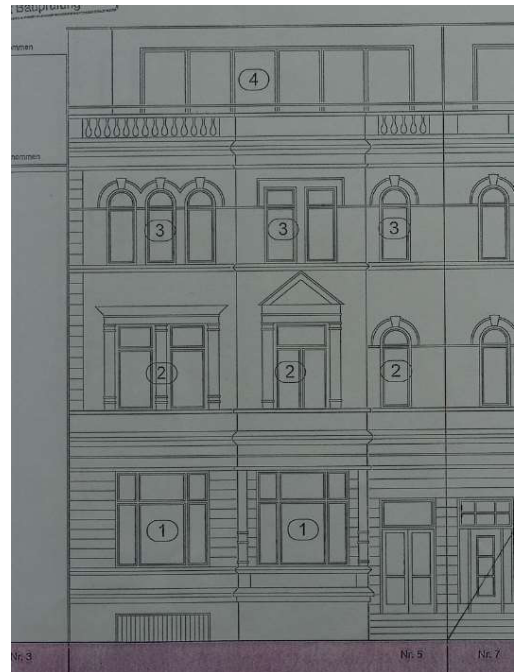


GUTACHTEN

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. 4 im Staffelgeschoss
Feldbrunnenstraße 5 in 20148 Hamburg-Rotherbaum
zum Wertermittlungsstichtag 17.08.2023

1.150.000,- EURO

71 K 8/23 Geschäftsnummer des Auftraggebers
Amtsgericht Hamburg, Caffamacherreihe 20, 20355 Hamburg
Gutachten-Nr.: / VII mit 46 Seiten zuzüglich 17 Seiten für Anlagen



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Gegenstand der Wertermittlung

Bewertungsobjekt ist ein Wohnungseigentum belegen „Feldbrunnenstraße 5 in 20148 Hamburg-Rotherbaum“. Typologisch handelt es sich um eine Etagenwohnung im Staffelgeschoss/Endetage einer Stadtvilla des Ursprungsbaujahres 1892/Dachaufstockung um 2012 mit 4 Vollgeschossen, Flachdach, Kellergeschoss und gartenseitigem Keller-Schwimmbad. Die Gesamtanlage umfasst 4 Wohneinheiten verteilt auf 1 Hauseingang („WEG Feldbrunnenstraße 5“).

Das Objekt ist eingetragen im Grundbuch von Hamburg-Rotherbaum, Blatt 6690 und besteht aus dem 1647/10.000 Miteigentumsanteil an dem 453qm großen Flurstück 1006 der Gemarkung Rotherbaum, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4. In Abteilung II existieren der Zwangsversteigerungsvermerk, eine Grunddienstbarkeit sowie eine Reallast.

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts wurde ermöglicht. Die Wohnung verfügt über eine gehobenerere Ausstattung und befindet sich in einem recht guten Instandhaltungszustand. Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt über eine Ölzentralheizung. Die Wohnfläche beträgt rd. 116,7qm; sie ist verteilt auf 2 Zimmer, Küche, 1 Sanitärraum, Flur und Dachterrassen. Zusätzliche Nutzflächen existieren in einem Abstellraum auf der Dachterrasse (rd. 4qm).

Es wurde kein Mietverhältnis mitgeteilt; das Objekt ist auskunftsgemäß ungenutzt. Ein Hausgeld oder eine Hausverwaltung wurde nicht bekannt. Teilbereiche im Gemeinschaftseigentum sind fertig zu stellen; es existieren räumliche Abweichungen zur Teilungserklärung. Das Gebäude befindet sich im Bereich eines Städtebaulichen Erhaltungsgebiets.

Ergebnisse der Wertermittlung

Verkehrswert: 1.150.000,- € *

Kennzahlen*:	9.854,- €/qm	Gebädefaktor (Verkehrswert / Wohnfläche)
	44,7 %	Bodenwertanteil am Verkehrswert (relativ)
	514.575,- €	Bodenwertanteil am Verkehrswert (absolut)
	55 Jahre	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
	17.08.2023	Wertermittlungstichtag



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	19
3.3 Baukennzahlen und Bewirtschaftungskosten	22
3.4 Flächen- und Verwertungsanalyse	23
3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer	24
4. Ermittlung des Verkehrswerts	
4.1 Bodenwertermittlung	27
4.2 Ertragswertermittlung	30
4.3 Vergleichswertermittlung	37
5. Verkehrswert	
5.1 Zusammenfassung	40
5.2 Plausibilitätsprüfung	41
5.3 Verkehrswert	43
6. Quellen- und Literaturverzeichnis	45
7. Verzeichnis der Anlagen	46



1. Allgemeine Angaben

Auftrag / Bewertungsgegenstand

Mit Beschluss des Amtsgerichts Hamburg, Caffamacherreihe 20 in 20355 Hamburg vom 15.05.2023 wurde der Auftrag erteilt, in einem Zwangsversteigerungsverfahren den Verkehrswert des nachfolgenden Wohnungseigentums zu ermitteln:

Grundbuch	Bestandsverzeichnis von Hamburg-Rotherbaum / Blatt 6690
-----------	---

Nr. 1	1.647/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück
-------	---

- | | |
|-----------------------|--|
| • Gemarkung | Rotherbaum |
| • Flurstück | 1006 |
| • Wirtschaftsart/Lage | Gebäude- und Freifläche, Feldbrunnenstraße 5 |
| • Größe | 453qm |

verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen der Wohnung, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 4. Sondernutzungsrechte sind vereinbart (...) Der hier eingetragene Anteil ist durch die zu den anderen Anteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt (...)

Ortsbesichtigung / Arbeitsunterlagen zur Wertermittlung

Als Wertermittlungs- bzw. Qualitätsfeststellungsstichtag wurde das Datum der Ortsbesichtigung bestimmt. Die für den 17.08.2023 angesetzte Besichtigung wurde fristgerecht durch Einwurf-einschreiben angekündigt.

Anwesend zum Termin waren der Eigentümer zu Abt. I/Nr. 5, der Antragssteller und der Unterzeichner, nicht aber andere Verfahrensbeteiligte. Eine Besichtigung des Bewertungsobjekts und von Teilen der Allgemeinbereiche (Grundstück, Gebäudehülle, Treppenhaus, Kellergeschoss) wurde ermöglicht. Die Straßen- und Gartenfassaden waren eingeschränkt einsehbar.

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

Vom Eigentümer zu Abt. I/Nr. 5 lagen einige Angaben zu Gebäude-/Nutzungsverhältnissen vor; Antragssteller bzw. dessen Bevollmächtigte haben keine Informationen 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 ökologisch ungestörte, tragfähige Bodenverhältnisse ohne schädliche Grundwassereinflüsse und ein schadens-/mangel-/kontaminierungsfreier Bau-/Zustand unterstellt; eine Gewähr hierfür wird nicht übernommen. Solche Beurteilungen obliegen Fachspezialisten und sind hier nicht Auftragsinhalt.
- Flächen-/Maß-/Baukennzahlen basieren auf vorhandenen, u.U. unvollständigen/nur in Stichproben kontrollierten Unterlagen/Angaben und dienen der Beschreibung. Eine Vermessung von Grundstücks-/Sondernutzungsflächen/Baukörpern oder Flächen-/Volumenberechnungen i.S. 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.

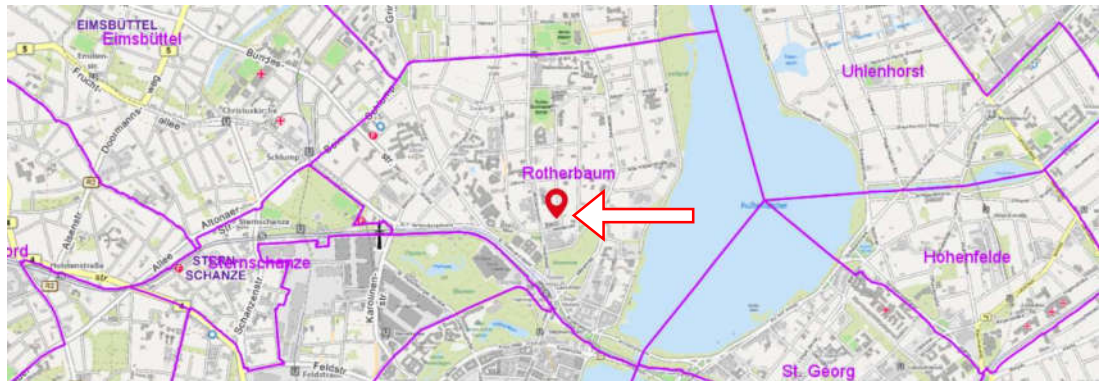


2. Beschreibung des Grundstücks

2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale

Standort / Stadtteillage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im zur Freien und Hansestadt Hamburg/Bezirksamtsbereich HH-Eimsbüttel zugehörigen Stadtteil Rotherbaum, ca. 1,3km Luftlinie nördlich des Hamburger Stadtzentrums und ca. 500m westlich der Außenalster.



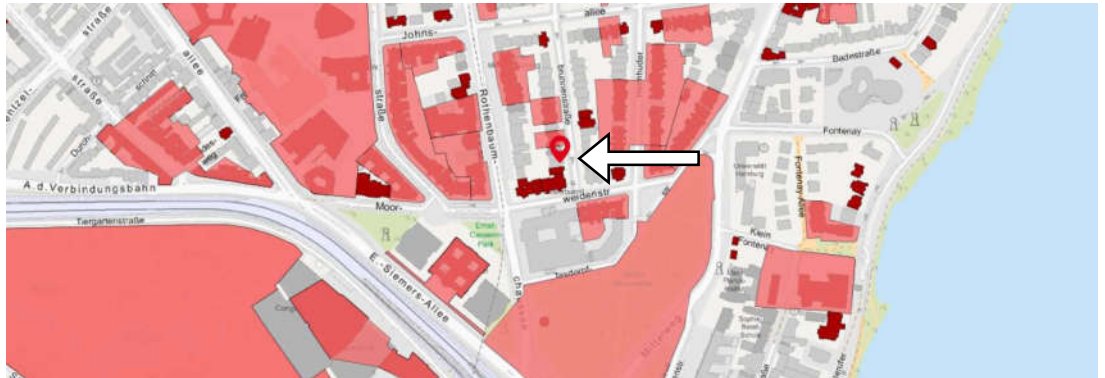
Stadt-/Geobasiskarte mit Stadtteilgrenzen © FHH, LGV

Siedlungsgefüge Der Stadtteil wird geprägt von repräsentativen Stadtvillen bzw. Mehrfamilienhäusern der Gründerzeit, Fakultäten der Universität Hamburg, Verwaltungsbauten nahe dem Bahnhof Dammtor und der Nähe zur Außenalster. Größere Gewerbegebiete existieren hier nicht. In Rotherbaum leben ca. 17.103 Einwohner. Einkaufsmöglichkeiten bestehen z.B. im EKZ „PöseldorfCenter“ (ca. 0,7km entfernt) und im Grindelviertel. Schulen, Sportstätten und Kindergärten existieren im Umfeld. Das infrastrukturelle Versorgungsangebot ist gut. Zur Naherholung bieten sich das Alstervorland und die „Große Moorweide“ an (ca. 0,2km).

Verkehrslage Die Distanz zum Flughafen Hamburg beträgt ca. 7,8km, zur nächsten Autobahnzufahrt ca. 5,7km (A255: Veddel), zur Bahnhaltestelle ca. 2,1km (S11/21/31: Dammtor) und zum Linienbus ca. 0,3km (114: Fontenay). Eine Pkw-Anbindung an den weiteren Stadtraum besteht z.B. über die Rothenbaumchaussee (ca. 0,1km); die Verkehrslage ist gut.

Wohn- bzw. Gewerbelage

Das Bewertungsgrundstück liegt im zentral-südlichen Bereich des Stadtteils Rotherbaum. Es handelt sich um ein innerstädtisches Siedlungsgebiet zwischen der Außenalster im Osten, dem Bahnhof Dammtor im Süden und der Universität Hamburg im Westen.



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

Nachbarumfeld Die „Feldbrunnenstraße“ zweigt im Norden von der „Johnsallee“ ab und ist am Objektstandort als verkehrsberuhigte Einbahnstraße ausgebaut; Stellplatzmöglichkeiten bestehen am Fahrbahnrand. Das Objekt liegt in einem kleineren Wohnquartier; das Straßenbild wird von 2-/4-geschossigen Stadtvillen tw. historischer Baujahre in geschlossener Bauweise auf kleineren Grundstücken bestimmt. Im Umfeld befinden sich i.W. Etagenhäuser mit Wohn- und Büronutzungen; in südlicher Richtung liegen das „Grand Elysée Hamburg Hotel“ sowie nach Westen ein großflächiges Areal mit Gebäuden der Universität Hamburg.

Lageeinordnung Im Bewertungsfall ist maßgeblich die Lage für Wohnzwecke zu qualifizieren. Diese wird durch den (kleinräumlich) mäßig verdichteten, recht homogenen Quartierscharakter mit tw. repräsentativen, historischen Wohnbauten und die Anbindung an Verkehrs-/Infrastruktureinrichtungen sowie die Außenalster positiv geprägt; der Grünbezug im Nahbereich ist durchschnittlich. Nachteiliger ist die angespannte Parkplatzsituation.

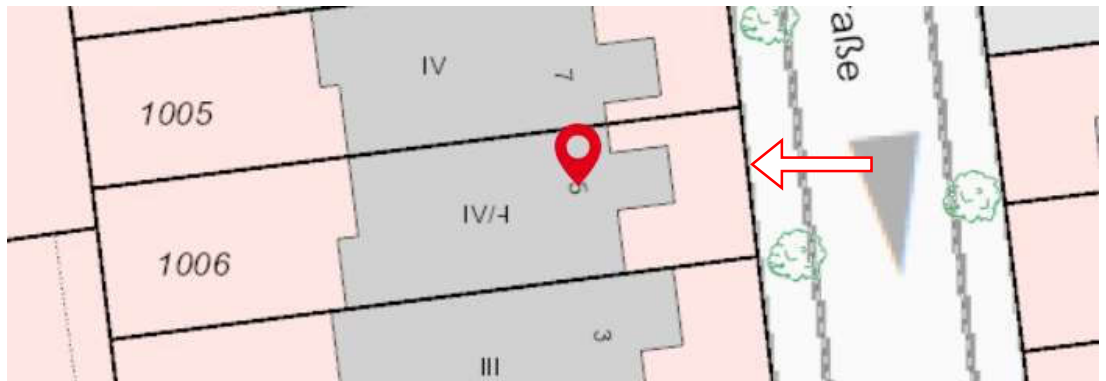
Bezogen auf den Stadtteil ist die Wohnlage durchschnittlich; bevorzugter sind v.a. Bereiche nahe dem Alstervorland („Magdalenenstraße“, „Badestraße“, „Harvestehuder Weg“). Das Wohnlagenverzeichnis zur Einstufung in die Kategorien des Hamburger Mietenspiegels weist den Standort hinsichtlich Statusindex, Grünbezug, Einwohnerdichte, Straßenart und Infrastruktur als gute Lage aus (Adresskennwert: 769,88; gute Lage ab 541,0; Median normale Lage: 465,8 / gute Lage: 590,6). In Bezug auf das Bodenrichtwertniveau für Mehrfamilienhäuser klassifiziert der Gutachterausschuss Hamburg hier eine „bevorzugte Lage“ im unteren Spannenbereich.

Insgesamt liegt eine stark überdurchschnittlich gefragte Wohnlage im Stadtgebiet vor.



Grundstücksmerkmale

Gegenstand der Bewertung ist das Flurstück 1006/Gemarkung Rotherbaum; es verfügt laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster/Grundbuch über eine Größe von 453qm und wird unter der Adresse „Feldbrunnenstraße 5“ geführt.



Liegenschaftskarte (Norden oben) © FHH, LGV

Grenzverhältnisse Beim Flurstück 1006 handelt es sich um ein Reihengrundstück mit regelmäßigem, rechteckigem Zuschnitt und ebener Topographie. Die Straßenfront „Feldbrunnenstraße“ beträgt rd. 10,0m; die mittlere Tiefe in Ost-West-Richtung rd. 44,0m. Wertrelevante Grenzbesonderheiten wie Überbauten/-hang wurden nicht bekannt.

Situierung Das Flurstück 1006 ist bebaut mit 1 Stadtvilla. Das Gebäude bzw. die Hauptfassade befindet sich ca. 13,0m ab Fahrbahn „Feldbrunnenstraße“ im östlichen/straßenzugewandten Grundstücksteil und ist 2-seitig angebaut/grenzstehend. Eine Grundstückszufahrt bzw. die Zuwegung erfolgt von Osten. Insgesamt liegen im Westen durch größeren Baumbestand etwas verschattete, ansonsten übliche Grundstücksverhältnisse vor.

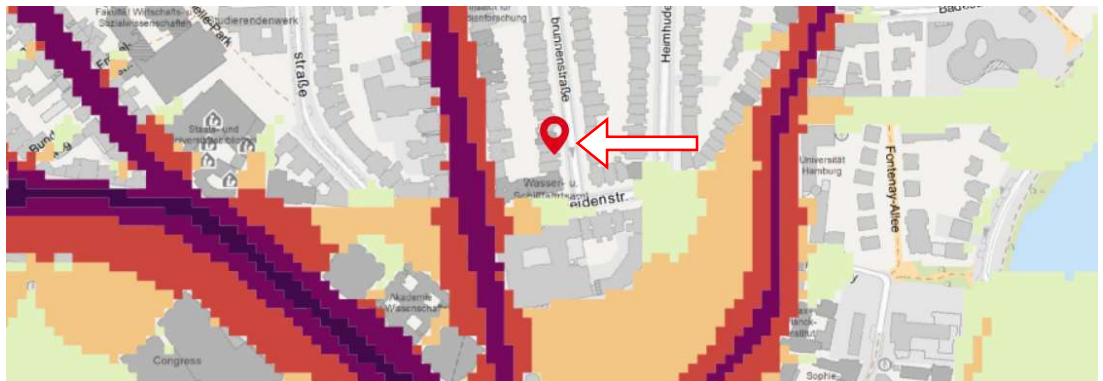
Erschließungszustand

Gemäß Bescheinigung über Anliegerbeiträge der Bezirksverwaltung vom 15.06.2023 liegt das Flurstück an der öffentlichen Erschließungsanlage „Feldbrunnenstraße“. Die Straße ist hier mit Asphaltbelag, Gehwegen sowie Beleuchtung ausgebaut und auskunftsgemäß endgültig hergestellt. Vor der Front Feldbrunnenstraße liegt ein Mischwassersiel. Die Existenz der zur Bebauung erforderlichen Grundstücksanschlüsse bzw. Ver-/Entsorgungsleitungen wird unterstellt. Es sind weder Sielbau- noch Erschließungsbeiträge fällig.



Umwelteinwirkungen / Geräuschmissionen

Das Flurstück 1006 liegt mit einer Frontlänge an einer verkehrsberuhigten Stadt-/Einbahnstraße sowie etwa 100m östlich der tw. stärker frequentierten, 2-/3-spurigen „Rothenbaumchaussee“ (> Verbindung zwischen „Theodor-Heuss-Platz“ und „Klosterstern“ im Norden).



Lärmkarte Hamburg 2022 © FHH, LGV

Lärmkarte Gemäß „Lärmkarte Straßenverkehr 2022/geoportal-hamburg.de“ wird für den Gesamtbereich des Flurstücks ein aus 24h-Zeitbereichen berechneter Lärmindex/Schallpegel „ L_{DEN} “ von <55 dB(A) bzw. ein Nachtzeit-Pegel „ L_{night} “ von <50 dB(A) kartiert.

Wertung Die Pegel deuten auf ein geringes „Lästigkeitspotential“. Aufgrund der Straßenart und Distanz des Bewertungsobjekts zu o.g. Fahrbahnen sind Verkehrsgeräusche vermutlich kaum wahrnehmbar. Sonstige (wertrelevante) Emissionsquellen wurden nicht bekannt.

Altlasten / Bodengüte / Kampfmittel

Für das Flurstück 1006 ist laut geoportal-hamburg.de ein minimaler Grundwasserflurabstand von 7-10m unter Gelände (uG) zu erwarten; laut Bohrarchiv herrscht bis ca. 4,30m uG ein i.W. sandiger, nicht bindiger Boden vor; daran schließt ein torfiger Boden an. Weitere Informationen zur Bodengüte liegen mir nicht vor.

Gemäß Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster vom 15.06.2023 liegen für das Flurstück 1006 keine Hinweise auf Altlasten/altlastenverdächtige Flächen vor. Ein Blindgängerverdacht wurde mir nicht bekannt; es wird unterstellt, dass kein Handlungsbedarf besteht bzw. in der Vergangenheit ggfs. Untersuchungen/Räumungen erfolgt sind (> Seite 5).



2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation

2.2.1 Grundbuch

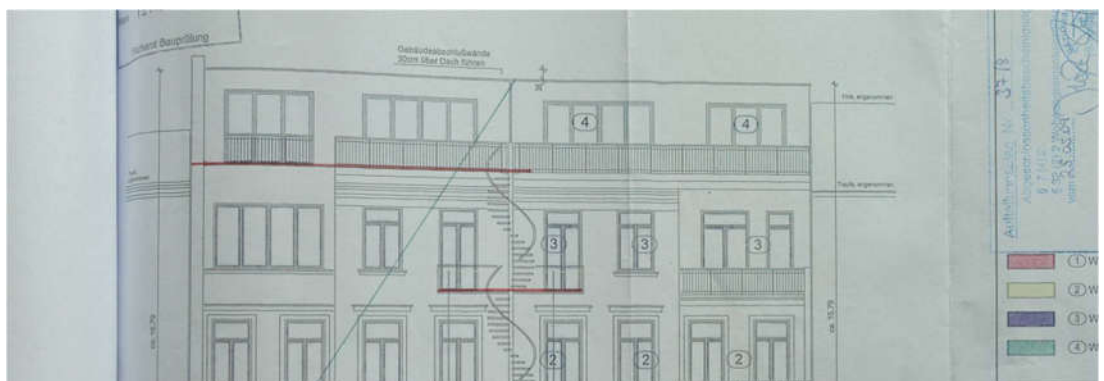
Abteilung II / Lasten und Beschränkungen

Aus der Gerichtsakte lag ein Grundbuchauszug von **Rotherbaum, Blatt 6690** vom 10.05.2023 vor. Er wird inhaltlich zugrunde gelegt; nicht eingetragene Rechte/Beschränkungen sind nicht bekannt. Etwaige Hypotheken/Grundschulden (Abt. III) sind gesondert zu würdigen.

- **Nr. 1/BV 1** Grunddienstbarkeit (Fluchtwegerecht) für Rotherbaum 3829 und 3956 als Gesamtgläubiger gemäß §428 BGB.
- **Nr. 2/BV 1** Reallast (Instandhaltung der Fluchtwege) für Rotherbaum 3829 und 3956 als Gesamtgläubiger gemäß §428 BGB.
- **Nr. 5/BV 1** Anordnung der Zwangsversteigerung

Hinsichtlich der Eintragungen Nr. 1, 2, 5/1 ergibt sich keine Verkehrswertrelevanz. Nr. 1 gewährt den o.g. Berechtigten das Recht eine Spindeltreppe, die Flächen zum Zugang zu Spindeltreppe im Staffelgeschoss und im 2. Obergeschoss (soweit sie auf dem Flurstück 1006 liegen) sowie eine Grundstücksfläche als Fluchtweg, zur Instandhaltung und zur Instandsetzung zu betreten. Das Recht Nr. 2 regelt, dass jeweilige Eigentümer von Rotherbaum 4082 (heute 6687-6690), 3829 und 3956 die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der Spindeltreppe je zu einem Drittel zu tragen haben; die übrigen Kosten der Fluchtwege tragen die Eigentümer der belasteten Grundstücke allein.

Die o.g. Bauteile/Flächen dienen auch dem erforderlichen Nachweis des zweiten Rettungswegs für das Bewertungsgrundstück und sind in Gesamrelation klein; Belastungen aufgrund einer Minderausnutzung, regelmäßiger Störfaktoren oder unüblicher Kosten sind m.A.n. nicht zu erwarten. Letztlich resultiert keine (anteilige) Wertrelevanz für das Bewertungsobjekt.



Planzeichnung / Ausschnitt zu Abteilung II, 1/BV 1, Belastungsfläche rot markiert (Quelle: Grundakte)

Teilungserklärung (TE) gemäß Wohnungseigentumsgesetz

Die maßgebliche Teilungserklärung wurde am 06.07.2010 nebst Änderungen vom 21.09.2010 bzw. 26.09.2013 notariell beurkundet und lag zur Grundakteneinsicht am 11.07.2023 vor; die bauliche Abgeschlossenheit hat das Bauamt am 25.05.2009 bescheinigt. Danach existieren in der Eigentümergemeinschaft insgesamt 4 Sondereigentume (4 Wohnungen).

Es wurden Sondernutzungsrechte für Blatt 6687/SE-Nr. 1 (> Vorgarten, Garagenzufahrt, Hintergarten) sowie aufschiebend bedingte Sondernutzungsrechte an Kaminzügen für Blätter 6687-6690/SE-Nr. 1-4 und an Kellerräumen für Blätter 6688+6689/SE-Nr. 2+3 eingetragen. Zum SE-Nr. 1 gehören eine Kellergarage/ein gartenseitiges Kellerschwimmbad; das SE-Nr. 1 darf laut TE auch gewerblich/beruflich genutzt werden. Mit der 2. Änderung der TE gilt u.a. zudem:

- Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 1 ist - nach Erlöschen eines Wohnungsrechts - verpflichtet, einen Kellerbereich an die Wohnungseigentümergeinschaft zu übertragen und zu Kellerräumen/Heizungsraum/Fahrstuhlbetriebsraum umzubauen (nicht erfolgt; entgegen dem Aufteilungsplan sind Kellergeschoss bzw. gemeinschaftlicher Kellerflur, Tankraum und Heizung nicht vom Treppenhaus, sondern nur über eine Treppe aus dem SE-Nr. 1 erreichbar).
- Es wurde bestimmt, dass im Treppenauge auf Verlangen eines Eigentümers ein Fahrstuhl mit 5 Haltestellen zzgl. Anpassung der Treppenpodeste auf Kosten der Eigentümergemeinschaft eingebaut werden kann. Betriebs-/Instandhaltungs-/Instandsetzungskosten tragen Eigentümer im Verhältnis der Miteigentumsanteile (ein Fahrstuhl existiert nicht).
- Es wurde bestimmt, dass der jeweilige Eigentümer der Staffelgeschosswohnung Nr. 4 nach vorheriger Terminvereinbarung (...) den Zugang zu seinem Sondereigentum zu gewähren hat soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums insbesondere (aber nicht ausschließlich) der Heizungsanlage und der Kaminzüge erforderlich ist.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um das Sondereigentum Nr. 4; laut Aufteilungsplan belegen im Staffelgeschoss. Der Wohnung wurde kein Sondernutzungsrecht an sonstigen Flächen zugeordnet. Bei der Ortsbesichtigung wurden Abweichungen zwischen Aufteilungsplan und tatsächlichem Nutzungsbereich bekannt; diese betreffen - neben einigen Innenwandstellungen - einerseits die Vergrößerung des Badezimmers um die Grundfläche eines ehemaligen Oberlichts, andererseits um die Verkleinerung um einen Garderobenraum im Treppenhaus (> Anlage).

Hinsichtlich Nutzung/Kostentragung etc. wird auf die Gemeinschaftsordnung verwiesen; Eigentümern obliegt die Instandhaltung/-setzung/Erneuerung von Gebäudeteilen/Anlagen in ihrem Sondereigentum bzw. Sondernutzungsbereich. Dies gilt hier auch für Teile, die sich als Gemeinschaftseigentum im Bereich eines Sondereigentums befinden und ausschließlich diesem dienen (z.B. die Fenster). Eine Hausverwaltung existiert auskunftsgemäß nicht.

Es ist zu beachten, dass die Aufteilungspläne tw. nicht mit dem Baubestand übereinstimmen; hier bedarf es struktureller und zeichnerischer Änderungen (> Treppenlauf, Grundrisse). Sollte ein Fahrstuhleinbau erfolgen, ist mit erheblichen anteiligen Betriebs-/Kosten zu rechnen (wenngleich das Treppenaug hierfür mutmaßlich zu klein ist).



2.2.2 Bauplanungsrecht

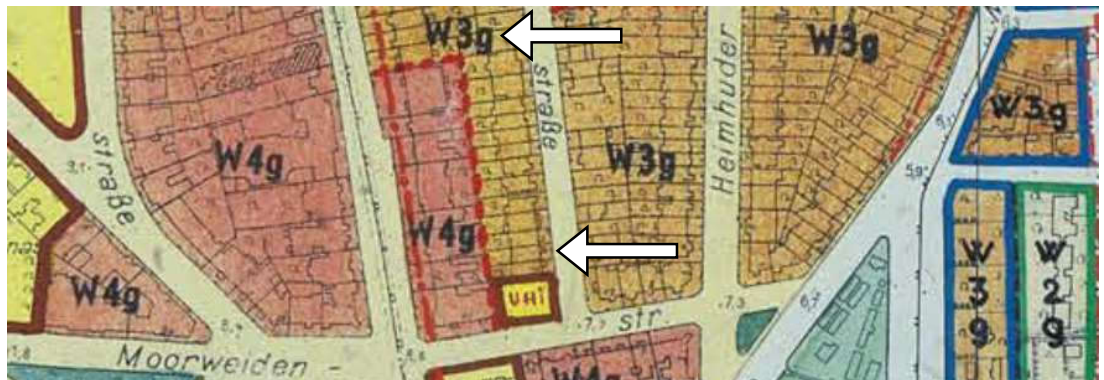
Verbindliche Bauleitplanung

Das Flurstück 1006 liegt im Bereich eines einfachen Bebauungsplans nach §30 (3) BauGB, der i.V.m. der Baupolizeiverordnung (BPVO) und dem Flächennutzungsplan Hamburg die städtebauliche Entwicklung regelt. Laut geoportal-hamburg.de gilt hier:

Bauleitplan (FS 1006) Baustufenplan „Harvestehude-Rotherbaum“
Ausweisung: „W – III – g“
Feststellung: 06.09.1955 i.V.m. BPVO i.d.F.v. 08.06.1938

Zulässige Vorhaben Für das Flurstück 1006 gilt eine Festsetzung als „Wohngebiet“ und für eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen und in geschlossener (grenzstehender) Bauweise. Laut Nr. IV der Erklärung zum BS-Plan existieren keine hier relevanten Ausführungsvorschriften. Nach §10 BPVO können bestimmte Läden, Schank-/Speisewirtschaften, Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke in „Wohngebieten“ zulässig sein (> Einzelfallentscheidung der Fachbehörde).

Für das Bewertungsgrundstück wurde die bauplanungsrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt, die zulässige Vollgeschosszahl durch Dachaufstockung um 1 Geschoss zu überschreiten (s.u.); die Auswirkung wird im Rahmen der Bodenwertermittlung berücksichtigt.



Planzeichnung © FHH, LGV

Entwicklungszustand des Grundstücks

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

Städtebauliche Erhaltungsverordnung

Laut geoportal-hamburg.de befindet sich das Flurstück 1006 im Bereich einer Städtebaulichen Erhaltungsverordnung aufgrund von § 172 (1) Satz 1 Nr. 1 BauGB („Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Rotherbaum und Harvestehude“ vom 12.08.1997).

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

Im Bewertungsfall wurden keine in der Vergangenheit geplanten Vorhaben mit Verweis auf die gestalterischen Grundzüge abgelehnt. Der Verordnung entgegenstehende Maßnahmen sind nicht bekannt; die Lage im Erhaltungsgebiet wird anhand objektspezifischer Modellansätze (> Rohertag, Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz etc.) gewürdigt.



Planzeichnung © FHH, LGV

Besonderes Städtebaurecht / Denkmalschutz / Ökologische Schutzgebiete

Für das Flurstück wurden keine Bodenordnungs-/Sanierungsverfahren (§136 BauGB), Soziale Erhaltungsverordnungen (§172f BauGB), Bau- bzw. Modernisierungsgebote (§175f) und keine Gestaltungsverordnung nach §81 HBauO bekannt.

Das Objekt ist nicht in der Denkmalliste vom 12.06.2023 als Einzel-/Baudenkmal/Bestandteil eines Ensembles (> §4.2+3 DSchG) eingetragen. Das Flurstück liegt laut geoportal-hamburg.de nicht in einem Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzgebiet. Es wird darauf hingewiesen, dass im Stadtgebiet die Baumschutzverordnung vom 17.09.1948 gilt.



2.2.3 Bauordnungsrecht

Bau- und Nutzungsgenehmigung

Die Bauakte zum Bewertungsgrundstück wurde im zuständigen Bezirksamt/Fachamt Bauprüfung am 29.08.2023 eingesehen. Es lagen Unterlagen zu folgenden, hier relevanten, bauordnungsrechtlichen Vorgängen/Genehmigungen vor (ohne Gewähr der Vollständigkeit):

- **10.1891** (W091) Ursprungsbaujahr: Errichtung einer Stadtvilla
- **03.1934** (05261) Teilung des Hauses in 4 Wohnungen
- **05.1963** (00166/63) Einbau Ladengeschäft (EG); WC-Raum und Doppelgarage (KG)
- **01.1968** (00680/67) Kelleranbau/Schwimmbad
- **05.2000** (00299/00) Rückbau Wintergarten; Errichtung Eingangstreppe
- **08.2000** (00585/00) Eingangsüberdachung

- **05.2009** (00061/09) Dachaufstockung: Staffelgeschoss = Vollgeschoss
- **03.2011** Änderungsbescheid Nr. 1 betreffend Grundriss + Geschosshöhe
- **12.2011** Änderungsbescheid Nr. 2 betreffend Lückenschließung Straßenseite

Anmerkung Im Gutachten wird die materielle und formelle Legalität vorhandener baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt; bei Abweichungen hiervon besteht das Risiko einer Nutzungsuntersagung oder Rückbauanordnung (> §76 HBauO). Vom Fachamt Bauprüfung wurden keine Auflagen gegen Eigentümer oder Beschränkungen für das Grundstück mitgeteilt (mit Ausnahme u.g. Baulast).

Nachrichtlich wird erwähnt, dass in der Bauakte keine Baubeginnanzeige oder Fertigstellungsmitteilung zur Dachaufstockung auffindbar war; in Anlehnung an den Bericht eines Prüfstatikers wird im Gutachten 2012 als Baujahr unterstellt. Des Weiteren weicht die tatsächliche Lage der Wohnungseingangstür zum SE-Nr. 4 vom Bauantrag Nr. „61/09“ ab, entspricht aber der Darstellung im Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 25.09.2009.

Baulastenverzeichnis

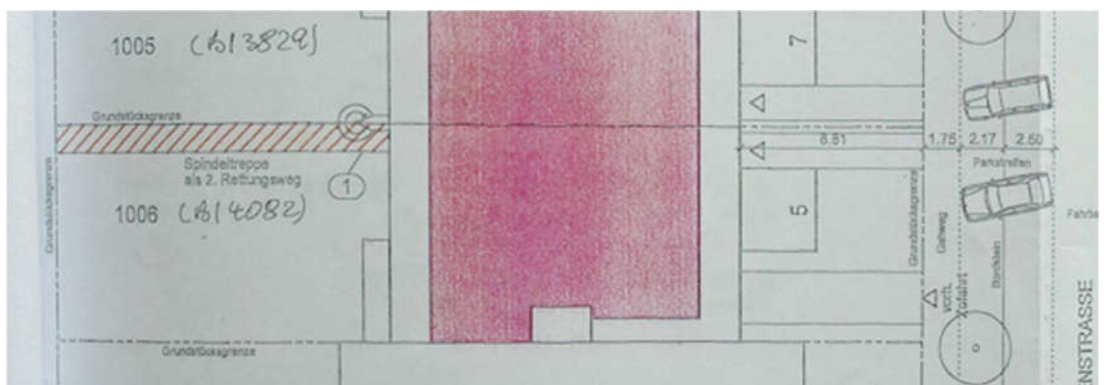
Für das Flurstück 1006 ist laut Auskunft des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung eine Baulast verzeichnet (Nr. 932972). Begünstigende oder nicht im Verzeichnis eingetragene Vorgänge nach altem Recht (z.B. Hofgemeinschaften) lagen in der Bauakte nicht vor.

Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, die einen Grundstückseigentümer zu einem sein Grundstück betreffendes Handeln, Dulden oder Überlassen verpflichtet, das sich nicht aus dem öffentlichen Baurecht ergibt (> § 79 HBauO). Baulasten gehen auf Rechtsnachfolger über; privatrechtliche Ansprüche werden nur durch Grunddienstbarkeiten begründet. Fehlen diese, kann die Nutzung von Baulastflächen u.U. untersagt werden, sofern die Aufsichtsbehörde keine Ordnungsverfügung erlassen hat.



Baulast Nr. 932972 Verpflichtung, zugunsten des Bauvorhabens auf dem Flurstück 1005 und 946, Gemarkung Rotherbaum, die (...) braun schraffierte Baulastfläche als Teilfläche des zweiten Rettungswegs nach §31 HBauO zur Verfügung zu stellen.

Wertung Die Baulast begründet keine wesentlichen Qualitätsänderungen wie bauliche Nutzungsbeschränkungen oder unübliche Störfaktoren für das Bewertungsobjekt. Die Baulastfläche dient lediglich als zweiter Rettungsweg im Brandfall, liegt im nicht bebaubaren Grenzbereich und ist in Relation zum Gesamtgrundstück sehr klein. Letztlich resultiert m.A.n. keine (anteilige) Wertrelevanz für das Bewertungsobjekt.



Planzeichnung zu Nr. 932972 (Quelle: Bau-/Gerichtsakte)

2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse

Derzeitige Nutzung

Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag laut Auskunft des Eigentümers nicht genutzt sowie nicht vermietet. Es liegt kein Mietvertrag vor; Mietvorauszahlungen/Zahlungsrückstände wurden nicht bekannt.

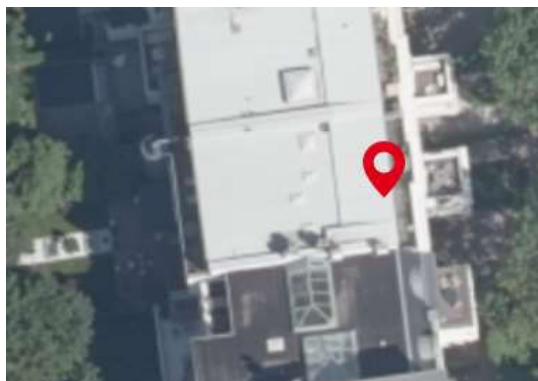
3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäude und Außenanlagen

■ Typologische Gesamtkonzeption

Auf dem Grundstück existiert eine 2-seitig grenzstehende Stadtvilla des Ursprungsbaujahres 1892 mit 4 Wohneinheiten, 4 Vollgeschossen, Souterrain mit Kellergarage/Kellerschwimmbad und Flach-/Pulldach. Die Endetage ist als Staffel-/Vollgeschoss mit 2 Dachterrassen errichtet (Baujahr 2012). Die Erschließung erfolgt über einen Haupteingang, Treppenhaus, Nebenausgänge und eine gartenseitige Flucht-/Spindeltreppe. Das Bewertungsobjekt liegt im Staffelgeschoss; auf dieser Etage befindet sich keine weitere Wohnung.

Der Zutritt zum Grundstück und zu Innenräumen der baulichen Anlage wurde ermöglicht. Dachstuhl/-eindeckungen, Straßen-/Gartenfassade, Grundstücksteilflächen sowie durch Gegenstände verdeckte Bausubstanz waren nicht/unvollständig einsehbar.



Luftbild / Flurkarte © FHH, LGV



3.1.1 Gebäudekonstruktion/-hülle

■ Primärstruktur

Der Baukörper ist ausgeführt als Massivkonstruktion mit Lochfassade und straßenseitig u.a. durch einen Vorbau mit Balkon, Gurtgesimse/Zierstuck/Bossen/Konsolsteine und aufwendigere Fenstergiebel/-gewände gegliedert. Die Gartenfassade ist schlichter und verfügt über einen Vorbau mit Dachterrasse sowie einen Balkon. Fassadenansichten in Putz mit hellem Anstrich.



Fassade/Rohbau Außenwandkonstruktion aus Mauerwerk (EG: ca. 30–49cm, vermutlich tw. mit Luftschicht; Staffelgeschoss: ca. 36,5cm Poroton mit Wärmedämmverbundsystem; KG: ca. 36,5cm, mutmaßlich auf Mauerfundamenten). Innenwände in Mauerwerk/tw. Leichtbauweise in verschiedenen Stärken. Geschossdecken als Kappendecke (über KG) bzw. als Holzkonstruktionen (EG-DG).

Dach/-eindeckung Pult-/Flachdach in Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Bitumenbahn, Entwässerung über Zinkrinnen/-fallrohre und 2 Dachterrassen im Staffelgeschoss. Dach/Staffel mit Ausbau zu Wohnzwecken (mutmaßlich mit Wärmedämmung; Material/Stärke: unbekannt).

Eingang/Treppen Haupteingangstür als 2-flügelige, historische Holzrahmenkonstruktion mit Einfachglas-/Kassettenfüllung und Zierprofilen/-stäben. Zwischen Windfang und Treppenhaus existieren eine 2-flügelige, historische Rahmentür mit Glasfüllung/Oberlicht und 3 Holzstufen. Haupttreppe als geschlossene/tw. geschwungene Holz-/Wangenkonstruktion (Stufen in Weichholz bzw. im DG mit Kunststoffbelag in Holzoptik, Geländer/Handlauf in Holz). Zum Keller führt eine Holztreppe. Als 2. Rettungsweg existiert eine Metallspindel-treppe.

Sonstige Bauteile Kellerschwimmbad und Kellergarage (Sondereigentum Nr. 1)

3.1.2 Innenausbau

■ Sekundär- und Tertiärstruktur

Hauseingangsflur/Windfang mit hellen Natursteinfliesen als Fußboden, Glattputz/Anstrich als Wandbelag und Rosette/Ornamentgesimsen an der Decke. Treppenhaus/-flur mit Weichholz-/Pitchpinedielen, Glattputz/Anstrich/tw. Profilleisten/Stuckgesimse als Wand-/Deckenbekleidung und Deckenoberlicht mit RWA-Anlage. Im SE-Nr. 4 existieren:

Innentüren/SE Wohnungseingang als schwere, 1-flügelige Rahmentür mit Kassettenfüllung/Zierprofilen und profilierter Holzzarge. Zimmertüren als schwerere Spankonstruktionen (kassettierte/profilierter Türblätter in glatten Zargen).

Fenster/SE Aufenthaltsräume mit Holz-/Alu-Verbundfenstern (mehrflügelig mit Isolierverglasung Bj. 2011); Küche, Wohn- und Schlafzimmer mit großformatigen Fenstertüren zu den Dachterrassen. Im Bad existieren zwei Lichtkuppeln; in den Trennwänden zwischen Bad und Wohnzimmer bzw. Küche sind Oberlichter als Festverglasungen vorhanden.

Oberflächen/SE Wohnräume mit Eichenfertignarkett (Dielenverband) als Fußboden und i.W. Glattputz/farbigem Anstrich als Wand-/Deckenbelag.

Sanitär/SE Nasszelle mit größerformatiger Keramikfliese als Fußboden bzw. Wandschild (im Duschbereich raumhoch, sonst ca. 1,20m/Glattputz/Anstrich) und mit gehobener Ausstattung (geräumige Duschnische mit Bodenablauf, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Bidet, Waschtisch mit Schublagenschrank, gute Armaturen).



Küche/SE Ausbau mit Eichendielen als Fußboden bzw. Glasplatte als Wandschild (Arbeitsbereich, sonst Glattputz/Anstrich) und gehobene Ausstattung (Arbeitsfläche in Naturstein, Unter-/Oberschränke mit farbigen Hochglanzfronten, Metall-/Doppelspüle, Induktionsherd mit Kochfeldabzug, gute Elektrogeräte; EBK: Baujahr unbekannt/Hersteller: Hummel).

Heizung/Wasser Wärmeversorgung über Öl-Zentralheizung (Viessmann-Kessel Bj. um 1995, Weishaupt-Brenner Bj. 2017, 5x1.000L-Kellertank Bj. 1963). Im SE-Nr. 4: Konvektor- bzw. Röhrenheizkörper im Bad, Klimageräte in Wohn- und Schlafzimmer sowie Heiz-/Steigleitungen als Unterputzinstallation. Entwässerung ins öffentliche Siel (mit Hebepumpe in Kellergarage).

Elektro/Lüftung Hauptanschluss und Unterverteilung im SE-Nr. 4 mit Automaten-sicherung, Unterputzinstallation mit gehobener/neuerer Ausstattung sowie Klingelanlage mit Gegensprechfunktion. Wohnräume mit Fensterlüftung; Nasszelle mit Aktivlüftung.

Nebenflächen Kellerausbau mit Estrich, Laminat bzw. Keramikfliesen (Heizungsraum) als Fußboden, tw. glatt gespachtelten Mauerwänden/Kappen-/Eisenträgerdecken, Metalltür zum Heizungsraum sowie Neben-/Außentür zum Garten (nicht einsehbar).

Sonstige Bauteile/SE Dachterrasse mit Holzdielenboden/Mauerbrüstung/Metallgeländer

3.1.3 Außenanlagen / Nebengebäude / Stellplätze

Sonstige Anlagen

Es existieren Grundstücksanschlüsse, gartenseitig Einfriedungen sowie mit Rasen/Zierpflanzen /-gehölzen/Natursteinpflaster angelegte bzw. befestigte Freiflächen/Wege.

Weiterhin sind vorhanden: Eingangstreppe (3 Stufen ohne Belag), Briefkasten-/Klingelanlage (für 1 Wohnung), Außenbeleuchtung, Garagenzufahrt und eine Kelleraußentreppe.

Sondernutzungsrechte/Stellplätze für das Bewertungsobjekt sind 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:

- 1892 Ursprungsbaujahr Stadtvilla
- 2009-12 Dachaufstockung (SE-Nr. 4) inkl. Weiterführung der Geschosstreppe
- 2017f Erneuerung von haustechnischen Installationen

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 nutzungstypologisch Üblichen abweichen (> §8.3 ImmoWertV). Zu nennen sind:

Gebäudehülle Das Gebäude befindet sich außen in einem durchschnittlichen Instandhaltungszustand mit tw. Fertigstellungs- und Modernisierungsbedarf. Die dekorative Gestaltung ist noch zeitgemäß (soweit einsehbar).

- An Dachstuhl/-eindeckung/-aufbauten/Regenrinnen wurden keine größeren Schäden bekannt. Die Fallrohre sind tw. schadhaft/provisorisch montiert. Das Einbaudatum der Dacheindeckung und Dämmung ist unbekannt; sie wurde mutmaßlich um 2012 erneuert.
- Die Straßenfassade war eingerüstet; auskunftsgemäß sind die im Frühjahr 2022 begonnenen Bauarbeiten seit längerem unterbrochen. Es wurden Instandsetzungs- bzw. Sanierungsarbeiten begonnen (> Entfernung loser Putz-/Stuckteile, Untergrundaufbau durch Dichtschlämme und Putzgewebe, Rekonstruktion von Gesimsen/Zier-/Stuckelementen). Es besteht Fertigstellungsbedarf zur Überbrückung/Verklammerung von Putz-/Mauerrissen >3mm, Korrosionsbeseitigung an Mauer-/Fensterstürzen, für Putzausbesserungen sowie zur Feinspachtelung/Endbeschichtung; tw. waren Feuchtigkeitsspuren vorhanden. Im Staffelgeschoss sind übliche Witterungsspuren, Auswaschungen und Algenbewuchs an Oberflächen erkennbar; größere Defizite der Tragstruktur wurden nicht bekannt.
- Die Haupteingangstür weist übliche Gebrauchsspuren und stärkere Verschmutzungen auf. Sie stammt mutmaßlich aus dem Baujahr um 1892 und ist wärme-/sicherheitstechnisch veraltet. Die gartenseitige Neben-/Kellertür war nicht einsehbar. Am Eingang/Treppenhaus besteht tw. Fertigstellungsbedarf (> Raumboflächen Windfang; Beleuchtung). Größere Schäden wurden nicht bekannt; die Oberflächengestaltung ist zeitgemäß.



Innenausbau/SE Das Bewertungsobjekt befindet sich hinsichtlich üblicher technischer Erneuerungszyklen in einem recht guten/baujahresgemäßen Zustand. Es verfügt i.W. über eine gehobenerere Ausstattung; der Modernisierungsgrad ist baujahresgemäß.

- Die Fenster stammen aus dem Baujahr um 2011 und sind wärmetechnisch noch zeitgemäß; unübliche Feuchtigkeits-/Schäden z.B. an Außenrahmen/Verglasung waren nicht erkennbar. Zu unbekannter Zeit wurde der Außenanstrich erneuert; es sind Restarbeiten auszuführen.
- Der Innenausbau weist wenige Gebrauchsspuren auf. Die Innentüren und Raumbooberflächen stammen aus neueren Baujahren und sind i.W. noch zeitgemäß; Teilbereiche wurden mutmaßlich in jüngerer Zeit (2017ff) erneuert. Im Schlafzimmer waren Feuchtigkeitsspuren an der Stufe vor dem Terrassenaustritt erkennbar (Ursache ungeprüft).
- Im Sanitärraum waren keine größeren Feuchtigkeits-/Schäden erkennbar. Ausbauten/Raumoberflächen/Zubehörteile stammen aus neuerer Zeit und sind noch zeitgemäß.
- Die Küche weist wenige Gebrauchsspuren auf. Ausbauten/Raumoberflächen/Zubehörteile stammen mutmaßlich aus neuerer Zeit und sind technisch/dekorativ noch zeitgemäß.

Gebäudetechnik Die technische Ausstattung im Sondereigentum wie Elektroverteilung/-schalter, Heizkörper/-rohre und Sanitäranlagen stammt mutmaßlich aus jüngeren Baujahren und ist zeitgemäß. An den Dachterrassen liegen tw. Elektrokabel frei (vermutlich für Beleuchtung/Fensterrollläden).

Das Einbaudatum der Haus-/Hauptanschlüsse ist mir nicht bekannt; der Heizkessel stammt aus älterer Zeit, der Brenner wurde 2017 erneuert. Es ist eine Klingelanlage herzustellen, auskunftsgemäß sind Elektroverteilungen tw. unklar. Sonstige Funktionsdefizite wurden nicht bekannt.

Nebenflächen Der Kellerausbau stammt tw. aus neuerer Zeit; Fenster und Oberflächen sind noch zeitgemäß. Im straßenseitigen Kellerraum waren Ausblühungen an der Decke/Wand erkennbar (ob diese durch Fallrohrleckage resultieren, wurde nicht geprüft); im Heizungskeller (baujahrestypische) Anstrich-/Putzschäden im Sockelbereich. Sonstige/unübliche Feuchtigkeits-/Schäden wurden nicht bekannt; Dachstuhl/Abseiten waren nicht einsehbar.

Außenanlagen Die Garten-/Außenanlagen befinden sich in einem unterdurchschnittlichen Zustand mit Witterungsspuren. Straßenseitig ist eine Einfriedung herzustellen.

Energieausweis Angaben zur Energieeffizienz (> Energieausweis/-verbrauch) liegen mir nicht vor. Im Bereich der Gebäudehülle wurde kein zwingender Modernisierungsbedarf bekannt.

WEG/Beschlüsse Eine Hausverwaltung ist nicht bestellt bzw. wird vom Eigentümer/Schuldner übernommen (laut Mitteilung der zuletzt aktiven Verwaltung). Protokolle von Eigentümerversammlungen und Beschlüssen/thematisierten Maßnahmen liegen mir nicht vor. Laut Schuldner sind zur Fertigstellung der Fassadensanierung noch Zahlungen fällig; Nachweise hierüber bzw. zu vereinbarten Rest-/Arbeiten wurden nicht übermittelt.



3.2.2 Kalkulatorische Wertminderung

Gesamtbeurteilung

Für Bauschäden und wirtschaftlich/rechtlich notwendige, sog. nicht disponible (unabweisbare) Maßnahmen ist eine Wertminderung anzusetzen; ebenso für Modernisierungsdefizite, die über allgemein akzeptierte Verhältnisse eines vergleichbaren Objekts hinaus gehen.

Im Bewertungsfall wurde Investitionsbedarf bekannt (> Fertigstellungs-/Instandhaltungsrückstau). Für Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum wird unterstellt, dass eine Kostenbeteiligung nach Miteigentumsanteilen erfolgt und keine Erhaltungsrücklage vorhanden ist. Unsicherheiten hinsichtlich nicht einsehbarer Bereiche, der Kellerfeuchtigkeit und des Mehraufwands aufgrund der Erhaltungsverordnung werden zusätzlich gewürdigt.

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

Unabweisbare Maßnahmen bzw. Modernisierungen, die eine Werterhöhung bewirken, werden in voller Höhe angesetzt und hier als durchgeführt unterstellt. Kostenansätze/Abschläge für u.U. intakte, aber überalterte Bauteile unterliegen einem gewichteten Marktfaktor:

Zuordnung / Bauteil / Maßnahme	Marktfaktor	Einheit	Ansatz
• Fassade+Fallrohre/GE (Fertigstellung)	1,00	100.000 €	100.000 €
• Eingang+Treppenhaus/GE (Fertigstellung)	1,00	2.500 €	2.500 €
• Keller+Treppenumbau/GE	1,00	15.000 €	15.000 €
• Elektroinstallation/GE (Fertigstellung)	1,00	20.000 €	20.000 €
• Außenanlagen (Überalterung)	0,54	3.500 €	1.890 €
• Haustür (Überalterung)	0,54	10.000 €	5.400 €
• Zuschlag (Unvorhergesehenes/Feuchtigkeit/ErhaltungsVO)	30,0%	144.790 €	43.437 €
			= 188.227 €
• Anteil Bewertungsobjekt am Gemeinschaftseigentum nach MEA	1647	10.000	= 31.001 €
Summe			31.001 €

Marktfaktor (I x II)	Gewicht (I)	bis 0,25	bis 0,75	bis 1,0	Wert (II)	0,54
Art/Umfang	0,25	optisch	strukturell	elementar	0,50	0,13
Funkt. Dringlichkeit	0,20	< 10 J.	< 5 J.	< 1 J.	1,00	0,20
Lage	0,25	sehr gut	gut/mittel	mäßig	0,25	0,06
Baualter	0,15	> 50 J.	30-10 J.	< 5 J.	0,25	0,04
Bautyp	0,15	Gewerbe	MFH/ETW	EFH	0,75	0,11
Summe					116,7 qmWF	270 €/qm = 31.001 €

Wertminderung, gerundet 30.000,- €



3.3 Baukennzahlen und Bewirtschaftungskosten

3.3.1 Grundstücks- und Gebäudekennzahlen

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

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

• Be-/Überbaute Grundfläche (ohne KG + Nebenanlagen, lt. Bauakte, rd.)	203 qm
• Wertrelevante Geschossfläche (WGFZ - nutzwertabhängig, lt. Bauakte, rd.)	711 qm

Grundstückskennzahlen (bei anrechenbarem Grundstück: 453qm; s. Anlage) **GRZ = 0,45 / WGFZ= 1,57**

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

Die Flächenansätze orientieren sich an vorhandenen Unterlagen (> Seite 5) und einer nutzwertabhängigen Beurteilung (> WoFIV; Miet-/Wohnflächenrichtlinien nach gif-MFG + [L2]). In der Bauakte waren Grundrisse mit Maßketten/Flächenangaben, jedoch kein aktueller Berechnungsnachweis enthalten. Danach beträgt die Wohnfläche rd. 118,9qm; die Teilungserklärung beziffert die Wohn-/Nutzfläche mit ca. 113qm.

- Eine Kontrolle o.g. Unterlagen durch Stichmessungen war im Rahmen des Ortstermins möglich. Relevante maßliche Abweichungen wurden nicht bekannt; tw. bestehen strukturelle Differenzen. Mir vorliegende Angaben werden als plausibel und hinreichend genau herangezogen.

- Die Dachterrassen werden hinsichtlich Lage, Ausrichtung, Zugang, Witterungs-/Sichtschutz und Größe/Zuschnitt nutzwertabhängig zu 50% auf die Wohnfläche angerechnet.

- Der von der östlichen Terrasse zugängliche Abstellraum wird als Nutzfläche angerechnet; nicht jedoch der außerhalb der Wohnung/im Treppenraum gelegene Abstellraum.

• Wohnfläche, rd.	33,6%	116,7 qm
• Nutzfläche, rd.	28,5%	4,1 qm
• Summe	100,0%	120,8 qm

Wohnfläche/WF, gerundet (s. Anlage) **116,7 qm**



3.3.2 Betriebs- und Bewirtschaftungskosten

Jahresabrechnung

Angaben zu laufenden Betriebs-/Bewirtschaftungskosten liegen mir nicht vor. Im Hinblick auf die technisch-strukturelle Situation (> Bau-/Nutzungsart, Wartungsintensität, Energieeffizienz, Modernisierungsgrad) werden baujahresübliche (durchschnittliche) Verhältnisse unterstellt.

3.4 Flächen- und Verwertungsanalyse

3.4.1 Struktur- und Nutzwertmerkmale

Bewertungsgegenstand

Bautypologisch handelt es sich um eine bis 2012 errichtete Etagenwohnung im Staffelgeschoss (Endetage) einer 2-seitig angebauten Stadtvilla des Ursprungsbaujahres 1892 mit 4 Einheiten, 4 Wohngeschossen, Flachdach, Vollkeller und Kellerschwimmbad (SE-Nr. 1).

Die Wohnung verfügt über rd. 123qm Gesamtnutzfläche. Sie umfasst 1 Wohneinheit mit rd. 116,7qmWF, verteilt auf 2,0 Zimmer, 1 Küche, 1 Sanitärraum, Ankleide, Flur und 2 Dachterrassen (> Anlage 2). Das Wohnzimmer ist überdurchschnittlich (31,6qm), das Schlafzimmer üblich (17,0qm) und die Küche geräumig (24,8qm) bemessen; der Bewegungsradius im Bad ist gut (12,8qm). Zusätzliche Abstellflächen existieren auf zwei Dachterrassen.

Aufteilung Die Gebäudeerschließung erfolgt über ein Treppenhaus ohne Fahrstuhl sowie im SE-Nr. 4 über einen zentralen Eingangs-/Flurbereich; von hier aus sind – mit Ausnahme der Ankleide – alle Räume der Wohnung erreichbar. Es existieren ansonsten keine Durchgangs- oder „gefangenen“ Zimmer. Die Wohnung ist nicht barrierefrei. Das Wohnzimmer ist nach Osten ausgerichtet; das Schlafzimmer nach Westen. Die Raumhöhen betragen zwischen ca. 3,33 und 3,84m. Die Dachterrassen sind von allen angrenzenden Räumen über eine Stufe zugänglich. Pkw-Stellplatzmöglichkeiten bestehen für das SE-Nr. 4 auf dem Grundstück nicht.

Nutzwert Das Bewertungsobjekt liegt in einem kleinen Mehrfamilienhaus mit tw. historischen Stilelementen und kompakten Grundstücksverhältnissen. Die Wohnung verfügt über einen gehobeneren Ausstattungsstandard und geräumig strukturierte Raumfolgen mit üblichem Fluranteil, Deckenhöhen über 3m bzw. guten Belichtungsverhältnissen. Der Sanitärraum genügt heutigen Ansprüchen; er ist großzügig und mit Oberlichtlüftung. Die Aussicht aus Wohnräumen ist von Vegetation bzw. straßenseitig von Nachbarbebauung geprägt. Es existieren 2 Dachterrassen; sie sind in Bezug auf Größe/Zuschnitt, Besonnung und Einsehbarkeit/Immissionen gut zu nutzen. Insgesamt resultiert ein überdurchschnittlicher Nutzwert.



3.4.2 Verwertungspotential

Drittverwendung / Marktfähigkeit

Im Hinblick auf die Risikoeinschätzung handelt es sich um eine überdurchschnittliche/bevorzugte und zentrale Wohnlage im Hamburger Stadtgebiet (> Abschnitt 2.1). Das Grundstück hat eine marktgängige Größe und ist durch die Bausubstanz lagegemäß ausgenutzt; wesentliche Erweiterungsmöglichkeiten bestehen nicht.

Das Gebäude ist hinsichtlich seiner Architektur/Baujahresklasse/Konzeption überdurchschnittlich nachgefragt; es existieren tw. attraktive/repräsentative Altbau-/Gestaltungselemente einer historischen Stadtvilla. Das Bewertungsobjekt verfügt über eine zeitgemäße Grundrissstruktur, eine größere (lagegerechte) Wohn- bzw. Gesamtfläche ohne Ausbaureserven und erfüllt durchaus gehobene Anforderungen/Bedürfnisse. Das Flächen- bzw. Ausfall-/Fluktuationsrisiko bei Vermietung ist m.A.n. nicht erhöht. Aus technisch-energetischer Sicht bietet sich noch eine ausreichende Nutzungsperspektive.

Nachteiliger sind die angespannte Pkw-Stellplatzsituation, Anpassungsvorbehalte der Teilungserklärung, das Fehlen eines Gäste-WC's und 2. Schlafzimmers sowie Unsicherheiten über die Höhe des kurzfristig erforderlichen Fertigstellungsbedarfs; dies reduziert die Nachfrage.

Insgesamt handelt es sich um eine zeitgemäße/modernere „Penthouse-Immobilie“, bei der sich eine Drittverwendung vorrangig für 1-/2-Personenhaushalte anbietet; aus struktureller Sicht kommt keine Aufteilung i.S. des WEG in Betracht. M.A.n reflektiert eine Eigennutzung für Wohnzwecke die bestmögliche Verwertung; eine Vermietung stellt im Hinblick auf das aktuelle Zins- bzw. Miet-/Preisniveau nur bedingt eine wirtschaftliche Option dar.

Letztlich resultiert m.A.n. ein recht gutes Verwertungspotential.

3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Wirtschaftliche Nutzungsdauer

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



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

Restnutzungsdauer Nach Aktenlage wird das Ursprungsbaujahr für das Wohnhaus mit 1892 und für die Dachaufstockung mit 2012 angenommen. Zum Stichjahr 2023 beträgt die „rechnerische RND“ in erster Näherung somit rd. 0 bzw. 69 Jahre (= 80 Jahre GND – 131 Jahre bzw. 11 Jahre Alter). Für das Bewertungsobjekt ist – da die Bauabschnitte „Altbau/Aufstockung“ ein wirtschaftliches, technisches sowie strukturelles Schicksal teilen und der Altbau nicht dem Baustandard von 2012 entspricht – eine reduzierte Restnutzungsdauer marktgerecht.

Das Wohnhaus befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand; nach Anlage 2/Tabelle 1+2 zu §12 ImmoWertV resultiert infolge der in der Vergangenheit durchgeführten Maßnahmen ein „überwiegender Modernisierungsgrad“. Für den Altbauteil wird eine Restnutzungsdauer von 45 Jahren bzw. ein fiktives Baujahr von 1988 (= Stichtag 2023 – 35 Jahre Alter) angesetzt.

Anhand der Flächenanteile der beiden Bauabschnitte resultiert als gewogenes Baujahr 1993 (= $(562\text{qm Altbau-Geschossfläche} \times 1988 + 149\text{qm Staffel-Geschossfläche} \times 2012) : 711\text{qmGF}$). Zum Stichjahr 2023 beträgt die „rechnerische RND“ der Gesamtanlage somit rd. 50 Jahre (= 80 Jahre GND – 30 Jahre Alter).

Für das Bewertungsobjekt (SE-Nr. 4) ist – im Hinblick auf die Modernisierungsanteile an den zum Erhalt der Marktfähigkeit bzw. Bausubstanz unterstellten Investitionen (> Abschnitt 3.2), die strukturelle Verwertungsfähigkeit (> Abschnitt 3.4) und in Anlehnung an Modellwerte in Anlage 2/Tabelle 3 zu §12 ImmoWertV – als wirtschaftliche Restnutzungsdauer marktgerecht:

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer **55 Jahre**



4. Ermittlung des Verkehrswerts

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

Vergleichswertverfahren

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

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

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



4.1 Bodenwertermittlung

4.1.1 Verfahrensgrundsätze

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

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

4.1.2 Eingangsdaten zur Bodenwertermittlung

Bodenrichtwertauskunft

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

Flurstück 1006

• Art der Nutzung / Anbauart	Mehrfamilienhäuser / -
• Geschossflächenzahl / Merkmale	1,80 / -
• Richtwertgrundstück	Feldbrunnenstraße 21
• BRW-Nr.	012 22 246

Bodenwert zum Richtwertdatum 01.01.2023 (s. Anlage)

7.746,95 €/qm

Objektspezifischer Bodenwertansatz

Zur Bodenwertermittlung wird das Gesamtgrundstück (FLS 1006 = 453qm) angesetzt. Auf das Bewertungsobjekt entfällt ein Miteigentumsanteil von 1.647/10.000 (= 74,61qm); dies entspricht dem nutzungsrelevanten Wertanteil des Sondereigentums am Gemeinschaftseigentum.



Da qm-Preise von Mehrfamilienhausbauplätzen vom Maß ihrer baulichen Ausnutzung bzw. der Geschossfläche abhängen, ist der o.g. Richtwert (011 19 297) umzurechnen. Laut geoportal-hamburg.de ergibt sich für die ermittelte WGFZ= 1,57 (= 711qmGF : 453qm Grundstücksfläche) ein Ausgangswert von zunächst 6.896,87 €/qm. Weiter ist zu differenzieren:

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

- Die o.g. Bodenrichtwertzone umfasst einen kürzeren Straßenabschnitt mit i.W. homogenen Lagermerkmalen. Das Bewertungsgrundstück entspricht m.A.n. dem Lagedurchschnitt der Zone (> s. Anlage); für die Lage/größere Nähe zu einem Hotel in der „Moorweidenstraße“ wird kein Abschlag angesetzt.
- Der o.g. Ausgangswert stellt den aktuell veröffentlichten Bodenrichtwert dar. Gegenüber dem Ausgangsrichtwert (7.747,- €/qm) und den Vorjahren haben sich folgende Änderungen ergeben: 01.2022: 9.066,- €/qm; 12.2020: 8.241,- €/qm; 12.2019: 7.417,- €/qm. Da vom Gutachterausschuss keine Indexreihen zum Bewertungsstichtag vorliegen, wird der Ausgangswert angesetzt; die Würdigung der weiteren Marktentwicklung erfolgt in Abschnitt 5.3.

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; eine Alternative bietet sich hier nicht. Eine höhere Verdichtung des Grundstücks/ Erweiterung des Bestandsgebäudes stellt hinsichtlich Struktur/B-Plan keine Option dar; es existiert keine ungenehmigte Überausnutzung/Abweichung vom B-Plan.
- Für die Ausnahmegenehmigung zur Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse wird unterstellt, dass diese im fiktiven Neubaufall zulässig ist.

Flurstück 1006	
Ausgangswert (größen-/bauart-/WGFZ-angepasst)	6.896,87 €/qm
Sonstige Anpassung	1,00
Bodenwertansatz	6.896,87 €/qm

Tabelle zur Bodenwertermittlung: nächste Seite.



4.1.3 Bodenwertermittlung (Flurstück 1006)

I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / qm = **7.746,95 €**

1. Eingangsdaten

Qm bzw. GFZ des (Ausgangs-) Bodenwerts	=	1,80
A - Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	74,61
B - Sonstige nutzbare, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	0,00

II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / qm

2.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€/qm)	=	6.896,87
Ausgangswert (€/qm)	=	7.746,95
Wert nach Qm- / GFZ-/Bauart-Anpassung (€/qm)	=	6.896,87
Anpassung: Zuschnitt / Immissionen / Stichtag	x	1,000
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	=	6.896,87
Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	6.896,87

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 (€)	=	514.575,5
Grundstücksflächenanteil (qm)	=	74,6
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	x	6.896,87
Sonstiges (€)	=	0

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

Zusammenfassung (anteilige) Bodenwerte = **514.575,5 €**

Gesamtbodenwert / -anteil des Bewertungsobjekts	=	514.575 €
--	---	------------------



4.2 Ertragswertermittlung

4.2.1 Verfahrensgrundsätze

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

4.2.2 Eingangsdaten zum Ertragswertverfahren

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

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

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

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

Einordnung	Größenklasse (Wohnfläche)	Spanne (€/qm)	Mittelwert (€/qm)
• MSP-2021 (Gute Lage / BJ 2011-2015 / Feld „N8“)	91-131qm	11,93-16,22	14,12
• IVD-Preisspiegel 2022, (Wohnwert mittel – sehr gut)	ca. 70qm	11,45-17,30	14,50
• Marktrecherche Wohnen (Stadtteil; [L10])	ca. 80qm	16,56-21,00	18,30
Mietenspanne Wohnen (aus Mittelwerten)			14,12-18,30 €/qm



Die Eingrenzung der marktüblichen Miethöhe erfolgt anhand eines Zielbaumverfahrens. Dabei wird die Spanne um den Mittelwert der recherchierten Mieten unter Würdigung mietpreisrelevanter Wohnwertfaktoren ausdifferenziert und den Mietenspiegeldaten gegenübergestellt. Es handelt sich um ein Näherungsverfahren; im Einzelfall sind z.B. hinsichtlich Größe und Betriebskostenhöhe u.U. weitere Anpassungen erforderlich. Zur Aktualisierung der Mietenspiegelwerte erfolgt ein geschätzter Zuschlag von 5,0%.

Mietenspiegel Hamburg (Ortsübliche Vergleichsmiete)

Einordnung Größenklasse:		91-131qm
Unterer Wert (2/3-Spanne), €/qm		11,93
Oberer Wert (2/3-Spanne), €/qm		16,22
Mietspanne; €/qm		4,29
Arithmetisches Mittel (AM), €/qm		14,12
Aktualisierung Mietenspiegel (MSP-Stand: 04.2021)	5,00%	14,83

Mietrecherche / Zielbaumverfahren

Angebots-/Marktmieten (Stadtteildaten)	von	bis	Mittel €/qm	Diffnz. zum AM	Ausschl +/-15%
ImmoScout24/Geoport AG	14,75	25,30	16,46	-10,0%	16,46
Empirica/Value AG	-	-	18,91	3,3%	18,91
Immowelt	13,30	20,90	17,10	-6,5%	17,10
Homeday Preisatlas	15,70	22,90	21,00	14,8%	21,00
iiB GmbH	13,45	25,52	17,51	-4,3%	17,51
miete-aktuell	17,88	21,65	18,81	2,8%	18,81
Arithmetisches Mittel, €/qm (bei ca. 80qm)			18,30		18,30
Variationskoeffizient / Standardabweichung in €/qm				0,09	1,64
Unter-/Obergrenze				16,66	19,93
Mietspanne; €/qm					3,27

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%	1,00	0,82
Art: Bautyp, Repräsentationswert, Geschosslage (> 3.4.2)	20%	1,50	0,98
Beschaffenheit: Zustand, Zuschnitt, Höhe, Belichtung (> 3.4.1)	20%	1,00	0,65
Ausstattung: Raumberflächen, Türen, Fenster (> 3.1.2)	15%	1,00	0,49
Ausstattung: Sanitär, Küche, Technik (> 3.1.2)	20%	1,00	0,65
Summe Zu-/Abschläge			3,60

II - Besondere Merkmale

(Zu- /Abschlag vom Arithmetischen Mittel)	Zu-/Abschlag	Wert
Adressen-/Aussichtslage, Nähe zu Störfaktoren/Gewerbe	0,0%	0,00
Komfortausstattung, Sonderfläche (Garten/Balkon), Möblierung	2,5%	0,46
Zeitmiete, Modernisierungsgrad, Kontrahierungs-/Angebotsabschlag	0,0%	0,00
Summe Zu-/Abschläge		0,46
Summe Zu-/Abschläge (I+II)		4,06

Mietenspanne (Mietenspiegel / Mietrecherche) 14,83 22,35



Mietenansatz

Die marktübliche Miete orientiert sich an Einschätzungen von Marktteilnehmern; dabei wurden bekannte/unterstellte Ausstattungs-/Zustandsmerkmale/Investitionsmaßnahmen (> Abschnitt 3.1-3.3) sowie mietpreisrelevante Verhältnisse im Bewertungsfall gewürdigt:

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

Zusammenfassend wird der Mietansatz in Anlehnung an das Zielbaumverfahren im oberen Bereich der o.g. Mietspannen/-recherche eingeordnet. Es wird unterstellt, dass dieser Mietertrag den Kalkulationen im Geschäftsverkehr zu Grunde gelegt wird; eine Vormiete liegt mir nicht vor. Unter Würdigung der Nutzwertmerkmale werden als marktüblich angesetzt:

Art/Lage	Merkmal	WNF qm	NKM €/qm	NKM €/Mo	Anteil RoE	NKM IST €/qm/Mo	IST zu erzielbar
Wohnen SE-Nr. 4		116,70	21,42	2.500	100,0%	0,00	-100%
Sonstiges		0,00	0,00	0	0,0%	0,00	-100%
		116,70	21,42	2.500	100,0%	0,00	-100%
Abstell-/Nutzflächen; inkl.		4,00	0,00	0	0,0%	0,00	✔
PKW-Stellplatz, separater Ansatz		0 Stk.	0,00	0	0,0%	0,00	✔
Summe, rd.		120,7	20,71	2.500	100%	0,00	
Differenz IST-erzielbar €/mo -2.500,0							
Marktübliche Nettokaltmiete €/Jahr			12x	2.500	30.000		



Bewirtschaftungskosten (BWK)

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

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

Verwaltungskosten Diese Kosten richten sich nach der Nutzungsart, Objektgröße/-struktur, Anzahl der Mietparteien sowie dem örtlichen Miet-/Preis-/Lageniveau und umfassen auch den Wert der durch Eigentümer selbst geleisteten Verwaltungsarbeit. Sie werden als Prozentsatz vom Rohertrag oder je Mieteinheit unter Würdigung der örtlichen Preisverhältnisse kalkuliert. Meist ergeben sich 3,0–5,0% vom Rohertrag, v.a. bei ertragsschwachen und kleinteiligen Objekten, bei Sondereigentumen und bei Gewerbeobjekten u.U. deutlich höhere Ansätze. Im Bewertungsfall werden die Kosten der WEG-Verwaltung – analog zum Modell des Gutachterausschusses zum Liegenschaftszinssatz – mit 400,- €/WHG (zum Modellstichtag mit VPI fortgeschrieben) und für die Sondereigentumsverwaltung mit 400,- € angesetzt; mithin 800,- €.

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

Instandhaltung Diese Kosten umfassen die laufende Erhaltung, Schönheitsreparaturen und die Erneuerung von Einzelbauteilen, nicht aber die Modernisierung oder Schaffung von Mietflächen. Hinsichtlich der Nutzungsart ist – analog zur Liegenschaftszinssatzableitung – mit 13,25 €/qmWF jährlich zu kalkulieren (mit VPI fortgeschrieben). Dieser Modellwert ist unabhängig von der Bezugsfertigkeit anzusetzen; eine Differenzierung aufgrund der Beschaffenheit und Wartungsintensität (> *architektonische Gestaltung, Ausstattung, Größe/Anzahl der Sanitär-räume, Fensterflächen, Modernisierungsgrad*) erfolgt im Bewertungsfall mit dem Ansatz der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer oder ggfs. im Sinn von §8 ImmoWertV als „Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“.

Bewirtschaftungskosten

2.946,- € / 9,9 %



Liegenschaftszinssatz (LSZ) / Kapitalisierungszinssatz

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

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

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

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

Basiswert (Modellvorgabe)			4,37
Lagefaktor	(= $4.500,- \text{ €/qm Norm-BRW} / 1.100,- \text{ €/qm BRW}$) ^{-0,2820}	x	0,672
Altersfaktor	(= <30 Jahre, dann $1,36-0,012 \times \text{Alter}$ (11); sonst 1,00)	x	1,228
Nutzfaktor	(= wenn Erstbezug, dann 0,83; sonst 1,00)	x	1,000
Stadtteilfaktor	(= Rotherbaum)	x	1,000
Aktualisierungsfaktor	(= zum Stand 01.2023; Modellvorgabe)	x	0,679
LSZ Mehrfamilienhaus (%)		=	2,45

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



Im Bewertungsfall sind Objekttyp, Modernisierungsgrad, Nachfrage und Ertragsituation positiv, das Entwicklungspotential neutral für das Risikoprofil zu beurteilen. Die Laufzeitsituation wirkt sich etwas erhöhend auf die Renditeerwartung aus. Unter Würdigung lage-/objektüblicher Zinsspannen (hier: 0,75%-Punkte) bzw. nutzungstypischer Risikofaktoren (> Abschnitt 3.3) ist der Liegenschaftszinssatz zunächst einzugrenzen:

LSZ-MFH (lagebezogen)	= 2,45%	Zinsspanne	0,75
Einordnung der Risikofaktoren			
(Gewicht x Ansatz (besser -2,0 < 0 > 2,0 schlechter als "Normobjekt") x Zinsspanne)		Gewicht	Ansatz
Objekttyp	(Architektur und Nutzungskonzeption)	20%	-1,50
Modernisierungsrisiko	(Überalterung von Technik/Gestaltung/Struktur)	15%	-1,00
Nachfragerisiko	(Lagegerechtigkeit der Größe/Grundrisse/Struktur)	15%	-1,50
Entwicklungsrisiko	(Potentiale/Qualität der Mikrolage)	15%	-1,00
Ertragsrisiko	(Mietniveau und relative Ertragsverteilung)	15%	0,00
Laufzeitrisiko	(Wirtschaftliche Restnutzungsdauer)	20%	1,00
Summe		100%	-0,47
LSZ-Näherungswert, %			= 1,98

Ausgehend vom alters-/lagebezogenen Zinssatz für nicht nach WEG aufgeteilte Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbe (2,45%) ist o.g. Näherungswert m.A.n. plausibel. Unter Würdigung der niedrigeren Zinssätze für einzelne Sondereigentume wird angesetzt:

Liegenschaftszinssatz **1,75 %**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Investitionsrückstau Analog zu Abschnitt 3.2 erfolgt ein Abschlag (-30.000,- €).

Instandhaltung Zur Wahrung der Modellkonformität sind die Bewirtschaftungskosten zunächst analog zum Modell des Gutachterausschusses zur Liegenschaftszinssatzableitung anzusetzen; danach kommen pauschale Modellwerte gemäß Anlage 3 ImmoWertV zur Anwendung. Da diese undifferenziert sind, wird unterstellt, dass die Modellansätze v.a. in guten Lagen, im Gebiet einer Erhaltungsverordnung, bei Altbauten/Denkmalern mit erhöhtem Instandhaltungsaufwand und in Fällen, in denen Vermieter Kosten der Schönheitsreparaturen zur Erhaltung der Mietsache mittragen (deutlich) zu niedrig sind. Im Bewertungsfall wird eine Anpassung von rd. -36.700,- € (= 116,7qmWF x 8,95 €/qm/Jahr Instandhaltungszuschlag x 35,135 Barwertfaktor bei LSZ= 1,75% und RND= 55 Jahre) angesetzt.

Werteinfluss der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Summe) **-66.700,- €**

Tabelle zur Ertragswertermittlung: nächste Seite.



4.2.3 Ertragswertermittlung

I. Jahresrohertrag					=	30.000 €
	Qm- / Ertragsanteil	WMF/qm	€/qm	monatl.		
SE-Nr. 4	100,0%	100,0%	116,7 x	21,42 =		2.500,0
STPL (-)		0,0%	0 stk x	0,00 =		0,0
	100,0%	100,0%	116,7			2.500,0

1. Bewirtschaftungskosten vom ROE / Jahr (€)		-9,9 % =	-2.946
Betriebskosten	€ - Ansatz	0,0 % =	0
Verwaltungskosten	€ - Ansatz	2,7 % =	800
Mietausfallwagnis	% - Ansatz	2,0 % =	600
Instandhaltung (W)	13,25 €/qm	5,2 % =	1.546
Instandhaltung (STPL)	0,00 €/Stk	0,0 % =	0

2. Grundstücksreinertrag, jährlich (€) = 27.054

3. Reinertragsanteil des Bodenwertes (€) = -9.005
 Liegenschaftszinssatz (LSZ in %) 1,75
 Bodenwert nutzungsrelevant, unbelastet (€) x 514.575

II. Reinertrag der baulichen Anlagen = **18.049 €**

III. Ertragswert der baulichen Anlagen = **634.148 €**

Reinertrag der baulichen Anlagen (€) 18.049
 Barwertfaktor lt. §34 ImmoWertV RND: 55 x 35,135

IV. Ertragswert (vorläufig) = **1.148.723 €**

Gebäudeertragswert (€) 634.148
 Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€) + 514.575
 Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€) + 0

V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = **-66.700 €**

Werterhöhend (€) 0
 Wertmindernd (€) -66.700

Ertragswert = **1.082.023 €**

Ertragswert, gerundet	=	1.082.000 €
------------------------------	---	--------------------



4.3 Vergleichswertermittlung

4.3.1 Verfahrensgrundsätze

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

4.3.2 Eingangsdaten zur Ableitungsformel

Objektspezifische Anpassungen

Die Ableitung des Gebädefaktors erfolgt anhand eines Ausgangs-/Basiswerts (Modellvorgabe) und unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücks-/Gebäudemerkmale sowie eines Daten-/Aktualisierungsfaktors.

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

Lage-/Stadtteilfaktor Maßgeblich ist der Bodenrichtwert für Mehrfamilienhäuser zum Stichtag 31.12.2018 bezogen auf eine WGFZ=1,0 (> geoportal-hamburg.de: 4.50 0,- €/qm angepasst analog zu Abschnitt 4.1) und ein Stadtteilfaktor (> Rotherbaum: 1,00; Modellvorgabe).

Baujahr/Zustand Für das Ursprungsbaujahr (2012) wird der Ansatz des in [L4] angegebenen Korrekturfaktors unter Würdigung der Gesamtanlage für marktgerecht gehalten. Für die Baujahresklassen ab 1990 ist der Faktor laut Gutachterausschuss mit 1,00 anzusetzen.

Die Berücksichtigung des Modernisierungszustands erfolgt anhand einer Ableitungsformel, die eine objektspezifisch erreichte Modernisierungspunktzahl ins Verhältnis zum baujahrestypisch zu erwartenden Modernisierungsgrad stellt (Modernisierungsfaktor = $1,00 + 0,013 \cdot (\text{individuelle Modernisierungspunktzahl} - \text{Mittel der Baujahresklasse})$). Für die Baujahre >1999 ist der Modernisierungsfaktor mit 1,00 anzusetzen (Modellvorgabe).



Geschosslagenfaktor Laut Gutachterausschuss ist für Eigentumswohnungen im Erdgeschoss ein Faktor von 0,98 anzunehmen; für Lagen im Dachgeschoss (Endetage) von 1,03. Laut Modellschema ist für einen vorhandenen Fahrstuhl ein Anpassungsfaktor (1,05) anzusetzen; aufgrund der Lage im Gebäude bzw. des fehlenden Fahrstuhls ist ein Faktor von 1,03 marktgerecht.

Aktualisierung Zur Berücksichtigung der Markt-/Preisentwicklung zum Modellstichtag wird vom Gutachterausschuss ein anhand von Kauffällen im Stadtgebiet ermittelter Aktualisierungsfaktor veröffentlicht (> 1,340; Stand 01.2023).

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

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

Im Bewertungsfall wird für den überdurchschnittlichen Nutzwert gemäß Abschnitt 3.4. hier ein Zuschlag angesetzt (+ 2,5% für historische Stadtvilla/kleine WEG). Analog zu anderen Wertermittlungsverfahren sind die objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu würdigen. Des Weiteren wird unterstellt, dass Vergleichspreise übliche Ausbauten, Bauteile und Außenanlagen enthalten. Für die vorhandene Einbauküche ist keine weitere Anpassung sachgerecht.

Tabelle zur Vergleichswertermittlung: nächste Seite.



4.3.3. Vergleichswertermittlung

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

I. Basis-Gebäudefaktor (GF / qm Wohnfläche) = 8.360,78 €

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 11 Jahr/e	x	1,26
(wenn Erstbezug; 0-3 Jahre alt = 0 x 1,09	x	1,00
(Baujahresklasse/-faktor = ab 1990	x	1,00
(wenn Lage im Erdgeschoss = 0 x 0,98	x	1,00
(wenn Lage in Endetage/DG = 1 x 1,03	x	1,03
(wenn Einbauküche vorhanden = 1 x 1,04	x	1,04
(wenn Aufzug vorhanden = 0 x 1,05	x	1,00

II. Gebäudefaktor / qm WF = 11.433,69 €

Basis-Gebäudefaktor (€ /qm WF)		8.360,78
Wohnflächenfaktor = 0,9552+0,00056x(qmWF)	x	1,021
Modernisierungsfaktor	x	1,000
Stadtteilfaktor = Rotherbaum	x	1,000
Aktualisierungsfaktor = Modelljahr 01.2023	x	1,34

III. Wert auf Basis von Vergleichsfaktoren = 1.334.312 €

Spezifischer Gebäudefaktor (€)		11.433,69
Objektgröße / qm WF	x	116,70

IV. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = -33.342 €

Werterhöhend (€)	0,0% =	0
Wertmindernd (€)	-5,0% =	-66.700
Nutzwert/Struktur (Anpassung vom Basiswert)	2,5% =	33.358
Sonstige Marktkorrektur (€)	0,0% =	0

Vergleichswert = 1.300.970 €

Vergleichswert des Bewertungsobjekts, gerundet	=	1.301.000 €
--	---	-------------



5. Verkehrswert des Bewertungsobjekts

5.1 Zusammenfassung

Ergebnisse der Wertermittlungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind nach §2 ImmoWertV die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt und der Grundstückszustand zum Wertermittlungstichtag zugrunde zu legen. Dabei sind v.a. wirtschaftliche/demografische Entwicklungen der Lage des Grundstücks, die rechtlichen Gegebenheiten, die tatsächlichen Eigenschaften und die sonstigen Grundstücksmerkmale ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu berücksichtigen. Im Bewertungsfall wurden i.S. §6 ImmoWertV als Wertermittlungsverfahren gewählt:

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

Vergleichswert Das Vergleichswertverfahren basiert auf einem geeigneten Vergleichsfaktor, abgeleitet anhand einer differenzierten Regressionsformel des Gutachterausschusses sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundstücks-/Stadtteillage und Bebauung. Dem Verfahrensergebnis wird ein höheres Marktgewicht als dem Ertragswert beigemessen.

Die Abweichung der Verfahrenswerte voneinander liegt m.A.n. im oberen Toleranzbereich einer Wertermittlung und verdeutlicht die untergeordnete Eignung zur Vermietung; die verfügbaren Eingangsdaten bilden den betreffenden Grundstücksteilmarkt repräsentativ ab. Unter Würdigung der Aussagekraft der angewendeten Wertermittlungsverfahren resultiert ein gewichteter (zunächst vorläufiger) Verkehrswert von:

• Vergleichswert	1.301.000,- €
• Ertragswert	1.082.000,- €
Abweichung Ertrags- zu Vergleichswert	-16,8 %

Vorläufiger Verkehrswert, gerundet	1.216.000,- €
Gebäudedefaktor/qm Wohnfläche, gerundet	10.420,- €



5.2 Plausibilitätsprüfung

5.2.1 Mittelbare Vergleichspreise

Gebädefaktoren

Laut Gutachterausschuss liegen Kaufpreise von „Etagenwohnungen der Ursprungsbaujahre ab 2010 in bevorzugter Lage“ i.M. bei 13.801,- €/qm (Spanne aus 118 Verkäufen im Jahr 2022 ohne Erbbaurechte: 7.580,- bis 36.336,- €/qm); der mittlere Preis von Etagenwohnungen in Rotherbaum bei 11.372,- €/qm [L4]. Im Bewertungsfall resultiert ein Gebädefaktor von rd. 10.991,- € (ohne Sonderwerte/Bauschäden). Die Differenz zum Mittelwert ist mit der Klassifizierung des Objekts in den unteren Bereich der „bevorzugten“ Lage (laut Gutachterausschuss bzw. Bodenrichtwertniveau), dem Baujahr und der überdurchschnittlichen Wohnfläche begründet.

5.2.2 Wohnwertverfahren

Multifaktorenanalyse

Zur Plausibilisierung wird ein Wohnwertverfahren auf Basis von Vergleichspreisen durchgeführt. Dabei werden objektspezifische und preisbestimmende Parameter wie Lage, Gebäudeart, Ausstattungsstandard und Beschaffenheit mittels Zensuren differenziert bewertet (z.B. Note 1=80 Punkte; Note 3,0=50 Punkte; Note 5=20 Punkte). In diesem Bewertungssystem entspricht eine Gesamtsumme von 50 Wohnwertpunkten dem Arithmetischen Mittel der Vergleichspreise und das „Gewicht“ dem Werteeinfluss des jeweiligen Kriteriums auf den qm-Kaufpreis. Resultiert ein Ergebnis über bzw. unter dem Grenzwert (50 Punkte), erfolgt eine Anpassung des statistischen Vergleichspreises anhand der Punkt-/Preisdifferenz.

Marktdaten Herangezogen werden Auswertungen stadtteilbezogener Angebotsdaten von Immobilienportalen/-dienstleistern [L10]. Zur Würdigung der üblichen Differenz zwischen Angebots- und Transaktionspreisen wird in Anlehnung an eine Analyse des „Instituts der deutschen Wirtschaft“ ein Kontrahierungsabschlag angesetzt. Die Datenbasis weist bei einer Standardabweichung von rd. 883,- €/qmWF einen guten Varianzkoeffizienten von 8,5% auf.

Objektmerkmale Zusätzlich sind „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ und von „Normobjekten“ abweichende Gebäude-/Grundstücksverhältnisse zu würdigen. Differenzen zwischen Bewertungsfall und dem Durchschnitt der Datenbasis in Bezug auf die Wohnfläche und Objektart werden anhand der Korrekturfaktoren des Gutachterausschusses Hamburg analog zum Vergleichswertverfahren berücksichtigt. Da Bestandsobjekte i.M. 30-35 Jahre alt sind, erfolgt für die jüngere Baujahresklasse bzw. den Modernisierungsgrad ein Zuschlag (+10%).



Wohnwertverfahren

I. Marktdaten (Stadtteillage)		F5
ImmoScout 24	8.598 €	
LBS Hamburg AG	9.434 €	
Homeday GmbH	10.783 €	
Immowelt GmbH	10.282 €	
Sonstige Marktdaten [L10]	9.813 €	
Arithmetisches Mittel (AM)	9.782 €	
Standardabweichung (STABW, je qmWF)	833,1 €	
Variationskoeffizient (Streuungsmaß, soll: < 15%)	8,5 %	

II. Objektspezifischer Wohnwert					2,33	Note
	Note	Punkte	Gewicht	Summe	60,1	Pkt.
1 - Lage	2,41		55,0 %	32,4		
Lage im Stadtteil	2,50	57,5	30,0	17,3		
Qualität Straße / Nachbarschaft	2,00	65,0	10,0	6,5		
Immissionen / Verkehrslärm	2,50	57,5	10,0	5,8		
Infrastruktur / Stellplätze / Parks	2,50	57,5	5,0	2,9		
2 - Gebäudetyp	2,38		20,0 %	11,9		
Bauart/Repräsentationswert	2,00	65,0	7,5	4,9		
Gestaltung/Zustand der Fassade	2,00	65,0	5,0	3,3		
Eingang/Treppenhaus	3,00	50,0	5,0	2,5		
Außenanlagen	3,00	50,0	2,5	1,3		
3 - Ausstattung	2,10		25,0 %	15,9		
Balkon / Terrasse	2,00	65,0	5,00	3,3		
Küchenausstattung	1,50	72,5	3,00	2,2		
Sanitärausstattung	2,00	65,0	3,00	2,0		
Raumoberflächen	2,00	65,0	2,50	1,6		
Fenster	2,00	65,0	2,50	1,6		
Innentüren	2,00	65,0	2,50	1,6		
Installationen (Elektro, HZG, WW)	2,00	65,0	2,50	1,6		
Abstell-/Nebenräume	3,00	50,0	2,00	1,0		
Bes. Einbauten / Zubehör	3,00	50,0	2,00	1,0		

III.1 Basis-/Mittelwert der Vergleichspreise	=	9.782,0 €/qm
Obergrenze der Spanne = AM + STABW (1)	80 Pkt.	10.615 €
Untergrenze der Spanne = AM - STABW (2)	20 Pkt.	8.949 €
Basiswert des Wohnwertbereichs (3)	50 Pkt.	

III.2 Anpassung an Wohnwertmerkmale	+	337,4 €/qm
Spanne (1) zu (2)	=	1.666,1 €
Spannenwert (1) zu (2) entspricht je Punkt	=	33,32 €
Differenz (3) zu Objektpunktzahl 50 zu 60,13	=	10,13 Pkt.

IV. Sonstige Anpassungen	+	440,4 €/qm
Ausgangswert für Anpassungen (Summe III.1+2)		10.119 €
Anpassung Wohnfläche (> GAA) 2,0 %	=	202,4 €/qm
Anpassung: Bautyp (> GAA) 3,0 %	=	303,6 €/qm
Baujahr / Modernisierungsgrad 10,0 %	=	1.011,9 €/qm
Kontrahierungsabschlag -5,0 %	=	-506,0 €/qm
Bes. Objekt-/Grundstücksmerkmale -66.700 €	=	-571,6 €/qm
Vergleichsfaktor	rd.	10.559,8 €/qm

Wohnwert	116,70 qmWF	=	1.232.000 €
-----------------	--------------------	----------	--------------------



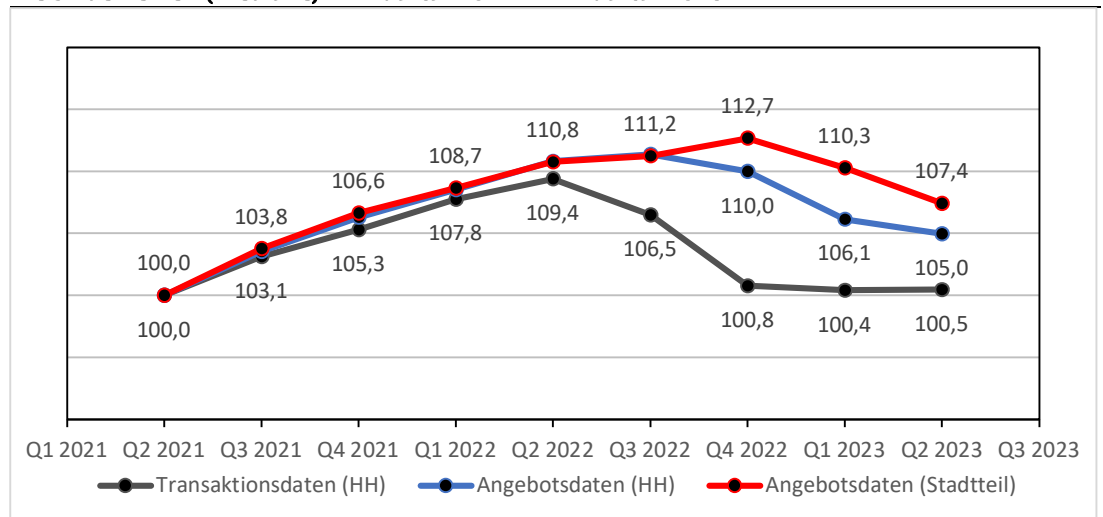
5.3 Verkehrswert

5.3.1 Sonstige Grundstücksbesonderheiten (§ 8 ImmoWertV)

Marktlage

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 Darstellung der Marktentwicklung gegenüber den Auswertungen des Gutachterausschusses (Stand: 01.2023) ziehe ich angebots-/transaktionsbasierte Datenanalysen heran [L10].

Preisindexreihen (Mediane): 2. Quartal 2021 – 2. Quartal 2023



Auffallend sind hier die „Spreizung“ der Indexverläufe ab Q2/2022 bzw. der verzögerte Rückgang der Angebotspreise, die Stabilisierung der Transaktionspreise ab Q4/2022 (rd. -8,9% zum Niveau von Q2/2022) und die moderatere Entwicklung im Stadtteil Rotherbaum.

Die Daten spiegeln den allgemeinen Markttrend zum Stichtag; im Bewertungsfall besteht in Bezug auf den Nutzwert und das individuelle Risikoprofil m.A.n. eine gute Verwertungsfähigkeit (> Abschnitt 3.4). Eine Nachfrage nach energieeffizienten Objekten in attraktiven Lagen existiert aufgrund geringer Neubautätigkeiten und steigender Mieten nach wie vor.

Aufgrund der etwas älteren Bodenrichtwerte bzw. Datenbasis des Gutachterausschusses und der m.A.n. weiterhin preisdämpfenden Finanzierungsbedingungen halte ich eine Marktanpassung in Höhe von -5,0% für angemessen.

Marktanpassung (Grundstücksmarkt)

- 5,0%



Teilungserklärung

Im Hinblick auf die Abweichungen der Teilungserklärung/Aufteilungspläne vom Baubestand bzw. die Unsicherheiten über den Anpassungs-/Umbauaufwand wird ein geschätzter Abschlag in Höhe von -5.000,- € angesetzt.

Marktanpassung (Teilungserklärung) - 5.000,- €

5.3.2 Verkehrswert

Zusammenfassung

Unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt, des Grundstücks- und Gebäudezustands zum Wertermittlungstichtag und der Plausibilitätsprüfung halte ich das Ergebnis der Wertermittlung für marktgerecht.

Des Weiteren bestehen Grundstücksbesonderheiten i.S.v. §8 ImmoWertV; ausgehend vom vorläufigen Verkehrswert (1.216.000,- €), wird ein Marktanpassungsabschlag (-5,0% / -60.800,- €) und ein Risikoabschlag aufgrund der Teilungserklärung (-5.000,- € / -0,41%) angesetzt.

Zusammenfassend schätze ich den Verkehrswert des Wohnungseigentums/SE-Nr. 4, belegen Feldbrunnenstraße 5 in 20148 Hamburg" und eingetragen im Grundbuch von Rotherbaum/Blatt 6690, zum Wertermittlungstichtag 17.08.2023 auf:

1.150.000,- EURO (Verkehrswert)

(in Worten: einmillionehundertfünfzigtausend Euro)

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 15.09.2023



Dipl. - Ing. Architektur Steven Meyer

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

Geprüfter Denkmalpfleger, Universität Bamberg



6. Quellen- und Literaturverzeichnis

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auswahl)

BauGB. Baugesetzbuch; aktueller Stand.

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

Immobilienwertermittlungsverordnung nebst Richtlinien.

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

Quellen / Literatur / Kommentare zur Wertermittlung (Auswahl)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



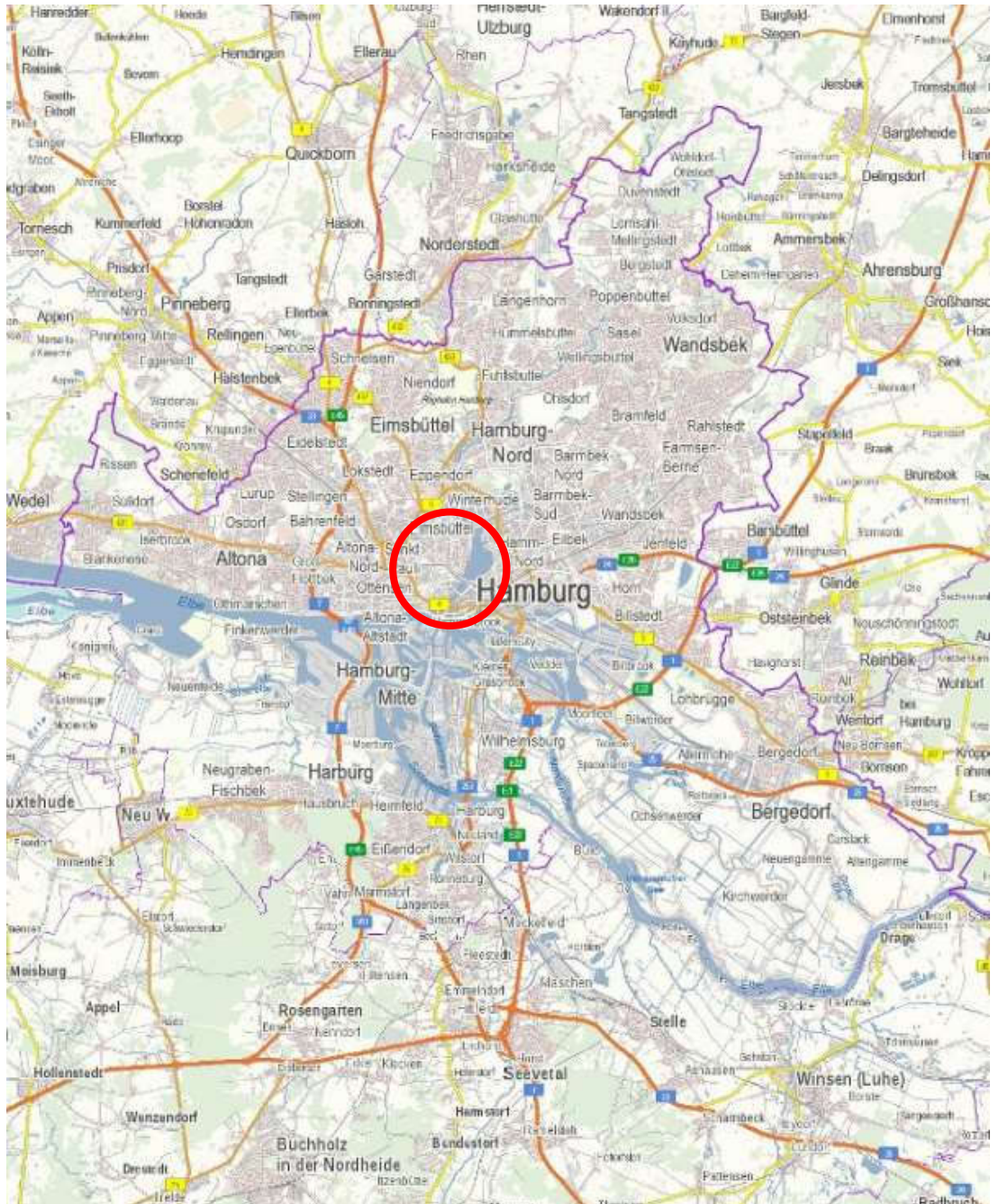
7. Verzeichnis der Anlagen

■ Übersicht

Anlage 1.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 01
Anlage 1.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 02
Anlage 1.3	Lageplan/Liegenschaftskarte	Seite 03
Anlage 2.1	Baupläne	Seite 04
Anlage 3.1	Flächenaufstellungen	Seite 08
Anlage 4.1	Objektdokumentation (Lage)	Seite 09
Anlage 4.2	Objektdokumentation (Außenbereiche)	Seite 10
Anlage 4.3	Objektdokumentation (Baudetails)	Seite 11
Anlage 5.1	Bodenrichtwert	Seite 17

Gesamtseiten: 17

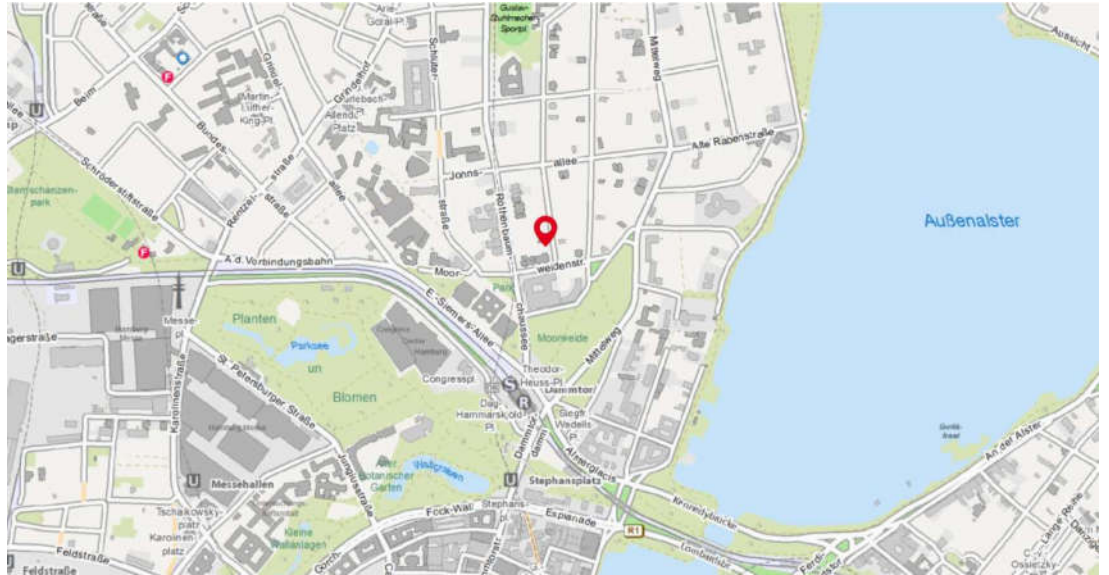




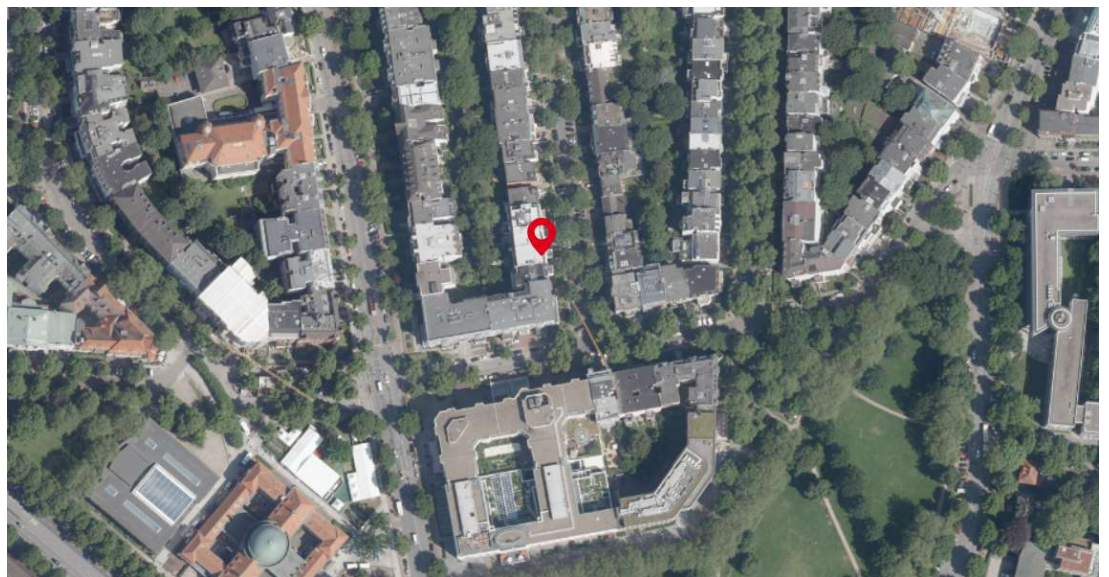
Lage im Stadtraum

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





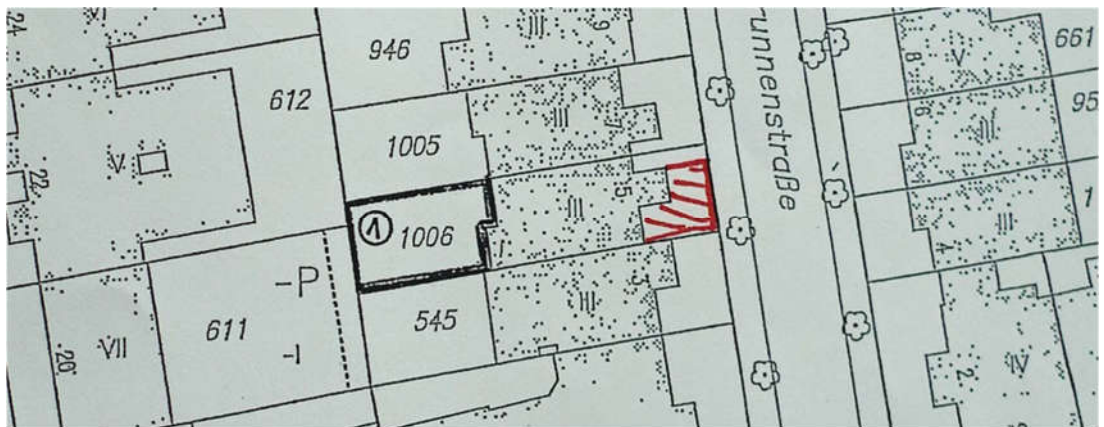
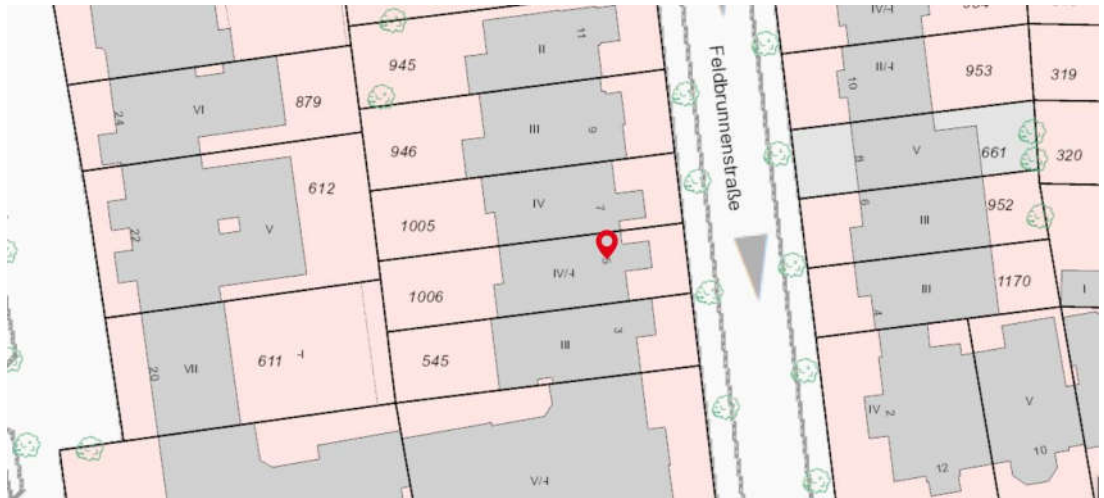
Lage im Stadtteil



Luftbild

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

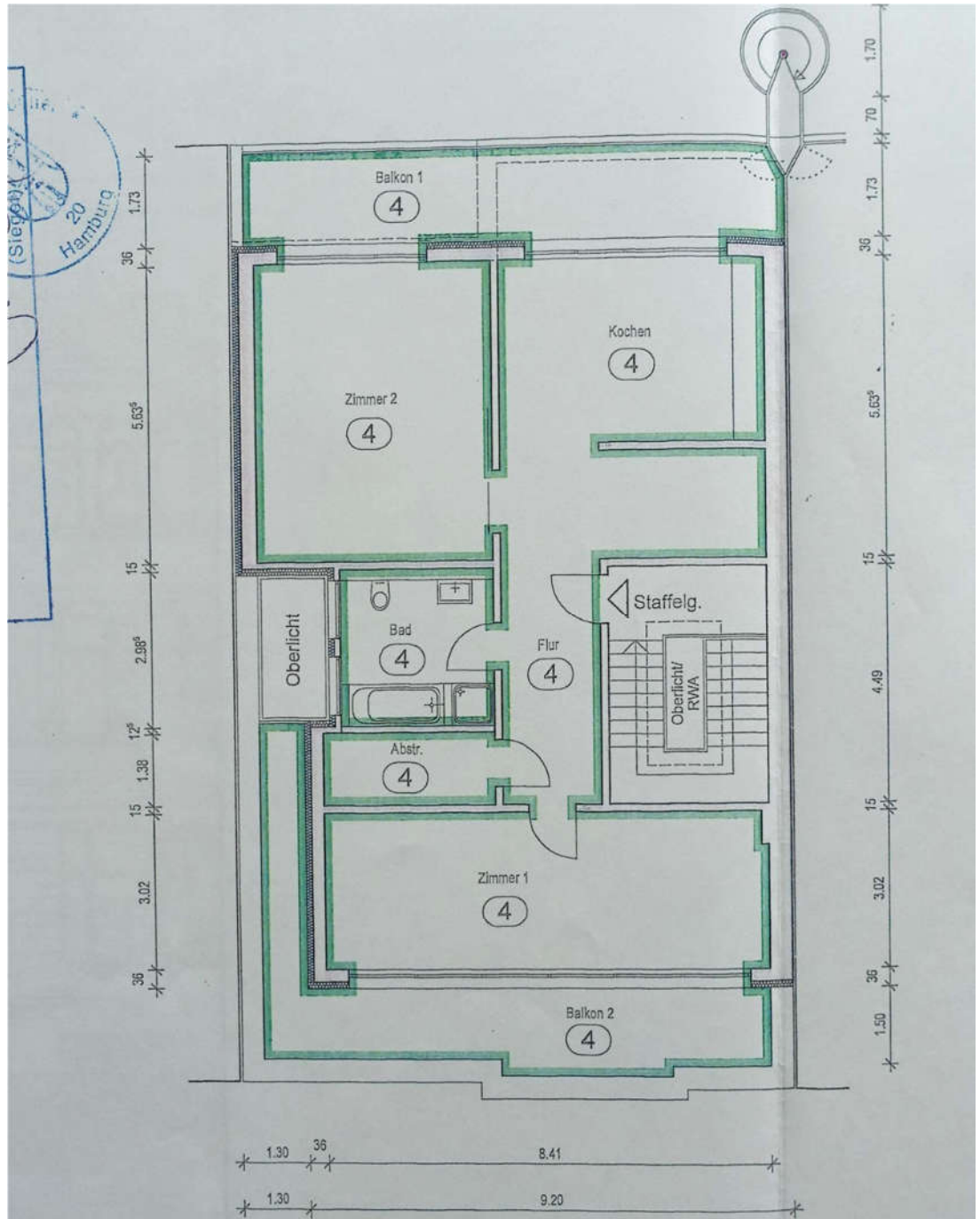




■ Übersichtplan (unten: Sondernutzungsrecht für SE-Nr. 1)

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





Staffelgeschoss/Endtage (Aufteilungsplan zu SE-Nr. 4)

(Planstand 2009 / hier ohne Maßstab / Norden rechts / Quelle: Grundakte)



Bau-/Aufteilungspläne

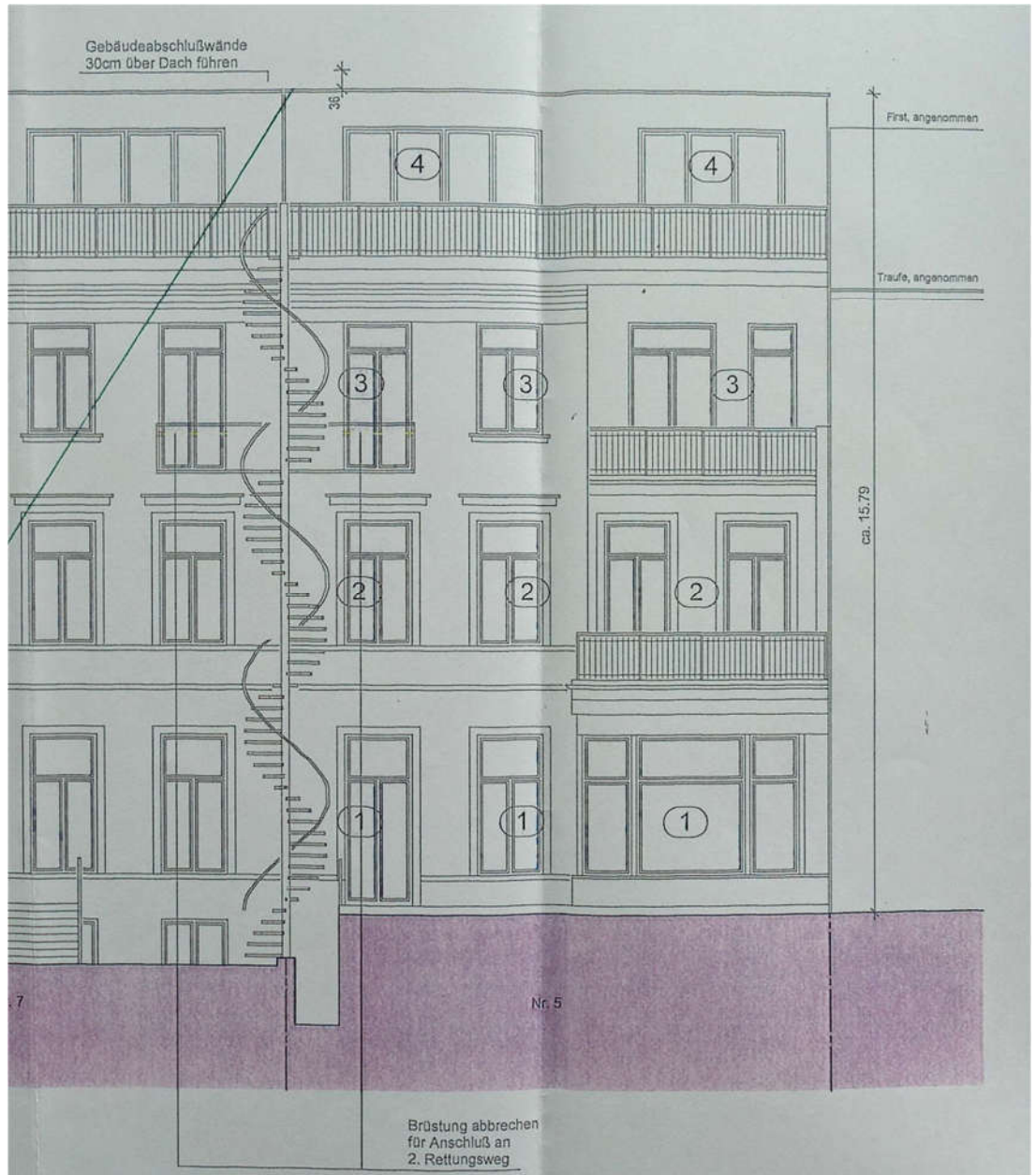


Längsschnitt / Fassadenansicht

(Planstand 2009 / hier ohne Maßstab / Norden unten rechts / Quelle: Bauakte)



Bau-/Aufteilungspläne

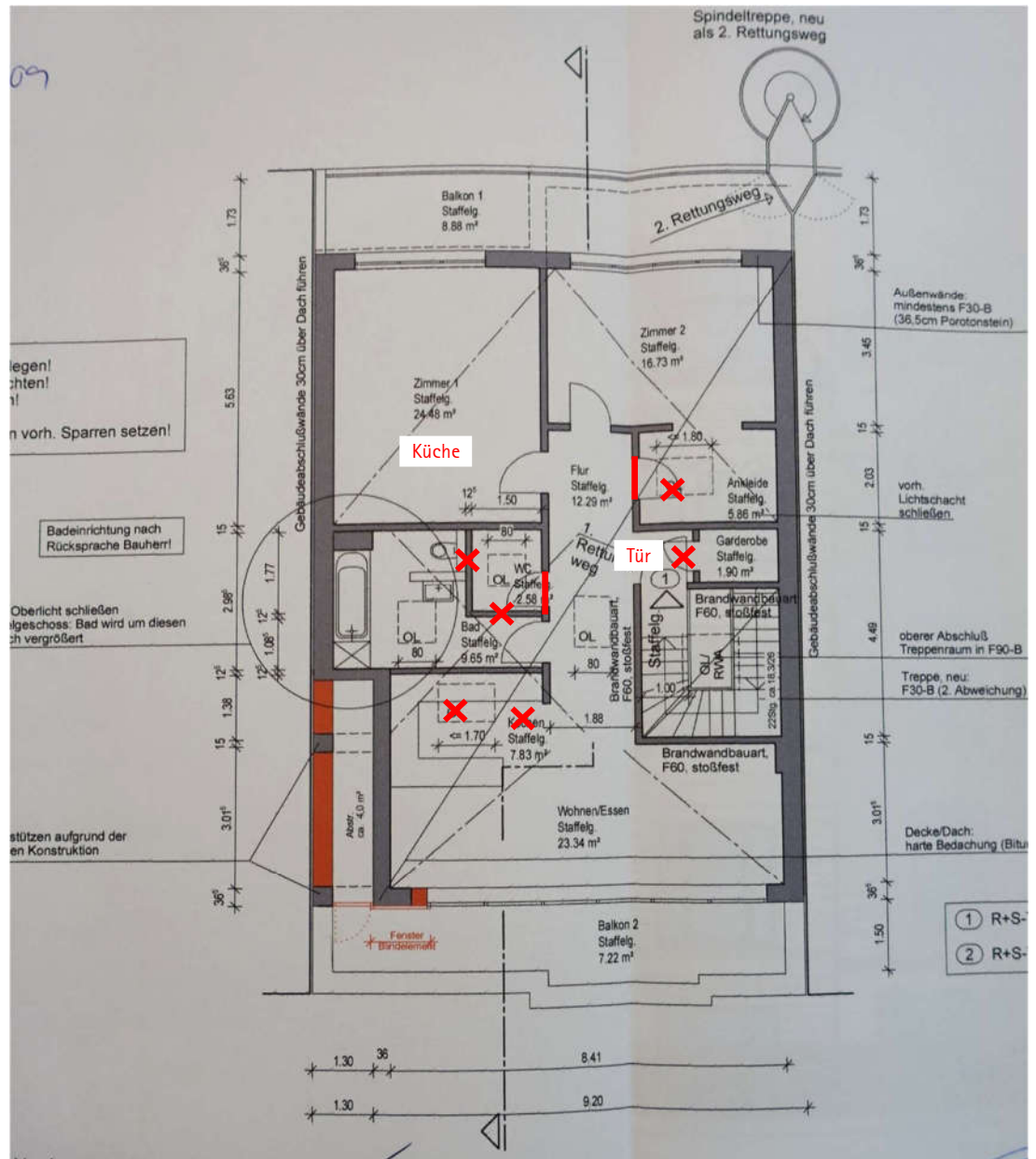


Gartenfassade

(Planstand 2009 / hier ohne Maßstab / Quelle: Grundakte)



Bau-/Aufteilungspläne



Staffelgeschoss/Endetage (Plan zum 4. Änderungsantrag zu SE-Nr. 4)

(Planstand 12.2011 / hier ohne Maßstab / Norden rechts / Quelle: Bauakte)

- Die Wohnungseingangstür befindet sich an Flurwand / Garderobe liegt im Treppenhaus bzw. außerhalb von SE-Nr. 4
- Der Gäste-WC-Raum ist mit dem Bad verbunden / Vor der Badewanne (existiert nicht) befindet sich eine Vorwand mit HWB
- Der Flurzugang zur Ankleide ist verschlossen



Flächenaufstellungen

Anlage 3.1

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

F5 SE-Nr. 4	Wohn- bzw. Nutzfläche				Grund- fläche	Nutz- faktor	WF in qm
Wohnen	ca. 5,13	x	4,51	+ 2,72	x 3,11	= 31,60	x 1,00 = 31,6
SZ1	ca. 4,90	x	3,46			= 16,95	x 1,00 = 17,0
Küche	ca. 4,44	x	5,58			= 24,78	x 1,00 = 24,8
Flur	ca. 5,18	x	1,85			= 9,58	x 1,00 = 9,6
Bad	ca. 4,44	x	2,88			= 12,79	x 1,00 = 12,8
kleide+AbstR	ca. 2,01	x	2,74			= 5,51	x 1,00 = 5,5
						(101,20)	(101,2)
Balkon1+2	9,84	x	1,74	+ 9,82	x 1,42	= 31,07	x 0,50 = 15,5
						(31,07)	(15,5)
						I - WF/NF laut Plausibilisierung	= 116,74
						II - WF/NF laut Angabe: TE + AP / Verwalter / Bauakte / KV:	= 118,86
						Abweichung: " I " differiert zu " II ":	= -1,78%

Neben-Nutzfläche				Grund- fläche	Nutz- faktor	NF in qm	
Angaben laut Bauakte							
Abst.R	ca. 4,51	x	0,90	+ 0,00	0,00	= 4,06	x 1,00 = 4,1
						(4,06)	
							= 4,1

Nutzflächenfaktoren (NFF)				Grund- fläche	VG	GF
Angaben überschlägig anhand Bauakte / Flurkarte						
Grund- und Geschossfläche (GR / GF)				GR	VG	GF
EG	ca. 203,24	x	1,00	+ = 203	x 1,00	
1.OG	ca. 179,31	x	1,00	= 179	x 1,00	
2.OG	ca. 179,31	x	1,00	= 179	x 1,00	
-	ca. 0,00	x	1,00	= 0	x 0,00	
SG=VG	ca. 10,50	x	14,17	= 149	x 1,00	
KG	ca. 0,00	x	0,00	= 0	x 0,00	
				GR (Fettdruck) = 203	GF =	711
WGFZ	Geschossfläche/Grundstücksfläche-Anteil			= 711 /	453 =	1,57
GRZ	Grundfläche/Grundstücksfläche			= 203 /	453 =	0,45





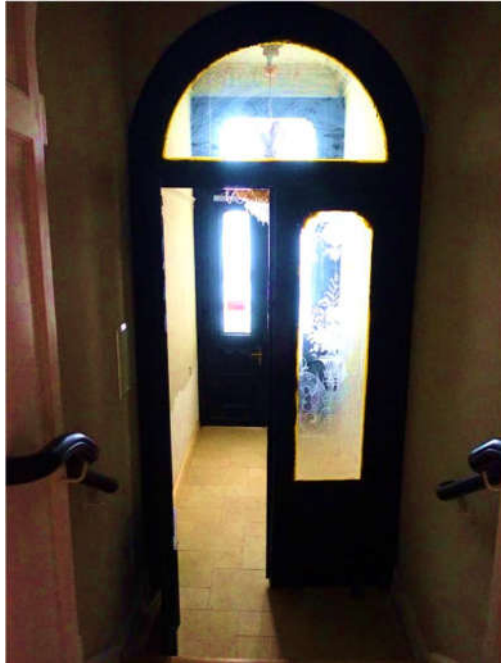
■ Straßenraum Feldbrunnenstraße





■ | Eingangsfassade

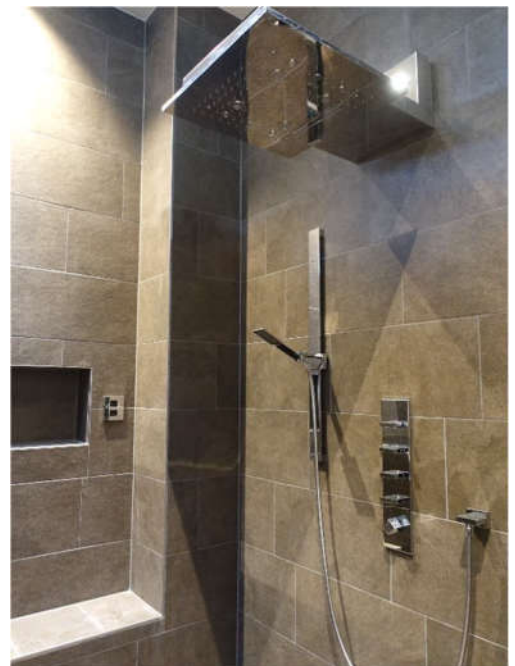




■ | Eingangssituation / Treppenhaus / WHG-Tür SE-Nr. 4



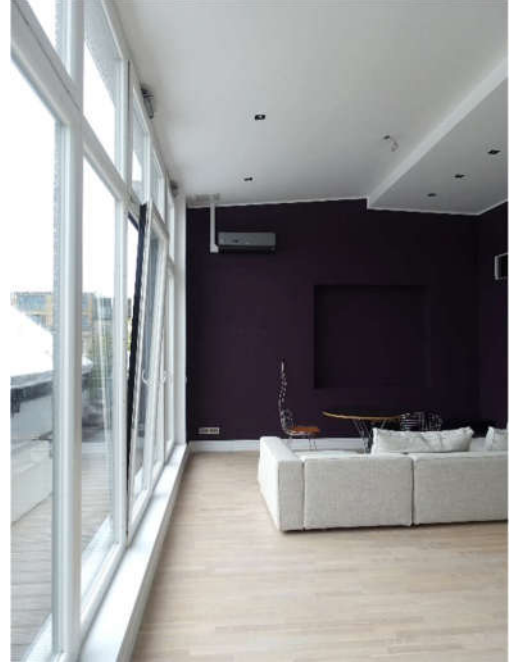
Objektdokumentation (Baudetails)



■ Küche / Bad



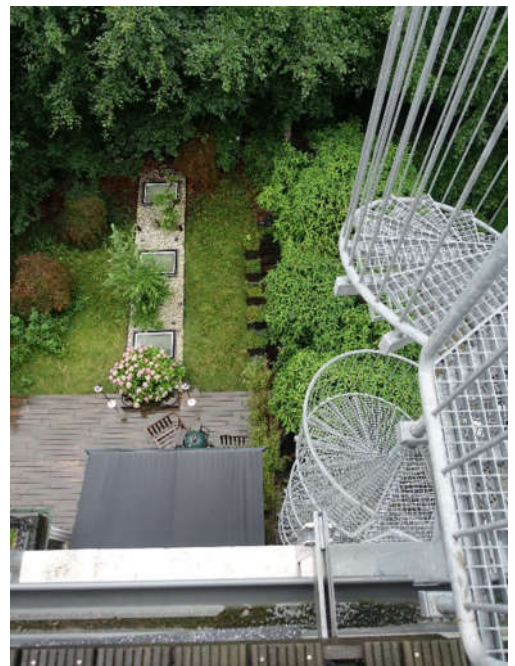
Objektdokumentation (Baudetails)



■ | Dachterrasse / Wohnzimmer / Hausinstallationen



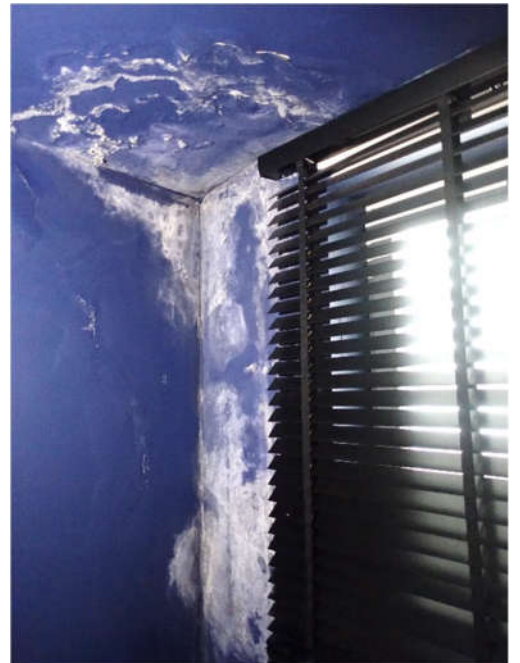
Objektdokumentation (Baudetails)



■ | Zimmertür / Zugang + Ausblick Dachterrasse (gartenseitig)



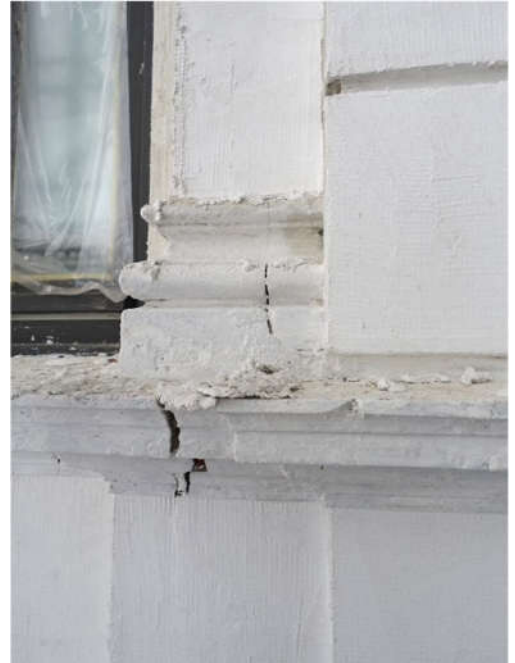
Objektdokumentation (Baudetails)



■ ■ Kellergeschoss (Haustechnik / Treppe zum SE-Nr. 1 / Feuchtigkeit)

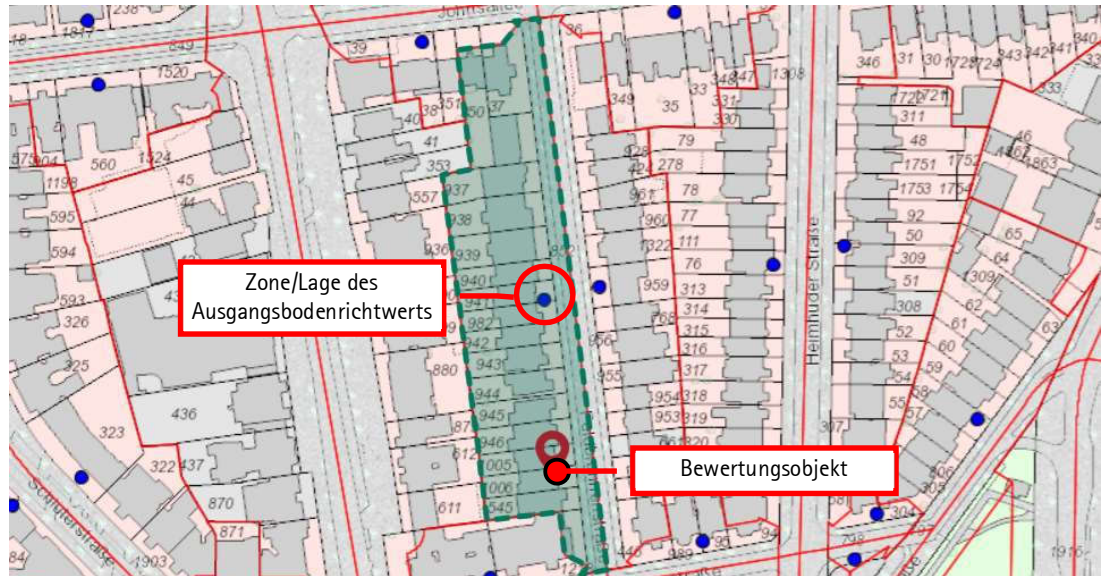


Objektdokumentation (Baudetails)



■ ■ Fassadendetails





Bodenrichtwertnummer: 01222246

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	MFH Mehrfamilienhäuser
Wertrelevante Geschossflächenzahl	1.80
Gewählter Stichtag	01.01.2023
Bodenrichtwert	7.746,95 €/m ²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl	1.57
Gewählter Stichtag	01.01.2023
	6.896,87 €/m ²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Feldbrunnenstraße 21
PLZ, Gemeinde	20148 Hamburg
Bezirk	Eimsbüttel
Stadtteil	Rotherbaum
SGE (Stat. Gebietseinheit)	36010
Baublock	312027

Karte / Datenblatt zum Ausgangsbodenrichtwert „Feldbrunnenstraße 5 (FS 1006)“

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

