

# Torsten Reschke (REV)

Birkenweg 1  
21684 Agathenburg  
Tel.: 04141/99 13 958  
Fax: 04141/99 13 959  
Mobil: 0176/203 928 33  
mail@torsten-reschke.de  
www.torsten-reschke.de



Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) für die Marktwert-  
ermittlung aller Immobilienarten - DIN EN ISO/ICE 17024 - Zertifikats-Nr.: DIA-IB-109



Recognised European Valuer - REV - TEGoVA

BEI DEM AMTSGERICHT HAMBURG  
eingegangen am  
25.11.24 11-12 UHR

Büro Hamburg  
Schloßmühlendamm 7  
21073 Hamburg  
Tel.: 040/21 984 981  
Fax: 040/21 984 982

## Verkehrswertgutachten

(Verkehrswert/Marktwert - § 194 BauGB / § 74a Abs. 5 ZVG)

**Bewertungsobjekt:** Grundstück bebaut mit einem gemischt ge-  
nutzten Gebäude (7 Wohnungen/eine Gewer-  
beeinheit) und einer Garage

**Adresse:** Johnsallee 48  
20148 Hamburg

**Auftraggeber/in:** Amtsgericht Hamburg  
(Abt. Zwangsversteigerungen)

**Aktenzeichen:** 71 K 8/24

**Auftrags-Nr.:** 24/081

**Tag der Gutachtenerstellung:** 22. November 2024

**Wertermittlungsstichtag:** 16. Oktober 2024

**Verkehrswert/Marktwert:** rund 2.700,000 EUR (2,70 Mio. EUR)



## Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>1</b>
<b>1 Zusammenstellung wesentlicher Daten .....</b>	<b>2</b>
<b>2 Allgemeines .....</b>	<b>4</b>
2.1 Bewertungsobjekt .....	4
2.2 Auftraggeber und Auftragsinhalt .....	4
2.3 Bewertungsrelevante Stichtage.....	4
2.4 Grundbuchrechtliche Angaben .....	5
2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur.....	5
<b>3 Wertrelevante Merkmale .....</b>	<b>8</b>
3.1 Grundstücksbeschreibung .....	8
3.1.1 Lage .....	8
3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit, Altlasten und Natureinflussfaktoren .....	10
3.2 Rechtliche Gegebenheiten .....	12
3.3 Bauliche Anlagen .....	17
3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale .....	17
3.3.2 Gebäudeaufteilung.....	23
3.4 Beurteilung .....	31
<b>4 Wertermittlung.....</b>	<b>32</b>
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung .....	32
4.2 Ertragswertermittlung.....	33
4.2.1 Rohertrag .....	34
4.2.2 Bewirtschaftungskosten.....	35
4.2.3 Restnutzungsdauer .....	36
4.2.4 Liegenschaftszinssatz .....	37
4.2.5 Barwertfaktor.....	38
4.2.6 Bodenwert .....	38
4.2.7 Vorläufiger Ertragswert .....	39
4.2.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) .....	40
4.2.9 Ertragswert.....	41
4.3 Sensitivitätsanalyse.....	42
4.4 Vergleichsfaktor/en / Plausibilitätskontrolle .....	43
<b>5 Fragen des Gerichts.....</b>	<b>45</b>
<b>6 Zusammenfassung – Verkehrswert/Marktwert .....</b>	<b>47</b>

Insgesamt umfasst dieses Gutachten 49 Seiten, einschließlich Deckblatt. Es wurden 5 Ausfertigungen erstellt, davon 1 Exemplar für die Unterlagen des Unterzeichners sowie eine Version des Gutachtens als digitale PDF-Version, die dem/der Auftraggeber/in übermittelt wurde.

## 1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Grundstück bebaut mit einem gemischt genutzten Gebäude (7 Wohnungen / eine Gewerbeeinheit) und einer Garage
Anzahl Geschosse	Souterrain/Keller-, Erd-, 1. und 2. Obergeschoss, Dachgeschoss/Bodenraum
Lage	Johnsallee 48, 20148 Hamburg
Auftraggeber/in	Amtsgericht Hamburg (Abt. Zwangsversteigerung) – 71 K 8/24

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	16. Oktober 2024
Tag der Ortsbesichtigung	16. Oktober 2024
Abschluss der Recherchen	21. November 2024

Gebäude- und Grundstücksmerkmale	
Art des Gebäudes	gemischt genutzt (Wohnen/Gewerbe)
Anzahl der Wohnungen / Gewerbeeinheiten	7 Stück / 1 Stück
Ursprüngliches Baujahr / bewertungsrelevantes Baujahr	um 1873 / 1990
Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	80 Jahre / 46 Jahre
Wohnfläche / Nutzfläche / relevante Nutzfläche (gesamt)	rund 435 m <sup>2</sup> / 226 m <sup>2</sup>
Wohnungsgrößen / Größe der Gewerbeeinheit	41 m <sup>2</sup> - 104 m <sup>2</sup> / 169 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplatz (Garage)	1 Stück
Grundstücksgröße	756 m <sup>2</sup>

Ergebnis der Ertragswertermittlung	
Mietansätze (m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche)	14,00-20,00 EUR/m <sup>2</sup> /Monat
Rohertrag	127.368 EUR/Jahr
Bewirtschaftungskosten (10,8 %)	13.710 EUR/Jahr
Reinertrag	113.658 EUR/Jahr
Liegenschaftszinssatz	2,55 Prozent
Barwertfaktor	26,901...
Gebäude-Ertragswert	1.196.468 EUR
Bodenwert	2.713.000 EUR
Vorläufiger Ertragswert	3.909.468 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-1.215.000 EUR
Ertragswert	rund 2.700.000 EUR

Plausibilitätskontrolle	
Indirekter Vergleichswert (Wohnflächenfaktor)	rund 2.550.000 EUR
Indirekter Vergleichswert (Rohertragsfaktor) - belastet/unbelastet	30,69 / 21,15
Bruttoanfangsrendite / Nettoanfangsrendite - unbelastet	3,26 % / 4,72 %
Bruttoanfangsrendite / Nettoanfangsrendite - belastet	2,60 % / 3,77 %

<b>Verkehrswert/Marktwert</b>	<b>rund 2.700.000 EUR</b> (2,70 Mio. EUR)
-------------------------------	--

Der wertrelevante Einfluss der in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Lasten/Beschränkungen kann am Wertermittlungstichtag wie folgt angenommen werden:

<b>lfd.-Nr. 5 - Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernwärme)</b>	<b>0 EUR</b>
<b>lfd.-Nr. 16 - Zwangsversteigerungsvermerk</b>	<b>0 EUR</b>

## 2 Allgemeines

### 2.1 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der Straße „Johnsallee“ 48 in 20148 Hamburg, das mit einem gemischt genutzten Gebäude (7 Wohnungen / eine gewerbliche Einheit) und einer Garage bebaut ist.

Das Gebäude des Bewertungsobjekts (Souterrain/Kellergeschoss, Erd-, 1. und 2. Obergeschoss sowie Dachgeschoss/Dachboden) wurde ursprünglich um 1873 errichtet und im Laufe der Zeit erweitert/umgebaut/modernisiert.

Am Wertermittlungsstichtag bestanden diverse Schäden/Unterhaltungsrückstände an dem Gebäude / den baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts, deren Beseitigung einer Komplettmodernisierung/Revitalisierung entspricht. Für die Wohnungen und die gewerbliche Einheit bestanden am Wertermittlungsstichtag diverse Mietverträge.

### 2.2 Auftraggeber und Auftragsinhalt

<b>Auftraggeber/in</b>	Amtsgericht Hamburg (Abt. Zwangsversteigerungen)
<b>Aktenzeichen</b>	71 K 8/24
<b>Datum der Auftragserteilung</b>	Beschluss vom 02. August 2024
<b>Auftragsumfang und Beschluss</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gemäß § 74a V ZVG im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens</li> <li>• Ermittlung ob ein Altlastenverdacht und ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden sind</li> <li>• Name und Anschrift des zuständigen Kaminkehrers</li> <li>• Ermittlung wer die WEG-Verwaltung durchführt</li> <li>• Ermittlung ob Mieter/Pächter vorhanden sind</li> <li>• Ermittlung einer Wohnpreisbindung § 17 WoBindG</li> <li>• Ermittlung ob ein Gewerbebetrieb geführt wird</li> <li>• Art und Umfang von Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden</li> <li>• Ermittlung ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht</li> <li>• Feststellung ob baubehördliche Beschränkungen bestehen</li> <li>• Ermittlung ob ein Energieausweis (GEG) vorliegt</li> <li>• Bei Vorliegen eines Mietverhältnisses Ausweisung von zwei Werten (freie Lieferung bzw. Berücksichtigung des MV)</li> </ul>

### 2.3 Bewertungsrelevante Stichtage

#### Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde am 16. Oktober 2024 durchgeführt. Anwesend waren:

- Der Verfahrensbevollmächtigte des Vertreters der Eigentümerin
- Ein Mitarbeiter des Sachverständigen
- Der Sachverständige (Unterzeichner)

#### Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag und Abschluss der Recherchen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 16. Oktober 2024 (Tag der Ortsbesichtigung). Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 21. November 2024 abgeschlossen.

## 2.4 Grundbuchrechtliche Angaben

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt im Grundbuch eingetragen:

- Amtsgericht: Hamburg - Grundbuch von Rotherbaum - Blatt: 1461

Die Eintragungen lauten **auszugsweise** wie folgt:

<b>Bestandsverzeichnis</b>	Lfd.-Nr. .... 3
	Gemarkung ..... Rotherbaum
	Flurstück/e- Nr. .... 377
	Wirtschaftsart ..... Hof- und Gebäudefläche
	Lage ..... Johnsallee 48/Feldbrunnenstraße
	Größe ..... 756 m <sup>2</sup>
<b>Abt. I - (Eigentümer/in)</b>	wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht wiedergegeben
<b>Abt. II - (Lasten/Beschränkungen)<sup>1</sup></b>	lfd.-Nr. 5: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernwärme) lfd.-Nr. 16: Zwangsversteigerungsvermerk (71 K 8/24)
<b>Anmerkung zu Abt. III</b> (nachrichtlich)	Schuldverhältnisse, soweit sie in Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden im Gutachten nicht berücksichtigt.

## 2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur

### Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Grundbuchauszug<sup>2</sup> vom 18.04.2024
- Recherchen in Bezug auf die Eintragungen (Abt. II des Grundbuchs)
- Auszug aus der/dem Liegenschaftskarte/-buch vom 29.05.2024
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Hamburg vom 20.11.2024
- Einsichtnahme in die Bauakte beim Bauordnungsamt Hamburg-Eimsbüttel am 29.08.2024
- Recherchen in der Bauakte und der digitalen Auskunftsplattform der Stadt Hamburg (Bebauungspläne) in Bezug auf die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten vom 29.08/14.11.2024
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Hamburg vom 29.05.2024
- Schriftliche Auskunft der Finanzbehörde Hamburg in Bezug auf die abgabenrechtliche Situation (Anliegerbeiträge) vom 21.11.2024
- Digitale Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg
- Immobilienmarktbericht Hamburg 2024
- Unterlagen die durch das Gericht und dem Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden
- Daten/Auswertungen von verschiedenen Institutionen
- Befragung von ortsansässigen/ortskundigen Maklern sowie Recherchen im Internet
- Auskünfte der während des Ortstermins anwesenden Personen

### Hinweis:

Mündlich erteilte Auskünfte - insbesondere der Behörden - werden als zutreffend unterstellt. Bei der Recherche ergaben sich unter kritischer Würdigung keine Anhaltspunkte, die Richtigkeit der mündlichen Informationen in Frage zu stellen. Ein Rechtsanspruch auf mündlich erteilte Informationen der Behörden besteht allerdings nicht.

<sup>1</sup> Vgl. Ausführungen Kapitel 3.2 - Seite 14/15

<sup>2</sup> Teilweise wurden die Auskünfte durch das Gericht eingeholt und durch den Sachverständigen der Gerichtsakte entnommen

### Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und somit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich u. a. in den folgenden Rechtsnormen (aktuelle Fassungen):

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Hamburger Bauordnung (HBauO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)<sup>3</sup>
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)

### Wesentliche Literatur

- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Beleihungswerten, steuerlichen Bewertungen, unter Berücksichtigung von ImmoWertV; 9./10. Auflage 2020/2023 mit Kleiber - digital, Reguvis-Verlag Köln
- Sommer/Kröll/Piebler, Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung für die Praxis; Stand September 2024, Freiburg: Haufe-Verlag
- Sprengnetter H. O. u. a. Grundstücksbewertung Band I bis IV-Marktdaten und Praxislösungen, lose Blattsammlung; Sinzig, Sprengnetter Immobilienbewertung
- Sommer/Kröll, Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung; 6. Auflage, Werner Verlag 2022
- Tillmann/Kleiber/Seitz -Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken; 2. Auflage Bundesanzeiger Verlag 2017
- Stumpe/Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung; 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2014
- Kleiber, Marktwertmittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. Neu bearbeitete Auflage, Reguvis-Verlag 2022
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung; 24. Auflage Verlag für Wirtschaft und Verwaltung - Hubert Wingen, Essen
- Dassler/Schiffhauer (Bearbeiter), ZVG einschl. EGZVG, ZwVwV, 15. Auflage, Gieseking-Verlag
- Böttcher, ZVG – Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwalter, Kommentar; 6. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 2016
- Stöber, Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG), Band 12, Beck'sche Kurz-Kommentare, Kommentar zum ZVG der Bundesrepublik Deutschland mit einem Anhang einschlägiger Texte und Tabellen; 22. Auflage Verlag C.H. Beck, München 2019

### Urheberrechtsschutz

Der Unterzeichner hat an dieser Wertermittlung ein Urheberrecht. Dieses Gutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den/die Auftraggeber/in erstellt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, auch von einzelnen Auszügen, Auflistungen, Berechnungen, etc. bedarf der schriftlichen Genehmigung durch den Verfasser. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um eine Wertermittlung innerhalb eines Zwangsversteigerungsverfahrens handelt und aufgrund verfahrensrechtlicher Besonderheiten ggf. ein abweichendes Ergebnis gegenüber einer Wertermittlung außerhalb dieses Verfahrens ergeben könnte.

***Bezüglich der abgebildeten Kartenausschnitte (Übersichtspläne, Liegenschaftskarte, etc.) wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese urheberrechtlich durch Dritte geschützt sind. Veröffentlichungen, Weitergabe oder Vervielfältigung der abgebildeten Fotos und Karten sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadensersatz. Dies umfasst auch die evtl. dargestellten Aufnahmen (Fotos) des Innenbereichs der/s Gebäude/s, der Wohnung/en, etc.***

<sup>3</sup> Mit Inkrafttreten der Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) sind die bisherigen Richtlinien (Vergleichswert-RL, Ertragswert-RL, Sachwert-RL, Wertermittlungsrichtlinien-WertR) gegenstandslos geworden. Aufgrund der erforderlichen Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) kann es aber erforderlich sein, noch auf die Einzelrichtlinien (Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertrichtlinie, etc.) Bezug zu nehmen, wenn der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten diese Richtlinien zugrunde gelegt hat.

**Anmerkung zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz**

Die gesamte schriftliche Ausarbeitung des Gutachtens ist nach § 1 des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) zu betrachten. Werden innerhalb der vorliegenden Ausführungen Personen- oder Berufsbezeichnungen, etc. genannt, so ist gleichermaßen die männliche, weibliche und jede weitere diverse Geschlechtsidentität gemeint.

### 3 Wertrelevante Merkmale

#### 3.1 Grundstücksbeschreibung

##### 3.1.1 Lage

<b>Bundesland</b>	• Hamburg
<b>Bezirk</b>	• Hamburg-Eimsbüttel
<b>Stadtteil</b>	• Rotherbaum
<b>Einwohner</b> - Hamburg	• rund 1.910.000
Eimsbüttel (Bezirk)	• rund 276.222
Rotherbaum (Stadtteil)	• rund 17.200 <i>Stand: 31.12.2023 - Quelle: Statistisches Amt für HH und SH</i>

<b>Entfernungen</b>	• Hamburg Zentrum.....rund 2,5 km	} Verkehrswege
	• Hamburg Flughafen.....rund 10 km	

##### Hamburg - allgemein

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist mit rund 1,9 Mio. Einwohnern die zweitgrößte Stadt Deutschlands. Im Vergleich der Bundesländer liegt Hamburg, aufgrund der hohen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, an der Spitze. Die Metropole/Metropolregion Hamburg zählt zu den dynamischen europäischen Standorten (wirtschaftlich, kulturell, etc.).

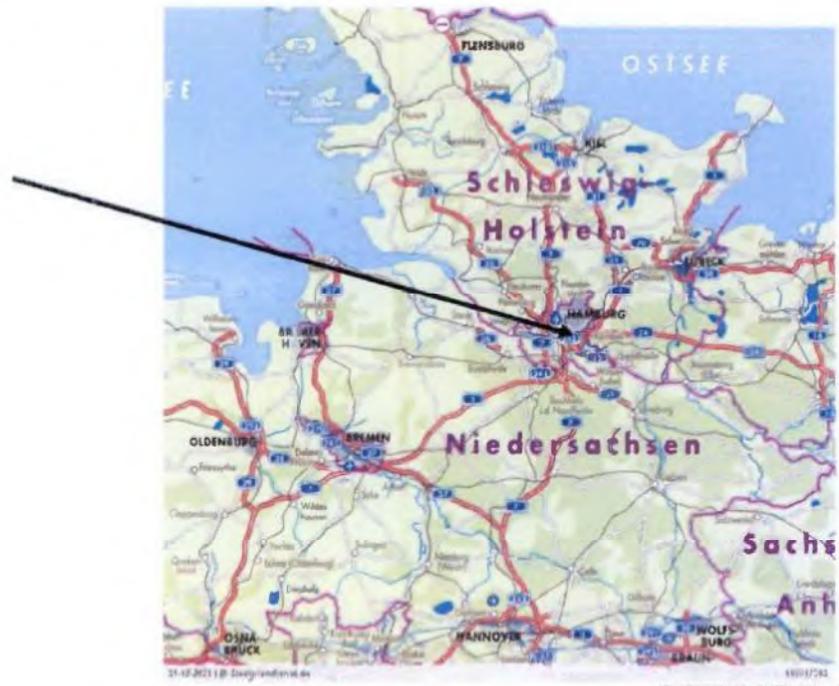
##### Bezirk Eimsbüttel und Stadtteil Rotherbaum,

Der Bezirk Hamburg-Eimsbüttel besteht aus 9 Stadtteilen (u.a. Rotherbaum), erstreckt sich von der Außenalster bis in den Norden Hamburgs und hat rund 276.000 Einwohner. **Rotherbaum** bezeichnet ein größeres Quartier rund um die Rothenbaumchaussee. Rotherbaum gehört zu den reichsten Stadtteilen Hamburgs. Das Grindelviertel ist Standort der Universität und wird daher von studentischem Leben geprägt.

Gemäß den Auswertungen (wegweiser-kommune.de) wird die Hansestadt Hamburg bis zum Jahr 2030 als Großstadt und Hochschulstandort mit einer heterogenen sozioökonomischen Dynamik (Demografiety 7) eingestuft.

##### Großräumiger Übersichtsplan

Hamburg-Rotherbaum



© Stadtplandienst. de 2023

##### Verkehrsverbindungen

- Haltestellen des öffentlichen Personenverkehrs (Bus, U-Bahn) sind fußläufig erreichbar.
- Der Hamburger Hauptbahnhof befindet sich rund 2,5 Kilometer entfernt.
- Bundesautobahn (A 24, A7, etc.) befinden sich in rund 7 bzw. 8 Kilometer Entfernung.

### Innerörtliche Lage und unmittelbare Umgebung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Straße „Johnsallee“/Ecke Feldbrunnenstraße, innerhalb des Hamburger Stadtteils Rotherbaum. Die unmittelbare Umgebung wird durch eine gemischte Bebauung (Ein-/Zwei-/Mehrfamilienwohnhäuser oder Wohn-/Geschäftshäuser) geprägt.

### Örtlicher Übersichtsplan

Johnsallee 48, Hamburg  
(Grundstück mit dem  
Bewertungsobjekt)



© on-geo 2024

### Parkplätze

Auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts befindet sich eine Garage. Im öffentlichen Straßenraum (Johnsallee/Feldbrunnenstraße und den angrenzenden Straßen) bestehen Kfz-Abstellmöglichkeiten.

### Infrastruktur

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und längerfristigen Bedarf, kulturelle, gesundheitliche sowie Freizeit-Einrichtungen, sind im Stadtteil Rotherbaum und den angrenzenden Stadtteilen ausreichend vorhanden.

### Immissionen

Bei den Straßen „Johnsallee“/„Feldbrunnenstraße“ handelt es sich um Anliegerstraßen mit für eine Großstadt relativ geringen Verkehrsfrequenz. Verkehrs-Immissionen, die über das Übliche vergleichbarer Lagen hinausgehen, konnten am Tag der Ortsbesichtigung nicht wahrgenommen werden.

### Lagebeurteilung

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

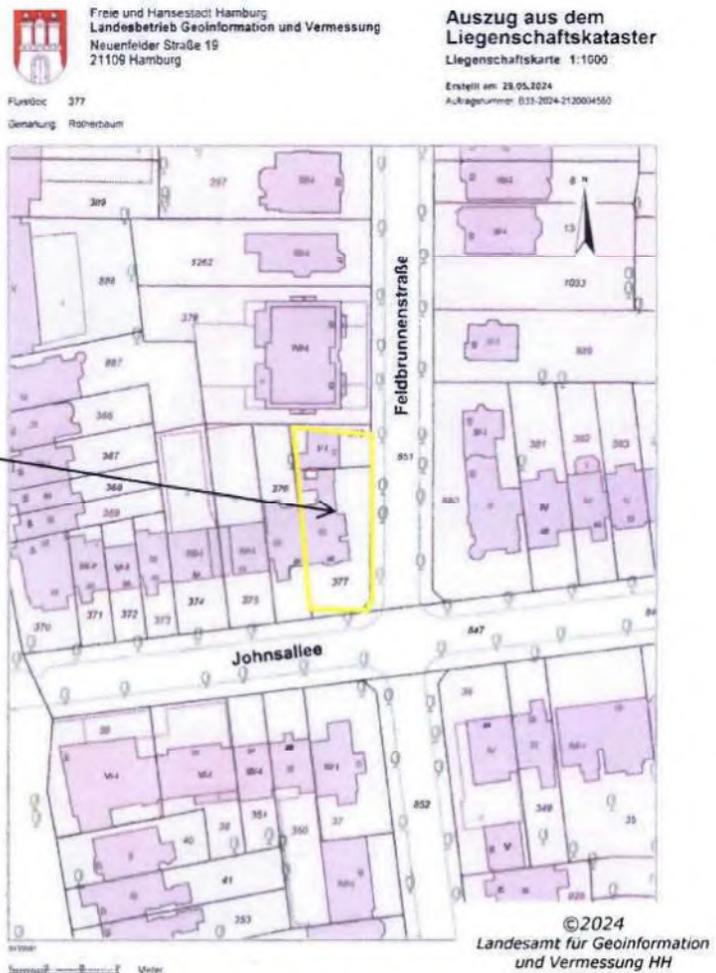
- gemischte Umgebungsbebauung (Wohn- /Geschäftsgebäude)
- gute Infrastruktur (zentrumnahe, bevorzugte (Wohn) Lage innerhalb von Hamburg)
- Verkehrs- oder sonstige Immissionen konnten nicht wahrgenommen werden

### Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

Insbesondere im Bodenwert bei Anwendung des Sachwertverfahrens (ImmoWertV) bzw. in der Höhe des erzielbaren Ertrags bei Anwendung des Ertragswertverfahrens (ImmoWertV).

3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit, Altlasten und Natureinflussfaktoren

Liegenschaftskarte



Grundstück des Bewertungsobjekts

Flurstück 377

(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Grundstücksgröße 756 m<sup>2</sup> (Flurstück 377)

Zuschnitt regelmäßig/Eckgrundstück

Topographie eben

Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Während des Ortstermins konnten keine möglichen Indikatoren für Besonderheiten des Bodens beobachtet werden.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Hamburg vom 20.11.2024 wurde in Bezug auf das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt folgende Auskunft erteilt:

„Für das Flurstück 301-00377 liegen im Altlastenhinweiskataster keine Hinweise auf Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen gem. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vor.

Diese Auskunft schließt ein tatsächliches Vorhandensein von Bodenverunreinigungen nicht aus. Sie gibt lediglich den uns aktuell vorliegenden Kenntnisstand wieder.“

Gemäß dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster besteht für das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt kein Bombenblindgängerverdacht. Weitergehende Untersuchungen hierzu werden auf Antrag seitens der Behörde für Inneres - Gefahrenerkundung/Kampfmittelverdacht (GEKV) durchgeführt.

**Natureinflussfaktoren**

Gemäß den durchgeführten Recherchen befindet sich das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt nicht in einem Erdbeben gefährdeten Gebiet.<sup>4</sup>

Weitere umwelt- oder naturbedingte Einflussfaktoren (Überschwemmungs-/Hochwassergebiet, Erdbeben, Grundbruch, etc.) sind nicht vorhanden bzw. konnten nicht nachgewiesen/ermittelt werden. Hinweis: Das Bewertungsobjekt (Grundstück) befindet sich in unmittelbarer Nähe der „Außenalster“. Gemäß den durchgeführten Recherchen (Hochwasser-/ Überschwemmungskarten von Hamburg) bestehen jedoch keine besonderen Auffälligkeiten in Bezug auf Überschwemmungs-/ Hochwassergefahren für den Bereich des Bewertungsobjekts.

---

<sup>4</sup> Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches GeoForschungsZentrum (GFZ)

### 3.2 Rechtliche Gegebenheiten

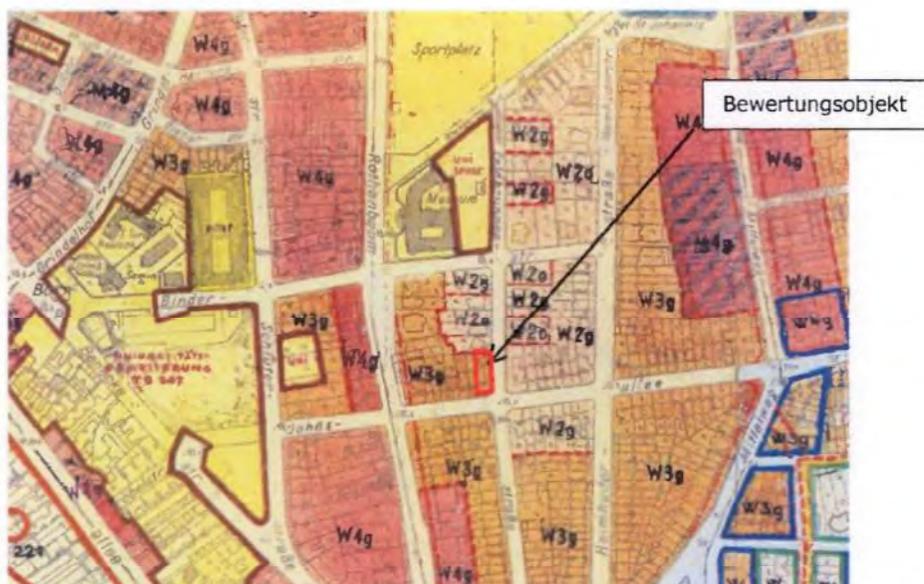
#### Bauplanungsrecht / Bauordnungsrecht / Baugenehmigung/en

Gemäß den durchgeführten Recherchen in der Online-Datenbank der Stadt Hamburg und den Unterlagen in der Bauakte beim Bauordnungsamt Hamburg-Eimsbüttel, besteht für den Bereich mit dem Bewertungsobjekt ein rechtskräftiger Bebauungsplan („BS Harvestehude/Rotherbaum“ vom 06.09.1955), der für den Bereich mit dem Grundstück des Bewertungsobjekts folgende Festsetzungen aufweist:

- W Wohngebiet
- 3 max. dreigeschossige (Vollgeschoss) Bauweise
- g geschlossene Bauweise

Die Bebaubarkeit ist nach den Vorschriften des § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu beurteilen.

#### Auszug B-Plan



Zum Zeitpunkt der Einsichtnahme in die Bauakte beim Bezirksamt Hamburg-Eimsbüttel am 29.08.2024 waren folgende Genehmigungsbescheide für das Gebäude/die baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts vorhanden (auszugsweise):

- Nr. – 1872 – Neubau eines Wohngebäudes mit Nebengebäude (Remise, Stallgebäude)
- Nr. – 1877 – Umbaumaßnahmen
- Nr. – 1901 – Umbau Stallgebäude
- Nr. – 1932 – Umbau Wohngebäude (3 WE)
- Nr. 2/10048 -1950 – Beseitigung von Kriegsschäden an einem Wohngebäude (7 WE)
- Nr. 97/51 vom 19.03.1951 – Entfernen eines Hausbockbefalls / Erneuerung des Dachstuhls in Verbindung mit dem Einbau einer 1 Zimmer Wohnung (Dachgeschoss)
- Diverse Werbeanlagen
- Nr. BA3/519/2000 vom 04.08.2000 – Abgeschlossenheitsbescheinigung nach WEG in Verbindung mit der geplanten Wohnhauserweiterung und dem Ausbau des Dachgeschosses (Rücknahme des Antrags 2001)
- Nr. – 22.02.2001 – bauordnungsrechtliches Verfahren
- Nr. WBZ 2/00147/2012 vom 12.06.2012 – positiver Vorbescheid für die Erweiterung der vorhandenen DG-Wohnung, Einbau einer Gaube, 5 Dachflächenfenster und einer Dachterrasse (für die Maßnahme wurde kein Bauantrag eingereicht und nicht durchgeführt)

Insgesamt gehe ich davon aus, dass die auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts vorhandenen Gebäude/baulichen Anlagen den bauplanungs-/bauordnungsrechtlichen Vorgaben entsprechen, da am Tag der Ortsbesichtigung, soweit mit bloßem Auge ersichtlich, keine wertrelevanten Abweichungen in Bezug auf die erteilte/n Baugenehmigung/en vorhanden war/en.

Wichtiger Hinweis:

Seitens der Bauaufsichtsbehörde wurden gegen den/die Eigentümer/in folgende Auflagen erlassen, den bis zum Wertermittlungsstichtag nicht nachgekommen wurde:

1. Anordnung zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände vom 05.10.2023 (Geschäftszeichen E/WBZ2/01381/2023) einsturzgefährdete Garage und Schäden in den Wohnungen im Erdgeschoss sowie 1. Obergeschoss.
2. Zahlung eines Zwangsgeldes in Höhe von 6.000 EUR (Zahlungsaufforderung vom 12.12.2023 (Geschäftszeichen E/WBZ2/01381/2023))
3. Zahlung eines Zwangsgeldes in Höhe von 9.000 EUR (Zahlungsaufforderung vom 02.04.2024 (Geschäftszeichen E/WBZ2/01381/2023)).

Es wird davon ausgegangen, dass das erlassene Zwangsgeld gegen den Eigentümer verhängt wurde, somit nicht auf dem Grundstück lastet und demzufolge bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt werden muss.

**Baulasten**

Die Baulast ist eine freiwillige Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, auf seinem Grundstück etwas zu tun, zu dulden oder zu unterlassen, was einem anderen Grundstück zum Vorteil gereicht. Der Vorteil des anderen Grundstücks besteht in der Regel darin, dass ein Vorhaben auf dem begünstigten Grundstück aufgrund der Baulasteintragung baurechtskonform errichtet werden kann.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Hamburg vom 29.05.2024<sup>5</sup>, sind auf dem Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts keine Baulasten (§ 79 Hamburger Bauordnung) eingetragen. Ich gehe davon aus, dass auch zugunsten des Grundstücks (Flurstücks) des Bewertungsobjekts keine Baulasten auf den Nachbargrundstücken (Flurstücken) eingetragen sind/waren und diese Gegebenheiten/dieser Zustand auch am Wertermittlungsstichtag noch vorhanden war/en.

**Sonstige bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche bzw. rechtliche Gegebenheiten**Erhaltungssatzung

Für das Gebiet mit dem Bewertungsobjekt besteht eine Verordnung für die Erhaltung baulicher Anlagen (Erhaltungssatzung „Rotherbaum/ Harvestehude“ vom 12.08.1997). Die rechtlichen Grundlagen für die Festlegung und Umsetzung von Erhaltungsverordnungen bilden die §§ 172 des Baugesetzbuches (BauGB). Anliegen der Verordnung ist es, die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt. Abbruchmaßnahmen, Änderungen der Nutzung oder die Errichtung baulicher Anlagen bedürfen der Genehmigung.

Denkmalschutz

Gemäß den durchgeführten Recherchen in der digitalen Auskunftsplattform (Denkmalschutzliste) der Stadt Hamburg, ist das Bewertungsobjekt nicht in die Denkmalschutzliste eingetragen und unterliegt somit nicht den Vorschriften des Hamburgischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG).

Hinweis:

Im Rahmen der beabsichtigten Erweiterung bzw. des Umbaus des Gebäudes in den Jahren 2001/2002 wurde durch den zuständigen Mitarbeiter des damaligen Denkmalschutzamts mit Schreiben vom 18.03.2002 ausgeführt, dass es sich bei dem Gebäude um ein schutzwürdiges Einzelobjekt handelt, welches jedoch noch nicht in die Denkmalschutzliste aufgenommen wurde. Wie bereits oben ausgeführt, war das Bewertungsobjekt am Wertermittlungsstichtag nicht in der Denkmalschutzliste eingetragen.

**Abgabenrechtliche Situation**

Gemäß der schriftlichen Auskunft der Finanzbehörde Hamburg (Anliegerbeiträge) vom 21.11.2024 wurden bezüglich der öffentlich-rechtlichen Beiträge und nichtsteuerlichen Abgaben folgende Auskünfte erteilt:

<sup>5</sup> Diese Auskunft wurde durch das Versteigerungsgericht eingeholt.

Erschließungsbeiträge:

Die Straßen Feldbrunnenstraße und Johnsallee sind endgültig hergestellt worden. Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Sielbaubeiträge:

Vor der Front zur Feldbrunnenstraße und Johnsallee liegen Mischwassersiele. Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielten Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Sielanschlussbeiträge:

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

Ob zum Wertermittlungsstichtag noch weitere öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben zu entrichten waren, konnte nicht festgestellt werden. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 f. BauGB
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben/Kostenerstattungsbeiträge, Versiegelungsabgaben

**Erschließung**

Das Grundstück des Bewertungsobjekts grenzt direkt an den öffentlichen Bereich (Johnsallee/Feldbrunnenstraße) an und wird zuwegungs-/zufahrtstechnisch von der Feldbrunnenstraße aus erschlossen. Ich gehe davon aus, dass die übrige Erschließung mit den notwendigen Versorgungsmedien (Fernwärme, Wasser, Abwasser, Strom, etc.) ebenfalls über diese/n Straße / Bereich erfolgt.

**Entwicklungsstufe und Grundstücksqualität**

Die Entwicklungsstufe des Grundstücks des Bewertungsobjekts kann am Wertermittlungsstichtag als baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV) klassifiziert werden, da es nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar, voll erschlossen bzw. die Erschließung gesichert sowie nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung geeignet ist.

**Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs**

In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts sind/waren in dem mir vorliegenden Grundbuchauszug vom 18.04.2024 insgesamt 2 Eintragungen vorhanden. Diese Eintragungen werden nachfolgend auszugsweise wiedergegeben:

Lfd.-Nr. 5 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernwärmeleitungen), Eingetragen a, 08.10.1982

*Danach besteht die Belastung des Bewertungsobjekts darin, dass das berechnigte Versorgungsunternehmen auf dem Grundstück Fernwärmeleitungen verlegen / betreiben darf.*

Lfd.-Nr. 16 Zwangsversteigerungsvermerk (71 K 8/24) vom 11.04.2024

**Da das vorliegende Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts/Marktwerts im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens dient, werden die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten/Beschränkungen zunächst nicht berücksichtigt.<sup>6</sup>**

Es wird also ein Verkehrswert/Marktwert ohne Berücksichtigung von evtl. in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Lasten/Beschränkungen ermittelt. Diese Vorgehensweise liegt darin begründet, da während des laufenden Zwangsversteigerungsverfahrens noch nicht abschließend vorausgesagt werden kann, ob die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten/Beschränkungen bestehen bleiben oder nach den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen erlöschen. Hierzu wird seitens des Gerichts am Tag des Versteigerungstermins weiter ausführlich eingegangen/vorgetragen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass bestehenbleibende Rechte im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wirtschaftlicher Teil des Gebots sind, deren Kapitalwert zu ermitteln ist. Der Kapitalwert von Rechten stellt einen Zuzahlungsbetrag dar (§ 51 Abs. 1 Satz 2 ZVG). Nach Stöber ist der Zuzahlungsbetrag:

*„...der Betrag, um den die Belastung den Grundstückswert mindert. Es handelt sich ausdrücklich nicht um den Wert des Rechts für den Berechtigten. Bestimmt wird der Zuzahlungsbetrag durch die Wertdifferenz der*

<sup>6</sup> vgl. Stöber ZVG, 22 Auflage, § 74a Nr. 7.4e - Seite 837

Preise, die bei Veräußerung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für das Grundstück ohne und mit Bestehenbleiben der wertmindernden Belastung erzielbar sind.“ Dabei sind die wertmindernden Umstände entsprechend der Art des Rechts nach den Verhältnissen des Einzelfalls unter Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und den Marktgepflogenheiten zu bestimmen.“<sup>7</sup>

#### Wertrelevanter Einfluss der in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen

Im vorliegenden Bewertungsfall kann davon ausgegangen werden, dass die zwei in Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts eingetragenen Lasten/Beschränkungen (Ifd.-Nr. 5 und 16) keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts am Wertermittlungsstichtag entfalten. Dies u. a. aus folgenden Gründen:

- Bei der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Ifd.- Nr. 5) handelt es sich um ein Leitungsrecht für Fernwärme. Das Gebäude ist an dieses Fernwärmenetz angeschlossen und wird für die Beheizung mit Fernwärme versorgt.
- Der Zwangsversteigerungsvermerk (Ifd.-Nr. 16) ist generell nicht bewertungsrelevant, da es sich hierbei nur um einen sogenannten Sperrvermerk<sup>8</sup> handelt und dieser bei einem Verkauf im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gelöscht werden würde.

Der wertrelevante Einfluss der in Abt. II des Grundbuchs vorhandenen Eintragung (beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Zwangsversteigerungsvermerk), kann somit am Wertermittlungsstichtag jeweils mit **0 EUR** angenommen werden.

#### **Energetische Qualität**

Durch die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2023) haben sich die Ansprüche an die energetische Qualität für Neubauten und Bestandsgebäude weiter erhöht. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude, das ursprünglich um 1873 errichtet wurde. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte des GEG eingehalten werden (z.B. Wärmedurchgangskoeffizienten)
- Heizkessel (flüssigen/gasförmigen Brennstoff), die vor/ab dem 01.01.1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, müssen nach 30 Jahren außer Betrieb genommen werden. (Ausnahmen gelten u.a. für Niedertemperatur-/Brennwertgeräte, etc.)
- ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden
- ungedämmte, oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird

Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden und ist im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht möglich.

Bei dem Gebäude des Bewertungsobjekts kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund des Baujahres, des Zustandes und der (technischen) Ausstattung, Maßnahmen erforderlich sein können, die im Zusammenhang mit den rechtlichen Grundlagen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und einem Eigentümerwechsel stehen.

#### **Energieausweis und Gebäudeenergiegesetz (GEG)**

In dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist festgelegt, dass für jedes Gebäude bei Verkauf oder Vermietung, seitens des Verkäufers/Vermieters auf Verlangen ein Energieausweis vorgelegt werden muss. Der Energieausweis gibt Auskunft, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Das heißt, er informiert über den Verbrauch (Energiebedarf) eines Gebäudes. Nicht anders als z.B. bei Autos oder elektrischen Geräten, wissen Eigentümer, Mieter oder Käufer, ob es sich um einen sogenannten "Spritfresser" oder ein energiesparendes Gebäude handelt. Weiterhin soll der Energieausweis einen unkomplizierten Vergleich des energetischen Zustands von Gebäuden ermöglichen und Einsparpotenziale aufzeigen. In Zeiten steigender Energiepreise und immer höheren Anforderungen an Gebäude zur Verminderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes kann davon ausgegangen werden, dass jeder potentielle Käufer oder Mieter einem energiesparenden Gebäude den Vorrang gegenüber

<sup>7</sup> wie vor -, Seite 641 ff

einem energetisch unzureichend ausgerüsteten Gebäude geben wird und sich somit dieser Umstand auch auf den Wert/Preis (Kauf oder Miete) niederschlägt.

Die Auswirkungen der Vorlage eines Energieausweises (Verkauf, Neuvermietung, etc.) auf den Immobilienmarkt können aber auch zum heutigen Zeitpunkt immer noch nicht genau eingeschätzt werden. Gemäß den repräsentativen Studien des Immobilienportals „immowelt.de“ in Zusammenarbeit mit der Hochschule Nürtingen-Geislingen<sup>8</sup>, spielte die Energieeffizienz von Gebäuden bzw. Wohnungen nur eine untergeordnete bzw. nachrangige Bedeutung bei der Kaufpreisfindung bzw. der Kaufentscheidung. Dies ist/war vor allem unter dem Gesichtspunkt erstaunlich, da durch die Neuerungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) unter Umständen hohe Folgekosten auf Hausbesitzer (Käufer) zukommen können, wenn die Vorschriften nicht eingehalten werden. Aufgrund des allgemeinen Marktgeschehens war in den letzten Jahren feststellbar, dass durch die starke Nachfrage nach (Wohn-)Immobilien die energetischen Einflussfaktoren eines Gebäudes in den Hintergrund getreten sind. Durch die veränderten energetischen Rahmenbedingungen, insbesondere mit Blick auf die Entwicklung der (Heiz-) Energiekosten in den letzten Monaten und den politischen Ambitionen (Stichworte „Klimaschutz“ in Verbindung mit dem Austausch von Wärmegewinnungssystemen (Heizungen)) kann davon ausgegangen werden, dass die energetischen Einflussfaktoren zukünftig einen wesentlich höheren, wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert/Marktwert entfalten werden.

Ob für das Gebäude am Tag Wertermittlungstichtag bereits ein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) erstellt wurde, konnte nicht abschließend ermittelt werden. Dementsprechend ist keine abschließende Einschätzung in Bezug auf den energetischen Zustand des Gebäudes möglich. Aufgrund der Bauweise, dem ursprünglichen Baujahr und der (technischen) Ausstattungen kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich insgesamt ein „unterdurchschnittliches/nicht mehr zeitgemäßes“ Bestandgebäude (Gebäudekategorie H) in Bezug auf die energetischen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) handelt und ein Energieausweis dies dokumentieren würde.

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.<sup>9</sup>

### **Miet- und Nutzungsverhältnisse**

Gemäß den erteilten Auskünften und den gewonnenen Eindrücken während der Ortsbesichtigung, bestanden am Wertermittlungstichtag überwiegend mietvertragliche Verhältnisse (Mietverträge) für die Wohnungen/Einheiten des Bewertungsobjekts.

Informationen über diese Verträge liegen mir jedoch nur sehr begrenzt vor, da mir weder im Voraus noch am Tag der Ortsbesichtigung hierüber Unterlagen zur Verfügung gestellt wurden. Auch die teilweise durch Mieter am Tag der Ortsbesichtigung erteilten Auskünfte lassen kleine Rückschlüsse auf die Inhalte (Beginn bzw. Laufzeit der Mietverhältnisse, Höhe der gezahlten Mieten, etc.) der Mietverträge zu. Gemäß der Auskunft einer Mieterin bestehen die Mietverhältnisse teilweise zwischen 20 und 30 Jahren. Bekannt ist weiterhin, dass aufgrund des Zustandes des Gebäudes und der damit verbundenen Einflüsse/Auswirkungen auf die Wohnungen/Einheiten, teilweise erhebliche Mietminderungen durch die Mieter vorgenommen werden. Weiterhin wurde seitens der Mietparteien eine sogenannte „Mieternotgemeinschaft“ für die Versorgung mit Heizenergie (Fernwärme) gegründet. Gemäß der öffentlich ausgehängten Mieterliste, waren am Wertermittlungstichtag 6 Wohnungen und die gewerbliche Einheit im Souterrain vermietet, die Wohnung (Nr. 7) im Dachgeschoss wurde nicht genutzt (Leerstand).

### **Nachbarrechte**

Nachbarrechte sind Beschränkungen, die sich durch das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) oder durch die jeweiligen Landesrechte begründet werden können (z. B. Überbau, Notwegerecht oder Leitungsrecht). Derartige Rechte existieren ausweislich des Auszugs aus der/dem Liegenschaftskarte und -buch, nicht. Auch ergab die im Rahmen der Ortsbesichtigung vorgefundene Bebauung keine Verdachtsmomente auf möglicherweise bestehende Nachbarrechte.

<sup>8</sup> „Marktmonitor Immobilien 2014, 2015“ - Gemeinsame Studie von immowelt.de mit Prof. Dr. Stehan Kippes (Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen)

<sup>9</sup> Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 2009/2014/2016, GEG 2020/2023 und Stöber - ZVG 23. Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 930 Rn.-Nr. 44

### 3.3 Bauliche Anlagen

#### 3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale

##### Vorbemerkung

Die Beschreibung der baulichen Anlagen erfolgt auf Grundlage der eigenen Feststellungen während des Ortstermins, von Auskünften der anwesenden Personen, von Annahmen und von vorliegenden/ eingesehenen Unterlagen in der Bauakte. Die Angaben beziehen sich auf dominierende und offensichtliche Bauteile bzw. Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein, was sich aber nicht wertrelevant auswirkt. Ausführungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Annahmen.

Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheits-schädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

Die Funktionsfähigkeit von einzelnen Bauteilen, Anlagen und der technischen Ausstattung (z. B. Heizungsanlage, Wasserversorgung, Elektroausstattung, etc.) wurde bei der örtlichen Inaugenscheinnahme nicht explizit überprüft. Für die Wertermittlung wird eine Funktionsfähigkeit der technischen Einrichtung unterstellt, soweit nicht nachfolgend Abweichungen beschrieben werden.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Ebenfalls nicht Bestandteil dieses Gutachtens sind eine technische Gebäudeanalyse, die Prüfung der Einhaltung der formellen und materiellen Legalität des Brand- und Trinkwasserschutzes, der Bau- und Nutzungsgenehmigungen sowie energetische Aspekte, wie sie sich beispielsweise aus der Trinkwasserverordnung (Stichwort Legionellenschutz), dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), etc. ergeben können.

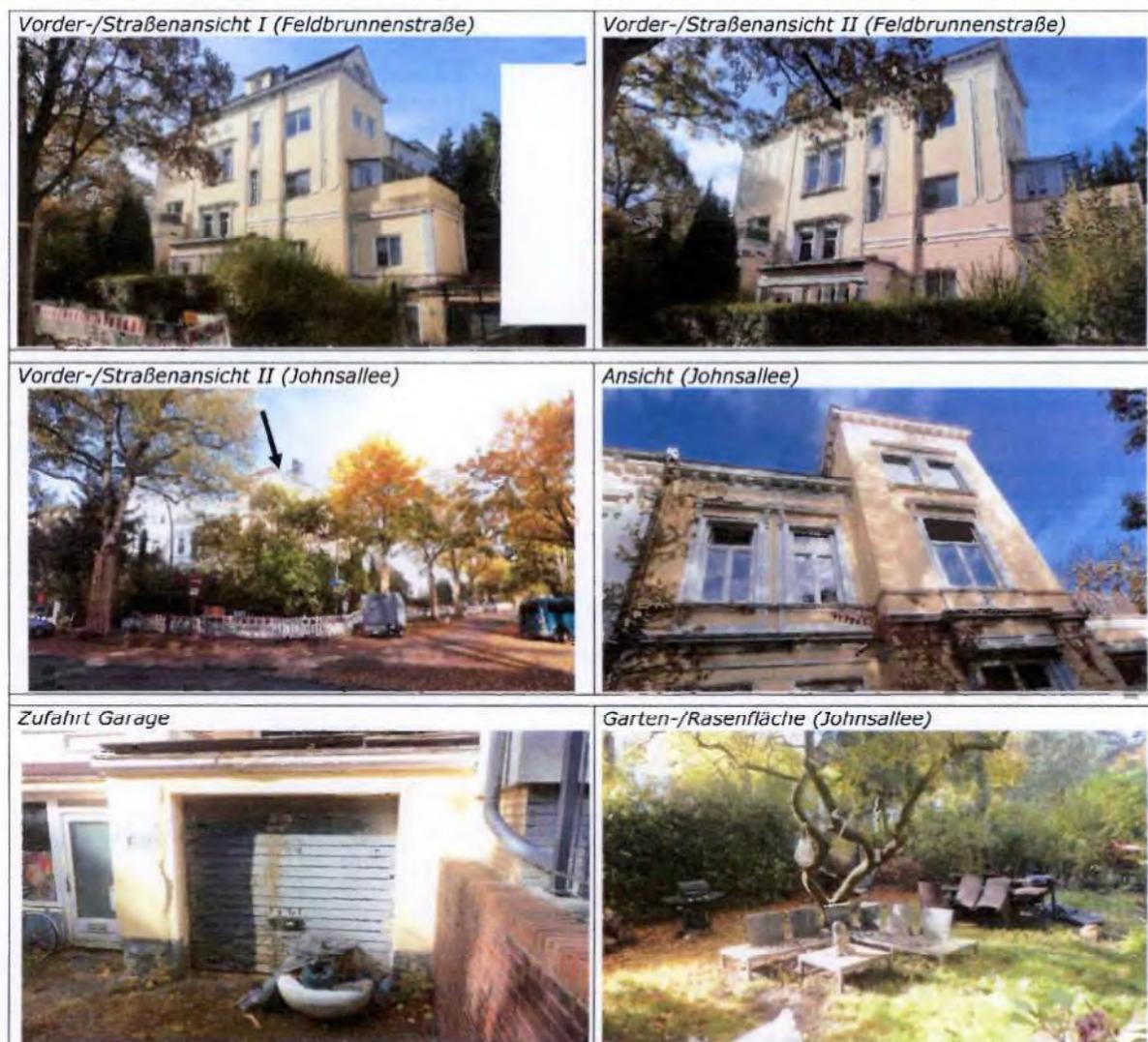
##### Umfang der Besichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde im Außenbereich (Grundstück/Gebäude) in den straßenseitigen Bereichen besichtigt. Im Gebäudeinnenbereich war eine Inaugenscheinnahme des Treppenhauses, des Hausanschlussraums (Keller), des Dachgeschosses (Wohnung Nr. 7 und Bodenräume) sowie der Bereich des Souterrains (gewerblicher Bereich) möglich. Die Wohnungen Nr. 1 - 6 und die Garage konnten nicht im Innenbereich besichtigt werden.

Baujahr/Chronik	<ul style="list-style-type: none"> <li>um 1873 - ursprüngliches Baujahr</li> </ul>
Wohneinheiten Gewerbeeinheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>7 Stück</li> <li>1-2 Stück (Souterrain)</li> </ul>
Geschosse	<ul style="list-style-type: none"> <li>Souterrain/Keller-, Erd- und 2 Obergeschosse, Dachgeschoss</li> </ul>
Baukonstruktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fundamente/Sohle in Beton, dem ursprünglichen Baujahr entsprechend</li> <li>ein-/zweischaliger Außenwandaufbau: Innenmauerwerk, Putzfassade (innen → außen)</li> <li>Fassade mit Stuck- und Bossenausbildungen, Säulenausbildungen in den Fensterbereichen (Leibungen, etc.)</li> <li>Innenwände in Massiv- oder Leichtbauweise</li> <li>Massiver Schornsteinzug mit Sichtmauerwerk im Außenbereich (Schornsteinkopf)</li> </ul>
Dach	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sattel-/Spitz-/Walm- und/oder Pultdachkonstruktion mit Dachziegeleindeckung bzw. bituminöser Abdichtung (Anbau, Garage, etc.)</li> <li>Gaube im Dachgeschoss (straßenseitiger Bereich zur Feldbrunnenstraße)</li> </ul>
Decken	<ul style="list-style-type: none"> <li>Massivausführung im Übergang KG/Souterrain/EG und im Bereich des Anbaus (EG/ Dachterrasse 1. OG)</li> <li>Holzbalkenkonstruktion über dem Erd- und den Obergeschossen</li> </ul>
Innen-Treppen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geschlossene geradeläufige Holzkonstruktion mit Zwischenpodesten und PVC-Belag</li> <li>Gewendelte geschlossene Treppe im Übergang 2. OG/DG</li> </ul>

Türen/Fenster	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein-/zweiflüglige Gebäudeeingangstüren (EG/Souterrain) in Holzrahmenkonstruktion mit Glasfüllung/en, festem Seitenteil, Oberlicht</li> <li>• Metall-Mehrzwecktür im Kellerbereich (Hausanschlussraum)</li> <li>• Sektionaltor im Bereich der Garage</li> <li>• Holzrahmenkonstruktion und Oberlichter mit Zweischeibenverglasung (1999) - TH</li> </ul>
Wände	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Treppenhaus verputzt/verkleidet und gestrichen</li> <li>• Kellerbereich: Roh-Wände gestrichen</li> </ul>
Bodenbeläge	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kellerbereich: Rohfußboden</li> <li>• Treppenhaus: PVC-Belag</li> </ul>
Haustechnik	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beheizung erfolgt mittels Fernwärme</li> <li>• Warmwasseraufbereitung mittels elektrischer Geräte (elektronische Durchlauferhitzer)</li> <li>• Verbrauchsmesszähler der Versorgungsmedien</li> <li>• je Wohneinheit getrennte Zähleranlagen für Strom / Elektrizität</li> <li>• Briefkastenanlage im Außenbereich</li> <li>• Aufzug nicht vorhanden</li> </ul>
Außenanlage/n	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zuwegungen/Zufahrt gepflastert</li> <li>• Baum-/Strauchaufwuchs, Rasenfläche</li> <li>• Einfriedung mit massiver Mauer und Hecke/Strauchaufwuchs</li> <li>• Rasenfläche im Bereich Johnsallee</li> <li>• Außentreppen (KG und EG zum Gartenbereich)</li> <li>• Massive Stützwand zum Nachbargrundstück im Bereich der Garagenzufahrt</li> <li>• Überdachung im Bereich der Dachterrasse (Anbau 1. OG)</li> </ul>

### Fotodokumentation (Außen- und allgemeiner Bereich)



Zugangsbereich Souterrain



Umgebung



Öffentlicher Straßenbereich (Johnsallee)



Öffentlicher Straßenbereich (Feldbrunnenstraße)



Treppenhaus



Zugang Dachgeschoss



Wohnungseingangstüren



Wohnung Nr. 7 (Dachgeschoss)



Dachgeschoss /Abstellbereiche



Keller-/Hausanschlussraum



**Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Gebäudes/ der Wohnungen (Annahmen)**

Wände	<ul style="list-style-type: none"> <li>• verputzt, gestrichen, Sanitär- und Küchenbereich gefliest</li> </ul>
Decken	<ul style="list-style-type: none"> <li>• verputzt/tapeziert und/oder gestrichen</li> </ul>
Bodenbeläge	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Holzdielen, Parkett-, Textil-, PVC- oder Fliesen-Belag</li> </ul>
Fenster	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ein-/zweiflüglige Holzrahmenkonstruktion mit Zweischeibenverglasung und Oberlichtern</li> </ul>
Türen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gestrichene, profilierte Wohnungseingangstüren mit Umfassungszarge und Oberlichtern (Glasscheibe/n)</li> <li>• gestrichene, profilierte Innentüren mit Umfassungszargen</li> </ul>
Sanitärbereiche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• wandhängende oder Stand-WCs mit Spülkasten, Bade- oder Duschwannen, Waschbecken, Waschmaschinenanschlüsse, etc.</li> </ul>
Technik/sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flach-/Platten- oder Radiatoren-Heizkörper</li> <li>• Unterverteilung mit Absicherungen der elektrischen Installation</li> <li>• Einbauküchen mit elektrischen Geräten</li> <li>• zentraler TV- oder Datenleitungsanschluss</li> </ul>

**Innenaufnahmen**

Innenaufnahmen der vermieteten Bereiche (Wohnungen/gewerblicher Bereich (Souterrain)) können in dem vorliegenden Gutachten aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigungen bzw. der nicht erteilten Zustimmung (Souterrain) nicht wiedergegeben werden.

**Ausstattungsstandard**

Der Ausstattungsstandard der Wohnungen wird von mir als mittel/gehoben eingestuft. (Skala: einfach, mittel, gehoben, stark gehoben).

**Zustand des Gebäudes / der baulichen Anlagen**

Das Gebäude/die baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts befand/en sich am Wertermittlungstichtag in einem stark zurückgehaltenen Unterhaltungsstandard und entsprachen nicht mehr den heutigen Anforderungen an moderne und gesunde Wohn-/Nutzungsverhältnisse. Es sind umfangreiche Unterhaltungsrückstände/Schäden vorhanden, die für eine weitere wirtschaftliche Nutzung besichtigt werden müssen. Dabei handelt es sich um:

- Die Außenwände des Gebäudes weisen im Außen- und Innenbereich diverse Schadstellen (Rissbildungen, Feuchtigkeitsschäden, Abplatzungen, etc.) auf. Hier ist eine Überholung/Ausbesserung erforderlich.
- In den Deckenbereichen (Treppenhaus, Wohnung Nr. 7, Kellergeschoss) sind Feuchtigkeitseinwirkungen vorhanden, die auf Undichtigkeiten hindeuten
- Im Bereich des nördlichen Anbaus sind in der Wohnung im Erdgeschoss (Nr. 2) Feuchtigkeitseinwirkungen vorhanden, die durch Undichtigkeiten in der Abdichtung der darüberliegenden Dachterrasse vermutet werden kann. Dieser Bereich der Wohnung ist nicht mehr nutzbar.<sup>10</sup>
- Die Dacheindeckung muss erneuert werden.
- Die Fenster und Eingangstüren müssen teilweise überholt/erneuert werden.
- Die technische Installation (Elektrik, Wasser/Abwasser) bedarf einer kompletten Überholung/Erneuerung.
- Die sanitären Bereiche/Anlagen müssen erneuert / komplett überholt werden
- Es sind grundlegende Maßnahmen an den Wand-/Decken- und Fußboden-Belägen, Innentüren, etc. erforderlich.
- Das Dach der Garage ist abgängig und einsturzgefährdet. Durch den Wassereintritt wurde bereits das Nachbargebäude in Mitleidenschaft gezogen (Feuchtigkeit). Hier ist eine komplette Erneuerung der Dachkonstruktion mit Abdichtung erforderlich und wahrscheinlich sind auch im Innenbereich (aufgehendes Mauerwerk, etc.) Maßnahmen erforderlich.

<sup>10</sup> Vgl. Seite 13 – Zwangsgeld, bauordnungsrechtliches Verfahren

Die vorgenannte Aufzählung ist nicht als abschließend zu betrachten. Es wären insbesondere mit Blick auf die energetische Qualität des Wohngebäudes (Dämm-) Maßnahmen (Außenwände, Dach etc.) /erforderlich.

Bei den vorgenannten Punkten handelt es sich um Maßnahmen, die über das Übliche hinausgehen, was bei einer/m Veräußerung/Verkauf von Immobilien in der Regel von neuen Eigentümern durchgeführt wird. Die üblichen Renovierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen, die im Rahmen von Eigentümer- oder Mieterwechseln anfallen (z. B. Tapezier-/Maler-, Boden-/Belagsarbeiten, Kleinstreparaturen, etc.) werden nicht explizit berücksichtigt. Diese Maßnahmen sind einerseits in der Alterswertminderung und andererseits in der Marktanpassung, bei Anwendung des Sachwertverfahrens (ImmoWertV) bzw. in den Bewirtschaftungskosten bei Anwendung des Ertragswertverfahrens (ImmoWertV) enthalten.

Kosten/Aufwendungen für die erforderlichen Maßnahmen

Potentielle Käufer des Bewertungsobjekts würden bei einer vernünftigen Handlungsweise die im vorangegangenen Abschnitt aufgeführten Unterhaltungsrückstände/Schäden beseitigen bzw. die Modernisierungs-/Revitalisierungsmaßnahmen durchführen. Die Höhe der dafür erforderlichen Kosten/Aufwendungen ist aber nur sehr grob abschätzbar, da im vorliegenden Fall die erforderliche Instandsetzung mit einer grundlegenden Modernisierung/Revitalisierung kombiniert werden muss. Für eine präzisere Erfassung der erforderlichen Instandsetzungsinvestitionen wäre demnach eine detaillierte Kalkulation auf der Grundlage eines Instandsetzungs- bzw. Sanierungsplanes erforderlich. Dies ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens jedoch nicht möglich. Im vorliegenden Fall wird lediglich folgende überschlägige Schätzung der Modernisierungs- und Instandsetzungskosten durchgeführt:

Die Kosten für eine durchgreifende Modernisierung liegen deutlich über denen einer Instandhaltung/Sanierung und können je nach Ausstattung zwischen 800 (einfach) und 2.000 (gehobene Ausstattung) EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche<sup>11</sup> angesetzt werden.

Aufgrund des Umfangs der erforderlichen Maßnahmen, des Ausstattungsstandards des Gebäudes, der Gebäudestruktur, etc. halte ich im vorliegenden Fall einen Ausgangswert in Höhe von rund 1.100 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche für angemessen. Dies begründet sich einerseits in dem Umstand, dass bei einer Komplettsanierung die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes mit rund 46 Jahren<sup>12</sup> angenommen wird, nicht abschließend festgestellt werden kann, welche Maßnahmen insgesamt erforderlich sind und andererseits damit, ob neue Eigentümer tatsächlich alle Maßnahmen durchführen würden, denn dies hängt jeweils von den individuellen Vorstellungen und den finanziellen Möglichkeiten der jeweiligen Erwerber ab. Der Ausgangswert wird nunmehr auf den Wertermittlungstichtag indexiert, da die angegebene Spanne aus dem Jahr 2013 stammt, so dass sich ein relativer Ansatz in Höhe von rund 1.830 EUR/Jahr am Wertermittlungstichtag ergibt.<sup>13</sup>

Die Kosten/Aufwendungen für die Durchführung der Modernisierungs-/Revitalisierungsmaßnahmen werden somit überschlägig auf rund **1.105.000 EUR**<sup>14</sup> geschätzt (relevante Wohn-/Nutzfläche rund 604 m<sup>2</sup> x 1.830 EUR/m<sup>2</sup>), unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd berücksichtigt und untergliedern sich wie folgt:

- 1. Maßnahmen an den Außenwänden/Deckenbereichen, etc..... 250.000 EUR
- 2. Erneuerung der Dacheindeckungen (Gebäude/Garagen)..... 140.000 EUR
- 3. Überholung/Erneuerung der Fenster/Eingangstüren ..... 100.000 EUR
- 4. Erneuerung der technischen Installation ..... 415.000 EUR
- 5. Erneuerung der sanitären Anlagen ..... 100.000 EUR
- 6. Anteilige Neugestaltungsmaßnahmen (Wand-/Boden-/Decken, etc.) ..... 100.000 EUR

<sup>11</sup> vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020, § 19 ImmoWertV, Seite 1.989 - Rn-Nr. 157 ff – die Spanne bezieht sich auf Auswertungen des Jahres 2013

<sup>12</sup> vgl. Kapitel 4.2.3, Seite 36

<sup>13</sup> 1.100 EUR/m<sup>2</sup> x 132,4/79,5 = 1.830 EUR/m<sup>2</sup>

<sup>14</sup> Diese Kosten entsprechen rund 61 Prozent des Herstellungswerts (Neubau = rund 1.800.000 EUR) der baulichen Anlagen am Wertermittlungstichtag und werden in vollem Umfang angesetzt. Dies begründet sich u. a. darin, da einerseits die wertrelevante Restnutzungsdauer des Wohngebäudes mit rund 46 Jahren angesetzt wird, es sich um nicht disponible (nicht verschiebbare) Maßnahmen handelt und auch Bauteile eine Verlängerung der Nutzungsdauer erfahren, an denen keine direkten Maßnahmen durchgeführt werden. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass, wie bereits ausgeführt, Modernisierungs-/Revitalisierungskosten deutlich über den reinen Neubaukosten liegen.

Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich **nicht** um die tatsächlichen Kosten/Aufwendungen, sondern nur um eine grobe Schätzung der durchschnittlichen Kosten handelt. Erfahrungsgemäß können diese je nach Ausführungsstandard, Umfang und je nach ausführenden Unternehmen erhebliche Schwankungen aufweisen. Entscheidend ist letztendlich nur, wie der Immobilienmarkt reagiert, d.h., wie die entsprechende Wertminderung von den Marktteilnehmern durchschnittlich beurteilt wird. Bei den vorgenannten Punkten handelt es sich um nicht disponible Maßnahmen die zwingend für eine weitere wirtschaftliche Nutzung erforderlich sind und über das Übliche hinausgehen, was bei einer/m Veräußerung/Verkauf von Immobilien in der Regel von neuen Eigentümern durchgeführt werden.



## 3.3.2 Gebäudeaufteilung

**Vorbemerkung**

Die nachfolgenden Flächenangaben (Wohn-/Nutzfläche, etc.) wurden den Unterlagen in der Bauakte beim Bauordnungsamt Hamburg-Eimsbüttel entnommen, am Tag der Ortsbesichtigung, soweit möglich, stichprobenartig kontrolliert und auf Plausibilität überprüft.

Bei den abgebildeten Zeichnungen (Grundrisse, Schnitt, Ansichten) handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen der ursprünglichen Pläne aus der Bauakte. Sie dienen lediglich zur Veranschaulichung. Geringe Abweichungen in der Aufteilung sind möglich, was sich aber nicht wertrelevant auswirkt.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die nachfolgend angegebene Wohnfläche ausschließlich im Rahmen dieses Gutachtens verwendet werden darf und nicht als Grundlage von Flächenangaben in Mietverträgen oder ähnlichen dienen kann. Hierfür wäre eine nochmalige Überprüfung der jeweiligen Flächen erforderlich.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Wohnungen Nr. 1 bis 6 nicht im Innenbereich besichtigt werden konnten.

Geschoss	Art	Zimmer/Räume	Wohnfläche	Nutzfläche
KG	Kellerraum	Hausanschluss	-	rund 10 m <sup>2</sup>
Souterrain	Gewerbefläche	6 Räume, Küche, WC, Flure		rund 169 m <sup>2</sup>
EG	Wohnung 1 links	3 Zimmer, Vorzimmer/Flur, Küche, Bad/WC	rund 104 m <sup>2</sup>	-
	Wohnung 2 rechts	2 Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur	rund 53 m <sup>2</sup>	-
	Treppenhaus	Verkehrsfläche		rund 7 m <sup>2</sup>
1.OG	Wohnung 3 links	3 Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur, Dachterrasse	rund 95 m <sup>2</sup>	-
	Wohnung 4 rechts	1 Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur, Dachterrasse	rund 41 m <sup>2</sup>	-
	Treppenhaus	Verkehrsfläche		rund 5,50 m <sup>2</sup>
2.OG	Wohnung 5 links	2 Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur, Dachterrasse	rund 66 m <sup>2</sup>	-
	Wohnung 6 rechts	1 Zimmer, Ankleide, Küche, Bad/WC, Flur	rund 51 m <sup>2</sup>	-
	Treppenhaus	Verkehrsfläche		rund 5,50 m <sup>2</sup>
DG	Wohnung 7 rechts	2 Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur	rund 25 m <sup>2</sup>	-
	Abstellräume	Mieterabstellräume		rund 26 m <sup>2</sup>
	Treppenhaus	Verkehrsfläche		rund 3 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>			<b>rund 435 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>
<b>Verkehrsfläche / Nutzfläche gesamt</b>			<b>-</b>	<b>rund 226 m<sup>2</sup></b>

Die Wohnfläche des Gebäudes beträgt insgesamt rund 435 m<sup>2</sup> und die Nutzfläche (einschließlich Verkehrs- und Funktionsfläche) rund 226 m<sup>2</sup>. Die relevante Nutzfläche der Gewerbeeinheiten im Souterrain beträgt rund 169 m<sup>2</sup>. Es handelt sich um Fertigmaße.

Die Nutzfläche der Garage beträgt rund 18 m<sup>2</sup>.

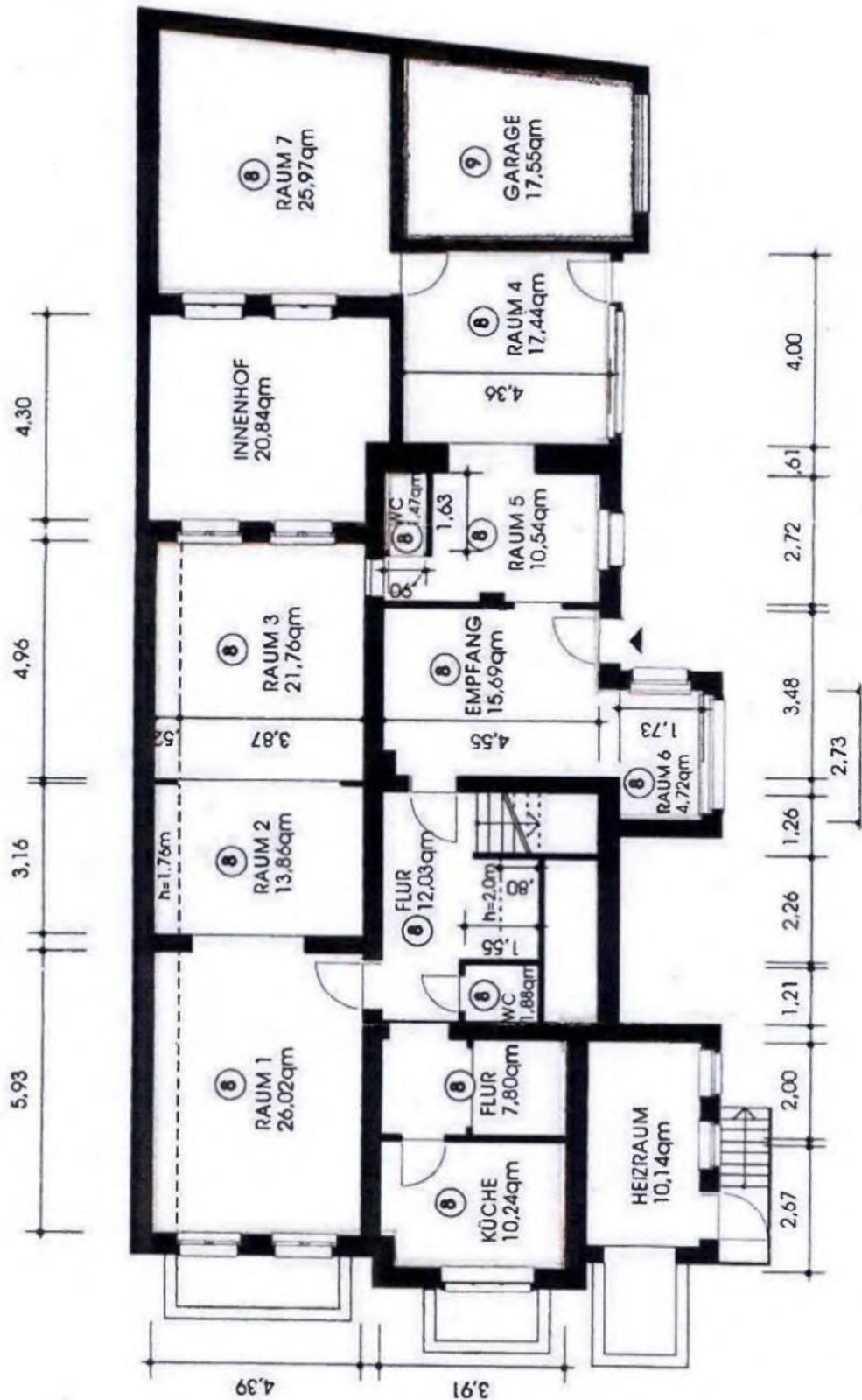
**Allgemeine Angaben:** (überschlägig)

Brutto-Grundfläche gesamt:	rund 875 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche:	242 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl:	0,32
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ) <sup>15</sup> :	1,03

<sup>15</sup> Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ) gibt das Verhältnis der auf einem Grundstück realisierbaren / realisierten wertrelevanten Geschossfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße wieder (Dezimalzahl). Im vorliegenden Bewertungsfall ist die WGfZ die relevante Eingangsgröße zur Ableitung des relativen Bodenwerts (EUR/m<sup>2</sup>) = an das Bewertungsgrundstück angepasster Bodenrichtwert (Kapitel 4.2.6)

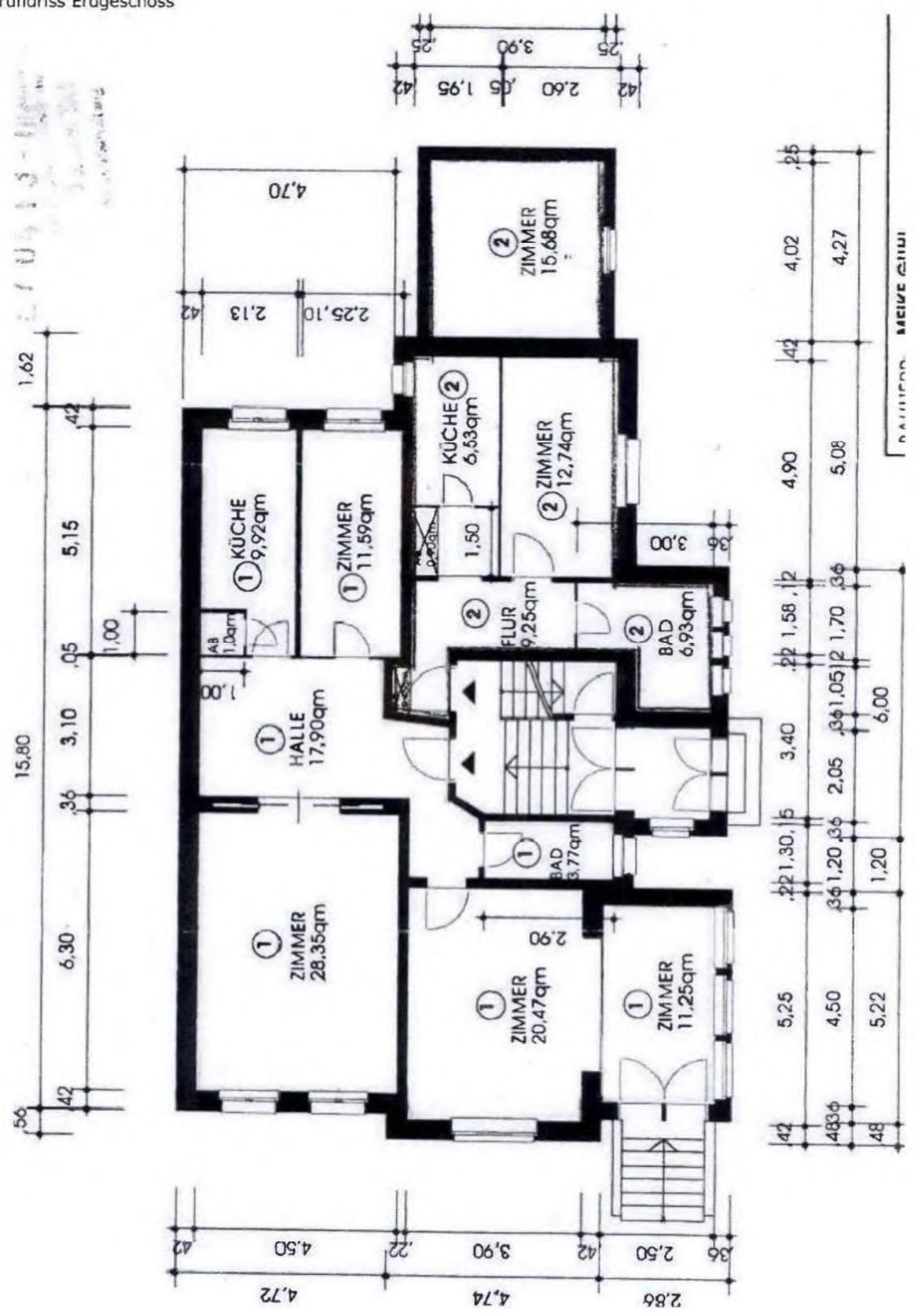
3.3.2.1 Zeichnungen

Grundriss Kellergeschoss/Souterrain



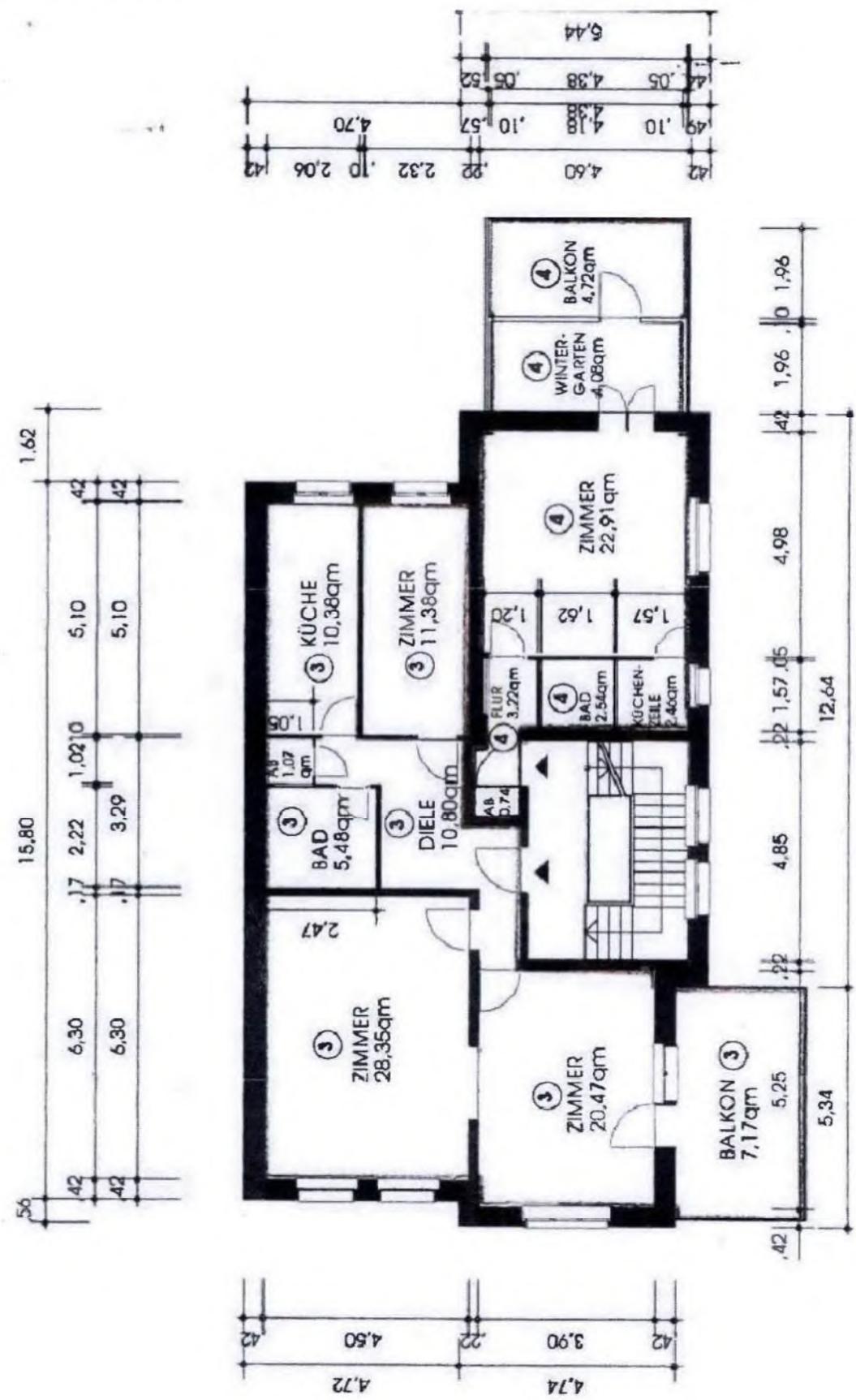
(nicht maßstabgerechte Verkleinerung)

Grundriss Erdgeschoss



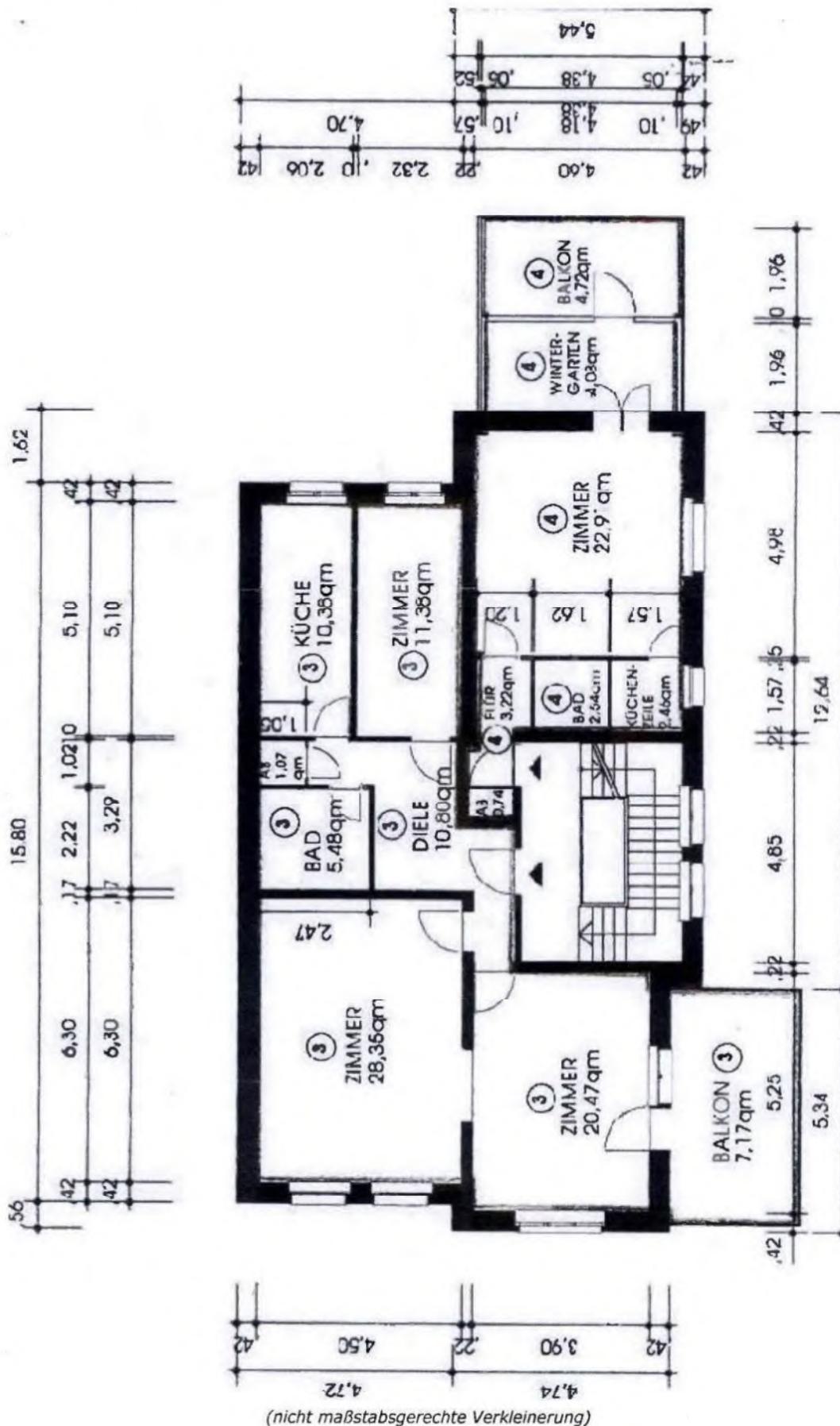
(nicht maßstabgerechte Verkleinerung)

Grundriss 1. Obergeschoss

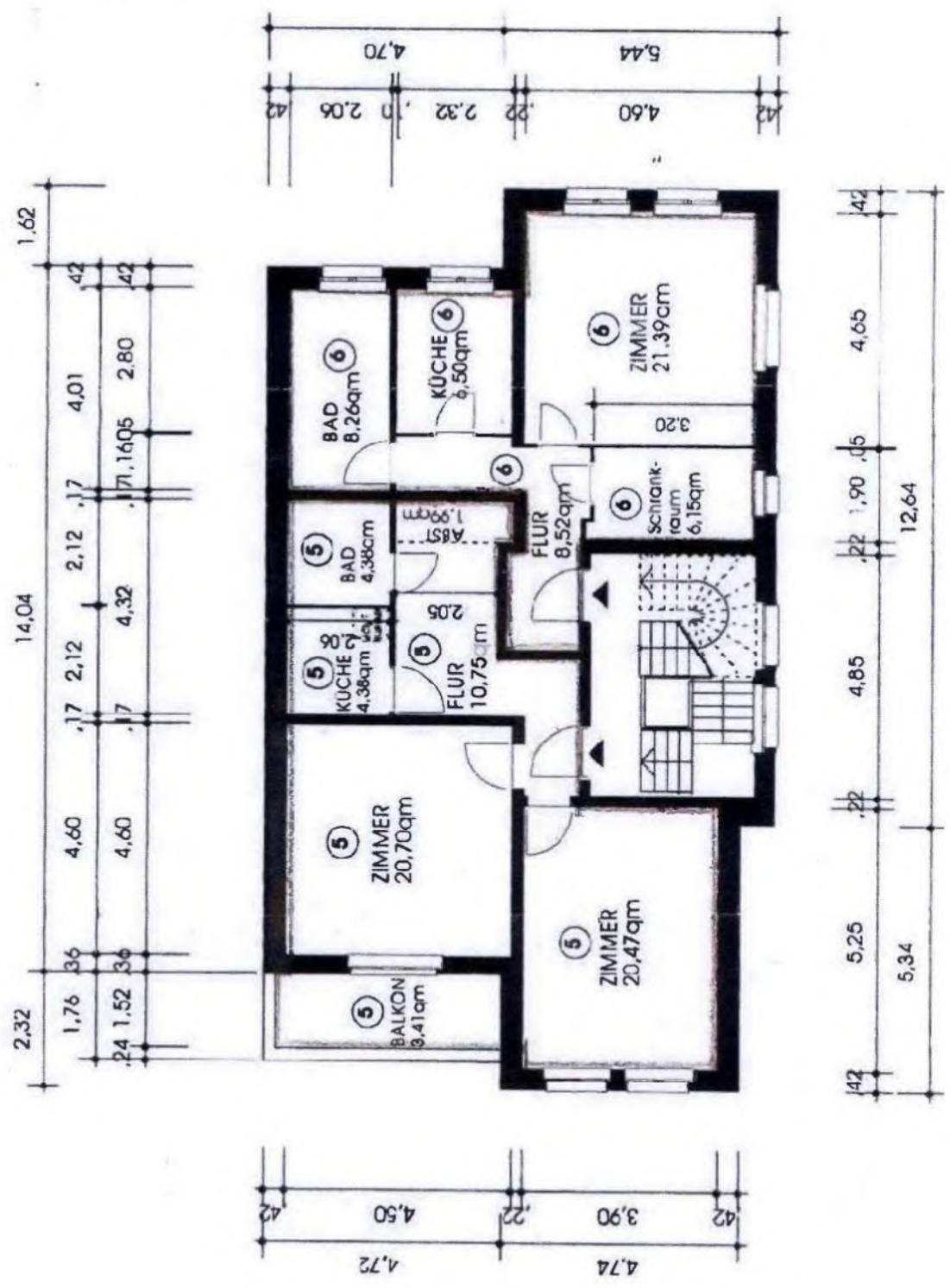


(nicht maßstabgerechte Verkleinerung)

Grundriss 1. Obergeschoss

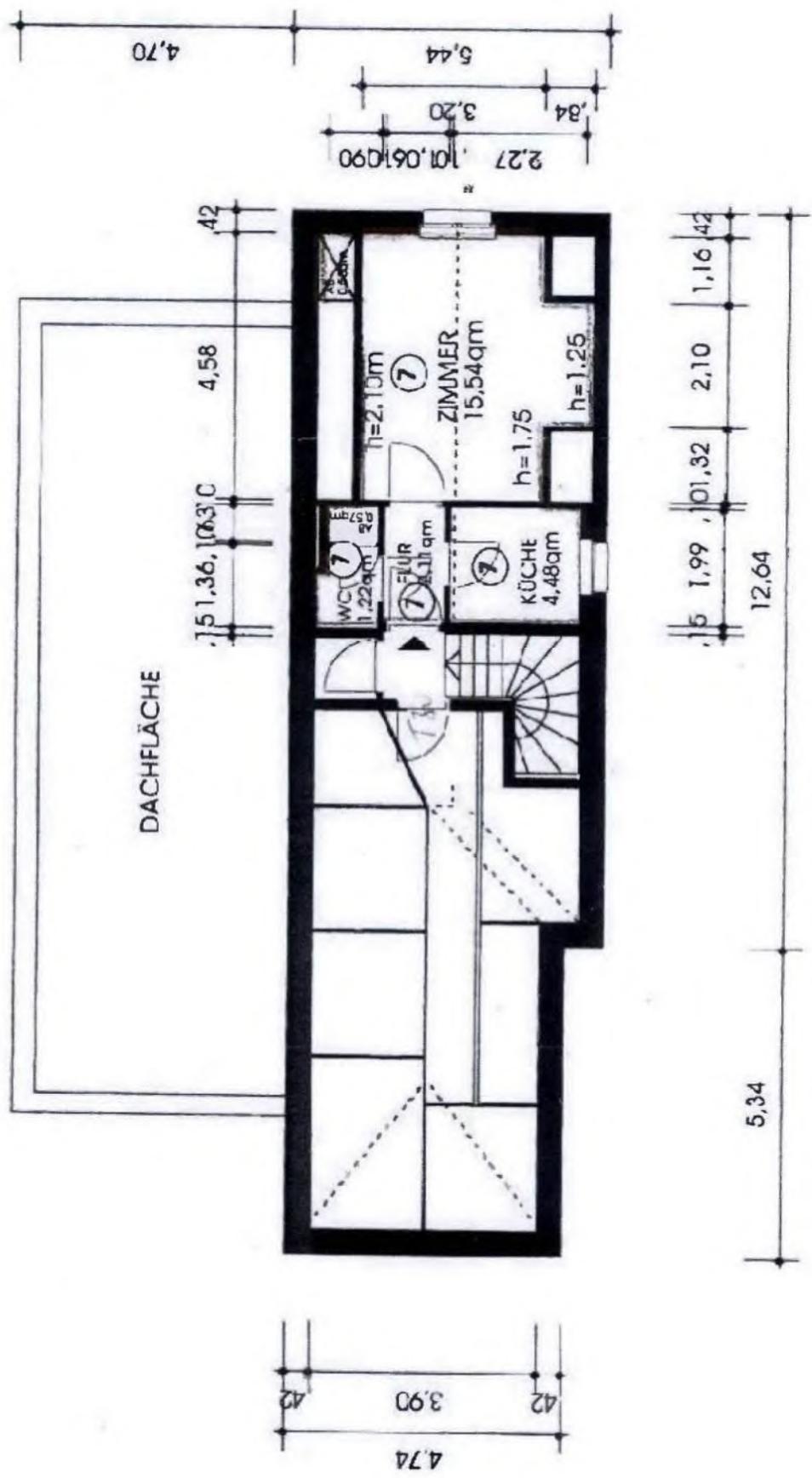


Grundriss 2. Obergeschoss



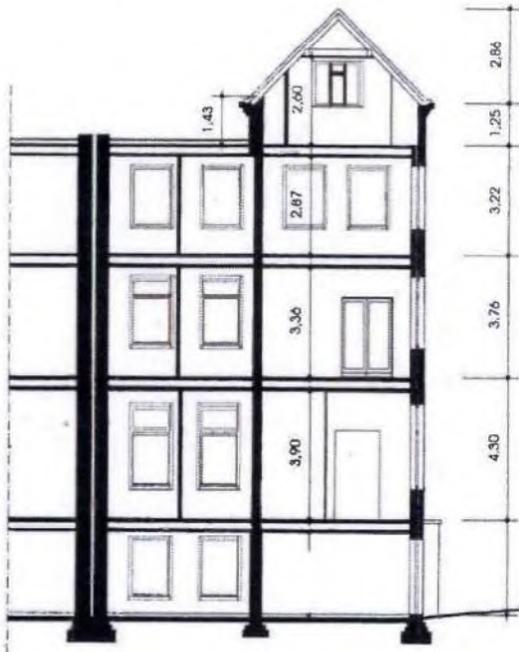
(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Grundriss Dachgeschoss



(nicht maßstabgerechte Verkleinerung)

Schnitt



Straßenansicht (Feldblumenstraße)

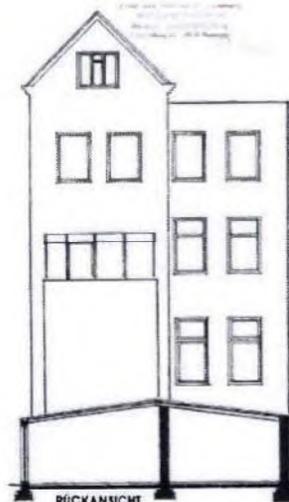


Straßenansicht (Johnsallee)



JOHNSALLEE

rückwärtige Ansicht



RÜCKANSICHT

(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

### 3.4 Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, gelegen in der Straße „Johnsallee“ 48 in 20148 Hamburg, das mit einem gemischt genutzten Gebäude (7 Wohnungen / eine gewerbliche Einheit) und einer Garage bebaut ist.

Das Gebäude des Bewertungsobjekts (Souterrain/Kellergeschoss, Erd-, 1. und 2. Obergeschoss sowie Dachgeschoss/Dachboden) wurde ursprünglich um 1873 errichtet und im Laufe der Zeit erweitert/umgebaut/modernisiert.

Am Wertermittlungsstichtag bestanden diverse Schäden/Unterhaltungsrückstände an dem Gebäude / den baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts, deren Beseitigung einer Komplettmodernisierung/Revitalisierung entspricht.

Die Gebäudekonzeption (Grundrissgestaltung, Anzahl der Wohnungen, Größe der Wohnungen und die Ausstattung) entspricht nur noch teilweise den heutigen Anforderungen an Gebäude des Teilmakts (Mehrfamilienwohnhäuser bzw. gemischt genutzte Gebäude mit einer überwiegenden Wohnnutzung). Für eine weitere (zukünftige) Nutzung des Bewertungsobjekts sind umfangreiche Maßnahmen erforderlich, die einer Komplettanierung/Revitalisierung entsprechen.

Die zukünftige Nutzung des Bewertungsobjekts kann nach meiner Auffassung unter der Nutzung am Wertermittlungsstichtag (Vermietung, rendite-/anlageorientiert) eingestuft werden.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale (Alter, Größe, Ausstattung der Wohnungen, dem Zustand des Gebäudes und der Art der Nutzung, etc.) in Verbindung mit der Lage auf dem Immobilienmarkt im Gebiet der Hansestadt Hamburg, muss am Wertermittlungsstichtag von einer leicht eingeschränkten Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts ausgegangen werden, da ab dem II. Quartal 2022 und insbesondere im Jahr 2023 ein Rückgang der Vermarktung vorhanden war, die bis zum Wertermittlungsstichtag zu teilweise starken Preisrückgängen in Verbindung mit einer stark nachlassenden Nachfrage für das Teilmaktssegment Mehrfamilienwohnhäuser geführt hat. Einen Risikofaktor stellen die für eine zukünftige wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes/ der baulichen Anlagen zwingend erforderlichen Revitalisierungsmaßnahmen, unter Berücksichtigung der bestehenden Mietverträge, dar.

## 4 Wertermittlung

Der Verkehrswert/Marktwert ist in § 194 Baugesetzbuch (BauGB) gesetzlich definiert. Danach wird der Verkehrswert/Marktwert „...durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage auf dem Grundstücksmarkt, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Das Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es also, den marktkonformen Wert eines Bewertungsgrundstücks zu bestimmen. Dieser Verkehrswert/Marktwert stellt den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall dar. Bei der Ermittlung des Verkehrswerts/Marktwert im Sinne des § 194 BauGB, ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) anzuwenden. Die ImmoWertV benennt drei Wertermittlungsverfahren konkret: Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26), das Ertragswertverfahren (§§ 27-34) und das Sachwertverfahren (§§ 35-39).

### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, das mit einem gemischt genutzten Gebäude (7 Wohnungen/ eine gewerblich genutzte Einheit im Souterrain) bebaut ist.

Derartige Liegenschaften schätzt der allgemeine Geschäftsverkehr (Markt) unter renditeorientierten Gesichtspunkten ein. Dem steht nicht entgegen, dass bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Objekten Teilbereiche unter Umständen von den Eigentümern selbst genutzt werden. Kaufentscheidungen hinsichtlich einer selbst genutzten Immobilie (Wohnungen, etc.) werden oftmals vor dem Hintergrund einer „ersparten Miete“ gefällt, auch insofern liegt also dem durchschnittlich handelnden Marktteilnehmer ein Ertragswertdenken nicht fern.<sup>16</sup>

Daher wird der Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts, unter Berücksichtigung der Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, den zur Verfügung stehenden Daten für die Wertermittlung mit Hilfe des allgemeinen Ertragswertverfahrens (§ 28 ImmoWertV) abgeleitet, weil dieses Verfahren insbesondere die zukünftigen Überschüsse bzw. den wirtschaftlichen Nutzen berücksichtigt, den der Bewertungsgegenstand dem jeweiligen Eigentümer erwirtschaftet.

Das direkte Vergleichswertverfahren kann im vorliegenden Bewertungsfall nicht angewandt werden, da keine Kaufpreise für Objekte zur Verfügung stehen/standen, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen bzw. vergleichbar sind. Mit Hilfe des indirekten Vergleichswertverfahrens erfolgt die Bodenwertermittlung (Bodenrichtwert) und eine überschlägige Plausibilitätskontrolle/Überprüfung des ermittelten Ertragswerts mit sogenannten Vergleichsfaktoren (Wohnflächenfaktor, Rohertragsfaktor).

Eine Sachwertermittlung wird nicht durchgeführt, weil der Sachwert eine Größe ist, die aus Kosten- und nicht aus Ertragsüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten der Gebäude) und daher diese Vorgehensweise bei Objekten wie im vorliegenden Bewertungsfall, aufgrund von fehlenden bzw. nicht recherchierbaren Marktdaten (Sachwertfaktoren, etc.), nicht zum Verkehrswert/Marktwert führt<sup>17</sup>.

Im Übrigen ist es - konform zur Kann-Vorschrift des § 6 Abs.1 ImmoWertV - nicht zwingend oder grundsätzlich notwendig, mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden. Vielmehr stehen Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren gleichrangig nebeneinander.<sup>18</sup>

<sup>16</sup> vgl. Kleiber in Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020, Reguvis-Verlag, Seite 983 – Rn.-Nr. 62 ff

<sup>17</sup> vgl. Kleiber in Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9. Neu bearbeitete Auflage, Bundesanzeiger-Verlag Seite 618 Rn.-Nr. 173 ff

<sup>18</sup> wie vor – Seite 585, Rn.-Nr. 47

## 4.2 Ertragswertermittlung

### Eingangsgrößen

Im Ertragswertverfahren hängt der resultierende Ertragswert im Allgemeinen von folgenden Eingangsgrößen ab:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlage/n
- Liegenschaftszinssatz
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)
- Bodenwert

### Allgemeines Ertragswertverfahren (ImmoWertV)

Das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) stellt sich mit den beschriebenen Eingangsgrößen wie folgt dar:

Allgemeines Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV)	
	Rohertrag
-	Bewirtschaftungskosten
=	Grundstücks-Reinertrag
-	Bodenverzinsung
=	Gebäude-Reinertrag
x	Barwertfaktor
=	Gebäude-Ertragswert
+	Bodenwert
=	vorläufiger Ertragswert
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)
=	Ertragswert

Die Bodenwertverzinsung wird mittels des Liegenschaftszinssatzes und des Bodenwerts wie folgt ermittelt:

$$\text{Bodenwertverzinsung} = \text{Bodenwert} \times \text{Liegenschaftszinssatz}$$

Der Barwertfaktor ergibt sich gemäß der nachfolgenden Formel wie folgt:

$$\text{Barwertfaktor} = \frac{(1 + LZ)^{\text{RND}} - 1}{(1 + LZ)^{\text{RND}} \times LZ} \quad (\text{RND} = \text{Restnutzungsdauer}; \text{LZ} = \text{Liegenschaftszinssatz})$$

Die Eingangsgrößen des Ertragswertverfahrens werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Anschließend wird die Ertragswertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen durchgeführt.

Aufgrund der zwingend erforderlichen Modellkonformität<sup>19</sup> bei der Wertermittlung, wird zunächst unterstellt, dass keine Schäden/Unterhaltungsrückstände an dem Gebäude / den baulichen Anlagen vorhanden bzw. keine Sanierungs-/Revitalisierungsmaßnahmen erforderlich sind. Die Aufwendungen/Kosten für die Durchführung der Maßnahmen werden unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt.

Der Ansatz der jeweiligen Eingangsdaten erfolgt also unter der Annahme, dass sich das Gebäude /die baulichen Anlagen in einem zeitgemäßen Zustand befindet und dementsprechend auch die Erträge erwirtschaftet werden können.

#### Hinweis:

Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines DV-unterstützten Rechenganges. In den Nachkommastellen sind daher Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

<sup>19</sup> Modellkonformität bedeutet, dass bei der Wertermittlung das Modell angewendet werden muss, dass der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz, Vergleichsfaktor, etc.) angewandt hat.



#### 4.2.2 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten (§ 32 (1) ImmoWertV) sind jährliche marktübliche Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung des Grundstücks, der/s Gebäude/s bzw. der Wohnung/en erforderlich und nicht durch Umlagen oder sonstige Aufwendungen gedeckt sind. Sie umfassen die Verwaltungs-, die nicht umlagefähigen Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis. Im vorliegenden Fall werden die Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) der ImmoWertV 21<sup>22</sup>, unter Berücksichtigung des Modells zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte (Modellkonformität) sowie Erfahrungssätzen aus der Fachliteratur gewählt und unterteilen sich wie folgt:

Kostenposition	EUR/Jahr	Begründung
Verwaltungskosten	2.821	Unter Berücksichtigung der marktüblichen Gegebenheiten und dem Ansatz des Gutachterausschusses für Grundstückswerte bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes <sup>23</sup> , werden 347 EUR/Jahr je Wohnung/Einheit (8 Stück) = 2.776 EUR/Jahr) angesetzt. Für die Garage erfolgt ein Ansatz von 45 EUR/Jahr.
Betriebskosten	0	Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten komplett auf die/den Mieter umgelegt werden.
Instandhaltungskosten	8.342	Unter Berücksichtigung des Modells des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes, werden die Instandhaltungskosten, bezogen auf die relevante Wohn-/Nutzfläche (604 m <sup>2</sup> ) in Höhe von rund 13,64 EUR/Jahr/m <sup>2</sup> (11,47 EUR/m <sup>2</sup> x 16,6% = 13,64 €/m <sup>2</sup> x 604 m <sup>2</sup> = 8.238 EUR/Jahr) und für die Garage rund 103 EUR/Jahr angesetzt.
Mietausfallwagnis	2.547	Das Mietausfallwagnis für wohnwirtschaftliche Objekte liegt in einer Spanne von 2 - 4 % des Rohertrags. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Ansatz in Höhe von 2 % des Rohertrags (entspricht dem Modell zur Ableitung d. Liegenschaftszinssatzes = 127.368 EUR x 2 % = 2.548 EUR/Jahr).
<b>insgesamt</b>	<b>13.710</b>	

Die Bewirtschaftungskosten des Bewertungsobjekts betragen am Wertermittlungsstichtag rund 13.710 EUR/Jahr und entsprechen rund 10,75 Prozent des Rohertrags, was unter der Berücksichtigung der Art, des Alters, der Bauweise, der Ausstattung etc. zunächst als sehr gering eingestuft werden kann, aufgrund der erforderlichen Modellkonformität<sup>24</sup> aber zwingend angesetzt werden muss.

<sup>22</sup> gemäß Modell der ImmoWertV erfolgte die Wertfortschreibung auf Basis des VPI 01/2021 zu 10/2023 (16,6 Prozent)

<sup>23</sup> 298 EUR x 16,6 Prozent = 347 EUR – Anlage 3 ImmoWertV und Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Hamburg, etc.

<sup>24</sup> Modellkonformität bedeutet, dass bei der Wertermittlung das Modell herangezogen werden muss bzw. die Werte zugrunde gelegt werden müssen, dass/die der Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz, Vergleichsfaktor, etc.) angewandt hat.

#### 4.2.3 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch *wirtschaftlich* genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Die übliche Gesamtnutzungsdauer fällt je nach Objektart unterschiedlich aus und hat sich im Allgemeinen, aufgrund gewachsener Ansprüche gegenüber früheren Einschätzungen, deutlich verringert.

Die *wirtschaftliche* Gesamtnutzungsdauer von Wohngebäuden liegt nach aktuellen Erkenntnissen in einer Spanne zwischen 60 - 80 Jahren (Kleiber, Sprengnetter, Sommer/Piebler, etc.)

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Grundstück, dass mit einem gemischt genutzten Gebäude (7 Wohnungen/ eine gewerbliche Einheit) bebaut ist. Das Gebäude wurde ursprünglich um 1873 errichtet, 1951 nach einem Kriegsschaden wieder instandgesetzt und im Laufe der Zeit modernisiert/revitalisiert. Eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer würde zu einem verfälschten Ergebnis führen. Daher erscheint es als sinnvoller, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Gebäude sachgerecht zu schätzen. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der Fachliteratur als unproblematisch empfunden. So schreibt Kleiber<sup>25</sup>:

*„Die bei (bloßer) Instandhaltung der baulichen Anlage zeitlich begrenzte Restnutzungsdauer kann üblicherweise geschätzt werden... Dabei muss allein der Blick in die Zukunft maßgebend sein, denn das, was in der Vergangenheit an Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden ist, hat seinen Niederschlag im Bestand gefunden... Die Ermittlung der Restnutzungsdauer durch Abzug des Alters von der üblichen Gesamtnutzungsdauer wird den gegebenen Verhältnissen oftmals nicht gerecht. Sachgerechter ist es daher, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustands sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen.“*

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes / der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts am Wertermittlungsstichtag auf rund **46 Jahre** geschätzt. Diese Restnutzungsdauer wurde in Anlehnung des Modells (Anlage 2 ImmoWertV – Punktetabelle des Modernisierungsgrades = 14 Punkte) ermittelt und entspricht bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, einem bewertungsrelevanten Baujahr von 1980.

(WES 2024 + RND 46 Jahre = 2070 - GND 80 Jahre = bewertungsrelevantes Baujahr 1990)

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	66
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

<sup>25</sup> Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage Reguvis/Bundesanzeiger Verlag 2020, § 6- Seite 899, Rn-Nr. 403 ff

Hierbei wurde berücksichtigt, dass der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes eine Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes von 80 Jahren zugrunde gelegt hat (ImmoWertV/Modellkonformität).

Es wird aber ausdrücklich angemerkt, dass die Restnutzungsdauer eine modelltheoretische Rechengröße der ImmoWertV zur Übertragung von Erkenntnissen aus erfolgten Transaktionen ist. Eine modellkonforme Anwendung der einzelnen Wertermittlungsverfahren erfordert die Bemessung von Restnutzungsdauern bei den Vergleichsobjekten wie beim Bewertungsobjekt nach gleichartigen Gesichtspunkten. Die bemessene Restnutzungsdauer stellt jedoch nur eine grobe Prognose der tatsächlichen zukünftigen Restnutzungsdauer dar.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass unter der Restnutzungsdauer nicht die technische, sondern die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu verstehen ist.

#### 4.2.4 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist gemäß § 21 (2) ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird und ist mit den üblichen Kapitalmarktzinssätzen kaum zu vergleichen, da er hauptsächlich als Rechengröße dient bzw. es sich um einen Modellwert handelt. Er wird (sollte) regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreisen und den zugeordneten Reinerträgen) von den zuständigen Gutachterausschüssen abgeleitet (werden). Welcher Liegenschaftszinssatz der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Bewertungsobjekts und dem am Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat auf Grundlage der Auswertung von Kauffällen für Mehrfamilienwohnhäuser im Bereich der Hansestadt Hamburg Liegenschaftszinssätze ermittelt/abgeleitet und das Modell im Immobilienmarktbericht 2024<sup>26</sup> veröffentlicht. Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes erfolgte nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens, unter Berücksichtigung des Bodenwerts/-anteils und seiner Verzinsung. Im vorliegenden Bewertungsfall ergibt sich aufgrund der relevanten Einflussfaktoren (Bodenrichtwert, Stadtteilstückfaktor; Baujahr; etc.) ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,83 Prozent (Mehrfamilienwohnhäuser). Da es sich bei der Auswertung der Kauffälle durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte aber um einen Durchschnittswert handelt, der aus einer Spanne resultiert, halte ich es für sachgerecht, weitere Erfahrungswerte für Liegenschaftszinssätze in der Literatur und veröffentlichten Publikationen heranzuziehen.

Folgende weitere Liegenschaftszinssätze wurden von mir recherchiert:

Quelle	Kategorie	LZ
Kleiber in Verkehrswertermittlung, V Syst. Ertragswertverfahren - Liegenschaftszinssätze	Mehrfamilienwohnhäuser	3,50 – 5,00 %
Gottschalk, Immobilienwertermittlung, 3. Auflage, München C. H. Beck-Verlag, Seite 427	Mehrfamilienwohnhäuser	3,60 – 5,00 %
Sprengnetter, Arbeitsmaterialien Band II	Mehrfamilienwohnhäuser	3,38 – 4,70 %
Empfehlung des IVD <sup>27</sup>	Mehrfamilienwohnhäuser	2,00 – 5,50 %
	Wohn-/Geschäftshäuser > 20% Gewerbe	3,50 – 7,00 %

Auf Grundlage der aufgeführten Erfahrungswerte aus der Literatur, der IVD-Empfehlung und des Gutachterausschusses für Grundstückswerte ergibt sich daraus zunächst eine Bandbreite für den Liegenschaftszinssatz von rund 2,0 bis 7,00 Prozent. Aufgrund des allgemeinen Marktgeschehens, der Lage, der Gebäudekonzeption sowie dem Umstand, dass die Angaben in der führenden Fachliteratur dem seit 2014/15 gestiegenen Preisniveau noch nicht (immer) Rechnung tragen, halte ich es für angemessen, die Obergrenze der Spanne der ermittelten Liegenschaftszinssätze auf 3,5 Prozent zu begrenzen.

<sup>26</sup> vgl. Immobilienmarktbericht 2024 Hamburg - Seite 139 ff

<sup>27</sup> vgl. Empfehlungen des Immobilienverbandes Deutschland (IVD) – Stand: 01.2024

Innerhalb der ermittelten Bandbreite wird der für diese Wertermittlung anzuwendende Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) anhand eines Modells für die marktgerechte Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen abgeleitet (siehe Zeißler: marktkonforme Liegenschaftszinssätze GuG 05/2001 und Sommer/Kröll: Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung 2010).

Risikofaktoren	Ausprägung			Gewicht	Note
	0	1	2		
Noten					
Lage	Sehr gut	gut	einfach	0,2	0,2
Ausstattung	über Durchschnitt	Durchschnitt	unter Durchschnitt	0,1	1,0
Vermietungssituation	Nachfrageüberhang	ausgeglichen	Angebotsüberhang	0,2	0,4
Energetische Aspekte	Über Durchschnitt	normal	Unter Durchschnitt	0,2	1,0
Marktsituation	steigende Preise	stagnierende Preise	sinkende Preise	0,3	1,0

Der Liegenschaftszinssatz ergibt sich innerhalb der Bandbreite von 2,0 bis 3,5 Prozent auf der Grundlage folgender Formel, in der die Gewichte und Noten berücksichtigt wurden:

$$LZ = 2,00 + \frac{(0,2 \times 0,2 + 0,1 \times 1,0 + 0,2 \times 0,4 + 0,2 \times 1,0 + 0,3 \times 1,0 \times (3,50 - 2,00))}{2} \approx 2,54...$$

Im vorliegenden Bewertungsfall ergibt sich innerhalb der Bandbreite einzelner gewichteter Risikofaktoren ein Liegenschaftszinssatz von rund **2,55 Prozent**, der aufgrund der relevanten Einflussfaktoren (Lage, Nutzbarkeit, Größe sowie insbesondere der Marktsituation) und den damit verbundenen Risiken in Bezug auf eine Immobilieninvestition als angemessen angesehen werden kann.

#### 4.2.5 Barwertfaktor

Im Ertragswertverfahren wird zunächst der jährliche Reinertrag, der nach Abzug aller Kosten verbleibt, ermittelt. Dieser Reinertrag fällt dem Grundstückseigentümer jährlich bis zum Ende der Restnutzungsdauer zu. Es stellt sich dann die Frage, welchen Wert der über die angesetzte Restnutzungsdauer jedes Jahr beim Grundstückseigentümer zu verbuchende Reinertrag am Wertermittlungsstichtag hat. Zur Ermittlung dieses Werts wird der Reinertrag mit dem Barwertfaktor (Vervielfältiger) multipliziert.

Mit dem Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV), der von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz abhängig ist, wird somit der auf den Wertermittlungsstichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Wohnungsreinertrags ermittelt. In Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von 2,55% und einer unterstellten Restnutzungsdauer von rund 46 Jahren, ergibt sich ein Barwertfaktor von rund **26,901...**

#### 4.2.6 Bodenwert

Der Bodenwert (Wert des Bodens) ist gemäß § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem/n Grundstück/en zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wird der Bodenwert aus Bodenrichtwerten abgeleitet. Bodenrichtwerte kommen dann zur Anwendung, wenn, wie im vorliegenden Fall, keine unmittelbaren Vergleichspreise von unbebauten Grundstücken zur Verfügung stehen und weiterhin das Modell des Gutachterausschusses zur Ableitung des Sachwertfaktors bei der Bodenwertermittlung auf den Bodenrichtwert bezogen ist (Modellkonformität). Insofern wird der Bodenwert des Grundstücks mit dem Bewertungsobjekt aus einem geeigneten Bodenrichtwert abgeleitet. Die gängige Praxis, den Bodenwert eines Grundstücks aus Bodenrichtwerten abzuleiten, basiert auf der ImmoWertV. Dort heißt es in den §§ 13 ff:

*„...dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.“*

Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Bodenwerte für bestimmte Zonen innerhalb eines Gebietes, die im Wesentlichen gleiche Lage- u. Nutzbarkeitsmerkmale aufweisen. Sie werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt.

Die Größe des Grundstücks des Bewertungsobjekts beträgt 756 m<sup>2</sup>.

Gemäß der digitalen Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg, wurde für den Bereich mit dem Grundstück des Bewertungsobjekts folgender Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag abgeleitet:

- Bodenrichtwertnummer/n ..... : 01222226 / 01222227
- Stichtag Bodenrichtwert<sup>28</sup> ..... : 01.01.2024
- Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei) ..... : 3.500 EUR/m<sup>2</sup>
- Art der Nutzung ..... : Mehrfamilienhäuser
- Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) ..... : 1,00
- Lage des Bodenrichtwertgrundstücks ..... : Johnsallee 54

Der auf die wertrelevante Geschossflächenzahl (1,03) des Grundstücks des Bewertungsobjekts angepasste Bodenrichtwert ergibt sich demnach mit rund 3.589 EUR/m<sup>2</sup>. Aufgrund der Lage des Bodenrichtwertgrundstücks in unmittelbarer Nähe des Grundstücks des Bewertungsobjekts gehe ich davon aus, dass alle anderen wert-/preisbildenden Merkmale in dem Bodenrichtwert enthalten bzw. berücksichtigt sind.

Somit ergibt sich folgender Bodenwertanteil für das Bewertungsobjekt:

Ausgangswert / angepasster Bodenrichtwert	3.589 EUR/m <sup>2</sup>
x Grundstücksgröße	756 m <sup>2</sup>
= Bodenwert gerundet	2.713.284 EUR <b>2.713.000 EUR</b>

Der Bodenwert des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 2.713.000 EUR. Es wird an späterer Stelle im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse gezeigt, wie sich Änderungen des Bodenwerts im vorliegenden Fall auf den resultierenden Ertragswert auswirken.

#### 4.2.7 Vorläufiger Ertragswert

Der vorläufige Ertragswert des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

Rohertrag	127.368 EUR/Jahr
- Bewirtschaftungskosten	13.710 EUR/Jahr
= Grundstücksreinertrag	113.658 EUR/Jahr
- Bodenwertverzinsung <sup>29</sup>	69.182 EUR/Jahr
= Gebäude-Reinertrag	44.477 EUR/Jahr
x Barwertfaktor	26,901...
= Gebäude-Ertragswert	1.196.468 EUR
+ Bodenwert	2.713.000 EUR
= vorläufiger Ertragswert	<b>3.909.468 EUR</b>

Der vorläufige Ertragswert des Bewertungsobjekts beträgt am Wertermittlungsstichtag rund 3.909.468 EUR.

<sup>28</sup> Aktueller Bodenrichtwert am Wertermittlungsstichtag

<sup>29</sup> Die Bodenwertverzinsung ergibt sich aus dem Bodenwert und dem Liegenschaftszinssatz 2.713.000 EUR x 0,0255= 69.182 €/J.

#### 4.2.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) müssen im vorliegenden Bewertungsfall die für eine weitere wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes zwingend erforderlichen Kosten/Aufwendungen für die Beseitigung der Unterhaltungsrückstände/ Durchführungen der Revitalisierungsmaßnahmen berücksichtigt werden.<sup>30</sup>

Dabei handelt es sich um folgende Maßnahmen:

- Die Außenwände des Gebäudes weisen im Außen- und Innenbereich diverse Schadstellen (Rissbildungen, Feuchtigkeitsschäden, Abplatzungen, etc.) auf. Hier ist eine Überholung/Ausbesserung erforderlich.
- In den Deckenbereichen (Treppenhaus, Wohnung Nr. 7, Kellergeschoss) sind Feuchtigkeitseinwirkungen vorhanden, die auf Undichtigkeiten hindeuten
- Im Bereich des nördlichen Anbaus sind in der Wohnung im Erdgeschoss (Nr. 2) Feuchtigkeitseinwirkungen vorhanden, die durch Undichtigkeiten in der Abdichtung der darüberliegenden Dachterrasse vermutet werden kann. Dieser Bereich der Wohnung ist nicht mehr nutzbar.<sup>31</sup>
- Die Dacheindeckung muss erneuert werden.
- Die Fenster und Eingangstüren müssen teilweise überholt/erneuert werden.
- Die technische Installation (Elektrik, Wasser/Abwasser) bedarf einer kompletten Überholung/Erneuerung.
- Die sanitären Bereiche/Anlagen müssen erneuert / komplett überholt werden
- Es sind grundlegende Maßnahmen an den Wand-/Decken- und Fußboden-Belägen, Innentüren, etc. erforderlich.
- Das Dach der Garage ist abgängig und einsturzgefährdet. Durch den Wassereintritt wurde bereits das Nachbargebäude in Mitleidenschaft gezogen (Feuchtigkeit). Hier ist eine komplette Erneuerung der Dachkonstruktion mit Abdichtung erforderlich und wahrscheinlich sind auch im Innenbereich (aufgehendes Mauerwerk, etc.) Maßnahmen erforderlich.

Die für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen anzusetzenden Kosten/Aufwendungen wurden überschlägig mit rund **1.105.000 EUR** ermittelt und müssen wertmindernd berücksichtigt werden. Hierzu wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieser Ansatz unter Berücksichtigung der unterstellten Restnutzungsdauer von 46 Jahren erfolgt, es sich nicht um die tatsächlichen Kosten, sondern um eine grob überschlägige Schätzung handelt und aufgrund des Umfangs größere Schwankungen des Kostenrahmens nicht ausgeschlossen werden können. Entscheidend ist letztendlich nur, wie der Immobilienmarkt reagiert, d.h., wie die entsprechende Wertminderung von den Marktteilnehmern durchschnittlich beurteilt wird.

Weiterhin ist nach meiner Auffassung ein zusätzlicher Risikoabschlag notwendig, der die Denk- und Verhaltensweise von potentiellen Käufern des Bewertungsobjekts widerspiegelt. Dies begründet sich einerseits in dem Umstand, dass nicht genau eingeschätzt werden kann, ob noch weitere/zusätzliche Maßnahmen erforderlich sind und andererseits damit, dass bis zur Nutzung des Gebäudes/der baulichen Anlagen bei einer unterstellten Revitalisierung durch neue Eigentümer, ein zeitlicher Verzug vorhanden ist, da erst nach Abschluss der Maßnahmen das Gebäude genutzt werden kann. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass für die vorhandenen Mieter Ersatzwohnungen bereitgestellt werden oder aber Ausgleichszahlungen für die Beendigung/Aufhebung der Mietverträge geleistet werden.

Dieser Risikoabschlag kann aber nur frei geschätzt werden und wird im vorliegenden Bewertungsfall mit 10 Prozent ( $\hat{=}$  **110.000 EUR**) der Kosten/Aufwendungen für die Modernisierungs-/Revitalisierungsmaßnahmen angesetzt.

<sup>30</sup> vgl. Ausführungen in Kapitel 3.3 – Seite 20-22

<sup>31</sup> Vgl. Seite 13 – Zwangsgeld, bauordnungsrechtliches Verfahren

## 4.2.9 Ertragswert

Der Ertragswert des Bewertungsobjekt ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Vorläufiger Ertragswert	3.909.468 EUR
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	
- Aufwendungen für die erforderlichen Revitalisierungsmaßnahmen	-1.105.000 EUR
- Risikoabschlag für die vorgenannten Maßnahmen	-110.000 EUR
= Ertragswert gerundet	2.694.468 EUR <b>2.700.000 EUR</b> (2,70 Mio.)

Der Ertragswert und der daraus resultierende Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 2.700.000 EUR (2,70 Mio. EUR).

**Wichtige Anmerkung:**

Die vorangegangene Ermittlung des Ertragswerts, unter Berücksichtigung der für eine weitere wirtschaftliche Nutzung zwingend notwendigen Revitalisierungsmaßnahmen, zeigt auf, dass das Grundstück des Bewertungsobjekts mit der vorhandenen Bebauung unwirtschaftlich genutzt wird bzw. einer unwirtschaftlichen Nutzung unterliegt. Der sich ergebende Ertragswert (2.700.000 EUR) liegt in der Größenordnung des reinen Bodenwerts (2.713.000 EUR) des Bewertungsobjekts am Wertermittlungsstichtag.

Nach meiner Auffassung ist aber keine Liquidation (Freilegung des Grundstücks) angezeigt um eine Neubebauung zu ermöglichen. Dies begründet sich insbesondere darin, da bei einer Liquidation einerseits die Freilegungskosten (Abriss, Verbringungs-/ Deponiekosten) vom Bodenwert in Abzug gebracht werden müssen (sofern der gewöhnliche Geschäftsverkehr (Markt) dies akzeptiert), was im Ergebnis zu einem Wert deutlich unterhalb des reinen Bodenwerts (2.713.000 EUR) führen kann und andererseits durch die Historie des Gebäudes („Gründerzeit“) ein Abriss des Gebäudes dem öffentlichen Interesse (Stichwort „Erhaltungssatzung“) entgegenstehen kann.

### 4.3 Sensitivitätsanalyse

Nachfolgend wird gezeigt, wie die Ertragswertermittlung auf Veränderungen von einzelnen Eingangsgrößen reagiert. Im vorliegenden Bewertungsfall werden diesbezüglich der Bodenwert, die Restnutzungsdauer und der Liegenschaftszinssatz überprüft.

#### Bodenwert

Zur Überprüfung des Einflusses des Bodenwertes auf die Ertragswertermittlung erfolgt eine Veränderung des Bodenwertes, der der Ertragswertermittlung zugrunde gelegt wurde, jeweils um 50 Prozent. Dabei geht man von dem ermittelten Bodenwert<sup>32</sup> in Höhe von 2.713.000 EUR aus und variiert diesen um 50 Prozent in beide Richtungen (Reduzierung, Erhöhung).

Bodenwert	Vorläufiger Ertragswert	
1.356.500 EUR	3.483.497 EUR	Abschlag 50 %
2.713.000 EUR	3.909.468 EUR	Ansatz
4.069.500 EUR	4.335.438 EUR	Zuschlag 50 %

Bei Abweichungen des Bodenwerts um 50 Prozent, ergeben sich Differenzen in den daraus resultierenden vorläufigen Ertragswerten, die jeweils rund 11 Prozent betragen.

#### Restnutzungsdauer

Zur Überprüfung des Einflusses der Restnutzungsdauer auf die Ertragswertermittlung erfolgt eine Veränderung der Restnutzungsdauer<sup>33</sup> um 10 Jahre in beide Richtungen (Verkürzung/Verlängerung).

Restnutzungsdauer	Vorläufiger Ertragswert	
36 Jahre	3.752.653 EUR	Verkürzung 10 Jahre
46 Jahre	3.909.468 EUR	Ansatz
56 Jahre	4.031.389 EUR	Verlängerung 10 Jahre

Bei Veränderung der Restnutzungsdauer um 10 Jahre (Ausgangswert 46 Jahre), ergeben sich Differenzen in den daraus resultierenden Ertragswerten, die rund 4 bzw. 3 Prozent betragen.

#### Liegenschaftszinssatz

Zur Überprüfung des Einflusses des Liegenschaftszinssatzes auf die Ertragswertermittlung erfolgt eine Veränderung des Liegenschaftszinssatzes<sup>34</sup> um 0,5 Prozentpunkte in beide Richtungen (Reduzierung / Erhöhung).

Liegenschaftszinssatz	Vorläufiger Ertragswert	
2,05 Prozent	4.431.059 EUR	Reduzierung um 0,5 % Prozentpunkte
2,55 Prozent	3.909.468 EUR	Ansatz
3,05 Prozent	3.472.036 EUR	Erhöhung um 0,5 % Prozentpunkte

Bei Veränderung des Liegenschaftszinssatzes um 0,5 Prozentpunkte (Ausgangswert 2,55 %), ergeben sich Differenzen in den daraus resultierenden Ertragswerten, die rund 13,3 bzw. 11,2 Prozent betragen.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes folgt dem Grundsatz:

*„...Je höher das Risiko einer Kapitalanlage in eine Immobilie ist, umso höher muss auch der Liegenschaftszinssatz angenommen werden und umgekehrt, je geringer das Risiko, desto niedriger ist auch der Liegenschaftszinssatz anzusetzen.“*

<sup>32</sup> vgl. Ausführungen Seite 38/39

<sup>33</sup> vgl. Ausführungen Seite 36/37

<sup>34</sup> vgl. Ausführungen Seite 37/38

#### 4.4 Vergleichsfaktor/en / Plausibilitätskontrolle

Eine Plausibilitätskontrolle des ermittelten Ertragswerts wird mit Hilfe von Vergleichsfaktoren (Gebäudedefaktor EUR/m<sup>2</sup> - Wohnfläche und Rohertragsfaktor) durchgeführt. Diese Vergleichsfaktoren für Mehrfamilienwohnhäuser wurden seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Hamburg aus der Kaufpreissammlung (1.142 Verkaufsfälle) aus den Jahren 2009 - 2019 abgeleitet und für den Berichtszeitraum (2024) aktualisiert.

##### Wohnflächenfaktor

Der Wohnflächenfaktor gibt das Verhältnis des Verkehrswerts/Marktwerts zu der Wohnfläche wieder. Der Ausgangswert des Wohnflächenfaktors beträgt 1.493 EUR/m<sup>2</sup>.<sup>35</sup> Mit dem vorläufigen Wohnflächenfaktor und den aus dem Grundstücksmarktbericht abgeleiteten Korrekturfaktoren, ergibt sich folgender indirekter Vergleichswert:

<b>Gebäudedefaktor (m<sup>2</sup>/Preis Wohnfläche)</b>	
Vorläufiger Gebäudedefaktor	1.493 EUR/m <sup>2</sup>
x Korrekturfaktor (normierter Bodenrichtwert) <sup>36</sup>	2,388
x Korrekturfaktor Alter	0,929
x Korrekturfaktor Baujahr	1,00
x Korrekturfaktor Wohnungszahl (MFH)	1,00
x Korrekturfaktor marktübliche Miete/Referenzmiete	1,128
x Stadtteilfeaktor (Rotherbaum)	1,00
x Aktualisierungsfaktor	1,669
= angepasster Wohnflächenfaktor	6.235 EUR/m <sup>2</sup>
x Relevante Wohn-/Nutzfläche	605 m <sup>2</sup>
= vorläufiger Vergleichswert (indirekt)	3.772.512 EUR
x Marktanpassung <sup>37</sup>	1,00
= Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	3.772.512 EUR
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	
- Aufwendungen für die erforderlichen Revitalisierungsmaßnahmen	-1.105.000 EUR
- Risikoabschlag für die vorgenannten Maßnahmen	-110.000 EUR
= Vergleichswert (indirekt)	2.557.512 EUR
= gerundet	<b>2.550.000 EUR</b> 2,55 Mio. EUR

Der indirekte Vergleichswert des Bewertungsobjekts, abgeleitet aus dem Wohnflächenfaktor (EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche), beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 2.550.000 EUR (2,55 Mio. EUR) und liegt somit ungefähr in der Größenordnung des ermittelten Ertragswerts.

<sup>35</sup> vgl. Immobilienmarktbericht Hamburg 2024 – Seite 130 ff

<sup>36</sup> Norm-Bodenrichtwert für Mehrfamilienwohnhäuser - Stichtag 31.12.2019 und einer WGfZ 1,0 = (4.500 EUR/m<sup>2</sup>/1.100 EUR/m<sup>2</sup>)<sup>0,6181</sup>

<sup>37</sup> Aufgrund der Marktsituation zwischen der Erhebung der Daten durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte (Anfang 2024 auf Grundlage des Jahres 2023) und dem Wertermittlungstichtag (16.10.2024) ist keine zusätzliche Marktanpassung erforderlich.

Rohertragsfaktor:

Der Rohertragsfaktor gibt das durchschnittliche Verhältnis von erzielten Kaufpreisen zum jeweiligen Rohertrag, ermittelt aus der Netto- Kaltmiete, wieder. Zur Ableitung des Rohertragsfaktors im vorliegenden Bewertungsfall wird, um eine Vergleichbarkeit mit den Daten die durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg veröffentlicht wurden zu ermöglichen, der vorläufige Ertragswert (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) = rund 3.910.517 EUR) zugrunde gelegt. Der belastete Ertragswert = Verkehrswert/Marktwert (2.695.517 EUR) und der daraus resultierende belastete Vergleichsfaktor werden nur nachrichtlich wiedergegeben.

Im vorliegenden Bewertungsfall ergibt sich folgende Rohertragsfaktoren:

<b>Rohertragsfaktor</b>	<b>unbelastet</b>	<b>belastet</b>
Ertragswert	3.910.517 EUR	2.695.517 EUR
÷ Rohertrag	127.408 EUR/Jahr	127.408 EUR/Jahr
= Rohertragsfaktor	≈ 30,69	≈ 21,15

Der (unbelastete) Rohertragsfaktor des Bewertungsobjekts betrug am Wertermittlungsstichtag rund 30,69.

Gemäß den Auswertungen des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Immobilienmarktbericht 2024 für die Hansestadt Hamburg, ergibt sich unter Berücksichtigung der relevanten Einflussfaktoren<sup>38</sup> ein Rohertragsfaktor von rund 33,57, der geringfügig über dem unbelasteten Rohertragsfaktor des Bewertungsobjekts liegt.

Es wird aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich sowohl bei dem Wohnflächenfaktor, als auch bei dem Rohertragsfaktor (indirekte Vergleichsfaktoren) jeweils nur um überschlägige Plausibilitätskontrollen handelt. Eine Ableitung des Verkehrswerts/Marktwerts aus den jeweiligen Vergleichsfaktoren ist, aufgrund der nur grob überschlägigen Differenzierung der wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts gegenüber den Referenzobjekten, in der Regel nicht möglich.

Folgende weitere Kennzahlen ergeben sich für das Bewertungsobjekt:

	<b>unbelastet</b>	<b>belastet</b>
Bruttoanfangsrendite <sup>39</sup>	3,26 %	4,72 %
Nettoanfangsrendite <sup>40</sup>	2,60 %	3,77 %

<sup>38</sup> vgl. Immobilienmarktbericht Hamburg 2024 - Seite 135 ff

<sup>39</sup> Bei der Bruttoanfangsrendite wird der Rohertrag ins Verhältnis zum Kaufpreis gesetzt.  $(\text{Jahresnettomiete (Ist)} / \text{Kaufpreis}) \times 100$

<sup>40</sup> Bei der Nettoanfangsrendite werden im Gegensatz zur Bruttoanfangsrendite die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten sowie die Erwerbsnebenkosten (ca. 12%) in die Berechnung einbezogen. Somit wird der Jahresreinertrag (Ist) (Jahresrohertrag abzüglich der nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten p.a.) ins Verhältnis zu den Gesamtinvestitionskosten (Kaufpreis + Erwerbsnebenkosten) gesetzt.

## 5 Fragen des Gerichts

### a) Sind Eintragungen im Altlastenkataster bzw. im Baulastenverzeichnis vorhanden?

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Hamburg vom 20.11.2024 besteht für das Grundstück des Bewertungsobjekts kein genereller Altlastenverdacht. Dementsprechend ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster der Stadt Hamburg eingetragen.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Hamburg vom 29.05.2024 sind auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts keine Baulasten (§ 79 Hamburger Bauordnung) eingetragen.<sup>41</sup>

### b) Name des zuständigen Kaminkehrers

Ob für das Gebäude des Bewertungsobjekts am Wertermittlungsstichtag ein Kaminkehrer zuständig war, konnte nicht abschließend ermittelt werden. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt durch Fernwärme, so dass hierfür kein Kaminkehrer erforderlich war/ist. Ob in den Wohnungen teilweise Festbrennstofföfen (Kamine, etc.) vorhanden sind, für die ein Kaminkehrer zuständig ist, konnte nicht ermittelt werden, da keine Innenbesichtigungen der Wohnungen Nr. 1 bis 6 möglich waren.

### c) Wer ist WEG-Verwalter

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein sogenanntes „Volleigentum“. Eine WEG-Verwaltung ist dementsprechend nicht vorhanden.

### d) Sind Mieter/Pächter vorhanden?

Gemäß den erteilten Auskünften und den gewonnenen Eindrücken während der Ortsbesichtigung, bestanden am Wertermittlungsstichtag überwiegend mietvertragliche Verhältnisse (Mietverträge) für den Wohnungen/Einheiten des Bewertungsobjekts.

Informationen über diese Verträge liegen mir jedoch nur sehr begrenzt vor, da mir weder im Voraus noch am Tag der Ortsbesichtigung hierüber Unterlagen zur Verfügung gestellt wurden. Auch die teilweise durch Mieter am Tag der Ortsbesichtigung erteilten Auskünfte lassen kleine Rückschlüsse auf die Inhalte (Beginn bzw. Laufzeit der Mietverhältnisse, Höhe der gezahlten Mieten, etc.) der Mietverträge zu. Gemäß der Auskunft einer Mieterin bestehen die Mietverhältnisse teilweise zwischen 20 und 35 Jahren. Bekannt ist weiterhin, dass aufgrund des Zustandes des Gebäudes und den damit verbundenen Einflüssen/Auswirkungen auf die Wohnungen/Einheiten, teilweise erhebliche Mietminderungen durch die Mieter vorgenommen werden. Weiterhin wurde seitens der Mietparteien eine sogenannte „Mieternotgemeinschaft“ für die Versorgung mit Heizenergie (Fernwärme) gegründet. Gemäß der öffentlich ausgehängten Mieterliste, waren am Wertermittlungsstichtag 6 Wohnungen und die gewerbliche Einheit im Souterrain vermietet, die Wohnung (Nr. 7) im Dachgeschoss wurde nicht genutzt (Leerstand).

Aufgrund dieser Umstände, wird in dem vorliegenden Gutachten nur ein Verkehrswert/Marktwert ausgewiesen, da die Einflüsse der bestehenden Mietverträge nicht ausreichend berücksichtigt werden können.

### e) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Am Wertermittlungsstichtag wurde im Bereich des Bewertungsobjekts, soweit augenscheinlich ersichtlich, kein Gewerbebetrieb geführt. Der Bereich im Souterrain (gewerbliche Einheit) wurde zwar genutzt, jedoch soll es sich dabei nicht um einen Gewerbebetrieb handeln.

### f) Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die vom Unterzeichner nicht mit geschätzt wurden?

Es waren keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mit geschätzt wurden.

<sup>41</sup> Diese Anfrage wurde durch das Versteigerungsgericht eingeholt.

**g) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?**

Bei der Ortsbesichtigung waren augenscheinlich keine Hinweise vorhanden, die einen begründeten Verdacht auf Hausschwamm vermuten lassen. Eine Bauteilöffnung wurde nicht durchgeführt/vorgenommen. Aufgrund der vorhandenen Schäden (Feuchtigkeitseinwirkungen, etc. in Teilbereich des Gebäudes / der baulichen Anlagen) und der nur teilweise möglichen Innenbesichtigung kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass Holzbauteile durch die Feuchtigkeitseinwirkungen betroffen sind.

**h) Gibt es baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen?**

Aufgrund der durchgeführten Recherchen ergaben sich keine Hinweise auf baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen für das Bewertungsobjekt.

**i) Besteht eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG?**

Gemäß den durchgeführten Recherchen konnten keine Erkenntnisse gewonnen werden, dass eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG besteht.

**j) Liegt ein Energieausweis vor?**

Ob für das Gebäude am Tag Wertermittlungsstichtag bereits ein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) erstellt wurde, konnte nicht abschließend ermittelt werden. Dementsprechend ist keine abschließende Einschätzung in Bezug auf den energetischen Zustand des Gebäudes möglich. Aufgrund der Bauweise, dem ursprünglichen Baujahr und der (technischen) Ausstattungen kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich insgesamt ein „unterdurchschnittliches/bedingt zeitgemäßes“ Bestandgebäude (Gebäudekategorie F bis H) in Bezug auf die energetischen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) handelt und ein Energieausweis dies dokumentieren würde.

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.<sup>42</sup>

<sup>42</sup> Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 2009/2014/2016, GEG 2020/2023 und Stöber - ZVG 23. Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 930 Rn.-Nr. 44

## 6 Zusammenfassung – Verkehrswert/Marktwert

### Definition:

Der Verkehrswert/Marktwert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale, zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert/Marktwert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

### Ableitung des Verkehrswerts/Marktwerts

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde für das Bewertungsobjekt – Grundstück bebaut mit einem gemischt genutzten Gebäude (7 Wohnungen und eine gewerbliche Einheit im Souterrain) sowie einer Garage – das allgemeine Ertragswertverfahren (ImmoWertV) herangezogen, da dieses Verfahren die größte Relevanz besitzt und für dieses Verfahren eine ausreichende Datengrundlage zur Verfügung stand bzw. abgeleitet werden konnte. Dabei wurden die für die Wertermittlung notwendigen Eingangsgrößen (Rohertrag, Bewirtschaftungskosten und ein geeigneter Liegenschaftszinssatz) aus marktnahen Daten abgeleitet und an die Gegebenheiten des Bewertungsobjekts angepasst. Die für eine weitere wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes / der baulichen Anlagen zwingend erforderlichen Revitalisierungsmaßnahmen, einschl. eines Risikoabschlages, wurden unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass der Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts am Wertermittlungstichtag dem reinen Bodenwert entspricht, was auf den Zustand des Gebäudes / der baulichen Anlagen zurückgeführt werden kann.

Insofern spiegelt sich in dem ermittelten Ertragswert des Bewertungsobjekts die am Wertermittlungstichtag herrschende Lage auf dem Grundstücksmarkt für das Teilmarktsegment des Bewertungsobjekts wider. Weiter Zu- oder Abschläge sind nach meiner Auffassung nicht notwendig.

Darüber hinaus konnte das Ergebnis der Ertragswertermittlung durch das indirekte Vergleichsverfahren = Vergleichsfaktor/en (Wohnflächenfaktor und Rohertragsfaktor) überschlägig plausibilisiert bzw. bestätigt werden.

### Ergebnis:

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände kann der Verkehrswert/Marktwert (§ 194 BauGB / § 74 a Abs. 5 ZVG) des Bewertungsobjekts -Grundstück bebaut mit einem gemischt genutzten Gebäude (7 Wohnungen und eine gewerbliche Einheit im Souterrain) sowie einer Garage gelegen in der Straße „Johnsallee“ 48 in 20148 Hamburg, zum Wertermittlungstichtag 16. Oktober 2024, mit

**rund 2.700.000 EUR**

(2,70 Mio. EUR)

angenommen werden.

Der wertrelevante Einfluss der in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Lasten/Beschränkungen kann am Wertermittlungstichtag wie folgt angenommen werden:

<b>lfd.-Nr. 5 - Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernwärme)</b>	<b>0 EUR</b>
<b>lfd.-Nr. 16 - Zwangsversteigerungsvermerk</b>	<b>0 EUR</b>

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Hamburg / Agathenburg, den 22. November 2024



Torsten Reschke (REV)  
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) für die Marktwertermittlung aller Immobilienarten  
- DIN EN ISO/IEC 17024 - Zertifikats-Nr. DIA-IB-109  
Recognised European Valuer - REV - TEGoVA