

GUTACHTEN

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

steven meyer · architektur · denkmalpflege · immobilienbewertung

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



Verkehrswert des mit einem Mehrfamilienhaus mit Laden bebauten Grundstücks
Öjendorfer Damm 89 in 22043 Hamburg-Jenfeld
zum Wertermittlungsstichtag 02.04.2025

1.000.000,- EURO

717 K 27/24 Geschäftsnummer des Auftraggebers
Amtsgericht Hamburg-Wandsbek, Schädlerstraße 28, 22041 Hamburg
Gutachten-Nr.: / VII mit 45 Seiten zuzüglich 20 Seiten für Anlagen



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Gegenstand der Wertermittlung

Bewertungsobjekt ist ein bebautes Grundstück belegen „Öjendorfer Damm 89, 22043 Hamburg-Jenfeld“. Typologisch handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus des Ursprungbaujahres um 1947 (Aufstockung/Umbau 1995) mit 1 Ladeneinheit im Erdgeschoss, 5 genehmigten Wohnungen, 2 Vollgeschossen, ausgebautem Satteldach und Keller sowie 2 Nebengebäuden.

Das Objekt ist eingetragen im Grundbuch von Hamburg-Jenfeld, Blatt 4033 und besteht aus dem Eigentum am 774qm großen Flurstück 2956 der Gemarkung Jenfeld. In Abteilung II existiert der Zwangsversteigerungsvermerk.

Der Zutritt zum Grundstück war möglich, der zu baulichen Anlagen in Teilbereichen. Das Haus verfügt über eine mittlere Ausstattung und befindet sich tw. in einem knapp durchschnittlichen Instandhaltungszustand mit Instandsetzungs-/Modernisierungsbedarf. Die Beheizung erfolgt laut Bauakte über eine Gas-Zentralheizung von 1994f; Warmwasserbereitung über elektrische Durchlauferhitzer. Die angesetzte Mietfläche von rd. 424,0qm ist verteilt auf 319qm Wohn- und 105qm Gewerbefläche bzw. unterstellt 5 Wohnungen mit 3,0, 2,5 (2x) bzw. 1,5 (2x) Zimmern sowie jeweils Kochnische/Küche, 1 Sanitärraum, Flur-/Nebenflächen und Balkon/ Dachterrassen.

Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag mutmaßlich überwiegend vermietet. Es wurden mehrere Nutzungs-/Genehmigungsvorbehalte, eine Abrissverfügung für die Nebengebäude und eine Anbaubaulast bekannt; es besteht ein Bebauungspotential.

Ergebnisse der Wertermittlung

Verkehrswert: 1.000.000,- € * (Verkehrswert)

Kennzahlen*:	2.358,- €/qm	Gebädefaktor (Verkehrswert / Wohnfläche)
	33,4 %	Bodenwertanteil, relativ
	333.745,- €	Bodenwertanteil, absolut
	40 Jahre	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
	02.04.2025	Wertermittlungstichtag



Inhaltsverzeichnis

1.	<u>Allgemeine Angaben</u>	4
2.	<u>Beschreibung des Grundstücks</u>	
2.1	Lage- und Grundstücksmerkmale	6
2.2	Privat- und öffentlichrechtliche Situation	10
2.3	Miet- und Nutzungsverhältnisse	14
3.	<u>Beschreibung der baulichen Anlagen</u>	
3.1	Gebäude und Außenanlagen	15
3.2	Instandhaltungs- und Modernisierungszustand	18
3.3	Bau- und Grundstückskennzahlen	21
3.4	Flächen- und Nutzwertanalyse	22
3.5	Gesamt- und Restnutzungsdauer	23
4.	<u>Ermittlung des Verkehrswerts</u>	
4.1	Bodenwertermittlung	25
4.2	Ertragswertermittlung	30
4.3	Vergleichswertermittlung	37
5.	<u>Verkehrswert</u>	
5.1	Zusammenfassung	39
5.2	Plausibilitätsprüfung	40
5.3	Marktlage / Besondere Wertverhältnisse / Verkehrswert	42
6.	<u>Quellen- und Literaturverzeichnis</u>	44
7.	<u>Verzeichnis der Anlagen</u>	45



1. Allgemeine Angaben

Auftrag / Bewertungsgegenstand

Mit Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-Wandsbek, Schädlerstraße 28, 22041 Hamburg vom 21.10.2024 wurde ich mit der Verkehrswertermittlung eines bebauten Grundstücks zum Zweck der Zwangsversteigerung beauftragt. Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch wie folgt eingetragen:

AG HH-Wandsbek	Grundbuch von Jenfeld / Blatt 4033 / Bestandsverzeichnis
Nr. 1	Eigentum am Grundstück
• Gemarkung	Jenfeld
• Flurstück	2956
• Wirtschaftsart/Lage	Gebäude- und Freifläche, Öjendorfer Damm 89
• Größe	773qm (laut Liegenschaftskataster: 774qm)

Ortsbesichtigung / Arbeitsunterlagen zur Wertermittlung

Wertermittlungs- und Qualitätsfeststellungsstichtag ist das bei den Beteiligten mit Einschreiben fristgerecht angekündigte Datum der Ortsbesichtigung am 02.04.2025. Anwesend zum Termin waren einige Mieter sowie der Unterzeichner, nicht aber die Eigentümerin Abt. I / Nr. 3. Der Zutritt zum Grundstück war möglich; der zu baulichen Anlagen teilweise (Laden, Kellerflure, Wohnungen „EG hinten“ / „1.OG vorne“ / „DG hinten“). Die einsehbaren Teilbereiche werden als repräsentativ für das Gesamtobjekt unterstellt; nach Rücksprache mit dem Gericht wurde kein 2. Termin angesetzt.

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

Daneben werden Unterlagen vom Auftraggeber berücksichtigt (Grundbuchauszug, Gerichtsakte). Von o.g. Eigentümerin bzw. Verfahrensbeteiligten lagen keine Angaben zu Gebäude-/Nutzungsverhältnissen vor; angefragte Objektunterlagen wurden nicht zur Verfügung gestellt.

Haftungs- und Leistungsabgrenzung

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

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

Hinweis zum Urheberrecht

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

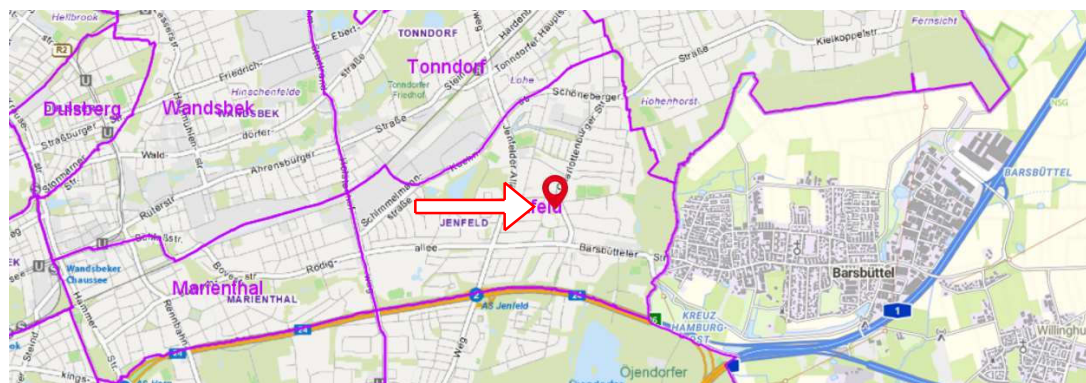


2. Beschreibung des Grundstücks

2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale

Standort / Stadtteillage

Das Bewertungsobjekt liegt im zur FH Hamburg / Bezirksamtsbereich HH-Wandsbek zugehörigen Stadtteil Jenfeld, einem Siedlungsraum ca. 9,7km östlich des Stadtzentrums an der Stadtgrenze zu Schleswig-Holstein sowie ca. 0,4km nördlich der Stadtteilmitte.



Stadt-/Geobasiskarte mit Stadtteilgrenzen © FHH, LGV

Siedlungsgefüge Der Stadtteil wird geprägt von älteren Einfamilienhäusern, mehreren Großwohn-/Zeilensiedlungen (Gleiwitzer Bogen, Oppelner Straße), vom Areal der Universität der Bundeswehr, einigen Gewerbegebieten sowie durch die Nähe zum Landschaftsschutzgebiet „Wandsbeker Geest“.

Jenfeld hat rd. 28.800 Einwohner; statistische Daten zur Sozial-/Wohnstruktur zeichnen ein knapp durchschnittliches Profil [L9]. Im Stadtteilzentrum und EKZ „Jenfeld“ (ca. 0,4km entfernt) befinden sich Versorgungsmöglichkeiten. Schulen, Sportstätten und Kindergärten existieren im näheren Umfeld; zur Naherholung bietet sich z.B. der „Jenfelder Moorpark“ an.

Verkehrslage Die Distanz zum Flughafen Hamburg beträgt ca. 10,7km, zur Autobahn ca. 1,6km (A24: Jenfeld), zur Bahnhaltestelle ca. 2,0km (RB81: Tonndorf) und zum Linienbus ca. 0,05km (27, 10, 618, X35: Jenfelder Straße). Eine Anbindung an den weiteren Stadtraum besteht z.B. über die Jenfelder Allee (ca. 550m); die Verkehrslage ist durchschnittlich.

Wohn- bzw. Gewerbelage

Das Bewertungsgrundstück liegt im zentralen Teil von Jenfeld bzw. im Siedlungsraum zwischen dem Jenfelder Moorpark (500m nach Nordwesten), einer Sportanlage im Bökkamp (ca. 200m nach Nordosten) sowie dem „EKZ Jenfeld“ (ca. 370m nach Süden).



Stadt-/Geobasiskarte mit Denkmal-/Ensemblekartierung © FHH, LGV

Nachbarumfeld Der „Öjendorfer Damm“ zweigt im Norden von der Jenfelder Straße ab und ist am Standort als 2-spurige Straße mit stärkerem Verkehrsaufkommen ausgebaut. Der Nahbereich wird geprägt durch bis zu 5-stöckige Geschosswohn- bzw. 11-stöckige Hochhäuser und eine tw. geschlossene Blockbebauung auf mittelgroßen Grundstücken. Unmittelbar vor dem Objekt befindet sich eine Bushaltestelle, ca. 50m nach Norden eine Seniorenwohnanlage. Der Grünbezug in der Straße ist durchschnittlich; öffentliche Stellplatzmöglichkeiten sind bezogen auf die Siedlungsdichte wenige vorhanden.

Lageeinordnung Im Bewertungsfall ist i.W. die Lage für Wohnzwecke zu qualifizieren. Bezogen auf den Stadtteil ist die Wohnlage unterdurchschnittlich; bevorzugt sind Bereiche um die Schimmelmannstraße und westlich der Jenfelder Allee. Die Nähe zu Infrastruktureinrichtungen ist neutral bis positiv zu werten; nachteilig sind ein höher verdichteter, baulich heterogener Quartierscharakter mit Gewerbenutzungen/Hochhäusern, einige Einwirkungen durch Straßenverkehr und die Sozialindikatoren.

Das Wohnlagenverzeichnis zur Kategorisierung i.S. des Hamburger Mietenspiegels weist den Standort bezüglich Statusindex, Grünbezug, Einwohnerdichte, Straßenart und Infrastruktur als normale Lage im unteren Bereich aus (Adresswert: 338,49; gute Lage ab 541,0; Median normale Lage: 465,8 / gute Lage: 590,6). Der Gutachterausschuss klassifiziert anhand des Bodenrichtwertniveaus für Mehrfamilienhäuser eine „mäßige Lage“ im oberen Spannenbereich. Insgesamt liegt m.A.n. eine knapp mittlere, dezentrale Wohnlage im Stadtgebiet vor.

Für Geschäftszwecke besteht eine mäßige stadträumliche Außenwirkung/Werbelage, eine recht gute Verkehrslage und eine gering ausgeprägte Zentralität ohne diversifizierten Geschäftsbesatz oder imagewirksame Niveau-/Trend-/Magnetnutzungen. Es handelt sich um eine Streulage; nach dem Bodenrichtwertniveau ist der Standort unterhalb des Hamburger Mittels einzuordnen.

Grundstücksmerkmale

Das Flurstück 2956 / Gemarkung Jenfeld wird im Liegenschaftskataster mit einer – abweichend vom Grundbuch bzw. hier maßgeblichen – Größe von 774qm als Wohnbaufläche geführt und liegt innerhalb der Verwaltungsgrenzen des Stadtteils „Jenfeld“.



Liegenschaftskarte (Norden oben) © FHH, LGV

Grenzverhältnisse Das Flurstück verfügt über einen tw. unregelmäßigen/mehrwinkligen Zuschnitt mit ebener Topographie. Die Straßenfront „Öjendorfer Damm“ beträgt rd. 10m; die mittlere Breite rd. 17m bzw. die Tiefe rd. 62m in Ost-West-Richtung. Der schmale, westliche Grundstücksteil misst rd. 8,5m x 26m (= 220qm). Besondere, wertrelevante Grenzbesonderheiten wie Überbauten/-hang wurden nicht bekannt.

Situierung Das Flurstück 2956 ist maßgeblich bebaut mit 1 Wohn- und 2 Nebengebäuden. Das Wohnhaus (Bauabschnitt/„BA1“) befindet sich ca. 10m ab Fahrbahn im östlichen/straßenzugewandten Grundstücksbereich, ist mit Ausnahme der südwestlichen Ecke nicht grenzstehend und nicht angebaut. Der Hauszugang erfolgt von Norden; eine Grundstückszufahrt ist nicht vorhanden. Die Nebengebäude („BA2+3“) sind tw. grenzstehend. Insgesamt liegen durch Vegetation verschattete und tw. beengte, ansonsten normale Grundstücksverhältnisse vor. Es wird darauf hingewiesen, dass die Flurkartendarstellung im nördlichen und östlichen Teil von „BA1“ m.A.n. nicht mit dem Baubestand übereinstimmt.

Erschließungszustand

Gemäß Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 19.11.2024 liegt das Flurstück 2956 an der öffentlichen Erschließungsanlage „Öjendorfer Damm“; diese ist endgültig hergestellt und mit Asphaltbelag, Beleuchtung bzw. Betonplatten (Gehwege) ausgebaut. Vor der Straßenfront liegen ein Schmutz- und ein Regenwassersiel. Die Existenz erforderlicher Grundstücksanschlüsse bzw. -leitungen wird unterstellt. Sielbau- oder Erschließungsbeiträge sind derzeit nicht fällig.



Umwelteinwirkungen / Geräuschimmissionen

Das Flurstück 2956 liegt an einer nicht verkehrsberuhigten, recht stark befahrenen Stadtstraße, in unmittelbarer Nähe zu einer Bushaltestelle sowie ca. 80m südlich der Jenfelder Straße (Verbindung Bekkamp zur stark frequentierten Jenfelder Allee im Westen).



Lärmkarte Hamburg Straßen-/Flugverkehr 2022 © FHH, LGV

Lärmkarte Gemäß Lärmkarte (Straßenverkehr) ist für den östlichen Flurstücksteil ein 24h-Schallpegel von 55–70 dB(A)/Tag bzw. 50–59 dB(A)/Nachtzeit verzeichnet; aufgrund der Distanz zu o.g. Straßen ist das „Lästigkeitspotential“ m.A.n. erhöht. Lagetypische Immissionen sind in den Bodenrichtwerten enthalten; sonstige, hier wertrelevante Störfaktoren/Emissionsquellen wurden nicht bekannt.

Altlasten / Bodengüte / Kampfmittel

Für das o.g. Flurstück ist laut geoportal-hamburg.de ein minimaler Grundwasserflurabstand von 2,0–3,0m und laut Bohrarchiv bis ca. 4,60m unter Gelände ein sandiger Boden zu erwarten; dies wird als lagetypisch und in Bodenrichtwerten gewürdigt unterstellt.

Hinweise auf z.B. Altlasten, altlastenverdächtige Flächen oder schädliche Bodenveränderungen liegen laut Auskunft aus dem Altlasthinweiskataster nicht vor; ein Blindgängerverdacht wurde mir nicht bekannt. Im Übrigen verweise ich auf Seite 5 des Gutachtens.

2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation

2.2.1 Grundbucheintragungen

Rechte, Lasten und Beschränkungen

Aus der Gerichtsakte lag ein Grundbuchauszug vom 31.07.2024 vor. Er wird inhaltlich und als aktuell zugrunde gelegt. Nicht eingetragene Rechte/Lasten sind mir nicht bekannt; bezüglich des Bestandsverzeichnisses wird auf Seite 4 des Gutachtens verwiesen.

Abteilung II	Grundbuch von Jenfeld / Blatt 4033
--------------	------------------------------------

- | | |
|--------------|-----------------------------------|
| • Nr. 5/BV 1 | Anordnung der Zwangsversteigerung |
|--------------|-----------------------------------|

Anmerkung Aus der Eintragung Nr. 5/1 resultiert keine Verkehrswertrelevanz; dies gilt auch für Grundpfandrechte/Schuldverhältnisse in Abteilung III. Diese beeinflussen nicht den Objektwert, sondern nur den Preis in Höhe einer ggfs. valutierenden Restschuld.

2.2.2 Bauplanungsrecht

Verbindliche Bauleitplanung

Das Flurstück 2956 liegt im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher nach §30 BauGB i.V.m. dem Flächennutzungsplan Hamburg, der die städtebauliche Entwicklung regelt. Laut geoportal-hamburg.de gilt hier:

Bauleitplan	Bebauungsplan „Jenfeld 18“
-------------	----------------------------

- | | |
|--------------------|--|
| • Ausweisung | WA – II – g – SD – First – Baugrenzen – vorgesehene Bodenordnung |
| • Feststellung | 25.04.1986 |
| • Planrecht i.V.m. | Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 25.09.1977 |

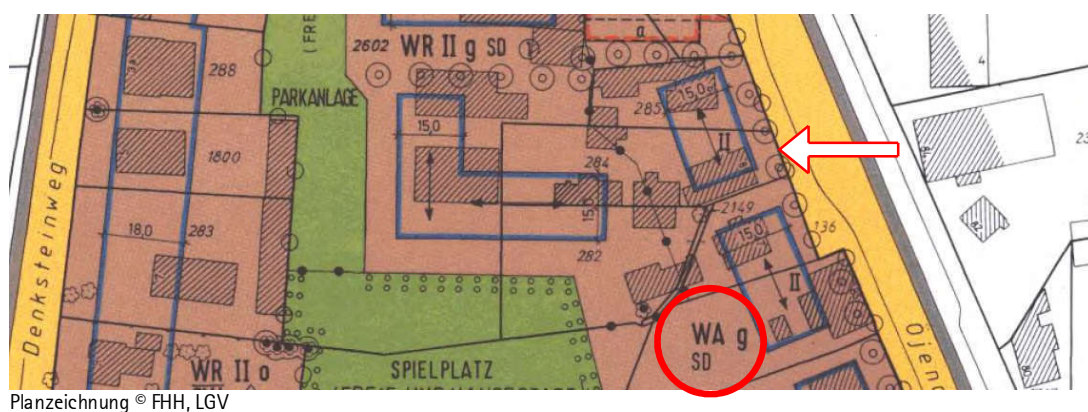
Anmerkung Für das Flurstück 2956 gilt eine Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ zur Bebauung mit 2 Vollgeschossen in geschlossener Bauweise sowie mit Satteldach und First in Nord-Süd-Richtung; es ist ein Baubereich mit 15m Tiefe durch Baugrenzen ausgewiesen. Es existiert straßenseitig ein Anpflanzungsgebot für einzelne Bäume; des Weiteren gelten einige, hier nicht wertrelevante, Ausführungsvorschriften betreffend u.a. den Ausschluss von Staffelgeschossen, die Dachneigung und Baumaterialien/-gliederungen.

Laut Gesetz über den B-Plan können Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone/Loggien um 2,50m bzw. durch Erker/Treppenhausevorbauten um 1,50m und Stellplätze/Garagen u.U. auch auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§2 Nr. 4 + 6).



Nach §4 BauNVO dient das Grundstück vorwiegend dem Wohnen; gewerbliche Nutzungen nach §4 (2) wie Läden, Wirtschaften oder nicht störende Handwerksbetriebe sind zulässig. Ausnahmen nach §4 (3) Nr.1-6 BauNVO (> u.a. Beherbergungs-/Veranstaltungszwecke, Tankstellen) können laut B-Plan nicht erteilt werden. Nach §17 BauNVO ist im „WA-II-g“-Gebiet eine Grund- bzw. Geschossflächenzahl von 0,40 bzw. 0,80 vorgesehen.

Durch die vorhandene Bestandsbebauung besteht m.A.n. einerseits eine Unterausnutzung des Grundstücks/Baubereichs (> Abschnitt 4.1), andererseits eine Überausnutzung durch abzubrechende Nebengebäude (s.u.). Die Entwicklungsstufe des Flurstücks ist i.S. von §3 (4) ImmoWertV als „baureifes Land“ einzustufen.



Besonderes Städtebaurecht / Ökologische Schutzgebiete / Denkmalschutz

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

Im Zuge des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14.06.2021 ist die „Verordnung über die Einführung einer Genehmigungspflicht für die Bildung von Wohnungseigentum nach § 250 (1) Satz 3 BauGB“ wirksam geworden. Sie gilt im Hamburger Stadtgebiet für Gebäude mit >5 Wohneinheiten, bis 31.12.2025 und dient dem Erhalt von Wohnraum (> angespannter Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB). Vorhaben sind nach § 250 (3) Satz 1 Nr. 1-5 BauGB zu beurteilen.

Denkmalschutz Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Hamburger Denkmalliste vom 23.04.2025 als Baudenkmal bzw. als Bestandteil eines Ensembles eingetragen. Für das Flurstück ist mir kein Hinweis auf Bodendenkmäler oder archäologische Vorbehaltsflächen bekannt.

Schutzgebiete In Hamburg gilt die Baumschutzverordnung vom 17.09.1948. Darüber hinaus befindet sich das o.g. Flurstück gemäß geoportal-hamburg.de nicht in einem Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzgebiet.

2.2.3 Bauordnungsrecht

Bau- und Nutzungsgenehmigung

Die Bauakte zum Bewertungsgrundstück wurde im zuständigen Bezirksamt/Fachamt Bauprüfung am 05.12.2024 eingesehen. Es lagen Unterlagen zu folgenden, hier relevanten, bauordnungsrechtlichen Vorgängen/Genehmigungen vor (ohne Gewähr der Vollständigkeit):

Bauabschnitt	Öjendorfer Damm 89
• 11.1943 (60064)	Genehmigung Lagergebäude („BA2“)
• 08.1946 (03524)	Genehmigung Gemischladen mit Wohnung („BA1“; Abnahme 06.1947)
• 08.1956 (00175/56)	Genehmigung Backhaus („BA3“)
• 09.1970 (01470/71)	Genehmigung Einbau/Nutzung Hähnchengrill (BA1)
• 09.1975 (00884/75)	Genehmigung Anbau Windfang + WC (BA1)
• 03.1993 (00639/92)	Genehmigung Aufstockung eines 1-geschossigen Hauses zu einem 2-geschossigen Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss und 4 Wohneinheiten (BA1; abweichend hiervon sind in den Bauantragsplänen 5 Wohnungen dargestellt, u.U. liegt ein Schreibfehler vor). Es wurden u.a. Ausnahmen/Befreiungen erteilt für die Überschreitung der Baugrenze um 3,0m (Süden), für das Abweichen von der Bauweise („geschlossen“) und für den Flächenausgleich bei der unregelmäßig begrenzten Abstandsfläche. Fertigstellungsmitteilung 1995.
• 09.2005 (00458/05)	Herstellung ordnungsgemäßer Zustände (> Abbruch BA2+3)

Anmerkung Im Gutachten wird die materielle und formelle Legalität vorhandener baulicher Anlagen/Nutzungen vorausgesetzt. Laut Fachamt Bauprüfung/Bauakte wurde eine Auflage gegen Eigentümer/Beschränkungen für das Grundstück mitgeteilt/bekannt.

Danach wurde die Auflage aus dem Genehmigungsbescheid zum Neubau eines Wohnhauses auf dem Flurstück 2976/Jenfeld (481/95 vom 06.09.1995, Punkt 2) nicht erfüllt, wonach die Gebäude nördlich von Nr. 89a bzw. zwischen Nr. 89 und Nr. 89a mit den ungenehmigten Wohnungen vor Baubeginn zu beseitigen sind. Der Abriss hatte bis zum 01.01.2006 zu erfolgen.

Keine Vorgänge bzw. Genehmigungen liegen mir vor bezüglich „BA1“ für die Verbindung des Ladens mit der EG-Wohnung, die Teilung von 2 zu 4 Wohnungen im OG, die Erweiterung im OG und DG durch Überbau bzw. Herstellung einer Dachterrasse im DG, die Nutzung einer Abseite im DG hinten als Sanitärraum inkl. Bau von 2 Gauben (hierdurch ist das DG u.U. als weiteres Vollgeschoss anzurechnen) sowie für die Ladennutzung als Kiosk. Vorgänge zu einer Gaube bei „BA2“ sowie zu Anbauten bei „BA3“ liegen mir nicht vor. Für Abweichungen bedarf es einer Beurteilung durch Fachbehörden; da hier Nutzungsvorbehalte/Rückbaurisiken bestehen (> § 59, 75f HBauO), stellt die Bewertung auf den o.g. Genehmigungszustand ab.



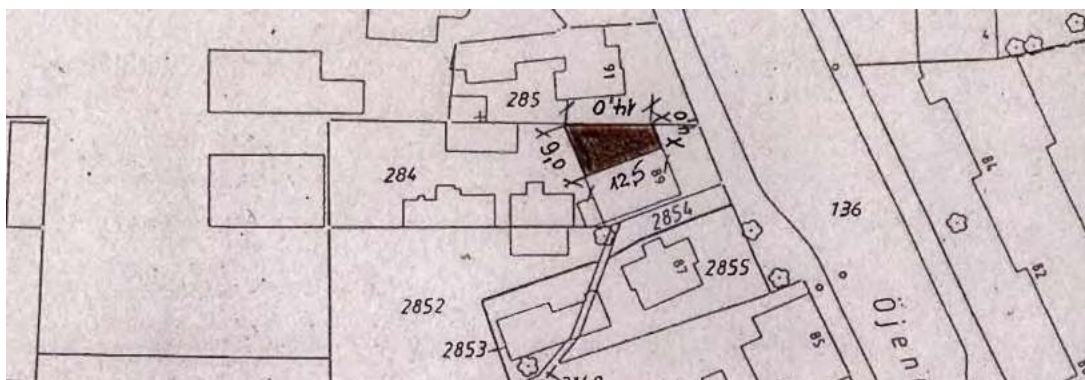
Baulastenverzeichnis

Für das Flurstück 2956 ist laut Bauakte / Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung eine belastende Baulast verzeichnet. Begünstigende oder Vorgänge nach altem Recht (z.B. Hofgemeinschaften) lagen in der Bauakte nicht vor.

Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, die Eigentümer zu einem ihr Grundstück betreffendes Handeln, Dulden oder Überlassen verpflichtet, das sich nicht aus dem öffentlichen Baurecht ergibt (> §79 HBauO). Baulasten gehen auf Rechtsnachfolger über; privatrechtliche Ansprüche gegenüber Grundstückseigentümern sind nur durch Grunddienstbarkeiten zu begründen. Fehlen diese, kann die Nutzung von Baulastflächen untersagt werden; ein Rechtsanspruch auf behördliche Durchsetzung der Baulastinhalte besteht nicht. Eine durch Baulasten geänderte Nutzbarkeit eines Grundstücks ist als „Besonderes objektspezifisches Merkmal“ separat zu berücksichtigen.

Baulast Nr. 504866 vom 04.08.1998

Es besteht die Verpflichtung, die Bebauung gemäß Bebauungsplan Jenfeld 18 durchzuführen, wenn diese auf dem Flurstück 285, Öjendorfer Damm 91 verwirklicht wird (Hinweis: aktuell wird das Flurstück 285 bei ImmoScout24 / ID: 157461229 als Abbruchgrundstück zum Kauf angeboten).



Planzeichnung © FHH, LGV

Anmerkung

Die o.g. Anbaubaulast dient der Sicherung der städtebaulichen Absicht einer geschlossenen Bebauung im Baublock gemäß B-Plan. Eine Würdigung der Baulastinhalte bzw. öffentlich-rechtlichen Tatbeständen erfolgt im Rahmen der Bodenwertermittlung.

Es ist zu beachten, dass die Bauakte eine unterschriebene Verpflichtungserklärung vom 02.08.1996 zu einer weiteren, nicht im Baulastenverzeichnis vermerkten Abstandsflächenbaulast vorlag. Danach hat das Bewertungsgrundstück eine Fläche im südlichen/westlichen Bereich von 191qm (5 x 31m + 4 x 9m) ständig freizuhalten. Hier befinden sich die abzubrechenden Bauabschnitte „BA2+3“. U.U. wurde der Eintrag im Baulastenverzeichnis versäumt; ob dies von der Bauprüfung nachträglich gefordert wird, ist mir nicht bekannt.

2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse

Derzeitige Nutzung

Die Nutzungsverhältnisse des Bewertungsobjekts konnten zum Stichtag nicht eindeutig geklärt werden; Mietverträge bzw. Angaben zu z.B. Mietbeginn/-zahlungen, Wertsicherungsklauseln oder zu etwaigen Kautions-/Umsatzsteuerzahlungen liegen mir von der Eigentümerin bzw. von Verfahrensbeteiligten nicht vor.

Wie beschrieben, existieren auf dem Grundstück 3 Bauabschnitte („BA1“: Wohnhaus mit Kiosk, „BA2“: Lagergebäude; „BA3“: Backhaus). Straßenseitig befindet sich eine Briefkastenanlage mit 10 Boxen und insgesamt 10 Namen; an 2 Briefkästen waren keine Namensschilder vorhanden.

Am Klingeltableau von „BA1“ existieren 8 Klingeln, von denen 6 mit Namen versehen waren. Laut Baugenehmigung sind hier 1 Gewerbe- und unterstellt 5 Wohneinheiten genehmigt; der Örtlichkeit nach existieren 1 Laden und 7 Wohnungen. Die Nebengebäude „BA2+BA3“ wurden zu Wohnzwecken umgebaut. Hier existieren weitere 5 Eingangstüren (tw. mit Funkklingeln); „BA2“ scheint im EG bewohnt, auf mein Klingeln öffnete niemand; ebenso im Dachgeschoss. Die 3 Einheiten in „BA3“ wirken unbewohnt.

Im Rahmen der Besichtigung waren der/die Mieter (nach eigener Aussage) des Ladengeschäfts sowie von 3 Wohneinheiten anwesend, von denen die nachfolgenden Angaben stammen.

Erdgeschoss Für den Laden inklusive EG-Wohnung besteht auskunftsgemäß seit 9 Monaten ein Mietverhältnis; ein Mietvertrag liegt mir nicht vor. Die Bruttomiete/Monat wurde mit 3.000,- € benannt; bei der angesetzten Nutz-/Wohnfläche (105qm bzw. 70,5qmWF) abzüglich rd. 3,00 €/qm für Betriebs-/Heizkosten (527,- €) entspricht dies 14,09 €/qm nettokalt.

1. Obergeschoss Für die Wohnung 1. OG-vorne besteht auskunftsgemäß seit 5 Monaten ein Mietverhältnis; ein Mietvertrag liegt mir nicht vor. Abweichend von der Baugenehmigung wurde die 2,5-Zimmer Wohnung in ein 1-Zimmerapartment mit rd. 29qm Wohnfläche umgebaut; die Bruttomiete/Monat wurde mit 640,- € beziffert. Abzüglich 3,00 €/qm für Betriebs-/Heizkosten (87,- €) entspricht dies 19,07 €/qm nettokalt (= (640 € – 87 €) : 29qm).

Dachgeschoss Über die Wohnung DG-hinten besteht seit dem 01.09.2005 ein unbestimmter, auskunftsgemäß ungekündigter „Wohnraummietvertrag“. Mietpartei ist 1 Person. Die Mietsache umfasst 2 Zimmer, Kochnische, Nebenflächen, Balkon sowie „ca. 72qm“ Wohnfläche. Die Nettokaltmiete/Monat betrug zum Einzug 600,- € zzgl. 140,- € für Betriebs-/Heizkostenvorauszahlung. Eine Wertsicherung ist gemäß Verbraucherpreisindex für Deutschland (2005=100) vereinbart. Die zum Stichtag fällige Nettokaltmiete betrug auskunftsgemäß 600,- €; bei der angesetzten Wohnfläche von rd. 54qm entspricht dies 11,09 €/qm nettokalt. Laut Vertrag/Mieter war eine Kautionshöhe von 1.800,- € fällig.

Mietertrag €/Jahr, nettokalt $(2.472,- € + 553,- € + 600,- €) \times 12 =$ **43.512,- €**



3. Beschreibung der baulichen Anlagen

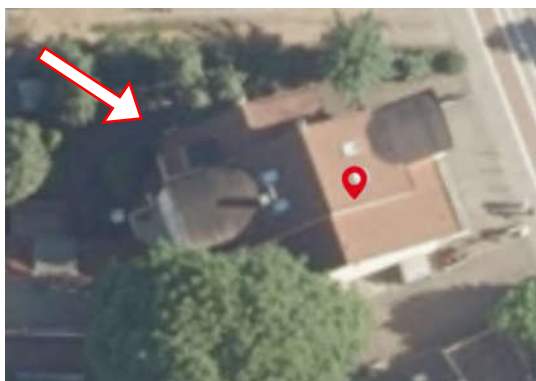
3.1 Gebäude und Außenanlagen

Typologische Gesamtkonzeption

Auf dem Grundstück existieren 1 freistehendes Mehrfamilienhaus des Ursprungbaujahres um 1947 (Aufstockung/Umbau 1995) mit 1 Laden im Erdgeschoss, 5 genehmigten Wohnungen, 2 Vollgeschossen, ausgebautem Satteldach und Keller („BA1“) sowie 2 Nebengebäude.

Der Zutritt zum Grundstück war möglich; der zu den Wohnungen „EG hinten“, „1.OG vorne“ und „DG hinten“ bzw. zu Treppenhaus/Kellerbereichen ebenso. Sonstige Wohnräume/Nebengebäude, Grundstücks-/Fassadenteilflächen, Dachstuhl/-deckungen sowie durch Gegenstände verdeckte Bausubstanz waren tw. unvollständig bzw. nicht einsehbar (> Seite 5).

Für „BA2+3“ bestehen Abrissverfügungen; hier erfolgt nur eine Kurzbeschreibung.



Luftbild © FHH, LGV



3.1.1 Gebäudekonstruktion/-hülle

Primärstruktur

Das Bewertungsobjekt („BA1“) ist errichtet als Massivkonstruktion mit Lochfassade und durch 2 Erker mit Tonnendach, Balkone sowie Dachterrassen gegliedert. Die Fassadenansichten sind in Putz/hellfarbigem Anstrich bzw. tw. Schindel-/Plattenbekleidung am Dachgiebel ausgeführt.



Fassade/Rohbau Außenwände EG/OG/DG-Giebel: ca. 33cm (= 25cm Mauerwerk + 8cm WDVS); KG-Wände: ca. 25-37,5cm auf Massivfundament. Innenwände in Mauerwerk/Leichtbauweise in verschiedenen Stärken. Geschossdecke: Stahlbetonkonstruktion bzw. Holzbalken.

Dach/-eindeckung Satteldach in Holzkonstruktion ohne Drempele und mit ca. 45° Neigung, Betonsteindeckung sowie Entwässerung über Metallrinnen/-fallrohre. Ausbau in 2 Ebenen zu Wohnzwecken mit ca. 10cm Wärmedämmung (vermutlich auch im Spitzboden).

Fenster Wohnraum-/Ladenfenster mit i.W. 1-/2-flügeligen Kunststoffrahmen und 2-fach-Verglasung von 1993. Zudem existieren Fenstertüren (Balkon-/Terrassenzugänge), feststehende Kunststoff-Schaufensterelemente mit Oberlicht (Laden), 3 Holzrahmenfenster mit älterer Verglasung (EG) und mehrere Dachflächenfenster.

Eingang/Treppen Haupteingang als 1-flügelige Kunststoffrahmentür von 1995f mit aufgesetzten Kassetten, Seitenteil mit Isolierglasfüllung sowie integrierter Klingel-/Sprechanlage. Ladeneingang als 2-flügelige, elektrische Schiebe-/Rahmentür mit Glasfüllung. Haupttreppe KG-DG als 1/2-gewendelte Massivkonstruktion (Stufen mit Textilauflage und Holzhandlauf).

Sonstige Bauteile Balkon (1.OG Straßenseite), Dachterrasse (Rückseite DG, ungenehmigt), 2 Erker mit Tonnendach, Kunststoffeindeckung und Randabschluss in Kupferblech.

3.1.2 Innenausbau

Sekundär- und Tertiärstruktur

Hauseingang/Flur mit Nadelfilz als Fußboden, Keramikfliesenschild als Wandbelag (ca. 1,5m, darüber Rauhfaser tapete/heller Anstrich). Treppenraum wie vor bzw. im OG-Flur mit Holzpanelbrettern als Deckenbelag sowie Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Innentüren Wohnungseingänge als 1-flügelige Spantürblätter mit Holz furnier in glatten Zargen. Zimmertüren i.W. als glatte, leichte Span-/Hohlkammerkonstruktionen mit Holz furnier- bzw. Kunststoffbeschichtung in glatten Zargen; tw. mit Glasfüllung.

Oberflächen Wohnräume mit Laminat (Dielenverband) bzw. hellen Keramikfliesen als Fußboden (EG), Rauhfaser tapete mit hellem/farbigem Anstrich als Wand-/Deckenbekleidung. Im Laden existieren graue/weiße Keramikfliesen als Fußboden bzw. als Wandbelag (tw.).

Sanitär Ausbau als Dusch- bzw. Wannenbäder (DG). Ausstattung mit weißen Bodenfliesen (EG: grau), weißem Keramikfliesenschild bzw. Rauhfaser/hellem Anstrich als Wandbekleidung und hellen/üblichen Sanitär objekte (> Stand-WC/Aufputz-Spülkasten, Einzelwaschbecken, eingeflieste Wanne/Dusche ohne Kabine, Armaturen; EG als bodengleiche Dusche).



Küche Ausbau als Kochnischen/-zeilen mit Laminatboden (EG: weiße Keramikfliesen), weißem Fliesenschild bzw. Rauhfaser/hellem Anstrich als Wandbekleidung und üblicher Ausstattung (> Arbeitsfläche/Einbau-/tw. Einzelschränke mit Dekor-/Kunststoffbeschichtung, Metallspüle, Elektrogeräte).

Heizung/Wasser Wärmeversorgung über Gaszentralheizung (laut Akte; Kessel vermutlich Bj. 1994f), Rippen- (EG) bzw. Platten-/Konvektorheizkörper sowie Steig-/Leitungen tw. als Aufputzinstallation; Warmwasserbereitung dezentral über elektrische Durchlauferhitzer. Entwässerung ins öffentliche Sieb.

Elektro/Lüftung Hauptanschluss im Kellergeschoss; Unterverteilung in den Wohnungen mit Automatenicherungen, Unterputzinstallation, Klingel-/Gegensprechanlage sowie üblicher Schalter-/Steckdosenzahl. Nassräume mit Aktiv- bzw. Fensterlüftung (DG).

Nebenflächen Balkon (Straßenseite) mit Mauerbrüstung und Fliesenboden.

Dachterrasse (Rückseite) mit Holzgeländer und Dielenboden.

Keller/Allgemeinbereiche: Zugang über Treppenhaus/Massivtreppe bzw. Bodenluke im Laden. Ausbau mit Estrichboden (Vorraum mit Nadelfilz), Sichtmauerwerk bzw. Putz/Anstrich als Wand/Deckenbelag, Metall-, Span-/Hohlkammertüren und Metallfenster.

Sonstiges/Einbauten Nicht vorhanden/bekannt.

3.1.3 Außenanlagen und Nebengebäude

Bauteile / Befestigungen / Vegetation

Es existieren Grundstücksanschlüsse/Versorgungsleitungen, tw. Einfriedungen (gartenseitig aus Holzlattenzaun), Rasen/Zierpflanzen/Gehölze/Bäume und mit Betonsteinplatten angelegte Wege / Freiflächen.

Außenanlagen Eingangs-/Podeststufe mit Keramikfliesen, Briefkastenanlage, Terrasse mit Keramikfliesenboden, Mauerbrüstung, Außenstufen.

Nebengebäude „BA2“/Lagergebäude: Außenwände in Mauerwerk (d: 28cm), Satteldach in Holzkonstruktion mit Betonsteindeckung, Gaube mit Flachdach, Bitumenabklebung und Schindel-/Plattenbekleidung, überdachte Holzaußentreppe zum DG, 2 Haustüren und ältere Holz- bzw. Kunststoffenster tw. mit Einfachverglasung. Ausbau unbekannt.

„BA3“/Backhaus mit Anbau: Außenwände in Mauerwerk tw. mit Putz und Holzbretterverkleidung (d: 30-38cm), Flachdach in Holzkonstruktion mit Bitumenabklebung, 3 Haustüren und ältere Holz- bzw. Kunststoffenster mit Isolierverglasung. Ausbau unbekannt.



3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand

3.2.1 Baulicher Zustand

Durchgeführte Baumaßnahmen

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

- 1947 („BA1“) Ursprungsbaujahr (1995: Aufstockung, Umbauten, Modernisierung von Haustechnik, Innenausbau/Raumoberflächen, Fenstern, Türen)

Bauschäden/-mängel und wirtschaftliche Überalterung

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

Primärstruktur Dach: Neben einigen Witterungsspuren bzw. Algen-/Moosbewuchs sind an Dachflächen/-überstand/-aufbauten keine größeren Schäden erkennbar. Dachdeckungen, Dämmung und Rinnen/Fallrohre stammen vermutlich aus der Zeit um 1994f; Erneuerungsintervalle von Betondachsteinen betragen ca. 50 Jahre; die von Kunststoffabklebungen ca. 25 Jahre. In der DG-Wohnung existieren an der Deckenunterseite diverse, stärkere Feuchtigkeitsschäden (> Ursache ungeprüft; die Dachflächen waren nicht zugänglich).

Fassade/Fenster: Es sind stärkere Witterungsspuren/Algenbewuchs, tw. Anstrichschäden und zahlreiche Putzrisse erkennbar; die Außenwände wurden energetisch seit 1995 nicht modernisiert. Die Wohnraum-/Ladenfenster (1993f) sind aus wärmetechnischer Sicht noch objektgerecht/zeitgemäß; an 3 Holzfenstern im EG existieren Glas- und Anstrichschäden. Erneuerungsintervalle von Kunststofffenstern betragen ca. 30-35 Jahre.

Eingang/Treppen: An der Haustür existieren übliche Gebrauchsspuren und Einbruchschäden; sie entspricht sicherheits-/wärmetechnisch dem Stand von ca. 1995. Das Treppenhaus weist normale Abnutzungen auf; die Oberflächengestaltung ist lagegerecht. An den Austrittstufen existieren Höhendifferenzen zum OG-/DG-Flur von ca. 1-2cm; es sollte geprüft werden, ob den Sicherheits-/Anforderungen der DIN 18053 entsprochen wird.

Innenausbau Oberflächen/Innentüren: Es sind an Wänden/Böden und Türblättern/-zargen i.W. übliche Gebrauchsspuren vorhanden. Im DG hinten existieren Feuchtigkeitsschäden und Pilzbefall an Decken. Die Raumoberflächen in Laden-/Wohneinheiten sind aus dekorativer Sicht i.W. zeitgemäß, aber tw. vermutlich in Eigenleistung ausgeführt.



Bad/Küche: Die Sanitärausstattungen stammen aus etwas älterer Zeit (1994f; EG vermutlich neuer) und sind an Raumboflächen/Zubehör i.W. marktgängig. In der DG-Wohnung ist stärkerer Pilzbefall vorhanden (s.o.); der Spülkasten ist defekt. Sonstige, größere Feuchtigkeits-/Schäden waren nicht erkennbar. Die Küchenausbauten der Wohnungen sind älter, einfacher und weisen übliche Gebrauchsspuren auf.

Sonstiges Installationen: Hausanschlüsse, Grund- bzw. Strangleitungen stammen i.W. aus älteren Zeiten. Unterverteilungen für Ab-/Wasser, Elektro und die Heizkörper wurden vermutlich überwiegend 1994 erneuert/installiert. Sofern die Heizungsanlage aus dem Jahr 1994 stammt, ist das übliche Erneuerungsintervall von 20-25 Jahren überschritten. Es wurden keine größeren Funktionsdefizite bekannt.

Keller: Der Ausbau in den Allgemein-/Nutzräumen stammt aus älterer Zeit und weist übliche Gebrauchsspuren/tw. Ausblühungen auf. Größere/baujahresuntypische Feuchtigkeitschäden bzw. Defizite der äußeren Bauwerksabdichtung waren nicht erkennbar.

Balkon/Dach-/Terrassen: Straßenseitig waren Feuchtigkeitsschäden im Bereich des Entwässerungsanschlusses erkennbar; im EG existieren Fliesenschäden und im DG auskunftsgemäß morsche Holzdielen und Leckagen (> Ursache ungeprüft; nicht einsehbar).

Außenanlagen: Die baulichen Bestandteile befinden sich i.W. in einem durchschnittlichen Zustand; der Garten wirkt noch normal gepflegt. Einige Bäume erfordern Pflegeschnitte. Ein Dichtheitsnachweis für die Grundleitungen liegt mir nicht vor.

Nebengebäude/„BA2+3“: Neben diversen Gebrauchs-/Alterungs- bzw. Witterungsspuren und provisorischen Reparaturen waren Sturmschäden (Dach BA3) erkennbar. Aufgrund der Verfügung der Baubehörde wird ein Abriss der Gebäude unterstellt.

3.2.2 Kalkulatorische Wertminderung

Vorbemerkung

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

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

Der Markteinfluss für Investitionsbedarf richtet sich v.a. nach der Objektart und dem Grad der Nutzungsbeeinträchtigung; es ist zwischen rechtlich/wirtschaftlich unabweisbaren und nicht zwingenden, aber absehbaren Maßnahmen zu differenzieren. Dieser sog. disponible Aufwand



wird im Geschäftsverkehr anteilig eingepreist und unterliegt einem Marktfaktor. Alterstypische Zustandsmerkmale erfordern dagegen keinen Abschlag; sie sind im Ansatz der Restnutzungsdauer gewürdigt. Soweit unterstellte Maßnahmen eine Verbesserung i.S. einer Modernisierung bewirken, werden sie werterhöhend berücksichtigt.

Gesamtbeurteilung Die Anlage entspricht aus struktureller/konstruktiver Sicht den Verhältnissen des Ursprungsbaugeschäftes. Größere Baumaßnahmen wurden neben der o.g. Aufstockung nicht bekannt. Ein Energieausweis liegt mir nicht vor.

Die einsehbare Gebäudehülle/BA1 befindet sich in einem unterdurchschnittlichen Instandhaltungszustand mit einigen Alterungs-/Schäden. Die besichtigten Innenbereiche weisen in Bezug auf die Nutzungsdauer normale Abnutzungen auf. Für Investitionen an Fassade, Gauben/Dachterrassen, Raumbooberflächen (DG) sowie Außenanlagen/Dichtheitsprüfung/Abriss von „BA2+3“ (ca. 615m³) ist ein Risiko-/Abschlag begründet.

Der energetisch/technische Modernisierungsgrad des Bewertungsobjekts entspricht – gemessen an baujahresüblichen Erneuerungsintervallen und am Nutzwert/Lageumfeld – teilweise nicht mehr heutigen Anforderungen; es sind m.A.n. Maßnahmen zeitnah absehbar. Für die Heizung ist ein Abschlag in voller bzw. für die EG-Holzfenster in anteiliger Höhe marktgerecht; im Übrigen wird der Bauzustand als altersgemäß eingeschätzt.

Als Wertminderung wird anhand statistischer, regionalisierter Kostenkennwerte aus [L 2/5/6 und ImmoWertV], unter Würdigung der Bauteilgewichte am Gesamtgebäude bzw. ihres Zustands, der gewerktypischen Hebefaktoren für den sanierungsbedingten Mehraufwand sowie eines Marktanpassungsfaktors für disponible Maßnahmen geschätzt:

	NHK 2010	BGF>WF	BPI	Region		
Kostenansatz (bezogen auf qm-Wohn-/Mietfläche)	1.030 €/qm	0,78	1,85	1,75	2.596,8 €/qm	
Bauteil / Maßnahme / Zuordnung	Anteil Gewicht	Anteil Defizit	Hebe-faktor	Markt-faktor		
Dachdeckung Gaube+Terrasse / Instandsetzung	5.000 €	100%	1,00	1,00	11,8 €/qm	
Oberflächen DG-W4 / Instandsetzung	2.500 €	100%	1,00	1,00	5,9 €/qm	
Fassade / Instandsetzung	5,5%	30%	1,25	1,00	53,6 €/qm	
Heizkessel / Modernisierung	4,5%	100%	1,00	1,00	116,9 €/qm	
Holzfenster / Modernisierung (3 Stk; disponibel)	3.500 €	100%	1,25	0,68	7,0 €/qm	
Außenanlagen+Abriss / (615m³ x rd. 25,- €)	15.000 €	100%	1,00	1,00	35,4 €/qm	
Summe				=	230,5 €/qm	
Wertminderungsansatz (ungerundet)				424,0 qm =	97.731 €	
Marktfaktor (I x II)	Gewicht (I)	bis 0,25	bis 0,75	bis 1,00	Wert (II)	0,68
Art/Umfang	0,25	optisch	strukturell	elementar	0,50	0,13
Funkt. Dringlichkeit	0,20	< 10 J.	< 5 J.	< 1 J.	0,75	0,15
Lage	0,25	sehr gut	gut/mittel	mäßig	1,00	0,25
Baualter	0,15	> 50 J.	30-10 J.	< 5 J.	0,50	0,08
Bautyp	0,15	Gewerbe	MFH/ETW	EFH	0,50	0,08
Wertminderung, gerundet (= 236,- €/qm bei 424qmWMF)						-100.000,- €



3.3 Bau- und Grundstückskennzahlen

3.3.1 Flächen

Wohn-, Geschoss- und Bruttogrundfläche

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

Bestandszahlen Die Bau-/Grundakten enthielten Grundrisse mit Maßketten und Raumstempeln sowie eine detaillierte Flächenberechnung. Nach diesen Unterlagen existieren rd. 319qm Wohn- und 47qm Gewerbefläche im EG. Beteiligte haben keine prüfbar aufgestellten zur Miet-/Wohnfläche vorgelegt.

Flächenansätze Eine Kontrolle der o.g. Bauunterlagen durch Stichmessungen war im tw. Ortstermin möglich. Die vorliegenden Pläne/Maße werden letztlich als hinreichend genau herangezogen; dem Gutachten wird zugrunde gelegt:

- Für mutmaßlich vorhandene Wohnräume im Spitzboden („Galerie“) wird ihre Zulässigkeit i.S.d. bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Aufenthaltsräume unterstellt. Zwei Kellerräume sind vermutlich dem Laden zugeordnet und werden der gewerblichen Mietfläche zugeordnet;
- Balkon/Dachterrassen werden hinsichtlich Lage, Ausrichtung, Zugang, Witterungs-/Sichtschutz und Größe/Zuschnitt nutzwertabhängig zu 25% als Wohnfläche angesetzt.
- Dem Gutachten wird die Aufteilung in 5 Wohneinheiten gemäß Baugenehmigung unterstellt.

• Bebaute Grundfläche (ohne Neben- Et unterirdische Anlagen; rd.)	165 qm
• Wertrelevante Geschossfläche (i.S.d. ImmoWertV, rd.)	442 qm
• Bruttogrundfläche (laut Bauakte bzw. nach Umrechnungskoeffizient, rd.)	nicht ermittelt
Geschossflächenzahl (Geschossfläche/Grundstück; s. Anlage)	0,57
Grundflächenzahl (Grundfläche/Grundstück; s. Anlage)	0,21

• Wohnfläche (rd.)	67,1%	318,5 qm
• Gewerbliche Nutzfläche (EG/Laden, rd.)	9,8%	46,7 qm
• Gewerbliche Nutzfläche (KG/Lager, rd.)	12,3%	58,6 qm
• Nutzfläche (KG/AbstellR, rd.)	10,7%	51,0 qm
Summe	100,0%	474,8 qm

Wohn-/Mietfläche (nutzwertabhängig; Einzelnachweis s. Anlage; rd.)	423,8 qm
---	-----------------



3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse

Strukturelle Konzeption und Drittverwendung

Typologisch handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit Laden im EG des Ursprungsbaugeschäftes 1947/1995 mit 3 Wohngeschossen (EG, 1. OG, DG) und Keller. Es umfasst rd. 424qm Mietfläche verteilt auf 1 Laden, 5 genehmigte Wohnungen mit 54–71qm Wohnfläche bzw. auf 3,0, 2,5 (2x) bzw. 1,5 (2x) Zimmer sowie jeweils Kochnische/Küche, 1 Sanitärraum, Flur-/Nebenflächen und Balkon/Dachterrasse (> Anlage 2).

Aufteilung Das Haus wird über 1 Ladeneingang sowie einen Treppenraum mit Stichflur erschlossen. Im OG existieren vermutlich 4 statt der 2 genehmigten Wohnungen (hier werden insgesamt 5 Einheiten unterstellt). Die Wohn-/Kochbereiche sind über Flure/Essdielen erreichbar. Die Wohnzimmer nebst Balkon/Terrassen sind nach Osten bzw. Westen orientiert. Es sind vorwiegend Duschbäder vorhanden. Der Laden verfügt über einen Seitenausgang sowie ein Lager mit Zugang über eine Bodenluke bzw. die Kellertreppe.

Nutzwert Bewertungsobjekt ist ein Gebäude mit baujahrestypischen bzw. i.W. konventionellen Stilelementen in knapp mittlerer Lage; repräsentative Ansprüche hinsichtlich Architektur, Empfang und Treppenhaus werden nicht erfüllt. Das Grundstück ist durchschnittlich groß und weist teilweise einen hohen Versiegelungsgrad auf.

Das Objekt verfügt über eine mittlere Ausstattung und knapp durchschnittliche Wohnflächen je Einheit. Bezogen auf die Bautypologie und Gesamtgröße sind die Grundrisse funktional, teilweise kompakt strukturiert; im DG existieren 2 „Studios“ mit Spindeltreppe zum Spitzboden. Es sind kleine Kochnischen, übliche Bewegungsradien in Bädern und baujahrestypische Raumhöhen bzw. Abstellmöglichkeiten vorhanden. Die Wohnräume sind i.W. normal belichtet und von der Aussicht auf Vegetation und Nachbarbebauung geprägt; die Sanitärräume verfügen mit Ausnahme im DG über keine Fenster. Es existieren Außenwohnflächen mit eher mäßigem Nutzwert (> Größe, Zuschnitt, Besonnung, Einsehbarkeit, Immissionen); Pkw-Stellplätze sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. Die strukturelle Konzeption ist marktgerecht:

- Architektur mit älteren Stilmerkmalen und unterdurchschnittlicher Grundstücksgestaltung
- Funktionale Grundrissorganisation mit üblichem/tw. geringem Flur-/Verkehrsflächenanteil
- Baujahrestypische Raumproportionen mit kompakten Teilbereichen
- Durchschnittliche bis mäßige (Bad) Belichtungs-/Belüftungsverhältnisse
- Raumhöhen: ca. 2,44m (EG) / 2,50m (OG) / 2,25–2,70 (DG; tw. niedriger) / 2,00m (KG)

Als nachhaltige Drittverwendung werden Wohn-/Geschäftszwecke zur Vermietung unterstellt; das Verwertungsrisiko ist m.A.n. nicht erhöht. Die architektonische Gestaltung passt noch zur Lagequalität; die Grundrisse genügen einfacheren bis üblichen Nutzungsanforderungen.

Gesamtbeurteilung Nutzwert

knapp durchschnittlich



3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Wirtschaftliche Nutzungsdauer

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

Als Ursprungsbaujahre für „BA1“ werden 1947 (Altbau) und 1995 (Kernsanierung/Aufstockung) angenommen. Zum Stichjahr 2025 beträgt die „rechnerische“ Restnutzungsdauer ausgehend vom Sanierungsdatum in erster Näherung somit rd. 50 Jahre (= bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer/Modellwert gemäß Anlage 1 zu §12 ImmoWertV und 30 Jahren Baualter). Die Bauabschnitte teilen ein strukturelles Schicksal; aufgrund der unterschiedlichen technischen Standards bzw. des Altbauanteils (rd. 50%) ist eine reduzierte Restnutzungsdauer anzusetzen.

Für die Nebengebäude (BA2+3) ist keine Nutzungsdauer anzusetzen (Abrissverfügung).

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

Modernisierungselemente (maximal zu vergebende Punkte)	<5 Jahre zurück	<10 Jahre zurück	<15 Jahre zurück	<20 Jahre zurück	Datum (unterstellt)	Vergebene Punktzahl
Dachemeuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1	1995	1,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0	1995	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (> Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	1995	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	(fiktiv)	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	1995	1,0
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0	1995f	0,0
Modernisierung des Innenausbau (> Decken, Fußböden, Treppen etc.)	2	2	2	1	1995	0,0
Wesentl. Verbesserung von Grundrissen (> Badeinbau, Strukturänderung etc.)		1 bis 2			1995	2,0
Summe	Mittlerer Modernisierungsgrad erreicht bei 6-10 Punkten					6,0

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (BA1)

40 Jahre / Fiktives Baujahr: 1985



4. Ermittlung des Verkehrswerts

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

Vergleichswertverfahren

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

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

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

4.1 Bodenwertermittlung

4.1.1 Verfahrensgrundsätze

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

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

4.1.2 Eingangsdaten zur Bodenwertermittlung

Bodenrichtwertauskunft

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

- | | |
|----------------------------------|---------------------------------|
| • Art der Nutzung / Anbauart | MFH-Mehrfamilienhäuser / - |
| • Geschossflächenzahl / Merkmale | 0,50 / - |
| • Richtwertgrundstück / Nr. | Öjendorfer Damm 75 / 012 31 790 |

Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 (s. Anlage)	474,50 €/qm
---	--------------------

- | | |
|----------------------------------|---|
| • Art der Nutzung / Anbauart | GH-Geschäftshäuser (Wertanteil im EG) / - |
| • Geschossflächenzahl / Merkmale | 0,50 / - |
| • Richtwertgrundstück / Nr. | Öjendorfer Damm 75 / 013 31 790 |

Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 (s. Anlage)	180,00 €/qm
---	--------------------



Objektspezifischer Bodenwertansatz

Bodenrichtwerte werden stichtagsbezogen jährlich veröffentlicht. Hier betrugen sie für die MFH-Nutzung 693,- €/qm (zum 01.2022), 582,- €/qm (2023) und 438,- €/qm (2024) bzw. für Läden 260,- €/qm (2022), 235,- €/qm (2023) und 200,- €/qm (2024). Da vom Gutachterausschuss keine Indexreihen zum Bewertungsstichtag vorliegen, erfolgt die Würdigung der Marktentwicklung in Abschnitt 5.3.

Bodenrichtwerte gelten für normierte Grundstücke und sind bei Abweichungen umzurechnen. Laut geoportal-hamburg.de ergibt sich für die MFH-Nutzung bezogen auf die ermittelte WGFZ von 0,57 zunächst ein Ausgangswert von 527,40 €/qm bzw. 205,20 €/qm (Laden).

Lageanpassung Besondere Abweichungen des Bewertungsgrundstücks zur Ortsüblichkeit in der Richtwertzone sind ggfs. gesondert zu würdigen (> Nähe zu lageuntypischen Anlagen/ Immissionsquellen, Topografie, Zuschnitt, Sonnen-/Wasserlagen etc.).

- Im Bewertungsfall umfasst die Bodenrichtwertzone einen kürzeren Straßenabschnitt mit recht homogenen Lagemerkmalen; die vorherrschenden Verhältnisse z.B. mit Ost-Westausrichtung des Grundstücks sind bereits berücksichtigt.
- Für den schmalen Zuschnitt der westlichen Grundstücksteilfläche ist m.A.n. ein Abschlag von 25% angemessen. Sie kann zwar zur Berechnung der Grundstückskennzahlen (GRZ/GFZ) herangezogen werden, entspricht aber nicht dem Nutzungswert von Bauland, ist mit 220qm (28,4%) recht groß und bewirkt strukturell keine Steigerung des Wohnwerts. Die Höhe würdigt zudem das Risiko einer Abstandsflächenbaulast (> Seite 13).

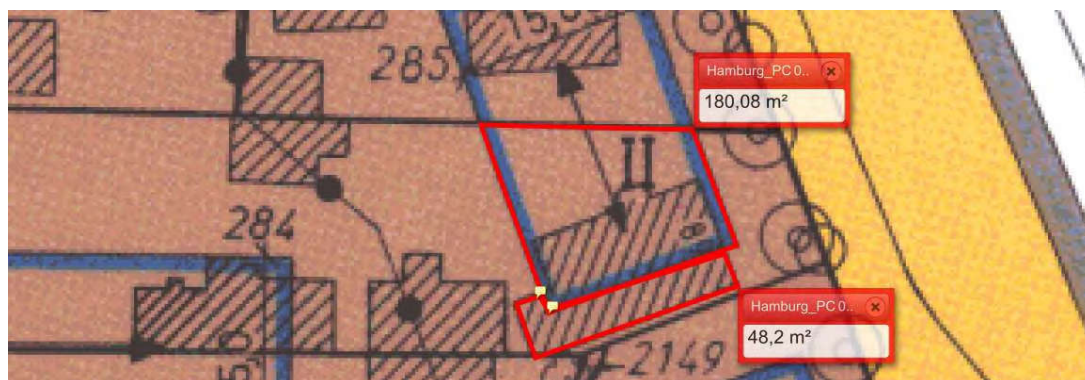
Nutzungspotentiale Gemäß §5 ImmoWertV ist der Bodenwert nach der planungsrechtlich zulässigen und im Geschäftsverkehr lageüblichen/wirtschaftlichen Ausnutzung zu bestimmen. Abweichungen hiervon, die aus rechtlichen Gründen oder aufgrund des Zustands von baulichen Anlagen nicht behoben werden können oder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

- Im Bewertungsfall entspricht die Art der Grundstücks-/Bestandsnutzung der plangemäßen Ausweisung. Eine Abweichung hiervon z.B. zu gewerblichen Zwecken wird nicht unterstellt bzw. unterliegt einer Einzelfallentscheidung der Fachbehörden.
- Gesondert zu würdigen sind die unterschiedlichen Nutzungsarten im Gebäude. Diese sind nach ihrem Geschossflächenanteil (GF) an der Gesamt-WGFZ zu gewichten. Bezogen auf die Flächenanteile resultiert folgender Schichtwert:

(1) GF Laden	(60qm GF : 774qm Grundstück) =	WGFZ = 0,08
(2) GF Wohnen	(382qm GF : 774qm Grundstück) =	WGFZ = 0,49
Summe	(442qm GF : 774qm Grundstück) =	WGFZ = 0,57
(1) WGFZ-Anteil Laden	(0,08 : 0,57) x 205,20 €/qm x 1,00 =	28,80 €/qm
(2) WGFZ-Anteil Wohnen	(0,49 : 0,57) x 527,40 €/qm x 1,00 =	+ 435,38 €/qm
		464,18 €/qm



- Eine Bebauungsoption besteht gemäß B-Plan bzw. hinsichtlich der Eigenart der näheren Umgebung i.S.v. §34 BauGB darin, die Bauzone bis an die Nordgrenze zu bebauen. Hierüber besteht eine Verpflichtung in Form einer „bedingten“ Anbaubaulast (> Seite 13).



Planzeichnung © FHH, LGV

Für den Fall einer Ausnutzung des Baufensters von ca. 180qm zzgl. genehmigter Überbauung an der südlichen Baugrenze mit rd. 48qm wird eine GRZ= 0,29 (= (180+48qm) : 774qm) bzw. bei 2 Vollgeschossen und DG eine WGFZ= 0,79 (= 609qm : 774qm; 228qm x 2,67) angesetzt. Damit resultiert ein Ausgangswert von 686,27 €/qm (MFH) bzw. von 284,40 €/qm (Laden) sowie als Schichtwert bei unverändertem Ladenanteil:

(1) GF Laden	(60qm GF : 774qm Grundstück) =	WGFZ = 0,08
(2) GF Wohnen	(549qm GF : 774qm Grundstück) =	WGFZ = 0,71
Summe	(609qm GF : 774qm Grundstück) =	WGFZ = 0,79
(1) WGFZ-Anteil Laden	(0,08 : 0,79) x 284,40 €/qm x 1,00 =	28,80 €/qm
(2) WGFZ-Anteil Wohnen	(0,71 : 0,79) x 686,27 €/qm x 1,00 =	+ 616,77 €/qm
		645,57 €/qm

Die vorstehende Bebauungsoption wird als genehmigungsfähig unterstellt; ob die Baulast eine zeitliche Handlungsverpflichtung bewirkt, ist hier nicht zu beurteilen bzw. laut Rücksprache mit der zuständigen Bauprüfung nicht sicher. Es resultiert:

Variante 1 (Bestand)

1 MFH + Laden (= 774qm x 464,18 €/qm Schichtwert)	=	359.275,32 €
Abschlag Grundstückszuschnitt (220qm x 464,18 €/qm x 0,25)	=	-25.529,90 €
Summe	=	333.745,42 €

Variante 2 (Erweiterung im Baufeld)

1 MFH + Laden (= 774qm x 645,57 €/qm Schichtwert)	=	499.671,18 €
Abschlag Grundstückszuschnitt (220qm x 645,57 €/qm x 0,25)	=	-35.506,35 €
Summe	=	464.164,83 €



Bodenwertermittlung bei Über- bzw. Unterausnutzung von Grundstücken

Der nutzungsspezifische Bodenwert der Variante 2 / „Erweiterung im Baufeld“ liegt über dem Wert der aktuellen Grundstücksausnutzung. Die Abweichung ist zu würdigen.

Sind Grundstücke gegenüber einer möglichen/planungsadäquaten Bebauung unwirtschaftlich genutzt oder bauliche Anlagen desolat, ist eine alsbaldige Freilegung indiziert (> Liquidationsobjekt i.S. §8 ImmoWertV). Ist im Hinblick auf das Lageumfeld, den Instandhaltungszustand oder aus rechtlichen Gründen ein Abbruch nicht oder erst zu einem späteren Zeitpunkt zu erwarten, liegt eine befristete Unterausnutzung bzw. ein sog. „aufgeschobener“ Liquidationsfall nach §43 ImmoWertV vor.

Ist von einem Abriss auszugehen oder die Änderung baulicher Verhältnisse wirtschaftlich, wird der planungsadäquate Bodenwert angesetzt. Im Fall der aufgeschobenen Freilegung, ist dagegen der realisierte Bodenwert maßgeblich; nach §43 ImmoWertV ist der über die Restnutzungsdauer abgezinsten Wert einfluss, der sich aus der künftigen Nutzbarkeit abzüglich Freilegungs-/Teilungskosten ergibt, als Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal („BoG“) zu würdigen.

Aufgrund der recht deutlichen Bodenwertdifferenz von +130.420,- € ist hier zu prüfen, ob eine Freilegung/Neubebauung des Grundstücks aus Sicht des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs wirtschaftlich sinnvoll ist.

Im Bewertungsfall lassen das Lageumfeld, der augenscheinlich brauchbare Gesamtzustand, der Nutzwert und die Marktverhältnisse m.A.n. keinen zeitnahen Abriss erwarten. Zur Ausschöpfung des Bodenwertpotentials ist ein Anbau des Bestandsgebäudes aus struktureller/technischer Sicht denkbar. Zur Würdigung der Genehmigungs-/Mietminderungsrisiken und des Mehraufwands (> vorhandene Gebäudekubatur, Grenzverlauf) wird die Bodenwertdifferenz über einen Zeitraum von 5,0 Jahren abgezinst. Freilegungs-/Baureifmachungskosten werden hier nicht angesetzt.

Planungsadäquater Bodenwert (Erweiterung)	=	464.165,- €
Realisierter Bodenwert (MFH + Laden)	-	333.745,- €
Differenz	=	130.420,- €
Freilegungs-/Baureifmachungskosten, rd.	-	0,- €
	=	130.420,- €
Abzinsungsfaktor (bei 5,0 Jahren und Zinssatz 4,75% = 1,0475 ⁻⁵)	x	0,7929209
Aufgeschobener Werteinfluss/-zuwachs, rd.	=	103.413,- €

Als mit dem Liegenschaftszinssatz bzw. Sachwertfaktor modellkonform ist daher zunächst der realisierte MFH-Bodenwert anzusetzen; der Bodenwertzuwachs wird als Sonderwert gewürdigt.

Ansatz Bestandsbebauung	(333.745,- € : 774qm) =	431,19 €/qm
Ansatz Erweiterung	(464.165,- € : 774qm) =	599,70 €/qm
Aufgeschobener Wertzuwachs	(103.413,- € : 774qm) =	133,61 €/qm



4.1.3 Bodenwertermittlung

I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / qm = **474,50 €**

1. Eingangsdaten

Qm bzw. GFZ des (Ausgangs-) Bodenwerts	=	0,50
A - Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	774,00
B - Separat nutzbare, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	0,00

II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / qm

2.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€/qm)	=	431,20
Ausgangswert (€/qm)		474,50
Wert nach Qm- / GFZ- / Bauart- Anpassung (€/qm)	=	431,20
Anpassung: Zuschritt / Immissionen / Stichtag	x	1,000
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	=	431,20
Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	431,20
2.2 Sonstige nutzbare Teilfläche (€)	=	0,00
Ausgangswert (€/qm)		0,00
Wert nach Qm- / GFZ- Anpassung (€/qm)	=	0,00
Anpassung: Zuschritt / Bauart / Immissionen / Stichtag	x	0,000
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	=	0,00
Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	0,00

III. Bodenwert(anteil) des Bewertungsobjekts

3.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€)	=	333.745,0
Grundstücksflächenanteil (qm)		774,0
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	x	431,20
Sonstiges (€)		0
3.2 Sonstige nutzbare Teilfläche (€)	=	0,0
Grundstücksflächenanteil (qm)		0,0
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	x	0,00
Sonstiges (€)		0

Zusammenfassung (anteilige) Bodenwerte = **333.745,0 €**

Gesamtbodenwert / -anteil des Bewertungsobjekts = **333.745 €**



4.2 Ertragswertermittlung

4.2.1 Verfahrensgrundsätze

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

4.2.2 Eingangsdaten zum Ertragswertverfahren

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

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

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

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

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



Marktmiete

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

Marktdaten (Mieten-/Preisspiegel)	Größenklasse (Wohnfläche)	Spanne (€/qm)	Mittel (€/qm)		
• MSP-2023 (Normale Lage / BJ 1978 - 1993 / Feld „L2“)	41-66qm	6,89	11,57		
• MSP-2023 (Normale Lage / BJ 1978 - 1993 / Feld „L3“)	66-91qm	6,63	9,96		
• IVD-Preisspiegel 2024 (Wohnwert "einfach - sehr gut")	ca. 70qm	10,05	19,40		
Laden-/Lagerflächen					
• IVD-2024 (Spanne Nebenkern; Mittelwert der 1B-Lage)	ca. 60qm	17,80	29,20		
• IVD-2024 (Spanne Nebenkern; Mittelwert der 1B-Lage)	ca. 150qm	12,75	23,20		
• Lagerflächen (Marktrecherche Stadtgebiet)	ca. 10-26qm	1,21	19,50		
			9,96		
		Mittel	Diffnz.	Ausschl.	
Zielbaumverfahren (Stadtteilmieten, i.M. 70qm)	von	bis	€/qm	zum AM	+/-15%
ImmoScout24 (Spanne: alle Größen)	9,99	19,16	12,06	-16,8%	
Empirica/Value AG	-	-	13,98	-3,5%	13,98
Immowelt	-	-	14,06	-3,0%	14,06
Wohnungsbörse	-	-	17,80	22,8%	
Immoportal	12,42	18,42	14,86	2,5%	14,86
miete-aktuell	13,05	19,21	14,19	-2,1%	14,19
Arithmetisches Mittel, €/qm			14,49		14,27
Variationskoeffizient / Standardabweichung in €/qm				0,03	0,40
Unter-/Obergrenze				13,87	14,67
Mietspanne; €/qm					0,80
I - Einordnung typischer Merkmale					
(Gewicht x Ansatz (besser 2,0 < 0 > -2,0 schlechter) x Mietspanne)			Gewicht	Ansatz	Wert
Lage: Umfeld, Straße, Infrastruktur (> Abschnitt 2.1)			25%	-1,00	-0,20
Art: Baulter, Haustyp, Repräsentationswert (> 3.4)			20%	-1,00	-0,16
Beschaffenheit: Zustand, Zuschnitt, Höhe, Belichtung (> 3.4)			20%	0,00	0,00
Ausstattung: Raumboerflächen, Türen, Fenster (> 3.1)			15%	0,00	0,00
Ausstattung: Sanitär, Küche, Technik (> 3.1)			20%	0,00	0,00
Summe Zu-/Abschläge					-0,36
II - Besondere Merkmale					
(Zu- /Abschlag vom Arithmetischen Mittel)			Zu-/Abschlag		Wert
Aussichtslage (< >) / direkte Nähe zu Störfaktoren+Gewerbe (<)			-5,0%		-0,71
Objektart+Nutzwert (< >) / Struktur (< >) / Komfortausstattung+Aufzug (< >)			0,0%		0,00
Angebots-/Kontrahierungsabschlag			-2,5%		-0,36
Summe Zu-/Abschläge					-1,07
Summe Zu-/Abschläge (I+II)					-1,43
Wohnmiete (wohntwertabhängig; Arithmetisches Mittel + Zu-/Abschläge)					12,84



Mietansatz

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

- Kleineres Mehrfamilienhaus mit 1 Ladeneinheit, teilmodernisierter Ausstattung und knapp durchschnittlichem Wohn-/Nutzwert. M.A.n. ist eine Einordnung in die Mietenspiegelkategorie „normale Lage“ und „Ursprungsbaujahresklasse 1978-1993“ sachgerecht. Für die Störfaktoren (Verkehrslärm, Ladenbetrieb, Frequentierung/Bushaltestelle) sind Nutzwertabschläge auf die Miethöhe marktgerecht (hier: -5,0% / -0,71 €/qmWF).
- Der Laden ist nutzwertabhängig im mittleren, das Kellerlager im unteren Bereich der Mietspanne einzuordnen (> 1b-Nebenkern: Zentralität, Verkehrslage, Bedarfssituation/Nachfrage, Lagerzugang über Bodenluke/Treppenhaus, einfachere bis mittlere Ausstattung).
- Laut Mietpreisbegrenzungsverordnung (derzeit gültig bis 30.6.2025; gemäß Senatsbeschluss wird eine Verlängerung bis 31.12.2029 angestrebt) ist die Miete auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete plus 10% begrenzt. Ausnahmen gelten bei Wohnungen, die nach dem 1.10.2014 bzw. nach umfassenden/neubaugleichwertigen Modernisierungen erstmals genutzt werden. Eine zulässig vereinbarte Miete oberhalb der Vergleichsmiete darf bei Wiedervermietung verlangt werden. Bei Staffelmietverträgen fällt jede Staffel unter die Begrenzung, bei Indexmietverträgen nur die Ausgangsmiete. Ob die Verordnung dauerhaft gilt und eine Dämpfungswirkung besteht, ist nicht gesichert (> Nachfrageüberhang, Wohnraumangel).

Zusammenfassend wird die Miete im knapp mittleren Bereich der o.g. Mietspannen eingeordnet; die tw. Überschreitung der entsprechenden Mietenspiegelmittelwerte ist lage-/zustandsbedingt m.A.n. marktgerecht. Angesetzt werden:

Lage / Anmerkung	Letzte Erhöhung	WNF qm	NKM IST			NKM marktüblich		
			€/qm	€/Mo	Delta	Anteil	€/qm	€/Mo
G1/EG- Laden	?	46,68	0,00	0,00	-100,0%	20,8%	23,56	1.100
G1/KG- Lager	?	58,56	0,00	0,00	-100,0%	6,6%	5,98	350
W1/ EG-hinten	?	70,52	0,00	0,00	-100,0%	15,6%	11,70	825
		175,76	14,07	2.472,94	8,7%	42,9%	12,94	2.275
W2/ 1.OG-hinten	?	65,91	0,00	0,00	-100,0%	15,1%	12,14	800
W3/ 1.OG-vorn	?	63,96	8,65	553,00	-26,3%	14,2%	11,73	750
W4/ DG-hinten	?	54,10	11,09	600,00	-17,2%	13,7%	13,40	725
W5/ DG-vorn	?	64,04	0,00	0,00	-100,0%	14,2%	11,71	750
Summe, rd.		423,8	8,56	3.625,94	-31,6%	100,0%	12,51	5.300
Stellplätze	-	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,00	0
Summe, rd.		423,8	8,56	3.625,94	-31,6%	100,0%	12,51	5.300

Differenz IST - erzielbar €/Mo -1.674,1

€/Jahr -20.089

Mietansatz / Monat (nettokalt)

5.300,- € (= 12,51 €/qmMF)



Bewirtschaftungskosten (BWK)

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

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

Verwaltungskosten Diese Kosten richten sich nach der Nutzungsart, Objektgröße/-struktur, Anzahl der Mietparteien sowie dem örtlichen Miet-/Preis-/Lageniveau und umfassen auch den Wert der durch Eigentümer selbst geleisteten Verwaltungsarbeit. Sie werden als Prozentsatz vom Rohertrag oder je Mieteinheit unter Würdigung der örtlichen Preisverhältnisse kalkuliert. Meist ergeben sich 3,0–7,0% vom Rohertrag, v.a. bei ertragsschwachen und kleinteiligen Objekten, bei Sondereigentumen und Gewerbeobjekten deutlich höhere Ansätze. In Anlehnung an das Modell des Gutachterausschusses zur Liegenschaftszinssatzableitung werden hier 2.622,- € angesetzt (= 420,- € x 5 Wohneinheiten + 17.400,- € x 3,0% für Laden-Zuschlag).

Mietausfallwagnis Das Ausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderung (Miete und Betriebskosten), die durch Leerstand, Kosten für Rechtsmittel oder Zahlungsverzug entsteht. Bei Mietwohngrundstücken sind i.d.R. 2,0%, bei Gewerbeobjekten mindestens 4,0% (bis 8,0%) vom Jahresrohertrag zu kalkulieren. Hier werden 2,51% angesetzt (= 45.000 € x 0,02 = 900 €) + (17.400 € x 0,04 = 744 €)

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

Dem Modell zur Liegenschaftszinssatzableitung liegen die Instandhaltungskostenansätze gemäß Anlage 3 ImmoWertV zugrunde; diese betragen 14,00 €/qm Wohnfläche und 106,- €/Stellplatz (Stand 2025). Die Pauschalen sind – anders als in der WertR06 – undifferenziert bzw. unabhängig vom Baujahr bestimmt und in Lagen mit hohem Preisniveau, wenn Vermieter die Kosten von Schönheitsreparaturen an der Mietsache mittragen sowie v.a. bei wartungsintensiven Bestandsbauten deutlich zu niedrig. Für überdurchschnittlichen Instandhaltungsaufwand im Hinblick z.B. auf Architektur/Kubatur, Denkmalschutz/Erhaltungsverordnungen, Aufzugs-/Haustechnik sowie hohe Fensteranteile sind ggfs. Zuschläge erforderlich. Hier werden rd. 13,35 €/qm angesetzt (= (319qm x 14,00 €/qm = 4.466 €) + (105qm x 11,50 €/qm = 1.207 €) : 424qm).

Bewirtschaftungskosten

9.878,- € / 15,5 %



Liegenschaftszinssatz (LSZ) / Kapitalisierungszinssatz

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

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz Für den Bewertungsfall liegen vom Gutachterausschuss keine direkt verwendbaren Liegenschaftszinssätze vor; zur Näherung wird eine anhand von Kauffällen abgeleitete Regressionsformel zu nicht aufgeteilten Mehrfamilienhäusern ohne Gewerbe aus dem Immobilienmarktbericht [L4] herangezogen.

Ergänzend wurde ein stadtteilüblicher Zinssatz anhand von Kauf- und Mietpreisen ermittelt; dieser beträgt für Mehrfamilienhäuser rd. 3,70%. Da besonders risikobehaftete oder attraktive Verhältnisse Zu-/Abschläge gegenüber einem Durchschnittsobjekt erfordern (+/- 1,0%-Punkt), bedarf es einer differenzierten Betrachtung der Einflussfaktoren. Im Bewertungsfall sind Nachfrage, Ertragssituation sowie Laufzeit/RND positiv bis neutral für das Risikoprofil einzustufen; Lage und Objektverhältnisse wirken sich etwas erhöhend auf die Renditeerwartung aus. Der Zinssatz wird wie folgt eingegrenzt:

Basiswert MFH	(%, Modellvorgabe lt. Gutachterausschuss)		4,37
Lagefaktor	(= 870 BRW 2019 / Median BRW: 1.100,- €/qm) ^{-0,2820}	x	1,068
Altersfaktor	(= 40 Jahre (Alter <30, dann 1,36-0,012 x Alter; sonst 1,0)	x	1,000
Erstbezugsfaktor	(= nein (wenn Erstbezug, dann 0,83; sonst 1,0)	x	1,000
Stadtteilmfaktor	(= Jenfeld (Modellvorgabe)	x	1,000
Aktualisierungsfaktor	(= zum Stand (01.01.2025; Modellvorgabe)	x	0,732
LSZ MFH	(%)	x	3,42

LSZ (stadtteilbezogen)	= 3,42%	Zinsspanne (+/-)	1,00
Einordnung der Risikofaktoren			
(Gewicht x Ansatz (besser -2,0 < 0 > 2,0 schlechter als "Normobjekt") x Zinsspanne)		Gewicht	Ansatz Wert
Lagerisiko	(Qualität der Mikrolage/Entwicklungspotential)	25%	1,25 0,31
Objektrisiko	(Architektur/Bau-/Nutzungskonzeption)	15%	1,25 0,19
Nachfragerisiko	(Lagegerechtigkeit > Größe/Struktur)	20%	0,00 0,00
Ertragsrisiko	(Mietniveau/relative Ertragsverteilung)	15%	0,00 0,00
Laufzeitrisko	(RND > Markt-/Zinsänderungsrisiko)	25%	0,00 0,00
Summe (Zu-/Abschlag)		100%	0,50
LSZ Näherung	(%, objektspezifisch)		= 3,92

Zur Berücksichtigung der EG-Ladenfläche wird eine Ableitung des Gutachterausschusses zum Zinssatz von Büro-/Geschäftshäusern mit Läden hinzugezogen. Gewichtet nach den nutzungsspezifischen Anteilen am Rohertrag (> hier: 27,4% Gewerbe / 72,6% Wohnen) resultiert:



Basiswert Büro	(%, Modellvorgabe)			3,10
Lagefaktor	(= 500 BRW 2022 / Median BRW: 900,- €/qm)	^{-0,3496}	x	1,228
Baujahresfaktor	(= - (Klasse ab 1980))		x	1,000
Gebäudeartfaktor	(= - (wenn 1-geschossiger Laden: 1,26; sonst 1,0))		x	1,000
Aktualisierungsfaktor	(= zum Stand (01.01.2025; Modellvorgabe))		x	1,710
LSZ Büro/Geschäft	(%)		x	6,51
Anpassung	= Risikozuschlag Ladengeschäft <60qm	0,50	=	7,01
Laden (Anteil am RoE)	(= 27,4 x 7,01%		=	1,92
Wohnen (Anteil am RoE)	(= 72,6 x 3,92%		=	2,85
LSZ Mischnutzung	(=		=	4,77

Ausgehend vom o.g. Normzinssatz (MFH) ist das Ergebnis der Ableitung plausibel; es liegt im Bereich typischer Zinssätze für Wohngrundstücke mit bis 20% Gewerbeanteil [L1, 8: 3,50 – 7,00%]. Unter Würdigung der objektspezifischen Verhältnisse wird angesetzt:

Liegenschaftszinssatz **4,75 %**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Baulicher Zustand Analog zu Abschnitt 3.2 erfolgt ein Abschlag (-100.000,- €).

Bodenwertzuwachs Analog zu Abschnitt 4.1.2 erfolgt ein Zuschlag (+103.413,- €).

Mietdifferenzen Analog zu Abschnitt 2.3/4.2.2 besteht zwischen der aktuellen und der marktüblichen Miete ein Minderertrag von rd. -20.089,- €/Jahr. Die Differenz ist tw. durch nicht bekannte Miethöhen begründet; ein Mietabschlag wird nicht angesetzt. Letztlich muss es aber Marktteilnehmern überlassen bleiben, Unsicherheiten über die Nutzungs-/Vertragsbedingungen gemäß ihrer individuellen Risikoaffinität – ggfs. anders – zu beurteilen.



4.2.3 Ertragswertermittlung

I. Jahresrohertrag = **63.600 €**

	Qm- / Ertragsanteil	WMF/qm	€/qm	monatl.
W+G	100,0%	424,0 x	12,50 =	5.300,0
STPL	0,0%	0 stk x	0,00 =	0,0
	100,0%	424,0	12,50	5.300,0

1. Bewirtschaftungskosten vom ROE / Jahr (€)	-15,5 % =	-9.878
Betriebskosten	€ - Ansatz 0,0 % =	0
Verwaltungskosten	€ - Ansatz 4,1 % =	2.622
Mietausfallwagnis	% - Ansatz 2,5 % =	1.596
Instandhaltung (W+G)	13,35 €/qm 8,9 % =	5.660
Instandhaltung (STPL)	104,00 €/Stk 0,0 % =	0

2. Grundstücksreinertrag, jährlich (€) = 53.722

3. Reinertragsanteil des Bodenwertes (€) = -15.853

Liegenschaftszinssatz (LSZ in %)	4,75
Bodenwert nutzungsrelevant, unbelastet (€)	x 333.745

II. Reinertrag der baulichen Anlagen = **37.869 €**

III. Ertragswert der baulichen Anlagen = **672.663 €**

Reinertrag der baulichen Anlagen (€)	37.869
Barwertfaktor lt. §34 ImmoWertV	RND: 40 x 17,763

IV. Ertragswert (vorläufig) = **1.006.408 €**

Gebäudeertragswert (€)	672.663
Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€)	+ 333.745
Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€)	+ 0

V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = **3.413 €**

Werterhöhend (€)	103.413
Wertmindernd (€)	-100.000

Ertragswert = **1.009.821 €**

Ertragswert, gerundet = **1.010.000 €**



4.3 Vergleichswertermittlung

4.3.1 Verfahrensgrundsätze

Die Vergleichswertermittlung erfolgt anhand einer Ableitungsformel des Gutachterausschusses Hamburg, die auf der Auswertung von 1.142 Kauffällen von Mehrfamilienhäusern aus der Kaufpreissammlung basiert [L4]. Diese enthält anhand einer Regressionsanalyse ausgewertete Vergleichsobjekte; Zielgröße ist der Gebädefaktor je qm-Wohnfläche inkl. Bodenwert.

4.3.2 Eingangsdaten zur Ableitungsformel

Objektspezifische Anpassungen

Die Ableitung erfolgt anhand eines vorgegebenen Ausgangswerts und unter Berücksichtigung von Grundstücks-/Gebäudemerkmalen. Maßgeblich sind der Bodenrichtwert für Mehrfamilienhäuser zum 31.12.2019 bezogen auf WGFZ= 1,0, ein Stadtteilmfaktor, das Baualter zum Stichtag, die Baujahresklasse, die Gebäudetypologie sowie ein Aktualisierungsfaktor. Der Gutachterausschuss hat keinen Einfluss durch die Wertrelevante Geschossflächenzahl festgestellt.

Miethöhefaktor Zu berücksichtigen ist zudem das Verhältnis der marktüblichen Miete (12,50 €/qm) zur sog. Referenzmiete (= durchschnittliche Miete der ausgewerteten Stichprobe/Kauffälle unter Berücksichtigung von Lage, Baujahr und Ausstattung):

Referenzmiete	Basiswert (Modellvorgabe)		8,21
Lagefaktor	(= 870,- €/qm MFH-BRW 2019 / 1.100,- €/qm) ^{0,3116}	x	0,92951
Baualtersfaktor	(= bei Baujahr ab 1980)	x	1,000
Aufzugsfaktor	(= wenn vorhanden, dann 1,01; sonst 1,00)	x	1,000
Mietenindex FHH	(=Stand 01.2025 = 111,9 : Basis 01.07.2015 = 100)	x	1,119
Referenzmiete	(€/qm WFL/Monat)	=	8,54

Nutzwert In der Regressionsformel m.A.n. nicht ausreichend berücksichtigt sind Einflüsse des Nutzwerts; v.a. unzeitgemäße/ungünstige Verhältnisse in Bezug auf Architektur, Grundrissstruktur, Belichtung, Belüftung, Grundstücksmerkmale/Immissionen und Wohnanlagen mit zahlreichen, kleinen bzw. gewerblichen genutzten Einheiten sind weniger gefragt. Für gut besonnte Außenwohn-, Sondernutzungsflächen oder Aussichtsflächen können dagegen Zuschläge begründet sein.

Für die strukturellen Verhältnisse bzw. die Gewerbeinheit erfolgt eine Anpassung in Anlehnung an o.g. Mietabschlag (= -64.168,- € = -0,71 €/qm x 424qm x 12 x 17,763 Barwertfaktor); die objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind analog zum Ertragswertverfahren anzusetzen (+3.413,- €).



4.3.3. Vergleichswertermittlung

Verfahren nach dem Experteninfo des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg [L4]. Qm-Preis von Mehrfamilienhäusern ohne Gewerbe. Datenbasis: 1.142 Verkäufe in 2009-2019.

I. Basis-Gebäudedefaktor (GF / qm Wohnfläche)	=	1.414,55 €
Ausgangswert	1.493,00	

(Bodenrichtwert 2019 =	870 / 1.100	) ^{0,6181}	x	0,87
(wenn Baujahr > = 1980, dann	=	BJ 1985		
(1,354-0,0118 x Alter); sonst 1,0	=	40 Jahre	x	0,88
(wenn Erstbezug	=	1,13, sonst 1,0	x	1,00
(Baujahresklasse/-faktor	=	ab 1980	x	1,00
(wenn Aufzug vorhanden	=	1,09, sonst 1,0	x	1,00
(Wohnungszahlfaktor:	=	5 WE+1Laden	x	1,03
(Miethöhenfaktor:	=	(12,50/8,54) ^{0,4909}	x	1,21

II. Gebäudedefaktor / qm WF	=	2.571,65 €
------------------------------------	---	-------------------

Basis-Gebäudedefaktor (€ / qm WF)		1.414,55
Stadtteilfaktor	= Jenfeld	x 1,00
Aktualisierungsfaktor	= Modelljahr 01.2025	x 1,818

III. Vergleichswert (vorläufig)	=	1.090.380 €
--	---	--------------------

Spezifischer Gebäudedefaktor (€)		2.571,65
Objektgröße / qm WF	x	424,0

IV. Objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-60.755 €
--	---	------------------

Werterhöhend (€)	9,5%	=	103.413
Wertmindernd (€)	-9,2%	=	-100.000
Sonstige Marktkorrektur (€)	-5,9%	=	-64.168

Vergleichswert	=	1.029.625 €
-----------------------	---	--------------------

Vergleichswert des Bewertungsobjekts, gerundet	=	1.030.000 €
---	---	--------------------



5. Verkehrswert des Bewertungsobjekts

5.1 Zusammenfassung

Ergebnisse der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

Der Verkehrswert ist unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse sowie der Preisbildungsmechanismen auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln. Dem Ertragswertverfahren wird hinsichtlich Objektart/Folgenutzung/Qualität der Eingangsdaten ein höheres Gewicht als dem Vergleichswert beigemessen. Danach resultiert gerundet und zunächst vorläufig:

• Ertragswert		1.010.000,- €
• Vergleichswert	+2,0%	1.030.000,- €
• Bodenwert	787,- €/qmMF	333.745,- €
Verkehrswert (vorläufig)	2.382,- €/qm	1.010.000,- €
Verkehrswert (vorläufig, ohne Sonderwerte „boG“)	2.373,- €/qm	1.006.587,- €



5.2 Plausibilitätsprüfung

5.2.1 Auswertungen

Ertragswertanteile

Art/Lage	WNF qm	Anteil RoE	NKM €/Jahr	Anteil Ertragswert	Faktor €/qm	Faktor RoE
EG (Gewerbe)	46,7	20,8%	13.200	209.623	4.491	15,9
EG-DG (Wohnen)	318,6	72,6%	46.200	733.679	2.303	15,9
KG (Gewerbe)	58,6	6,6%	4.200	66.698	1.139	15,9
Stellplätze	0 Stk.	0,0	0,0%	0	0	0,0
Sonderwert (Investitionsrückstau, Mindermiete etc.)				3.413	8	
Gesamt	423,80	100%	63.600	1.010.000	2.383	15,9
(abzüglich Sonderwert)				1.006.587	2.375	15,8

5.2.2 Mittelbare Vergleichszahlen

Gebäude- und Rohertragsfaktoren

Im Bewertungsfall beträgt der vorläufige Gebädefaktor ohne Sonderwerte rd. 2.375,- €/qm bzw. der Rohertragsfaktor 15,8. Der Gutachterausschuss Hamburg beziffert die Kaufpreise von „Mehrfamilienhäusern mit/ohne Teilungsabsicht in mäßiger bzw. mittlerer Lage“ i.M. mit 2.187,- bzw. 2.465,- €/qm (Spanne aus 28 Verkäufen im Jahr 2024 in mäßiger Lage: 1.313,- bis 6.129,- €/qm; alle Baujahre; [L4]).

Laut Gutachterausschuss liegt eine mäßige Lage im oberen Spannenbereich vor; gemäß Wohnlagenverzeichnis eine normale Lage im unteren Bereich. Die o.g. Zahlen korrelieren recht gut mit Preisrecherchen für Jenfeld oder Tonndorf (1.700,- bis 2.500,- €/qm).

Als Rohertragsfaktoren von „Mehrfamilienhäusern mit/ohne Teilungsabsicht in mäßiger bzw. mittlerer Lage“ werden im Immobilienmarktbericht i.M. 18,5 bzw. 20,4 genannt (Spanne aus 24 Verkäufen in mäßiger Lage: 10,9 bis 28,8). Nach einer überschlägigen Formel des Gutachterausschusses resultiert anhand eines Lage-, Baualters-, Stadtteil- und Aktualisierungsfaktors zum 01.2025 ein Ertragsfaktor von 20,0 [L4]. Marktrecherchen ergaben Ertragsfaktoren für Renditeobjekte in mäßigen bzw. mittleren Lagen zwischen rd. 16,0 bis 20,0 ([L10]). Im Hinblick auf die Lage-, Ertrags- und Objektverhältnisse ist die Ergebnisdifferenz m.A.n. angemessen.



5.2.3 Vergleichsbetrachtung: Zielrendite

Investitionsrechnung

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

Der Zielrendite wurden die Stichtagsrendite 10-jähriger Bundesanleihen und Pfandbriefe sowie ein Zuschlag für das Objektrisiko zugrunde gelegt. Sie ist beim Betrag von 1.004.160,- € erreicht; d.h. die mit 6,25% diskontierten Erträge ergeben einen Nettobarwert von „0“. Die Differenz zum vorläufigen Verkehrswert ohne Sonderwerte beträgt -2.427,- € bzw. -0,24%.

Kalkulationsdaten / Zielrendite						=	6,25%			
Renditeabhängiger Verkehrswert, vorläufig (NPV = 0)						1.004.160 €				
Kaufnebenkosten (ohne Courtage)						7,50%	75.312 €			
Gesamt/Finanzierungsbetrag (brutto)							1.079.472 €			
Einzelansätze	AfA		Steuern	VKW	RoE	BWK				
	0,0%		0,0%		63.600 €	15,5%				
Änderungsraten/Jahr				1,00%	1,5%	3,0%				
Bodenwert / Gebäudeanteil mit KNK				333.749 €		745.723 €				
Eigenkapital				30,00%		323.842 €				
SOLL-Zins (€ im 1. Jahr)	Wo / Ge			4,50%		34.003 €				
Tilgung (€ im 1. Jahr)				2,50%		18.891 €				
Fremd- und Restkapital (in T0 / T10)				755.630 €		523.497 €				
Laufzeit (Jahre) / Annuität				10,00		52.894 €				
Cashflow (CF)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
NKM	63.600	64.554	65.522	66.505	67.503	68.515	69.543	70.586	71.645	72.720
BWK	-9.877	-10.173	-10.479	-10.793	-11.117	-11.450	-11.794	-12.148	-12.512	-12.887
Reinertrag	53.723	54.381	55.044	55.712	56.386	57.065	57.749	58.439	59.133	59.832
- Zinsen	34.003	33.153	32.265	31.337	30.367	29.353	28.293	27.186	26.030	24.821
- AfA (A)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe (CF)	19.720	21.227	22.779	24.376	26.019	27.712	29.456	31.252	33.103	35.012
Steuer (S)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
= (CF - S + A)	19.720	21.227	22.779	24.376	26.019	27.712	29.456	31.252	33.103	35.012
- Tilgung	18.891	19.741	20.629	21.557	22.528	23.541	24.601	25.708	26.865	28.073
Summe	829	1.486	2.150	2.818	3.492	4.171	4.855	5.544	6.239	6.938
Abzinsung	0,941	0,886	0,834	0,785	0,739	0,695	0,654	0,616	0,579	0,545
Barwert T0 (B)	780	1.317	1.792	2.211	2.579	2.899	3.176	3.414	3.615	3.784
I-Verkauf T10, Verkehrswert x Aufzinsungsfaktor	1.004.160					x	1,1046 =	1.109.217 €		
II-Exitkosten T10	1.109.217					x	3,50% =	-38.823 €		
III-Endvaluta T10 (Volltilgung)								-523.497 €		
Summe (I+II+III) abgezinst auf T0	546.898					x	0,545 =	298.275 €		
Investiertes Eigenkapital in T0								-323.842 €		
Summe der Barwerte (B) in T0								25.567 €		
Nettobarwert (NPV)								0 €		



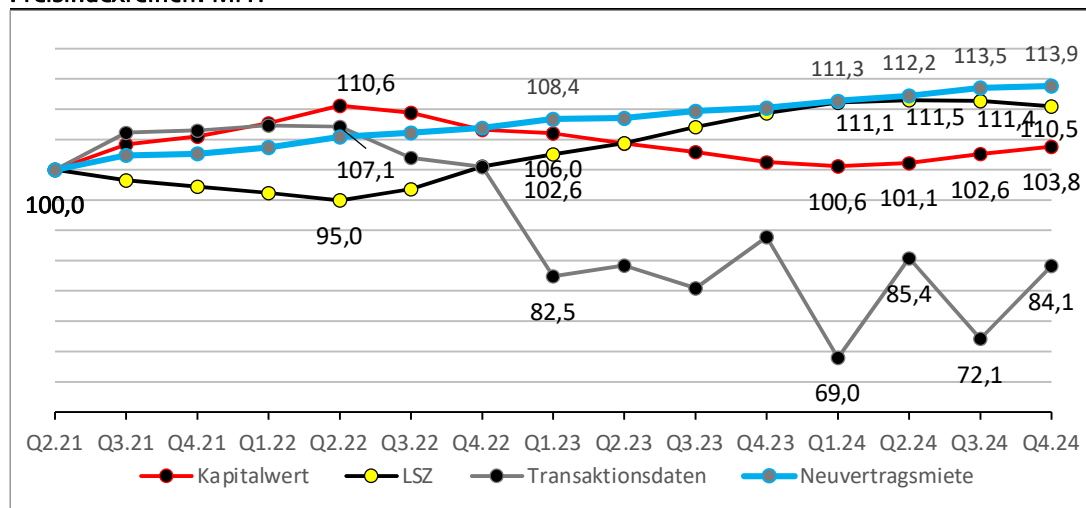
5.3 Verkehrswert

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

Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt und Verwertungspotential

Der allgemeine Grundstücksmarkt ist seit Mitte 2022 geprägt von einem rückläufigen Preis- bzw. Nachfragetrend; i.W. begründet durch erschwerte Finanzierungsbedingungen, höhere Renditen alternativer Kapitalanlagen und energetischem Sanierungsdruck bei gestiegenen Baukosten. Zur Würdigung der aktuellen Marktlage gegenüber den Auswertungen des Gutachterausschusses (Stand 01.2025), ziehe ich angebots-/transaktionsbasierte Preis-/Datenanalysen heran [L10].

Preisindexreihen: MFH



Erkennbar sind die Entwicklung des Kapitalwerts (= Quotient aus Reinertrag und LSZ) seit Q2/22 (-6,8%), Q1/23 > Q4/24 (-2,2%) bzw. Q1/24 > Q4/24 (+3,2%) sowie des Liegenschaftszinssatzes von Q1/24 > Q4/24 (-0,8%) sowie der Neuvertragsmieten (+2,6%).

Die Daten spiegeln einen Preistrend; Teilmärkte bzw. Einzelfälle können hiervon abweichen. Das Bewertungsobjekt liegt in mäßig gefragter, dezentraler Lage und verfügt strukturell über einen knapp durchschnittlichen Nutzwert. Positiv sind die Mietverteilung, ein mittelfristiges Ertragspotential und marktgängige Wohnflächen/Grundrisse; nachteiliger für die Verwertbarkeit/Nachfrage sind Genehmigungsvorbehalte und der Investitionsbedarf bzw. Modernisierungsgrad. Eine Aufteilung bietet sich derzeit nicht an.

Im Hinblick auf die Marktlage, das objektspezifische Risikoprofil, die Plausibilitätsprüfung und die erwartete Bodenpreisentwicklung (2024 > Q1/2025 = +8,3%) bzw. den Bodenwertanteil am vorläufigen Verkehrswert (787,- €/qmMF = 33,0%) halte ich keine Anpassung für marktgerecht; nach Rundung resultiert 1.000.000,- € (= 1.010.000,- € x 1,00).



5.3.3 Zusammenfassung

Verkehrswert

Der vorläufige Verkehrswert wurde gemäß ImmoWertV auf seinen Marktbezug hin kontrolliert und durch Vergleichsdaten als plausibel bestätigt. Unter Würdigung der Gesamtverhältnisse halte ich das Verfahrensergebnis (1.000.000,- €) für marktgerecht.

Gründe für weitere Anpassungen sind mir nicht bekannt.

Zusammenfassend schätze ich den Verkehrswert des im Grundbuch von Jenfeld / Blatt 4033 eingetragenen Grundstücks, belegen „Öjendorfer Damm 89 in 22043 Hamburg-Jenfeld“ zum Wertermittlungstichtag 02.04.2025 gerundet auf:

1.000.000,- EURO (Verkehrswert)

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

Hamburg, den 09.05.2025



Dipl. – Ing. Architektur Steven Meyer

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

Geprüfter Denkmalpfleger, Universität Bamberg



6. Quellen- und Literaturverzeichnis

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auswahl)

BauGB. Baugesetzbuch; aktueller Stand.

ImmoWertV 2021 / ImmoWertA 2023

Immobilienwertermittlungsverordnung und Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV.

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

Quellen / Literatur / Kommentare zur Wertermittlung (Auswahl)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



7. Verzeichnis der Anlagen

Übersicht

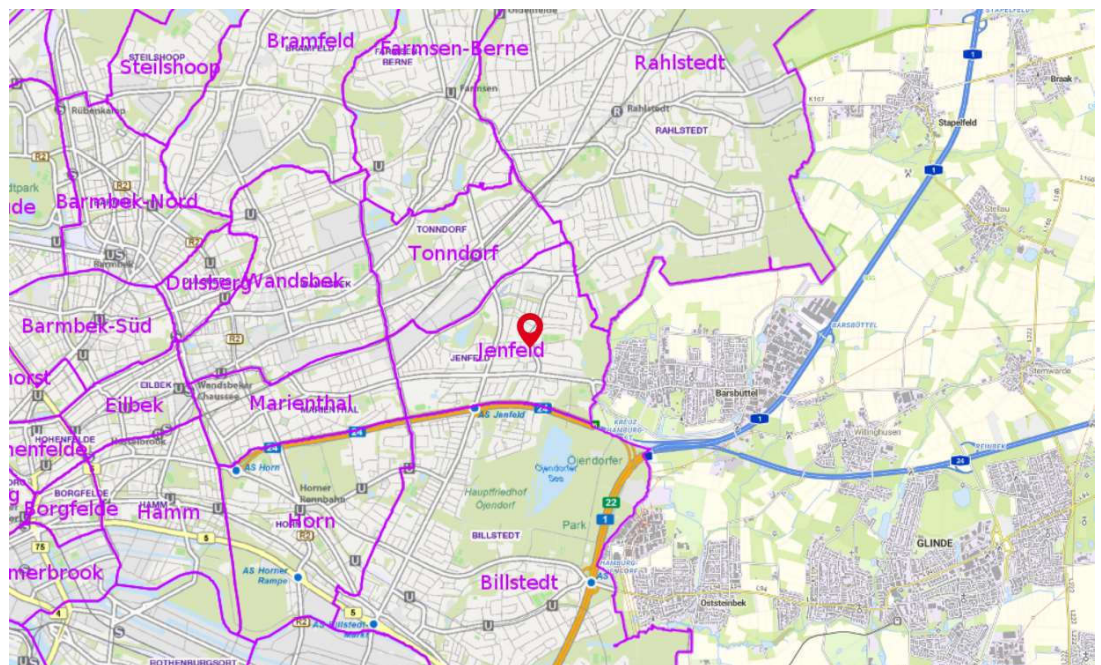
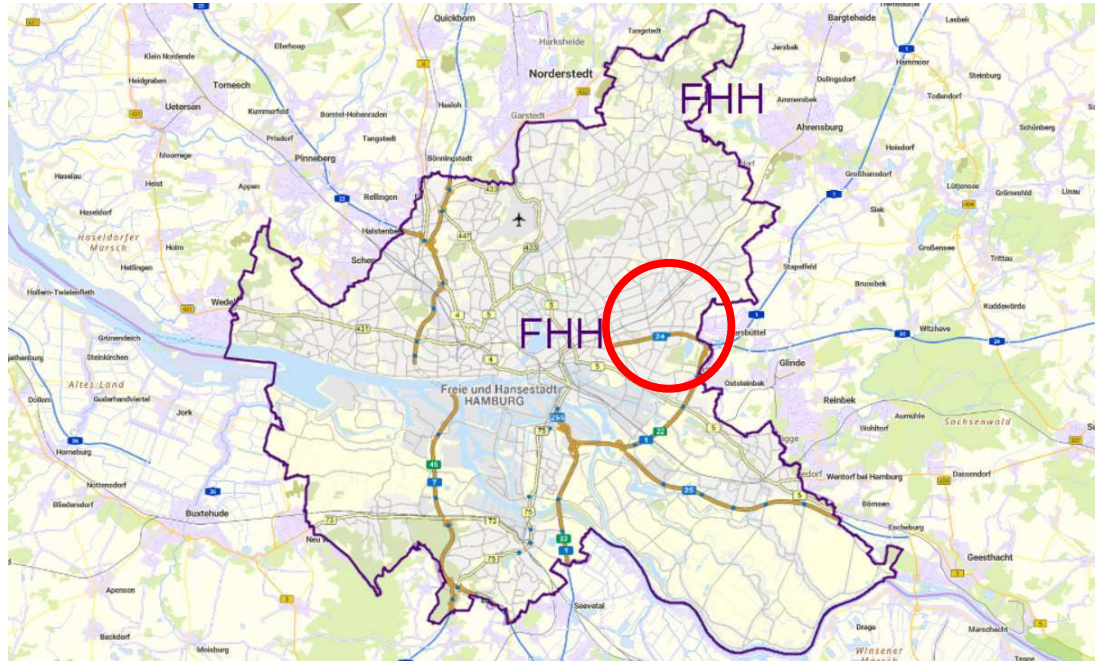
Anlage 1.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 01
Anlage 1.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 02
Anlage 2.1	Baupläne	Seite 03
Anlage 3.1	Flächen/Plausibilisierung	Seite 10
Anlage 3.2	Baukennzahlen	Seite 11
Anlage 4.1	Objektdokumentation (Lage)	Seite 12
Anlage 4.2	Objektdokumentation (Außenbereiche)	Seite 13
Anlage 4.3	Objektdokumentation (Baudetails)	Seite 16
Anlage 6.1	Bodenrichtwert	Seite 18

Gesamtseiten: 20



Regionale Lageverhältnisse

Anlage 1.1



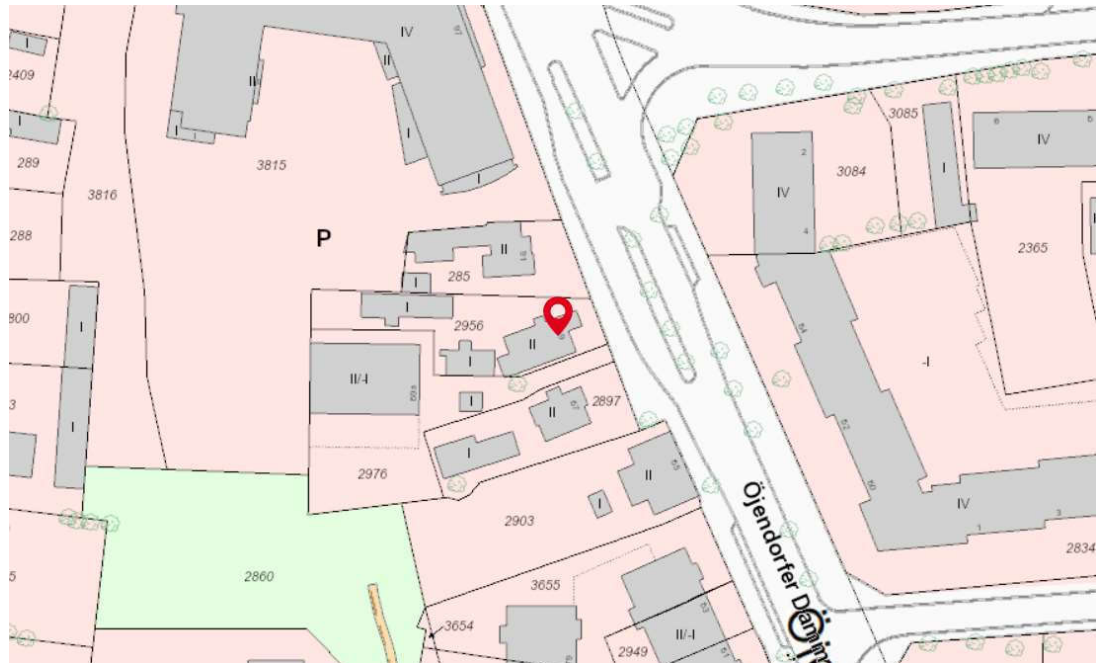
Stadtkarte

(Quelle: geoport-hamburg.de © FHH, LGV; hier ohne Maßstab).



Örtliche Lageverhältnisse

Anlage 1.2



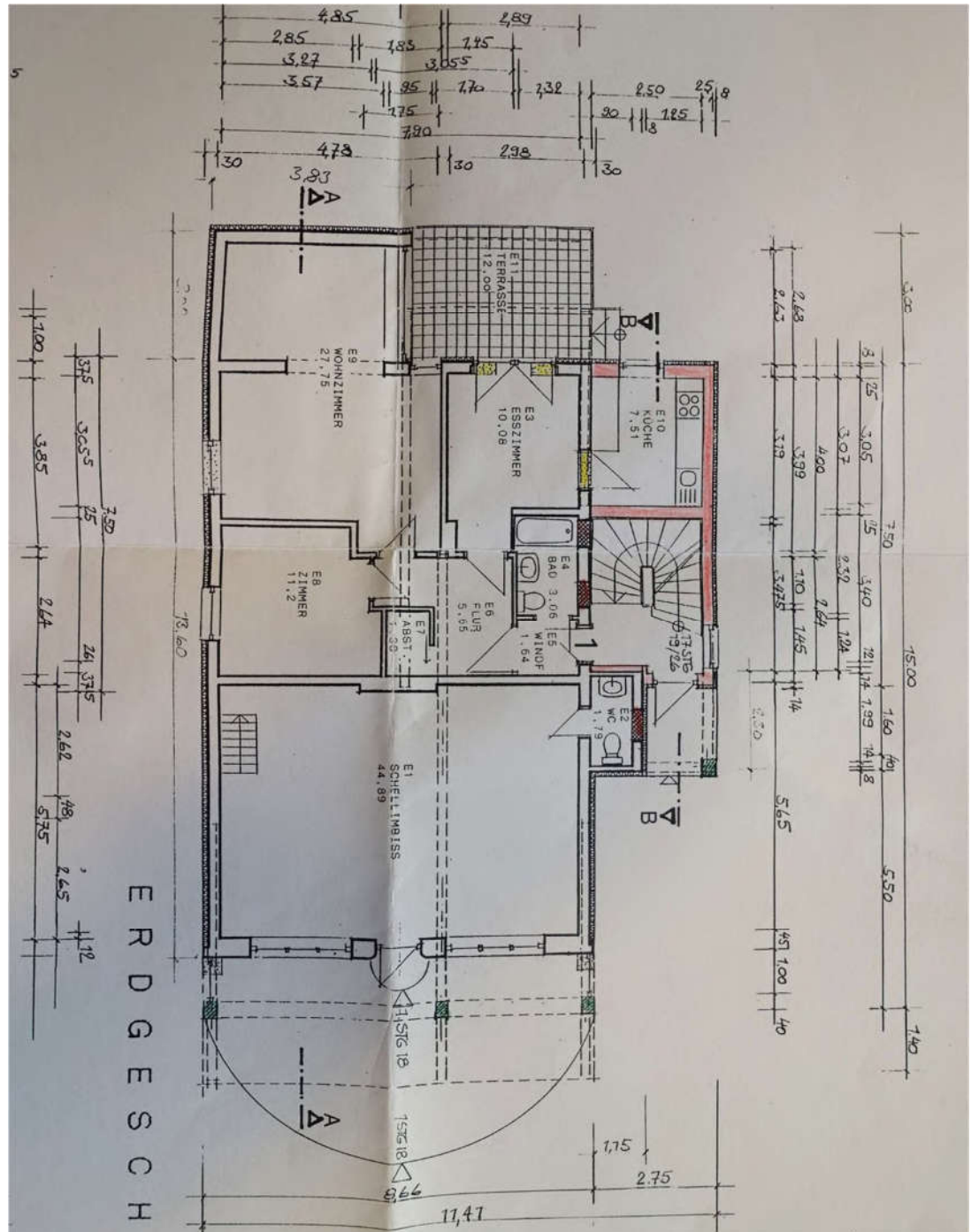
Stadtkarte (ALKIS) / Luftbild mit Grenzverlauf

(Quelle: geoport-hamburg.de © FHH, LGV; Layer: 80%); hier ohne Maßstab



Bau-/Aufteilungspläne

Anlage 2.1

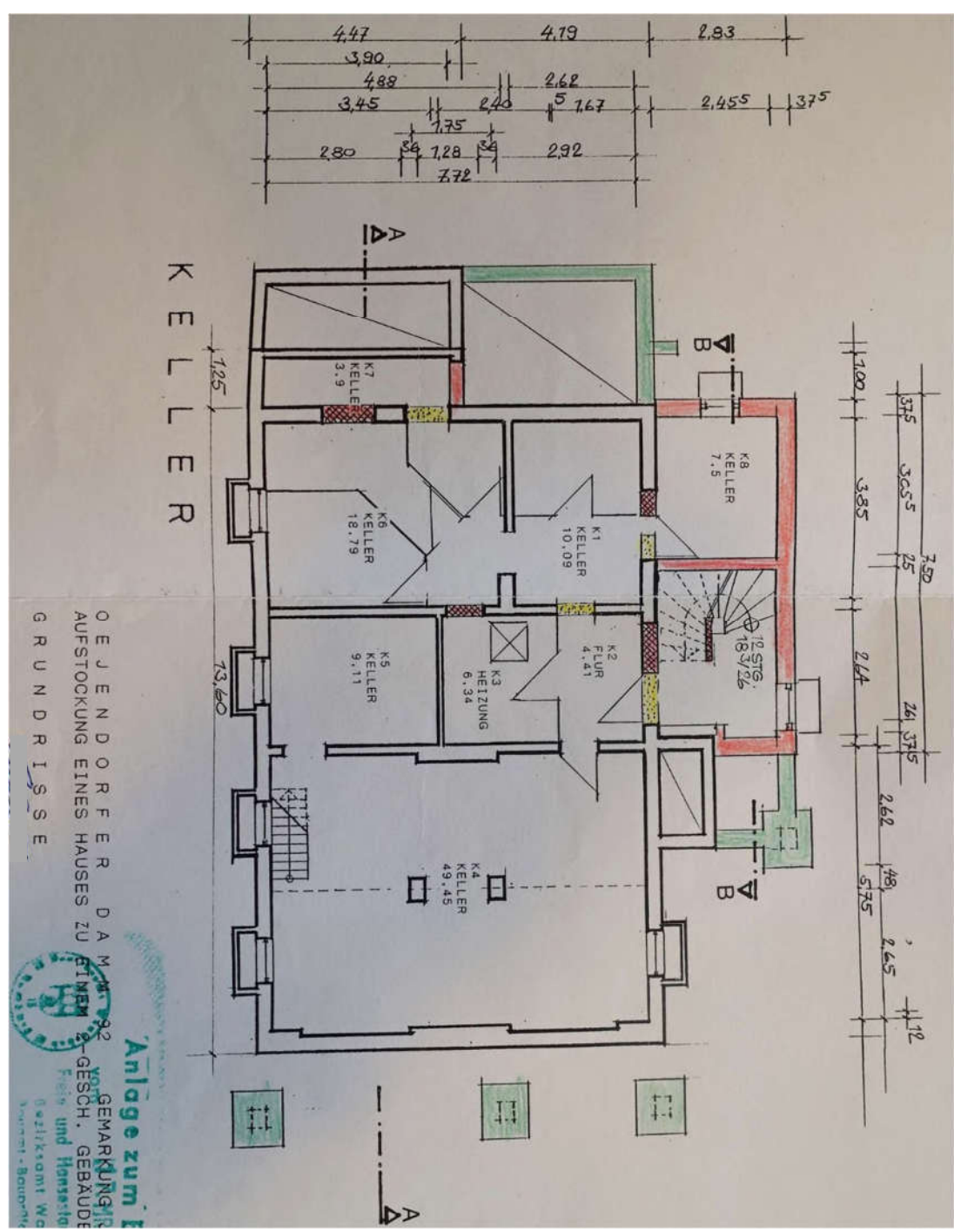


Erdgeschoss

(Planstand 1993 / hier ohne Maßstab / Norden rechts / Quelle: Bauakte)



Bau-/Aufteilungspläne

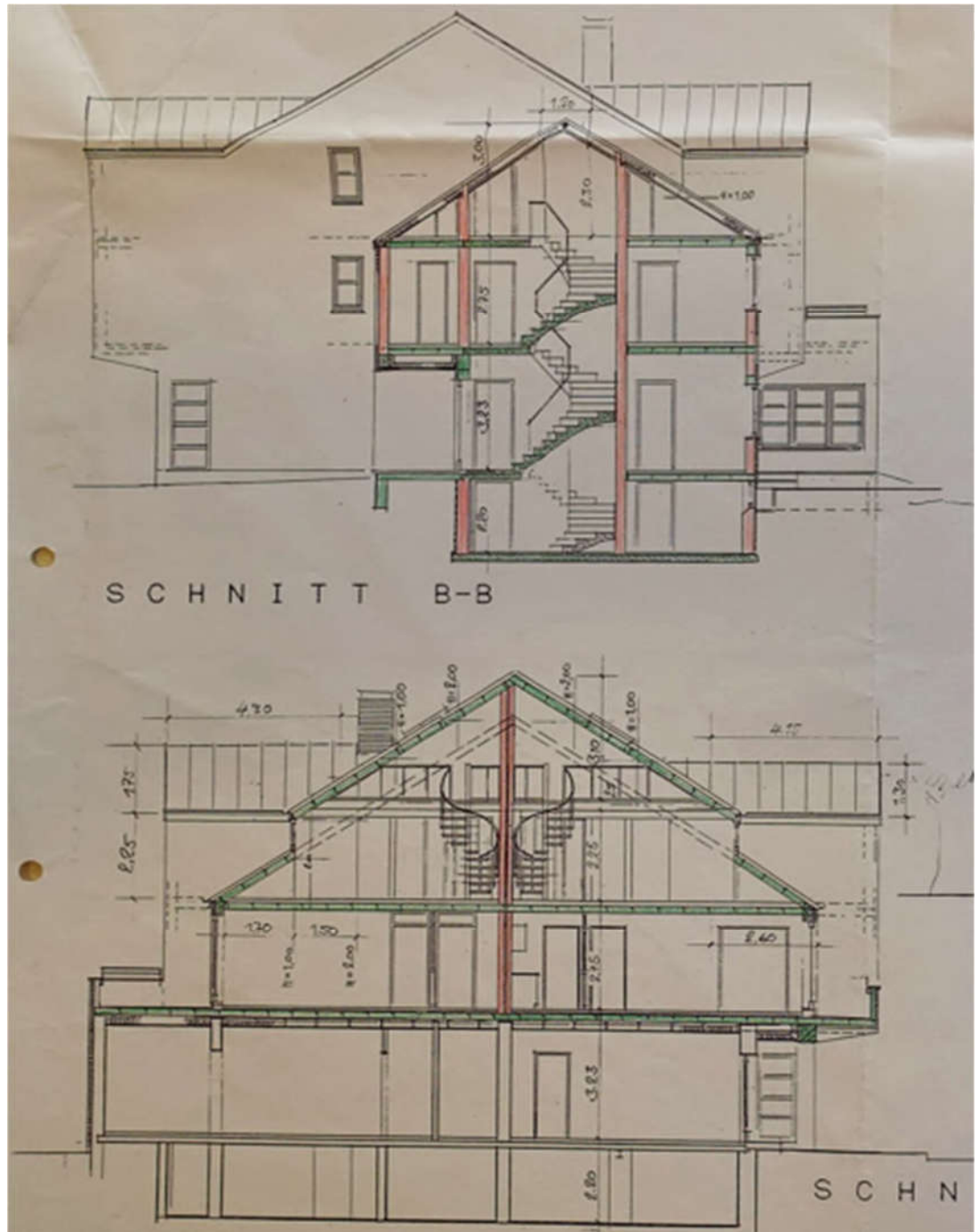


Kellergeschoss

(Planstand 1993 / hier ohne Maßstab / Norden rechts / Quelle: Bauakte)



Bau-/Aufteilungspläne

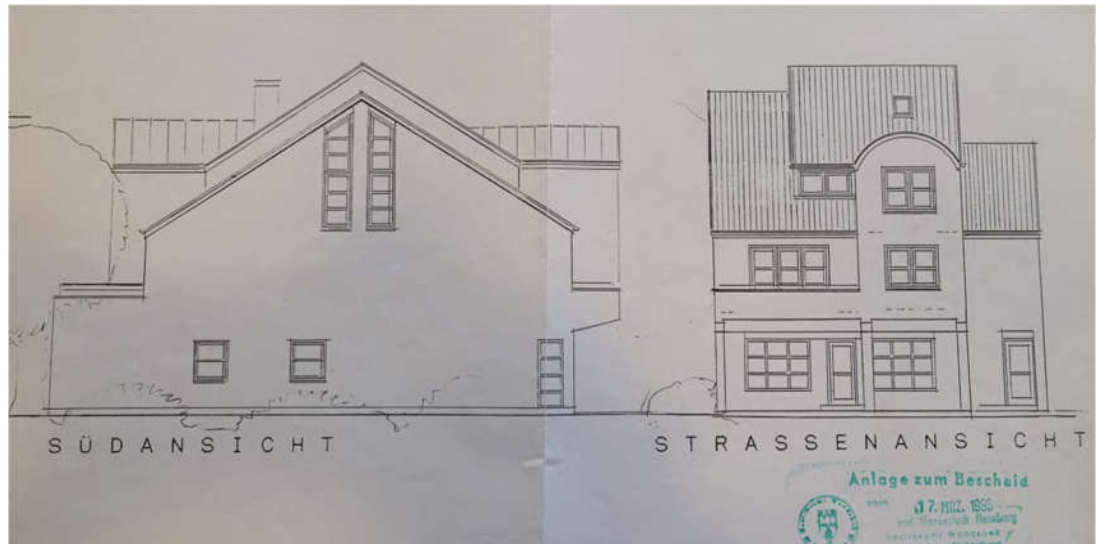


Quer-/Längsschnitt

(Planstand 1993 / hier ohne Maßstab / Quelle: Bauakte)



Bau-/Aufteilungspläne



Ansichten

(Planstand 1993 / hier ohne Maßstab / Quelle: Bauakte)



Flächen/Plausibilisierung

Anlage 3.1.1

überschlägig lt. Bauakte/Fremddaten/Stichmessung; Nutzfaktor <1,0 wegen Putzabzug/Struktur

						Grund- fläche	Nutz- faktor			Ansatz				
ÖD89														
EG (Laden)														
Laden	ca.	44,89	x	1,00		=	44,89	x	1,00	=	44,89			
WC	ca.	1,79	x	1,00		=	1,79	x	1,00	=	1,79			
						(	46,68	)	(			46,68	)	
EG (W1) hinten														
WohnZ + SZ	ca.	27,75	x	1,00	+	11,20	x	1,00	=	38,95	x	1,00	=	38,95
EssZ+Flur	ca.	10,08	x	1,00	+	5,65	x	1,00	=	15,73	x	1,00	=	15,73
Küche+Bad	ca.	7,51	x	1,00	+	3,06	x	1,00	=	10,57	x	1,00	=	10,57
Windf.+AbstR	ca.	1,64	x	1,00	+	1,00	x	1,00	=	2,64	x	1,00	=	2,64
Terrasse	ca.	3,00	x	3,50					=	10,50	x	0,25	=	2,63
						(	78,39	)	(			70,52	)	
1.OG (W2) hinten														
WohnZ + KU	ca.	19,75	x	1,00	+	4,93	x	1,00	=	24,68	x	1,00	=	24,68
Zi1+2	ca.	12,61	x	1,00	+	7,51	x	1,00	=	20,12	x	1,00	=	20,12
Diele+AbstR	ca.	12,72	x	1,00	+	1,70	x	1,00	=	14,42	x	1,00	=	14,42
Bad	ca.	3,79	x	1,00					=	3,79	x	1,00	=	3,79
Balkon	ca.	3,87	x	3,00					=	11,61	x	0,25	=	2,90
						(	74,62	)	(			65,91	)	
1.OG (W3) vorne														
WohnZ + KU	ca.	29,70	x	1,00	+	4,52	x	1,00	=	34,22	x	1,00	=	34,22
Zi1+Flur	ca.	15,46	x	1,00	+	7,85	x	1,00	=	23,31	x	1,00	=	23,31
Bad+AbstR	ca.	3,08	x	1,00	+	1,92	x	1,00	=	5,00	x	1,00	=	5,00
Balkon	ca.	1,20	x	4,75					=	5,70	x	0,25	=	1,43
						(	68,23	)	(			63,96	)	
DG (W4) hinten														
Wohnen	ca.	43,58	x	1,00					=	43,58	x	1,00	=	43,58
Bad+Abseite	ca.	2,00	x	1,00	+	1,77		1,00	=	3,77	x	1,00	=	3,77
Galerie	ca.	6,75	x	1,00					=	6,75	x	1,00	=	6,75
						(	54,10	)	(			54,10	)	
DG (W5) vorne														
Wohnen	ca.	47,23	x	1,00					=	47,23	x	1,00	=	47,23
Bad+Abseite	ca.	3,08	x	1,00	+	4,64		1,00	=	7,72	x	1,00	=	7,72
Galerie	ca.	9,09	x	1,00					=	9,09	x	1,00	=	9,09
						(	64,04	)	(			64,04	)	
											365,2			
KG/Laden														
R1+2	ca.	49,45	x	1,00	+	9,11	x	1,00	=	58,56	x	1,00	=	58,56
						(	58,56	)	(			58,56	)	
Sonstiges														
Keller 1+2	ca.	7,50	x	1,00	+	18,79	x	1,00	=	26,29	x	1,00	=	26,29
Keller 3	ca.	3,90	x	1,00					=	3,90	x	1,00	=	3,90
Flur 1+2	ca.	4,41	x	1,00	+	10,09	x	1,00	=	14,50	x	1,00	=	14,50
HZG	ca.	6,34	x	1,00					=	6,34	x	1,00	=	6,34
						(	51,03	)	(			51,03	)	
											109,6			
ÖD89														
Gesamtfläche										100,0%	=	474,80		
Anteil Wohnfläche										67,1%	=	318,53		
Anteil Nutzfläche (Laden, EG)										9,8%	=	46,68		
Anteil Nutzfläche (Laden, KG)										12,3%	=	58,56		
Anteil Nutzfläche (Sonstiges, KG)										10,7%	=	51,03		



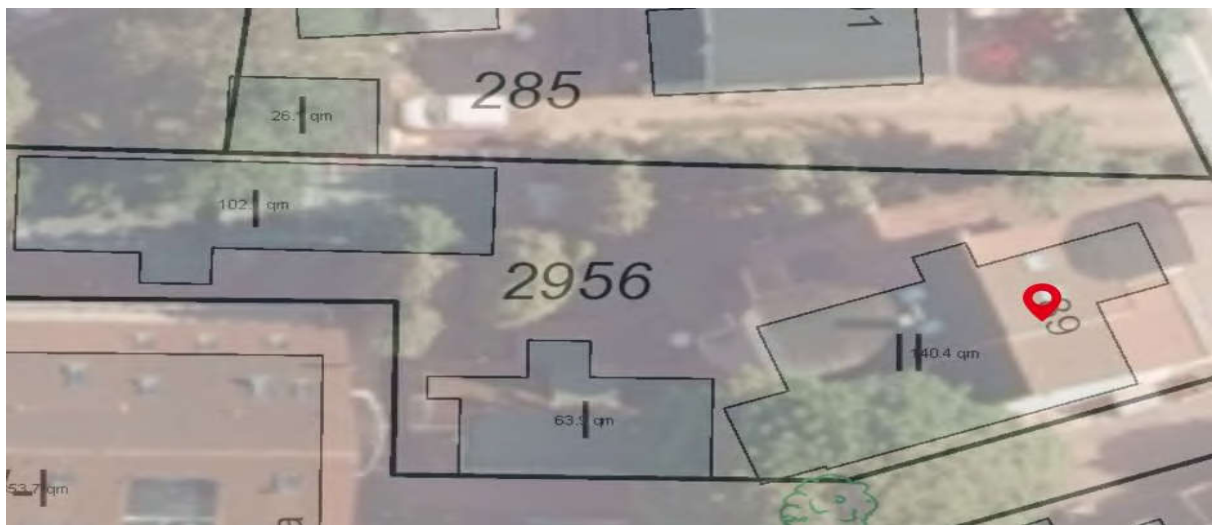
Baukennzahlen

Anlage 3.2

überschlägig lt. Bauakte/Fremddaten/Stichmessung; Nutzfaktoren <1 wg. Putzabzug/Raumstruktur

		(Voll-)Geschossfläche (GF)								Grund- fläche	Nutz- faktor	GF in qm			
OD89															
EG	ca.	15,00	x	8,66	+	1,15	x	2,00	=	132,20	x	1,00	=	132,20	
EG Anbau	ca.	7,50	x	2,83	+	3,90	x	3,00	=	32,93	x	1,00	=	32,93	
1.OG	ca.	15,00	x	8,66	+	2,75	x	9,50	=	156,03	x	1,00	=	156,03	
1.OG (Erker)	ca.	1,20	x	4,36	+	3,58	x	1,40	=	10,24	x	1,00	=	10,24	
Abzug	ca.	0,00	x	0,00					=	0,00	x	0,00	=	0,00	
										(331,39)	(331,39)				
Sonstiges	NUR für WGFZ: wirtschaftlich nutzbare GF von Aufenthaltsräumen in Nicht-VG														
DG	ca.	9,80	x	8,66	x	1,20	x	2,75	=	88,17	x	1,00	=	88,17	
DG (Erker)	ca.	3,36	x	3,70	x	2,58	x	3,90	=	22,49	x	1,00	=	22,49	
-(H<1,50m)	ca.	0,00	x	0,00					=	0,00	x	0,00	=	0,00	
Gaiben	ca.	0,00	x	0,00					=	0,00	x	0,00	=	0,00	
KG	ca.	0,00	x	0,00					=	0,00	x	0,00	=	0,00	
										(110,66)	(110,66)				
														=	442,06

		Grundfläche (GR)		GR in qm
Gebäude		(Berechnung: Fettdruck, siehe oben; ohne Anlagen i.S.v. §§14, 19, 21a BauNVO)	=	165,13

**Grundstücks-/Nutzflächenkennzahlen**

WGFZ = GF / Grundstück	= 442,1	/ 773	=	0,57
GRZ Gebäude = Grundfläche/Grundstück	= 165,1	/ 773	=	0,21



Objektdokumentation (Lage)

Anlage 4.1



■ Straßenraum Öjendorfer Damm



Objektdokumentation (Außenbereiche)

Anlage 4.2



■ Straßen-/Südfassade (BA1, tw. BA2)



Objektdokumentation (Außenbereiche)



■ Westfassade (BA1) / Unten: Süd- und Westfassade (BA2)



Objektdokumentation (Außenbereiche)

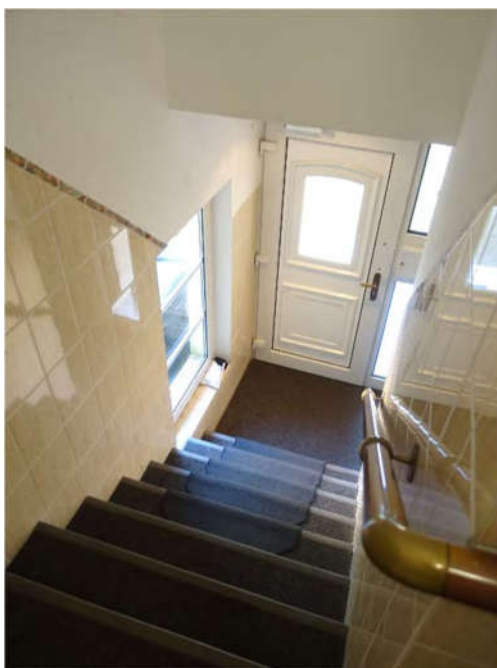


■ Nordfassade + Treppenaufgang (BA2) / Westliche Gartensituation (BA3)



Objektdokumentation (Baudetails)

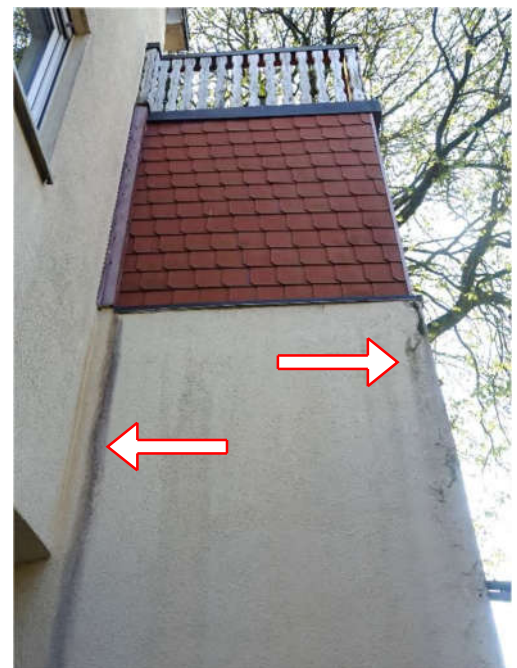
Anlage 4.3



■ ■ Eingangs- / Treppenhaussituationen



Objektdokumentation (Baudetails)

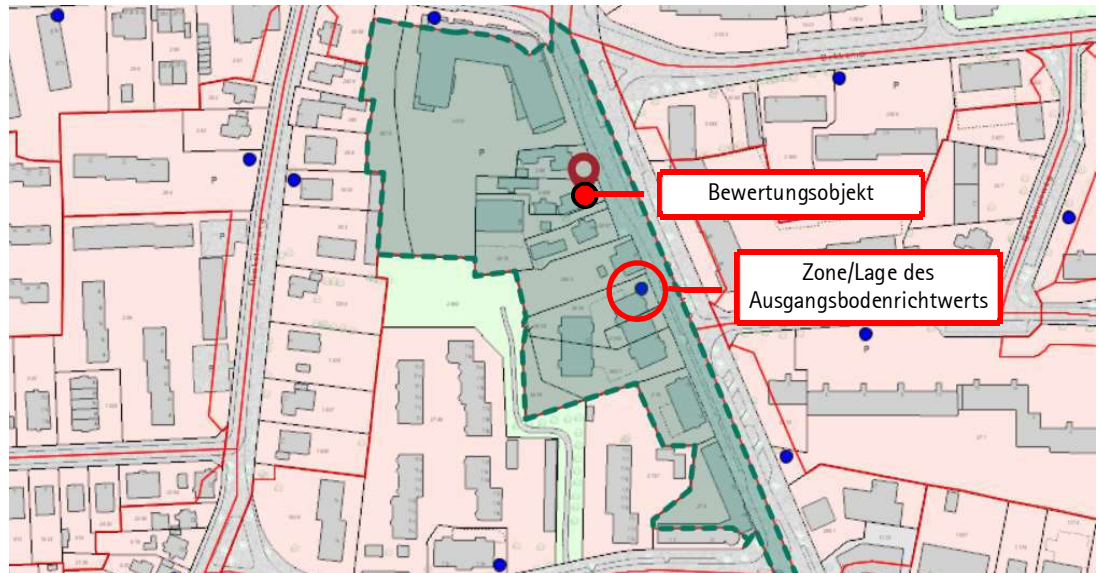


■ Zustandsdetails



Bodenrichtwert

Anlage 5.1.1

**Bodenrichtwertnummer: 01231790**

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	MFH Mehrfamilienhäuser	
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.50	
Gewählter Stichtag	01.01.2025	
Bodenrichtwert	474,50 €/m²	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.57	
Gewählter Stichtag	01.01.2025	
	527,4 €/m²	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Öjendorfer Damm 75
PLZ, Gemeinde	22043 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Jenfeld
SGE (Stat. Gebietseinheit)	60010
Baublock	512053

Ausgangsbodenrichtwert „Öjendorfer Damm (MFH)“

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



Bodenrichtwert

Anlage 5.1.2

Bodenrichtwertnummer: 01231790

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenfrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	MFH Mehrfamilienhäuser	
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0,50	
Gewählter Stichtag	01.01.2025	
Bodenrichtwert	474,50 €/m ²	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl	0,79	
Gewählter Stichtag	01.01.2025	
	686,27 €/m ²	

Bodenrichtwertnummer: 01331790

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenfrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	GH Geschäftshäuser (mehrgeschossig, Wertanteil Erdgeschoss)	
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0,50	
Gewählter Stichtag	01.01.2025	
Bodenrichtwert	180,00 €/m ²	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl	0,57	
Gewählter Stichtag	01.01.2025	
	205,2 €/m ²	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Öjendorfer Damm 75
PLZ, Gemeinde	22043 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Jenfeld
SGE (Stat. Gebietseinheit)	60010
Baublock	512053

Ausgangsbodenrichtwert „Öjendorfer Damm (MFH bzw. Laden/Wertanteil EG)“

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



Bodenrichtwert

Anlage 5.1.3

Bodenrichtwertnummer: 01331790

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	GH Geschäftshäuser (mehrgeschossig, Wertanteil Erdgeschoss)
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.50
Gewählter Stichtag	01.01.2025
Bodenrichtwert	180,00 €/m ²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.79
Gewählter Stichtag	01.01.2025
	284,4 €/m ²

Ausgangsbodenrichtwert „Öjendorfer Damm (Laden/Wertanteil EG)“

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

