

GUTACHTEN

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

steven meyer · architektur · denkmalpflege · immobilienbewertung

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



Verkehrswert des Wohnungseigentums / Etagenwohnung Nr. 13 im DG nebst 2 TG-Stellplätzen
 Öjendorfer Damm 89a in 22043 Hamburg-Jenfeld
 Unterstellt vertragsfrei und zum Wertermittlungsstichtag 13.12.2024

625.000,- EURO

717 K 35/24 Geschäftszahl des Auftraggebers
 Amtsgericht Hamburg-Wandsbek, Schädlerstraße 28, 22041 Hamburg
 Gutachten-Nr.: / VII mit 46 Seiten zuzüglich 16 Seiten für Anlagen



steven meyer

1028_30/2024

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Gegenstand der Wertermittlung

Bewertungsobjekt ist ein Wohnungseigentum belegen „Öjendorfer Damm 89a, 22043 Hamburg-Jenfeld“. Typologisch handelt es sich um eine Etagenwohnung im Dachgeschoss (links) eines Mehrfamilienhauses des Ursprungsbaujahres um 1997 mit 2 Vollgeschossen, Satteldach, Keller und Tiefgarage. Die Gesamtanlage umfasst 13 Wohneinheiten nebst 14 Stellplätzen verteilt auf 1 Baukörper („WEG Öjendorfer Damm 89a“).

Das Objekt ist eingetragen im Grundbuch von Hamburg-Jenfeld, Blatt 4563 und besteht aus dem 216,85/1.000 Miteigentumsanteil am 1.250qm großen Flurstück 2976 der Gemarkung Jenfeld, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, den Räumen, dem Spitzboden und den Stellplätzen in der Tiefgarage bezeichnet mit Nr. 13. Der Wohnung ist das Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche zugeordnet. In Abteilung II existiert der Zwangsversteigerungsvermerk.

Der Zutritt zum Grundstück und zu Innenräumen der baulichen Anlagen war möglich, der zum Bewertungsobjekt / SE-Nr. 13 überwiegend. Die Wohnung verfügt über eine mittlere Ausstattung und befindet sich in einem durchschnittlichen Instandhaltungs-/Modernisierungszustand. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung von 1997; die Warmwasserbereitung über elektrische Durchlauferhitzer. Die angesetzte Wohnfläche beträgt rd. 179qm; sie ist verteilt auf 2 Ebenen, 2 Zimmer, Wohnküche, 2 Sanitärräume, Galerie, Flur-/Nebenflächen und Loggia.

Das Objekt wird auskunftsgemäß entgeltlich zu Wohnzwecken genutzt; ein Mietvertrag liegt mir nicht vor. Die Bereiche im Gemeinschaftseigentum sind tw. unterdurchschnittlich instand gehalten; das Hausgeld beträgt 1.170,- €/Monat (ab 01.2025). Die Wohnung wurde ungenehmigt erweitert und in 2 Wohneinheiten geteilt; es bestehen Nutzungs-/Genehmigungsvorbehalte.

Ergebnisse der Wertermittlung

Verkehrswert: 625.000,- € * (miet-/vertragsfrei, inkl. Risikoabschlag)
575.000,- € (inkl. Miet-/Nutzungs-/Risikoabschlag)

Kennzahlen*:	3.492,- €/qm	Gebäudefaktor (Verkehrswert / Wohnfläche)
	30,7 %	Bodenwertanteil, relativ
	191.997,- €	Bodenwertanteil, absolut
	50 Jahre	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
	13.12.2024	Wertermittlungsstichtag



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
<hr/>	
2. Beschreibung des Grundstücks	
2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale	6
2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation	10
2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse	15
<hr/>	
3. Beschreibung der baulichen Anlagen	
3.1 Gebäude und Außenanlagen	16
3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand	19
3.3 Bau- und Grundstückskennzahlen	22
3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse	24
3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer	25
<hr/>	
4. Ermittlung des Verkehrswerts	
4.1 Bodenwertermittlung	27
4.2 Ertragswertermittlung	30
4.3 Vergleichswertermittlung	36
<hr/>	
5. Verkehrswert	
5.1 Zusammenfassung	38
5.2 Plausibilitätsprüfung	39
5.3 Marktlage / Besondere Wertverhältnisse / Verkehrswert	42
<hr/>	
6. Quellen- und Literaturverzeichnis	45
<hr/>	
7. Verzeichnis der Anlagen	46



1. Allgemeine Angaben

Auftrag / Bewertungsgegenstand

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

AG HH-Wandsbek	Grundbuch von Jenfeld / Blatt 4563 / Bestandsverzeichnis
Nr. 1	216,85/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück
• Gemarkung	Jenfeld
• Flurstück	2976
• Wirtschaftsart/Lage	Gebäude- und Freifläche, Wohnen Öjendorfer Damm 89a
• Größe	1.250qm
• verbunden mit	dem Sondereigentum an der Wohnung und an den Räumen sowie den Stellplätzen in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 13. Laut Teilungserklärung ist der Wohnung das Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche zugeordnet.

Ortsbesichtigung / Arbeitsunterlagen zur Wertermittlung

Wertermittlungs- und Qualitätsfeststellungsstichtag ist das bei den Beteiligten mit Einschreiben fristgerecht angekündigte Datum der Ortsbesichtigung am 13.12.2024. Anwesend zum Termin waren ein Bevollmächtigter der Eigentümerin bzw. Wohnungsnutzer sowie der Unterzeichner. Der Zutritt zum Grundstück und zu Innenräumen der baulichen Anlagen war möglich; der zum Bewertungsobjekt / SE-Nr. 13 ebenso (überwiegend).

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). Es lagen von der WEG-Verwalterin Angaben zu Gebäude-/Nutzungsverhältnissen, Abrechnungsunterlagen, ein Energieausweis sowie Protokolle von 3 Eigentümersammlungen vor; bei der Eigentümerin 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 Auftragsspezifikation nur zu o.g. Zweck möglich.

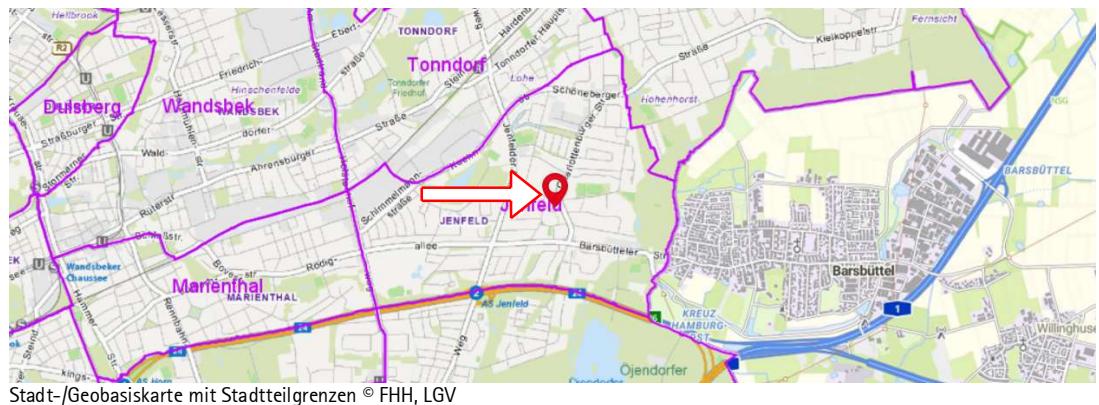


2. Beschreibung des Grundstücks

2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale

Standort / Stadtteilage

Das Bewertungsobjekt liegt im zur Freien und Hansestadt Hamburg/Bezirksamtsbereich Wandsbek zugehörigen Stadtteil Jenfeld, ca. 9,7km östlich des Stadtzentrums sowie an der östlichen Stadtgrenze zu Schleswig-Holstein.



Siedlungsgefüge

Der Stadtteil ist der sog. „östlichen Urbanisierungszone“ zuzurechnen und wird geprägt durch Einzel- bzw. Zeilenbauten der 1930-70er Jahre, Großwohnsiedlungen (Gleiwitzer Bogen, Oppelner Straße), das Areal der Universität der Bundeswehr, einige Gewerbegebiete sowie 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 im Nordosten, einer Sportanlage im Bekkamp sowie dem „EKZ Jenfeld“ (ca. 370m nach Süden).



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 Geschosswohnhäuser aus der Zeit um 1990f, eine Seniorenwohnanlage und eine tw. geschlossene Blockbebauung auf mittelgroßen Grundstücken. Etwa 150m südöstlich befindet sich eine Großwohnsiedlung; nach Süden grenzt ein Spielplatz an. Der Grünbezug ist durchschnittlich; öffentliche Stellplatzmöglichkeiten am Fahrbahnrand 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 positiv; nachteilig sind ein höher verdichteter, baulich heterogener Quartierscharakter mit einigen Gewerbenutzungen und 9-stöckigen Hochhäusern, Einflüsse durch Straßenverkehr, tw. einfache Sozialindikatoren und die schwächer ausgeprägte Zentralität.

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: 338,48; 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.



Grundstücksmerkmale

Das Flurstück 2976 / Gemarkung Jenfeld / Öjendorfer Damm 89a wird im Liegenschaftskataster mit einer Größe von 1.250qm als Wohnbaufläche geführt und liegt innerhalb der Verwaltungsgrenzen des Stadtteils „Jenfeld“.



Grenzverhältnisse Das Flurstück verfügt über einen unregelmäßigen Zuschnitt mit ebener Topographie. Die Straßenfront beträgt rd. 4m an der Zufahrt, die mittlere Breite bzw. Tiefe in Nord-Süd-Richtung rd. 26m bzw. 38m im westlichen Baufeld. Besondere, wertrelevante Grenzbesonderheiten wie Überbauten/-hang wurden nicht bekannt.

Situierung Das Flurstück 2976 ist maßgeblich bebaut mit 1 Wohn-/Tiefgaragengebäude. Der Bauabschnitt mit dem Bewertungsobjekt befindet sich ca. 60m ab Fahrbahn im westlich/straßenabgewandten Grundstücksteil, ist 1-seitig grenzstehend und nicht angebaut. Der Hauszugang erfolgt von Norden; die Grundstücks-/Garagenzufahrt von Osten. Insgesamt liegen durch Vegetation tw. verschattete und an der nördlichen Grenze recht beengte, ansonsten normale Grundstücksverhältnisse vor. Im Süden grenzt eine öffentliche Spiel-/Grünfläche an.

Erschließungszustand

Gemäß Bescheinigung über Anliegerbeiträge der Bezirksverwaltung vom 19.11.2024 liegt das Flurstück 2976 an der öffentlichen Erschließungsanlage „Öjendorfer Damm“. Die Straße ist mit Asphaltbelag, Beleuchtung, Gehwegen und tw. Parkstreifen ausgebaut und auskunftsgemäß endgültig hergestellt. Vor der Straßenfront liegen ein Schmutz- sowie ein Regenwassersiel. Die Existenz zur Bebauung erforderlicher Grundstücksanschlüsse bzw. -leitungen wird unterstellt. Es sind derzeit weder Sielbau- noch Erschließungsbeiträge fällig.



Umwelteinwirkungen / Geräuschimmissionen

Das Flurstück 2976 liegt in Hinterlage/ca. 50m entfernt von einer nicht verkehrsberuhigten, recht stark befahrenen Stadtstraße und ca. 80m südlich der Jenfelder Straße (Verbindung zur stark frequentierten Jenfelder Allee im Westen).



Lärmkarte

Gemäß Lärmkarte (Straßenverkehr) ist für den östlichen Flurstücksteil ein 24h-Schallpegel von 55-59 dB(A) bzw. <50 dB(A) / Nachtzeit verzeichnet; aufgrund der Distanz des Gebäudes zu o.g. Straßen ist das „Lästigkeitspotential“ m.A.n. kaum erhöht. Lage-typische 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 Altlasteninventarkataster nicht vor; im Liegenschaftskatasterauszug ist kein Blindgängerverdacht vermerkt. Im Übrigen verweise ich auf Seite 5 des Gutachtens.



2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation

2.2.1 Grundbucheintragungen

Rechte, Lasten und Beschränkungen

Aus der Gerichtsakte lag ein Grundbuchauszug vom 05.08.2024 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 4563
• Nr. 4/BV 1	Anordnung der Zwangsversteigerung

Anmerkung Aus der Eintragung Nr. 4/1 resultiert keine Verkehrswertrelevanz; dies gilt ggfs. auch für Grundpfandrechte/Schuldverhältnisse in Abteilung III.

Teilungserklärung / Wohnungseigentümergemeinschaft

Die Teilungserklärung (TE) wurde am 10.04.1996 nebst Berichtigung vom 06.11.1996 notariell beurkundet und lag zur Einsicht letztlich am 30.01.2025 vor. Die bauliche Abgeschlossenheit hat das Bauamt am 27.10.1995 nebst Ergänzung bescheinigt. Diese gilt für 13 Wohnungen einschließlich Abstellräumen im Kellergeschoss/Tiefgarage und Spitzboden sowie 14 TG-Stellplätze verteilt auf das Gebäude „Öjendorfer Damm 89a“. Mit o.g. Berichtigungsurkunde wurden u.a. die Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst nunmehr gestempelten Zeichnungen zum Spitzboden, zum Querschnitt und zu Fassadenansichten ergänzt.

Das Bewertungsobjekt umfasst das Sondereigentum an der Wohnung, dem Kellerabstellraum an 2 Tiefgaragenstellplätzen sowie dem Spitzboden Nr. 13 und liegt laut Aufteilungsplan (AP) im DG-links; ihm ist laut TE das Sondernutzungsrecht (SNR) an einer Gartenfläche zugeordnet. Es wurden wesentliche Abweichungen zwischen „AP“ und tatsächlichem Nutzungsbereich der Wohnung bekannt (s.u. / Anlage 2).

Bezüglich der Gemeinschafts-/Gebrauchsordnung verweise ich auf die TE und die Inhalte des Wohnungseigentumsgesetzes. Danach obliegt Eigentümern die Instandhaltung/-setzung aller Anlagen/Gebäudeteile in ihrem Sondereigentum bzw. Sondernutzungsbereich auf eigene Kosten; dies soll hier auch für die Behebung von Glasschäden an Fenstern/Türen gelten.

Laut WEG-Verwaltung wurde das SE-Nr. 13 ohne Genehmigung der Eigentümergemeinschaft in 2 Nutzungseinheiten unterteilt. Dabei wurden im 2. Dach-/Galeriegeschoss eine Geschossdecke, ein Balkon und Dachfenster errichtet, wodurch anstelle eines dargestellten Luftraums weitere Wohnflächen entstanden sind. Gleichermaßen soll für das SE-Nr. 12 gelten (nicht einsehbar).



Es wird darauf hingewiesen, dass die vorliegenden Aufteilungspläne vom tatsächlich vorhandenen baulichen Bestand abweichen und daher vorbehaltlich einer juristischen Beurteilung u.U. nicht dem Bestimmtheitsgrundsatz des Sachen- und Grundbuchrechts Rechnung tragen.

Dieser verlangt, dass die Gegenstände des Rechtsverkehrs klar und unzweideutig ausgewiesen werden. Der Aufteilungsplan soll sicherstellen, dass Sondereigentum auf die dafür vorgesehenen Räume beschränkt bleibt und die Grenzen des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums erkennbar definiert werden (> Abgrenzungsfunktion).

Dies ist m.A.n. zumindest für Teilbereiche im Bewertungsfall nicht gewährleistet:

So wurde das SE-Nr. 13 in 2 Wohneinheiten unterteilt und durch Herstellung von Balkon- und Geschossdeckenkonstruktionen im Galeriegeschoss (= 2. DG-Ebene) vergrößert. Zudem wurden Galerieebene und der Spitzboden über eine Spindeltreppe verbunden und mehrere Dachflächenfenster eingebaut, die einen Eingriff in das Gemeinschaftseigentum und die äußere Gestaltung bewirkt haben. Die Umbauten bzw. Änderungen sind weder in den Aufteilungsplänen dargestellt noch liegen mir diesbezügliche Beschlüsse von der WEG-Verwaltung vor.

Letztlich dürfte es sich hier um genehmigungspflichtige bauliche Maßnahmen i.S.v. §20 WEG gehandelt haben, durch die die Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Aufteilungsplänen als Eintragungsvoraussetzung für das Grundbuch tw. unrichtig geworden ist.

Ob die Wohnungseigentümergemeinschaft o.g. Maßnahmen - ungeachtet einer erforderlichen bauordnungsrechtlichen Genehmigung – nachträglich zustimmt, ist nicht sicher. Neben einer Nutzungsuntersagung besteht das Risiko einer Rückbauverfügung (> Seite 13).

Im Bewertungsfall wird nach Rücksprache mit dem Gericht keine Genehmigungsfiktion für die Grundflächenvergrößerung / Nutzungsänderung unterstellt.

2.2.2 Bauplanungsrecht

Verbindliche Bauleitplanung

Das Flurstück 2976 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	WR – II – g – SD – 1 – Firstrichtung – Baugrenzen
• Feststellung	25.04.1986
• Planrecht i.V.m.	Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 25.09.1977

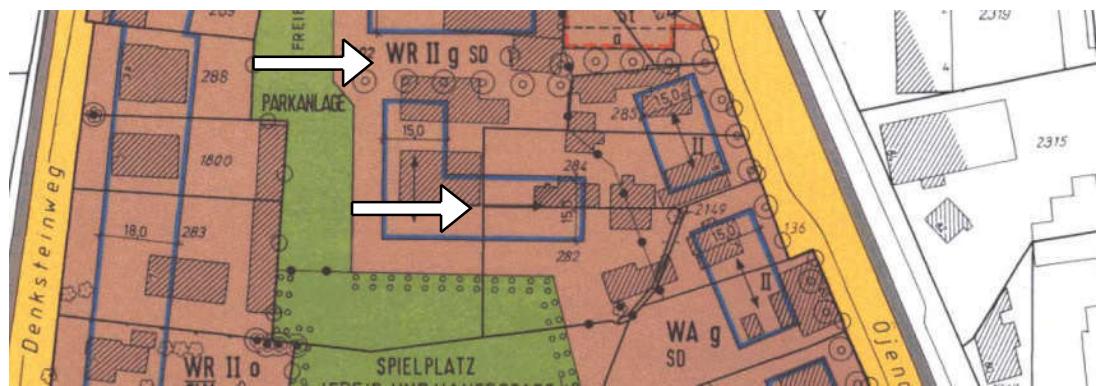


Anmerkung Für das Flurstück 2976 gilt eine Festsetzung als „Reines Wohngebiet“ und zur Bebauung mit 2 Vollgeschossen in geschlossener Bauweise sowie mit Satteldach und First in Ost-West-Richtung; es ist ein Baufeld mit 15m Tiefe durch Baugrenzen ausgewiesen. Für einen südlichen/grenznahen Teilbereich (rd. 229qm) existiert eine Festsetzung als Grünfläche mit Anpflanzungsgebot für dichtwachsende Bäume und Sträucher.

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

Nach §3 BauNVO dient das Grundstück (ausschließlich) dem Wohnen; zulässig sind Wohngebäude. Die nach §3 (3) BauNVO möglichen Ausnahmen für bestimmte Gewerbe-/Nutzungen wurden nach §2 Nr. 2 des o.g. Gesetzes ausgeschlossen.

Durch die Bestandsbebauung existiert m.A.n. keine wesentliche Über- oder Unterausnutzung des Grundstücks; die Bereiche außerhalb des Baufensters sind nicht überbaubar. Die Entwicklungsstufe des Flurstücks ist i.S.v. §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.

Denkmalschutz Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Hamburger Denkmalliste vom 17.09.2024 als Baudenkmal bzw. als Bestandteil eines Ensembles eingetragen. Für das Flurstück ist mir kein Hinweis auf Bodendenkmäler oder archäologische Vorbehaltflächen 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 89a
• 09.1995 (00481/95)	Errichtung eines Wohnhauses (15 WE) und Tiefgarage (Baubeginn 1995; als Ursprungsbaujahr wird 1997 unterstellt)

Anmerkung Im Gutachten wird die materielle und formelle Legalität vorhandener baulicher Anlagen/Nutzungen vorausgesetzt. Vom Fachamt Bauprüfung wurden keine Auflagen gegen Eigentümer oder Beschränkungen für das Grundstück mitgeteilt.

Keine Vorgänge bzw. Genehmigungen liegen mir vor für die Errichtung einer Geschossdecke im sog. Galeriegeschoss (anstelle eines Luftraums) bzw. die Nutzung dieser Fläche zu Aufenthaltszwecken in den Wohnungen SE-Nr. 11-13, die Errichtung eines Balkons im Bereich des SE-Nr. 13 sowie die Nutzung der Galerie- und Spitzbodenebene im SE-Nr. 13 als separate Wohneinheit.

Ob die Grundflächenerweiterung / Umnutzung die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Aufenthaltsräume und Rettungswege erfüllt, ist nicht sicher bzw. bedarf einer Beurteilung durch Fachbehörden. Da Nutzungsvorbehalte/Rückbaurisiken bestehen (> § 59, 75f HBauO), stellt die Bewertung auf o.g. Genehmigungszustand ohne Erweiterung/Umbauten ab. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass einige Ausführungsdetails von genehmigten Bauvorlagen abweichen (> Fassadengliederungen, TG-Zufahrt und -plan).

Baulastenverzeichnis

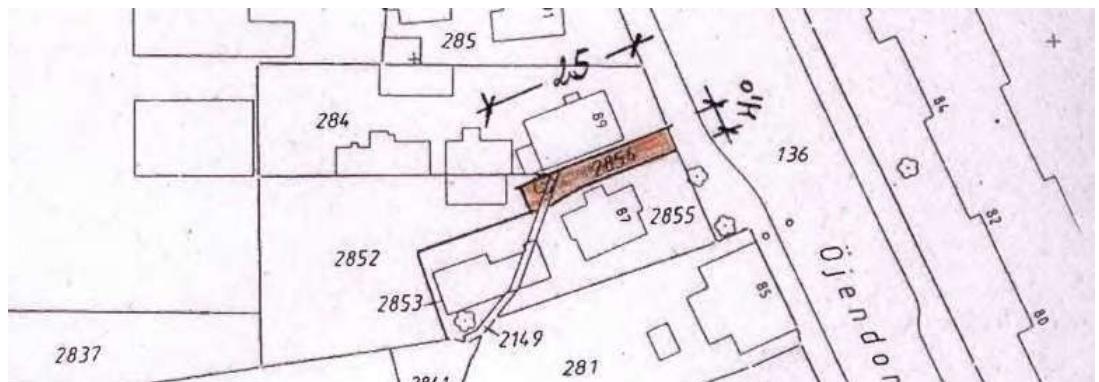
Für das Flurstück 2976 ist laut Auskunft des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung vom 30.09.2024 eine Baulast verzeichnet. Begünstigende oder nicht im Verzeichnis eingetragene Vorgänge nach altem Recht (z.B. Hofgemeinschaften) lagen in der Bauakte nicht vor.

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



Baulast Nr. 504-831 Es besteht die Verpflichtung für das Flurstück 2976/Jenfeld (vor Teilung / Vereinigung: 2852, 2854, zw. 2149) eine Fläche von 4,0m x 25,0m als ständig freizuhaltenden Zufahrt zugunsten der Flurstücke 2853 + 2855/Jenfeld zur Verfügung zu stellen.

Zudem ist „Dem Verbleib der vorhandenen Versorgungsleitungen, Reparaturzwecken sowie Erneuerung auf den Flurstücken 2852, 2854, tw. 2149 / Gemarkung Jenfeld für die Flurstücke 2853 + 2855 (...) zu gestatten.“



Planzeichnung © FHH, LGV

Im Bewertungsfall ergibt sich eine geringe Wertminderung. Die belastete Fläche liegt außerhalb des bebaubaren Bereichs bzw. im Grenzabstand, aber umfasst rd. 100qm (= 8,0% des Flurstücks). Ein Abschlag von -15% auf den Bodenwert von 50% der Belastungsfläche ist m.A.n. angemessen.

Die Fläche dient der eigenen Erschließung, kann zur Berechnung der Grundstückskennzahlen (GRZ/GFZ) herangezogen werden und es ist eine regelmäßige, aber vermutlich mäßige fremde Inanspruchnahme durch Bewohner von 2 Wohnhäusern ohne besondere Störfaktoren/Nutzungsbeschränkungen für das Bewertungsgrundstück zu erwarten. Es resultiert ein Abschlag von rd. 5.310,- € (= 100qm x 0,50 x 0,15 x 708,- €/qm Bodenwert der Baulastfläche; s.u.) bzw. anteilig für das Bewertungsobjekt / SE-Nr. 13 von rd. 1.150,- € (= bei 216,85/1.000 Miteigentumsanteil).

2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse

Derzeitige Nutzung

Das Bewertungsobjekt wurde unterteilt (s.o.) und wird zum Stichtag in der unteren DG-Ebene bzw. im Galeriegeschoss nebst Spitzbodenfläche offenbar jeweils von zwei Personen genutzt. Mietverträge wurde mir nicht übergeben und sollen den Bewohnern nicht vorliegen. Auskunfts-gemäß besteht das Nutzungsverhältnis in der unteren Ebene circa seit dem Jahr 2018; über die obere Ebene wurden keinen Angaben zum Mietbeginn gemacht.

Als monatliche Miethöhe wurde für die untere Dachgeschossebene aktuell 850,- €/bruttowarm bzw. für die Galerieebene 650,- €/bruttowarm mitgeteilt. Bei der angesetzten Wohnfläche von rd. 179qm (ohne ungenehmigte Erweiterung) sowie nach Abzug von unterstellt rd. 3,00 €/qmWF für Betriebskosten und 110,- € für die 2 TG-Stellplätze resultieren überschlägig 850,- € Netto-kaltmiete/Monat.

Hinweise zu Mietvorauszahlungen, Mietpreisbindungen oder Baukostenzuschüssen liegen mir nicht vor; im Gutachten wird zunächst Vertragsfreiheit unterstellt. Für fehlende Nachweise bzw. das objektbedingt erwartete Eigennutzungsinteresse erfolgt ein Risikoabschlag in Abschnitt 5.3.



3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäude und Außenanlagen

Typologische Gesamtkonzeption

Auf dem Grundstück existieren ein 1-seitig grenzstehendes/unterkellertes Mehrfamilienhaus des Ursprungsbaujahres 1997 mit 2 Vollgeschossen, Satteldach, 1 Haupteingang, 13 Wohneinheiten sowie eine vom Wohnhaus tw. überbaute Tiefgarage mit 14 Stellplätzen. Das Bewertungsobjekt liegt im Dachgeschoss links; auf dieser Ebene befinden sich 2 weitere Wohnungen.

Der Zutritt zum Grundstück und zu Innenräumen der baulichen Anlagen war möglich (Eingang/Treppenhaus / Keller / TG); der zum Bewertungsobjekt ebenso. Grundstücks-/Fassadenteilflächen, Dachstuhl/Eindeckungen, durch Gegenstände verdeckte Bausubstanz sowie östliche Bereiche im Galeriegeschoss/Spitzboden waren tw. unvollständig bzw. nicht einsehbar. Diesbezüglich wird auf vorhandene Unterlagen Bezug genommen (> Seite 5).



Luftbild © FHH, LGV



3.1.1 Gebäudekonstruktion/-hülle

Primärstruktur

Das Gebäude mit dem Bewertungsobjekt ist errichtet als Massivkonstruktion mit Lochfassade und südseitig durch Balkone/Dachloggien gegliedert. An der Nordseite existieren ein Laubengang (1.0G) und eine Dachgaube. Die Fassadenansichten sind in Putz mit hellem Anstrich ausgeführt.



Fassade/Rohbau Außenwände EG/OG/DG-Giebel: 34,0cm (laut Akte Mauerwerk mit ca. 10cm Wärmedämmverbundsystem). Treppenhausgaube: ca. 24cm Mauerwerk. Innenwände in Mauerwerk/Leichtbauweise in verschiedenen Stärken. KG-Wände in Kalksandstein auf Massivfundament. Geschossdecken in Stahlbetonkonstruktion mit schwimmendem Estrich.

Dach/-eindeckung Satteldach in Holzkonstruktion mit ca. 45° Neigung, ca. 80cm Drempel, roter Betonsteindeckung und Entwässerung über Kupferrinnen/-fallrohre. Dachausbau zu Wohnzwecken auf 3 Nutzungsebenen sowie mit ca. 14cm Zwischensparrendämmung.

Fenster/SE-Nr. 13 Wohnraumfenster mit Kunststoffrahmen/Isolierverglasung von 1997 in üblichen Formaten bzw. als mehrflügelige Fenstertüren sowie als Dachflächenfenster.

Eingang/Treppen Haupteingang als 1-flügelige Kunststoffrahmentür von 1996 und mit Seitenteil/Isolierglasfüllung sowie integrierter Briefkasten-/Klingelanlage. Haupttreppe KG-DG als gewendelte Betonkonstruktion (Massivstufen mit Textilbelag, Geländer in Metallstäben und Metallhandlauf). Es existiert ein Aufzug mit Stahlkabine (630kg Traglast; KG-DG; Bj. 1995).

Sonstige Bauteile Balkone und Laubengang in Beton-/Kragkonstruktion mit Metallstahlgeländer und Betonboden.

3.1.2 Innenausbau

Sekundär- und Tertiärstruktur

Hauseingang/Flur mit Auslegware als Fußboden, Keramikfliesensockel (ca. 1,50m hoch, sonst RauhfaserTapete/Anstrich als Wand- bzw. Deckenbelag). Treppenraum wie vor und mit Kunststofffensterelementen und Isolierverglasung von 1996 in größeren Formaten.

Innentüren/SE-Nr. 13 Wohnungseingänge zum DG- bzw. Galeriegeschoss je als 1-flügelige, glatte Spantüren. Zimmertüren als leichtere Span-/Hohlkammerkonstruktionen mit Kunststoffbeschichtung und kassettierten Türblättern in glatten Spanzargen.

Oberflächen Wohnräume mit Granitfliesen, Laminat bzw. Auslegware als Fußboden und RauhfaserTapete/Anstrich als Wand-/Deckenbelag.

Sanitär Abweichend vom Aufteilungsplan sollen insgesamt 3 Sanitärräume im SE-Nr. 13 existieren; einsehbar waren davon 2. Ausbau mit Keramik- bzw. in der Galerieebene mit Granitfliesen als Fußboden bzw. Wandschild (türhoch mit hellem bzw. marmorierterem Dekor, sonst Rauhfaser/Gewebetapete/Anstrich) und mittlerer Ausstattung: jeweils Hänge-WC's mit Unterputz-Spülkasten, Urinal (in Galerieebene), Einzelwaschtische, eingeflieste Eckwannen in Kunststoff und übliche Armaturen.



Küche Ausbau mit Keramikfliesen bzw. Vinyl (in Galerieebene) als Fußboden, Keramikfliesen als Wandschild und (tw. knapp) mittlerer Ausstattung: Arbeitsfläche und Ober-/Unterschränke mit Kunststoffbeschichtung, Metallspüle und übliche Elektrogeräte (ältere EBK).

Heizung/Wasser Wärmeversorgung über Gas-Zentralheizung von 1997, Konvektoren und Steig-/Leitungen als Unterputzinstallation; Warmwasserbereitung über elektrische Durchlauferhitzer. Entwässerung ins öffentliche Siel.

Elektro/Lüftung Hauptanschluss im Kellergeschoss; Unterverteilung mit Automatensicherungen und Unterputzinstallation. Ausbau mit Klingel-/Gegensprechanlage und mittlerer Schalter-/Steckdosenanzahl. Nassräume mit Fensterlüftung.

Nebenflächen Balkon / SE-Nr. 13: Betonkonstruktion mit Metallstabgeländer. Loggia / SE-Nr. 13: Keramikfliesen- bzw. Dielenbelag (Galerieebene). Tiefgaragenstellplatz / SE-Nr. 13: Offene Fläche mit Estrichbetonboden.

Abstellraum neben TG-Stellplatz / SE-Nr. 13: Zugang über Treppenhaus und TG- Rampe. Ausbau unbekannt; vermutlich mit Estrichboden, gestrichenen Mauerwänden, Metalltür und Lichtauslass/-schalter.

Keller/Allgemeinbereiche: Zugang über o.g. Massiv-/Innentreppe sowie Schleuse in der Tiefgarage. Ausbau mit Auslegware als Fußboden (im Vorflur, ansonsten Estrich), gestrichenen Mauerwänden/Betondecken, Span-/Metalltüren und isolierverglaste Kunststofffenster. Es existiert eine Waschküche mit Keramikfliesenboden und Hebepumpe.

Sonstiges/Einbauten Massivtreppe mit Marmor-/Stufenbelag zum Galeriegeschoss sowie Spindeltreppe vom Galeriegeschoss zum Spitzboden.

3.1.3 Außenanlagen und Nebengebäude

Bauteile / Befestigungen / Vegetation

Es existieren Grundstücksanschlüsse/Hausversorgungsleitungen, Einfriedungen (Metall-/Holzzäune, Vegetation), Rasen/Zierpflanzen/Gehölze und i.W. mit Betonsteinpflaster angelegte Wege/Freiflächen.

Außenanlagen Müllcontainerboxen in Beton-/Metallkonstruktion. Regenwassertank mit Pumpe. Gartenhaus in Holzkonstruktion und mit Satteldach.

Nebengebäude Tiefgarage. Stahlbeton- bzw. Mauerwerkskonstruktion mit begrüntem Flachdach, elektrischem Sektionaltor und überdachter Betonrampe. Ausbau mit Estrichboden, gestrichenen Beton-/Mauerwänden/Betondecken, Metalltüren und Fensterlüftung.

Sondernutzungsrechte Gartenfläche mit Schuppen in Holzkonstruktion.



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:

- 1997 Ursprungsbaujahr

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/Algen-/Moosbewuchs waren an Dachflächen/-überständen/-aufbauten keine größeren Schäden erkennbar. Eindeckungen des Hauptdaches und der Tiefgarage, die Dachdämmung und Rinnen/Fallrohre stammen vermutlich aus der Zeit um 1997.

Fassade/Fenster: Es sind tw. starke Witterungsspuren/Algenbewuchs, Anstrichschäden, zahlreiche Putzrisse und Spechtlöcher am WDVS (> Ost-/Westgiebel; Ursache ungeprüft) sowie Korrosion an diversen Metallgeländern erkennbar; der energetische Zustand der Außenwände ist baujahresgemäß (1997). Die Fenster im Treppenhaus und im SE-Nr. 13 sind von 1996f und aus wärmotechnischer Sicht älter, aber i.W. lagegerecht.

Eingang/Treppen: Die Haupteingangstür weist diverse Gebrauchsspuren auf; sie entspricht sicherheits-/wärmotechnisch dem Stand von 1997. In Treppenhaus/Fluren existieren deutliche Abnutzungen am Bodenbelag und das Fußbodenniveau an den Wohnungstürzargen und am Aufzug ist nicht flächenbündig (vermutlich war ursprünglich ein Fliesenbelag anstelle der Auslegware vorgesehen); die Oberflächengestaltung ist älter/bedingt zeitgemäß. Die Treppenstufen weisen tw. unterschiedliche Tiefen im Gehbereich auf, hier sollte geprüft werden, ob den Sicherheits-/Anforderungen der DIN 18053 entsprochen wird.

Innenausbau / SE 13 Oberflächen/Innentüren: Es sind an Wänden/Böden und Türblättern/-zargen wenige bis übliche Gebrauchsspuren vorhanden; im Wohnzimmer existiert ein auskunfts-gemäß älterer Feuchtigkeitsschaden. Boden-/Wandbeläge sind aus dekorativer Sicht zeitgemäß.



Bad/Küche: Die Sanitärausstattungen stammen aus neuerer Zeit und sind an Raumoberflächen/Zubehör marktgängig. Größere Feuchtigkeits-/Schäden waren nicht erkennbar. Der Küchenausbau ist etwas älter und weist übliche Gebrauchsspuren auf.

Sonstiges Installationen: Hausanschlüsse, Grund- bzw. Strangleitungen, Wärmeerzeuger, Unterverteilungen für Ab-/Wasser/Elektro inkl. Sicherungen, Aufzug sowie Heizkörper/Heizungsanlage stammen vermutlich aus älteren Zeiten um 1996f. Es wurden keine größeren Funktionsdefizite im Bereich des Sonder- oder Gemeinschaftseigentums bekannt.

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

Außenanlagen: Die baulichen Bestandteile befinden sich i.W. in einem durchschnittlichen Zustand mit kleineren Schäden; der Garten wirkt normal gepflegt. Ein Dichtheitsnachweis für die Grundleitungen liegt mir nicht vor.

Tiefgarage: Neben üblichen Gebrauchsspuren sind erhebliche Estrichschäden (Risse, Aufwölbungen, Hohllagen) sowie Feuchtigkeits-/Schimmelspuren/Ausblühungen an der Betondecke unterhalb der Terrassen erkennbar (Ursache ungeprüft).

WEG/Beschlüsse Die Hausverwaltung hat Protokolle von Eigentümerversammlungen zur Verfügung gestellt (2022, 2023, 2024). Danach sind 2022/2023 Reparaturen am Garagentor (u.a.) und der hydraulische Abgleich der Heizung erfolgt; zudem wurde die Durchführung der Dichtheitsprüfung der Grundleitungen beauftragt (das Ergebnis liegt mir nicht vor). Besondere Instandsetzungs-/Modernisierungsmaßnahmen wurden nicht thematisiert/beschlossen.

3.2.2 Kalkulatorische Wertminderung

Vorbemerkung

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

Eine Wertminderung für Instandhaltungsrückstau ist nur in der Höhe anzusetzen, wie es der Geschäftsverkehr den Defiziten bemisst. Nicht jeder Mangel/Schaden begründet einen 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 Ursprungsbaujahres. Größere Maßnahmen wurden nicht bekannt. Ein Energieausweis liegt mir vor und nennt für den „Öjendorfer Damm 89a“ einen Endenergieverbrauchswert inkl. Warmwasserzuschlag von 145,2 kWh/(m²a); dies entspricht Klasse „E“.

Die einsehbaren Bereiche des Gemeinschaftseigentums befinden sich teilweise in einem unterdurchschnittlichen Instandhaltungszustand. In den Bereichen der Gebäudehülle und Tiefgarage besteht Investitionsbedarf, der von der Erhaltungsrücklage nicht gedeckt und anteilig angesetzt wird. Hinsichtlich der Geschosstreppe und die erheblichen Estrich-/Feuchtigkeitsschäden in der Tiefgarage erfolgt ein Risikoabschlag für weiterführende Untersuchungen. Das Bewertungsobjekt (SE-Nr. 13) befindet sich Innen in einem durchschnittlichen Instandhaltungs-/Modernisierungszustand.

Der energetisch/technische Modernisierungsgrad der Gesamtanlage entspricht – gemessen an baujahresüblichen Erneuerungsintervallen und am Nutzwert – teilweise nicht mehr den heutigen Anforderungen. Es sind Maßnahmen an der Heizungsanlage zeitnah absehbar/erforderlich; hierfür ist ein anteiliger Abschlag marktgerecht.

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 Markt-anpassungsfaktors für disponibile Maßnahmen geschätzt:

Kostenansatz (bezogen auf qm-Wohnfläche)	NHK 2010	BGF>WF	BPI	Region	1.876 €/qm Ansatz/ qm-WNF
	765 €/qm	0,78	1,797	1,75	
Bauteil / Maßnahme / Zuordnung	Anteil Bauteil	Anteil Defizit	Hebe- faktor	Markt- faktor	
Heizungskessel (disponibel) / GE	4,5%	100%	1,25	0,71	74,9 €
Fassade / GE	40.000 €	100%	1,00	1,00	51,6 €
Tiefgarage / GE	35.000 €	100%	1,00	1,00	45,2 €
Risiko zuschlag / GE	10.000 €				12,9 €
Summe				=	184,6 €
Wohnflächenansatz (Gesamt)				775,0 qmWF =	143.080 €
Anteil Bewertungsobjekt am Gemeinschaftseigentum (MEA)	216,85	/	1.000 =	31.026,8 €/qm	
Marktfaktor (I x II)	Gewicht (I)	bis 0,25	bis 0,75	bis 1,00	Wert (II)
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	0,75 0,11

Wertminderung, gerundet (= 173,- €/qm bei 179qmWF) -31.000,- €



3.3 Bau- und Grundstückskennzahlen

3.3.1 Flächen

Wohn-, Geschoss- und Bruttogrundfläche

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

Bestandszahlen Die Bauakte enthielt Grundrisse mit recht detaillierten Maßketten, aber ohne Flächenangaben. Die Teilungserklärung beziffert die „Größe“ mit rd. 216qm (mutmaßlich inkl. Loggiafläche und ohne Abzug von nicht anrechenbaren Bereichen unter Dachschrägen). Die Eigentümerin hat keine Berechnungen zur Wohnfläche vorgelegt.

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

- Die ungenehmigt erweiterte Grundfläche im Galeriegeschoss wird nicht auf die Wohnfläche angerechnet (s.o.); beim Spitzboden bestehen Genehmigungsvorbehalte und Unsicherheiten, ob die Anforderungen an Aufenthaltsräume i.S.d. HBauO erfüllt sind (> Seite 10 + 12). Der genehmigte Galerieflächenanteil wird nutzwertabhängig als Wohnfläche angesetzt.

- Die Loggia wird hinsichtlich Lage, Ausrichtung, Zugang, Witterungs-/Sichtschutz und Größe/ Zuschnitt nutzwertabhängig zu 50% als Wohnfläche angesetzt. Spitzboden, Kellerraum und die TG-Stellplatzflächen werden auf die Nutzfläche angerechnet.

• Bebaute Grundfläche (ohne Neben- & unterirdische Anlagen; rd.)	353 qm
• Wertrelevante Geschossfläche (i.S.d. ImmoWertV, rd.)	1.067 qm
• Bruttogrundfläche (laut Bauakte bzw. nach Umrechnungskoeffizient, rd.)	1.585 qm
Geschossflächenzahl (Geschosfläche/Grundstück; s. Anlage)	1,05
Grundflächenzahl (Grundfläche/Grundstück; s. Anlage)	0,51

• Wohnfläche (rd.)	75,0%	179,0 qm
• Nutzfläche Spitzboden, Kellerraum + TG-STPL (rd.)	25,0%	59,8 qm
• Nutzfläche Sonstiges (Garage/Nebengebäude, rd.)	0,0%	0,0 qm
Summe	100,0%	238,8 qm

Wohnfläche (nutzwertabhängig; Einelnachweis s. Anlage; rd.)

179,0 qm



3.3.2 Betriebs- und Bewirtschaftungskosten

Jahresabrechnung

Die Kostenstruktur von Wohnungs-/Teileigentümen unterliegt u.a. den Maßgaben der Teilungs-erklärung und den Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft. Von der Hausverwaltung lagen der aktuelle Wirtschaftsplan (WP) und die Einzel-/Wohngeldabrechnung (EA) vor:

Gesamtkosten Laut Abrechnung für den Zeitraum 01.01.2023-31.12.2023 betragen die anteiligen Gesamtkosten rd. 10.307,- €. Diese umfassen z.B. Betriebskosten, Zuführung zur Erhaltungsrücklage und sonstige Verwaltungskosten. Hinzu kommen noch übliche Individual-/Verbrauchskosten (Strom, Grundsteuer etc.). Die Abrechnung erfolgt i.W. nach Miteigentumsanteilen bzw. bei den Heiz-/Warmwasserkosten individuell. Danach betragen die umlagefähigen Betriebskosten rd. 6.309,- € (= 2,94 €/qmWF/Mo; ohne Individualkosten). Dies liegt im mittleren Bereich baujahres-/objekttypischer Werte.

Rücklage Die Erhaltungsrücklage lag zum 31.12.2023 für die Abrechnungseinheit „Öjendorfer Damm 89a“ bei rd. 33.985,- € bzw. für SE-Nr. 13 bei 7.370,- €. Als Bestand sollte baualtersabhängig die 3- bis 5-fache Höhe einer mittelfristig angemessenen Jahreszuführung vorhanden sein (= 7.518,- € = 14,00 €/qmWF x 179,0qmWF x 3). Die Zuführung zur Rücklage wird mit 10.000,- €/Jahr (2023) bzw. 15.000,- €/Jahr (WP 2025) beziffert; für das SE-Nr. 13 resultieren rd. 3.253,- €/Jahr (= 1,51 €/qmWF/Mo). Dies liegt im oberen Bereich baujahres-/objekttypischer qm-Werte.

Hausgeld/Umlagen Im Wirtschaftsplan wird mit Einzelkosten von rd. 13.924,- €/Jahr und einem Wohngeld von 1.170,00 €/Monat kalkuliert; hierin sind Sonder-/Liquiditätsumlagen in Höhe von 5.000,- €/Jahr bzw. anteilig rd. 1.084,- €/Jahr enthalten. Zahlungsrückstände in der Gemeinschaft hat die Verwaltung mit rd. -34.300,- € angegeben.

		€/qm	€/M0	€/Jahr
Wohngeld lt. WP (bei Flächenansatz)	179,0 qm	6,54	1.170,0	14.040,0
Gesamtkosten lt. EA (BK; inkl. Rücklagenzuführung/Sonderumlage)		4,80	858,9	10.306,6
* Anteil Betriebskosten (BK; ohne Rücklagenzuführung)		4,22	756,1	9.072,6
* Anteil umlagefähige Kosten (inkl. HZG)		2,94	525,7	6.309,0
* Anteil nur Heizung (inkl. Warmwasser)		1,28	228,8	2.745,3
* Anteil Zuführung Erhaltungsrücklage (netto; inkl. Entnahme)		0,57	102,8	1.233,9
Erhaltungsrücklage (nach MEA)	216,85 /	1.000	7.370	33.985

Sondereinfluss Kostenstruktur 0,- €



3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse

Strukturelle Konzeption und Drittverwendung

Typologisch handelt es sich um eine Etagenwohnung im Dach- und Galeriegeschoss eines Mehrfamilienhauses des Ursprungsbaujahres um 1997 mit 3 Wohngeschossen und 13 Wohneinheiten. Sie umfasst rd. 179qmWF verteilt auf 2 Ebenen, 2 Zimmer nebst Galerieebene, Wohnküche mit Essdiele, 2 Sanitärräume (soweit einsehbar), Flur-/Nebenflächen sowie Loggia (> Anlage 2).

Aufteilung Die Wohnung wird über das Treppenhaus, eine interne Massiv- bzw. Spindeltreppe zum Spitzboden und Flure in der 1. DG-Ebene erschlossen. Wohn-/Schlafzimmer sind über die Essdiele mit Wohnküche erreichbar; die Wohnräume/Loggia sind nach Süden bzw. zum Garten orientiert. Es sind ein Voll- und ein Wannenbad in der Galerieebene vorhanden. Zur Wohnung gehören ein Abstellraum und zwei Stellplätze in der Tiefgarage.

Nutzwert Bewertungsobjekt ist eine ursprünglich als Maisonette konzipierte Wohnung in einem Mehrfamilienhaus mit i.W. konventionellen Stilelementen in knapp mittlerer Lage; repräsentative Ansprüche hinsichtlich Architektur, Empfang und Treppenhaus werden nicht erfüllt. Das Grundstück ist durchschnittlich groß, weist straßenseitig einen recht hohen Versiegelungsgrad auf und grenzt im Süden an eine öffentliche Spiel-/Grünfläche.

Das Objekt verfügt über eine mittlere Ausstattung, eine überdurchschnittliche Wohnfläche und genügt gehobeneren Nutzungsanforderungen. Der räumliche Eindruck ist in den Wohnbereichen tw. großzügig bemessen; aus typologischer Sicht sind eine gute Bewegungsfläche in Bad und Küche sowie bauahrestypische Raumhöhen vorhanden. Bezogen auf die Gesamtgröße existieren übliche Fluranteile und ausreichend Abstellflächen im Untergeschoss. Die Wohnräume sind recht gut belichtet und von der Aussicht auf Vegetation geprägt; die Bäder verfügen über Fenster. Es existiert eine Außenwohn-/Loggiafläche mit gutem Nutzwert (> Größe, Zuschnitt, Besonnung, Einsehbarkeit, Immissionen) sowie zwei normal anfahrbare TG-Stellplätze. Die strukturelle Konzeption ist i.W. noch marktgerecht:

- Architektur mit etwas älteren Stilmerkmalen und durchschnittlicher Grundstücksgestaltung
- I.W. funktionale Grundrissorganisation mit üblichem Verkehrsflächenanteil
- Bauahrestypische Raumproportionen mit offenen Teilbereichen
- Übliche (Bad) bis recht gute Belichtungs-/Belüftungsverhältnisse
- Raumhöhen: ca. 2,49m (DG) / 2,40m (Galerie) / 2,14m (SB) / ca. 2,35m (KG)

Als nachhaltige Drittverwendung werden Wohn- bzw. Eigennutzungszwecke unterstellt; das Vermietungsrisiko ist objekt-/größenbedingt etwas erhöht. Die architektonische Gestaltung passt noch zur Lagequalität; der Grundriss bietet ausreichend Nutzungsperspektiven.

Gesamtbeurteilung Nutzwert

überdurchschnittlich



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 ggf. die Restnutzungsdauer zu verlängern.

Als Ursprungsbaujahr wird 1997 angenommen. Zum Stichjahr 2024 beträgt die „rechnerische“ Restnutzungsdauer in erster Näherung somit 53 Jahre (= bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer/Modellwert gemäß Anlage 1 zu §12 ImmoWertV und 27 Jahren Baualter).

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

Modernisierungselemente (maximal zu vergebende Punkte)	<5 Jahre zurück	<10 Jahre zurück	<15 Jahre zurück	<20 Jahre zurück	Datum (unterstellt)	Vergebene Punktzahl
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1	-	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0	-	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (> Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	-	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	-	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	-	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0	Ca. 2018	1,0
Modernisierung des Innenausbaus (> Decken, Fußböden, Treppen etc.)	2	2	2	1	-	0,0
Wesentl. Verbesserung von Grundrissen (> Badeinbau, Strukturänderung etc.)			1 bis 2		-	0,0
Summe	Mittlerer Modernisierungsgrad erreicht bei 6-10 Punkten					1,0

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

50 Jahre / 30 Jahre Alter



4. Ermittlung des Verkehrswerts

Zur Verkehrswertermittlung i.S. des §194 BauGB sind nach §6 ImmoWertV das Vergleichswert-, das Ertragswert- bzw. das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Würdigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gegebenheiten 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 zur Verkehrswertableitung herangezogen.

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

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



4.1 Bodenwertermittlung

4.1.1 Verfahrensgrundsätze

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

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

4.1.2 Eingangsdaten zur Bodenwertermittlung

Bodenrichtwertauskunft

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

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

Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 (s. Anlage)

438,22 €/qm

Objektspezifischer Bodenwertansatz

Bodenrichtwerte werden stichtagsbezogen und jährlich veröffentlicht. Hier betrugen sie in den Vorjahren: 533,- €/qm (zum 31.12.2020), 693,- €/qm (01.2022) und 582,- €/qm (01.2023). Da vom Gutachterausschuss keine Indexreihen zum Bewertungsstichtag vorliegen, erfolgt die Würdigung der Marktentwicklung in Abschnitt 5.3.



Bodenrichtwerte gelten für normierte Grundstücke und sind bei Abweichungen umzurechnen. Laut geoportal-hamburg.de ergibt sich für den MFH-Richtwert bezogen auf die ermittelte WGFZ/Geschossflächenzahl ($1,05 = 1.067 \text{qmGF} : 1.021 \text{qm anrechenbares Grundstück}$, d.h. ohne den als Grünfläche ausgewiesenen Grundstücksbereich von 229qm) zunächst ein Ausgangswert von 823,46 €/qm.

Für Nicht-Baulandnutzungen (Private Grünflächen) kann laut Gutachterausschuss der 8-fache Bodenrichtwert für Erwerbsgartenanbauflächen bezogen auf 10.000qm angesetzt werden; dies entspricht hier 44,- €/qm (= $8 \times 5,50 \text{ €/qm}$) bzw. 5,3% des o.g. Baulandwertes.

Ich halte diesen Wert für zu niedrig. Flächen, die im räumlichen Zusammenhang zu einem Baugrundstück liegen, aber das Maß eines lageüblichen Hausgartens deutlich übersteigen oder nur naturbezogen/nicht selbständig verwertbar sind, gelten als sog. „Erweiterte Hausgärten“. Diese Flächen weisen zwar keine Bauerwartung auf, jedoch je nach Nutzbarkeit/Lage einen Bodenwert von 10-30% des großenbezogenen Baulandbodenwerts. Im Bewertungsfall ist m.A.n. ein Ansatz von 10% für angemessen; die Fläche ist mit 229qm (18,3%) relativ groß und kann nicht zur Berechnung der Grundstückskennzahlen (GRZ/GFZ) herangezogen werden, liegt aber nah zum Gebäude und dient der privaten, eigenen Gartennutzung.

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

Im Bewertungsfall umfasst die Bodenrichtwertzone einen kürzeren Straßenabschnitt mit recht homogenen Lagemarken; die vorherrschenden Verhältnisse mit der angrenzenden Grünanlage sind hier bereits berücksichtigt. Eine Anpassung halte ich für die rückwärtige, von der Straße abgeschirmte Lage in zweiter Reihe in Höhe von 3,0% für angemessen.

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 wird nicht unterstellt bzw. unterliegt einer Einzelfallentscheidung der Fachbehörden. Eine Bebauungsoption besteht laut B-Plan nicht (> Seite 10).

Bauland MFH / WGFZ 1,05	(= $823,46 \text{ €/qm} \times 1,03$)	= 848,16 €/qm
Grünfläche, 229qm	(= 10% von 848,16 €/qm)	= 84,82 €/qm
Gesamt (= $(1.021 \text{qm} \times 848,16 \text{ €/qm} + 229 \text{qm} \times 84,82 \text{ €/qm}) : 1.250 \text{qm}$)		= 708,32 €/qm

Auf das Bewertungsobjekt entfällt laut Grundbuch ein Miteigentumsanteil von 271,06qm (= $1.250 \text{qm} \times (216,85/1.000)$). Diese Fläche entspricht i.W. dem nutzungsrelevanten Wertanteil des Sondereigentums am Gemeinschaftseigentum, der als preisbildend heranzuziehen ist.

Bodenwertansatz	708,32 €/qm
------------------------	--------------------



4.1.3 Bodenwertermittlung

I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / qm = **438,22 €**

1. Eingangsdaten

Qm bzw. GFZ des (Ausgangs-) Bodenwerts	=	0,50
A - Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	271,06
B - Separat nutzbare, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	0,00

II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / qm

2.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€/qm)	=	708,32
Ausgangswert (€/qm)	=	438,22
Wert nach Qm- / GFZ- / Bauart- Anpassung (€/qm)	=	708,32
Anpassung: Zuschnitt / Immissionen / Stichtag	x	1,000
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	=	708,32
Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	708,32
2.2 Sonstige nutzbare Teilfläche (€)	=	0,00
Ausgangswert (€/qm)	=	0,00
Wert nach Qm- / GFZ- Anpassung (€/qm)	=	0,00
Anpassung: Zuschnitt / Bauart / Immissionen / Stichtag	x	0,000
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	=	0,00
Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	0,00

III. Bodenwert(anteil) des Bewertungsobjekts

3.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€)	=	191.997,2
Grundstücksflächenanteil (qm)	=	271,1
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	x	708,32
Sonstiges (€)		0
3.2 Sonstige nutzbare Teilfläche (€)	=	0,0
Grundstücksflächenanteil (qm)	=	0,0
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	x	0,00
Sonstiges (€)		0

Zusammenfassung (anteilige) Bodenwerte = **191.997,2 €**

Gesamtbodenwert / -anteil des Bewertungsobjekts = **191.997 €**



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.



Mietansatz

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

Marktdaten (Mieten-/Preisspiegel)	Größenklasse (Wohnfläche)		Spanne (€/qm)	Mittel (€/qm)	
	ab 91qm	ca. 70qm	9,13	14,50	11,82
• MSP-2023 (Normale Lage / BJ 1994-2011 / Feld „M2“)					
• IVD-Preisspiegel 2024 (Wohnwert "einfach - sehr gut")			10,05	19,40	12,40
Zielbaumverfahren (Stadtteilmieten, i.M. 70qm)	von	bis	Mittel €/qm	Diffnz. zum AM	Ausschl. +/-15%
ImmoScout24 (Spanne: alle Größen)	9,74	18,51	11,80	-11,4%	11,80
Empirica/Value AG	-	-	13,76	3,3%	13,76
Immowelt	12,90	18,70	12,90	-3,1%	12,90
Wohnungsbörse	-	-	15,54	16,7%	
Immobortal	12,13	17,03	14,62	9,8%	14,62
mcmakler	9,57	12,85	10,70	-19,6%	
miete-aktuell	12,75	18,72	13,89	4,3%	13,89
Arithmetisches Mittel, €/qm			13,32		13,39
Variationskoeffizient / Standardabweichung in €/qm				0,08	1,08
Unter-/Obergrenze				12,31	14,47
Mietspanne; €/qm					2,16
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	-0,54
Art: Baulter, Haustyp, Repräsentationswert (> 3.4)			20%	0,00	0,00
Beschaffenheit: Zustand, Zuschnitt, Höhe, Belichtung (> 3.4)			20%	0,00	0,00
Ausstattung: Raumoberflächen, Türen, Fenster (> 3.1)			15%	0,00	0,00
Ausstattung: Sanitär, Küche, Technik (> 3.1)			20%	0,00	0,00
Summe Zu-/Abschläge					-0,54
II - Besondere Merkmale					
(Zu- /Abschlag vom Arithmetischen Mittel)			Zu-/Abschlag		Wert
Adressen-/Aussichtslage, direkte Nähe zu Störfaktoren/Gewerbe			2,5%	0,33	
Objektart (ETW), Komfortausstattung, Modernisierungsgrad			5,0%	0,67	
Angebots-/Kontrahierungsabschlag			-2,5%	-0,33	
Summe Zu-/Abschläge				0,67	
Summe Zu-/Abschläge (I+II)				0,13	
Wohnmiete (wohnwertabhängig; Arithmetisches Mittel + Zu-/Abschläge)					13,52

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 großenangepasste Miete (inkl. Zubehör) für angemessen:

Mietansatz / Monat (nettokalt)

2.000,- € (= 11,17 €/qmWF)



Bewirtschaftungskosten (BWK)

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

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

Verwaltungskosten Diese Kosten richten sich nach der Nutzungsart, Objektgröße/-struktur, Anzahl der Mietparteien sowie dem örtlichen Miet-/Preis-/Lageniveau und umfassen auch den Wert der durch Eigentümer selbst geleisteten Verwaltungsarbeit. Sie werden als Prozentsatz vom Rohertrag oder je Mieteinheit unter Würdigung der örtlichen Preisverhältnisse kalkuliert. Meist ergeben sich 3,0-5,0% vom Rohertrag, v.a. bei ertragsschwachen und kleinteiligen Objekten, bei Sondereigentumen und Gewerbeobjekten deutlich höhere Ansätze. Hier werden 550,- € (= rd. 2,3% bzw. 420,- € + 130,- € für Sondereigentumsverwaltung) angesetzt.

Mietausfallwagnis Das Ausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderung (Miete und Betriebskosten), die durch Leerstand, Kosten für Rechtsmittel oder Zahlungsverzug entsteht. Bei Mietwohngrundstücken sind i.d.R. 2,0%, bei Gewerbeobjekten mindestens 4,0% (bis 8,0%) vom Jahresrohertrag zu kalkulieren. Hier werden rd. 480,- € angesetzt (= rd. 2,00%).

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

Laut ImmoWertV sollen pauschale Modellwerte Verwendung finden. Diese sind undifferenziert bzw. unabhängig von der Bezugsfertigkeit eines Gebäudes bestimmt und m.A.n. in guten Lagen, in Gebieten einer Erhaltungsverordnung, bei Altbauten und Denkmälern mit erhöhtem Instandhaltungsaufwand sowie in Fällen, in denen Vermieter die Kosten von Schönheitsreparaturen zur Erhaltung der Mietsache mittragen (deutlich) zu niedrig. Im Bewertungsfall werden hinsichtlich Nutzungsart, Beschaffenheit und Wartungsintensität (> Architektur, Ausstattung, Größe/Zahl von Sanitärräumen/Fenstern, Modernisierungsgrad) 14,00 €/qm Wohnfläche angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

3.536,- € / 14,7 %



Liegenschaftzinssatz (LSZ) / Kapitalisierungzinssatz

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

Für den Bewertungsfall liegen vom Gutachterausschuss keine direkt verwendbaren Liegenschaftzinssätze vor. Zur Näherung wird ersatzweise eine anhand von Kauffällen abgeleitete Regressionsformel zu nicht aufgeteilten Mehrfamilienhäusern ohne Gewerbe aus dem Immobilienmarktbericht [L4] herangezogen. Diese ergibt unter Anwendung von Lage-, Stadtteil-, Alters- und Aktualisierungsfaktoren einen „Norm-Zinssatz“ von rd. 4,52%.

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

Den Marktdaten zufolge resultieren Zinssätze in einer Spanne von rd. 1,90% bis 3,00% bzw. von i.M. rd. 2,50%. Dies liegt im Bereich typischer Zinssätze für Wohngrundstücke ohne Gewerbe [L1, 8: 0,50 – 4,00%]. Im Bewertungsfall sind Objektverhältnisse, Nachfrage und Ertragssituation positiv bis neutral für das Risikoprofil einzustufen; die Lage und Laufzeit wirken sich erhöhend auf die Renditeerwartung aus. Der Zinssatz wird wie folgt eingegrenzt:

LSZ (stadtteilbezogen)	= 2,50%	Zinsspanne (+/-)	0,50
Einordnung der Risikofaktoren			
(Gewicht x Ansatz (besser -2,0 < 0 > 2,0 schlechter als "Normobjekt") x Zinsspanne)	Gewicht	Ansatz	Wert
Lagerrisiko (Qualität der Mikrolage/Entwicklungspotential)	25%	1,50	0,19
Objektrisiko (Architektur/Bau-/Nutzungskonzeption)	15%	0,00	0,00
Nachfragerisiko (Lagegerechtigkeit von Objektart/-größe)	20%	-0,50	-0,05
Ertragsrisiko (Mietniveau/relative Ertragsverteilung)	15%	0,00	0,00
Laufzeitrisiko (Modernisierungs-/Markt-/Zinsänderungsrisiko)	25%	1,50	0,19
Summe (Zu-/Abschlag)	100%		0,33
LSZ Näherung (%, objektspezifisch)		=	2,83

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

Liegenschaftzinssatz **2,75 %**



Objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Baulast Analog zu Abschnitt 2.2.3 erfolgt ein Abschlag (-1.150,- €).

Investitionsrückstau Analog zu Abschnitt 3.2 erfolgt ein Abschlag (-31.000,- €).

Sondernutzungsrecht Dem Bewertungsobjekt ist das ausschließliche Nutzungsrecht an einer Gartenfläche von rd. 229qm zugewiesen. Der Wertvorteil bemisst sich v.a. nach dem Nutzwert und Grünflächenangebot im öffentlichen Raum (> Zentralität); hierzu ist meist ein Anteil von 20-50% des Bodenrichtwerts anzusetzen. Ein voller Ansatz ist – da die Fläche auch planungsrechtlichen GFZ-/GRZ-/Abstandsflächennachweisen des Gesamtobjekts dient – nicht marktgerecht.

Im Bewertungsfall resultiert hinsichtlich Größe, Sonnenausrichtung, Einseh-/Erreichbarkeit und Immissionen ein mittlerer Nutzwert. Aufgrund der Relation zur Wohnfläche und der Distanz zwischen Wohnung und Gartenfläche ist m.A.n. ein Ansatz von 10% des Bodenrichtwerts bzw. ein Zuschlag von rd. 16.200,- € (= 708 €/qm x 229qm x 0,10) marktgerecht. Dies entspricht einem NK-Mietwert von 0,28 €/qmWF bzw. von 50,00 €/Monat (= 16.200,- € : 12 : 26,997 Barwertfaktor bei LSZ= 2,75% und RND= 50 Jahre).

Tiefgaragen-Stellplatz Zum Bewertungsobjekt gehören 2 offene Stellplätze in einer Tiefgarage. Hinsichtlich Bautypologie (> Ausstattungs-/Sicherungsmerkmale, Größe, Erreichbarkeit), kleinräumlicher Bedarfssituation (> Zentralität im Stadtgebiet, Verkehrslage, Stellplatzangebot im öffentlichen Raum, Nachfrage durch Berufs-/Freizeitpendler/Magnettuzungen, Bebauungs-/Einwohnerdichte, ÖPNV-Anbindung) und Vermietbarkeit/Kaufkraft im Quartier (> Sozialstatus/Mietniveau) resultiert ein knapp durchschnittlicher Nutzwert.

Der Wertvorteil wird in Anlehnung an Angebotspreise von Tief-/Garagenstellplätzen in gut vergleichbaren Lagen mit einem Zuschlag von rd. 13.500,- €/Stk. angesetzt (= 55,- €/Monat/NKM x 12 = 660,- € - Verwaltung 47,- € - Mietausfall 2,0% - Instandhaltung 106,- €/Stk. = Reinertrag 494,- € x 26,977 Barwertfaktor).

Grundstücksmerkmale (-1.150 € + (-31.000 €) +16.200,- € + 27.000 €)

+11.050,- €



4.2.3 Ertragswertermittlung

I. Jahresrohertrag = 24.000 €

	Qm- / Ertragsanteil	WMF/qm	€/qm	monatl.	=	24.000 €
OD89a-SE13	100,0%	100,0%	179,0 x	11,17 =	2.000,0	
STPL (separat)	0,0%	2 stk x	0,00 =	0,0		
	100,0%	100,0%	179,0	11,17	2.000,0	

1. Bewirtschaftungskosten vom ROE / Jahr (€) = -3.536

Betriebskosten € - Ansatz 0,0 % = 0

Verwaltungskosten € - Ansatz 2,3 % = 550

Mietausfallwagnis % - Ansatz 2,0 % = 480

Instandhaltung (W) 14,00 €/qm 10,4 % = 2.506

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

2. Grundstücksreinertrag, jährlich (€) = 20.464

3. Reinertragsanteil des Bodenwertes (€) = -5.280

Liegenschaftszinssatz (LSZ in %) 2,75

Bodenwert nutzungsrelevant, unbelastet (€) x 191.997

II. Reinertrag der baulichen Anlagen = 15.184 €

III. Ertragswert der baulichen Anlagen = 409.927 €

Reinertrag der baulichen Anlagen (€)	15.184	=	409.927 €
Barwertfaktor lt. §34 ImmoWertV RND: 50	x 26,997		

IV. Ertragswert (vorläufig) = 601.924 €

Gebäudeertragswert (€)	409.927	=	601.924 €
Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€)	+ 191.997		
Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€)	+ 0		

V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = 11.050 €

Werterhöhend (€)	43.200	=	11.050 €
Wertmindernd (€)	-32.150		

Ertragswert = 612.974 €

Ertragswert, gerundet = 613.000 €



4.3 Vergleichswertermittlung

4.3.1 Verfahrensgrundsätze

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

4.3.2 Eingangsdaten zur Ableitungsformel

Objektspezifische Anpassungen

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

Gebäudeverhältnisse Ursprungsbaujahr und Alter werden analog zu Abschnitt 3.5 angesetzt; Abweichungen zur Standard-Wohnfläche sind anhand einer Umrechnungsformel des Gutachterausschusses zu würdigen. Zusätzlich sind Zustands-/Faktoren für Ausstattung und Bautypologie anzuwenden sowie der Modernisierungsgrad zu beurteilen; letzteres erfolgt laut [L4] anhand der Formel „ $(1,00 + 0,013 * (1,0 - \text{erreichte Modernisierungspunktzahl} \text{ minus } 1,8 = \text{typische Modernisierungspunktzahl in der Baujahresklasse 1990-99}))$ “.

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

Nutzwert In der Regressionsformel m.A.n. nicht ausreichend berücksichtigt sind 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 Aussichtslagen können dagegen Zuschläge begründet sein.

Für die strukturellen Verhältnisse des Objekts wird eine Anpassung angesetzt (> Abschnitt 3.4: Endetage); für die objektspezifischen Grundstücksmerkmale erfolgt ein Zuschlag (+11.050,- €). Der „Einbauküchen“-Faktor wird von 1,04 auf 1,02 abgesenkt.



4.3.3. Vergleichswertermittlung

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

I. Basis-Gebäudefaktor (GF / qm Wohnfläche) = 3.043,47 €

Ausgangswert 2.990,00

(Bodenrichtwert 2018 = 870 / 1.100)^{0,5158} x 0,89
 (Alter >30=1,0, sonst: 1,414-0,0138 x 27 Jahr/e x 1,04
 (wenn Erstbezug; 0-3 Jahre alt = 0 x 1,09 x 1,00
 (Baujahresklasse/-faktor = ab 1990 x 1,00
 (wenn Lage im Erdgeschoss = 0 x 0,98 x 1,00
 (wenn Lage in Endetage/DG = 1 x 1,03 x 1,03
 (wenn Einbauküche vorhanden = 1 x 1,02 x 1,02
 (wenn Aufzug vorhanden = 1 x 1,05 x 1,05

II. Gebäudefaktor / qm WF = 3.757,43 €

Basis-Gebäudefaktor (€/qm WF) 3.043,47
 Wohnflächenfaktor = 0,9552+0,00056x(qmWF) x 1,055
 Modernisierungsfaktor x 0,990
 Stadtteifaktor = Jenfeld x 0,930
 Aktualisierungsfaktor = Modelljahr 01.2024 x 1,271

III. Wert auf Basis von Vergleichsfaktoren = 672.580 €

Spezifischer Gebäudefaktor (€) 3.757,43
 Objektgröße / qm WF x 179,00

IV. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = 11.050 €

Werterhörend (€) 6,4% = 43.200
 Wertmindernd (€) -4,8% = -32.150
 Nutzwert/Struktur (Anpassung vom Basiswert) 0,0% = 0

Vergleichswert = 683.630 €

Vergleichswert des Bewertungsobjekts, gerundet = 684.000 €



5. Verkehrswert des Bewertungsobjekts

5.1 Zusammenfassung

Ergebnisse der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

• Vergleichswert	684.000,- €
• Ertragswert	-10,4% 613.000,- €
• Bodenwert	191.997,- €

Verkehrswert (vorläufig)	3.659,- €/qm	655.000,- €
Verkehrswert (vorläufig, ohne Sonderwerte)	3.596,- €/qm	643.950,- €



5.2 Plausibilitätsprüfung

5.2.1 Mittelbare Vergleichszahlen

Qm-Grundstückspreise

Im Bewertungsfall resultiert ein vorläufiger Gebäudefaktor von 3.596,- €/qm ohne Sonderwerte. Laut Gutachterausschuss betrug im Jahr 2023 der Gesamtkaufpreis von Etagenwohnungen in Jenfeld i.M. 3.586,- €/qm; für „Unvermietete Etagenwohnungen der Ursprungsbaujahre 1990-1999 in mäßiger bzw. mittlerer Lage“ werden 3.697,- bzw. 4.663,- €/qm WF genannt (Spanne aus 21 Verkäufen ohne Erbbaurechte in mäßiger Lage: 2.543,- bis 4.702,- €/qm; [L4]).

Laut Gutachterausschuss liegt eine „mäßige Lage“ im oberen Spannungsbereich vor. Die Zahlen korrelieren gut mit Preisrecherchen für mittlere Stadtteillagen (2.500,- bis 3.500,- €/qm, [L10]); im Hinblick auf die Objektverhältnisse ist die Ergebnisdifferenz m.A.n. angemessen.

5.2.2 Wohnwertverfahren

Multifaktorenanalyse

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

- Die Datenbasis umfasst unterschiedliche Altersklassen, Bautypologien sowie Objektgrößen; Korrekturen erfolgen v.a. für die Baujahresklasse, den Modernisierungsgrad und den Nutzwert. Differenzen zur Standard-Wohnfläche werden analog zum Vergleichswertverfahren gewürdigt; laut IVD und Gutachterausschuss verfügen Etagenwohnungen i.M. über 70-80qm Wohnfläche.
- Die Datenbasis umfasst das 1. Halbjahr 2024; eine Aktualisierung zum Stichtag erfolgt ggf. in Anlehnung an aktuelle Preisindexreihen und Marktdaten (s.u.).
- Die Ergebnisdifferenz aus dem Wohnwertverfahren zum vorläufigen Verkehrswert beträgt hier rd. +111.050,- € bzw. +17,3% (ohne Berücksichtigung von Sonderwerten).



Wohnwertverfahren

I. Marktdaten		1. HJ 2024 (€)			
Einfacher Wohnwert	25 Pkt.	2.835	0,0 %	2.835	€
Mittlerer Wohnwert	45 Pkt.	3.685	0,0 %	3.685	€
Guter Wohnwert	65 Pkt.	4.890	0,0 %	4.890	€
Sehr guter Wohnwert	80 Pkt.	7.565	0,0 %	7.565	€
II. Objektspezifischer Wohnwert / Note		= 3,31			
	Note	Punkte	Gewicht	Summe	49,0 Pkt.
1 - Lage	3,59		55,0 %	23,3	
Beliebtheit der Stadtteilage	3,75	3,5	30,0	11,7	
Qualität Nachbarschaft / Straße	4,00	3,0	10,0	3,3	
Immissionen / Verkehrslärm	3,00	5,0	10,0	5,6	
Infrastruktur / Stellplätze / Parks	3,00	5,0	5,0	2,8	
2 - Gebäudetyp	3,00		20,0 %	11,1	
Bauart / Repräsentationswert	3,00	5,0	7,50	4,2	
Gestaltung / Zustand der Fassade	3,00	5,0	5,00	2,8	
Eingang / Treppenhaus	3,00	5,0	5,00	2,8	
Außenanlagen	3,00	5,0	2,50	1,4	
3 - Ausstattung	2,92		25,0 %	14,6	
Balkon / Terrasse	2,00	7,0	5,00	3,9	
Küchenausstattung	3,00	5,0	3,00	1,7	
Sanitärausstattung	2,00	7,0	3,00	2,3	
Raumoberflächen	3,00	5,0	2,50	1,4	
Fenster	3,00	5,0	2,50	1,4	
Innentüren	3,00	5,0	2,50	1,4	
Installationen (Strom, HZG, WW)	3,00	5,0	2,50	1,4	
Abstell- und Nebenräume	3,00	5,0	2,00	1,1	
Einbauten / Zubehör	6,00	0,0	2,00	0,0	
III.1 Basiswert der Wohnwertkategorie		= 3.685,00 €/qm			
Nächster unterer Wohnwert (1)	45 Pkt.	3.685	€		
Nächster oberer Wohnwert (2)	65 Pkt.	4.890	€		
Punktdifferenz (1 zu 2)	20 Pkt.				
III.2 Anpassung an Wohnwertmerkmale		+ 241,00 €/qm			
Preisdifferenz (1 zu 2)		=	1.205	€	
Preisdifferenz entspricht je Punkt	1.205 /	20,00 =	60,25	€	
Differenz (1) zu Objektpunktzahl	45,00 zu	49,00 =	4,00	Pkt.	
IV. Sonstige Anpassungen		+ 290,52 €/qm			
Ausgangswert/qm für Anpassungen (Summe III.1+2)			3.926	€	
Anpassung: Baujahr/Modernisierungsgrad	-1,1 %	=	-43,19	€	
Anpassung: Nutzwert/Struktur/Grundriss	3,0 %	=	117,78	€	
Anpassung: Wohnflächenfaktor n. GAA	5,5 %	=	215,93	€	
Anpassung: -	0 €	=	0,00	€	
Vergleichsfaktor (Summe III.1 + III.2 + IV)		4.216,52 €/qm			
Marktpreis / IVD		179,00 qmWF =	755.000	€	



5.2.3 Vergleichsbetrachtung: Zielrendite

Investitionsrechnung

Investitionen erfolgen i.d.R. unter Abwägung von Opportunitätskosten/Alternativenanlagen; 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 ggf. Steuern eine Soll-Rendite innerhalb eines Prognosezeitraums erzielbar ist.

Der Zielrendite wurden die aktuelle Rendite 10-jähriger Bundesanleihen und Pfandbriefe sowie ein Zuschlag für das Objektrisiko zugrunde gelegt. Sie ist beim Betrag von 586.978,- € erreicht; d.h. die mit 3,50% diskontierten Erträge ergeben einen Nettoarbarwert von „0“. Die Differenz zum vorläufigen Verkehrswert ohne Sonderwerte beträgt -56.972,- € bzw. -8,85%.

Kalkulationsdaten / Zielrendite		=	3,50%
Renditeabhängiger Verkehrswert, vorläufig (NPV = 0)		586.978 €	
Kaufnebenkosten (ohne Courtage)		10,00%	58.698 €
Gesamt/Finanzierungsbetrag (brutto)			645.676 €
Einzelansätze	AfA	Steuern	VKW
	0,0%	0,0%	24.000 €
Änderungsraten/Jahr		1,00%	14,7%
		3,0%	3,0%
Bodenwert / Gebäudeanteil mit KNK	191.997 €		453.679 €
Eigenkapital	30,00%		193.703 €
SOLL-Zins (€ im 1. Jahr)	3,25%		14.689 €
Tilgung (€ im 1. Jahr)	2,00%		9.039 €
Fremd- und Restkapital (in T0 / T10)	451.973 €		347.145 €
Laufzeit (Jahre) / Annuität	10,00		23.729 €
Cashflow (CF)	1	2	3
NKM	24.000	24.720	25.462
BWK	-3.526	-3.631	-3.740
Reinertrag	20.474	21.089	21.721
- Zinsen	14.689	14.395	14.092
- AfA (A)	0	0	0
Summe (CF)	5.785	6.693	7.629
Steuer (S)	0	0	0
= (CF - S + A)	5.785	6.693	7.629
- Tilgung	9.039	9.333	9.637
Summe	-3.254	-2.640	-2.007
Abzinsung	0,966	0,934	0,902
Barwert T0 (B)	-3.144	-2.464	-1.810
I-Verkauf T10, Verkehrswert x Aufzinsungsfaktor	586.978	X	1,1046 =
II-Exitkosten T10	648.389	X	3,50% =
III-Endvaluat T10 (Volltilgung)			-347.145 €
Summe (I+II+III) abgezinst auf T0	278.551	X	0,709 =
Investiertes Eigenkapital in T0			-197.470 €
Summe der Barwerte (B) in T0			-193.703 €
Nettoarbarwert (NPV)			-3.766 €
			0 €



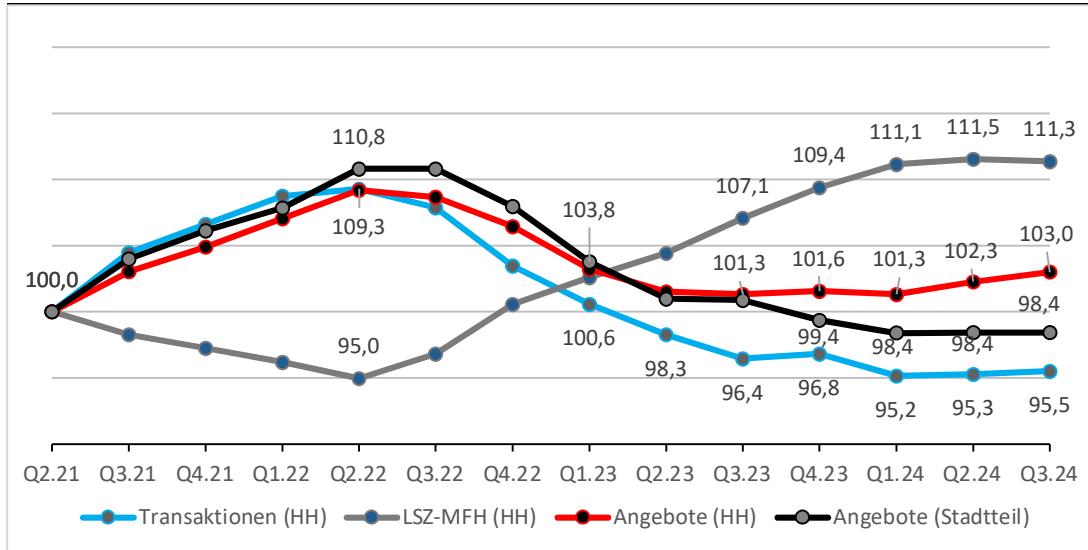
5.3 Verkehrswert

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. Nachfrage- und Werteinbruch; i.W. begründet durch erschwerte Finanzierungskonditionen, höhere Renditen alternativer Kapitalanlagen und energetischem Sanierungsdruck bei gestiegenen Baukosten. Zur Würdigung der aktuellen Marktlage gegenüber den Auswertungen des Gutachterausschusses (Stand 01.2024), ziehe ich angebots-/transaktionsbasierte Preis-/Datenanalysen heran [L10].

Preisindexreihen: ETW



Erkennbar sind die zuletzt flacheren/tw. steigenden Indexverläufe im Zeitraum Q2/23 > Q3/24, die Preisentwicklung seit Q2/22 (-13,8%), Q1/23 > Q3/24 (-5,1%) bzw. Q1/24 > Q3/24 (+0,3%) sowie die Differenz der Angebotsindizes „HH < > Stadtteil“ (Q3/2024: -4,6%).

Die Daten spiegeln einen Preistrend; Teilmärkte bzw. Einzelfälle können hiervon abweichen. Das Bewertungsobjekt liegt in mäßig gefragter Lage und verfügt strukturell über einen gehobeneren Nutzwert. Positiv sind die marktgängige Baujahresklasse und die 2 TG-Stellplätze; nachteiliger für die Nachfrage/Verwertbarkeit ist die etwas lageuntypische Wohnfläche und der Investitionsbedarf im Bereich des Gemeinschaftseigentums bei einer geringen Erhaltungsrücklage.

Im Hinblick auf die Marktlage, das Risikoprofil, die Plausibilitätsprüfung und die Bodenpreisentwicklung 2023 > 2024 (-24,7%) bzw. den Bodenwertanteil am Verkehrswert (= 1.073,- €/qmWF; 29,3%) halte ich hier keine Anpassung des vorläufigen Verkehrswerts für marktgerecht; nach Rundung resultiert 655.000,- € (= 655.000,- € x 1,0).



5.3.2 Würdigung der Vermietungs-/Nutzungssituation

WHG / DG / SE-Nr. 13

Gemäß Abschnitt 2.3.3 existieren entgeltliche Nutzungsverhältnisse; im Gutachten wurde zunächst Mietfreiheit unterstellt. Vermietete Objekte sind meist weniger gefragt als solche, bei denen eine unmittelbare Eigennutzung bzw. Wahl der Mieter/Mietbedingungen möglich ist. Der Abschlag ist umso höher, je geringer die Mietrendite, je neuer die Bausubstanz und je länger die (bisherige/weitere) Mietdauer ist. Auch Kriterien wie Kündigungs-/Mieterhöhungsmöglichkeiten, Zahlungs- bzw. Vertragstreue sowie das Eigennutzungsinteresse sind zu beachten; dieses steigt je besser die Lage und desto größer die Wohnfläche ist. Hieraus resultiert eine höhere Wertminde rung als bei kleinen Objekten, die meist der Kapitalanlage dienen. Umgekehrt kann eine wirk sam vereinbarte, überdurchschnittliche Miethöhe einen Zuschlag begründen.

Miethöhe Die aktuelle Nettokaltmiete (ca. 4,75 €/qmWF bei 179,0qm) liegt weit unterhalb marktüblicher Mieten in Jenfeld (13,39 €/qm) und unterhalb des maßgeblichen Mietenspiegelmittelwerts für normale Lagen und Baualtersklasse 1994-2010 (11,82 €/qm).

Wertbeeinflussung Im Bewertungsfall bewirkt das Nutzungsverhältnis einen wertmindernden Einfluss, der im Geschäftsverkehr aufgrund des vorrangigen Eigennutzungsinteresses zu würdigen ist. Zur Bemessung können verschiedene Ansätze herangezogen werden:

Werden eine Mieterhöhung um +15% zum 01.01.2025 und weitere Anpassungen nach je 3,0 Jahren (> Kappungsgrenze), eine allgemeine Mietsteigerung von 0,0%/Jahr sowie ein Zinssatz von 2,75% unterstellt, resultiert ein Aufschiebungszeitraum bis zur marktüblichen Miethöhe von rd. 19,0 Jahren bzw. ein Barwert der Mietdifferenz von rd. -105.000,- €.

Vom Gutachterausschuss Hamburg liegt eine Regressionsformel zum Umrechnungsfaktor für vermietete Etagenwohnungen vor [L4]; sie lautet: „ $0,6578 + 0,0513 \times \text{Rendite}$ “ und führt bei der aktuellen Bruttoanfangsrendite von 1,56% ($= (4,75 \text{ €/qm NKM} \times 12 \times 100) / 3.659,- \text{ €/qm vorläufiger, mietfreier Gebäudefaktor}$) zu einem Abschlag von rd. -172.000,- € ($= -26,2\%$).

Zur Orientierung kann auch die Entschädigungshöhe an Mieter zwecks vorzeitiger Vertragsauflösung dienen. Naturgemäß variiert sie je nach Lage, Verhandlungsposition, Alter von Mietern und bisheriger Mietdauer; auf Basis von üblichen 2 Jahresnettokerntmieten resultiert hier ein Entschädigungsbetrag von rd. 48.000,- € ($= 24.000,- \text{ €} \times 2$).

Unter Würdigung der erwarteten Höhe/Dauer der Mindermiete, der m.A.n. geringen Aussicht auf entschädigungslose Verfügbarkeit und der bestehenden Eigenbedarfs-/Kündigungsrechte halte ich einen geschätzten Abschlag von -50.000,- € für marktgerecht. Insbesondere der Abschlag anhand der Regressionsformel ist vor dem Hintergrund heute üblicher Mietrenditen m.A.n. zu deutlich hoch (danach sind Abschläge bereits unterhalb einer Rendite von 6,7% anzusetzen).



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 und einer unterstellten Miet-/Vertragsfreiheit halte ich das Verfahrensergebnis (655.000,- €) für marktgerecht.

Hiervon wird vorbehaltlich Klärung von Rechtsfragen der o.g. Miet-/Nutzungsabschlag angesetzt (-50.000,- €); weiter halte ich einen Abschlag für die unvollständige Besichtigung sowie für die Genehmigungsvorbehalte gemäß Seite 10f / 13 von insgesamt -30.000,- € (= rd. -4,6%) für angemessen. Letztlich muss es jedoch Marktteilnehmern überlassen bleiben, diesbezügliche Unsicherheiten gemäß ihrer individuellen Risikoaffinität - ggf. anders - zu beurteilen. Gründe für weitere Anpassungen sind mir nicht bekannt.

Zusammenfassend schätze ich den Verkehrswert des im Grundbuch von Jenfeld / Blatt 4563 eingetragenen Wohnungseigentums/Sondereigentum Nr. 13, belegen „Öjendorfer Damm 89a in 22043 Hamburg-Jenfeld“ zum Wertermittlungsstichtag 13.12.2024 gerundet auf:

625.000,- EURO (Verkehrswert, miet-/vertragsfrei, inkl. Risikoabschlag)

575.000,- EURO (Verkehrswert, inkl. Miet-/Nutzungs-/Risikoabschlag)

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 03.02.2025



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 Wertermittlungstichtag gültigen Fassung.

■ Quellen / Literatur / Kommentare zur Wertermittlung (Auswahl)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



7. Verzeichnis der Anlagen

Übersicht

Anlage 1.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 01
Anlage 1.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 02
Anlage 2.1	Baupläne	Seite 03
Anlage 3.1	Flächen/Plausibilisierung	Seite 10
Anlage 4.1	Objektdokumentation (Lage)	Seite 11
Anlage 4.2	Objektdokumentation (Außenbereiche)	Seite 12
Anlage 4.3	Objektdokumentation (Baudetails)	Seite 13
<u>Anlage 5.1</u>	<u>Bodenrichtwert</u>	<u>Seite 16</u>

Gesamtseiten: 16

