

GUTACHTEN

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

steven meyer · architektur · denkmalpflege · immobilienbewertung

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



Verkehrswert des mit einem Mehrfamilienhaus und Laden bebauten Grundstücks
Ritterstraße 53 in 22089 Hamburg-Eilbek
zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2024

1.000.000,- EURO

717 K 36/23 Geschäftsnummer des Auftraggebers
Amtsgericht Hamburg-Wandsbek, Schädlerstraße 28, 22041 Hamburg
Gutachten-Nr.: / VII mit 44 Seiten zuzüglich 23 Seiten für Anlagen



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Gegenstand der Wertermittlung

Bewertungsobjekt ist das bebaute Grundstück „Ritterstraße 53 in 22089 Hamburg-Eilbek“. Typologisch existiert ein Mehrfamilienhaus des Ursprungsbaujahres um 1950 mit 1 Ladeneinheit im Erdgeschoss, 4 Vollgeschossen, Satteldach und Teilkeller.

Das Objekt ist eingetragen im Grundbuch von Hamburg-Eilbek, Blatt 3227 und besteht aus dem Eigentum an dem 471qm großen Flurstück 204 der Gemarkung Eilbek. In Abteilung II existiert der Zwangsversteigerungsvermerk.

Der Zutritt zum Grundstück wurde ermöglicht, der zu Innenräumen der baulichen Anlagen in Teilbereichen. Das Gebäude verfügt i.W. über eine einfachere bis mittlere/ältere Ausstattung und befindet sich in einem unterdurchschnittlichen Instandhaltungszustand. Es wurde umfassender Instandsetzungs-/Modernisierungsbedarf bekannt. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung von 2005; die Warmwasserbereitung über elektrische Geräte. Die Wohn-/Mietfläche beträgt rd. 499qm (davon 388qm Wohn- und 111qm Gewerbefläche); sie ist verteilt auf 7 Wohneinheiten mit 1,5 (3x) / 2,0 (3x) / 4,0 (1x) Zimmern, Küchen-/Sanitärräumen, Nebenflächen und Dachterrasse (1x) sowie 1 Ladenfläche im EG. Im 1. und 3. OG wurden 2 Wohnungen jeweils zusammengelegt.

Es wurden Mietverhältnisse mitgeteilt (3 von 8 Einheiten, 1 Eigennutzung). Das Objekt befindet sich im Bereich einer Sozialen Erhaltungsverordnung.

Ergebnisse der Wertermittlung

Verkehrswert: 1.000.000,- € *

Kennzahlen*:	2.003,- €/qm	Gebädefaktor (Verkehrswert / Wohnfläche)
	40 Jahre	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
	25.03.2024	Wertermittlungsstichtag



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
2. Beschreibung des Grundstücks	
2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale	6
2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation	10
2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse	14
3. Beschreibung der baulichen Anlagen	
3.1 Gebäude und Außenanlagen	15
3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand	18
3.3 Bau- und Grundstückskennzahlen	21
3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse	22
3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer	23
4. Ermittlung des Verkehrswerts	
4.1 Bodenwertermittlung	25
4.2 Ertragswertermittlung	28
4.3 Vergleichswertermittlung	36
5. Verkehrswert	
5.1 Zusammenfassung	38
5.2 Plausibilitätsprüfung	39
5.3 Marktlage / Besondere Wertverhältnisse / Verkehrswert	41
6. Quellen- und Literaturverzeichnis	43
7. Verzeichnis der Anlagen	44



1. Allgemeine Angaben

Auftrag / Bewertungsgegenstand

Mit Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-Wandsbek, Schädlerstraße 28 22041 Hamburg vom 29.12.2023 wurde ich mit der Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung beauftragt. Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch wie folgt eingetragen:

AG HH Wandsbek	Eilbek / Blatt 3227 / Bestandsverzeichnis
-----------------------	--

Nr. 1	Eigentum am Grundstück
• Gemarkung	Eilbek
• Flurstück	204
• Wirtschaftsart/Lage	Hof- und Gebäudefläche, Ritterstraße 53
• Größe	471qm

Ortsbesichtigung / Arbeitsunterlagen zur Wertermittlung

Wertermittlungs- und Qualitätsfeststellungsstichtag ist das bei den Beteiligten mit Einschreiben fristgerecht angekündigte Datum der Ortsbesichtigung am 25.03.2024. Anwesend zum Termin waren die Eigentümerin (Abt. I/Nr. zu 6b II), Nutzer von Mieteinheiten und der Unterzeichner. Der Zutritt zum Grundstück wurde ermöglicht, der zu Innenräumen der baulichen Anlagen in Teilbereichen (KG, EG, 2.-3. OG, DG).

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 (Grundbuch- und Liegenschaftskatasterauszug, Bescheinigungen zum Baurecht). Es lagen von o.g. Eigentümerin/Antragstellerin mündliche Angaben zu Gebäude-/Nutzungsverhältnissen und auszugsweise 3 Mietverträge vor. Die weiteren Eigentümerinnen haben keine Unterlagen/Informationen zur Verfügung gestellt.



Haftungs- und Leistungsabgrenzung

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

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

Hinweis zum Urheberrecht

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

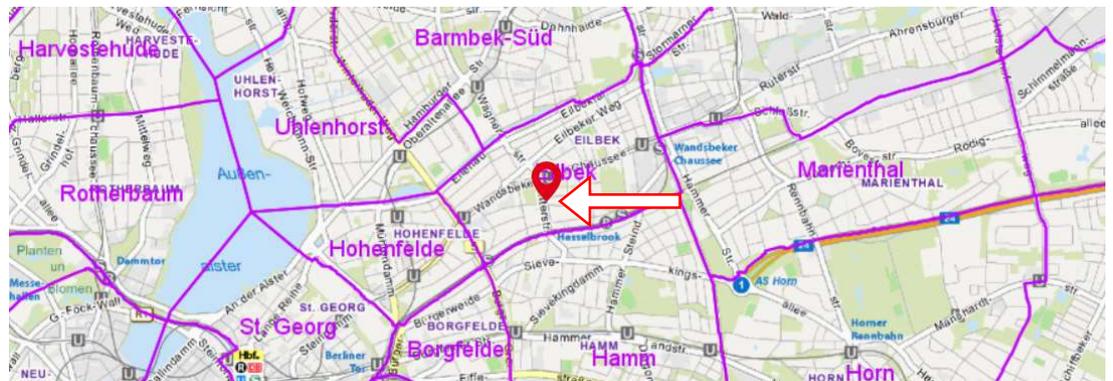


2. Beschreibung des Grundstücks

2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale

Standort / Stadtteillage

Das Bewertungsobjekt liegt im zur Freien und Hansestadt Hamburg/Bezirksamtsbereich Wandsbek zugehörigen Stadtteil Eilbek, ca. 3,9km nordöstlich des Stadtzentrums, ca. 300m nördlich der Stadtteilgrenze zu Hamm und ca. 200m südlich der Stadtteilmitte.



Stadt-/Geobasiskarte mit Stadtteilgrenzen © FHH, LGV

Siedlungsgefüge Der Stadtteil grenzt an den nordöstlichen Cityrand und wird geprägt durch zahlreiche Geschoss-/Mehrfamilienwohnhäuser der 1950-60er Jahre, von tw. historischen Stadthäusern im „Auenviertel“, den Gewerbeparks Conventstraße/Pappelallee sowie der Nähe zum Eilbekkanal. In Eilbek leben bei einem positiven Wanderungssaldo rd. 22.700 Einwohner; statistische Daten zur Arbeitslosen-/Sozial-/Wohnstruktur zeichnen ein durchschnittliches Profil. Im Stadtteil/-zentrum befinden sich diverse Versorgungsmöglichkeiten; ca. 1,7km entfernt liegt das EKZ „Quarree Wandsbek“. Schulen, Sportstätten und Kindergärten existieren im näheren Umfeld; zur Naherholung bietet sich der Eilbeker Bürgerpark an (ca. 0,1km).

Verkehrslage Die Distanz zum Flughafen Hamburg beträgt ca. 8,1km, zur nächsten Autobahnzufahrt ca. 2,2km (A24: Horn), zur Bahnhaltestelle ca. 0,2km (U1: Ritterstraße) und zum Linienbus ca. 0,3km (530: Hirschgraben). Eine Anbindung an den weiteren Stadtraum besteht z.B. über die Wandsbeker Chaussee (ca. 200m); die Verkehrslage ist recht gut.



Wohn- bzw. Gewerbelage

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb eines großräumlichen Siedlungsgebiets im zentral-südlichen Teil von Eilbek zwischen der Wandsbeker Chaussee im Norden, Gleisanlagen einer S-Bahn im Süden und dem Eilbeker Bürgerpark nach Westen.



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

Nachbarumfeld Die „Ritterstraße“ zweigt im Norden von der stark befahrenen Wandsbeker Chaussee ab und ist am Standort als 2-spurige Straße mitinigem Verkehrsaufkommen ausgebaut. Der Nahbereich wird von höherer Verdichtung durch i.W. 4-geschossige Wohnhäuser älterer Baujahre auf kleineren Grundstücken und die um 1950 wiederaufgebaute Friedenskirche geprägt. Etwa 100m nach Osten befindet sich der Eilbeker Bürgerpark; in ca. 100m südlicher Richtung die Grundschule Hasselbrook. Der Grünbezug ist durchschnittlich; öffentliche Pkw-Stellplätze sind am Fahrbahnrand wenige vorhanden.

Lageeinordnung Im Bewertungsfall ist die Wohn- und Geschäftslage zu qualifizieren. Bezogen auf den Stadtteil ist die Wohnlage etwas überdurchschnittlich; bevorzugt sind Bereiche im Auenviertel (z.B. Blumenau, Hagenau). Ein recht attraktiver Quartierscharakter und die Nähe zu ÖPNV-/Verkehrsanbindungen/Versorgungseinrichtungen sind positiv; nachteilig ist tw. der Einfluss durch Verkehrslärm. Das Wohnlagenverzeichnis zur Einstufung in die Kategorien des Hamburger Mietenspiegels weist den Standort bezüglich Statusindex, Grünbezug, Einwohnerdichte, Straßenart und Infrastruktur als normale Lage aus (Adresswert: 416,95; gute Lage ab 541,0; Median normale Lage: 465,8 / gute Lage: 590,6). Der Gutachterausschuss klassifiziert hier anhand des Bodenrichtwertniveaus für Mehrfamilienhäuser eine „gute Lage“ im untersten Spannenbereich. Insgesamt liegt eine durchschnittliche, recht zentrale Wohnlage im Stadtgebiet vor.

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

Grundstücksmerkmale

Das Flurstück 204 der Gemarkung Eilbek wird im Liegenschaftskataster mit einer Größe von 471qm und unter der Lage-/tatsächlichen Nutzungsbezeichnung „Ritterstraße 53; 471qm Wohnbaufläche (geschlossen)“ geführt.



Grenzverhältnisse Beim Flurstück 204 handelt es sich um ein Reihengrundstück mit regelmäßigem, schmal rechteckigem Zuschnitt und i.W. ebener Topographie. Die Straßenfront zur „Ritterstraße“ beträgt rd. 12m; die maximale Tiefe in Ost-West-Richtung rd. 41m. Besondere, wertrelevante Grenzbesonderheiten wie Überbauten/-hang wurden nicht bekannt.

Situierung Das Flurstück 204 ist bebaut mit 1 Gebäude. Der Baukörper befindet sich ca. 9,0m ab Fahrbahn „Ritterstraße“ im westlichen, straßenzugewandten Grundstücksteil und ist 2-seitig angebaut/grenzstehend (die südliche Giebelwand ist lediglich im Erdgeschoss angebaut). Die Zuwegung erfolgt von Westen; eine Grundstückszufahrt existiert nicht. Insgesamt liegen wenig verschattete und normale Grundstücksverhältnisse vor.

Erschließungszustand

Gemäß Bescheinigung über Anliegerbeiträge der Bezirksverwaltung vom 12.02.2024 liegt das Flurstück 204 an der öffentlichen Erschließungsanlage „Ritterstraße“. Die Straße ist hier mit Asphaltbelag, Gehwegen, Parkstreifen sowie Beleuchtung ausgebaut und auskunftsgemäß endgültig hergestellt. Vor der Straßenfront liegt ein Mischwassersiel. Die Existenz zur Bebauung erforderlicher Grundstücksanschlüsse bzw. Ver-/Entsorgungsleitungen wird unterstellt. Es sind weder Sielbau- noch Erschließungsbeiträge fällig.



Umwelteinwirkungen / Geräuschmissionen

Das Flurstück 204 liegt an einer verkehrsberuhigten, mäßig befahrenen Stadtstraße sowie ca. 200m südlich der stark frequentierten Wandsbeker Chaussee (ca. 41.000 Kfz/Tag; Verbindung Lübecker Straße/B75 im Westen und Stadtteilzentrum Wandsbek im Osten).



Lärmkarte Hamburg Straßenverkehr 2022 © FHH, LGV

Lärmkarte Gemäß Lärmkarte ist für den westlichen Flurstücksteil ein 24h-Schallpegel von 65-69 dB(A) bzw. ein Nachtzeit-Pegel von 55-59 dB(A) kartiert. Aufgrund der Distanz des Gebäudes zur Straße und der Straßenart ist das „Lästigkeitspotential“ durch Verkehrslärm nicht erhöht. Sonstige (wertrelevante) Störfaktoren/Emissionsquellen wurden nicht bekannt.

Altlasten / Bodengüte / Kampfmittel

Für o.g. Flurstück ist laut geoportal-hamburg.de ein minimaler Grundwasserflurabstand von 7-10m unter Gelände (uG) und laut Bohrarchiv bis ca. 3,7m uG ein sandig-schluffiger/toniger, u.U. bindiger Boden zu erwarten. Weitere Informationen zur Bodengüte liegen mir nicht vor.

Für das Flurstück 204 liegen aus dem Altlastenhinweiskataster und der Bauakte keine Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vor; weitere Erkundungen sind nicht erfolgt.

2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation

2.2.1 Grundbucheintragungen

Rechte, Lasten und Beschränkungen

Aus der Gerichtsakte lag ein Grundbuchauszug vom 02.01.2024 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 Eilbek / Blatt 3227

- Nr. 5/BV 1 Anordnung der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Anmerkung Aus der Eintragung Nr. 5 resultiert keine Verkehrswertrelevanz; dies gilt ggfs. auch für Grundpfandrechte/Schuldverhältnisse in Abteilung III.

2.2.2 Bauplanungsrecht

Verbindliche Bauleitplanung

Das Flurstück 204 liegt im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans nach §30 (1) BauGB, der in Verbindung mit dem Flächennutzungsplan Hamburg die städtebauliche Entwicklung regelt. Laut geoportal-hamburg.de gilt hier:

Bauleitplan

Durchführungsplan „99“

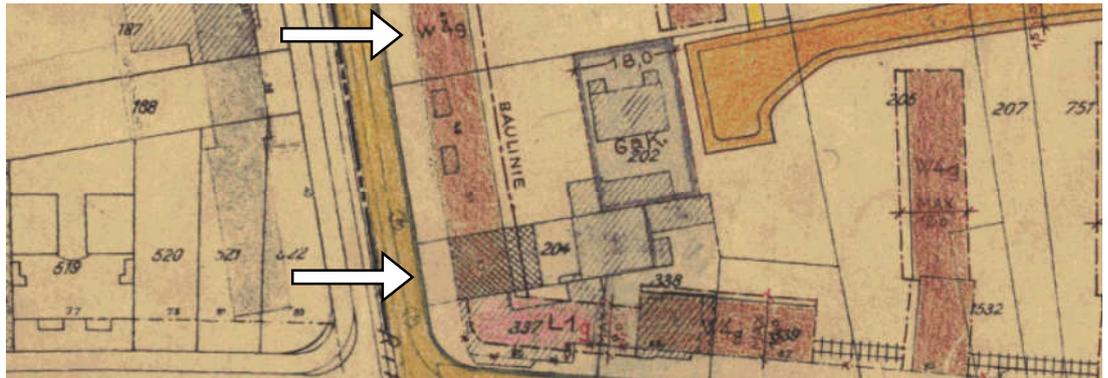
- Ausweisung W - 4 - g - Baulinie 12m Tiefe
- Feststellung 27.05.1955
- Planrecht i.V.m. Baupolizeiverordnung (BPVO) i.d.F.v. 08.06.1938

Zulässige Vorhaben Für das o.g. Flurstück gilt eine Festsetzung als „Wohngebiet“ sowie zur Bebauung mit 4 Vollgeschossen in geschlossener Bauweise/ohne Grenzabstand. Es existiert eine hintere Baulinie/Baukörperbegrenzung (ca. 5,5m ab Straßenlinie; 12m Tiefe). Ein ca. 3,0m tief überbauter Bereich wurde als „bleibendes Gebäude“ ausgewiesen; bezüglich einer zum Datum des D-Plans vorhandenen Hinterhofbebauung wurde ihre Beseitigung festgesetzt (der Abbruch ist um 1963 erfolgt). Besondere Ausführungsvorschriften bestehen ansonsten nicht.



Nach §10.4 BPVO dient das Grundstück Wohnbedürfnissen. Kleinere Läden, nicht störende handwerkliche Betriebe und Garagen können zugelassen werden. Die überbaubare Grundstücksfläche und das Maß der baulichen Nutzung ergeben sich nach der BPVO i.V.m. der o.g. Baulinie.

Die vorhandene Bebauung überschreitet die festgesetzte Baulinie um ca. 3m; eine intensivere Ausnutzung des Grundstücks wird nicht erwartet/unterstellt. Die Entwicklungsstufe des Flurstücks 204 ist i.S.v. §3 (4) ImmoWertV als „baureifes Land“ einzustufen (> Abschnitt 4.1).



Planzeichnung © FHH, LGV

Besonderes Städtebaurecht / Denkmalschutz / Ökologische Schutzgebiete

Es wurden keine Veränderungs-/Verfügungssperren (§§14 + 51 BauGB), Bodenordnungs- bzw. Sanierungsverfahren, städtebauliche Gebote nach §§175-179 oder Gestaltungsverordnungen nach §81 HBauO bekannt. Das Objekt liegt im Bereich einer Sozialen Erhaltungssatzung nach §172 BauGB (s.u.). Laut Denkmalliste vom 12.06.2023 existiert für das Bewertungsobjekt keine Eintragung als Baudenkmal bzw. als Bestandteil eines Ensembles.

Naturschutz Das Flurstück liegt laut geoportal-hamburg.de nicht in einem Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzgebiet; es gilt die Baumschutzverordnung vom 17.09.1948.

Baulandmobilisierungsgesetz Mit Wirkung vom 24.07.2021 wurde die „Verordnung über die Bestimmung der FH Hamburg als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB“ beschlossen. Sie dient der Wohnungsbauförderung i.S.d. Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14.06.2021 und als Voraussetzung für die „Verordnung über die Einführung einer Genehmigungspflicht für die Bildung von Wohnungseigentum nach § 250 (1) Satz 3 BauGB“. Die Genehmigung ist nach § 250 (3) Satz 1 Nr. 1-5 BauGB z.B. bei Erbaueinandersetzung, Verkauf von >2/3 der Wohnungen an Mieter und bei wirtschaftlicher Unzumutbarkeit zu erteilen. Die Verordnung gilt für Gebäude mit >5 Wohneinheiten und bis 31.12.2025.

Soziale Erhaltungsverordnung

Das Flurstück befindet sich im Bereich der „Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für ein Gebiet in den Stadtteilen Eilbek und Wandsbek“ aufgrund von §172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB (> „Soziale Erhaltungsverordnung Eilbek“ vom 08.01.2020).

Eine Erhaltungsverordnung tritt neben das geltende Bauplanungsrecht. Genehmigungs- bzw. Versagungsvoraussetzungen ergeben sich aus §172 (4) BauGB und werden durch Fachbehörden einzelfallbezogen geprüft. Zusätzlich sind hier auch das Vorkaufsrecht für die FH Hamburg (§24 (1) Satz 1 Nr. 4 BauGB) und die Umwandlungsverordnung (> §172 (1) Satz 4 BauGB) wirksam. Vorhaben wie Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen bedürfen einer Genehmigung, auch wenn diese nach HBauO nicht erforderlich ist. Laut Kriterienkatalog des Bezirksamts Mitte sind z.B. reine Instandhaltungen/Reparaturen und nicht bauliche Änderungen der Ausstattung genehmigungsfrei. Maßnahmen zur Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung bauordnungsrechtlicher/energetischer Mindestanforderungen sind genehmigungsfähig. Unzulässig sind Vorhaben z.B. zur Steigerung des Miet-/Wohnwerts oder zur Verdrängung der vorhandenen Bevölkerung.

UmwandlungsVO Nach der „Verordnung über Umwandlungsgenehmigungen in Gebieten mit einer Sozialen Erhaltungsverordnung“ vom 07.01.2020 darf Wohnungs- oder Teileigentum i.S.d. WEG an Gebäuden, die Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung begründet werden. Die Verordnung ist bis 31.12.2024 gültig.

Vorkaufsrecht Das Recht kann ausgeübt werden, wenn aufgrund eines Grunderwerbs den vorgenannten Zielen der Erhaltungsverordnung widersprechende Nutzungsänderungen zu befürchten sind und Verhandlungen über eine Abwendungsvereinbarung, in der auf die Miet-/Vertragsgestaltung regulierend Einfluss genommen wird (> keine Staffelmiete oder Vermietung über dem Mittelwert des einschlägigen Rasterfeldes des gültigen Mietenspiegels bzw. nur, wenn nachgewiesen wird, dass das Vertragsverhältnis zu dem Mietpreis länger als ein Jahr besteht), gescheitert sind. Es handelt sich um ein preislimitierendes Vorkaufsrecht.



Geltungsbereich / Planzeichnung © FHH, LGV

2.2.3 Bauordnungsrecht

Bau- und Nutzungsgenehmigung

Die Bauakte zum Bewertungsgrundstück wurde im zuständigen Bezirksamt/Fachamt Bauprüfung am 22.02.2024 eingesehen. Es lagen Unterlagen zu folgenden, hier relevanten, bauordnungsrechtlichen Vorgängen/Genehmigungen vor (ohne Gewähr der Vollständigkeit):

Bauabschnitt 1

Ritterstraße 53

- **10.1948** Wiederaufbau eines Geschäfts- und Wohnhauses mit Ausstellungs- und Arbeitsräumen und 6 Wohnungen.
(Gebrauchsabnahme: 10.1950)
- **03.1953** (E/021466) Einrichtung einer Gaststätte im Erdgeschoss
- **05.1956** (E/021466) Bauantrag; Errichtung einer Bäckerei im Erdgeschoss
- **07.1957** (00436/57) Aufstellung eines Gasbackofens

Anmerkung

Im Gutachten wird die materielle und formelle Legalität vorhandener baulichen Anlagen/Nutzungen vorausgesetzt. Vom Fachamt Bauprüfung lagen keine Auflagen gegen Eigentümer oder Beschränkungen für die Grundstücke vor.

Erwähnt wird, dass die Bauakte keine Vorgänge für die Errichtung von 8 statt 6 Wohnungen, für eine bauliche Verbindung von Flächen im 1.OG (Wohnung 1 + „Büro“) bzw. im 3. OG (Wohnung) sowie für die Nutzung im EG als Café/Kiosk enthielt. Laut Bau-/Bestandsplänen von 1950 bzw. vor Zusammenlegung der Einheit im 1. OG sind 7 Wohnungen, 1 Büro und 1 Ausstellungsraum dargestellt; im Gutachten wird von 7 Wohnungen bzw. einer Flächenunterteilung im 3.OG ausgegangen.

Baulastenverzeichnis

Für das Flurstück 204 ist laut Auskunft des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung vom 17.08.2023 keine Baulast verzeichnet. Begünstigende/nicht im Verzeichnis eingetragene Vorgänge nach altem Recht (z.B. Hofgemeinschaften) lagen in der Bauakte nicht vor.



2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse

Derzeitige Nutzung

Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag auskunftsgemäß in 3 von 8 Einheiten vermietet und zu Wohnzwecken bzw. als Café/Kiosk genutzt. Eine Wohnung ist eigengenutzt (1.OG). Mietvorauszahlungen, Baukostenzuschüsse oder Mietpreisbindungen wurden nicht bekannt. Von der Antragstellerin liegen mir jeweils 2 Seiten zu 3 Mietverträge (MV) vor, aus denen die folgenden Angaben stammen:

- **Laden-EG** Mietbeginn 01.06.2022; Befristung: 31.05.2025 (Verlängerungsoption 1 Jahr); keine Wertsicherung bekannt. Auskunftsgemäß ist MV nicht gekündigt.
- **WHG 1 / 1.OG** Eigennutzung; Wohnung verbunden mit angrenzendem „Büro + Flur“
- **WHG 2+3 / 2.OG** Leerstand
- **WHG 4+5 / 3.OG** Leerstand (aktuell baulich verbunden)
- **WHG 6 / DG rechts** Mietbeginn 01.06.2015; MV unbefristet; keine Wertsicherung bekannt. Auskunftsgemäß ist MV ungekündigt.
- **WHG 7 / DG links** Mietbeginn 01.03.1990; MV unbefristet; keine Wertsicherung bekannt. Auskunftsgemäß ist MV ungekündigt.

Art/Lage/Nr.	WNF qm	NKM €/qm	HZK/BK €/MO	HZK/BK €/qm	NKM IST €/Mo
L1/ EG	110,00	11,82	295,0	2,68	1.300,00
W1/ 1.OG Eigennutzung	k.A.	0,00	-	-	0,00
W2/ 2.OG-R Leerstand	k.A.	0,00	-	-	0,00
W3/ 2.OG-L Leerstand	k.A.	0,00	-	-	0,00
W4/ 3.OG-R Leerstand	k.A.	0,00	-	-	0,00
W5/ 3.OG-L Leerstand	k.A.	0,00	-	-	0,00
W6/ DG-R	33,00	9,50	84,0	2,55	313,50
W7/ DG-L	48,00	2,12	76,1	1,59	101,85
	191,00	8,98	455,1	2,38	1.715,35
Sonstiges	0,00	0,00	-	-	0,00
Summe, rd.	191,0	8,98	455,1	2,38	1.715,35
Mietertrag €/Jahr (nettokalt)					20.584,20



3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäude und Außenanlagen

■ Typologische Gesamtkonzeption

Auf dem Grundstück existiert ein 2-seitig angebautes Mehrfamilienhaus des Ursprungsbaujahres um 1950 mit 1 Laden und 7 Wohneinheiten, 4 Vollgeschossen, teilausgebautem Satteldach und Teilkeller. Die Erschließung erfolgt über 1 Haupteingang, Treppenhaus und 1 Hofausgang.

Der Zutritt zum Grundstück wurde ermöglicht; der zu Innenräumen der baulichen Anlagen in Teilbereichen (EG-Laden, WHG 2.OG-R/L, 3.OG, DG-R, KG, Treppenhaus, Dachboden). Dachstuhl/-eindeckung, Grundstücks-/Fassadenflächen sowie durch Gegenstände verdeckte Bausubstanz waren tw. unvollständig bzw. nicht einsehbar.



Luftbild © FHH, LGV



3.1.1 Gebäudekonstruktion/-hülle

■ Primärstruktur

Das Gebäude ist errichtet als Massivkonstruktion mit Lochfassade und straßenseitig durch Schaufenster bzw. rückseitig durch einen 1-geschossigen Anbau gegliedert. Die Fassadenansichten sind in Putz/hellem Anstrich bzw. in rotem Mauerziegel (Straßenseite) ausgeführt.



Fassade/Rohbau Außenwände EG-3.OG: 34,0cm Mauerwerk (vermutlich 2-schalig und ohne Kerndämmung). Innenwände in Mauerwerk/Leichtbauweise in verschiedenen Stärken. KG-Wände: 34,0 cm Mauerwerk auf Massivfundamenten. Geschossdecken als Beton-/Eisentträgerkonstruktion (über KG/EG) bzw. als Holzbalkendecke mit Hohlraumfüllung.

Dach/-eindeckung Satteldach in Holzkonstruktion (ca. 45° Neigung ohne Drempe) mit Tonpfanneneindeckung und Entwässerung über Zinkrinnen/Kunststofffallrohre. Angaben zur Dachdämmung in den ausgebauten Bereichen liegen mir nicht vor. Im Spitzboden existieren verstrichene Dachziegel und keine Dämmung/Unterspannbahn.

Fenster Wohnräume i.W. mit Kunststofffenstern und Isolierverglasung von 1980 (meist 2-flügelig); Laden mit Holzfenster und Einfachverglasung von 1950. Es existieren Fenstertüren zur Dachterrasse im 1. OG sowie im EG hofseitig Glasbausteinfenster.

Eingang/Treppen Haupteingang als 1-flügelige Holzrahmentür mit Oberlicht, Glas-/Holzfüllung und Einfachverglasung von 1950. Neben-/Hofausgang als 1-flügelige Holzrahmentür mit Sprossen/Glasfüllung von 1950. Haupttreppe EG-DG als Betonkonstruktion (Stufen/ Podeste in Betonwerkstein/Terrazzo ohne Belag; Metallstabgeländer/Handlauf Mipolam).

Sonstige Bauteile Dachterrasse (EG-Anbau); Flachdachgauben mit Bitumeneindeckung und Blech- bzw. Schindel-/Faserzementbekleidung (Hofseite).

3.1.2 Innenausbau

■ Sekundär- und Tertiärstruktur

Hauseingang/Windfang/Flur mit Natursteinplatten (Solnhofen) als Fußboden bzw. Wandschild (ca. 1,50m; sonst Glattputz/Anstrich) und glatt geputzter Decke. Treppenhaus mit Terrazzoboden, Glattputz/Latexanstrich als Wand-/Deckenbelag sowie Holzfenster mit Sprossen und Einfach-/Strukturverglasung von 1950.

Innentüren Wohnungseingänge als 1-flügelige, einfache Spantürblätter in glatten Holzzargen mit Lackbeschichtung. Zimmertüren als leichte Span-/Holzrahmenkonstruktionen mit Glasfüllung (tw.) und Lackbeschichtung in glatten Holzzargen.

Oberflächen Wohnräume i.W. mit Weichholzdielen bzw. Laminatboden (2.OG-L) und Struktur-/Raufasertapete/Glattputz mit Anstrich als Wand-/Deckenbelag; im Laden existieren Keramikfliesenböden, Raufasertapete und abgehängte Systemdecken.

Sanitär Nasszellen mit Keramikfliesenboden bzw. Terrazzo/Vinyl (2. OG, 3. OG), Keramikfliesen-/Wandschild (ca. 1,50m bis türhoch, sonst Tapete/Anstrich) und mit mittlerer Ausstattung: eingeflieste Wannen, Stand-WC's mit Aufputz-Spülkästen, Handwaschbecken und übliche Armaturen. Im DG mit Duschtasse/-nische und Vorhang.



Küchenräume Ausbau mit Keramikfliesen-/Terrazzoboden, Keramikfliesenschild im Arbeitsbereich (sonst Tapete/Anstrich) sowie mit tw. einfacherer Ausstattung: Arbeitsflächen/ Unter-/ Oberschränke mit Kunststoffbeschichtungen, Metallspülen und übliche Elektrogeräte.

Heizung/Wasser Wärmeversorgung über Gas-/Zentralheizung (Elco Klöckner, Bj. 2005), ältere Rippen-/Plattenheizkörper und Steig-/Leitungen i.W. als Aufputzinstallation. Im DG-Bad existiert ein elektrischer Heizkörper. Warmwasserbereitung dezentral über elektrische Speichergeräte bzw. Durchlauferhitzer. Entwässerung ins öffentliche Siel.

Elektro/Lüftung Hauptanschluss/-verteilung und Zählerschrank im KG; Unterverteilung in Wohnungen i.W. mit Schraub- und älterer Automaten-sicherung, Unter-/Aufputzinstallation, Klingel-/Gegensprechanlage sowie einfacherer Ausstattung. Wohn-/Küchenräume mit Fenster- bzw. Bäder/WC's mit Passiv-/Schachtlüftung (Laden mit Fenster).

Nebenflächen Keller: Innenzugang vom Treppenhausflur über Betonstufen ohne Belag; Ausbau mit Estrichboden, Putz/Anstrich an Wänden/Decken, Holzbretterwände/-türen und einfachverglaste Holzfenster.

Dachboden: Zugang vom Treppenhausflur über steile Holzwingentreppe. Ausbau mit Holzdielenboden, Holzbretterwände/-türen und Metallfenster/-ausstieg. Dachschrägen ohne Beleidung, Dämmung oder Unterspannbahn.

Sonstiges/Teile Dachterrasse mit Mauerbrüstung nebst Zinkabdeckung und Metallrohrhandlauf, Estrich/Beton als Bodenbelag sowie Markise. Nutzungstypisches Zubehör in Bädern und Küchen (vermutlich tw. auch Mietereigentum);

3.1.3 Außenanlagen und Nebengebäude

Bauteile / Befestigungen / Vegetation

Es existieren Grundstücksanschlüsse/-leitungen zur Hausversorgung, Einfriedungen (Hofseite: einfache/niedrige Maschendrahtzäune) und mit Rasen/Zierpflanzen/-gehölzen bzw. Betonsteinpflaster/-platten angelegte Wege/Freiflächen.

Außenanlagen Eingangs-/Podeststufe in Beton ohne Belag. Im Hof existiert eine Terrasse mit Betonplatten und eine Holzbalkenkonstruktion mit Wellplatteneindeckung.

Nebengebäude Nicht vorhanden.



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:

- 1950 Ursprungsbaujahr
- 1980 Modernisierung Wohnungsfenster
- 2005 Modernisierung Heizungsanlage

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). Zu nennen sind:

Gebäude/-ausbau Die Gesamtanlage entspricht mit Ausnahme der 2 zusammengelegten Wohnungen im 1. und 3. OG aus struktureller/konstruktiver Sicht i.W. den Verhältnissen des Ursprungsbaujahres. Ein Energieausweis liegt mir nicht vor.

- Die Dacheindeckung stammt vermutlich aus dem Ursprungsbaujahr und weist Flechten-/Moosbewuchs auf; an Regenrinnen sind Leckagen erkennbar. An der Treppenhausaube existiert ein Loch mit erheblichen Feuchtigkeits-/Putzschäden (innen; s.u.). Am Dachstuhl waren keine größeren Schäden erkennbar. Eine Dachdämmung wurde nicht bekannt.
- An den Fassaden sind Witterungsspuren, diverse Risse und Anstrichschäden erkennbar; am EG-Anbau existieren Putzschäden und Risse (Ursache ungeprüft). Die Wohnungsfenster von 1980 sind wärmetechnisch nicht mehr zeitgemäß; die Schaufenster von 1950 sind schadhafte und einfachverglaste. Die Außenwände wurden energetisch bislang nicht verbessert.
- Die Haupteingangstüren (1950, Laden ca. 1980) weisen Gebrauchs-/Lack-/Holzschäden auf und entsprechen sicherheits-/wärmetechnisch nicht mehr heutigen Anforderungen. Im Treppenhaus sind diverse Wandrisse, Anstrich-/Fliesenschäden, Feuchtigkeitsschäden (EG/DG/Gaube), Risse an Treppenstufen sowie einfachverglaste Fenster vorhanden; die Oberflächengestaltung und Wohnungseingangstüren sind älter.
- Die Raumbooberflächen und Innentüren weisen tw. starke Gebrauchsspuren auf; der Zustand im 2.OG-R ist desolat; die Wohnung im 2.OG-L befindet sich in einem teilrenovierten Zustand. Es existieren mehrere Risse an Außenwänden und tw. Feuchtigkeits-/Schimmelschäden an Wänden und Decken. Die Oberflächengestaltungen sind älter und i.W. nicht mehr lage-/objektgerecht.



- Die Bäder stammen an Raumboflächen/Zubehör aus unterschiedlichen, älteren Zeiten (ca. 1950-1980) und entsprechen nicht mehr heutigen Vorstellungen. Größere Feuchtigkeitsschäden waren nicht erkennbar. Die Küchenausbauten sind überwiegend überaltert, tw. schadhaft und nicht mehr lage-/objektgerecht. In der Wohnung 2.OG-R existieren keine Ausbauten.

Installationen Die haustechnische Ausstattung stammt aus unterschiedlichen Zeiten; die Grundleitungen, Steig-/Falleitungen (Ab-/Wasser, Heizung, Strom) und Unterverteilungen vermutlich i.W. aus dem Ursprungsbaujahr. Die Hauptanschlüsse für Gas/Wasser/Strom sowie in den Wohnungen Sicherungskästen (tw.), Klingelanlage, Heizkörper (tw.) und Bäder wurden vor vermutlich längerer Zeit/um 1980 erneuert; zuletzt der Zählerkasten und die Heizungsanlage (2005). An Aufputz verlegten Steig-/Falleitungen waren Korrosion/diverse Leckagen erkennbar. Im Keller existiert eine Bleileitung (Austauschpflicht bis 2026). Es wird darauf hingewiesen, dass die Wärmeversorgung über ein 1-Rohrsystem erfolgt.

Sonstiges Keller: Der einsehbare Ausbau stammt aus älteren Zeiten und weist nutzungstypische, tw. starke Gebrauchsspuren auf; eine Deckendämmung existiert nicht. In Teilbereichen waren an Außenwänden deutliche Durchfeuchtungen bzw. Fleckenbildungen, Putzschäden, Ausblühungen und Farbablösungen sowie Pilzbefall erkennbar (Ursache ungeprüft).

Dachboden: Der einsehbare Ausbau stammt aus älteren Zeiten und weist nutzungstypische Gebrauchsspuren auf. Eine Dämmung/Unterspannbahn existiert nicht.

Dachterrasse (1.OG): An der Brüstung waren Risse/Putzschäden erkennbar; im Bereich des Bodenablaufs bzw. darunter liegenden Hofausgangs existieren erhebliche Feuchtigkeitsschäden an Decke, Wand und Eingangstür/Zarge.

Außenanlagen: Die Garten-/Hofbereiche befinden sich in einem knapp durchschnittlichen Zustand. Ein Dichtheitsnachweis für die Grundleitungen liegt mir nicht vor.

3.2.2 Kalkulatorische Wertminderung

Gesamtbeurteilung

Nach §8 (3) ImmoWertV ist für Baumängel/-schäden und Überalterungen, die über im Geschäftsverkehr allgemein akzeptierte Verhältnisse vergleichbarer und ordnungsgemäß bewirtschafteter/instandgehaltener Objekte hinaus gehen, eine Wertminderung anzusetzen.

Zur Beurteilung des Markteinflusses von Instandhaltungsrückstau ist je nach Grad der Nutzungsbeeinträchtigung zwischen rechtlich/wirtschaftlich unabweisbaren Maßnahmen und den nicht zwingend erforderlichen, aber absehbaren (disponiblen) Investitionen zu differenzieren.



Wertminderung Eine Wertminderung für Instandhaltungsrückstau ist nur in der Höhe anzusetzen, wie es der Geschäftsverkehr den Defiziten beimisst. Nicht jeder Schaden begründet einen Wertabzug entsprechend seiner Beseitigungskosten. Der Einfluss durch Investitionsbedarf wird unter Würdigung des Baualters und anhand einer marktorientierten Schätzung kalkuliert; die Maßnahmen werden als durchgeführt unterstellt und, soweit sie eine Nutzwertverbesserung i.S. einer Modernisierung bewirken, sachgerecht berücksichtigt.

- Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem unterdurchschnittlichen Instandhaltungszustand. Es wurden Schäden an Fassaden, Ladenfenstern, Dachgaube, Fallleitungen, Treppenhaus, Anbau/Dachterrasse und in der Wohnung 2.OG-R bekannt, für die ein Abschlag erfolgt.
- Gemessen an üblichen technischen Erneuerungsintervallen ist der Modernisierungsgrad von Gebäudehülle, Installationen und Innenausbauten deutlich unterdurchschnittlich. Im Hinblick auf eine wirtschaftliche Nutz-/Verwertbarkeit sind in nahezu sämtlichen Bereichen Maßnahmen unabweisbar; sie wirken sich tw. werterhöhend aus.
- Weiterhin sind die absehbare Überarbeitung der intakten, aber überalterten Dachdeckung und Rinnen anhand eines Marktfaktors zu würdigen. Für die Grundleitungen, Feuchtigkeitsspuren und Risschäden erfolgt ein Risikozuschlag. Weitere vorhandene Gebrauchs-/Alterungsspuren sind im Rahmen der üblichen Bewirtschaftung zu beheben bzw. im Ansatz der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer hinreichend berücksichtigt.

Zuordnung / Bauteil / Maßnahme	Marktfaktor	Einheit	Ansatz
• Dach/Deckung+Klempner (disponibel)	0,59	75.000 €	44.250 €
• Dach/Treppenhausgaube (innen/außen)	1,00	10.000 €	10.000 €
• Dach/Dämmung	1,00	25.000 €	25.000 €
• Dachterrasse/Anbau	1,00	10.000 €	10.000 €
• Fassade/Dämmung	1,00	70.000 €	70.000 €
• Fenster/Laden	1,00	10.000 €	10.000 €
• Fenster/Wohnungen	1,00	30.000 €	30.000 €
• Hauseingangstüren (3x)	1,00	15.000 €	15.000 €
• Treppenhaus/Oberflächen+Fenster	1,00	25.000 €	25.000 €
• Bäder/Küchen Oberflächen+Objekte	1,00	40.000 €	40.000 €
• Installationen (499qm x 350,- €)	1,00	175.000 €	175.000 €
• Raumbooberflächen (325qm x rd. 75,- €/qm; ohne EG/2.OG-L)	1,00	25.000 €	25.000 €
• Projekt-/Risikozuschlag (Grundleitungen/Feuchtigkeit/Risse)	15%	479.250 €	71.888 €
Summe		=	551.138 €

Marktfaktor (I x II)	Gewicht (I)	bis 0,25	bis 0,75	bis 1,0	Wert (II)	0,59
Art/Umfang	0,25	optisch	strukturell	elementar	0,75	0,19
Funkt. Dringlichkeit	0,20	< 10 J.	< 5 J.	< 1 J.	0,50	0,10
Lage	0,25	sehr gut	gut/mittel	mäßig	0,75	0,19
Baualter	0,15	> 50 J.	30-10 J.	< 5 J.	0,25	0,04
Bautyp	0,15	Gewerbe	MFH/ETW	EFH	0,50	0,08

Wertminderung, gerundet (= 1.102,- €/qm) 550.000,- €



3.3 Bau- und Grundstückskennzahlen

3.3.1 Flächen

Wohn-, Geschoss- und Bruttogrundfläche

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

Bestandszahlen Die Bauakte enthielt Grundrisse mit detaillierten Maßketten, aber keine Berechnungen/Aufstellungen zur Wohn-/Nutzfläche. Von den Eigentümern/Parteien wurden keine Angaben zur Wohn-/Mietfläche gemacht.

Flächenansätze Eine Kontrolle der o.g. Unterlagen durch Stichmessungen war im Orts-termin tw. möglich. Relevante bauliche Abweichungen wurden nicht bekannt; vorliegende Pläne/ Maße werden als hinreichend genau herangezogen. Es werden zugrunde gelegt:

- Die Dachterrasse im 1.OG wird aufgrund ihrer Größe, Einsehbarkeit und Sonnenausrichtung zu 25% auf die Wohnfläche angerechnet.
- Die Dachbodenfläche dient als Abstellraum; hinsichtlich lichter Höhe (3,59m am Firstbalken), Ausstattungsstandard/Zugang und wirtschaftlicher Nutzbarkeit ist kein Ansatz als Wohnfläche marktgerecht; es liegt keine Genehmigung für eine Wohnnutzung vor.

• Bebaute Grundfläche (ohne Neben- Et unterirdische Anlagen; rd.)		170 qm
• Wertrelevante Geschossfläche (i.S.d. ImmoWertV, rd.)		692 qm
• Bruttogrundfläche (laut Bauakte bzw. Wohnflächen-Umrechnungskoeffizient, rd.)		820 qm
Geschossflächenzahl (Geschossfläche/Grundstück; s. Anlage)		1,47

• Wohnfläche (1.-3.OG/DG, rd.)	77,7%	388,1 qm
• Gewerbliche Mietfläche (EG, rd.)	22,3%	111,1 qm
Summe	100,0%	499,2 qm
Nutzfläche, sonstiges (KG/Treppenhaus: 166,3qm + 81,3qm, rd.)		156,0 qm

Wohn-/Mietfläche (nutzwertabhängig; Einzelnachweis s. Anlage; rd.) **499,2 qm**



3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse

Strukturelle Konzeption und Drittverwendung

Typologisch handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus des Ursprungsbausjahres um 1950. Die Anlage umfasst 1 Ladengeschäft und 7 Wohneinheiten mit 31-104qmWF, verteilt auf 1,5-4,0 Zimmer, Küchen-/Sanitärräume und Flur-/Nebenflächen (> Anlage 2).

Aufteilung Die Gebäudeerschließung erfolgt über ein Treppenhaus ohne Aufzug sowie einen separaten Ladeneingang. Je Etage existieren 2 Wohnungen (2.OG, 3.OG, DG). Die Wohnungsgrundrisse sind über zentrale Innenflure organisiert; es existieren vereinzelt Durchgangs-/„gefangene“ Zimmer. Die Wohnzimmer sind zur Straße (Westen) bzw. zum Hof (Osten) ausgerichtet; die Sanitärräume sind tw. innenliegend. Im 1.OG existiert eine nach Osten orientierte Dachterrasse. Das Ladengeschäft verfügt über 2 offene Haupträume mit angegliedertem Küchen-/Sanitärbereich, Nebenzugänge vom Hof/Treppenhaus und ist 2-seitig belichtet.

Nutzwert Bewertungsobjekt ist ein Mehrfamilienhaus nebst Ladengeschäft mit baujahrestypischen, i.W. einfachen Stilelementen in mittlerer Lage; repräsentative Ansprüche hinsichtlich Architektur oder Empfang/Treppenhaus werden nicht erfüllt. Das Grundstück ist durchschnittlich groß und weist einen durchschnittlichen Versiegelungsgrad auf.

Das Objekt verfügt über eine einfachere bis mittlere/ältere Ausstattung, i.W. durchschnittliche/lagegerechte Wohnungsgrößen und genügt einfachen bis mittleren Nutzungsanforderungen. Aus typologischer Sicht sind normal bemessene Wohn-/Schlafbereiche (rd. 14-21qm), teilweise geringer Bewegungsraum in Bädern/Küchen sowie ein üblicher Fensteranteil vorhanden. Die Aussichten sind von Straße/Nachbarbebauung und tw. Vegetation geprägt. Der Laden ist üblich groß, gut einsehbar und hinsichtlich Bautiefe/-raster, Erschließung und Serviceeinrichtungen recht flexibel nutzbar. Die strukturelle Konzeption ist insgesamt marktgängig:

- Konventionelle Nachkriegs-/Zinshaus-/Architektur und einfache Grundstücksgestaltung
- Funktionale, nicht barrierefreie Grundrissorganisation mit üblichem Verkehrsflächenanteil
- Baujahrestypische kompakte bis übliche Raumproportionen
- Durchschnittliche bis gute Belichtungs-/Belüftungsverhältnisse (Bäder tw. ohne Fenster)
- Raumhöhen; ca.: 3,00-3,40m (EG); 2,64-2,67m (1.-3.OG); 2,43m (DG, max.); 2,00m (KG)

Folgenutzung Als nachhaltige Drittverwendung werden eine Wohnnutzung zur Vermietung bzw. im Laden für gewerbliche Dienstleistungs-/Einzelhandelszwecke unterstellt. Die architektonische Gestaltung ist älter, aber passt noch zur Lagequalität; die Grundrisse bieten ausreichend Nutzungsperspektiven. Das Flächen-/Vermietungsrisiko ist m.A.n. nicht erhöht. Eine Aufteilung i.S.d WEG ist mittelfristig denkbar; wesentliche Ausbaupotentiale bestehen nicht.

Gesamtbeurteilung Nutzwert

(knapp) durchschnittlich



3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Wirtschaftliche Nutzungsdauer

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

Als Ursprungsbaujahr wird für das Wohnhaus 1950 angenommen; zum Stichjahr 2024 beträgt die „rechnerische“ Restnutzungsdauer in erster Näherung somit rd. 6 Jahre (= bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer/Modellwert gemäß Anlage 1 zu §12 ImmoWertV und 74 Jahren Baulalter).

Im Hinblick auf in der Vergangenheit durchgeführte Maßnahmen, die Modernisierungsanteile der zum Erhalt der Bausubstanz/Marktfähigkeit unterstellten 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	(fiktiv, anteilig)	2,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0	(fiktiv)	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (> Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	(fiktiv, anteilig)	1,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	-	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	fiktiv	4,0
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0	fiktiv	2,0
Modernisierung des Innenausbau (> Decken, Fußböden, Treppen etc.)	2	2	2	1	(fiktiv, anteilig)	1,0
Wesentl. Verbesserung von Grundrissen (> Badeinbau, Strukturänderung etc.)			1 bis 2		-	0
Summe	Mittlerer Modernisierungsgrad erreicht bei 6-10 Punkten					12,5

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer **40 Jahre**



4. Ermittlung des Verkehrswerts

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

Vergleichswertverfahren

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

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

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



4.1 Bodenwertermittlung

4.1.1 Verfahrensgrundsätze

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

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

4.1.2 Eingangsdaten zur Bodenwertermittlung

Bodenrichtwertauskunft

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

• Art der Nutzung / Anbauart	Mehrfamilienhäuser / -
• Geschossflächenzahl / Merkmale	1,20 / -
• Richtwertgrundstück	Ritterstraße 39
• BRW-Nr.	012 30 457

Ausgangs-/Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2023 (s. Anlage) 2.101,80 €/qm

• Art der Nutzung / Anbauart	GH-Geschäftshäuser (mehrgeschossig, Wertanteil EG) / -
• Geschossflächenzahl / Merkmale	0,50 / -
• Richtwertgrundstück	Ritterstraße 39
• BRW-Nr.	013 30 457

Ausgangs-/Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2023 (s. Anlage) 270,00 €/qm



Objektspezifischer Bodenwertansatz

Die o.g. Ausgangswerte stellen die aktuell veröffentlichten Bodenrichtwerte dar. Gegenüber den Vorjahren hat sich der MFH-Richtwert wie folgt entwickelt: 01.2022: 2.452,- €/qm (-14,3%); 12.2020: 1.927,- €/qm; 12.2019: 1.751,- €/qm. Für den Ladenrichtwert beträgt die Veränderung rd. -10,0% (01.2022: 300,- €/qm). Da vom Gutachterausschuss keine Indexreihen zum Bewertungsstichtag vorliegen, werden zunächst die Ausgangswerte angesetzt; die Würdigung der Marktentwicklung erfolgt in Abschnitt 5.3.

Zur Bodenwertermittlung wird das Gesamtgrundstück angesetzt. Da Preise von Mehrfamilien-/Geschäftshausbauplätzen vom Maß ihrer baulichen Ausnutzung abhängen, sind o.g. Ausgangsbodenrichtwerte umzurechnen. Laut geoportal-hamburg.de ergeben sich für die ermittelte WGFZ (= 1,47 = 692qmGF : 471qm Grundstück) zunächst 2.497,61 €/qm (MFH) bzw. 793,80 €/qm (Laden). Weiter ist zu differenzieren:

Lageanpassung Die Bodenrichtwertzonen umfassen einen kürzeren Straßenabschnitt mit i.W. homogenen Lagemerkmalen. Besondere Abweichungen des Bewertungsgrundstücks zur Ortsüblichkeit (> Nähe zu lageuntypischen Anlagen/Immissionsquellen, Topografie, Zuschnitt, Sonnen-/Aussichts-/Wasserlagen) sind durch marktübliche Zu-/Abschläge zu würdigen. Im Bewertungsfall sind keine Anpassungen anzusetzen.

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

- Im Bewertungsfall entspricht die Art der vorhandenen Grundstücksnutzung der plangemäßen Ausweisung (Wohnen/Gewerbe). Eine Alternativnutzung wird nicht unterstellt; diesbezügliche Vorhaben unterliegen zudem einer Einzelfallentscheidung der Fachbehörden.

- Gesondert zu würdigen sind die unterschiedlichen Nutzungsarten im Gebäude. Diese sind nach ihrem Geschossflächenanteil (GF) an der Gesamt-WGFZ zu gewichten. Bezogen auf die Flächenanteile (rd. 140qm Laden; rd. 552qm Wohnen) resultiert folgender Schichtwert:

(1) GF Laden	(140qm GF : 471qm Grundstück) =	WGfZ = 0,30
(2) GF Wohnen	(552qm GF : 471qm Grundstück) =	WGfZ = 1,17
Summe	(692qm GF : 471qm Grundstück) =	WGfZ = 1,47

(1) WGfZ-Anteil Laden	(0,30 : 1,47) x 793,80 €/qm x 1,00 =	162,00 €/qm
(2) WGfZ-Anteil Wohnen	(1,17 : 1,47) x 2.497,61 €/qm x 1,00 =	+ 1.987,89 €/qm
		2.149,89 €/qm

WGfZ 1,47 (Misch-/Schichtwert) 2.149,89 €/qm



4.1.3 Bodenwertermittlung

I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / qm = **2.101,80 €**

1. Eingangsdaten

Qm bzw. GFZ des (Ausgangs-) Bodenwerts	=	1,47
A - Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	471,00
B - Separat nutzbare, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	0,00

II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / qm

2.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€/qm)	=	2.149,89
Ausgangswert (€/qm)		2.101,80
Wert nach Qm- / GFZ-/Bauart-Anpassung (€/qm)	=	2.149,89
Anpassung: Zuschnitt / Immissionen / Stichtag	x	1,000
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	=	2.149,89
Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	2.149,89

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 (€)	=	1.012.598,2
Grundstücksflächenanteil (qm)		471,0
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	x	2.149,89
Sonstiges (€)		0

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

Zusammenfassung (anteilige) Bodenwerte = **1.012.598,2 €**

Gesamtbodenwert / -anteil des Bewertungsobjekts	=	1.012.598 €
--	---	--------------------



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 Immobilienverband Deutschland (IVD) zu tatsächlich erzielten Abschlussmieten und aktuelle Markt-/Recherchedaten von Immobilienportalen/Datendienstleistern 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 drei und mehr Wohnungen sowie mit jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, die in den vergangenen sechs Jahren erhöht oder neu vereinbart worden sind. Er gilt nicht für Wohnraum in Ein-, Zwei- oder Reihenhäusern.

In der Mietenspiegeltabelle werden neben dem arithmetischen Mittel aller erhobenen Mietwerte auch Mietspannen angegeben. Sie stellen die höchsten bzw. niedrigsten Werte von 2/3 der um Ausreißer bereinigten Mieten je Tabellenfeld als Orientierungshilfe dar. Die überwiegenden Mietwerte liegen innerhalb dieser Unter- und Obergrenzen; für besondere Objektverhältnisse sind Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Die Mietenspiegelmittelwerte sind daher nicht als feste Richtwerte zu verstehen; Neuvermietungen können deutlich darüber liegen.



Die Eingrenzung der marktüblichen Miete erfolgt anhand der Zielbaummethode als Näherungsverfahren; dabei wird die Spanne um den Mittelwert der recherchierten Markt-/Angebotsmieten unter Würdigung der mietpreisrelevanten Wohnwertfaktoren/-merkmale ausdifferenziert:

Marktdaten (Mieten-/Preisspiegel)	Größenklasse (Wohnfläche)	Spanne (€/qm)		Mittel (€/qm)	
Wohnen					
• MSP-2023 (Normale Lage / BJ 1948-1960 / Feld „H1“)	25-41qm	8,20	11,89	9,53	
• MSP-2023 (Normale Lage / BJ 1948-1960 / Feld „H2“)	41-66qm	7,40	10,20	8,70	
• MSP-2023 (Normale Lage / BJ 1948-1960 / Feld „H4“)	ab 91qm	k.A.	k.A.	k.A.	
• IVD-Preisspiegel 2023 (Wohnwert "einfach - sehr gut")	ca. 70qm	9,65	18,10	11,80	
Läden					
• IVD-2023 (Spanne Nebenkern, Mittelwert der 1B-Lage)	ca. 60qm	16,45	27,50	16,45	
• IVD-2023 (Spanne Nebenkern, Mittelwert der 1B-Lage)	ca. 150qm	11,50	21,35	11,50	
Zielbaumverfahren (Stadtteilmieten)					
	von	bis	Mittel €/qm	Diffnzn. zum AM	Ausschl. +/-15%
ImmoScout24/Geoport AG (WHG)	12,05	20,34	15,53	2,4%	15,53
Empirica/Value AG (WHG)	-	-	12,73	-16,0%	
Immowelt (WHG Spanne alle Größen / 70qm)	12,30	16,50	13,10	-13,6%	13,10
Wohnungsbörse (WHG alle Größen)	-	-	16,81	10,9%	16,81
Immoportal (WHG, Spanne alle Größen / 70qm)	14,89	17,76	16,00	5,5%	16,00
mcmakler (WHG, alle Größen)	15,18	16,28	15,59	2,8%	15,59
miete-aktuell (WHG, Spanne alle Größen / 70qm)	14,95	21,72	16,37	8,0%	16,37
Arithmetisches Mittel, €/qm (bei ca. 70qm)			15,16		15,57
Variationskoeffizient / Standardabweichung in €/qm				0,08	1,30
Unter-/Obergrenze				14,27	16,87
Mietspanne; €/qm					2,60
I - Einordnung typischer Merkmale					
(Gewicht x Ansatz (besser 2,0 < 0 > -2,0 schlechter) x Mietspanne)			Gewicht	Ansatz	Wert
Lage: Umfeld, Straße, Infrastruktur (> Abschnitt 2.1)			25%	0,50	0,33
Art: Bautyp, Repräsentationswert, Geschosslage (> 3.3)			20%	-1,00	-0,52
Beschaffenheit: Zustand, Zuschnitt, Höhe, Belichtung (> 3.3)			20%	-1,00	-0,52
Ausstattung: Raumberflächen, Türen, Fenster (> 3.1)			15%	0,00	0,00
Ausstattung: Sanitär, Küche, Technik (> 3.1)			20%	0,00	0,00
Summe Zu-/Abschläge					-0,72
II - Besondere Merkmale					
(Zu-/Abschlag vom Arithmetischen Mittel)				Zu-/Abschlag	Wert
Adressen-/Aussichtslage, direkte Nähe zu Störfaktoren/Gewerbe				0,0%	0,00
Komfortausstattung, Modernisierungsgrad, Sonder-/Balkonflächen				0,0%	0,00
Angebots-/Kontrahierungsabschlag				-5,0%	-0,78
Summe Zu-/Abschläge					-0,78
Summe Zu-/Abschläge (I+II)					-1,49
Wohnmiete (wohnewertabhängig; Arithmetisches Mittel + Zu-/Abschläge)					14,07



Mietansatz

Im Gutachten orientiert sich der Ansatz der marktüblichen Miete an Kalkulationen im Geschäftsverkehr. Unter Würdigung der mietpreisrelevanten Merkmale, insbesondere der Lage, der unterstellten Ausstattung/Zustandsmerkmale/Investitionen, der Objektart/-größe, der Miethöhe und des Nutzwerts (> Abschnitt 2.1; 3.1–3.4) halte ich für angemessen:

- Durchschnittlich gefragte, tw. unruhige Lage mit guter infrastruktureller Anbindung. Laut Wohnlagenverzeichnis liegt eine normale Lage vor; hinsichtlich Mikrolage und Bodenrichtwert-Klassifikation ergeben sich keine wesentlich abweichenden Verhältnisse.
- Älteres/konventionelles und üblich großes Mehrfamilienhaus mit (knapp) mittlerem Wohnwert. Wohnungen überwiegend ohne Balkon und mit innenliegenden Bädern. Das Objekt unterliegt den Maßgaben der Sozialen Erhaltungsverordnung (s.o.). Die Mieten werden in Anlehnung das Zielbaumverfahren im unteren Bereich der Vergleichs-/Recherchemieten angesetzt.
- Die mitgeteilte Ladenmiete liegt innerhalb der recherchierten Spannenwerte. Im Hinblick auf die Ausstattung, die Größe, die frequentierte Lage und die gute Einsehbarkeit ist die Miethöhe m.A.n. marktgerecht.
- Laut Mietpreisbegrenzungsverordnung (23.6.2020; gültig bis 30.6.2025) ist die Miete auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete plus 10% begrenzt. Ausnahmen gelten bei Wohnungen, die nach dem 01.10.2014 bzw. nach umfassenden/neubaugleichwertigen Modernisierungen erstmals genutzt werden. Eine zulässig vereinbarte Miete oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete darf bei Wiedervermietung verlangt werden. Bei Staffelmietverträgen fällt jede Staffel unter o.g. Mietbegrenzung, bei Indexmietverträgen nur die Ausgangsmiete.

Lage / Anmerkung	Letzte	WNF	NKM IST			NKM marktüblich		
	Erhöhung	qm	€/qm	€/Mo	Delta	Anteil	€/qm	€/Mo
L1/ EG	-	111,08	11,70	1.300,00	0,0%	20,8%	11,70	1.300
W1/ 1.OG	-	103,83	0,00	0,00	-100,0%	16,0%	9,63	1.000
W2/ 2.OG-R	-	36,46	0,00	0,00	-100,0%	8,0%	13,71	500
W3/ 2.OG-L	-	63,03	0,00	0,00	-100,0%	14,4%	14,28	900
W4/ 3.OG-R	-	36,46	0,00	0,00	-100,0%	8,0%	13,71	500
W5/ 3.OG-L	-	63,03	0,00	0,00	-100,0%	14,4%	14,28	900
W6/ DG-R	-	31,41	9,98	313,50	-30,3%	7,2%	14,33	450
W7/ DG-L	-	53,87	1,89	101,85	-85,5%	11,2%	12,99	700
Summe, rd.		499,2	3,44	1.715,35	-72,6%	100,0%	12,52	6.250
				Differenz IST - erzielbar €/Mo	-4.534,7	€/Jahr -54.416		

Mietansatz / Monat

6.250,- € (= 12,52 €/qm)



Bewirtschaftungskosten (BWK)

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

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

Verwaltungskosten Diese Kosten richten sich nach der Nutzungsart, Objektgröße/-struktur, Anzahl der Mietparteien sowie dem örtlichen Miet-/Preis-/Lageniveau und umfassen auch den Wert der durch Eigentümer selbst geleisteten Verwaltungsarbeit. Sie werden als Prozentsatz vom Rohertrag oder je Mieteinheit unter Würdigung der örtlichen Preisverhältnisse kalkuliert. Meist ergeben sich 3,0-5,0% vom Rohertrag, v.a. bei ertragschwachen und kleinteiligen Objekten, bei Sondereigentumen und Gewerbeobjekten deutlich höhere Ansätze. Hier werden rd. 3.000,- € angesetzt (= 352,- € x 7 WHG + 15.600,- € x 3,0% Laden).

Mietausfallwagnis Das Ausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderung (Miete und Betriebskosten), die durch Leerstand, Kosten für Rechtsmittel oder Zahlungsverzug entsteht. Bei Mietwohngrundstücken sind i.d.R. mindestens 2,0%, bei Gewerbeobjekten mindestens 4,0% (tw. bis 8,0%) vom Jahresrohertrag zu kalkulieren. Hier werden rd. 1.812,- € angesetzt (= 59.400,- € x 0,02 + 15.600,- € x 0,04 = 2,42%).

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) 15,00 €/qm angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

12.300,- € / 16,4 %



Liegenschaftszinssatz (LSZ) / Kapitalisierungszinssatz

Zur Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist der Reinertrag mit dem sich aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz ergebenden Barwertfaktor zu kapitalisieren. Es handelt sich um Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie stellen den Marktfaktor dar, der Risiken einer Immobilieninvestition bzw. vom Grundstücksmarkt erwartete Änderungen wertbestimmender Parameter hinsichtlich der Erträge, Bewirtschaftungskosten, steuerlichen Rahmenbedingungen und allgemeinen Wertverhältnisse abbildet. Vorrangig sind vom örtlichen Gutachterausschuss anhand der Kaufpreissammlung ermittelten Liegenschaftszinssätze heranzuziehen.

Steigt die Risikoeinschätzung wird ein höherer Zinssatz verlangt, was einen niedrigeren Ertragswert bewirkt. Der Zinssatz ist niedriger, je nachgefragter die Lage sowie je höher der relative Wohnanteil ist; umgekehrt steigt er bei mehr Wohn-/Nutzfläche bzw. Mieteinheiten im Objekt und längerer Restnutzungsdauer. Die Fachliteratur empfiehlt nutzungsabhängig [L1-3, 9]:

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

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz Zunächst wird eine Regressionsformel des Gutachterausschusses Hamburg zum Zinssatz von nicht aufgeteilten Mehrfamilienhäusern ohne Gewerbe herangezogen [L4]. Hierin werden neben der Lage bzw. dem Bodenrichtwert 2019 bei WGFZ= 1,0) zudem Alters-, Stadtteil- sowie Aktualisierungsfaktoren berücksichtigt.

Basiswert MFH	(Modellvorgabe; %)		4,37
Lagefaktor	(= 1.500,- €/qm BRW 2019 / 1.100,- €/qm) ^{-0,2820}	x	0,92
Altersfaktor	(= Alter <30 Jahre, dann 1,36-0,012 x Alter; sonst 1,00)	x	1,00
Nutzfaktor	(= wenn Erstbezug, dann 0,83; sonst 1,00)	x	1,00
Stadtteilmfaktor	(= Eilbek)	x	1,00
<u>Aktualisierungsfaktor</u>	<u>(= zum Stand 01.2023)</u>	<u>x</u>	<u>0,68</u>
LSZ MFH	(%)	=	2,72

Der Zinssatz gilt für Objekte, die dem qualitativen Durchschnitt der Datenbasis entsprechen. In der Praxis weicht der objektspezifische Liegenschaftszinssatz oft von den durchschnittlichen Zinssätzen der „Normobjekte“ ab; für risikobehaftete oder besonders attraktive Objekte können Zu- bzw. Abschläge bis zu 1,00%-Punkt resultieren.



Im Bewertungsfall ist die Mietnachfrage positiv; das Entwicklungspotential, die Ertragsituation und der unterstellte Modernisierungsgrad sind neutral für das Risikoprofil. Objekttyp und Restnutzungsdauer wirken sich erhöhend auf die Renditeerwartung aus. Unter Würdigung lage-/objektüblicher Zinsspannen (1,00%-Punkte) wird der Zinssatz wie folgt eingegrenzt:

LSZ-MFH (lagebezogen)	= 2,72%	Zinsspanne	1,00
Einordnung der Risikofaktoren			
(Gewicht x Ansatz (besser -2,0 < 0 > 2,0 schlechter als "Normobjekt") x Zinsspanne)		Gewicht	Ansatz Wert
Objekttyp	(Architektur/Nutzung/Gesamtkonzeption)	25%	1,00 0,25
Nachfragerisiko	(Lagegerechtigkeit von Objekt/Größe/Grundrissen)	15%	-0,50 -0,08
Modernisierungsrisko	(Überalterung von Technik/Gestaltung/Struktur)	10%	0,00 0,00
Entwicklungsrisiko	(Potentiale/Qualität der Mikrolage)	10%	0,00 0,00
Ertragsrisiko	(Mietniveau/relative Ertragsverteilung)	15%	0,00 0,00
Laufzeitrisiko	(Wirtschaftliche Restnutzungsdauer)	25%	0,50 0,13
Summe		100%	0,30
LSZ-Näherungswert, %			= 3,02

Zur Berücksichtigung der EG-Ladenfläche wird eine Ableitung des Gutachterausschusses zum Zinssatz von Büro-/Geschäftshäusern mit Läden hinzugezogen. Gewichtet nach den nutzungsspezifischen Anteilen am Rohertrag (> hier: 20,8% Gewerbe / 79,2% Wohnen) resultiert:

Basiswert Büro	(Modellvorgabe; %)		3,10
Lagefaktor	(= 610,- €/qm BRW 2022 bei GFZ1,0 : 900) ^{-0,3496}	x	1,146
Baujahrsfaktor	(= Baujahrklasse: 1940-1959)	x	0,790
Gebäudeartfaktor	(= wenn 1-geschossiger Laden, dann 1,26, sonst)	x	1,000
Aktualisierungsfaktor	(= zum Stand 01.2023)	x	1,070
LSZ Büro-/Geschäftshaus		=	3,00
Laden	= 3,00 % x 0,208 (ROE)	=	0,624
Wohnen	= 3,02 % x 0,792 (ROE)	=	+ 2,392
LSZ Mischnutzung	(%)	=	3,02

Ausgehend vom o.g. Mehrfamilienhaus-Zinssatz ist das Ergebnis der Ableitung m.A.n. plausibel; unter Würdigung der Verwertungsfähigkeit/Marktrisiken und der Ladenfläche wird als objekt-spezifischer Zinssatz angesetzt:

Liegenschaftszinssatz 3,00 %



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Schäden/Überalterung Analog zu Abschnitt 3.2.2 erfolgt ein Abschlag (-550.000,- €).

Mietdifferenzen Analog zu Abschnitt 2.3/4.2.2 besteht zwischen der aktuellen und der marktüblichen Miete ein Minderertrag von rd. -54.416,- €/Jahr. Die Differenz ist i.W. durch Leerstände (2./3.OG), die Eigennutzung (1. OG) und Vertragslaufzeiten in DG-Wohnungen begründet. Unter Würdigung der mir bekannten Vormieten bzw. etwaiger Mieterhöhungen und auf Basis eines Kapitalisierungszinssatzes in Höhe von 3,00% wird kalkuliert:

- Leerstandswohnungen: Vermietung unterstellt nach Abschluss von Investitionen zum 01.06.2025; es resultiert eine abgezinste Mietdifferenz von rd. -39.000,- € (=16.800,- € x 1,1521 Barwertfaktor).
- Wohnung 1.OG (Eigennutzung): Vermietung unterstellt sofort.
- Wohnung DG-R: Mietanpassung unterstellt zum 01.01.2025 um 15% und nach Ablauf von je 3 Jahren weitere Erhöhungen unter Beachtung der Kappungsgrenze. Bei einem konstanten Mietniveau resultiert ein Aufschiebungszeitraum bis zur Erzielung der marktüblichen Miete von rd. 8 Jahren und eine Mietdifferenz von insgesamt rd. -5.000,- €. Wird mit einer Mietsteigerung von 3,0%/Jahr gerechnet, resultiert eine Mindermiete von rd. -14.000,- €.
- Wohnung DG-L: Auskunftsgemäß beträgt die derzeitige NK-Miete rd. 1,89 €/qmWF. Bei konstantem Mietniveau liegt die Miete auch nach 20 Jahren rd. -158% unterhalb der marktüblichen Miete und die abgezinste Mietdifferenz für diesen Zeitraum bei rd. -95.000,- €. In Anbetracht der Unsicherheit über die tatsächliche Vertragslaufzeit, Mindermiete bzw. die Möglichkeit einer Vertragsauflösung durch Entschädigungsleistung halte ich einen geschätzten Abschlag in Höhe von -50.000,- € für marktgerecht.

Insgesamt wird als Mietdifferenz wird ein Betrag von gerundet -100.000,- € angesetzt.

Werteinfluss **-650.000,- €**



4.2.3 Ertragswertermittlung

I. Jahresrohertrag						=	75.000 €
	Qm- / Ertragsanteil	WMF/qm	€/qm	monatl.			
Laden	22,3%	111,1 x	11,70 =	1.300,0			
Wohnen	77,7%	388,1 x	12,75 =	4.950,0			
STPL (-)	0,0%	0 stk x	0,00 =	0,0			
	100,0%	499,2	12,52	6.250,0			

1. Bewirtschaftungskosten vom ROE / Jahr (€)	-16,4 % =	-12.300
Betriebskosten	€ - Ansatz	0,0 % = 0
Verwaltungskosten	€ - Ansatz	4,0 % = 3.000
Mietausfallwagnis	% - Ansatz	2,4 % = 1.812
Instandhaltung (W)	15,00 €/qm	10,0 % = 7.488
Instandhaltung (STPL)	0,00 €/qm	0,0 % = 0

2. Grundstücksreinertrag, jährlich (€) = 62.700

3. Reinertragsanteil des Bodenwertes (€) = -30.378
 Liegenschaftszinssatz (LSZ in %) 3,00
 Bodenwert nutzungsrelevant, unbelastet (€) x 1.012.598

II. Reinertrag der baulichen Anlagen = 32.322 €

III. Ertragswert der baulichen Anlagen = 747.124 €

Reinertrag der baulichen Anlagen (€) 32.322
 Barwertfaktor lt. §34 ImmoWertV RND: 40 x 23,115

IV. Ertragswert (vorläufig) = 1.759.722 €

Gebäudeertragswert (€) 747.124
 Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€) + 1.012.598
 Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€) + 0

V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = -650.000 €

Werterhöhend (€) 0
 Wertmindernd (€) -650.000

Ertragswert = 1.109.722 €

Ertragswert, gerundet = 1.110.000 €



4.3 Vergleichswertermittlung

4.3.1 Verfahrensgrundsätze

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

4.3.2 Eingangsdaten zur Ableitungsformel

Objektspezifische Anpassungen

Die Ableitung erfolgt anhand eines vorgegebenen Ausgangswerts und unter Berücksichtigung von Grundstücks-/Gebäudemerkmalen. Maßgeblich sind der Bodenrichtwert für Mehrfamilienhäuser zum 31.12.2019 bezogen auf eine WGFZ= 1,0, ein Stadtteilkoeffizient das Alter/Ursprungsbaujahr zum Stichtag, die Baujahresklasse, die Bautypologie, besondere Grundstücksmerkmale sowie ein Aktualisierungsfaktor (> Stand 01.2023).

Miethöhedefaktor Zu berücksichtigen ist zudem das Verhältnis der marktüblichen Miete (12,52 €/qm) zur sog. Referenzmiete (= durchschnittliche Miete der ausgewerteten Stichprobe/Kauffälle unter Berücksichtigung von Lage, Baujahr und Ausstattung):

Referenzmiete	Basiswert (Modellvorgabe)		8,21
Lagefaktor	(= 1.500,- €/qm MFH-BRW 2019 / 1.100,- €/qm) ^{0,3116}	x	1,101
Baualtersfaktor	(= bei Baujahr 1940-1979)	x	0,890
Aufzugsfaktor	(= wenn vorhanden, dann 1,01; sonst 1,00)	x	1,000
<u>Mietenindex FHH</u>	<u>(=Stand 01.2023 = 109,2 : Basis 01.07.2015 = 100)</u>	<u>x</u>	<u>1,092</u>
Referenzmiete	(€/qm WFL/Monat)	=	8,79

Nutzwert In der Regressionsformel m.A.n. nicht ausreichend berücksichtigt sind die Einflüsse des Nutzwerts; so sind unzeitgemäße/ungünstige Verhältnisse in Bezug auf Architektur, Grundrisse, Raumhöhe, Belichtung/Belüftung, Grundstücksmerkmale und Wohnanlagen mit zahlreichen, kleinen bzw. gewerblichen genutzten Einheiten weniger gefragt. Andererseits sind Objekte mit gut besonnten Außenwohnflächen oder Aussichtsflächen begehrt, als solche ohne. Für unter-/überdurchschnittliche Verhältnisse sind Zu-/Abschläge von bis zu +/-30,0% marktgerecht.

Hier erfolgt für den knapp mittleren Nutzwert eine Anpassung (> Abschnitt 3.4).



4.3.3. Vergleichswertermittlung

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

I. Basis-Gebäundefaktor (GF / qm Wohnfläche) = 1.742,66 €

Ausgangswert 1.493,00

(*Bodenrichtwert 2019 = 1.500 / 1.100*)^{0,6181}) x 1,21
(*wenn Baujahr > 1980, sonst 1,00*)
(*1,354 - 0,0118 x Alter*) = 68 Jahre x 1,00
(*wenn Erstbezug*) = 1,13, sonst 1,0 x 1,00
(*Baujahresklasse/-faktor*) = 1920-1979 x 0,81
(*wenn Aufzug vorhanden*) = 1,09, sonst 1,0 x 1,00
(*Wohnungszahlfaktor:*) = 7-50WE x 1,00
(*Miethöhenfaktor:*) = (12,52/8,79)^{0,4909} x 1,19

II. Gebäundefaktor / qm WF = 3.776,34 €

Basis-Gebäundefaktor (€ / qm WF) 1.742,66

Stadtteilmfaktor = Eilbek x 1,00

Aktualisierungsfaktor = Modelljahr 01.2023 x 2,167

III. Vergleichswert (vorläufig) = 1.885.147 €

Spezifischer Gebäundefaktor (€) 3.776,34

Objektgröße / qm WF x 499,2

IV. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = -744.257 €

Werterhöhend (€) 0,0% = 0

Wertmindernd (€) -34,5% = -650.000

Sonstige Marktkorrektur/Nutzwert (€) -5,0% = -94.257

Vergleichswert = 1.140.890 €

Vergleichswert des Bewertungsobjekts, gerundet = 1.140.000 €



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):

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

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

Ertragswert Für das Ertragswertverfahren standen eine gute Anzahl von geeigneten Vergleichsmieten und ein anhand einer Formel des Gutachterausschusses Hamburg abgeleiteter, objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz zur Verfügung.

Der Verkehrswert ist unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse sowie der Preisbildungsmechanismen auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln. Dem Ertragswertverfahren wird hinsichtlich Objektart und Qualität der Eingangsdaten das maßgebliche Gewicht beigemessen; der Vergleichswert dient der Stützung. Danach resultiert gerundet und zunächst vorläufig:

• Ertragswert		1.110.000,- €
• Vergleichswert	+2,7 %	1.140.000,- €
• Bodenwert		1.012.598,- €

Verkehrswert (vorläufig)	2.224,- €/qm	1.110.000,- €
Verkehrswert (vorläufig, ohne Sonderwerte)	3.525,- €/qm	1.760.000,- €



5.2 Plausibilitätsprüfung

5.2.1 Auswertungen

Ertragswertanteile

Eine Kontrolle des vorläufigen Verkehrswerts erfolgt anhand der Nutzungsarten bezogen auf ihre Anteile am Jahresrohertrag. Es resultieren folgende Rohertragsfaktoren bzw. Ertragswertanteile (mit/ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale):

Art/Lage	WNF qm	Anteil RoE	NKM €/Jahr	Anteil Ertragswert	Faktor €/qm	Faktor RoE
EG (Laden)	111,1	20,8%	15.600	230.880	2.079	14,8
1.OG-DG (Wohnen)	388,1	79,2%	59.400	879.120	2.265	14,8
Stellplätze	0 Stk.	0,0	0,0%	0	0	0,0
Sonderwert (Investitionsrückstau, Mindermiete etc.)				-650.000	-1.302	
Gesamt (abzüglich Sonderwert)	499	100%	75.000	1.110.000 1.760.000	2.224 3.526	14,8 23,5

5.2.2 Mittelbare Vergleichszahlen

Gebäude- und Rohertragsfaktoren

Im Bewertungsfall resultiert ein vorläufiger Gebädefaktor von 3.526,- € bzw. ein Rohertragsfaktor von 23,5 (ohne Sonderwerte). Laut Gutachterausschuss betrug der Gesamtkaufpreis von „Mehrfamilienhäusern ohne Teilungsabsicht in mittlerer Lage“ im Jahr 2022 i.M. 3.415,- €/qm (Spanne aus 60 Verkäufen ohne Erbbaurechte: 1.529,- bis 6.158,- €/qm; alle Baujahre; [L4]).

Diese Zahlen korrelieren recht gut mit Marktrecherchen/Preisdaten von Immobilienportalen, die Preise für mittlere Lagen bzw. in Stadtteilen wie Eilbek, Hamm und Wandsbek zwischen rd. 2.200,- bis 2.950,- €/qm (Stand 01.2023; alle Baujahre) ausweisen.

Als Rohertragsfaktor von „Mehrfamilienhäusern ohne Teilungsabsicht in mittlerer Lage“ werden im Immobilienmarktbericht i.M. 29,5 genannt (Spanne aus 56 Verkäufen ohne Erbbaurechte: 17,2 bis 53,6; Stand 01.2023). Nach einer überschlägigen Formel des Gutachterausschusses resultiert anhand eines Lage-, Baualters-, Stadtteil- und Aktualisierungsfaktors zum 01.2023 ein Ertragsfaktor von 27,9 [L4]. Marktrecherchen ergaben Ertragsfaktoren für Renditeobjekte in mittleren Lagen zwischen rd. 19,0 bis 25,0 ([L10]). Insgesamt wird das Bewertungsergebnis durch die Zahlen als plausibel und v.a. im Hinblick auf die Lage-, Ertrags- und Objektverhältnisse als angemessen bestätigt.



5.2.3 Vergleichsbetrachtung: Zielrendite

Investitionsrechnung

Investitionen erfolgen i.d.R. unter Abwägung von Opportunitätskosten/Alternativanlagen; dies gilt i.d.R. auch bei Eigennutzungsobjekten. Eine Kapitalwertrechnung kann aufzeigen, ob unter der Annahme von Wert- bzw. Preisentwicklungen, Finanzierungsbedingungen, Kaufnebenkosten und ggfs. 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 1.679.525,- € erreicht; d.h. die mit 4,50% diskontierten Erträge ergeben einen Nettobarwert von „0“. Die Differenz zum vorläufigen Verkehrswert ohne Sonderwerte beträgt -80.475,- € bzw. -4,6%.

Kalkulationsdaten / Zielrendite												=	4,50%
Renditeabhängiger Verkehrswert, vorläufig (NPV = 0)												1.679.525 €	
Kaufnebenkosten (ohne Courtage)		7,50%										125.964 €	
Gesamt/Finanzierungsbetrag (brutto)												1.805.489 €	
Einzelansätze	AfA	Steuern	VKW	RoE	BWK								
	2,0%	0,0%		75.000 €	16,4%								
Änderungsraten/Jahr			1,00%	3,0%	3,0%								
Bodenwert / Gebäudeanteil mit KNK			1.012.598 €		792.891 €								
Eigenkapital			30,0%		541.647 €								
SOLL-Zins (€ im 1. Jahr)			3,50%		44.234 €								
Tilgung (€ im 1. Jahr)			2,00%		25.277 €								
Fremd- und Restkapital (in T0 / T10)			1.263.843 €		967.310 €								
Laufzeit (Jahre) / Annuität			10,00		69.511 €								
Cashflow (CF)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
NKM	75.000	77.250	79.568	81.955	84.413	86.946	89.554	92.241	95.008	97.858			
BWK	-12.315	-12.684	-13.065	-13.457	-13.861	-14.276	-14.705	-15.146	-15.600	-16.068			
Reinertrag	62.685	64.566	66.503	68.498	70.553	72.669	74.849	77.095	79.407	81.790			
- Zinsen	44.234	43.350	42.434	41.486	40.506	39.490	38.440	37.352	36.227	35.062			
- AfA (A)	15.858	15.858	15.858	15.858	15.858	15.858	15.858	15.858	15.858	15.858			
Summe (CF)	2.593	5.358	8.211	11.153	14.189	17.321	20.552	23.885	27.323	30.870			
Steuer (S)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
= (CF - S + A)	18.451	21.216	24.068	27.011	30.047	33.179	36.410	39.743	43.181	46.728			
- Tilgung	25.277	26.162	27.077	28.025	29.006	30.021	31.072	32.159	33.285	34.450			
Summe	-6.826	-4.946	-3.009	-1.014	1.041	3.158	5.338	7.583	9.896	12.278			
Abzinsung	0,957	0,916	0,876	0,839	0,802	0,768	0,735	0,703	0,673	0,644			
Barwert T0	-6.532	-4.529	-2.637	-850	835	2.425	3.922	5.332	6.659	7.906			
I-Verkauf T10, Verkehrswert x Aufzinsungsfaktor					1.679.525	x	1,1046 =			1.855.240 €			
II-Exitkosten T10					1.855.240	x	3,57% =			-66.232 €			
III-Endvaluta T10 (Volltilgung)										-967.310 €			
Summe (I+II+III) abgezinst auf T0					821.698	x	0,644 =			529.114 €			
Investiertes Eigenkapital in T0										-541.647 €			
Summe der Barwerte (B) in T0										12.533 €			
Nettobarwert (NPV)										0 €			



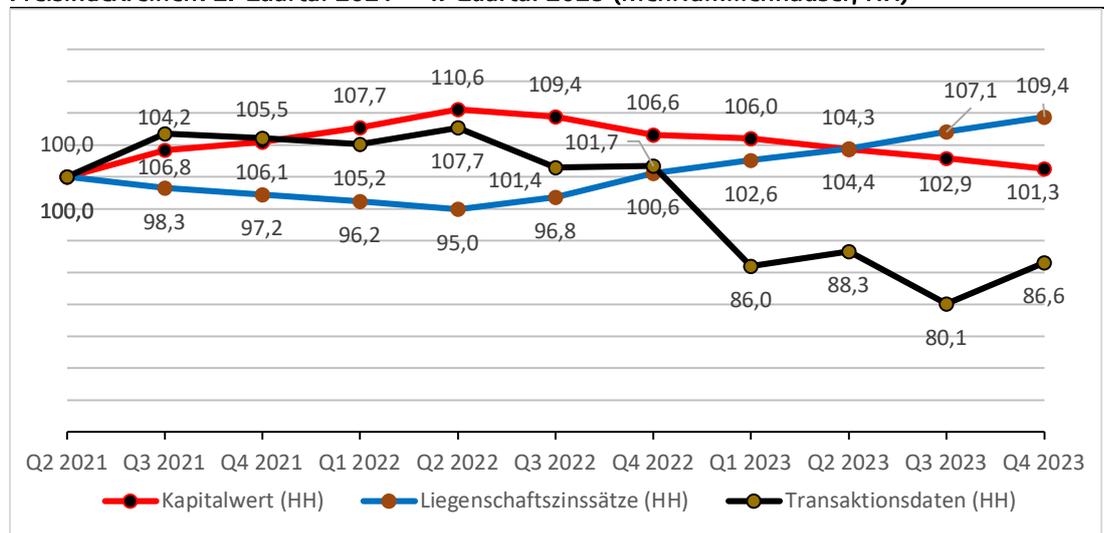
5.3 Verkehrswert

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

Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt und Verwertungspotential

Der allgemeine Grundstücksmarkt ist seit Mitte 2022 geprägt von einem rückläufigen Preis- bzw. Nachfragetrend; i.W. begründet durch erschwerte Finanzierungsbedingungen, höhere Renditen alternativer Kapitalanlagen und energetischem Sanierungsdruck bei gestiegenen Baukosten. Zur Würdigung der aktuellen Marktlage gegenüber den Auswertungen des Gutachterausschusses (Stand 01.2023), ziehe ich angebots-/transaktionsbasierte Datenanalysen heran [L10].

Preisindexreihen: 2. Quartal 2021 – 4. Quartal 2023 (Mehrfamilienhäuser, HH)



Erkennbar sind der gesunkene Kapitalwert (= Quotient aus Reinertrag und LSZ) im Zeitraum Q2/2022- Q4/2023 um -9,3% (Q1/23-Q4/23: -4,7%), der Anstieg der Liegenschaftszinssätze um +14,4% (+6,8%) sowie ein deutlicher Preisrückgang i.M. um -19,6% (+0,6%).

Die Daten spiegeln einen Preistrend; Teilmärkte/Einzelfälle können hiervon abweichen. Für das Bewertungsobjekt ist m.A.n. eine etwas unterdurchschnittliche Verwertbarkeit zu erwarten: es liegt in recht gefragter Lage und verfügt strukturell über einen knapp mittleren Nutzwert. Positiv sind die Mietverteilung und marktgängige Wohnungsgrößen; nachteilig sind das begrenzte Ertragspotential (> Soz. EV) und die Baujahresklasse/Energieeffizienz/Modernisierungsdefizite. Dies dämpft die Nachfrage deutlich. Eine Aufteilung bietet sich derzeit nicht an.

Im Hinblick auf das Risikoprofil und die Bodenpreisentwicklung (hier: -14,3%, 01.2022-01.2023) ist m.A.n. ein Abschlag vom vorläufigen Verkehrswert von -10,0% marktgerecht; dies entspricht einer Erhöhung des angesetzten Liegenschaftszinssatzes um rd. +11,0%. Demnach resultiert ein Betrag von gerundet 1.000.000,- € (= 1.110.000,- € x 0,90).



5.3.2 Zusammenfassung

Verkehrswert

Der ermittelte, vorläufige Verkehrswert wurde gemäß ImmoWertV auf seinen Marktbezug hin kontrolliert. Unter Würdigung der Gesamtverhältnisse und der Plausibilitätsprüfung halte ich das Verfahrensergebnis (1.000.000,- €) für marktgerecht. Es resultiert eine Nettoanfangsrendite von 3,53% (= 62.700,- € RE / (1.650.000,- € VW ohne Sonderwerte x 7,50% Kaufnebenkosten)).

Gründe für weitere Anpassungen sind mir nicht bekannt.

Zusammenfassend schätze ich den Verkehrswert des im Grundbuch von Eilbek / Blatt 3227 eingetragenen, mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks „Ritterstraße 53 in 22089 Hamburg“ zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2024 gerundet auf:

1.000.000,- EURO (Verkehrswert)

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

Hamburg, den 15.04.2024



Dipl. - Ing. Architektur Steven Meyer

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

Geprüfter Denkmalpfleger, Universität Bamberg



6. Quellen- und Literaturverzeichnis

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auswahl)

BauGB. Baugesetzbuch; aktueller Stand.

ImmoWertV 2021 / ImmoWertA 2023

Immobilienwertermittlungsverordnung und Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV.

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

Quellen / Literatur / Kommentare zur Wertermittlung (Auswahl)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



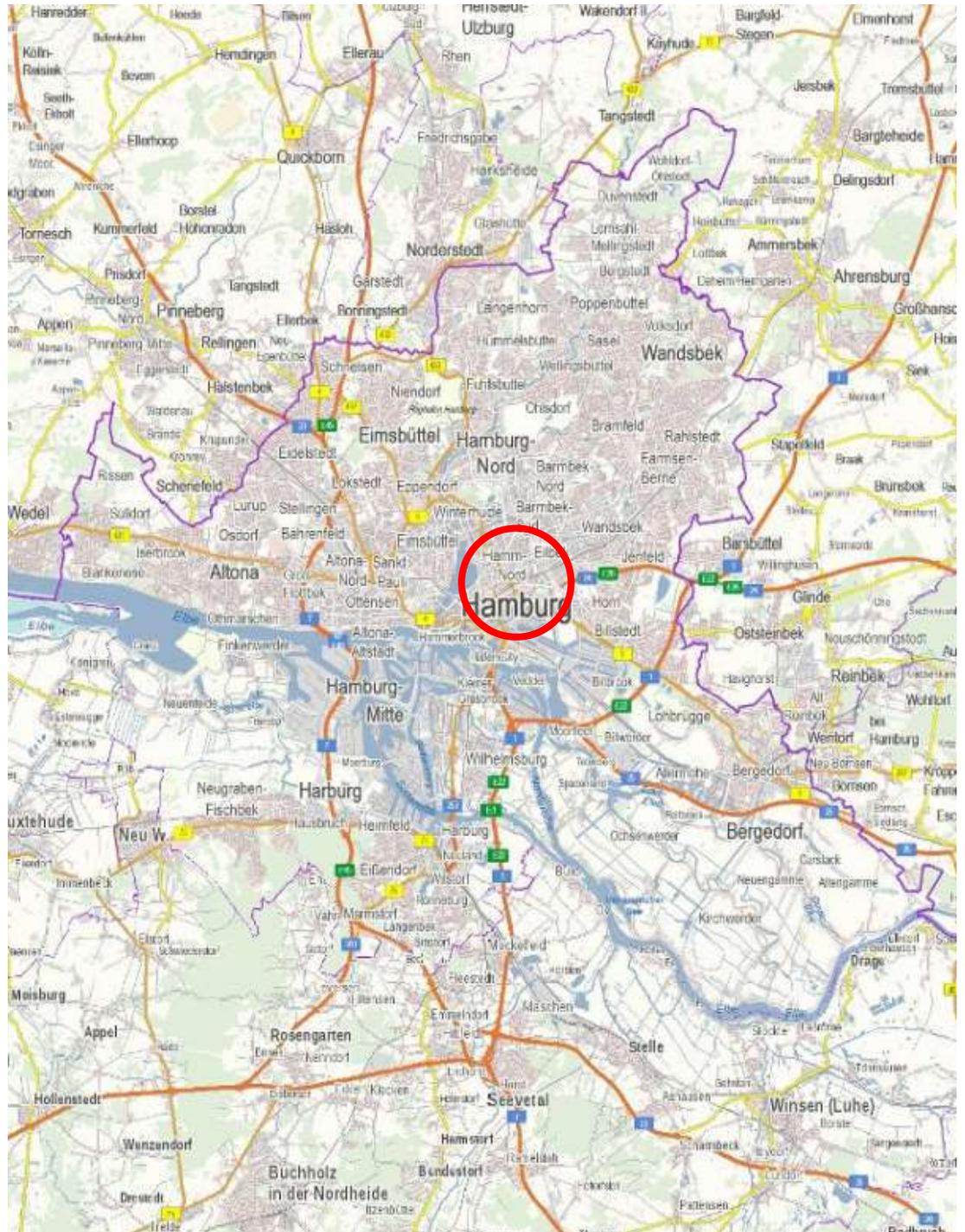
7. Verzeichnis der Anlagen

Übersicht

Anlage 1.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 01
Anlage 1.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 02
Anlage 1.3	Lageplan/Liegenschaftskarte	Seite 03
Anlage 2.1	Baupläne	Seite 04
Anlage 3.1	Flächenaufstellungen	Seite 09
Anlage 3.2	Baukennzahlen	Seite 10
Anlage 4.1	Objektdokumentation (Lage)	Seite 11
Anlage 4.2	Objektdokumentation (Außenbereiche)	Seite 12
Anlage 4.3	Objektdokumentation (Baudetails)	Seite 13
Anlage 5.1	Bodenrichtwert	Seite 22

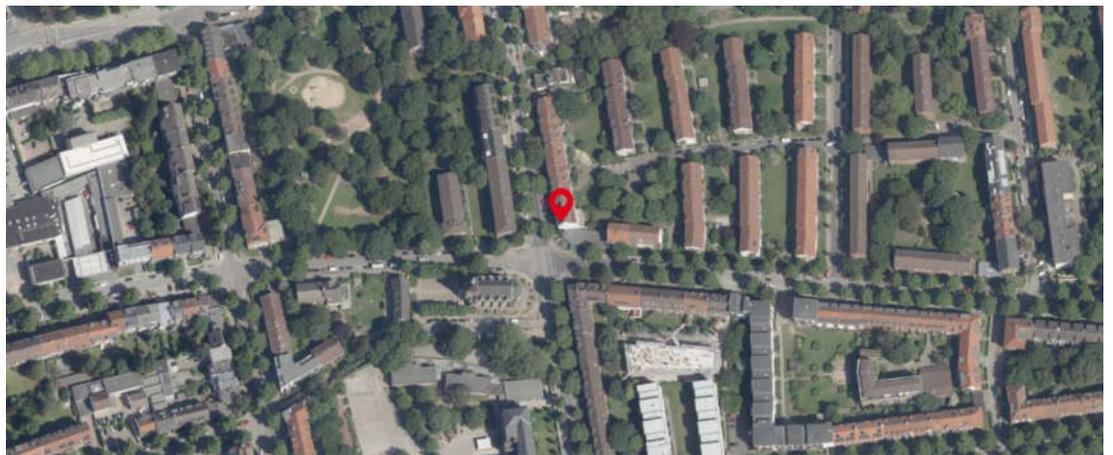
Gesamtseiten: 23





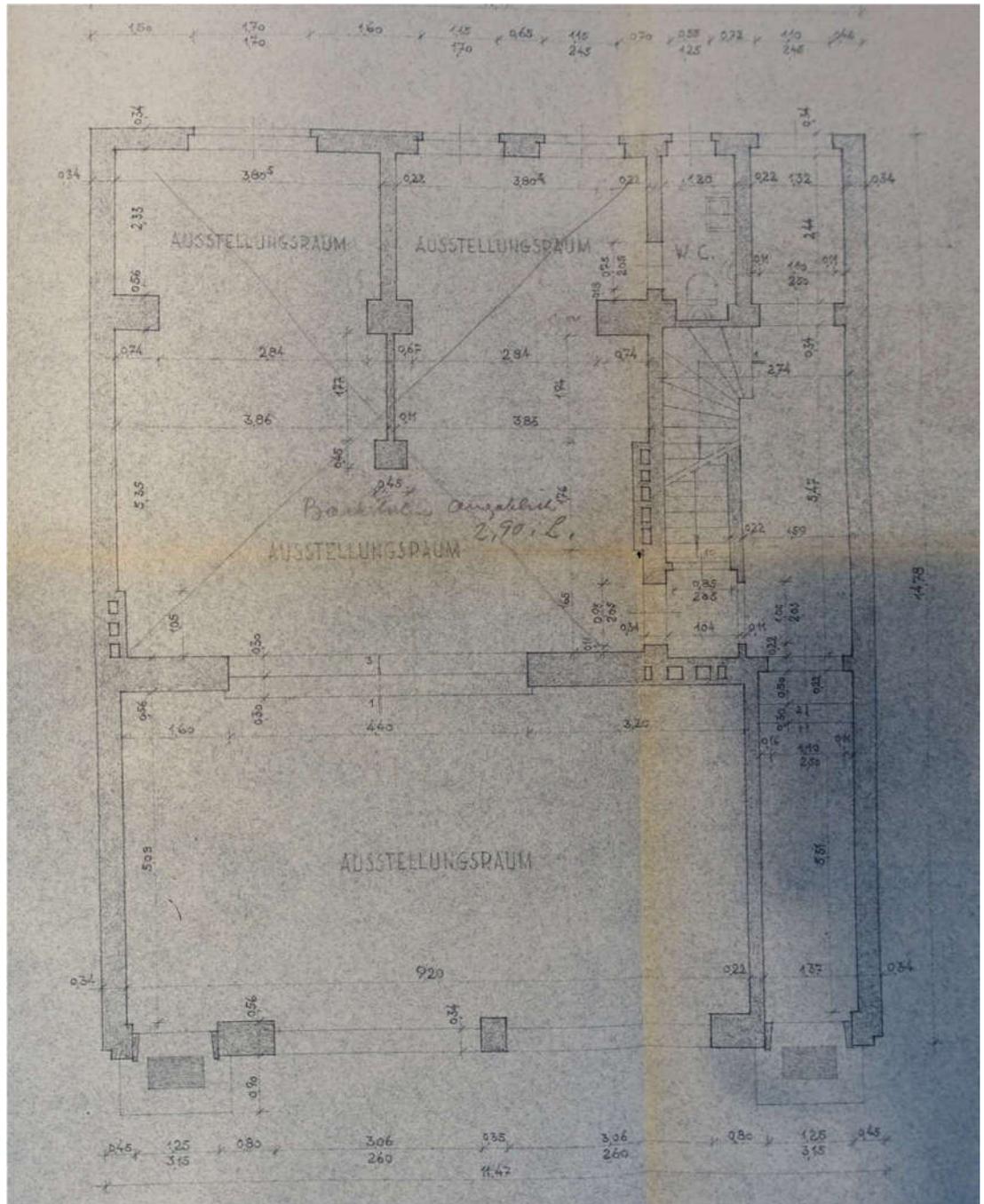
Lage im Stadtraum (Quelle: Stadtkarte, geoportal-hamburg.de © FHH, LGV).





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



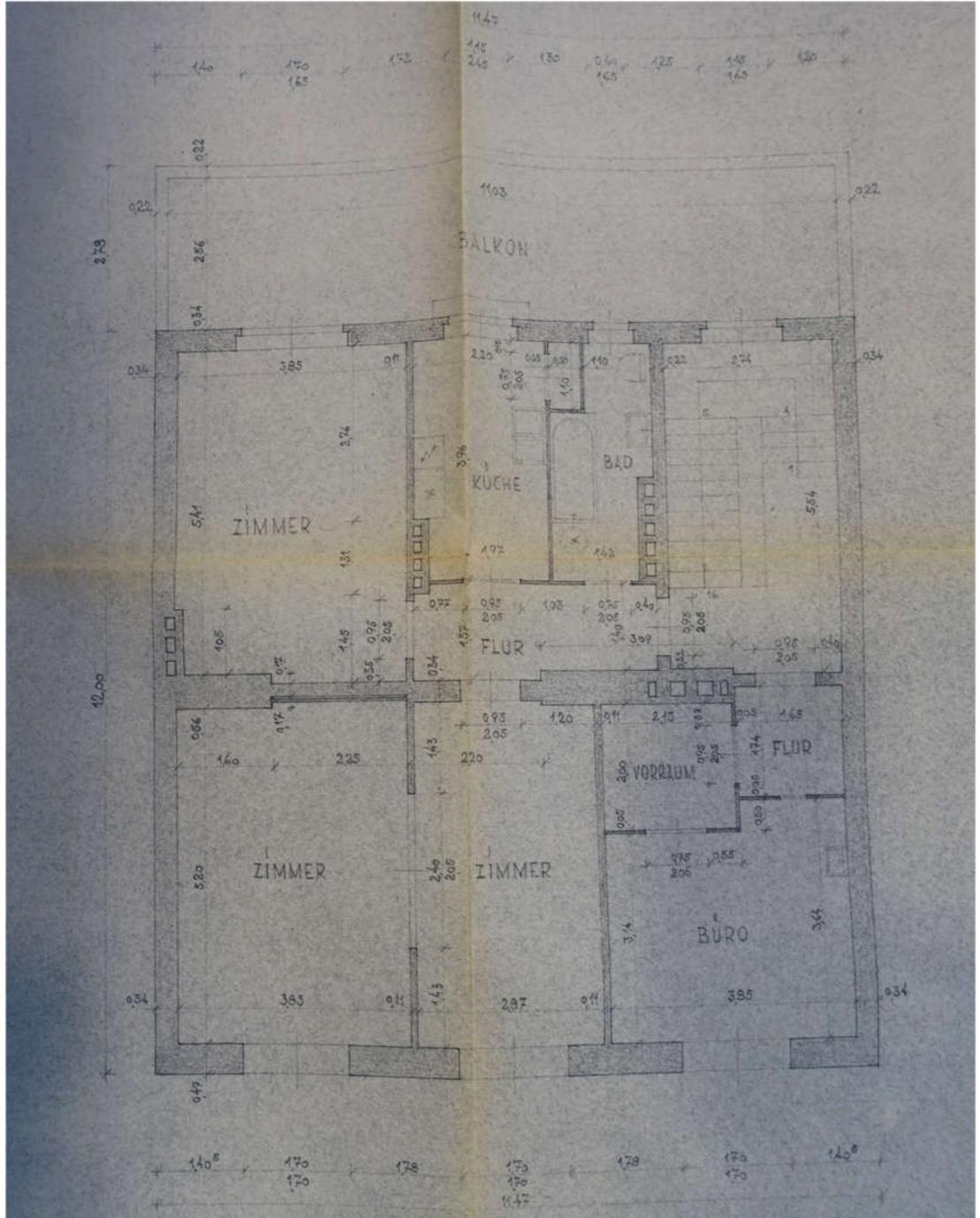


Erdgeschoss / Stand 1951

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



Bau-/Aufteilungspläne

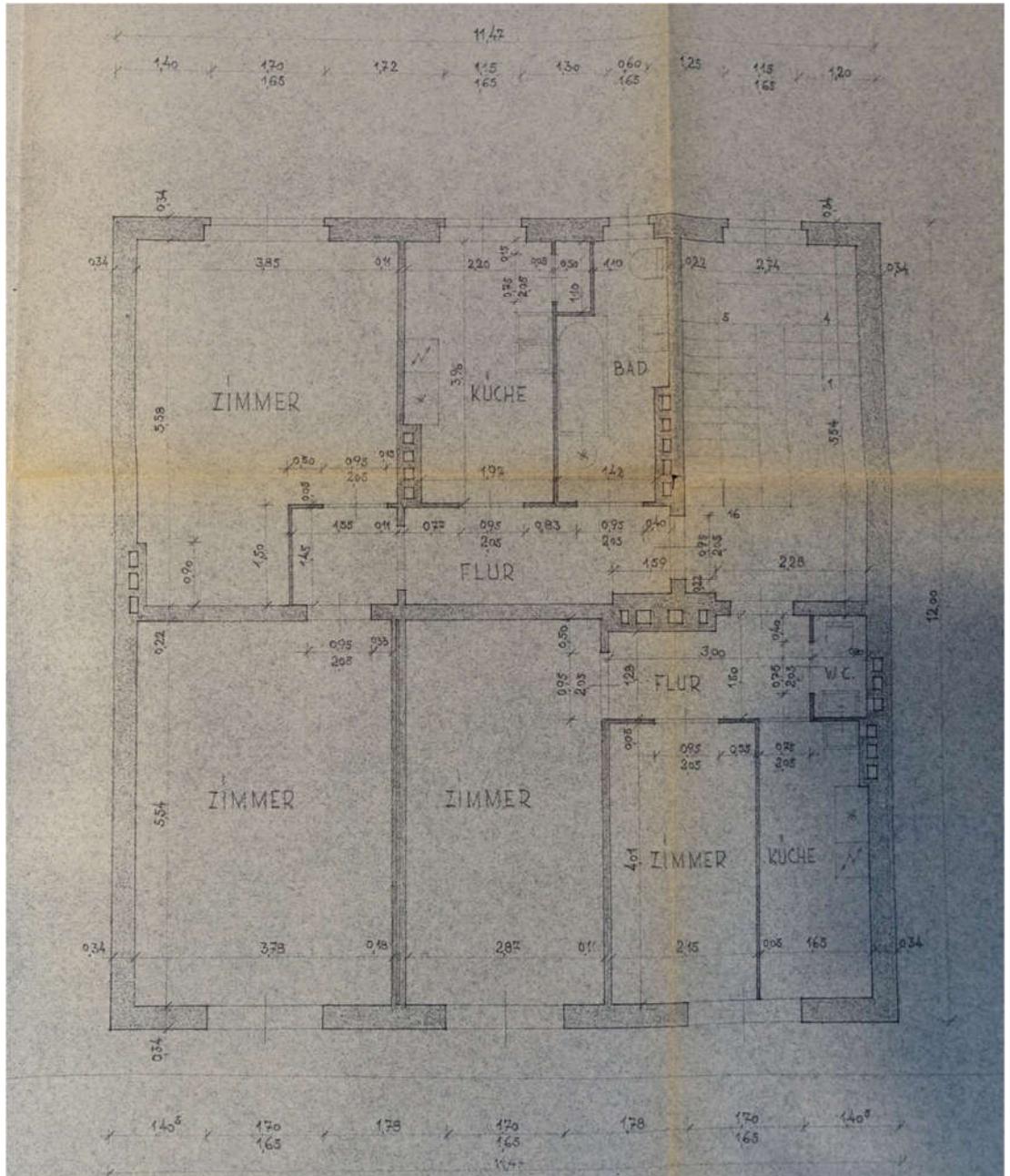


1. Obergeschoss / Stand 1951

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



Bau-/Aufteilungspläne

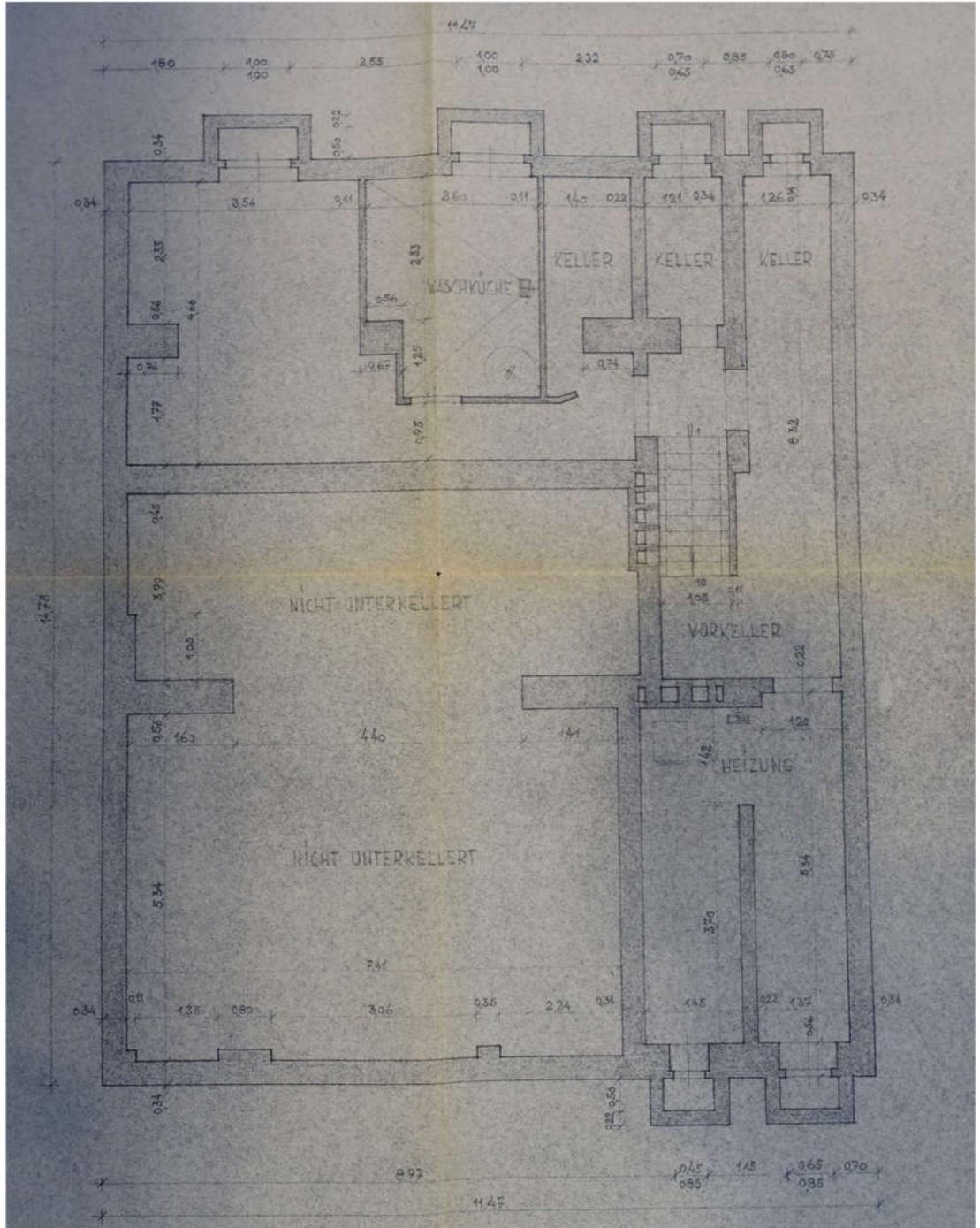


2. + 3. Obergeschoss / Stand 1951

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



Bau-/Aufteilungspläne

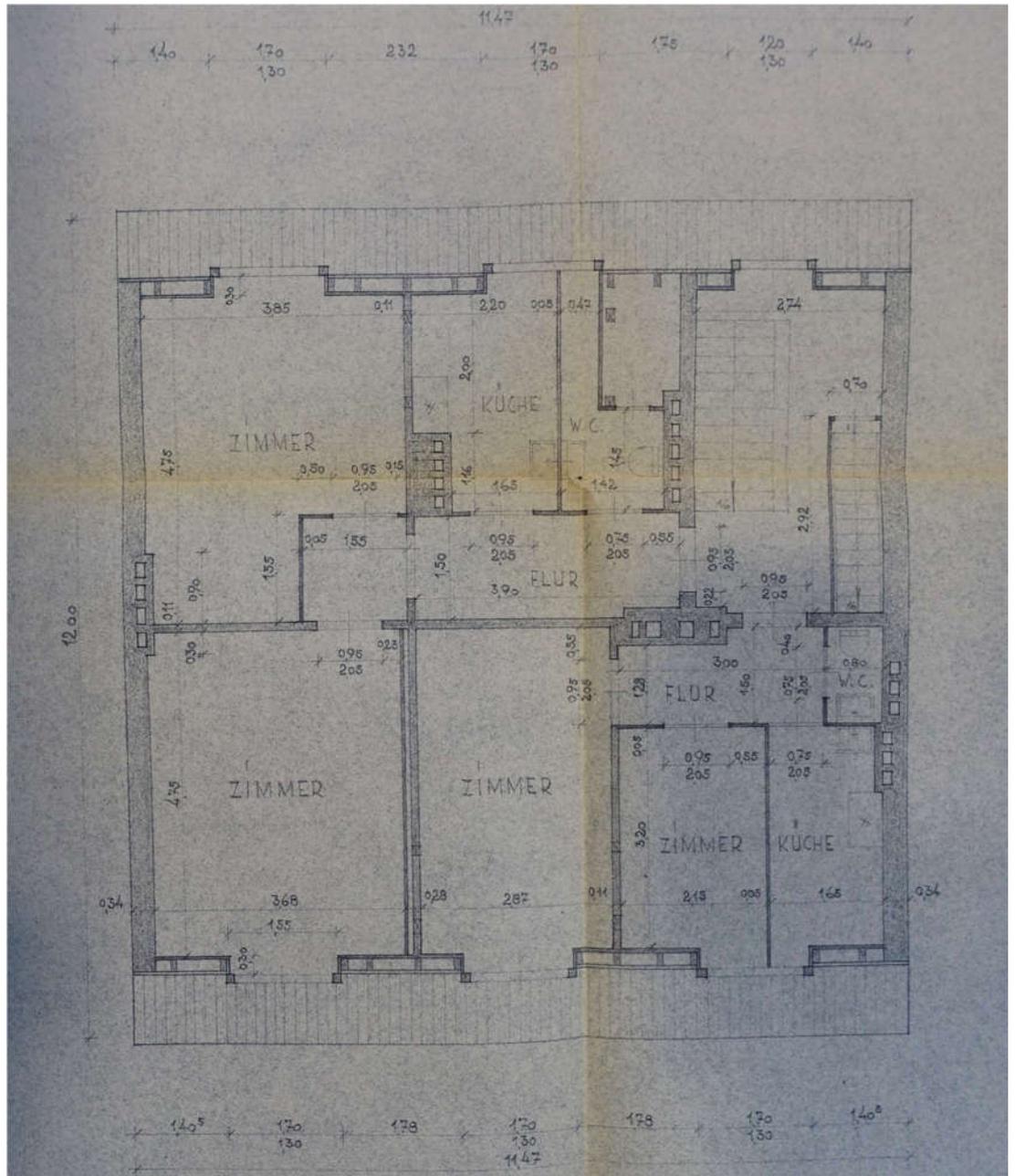


Kellergeschoss / Stand 1951

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



Bau-/Aufteilungspläne

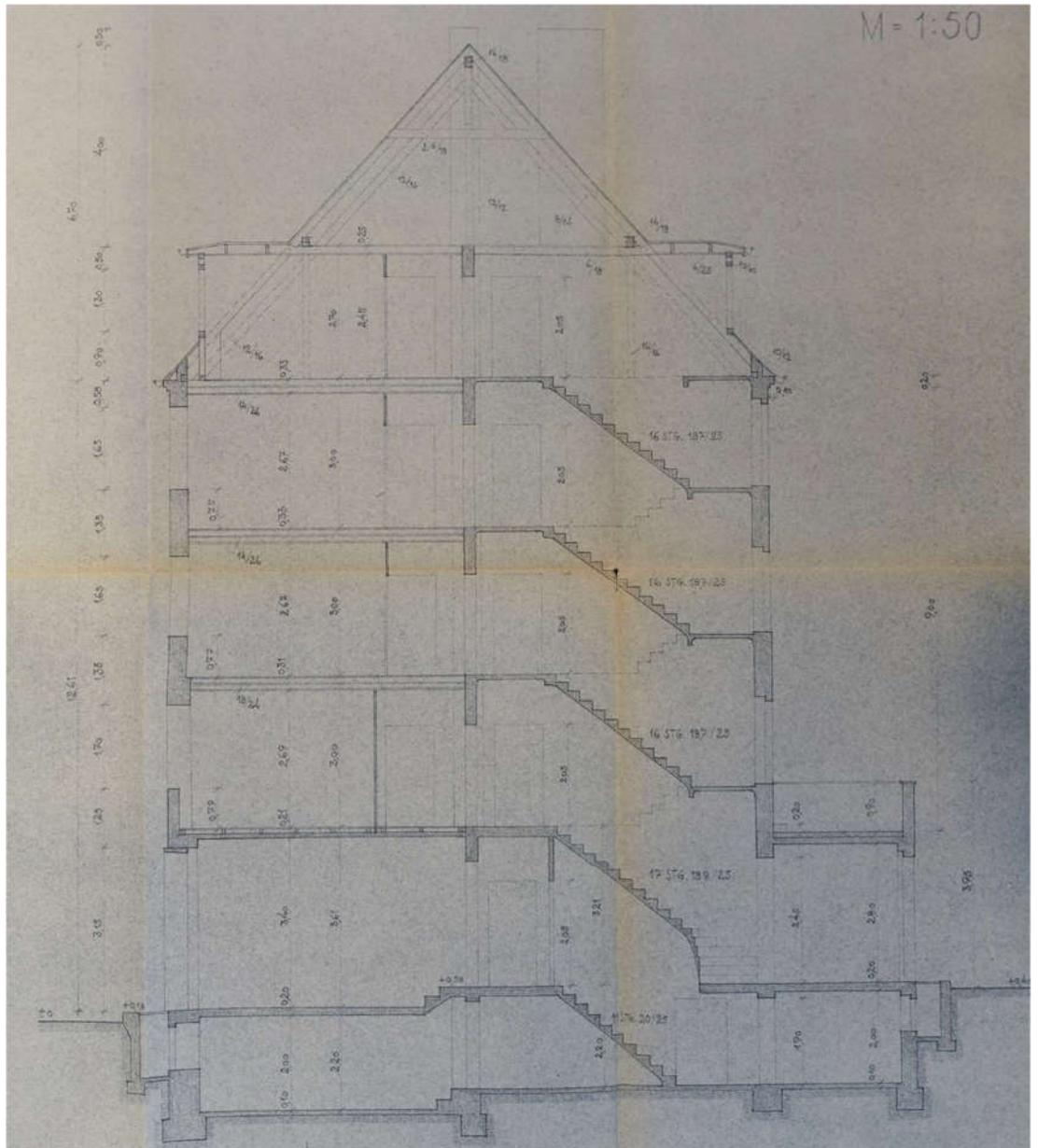


Dachgeschoss / Stand 1951

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



Bau-/Aufteilungspläne



Querschnitt / Stand 1951

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



Flächen/Plausibilisierung

Anlage 3.1.1

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

						Grund- fläche	Nutz- faktor		Ansatz
R53									
EG / L1									
R 1+2	9,20	x 5,03	+ 8,24	x 3,81	=	77,63	x 1,00	=	77,63
R 3+WC	8,24	x 3,81	+ 1,20	x 2,44	=	34,28	x 1,00	=	34,28
Abzug ca.	-0,74	x 1,12	(2 Pfeiler)		=	-0,83	x 1,00	=	-0,83
						(111,08)			(111,08)
1.OG / W1									
R 1+2	2,87	x 5,20	+ 20,20	x 1,00	=	35,12	x 1,00	=	35,12
R 3	21,01	x 1,00			=	21,01	x 1,00	=	21,01
Küche	2,20	x 3,96	- 0,23	x 1,16	=	8,45	x 1,00	=	8,45
Bad	1,71	x 3,96	- 0,23	x 1,75	=	6,37	x 1,00	=	6,37
Flur 1+2	1,74	x 1,65	+ 2,15	x 2,00	=	7,17	x 1,00	=	7,17
Flur 3	1,48	x 3,88			=	5,74	x 1,00	=	5,74
Büro	3,14	x 2,20	+ 3,64	x 1,65	=	12,91	x 1,00	=	12,91
Dachterrasse	11,03	x 2,56			=	28,24	x 0,25	=	7,06
						(125,01)			(103,83)
2.OG-R / W2									
R 1+2	2,87	x 5,54	+ 2,15	x 4,01	=	24,52	x 1,00	=	24,52
Küche+WC	1,65	x 4,01	+ 0,80	x 1,50	=	7,82	x 1,00	=	7,82
Flur	1,70	x 1,28	+ 1,30	x 1,50	=	4,13	x 1,00	=	4,13
						(36,46)			(36,46)
2.OG-L / W3									
R 1	3,87	x 5,54			=	21,44	x 1,00	=	21,44
R 2	1,60	x 4,05	+ 2,21	x 5,56	=	18,77	x 1,00	=	18,77
Küche	2,20	x 3,96	- 0,23	x 1,16	=	8,45	x 1,00	=	8,45
Bad	1,71	x 3,96	- 0,23	x 1,75	=	6,37	x 1,00	=	6,37
Flur	1,45	x 5,62	- 0,17	x 0,80	=	8,01	x 1,00	=	8,01
						(63,03)			(63,03)
3.OG-R / W4	wie WHG 2				=	36,46	x 1,00	=	36,46
3.OG-L / W5	wie WHG 3				=	63,03	x 1,00	=	63,03
									(99,50)
DG-R / W6									
R 1	2,90	x 4,80	+ 0,30	x 1,55	=	14,39	x 1,00	=	14,39
R 2	2,15	x 3,20	+ 0,30	x 1,55	=	7,35	x 1,00	=	7,35
Küche	1,61	x 2,22			=	3,57	x 1,00	=	3,57
Bad+Flur	0,80	x 2,45	+ 1,40	x 2,96	=	6,10	x 1,00	=	6,10
						(31,41)			(31,41)
DG-L / W7									
R 1	3,68	x 4,80	+ 0,30	x 1,55	=	18,13	x 1,00	=	18,13
R 2	15,81	x 1,00	+ 0,30	x 1,55	=	16,28	x 1,00	=	16,28
Küche	2,20	x 3,16	- 0,25	x 1,16	=	6,66	x 1,00	=	6,66
Bad	1,42	x 3,16	+ 0,30	x 0,47	=	4,63	x 1,00	=	4,63
Flur	3,90	x 1,50	+ 1,55	x 1,50	=	8,18	x 1,00	=	8,18
						(53,87)			(53,87)
Sonstiges MF-0									
Eingang/Flur ca.	15,43	x 1,00	+ 4,47	x 1,00	=	19,90	x 1,00	=	19,90
KG ca.	10,79	x 4,66	+ 8,99	x 2,81	=	75,54	x 0,90	=	67,99
Dachboden ca.	11,47	x 6,60	- (10% Abzug)		=	75,70	x 0,90	=	68,13
						(171,15)			(156,02)

Zusammenstellung (Plausibilisierung)

Gesamtfläche (WNF)	100,0%	=	655,20
Mietfläche (MF: ohne Sonstige)	76,2%	=	499,18
Nebennutzfläche (NF: Sonstige)	23,8%	=	156,02
Anteil Wohnfläche an MF	77,7%	=	388,10
Anteil Gewerbe an MF	22,3%	=	111,08

WNF laut: TE + AP / Verwalter / Eigentümer / Bauakte / KV:	=	0,00
WNF laut Plausibilisierung	=	655,20
Abweichung:	=	-100,00%





■ | Straßenraum Ritterstraße





■ | Eingangs- und Gartenfassade





■ | ■ Eingangs-/Treppen-/Flursituationen



Objektdokumentation (Baudetails)



■ ■ Beispiele Küche / Bad



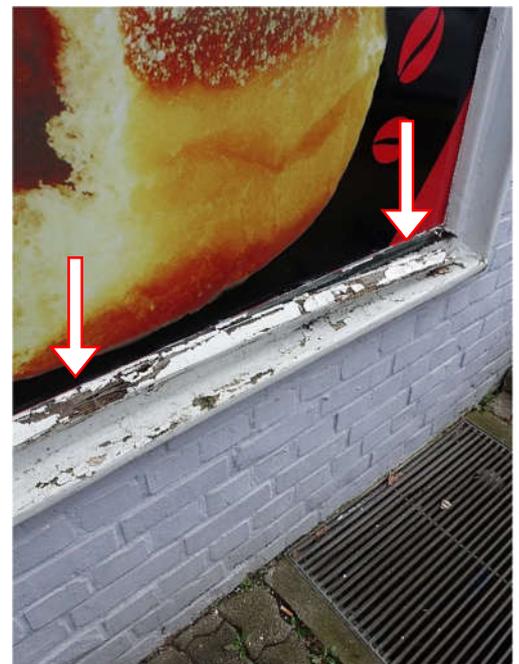
Objektdokumentation (Baudetails)



■ Heizungs-/ Elektroinstallation



Objektdokumentation (Baudetails)



■ Fassade (Anbau) / Giebelfassade / Ladenfenster



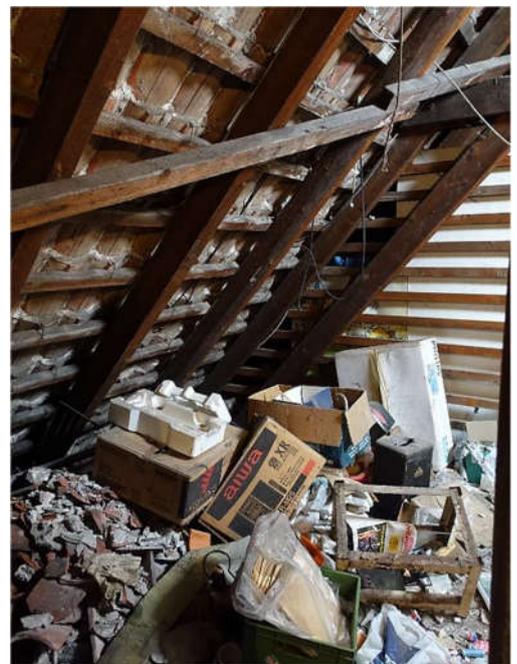
Objektdokumentation (Baudetails)



■ ■ Treppenhaus / Hofausgang unterhalb des Anbaus



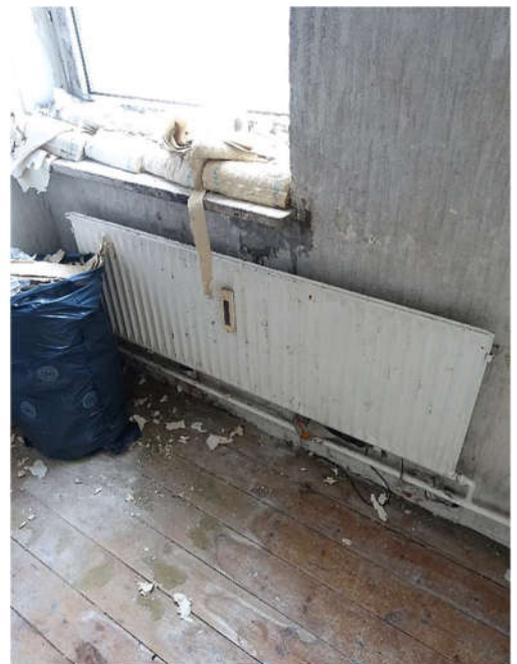
Objektdokumentation (Baudetails)



■ Dachgaube über Treppenhaus / unterhalb der Gaube / Dachboden



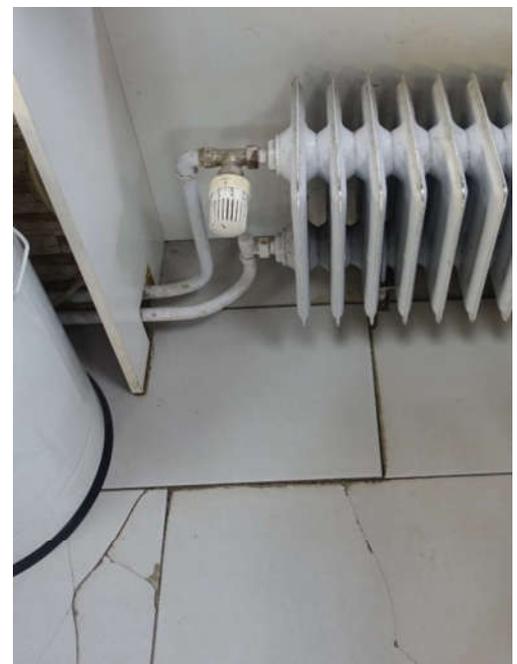
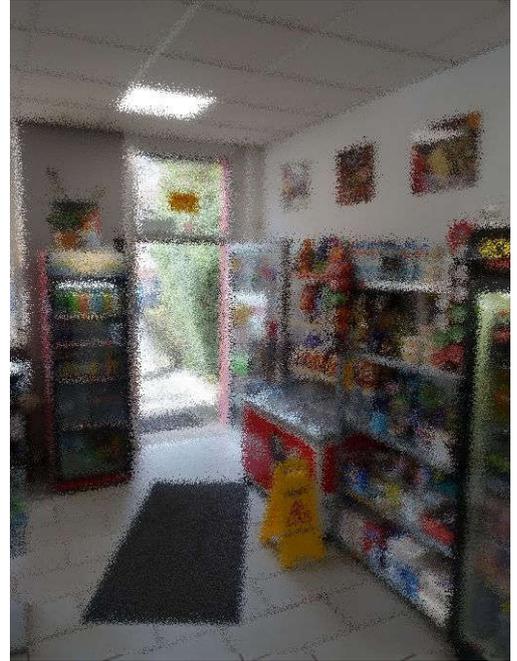
Objektdokumentation (Baudetails)



■ | Fallleitung/Fenstersturz mit Korrosion + Durchfeuchtung (2.OG-L) / Zustand 2.OG-R



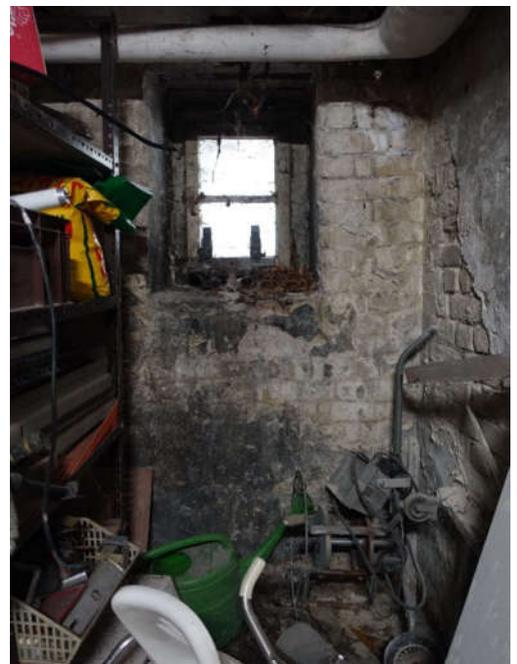
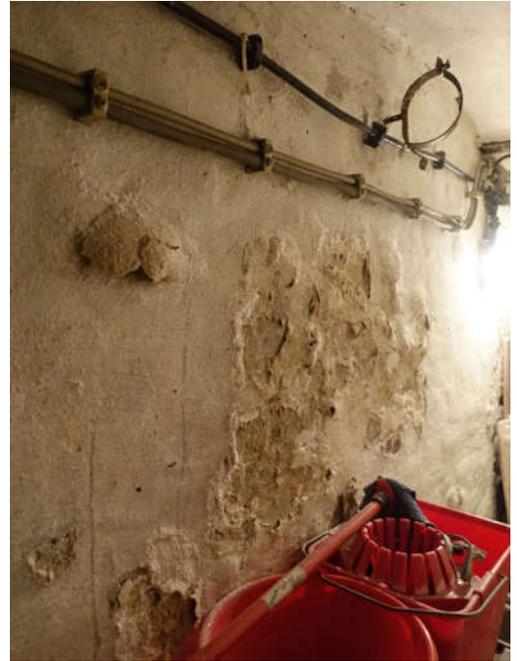
Objektdokumentation (Baudetails)



■ ■ EG-Laden

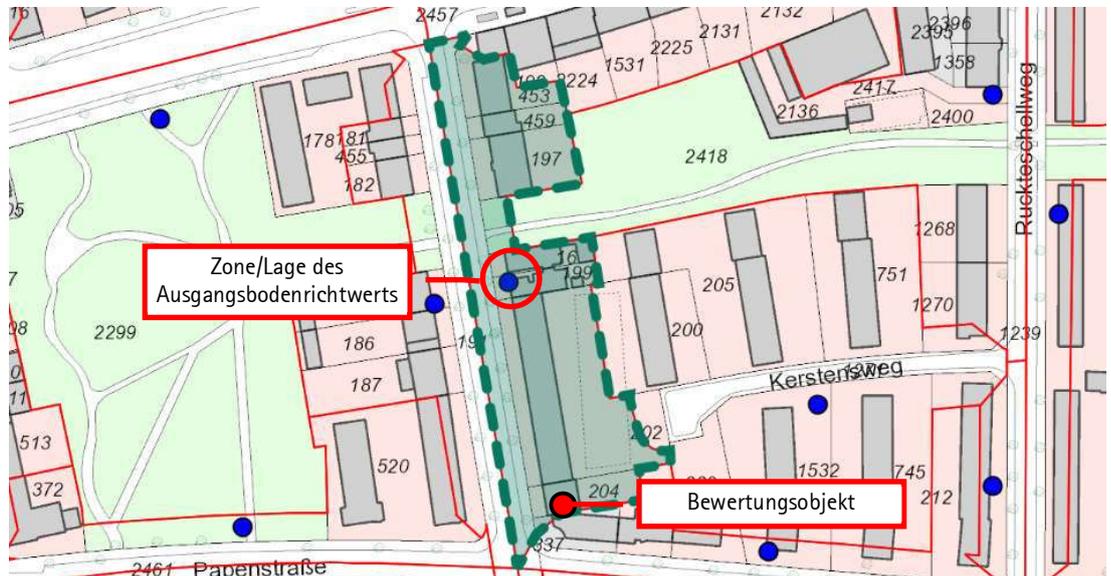


Objektdokumentation (Baudetails)



■ Kellergeschoss





Bodenrichtwertnummer: 01230457

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	MFH Mehrfamilienhäuser	
Wertrelevante Geschossflächenzahl	1.20	
Gewählter Stichtag	01.01.2023	
Bodenrichtwert	2.101,80 €/m ²	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl	1.47	
Gewählter Stichtag	01.01.2023	
	2.497,61 €/m ²	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

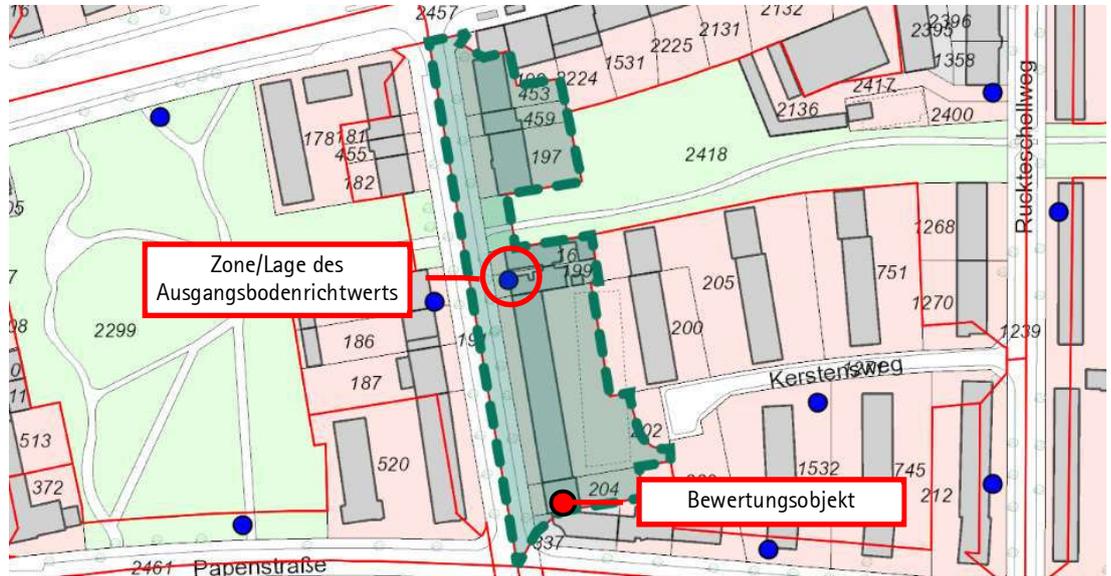
Adresse	Ritterstraße 39
PLZ, Gemeinde	22089 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Eilbek
SGE (Stat. Gebietseinheit)	57005
Baublock	503001

Karte / Datenblatt zum Ausgangsbodenrichtwert „Ritterstraße (MFH)“

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



Bodenrichtwert



Bodenrichtwertnummer: 01330457

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	GH Geschäftshäuser (mehrgeschossig, Wertanteil Erdgeschoss)	
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.50	
Gewählter Stichtag	01.01.2023	
Bodenrichtwert	270,00 €/m ²	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl	1.47	
Gewählter Stichtag	01.01.2023	
	793,8 €/m ²	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Ritterstraße 39
PLZ, Gemeinde	22089 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Eilbek
SGE (Stat. Gebietseinheit)	57005
Baublock	503001

Karte / Datenblatt zum Ausgangsbodenrichtwert „Ritterstraße (Laden/EG-Anteil)“

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

