

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 Läden bebauten Grundstücks
Wandsbeker Chaussee 130 in 20535 Hamburg-Eilbek
zum Wertermittlungstichtag 15.01.2024

3.500.000,- EURO

717 K 39/23 Geschäftsnummer des Auftraggebers
Amtsgericht Hamburg-Wandsbek, Schädlerstraße 28, 22041 Hamburg
Gutachten-Nr.: / VI mit 45 Seiten zuzüglich 17 Seiten für Anlagen



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Gegenstand der Wertermittlung

Bewertungsobjekt ist das Grundstück „Wandsbeker Chaussee 130 in 20535 Hamburg-Eilbek“. Typologisch handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus des Ursprungsbaujahres 1957 mit Läden im Erdgeschoss, 4 Vollgeschossen, nicht ausgebautem Satteldach und Kellergeschoss.

Das Objekt ist eingetragen im Grundbuch von Hamburg-Eilbek, Blatt 4390 und besteht aus dem Eigentum an dem 1.216qm großen Flurstück 2132 der Gemarkung Eilbek. In Abteilung II existiert der Zwangsversteigerungsvermerk.

Der Zutritt zum Grundstück und zu Innenräumen der baulichen Anlagen wurde in Teilbereichen ermöglicht. Das Gebäude verfügt über eine knapp mittlere/i.W. ältere Ausstattung und befindet sich in einem durchschnittlichen Instandhaltungszustand mit einigem Modernisierungsbedarf. Die Beheizung erfolgt durch Fernwärme (1989); Warmwasserbereitung über elektrische Geräte (Boiler/Durchlauferhitzer). Die Mietfläche beträgt ca. 1.527qm (davon 428qm Laden- und 787qm Wohnfläche); sie ist verteilt auf 30 Wohneinheiten mit jeweils 1,0 Zimmer, Küche, 1 Sanitärraum und Flur, 5 Läden sowie 4 Kellerräume. Nutzflächen existieren im Keller-/Dachgeschoss.

Es wurden Mietverhältnisse mitgeteilt (35 von 35 Einheiten, zzgl. 4 Kellerräume). Das Objekt liegt im Gebiet einer Sozialen Erhaltungsverordnung.

Ergebnisse der Wertermittlung

Verkehrswert: 3.500.000,- € * (gerundet)
3.900.000,- € (ohne Sonder-/Minderwerte)

Kennzahlen*: 2.292,- €/qm Gebäudefaktor (Verkehrswert / Wohnfläche)
60,2 % Bodenwertanteil am Verkehrswert (relativ)
2.105.796,- € Bodenwertanteil am Verkehrswert (absolut)
30 Jahre Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
15.01.2024 Wertermittlungstichtag



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
2. Beschreibung des Grundstücks	
2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale	6
2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation	10
2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse	15
3. Beschreibung der baulichen Anlagen	
3.1 Gebäude und Außenanlagen	16
3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand	19
3.3 Bau- und Grundstückskennzahlen	22
3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse	23
3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer	24
4. Ermittlung des Verkehrswerts	
4.1 Bodenwertermittlung	26
4.2 Ertragswertermittlung	29
4.3 Vergleichswertermittlung	37
5. Verkehrswert	
5.1 Zusammenfassung	39
5.2 Plausibilitätsprüfung	40
5.3 Marktlage / Besondere Wertverhältnisse / Verkehrswert	42
6. Quellen- und Literaturverzeichnis	44
7. Verzeichnis der Anlagen	45



1. Allgemeine Angaben

Auftrag / Bewertungsgegenstand

Mit Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-Wandsbek, Schädlerstraße 28, 22041 Hamburg vom 27.10.2023 wurde ich mit der Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung beauftragt. Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch wie folgt eingetragen:

AG HH-Wandsbek	Eilbek / Blatt 4390 / Bestandsverzeichnis
Nr. 4	Eigentum am Grundstück
• Gemarkung	Eilbek
• Flurstück	2132
• Wirtschaftsart/Lage	Hof- und Gebäudefläche, Wandsbeker Chaussee 130
• Größe	1.216qm

Ortsbesichtigung / Arbeitsunterlagen zur Wertermittlung

Wertermittlungs- und Qualitätsfeststellungsstichtag ist das bei den Beteiligten mit Einschreiben fristgerecht angekündigte Datum der Ortsbesichtigung am 15.01.2024; Mieter wurden vereinbarungsgemäß von der Hausverwaltung informiert. Anwesend zum Termin waren die Eigentümer (Abt. I/Nr. 6a+b), eine Mitarbeiterin der Hausverwaltung, Mieter/Nutzer einiger Einheiten und der Unterzeichner. Der Zutritt zum Grundstück wurde ermöglicht, der zu Innenräumen der baulichen Anlage in Teilbereichen.

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 den Parteien mündliche Angaben zu Gebäude-/Nutzungsverhältnissen und ein Kurzgutachten (Stand 05.2023) vor; von der Hausverwaltung Mieter-/Ertragslisten, einige Mietverträge und Fotos nicht zugänglicher KG-Räume.



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.

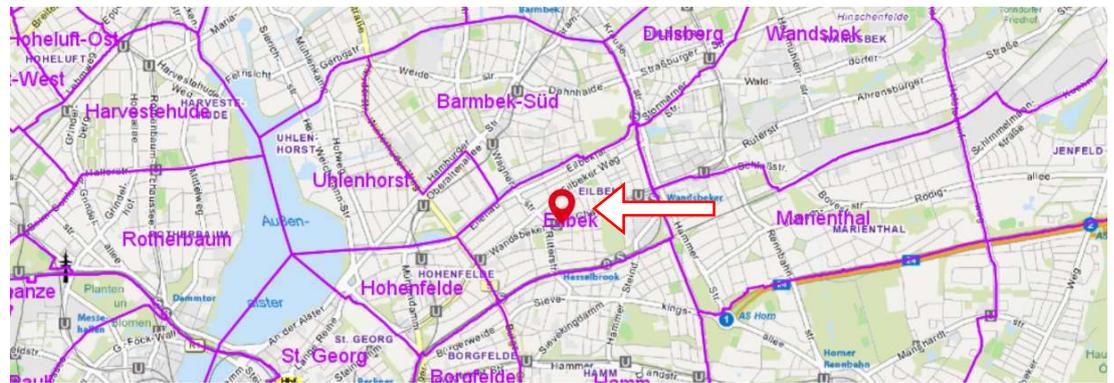


2. Beschreibung des Grundstücks

2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale

Standort / Stadtteillage

Das Bewertungsobjekt liegt im zur Freien und Hansestadt Hamburg/Bezirksamtsbereich Wandsbek zugehörigen Stadtteil Eilbek, ca. 4,0km nordöstlich des Stadtzentrums, ca. 2,0km östlich der Außenalster und ca. 200m östlich der Stadtteilmitte.



Siedlungsgefüge Der Stadtteil grenzt an den nordöstlichen Cityrand und wird geprägt von einer hohen Bebauungsdichte durch Geschoss-/Mehrfamilienwohnhäuser der 1950-60er, vom milieugeschützten „Auenviertel“, den Gewerbe Parks 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. 1,4km entfernt liegt das EKZ „Quarree Wandsbek“. Schulen, Sportstätten und Kindergärten existieren im näheren Umfeld; zur Naherholung bietet sich der „Eilbeker Bürgerpark“ an (ca. 0,2km).

Verkehrslage Die Distanz zum Flughafen Hamburg beträgt ca. 7,8km, zur nächsten Autobahnzufahrt ca. 2,3km (A24: Horn), zur Bahnhaltestelle ca. 0,1km (U1: Ritterstraße) und zum Linienbus ca. 0,3km (16, 161: Eilbeker Weg). Eine Anbindung an den weiteren Stadtraum besteht z.B. über die Wandsbeker Chaussee (ca. 0,0km); die Verkehrslage ist gut.



Wohn- bzw. Gewerbelage

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb eines großräumlichen Siedlungsgebiets im Zentrum von Eilbek zwischen dem sog. Auenviertel im Norden, dem Jacobipark im Osten und dem Eilbeker Bürgerpark nach Westen.



Stadt-/Geobasiskarte © FHH, LGV

Nachbarumfeld Die „Wandsbeker Chaussee“ bildet die Verlängerung der B75/Lübecker Straße nach Osten und ist am Standort als 6-spurige Bezirksstraße mit hohem Verkehrsaufkommen ausgebaut. Der Nahbereich wird von höherer baulicher Verdichtung durch 4-geschossige Geschosswohnhäuser älterer Baujahre auf kleineren Grundstücken sowie diverse Ladengeschäfte geprägt; störende Gewerbenutzungen existieren keine. Der Grünbezug in der Straße ist unterdurchschnittlich; öffentliche Pkw-Stellplätze sind am Fahrbahnrand wenige vorhanden.

Lageeinordnung Im Bewertungsfall ist die Wohn- und die Geschäftslage zu qualifizieren. Eilbek verfügt aufgrund seiner Struktur-/Zentralitätsmerkmale über einen mittleren Sozialstatus. Bezogen auf den Stadtteil ist die Wohnlage unterdurchschnittlich; bevorzugt sind die nördlichen Bereiche im Auenviertel (z.B. Blumenau, Hagenau). Eine gute ÖPNV-/Verkehrsanbindung und die Nähe zu Versorgungsrichtungen sind positiv; nachteilig ist der zur Straße wenig attraktive Quartierscharakter mit Zweckbauten/Verkehrslärm. Das Wohnlagenverzeichnis zur Einstufung in die Kategorien des Hamburger Mietenspiegels weist den Standort als normale Lage aus (Adresskennwert: 342,90; gute Lage ab 541,0; Median normale Lage: 465,8 / gute Lage: 590,6). Der Gutachterausschuss Hamburg klassifiziert hier anhand des Bodenrichtwertniveaus für Geschosswohnhäuser eine „mittlere Lage“ im unteren Spannenbereich. Insgesamt liegt eine knapp durchschnittliche, recht zentrale Wohnlage im Stadtgebiet vor.

Für Büro-/Praxis-/frequenzorientierte Geschäftszwecke besteht eine durchschnittliche stadträumliche Außenwirkung/Werbelage, eine recht gute Erreichbarkeit/Verkehrslage und ein kleinteilig diversifizierter Geschäftsbesatz ohne imagewirksame Niveau-/Trend-/Magnetnutzungen. Insgesamt liegt eine einfachere Nebenkernlage vor; gemessen am Bodenrichtwertniveau ist der Standort knapp unterhalb des Hamburger Mittels einzuordnen.



Grundstücksmerkmale

Das Flurstück 2132 der Gemarkung Eilbek verfügt laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster/Grundbuch über eine Größe von 1.216qm und wird unter der Adresse „Wandsbeker Chaussee 130“ geführt.



Liegenschaftskarte (Norden oben) © FHH, LGV

Grenzverhältnisse Beim Flurstück 2132 handelt es sich um ein Reihengrundstück mit tw. unregelmäßigem, seitlich abgewinkeltem Zuschnitt und ebener Topographie. Die Straßenfront „Wandsbeker Chaussee“ beträgt rd. 32,0m; die mittlere Tiefe in Nord-Süd-Richtung rd. 37,0m. Wertrelevante Grenzbesonderheiten wie Überbauten/-hang wurden nicht bekannt.

Situierung Das Flurstück 2132 ist bebaut mit 1 Wohnhaus. Der Hauptbaukörper befindet sich ca. 9,0m ab Fahrbahn „Wandsbeker Chaussee“ im nördlichen/straßenzugewandten Grundstücksteil und ist 2-seitig angebaut/grenzstehend. Die Zuwegung erfolgt von Norden, eine Grundstückszufahrt existiert nicht (bzw. nur über das Flurstück 2131; ohne dingliche Sicherung/Herrschermerk). Insgesamt liegen im Süden durch Bäume und angrenzende Garagenanlagen verschattete, ansonsten übliche Grundstücksverhältnisse vor.

Erschließungszustand

Gemäß Bescheinigung über Anliegerbeiträge der Bezirksverwaltung vom 13.11.2023 liegt das Flurstück 2132 an der öffentlichen Erschließungsanlage „Wandsbeker Chaussee“. Die Straße ist hier mit Asphaltbelag, Gehwegen, Parkrandstreifen 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 / Geräuschimmissionen

Das Flurstück 2132 liegt an einer nicht verkehrsberuhigten, stark frequentierten Hauptverkehrsstraße (ca. 41.000 Kfz/Tag; Verbindung von B75/Lübecker Straße im Westen und Stadtteilzentrum Wandsbek im Osten) sowie ca. 130m östlich einer Kreuzung.



Lärmkarte Hamburg Straßenverkehr 2022 © FHH, LGV

Lärmkarte Gemäß Lärmkarte ist für den nördlichen Flurstücksteil ein 24h-Schallpegel von 70 bis >75 dB(A) bzw. ein Nachtzeit-Pegel von 50-69 dB(A) kartiert. Aufgrund der Distanz des Gebäudes zu den Straßen ist das „Lästigkeitspotential“ durch Straßenlärm 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. 10,0m uG ein sandig-schluffig/toniger, u.U. bindiger Boden zu erwarten. Weitere Informationen zur Bodengüte liegen mir nicht vor.

Gemäß Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster vom 27.11.2023 existiert für das Flurstück 2132 kein Hinweis auf Altlasten/altlastenverdächtige Flächen.

Laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 08.08.2023 besteht für das Flurstück 2132 ein Bombenblindgängerverdacht. Danach müssen bei baulichen Maßnahmen, die mit Eingriffen in den Baugrund verbunden sind, vor Baubeginn zur Erfüllung der Vorsorgepflicht z.B. nach §5 Kampfmittelverordnung, systematische Sondierungen durch Fachfirmen vorgenommen werden. Es wird ungeprüft unterstellt, dass aktuell kein Handlungsbedarf besteht bzw. in der Vergangenheit/bei Grundstücksbebauung um 1957 ggfs. Untersuchungen/Räumungen erfolgt sind. Eine Gewähr hierüber wird nicht gegeben (> Seite 5).

2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation

2.2.1 Grundbucheintragungen

Rechte, Lasten und Beschränkungen

Aus der Gerichtsakte lag ein Grundbuchauszug vom 27.10.2023 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 4390

- Nr. 10/BV 1 Anordnung der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Anmerkung Aus der Eintragung Nr. 10 resultiert keine Verkehrswertrelevanz; dies gilt ggfs. auch für Schuldverhältnisse in Abteilung III. Diese sind gesondert zu würdigen.

2.2.2 Bauplanungsrecht

Verbindliche Bauleitplanung

Das Flurstück 2132 liegt im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans nach §30 (1) BauGB, der in Verbindung mit dem Flächennutzungsplan Hamburg (FNP) die städtebauliche Entwicklung regelt. Laut geoportal-hamburg.de gilt hier:

Bauleitplan	Durchführungsplan „99“
• Ausweisung	M - 4 - g - 12m Tiefe bzw. L - 1 - g - Baulinie - 17m Tiefe
• Feststellung	27.05.1955
• Planrecht	i.V.m. Baupolizeiverordnung (BPVO) i.d.F.v. 08.06.1938

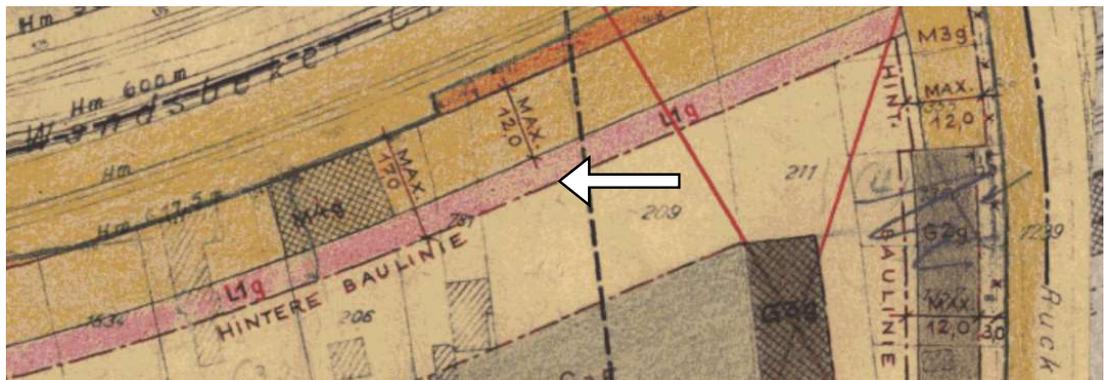
Zulässige Vorhaben Für das o.g. Flurstück gilt eine Festsetzung als „Mischgebiet“ sowie zur Bebauung mit 4 Vollgeschossen in geschlossener Bauweise/ohne Grenzabstand (bis 12m Bautiefe). Es existiert eine hintere Baulinie bis 17m Bautiefe; dieser Bereich darf mit 1-geschossigen Läden in geschlossener Bauweise bebaut werden. Es bestehen keine hier relevanten Ausführungsvorschriften.

Nach §10.4 BPVO soll das Grundstück vorwiegend Wohnzwecken dienen. Gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe, Läden oder Lagerräume/-plätze sind zulässig, wenn keine erheblichen Nachteile/Belästigungen für Bewohner/Allgemeinheit zu befürchten sind. Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach der BPVO i.V.m. Baulinien- und Baukörperausweisungen.



Laut Bauprüfdienst 7/2016 sollen im Mischgebiet das Wohnen und andere Nutzungen wohnverträglich verbunden werden. Maßstab für die Zulässigkeit eines Vorhabens im Mischgebiet ist das Baugebiet, nicht das einzelne Grundstück (gebietsbezogenes Mischungsverhältnis von Wohnen und Gewerbe). Das Mischgebiet „M“ nach BPVO entspricht einem modifizierten Wohngebiet und ist insoweit nicht in jeder Hinsicht mit dem Mischgebiet „MI“ nach §6 BauNVO vergleichbar, in dem Wohnen und nicht störende Gewerbebetriebe gleichwertig nebeneinanderstehen.

Die vorhandene Grundstücksbebauung entspricht den Abmessungen der Baulinienfestsetzung/ Baukörper-/Bautiefenausweisung (> Nutzungspotentiale: Abschnitt 4.1).



Planzeichnung © FHH, LGV

Entwicklungszustand des Grundstücks

Das Flurstück 2132 ist i.S.v. §3 (4) ImmoWertV als „baureifes Land“ einzustufen. Baulandqualität besteht, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften der Bauleitplanung erfüllt und Grundstücke in Form/Größe hinreichend gestaltet sowie erschlossen sind.

Besonderes Städtebaurecht / Denkmalschutz / Ökologische Schutzgebiete

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

Das Flurstück 2132 liegt laut geoportal-hamburg.de nicht in einem Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzgebiet; in Hamburg gilt die Baumschutzverordnung vom 17.09.1948.



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. Zudem sind 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 sind Neubau, 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.



Planzeichnung © FHH, LGV

UmwandlungsVO Im Bewertungsfall gilt die „Verordnung über Umwandlungsgenehmigungen in Gebieten mit einer Sozialen Erhaltungsverordnung“ vom 07.01.2020. Sie dient dazu, einer durch die Bildung von Wohnungs- oder Teileigentum i.S.d. WEG vermuteten Verdrängung einer einkommensschwachen Wohnbevölkerung und der Angebotsverringerung an günstigen Mietwohnungen entgegenzuwirken. Eine Genehmigung ist nach §172 (4) Satz 2 + Satz 3 Nr. 2-6 BauGB zu erteilen, wenn ein Absehen von der Umwandlung wirtschaftlich unzumutbar ist, bei Erbauseinandersetzungen sowie bei Verkauf an Familienangehörige oder innerhalb von sieben Jahren Wohnungen nur an Mieter (verpflichtend).

Die Verordnung ist laut Senatsbeschluss bis 31.12.2024 gültig; laut Pressemitteilung haben die Fraktionen der Grünen und SPD den Hamburger Senat durch gemeinsamen Antrag am 06.12.2023 ersucht, die UmwandlungsVO um weitere 5 Jahre bis 31.12.2029 zu verlängern.

Vorkaufsrecht Das Recht kann ausgeübt werden, wenn aufgrund eines Grunderwerbs den Zielen der Erhaltungsverordnung widersprechende Änderungen zu befürchten sind. Käufer können die Ausübung des Vorkaufsrechts durch vertragliche Verpflichtung zur Erfüllung des Ziels der Erhaltungsverordnung abwenden. Bei Ausgestaltung der Abwendungsvereinbarung dürfen unter Berücksichtigung des Einzelfalls regelhaft keine Umwandlung, keine Modernisierung über den zeitgemäßen Ausstattungsstandard hinaus, keine energetische Sanierung (außer bei Rechtspflicht), kein Teil-/Rückbau und keine zielwidersprechende Nutzungsänderungen erfolgen.

Zudem wird auf die Mietpreis-/Vertragsgestaltung regulierend Einfluss genommen, sodass keine Staffelmietverträge und keine Vermietung über dem Mittelwert des einschlägigen Rasterfeldes des gültigen Mietenspiegels vereinbart werden dürfen. Ist dieser bereits überschritten, darf keine weitere Mieterhöhung erfolgen. Wenn die Vormiete höher ist, darf diese bei Neuvermietung nur dann vereinbart werden, wenn nachgewiesen wird, dass das Vertragsverhältnis zu dem Mietpreis länger als ein Jahr besteht. Die Miethöhe ist jährlich an das Bezirksamt zu übermitteln. Es sind Vertragsstrafen für die Geltungsdauer der Verordnung (max. 30 Jahre) vorgesehen.

Das Vorkaufsrecht ist grundsätzlich das letzte anzuwendende Mittel, wenn Verhandlungen über eine Abwendungsvereinbarung gescheitert sind. Überschreitet der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert nach gängiger Rechtsprechung um 20% kann die FHH den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert bestimmen (preislimitiertes Vorkaufsrecht). Wird der Kaufpreis auf den Verkehrswert reduziert, hat der Verkäufer ein Rücktrittsrecht vom Kaufvertrag.

Wertung Im Bewertungsfall wird der Werteeinfluss durch die Soziale Erhaltungsverordnung i.V.m. dem durch die Umwandlungsverordnung bestehenden Genehmigungsvorbehalt in den Eingangsdaten der Wertermittlungsverfahren gewürdigt (> Mietansätze, Bewirtschaftungskosten etc.). Ob das Vorkaufsrecht zum Tragen kommt, ist hier nicht zu beurteilen.

Baulandmobilisierungsgesetz / Umwandlungsverbot

Mit Wirkung vom 24.07.2021 hat der Senat 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.

Mit der Ausweisung wurde die Voraussetzung für den Erlass der „Verordnung über die Einführung einer Genehmigungspflicht für die Bildung von Wohnungseigentum nach § 250 (1) Satz 3 BauGB“ geschaffen. Die Verordnung macht die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen auch außerhalb von Sozialen Erhaltungsgebieten abhängig vom Erhalt bezahlbaren Wohnraums. Die Genehmigung ist in Fällen des § 250 (3) Satz 1 Nr. 1-5 BauGB zu erteilen; dies betrifft Erbauseinandersetzungen, Verkauf an Familienangehörige bzw. von >2/3 der Wohnungen an Mieter zur eigenen Nutzung und bei wirtschaftlicher Unzumutbarkeit. Die Verordnung betrifft Gebäude mit > 5 Wohneinheiten und ist gültig bis 31.12.2025.



2.2.3 Bauordnungsrecht

Bau- und Nutzungsgenehmigung

Die Bauakte zum Bewertungsgrundstück wurde im zuständigen Bezirksamt/Fachamt Bauprüfung am 14.11.2023 eingesehen. Es lagen Unterlagen zu folgenden, hier relevanten, bauordnungsrechtlichen Vorgängen/Genehmigungen vor (ohne Gewähr der Vollständigkeit):

Bauakte	Bauabschnitt 1/Hauptgebäude
• 11.1956 (00315/56)	Genehmigung: Errichtung Mehrfamilienhaus mit Läden (Fertigstellung: 09.1957)
• 06.1989	Neuaufbau des Dachstuhls nach Großbrand/Brandschaden
• 1957-2014	Nutzungsgenehmigungen: Gaststätte + Apotheke (1958), Augenoptiker (2009), Jugendtreff (2010), Wettbüro (2017)

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 zu Umnutzungen der Ladenflächen als Lebensmittelladen, Nähstube, Friseur und als Sportartikelladen enthielt. Diesbezüglich bestehen Genehmigungs-/Nutzungsvorbehalte (> § 75f HBauO).

Baulastenverzeichnis

Für das Flurstück 2132 ist laut Auskunft des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung vom 06.09.2023 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 vollständig vermietet. Es liegt vom Verwalter eine Mieter-/Ertragsliste zum 01.01.2024 vor (s.u.); zudem wurden einige Mietverträge zur Verfügung gestellt. Mietvorauszahlungen/Zahlungsrückstände, Baukostenzuschüsse oder Mietpreisbindungen wurden nicht bekannt:

Art/Lage/Nr.	Wertsicherung	Beginn	Letzte Erhöhung	WNF qm	NKM €/qm	HZK/BK €/MO	HZK/BK €/qm	NKM IST €/Mo
Laden 1 - 1	-	01.07.22	-	86,34	11,58	305,0	3,53	1.000,00
Laden 2 - 2	-	01.04.22	-	85,56	11,22	300,0	3,51	960,00
Laden 3 - 3	Staffel (+100 €)	01.06.22	01.09.23	85,41	9,37	300,0	3,51	800,00
Laden 4 - 4	-	01.03.02	01.12.23	84,97	11,00	291,2	3,43	934,67
Laden 5 - 5	-	01.01.20	01.06.23	84,96	11,89	295,0	3,47	1.010,00
W1 - 10	§558 BGB	15.04.89	01.05.22	25,00	9,18	110,0	4,40	229,50
W2 - 11	wie vor	01.08.22	-	31,05	10,14	150,0	4,83	315,00
W3 - 12	"	01.07.78	01.05.22	25,00	9,18	85,6	3,42	229,50
W4 - 13	"	01.07.21	-	24,59	12,81	105,0	4,27	315,00
W5 - 14	"	15.08.21	-	25,00	13,20	120,0	4,80	330,00
W6 - 15	"	01.11.78	01.05.22	25,00	9,18	95,0	3,80	229,50
W7 - 16	"	01.01.89	01.05.22	25,00	9,18	130,0	5,20	229,50
W8 - 17	"	15.09.20	-	25,00	12,00	100,0	4,00	300,00
W9 - 18	"	01.12.20	-	25,00	13,20	105,0	4,20	330,00
W10 - 19	"	01.03.99	01.05.22	31,53	9,18	95,6	3,03	289,45
W11 - 20	"	01.09.21	-	25,00	12,00	100,0	4,00	300,00
W12 - 21	"	01.02.23	-	31,05	10,95	130,0	4,19	340,00
W13 - 22	"	01.11.23	-	25,00	13,20	105,0	4,20	330,00
W14 - 23	"	01.03.15	-	24,59	12,20	100,0	4,07	300,00
W15 - 24	"	01.07.97	01.07.97	25,00	9,92	95,0	3,80	247,98
W16 - 25	"	01.03.22	-	25,00	12,80	110,0	4,40	320,00
W17 - 26	"	01.01.24	-	25,00	13,20	100,0	4,00	330,00
W18 - 27	"	01.02.21	-	25,00	12,60	105,0	4,20	315,00
W19 - 28	"	01.10.23	-	25,00	13,20	100,0	4,00	330,00
W20 - 29	"	01.05.08	01.05.22	31,53	9,18	100,0	3,17	289,45
W21 - 30	"	01.04.21	-	25,00	13,20	140,0	5,60	330,00
W22 - 31	"	01.04.79	01.05.22	31,05	9,18	165,4	5,33	285,04
W23 - 32	"	15.12.21	-	25,00	12,40	115,0	4,60	310,00
W24 - 33	"	15.05.05	01.05.22	24,59	9,18	150,0	6,10	225,74
W25 - 34	"	01.09.21	-	25,00	13,20	120,0	4,80	330,00
W26 - 35	"	01.02.15	-	25,00	12,00	130,0	5,20	300,00
W27 - 36	"	01.07.22	-	25,00	12,40	140,0	5,60	310,00
W28 - 37	"	01.07.22	-	25,00	10,00	155,0	6,20	250,00
W29 - 38	"	01.11.05	-	25,00	9,00	140,0	5,60	225,00
W30 - 39	"	01.03.23	-	31,53	11,10	140,0	4,44	350,00
				1.213,75	11,14	5.027,7	4,14	13.520,33
Lager 1 - 6	-	01.10.18		94,01	4,04	0	0	380,00
Lager 2 - 7	-	01.01.14		37,59	0,00	0	0	0,00
Lager 3 - 8	-	01.01.24		58,50	6,00	0	0	351,00
Lager 4 - 9	Staffel ab 01.26	01.01.24		123,00	6,00	0	0	738,00
Summe, rd.				1.526,9	9,82	5.027,7	4,14	14.989,33
Mietertrag €/Jahr								179.871,96



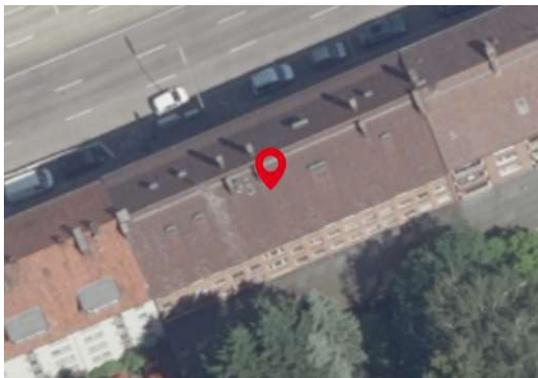
3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäude und Außenanlagen

■ Typologische Gesamtkonzeption

Auf dem Grundstück existiert ein 2-seitig angebautes Mehrfamilienhaus des Ursprungsbaujahres 1957 mit 30 Wohn-/5 Ladeneinheiten, 4 Vollgeschossen, Kellergeschoss und zu Lager-/Abstellzwecken ausgebautem Satteldach. Die Erschließung erfolgt über 1 Haupt-/1 Hintereingang, Treppenhaus ohne Fahrstuhl und 2 Kellerausgänge.

Der Zutritt zum Grundstück wurde ermöglicht; der zu Innenräumen der baulichen Anlagen in Teilbereichen (5 Läden, 5 WHG, KG-Flur/HZG-Raum, DG, Treppenhaus/-flure; laut Verwaltung/Eigentümer repräsentativ für das Objekt). Dachstuhl/-deckung, Grundstücks-/Fassadenflächen sowie durch Gegenstände verdeckte Bausubstanz waren unvollständig/nicht einsehbar.



Luftbild © FHH, LGV



3.1.1 Gebäudekonstruktion/-hülle

■ Primärstruktur

Der Baukörper ist errichtet als Massivkonstruktion mit Lochfassade und straßenseitig durch ein Vordach und Laden-/Schaufenster gegliedert. Hofseitig existiert ein 1-geschossiger Anbau über die gesamte Länge. Die Fassadenansichten sind in rotem/tw. gelbem Verblender, mehrfarbigen Keramikfliesen (Straßenseite EG/Eingänge) sowie ein Betongesims ausgeführt.



Fassade/Rohbau Außenwände EG-DG: 34cm Mauerwerk (auskunftsgemäß ohne Kerndämmung); KG: 34cm Mauerwerk auf Betonfundamenten. Innenwände in Mauerwerk/Leichtbauweise in verschiedenen Stärken. Geschossdecken als Betonkonstruktion mit schwimmendem Estrich (ca. 2cm Steinwollplatten; über KG-3.OG).

Dach/-indeckung Satteldach in Holzkonstruktion ohne Drempe, Betondachsteindeckung und Entwässerung über Kupferrinnen/-fallrohre. Dachgeschoss ohne Dämmung. Hofseitiger Anbau mit flach geneigtem Pultdach und Bitumenabklebung (Dämmung unbekannt).

Fenster Wohnräume mit Kunststofffenstern (Isolierverglasung 1983/Hofseite bzw. 2010/Straßenseite; 1-flügelig mit Brüstungsriegel bzw. Metallgitter). Es existieren als EG-Schaufenster raumbreite, feststehende Elemente (2x neuere Kunststoffrahmen, 3x Aluminiumrahmen/Verglasung ca. 1957) sowie einige Außengitter/-rollläden (Hofseite).

Eingang/Treppen Haupteingang als 1-flügeliges Aluminiumtürblatt nebst Seitenfeld mit Drahtglasfüllung bzw. 3 Laden-/Aluminiumtüren von 1957f sowie 1 Hof- bzw. 2 Ladeneingänge als neuere Kunststoffrahmentüren mit Isolierverglasung. Haupttreppe EG-DG als Betonkonstruktion (Betonwerksteinstufen; Metallstabgeländer/Handlauf Mipolam). Zum Keller führt eine Innentreppe mit Betonstufen ohne Belag.

Sonstige Bauteile Vordach als Betonkragkonstruktion (über EG).

3.1.2 Innenausbau

■ Sekundär- und Tertiärstruktur

Hauseingang/Flur mit Terrazzo als Fußboden, Keramikfliesen als Wandschild (ca. 1,5m hoch, sonst Putz/Anstrich) und glatt geputzter Decke. Treppenhaus/-flure mit Terrazzo, Latexanstrich (tw. mit Wandbemalung) und mit Kunststofffenstern/innenseitigem Strukturglas.

Innentüren Wohnungseingänge als leichte, glatte/holzfurnierte Spantürblätter in einfachen Holzzargen. Zimmertüren i.W. als leichte, ältere Spankonstruktionen (glatte/lackierte bzw. furnierte Türblätter/Zargen); vereinzelt als Rahmentüren mit Strukturglasfüllung.

Oberflächen Wohnräume mit Belägen wie Auslegware, Laminat oder PVC/Vinyl auf Eichenstabparkett (Würfverband) als Fußboden, Struktur-/Rauhfaser tapete mit Anstrich als Wand-/Deckenbelag sowie tw. Profilleisten. In den Läden existieren Keramikfliesen, Vinylbeläge, Linoleum bzw. Fertigparkett als Fußboden sowie i.W. Rauhfaser tapete/Anstrich an Wänden.

Sanitär Nasszellen in Wohnungen mit PVC/Vinyl oder Terrazzo bzw. in Läden mit mittelformatigen Keramikfliesen als Fußboden, Wandbelag aus Keramikfliesen (umlaufend 1,0-1,5m hoch, sonst Rauhfaser tapete/Anstrich) sowie mit einfacherer Ausstattung (eingeflieste Wannen mit Vorhängen; Stand-WC's mit Aufputz-Spülkästen; tw. Urinale (Läden); Handwaschbecken mit Unterbauschränken (tw.) und übliche Armaturen).



Küche Ausbau in Wohnungen mit PVC oder Terrazzo als Fußboden, Wandschild aus Keramikfliesen (sonst Putz/Rauhfasertapete/Anstrich) und einfacher Ausstattung (Nischen mit kleinen Arbeitsflächen in unterschiedlichen Optiken, einfache/keine Unter-/Oberschränke, Metallspülen, übliche Elektrogeräte; i.W. ältere Bauteile/Geräte/Hersteller unbekannt).

Heizung/Wasser Wärmeversorgung über Fernwärme-/Zentralheizung (Bj. 1989), ältere Rippen-/Plattenheizkörper und Steig-/Leitungen als Aufputzinstallation. Vereinzelt existieren auch neuere Konvektorheizkörper. Warmwasserbereitung über elektrische Geräte (Boiler/Durchlauferhitzer im Bad). Entwässerung ins öffentliche Siel.

Elektro/Lüftung Hauptanschluss im KG mit neuerer Verteilung und Zählerschränken, in Wohnungen Unterverteilungen von 1957 mit Schraubsicherungen und Zählern in Hausfluren, tw. Aufputzinstallation in EG-/Wohngeschossen, ältere Klingelanlage mit Gegensprechfunktion und einfacherer Ausstattung. Wohn-/Küchen-/Nassräume mit Fenster- und Schachtlüftung. In Läden existieren i.W. ältere Automatenicherungen.

Nebenflächen Keller: Estrich als Fußboden, gestrichene Mauerwände/Betondecken, Holzbretter- bzw. Metalltüren, einfachverglaste Metallgitterfenster und 2 Außeneingangstüren in Metall. Es existiert laut Verwaltung ein Mieterkeller mit Keramikfliesen.

Dachboden: Holz-/Bretterboden, Holzständerwände mit Maschendraht, einfache Holzrahmentüren, unverkleidete Dachschrägen, Lichtziegel und ein Ausstiegsfenster. Zugang über die o.g. Geschosstreppe bzw. eine Metalltür.

Sonstige Bauteile 2 wandbündige Briefkastenanlagen im Eingangsflur. Nutzungstypische Zubehörteile in Bädern/Küchen/Läden (vermutlich tw. Mietereigentum).

3.1.3 Außenanlagen und Nebengebäude

Bauteile / Befestigungen / Vegetation

Es existieren Grundstücksanschlüsse, tw. Einfriedungen (Maschendrahtzäune) und mit Rasen/ Zierpflanzen/-gehölzen bzw. Betonplatten angelegte Freiflächen/Wege.

Außenanlagen Eingangspodest/-platte mit Keramikfliesen/-belag; Kelleraußentreppe mit Betonstufen und Müllcontainerboxen in Waschbeton.

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:

- 1957 Ursprungsbaujahr
- 1980 ff. Fensteraustausch (Hofseite), Wiederaufbau Dachstuhl (Brandschaden)
- 2012 ff. Fensteraustausch (Straßenseite), Fenster-/Türelemente (Laden 2+3)

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 aus struktureller/konstruktiver Sicht i.W. den Verhältnissen des Ursprungsbaujahres. Ein Energieausweis von 2013 nennt als Endenergiebedarf 86,4 kWh/(m²a) inkl. Warmwassererzeugung (Klasse „C“).

- Die Dacheindeckung stammt aus der Zeit vermutlich um 1989; an Dachstuhl/-aufbauten bzw. Rinnen waren keine größeren Schäden erkennbar. Eine Dachdämmung existiert nicht und genügt damit nicht heutigen Anforderungen (Nachrüstpflicht nach §47 GEG).
- An den Fassaden sind Witterungsspuren, Fugen-/Steinschäden sowie Risse am straßenseitigen Beton-/Vordach erkennbar. O.g. Risse sind m.A.n. alterstypisch; größere Defizite der Tragstruktur wurden nicht bekannt. Der energetische Zustand der Außenwände wurde nicht verändert. Die hofseitigen Fenster aus dem Baujahr 1982 und 3 Schaufenster von 1957 sind wärmetechnisch bedingt zeitgemäß bzw. defekt (Laden 4).
- Die Haupteingangs- und 3 Ladentüren von 1957f sind veraltet und entsprechen sicherheits-/wärmetechnisch nicht mehr heutigen Anforderungen. Im Treppenhaus sind diagonale Rissverläufe vorhanden (straßenseitig; Ursache ungeprüft); die Oberflächengestaltung ist älter; ebenso die Wohnungseingangstüren und Treppenhausfenster.
- Die Raumbooberflächen und Innentüren in Wohnräumen weisen i.W. übliche Gebrauchsspuren auf; sie wurden bei Nutzerbedarf vermutlich vereinzelt erneuert. Die Läden 2+5 befinden sich in einem recht guten Zustand; Laden 3 wird derzeit renoviert. Die Wand-/Bodenbeläge sind i.W. noch marktgängig. In mehreren Räumen waren Risse an Decken/Wänden erkennbar.



- Die Bäder stammen an Raumboflächen/Zubehör aus älteren Zeiten (vermutlich 1957-70er); Objektstandard und farbige Dekorfliesen entsprechen i.W. nicht mehr heutigen Vorstellungen. Größere Feuchtigkeitsschäden/Funktionsdefizite waren nicht erkennbar.
- Die Küchenausbauten stammen aus unterschiedlichen/meist älteren Zeiten und entsprechen einem einfachen Standard; in besichtigten Bereichen waren Gebrauchspuren, tw. Schäden an Wand-/Bodenbelägen und Aufputz verlegte Elektroleitungen vorhanden.

Installationen Die haustechnische Ausstattung stammt aus unterschiedlichen Zeiten; die Grund-/Abwasserleitungen sowie Wasserversorgung, Heizrohre/-körper und Elektroleitungen vermutlich aus dem Ursprungsbaupjahr. Die Elektro-/Hauptverteilung wurde in jüngerer Vergangenheit erneuert; zuletzt einige Konvektorheizkörper und Warmwassergeräte. V.a. die Elektro- und Sanitärinstallationen sind überaltert. Auskunftsgemäß sind Bleileitungen vorhanden (in den besichtigten Bereichen nicht erkennbar).

Nebenflächen Keller: Der einsehbare Ausbau stammt aus älteren Zeiten und ist i.W. nutzungstypisch. Größere/baujahresuntypische Feuchtigkeitsschäden waren nicht erkennbar. Eine Deckendämmung existiert nicht (nach GEG besteht keine Nachrüstpflicht).

Dachboden: Der Ausbau ist älter und nutzungstypisch; Feuchtigkeitsschäden waren nicht erkennbar. Eine Dachdämmung existiert nicht (s.o.).

Außenanlagen Die Garten-/Außenanlagen befinden sich in einem durchschnittlichen Zustand (soweit im Schnee erkennbar). Der Dichtheitsnachweis für Grundleitungen liegt mir nicht vor; auskunftsgemäß bzw. laut Verwaltung besteht Sanierungsbedarf.

3.2.2 Kalkulatorische Wertminderung

Gesamtbeurteilung

Nach §8 (3) ImmoWertV ist für Bauschäden, wirtschaftliche Überalterungen/Modernisierungsdefizite und rechtlich unabweisbare Maßnahmen, die über die im Geschäftsverkehr akzeptierten Verhältnisse vergleichbarer Objekte hinaus gehen, eine Wertminderung anzusetzen.

Das Bewertungsobjekt befindet sich m.A.n. in einem durchschnittlichen Instandhaltungszustand; im Rahmen der Besichtigung waren wenige Schäden erkennbar.

Gemessen an üblichen dekorativen/technischen Erneuerungsintervallen weist das Objekt einen tw. unterdurchschnittlichen Modernisierungsgrad auf; es sind Erneuerungen an überalterten Bauteilen absehbar und marktgerecht zu würdigen.



Dies gilt v.a. für Elektro-/Wasserinstallationen, Hauseingangs- bzw. Ladentüren, Schaufenster, Sanitär-/Küchenausstattungen der Wohnungen und Grundleitungen; zusätzlich sind die Projektbedingungen zu berücksichtigen (> Vermietungsgrad, Mietminderungsrisiko). Kein Abschlag ist dagegen m.A.n. für die Energieeffizienz der Fassade bzw. Hof-/Treppenhaufenster und für Raumgestaltungen begründet; Objekte vergleichbarer Baujahre lassen diesbezüglich i.d.R. keinen neueren Zustand bzw. keine modernisierte Gebäudehülle/Wärmedämmung erwarten. Dies gilt umso mehr für Fälle, in denen die Ertragswirksamkeit von Investitionen als ungünstig einzuschätzen ist (> Soziale Erhaltungsverordnung, Sozialstatus).

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

Unabweisbare sowie hier als durchgeführt unterstellte Modernisierungs-/Maßnahmen werden in voller Höhe angesetzt. Der Einfluss von wirtschaftlich überalterten, absehbar erneuerungsbedürftigen Bauteilen wird anhand eines gewichteten Marktfaktors gewürdigt:

Zuordnung / Bauteil / Maßnahme	Marktfaktor	Einheit	Ansatz
• Ladentür/Schaufenster (Instandsetzung, Laden Nr. 4)	1,00	5.000 €	5.000 €
• Dach/Dämmung/Nachrüstpflicht (Modernisierung)	1,00	30.000 €	30.000 €
• Hauseingangstür (Modernisierung)	1,00	5.000 €	5.000 €
• Fenster (Modernisierung; Laden Nr. 1+5)	0,59	10.000 €	5.900 €
• Sanitär/Kücheräume (Modernisierung, 30 x 6qm x 1000,- €)	0,59	180.000 €	106.200 €
• Installationen/Elektro (Modernisierung, 2.107qmWNF x 150,- €)	0,59	315.000 €	185.850 €
• Außenanlagen (Instandsetzung Grundleitungen)	0,59	50.000 €	29.500 €
• Zuschlag (Unvorhergesehenes/Projektzuschlag)	10,0%	367.450 €	36.745 €
			= 404.195 €
• Anteil Bewertungsobjekt (MEA)	1	1	= 404.195 €
Summe			404.195 €

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
Summe			1.527,0 qmWF		265 €/qm =	404.195 €

Wertminderung, gerundet 400.000,- €



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 Grundrisseebenen (> 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 zur Wohn-/Nutzfläche. Laut Bauzählkarte vom 27.09.1957 existieren rd. 788qm Wohn- und 427qm gewerbliche Nutzfläche (= 1.215qm; nach DIN 283); die Verwaltung beziffert die Mietfläche mit rd. 1.527qm. Von den Beteiligten lagen keine Flächenangaben vor.

Flächenansätze Eine Kontrolle der o.g. Unterlagen durch Stichmessungen war im Orts-termin möglich. Relevante bauliche Abweichungen wurden nicht bekannt; die vorliegenden Pläne/Maße werden als hinreichend genau herangezogen.

- Die DG-Fläche dient als Bodenraum für Mieter; hinsichtlich der lichten Höhe (rd. 2,43m am Kehlbalken) und wirtschaftlichen Nutzbarkeit ist ein Ansatz als Wohnfläche nicht marktgerecht; es liegt zudem keine Genehmigung für eine Wohnnutzung vor. Das Ausbaupotential wird im Rahmen der Bodenwertermittlung hinreichend gewürdigt (> Abschnitt 4.1).

- Für die vermieteten Lagerflächen im Kellergeschoss wird eine Nutzungsgenehmigung unterstellt; sie werden auf die Mietfläche angerechnet. Eine höherwertige Nutzung ergibt sich nicht; die Anforderungen an Aufenthaltsräume i.S.d. HBauO hinsichtlich Erschließungsart, lichte Höhe, Belichtung und Rettungsweg werden nicht erfüllt. Es werden zugrunde gelegt:

• Bebaute Grundfläche (ohne Neben- & unterirdische Anlagen; rd.)		544 qm
• Wertrelevante Geschossfläche (i.S.d. ImmoWertV, rd.)		1.984 qm
• Bruttogrundfläche (laut Bauakte bzw. Wohnflächen-Umrechnungskoeffizient, rd.)		2.624 qm
Geschossflächenzahl (Vollgeschossfläche + DG zu 75%/Grundstück; s. Anlage)		1,63
• Gewerbliche Mietfläche (EG/Läden, rd.)	27,9%	427,2 qm
• Gewerbliche Mietfläche (KG/Lager, rd.)	20,5%	313,1 qm
• Wohnfläche (1.-3.OG, rd.)	51,5%	786,5 qm
Summe	100,0%	1.526,8 qm
• Nutzfläche, sonstiges (Flure/KG/DB, rd.)		564,0 qm

Mietfläche (nutzwertabhängig; Einzelnachweis s. Anlage; rd.) **1.527,0 qm**



3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse

Strukturelle Konzeption und Drittverwendung

Typologisch handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus des Ursprungsbausjahres 1957. Es umfasst 5 Ladengeschäfte im Erdgeschoss und 30 Wohneinheiten mit rd. 25–31qmWF jeweils verteilt auf 1,0 Wohn-/Schlafzimmer, Küche, 1 Sanitärraum und Flur (> Anlage 2).

Aufteilung Die Gebäudeerschließung erfolgt über Außeneingänge zu den Läden sowie ein Treppenhaus mit zentralen Geschossfluren; ein Aufzug existiert nicht. Die Wohnungsgrundrisse sind über einen kleinen Eingangsbereich organisiert. Die Wohn-/Schlafzimmer mit angrenzendem/„gefangenem“ Küchenraum sind jeweils zur Straße bzw. zum Hof ausgerichtet; Balkone existieren nicht. Die Läden verfügen über einen Hauptraum mit angegliederten Sozial- bzw. Sanitärräumen. Abstellflächen existieren im Keller und im Dachgeschoss; 2 Kellerräume sind von außen über eine Treppe erreichbar.

Nutzwert Bewertungsobjekt ist ein Wohn-/Apartmenthaus nebst Ladenflächen mit baujahrestypischen Stilelementen in noch durchschnittlicher Lage; repräsentative Ansprüche hinsichtlich Architektur oder Empfang/Treppenhaus werden nicht erfüllt. Das Grundstück ist durchschnittlich groß und weist einen recht hohen Versiegelungsgrad auf.

Das Haus verfügt über eine knapp mittlere/ältere Ausstattung, unterdurchschnittliche/i.W. lagegerechte Wohnflächen und genügt in den Wohnungen einfacheren Nutzungsanforderungen. Ausgeprägter Altbaucharme ist nicht vorhanden. Aus typologischer Sicht sind normal bemessene Wohn-/Schlafbereiche (rd. 17,6–24,1qm), geringer Bewegungsraum in Bad/Kochnische sowie ein recht hoher Fensteranteil vorhanden. Die Belichtung erfolgt in den Haupträumen von Norden/Süden. Die Läden sind üblich groß, durch Schaufenster gut einsehbar und hinsichtlich Erschließung, Tragstruktur, Bautiefe bzw. 2-seitige Belichtung und Serviceeinrichtungen recht flexibel nutzbar. Es existieren weder Außenwohnflächen noch Garagen. Die strukturelle Konzeption ist insgesamt marktgängig:

- Konventionelle Zinshausarchitektur und einfache Grundstücksgestaltung
- Funktionale, nicht barrierefreie Grundrissorganisation mit höherem Verkehrsflächenanteil
- Baujahrestypische kompakte Raumproportionen
- Durchschnittliche Belichtungs-/Belüftungsverhältnisse (Bäder mit Fenster zur Küche)
- Raumhöhen: ca. 2,80m (EG) / 2,62m (1.–3. OG) / 2,43m (DG; Schrägen niedriger) / 2,07m (KG)

Als nachhaltige Drittverwendung wird eine Wohnnutzung zur Vermietung bzw. für die Läden gewerbliche Dienstleistungs-/Einzelhandelszwecke unterstellt. Die architektonische Gestaltung ist älter, aber passt zur Lagequalität; die Grundrisse bieten ausreichend Nutzungsperspektiven. Das Flächen-/Vermietungsrisiko ist m.A.n. nicht erhöht.

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 1957 angenommen; zum Stichjahr 2024 beträgt die „rechnerische“ Restnutzungsdauer in erster Näherung somit rd. 13 Jahre (= bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 1 zu §12 ImmoWertV und 67 Jahren Baualter).

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 (Decke)	1,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0	2010	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (> Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	Tw. / fiktiv	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	X	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	X	0
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0	fiktiv	1,0
Modernisierung des Innenausbau (> Decken, Fußböden, Treppen etc.)	2	2	2	1	X	0
Wesentl. Verbesserung von Grundrissen (> Badeinbau, Strukturänderung etc.)			1 bis 2		X	0
Summe	Mittlerer Modernisierungsgrad erreicht bei 6-10 Punkten					4,0

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer 30 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 eine Vermietung nicht als vorrangige/dauerhafte Option angesehen; das Ertragswertverfahren wird 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	Wandsbeker Chaussee 126
• BRW-Nr.	012 30 459

Bodenwert zum Richtwertdatum 01.01.2023 (s. Anlage)	1.517,97 €/qm
--	----------------------

• Art der Nutzung / Anbauart	GH-Geschäftshäuser (mehrgeschossig, Wertanteil EG) / -
• Geschossflächenzahl / Merkmale	0,50 / -
• Richtwertgrundstück	Wandsbeker Chaussee 126
• BRW-Nr.	013 30 459

Bodenwert zum Richtwertdatum 01.01.2023 (s. Anlage)	340,00 €/qm
--	--------------------



Objektspezifischer Bodenwertansatz

Die Ausgangsrichtwerte stellen die aktuell veröffentlichten Bodenrichtwerte dar. Gegenüber den Vorjahren haben sich für den MFH-Richtwert folgende Änderungen ergeben: 01.2022: 1.810,- €/qm (-16,1%); 12.2020: 1.401,- €/qm; 12.2019: 1.284,- €/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. Bodenrichtwerte umzurechnen. Laut geoportal-hamburg.de ergeben sich für die ermittelte WGFZ (= 1,63 = 1.984qmGF mit ausgebautem DG: 1.216qm Grundstück) zunächst 1.969,45 €/qm (MFH) bzw. 1.108,40 €/qm (EG-Laden) als Ausgangswerte. Weiter ist zu differenzieren:

Lageanpassung Die o.g. Bodenrichtwertzone umfasst 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 ist keine Anpassung anzusetzen; dies gilt auch für Bombenblindgänger-/Verdachtsflächen. Nach den Bodenrichtwert-Erläuterungen des Gutachterausschusses wirkt sich Kampfmittelsondierung/-beseitigung regelmäßig nicht wertmindernd auf die Richtwerte aus.

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. 544qm Laden; rd. 1.440qm Wohnen) resultiert folgender Schichtwert:

(1) GF Laden	(544qm GF : 1.216qm Grundstück) =	WGfZ = 0,45
(2) GF Wohnen	(1.440qm GF : 1.216qm Grundstück) =	WGfZ = 1,18
Summe	(1.984qm GF : 1.216qm Grundstück) =	WGfZ = 1,63

(1) WGfZ-Anteil Laden	(0,45 : 1,63) x 1.108,40 €/qm x 1,00 =	306,00 €/qm
(2) WGfZ-Anteil Wohnen	(1,18 : 1,63) x 1.969,45 €/qm x 1,00 =	+ 1.425,74 €/qm
		1.731,74 €/qm

Mehrfamilienhaus (WGfZ 1,63; Schichtwert) 1.731,74 €/qm



4.1.3 Bodenwertermittlung (Flurstück 2132)

I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / qm = **1.517,97 €**

1. Eingangsdaten

Qm bzw. GFZ des (Ausgangs-) Bodenwerts	=	1,63
A - Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	1216,00
B - Separat nutzbare, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	0,00

II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / qm

2.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€/qm)	=	1.731,74
Ausgangswert (€/qm)		1.517,97
Wert nach Qm- / GFZ-/Bauart-Anpassung (€/qm)	=	1.731,74
Anpassung: Zuschnitt / Immissionen / Stichtag	x	1,000
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	=	1.731,74
Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	1.731,74

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 (€)	=	2.105.795,8
Grundstücksflächenanteil (qm)		1.216,0
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	x	1.731,74
Sonstiges (€)		0

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

Zusammenfassung (anteilige) Bodenwerte = **2.105.795,8 €**

Gesamtbodenwert / -anteil des Bewertungsobjekts	=	2.105.796 €
--	---	--------------------



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.

Wohn-/Ladenmieten 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].

Daten/Einordnung	Größenklasse (Wohnfläche)	Spanne (€/qm)	Mittelwert (€/qm)
Wohnen			
• MSP-2023 (Normale Lage / BJ 1948-1960 / Feld „H1“)	25-41qm	8,20-11,89	9,53
• MSP-2023 (Gute Lage / BJ 1948-1960 / Feld „H5“)	25-41qm	9,49-14,72	12,39
• IVD-Preisspiegel 2023 (Wohnwert einfach - sehr gut)	ca. 70qm	9,65-18,10	11,80
• Marktrecherche Wohnen (WHG, Stadtteil)	ca. 70qm	11,40-19,74	15,18
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
• Marktrecherche Einzelhandel	alle	7,19-15,40	13,13



Der Mietenspiegel erfasst Bestandsmieten; Neuvermietungen können erheblich darüber liegen. Nach der Mietpreisbegrenzungsverordnung 2020 (gültig bis 30.06.2025) ist die Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete plus 10% begrenzt. Ausnahmen gelten bei Wohnungen, die nach dem 01.10.2014 erstmals genutzt werden sowie bei Erstvermietung nach neubaugleichwertigen/ umfassenden Modernisierungsmaßnahmen. Eine zulässig vereinbarte Miete oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete darf bei Wiedervermietung verlangt werden. Bei Staffelmietverträgen fällt jede Staffel unter o.g. Mietbegrenzung, bei Indexmietverträgen nur die Ausgangsmiete.

Die Eingrenzung der marktüblichen (nachhaltigen) Miete erfolgt anhand der Zielbaummethode als Näherungsverfahren. Dabei wird die Spanne um den Mittelwert der recherchierten Mieten unter Würdigung mietpreisrelevanter Wohnwertfaktoren ausdifferenziert; im Einzelfall können z.B. noch größenbedingte Anpassungen erforderlich sein.

Mietrecherche / Zielbaumverfahren

Angebots-/Marktmieten (Stadtteildaten)	von	bis	Mittel €/qm	Diffnzt. zum AM	Ausschl. +/-15%
ImmoScout24/Geoport AG (WHG)	11,81	19,74	12,95	-14,7%	12,95
Empirica/Value AG (WHG)	-	-	14,24	-6,2%	14,24
Immowelt (WHG Spanne alle Größen / 70qm)	11,40	16,50	14,00	-7,8%	14,00
Wohnungsbörse (WHG alle Größen)	-	-	16,07	5,8%	16,07
Immoportal (WHG, Spanne alle Größen / 70qm)	13,49	18,84	16,00	5,4%	16,00
Homeday Preisatlas iiB GmbH	13,50	18,10	15,80	4,1%	15,80
mcmakler (WHG, alle Größen)	15,18	16,28	15,59	2,7%	15,59
miete-aktuell (WHG, Spanne alle Größen / 70qm)	16,17	18,94	16,81	10,7%	16,81
Arithmetisches Mittel, €/qm (bei ca. 70qm)			15,18		15,18
Variationskoeffizient / Standardabweichung in €/qm				0,09	1,31
Unter-/Obergrenze				13,88	16,49
Mietspanne; €/qm					2,61
I - Einordnung typischer Merkmale					
(Gewicht x Ansatz (besser 2,0 < 0 > -2,0 schlechter) x Mietspanne)			Gewicht	Ansatz	Wert
Lage: Umfeld, Straße, Infrastruktur (> Abschnitt 2.1)			25%	-1,00	-0,65
Art: Bautyp, Repräsentationswert, Geschosslage (> 3.3)			20%	-1,00	-0,52
Beschaffenheit: Zustand, Zuschnitt, Höhe, Belichtung (> 3.3)			20%	-0,50	-0,26
Ausstattung: Raumboflächen, Türen, Fenster (> 3.1)			15%	-0,50	-0,20
Ausstattung: Sanitär, Küche, Technik (> 3.1)			20%	-1,00	-0,52
Summe Zu-/Abschläge					-2,15
II - Besondere Merkmale					
(Zu-/Abschlag vom Arithmetischen Mittel)			Zu-/Abschlag		Wert
Adressen-/Aussichtslage, direkte Nähe zu Störfaktoren/Gewerbe				-10,0%	-1,52
Komfortausstattung, Sonderfläche (Garten/Balkon), Möblierung				0,0%	0,00
Zeitmiete, Modernisierungsgrad, Kontrahierungs-/Angebotsabschlag				0,0%	0,00
Summe Zu-/Abschläge					-1,52
Summe Zu-/Abschläge (I+II)					-3,67
Wohnmiete (wohnwertabhängig; Arithmetisches Mittel + Zu-/Abschläge)					11,51
Ortsübliche Vergleichsmiete (Mietenspiegelmittel / + 10%)			9,53		10,48



Referenzmiete / Mietansatz

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebäude-/Ertragsfaktoren und Liegenschaftszinssätze gelten bei Ansatz marktüblich erzielbarer Erträge. Abweichungen der tatsächlichen Miete von der sog. Referenzmiete (> durchschnittliche Miete der ausgewerteten Stichprobe/Kauffälle unter Berücksichtigung von Lage, Baujahr und Ausstattung mit einem Aufzug) sind als besonderes Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Hier resultieren:

Referenzmiete/Wohnen	Basiswert (Modellvorgabe)		8,21
Lagefaktor	(= 1.100,- €/qm Norm-MFH-BRW19 / 1.100,- €/qm) ^{0,3116}	x	1,000
Baualtersfaktor	(= bei Baujahr 1940-1970)	x	0,890
Aufzugsfaktor	(= wenn vorhanden, dann 1,01; sonst 1,00)	x	1,000
Mietenindex FHH	(=Stand 01.2023 = 109,2 : Basis 01.07.2015 = 100)	x	1,092
Referenzmiete	(€/qm WFL/Monat; bei 68qm Wohnfläche)	=	7,979
Wohnflächenfaktor	([L4]: 1,75 - (0,015 * WFL; hier i.M. 26,22qm)	x	1,357
Referenzmiete	(€/qm; größenangepasst, nur nachrichtlich)	=	10,83
Referenzmiete/Laden	Basiswert zum 01.2022		bei 100qm
NKM-Laden	(= 0,1087 x (760,- €/qm Norm-GH-BRW22) ^{0,7485}	x	15,58
Mietenindex FHH	(=Stand 01.2023 = 139,5 : Basis 01.2022 = 128,5)	x	1,086
Referenzmiete	(€/qm WFL/Monat; bei 100qm Ladenfläche)	=	16,92
Flächenfaktor	([L4]: Mietfläche : 100qm) ^{-0,235} ; hier i.M. 85,4qm)	x	1,0378
Referenzmiete	(€/qm; größenangepasst, nur nachrichtlich)	=	17,56

Weitere Merkmale, die etwa zur Erhöhung/Absenkung der marktüblichen Miete führen, sind in der Referenzmiete nicht berücksichtigt. Dazu zählen z.B. die durchschnittliche Wohnungsgröße (bei den Vergleichsobjekten i.M. 68qm), Ausstattungs- bzw. Lagemerkmale wie Einbauküchen, Lärmschutzfenster, Fußbodenheizung, besondere Aussicht oder Immissionen, Wohnungszahl im Objekt, Grundrisse, baulicher Zustand sowie das Alter von Sanitäreinrichtungen.

Von der Hausverwaltung wurden Angaben zur Bestandsmiete zur Verfügung gestellt. Die mitgeteilten Mieten in den Wohneinheiten liegen tw. oberhalb der Spannenwerte des Mietenspiegels für normale Lagen. Es wird unterstellt, dass die Mieten zulässig zustande gekommen und aufgrund des Ausbaus/Zustands angemessen sind; dies gilt auch für die Ladenmieten.

Die Gegenüberstellung der vereinbarten Wohnmieten (i.M. 11,21 €/qm) bzw. der Ladenmieten (i.M. 11,01 €/qm) zeigt deutliche Abweichungen zu den Referenzmieten; im Hinblick auf die höheren qm-Mietpreise bei geringerer Wohnfläche ist dies nachvollziehbar (bei Anwendung der in [L4] veröffentlichten Flächenfaktoren, ist die Differenz der Wohnmieten deutlich geringer).



Die Wohn-/Ladenmiete wird unter Würdigung der Lage, unterstellten Ausstattung/Zustandsmerkmale/Investitionen, der Objektart/-größe/Nebenflächen, der absoluten Miethöhe und des Nutzwerts angesetzt. Ich halte auf Basis einer Angleichung an die Mietenspiegelwerte bei den Wohnungen 1, 2, 3, 6, 7, 10, 15, 20, 22, 24 und 29 (10,48 €/qm) für angemessen:

Lage / Anmerkung	Letzte Erhöhung	WNF qm	NKM IST			NKM marktüblich			
			€/qm	€/Mo	Delta	Anteil	€/qm	€/Mo	
L1 - Lebensmittel	-	86,34	11,58	1.000,00	0,0%	6,5%	11,58	1.000	
L2 - Nähstube	-	85,56	11,22	960,00	0,0%	6,2%	11,22	960	
L3 - Renovierung	01.09.23	85,41	9,37	800,00	0,0%	5,2%	9,37	800	
L4 - Friseur	01.12.23	84,97	11,00	934,67	0,0%	6,0%	11,00	935	
L5 - Sportartikel	01.06.23	84,96	11,89	1.010,00	0,0%	6,5%	11,89	1.010	
W1 - 10	15.04.89	01.05.22	25,00	9,18	229,50	-12,4%	1,7%	10,48	262
W2 - 11	-	-	31,05	10,14	315,00	-3,2%	2,1%	10,48	325
W3 - 12	01.07.78	01.05.22	25,00	9,18	229,50	-12,4%	1,7%	10,48	262
W4 - 13	-	-	24,59	12,81	315,00	0,0%	2,0%	12,81	315
W5 - 14	-	-	25,00	13,20	330,00	0,0%	2,1%	13,20	330
W6 - 15	01.11.78	01.05.22	25,00	9,18	229,50	-12,4%	1,7%	10,48	262
W7 - 16	01.01.89	01.05.22	25,00	9,18	229,50	-12,4%	1,7%	10,48	262
W8 - 17	-	-	25,00	12,00	300,00	0,0%	1,9%	12,00	300
W9 - 18	-	-	25,00	13,20	330,00	0,0%	2,1%	13,20	330
W10 - 19	01.03.99	01.05.22	31,53	9,18	289,45	-12,4%	2,1%	10,48	330
W11 - 20	-	-	25,00	12,00	300,00	0,0%	1,9%	12,00	300
W12 - 21	-	-	31,05	10,95	340,00	0,0%	2,2%	10,95	340
W13 - 22	-	-	25,00	13,20	330,00	0,0%	2,1%	13,20	330
W14 - 23	-	-	24,59	12,20	300,00	0,0%	1,9%	12,20	300
W15 - 24	01.07.97	01.07.97	25,00	9,92	247,98	-5,4%	1,7%	10,48	262
W16 - 25	-	-	25,00	12,80	320,00	0,0%	2,1%	12,80	320
W17 - 26	-	-	25,00	13,20	330,00	0,0%	2,1%	13,20	330
W18 - 27	-	-	25,00	12,60	315,00	0,0%	2,0%	12,60	315
W19 - 28	-	-	25,00	13,20	330,00	0,0%	2,1%	13,20	330
W20 - 29	01.05.08	01.05.22	31,53	9,18	289,45	-12,4%	2,1%	10,48	330
W21 - 30	-	-	25,00	13,20	330,00	0,0%	2,1%	13,20	330
W22 - 31	01.04.79	01.05.22	31,05	9,18	285,04	-12,4%	2,1%	10,48	325
W23 - 32	-	-	25,00	12,40	310,00	0,0%	2,0%	12,40	310
W24 - 33	15.05.05	01.05.22	24,59	9,18	225,74	-12,4%	1,7%	10,48	258
W25 - 34	-	-	25,00	13,20	330,00	0,0%	2,1%	13,20	330
W26 - 35	-	-	25,00	12,00	300,00	0,0%	1,9%	12,00	300
W27 - 36	-	-	25,00	12,40	310,00	0,0%	2,0%	12,40	310
W28 - 37	01.07.22	-	25,00	10,00	250,00	0,0%	1,6%	10,00	250
W29 - 38	01.11.05	-	25,00	9,00	225,00	-14,1%	1,7%	10,48	262
W30 - 39	-	-	31,53	11,10	350,00	0,0%	2,3%	11,10	350
			1.213,8	11,14	13.520,33	-2,5%	89,5%	11,42	13.866
KG 6 - Lager 1			94,01	4,04	380,00	0,0%	2,5%	4,04	380
KG 7 - Lager 2			37,59	0,00	0,00	-100,0%	1,0%	4,00	150
KG 8 - Lager 3			58,50	6,00	351,00	0,0%	2,3%	6,00	351
KG 9 - Lager 4			123,00	6,00	738,00	0,0%	4,8%	6,00	738
Summe, rd. (nur Laden)			427,2	11,01	4.704,67	0,0%	30,4%	11,01	4.705
Summe, rd. (nur Wohnen)			786,5	11,21	8.815,66	-3,8%	59,2%	11,65	9.161
Summe, rd. (nur Lager)			313,1	4,69	1.469,00	-9,3%	10,5%	5,17	1.619
Summe, rd.			1.526,9	9,82	14.989,33	-3,2%	100,0%	10,14	15.485

Differenz IST - erzielbar €/Mo -496,0

€/Jahr -5.952

Mietansatz / Monat	15.485,- € (= 10,14 €/qm)
Mietansatz / Monat (Anteil Laden + Wohnen)	13.866,- € (= 11,42 €/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. Sie sind 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. Hier werden keine Betriebskosten angesetzt.

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. Meist ergeben sich 3,0-5,0% vom Rohertrag, v.a. bei ertragsschwachen und kleinteiligen Objekten, bei Sondereigentumen und bei Gewerbeobjekten u.U. deutlich höhere Ansätze. Hier werden 12.837,- € angesetzt (= 352,- € x 30/WHG + 75.888,- € x 3,0% Läden/Lager).

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. 5.234,- € angesetzt (= $109.932,- € \times 0,02 + 75.888,- € \times 0,04 = 2,82\%$).

Instandhaltung Diese Kosten umfassen die laufende Erhaltung, Schönheitsreparaturen und die Erneuerung von Einzelbauteilen. Nach der 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/Denkmalern mit erhöhtem Instandhaltungsaufwand und in Fällen, in denen Vermieter Kosten der Schönheitsreparaturen zur Erhaltung der Mietsache mittragen meist (deutlich) zu niedrig. Hinsichtlich Nutzungsart, Beschaffenheit und Wartungsintensität (> Architektur, Ausstattung, Größe/Zahl von Sanitärräumen/Fensterflächen, Modernisierungsgrad) werden für die Wohn- und Ladenfläche 13,50 €/qm (inkl. Nebenflächen) angesetzt.

Bewirtschaftungskosten	34.456,- € / 18,5 %
-------------------------------	----------------------------

Liegenschaftszinssatz (LSZ) / Kapitalisierungszinssatz

Zur Ermittlung des Ertragswerts ist der Reinertrag mit dem sich aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz ergebenden Barwertfaktor zu kapitalisieren. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie stellen den Marktfaktor dar, der das Risiko einer Immobilieninvestition verdeutlicht und vom Grundstücksmarkt erwartete Änderungen wertbestimmender Parameter hinsichtlich der Erträge, Bewirtschaftungskosten, steuerlichen



Rahmenbedingungen und allgemeinen Wertverhältnisse abbildet. Steigt die Risikoeinschätzung wird ein höherer Zinssatz verlangt, was einen niedrigeren Ertragswert bewirkt. Allgemein ist der Zinssatz niedriger, je nachgefragter die Lage und je höher der relative Wohnanteil ist. Umgekehrt ergibt sich ein höherer Zinssatz bei mehr Wohn-/Nutzfläche bzw. Mieteinheiten und längerer Restnutzungsdauer.

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz Zunächst wird eine vom Gutachterausschuss auf Basis der Kaufpreissammlung entwickelte Regressionsformel zum Liegenschaftszinssatz von nicht aufgeteilten, reinen Mehrfamilienhäusern ohne Gewerbe herangezogen [L4]. Anhand eines Lage-, Alters-, Stadtteil- und Aktualisierungsfaktors resultiert ein Zinssatz von 2,97%. Dieser rechnerische Liegenschaftszinssatz gilt für Objekte, die dem Durchschnitt der Datenbasis entsprechen. In der Praxis können für risikobehaftete oder besonders attraktive Objekte Zu- bzw. Abschläge bis zu 1,00%-Punkt resultieren.

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

LSZ-MFH (lagebezogen)	= 2,97%	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%	-1,00	-0,15
Modernisierungsrisko (Überalterung von Technik/Gestaltung/Struktur)	10%	1,00	0,10
Entwicklungsrisiko (Potentiale/Qualität der Mikrolage)	10%	0,00	0,00
Ertragsrisiko (Mietniveau/relative Ertragsverteilung)	15%	-1,00	-0,15
Laufzeitrisiko (Wirtschaftliche Restnutzungsdauer)	25%	-0,50	-0,13
Summe	100%		-0,08
LSZ-Näherungswert, %		=	2,90

Zur Berücksichtigung der EG-Ladenflächen wird eine Ableitung des Gutachterausschusses zum Zinssatz von Büro-/Geschäftshäusern mit Läden hinzugezogen. Gewichtet nach Anteilen am Rohertrag (> hier: 40,9% Laden/Lager, 59,2% Wohnen) ergibt sich:

Basiswert Büro (Modellvorgabe)			3,10%
Lagefaktor (= 840,- €/qm Norm-BRW 22 bei GFZ1,0 : 900) ^{-0,3496}	x		1,0244
Baujahrsfaktor (= Klasse 1940-1959)	x		0,7900
Bauartfaktor (= wenn 1-geschossiger Laden, dann x 1,26)	x		1,0000
Aktualisierungsfaktor (= zum Stand 01.2023; Modellvorgabe)	x		1,0700
LSZ Büro-/Geschäftshaus	=		2,6844
Laden = 2,68 % x 0,409 (ROE)	=		1,096
Wohnen = 2,90 % x 0,592 (ROE)	=		+ 1,717
LSZ Mischnutzung (%)	=		2,812



Ausgehend vom alters-/lagebezogenen Zinssatz für nicht aufgeteilte Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbe ist o.g. Näherungswert m.A.n. plausibel. Unter Würdigung der Zinssätze für Misch-/Gewerbenutzungen wird gerundet angesetzt:

Liegenschaftszinssatz **2,80 %**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Schäden/Überalterung Analog zu Abschnitt 3.2.2 erfolgt ein Abschlag (-400.000,- €).

Mietdifferenzen Analog zu Abschnitt 2.3/4.2.2 besteht zwischen der aktuellen und der als marktüblich geschätzten Miete ein Minderertrag von rd. -5.952,- €/Jahr. Die Differenz ist i.W. durch die älteren Verträge der Wohnungen 1, 3, 6, 7, 10, 15, 20, 22, 24 und 29 begründet. Hier wurden laut Verwaltung zum 01.05.2022 Mieterhöhungen wirksam, wobei mir weder ihre prozentuale Höhe der Anpassungen noch die Vormiete bekannt sind.

Wird unterstellt, dass bei diesen Wohnungen erst nach Ablauf von 3 Jahren seit der letzten Anpassung bzw. zum Mai 2025 neue Erhöhungen zulässig sind, beträgt der Aufschiebungszeitraum rd. 1,29 Jahre. Ausgehend von einem Kapitalisierungszinssatz von 3,00% resultiert eine abgezinste Mietdifferenz von überschlägig rd. -630,- €/WHG bzw. insgesamt von -6.300,- €. In Anbetracht der Unsicherheiten über die tatsächlichen Vertragslaufzeiten/Höhe der Mindermiete, die Ausstattungs-/Zustandsmerkmale der betreffenden Wohnungen und des geringen Absolutbetrags, ist es m.A.n. vertretbar, keinen Abschlag vorzunehmen.

Werteinfluss **-400.000,- €**



4.2.3 Ertragswertermittlung

I. Jahresrohertrag						=	185.820 €
	Qm- / Ertragsanteil	WMF/qm	€/qm	monatl.			
Laden	28,0%	30,4%	427,2 x	11,01 =	4.705,0		
WHG	51,5%	59,2%	786,5 x	11,65 =	9.161,0		
Lager	20,5%	10,5%	313,1 x	5,17 =	1.619,0		
STPL (-)		0,0%	0 stk x	0,00 =	0,0		
	79,5%	100,0%	1.526,8	10,14	15.485,0		

1. Bewirtschaftungskosten vom ROE / Jahr (€)		-18,5 % =	-34.456
Betriebskosten	€ - Ansatz	0,0 % =	0
Verwaltungskosten	€ - Ansatz	6,9 % =	12.837
Mietausfallwagnis	% - Ansatz	2,8 % =	5.234
Instandhaltung (W)	13,50 €/qm	8,8 % =	16.385
Instandhaltung (KG inkl.)	0,00 €/qm	0,0 % =	0

2. Grundstücksreinertrag, jährlich (€) = 151.364

3. Reinertragsanteil des Bodenwertes (€) = -58.962
 Liegenschaftszinssatz (LSZ in %) 2,80
 Bodenwert nutzungsrelevant, unbelastet (€) x 2.105.796

II. Reinertrag der baulichen Anlagen = **92.402 €**

III. Ertragswert der baulichen Anlagen = **1.858.848 €**

Reinertrag der baulichen Anlagen (€) 92.402
 Barwertfaktor lt. §34 ImmoWertV RND: 30 x 20,117

IV. Ertragswert (vorläufig) = **3.964.644 €**

Gebäudeertragswert (€) 1.858.848
 Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€) + 2.105.796
 Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€) + 0

V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = **-400.000 €**

Werterhöhend (€) 0
 Wertmindernd (€) -400.000

Ertragswert = **3.564.644 €**

Ertragswert, gerundet = **3.565.000 €**



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 in statistisch ausreichender Zahl anhand der multiplen Regressionsanalyse ausgewertete Vergleichsobjekte. Zielgröße der Formel ist der Gebädefaktor je qm-Wohnfläche inkl. Bodenwert.

4.3.2 Eingangsdaten zur Ableitungsformel

Objektspezifische Anpassungen

Die Ableitung des Gebädefaktors erfolgt anhand eines vorgegebenen Ausgangswerts und unter Berücksichtigung von Grundstücks-/Gebäudemerkmalen. Analysen des Gutachterausschusses haben keinen generellen Einfluss durch die Grundstücksausnutzung bzw. Geschossflächenzahl ergeben. Im Bewertungsfall ist zu beachten:

Lage-/Stadtteilkfaktor Maßgeblich ist der Bodenrichtwert für Mehrfamilienhäuser zum 31.12.2019 bezogen auf eine WGFZ=1,0 (> geoportal-hamburg.de: 1.100,- €/qm) und ein Stadtteilkfaktor gemäß Modellvorgabe.

Gebäudeverhältnisse Maßgeblich sind hier das Alter/Ursprungsbaujahr zum Stichtag, die Baujahresklasse und die Bautypologie (Vorhandensein eines Fahrstuhls, Anzahl der Wohnungen). Zu berücksichtigen ist das Verhältnis der marktüblichen Miete (10,42 €/qm) zur Referenzmiete (7,98 €/qm; Seite 31) sowie etwaige Mietdifferenzen.

Aktualisierung Zur Berücksichtigung der Markt-/Preisentwicklung zum Modellstichtag wird der veröffentlichte Aktualisierungsfaktor angesetzt (> Stand 01.01.2023).

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 Nutzwert keine Anpassung (> Abschnitt 3.4). Ein Ansatz der KG-Lagerräume auf die Wohn-/Nutzfläche i.S.d. Gebädefaktors für Mehrfamilienhäuser ist nutzwertabhängig nicht marktgerecht; sie werden anhand ihres relativen Anteils am Ertragswert als Sonderwert berücksichtigt (= 374.325,- € = 3.565.000,- € x 10,5% Anteil am Rohertrag). Als basierende Wohn-/Nutzfläche werden rd. 1.214qm angesetzt.



4.3.3. Vergleichswertermittlung

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

I. Basis-Gebäudedefaktor (GF / qm Wohnfläche) = 1.441,98 €

Ausgangswert 1.493,00

(Bodenrichtwert 2019 = $1.100 / 1.100$)^{0,6181}) x 1,00

(wenn Baujahr > 1980, sonst 1,00

($1,354 - 0,0118 \times \text{Alter}$) = 67 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: = $(11,42/7,98)$ ^{0,4909} x 1,19

II. Gebäudedefaktor / qm WF = 3.124,78 €

Basis-Gebäudedefaktor (€ / qm WF) 1.441,98

Stadtteilmfaktor = Eilbek x 1,00

Aktualisierungsfaktor = Modelljahr 01.2023 x 2,167

Aktualisierungsfaktor = zum WE-Stichtag x 1,00

III. Vergleichswert (vorläufig) = 3.792.540 €

Spezifischer Gebäudedefaktor (€) 3.124,78

Objektgröße / qm WF x 1.213,7

IV. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = -25.675 €

Werterhöhend (€) 0,0% = 0

Wertmindernd (€) -10,5% = -400.000

Sonstige Marktkorrektur/Sonderwert (€) 9,9% = 374.325

Vergleichswert = 3.766.865 €

Vergleichswert des Bewertungsobjekts, gerundet	=	3.770.000 €
---	----------	--------------------



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 (> Vermietungsinteresse) und Qualität der Eingangsdaten ein höheres Marktgewicht als dem Vergleichswert beigemessen; der Sachwert ist hier nicht maßgeblich. Danach resultiert ein gewichteter (zunächst vorläufiger) Verkehrswert:

• Ertragswert		3.565.000,- €
• Vergleichswert	+5,8 %	3.770.000,- €
• Bodenwert		2.105.796,- €

Verkehrswert (vorläufig)	2.387,- €/qm	3.645.000,- €
Verkehrswert (vorläufig, ohne Sonder-/Minderwerte)	2.648,- €/qm	4.050.000,- €



5.2 Plausibilitätsprüfung

5.2.1 Auswertungen

Ertragswertanteile

Eine Kontrolle des Ertragswerts erfolgt anhand der jeweiligen Nutzungsarten im Objekt 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 (Läden)	427,2	30,4%	56.460	1.107.506	2.592	19,6
1.-3.OG (Wohnen)	786,5	59,2%	109.932	2.156.399	2.742	19,6
Sonstige NNF	313,2	10,5%	19.428	381.095	1.217	19,6
Stellplätze	0 Stk.	0,0	0,0%	0	0	0,0
Sonderwert (Investitionsrückstau, Mindermiete etc.)				-400.000	-262	
Gesamt	1.527	100%	185.820	3.645.000	2.387	19,6
(abzüglich Sonderwert)				4.045.000	2.649	21,8

5.2.2 Mittelbare Vergleichspreise

Vergleichspreise / Marktberichte / Rohertragsfaktoren

Im Bewertungsfall resultiert ein vorläufiger Gebädefaktor von 2.649,- € bzw. ein Rohertragsfaktor von 21,8 (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]). Das Objekt ist dem unteren Bereich der mittleren Lage zuzuordnen; in mäßiger Lage beträgt der Gebädefaktor i.M. 2.955,- €/qm.

Dies korreliert recht gut mit Marktrecherchen bzw. Preisdaten von Immobilienportalen; diese weisen Preise für mittlere Lagen bzw. in Stadtteilen wie Eilbek, Hamm und Wandsbek zwischen rd. 2.200,- bis 2.950,- €/qm (2022; alle Baujahre) aus.

Als Rohertragsfaktor von „Mehrfamilienhäusern ohne Teilungsabsicht in mittlerer Lage“ werden i.M. 29,5 genannt (Spanne aus 56 Verkäufen ohne Erbbaurechte: 17,2 bis 53,6; Stand 2022); in mäßigen Lagen beträgt der Faktor 25,8. Marktrecherchen ergaben Ertragsfaktoren für Wohn- und Geschäftshäuser in mittleren Lagen zwischen rd. 19,0 bis 25,0 ([L10]). Im Hinblick auf die aktuelle Marktlage ist das Preisniveau zum Stichtag deutlich niedriger (s.u.).



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 sowie ein Zuschlag für das Objektrisiko zugrunde gelegt. Sie ist beim Betrag von 3.764.225,- € erreicht; d.h. die mit 4,75% diskontierten Erträge ergeben einen Nettobarwert von „0“. Die Differenz zum vorläufigen Verkehrswert ohne Sonderwerte beträgt -280.775,- € bzw. -6,9%.

Kalkulationsdaten / Zielrendite											=	4,75%
Renditeabhängiger Verkehrswert, vorläufig (NPV = 0)											3.764.225 €	
Kaufnebenkosten (ohne Courtage)											7,50%	282.317 €
Gesamt/Finanzierungsbetrag (brutto)												4.046.542 €
Einzelansätze		AfA	Steuern	VKW	RoE	BWK						
		2,0%	0,0%		185.820 €	18,5%						
Änderungsraten/Jahr				1,00%	2,0%	3,0%						
Bodenwert / Gebäudeanteil mit KNK				2.105.796 €		1.940.746 €						
Eigenkapital				30,0%		1.213.963 €						
SOLL-Zins (€ im 1. Jahr)				3,50%		99.140 €						
Tilgung (€ im 1. Jahr)				2,00%		56.652 €						
Fremd- und Restkapital (in T0 / T10)				2.832.579 €		2.167.977 €						
Laufzeit (Jahre) / Annuität				10,00		155.792 €						
Cashflow (CF)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
NKM	185.820	189.536	193.327	197.194	201.138	205.160	209.264	213.449	217.718	222.072		
BWK	-34.377	-35.408	-36.470	-37.564	-38.691	-39.852	-41.048	-42.279	-43.547	-44.854		
Reinertrag	151.443	154.128	156.857	159.629	162.446	165.308	168.216	171.170	174.170	177.218		
- Zinsen	99.140	97.157	95.105	92.981	90.783	88.508	86.153	83.715	81.193	78.582		
- AfA (A)	38.815	38.815	38.815	38.815	38.815	38.815	38.815	38.815	38.815	38.815		
Summe (CF)	13.488	18.156	22.937	27.833	32.848	37.986	43.248	48.640	54.163	59.822		
Steuer (S)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
= (CF - S + A)	52.303	56.971	61.752	66.648	71.663	76.801	82.063	87.455	92.978	98.637		
- Tilgung	56.652	58.634	60.687	62.811	65.009	67.284	69.639	72.077	74.599	77.210		
Summe	-4.349	-1.663	1.065	3.837	6.654	9.516	12.424	15.378	18.379	21.426		
Abzinsung	0,955	0,911	0,870	0,831	0,793	0,757	0,723	0,690	0,659	0,629		
Barwert T0	-4.151	-1.516	927	3.187	5.276	7.204	8.978	10.609	12.104	13.471		
I-Verkauf T10, Verkehrswert x Aufzinsungsfaktor				3.764.225	x	1,1046 =				4.158.046 €		
II-Exitkosten T10				4.158.046	x	3,57% =				-148.442 €		
III-Endvaluta T10 (Volltilgung)										-2.167.977 €		
Summe (I+II+III) abgezinst auf T0				1.841.627	x	0,629 =				1.157.874 €		
Investiertes Eigenkapital in T0										-1.213.963 €		
Summe der Barwerte (B) in T0										56.089 €		
Nettobarwert (NPV)										0 €		



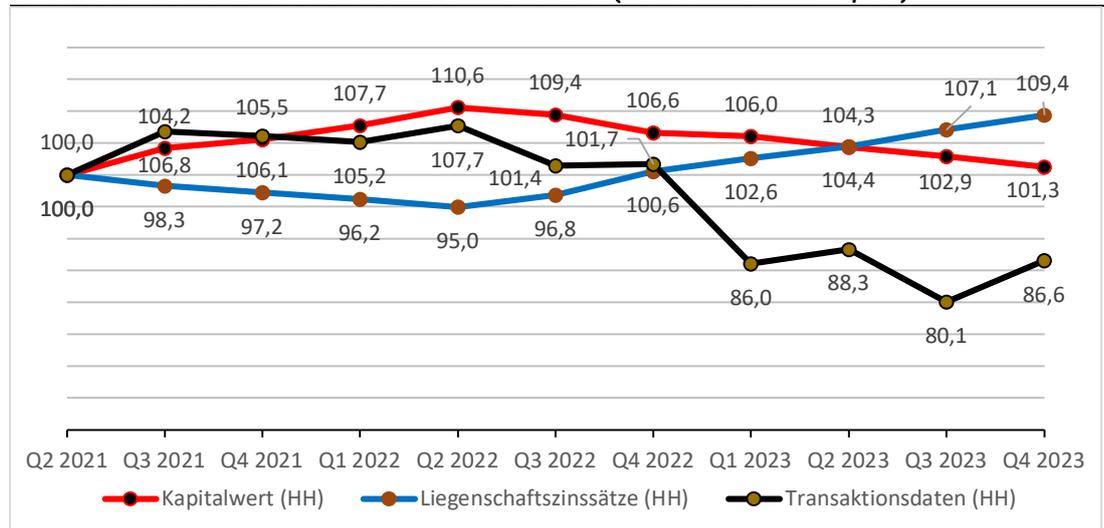
5.3 Verkehrswert

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 Marktentwicklung gegenüber den Auswertungen des Gutachterausschusses (Stand 01.2023), die auch das hohe Preisniveau des 1. Halbjahres 2022 beinhalten, ziehe ich angebots-/transaktionsbasierte Datenanalysen heran [L10].

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



Auffallend sind der fallende Preistrend mit einem ausgeprägten Renditeanstieg (Q4/23 zu Q2/22: +15,3%; Q4/23 zu Q1/23: + 6,9%) sowie eine leichte Stabilisierung der Preis-/Transaktionsdaten seit etwa Mitte 2023 (Q4/23 zu Q2/22: -19,6%; Q4/23 zu Q1/23: +0,6%).

Die Daten spiegeln Tendenzen; Teilmärkte können hiervon abweichen. Für das Bewertungsobjekt ist m.A.n. eine durchschnittliche Verwertbarkeit zu erwarten: es liegt in recht gefragter Lage und verfügt bei einer i.W. durchschnittlichen Gesamtgröße strukturell über einen knapp mittleren Nutzwert. Positiv sind die relative Ertragsverteilung und das Entwicklungspotential im DG; nachteilig sind die Energieeffizienz/Modernisierungsdefizite sowie Vorbehalte aufgrund der Sozialen Erhaltungsverordnung. Dies dämpft die Nachfrage. Eine Aufteilung bietet sich strukturell nicht an.

Im Hinblick auf das Risikoprofil und die Bodenpreisentwicklung (hier: -16,1%, 01.2022-01.2023) halte ich einen Abschlag vom vorläufigen Verkehrswert von rd. -4,0% für angemessen; demnach resultiert ein Betrag von gerundet 3.500.000,- € (= 3.645.000,- € x 0,96).



5.3.3 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 (3.500.000,- €) für marktgerecht.

Gründe für weitere Anpassungen sind mir nicht bekannt.

Zusammenfassend schätze ich den Verkehrswert des im Grundbuch von Eilbek / Blatt 4390 eingetragenen, mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks „Wandsbeker Chaussee 130 in 20535 Hamburg“ zum Wertermittlungsstichtag 15.01.2024 gerundet auf:

3.500.000,- 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 16.02.2024



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 I.deen für Immobilien Verband Deutschland IVD; aktueller Stand.

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

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



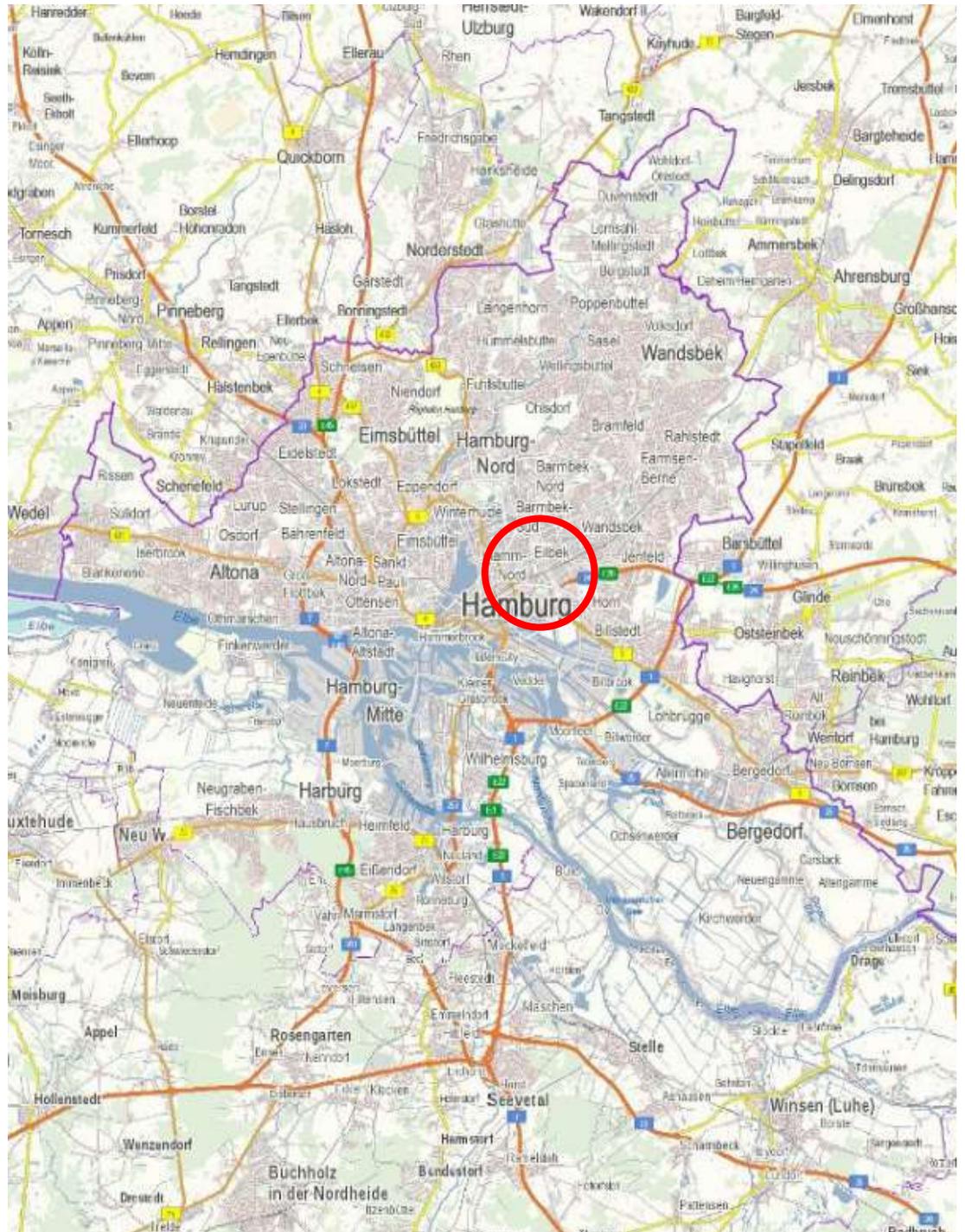
7. Verzeichnis der Anlagen

Übersicht

Anlage 1.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 01
Anlage 1.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 02
Anlage 2.1	Baupläne	Seite 03
Anlage 3.1	Flächenaufstellungen	Seite 08
Anlage 3.2	Baukennzahlen	Seite 09
Anlage 4.1	Objektdokumentation (Lage)	Seite 10
Anlage 4.2	Objektdokumentation (Außenbereiche)	Seite 11
Anlage 4.3	Objektdokumentation (Baudetails)	Seite 12
Anlage 5.1	Bodenrichtwert	Seite 16

Gesamtseiten: 17





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

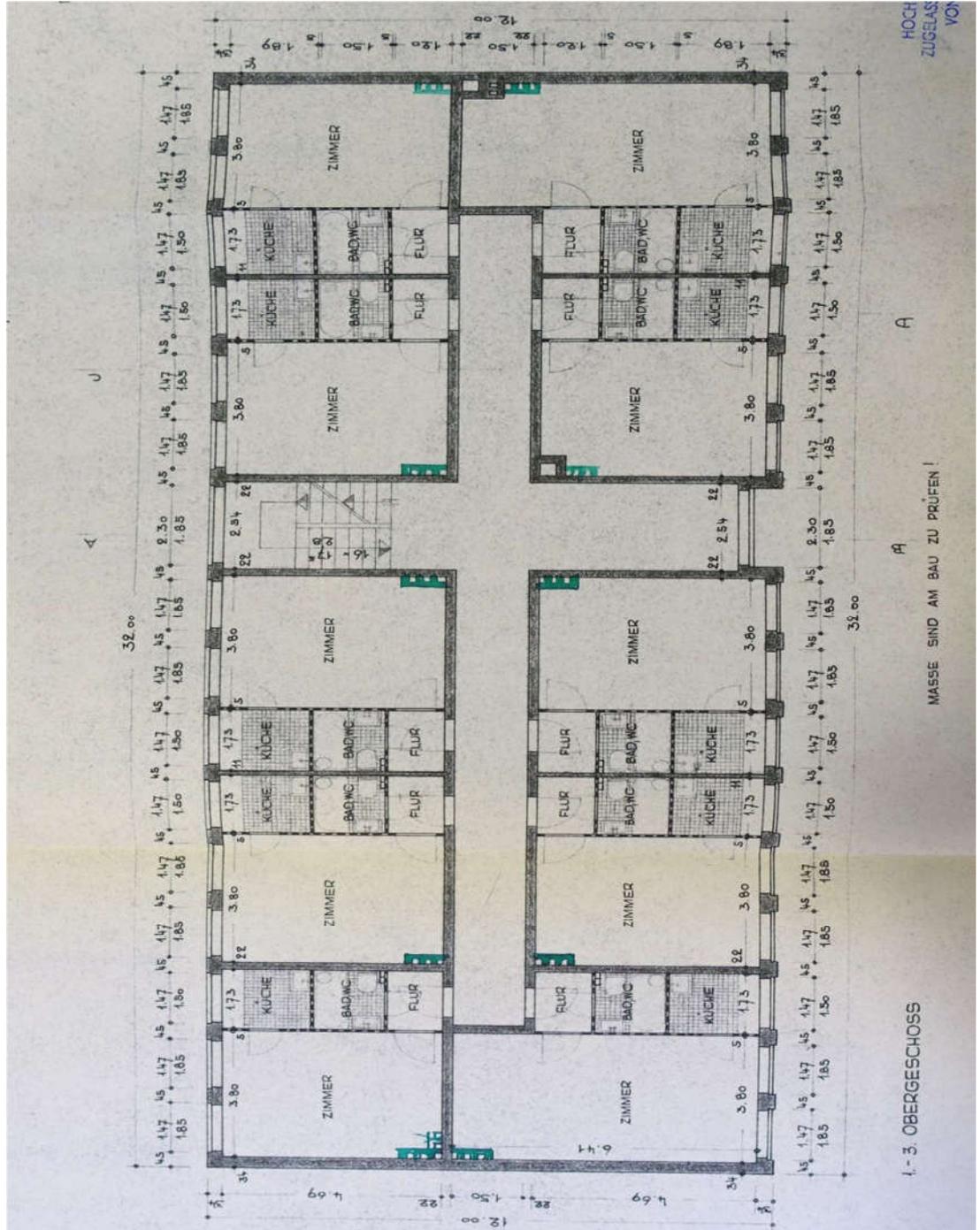




 **Karten** (Quelle: Stadtkarte/Luftbild, geportal-hamburg.de © FHH, LGV).



Bau-/Aufteilungspläne

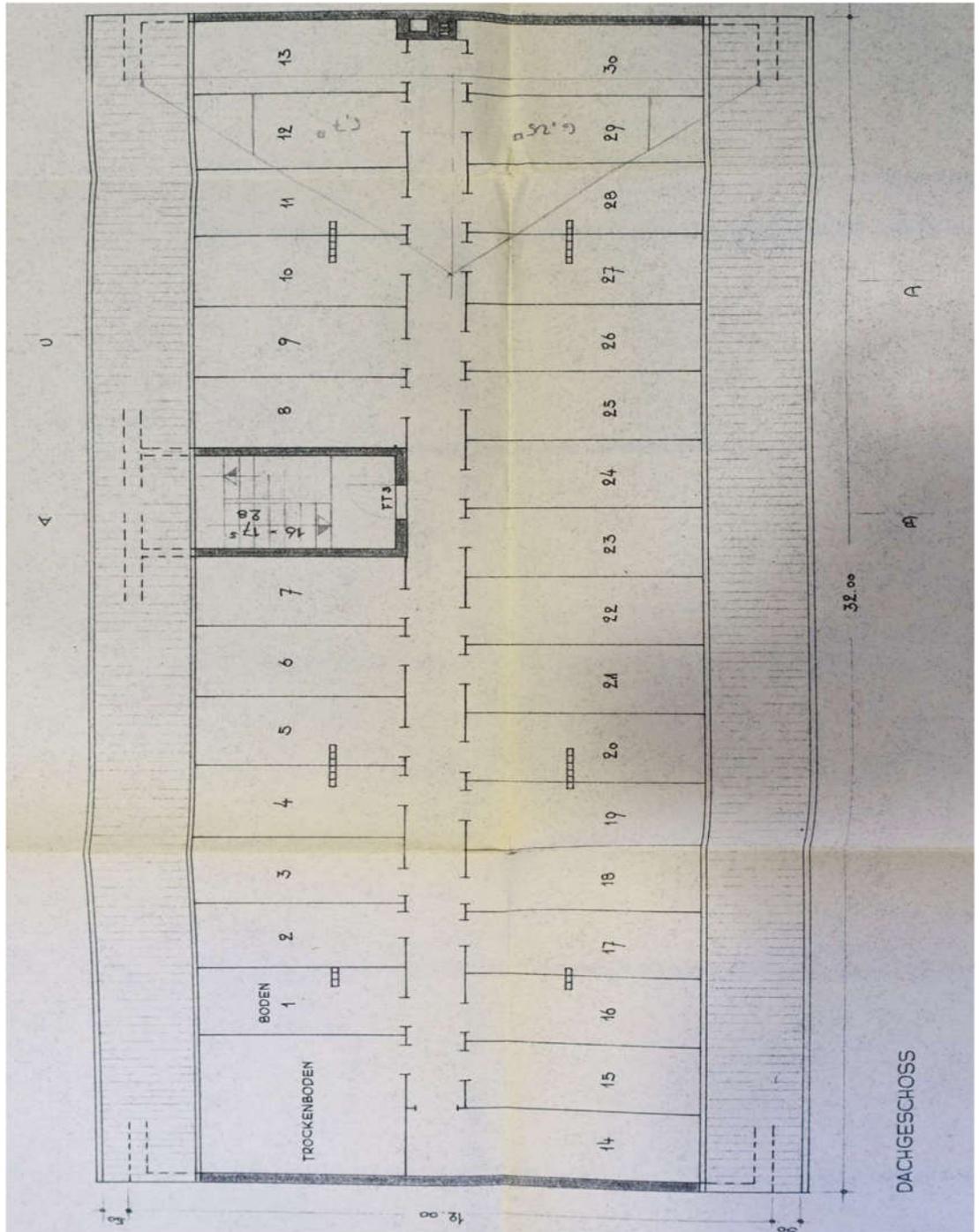


1.-3. Obergeschoss / Stand 1957

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



Bau-/Aufteilungspläne

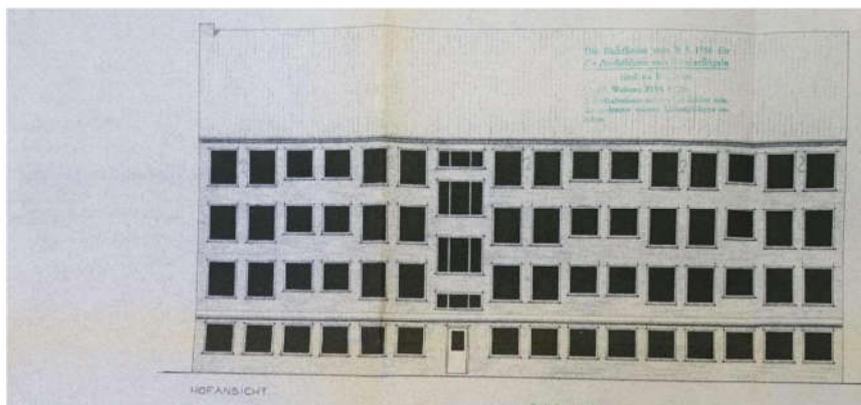
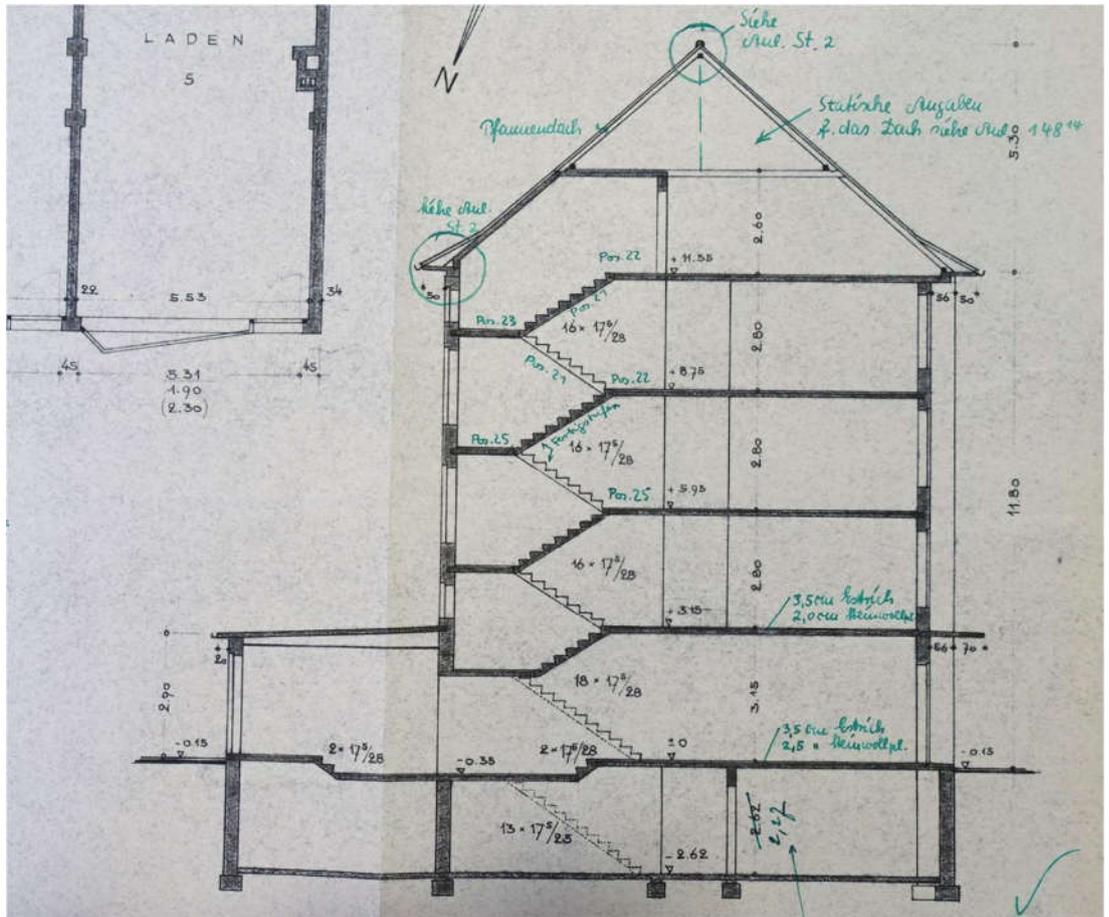


Dachgeschoss / Stand 1957

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



Bau-/Aufteilungspläne



Schnitt / Fassadenansicht (Rückseite) / Stand 1957

(Pläne hier ohne Maßstab / Quelle: Bauakte)



Flächen/Plausibilisierung

Anlage 3.1.1

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

						Grund- fläche		Nutz- faktor		Ansatz
WCh 130										
(Laden 1)										
R1+WC	5,58	x 11,32	+	1,60	x 1,60	= 65,73	x	0,97	=	63,75
R2	5,58	x 4,66	-	1,65	x 1,65	= 23,28	x	0,97	=	22,58
						(89,01)				(86,34)
(Laden 2)										
R1+WC	5,53	x 11,32	+	1,60	x 1,60	= 65,16	x	0,97	=	63,20
R2	5,53	x 4,66	-	1,65	x 1,65	= 23,05	x	0,97	=	22,36
						(88,21)				(85,56)
(Laden 3)										
R1+WC	5,52	x 11,32	+	1,60	x 1,60	= 65,05	x	0,97	=	63,10
R2	5,52	x 4,66	-	1,65	x 1,65	= 23,00	x	0,97	=	22,31
						(88,05)				(85,41)
(L4, wie 3)	88,05	x 1,00				= 88,05	x	1,00	=	88,05
(L5, wie 2)	88,21	x 1,00				= 88,21	x	1,00	=	88,21
										(176,25)
										433,6
WHG Typ 1										
Wohn/EssZi	3,80	x 4,69				= 17,82	x	0,99	=	17,64
Küche	1,73	x 1,89				= 3,27	x	0,99	=	3,24
Bad+Flur	1,73	x 1,50	+	1,73	x 1,20	= 4,67	x	0,99	=	4,62
						(25,76)				(25,51)
WHG Typ 2										
Wohn/EssZi	3,80	x 6,41				= 24,36	x	0,99	=	24,11
Küche	1,73	x 1,89				= 3,27	x	0,99	=	3,24
Bad+Flur	1,73	x 1,50	+	1,73	x 1,20	= 4,67	x	0,99	=	4,62
						(32,30)				(31,98)
Typ 1 (24x)	25,51	x 1,00				= 25,51	x	24,00	=	612,24
Typ 2 (6x)	31,98	x 1,00				= 31,98	x	6,00	=	191,88
-Schornstein	-0,36	x 0,70				= -0,25	x	30,00	=	-7,56
										796,6
KG-Lager										
lt. Verwalter	94,01	x 1,00	+	37,59	x 1,00	= 131,60	x	1,00	=	131,60
lt. Verwalter	58,50	x 1,00	+	123,00	x 1,00	= 181,50	x	1,00	=	181,50
						(313,10)				(313,10)
										313,1
Sonstiges										
Flur EG	2,54	x 15,72	-	1,27	x 4,50	= 34,21	x	1,00	=	34,21
Flure 1.-3.OG	2,54	x 7,23	+	1,50	x 20,64	= 49,32	x	3,00	=	147,97
DG	11,70	x 31,32	-	2,98	x 3,25	= 356,76	x	1,00	=	356,76
						(-10% Konstruktionsfläche)				= 356,76 x -0,10 = -35,68
KG	16,32	x 31,32	-	1,50	x 21,27	= 479,24	x	1,00	=	479,24
						(-22% Konstruktionsfläche)				= 479,24 x -0,22 = -105,43
						(-Vermietungsfläche lt. Verwalter)				= 313,10 x -1,00 = -313,10
						(606,43)				(563,97)
										564,0

Zusammenstellung (Plausibilisierung)

Gesamtfläche (WNF)	100,0%	=	2.107,19
Mietfläche (MF: ohne Sonstige)	73,2%	=	1.543,22
Nebennutzfläche (NF: Sonstige)	26,8%	=	563,97
Anteil Wohnfläche an MF	51,6%	=	796,56
Anteil Ladenfläche an MF	28,1%	=	433,56
Anteil Lagerfläche an MF	20,3%	=	313,10
WNF laut: TE + AP / Verwalter / Bauakte / KV:		=	1.526,85
WNF laut Plausibilisierung		=	1.543,22
Abweichung:		=	-1,06%



Baukennzahlen

Anlage 3.2

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

				Grund- fläche	Nutz- faktor		GF in qm
WCh130	(Voll-)Geschossfläche (GF)						
EG	17,00	x	32,00	= 544,00	x	1,00	= 544,00
Anbau	0,00	x	0,00	= 0,00	x	0,00	= 0,00
1.-3.OG	12,00	x	32,00	= 384,00	x	3,00	= 1152,00
-	0,00	x	0,00	= 0,00	x	0,00	= 0,00
				(928,00)			(1.696,00)
Sonstiges	NUR für WGFZ: wirtschaftlich nutzbare GF von Aufenthaltsräumen in Nicht-VG						
DG (-LuftR)	ca. 12,00	x	32,00	= 384,00	x	0,75	= 288,00
DG Gauben	ca. 0,00	x	0,00	= 0,00	x	0,00	= 0,00
Spitzboden	ca. 0,00	x	0,00	= 0,00	x	0,00	= 0,00
KG	ca. 0,00	x	0,00	= 0,00	x	0,00	= 0,00
				(384,00)			(288,00)
							= 1.984,00

				Grund- fläche	Nutz- faktor		GR in qm
Gebäude	Grundfläche (GR)						
	(Berechnung: Fettdruck, siehe oben)						
							= 544,00
Sonstige	(Ansatz für Anlagen i.S. § 14, 19, 21a BauNVO nur, falls wertrelevant)						
Tief-/Garage	ca. 0,00	x	0,00	= 0,00	x	0,00	= 0,00
Terrasse/Balk.	ca. 0,00	x	0,00	= 0,00	x	0,00	= 0,00
Treppen	ca. 0,00	x	0,00	= 0,00	x	0,00	= 0,00
Anlagen/§14*	ca. 0,00	x	0,00	= 0,00	x	0,00	= 0,00
				(0,00)			(0,00)
							= 544,00

				Grund- fläche	Nutz- faktor		BGF in qm
WCh130	Bruttogrundfläche (BGF)						
EG	ca. 17,00	x	32,00	= 544,00	x	1,00	= 544,00
1.-3.OG	ca. 12,00	x	32,00	= 384,00	x	3,00	= 1.152,00
KG	ca. 17,00	x	32,00	= 544,00	x	1,00	= 544,00
DG (-LuftR)	ca. 12,00	x	32,00	= 384,00	x	1,00	= 384,00
Anbau 1	ca. 0,00	x	0,00	= 0,00	x	0,00	= 0,00
Anbau 2	ca. 0,00	x	0,00	= 0,00	x	0,00	= 0,00
Gauben	ca. 0,00	x	0,00	= 0,00	x	0,00	= 0,00
Spitzboden	ca. 0,00	x	0,00	= 0,00	x	0,00	= 0,00
				(1856,00)			(2.624,00)
Sonstige	(Bauteile + "Bereich C" i.S. DIN 277 / ggfs. nur nachrichtlich)						
Außentrepp.	ca. 1,32	x	5,00	= 6,60	x	0,00	= 0,00
Garage	ca. 0,00	x	0,00	= 0,00	x	0,00	= 0,00
				(6,60)			(0,00)
							= 2.624,00

Grundstücks-/Nutzflächenkennzahlen

WGFZ = GF / Grundstück	= 1.984,0	/	1.216	=	1,63
GRZ Gebäude = Grundfläche/Grundstück	= 544,0	/	1.216	=	0,45
GRZ Sonstige = Grundfläche/Grundstück	= 0,0	/	1.216	=	0,00

WNF (Gesamt) / BGF (Gesamt)	2.107,0	/	2.624,0	=	0,80
WNF (MF Gebäude) / BGF (Gebäude)	1.527,0	/	2.624,0	=	0,58





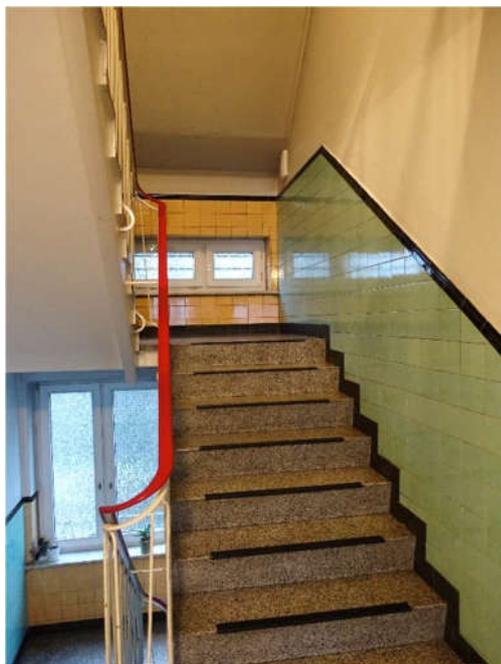
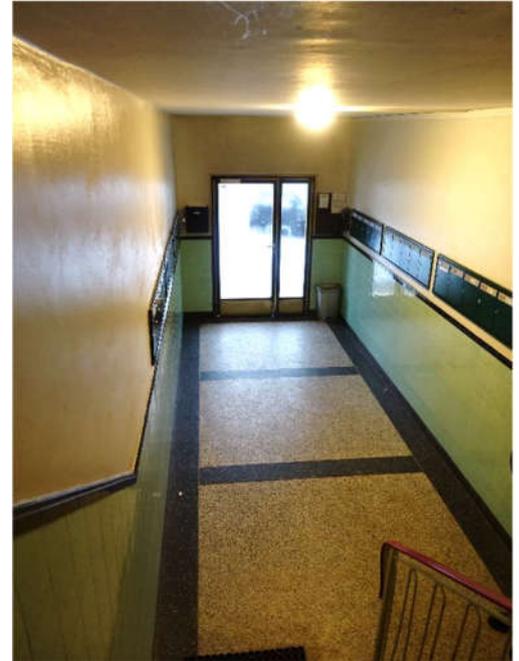
■ | Straßenraum Wandsbeker Chaussee





■ | Eingangs- und Gartenfassade





■ | ■ Eingang-/Treppen-/Flursituationen



Objektdokumentation (Baudetails)



■ ■ Beispiele Küche / Bad



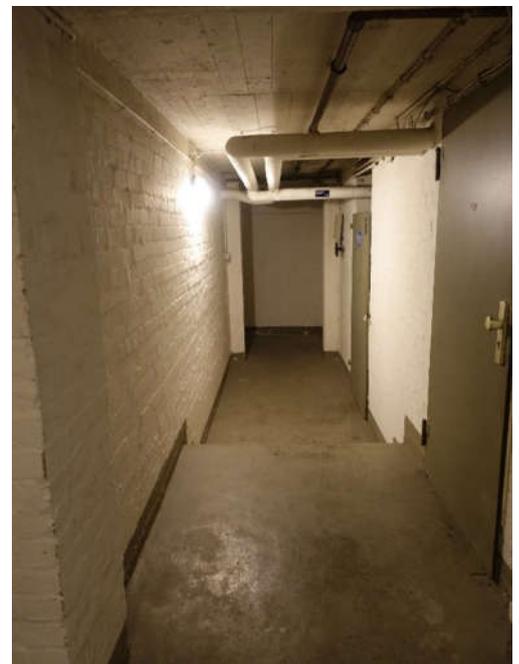
Objektdokumentation (Baudetails)



■ ■ EG / Dachterrasse / Heizung (DG) / Elektroinstallation

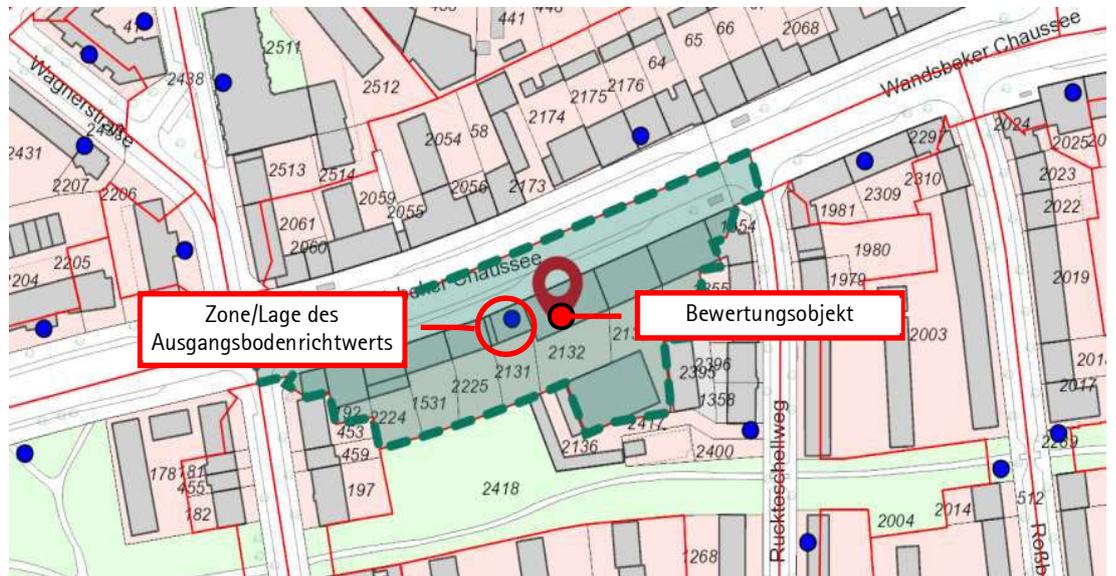


Objektdokumentation (Baudetails)



■ Laden 4 / Rückfassade / Dachgeschoss / Kellerflur





Bodenrichtwertnummer: 01230459

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	1.517,97 €/m ²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl	1.63
Gewählter Stichtag	01.01.2023
	1.969,45 €/m ²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

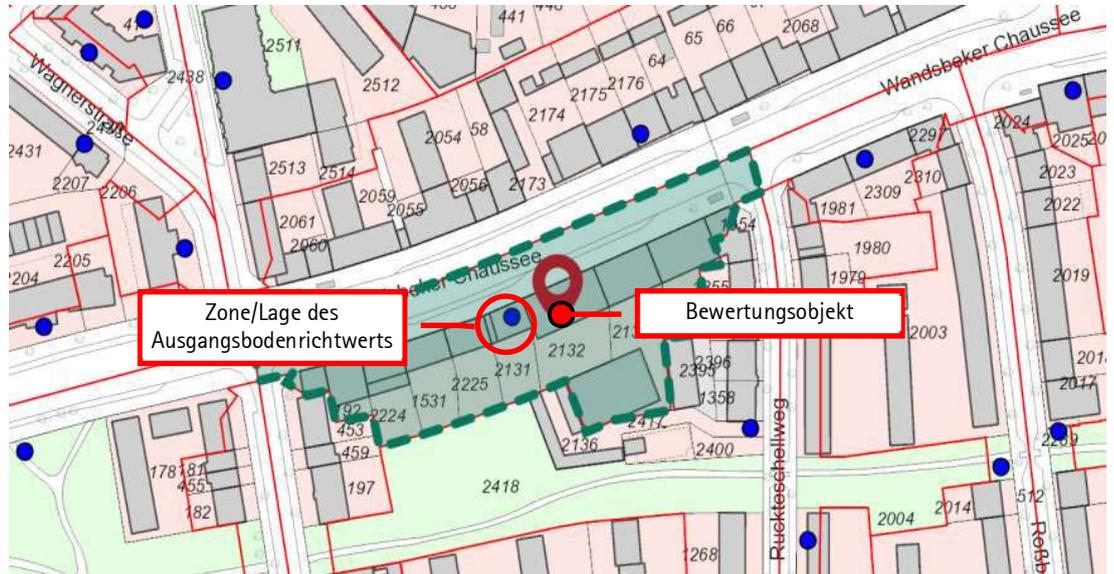
Adresse	Wandsbeker Chaussee 126
PLZ, Gemeinde	22089 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Eilbek
SGE (Stat. Gebietseinheit)	57005
Baublock	503001

Karte / Datenblatt zum Ausgangsbodenrichtwert „Wandsbeker Chaussee (Wohnen)“

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



Bodenrichtwert



Bodenrichtwertnummer: 01330459

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	340,00 €/m ²	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl	1.63	
Gewählter Stichtag	01.01.2023	
	1.108,4 €/m ²	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Wandsbeker Chaussee 126
PLZ, Gemeinde	22089 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Eilbek
SGE (Stat. Gebietseinheit)	57005
Baublock	503001

Karte / Datenblatt zum Ausgangsbodenrichtwert „Wandsbeker Chaussee (Läden)“

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

