

GUTACHTEN

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

steven meyer · architektur · denkmalpflege · immobilienbewertung

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



Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 3 / WHG im 1. OG-links
Berner Heerweg 93 in 22159 Hamburg-Farmsen-Berne
unterstellt mietfrei und zum Wertermittlungsstichtag 05.07.2023

385.000,- EURO

802 K 15/23 Geschäftsnummer des Auftraggebers
Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Spohrstraße 6, 22083 Hamburg
Gutachten- Nr.: / VII mit 46 Seiten zuzüglich 12 Seiten für Anlagen



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Gegenstand der Wertermittlung

Bewertungsobjekt ist ein Wohnungseigentum belegen „Berner Heerweg 93 in 22159 Hamburg-Farmsen-Berne“. Typologisch handelt es sich um eine Etagenwohnung im 1. OG-links eines Mehrfamilienhauses des Ursprungsbaujahres um 2000 mit 3 Vollgeschossen, ausgebautem Dachgeschoss, Walmdach und Kellergeschoss. Die Gesamtanlage umfasst 8 Wohneinheiten verteilt auf 1 Hauseingang („WEG Berner Heerweg 93“).

Das Objekt ist eingetragen im Grundbuch von Hamburg-Farmsen, Blatt 7865 und besteht aus dem 1.452/10.000 Miteigentumsanteil an dem 775qm großen Flurstück 4672 der Gemarkung Farmsen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, dem Balkon und dem Kellerraum Nr. 3 sowie dem zugeordneten Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 3. In Abteilung II existieren der Zwangsversteigerungsvermerk, 2 Reallasten und 1 Grunddienstbarkeit.

Die Innenbesichtigung der Wohnung wurde ermöglicht; sie verfügt i.W. über eine mittlere Ausstattung und befindet sich in einem durchschnittlichen/baujahresgemäßen Zustand. Die Wohnfläche beträgt ca. 102qm; sie ist verteilt auf 3,0 Zimmer, Küche, 2 Sanitärräume, Flur und Balkon. Sonstige Nutzflächen existieren in einem Kellerraum (rd. 5qm). Die Beheizung/Warmwasserbereitung erfolgt über eine Gaszentralheizung.

Es wurde ein zum 31.07.2023 gekündigtes Mietverhältnis über die Wohnung mitgeteilt; das anteilige Hausgeld beträgt aktuell 420,- €/Monat. Die Bereiche im Gemeinschaftseigentum wirken durchschnittlich gepflegt.

Ergebnisse der Wertermittlung

Verkehrswert:	385.000,- € *	
	370.000,- €	(inkl. Vermietungsabschlag)
Kennzahlen*:	3.760,- €/qm	Gebäudefaktor (Verkehrswert / Wohnfläche)
	40,9 %	Bodenwertanteil am Verkehrswert (relativ)
	157.409,- €	Bodenwertanteil am Verkehrswert (absolut)
	57 Jahre	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
	05.07.2023	Wertermittlungstichtag



Inhaltsverzeichnis

1.	<u>Allgemeine Angaben</u>	4
2.	<u>Beschreibung des Grundstücks</u>	
2.1	Lage- und Grundstücksmerkmale	6
2.2	Privat- und öffentlichrechtliche Situation	10
2.3	Miet- und Nutzungsverhältnisse	14
3.	<u>Beschreibung der baulichen Anlagen</u>	
3.1	Gebäude und Außenanlagen	15
3.2	Instandhaltungs- und Modernisierungszustand	18
3.3	Baukennzahlen und Bewirtschaftungskosten	21
3.4	Flächen- und Verwertungsanalyse	22
3.5	Gesamt- und Restnutzungsdauer	24
4.	<u>Ermittlung des Verkehrswerts</u>	
4.1	Bodenwertermittlung	26
4.2	Ertragswertermittlung	29
4.3	Vergleichswertermittlung	37
5.	<u>Verkehrswert</u>	
5.1	Zusammenfassung	40
5.2	Plausibilitätsprüfung	41
5.3	Verkehrswert	43
6.	<u>Quellen- und Literaturverzeichnis</u>	45
7.	<u>Verzeichnis der Anlagen</u>	46



1. Allgemeine Angaben

Auftrag / Bewertungsgegenstand

Mit Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-Barmbek, Spohrstraße 6 in 22083 Hamburg vom 05.05.2023 wurde der Auftrag erteilt, in einem Zwangsversteigerungsverfahren den Verkehrswert des folgenden Wohnungseigentums zu ermitteln:

Grundbuch	Bestandsverzeichnis von Hamburg-Farmsen / Blatt 7865
-----------	--

Nr. 1	1.452/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück
• Gemarkung	Farmsen
• Flurstück	4672;
• Wirtschaftsart/Lage	Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Berner Heerweg 93
• Größe	775qm

verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der Wohnung, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3. Sondernutzungsrechte sind vereinbart (...) Der hier eingetragene Anteil ist durch die zu den anderen Anteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt (...)

Ortsbesichtigung / Arbeitsunterlagen zur Wertermittlung

Als Wertermittlungs- bzw. Qualitätsfeststellungsstichtag wurde das Datum der Ortsbesichtigung bestimmt. Die für den 05.07.2023 angesetzte Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde fristgerecht durch Einwurfeinschreiben angekündigt.

Anwesend zum Termin waren der Eigentümer zu Abt. I/Nr. 2, der Mieter und der Unterzeichner; nicht aber andere Verfahrensbeteiligte. Eine Besichtigung des Bewertungsobjekts und der Allgemeinbereiche (Grundstück, Gebäudehülle, Treppenhaus/Kellergeschoss) wurde i.W. ermöglicht.

Erforderliche Arbeitsunterlagen wurden vom Unterzeichner beschafft; u.a. Informationen zum Bauplanungs-/Bauordnungsrecht, zum Grundstücks-/Gebäudebestand aus Bau-/Grundakten bzw. öffentlichen Registern sowie Grundstücksmarktdaten. Daneben werden Unterlagen vom Auftraggeber (Grundbuchauszug, Bescheinigungen zu Baulasten/Baurecht) berücksichtigt.

Von der Antragstellerin, dem Eigentümer, dem Mieter und der WEG-Verwaltung lagen diverse Angaben zu Gebäude-/Nutzungsverhältnissen vor. Es wurden u.a. Abrechnungs-/Verwaltungsunterlagen, ein Mietvertrag und ein Kündigungsschreiben zur Verfügung gestellt.



Haftungs- und Leistungsabgrenzung

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

- Für zur Verfügung stehende Unterlagen/Angaben wird von ihrer Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität ausgegangen; eine Prüfung etwaiger Ertragsflüsse erfolgt nicht. Für Grundstücksnutzungen/Bauten wird – sofern nicht anders vermerkt – die formelle/materielle Legalität und 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 ökologisch ungestörte, tragfähige Bodenverhältnisse ohne schädliche Grundwassereinflüsse und ein schadens-/mangel-/kontaminierungsfreier Bau-/Zustand unterstellt; eine Gewähr hierfür wird nicht übernommen. Solche 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.d. gesetzlichen Vorschriften ist 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 Auftragsspezifikation nur zu o.g. Zweck möglich.

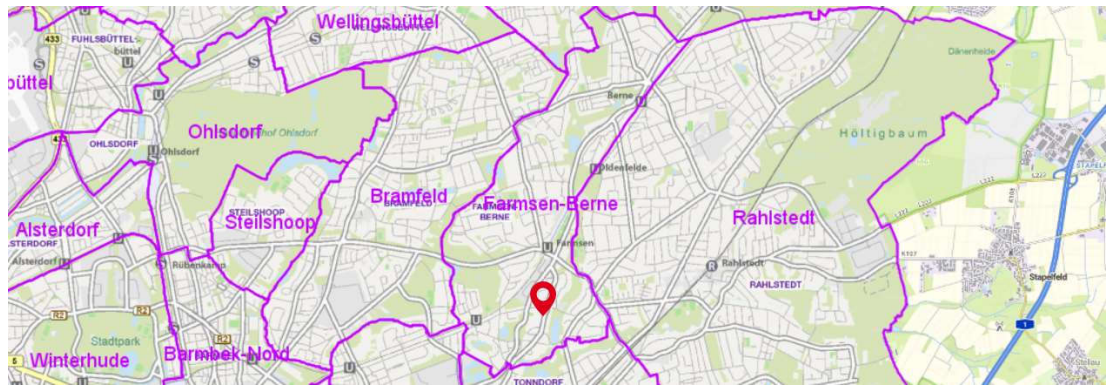


2. Beschreibung des Grundstücks

2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale

Standort / Stadtteillage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im zur Freien und Hansestadt Hamburg/Bezirksamtsbereich HH-Wandsbek zugehörigen Stadtteil Farmsen-Berne, ca. 9,6km Luftlinie nordöstlich des Hamburger Stadtzentrums und nahe dem östlichen Stadtrand.



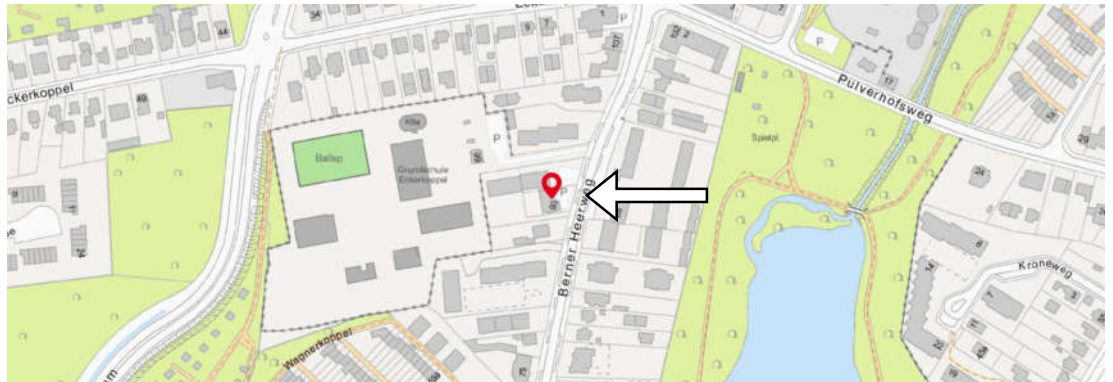
Stadt-/Geobasiskarte mit Stadtteilgrenzen © FHH, LGV

Siedlungsgefüge Der Stadtteil wird i.W. geprägt von Einzel-/Mehrfamilienhäusern, der „Gartenstadt Farmsen“, der Großwohnsiedlung „Weissenhof“ und der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet „Farmsen“. Entlang dem „Friedrich-Ebert-Damm“ existiert ein größeres Gewerbegebiet. In Farmsen-Berne leben ca. 35.841 Einwohner [L9]. Vom Bewertungsobjekt aus bestehen gute Einkaufsmöglichkeiten im EKZ „Farmsen“ (ca. 1,0km) und entlang dem „Berner Heerweg“. Schulen, Sportstätten und Kindergärten existieren im Umfeld. Das infrastrukturelle Versorgungsangebot ist gut. Zur Naherholung bietet sich der Kupferteich (ca. 0,4km) an.

Verkehrslage Die Distanz zum Flughafen Hamburg beträgt ca. 8,4km, zur nächsten Autobahnzufahrt ca. 4,1km (A24: Jenfeld), zur Bahnhaltestelle ca. 1,0km (U1: Farmsen-Berne) und zum Linienbus ca. 0,1km (z.B. 16/171: Eckerkoppel). Eine PKW-Anbindung an den weiteren Stadtraum besteht über z.B. den Friedrich-Ebert -Damm (ca. 0,5km); die Verkehrslage ist gut.

Wohn- bzw. Gewerbelage

Das Bewertungsgrundstück liegt im südlichen Bereich des Stadtteils Farmsen-Berne. Es handelt sich um ein großräumliches Siedlungsgebiet zwischen dem „Kupferteich“ im Osten und einer überirdischen U-Bahntrasse im Westen sowie nahe der Stadtteilgrenze zu Tonndorf.



Stadt-/Geobasiskarte mit Denkmal-/Ensemble-Kartierung © FHH, LGV

Nachbarumfeld Der „Berner Heerweg“ bildet die Verlängerung der „Walddörferstraße“ nach Norden und ist (im betreffenden Abschnitt) als verkehrsberuhigte Hauptstraße ausgebaut; das öffentliche Parkplatzangebot ist in Bezug auf die Baudichte gering. Das Straßenbild wird von 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern älterer Baujahre in offener Bauweise und vereinzelten Einzelwohnhäuser auf kleineren Grundstücken bestimmt. Im näheren Umfeld befinden sich u.a. eine Grundschule, Reihenhaussiedlung, Grünanlage und nach Norden einige Ladengeschäfte.

Lageeinordnung Im Bewertungsfall ist maßgeblich die Lage für Wohnzwecke zu qualifizieren. Diese wird durch recht gute Anbindungen an Verkehrs-/Infrastruktureinrichtungen und die verkehrsberuhigte Straßenlage im Nahbereich positiv geprägt; der Grünbezug ist durchschnittlich. Etwas nachteiliger sind der höher verdichtete/etwas dezentrale, aber i.W. homogene Quartierscharakter mit tw. einfacheren Mehrfamilienhäusern.

Bezogen auf den Stadtteil ist die Wohnlage durchschnittlich; bevorzugt sind Bereiche beiderseits vom „Pulverhofsweg“ oder nahe dem „Berner Gutspark“. Das Wohnlagenverzeichnis zur Einstufung in die Kategorien des Hamburger Mietenspiegels weist den Standort hinsichtlich Statusindex, Grünbezug, Einwohnerdichte, Straßenart und Infrastruktur als normale Lage aus (Adresskennwert: 538,72; gute Lage ab 541,0; Median normale Lage: 465,8 / gute Lage: 590,6). In Bezug auf das Bodenrichtwertniveau für Mehrfamilienhäuser/Etagenwohnungen klassifiziert der Gutachterausschuss Hamburg hier eine „mittlere Lage“ im unteren Spannenbereich.

Insgesamt liegt eine (knapp) durchschnittlich gefragte Wohnlage im Stadtgebiet vor.

Grundstücksmerkmale

Gegenstand der Bewertung ist das Flurstück 4672/Gemarkung Farmsen; es verfügt laut Auszügen aus dem Liegenschaftskataster und Grundbuch über eine Größe von 775qm und wird unter der Adresse „Berner Heerweg 93“ geführt.



Liegenschaftskarte (Norden oben) © FHH, LGV

Grenzverhältnisse Beim Flurstück 4672 handelt es sich um ein Reihengrundstück mit i.W. regelmäßigem, straßenseitig abgeschrägtem Zuschnitt und ebener Topographie. Die Straßenfront zum „Berner Heerweg“ beträgt rd. 21m; die mittlere Tiefe in Ost-West-Richtung misst rd. 40m. Wertrelevante Grenzbesonderheiten wie Überbauten/-hang wurden nicht bekannt (laut Bau-/Grundakte besteht in Fundament- sowie Dachbereichen eine geringfügige, gegenseitige Grenzüberbauung der Flurstücke 4672 und 131; s.u.).

Situierung Das Flurstück ist bebaut mit 1 Mehrfamilienhaus; dieses befindet sich ca. 21,0m ab Fahrbahn „Berner Heerweg“ im zentralen/straßenabgewandten Grundstücksteil, ist 1-seitig angebaut und grenzstehend. Die Grundstücks-/Stellplatzzufahrt erfolgt von Nordosten über das Flurstück 131. Insgesamt liegen übliche Grundstücksverhältnisse vor.

Erschließungszustand

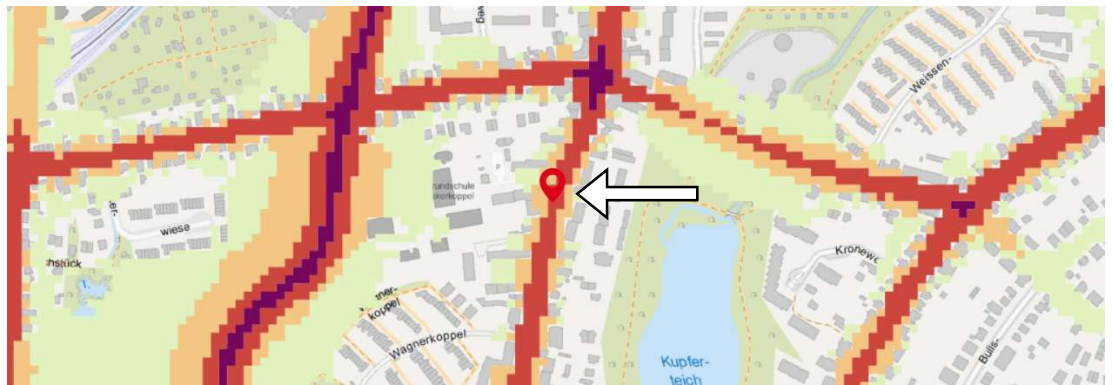
Gemäß Bescheinigung über Anliegerbeiträge der Bezirksverwaltung vom 25.05.2023 liegt das Bewertungsgrundstück an der öffentlichen Erschließungsanlage „Berner Heerweg“. Die Straße ist im betreffenden Abschnitt mit Asphaltbelag, Beleuchtung und Gehwegen ausgebaut und endgültig hergestellt. Vor der Straßenfront „Berner Heerweg“ liegen ein Schmutz- und Regenwassersiel. Die Existenz der für Bebauungen erforderlichen Grundstücksanschlüsse bzw. Ver-/Entsorgungsleitungen wird unterstellt. Es sind keine Sielbau- oder Erschließungsbeiträge fällig.

Umwelteinwirkungen / Geräuschimmissionen

Das Bewertungsgrundstück/Flurstück 4672 liegt an einer - im hier betreffenden Abschnitt - verkehrsberuhigten und 2-spurigen, etwas stärker befahrenen Stadtstraße sowie ca. 300m östlich der frequentierten Hauptstraße „Friedrich-Ebert-Damm“.

Gemäß „Lärmkarte Straßenverkehr 2022/geoportal-hamburg.de“ wird für den östlichen Bereich des Flurstücks ein aus 24h-Zeitbereichen berechneter Lärmindeks/Schallpegel „L_{DEN}“ von 60-65 dB(A) bzw. ein Nachtzeit-Pegel „L_{night}“ von 50-54 dB(A) kartiert.

Dies deutet auf ein leicht erhöhtes „Lästigkeitspotential“. Aufgrund der Lage des Bewertungsobjekts im tw. straßenabgewandten bzw. westlichen Gebäudeabschnitt sind die Geräusche vermutlich kaum wahrnehmbar. Sonstige (wertrelevante) Emissionsquellen wurden nicht bekannt.



Lärmkarte Hamburg 2022 © FHH, LGV

Altlasten / Bodengüte / Kampfmittel

Laut geoportal-hamburg.de ist der minimale Grundwasserflurabstand in Objektnähe i.W. mit 7,0-10,0m unter Gelände (uG) und laut Bohrarchiv bis ca. 4,5m uG ein sandig-schluffiger/tw. bindiger Boden zu erwarten. Weitere Informationen zur Bodengüte liegen mir nicht vor.

Für das Flurstück 4672 liegen aus dem Altlastenhinweiskataster und der Bauakte keine Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vor.

Laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist für das Flurstück kein Bombenblindgängerverdacht verzeichnet. Es wird unterstellt, dass kein Handlungsbedarf besteht bzw. in der Vergangenheit ggfs. Untersuchungen/Räumungen stattgefunden haben (> Seite 5).

2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation

2.2.1 Grundbuch

Abteilung II / Lasten und Beschränkungen

Aus der Gerichtsakte lag ein Grundbuchauszug von **Farmsen, Blatt 7865** vom 15.05.2023 vor. Er wird inhaltlich zugrunde gelegt; nicht eingetragene Rechte/Beschränkungen sind nicht bekannt. Etwaige Hypotheken/Grundschnlden (Abt. III) sind gesondert zu würdigen.

- **Lfd.-Nr. 1/BV 1** Reallast (hälftige Kostentragungspflicht für Reinigung, Unterhalt und Erhaltung des Mülltonnenstellplatzes sowie der Stellplatzauffahrt) für die jeweiligen Eigentümer von Farmsen Blätter 4368-4377
- **Lfd.-Nr. 2/BV 1** Verzicht der jeweiligen Eigentümer von Farmsen Blätter 4368-4377 auf Überbaurente hinsichtlich eines Überbaus im Dachbereich
- **Lfd.-Nr. 3/BV 1** Grunddienstbarkeit (Recht zum Anschluss an das vorhandene Regenswassersiel) für die Eigentümer von Farmsen Blätter 4368-4377
- **Lfd.-Nr. 4/BV 1** Reallast (Pflege, Wartung und Schadensbeseitigung hinsichtlich Dachüberbau und anzubringender Regenauffangrinne) für die Eigentümer von Farmsen Blätter 4368-4377 als Gesamtberechtigte gem. §428 BGB
- **Lfd.-Nr. 6/BV 1** Anordnung der Zwangsversteigerung

Anmerkung Hinsichtlich der Eintragungen Nr. 1-4/1 und Nr. 6/1 ergibt sich keine Verkehrswertrelevanz. Das Recht Nr. 1/1 betrifft die Kostentragung für üblicherweise auf eigenen Grundstücken, hier auf dem Flurstück 131 gelegene Einrichtungen; m.A.n. resultieren keine besonderen Lasten. Aus den Rechten Nr. 2-4/1 entstehen weder wertmindernde, bauliche Nutzungseinschränkungen noch unübliche Kosten; das Recht Nr. 4/1 dient letztlich der Wahrung der Instandhaltung für bauliche Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück.

Teilungserklärung gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Die hier maßgebliche Teilungserklärung wurde am 11.08.1999 notariell beurkundet und lag am 15.05.2023 in der Grundakte vor. Die bauliche Abgeschlossenheit wurde vom Bauamt am 23.12.1998/11.08.1999 bescheinigt. Danach existieren in der Eigentümergemeinschaft insgesamt 8 Wohnungen und 8 nicht Wohnzwecken dienende Abstellräume verteilt auf 1 Wohnhaus.



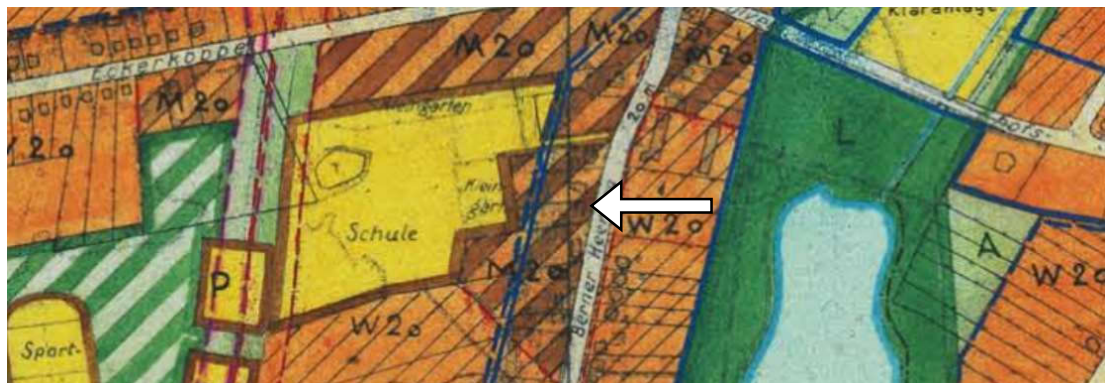
Zum Bewertungsobjekt/Sondereigentum Nr. 3 gehört der Kellerraum Nr. 3 sowie das Sondernutzungsrecht an der PKW-Stellplatzfläche Nr. 3. Wesentliche räumliche Abweichungen zwischen Aufteilungsplan und tatsächlichem Nutzungsbereich wurden nicht bekannt (> Anlage).

Die TE/Gemeinschaftsordnung trifft m.A.n. keine unüblichen Gebrauchsregeln in Bezug auf Nutzung, Kostentragung, Stimmrecht, Veräußerung oder Instandhaltung/-setzung. Es wurde eine WEG-Verwaltung bestellt (Name wird dem Gericht mitgeteilt).

2.2.2 Bauplanungsrecht

Verbindliche Bauleitplanung

Das Flurstück 4672 liegt im Bereich eines sog. qualifizierten Bebauungs-/Teilbebauungsplans nach §30 (1) BauGB, der i.V.m. der Baupolizeiverordnung (BPVO) und dem Flächennutzungsplan Hamburg die städtebauliche Entwicklung regelt. Laut geoportal-hamburg.de gilt hier:



Planzeichnung © FHH, LGV

Bebauungsplan	Bezeichnung	(1) „Baustufenplan Farmsen“ (2) „Teilbebauungsplan TB 517“
	Ausweisung:	(1) „M – 2 – o“ (2) „Baulinie 10m hinter öffentlichem Weg“
	Feststellung:	(1) 20.05.1955 i.V.m. BPVO v. 08.06.1938 (2) 03.04.1959

Zulässige Vorhaben Für das Flurstück gilt eine Festsetzung als Mischgebiet nach §10 BPVO. Zulässig ist eine Bebauung für Wohnzwecke mit 2 Vollgeschossen in offener Bauweise; sind keine erheblichen Nachteile/Belästigungen zu befürchten, können auch gewerbliche Betriebe, Läden und Lagerräume genehmigt werden. Es ist eine Baulinie 10m hinter dem öffentlichen Weg bestimmt; Baukörperausweisungen oder relevante Ausführungsvorschriften existieren nicht.

■ Entwicklungszustand des Grundstücks

Das Flurstück 4672 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

Für das Flurstück 4672 wurden keine Hinweise auf Bodenordnungs-/Sanierungsverfahren (§ 136 BauGB), Soziale/Städtebauliche Erhaltungsverordnungen (§172), städtebauliche Bau-/Modernisierungsgebote etc. (§175ff) oder eine Gestaltungsverordnung nach § 81 HBauO bekannt.

Das Objekt ist nicht in der Hamburger Denkmalliste vom 27.02.2023 als Einzel-/Baudenkmal oder als Bestandteil eines Ensembles (> § 4 (2), (3) DSchG) eingetragen.

Das Flurstück liegt laut geoportal-hamburg.de nicht im Bereich eines Natur-/Landschaftsschutzgebiets oder einer Wasserschutzzone. Es wird darauf hingewiesen, dass im Hamburger Stadtgebiet die Baumschutzverordnung vom 17.09.1948 gilt.

2.2.3 Bauordnungsrecht

■ Bau- und Nutzungsgenehmigung

Die Bauakte zum Bewertungsgrundstück wurde im zuständigen Bezirksamt/Fachamt Bauprüfung am 09.05.2023 eingesehen. Es lagen Unterlagen zu folgenden, hier relevanten, bauordnungsrechtlichen Vorgängen/Genehmigungen vor (ohne Gewähr der Vollständigkeit):

- **12.1998 (00749/98)** Genehmigung: Neubau Wohnhaus mit 8 Wohneinheiten. Es wurden u.a. die Befreiung für die Überschreitung der Vollgeschosszahl (um 1 auf 3), der bebaubaren Fläche (um 0,07 auf 0,37) und der Baulinie (um 2,40m) sowie Ausnahmen für die Grenzbebauung und die Stellplatzanlage im Vorgarten erteilt. **Fertigstellungsmitteilung zum 29.02.2000.**

Anmerkung Die Übereinstimmung des Gebäudebestands mit Bauvorlagen und mit bauordnungsrechtlichen Genehmigungen/Auflagen zur Einhaltung der Bauleitplanung, Gefahrenabwehr und gesetzlichen Vorschriften ist hier nicht zu prüfen (> Seite 5). Bei Abweichungen bestehen bis zur Beurteilung durch Fachbehörden Risiken über Auflagen oder eine Nutzungsuntersagung/Rückbauanordnung (> § 75f HBauO). Im Bewertungsfall wurden vom Fachamt Bauprüfung keine Auflagen gegen Eigentümer oder Beschränkungen für das Grundstück mitgeteilt.



Baulastenverzeichnis

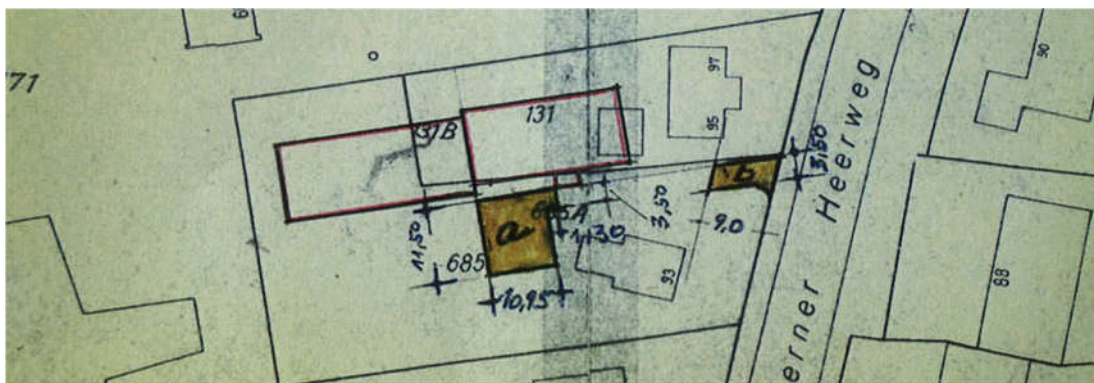
Für das Flurstück 4672 sind laut Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung zwei Baulasten verzeichnet (Nr. 504822 und 500112). Begünstigende oder nicht im Verzeichnis eingetragene Vorgänge nach altem Recht (z.B. Hofgemeinschaften) lagen in der Bauakte nicht vor.

Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, die einen Grundstückseigentümer zu einem sein Grundstück betreffendes Handeln, Dulden oder Überlassen verpflichtet, das sich nicht aus dem öffentlichen Baurecht ergibt (> § 79 HBauO). Baulasten gehen auf Rechtsnachfolger über; privatrechtliche Ansprüche werden nur durch Grunddienstbarkeiten begründet. Fehlen diese, kann die Nutzung von Baulastflächen u.U. untersagt werden, sofern die Aufsichtsbehörde keine Ordnungsverfügung erlassen hat.

Nr. 504822 Verpflichtung, für das (heutige) Flurstück 4673 eine Fläche von ca. 14,0m x 16,5m (= 231qm) als Kinderspiel- und Freizeitfläche zur Verfügung zu stellen.

Nr. 500112 Zwischen den (heutigen) Flurstücken 131, 4672 und 4673 wird eine Hofgemeinschaft gebildet. Sie soll als Beschränkung für die jeweiligen Eigentümer auf dem Grundstück „Berner Heerweg 93“ lasten und die Verpflichtung begründen, die Fläche „a“ (= rd. 126qm) und „b“ (= rd. 32qm) des Flurstücks oberirdisch nicht zu bebauen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, von der Freifläche des angrenzenden Nachbargrundstücks durch Einfriedigungen nicht zu trennen und für die Bewohner der beteiligten Grundstücke zugänglich und gemeinsam benutzbar zu halten, was sich nur auf die Fläche „b“ bezieht.

Wertung Die Baulasten begründen keine wesentlichen Qualitätsänderungen wie bauliche Nutzungsbeschränkungen oder unübliche Störfaktoren. Die Baulastfläche „a“ zu Nr. 500112 wird von der Fläche zu Nr. 504822 überdeckt und dient dem erforderlichen, eigenen Nachweis von Spielplatzflächen, beide Baulastflächen liegen i.W. in nicht bebaubaren Grenzbereichen und Nr. „b“ ist in Gesamtrelation sehr klein. Der Nutzungsvorteil für die begünstigten Flurstücke aus den Baulasten ist dazu gering; Hinweise, dass eine Entschädigung bei Baulasteintragung erfolgt ist, liegen mir allerdings nicht vor. Eine anteilige Wertrelevanz resultiert nicht.



Planzeichnung zu Nr. 500112 (Quelle: Bauakte)

2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse

Derzeitige Nutzung

Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag – mutmaßlich – zu Wohnzwecken genutzt und auskunftsgemäß vermietet. Es liegt ein Mietvertrag vor; Mietvorauszahlungen/Zahlungsrückstände oder Nutzerkonflikte wurden nicht bekannt.

Laut Vertrag besteht über die Wohnung seit dem 01.10.2019 ein unbefristeter Formular-Mietvertrag; die Wohnfläche wurde mit „102,43qm“ ohne ca.-Angabe beziffert (> Abschnitt 3.3). Eine Wertsicherung ist in Form einer Staffelmiet-Erhöhung um 25,- € alle 5 Jahre und nach §§ 558, 559 BGB vereinbart (die Regelungen schließen einander aus; welche davon gelten soll, ist unbekannt). Laut Vertrag war eine Mietkaution in Höhe von 3 NK-Monatsmieten zu zahlen.

Vom Mieter wurde ein (vom Eigentümer nicht unterzeichnetes) Schreiben vom 26.04.2023 zur Kündigung des Mietverhältnisses zum 31.07.2023 mit Verweis auf das Zwangsversteigerungsverfahren nach §57a ZVG vorgelegt; ob diese wirksam ist, ist hier nicht zu beurteilen.

Laut mündlicher Aussage des Eigentümers ist der zugewiesene Pkw-Stellplatz zu 40,- €/Monat an den Wohnungsmieter vermietet. Ein schriftlicher Vertrag hierüber liegt mir nicht vor.

Auftragsgemäß wird das Gutachten unter der Fiktion der Mietfreiheit erstellt; das bestehende Mietverhältnis wird gesondert gewürdigt (> Abschnitt 5.3).

Art/Lage	Wertsicherung	Beginn	Letzte Erhöhung	WNF qm	NKM €/qm	HZK/BK €/MO	HZK/BK €/qm	NKM IST €/Mo
SE-Nr. 3	Staffel ab 2025	01.10.19	-	102,40	7,32	250,0	2,44	750,0
Sonstiges				102,40	7,32	250,0	2,44	750,0
Sonstige NNF, inkl.				4,70	0,00	0	0	0,00
PKW-Stellplatz				1 Stk.	40,00	0	0	40,00
Summe, rd.				108,1	7,31	250,0	2,44	790,0
Mietertrag, nettokalt, €/Jahr								9.480,0



3. Beschreibung der baulichen Anlagen

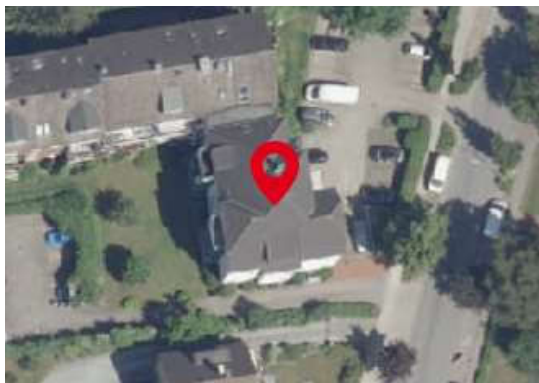
3.1 Gebäude und Außenanlagen

■ Typologische Gesamtkonzeption

Auf dem Grundstück existiert ein unterkellertes, 1-seitig angebautes Mehrfamilienhaus des Ursprungsbaujahres um 2000 mit 8 Wohneinheiten, 3 Vollgeschossen und ausgebautem Walmdach nebst offener Stellplatzanlage mit 8 Stellplätzen.

Die Erschließung des Wohnhauses erfolgt über 1 Hauseingang und 1 Treppenhaus ohne Aufzug. Das Bewertungsobjekt liegt im 1.OG/links des südlichen Gebäudeabschnitts. Auf dieser Etage befinden sich insgesamt 2 Wohnungen.

Der Zutritt zum Grundstück wurde ermöglicht; der zu Innenräumen der baulichen Anlage bzw. zum Bewertungsobjekt (SE-Nr. 3) ebenso. Dachstuhl/-eindeckungen, einige Kellerbereiche sowie durch Gegenstände verdeckte Bausubstanz waren nicht/unvollständig zugänglich/einsehbar.



Luftbild © FHH, LGV



3.1.1 Gebäudekonstruktion/-hülle

■ Primärstruktur

Das Gebäude mit dem Bewertungsobjekt wurde ausgeführt als Massivkonstruktion mit Lochfassade und ist durch auskragende Balkone (rückseitig), Vorsprünge/Erker und Dachaufbauten bzw. Gauben gegliedert. Fassadenansichten in Strukturputz mit hellfarbigem Anstrich.

Fassade/Rohbau Außenwandkonstruktion aus Mauerwerk (KG: 30cm; EG-DG: 24,0cm KS-Mauerwerk + 8cm Dämmung + 2cm Strukturputz) auf mutmaßlich Stahlbetonfundamenten. Innenwände in KS-/Gasbeton-Mauerwerk/tw. Leichtbauweise in verschiedenen Stärken. Geschossdecken als Massivkonstruktion/25cm Stahlbeton mit schwimmendem Estrich.

Dach/-eindeckung Walmdach in Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Betondachsteinen, einigen Gauben/Aufbauten und Entwässerung mit Zinkrinnen/-fallrohren. Dachstuhl mit Ausbau und 14cm Dämmung (Material: Mineralwolle alukaschiert).

Eingang/Treppen Haupteingangstür als 1-flügelige Leichtmetallrahmenkonstruktion mit Isolierglasfüllung, verglasten Seitenfeldern und integrierter Klingel-/Gegensprech-/Videoanlage. Haupttreppen als geschlossene Stahlbetonkonstruktion (Stufen mit Betonsteinbelag; lackiertes Metallstabgeländer mit Handlauf in Edelstahl). KG-Treppe als Betonkonstruktion wie vor.

Sonstige Bauteile Balkone als Kragkonstruktion in Stahlbeton mit Metallgeländer.

3.1.2 Innenausbau

Sekundär- und Tertiärstruktur

Hauseingangsflur und Treppenhaus mit Betonsteinfliesen als Fußboden, Gewebetapete/Anstrich als Wandbelag und isolierverglasten Kunststofffenstern. Ausbau im Kellervorraum mit Betonsteinfliesen und Putz/Anstrich als Wandbelag.

Innentüren/SE Wohnungseingang als leichtere/glatte, 1-flügelige Spantür mit Lackbeschichtung und glatter Metallzarge. Zimmertüren als leichte Span-/Hohlkammerkonstruktionen (glatte/weiß furnierte Türblätter in glatter Metallzarge; Küchen- und 2-flügelige-Wohnzimmer-tür mit Strukturglasfüllung).

Fenster/SE Wohnräume mit Kunststofffenstern (2-flügelig, bodentiefe Brüstungselemente, Rollläden; Isolierverglasung Bj. 1998). Im Wohnzimmer existiert zum Balkon eine Fenstertür nebst 2 feststehenden Seitenfeldern jeweils mit Isolierverglasung.

Oberflächen/SE Wohnräume mit Eichen-Stabparkett/Würfelverband als Fußboden und Rauhfaser/Anstrich als Wandbelag bzw. als Deckenbekleidung.

Sanitär/SE Nasszellen (Vollbad/WC-Raum) mit mittelformatiger Keramikfliese als Fußboden bzw. als Wandschild umlaufend türhoch mit Dekorbordüre (sonst Rauhfaser/Anstrich), tapezierter Decke sowie mittlerer Ausstattung: eingeflieste Wanne ohne Spritzschutz, Duschkabine, Hänge-WC's, Unterputz-Spülkästen, Handwaschbecken und übliche Armaturen.

Küche/SE Ausbau mit mittelformatiger Keramikfliese als Fußboden bzw. als Wandschild (sonst Rauhfaser/Anstrich), tapezierter Decke sowie mittlerer Ausstattung (Arbeitsfläche in Granitoptik, Unter-/Oberschränke mit Kunststofffronten, Metallspüle mit Abtropffeld, Ceran-Herd, übliche Elektrogeräte; älteres Baujahr/auskunftsgemäß Vermietereigentum).



Sonstiges/SE Zur Wohnung gehören ein Balkon (PVC-Belag als Bodenbelag, Metallgeländer mit Lochblech, manuell betriebene Markise) und ein Kellerabstellraum mit Estrichbelag/nutzungstypischem Ausbau. Eigentumsverhältnisse von Zubehörteilen wurden nicht geprüft.

Heizung/Wasser Wärmeversorgung zentral über Gasheizung (Standort im KG) bzw. im SE über Konvektor- und Röhrenheizkörper (im Bad) sowie Heiz-/Steigleitungen als Unterputzinstallation. Warmwasserbereitung über Heizung und mit Verbrauchserfassung; Entwässerung ins öffentliche Siel.

Elektro/Lüftung Hauptanschluss mit Zähler und Hauptverteilung mit Automatensicherung. Im SE-Nr. 3 Unterverteilung mit Automatensicherung, Unterputzleitungen und üblicher Ausstattung (Klingelanlage mit Gegensprech-/Videofunktion, Rauchmelder). Im Bad und WC mit Aktivlüftung, sonst als Fensterlüftung.

Allgemeinbereiche Kellerausbau - soweit einsehbar - mit Estrich/Anstrich als Fußboden, gestrichenen Mauerwänden, gedämmte Beton-/Decken (Holzfaser), Metall-, Span- und Brettertüren, Waschküche/Fahrradkeller sowie Hausanschluss-/Heizungsraum.

3.1.3 Außenanlagen / Nebengebäude / Stellplätze

Sonstige Anlagen

Es existieren Grundstücksanschlüsse, Einfriedungen (Vegetation) und mit Rasen, Zierpflanzen/-gehölzen und Betonpflaster/-platten/Spaltklinker/Rasengittersteinen angelegte/befestigte Freiflächen/Wege.

Als bauliche Anlagen sind vorhanden: Eingangsbereich/-podest mit Betonsteinplatten, Außen-/Podesttreppe mit Granitstufen, Vordach in Metall-/Glaskonstruktion, Briefkastenanlage, Außenbeleuchtung und Mülltonnen-Standplätze in Beton.

Sondernutzungsrecht Dem Bewertungsobjekt ist das Sondernutzungsrecht an einer offenen Stellplatzfläche mit Betonsteinpflasterbelag zugeordnet.



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 Erneuerungen keine nutzwertrelevanten (größere strukturelle bzw. energetisch-technische) Veränderungen/Verbesserungen bekannt.

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 nutzungstypologisch Üblichen abweichen (> §8.3 ImmoWertV). Zu nennen sind:

Gebäudehülle Die Gesamtanlage befindet sich in einem durchschnittlichen und baujahresgemäßen Zustand (soweit einsehbar); die Gestaltung wirkt i.W. noch zeit- und lagegemäß. Größere Defizite der Tragstruktur wurden nicht bekannt.

- An Dachstuhl/-eindeckung/-aufbauten/-entwässerung wurden keine Schäden bekannt. Das Einbaudatum der Dacheindeckung ist mutmaßlich um 1999f.
- Die Fassaden wirken durchschnittlich gepflegt; tw. existieren Farbauswaschungen und Lackabplatzungen an Balkonen. Unübliche Schäden wurden nicht bekannt.
- Die Haupteingangstür ist normal gepflegt und sicherheitstechnisch noch zeitgemäß. Eingangs-/Treppenhausbereiche weisen übliche Gebrauchsspuren auf; die Gestaltung an Oberflächen ist durchschnittlich/älter, aber noch lagegerecht. Die Fenster stammen aus dem Baujahr 1998f; unübliche Schäden waren nicht erkennbar.

Sondereigentum Das Bewertungsobjekt befindet sich hinsichtlich Lage, Baujahr und üblicher technischer Erneuerungszyklen in einem durchschnittlichen Zustand. Es verfügt über eine mittlere Ausstattung; der Modernisierungsgrad ist etwas unterdurchschnittlich.

- Die Fenster stammen aus dem Ursprungsbaujahr und sind wärmetechnisch i.W. noch zeitgemäß; unübliche Schäden z.B. an Außenrahmen/Verglasung waren nicht erkennbar.
- Der Innenausbau weist übliche Gebrauchsspuren auf; Innentüren und Raumbooberflächen stammen mutmaßlich aus dem Ursprungsbaujahr und sind dekorativ tw. nicht mehr zeit-/lagegemäß. Am Parkettboden existieren einige Abnutzungen, in der südöstlichen Schlafzimmerecke war Spakbefall erkennbar (Ursache ungeprüft).



- Der Sanitärausbau stammt aus älteren Zeiten (ca. 2000f) und ist an Raumboflächen/Objekten bedingt zeit-/lagegemäß; unübliche Feuchtigkeits-/Schäden wurden nicht bekannt.
- Der Küchenausbau stammt aus älterer Zeit und weist übliche Gebrauchsspuren auf. Zubehör und Raumboflächen (Bodenbelag) sind technisch/dekorativ noch zeitgemäß.
- Die technische Ausstattung wie Elektroverteilung, Schalter und Heizkörper stammt mutmaßlich aus älteren Baujahren (2000f); die Gegensprechanlage wurde zu unbekannter Zeit erneuert. Funktionsdefizite wurden nicht bekannt.

Allgemeinbereiche Der Kellergeschossausbau stammt i.W. aus älterer Zeit und wirkt üblich gepflegt; Gebäudeinstallationen wurden mutmaßlich vereinzelt modernisiert, Funktionsdefizite wurden nicht bekannt; der Zutritt zum Heizungskeller war nicht möglich.

Außenanlagen Die Garten-/Außenanlagen befinden sich in einem durchschnittlichen Zustand mit üblichen Witterungsspuren/-schäden.

Energieausweis Angaben zur Energieeffizienz liegen aus einem Energieausweis von 2019 vor; dieser nennt einen Endenergieverbrauch für „Berner Heerweg 93“ von 89kWh/(m²a) inkl. Warmwassererzeugung (Effizienzklasse „C“); Baujahr Heizung: 1999.

WEG/Beschlüsse Laut Protokoll/Eigentümerversammlung 2021 wurde die Beauftragung einer Fachfirma zur Instandsetzung der Grundstücksentwässerungsanlage beschlossen und über Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage gedeckt (auskunftsgemäß abgeschlossen). In 2022 wurde die Sanierung einer Gebäudetrennfuge thematisiert.

3.2.2 Kalkulatorische Wertminderung

Gesamtbeurteilung

Für den technischen/energetischen Zustand des Gemeinschaftseigentums erfolgt kein Abschlag; es wird unterstellt, dass die mitgeteilte Erhaltungsrücklage für erforderliche Investitionen ausreichend ist. Im Bereich des Sondereigentums ist für o.g. Schäden/Defizite, überalterte Bauteile bzw. kurz-/mittelfristige Maßnahmen (> Bad, Raumboflächen, Schimmelbefall) – über den Ansatz der Alterswertminderung hinaus – eine Wertminderung marktgerecht.

Der sonstige Zustand entspricht üblichen/akzeptierten Verhältnissen eines Wohnobjekts des Baujahres um 2000; der Vergleich mit neu modernisierten Gebäuden ist nicht maßgeblich. Für Unsicherheiten über den Zustand nicht einsehbarer Bereiche erfolgt hier kein Risikoabschlag.

Der Wertabzug ist nur in der Höhe anzusetzen, die der Geschäftsverkehr Abweichungen gegenüber üblich bewirtschafteten/instandgehaltenen Objekten beimisst. Es handelt sich um einen wertermittlungsmethodischen Betrag, der nicht mit Bau-/Modernisierungskosten gleichgesetzt



werden darf (> Seite 5). Im Allgemeinen sind für Schönheitsreparaturen bis 150,- €/qm, bei Instandsetzungen bis 500,- €/qm und bei Sanierungen bis 1.500,- €/qm angemessen [L1/5/6].

Im Bewertungsfall werden Schäden/Instandsetzungen und unabweisbare Modernisierungen, die eine Werterhöhung bewirken, in voller Höhe angesetzt. Abschläge für intakte, aber überalterte Bauteile unterliegen einem gewichteten Marktfaktor:

Zuordnung / Bauteil / Maßnahme				Marktfaktor	Einheit	Ansatz
• Badausstattung (Überalterung / pauschal)				0,48	10.000 €	-4.800 €
• Raumboflächen (Überalterung / pauschal)				0,48	5.000 €	-2.400 €
					=	-7.200 €
• Zuschlag (Unvorhergesehenes)				5,0%	-7.200 €	= -360 €
Summe						-7.560 €

Marktfaktor (I x II)	Gewicht (I)	bis 0,25	bis 0,75	bis 1,0	Wert (II)	0,48
Art/Umfang	0,25	optisch	strukturell	elementar	0,25	0,06
Funkt. Dringlichkeit	0,20	< 10 J.	< 5 J.	< 1 J.	0,50	0,10
Lage	0,25	sehr gut	gut/mittel	mäßig	0,50	0,13
Baualter	0,15	> 50 J.	30-10 J.	< 5 J.	0,50	0,08
Bautyp	0,15	Gewerbe	MFH/ETW	EFH	0,75	0,11
Summe		102,4 qmWF			-70 €/qm	= -7.560 €

Wertminderung, gerundet	-7.500,- €
-------------------------	------------



3.3 Baukennzahlen und Bewirtschaftungskosten

3.3.1 Grundstücks- und Gebäudekennzahlen

Grund- / Geschossflächenzahl bzw. Bruttogrundfläche (GFZ/GRZ/BGF)

Die Geschossfläche ist anhand der Gebäudeaußenmaße in Vollgeschossen nach landesrechtlicher Definition zu ermitteln (§20 BauNVO); die Grundfläche nach §19 BauNVO. Die Bruttogrundfläche umfasst die Flächen aller Grundrissebenen inkl. der konstruktiven Umschließungen (> DIN 277). Sonderbauteile (z.B. Gauben, Balkone) sind separat und Dach-/Zwischengeschosse hinsichtlich ihrer Höhe, Begeh-/Erreichbarkeit bzw. wirtschaftlichen Nutzbarkeit zu würdigen.

• Be-/Überbaute Grundfläche (GRZ – ohne Nebenanlagen; lt. Bauakte, rd.)	225 qm
• Wertrelevante Geschossfläche (WGFZ – nutzwertabhängig; lt. Bauakte, rd.)	843 qm

Grundstückskennzahlen (bei Grundstück: 775qm; s. Anlage)	GRZ = 0,29 / WGFZ= 1,09
---	--------------------------------

Wohn-, Miet- bzw. Nutzfläche (WF/MF/NF)

Flächenansätze orientieren sich an vorhandenen Unterlagen (> Seite 5) und einer nutzwertabhängigen Beurteilung (> WoFIV, Miet-/Wohnflächenrichtlinien nach gif-MFG + [L2]). In der Bauakte waren Grundrisse mit Maßketten und Flächenangaben sowie Berechnungsnachweise zum SE-Nr. 3 enthalten; danach bzw. laut Aufteilungsplan zur Teilungserklärung beträgt die Wohnfläche rd. 102,4qm. Der Eigentümer hat keine prüfbaren Unterlagen zur Verfügung gestellt.

- Eine Kontrolle o.g. Unterlagen durch Stichmessungen war im Rahmen des Ortstermins möglich. Relevante strukturelle/maßliche Abweichungen wurden nicht bekannt. Letztlich werden die Angaben aus Bauakten/-plänen als plausibel und hinreichend genau herangezogen.

- Die Balkonfläche wird hinsichtlich Lage, Ausrichtung, Zugang, Witterungs-/Sichtschutz und Größe/Zuschnitt nutzwertabhängig zu 25% der Wohnfläche zugerechnet.

- Sonstige Neben-/Außenflächen und strukturelle Verhältnisse wie Zuschnitt, Raumhöhe oder Belichtung werden in den jeweiligen Wertermittlungsverfahren ggfs. gesondert gewürdigt.

• Wohnfläche, rd.	100,0%	102,4 qm
• Nutzfläche (KG-Abst.R) rd.		4,7 qm
• Summe		107,1 qm

Wohnfläche, netto gerundet (s. Anlage)	102,4 qm
---	-----------------



3.3.2 Betriebs- und Bewirtschaftungskosten

Jahresabrechnung

Zur Prüfung der Kostenstruktur wurden von der WEG-Verwaltung die Einzelhausgeldabrechnung 2021 (EA), Protokolle der Eigentümerversammlungen 2019, 2021 und 2022 sowie der gültige Wirtschaftsplan (WP) zur Verfügung gestellt. Das Hausgeld beinhaltet z.B. Betriebskosten, Gemeinschaftserträge, Zuführung zur Erhaltungsrücklage und nicht umlagefähige Verwaltungs-/Kosten; hinzu kommen übliche Individual-/Verbrauchs-kosten (Strom etc.) und die Grundsteuer.

Die Zuführung zur Erhaltungsrücklage erscheint hinsichtlich Baualter, Wartungsintensität und Nutzungsart knapp bemessen (sie beträgt laut EA anteilig rd. 334,- € bzw. laut WP rd. 726,- €; im Jahr 2023 soll eine weitere Erhöhung auf 11.000,- € bzw. anteilig 1.597,- €/Jahr thematisiert werden); die Höhe des Rücklagenbestands ist knapp durchschnittlich. Hausgeld und Betriebs-/Heizkosten liegen im mittleren bis oberen Bereich baujahres-/objekttypischer Werte.

		€/qm	€/MO	€/Jahr
Wohngeld lt. WP (bei Flächenansatz)	102,4 qm	4,10	420,0	5.044,4
Gesamtkosten lt. EA (BK; inkl. Rücklagenzuführung)		3,03	310,3	3.723,6
* Betriebskosten (BK; ohne Rücklagenzuführung)		2,76	282,5	3.389,6
* Anteil umlagefähige Kosten (inkl. HZG)		1,84	188,8	2.265,4
* Anteil nur Heizung (inkl. Warmwasser)		0,74	75,4	904,7
* Zuführung Erhaltungsrücklage		0,27	27,8	334,0
Erhaltungsrücklage (nach MEA / Bestand zum 31.12.2022)	1.452,00 /	10.000	5.865	40.391

Einfluss Kostenstruktur

0,- €

3.4 Flächen- und Verwertungsanalyse

3.4.1 Struktur- und Nutzwertmerkmale

Sondereigentum

Bewertungsgegenstand i.S.d. Bauart ist eine Etagenwohnung im 1. OG eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohngeschossen, Unterkellerung sowie insgesamt 8 Wohnungen; die Wohnung stammt aus dem Ursprungsbaubaujahr um 2000.

Größe Das Objekt ist mit rd. 102qm Wohnfläche überdurchschnittlich groß. Es umfasst 3,0 Zimmer, Küche, 2 Sanitärräume, Flur und 1 Balkon (> Anlage 2). Das Wohnzimmer ist mit rd. 33,6qm gut, die Schlafzimmer mit rd. 13,2qm bzw. 14,6qm üblich bemessen. Die Küche ist recht geräumig (10,7qm); der Bewegungsradius in Bad (rd. 6,0qm) und WC ist durchschnittlich. Zusätzliche Abstellmöglichkeiten bestehen im Kellergeschoss (rd. 4,7qm).



Aufteilung

Die Gebäudeerschließung erfolgt über ein Treppenhaus ohne Fahrstuhl; das Bewertungsobjekt liegt im 1. OG. Die Wohnung ist durch eine recht große/zentrale Eingangsdiele gegliedert; von hier aus sind alle Räume erreichbar. Wohnzimmer und Balkon sind nach Westen ausgerichtet; die Schlafzimmernach Osten zur Straße. Der Balkon ist vom Wohnzimmer aus zugänglich. Die Raumhöhe beträgt ca. 2,50m. Die Belichtung erfolgt durch tw. größere, im Wohnzimmer nach Süd-/Westen orientierte Fenster/-türen. Im Bad ist kein Fenster vorhanden.

Nutzwert

Das Bewertungsobjekt liegt in einem kleineren Mehrfamilienhaus mit konventionellen, zeittypischen Stilelementen; repräsentative Ansprüche hinsichtlich Gestaltung, Struktur und Eingang/Treppenhaus werden nicht erfüllt. Die Grundstücks-/Freiraumverhältnisse sind durchschnittlich.

Die Wohnung verfügt über eine mittlere Ausstattung und einen recht geräumigen Grundriss mit üblichen Deckenhöhen bzw. Belichtungsverhältnissen, aber hohem Fluranteil von rd. 18,3qm (= 18,2% der Wohnfläche). Das Vollbad nebst separatem WC-Raum genügt heutigen Ansprüchen; es existiert jedoch keine natürliche Belichtung/Belüftung. Die Aussicht aus den Wohnräumen ist i.W. von Nachbarbebauung und Straße geprägt. Es existiert ein Balkon; er ist in Bezug auf Größe/Zuschnitt, Besonnung und Einsehbarkeit/Immissionen normal zu nutzen. Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im KG und das Sondernutzungsrecht an einer offenen Pkw-Stellfläche in Haus-eingangsnähe; sie sind beide recht gut erreichbar.

3.4.2 Verwertungspotentiale

Drittverwendung / Marktfähigkeit

Im Hinblick auf die Risikoeinschätzung handelt es sich um eine knapp durchschnittliche Wohnlage. Das Gebäude, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist hinsichtlich seiner Architektur, Fassadengestaltung und Größe/Wohnungszahl durchschnittlich gefragt.

Die Wohnung verfügt über eine überdurchschnittliche, aber i.W. lagegerechte Wohnfläche nebst Pkw-Stellplatz und einen mittleren Nutzwert; sie eignet sich gut für 3-Personenhaushalte mit leicht gehobenen Anforderungen. Das Flächen-/Ausfallrisiko bei Vermietung ist hinsichtlich Lage-/Mietniveau, die erwarteten Fluktuationsintervalle und die strukturellen Gegebenheiten m.A.n. nicht erhöht. Auch aus technischer Sicht bietet sich noch eine angemessene Nutzungsperspektive.

Nachteiliger sind die relativ große Eingangsdiele bzw. ein fehlendes 3. Schlafzimmer sowie – im Hinblick auf die Gesamtanlage – der mittelfristige energetische/dekorative Modernisierungsbedarf (> Heizungsanlage/Fenster); dies reduziert die Nachfrage etwas.

Vergleichbare Objekte dienen i.d.R. dem Eigengebrauch und nur bedingt der Vermietung. Eine gewerbliche Nutzung als Drittverwendung oder Aufteilung i.S.d. WEG bietet sich hier nicht an. Im Hinblick auf aktuelle Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt (> Rendite alternativer Kapitalanlagen, Finanzierungsbedingungen, energetischer Sanierungsdruck i.V.m. Material-/Fachkräftemangel) resultiert m.A.n. ein noch durchschnittliches Verwertungspotential.

3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Wirtschaftliche Nutzungsdauer

Unter Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer wird die Zahl der Jahre verstanden, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung insgesamt bzw. voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Neben der Bau-/Ausstattungsqualität und der technisch möglichen Standdauer, sind insbesondere die Marktfähigkeit in Bezug auf Architektur, Größe/Struktur und vorherrschendes Lageniveau maßgebend. Haben Bau-/Maßnahmen eine Nutzwertverbesserung bewirkt, ist ggfs. eine verlängerte Restnutzungsdauer anzusetzen.

Gesamtnutzungsdauer Bei Wohnhäusern sind 80 Jahre anzusetzen (> Modellwert nach Anlage 1 zu §12 ImmoWertV); dies wird im Bewertungsfall für marktgerecht gehalten.

Restnutzungsdauer Nach Aktenlage wird das Ursprungsbaujahr für das Wohnanlage mit 2000 angenommen. Zum Stichjahr 2023 beträgt die „rechnerische RND“ der Gesamtanlage in erster Näherung somit rd. 57 Jahre (= 80 Jahre GND – 23 Jahre Alter).

Die Gesamtanlage befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand; nach Anlage 2/Tabelle 1+2 zu §12 ImmoWertV resultiert infolge in der Vergangenheit durchgeführter Baumaßnahmen ein „geringer Modernisierungsgrad“. Im Hinblick auf die Modernisierungsanteile an den zum Erhalt der Marktfähigkeit/Bausubstanz unterstellten Investitionen (> Abschnitt 3.2), die strukturelle Verwertungsfähigkeit (> Abschnitt 3.4) und in Anlehnung an Modellwerte in Anlage 2/Tabelle 3 zu §12 ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer im Bewertungsfall marktgerecht:

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	57 Jahre
--	-----------------

4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nach §6 (1) ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts i.S.d. §194 BauGB grundsätzlich das Vergleichs-, das Ertrags- 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. Marktwertverfahren anhand von qm-Gebäudefaktoren durchgeführt werden. Im Bewertungsfall wird das Vergleichswertverfahren zur Bodenwertermittlung und, da sich die Preisbildung hier an Vergleichsfaktoren orientiert, 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 als 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; für Etagenwohnungen ist der Sachwert nicht wertbestimmend. Zudem liegt für diesen Teilmarkt kein, z.B. 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 für z.B. Geschäfts- oder Mehrfamilienhäuser liegt die Definition der „Wertrelevanten Geschossflächenzahl“ (WGFZ; > §16 ImmoWertV) zugrunde. Danach sind ausgebaute bzw. ausbaufähige Dachgeschosse mit 75% ihrer Gesamtfläche zu berücksichtigen auch, wenn diese nach planungsrechtlichen Vorschriften (> §20 BauNVO) nicht auf die Geschossflächenzahl 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	0,50 / -
• Richtwertgrundstück	Berner Heerweg 99
• BRW-Nr.	012 32 638

Bodenwert zum Richtwertdatum 01.01.2023 (s. Anlage)	721,12 €/qm
--	--------------------

Objektspezifischer Bodenwertansatz

Zur Bodenwertermittlung wird das Gesamtgrundstück (FLS 4672 = 775qm) angesetzt. Auf das Bewertungsobjekt entfällt ein Miteigentumsanteil von 1.452/10.000 (= 112,53qm); dies entspricht dem nutzungsrelevanten Wertanteil des Sondereigentums am Gemeinschaftseigentum.



Da Preise von Mehrfamilienhausbauplätzen vom Maß ihrer baulichen Ausnutzung/Geschossfläche abhängen, ist der o.g. Richtwert umzurechnen. Laut geoportal-hamburg.de ergibt sich für die ermittelte WGFZ= 1,09 (= 843qmGF : 775qm Grundstücksfläche) ein Ausgangswert von zunächst 1.398,82 €/qm. Weiter ist zu differenzieren:

Marktanpassung Abweichungen zum Vergleichsgrundstück bzw. zur Ortsüblichkeit der Richtwertzone sind durch marktübliche Zu-/Abschläge zu würdigen (> §40 ImmoWertV). Die Nähe zu lageuntypischen Anlagen bzw. Immissionsquellen oder Topografie, Zuschnitt, Sonnen-/Aussichts-/Wasserlagen können Kriterien für eine Anpassung darstellen.

- Die o.g. Bodenrichtwertzone umfasst einen recht kurzen Straßenabschnitt mit homogenen Lagemerkmalen. Das Bewertungsgrundstück entspricht m.A.n. dem Lagedurchschnitt der Zone (> Anlage); für die Nähe zur Grundschule wird kein Abschlag angesetzt.
- Der o.g. Ausgangswert stellt den aktuell veröffentlichten Bodenrichtwert dar und ist zum Stichtag rd. 0,51 Jahre alt. Monatsgenaue Indexreihen zur Würdigung der Zeitdifferenz liegen vom Gutachterausschuss nicht vor. Zwischen Ausgangsrichtwert (721,- €/qm) und Vorjahren haben sich folgende Änderungen ergeben; 01.2022: 832,- €/qm, 12.2020: 638,- €/qm und 12.2019: 582,- €/qm. Eine Fortschreibung der in den Vorjahren tw. sehr dynamischen Preisentwicklungen ist hier nicht sachgemäß; diesbezüglich wird kein Zu-/Abschlag angesetzt.

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 Grundstücksnutzung der plangemäßen Ausweisung und wurde genehmigt. Hinsichtlich der Baustruktur, der bebaubaren Grundfläche (> Abschnitt 2.2.2) und die in der BPVO/BauNVO definierten Orientierungswerte/Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung besteht kein (mittelfristiges) Bebauungspotential.

Im Bewertungsfall wird o.g. Bebauungsart/-intensität als nachhaltig angesetzt.

MFH (WGFZ 1,09; 1.398,82 €/qm x 1,00)	1.398,82 €/qm
--	----------------------

Tabelle zur Bodenwertermittlung: nächste Seite.



4.1.3 Bodenwertermittlung

I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / qm = **721,12 €**

1. Eingangsdaten

Qm bzw. GFZ des (Ausgangs-) Bodenwerts	=	0,50
A - Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	112,53
B - Sonstige nutzbare, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	0,00

II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / qm

2.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€/qm)	=	1.398,82
Ausgangswert (€/qm)		721,12
Wert nach Qm- / GFZ-/Bauart-Anpassung (€/qm)	=	1.398,82
Anpassung: Zuschnitt / Immissionen / Stichtag	x	1,000
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	=	1.398,82
Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	1.398,82

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	1,000
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 (€)	=	157.409,2
Grundstücksflächenanteil (qm)		112,5
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	x	1.398,82
Sonstiges (€)		0

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

Zusammenfassung (anteilige) Bodenwerte = **157.409,2 €**

Gesamtbodenwert / -anteil des Bewertungsobjekts	=	157.409 €
--	----------	------------------



4.2 Ertragswertermittlung

4.2.1 Verfahrensgrundsätze

Jahresrohertrag - Bewirtschaftungskosten
= Grundstücksreinertrag
- Bodenwertverzinsung
= Gebäudereinertrag
x Barwertfaktor (Ertragsvielfältiger)
= 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.

In der Miethöhe sind mietpreisrelevante Merkmale wie Lage, Objektart/-größe, Ausstattungsstandard/Modernisierungsgrad, Grundrissstruktur, Geschosslage, energetischer Zustand, etwaige Nebenflächen, der absolute Mietbetrag und der Betriebskostenanteil (kleinere bzw. effizientere Flächen erzielen höhere qm-Mieten) zu würdigen.

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

Einordnung	Größenklasse (Wohnfläche)	Spanne (€/qm)	Mittelwert (€/qm)
• MSP-2021 (Normale Lage / BJ 1994-2010 / Feld „M4“)	ab 91qm	8,99-14,65	11,69
• IVD-Preisspiegel 2022, (Wohnwert einfach - gut)	ca. 70qm	9,40-14,50	11,45
• Marktrecherche Wohnen (Stadtteil; [L10])	ca. 80qm	10,02-12,40	12,09
Mietenspanne Wohnen (aus Mittelwerten)			11,45-12,09 €/qm



Die Eingrenzung der marktüblichen Miethöhe erfolgt anhand eines Zielbaumverfahrens. Dabei wird die Spanne um den Mittelwert der recherchierten Mieten unter Würdigung mietpreisrelevanter Wohnwertfaktoren ausdifferenziert und den Mietenspiegeldaten gegenübergestellt. Es handelt sich um ein Näherungsverfahren; im Einzelfall sind z.B. hinsichtlich Größe, Geschosslage und Betriebskostenhöhe u.U. weitere Anpassungen erforderlich. Zur Aktualisierung der Mietenspiegelwerte erfolgt ein geschätzter Zuschlag von 5,0%.

Mietenspiegel Hamburg (Ortsübliche Vergleichsmiete)

Einordnung Größenklasse:	ab 91qm
Unterer Wert (2/3-Spanne), €/qm	8,99
Oberer Wert (2/3-Spanne), €/qm	14,65
Mietspanne; €/qm	5,66
Arithmetisches Mittel (AM), €/qm	11,69
Aktualisierung Mietenspiegelmittel (Stand: 04.2021)	5,00%
	12,27

Mietrecherche / Zielbaumverfahren

Angebots-/Marktmieten (Stadtteildaten)	von	bis	Mittel €/qm	Diffnz. zum AM	Ausschl. +/-15%
ImmoScout24/Geoport AG	10,05	17,16	10,95	-1,6%	10,95
Empirica/Value AG	-	-	10,48	-5,9%	10,48
Immowelt	10,00	13,10	10,95	-1,6%	10,95
Homeday Preisatlas	10,30	13,80	12,00	7,8%	12,00
iiB GmbH	7,41	13,56	10,02	-10,0%	10,02
miete-aktuell	11,41	15,00	12,40	11,4%	12,40
Arithmetisches Mittel, €/qm (bei ca. 80qm)			11,13		11,13
Variationskoeffizient / Standardabweichung in €/qm				0,08	0,90
Unter-/Obergrenze				10,23	12,04
Mietspanne; €/qm					1,81

I – Einordnung typischer Merkmale

(Gewicht x Ansatz (besser 2,0 < 0 > -2,0 schlechter) x Mietspanne)	Gewicht	Ansatz	Wert
Lage: Umfeld, Straße, Infrastruktur (> 2.1/WohnlagenVZ)	25%	0,00	0,00
Art: Bautyp, Repräsentationswert, Geschosslage (> 3.1/3.3)	20%	0,50	0,18
Beschaffenheit: Zustand, Zuschnitt, Höhe, Belichtung (> 3.2/3.3)	20%	0,50	0,18
Ausstattung: Raumboflächen, Türen, Fenster (> 3.1.2)	15%	0,50	0,14
Ausstattung: Sanitär, Küche, Technik (> 3.1.3)	20%	0,50	0,18
Summe Zu-/Abschläge			0,68

II – Besondere Merkmale

(Zu- /Abschlag vom Arithmetischen Mittel)	Zu-/Abschlag	Wert
Adressen-/Aussichtslage, Nähe zu Störfaktoren/Gewerbe	0,0%	0,00
Komfortausstattung, Sonderfläche (Balkon), Möblierung	2,5%	0,28
Zeitmiete, Modernisierungsgrad, Angebotsabschlag	0,0%	0,00
Summe Zu-/Abschläge		0,28
Summe Zu-/Abschläge (I+II)		0,96

Mietenspanne (Mietenspiegel / Mietrecherche) **12,27 12,09**



Mietenansatz

Der Ansatz der marktüblichen Miete orientiert sich an Einschätzungen von Marktteilnehmern; dabei wurden bekannte/unterstellte Ausstattungs-/Zustandsmerkmale/Investitionsmaßnahmen (> Abschnitt 3.1–3.3) sowie die mietpreisrelevanten Verhältnisse im Bewertungsfall gewürdigt:

- Knapp durchschnittlich gefragte Lage mit recht guter infrastruktureller Anbindung. Laut (nicht amtlichen) Wohnlagenverzeichnis liegt eine „normale“ Lage im oberen Bereich vor; hinsichtlich Microlage und Bodenrichtwert-Klassifikation ergeben sich etwas schlechtere Verhältnisse.
- Wohnung mit Balkon in mittelalter Wohnanlage und geringer Wohnungszahl. Sie verfügt über eine überdurchschnittliche Wohnfläche und strukturell einen mittleren Nutzwert (> Abschnitt 3.1–3/3.4: Art/Beschaffenheit/Ausstattung).
- Wohnungsmietansätze müssen mietrechtlichen Vorschriften genügen. Nach der Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 23.06.2020 (gültig bis 30.06.2025) ist die Miete auf die Höhe der ortsüblichen 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. Ob die Verordnung verlängert wird bzw. Preisdämpfungen dauerhaft bestehen, ist unbekannt.

Zusammenfassend wird der Mietansatz in Anlehnung an das Zielbaumverfahren im oberen Bereich der o.g. Mietspannen/-recherche eingeordnet. Es wird unterstellt, dass dieser Mietertrag den Kalkulationen im Geschäftsverkehr zu Grunde gelegt wird. Unter Würdigung der Nutzwertmerkmale werden als marktüblich angesetzt:

Art/Lage	Merkmal	WNF qm	NKM €/qm	NKM €/Mo	Anteil RoE	NKM IST €/qm/Mo	IST zu erzielbar
SE-Nr. 3		102,40	11,96	1.225	100,0%	750,00	-38,8%
		102,40	11,96	1.225	100,0%	750,00	-38,8%
	Sonstige NNF (KG); inkl.	4,70	0,00	0	0,0%	0,00	
	PKW-Stellplatz, separater Ansatz	1 Stk.	0,00	0	0,0%	40,00	
	Summe, rd.	108,1	11,33	1.225	100%	790,00	
Differenz IST-erzielbar €/mo				-435,0			
Marktübliche Nettokaltmiete €/Jahr			12x	1.225	14.700		

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 Höhe anzusetzen; abgerechnete Objektkosten sind nicht maßgeblich, da sie u.U. ungewöhnlichen Verhältnissen geschuldet sind. Empfehlungen aus der Fachliteratur (> II. BV) können der Orientierung dienen, grundsätzlich muss aber objektspezifischen/regional marktüblichen Verhältnissen Rechnung getragen werden. Bei Verwendung von Liegenschaftszinssätzen sind zudem die basierenden Ansätze der jeweiligen Ableitung (> Modellkonformität) zu beachten. Hier werden kalkuliert:

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

Verwaltungskosten Diese Kosten richten sich nach der Nutzungsart, Objektgröße/-struktur, Anzahl der Mietparteien sowie dem örtlichen Miet-/Preis-/Lageniveau und umfassen auch den Wert der durch Eigentümer selbst geleisteten Verwaltungsarbeit. Sie werden als Prozentsatz vom Rohertrag oder je Mieteinheit unter Würdigung der örtlichen Preisverhältnisse kalkuliert. Meist ergeben sich 3,0-5,0% vom Rohertrag, v.a. bei ertragsschwachen und kleinteiligen Objekten, bei Sondereigentumen und bei Gewerbeobjekten u.U. deutlich höhere Ansätze. Im Bewertungsfall werden die Kosten der WEG-Verwaltung – analog zum Ableitungsmodell des Gutachterausschusses zum Liegenschaftszinssatz – mit 415,- €/WHG (zum Stichtag mit VPI fortgeschrieben) und für die Sondereigentumsverwaltung mit 85,- € angesetzt; mithin 500,- €.

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. Im Bewertungsfall wird das Mietausfallwagnis im Hinblick auf das spezifische Verwertungspotential mit 2,0% (Wohnen) angesetzt.

Instandhaltung Diese Kosten umfassen die laufende Erhaltung, Schönheitsreparaturen und die Erneuerung von Einzelbauteilen, nicht aber die Modernisierung oder Schaffung von Mietflächen. Hinsichtlich der Nutzungsart ist – analog zum Modell des Gutachterausschusses zur Liegenschaftszinssatzableitung – mit 13,50 €/qmMF jährlich zu kalkulieren (zum Stichtag mit VPI fortgeschrieben). Dieser Modellwert ist unabhängig von der Bezugsfertigkeit anzusetzen; eine Differenzierung aufgrund der Beschaffenheit und Wartungsintensität (> *architektonische Gestaltung, Ausstattung, Größe/Anzahl der Sanitärräume, Fensterflächen, Modernisierungsgrad*) erfolgt im Bewertungsfall mit dem Ansatz der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer oder ggfs. im Sinn von §8 ImmoWertV als „Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“.

Bewirtschaftungskosten

2.176,- € / 14,8 %



Liegenschaftszinssatz (LSZ) / Kapitalisierungszinssatz

Zur Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist der Reinertrag mit dem sich aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz ergebenden Barwertfaktor zu kapitalisieren. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (> §21 ImmoWertV). 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. Vorrangig sind die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte anhand der Kaufpreissammlung ermittelten Liegenschaftszinssätze heranzuziehen (> §193 BauGB).

Steigt die Risikoeinschätzung wird demnach ein höherer Zinssatz verlangt, was einen niedrigeren Ertragswert bewirkt. Allgemein ist der Zinssatz niedriger, je besser, nachgefragter und zentraler die Lage sowie je höher der relative Wohnanteil ist. Umgekehrt ergibt sich ein höherer Zinssatz bei mehr Wohn-/Nutzfläche bzw. Einheiten im Objekt und längerer Restnutzungsdauer. Aus der Fachliteratur liegen die nachfolgenden, nutzungstypischen Empfehlungen vor [L1-3,9]:

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

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz Vom Gutachterausschuss Hamburg wurden keine Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Objekte des Bewertungsfalls veröffentlicht. Aus [L4] liegt eine aus Kauffällen abgeleitete Regressionsformel zum Zinssatz zu nicht aufgeteilten Mehrfamilienhäusern ohne Gewerbe vor. Danach resultiert ein Zinssatz anhand der Lage (Norm-Bodenrichtwertniveau für Geschosswohnungsbau; BRW19 bei WGFZ= 1,0) wie folgt:

Basiswert (Modellvorgabe)			4,37
Lagefaktor	(= $1.050,- \text{ €/qm Norm-BRW} / 1.100,- \text{ €/qm BRW}$) ^{-0,2820}	x	1,013
Altersfaktor	(= Alter <30 Jahre, dann $1,36-0,012 \times \text{Alter}$; sonst 1,00)	x	1,084
Nutzfaktor	(= wenn Erstbezug, dann 0,83; sonst 1,00)	x	1,000
Stadtteilfaktor	(= Farmsen-Berne)	x	1,000
Aktualisierungsfaktor	(= zum Stand 01.2023; Modellvorgabe)	x	0,679
LSZ Mehrfamilienhaus (%)		=	3,26

Dieser rechnerische Zinssatz gilt für Objekte, die dem Durchschnitt der Datenbasis entsprechen. In der Praxis weicht der objektspezifische Liegenschaftszinssatz oft von den durchschnittlichen Zinssätzen der „Normobjekte“ ab; für risikobehaftete oder besonders attraktive Objekte können Zu-/Abschläge bis zu 1,00%-Punkt resultieren. Hier bedarf es einer individuellen Beurteilung der Objektverhältnisse zur Ableitung eines marktkonformen Zinssatzes.

Im Bewertungsfall sind Objekttyp und die Nachfrage positiv, das Entwicklungspotential und die Laufzeitsituation neutral für das Risikoprofil zu beurteilen. Der Modernisierungsgrad und die Ertragssituation wirken sich etwas erhöhend auf die Renditeerwartung aus. Unter Würdigung lage-/objektüblicher Zinsspannen (hier: 0,50%-Punkt) bzw. nutzungstypischer Risikofaktoren (> Abschnitt 3.3) ist der Liegenschaftszinssatz zunächst einzugrenzen:

LSZ-MFH (lagebezogen) = 3,26%		Zinsspanne		0,50
Einordnung der Risikofaktoren				
(Gewicht x Ansatz (besser -2,0 < 0 > 2,0 schlechter als "Normobjekt") x Zinsspanne)		Gewicht	Ansatz	Wert
Objekttyp	(Architektur und Nutzungskonzeption)	20%	-1,00	-0,10
Modernisierungsrisiko	(Überalterung von Technik/Gestaltung/Struktur)	15%	0,50	0,04
Nachfragerisiko	(Lagegerechtigkeit der Größe/Grundrisse/Struktur)	15%	-1,00	-0,08
Entwicklungsrisiko	(Lage-, Nutzungs- und Mietpotentiale)	15%	0,00	0,00
Ertragsrisiko	(Mietniveau und relative Ertragsverteilung)	15%	0,50	0,04
Laufzeitrisiko	(Wirtschaftliche Restnutzungsdauer)	20%	0,00	0,00
Summe		100%		-0,10
LSZ-Näherungswert, %			=	3,16

Ausgehend vom alters-/lagebezogenen Zinssatz für nicht nach WEG aufgeteilte Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbe (3,26%) ist o.g. Näherungswert m.A.n. plausibel. Unter Würdigung der niedrigeren Zinssätze für einzelne Sondereigentume und der gegenüber der Ableitung des Gutachterausschusses bestehenden/veränderten Marktsituation wird angesetzt:

Liegenschaftszinssatz	3,00 %
------------------------------	---------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Investitionsrückstau Analog zu Abschnitt 3.2 erfolgt ein Abschlag (-7.500,- €).

Sondernutzungsrecht Dem Bewertungsobjekt ist eine Stellplatzfläche auf dem Grundstück zugewiesen. Der Wertvorteil eines Sondernutzungsrechts bemisst sich nach dem Nutzwert bzw. nach der allgemeinen Bedarfssituation (> Zentralität im Stadtgebiet, Verkehrslage, Stellplatzangebot im öffentlichen Raum, Nachfrage durch Berufs-/Freizeitpendler, Einwohnerdichte) sowie nach der Vermietbarkeit. Für den Nutzwert sind auch die Kaufkraft im Quartier (> Sozialstatus, Mietniveau), die Struktur (> Verschiebe-/Mehrfachparksysteme, Garage etc.) und die Höhe der Bewirtschaftungskosten aufgrund des Zustands oder der Gemeinschaftsordnung von Bedeutung.

Im Bewertungsfall resultiert hinsichtlich Lageniveau, Bedarfssituation und Bauart (> Sicherungs- bzw. Schutzmöglichkeit) ein unterdurchschnittlicher Nutzwert; Erreichbarkeit, Zufahrtsbreite und Rangiermöglichkeit sind für konventionelle Fahrzeuge ausreichend. Der Sonderwert für den Stellplatz wird mit 10.000,- € für marktgerecht gehalten.



Dies entspricht einem Nettokalt-Mietzuschlag von rd. 0,30 €/qmWF bzw. von rd. 31,- €/Monat (= 10.000,- € : 12 : 27,151 Barwertfaktor bei 57 Jahren und Kapitalisierungszinssatz 3,00%).

Werteinfluss der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Summe)	2.500,- €
--	------------------

Tabelle zur Ertragswertermittlung: nächste Seite.



4.2.3 Ertragswertermittlung

I. Jahresrohertrag					=	14.700 €
	Qm- / Ertragsanteil	WMF/qm	€/qm	monatl.		
SE-Nr. 3	100,0%	100,0%	102,4 x	11,96 =		1.225,0
STPL (separat)		0,0%	1 stk x	0,00 =		0,0
	100,0%	100,0%	102,4			1.225,0

1. Bewirtschaftungskosten vom ROE / Jahr (€)	-14,8 %	=	-2.176
Betriebskosten	€ - Ansatz	0,0 %	= 0
Verwaltungskosten	€ - Ansatz	3,4 %	= 500
Mietausfallwagnis	% - Ansatz	2,0 %	= 294
Instandhaltung (W)	13,50 €/qm	9,4 %	= 1.382
Instandhaltung (STPL)	0,00 €/Stk	0,0 %	= 0

2. Grundstücksreinertrag, jährlich (€)	=	12.524
--	---	--------

3. Reinertragsanteil des Bodenwertes (€)	=	-4.722
Liegenschaftszinssatz (LSZ in %)		3,00
Bodenwert nutzungsrelevant, unbelastet (€)	x	157.409

II. Reinertrag der baulichen Anlagen	=	7.801 €
---	---	----------------

III. Ertragswert der baulichen Anlagen	=	211.813 €
Reinertrag der baulichen Anlagen (€)		7.801
Barwertfaktor lt. §34 ImmoWertV	RND: 57	x 27,151

IV. Ertragswert (vorläufig)	=	369.222 €
Gebäudeertragswert (€)		211.813
Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€)	+	157.409
Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€)	+	0

V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	2.500 €
Werterhöhend (€)		10.000
Wertmindernd (€)		-7.500

Ertragswert	=	371.722 €
--------------------	---	------------------

Ertragswert, gerundet	=	372.000 €
------------------------------	---	------------------



4.3 Vergleichswertermittlung

4.3.1 Verfahrensgrundsätze

Die indirekte Vergleichswertermittlung erfolgt anhand einer Ableitungsformel des Gutachterausschusses Hamburg, die auf der Auswertung von 15.080 Kauffällen von Etagenwohnungen aus der Kaufpreissammlung basiert [L4]. Diese enthält in statistisch ausreichender Zahl anhand der multiplen Regressionsanalyse ausgewertete Vergleichsobjekte, die in ihren bestimmenden Einflussmerkmalen auf die Zielgröße definiert und analysiert sind. Zielgröße der Formel ist der bezugsfreie Gebädefaktor je qm-Wohnfläche inkl. Bodenwert.

4.3.2 Eingangsdaten zur Ableitungsformel

Objektspezifische Anpassungen

Die Ableitung des Gebädefaktors erfolgt anhand eines Ausgangs-/Basiswerts (Modellvorgabe) und unter Berücksichtigung der individuellen Lage, etwaiger Abweichungen gegenüber einem objekttypischen Modernisierungsgrad und der Datenaktualisierung.

Analysen des Gutachterausschusses haben ergeben, dass bei Etagenwohnungen maßgeblich das Baualter, die (Ursprungs-)Baujahresklasse, die Geschosslage sowie im Einzelfall Einbauküchen und Fahrstühle wertbestimmend sind. Ein genereller Einfluss auf den Gebädefaktor durch einen Balkon, einen Zugang zu Garten-/Terrassenflächen, einen Kfz-.Stellplatz, die Höhe des Miteigentumsanteils, die bauliche Grundstücksausnutzung und die Typologie als Maisonettewohnung wurde nicht festgestellt. Die Zu-/Abschläge erfolgen in Anlehnung an Angaben in [L4].

Lage-/Stadtteilkfaktor Maßgeblich ist der Bodenrichtwert für Mehrfamilienhäuser zum Stichtag 31.12.2018 bezogen auf eine WGFZ=1,0 (> geoportal-hamburg.de: 1.050,- €/qm) und ein Stadtteilkfaktor (> Farmsen-Berne: 0,95; Modellvorgabe).

Baujahr/Zustand Für das Ursprungsbaujahr (2000) wird der Ansatz des in [L4] angegebenen Korrekturfaktors unter Würdigung der Gesamtanlage für marktgerecht gehalten. Für die Baujahresklassen ab 1990 ist der Faktor laut Gutachterausschuss mit 1,00 anzusetzen.

Die Berücksichtigung des Modernisierungszustands erfolgt anhand einer Ableitungsformel, die eine objektspezifisch erreichte Modernisierungspunktzahl ins Verhältnis zum baujahrestypisch zu erwartenden Modernisierungsgrad stellt ($\text{Modernisierungsfaktor} = 1,00 + 0,013 \cdot (\text{individuelle Modernisierungspunktzahl} - \text{Mittel der Baujahresklasse})$). Für die Baujahre >1999 ist der Modernisierungsfaktor mit 1,00 anzusetzen (Modellvorgabe).

Geschosslagenfaktor Laut Gutachterausschuss ist für Eigentumswohnungen im Erdgeschoss ein Faktor von 0,98 anzunehmen; für Lagen im Dachgeschoss (Endetage) von 1,03. Laut Modellschema ist für einen vorhandenen Fahrstuhl ein Anpassungsfaktor (1,05) anzusetzen; aufgrund der Lage im Gebäude bzw. des fehlenden Fahrstuhls ist ein Faktor von 1,0 marktgerecht.

Aktualisierung Zur Berücksichtigung der Markt-/Preisentwicklung wird vom Gutachterausschuss ein Aktualisierungsfaktor ($> 1,340$; Stand 01.2023) veröffentlicht. Es handelt sich um einen Durchschnittswert, der aus Kauffällen im Stadtgebiet ermittelt wurde; Angaben zu Preisen auf kleinräumlicher (Ortsteil-)Ebene liegen nicht vor. Grundsätzlich sind die Verhältnisse zum Wertermittlungstichtag im Einzelfall zu berücksichtigen.

Aktuelle Indexreihen zur Würdigung der Zeitdifferenz zwischen Modell- und Bewertungstichtag liegen vom Gutachterausschuss nicht vor. Eine Fortschreibung historischer Preisentwicklungen ist nicht sachgemäß. Unter Würdigung der gegenüber der Ableitung des Gutachterausschusses bestehenden Marktsituation wird der Zeitanpassungsfaktor mit 0,95 angesetzt.

Wohnfläche Der Wohnflächenansatz erfolgt analog zu Abschnitt 3 des Gutachtens. Da Abweichungen zu objektüblichen (Standard-)Wohnflächen die Kaufpreishöhe beeinflussen können, werden diese Verhältnisse nach Maßgabe der Regressionsformel gesondert gewürdigt.

Nutzwert Die Regressionsformel stellt v.a. auf technische Aspekte ab; m.A.n. nicht ausreichend berücksichtigt sind Einflüsse des Nutzwerts auf die Preisbildung; so sind unzeitgemäße Verhältnisse in Bezug auf Architektur, Grundrisse, Raumhöhe, Belichtung/Belüftung oder Bautypologie, ungünstige Grundstücksmerkmale und Wohnanlagen mit zahlreichen, kleinen bzw. gewerblichen genutzten Einheiten weniger gefragt. Andererseits sind m.A.n. Objekte mit gut besonnten Außenwohnflächen oder Aussichts-lagen begehrter, als solche ohne. Für unter-/überdurchschnittliche Verhältnisse sind Zu-/Abschläge von bis zu $\pm 20,0\%$ marktgerecht.

Im Bewertungsfall wird kein Zu-/Abschlag für die Größe der Wohnanlage angesetzt. Analog zum Ertragswertverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ($-7.500,- €$) zu berücksichtigen. Des Weiteren wird unterstellt, dass die Vergleichspreise übliche Zubehör-/Bauteile, Balkone, Markisen und Sondernutzungsrechte an Kfz-Stellplätzen (Modellvorgabe) enthalten. Für die vorhandene Einbauküche ist keine Anpassung sachgerecht.

Tabelle zur Vergleichswertermittlung: nächste Seite.



4.3.3. Vergleichswertermittlung

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

I. Basis-Gebäundefaktor (GF / qm Wohnfläche)	=	3.201,09 €
Ausgangswert	2.990,00	

(Bodenrichtwert 2018 =	1.050 / 1.100) ^{0,5158}	x	0,98
(Alter >30=1,0, sonst: 1,414-0,0138 x	23 Jahr/e		x	1,10
(wenn Erstbezug; 0-3 Jahre alt	= 0 x 1,09		x	1,00
(Baujahresklasse/-faktor	= ab 1990		x	1,00
(wenn Lage im Erdgeschoss	= 0 x 0,98		x	1,00
(wenn Lage in Endetage/DG	= 0 x 1,03		x	1,00
(wenn Einbauküche vorhanden	= 0 x 1,04		x	1,00
(wenn Aufzug vorhanden	= 0 x 1,05		x	1,00

II. Gebäundefaktor / qm WF	=	3.919,80 €
-----------------------------------	---	-------------------

Basis-Gebäundefaktor (€ /qm WF)		3.201,09
Wohnflächenfaktor = 0,9552+0,00056x(qmWF)	x	1,013
Modernisierungsfaktor		1,000
Stadtteilmfaktor	= Farmsen-Berne	x 0,950
Aktualisierungsfaktor	= Modelljahr 01.2023	x 1,34
Aktualisierungsfaktor	= zum WE-Stichtag	x 0,950

III. Wert auf Basis von Vergleichsfaktoren	=	401.388 €
---	---	------------------

Spezifischer Gebäundefaktor (€)		3.919,80
Objektgröße / qm WF	x	102,40

IV. Objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	-7.500 €
--	---	-----------------

Werterhöhend (€)	0,0% =	0
Wertmindernd (€)	-1,9% =	-7.500
Nutzwert/Struktur (Anpassung vom Basiswert)	0,0% =	0
Sonstige Marktkorrektur (€)	0,0% =	0

Vergleichswert	=	393.888 €
-----------------------	---	------------------

Vergleichswert des Bewertungsobjekts, gerundet	=	394.000 €
---	---	------------------



5. Verkehrswert des Bewertungsobjekts

5.1 Zusammenfassung

■ Würdigung der Verfahrensergebnisse

Konform zur Legaldefinition des Verkehrswerts (Marktwerts) i.S.d. §194 BauGB sowie analog zu §2 ImmoWertV wurden die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt und der Grundstückszustand zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag zugrunde gelegt. Die wirtschaftlichen/demografischen Entwicklungen der Lage des Grundstücks, die rechtlichen Gegebenheiten, die tatsächlichen Eigenschaften und die sonstigen Grundstücksmerkmale wurden ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse berücksichtigt.

Vergleichswert Das Vergleichswertverfahren basiert auf einem geeigneten Vergleichsfaktor, abgeleitet anhand einer differenzierten Regressionsformel des Gutachterausschusses Hamburg. Objektspezifische Besonderheiten und Marktlage wurden gesondert berücksichtigt. Dem Verfahrensergebnis wird ein hohes Marktgewicht beigemessen.

Ertragswert Für das Ertragswertverfahren standen eine gute Anzahl von geeigneten Vergleichsmieten und ein anhand einer Formel des Gutachterausschusses Hamburg abgeleiteter und objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz zur Verfügung. Dem Verfahrensergebnis wird hinsichtlich Datenqualität und Objektart (> Eigennutzungsinteresse) eine etwas geringere Relevanz als dem Vergleichswert beigemessen.

Die Abweichung der Verfahrenswerte voneinander liegt noch im üblichen Toleranzbereich einer Wertermittlung; die verfügbaren Eingangsdaten bilden den betreffenden Grundstücksteilmarkt repräsentativ ab. Unter Würdigung der Aussagekraft der angewandten Wertermittlungsverfahren resultiert ein gewichteter (zunächst vorläufiger) Verkehrswert von:

• Vergleichswert	394.000,- €
• Ertragswert	372.000,- €
Abweichung Ertrags- zu Vergleichswert	-5,6 %

Vorläufiger Verkehrswert, gerundet	385.000,- €
Gebäudedefaktor/qm Wohnfläche, gerundet	3.760,- €



5.2 Plausibilitätsprüfung

5.2.1 Mittelbare Vergleichspreise

Gebädefaktoren

Laut Gutachterausschuss [L4] liegen die Kaufpreise von „Etagenwohnungen der Ursprungsbaujahre 2000–2009 in mittlerer Lage“ i.M. bei 5.729,- €/qm (Spanne aus 25 Verkäufen im Jahr 2022 ohne Erbbaurechte: 4.206,- bis 8.125,- €/qm). Der mittlere Kaufpreis von Etagenwohnungen in Farmsen-Berne liegt bei 4.480,- €/qm. Das Bewertungsobjekt ist nach Klassifizierung des Gutachterausschusses dem unteren Bereich der „mittleren“ Lage zuzuordnen.

5.2.2 Wohn- / Marktwertverfahren

Multifaktorenanalyse

Zur Plausibilisierung wird ein Wohnwertverfahren auf Basis von Vergleichs-/Marktpreisen durchgeführt. Dabei werden objektspezifische und preisbestimmende Parameter wie Lage, Gebäudeart, Ausstattungsstandard und Beschaffenheit mittels Zensuren differenziert bewertet (z.B. Note 1=80 Punkte; Note 3,0=50 Punkte; Note 5=20 Punkte). In dem Bewertungssystem entspricht eine Gesamtsumme von 50 Wohnwertpunkten dem Median (Zentralwert) der Vergleichspreise und das „Gewicht“ dem Einfluss des jeweiligen Kriteriums auf die Höhe des qm-Kaufpreises. Resultiert ein Ergebnis über bzw. unter dem Grenzwert (50 Punkte), erfolgt eine Anpassung des statistischen Vergleichspreises anhand der Punkt-/Preisdifferenz.

Marktdaten Herangezogen werden Transaktionsdaten aus dem Wohnpreisspiegel des ImmobilienverbandDeutschland (IVD) und anhand eines Kontrahierungsabschlags an den Marktpreis angepasste Daten der Landesbausparkasse Hamburg, der Immobilien Scout GmbH und weiterer Immobilienportale/-dienstleister [L10].

Des Weiteren wurden hinsichtlich Lage, Art und Beschaffenheit gut geeignete Internetangebote ausgewertet; hier lagen <10 Objekte vor. Um Ausreißer bereinigt (+/-15%) wiesen sie einen guten Varianzkoeffizienten von 5,7% auf.

Objektmerkmale Zusätzlich sind „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ und von „Normobjekten“ abweichende Gebäudestrukturen sowie Grundstücksgrößen zu würdigen; Differenzen zur Standardwohnfläche der Datenbasis werden anhand des empirisch abgeleiteten Korrekturfaktors nach Streich/Petersen ([L2]; $12,78 \times \text{WFqm}^{-0,203}$) berücksichtigt.

Wohn- / Marktwertverfahren

I. Marktdaten (Stadtteil)

BH93

Immobilien Scout GmbH	4.145,0 €
LBS Hamburg AG	3.981,0 €
Value AG (Empirica)	3.848,0 €
IMV online GmbH	3.928,0 €
Marktrecherche [L10]	3.934,0 €
Median (ZW)	3.934,0 €
Standardabweichung (STABW, je qmWF)	110,3 €
Variationskoeffizient (Streuungsmaß, soll: < 15%)	2,8 %

II. Objektspezifischer Wohnwert

3,06 Note
49,0 Pkt.

	Note	Punkte	Gewicht	Summe
1 - Lage	3,09		55,0 %	26,8
Lage im Stadtteil	3,00	50,0	30,0	15,0
Qualität Straße / Nachbarschaft	3,50	42,5	10,0	4,3
Immissionen / Verkehrslärm	3,00	50,0	10,0	5,0
Infrastruktur / Stellplätze / Parks	3,00	50,0	5,0	2,5
2 - Gebäudetyp	3,06		20,0 %	9,8
Bauart/Repräsentationswert	3,00	50,0	7,5	3,8
Gestaltung/Zustand der Fassade	3,00	50,0	5,0	2,5
Eingang/Treppenhaus	3,00	50,0	5,0	2,5
Außenanlagen	3,50	42,5	2,5	1,1
3 - Ausstattung	2,99		25,0 %	12,4
Balkon / Terrasse	2,50	57,5	5,00	2,9
Küchenausstattung	3,00	50,0	3,00	1,5
Sanitärausstattung	2,50	57,5	3,00	1,7
Raumoberflächen	3,00	50,0	2,50	1,3
Fenster	2,50	57,5	2,50	1,4
Innentüren	3,00	50,0	2,50	1,3
Installationen (Elektro, HZG, WW)	3,00	50,0	2,50	1,3
Abstell-/Nebenräume	2,50	57,5	2,00	1,2
Bes. Einbauten / Zubehör	6,00	0,0	2,00	0,0

III.1 Basis-/Mittelwert der Vergleichspreise

= 3.934,0 €/qm

Obergrenze der Spanne = ZW + STABW (1)	80 Pkt.	4.044,3 €
Untergrenze der Spanne = ZW - STABW (2)	20 Pkt.	3.823,7 €
Basiswert des Wohnwertbereichs (3)	50 Pkt.	

III.2 Anpassung an Wohnwertmerkmale

+ -4,4 €/qm

Spanne (1) zu (2)	=	220,6 €
Spannenwert (1) zu (2) entspricht je Punkt	=	4,41 €
Differenz (3) zu Objektpunktzahl	50 zu 49,00 =	-1,00 Pkt.

IV. Sonstige Anpassungen

+ -172,1 €/qm

Ausgangswert für Anpassungen (Summe III.1+2)		3.930 €
Wohnflächen-Anpassung	-5,0 % =	-196,5 €/qm
Sonderwert I: -	0,0 % =	0,0 €/qm
Sonderwert II: Stellplatz	10.000 € =	97,7 €/qm
Bes. Objekt-/Grundstücksmerkmale	-7.500 € =	-73,2 €/qm
Vergleichsfaktor	rd.	3.757,5 €/qm

Marktwert	102,40 qmWF	=	385.000 €
------------------	--------------------	----------	------------------



5.3 Verkehrswert

Grundstücksbesonderheiten / Marktlage / Risikoabschläge

Nach §8 ImmoWertV sind wertrelevante (Grundstücks-)Verhältnisse oder Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt, die nicht in den angewandten Wertermittlungsverfahren erfasst wurden, gesondert zu würdigen. Unter Berücksichtigung der Plausibilitätsprüfung anhand des Wohnwertverfahrens halte ich den ermittelten/vorläufigen Verkehrswert für marktgerecht. Im Bewertungsfall ist diesbezüglich kein Zu-/Abschlag erforderlich.

Mietverhältnis

Ein vermietetes Objekt ist i.d.R. weniger gefragter als eines, bei dem eine unmittelbare Eigennutzung bzw. Wahl der Mieter/Mietbedingungen möglich ist. Der Abschlag ist umso höher, je geringer die Mietrendite, je neuer die Bausubstanz und je höher das Preisniveau ist. Auch Kriterien wie Kündigungs-/Mieterhöhungsmöglichkeiten und Zahlungs-/Vertragstreue von Mietern sind zu beachten. Große Relevanz hat das Eigennutzungsinteresse am Objekt; dieses steigt je besser die Lage und desto größer die Wohnfläche ist. Hieraus resultiert eine höhere Wertminderung als bei kleinen Objekten, die vorrangig der Kapitalanlage dienen.

Vertrag/Miete Auskunftsgemäß ist das Mietverhältnis gekündigt; es bestehen widersprüchliche Wertsicherungen. Die aktuelle Nettokaltmiete (7,32 €/qmWF bei 102qm) liegt deutlich unterhalb der marktüblichen Miete (11,96 €/qm) und unterhalb des Mietenspiegelmittelwerts für normale Lagen und Baualtersklasse 1994–2010 (ab 91qm = i.M. 11,69 €/qm).

Wertminderung Vom Gutachterausschuss liegt eine ältere Regressionsformel zum Umrechnungsfaktor für vermietete Etagenwohnungen vor [L4]. Sie stellt auf die Rendite ab, lässt aber oben genannte, weitere Einflusskriterien unberücksichtigt. Die Formel lautet „0,694 + 0,0477 x Rendite“.

Aus dem vorläufigen, mietfreien Verkehrswert resultiert ein Gebädefaktor von 3.760,- €/qm (= 385.000,- €/102qm). Bei der unterstellten Nettokaltmiete beträgt die Bruttoanfangsrendite rd. 3,82% (= $(11,96 \text{ €} \times 12 \times 100) / 3.760,- \text{ €}$) bzw. der Abschlag gemäß Regressionsformel -12,4% (= rd. -47.740,- €). Bei der derzeitigen Miethöhe beträgt der Abschlag -19,5%.

Zur weiteren Orientierung kann die Entschädigungshöhe an Mieter zwecks vorzeitiger Vertragsauflösung dienen. Die Höhe variiert naturgemäß; je nach Lage, Verhandlungsposition, Mietdauer und Folge- bzw. Umzugskosten für Mieter bemisst sie sich oft nach der 2- bis 3-fachen Jahresnettokaltmiete. Auf Basis von 2 Jahresmieten resultiert hier ein Entschädigungsbetrag in Höhe von rd. 18.000,- € (= rd. 750,- €/Monat x 12 x 2).

Im Bewertungsfall wird im Hinblick auf die erwartete Folgenutzung (> Eigennutzungsabsicht), die Vertragslaufzeit bzw. die Kündigung und die derzeitige Miethöhe, eine Wertminderung von -15.000,- € für marktgerecht gehalten; dies entspricht -3,90% vom vorläufigen Verkehrswert.



Die Ableitung anhand der o.g. Regressionsformel des Gutachterausschusses ist vor dem Hintergrund heute üblicher Mietrenditen m.A.n. zu deutlich hoch (danach sind Abschläge unterhalb einer Rendite von 6,7% anzusetzen). Es wird betont, dass Mietverhalten, tatsächliche Ertragsflüsse bzw. die Dauer bis zur etwaigen Bezugsfreiheit/Mietanpassung unbekannt sind und keine Rechtsfragen geprüft wurden; daher muss es Marktteilnehmern überlassen bleiben, das Mietverhältnis gemäß ihrer individuellen Risikoaffinität (ggfs. anders) zu beurteilen.

Vorläufiger Verkehrswert	385.000,- €
Sonstige Marktanpassung	0,- €
Mietverhältnis	- 15.000,- €
Verkehrswert, gerundet	370.000,- €

Verkehrswert

Der Verkehrswert des 1.452/10.000 Miteigentumsanteils an dem bebauten Grundstück belegen „Berner Heerweg 93 in 22159 Hamburg-Farmsen-Berne“, verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 3 im 1.OG/links sowie eingetragen im Grundbuch von Farmsen/Blatt 7865 wird zum Wertermittlungsstichtag 05.07.2023 geschätzt auf:

385.000,- EURO (Verkehrswert, unterstellt mietfrei)

370.000,- EURO (Verkehrswert, inkl. Vermietungsabschlag)

Hiermit bescheinige ich, dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, unparteiisch, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und selbst erstellt zu haben.

Hamburg, den 14.07.2023



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 / WertR 2006 / SW-RL / EW-RL / VW-RL / BRW-RL

Immobilienwertermittlungsverordnung nebst Richtlinien.

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).



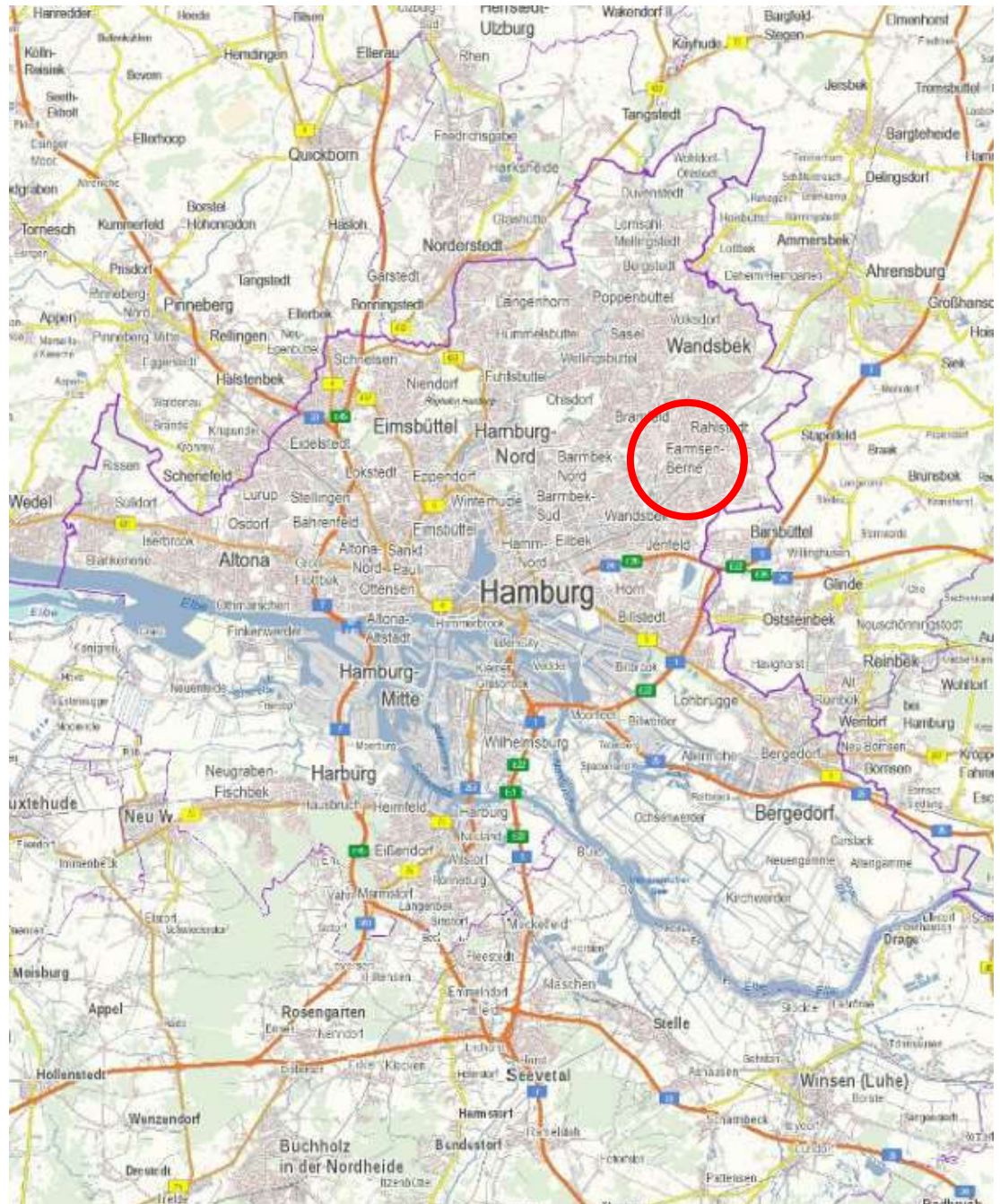
7. Verzeichnis der Anlagen

■ Übersicht

Anlage 1.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 01
Anlage 1.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 02
Anlage 1.3	Lageplan/Liegenschaftskarte	Seite 03
Anlage 2.1	Baupläne	Seite 04
Anlage 3.1	Flächenaufstellungen	Seite 06
Anlage 4.1	Objektdokumentation (Lage)	Seite 07
Anlage 4.2	Objektdokumentation (Außenbereiche)	Seite 08
Anlage 4.3	Objektdokumentation (Baudetails)	Seite 09
Anlage 5.1	Bodenrichtwert	Seite 12

Gesamtseiten: 12

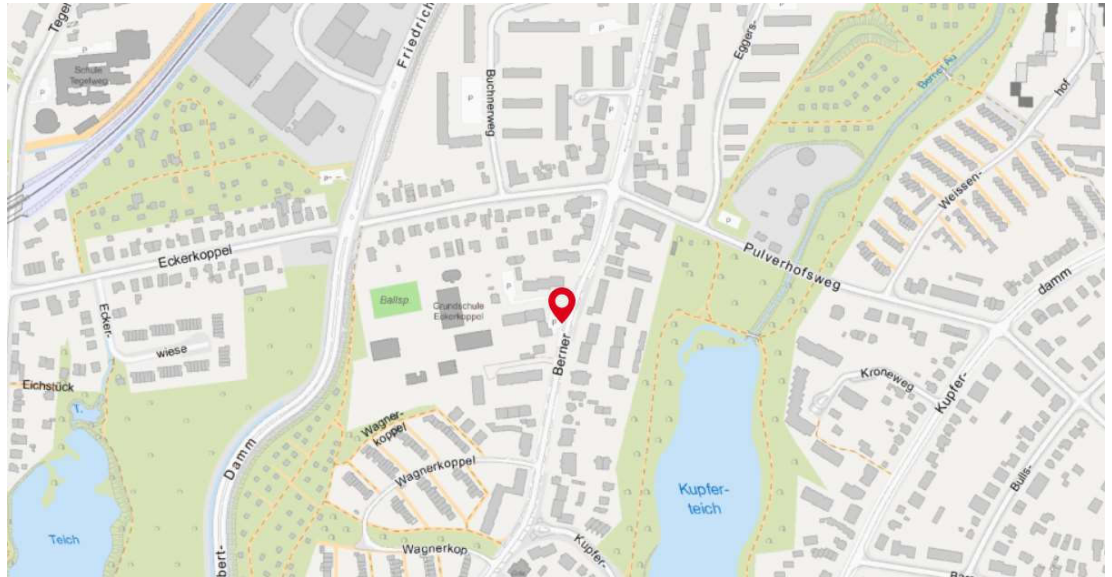




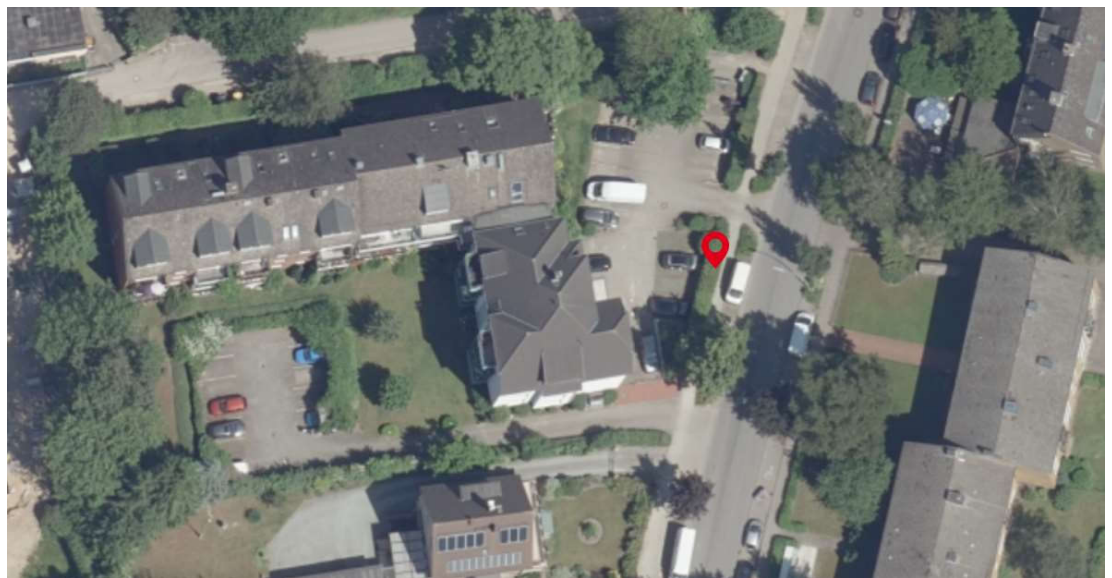
Lage im Stadtraum

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





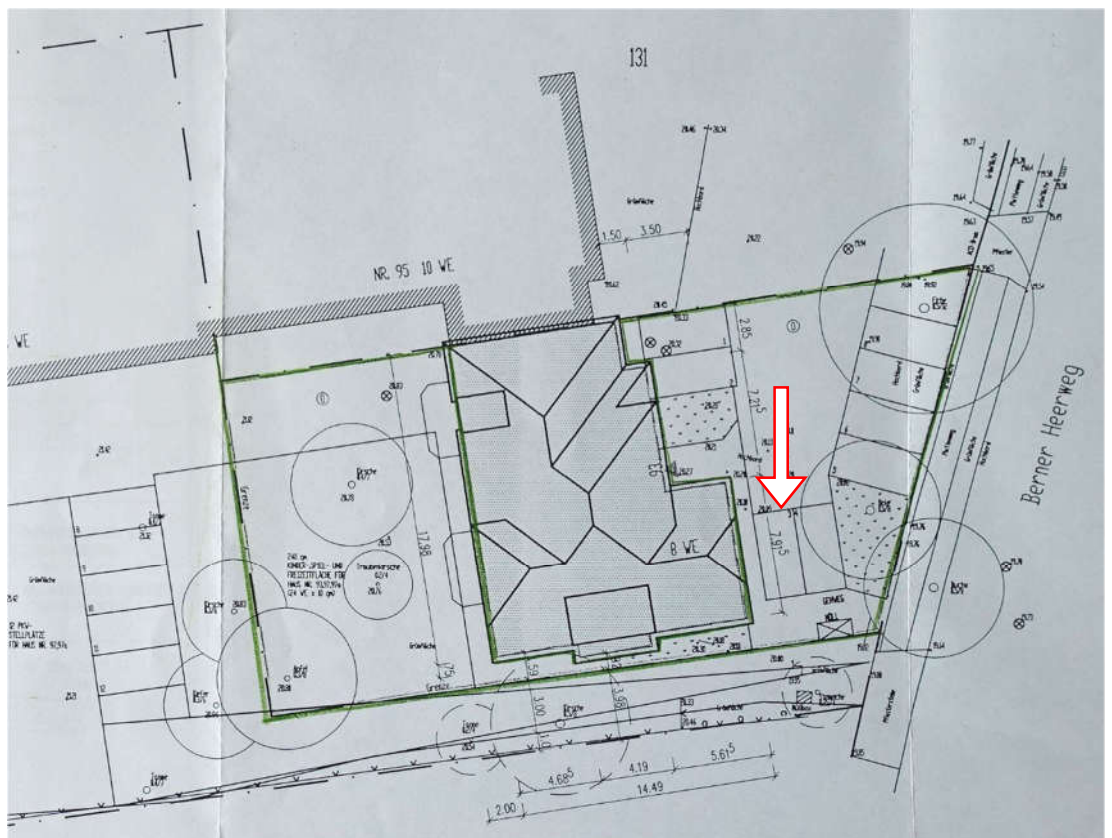
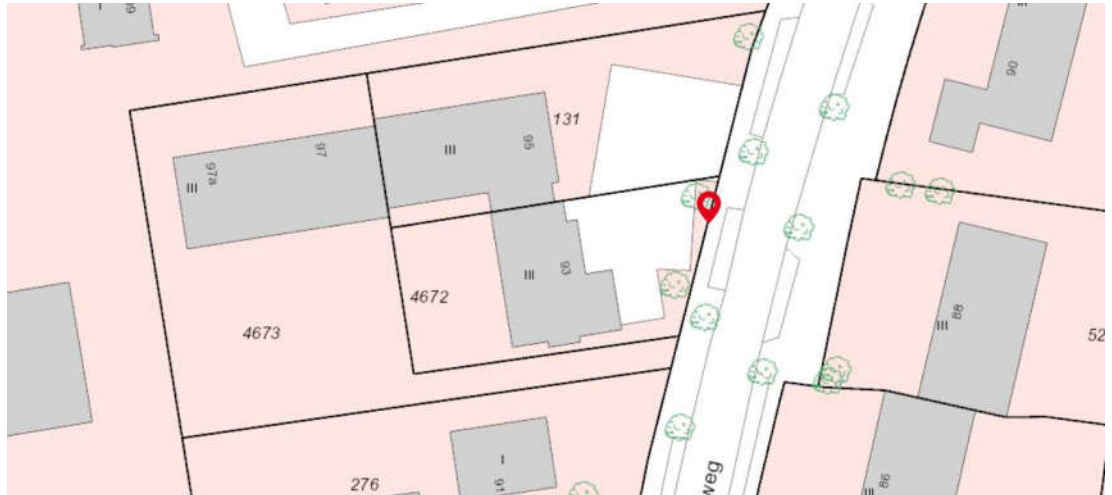
Lage im Stadtteil



Luftbild

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

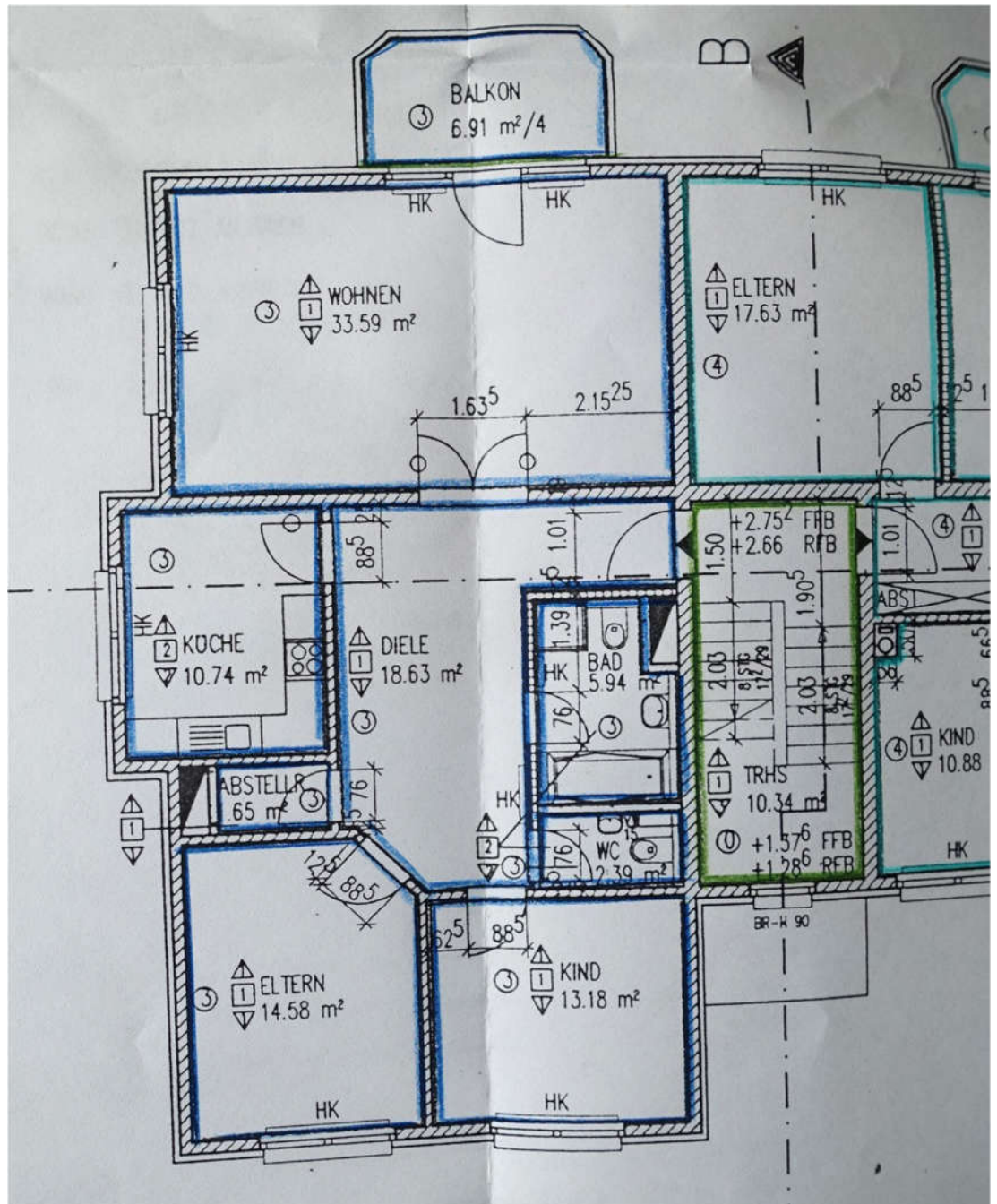




Übersichtsplan / Lageplan mit zugeordneten Sondernutzungsrechten (STPL-Nr. 3)

(Quelle: Liegenschaftskarte geoportal-hamburg.de © FHH, LGV / Übersichts-/Lageplan: Grund-/Bauakte)



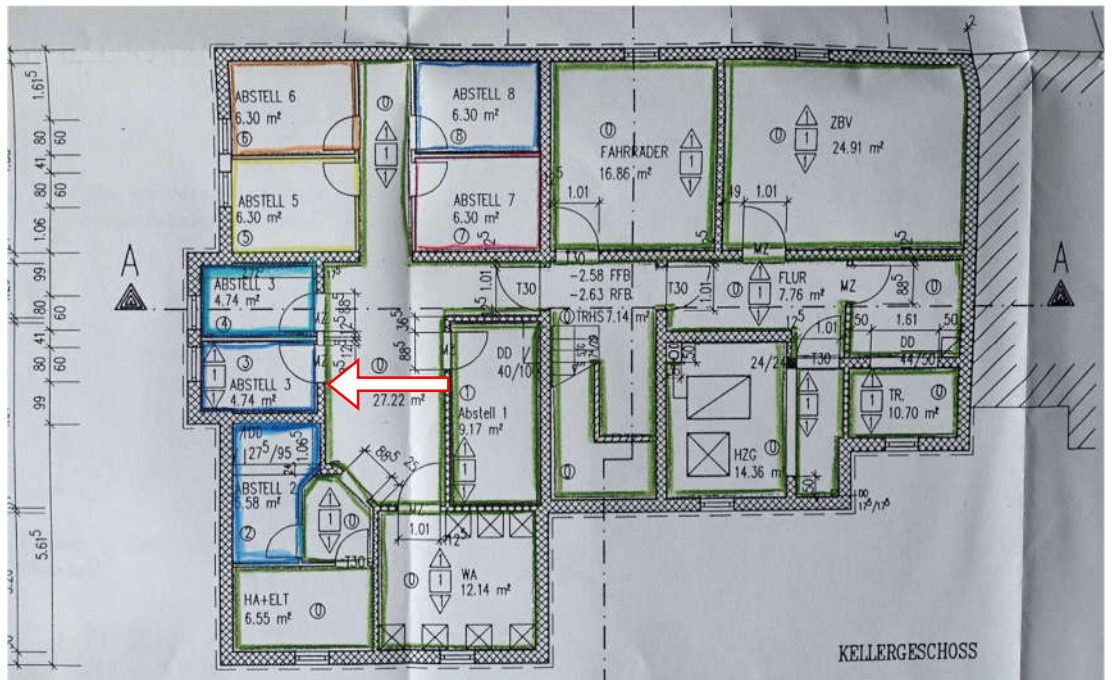


1. Obergeschoss / SE-Nr. 3

(Planstand 1999 / hier ohne Maßstab / Norden rechts / Quelle: Grundakte)



Bau-/Aufteilungspläne



Kellergeschoss / Lage des zugeordneten Kellerraums Nr. 3

(Planstand 1999 / hier ohne Maßstab / Norden rechts / Quelle: Grundakte)



Flächenaufstellungen

Anlage 3.1

lt. Bauakte, Fremddaten, Grobmaß / Nutzfaktoren <1,0 wegen Putzabzug + Raumstruktur

BH93 SE-Nr. 3	Wohn- bzw. Nutzfläche					Grund- fläche	Nutz- faktor	WF in qm
Wohnen	ca. 33,59	x	1,00		=	33,59	x 1,00	= 33,6
SZ1+2	ca. 14,58	x	1,00	+ 13,18 x 1,00	=	27,76	x 1,00	= 27,8
Küche	ca. 10,74	x	1,00		=	10,74	x 1,00	= 10,7
Flur	ca. 18,63	x	1,00		=	18,63	x 1,00	= 18,6
Bad+WC	ca. 5,94	x	1,00	+ 2,39 x 1,00	=	8,33	x 1,00	= 8,3
AbstR	ca. 1,65	x	1,00		=	1,65	x 1,00	= 1,7
					(100,70)	(100,7)
Balkon	6,91	x	1,00		=	6,91	x 0,25	= 1,7
					(6,91)	(1,7)
I - WF/NF laut Plausibilisierung								= 102,43
II - WF/NF laut Angabe: TE + AP / Verwalter / Bauakte / KV:								= 102,43
Abweichung: "I" differiert zu "II":								= 0,00%

Neben-Nutzfläche										Grund- fläche	Nutz- faktor	NF in qm	
Angaben laut Bauakte													
KG/Abst.R	ca.	4,74	x	1,00	+	0,00	0,00	=	$\frac{4,74}{4,74}$	x	1,00	=	4,7
									()		
												=	4,7

BH93	Nutzflächenfaktoren (NFF)					Angaben überschlägig anhand Bauakte / Flurkarte		
	Grund- und Geschossfläche (GR / GF)					GR	VG	GF
EG ca.	224,80	x	1,00		=	225	x 1,00	
1.OG ca.	224,80	x	1,00		=	225	x 1,00	
2.OG ca.	224,80	x	1,00		=	225	x 1,00	
- ca.	0,00	x	1,00		=	0	x 0,00	
DG ca.	224,80	x	1,00		=	225	x 0,75	
KG/TG ca.	472,20	x	0,00		=	0	x 0,00	
						GR (Fettdruck)	= 225	GF = 843
WGFZ	Geschossfläche/Grundstücksfläche-Anteil					= 843 /	775	= 1,09
GRZ	Grundfläche/Grundstücksfläche					= 225 /	775	= 0,29





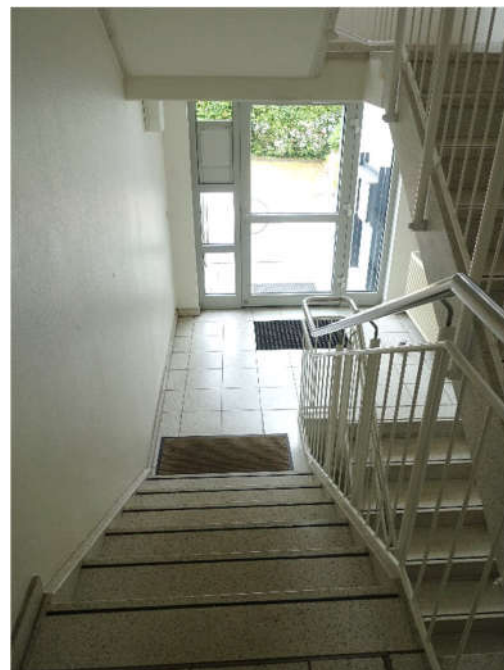
■ Straßenraum Berner Heerweg





■ | Eingangs-/Ostfassade





■ Eingangssituation / Treppenhaus / Flur SE-Nr. 3



Objektdokumentation (Baudetails)



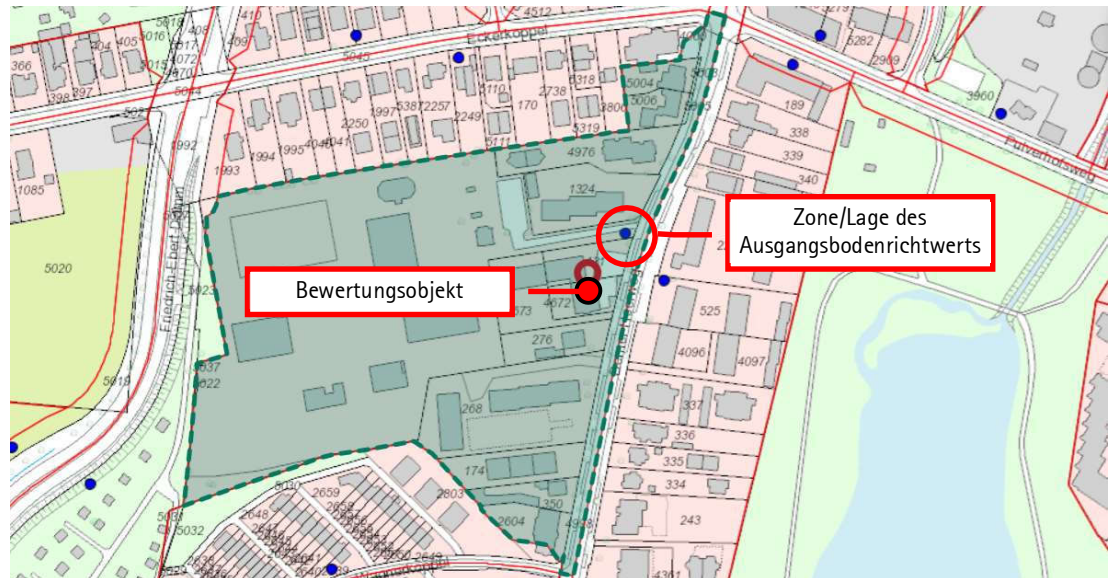
■ Küche / Vollbad / WC



Objektdokumentation (Baudetails)



■ | Wohnzimmertür / Detail / Balkon / Kellerraum Nr. 3

**Bodenrichtwertnummer: 01232638**

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	MFH Mehrfamilienhäuser
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.50
Gewählter Stichtag	01.01.2023
Bodenrichtwert	721,12 €/m ²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl	1.09
Gewählter Stichtag	01.01.2023
	1.398,82 €/m ²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Berner Heerweg 99
PLZ, Gemeinde	22159 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Farmsen-Berne
SGE (Stat. Gebietseinheit)	62013
Baublock	514105

Karte / Datenblatt zum Ausgangsbodenrichtwert „Berner Heerweg/MFH“ (Auszug)

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

