

# 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 / Maisonettewohnung Nr. W2  
Rabenhorst 18a in 22391 Hamburg-Wellingsbüttel  
zum Wertermittlungsstichtag 14.01.2025

**2.600.000,- EURO**

802 K 32/24 Geschäftsnummer des Auftraggebers  
Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Spohrstraße 6, 22083 Hamburg  
Gutachten-Nr.: / VII mit 45 Seiten zuzüglich 13 Seiten für Anlagen



# Zusammenstellung wesentlicher Daten

## Gegenstand der Wertermittlung

Bewertungsobjekt ist ein Wohnungseigentum belegen „Rabenhorst 18a in 22391 Hamburg-Wellingsbüttel“. Typologisch handelt es sich um eine Maisonettewohnung im 1. Ober- und Dachgeschoss eines Wohnhauses des Ursprungsbaujahres 2017 mit 2 Vollgeschossen, Satteldach, Keller und Tiefgarage. Die Gesamtanlage umfasst 2 Wohneinheiten nebst 5 Stellplätzen verteilt auf 1 Baukörper („WEG Rabenhorst 18a“).

Das Objekt ist eingetragen im Grundbuch von Hamburg-Wellingsbüttel, Blatt 7744 und besteht aus dem 609/1.000 Miteigentumsanteil am 1.266qm großen Flurstück 3704 der Gemarkung Wellingsbüttel, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, 2 Kellerräumen und dem Heizungsraum bezeichnet mit Nr. „W2“. Der Wohnung sind Sondernutzungsrechte an Balkon- und Dachterrassenflächen zugeordnet. In Abteilung II existieren mehrere Grunddienstbarkeiten und der Zwangsversteigerungsvermerk.

Der Zutritt zu Grundstück und Allgemeinbereichen der baulichen Anlagen war möglich, der zum Bewertungsobjekt ebenso. Die Wohnung verfügt über eine gehobene Ausstattung und befindet sich in einem durchschnittlichen Instandhaltungs- bzw. Modernisierungszustand mit teilweiseem Fertigstellungsbedarf. Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgen über eine eigene Gaszentralheizung von 2017 nebst Solarkollektoren. Die angesetzte Wohnfläche beträgt rd. 310qm; sie ist verteilt auf 2 Ebenen, 4 Zimmer, Wohnküche, 3 Sanitärräume, Flur-/Nebenflächen, Halle und 3 Balkone/Dachterrassen.

Das Objekt wird auskunftsgemäß von den Eigentümern genutzt; ein Mietvertrag liegt mir nicht vor. Die Bereiche im Gemeinschaftseigentum sind recht gut instandgehalten; die Höhe des Hausgeldes wurde mir nicht mitgeteilt / bekannt.

## Ergebnisse der Wertermittlung

Verkehrswert: 2.600.000,- € \*  
2.630.000,- € (ohne Investitionsabschlag; nachrichtlich)

Kennzahlen*:	8.387,- €/qm	Gebäundefaktor (Verkehrswert / Wohnfläche)
	30,5 %	Bodenwertanteil, relativ
	793.125,- €	Bodenwertanteil, absolut
	72 Jahre	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
	14.01.2025	Wertermittlungsstichtag



# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>
<b>2. Beschreibung des Grundstücks</b>	
2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale	6
2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation	10
2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse	16
<b>3. Beschreibung der baulichen Anlagen</b>	
3.1 Gebäude und Außenanlagen	17
3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand	20
3.3 Bau- und Grundstückskennzahlen	23
3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse	24
3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer	25
<b>4. Ermittlung des Verkehrswerts</b>	
4.1 Bodenwertermittlung	27
4.2 Ertragswertermittlung	30
4.3 Vergleichswertermittlung	36
<b>5. Verkehrswert</b>	
5.1 Zusammenfassung	38
5.2 Plausibilitätsprüfung	39
5.3 Marktlage / Besondere Wertverhältnisse / Verkehrswert	42
<b>6. Quellen- und Literaturverzeichnis</b>	<b>44</b>
<b>7. Verzeichnis der Anlagen</b>	<b>45</b>



# 1. Allgemeine Angaben

## Auftrag / Bewertungsgegenstand

Mit Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-Barmbek, Spohrstraße 6 in 22081 Hamburg vom 05.11.2024 wurde ich mit der Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung beauftragt. Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch wie folgt eingetragen:

<b>AG HH-Barmbek</b>	<b>Grundbuch von Wellingsbüttel / Blatt 7744 / Bestandsverzeichnis</b>
Nr. 1	609/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück
• Gemarkung	Wellingsbüttel
• Flurstück	3704
• Wirtschaftsart/Lage	Gebäude- und Freifläche, Rabenhorst 18a
• Größe	1.266qm
• verbunden mit	dem Sondereigentum an der Wohnung, den zwei Kellerräumen und dem Heizungsraum im Keller, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. W2.
Nr. 2/zu 1	Leitungsrecht; eingetragen Wellingsbüttel Bl. 7958+7959, Abt. II Nr. 2
Nr. 3/zu 1	Bau- und Nutzungsbeschränkung; wie vor, Abt. II Nr. 3
Nr. 4/zu 1	Geh-/ Fahr-/ Leitungsrecht; Wellingsbüttel Bl. 7596-7599, Abt. II Nr. 3
Nr. 5/zu 1	Bau- und Nutzungsbeschränkung; wie vor, Abt. II Nr. 4
zu 1	Die Teilungserklärung ist geändert (> Seite 10)

## Ortsbesichtigung / Arbeitsunterlagen zur Wertermittlung

Wertermittlungs- und Qualitätsfeststellungsstichtag ist das bei den Beteiligten mit Einschreiben fristgerecht angekündigte Datum der Ortsbesichtigung am 14.01.2025. Anwesend zum Termin waren eine Bevollmächtigte zu Abt I Nr. 2.2 sowie der Unterzeichner. Der Zutritt zu Grundstück und Allgemeinbereichen der baulichen Anlagen war möglich; der zum Bewertungsobjekt ebenso.

Diese Verkehrswertermittlung folgt den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021). Vom Unterzeichner wurden erforderliche Informationen zum Grundstücks-/ Gebäudebestand aus Bau-/Grundakten bzw. öffentlichen Registern, zum öffentlichen Baurecht sowie Grundstücksmarktdaten zu allgemeinen Wertverhältnissen beschafft. Daneben werden Unterlagen vom Auftraggeber berücksichtigt (Grundbuchauszug, Gerichtsakte). Es lagen vom Eigentümer Nr. 2.2 mündliche Angaben zu Gebäude-/Nutzungsverhältnissen vor; angefragte Objektunterlagen wurden nicht zur Verfügung gestellt. Einer Veröffentlichung von Innenraumfotos des Objekts wurde nicht zugestimmt.



## Haftungs- und Leistungsabgrenzung

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

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

## Hinweis zum Urheberrecht

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

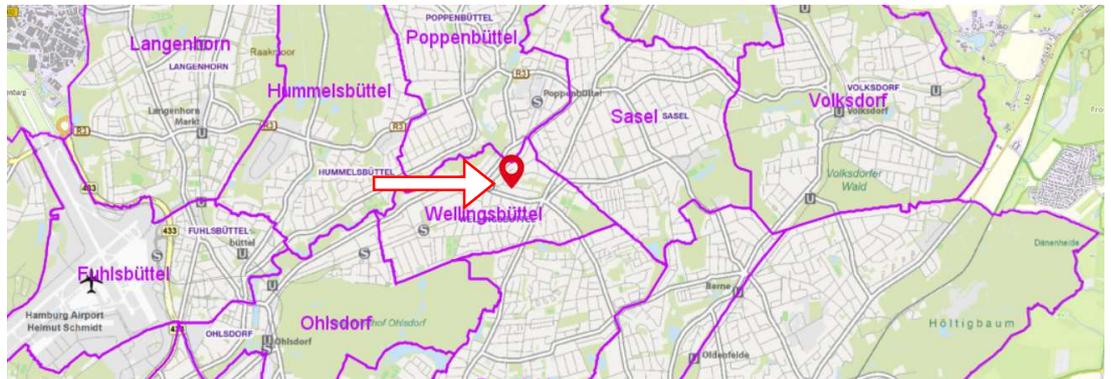


## 2. Beschreibung des Grundstücks

### 2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale

#### Standort / Stadteillage

Das Bewertungsobjekt liegt im zur Freien und Hansestadt Hamburg/Bezirksamtswahlbereich Wandsbek zugehörigen Stadtteil Wellingsbüttel, ca. 11,9km nördlich des Stadtzentrums und rd. 5,5km südwestlich der Stadtgrenze zu Schleswig-Holstein.



Stadt-/Geobasiskarte mit Stadtteilgrenzen © FHH, LGV

**Siedlungsgefüge** Der Stadtteil wird geprägt durch tw. repräsentative Einzel- und Mehrfamilienhäuser, einige Reihenhau-/Zeilenbauten sowie die Nähe zum Landschaftsschutzgebiet „Hummelsbütteler Feldmark/Alstertal“.

Wellingsbüttel hat rd. 11.100 Einwohner; statistische Daten zur Sozial-/Wohnstruktur zeichnen ein überdurchschnittliches Profil [L9]. Im Stadtteilzentrum, Wellingsbüttler Weg und im EKZ „Alstertal“ (ca. 2,0km entfernt) befinden sich Versorgungsmöglichkeiten. Schulen, Sportstätten und Kindergärten existieren im näheren Umfeld; zur Naherholung bietet sich z.B. das Alstertal oder der „Heinz-Erhardt-Park“ an.

**Verkehrslage** Die Distanz zum Flughafen Hamburg beträgt ca. 5,5km, zur Autobahn ca. 13,0km (A7: Schnelsen Nord), zur Bahnhaltestelle ca. 0,3km (S1: Wellingsbüttel) und zum Linienbus ca. 0,3km (168, M27: S-Wellingsbüttel). Eine Anbindung an den weiteren Stadtraum besteht z.B. über den Wellingsbüttler Weg (ca. 600m); die Verkehrslage ist durchschnittlich.



## Wohn- bzw. Gewerbelage

Das Bewertungsgrundstück liegt im zentral-nördlichen Teil von Wellingsbüttel bzw. im Siedlungsraum zwischen dem Ortsteilzentrum Wellingsbüttel (ca. 370m nach Westen) sowie einer öffentlichen Grünanlage im Osten (Heinz-Erhardt-Park).



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

**Nachbarumfeld** Der „Rabenhorst“ zweigt im Westen von der Rolfinckstraße ab und ist am Standort als 2-spurige Straße mit Wendehammer und wenig Verkehrsaufkommen ausgebaut. Der Nahbereich wird geprägt durch bis zu 2-geschossige Villen bzw. Mehrfamilienhäuser aus unterschiedlichen Baujahren und eine offene Blockbebauung auf größeren Grundstücken. Etwa 350m jeweils östlich bzw. westlich befinden sich die o.g. Parkanlage und der S-Bahnhof. Der Grünbezug ist etwas überdurchschnittlich; öffentliche Stellplatzmöglichkeiten am Fahrbahnrand sind bezogen auf die Siedlungsdichte ausreichend.

**Lageeinordnung** Im Bewertungsfall ist i.W. die Lage für Wohnzwecke zu qualifizieren. Bezogen auf den Stadtteil ist die Wohnlage überdurchschnittlich; bevorzugt sind auch Bereiche im Pfeilshofer Weg und nördlich vom Wellingsbüttler Weg. Ein mäßig verdichteter, baulich i.W. homogener Quartierscharakter mit tw. attraktiven Wohnbauten und wenig Straßenverkehr, die Sozialindikatoren und die Nähe zu Infrastruktureinrichtungen sind neutral bis positiv zu werten; nachteiliger ist die schwächer ausgeprägte Zentralität.

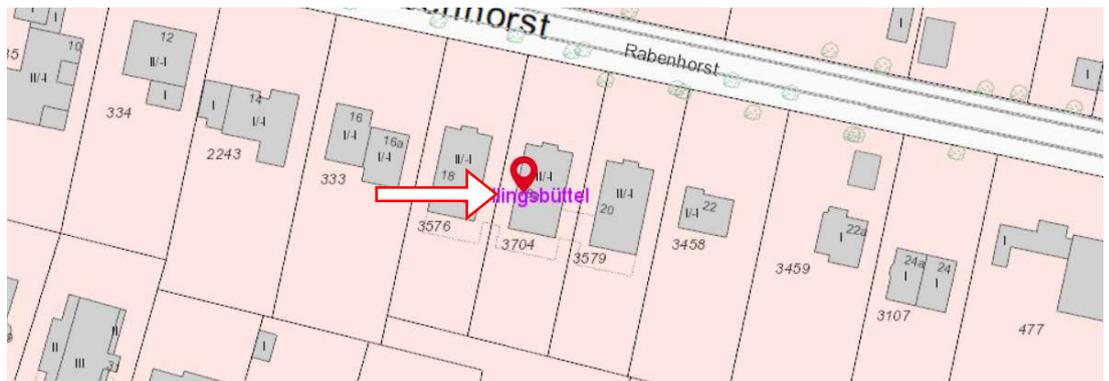
Das Wohnlagenverzeichnis zur Kategorisierung i.S. des Hamburger Mietenspiegels weist den Standort bezüglich Statusindex, Grünbezug, Einwohnerdichte, Straßenart und Infrastruktur als gute Lage im mittleren Bereich aus (Adresswert: 594,47; gute Lage ab 541,0; Median normale Lage: 465,8 / gute Lage: 590,6). Der Gutachterausschuss klassifiziert anhand des Bodenrichtwertniveaus für Mehrfamilienhäuser eine „gute Lage“ im mittleren Spannenbereich.

Insgesamt liegt m.A.n. eine gute, etwas dezentrale Wohnlage im Stadtgebiet vor.



## Grundstücksmerkmale

Das Flurstück 3704 / Gemarkung Wellingsbüttel / Rabenhorst 18a wird im Liegenschaftskataster mit einer Größe von 1.266qm als Wohnbaufläche geführt und liegt innerhalb der Verwaltungsgrenzen des Stadtteils „Wellingsbüttel“.



Liegenschaftskarte (Norden oben) © FHH, LGV

**Grenzverhältnisse** Das Flurstück verfügt über einen regelmäßigen Zuschnitt mit ebener Topographie. Die Straßenfront beträgt rd. 19m und die mittlere Tiefe in Nord-Süd-Richtung rd. 68m. Besondere, wertrelevante Grenzbesonderheiten wie Überbauten/-hang wurden nicht bekannt.

**Situierung** Das Flurstück 3704 ist maßgeblich bebaut mit 1 Wohn-/Tiefgaragengebäude. Der Bauabschnitt mit dem Bewertungsobjekt befindet sich ca. 25m ab Fahrbahn im zentralen/straßenabgewandten Grundstücksteil, ist nicht grenzstehend und nicht angebaut. Die Tiefgarage ist nur teilweise vom Wohnhaus überbaut und grenzstehend. Der Hauszugang erfolgt von Osten; die Grundstücks-/Garagenzufahrt von Norden über eine mit den Flurstücken 3576 + 3579 gemeinsam genutzte Fläche bzw. Tiefgarage (s.u.). Insgesamt liegen durch Vegetation tw. verschattete, ansonsten normale Grundstücksverhältnisse vor.

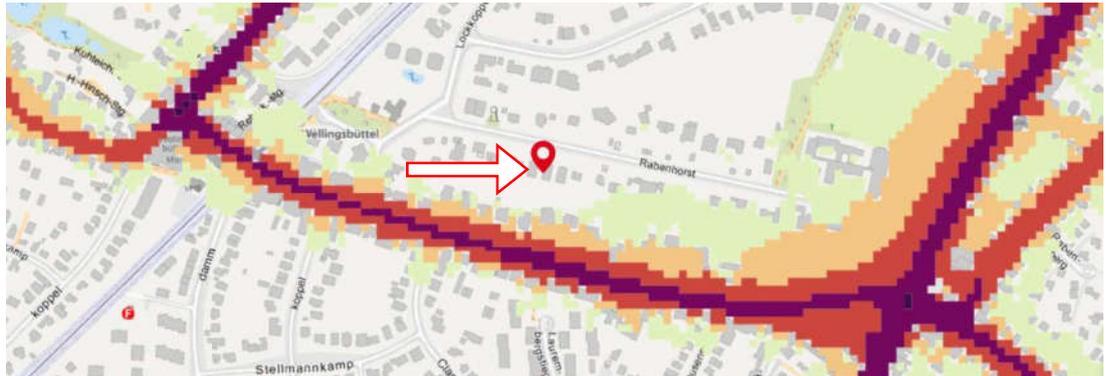
## Erschließungszustand

Gemäß Bescheinigung über Anliegerbeiträge der Bezirksverwaltung vom 05.12.2024 liegt das Flurstück 3704 an der öffentlichen Erschließungsanlage „Rabenhorst“. Die Straße ist mit Asphaltbelag, Beleuchtung und Gehwegen ausgebaut sowie auskunftsgemäß endgültig hergestellt. Vor der Straßenfront liegen ein Schmutz- und ein Regenwassiersiel. Die Existenz der zur Bebauung erforderlichen Grundstücksanschlüsse bzw. -leitungen wird unterstellt. Es sind derzeit weder Sielbau- noch Erschließungsbeiträge fällig.



## Umwelteinwirkungen / Geräuschimmissionen

Das Flurstück 3704 liegt an einer verkehrsberuhigten, wenig befahrenen Stadtstraße und etwa 110m nördlich der stärker frequentierten Rolfinckstraße (Verbindung von der Saseler Chaussee im Osten und Wellingsbüttler Weg im Westen).



Lärmkarte Hamburg Straßen-/Flugverkehr 2022 © FHH, LGV

**Lärmkarte** Gemäß Lärmkarte (Straßenverkehr) ist für den gesamten Flurstücksteil ein 24h-Schallpegel von  $< 55 \text{ dB(A)}$  bzw.  $< 50 \text{ dB(A)}$  / Nachtzeit verzeichnet; aufgrund der Distanz zu o.g. Straßen ist das „Lästigkeitspotential“ durch Geräusche m.A.n. kaum erhöht. Lagetypische Immissionen sind in den Bodenrichtwerten enthalten; sonstige, hier wertrelevante Störfaktoren/ Emissionsquellen wurden nicht bekannt.

## Altlasten / Bodengüte / Kampfmittel

Für das o.g. Flurstück ist laut geoportal-hamburg.de ein minimaler Grundwasserflurabstand von 20,0-25,0m und laut Bohrarchiv bis ca. 10,0m unter Gelände ein sandig-tonig-lehmiger Boden zu erwarten; dies wird als lagetypisch und in den Bodenrichtwerten gewürdigt unterstellt.

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

## 2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation

---

### 2.2.1 Grundbucheintragungen

---

#### Rechte, Lasten und Beschränkungen

Aus der Gerichtsakte lag ein Grundbuchauszug vom 11.10.2024 vor. Er wird inhaltlich und als aktuell zugrunde gelegt. Nicht eingetragene Rechte/Lasten sind mir nicht bekannt; bezüglich des Bestandsverzeichnisses wird auf Seite 4 des Gutachtens verwiesen.

Abteilung II	Grundbuch von Wellingsbüttel / Blatt 7744
• Nr. 1/BV 1	Grunddienstbarkeit (Bau- und sonstige Beschränkungen) gemäß Bewilligung vom 19.11.1919 (ON 1 in Blatt 229)
• Nr. 2/BV 1	Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht)
• Nr. 3/BV 1	Grunddienstbarkeit (Fahrradabstellrecht)
• Nr. 4/BV 1	Grunddienstbarkeit (Bau- und Nutzungsbeschränkung)
• Nr. 6/BV 1	Anordnung der Zwangsversteigerung

**Anmerkung** Aus der Eintragung Nr. 6/1 resultiert keine Verkehrswertrelevanz; dies gilt ggfs. auch für Grundpfandrechte/Schuldverhältnisse in Abteilung III.

Das Recht Nr. 1/1 wurde ursprünglich vor dem Hintergrund von Landverkäufen Ende des 19. Jahrhunderts durch die sog. Alsterthal-Terrain-Aktien-Gesellschaft („ATAG“) eingetragen und umfasst 11 Gestaltungs-/Nutzungsbestimmungen. Die Eintragung sollte in der hier betreffenden „Bauklasse A“ der Erhaltung des Charakters einer villenartigen Landhaussiedlung dienen. Da das herrschende Grundstück nach Liquidation des Vermögens der ATAG auf die FH Hamburg übertragen wurde (vertreten durch die „ATAG-Kommission“), wird die Klausel letztlich als Ergänzung des geltenden öffentlichen Bauplanungs-/Städtebaurechts interpretiert.

Im Bewertungsfall ergibt sich durch die Inhalte der Grunddienstbarkeit (Nr. 1/1), von denen die Bauausführung, Grenzabstände und Baulinien betreffend genehmigt abgewichen wurde, m.A.n. kein wirtschaftlicher Nachteil bzw. kein Werteeinfluss.

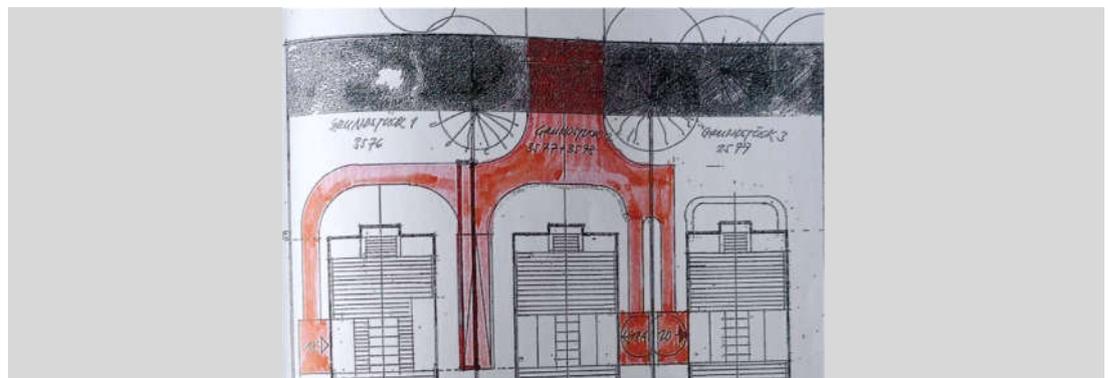
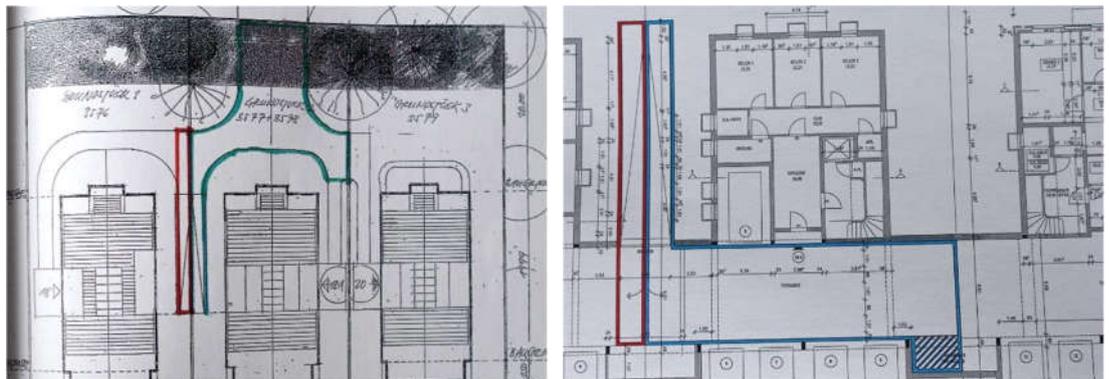
Bei den Rechten Nr. 2-4/1 handelt es sich um übliche Benutzungsregelungen zwischen den Eigentümern der Flurstücke 3704, 3576 und 3579 betreffend die Zuwegung zu der Tiefgarage und den Hauseingängen der Häuser Nr. 18 und 20 zum Befahren/Begehen sowie die der Wegebeleuchtung und Tiefgarage dienenden Stromleitungen (Nr. 2/1). Das Recht Nr. 3/1 lastet auf einer ca. 8qm großen Fläche in der Tiefgarage; Nr. 4/1 trifft Regelungen zum Erhalt der einheitlichen Gestaltung der o.g. Flurstücke.



Für den Bewertungsfall resultiert m.A.n. kein Werteeinfluss aus den Rechten Nr. 2-4/1. Die hier betreffenden Flächen liegen außerhalb des bebaubaren Bereichs/im Grenzabstand bzw. in der Tiefgarage und können zur Berechnung der Grundstückskennzahlen (GRZ/GFZ) herangezogen werden; eine bauliche Minderausnutzung ergibt sich daher nicht.

Bei einer mutmaßlich mäßigen Inanspruchnahme der Flächen werden - trotz ihrer Größe - keine relevanten Störfaktoren/Beschränkungen für das Bewertungsobjekt erwartet; sie dienen zudem auch der eigenen Erschließung und Versorgung. Wertvorteile durch Renten-/Entschädigungszahlungen resultieren hier nicht bzw. wurden nicht mitgeteilt.

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass im Bestandsverzeichnis zum Blatt 7744 mehrere Aktivvermerke an fremden Grundstücken eingetragen sind, die gemäß §96 BGB als Bestandteil des herrschenden Grundstücks gelten. Sie bewirken, dass zur Löschung der Rechte oder zur Eintragung der Inhaltsänderung oder Rangänderung des Rechts auch die Bewilligung des Inhabers des subjektiv-dinglichen Rechts erforderlich ist. Es handelt sich hier um Geh-, Fahr-, Leitungs-, Wege- sowie Benutzungsrechte an den Flurstücken 3576 und 3579 (analog zu o.g. Belastungen), die in den nachfolgenden Bewertungsansätzen gewürdigt werden.



Planzeichnung (Quelle Grundakte; unten Belastungsunterlage zum Leitungsrecht)

## Teilungserklärung / Wohnungseigentümergeinschaft

Die Teilungserklärung (TE) wurde am 29.07.2015/03.05.2017 nebst Änderung vom 20.05.2019 notariell beurkundet und lag zur Einsicht am 14.11.2024 vor. Die bauliche Abgeschlossenheit hat das Bauamt am 21.03.2017 bescheinigt. Diese gilt für 2 Wohnungen, 2 Kellerabstellräume und 4 TG-Stellplätze (Teileigentum) verteilt auf das Gebäude „Rabenhorst 18a“.

Laut TE ist die Nutzung der Wohnungseigentume grundsätzlich nur zu Wohnzwecken gestattet; Abweichungen hiervon bedürfen der Zustimmung des Verwalters (dieser ist mir nicht bekannt bzw. wurde nicht mitgeteilt). Mit der 1. Änderungsurkunde wurden Nummerierungen innerhalb der Aufteilungspläne modifiziert; mit der 2. Änderung wurde ein Sondernutzungsrecht an einem weiteren (5.) Tiefgaragenstellplatz zugunsten Wellingsbüttel Blatt 7745 eingeräumt.

Das Bewertungsobjekt umfasst das Sondereigentum an der Wohnung, den 2 Kellerräumen und dem Heizungsraum im Keller jeweils bezeichnet mit „Nr. W2“ und liegt laut Aufteilungsplan (AP) im 1. Ober- sowie Dachgeschoss; ihm sind laut TE die ausschließlichen Sondernutzungsrechte (SNR) am Balkon im 1. Obergeschoss und an den Terrassenflächen im Dachgeschoss zugeordnet. Es wurden keine wesentlichen Abweichungen zwischen „AP“ und tatsächlichem Nutzungsbereich der Wohnung bekannt (> Anlage 2).

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

## 2.2.2 Bauplanungsrecht

---

### Verbindliche Bauleitplanung

Das Flurstück 3704 liegt im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher nach §30 BauGB i.V.m. dem Flächennutzungsplan Hamburg, der die städtebauliche Entwicklung regelt. Laut [geportal-hamburg.de](http://geportal-hamburg.de) gilt hier:

Bauleitplan	Bebauungsplan „Wellingsbüttel 16 / Blatt 2“
• Ausweisung	WR – II – o – 2 Wo – <u>E</u> – (E) – (5) – (7) – Baugrenzen
• Feststellung	25.08.2014
• Planrecht i.V.m.	Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990/22.04.1993

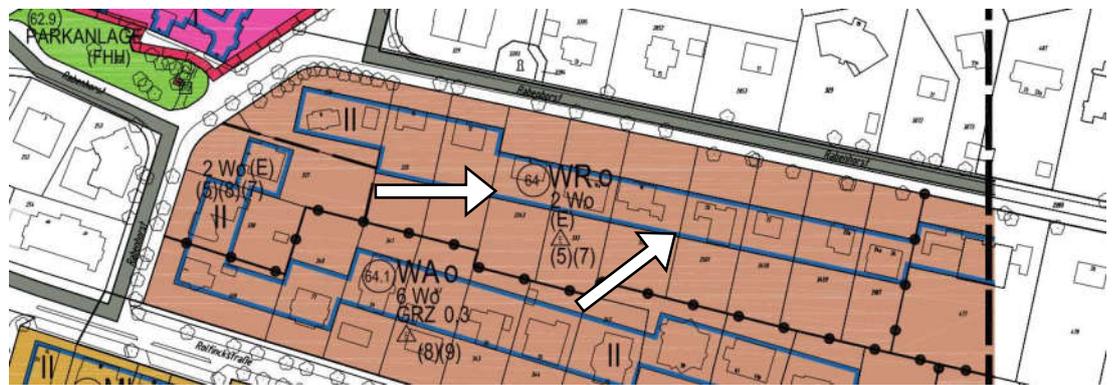
**Anmerkung** Für das Flurstück 3704 gilt eine Festsetzung als „Reines Wohngebiet“ und zur Bebauung mit 2 Vollgeschossen in offener Bauweise als Einzelhäuser mit höchstens 2 Wohnungen je Gebäude; es ist ein Baufeld mit 10m Tiefe durch Baugrenzen ausgewiesen.



Laut Verordnung über den B-Plan sind auf den mit „(E)“ bezeichneten Flächen eine Grundfläche für bauliche Anlagen von 250qm je Baugrundstück als Höchstmaß zulässig. Auf den mit „(5)“ bezeichneten Flächen sind in den Vorgärten Garagen und Carports sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ( ... ) unzulässig und auf den mit „(7)“ bezeichneten Flächen ist ein Grenzabstand der Hauptgebäude zur seitlichen Grundstücksgrenze ( ... ) von mindestens 4,0m einzuhalten. Des Weiteren gelten einige - hier nicht wertrelevante - Ausführungs-/Bepflanzungsvorschriften.

Nach §3 BauNVO dient das Grundstück (ausschließlich) dem Wohnen; zulässig sind Wohngebäude. Ausnahmen sind für bestimmte gewerbliche Nutzungen nach §3 (3) BauNVO möglich; Anlagen für soziale Zwecke sind allgemein zulässig (§2 Nr.2).

Durch die Bestandsbebauung existiert m.A.n. keine ungenehmigte Über- oder relevante Unterausnutzung des Grundstücks (tw. Abweichungen wurden genehmigt; s.u.). Die Entwicklungsstufe des Flurstücks ist i.S.v. §3 (4) ImmoWertV als „baureifes Land“ einzustufen.



Planzeichnung © FHH, LGV

## Besonderes Städtebaurecht / Ökologische Schutzgebiete / Denkmalschutz

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

**Denkmalschutz** Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Hamburger Denkmalliste vom 17.09.2024 als Baudenkmal bzw. als Bestandteil eines Ensembles eingetragen. Für das Flurstück ist mir kein Hinweis auf Bodendenkmäler oder archäologische Vorbehaltsflächen bekannt.

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



## 2.2.3 Bauordnungsrecht

---

### Bau- und Nutzungsgenehmigung

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

Bauabschnitt	Rabenhorst 18a
• 05.2016 (02069/15)	<p>Genehmigungsbescheid Wohnhaus mit 2 Einheiten/5 TG-Stellplätzen. Es wurden Ausnahmen/Befreiungen/Abweichungen erteilt für Überschreitung von Baugrenzen, der zulässigen Grundfläche sowie dafür, das Staffelgeschoss nicht an einen notwendigen Treppenraum anzuschließen.</p> <p>Es lagen weder eine Baubeginnsanzeige noch eine Mitteilung über die Innutzungsnahme vor; als Ursprungsbaujahr wird 2017 unterstellt.</p>

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

### Baulastenverzeichnis

Für das Flurstück 3704 sind laut Bauakte / Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung eine belastende und 2 begünstigende Baulasten verzeichnet. Nicht im Verzeichnis eingetragene Vorgänge nach altem Recht (z.B. Hofgemeinschaften) lagen in der Bauakte nicht vor.

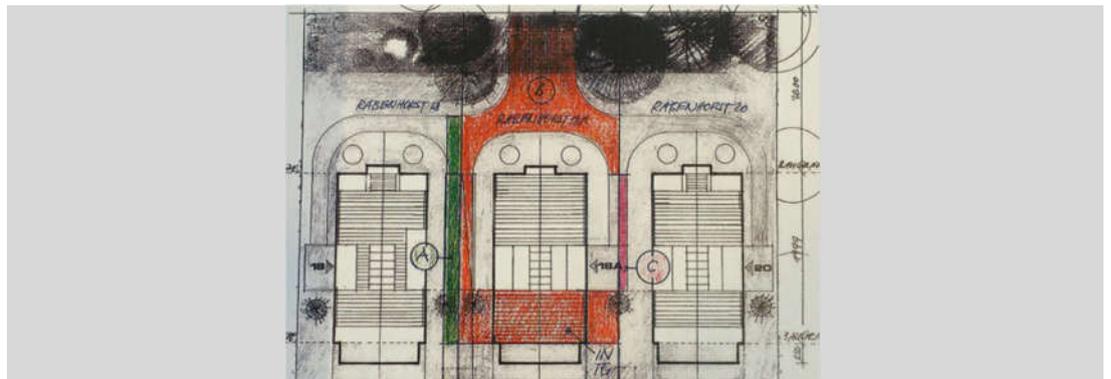
Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, die Eigentümer zu einem ihr Grundstück betreffendes Handeln, Dulden oder Überlassen verpflichtet, das sich nicht aus dem öffentlichen Baurecht ergibt (> §79 HBauO). Baulasten gehen auf Rechtsnachfolger über;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

**Baulast Nr. 933-967** Es besteht die Verpflichtung für das Bewertungsgrundstück eine im Lageplan mit „B“ und Farbtönen Orange dargestellte Fläche als ständig freizuhaltenen Zu- und Durchfahrt/-gang und in der Tiefgarage in der dargestellten Breite und in einer Höhe von mindestens 2m zugunsten der Flurstücke 3576 + 3579/Wellingsbüttel zur Verfügung zu stellen.



**Baulast Nr. 933-968 / Nr. 933-969** Es besteht die Verpflichtung für das Flurstück 3576/Wellingsbüttel eine im Lageplan mit „A“ und Farbton Grün dargestellte Fläche als ständig freizuhalten Zufahrt in der dargestellten Breite und in einer Höhe von mindestens 2m zugunsten des Bewertungsgrundstücks und des Flurstücks 3579 zur Verfügung zu stellen.

Nach Baulast Nr. 933-969 besteht die Verpflichtung für das Flurstück 3579/Wellingsbüttel eine im Lageplan mit „C“ und Farbton Rot dargestellte Fläche als ständig freizuhaltenen Zugang zugunsten des Bewertungsgrundstücks zur Verfügung zu stellen.



Planzeichnung © FHH, LGV

Für den Bewertungsfall ergibt sich m.A.n. kein Werteeinfluss aus den öffentlich-rechtlichen Tatbeständen. Die Belastungsfläche liegt außerhalb des bebaubaren Bereichs/im Grenzabstand bzw. in der Tiefgarage und kann zur Berechnung der Grundstückskennzahlen (GRZ/GFZ) herangezogen werden; eine bauliche Minderausnutzung ergibt sich daher nicht.

Bei einer mutmaßlich mäßigen Inanspruchnahme der Fläche werden - trotz ihrer Größe - keine relevanten Störfaktoren bzw. Beschränkungen erwartet; sie dient zudem auch der eigenen Erschließung. Baulastbedingte Wertvorteile durch Renten/Entschädigungszahlungen oder eine wesentliche Höherausnutzung des Grundstücks resultieren hier nicht.

## 2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse

---

### ■ Derzeitige Nutzung

Das Bewertungsobjekt wird zum Stichtag auskunftsgemäß von den Eigentümern genutzt bzw. bewohnt. Zum Besichtigungstermin waren diese nicht anwesend. Ein Mietvertrag wurde mir nicht übergeben.

Hinweise zu Mietvorauszahlungen, Mietpreisbindungen oder Baukostenzuschüssen liegen mir nicht vor; im Gutachten wird aufgrund fehlender Informationen Miet-/Vertragsfreiheit unterstellt. Sollten Mietverhältnisse bestehen, ist der Verkehrswert anzupassen.



## 3. Beschreibung der baulichen Anlagen

### 3.1 Gebäude und Außenanlagen

---

#### ■ Typologische Gesamtkonzeption

Auf dem Grundstück existieren ein freistehendes/unterkellertes, horizontal geteiltes 2-Familienhaus des Ursprungsbaujahres 2017 mit 2 Vollgeschossen, Satteldach, 1 Haupteingang sowie eine vom Wohnhaus tw. überbaute Tiefgarage mit 5 Stellplätzen. Das Bewertungsobjekt liegt im 1. Ober- und Dachgeschoss; auf diesen Ebenen befinden sich keine weiteren Wohnungen.

Der Zutritt zu Grundstück und Allgemeinbereichen der baulichen Anlagen (> Eingang/Treppenhhaus, Keller-/Garagengeschoss) war möglich; der zum Bewertungsobjekt ebenso. Grundstücks-/ Fassadenteilflächen, Dachstuhl/Eindeckungen sowie durch Gegenstände verdeckte Bausubstanz waren tw. unvollständig bzw. nicht einsehbar (> Seite 5).



Luftbild © FHH, LGV



#### 3.1.1 Gebäudekonstruktion/-hülle

---

##### ■ Primärstruktur

Das Gebäude mit dem Bewertungsobjekt ist errichtet als Massivkonstruktion mit Lochfassade und straßen- bzw. gartenseitig durch Erker, Loggien sowie Dachterrassen gegliedert. An der Ost- und Westseite existieren Flachdachgauben. Die Fassadenansichten sind in rotem Verblendstein und Kupferblech (Giebel-/Gaubenseiten) ausgeführt.



**Fassade/Rohbau** Außenwände EG/OG/DG-Giebel: 43,0cm (laut Akte KS-Mauerwerk mit 12cm Kerndämmung). DG-Gaube: ca. 24cm Mauerwerk. Innenwände in Mauerwerk/Leichtbauweise in verschiedenen Stärken. KG-Wände in Kalksandstein auf Massivfundament. Geschossdecken in Stahlbetonkonstruktion mit 6cm schwimmendem Speicherestrich.

**Dach/-indeckung** Satteldach in Holzkonstruktion mit ca. 45° Neigung, ca. 1,0m Drempe, roter Tonpfannendeckung und Entwässerung über Kupferrinnen/-fallrohre. Flachdachgauben mit Bitumenabdichtung. Dachausbau zu Wohnzwecken sowie vermutlich mit Dämmung.

**Fenster/SE-Nr. W2** Wohnraumfenster mit Holzrahmen/3-fach-Verglasung von 2017 in i.W. größeren Formaten bzw. als 1-/mehrflügelige Fenstertüren mit Sprossen. Terrassenzugänge über Schiebeelemente sowie im DG teilweise als Dachflächenfenster bzw. in der Halle mit Oberlicht.

**Eingang/Treppen** Haupteingang als 1-flügelige, glatte Holzrahmentür von 2017 nebst 2 Seitenteilen und Oberlicht mit Isolierglasfüllung. Haupttreppe KG-DG als gewendelte Betonkonstruktion (Massivstufen mit Naturstein-/Granitbelag, Geländer mit Edelstahlstäben/-handlauf). Es existiert ein Aufzug mit Stahlblechkabine (575kg Traglast; KG-DG; Bj. 2017).

**Sonstige Bauteile** Loggien/Dachterrassen in Betonkonstruktion mit Natursteinfußboden sowie Mauerbrüstungen mit Edelstahl-/Glasfüllung.

### 3.1.2 Innenausbau

---

#### Sekundär- und Tertiärstruktur

Hauseingang/Flur mit Naturstein-/Granitfliesen als Fußboden/-leiste und Glattputz/Malervlies mit hellem Anstrich als Wand-/Deckenbelag. Treppenraum wie vor und mit Holzfensterelementen und Isolierverglasung von 2017 in größeren Formaten.

**Innentüren/SE-Nr. W2** Wohnungseingang als 1-flügelige/glatte Spantür mit dunkelfarbiger Kunststoffbeschichtung innenseitig. Zimmertüren als schwerere, glatte und im 1.OG raumhohe Spankonstruktionen mit dunklem Holzfurnier bzw. im DG mit hellen Türblättern in glatten Spanzargen. Zu den Wohn-, Küchen- und Schlafräumen im DG existieren keine Türen.

**Oberflächen** Wohnräume mit Eichenparkett (Dielenverband) als Fußboden und Glattputz/Malervlies mit hellem Anstrich als Wand-/Deckenbelag. In Eingangsflur und Halle (DG) Wandbekleidung aus MDF-Stäben mit dunklem Eichenholzfurnier.

**Sanitär** Ausbau mit WC und Vollbad (im Rohbau) sowie Duschbad im DG. Ausstattung mit dunklen/tw. stark gemaserten Natursteinplatten als Fußboden bzw. als Wandschild (raumhoch) und gehobenen Objekten (> Hänge-WC/Unterputz-Spülkasten, Einzelwaschtisch aus Naturstein im DG, Duschaum mit Bodenablauf) sowie mit guten Armaturen.



**Küche** Ausbau mit Eichendielen als Fußboden, Glattputz/Malervlies mit hellem Anstrich als Wand-/Deckenbelag, i.W. gehobener Ausstattung (> Arbeitsfläche in Naturstein bzw. Kochinsel mit dunkler Spanplatte, raumhohe Schrankelemente mit Eichenfurnier, 2 Metallspülen, Bj. 2017) sowie mit guten/zahlreichen Elektrogeräten von ZUG und Miele.

**Heizung/Wasser** Wärmeversorgung über Gas-/Brennwertkessel von 2017 nebst Solar Kollektoren, Fußbodenheizung und Steig-/Leitungen als Unterputzinstallation; Warmwasserbereitung zentral über die Heizung. Entwässerung ins öffentliche Siel.

**Elektro/Lüftung** Hauptanschluss im Kellergeschoss; Unterverteilung im „SE-Nr. W2“ mit Automatenicherungen und Unterputzinstallation. Ausbau mit Klingel-/Gegensprech-/Videoanlage, Einbaustrahlern, elektrischen Sonnenschutzlamellen und guter Schalter-/Steckdosenzahl. Nassräume mit Fensterlüftung (DG/Vollbad) bzw. im WC mit Aktivlüfter (vorbereitet).

**Nebenflächen** Balkon/Terrasse / SE-Nr. W2 (Sondernutzungsrechtsflächen) mit Natursteinfußboden, Markisen, Wasseranschluss und Außensteckdose.

Kellerabstell-/Heizungsraum / SE-Nr. W2: Zugang über Treppenhaus und TG-Schleuse. Ausbau mit Keramikfliesen (Estrichboden im Heizraum), gestrichene Wände/Betondecken, Span-/Metalltüren, isolierverglaste Kunststofffenster und Lichtauslass/-schalter.

Keller/Allgemeinbereiche: Zugang über o.g. Massiv-/Innentreppe sowie Schleuse in der Tiefgarage. Ausbau mit Naturstein-/Granitfliesen als Fußboden (in Vorfluren, ansonsten Keramikfliesen), glatt verputzte/gestrichene Wände/Betondecken, Span-/Metalltüren und isolierverglaste Kunststofffenster.

**Sonstiges/Einbauten** Einbauschränke mit Eichenfurnier (Flur/Schlafzimmer), „Medien-/TV-Wand“ mit Natursteinbekleidung und Ethanol-Kamin (Wohn-/Schlafzimmer). Interne, 2-läufige Holzwangentreppe mit Zwischenpodest und Eichendielenbelag zwischen 1. OG und DG.

### 3.1.3 Außenanlagen und Nebengebäude

---

#### Bauteile / Befestigungen / Vegetation

Es existieren Grundstücksanschlüsse/Versorgungsleitungen, Einfriedungen (hohe Mauerpfeiler mit Metallstabzaun und 2-flügeligem Metalltor), Rasen/Zierpflanzen/Gehölze und mit Betonsteinplatten/Spaltklinker angelegte Wege/Freiflächen.

**Außenanlagen** Briefkasten-/Klingelanlage (integriert in Einfriedung), Eingangsdach in Glaskonstruktion, Granitpalisaden, Müllcontainerboxen. Ringdrainage mit Revision.

**Nebengebäude** Tiefgarage. Stahlbeton- bzw. Mauerwerkskonstruktion mit begrüntem Flachdach, elektrischem Sektionaltor und Rampe (Betonsteinpflaster), Ausbau mit Estrichboden, gestrichenen Beton-/Mauerwänden/Betondecken, Metalltüren und Fensterlüftung.



## 3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand

---

### 3.2.1 Baulicher Zustand

---

#### Durchgeführte Baumaßnahmen

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

- 2017 Ursprungsbaujahr

#### Bauschäden/-mängel und wirtschaftliche Überalterung

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

**Primärstruktur** Dach: Neben einigen Witterungsspuren/Algen-/Moosbewuchs waren an Dachflächen/-überständen/-aufbauten keine größeren Schäden erkennbar. Eindeckungen des Hauptdaches und der Tiefgarage und Rinnen/Fallrohre stammen vermutlich aus der Zeit um 2017; die Dachdämmung vermutlich ebenso und ist noch zeitgemäß.

Fassade/Fenster: Es sind keine unüblichen Witterungsspuren/Schäden erkennbar; der energetische Zustand der Außenwände ist baujahresgemäß. Die Fenster im Treppenhaus und im SE-Nr. W2 sind von 2017f und aus wärmetechnischer Sicht lagegerecht.

Eingang/Treppen: Die Haupteingangstür weist kaum Gebrauchsspuren auf; sie entspricht sicherheits-/wärmetechnisch dem Stand von 2017. In Treppenhaus/Fluren existieren keine unüblichen Schäden; die Oberflächengestaltung ist i.W. zeitgemäß.

**Innenausbau / SE W2** Raumboflächen: Es sind an Wänden/Böden und Türblättern/-zargen wenige bis übliche Gebrauchsspuren vorhanden; im Wohnzimmer wurden Teile der „Medien-/TV-Wand“ demontiert und im gartenseitigen DG-Zimmer sind Wandoberflächen tw. nicht fertig gestellt. Boden-/Wandbeläge sind aus dekorativer Sicht zeitgemäß.

Sanitär: Die Ausstattungen im WC und DG-Duschbad stammen aus neuerer Zeit und sind an Raumboflächen mit dunkel-schwarzen, tw. stark gemaserten Belägen individuell gestaltet und bedingt marktgängig. Im WC fehlt Zubehör (Waschbecken, Ventilator) bzw. ist an Decke, Einbauschrankschürze und Bodenübergang zum Flur fertig zu stellen. Im Duschbad fehlen tw. Elektroinstallationen und eine Wandplatte; in der Duschnische existieren starke Verkalkungen am Bodenablauf. Größere Feuchtigkeitsschäden waren nicht erkennbar.



Im 1. OG wurde der Ausbau eines Vollbads begonnen; hier besteht umfassender Fertigstellungsbedarf an sämtlichen Raumbooberflächen und Zubehörteilen. Es sind tw. Wasser-, Heizungs- und Elektroinstallationen vorhanden; eine Funktionsprüfung wurde nicht vorgenommen.

Küche: Der Ausbau ist aus neuerer Zeit und weist wenige bis übliche Gebrauchsspuren auf. Die Arbeitsplatte an der Kücheninsel wurde als dunkel gestrichene Spanplatte ausgeführt und wirkt nicht objektgerecht. An der Decke fehlen 2 Abdeckplatten.

**Sonstiges** Installationen: Hausanschlüsse, Grund- bzw. Strangleitungen, Unterverteilungen für Ab-/Wasser/Elektro inkl. Sicherungen, Heizkessel, Heizflächen sowie Aufzug stammen vermutlich aus neueren Zeiten ab/um 2017. Es wurden mit Ausnahme des o.g. Fertigstellungsbedarfs keine größeren Funktionsdefizite im Bereich des Sonder- oder Gemeinschaftseigentums bekannt.

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

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

Tiefgarage: Neben üblichen Gebrauchsspuren waren an Sockelbereichen Salzausblühungen vorhanden (> Ursache ungeprüft). Größere/baujahresuntypische Feuchtigkeitsschäden bzw. Defizite der äußeren Bauwerksabdichtung waren nicht erkennbar.

**WEG/Beschlüsse** Von den Beteiligten wurden weder Angaben zur Hausverwaltung noch Protokolle von Eigentümersammlungen zur Verfügung gestellt. Es wird unterstellt, dass keine größeren Instandsetzungs-/Modernisierungsmaßnahmen thematisiert/beschlossen wurden.

### **3.2.2 Kalkulatorische Wertminderung**

---

#### **Vorbemerkung**

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

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



Der Markteinfluss für Investitionsbedarf richtet sich v.a. nach der Objektart und dem Grad der Nutzungsbeeinträchtigung; es ist zwischen rechtlich/wirtschaftlich unabweisbaren und nicht zwingenden, aber absehbaren Maßnahmen zu differenzieren. Dieser sog. disponible Aufwand wird im Geschäftsverkehr anteilig eingepreist und unterliegt einem Marktfaktor. Alterstypische Zustandsmerkmale erfordern dagegen keinen Abschlag; sie sind im Ansatz der Restnutzungsdauer gewürdigt. Soweit unterstellte Maßnahmen eine Verbesserung i.S. einer Modernisierung bewirken, werden sie werterhöhend berücksichtigt.

**Gesamtbeurteilung** Die Anlage entspricht aus struktureller/konstruktiver Sicht den Verhältnissen des Ursprungsbaujahres. Größere Maßnahmen wurden nicht bekannt. Ein Energieausweis liegt mir nicht vor.

Die einsehbaren Bereiche des Gemeinschaftseigentums befinden sich i.W. in einem recht guten Instandhaltungszustand. Das Bewertungsobjekt befindet sich Innen überwiegend in einem guten Pflegezustand mit tw. Fertigstellungsbedarf in Sanitärräumen. Hierfür erfolgt ein Abschlag.

Der energetisch/technische Modernisierungsgrad des Bewertungsobjekts entspricht – gemessen an baujahresüblichen Erneuerungsintervallen, am Nutzwert und am Lageumfeld – noch heutigen Anforderungen. Es sind keine größeren Maßnahmen zeitnah absehbar/erforderlich; für den Zustand der Arbeitsplatte (Kochinsel) ist ein anteiliger Abschlag marktgerecht.

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

<b>Kostenansatz</b> (bezogen auf qm-Wohnfläche)	NHK 2010 1.075 €/qm	BGF>WF 0,78	BPI 1,847	Region 1,75		2.710 €/qm
Bauteil / Maßnahme / Zuordnung	Anteil Gewicht	Anteil Defizit	Hebe- faktor	Markt- faktor		
Sanitär / Fertigstellung	9,0%	30%	1,30	1,00		95,1 €/qm
Küche / Arbeitsplatte	1.500 €	100%	1,00	0,58		2,8 €/qm
Risikozuschlag / SE	0 €					0,0 €/qm
Summe					=	97,9 €/qm
Wertminderungsansatz (ungerundet)					310,0 qm =	30.360 €

Marktfaktor (I x II)	Gewicht (I)	bis 0,25	bis 0,75	bis 1,00	Wert (II)	0,58
Art/Umfang	0,25	optisch	strukturell	elementar	0,25	0,06
Funkt. Dringlichkeit	0,20	< 10 J.	< 5 J.	< 1 J.	1,00	0,20
Lage	0,25	sehr gut	gut/mittel	mäßig	0,35	0,09
Baualter	0,15	> 50 J.	30-10 J.	< 5 J.	0,75	0,11
Bautyp	0,15	Gewerbe	MFH/ETW	EFH	0,75	0,11

**Wertminderung, gerundet (= 97,- €/qm bei 310qmWF) -30.000,- €**



## 3.3 Bau- und Grundstückskennzahlen

---

### 3.3.1 Flächen

---

#### Wohn-, Geschoss- und Bruttogrundfläche

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

**Bestandszahlen** Die Bauakte enthielt Grundrisse mit recht detaillierten Maßketten und Flächenangaben (Raumstempeln). Danach existieren rd. 315qm Grundfläche (ohne Abzug von nicht auf die Wohnfläche anrechenbaren Bereichen unter Dachsrägen). Eigentümer/Beteiligte haben keine Berechnungen zur Wohnfläche vorgelegt.

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

- Die Loggia bzw. Dachterrassen werden hinsichtlich Lage, Ausrichtung, Zugang, Witterungs-/Sichtschutz und Größe/Zuschnitt nutzwertabhängig zu 50% (Loggia) bzw. 30% als Wohnfläche angesetzt. Die Kellerräume werden auf die Nutzfläche angerechnet.

• Bebaute Grundfläche (ohne Neben- & unterirdische Anlagen; rd.)	223 qm
• Wertrelevante Geschossfläche (i.S.d. ImmoWertV, rd.)	614 qm
• Bruttogrundfläche (laut Bauakte bzw. nach Umrechnungskoeffizient, rd.)	982 qm
Geschossflächenzahl (Geschossfläche/Grundstück; s. Anlage)	0,48
Grundflächenzahl (Grundfläche/Grundstück; s. Anlage)	0,18

• Wohnfläche (rd.)	74,0%	310,4 qm
• Nutzfläche Kellerräume (rd.)	26,0%	29,3 qm
• Nutzfläche Sonstiges (Garage/Nebengebäude, rd.)	0,0%	0,0 qm
Summe	100,0%	77,0 qm

**Wohnfläche** (nutzwertabhängig; Einzelnachweis s. Anlage; rd.) **310,0 qm**



## 3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse

---

### Strukturelle Konzeption und Drittverwendung

Typologisch handelt es sich um eine Maisonette-/Etagenwohnung im 1. Ober und Dachgeschoss eines Wohnhauses des Ursprungsbaugeschäftes 2017 mit 3 Wohngeschossen und 2 Wohneinheiten. Sie umfasst rd. 310qmWF verteilt auf 2 Ebenen, 4 Zimmer nebst Halle, Wohnküche, 3 Sanitärräume (nach Fertigstellung), Flur-/Nebenflächen sowie Loggia/Dachterrassen (> Anlage 2).

**Aufteilung** Die Wohnung wird über das Treppenhaus, einen Fahrstuhl bzw. eine interne Treppe zum DG und Flure erschlossen. Wohnzimmer und Küche sind räumlich getrennt und über die Diele erreichbar; der Hauptwohnraum nebst Loggia ist nach Süden/zum Garten orientiert. In der oberen Ebene existieren 2 zur Halle offene Schlafzimmer jeweils mit Zugang zu Dachterrassen. Es sind 1 Gäste-WC, 1 Duschbad sowie 1 En-Suite-Bad (im Rohbau) vorhanden. Zur Wohnung gehören 2 Abstell- und 1 Heizraum im Kellergeschoss.

**Nutzwert** Bewertungsobjekt ist eine Wohnung in einem 2-Familienhaus mit i.W. konventionellen Stilelementen in guter Lage; repräsentative Ansprüche hinsichtlich Architektur, Empfang und Treppenhaus werden durchaus erfüllt. Das Grundstück ist durchschnittlich groß, weist straßenseitig einen hohen Versiegelungsgrad auf und verfügt über eine gemeinschaftlich genutzte Tiefgarage sowie über eine Ost-Westorientierung.

Das Objekt verfügt i.W. über eine gute Ausstattung, eine überdurchschnittliche Wohnfläche und genügt gehobenen Nutzungsanforderungen. Der räumliche Eindruck in den Wohnbereichen ist großzügig bemessen; es sind offene Grundrisse und im DG überdurchschnittliche Raumhöhen vorhanden. Bezogen auf die Bautypologie / Gesamtgröße existieren üblicher Bewegungsraum in der Küche, ausreichend Abstellmöglichkeiten, recht kleine Bäder sowie hohe Verkehrsflächenanteile. Die Wohnräume sind i.W. gut belichtet und von der Aussicht auf Vegetation geprägt; die Sanitärräume verfügen über Fenster. Es existieren Außenwohnflächen mit gutem Nutzwert (> Größe, Zuschnitt, Besonnung, Einsehbarkeit, Immissionen). Die strukturelle Konzeption ist i.W. marktgerecht:

- Architektur mit etwas älteren Stilmerkmalen und durchschnittlicher Grundstücksgestaltung
- I.W. funktionale Grundrissorganisation mit recht hohem Fluranteil
- Baujahrestypische Raumproportionen mit offenen/großzügigen Teilbereichen
- Mäßige (Bad) bis gute Belichtungs-/Belüftungsverhältnisse
- Raumhöhen: ca. 2,61–2,97m (1. OG) / 5,58–6,11m (DG; Teilbereiche niedriger) / 2,33m (KG)

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

**Gesamtbeurteilung Nutzwert**

**gehoben**



## 3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer

### Wirtschaftliche Nutzungsdauer

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

Als Ursprungsbaujahr wird 2017 angenommen. Zum Stichjahr 2025 beträgt die „rechnerische“ Restnutzungsdauer in erster Näherung somit 72 Jahre (= bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer/Modellwert gemäß Anlage 1 zu §12 ImmoWertV und 8 Jahren Baualter).

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

Modernisierungselemente (maximal zu vergebende Punkte)	<5 Jahre zurück	<10 Jahre zurück	<15 Jahre zurück	<20 Jahre zurück	Datum (unterstellt)	Vergebene Punktzahl
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1	-	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0	-	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (> Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	-	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	-	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	-	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0	(2025)	1,0
Modernisierung des Innenausbau (> Decken, Fußböden, Treppen etc.)	2	2	2	1	-	0,0
Wesentl. Verbesserung von Grundrissen (> Badeinbau, Strukturänderung etc.)			1 bis 2		-	0,0
<b>Summe</b>	Mittlerer Modernisierungsgrad erreicht bei 6-10 Punkten					<b>1,0</b>

**Wirtschaftliche Restnutzungsdauer** **72 Jahre / 8 Jahre Alter**



## 4. Ermittlung des Verkehrswerts

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

### Vergleichswertverfahren

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

### Ertragswertverfahren

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

### Sachwertverfahren

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



## 4.1 Bodenwertermittlung

---

### 4.1.1 Verfahrensgrundsätze

---

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

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

### 4.1.2 Eingangsdaten zur Bodenwertermittlung

---

#### Bodenrichtwertauskunft

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

- |                                  |                            |
|----------------------------------|----------------------------|
| • Art der Nutzung / Anbauart     | Mehrfamilienhäuser / -     |
| • Geschossflächenzahl / Merkmale | WGFZ 0,50 / -              |
| • Richtwertgrundstück / Nr.      | Rabenhorst 26 / 012 33 837 |

<b>Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 (s. Anlage)</b>	<b>887,53 €/qm</b>
---	--------------------

#### Objektspezifischer Bodenwertansatz

Bodenrichtwerte werden stichtagsbezogen und jährlich veröffentlicht. Hier betragen sie in den Vorjahren: 1.082,- €/qm (zum 31.12.2020), 1.387,- €/qm (01.2022) und 1.165,- €/qm (01.2023). Da vom Gutachterausschuss keine Indexreihen zum Bewertungsstichtag vorliegen, erfolgt die Würdigung der Marktentwicklung in Abschnitt 5.3.



Bodenrichtwerte gelten für normierte Grundstücke und sind bei Abweichungen umzurechnen. Laut geoportal-hamburg.de ergibt sich für den MFH-Richtwert bezogen auf die ermittelte WGFZ/Geschossflächenzahl ( $0,48 = 614\text{qmGF} : 1.266\text{qm}$  anrechenbares Grundstück zunächst ein Ausgangswert von  $857,26 \text{ €/qm}$ .

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut, jedoch aufgrund seiner horizontalen Gebäudeteilung nicht mit einem Doppelhaus, bei dem den Haushälften Grundstücksteilflächen zugeordnet sind, vergleichbar. Das Bewertungsobjekt verfügt über kein Sondernutzungsrecht am Garten. Nutzungstypologisch halte ich einen Zuschlag auf den o.g. Ausgangswert von +20% für sachgerecht; dies entspricht einer Differenz von -21% gegenüber dem Bodenrichtwert für eine Doppelhausbebauung (= rd.  $1.307,- \text{ €/qm}$  bei  $1.266\text{qm}$  Grundstück).

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

Im Bewertungsfall umfasst die Bodenrichtwertzone einen kürzeren Straßenabschnitt mit recht homogenen Lagemerkmalen; die vorherrschenden Verhältnisse z.B. mit Südausrichtung des Grundstücks sind hier bereits berücksichtigt. Eine Anpassung halte ich nicht für angemessen.

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

- Im Bewertungsfall entspricht die Art der Grundstücks-/Bestandsnutzung der plangemäßen Ausweisung. Eine Abweichung hiervon wird nicht unterstellt bzw. unterliegt einer Einzelfallentscheidung der Fachbehörden. Eine Bebauungsoption besteht laut B-Plan nicht.

- Auf das Bewertungsobjekt entfällt laut Grundbuch ein Miteigentumsanteil von  $770,99\text{qm}$  (=  $1.266\text{qm} \times (609/1.000)$ ). Diese Fläche entspricht i.W. dem nutzungsrelevanten Wertanteil des Sondereigentums am Gemeinschaftseigentum, der als preisbildend heranzuziehen ist.

**Bodenwertansatz ( $857,26 \text{ €/qm} \times 1,20$ )**

**1.028,71 €/qm**



### 4.1.3 Bodenwertermittlung

---

**I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / qm** = **887,53 €**

---

1. Eingangsdaten

Qm bzw. GFZ des (Ausgangs-) Bodenwerts	=	0,50
A - Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	770,99
B - Separat nutzbare, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	0,00

**II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / qm**

---

2.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€/qm)	=	1.028,71
Ausgangswert (€/qm)	=	887,53
Wert nach Qm- / GFZ- / Bauart- Anpassung (€/qm)	=	857,26
Anpassung: Zuschnitt / Immissionen / Stichtag	x	1,200
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	=	1.028,71
Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	1.028,71

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

**III. Bodenwert(anteil) des Bewertungsobjekts**

---

3.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€)	=	793.125,1
Grundstücksflächenanteil (qm)	=	771,0
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	x	1.028,71
Sonstiges (€)	=	0

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

**Zusammenfassung (anteilige) Bodenwerte** = **793.125,1 €**

---

<b>Gesamtbodenwert / -anteil des Bewertungsobjekts</b>	=	<b>793.125 €</b>
--	---	------------------



## 4.2 Ertragswertermittlung

---

### 4.2.1 Verfahrensgrundsätze

---

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

### 4.2.2 Eingangsdaten zum Ertragswertverfahren

---

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

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

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

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

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



## Mietansatz

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

Marktdaten (Mieten-/Preisspiegel)	Größenklasse (Wohnfläche)		Spanne (€/qm)		Mittel (€/qm)
• MSP-2023 (Gute Lage / BJ 2016-2022 / Feld „09“)	ab 131qm		15,41	20,13	18,10
• IVD-Preisspiegel 2024 (Wohnwert "einfach - sehr gut")	ca. 70qm		10,05	19,40	12,40
<b>Zielbaumverfahren</b> (Stadtteilmieten, i.M. 70qm)	von	bis	Mittel €/qm	Diffn. zum AM	Ausschl. +/-15%
ImmoScout24 (Spanne: alle Größen)	12,52	19,48	13,09	-17,4%	
Empirica/Value AG	-	-	15,18	-4,2%	15,18
Immowelt	-	-	14,64	-7,6%	14,64
Wohnungsbörse	-	-	19,37	22,2%	
Immoportal	13,22	18,66	15,86	0,1%	15,86
Engel&Völkers miete-aktuell	-	-	16,52	4,3%	16,52
	14,93	21,93	16,26	2,6%	16,26
<b>Arithmetisches Mittel, €/qm</b>			<b>15,85</b>		<b>15,69</b>
Variationskoeffizient / Standardabweichung in €/qm				0,05	0,78
Unter-/Obergrenze				14,92	16,47
Mietspanne; €/qm					1,55
<b>I - Einordnung typischer Merkmale</b>					
(Gewicht x Ansatz (besser 2,0 < 0 > -2,0 schlechter) x Mietspanne)			Gewicht	Ansatz	Wert
Lage: Umfeld, Straße, Infrastruktur (> Abschnitt 2.1)			25%	1,50	0,58
Art: Baulter, Haustyp, Repräsentationswert (> 3.4)			20%	1,50	0,47
Beschaffenheit: Zustand, Zuschnitt, Höhe, Belichtung (> 3.4)			20%	1,00	0,31
Ausstattung: Raumboflächen, Türen, Fenster (> 3.1)			15%	1,00	0,23
Ausstattung: Sanitär, Küche, Technik (> 3.1)			20%	1,00	0,31
Summe Zu-/Abschläge					1,90
<b>II - Besondere Merkmale</b>					
(Zu-/Abschlag vom Arithmetischen Mittel)			Zu-/Abschlag		Wert
Adressen-/Aussichtslage, direkte Nähe zu Störfaktoren/Gewerbe				0,0%	0,00
Objektart (Maisonette), Komfortausstattung, Modernisierungsgrad, Geschosslage				10,0%	1,57
Angebots-/Kontrahierungsabschlag				-2,5%	-0,39
Summe Zu-/Abschläge					1,18
Summe Zu-/Abschläge (I+II)					3,08
<b>Wohnmiete</b> (wohntwertabhängig; Arithmetisches Mittel + Zu-/Abschläge)					<b>18,77</b>

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

**Mietansatz / Monat (nettokalt) 5.500,- € (= 17,74 €/qmWF)**



## Bewirtschaftungskosten (BWK)

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

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

**Verwaltungskosten** Diese Kosten richten sich nach der Nutzungsart, Objektgröße/-struktur, Anzahl der Mietparteien sowie dem örtlichen Miet-/Preis-/Lageniveau und umfassen auch den Wert der durch Eigentümer selbst geleisteten Verwaltungsarbeit. Sie werden als Prozentsatz vom Rohertrag oder je Mieteinheit unter Würdigung der örtlichen Preisverhältnisse kalkuliert. Meist ergeben sich 3,0-5,0% vom Rohertrag, v.a. bei ertragschwachen und kleinteiligen Objekten, bei Sondereigentumen und Gewerbeobjekten deutlich höhere Ansätze. Hier werden 750,- € (= rd. 5,9% bzw. 420,- € + 330,- € für Sondereigentumsverwaltung) angesetzt.

**Mietausfallwagnis** Das Ausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderung (Miete und Betriebskosten), die durch Leerstand, Kosten für Rechtsmittel oder Zahlungsverzug entsteht. Bei Mietwohngrundstücken sind i.d.R. 2,0%, bei Gewerbeobjekten mindestens 4,0% (bis 8,0%) vom Jahresrohertrag zu kalkulieren. Hier werden rd. 1.320,- € angesetzt (= rd. 2,00%).

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

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

**Bewirtschaftungskosten**

**6.410,- € / 9,7 %**



## Liegenschaftszinssatz (LSZ) / Kapitalisierungszinssatz

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

**Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz** Für den Bewertungsfall liegen vom Gutachterausschuss keine direkt verwendbaren Liegenschaftszinssätze vor. Zur Näherung wird ersatzweise eine anhand von Kauffällen abgeleitete Regressionsformel zu nicht aufgeteilten Mehrfamilienhäusern ohne Gewerbe aus dem Immobilienmarktbericht [L4] herangezogen. Diese ergibt unter Anwendung von Lage-, Stadtteil-, Alters- und Aktualisierungsfaktoren einen „Norm-Zinssatz“ von rd. 4,70%.

Da besonders risikobehaftete oder attraktive Verhältnisse Zu-/Abschläge von +/- 1,0%-Punkt gegenüber einem Durchschnittsobjekt erfordern, bedarf es einer differenzierten Betrachtung. Hierzu wird im Bewertungsfall ein stadtteilüblicher Zinssatz anhand von Kauf- und Mietpreisen ermittelt und hinsichtlich der objektspezifischen Risikofaktoren abgeleitet.

Den Marktdaten zufolge resultiert nach Iterationsrechnung ein Zinssatz von rd. 2,30%. Dies liegt im Bereich typischer Zinssätze für Wohngrundstücke ohne Gewerbe [L1, 8: 0,50 – 4,00%]. Im Bewertungsfall sind Lage, Objektverhältnisse und Nachfrage positiv bis neutral für das Risikoprofil einzustufen; die Ertragssituation und Laufzeit wirken sich erhöhend auf die Renditeerwartung aus. Der Zinssatz wird wie folgt eingegrenzt:

LSZ (stadtteilbezogen)	= 2,30%	Zinsspanne (+/-)	1,00
Einordnung der Risikofaktoren (Gewicht x Ansatz (besser -2,0 < 0 > 2,0 schlechter als "Normobjekt") x Zinsspanne)		Gewicht	Ansatz
Lagerisiko	(Qualität der Mikrolage/Entwicklungspotential)	25%	-1,50
Objektrisiko	(Architektur/Bau-/Nutzungskonzeption)	15%	-2,00
Nachfragerisiko	(Lagegerechtigkeit von Objektart/-größe)	20%	-1,00
Ertragsrisiko	(Mietniveau/relative Ertragsverteilung)	15%	1,50
Laufzeitrisiko	(Modernisierungs-/Markt-/Zinsänderungsrisiko)	25%	0,50
Summe (Zu-/Abschlag)		100%	-0,53
LSZ Näherung	(%, objektspezifisch)		= 1,78

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

**Liegenschaftszinssatz** **1,75 %**



## Objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

**Investitionsrückstau** Analog zu Abschnitt 3.2 erfolgt ein Abschlag (-30.000,- €).

<b>Grundstücksmerkmale</b>	<b>-30.000,- €</b>
----------------------------	--------------------



## 4.2.3 Ertragswertermittlung

<b>I. Jahresrohertrag</b>						=	<b>66.000 €</b>
	Qm- / Ertragsanteil	WMF/qm	€/qm	monatl.			
R18a (SE-W2)	100,0%	310,0	x 17,74	=	5.500,0		
STPL	0,0%	0 stk	x 0,00	=	0,0		
	100,0%	310,0	17,74		5.500,0		

1. Bewirtschaftungskosten vom ROE / Jahr ( € )	-9,7 %	=	-6.410
Betriebskosten	€ - Ansatz	0,0 %	= 0
Verwaltungskosten	€ - Ansatz	1,1 %	= 750
Mietausfallwagnis	% - Ansatz	2,0 %	= 1.320
Instandhaltung (W)	14,00 €/qm	6,6 %	= 4.340
Instandhaltung (STPL)	0,00 €/Stk	0,0 %	= 0

2. Grundstücksreinertrag, jährlich ( € )	=	59.590
--	---	--------

3. Reinertragsanteil des Bodenwertes ( € )	=	-13.880
Liegenschaftszinssatz ( LSZ in % )		1,75
Bodenwert nutzungsrelevant, unbelastet ( € )	x	793.125

<b>II. Reinertrag der baulichen Anlagen</b>	=	<b>45.710 €</b>
---	---	-----------------

<b>III. Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>1.862.990 €</b>
Reinertrag der baulichen Anlagen ( € )		45.710
Barwertfaktor lt. §34 ImmoWertV	RND: 72	x 40,756

<b>IV. Ertragswert (vorläufig)</b>	=	<b>2.656.115 €</b>
Gebäudeertragswert ( € )		1.862.990
Bodenwertanteil, nutzungsrelevant ( € )	+	793.125
Bodenwertanteil, sonstige Flächen ( € )	+	0

<b>V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	=	<b>-30.000 €</b>
Werterhöhend ( € )		0
Wertmindernd ( € )		-30.000

<b>Ertragswert</b>	=	<b>2.626.115 €</b>
--------------------	---	--------------------

<b>Ertragswert, gerundet</b>	=	<b>2.626.000 €</b>
------------------------------	---	--------------------



## 4.3 Vergleichswertermittlung

---

### 4.3.1 Verfahrensgrundsätze

---

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

### 4.3.2 Eingangsdaten zur Ableitungsformel

---

#### Objektspezifische Anpassungen

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

**Gebäudeverhältnisse** Ursprungsbaujahr und Alter werden analog zu Abschnitt 3.5 angesetzt; Abweichungen zur Standard-Wohnfläche sind anhand einer Umrechnungsformel des Gutachterausschusses zu würdigen. Zusätzlich sind Zustands-/Faktoren für Ausstattung und Bautypologie anzuwenden sowie der Modernisierungsgrad zu beurteilen; letzteres erfolgt laut [L4] bei Baujahren ab 1999 anhand des Faktors „1,0“ (Modellvorgabe).

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

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

Für die strukturellen Verhältnisse gemäß Abschnitt 3.4 erfolgt eine Anpassung (+10%; Komfortausstattung mit mehreren Dachterrassen bzw. Maisonette); für die objektspezifischen Grundstücksmerkmale ist ein Abschlag marktgerecht (-30.000,- €).



### 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) = 5.811,74 €**

Ausgangswert 2.990,00

(Bodenrichtwert 2018 =  $1.900 / 1.100$ )<sup>0,5158</sup> x 1,33

(Alter >30= 1,0, sonst:  $1,414 - 0,0138 \times 8$  Jahre) x 1,30

(wenn Erstbezug; 0-3 Jahre alt = 0 x 1,09) x 1,00

(Baujahresklasse/-faktor = ab 1990) x 1,00

(wenn Lage im Erdgeschoss = 0 x 0,98) x 1,00

(wenn Lage in Endetage/DG = 1 x 1,03) x 1,03

(wenn Einbauküche vorhanden = 1 x 1,04) x 1,04

(wenn Aufzug vorhanden = 1 x 1,05) x 1,05

#### **II. Gebäundefaktor / qm WF = 7.921,22 €**

Basis-Gebäundefaktor (€ / qm WF) 5.811,74

Wohnflächenfaktor =  $0,9552 + 0,00056 \times (\text{qmWF})$  x 1,129

Modernisierungsfaktor x 1,000

Stadtteilfaktor = Wellingsbüttel x 0,950

Aktualisierungsfaktor = Modelljahr 01.2024 x 1,271

#### **III. Wert auf Basis von Vergleichsfaktoren = 2.455.580 €**

Spezifischer Gebäundefaktor (€) 7.921,22

Objektgröße / qm WF x 310,00

#### **IV. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = 215.558 €**

Werterhöhend (€) 0,0% = 0

Wertmindernd (€) -1,2% = -30.000

Nutzwert/Struktur (Anpassung vom Basiswert III.) 10,0% = 245.558

#### **Vergleichswert = 2.671.138 €**

<b>Vergleichswert des Bewertungsobjekts, gerundet</b>	<b>=</b>	<b>2.671.000 €</b>
---	----------	--------------------



# 5. Verkehrswert des Bewertungsobjekts

## 5.1 Zusammenfassung

---

### Ergebnisse der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

• Ertragswert		2.626.000,- €
• Vergleichswert	+1,7%	2.671.000,- €
• Bodenwert		793.125,- €

<b>Verkehrswert (vorläufig)</b>	<b>8.565,- €/qm</b>	<b>2.655.000,- €</b>
<b>Verkehrswert (vorläufig, ohne Sonderwerte)</b>	<b>8.660,- €/qm</b>	<b>2.685.000,- €</b>



## 5.2 Plausibilitätsprüfung

---

### 5.2.1 Mittelbare Vergleichszahlen

---

#### Qm-Grundstückspreise

Im Bewertungsfall resultiert ein vorläufiger Gebädefaktor von 8.660,- €/qm ohne Sonderwerte. Laut Gutachterausschuss betrug im Jahr 2023 der Gesamtkaufpreis von Etagenwohnungen in Wellingsbüttel i.M. 5.278,- €/qm; für „Unvermietete Etagenwohnungen der Ursprungsbaujahre 2010-2019 in mittlerer bzw. guter Lage“ werden 6.435,- bzw. 7.974,- €/qmWF genannt (Spanne aus 52 Verkäufen ohne Erbbaurechte in guter Lage: 5.048,- bis 13.202,- €/qm; [L4]).

Laut Gutachterausschuss liegt eine „gute Lage“ im mittleren Spannenbereich vor. Die Zahlen korrelieren gut mit Preisrecherchen für gute Stadtteillagen (7.600,- bis 10.600,- €/qm, [L10]); im Hinblick auf die Objektverhältnisse ist die Ergebnisdifferenz m.A.n. angemessen.

### 5.2.2 Wohnwertverfahren

---

#### Multifaktorenanalyse

Zur Plausibilisierung wird ein Wohnwertverfahren auf Basis von erzielten Marktpreisen aus dem IVD-Preisspiegel durchgeführt. Dabei werden wertbestimmende Parameter wie Lage, Gebäudeart, Ausstattungsstandard und Beschaffenheit mittels Zensuren (> Note 1=9 Punkte; 5=1 Punkt usw.) bewertet. In diesem System entspricht eine Summe von 50 „Punkten“ einem mittleren Wohnwert und das „Gewicht“ dem Werteinfluss des jeweiligen Kriteriums auf den qm-Kaufpreis. Der Datenbasis umfasst die Kategorien „einfach – mittel – gut – sehr gut“; Abweichungen der Objektpunktzahl zum jeweiligen Grenzwert einer Wohnwertkategorie und besondere Gebäude-/Grundstücksverhältnisse werden gesondert berücksichtigt.

- Der Preisspiegel umfasst Etagenwohnungen im Bestand; diese verfügen i.M. über ein Baualter von etwa 35 Jahren und rd. 70-80qm Wohnfläche. Im Bewertungsfall sind Korrekturen für den Nutzwert (+10,0%) bzw. die Differenz zur Standardobjektgröße (+12,9%, in Anlehnung an das Vergleichswertverfahren) marktgerecht bzw. erforderlich. Die Baujahresklasse ist m.A.n. in den Eingangsdaten bereits ausreichend gewürdigt.
- Die Datenbasis umfasst das 1. Halbjahr 2024; eine Aktualisierung zum Stichtag erfolgt ggfs. in Anlehnung an aktuelle Preisindexreihen und Marktdaten (s.u.).
- Die Ergebnisdifferenz aus dem Wohnwertverfahren zum vorläufigen Verkehrswert beträgt hier rd. -63.000,- € bzw. -2,35% (ohne Berücksichtigung von Sonderwerten).



## Wohnwertverfahren

I. Marktdaten		1. HJ 2024 (€)			
Einfacher Wohnwert	25 Pkt.	2.835	0,0 %	2.835 €	
Mittlerer Wohnwert	45 Pkt.	3.685	0,0 %	3.685 €	
Guter Wohnwert	65 Pkt.	4.890	0,0 %	4.890 €	
Sehr guter Wohnwert	80 Pkt.	7.565	0,0 %	7.565 €	

II. Objektspezifischer Wohnwert / Note					=	2,07
	Note	Punkte	Gewicht	Summe		Pkt.
<b>1 - Lage</b>	<b>2,14</b>		<b>55,0 %</b>	<b>41,1</b>		<b>76,2</b>
Beliebtheit der Stadtteillage	2,00	7,0	30,0	23,3		
Qualität Nachbarschaft / Straße	2,00	7,0	10,0	7,8		
Immissionen / Verkehrslärm	2,50	6,0	10,0	6,7		
Infrastruktur / Stellplätze / Parks	2,50	6,0	5,0	3,3		
<b>2 - Gebäudetyp</b>	<b>2,13</b>		<b>20,0 %</b>	<b>15,0</b>		
Bauart / Repräsentationswert	2,00	7,0	7,50	5,8		
Gestaltung / Zustand der Fassade	2,00	7,0	5,00	3,9		
Eingang / Treppenhaus	2,00	7,0	5,00	3,9		
Außenanlagen	3,00	5,0	2,50	1,4		
<b>3 - Ausstattung</b>	<b>1,89</b>		<b>25,0 %</b>	<b>20,1</b>		
Balkon / Terrasse	1,50	8,0	5,00	4,4		
Küchenausstattung	1,50	8,0	3,00	2,7		
Sanitärausstattung	2,00	7,0	3,00	2,3		
Raumoberflächen	2,00	7,0	2,50	1,9		
Fenster	2,00	7,0	2,50	1,9		
Innentüren	2,50	6,0	2,50	1,7		
Installationen (Strom, HZG, WW)	2,00	7,0	2,50	1,9		
Abstell- und Nebenräume	2,00	7,0	2,00	1,6		
Einbauten / Zubehör	2,00	7,0	2,00	1,6		

III.1 Basiswert der Wohnwertkategorie				=	4.890,00 €/qm
Nächster unterer Wohnwert (1)		65 Pkt.	4.890 €		
Nächster oberer Wohnwert (2)		80 Pkt.	7.565 €		
Punktdifferenz (1 zu 2)		15 Pkt.			

III.2 Anpassung an Wohnwertmerkmale				+	1.991,39 €/qm
Preisdifferenz (1 zu 2)			=	2.675 €	
Preisdifferenz entspricht je Punkt	2.675 /	15,00	=	178,33 €	
Differenz (1) zu Objektpunktzahl	65,00 zu	76,17	=	11,17 Pkt.	

IV. Sonstige Anpassungen				+	1.575,84 €/qm
Ausgangswert/qm für Anpassungen (Summe III.1+2)				6.881 €	
Anpassung: Baujahr/Modernisierungsgrad		0,0 %	=	0,00 €	
Anpassung: Nutzwert/Struktur/Grundriss		10,0 %	=	688,14 €	
Anpassung: Wohnflächenfaktor n. GAA		12,9 %	=	887,70 €	
Anpassung: -		0 €	=	0,00 €	

**Vergleichsfaktor (Summe III.1 + III.2 + IV)** **8.457,23 €/qm**

<b>Marktpreis / IVD</b>	<b>310,00 qmWF =</b>	<b>2.622.000 €</b>
-------------------------	----------------------	--------------------



## 5.2.3 Vergleichsbetrachtung: Zielrendite

### Investitionsrechnung

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

Der Zielrendite wurden die aktuelle Rendite 10-jähriger Bundesanleihen und Pfandbriefe sowie ein Zuschlag für das Objektrisiko zugrunde gelegt. Sie ist beim Betrag von 2.618.799,- € erreicht; d.h. die mit 2,50% diskontierten Erträge ergeben einen Nettobarwert von „0“. Die Differenz zum vorläufigen Verkehrswert ohne Sonderwerte beträgt -66.201,- € bzw. -2,47%.

Kalkulationsdaten / Zielrendite		=										2,50%
<b>Renditeabhängiger Verkehrswert, vorläufig (NPV = 0)</b>		<b>2.618.799 €</b>										
Kaufnebenkosten (ohne Courtage)		10,00%										261.880 €
Gesamt/Finanzierungsbetrag (brutto)												2.880.679 €
Einzelansätze	AfA	Steuern	VKW	RoE	BWK							
	0,0%	0,0%		66.000 €	9,7%							
Änderungsraten/Jahr			2,00%	3,0%	3,0%							
Bodenwert / Gebäudeanteil mit KNK			<b>793.125 €</b>		2.087.554 €							
Eigenkapital			30,00%		864.204 €							
SOLL-Zins (€ im 1. Jahr)			3,25%		65.535 €							
Tilgung (€ im 1. Jahr)			2,00%		40.330 €							
Fremd- und Restkapital (in T0 / T10)			2.016.475 €		1.548.784 €							
Laufzeit (Jahre) / Annuität			10,00		105.865 €							
Cashflow (CF)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
NKM	66.000	67.980	70.019	72.120	74.284	76.512	78.807	81.172	83.607	86.115		
BWK	-6.428	-6.621	-6.820	-7.024	-7.235	-7.452	-7.676	-7.906	-8.143	-8.388		
Reinertrag	59.572	61.359	63.200	65.095	67.048	69.060	71.132	73.266	75.464	77.727		
- Zinsen	65.535	64.225	62.871	61.474	60.031	58.542	57.004	55.416	53.776	52.083		
- AfA (A)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Summe (CF)	-5.964	-2.866	328	3.621	7.017	10.518	14.128	17.850	21.687	25.644		
Steuer (S)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
= (CF - S + A)	-5.964	-2.866	328	3.621	7.017	10.518	14.128	17.850	21.687	25.644		
- Tilgung	40.330	41.640	42.994	44.391	45.834	47.323	48.861	50.449	52.089	53.782		
Summe	-46.293	-44.506	-42.665	-40.769	-38.817	-36.805	-34.733	-32.599	-30.401	-28.138		
Abzinsung	0,976	0,952	0,929	0,906	0,884	0,862	0,841	0,821	0,801	0,781		
Barwert T0 (B)	-45.164	-42.362	-39.619	-36.935	-34.308	-31.737	-29.220	-26.756	-24.343	-21.981		
I-Verkauf T10, Verkehrswert x Aufzinsungsfaktor					2.618.799	x	1,2190 =			3.192.301 €		
II-Exitkosten T10					3.192.301	x	3,50% =			-111.731 €		
III-Endvaluta T10 (Volltilgung)										-1.548.784 €		
Summe (I+II+III) abgezinst auf T0					1.531.787	x	0,781 =			1.196.629 €		
Investiertes Eigenkapital in T0										-864.204 €		
Summe der Barwerte (B) in T0										-332.425 €		
Nettobarwert (NPV)											0 €	



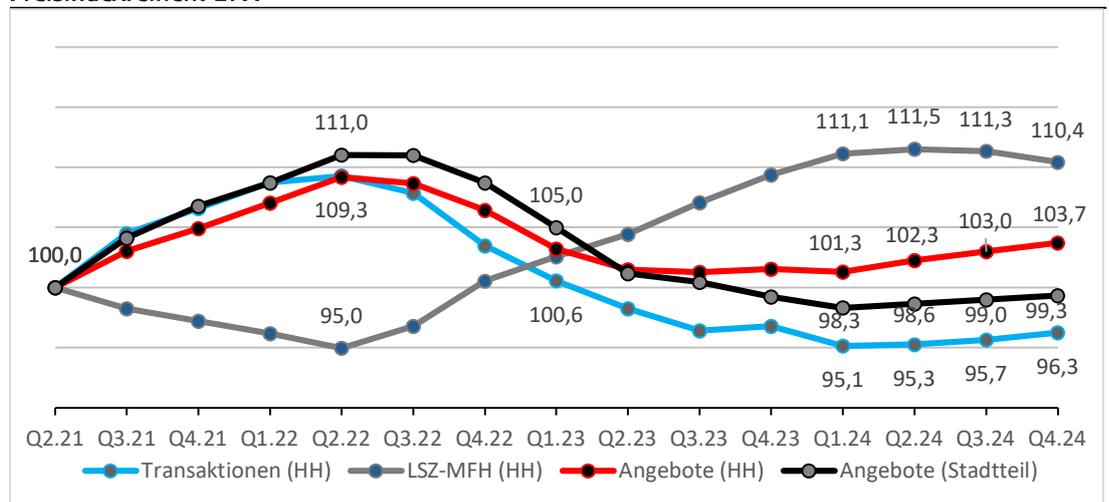
## 5.3 Verkehrswert

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

#### Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt und Verwertungspotential

Der allgemeine Grundstücksmarkt ist seit Mitte 2022 geprägt von einem rückläufigen Preis- bzw. Nachfragetrend; i.W. begründet durch erschwerte Finanzierungsbedingungen, höhere Renditen alternativer Kapitalanlagen und energetischem Sanierungsdruck bei gestiegenen Baukosten. Zur Würdigung der aktuellen Marktlage gegenüber den Auswertungen des Gutachterausschusses (Stand 01.2024), ziehe ich angebots-/transaktionsbasierte Preis-/Datenanalysen heran [L10].

#### Preisindexreihen: ETW



Erkennbar sind die flacheren/zuletzt steigenden Indexverläufe im Zeitraum Q3/23 > Q4/24, die Preisentwicklung seit Q2/22 (-13,0%), Q1/23 > Q4/24 (-4,3%) bzw. Q1/24 > Q4/24 (+1,2%) sowie die Differenz der Angebotsindizes „HH < > Stadtteil“ (Q4/2024: -4,4%).

Die Daten spiegeln einen Preistrend; Teilmärkte bzw. Einzelfälle können hiervon abweichen. Das Bewertungsobjekt liegt in gut gefragter, etwas dezentraler Lage und verfügt strukturell über einen gehobenen Nutzwert. Positiv ist auch die Baujahresklasse; nachteiliger für die Nachfrage/Verwertbarkeit ist die bedingt marktgängige Wohnfläche, die individuellere Grundrisskonzeption sowie die Höhe des Investitionsvolumens.

Im Hinblick auf die Marktlage, das objektspezifische Risikoprofil, die Plausibilitätsprüfung und die Bodenpreisentwicklung 2023 > 2024 (= -23,8%) bzw. den Bodenwertanteil am vorläufigen Verkehrswert (2.558,- €/qmWF = 29,9%) halte ich eine Anpassung von -2,5% für marktgerecht; nach Rundung resultiert 2.600.000,- € (= 2.655.000,- € x 0,975).



### 5.3.2 Zusammenfassung

---

#### Verkehrswert

Der vorläufige Verkehrswert wurde gemäß ImmoWertV auf seinen Marktbezug hin kontrolliert und durch Vergleichsdaten als plausibel bestätigt. Unter Würdigung der Gesamtverhältnisse und einer unterstellten Miet-/Vertragsfreiheit halte ich das Verfahrensergebnis (2.600.000,- €) für marktgerecht.

Gründe für weitere Anpassungen sind mir nicht bekannt.

Zusammenfassend schätze ich den Verkehrswert des im Grundbuch von Wellingsbüttel / Blatt 7744 eingetragenen Wohnungseigentums/Sondereigentum Nr. W2, belegen „Rabenhorst 18a in 22391 Hamburg-Wellingsbüttel“ zum Wertermittlungstichtag 14.01.2025 gerundet auf:

**2.600.000,- EURO** (Verkehrswert)

---

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

Hamburg, den 12.02.2025



---

Dipl. – Ing. Architektur Steven Meyer

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

Gepürfter Denkmalpflger, Universität Bamberg



## 6. Quellen- und Literaturverzeichnis

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auswahl)

**BauGB.** Baugesetzbuch; aktueller Stand.

**ImmoWertV 2021 / ImmoWertA 2023**

Immobilienwertermittlungsverordnung und Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV.

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

### Quellen / Literatur / Kommentare zur Wertermittlung (Auswahl)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# 7. Verzeichnis der Anlagen

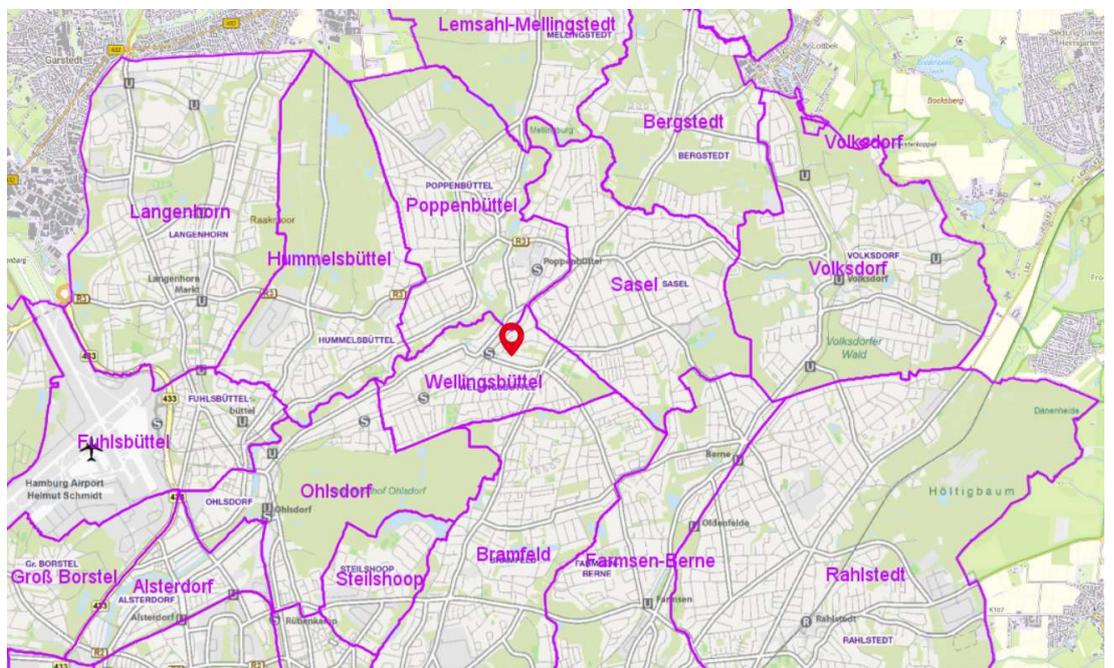
## ■ Übersicht

Anlage 1.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 01
Anlage 1.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 02
Anlage 2.1	Baupläne	Seite 03
Anlage 3.1	Flächen/Plausibilisierung	Seite 08
Anlage 4.1	Objektdokumentation (Lage)	Seite 09
Anlage 4.2	Objektdokumentation (Außenbereiche)	Seite 10
Anlage 4.3	Objektdokumentation (Baudetails)	Seite 12
Anlage 5.1	Bodenrichtwert	Seite 13

---

Gesamtseiten: 13

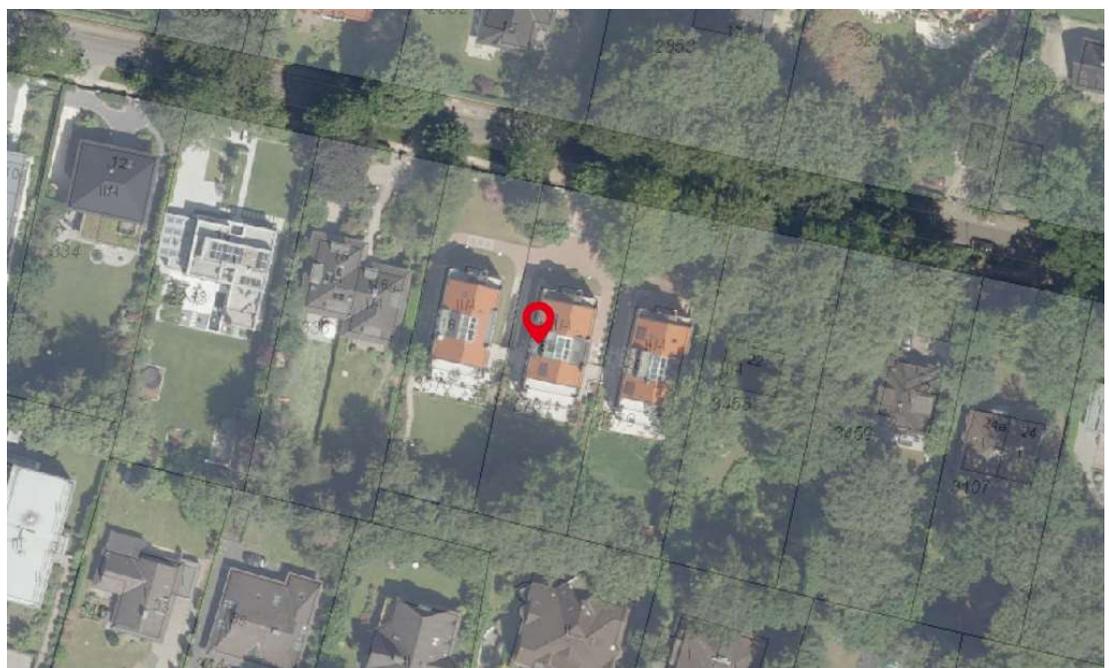
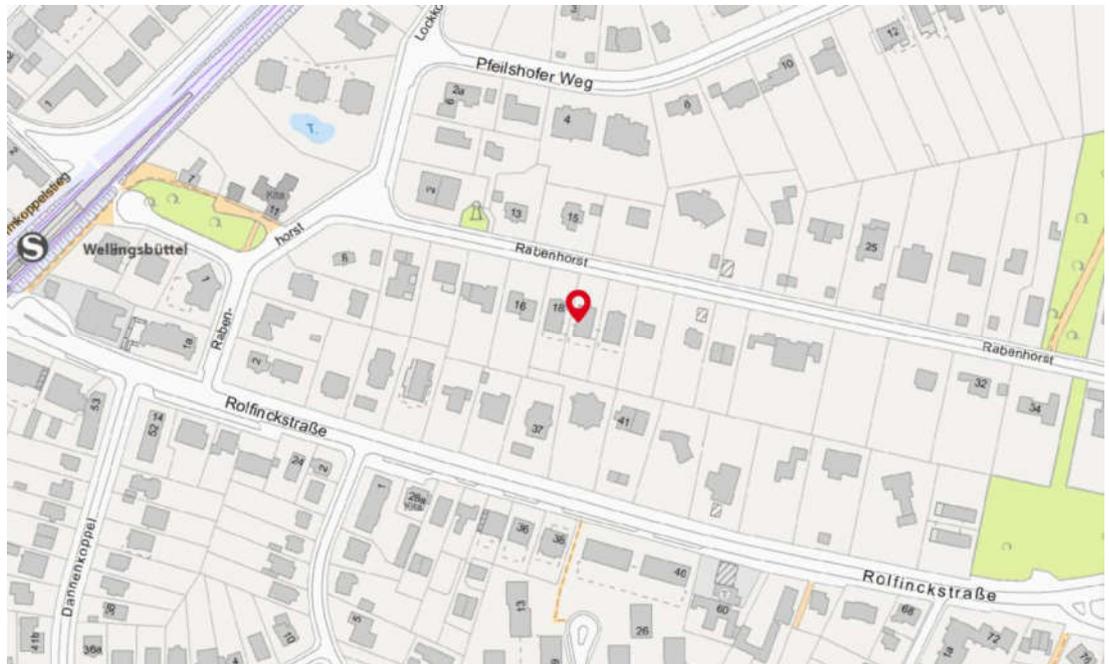




Stadtkarte

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





■ Stadtkarte/Luftbild mit Grenzverlauf

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



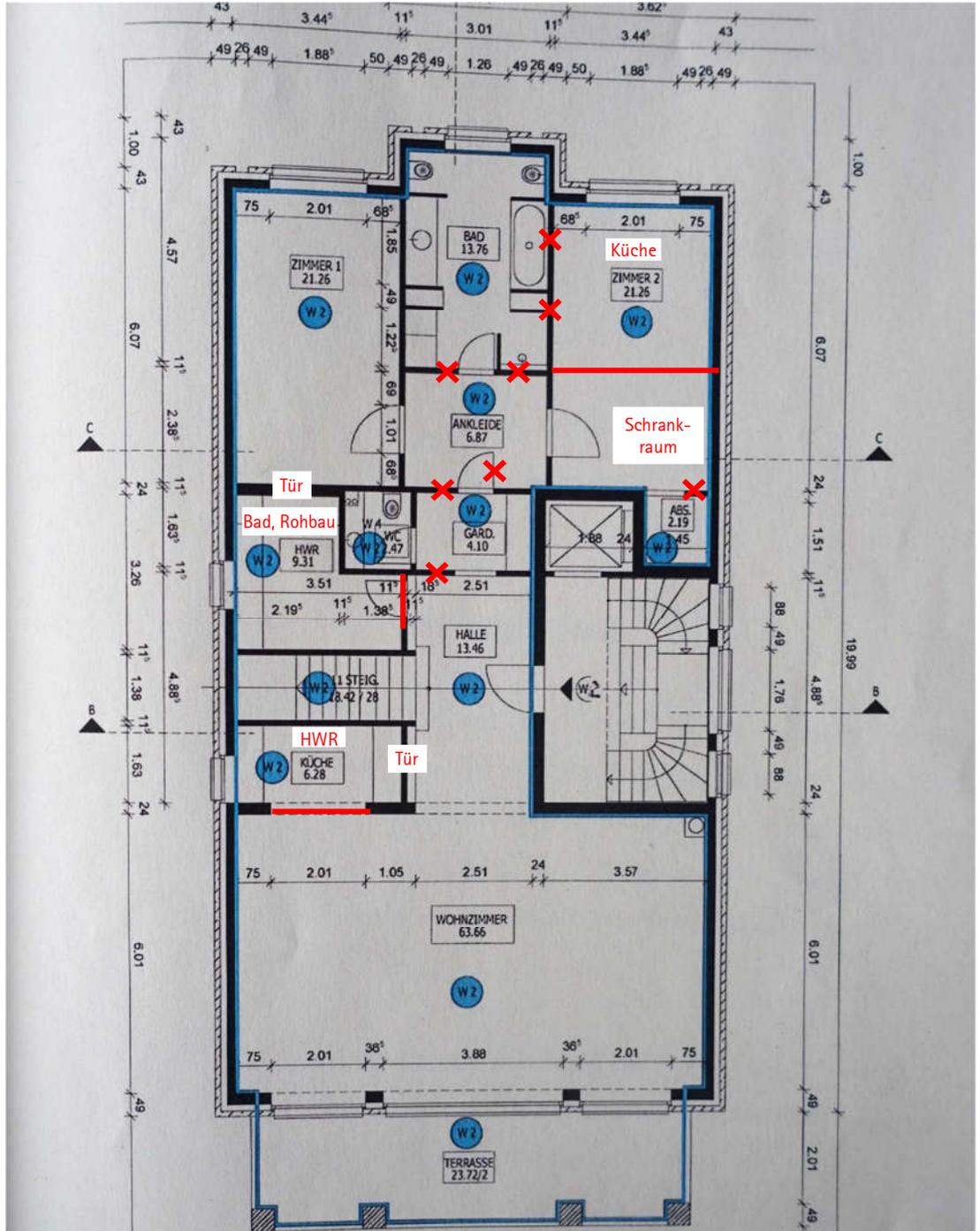


**Lageplan mit zugeordneten Sondernutzungsrechten**

(Planstand 2017 / hier ohne Maßstab / Norden oben / Quelle: Grundakte)



# Bau-/Aufteilungspläne

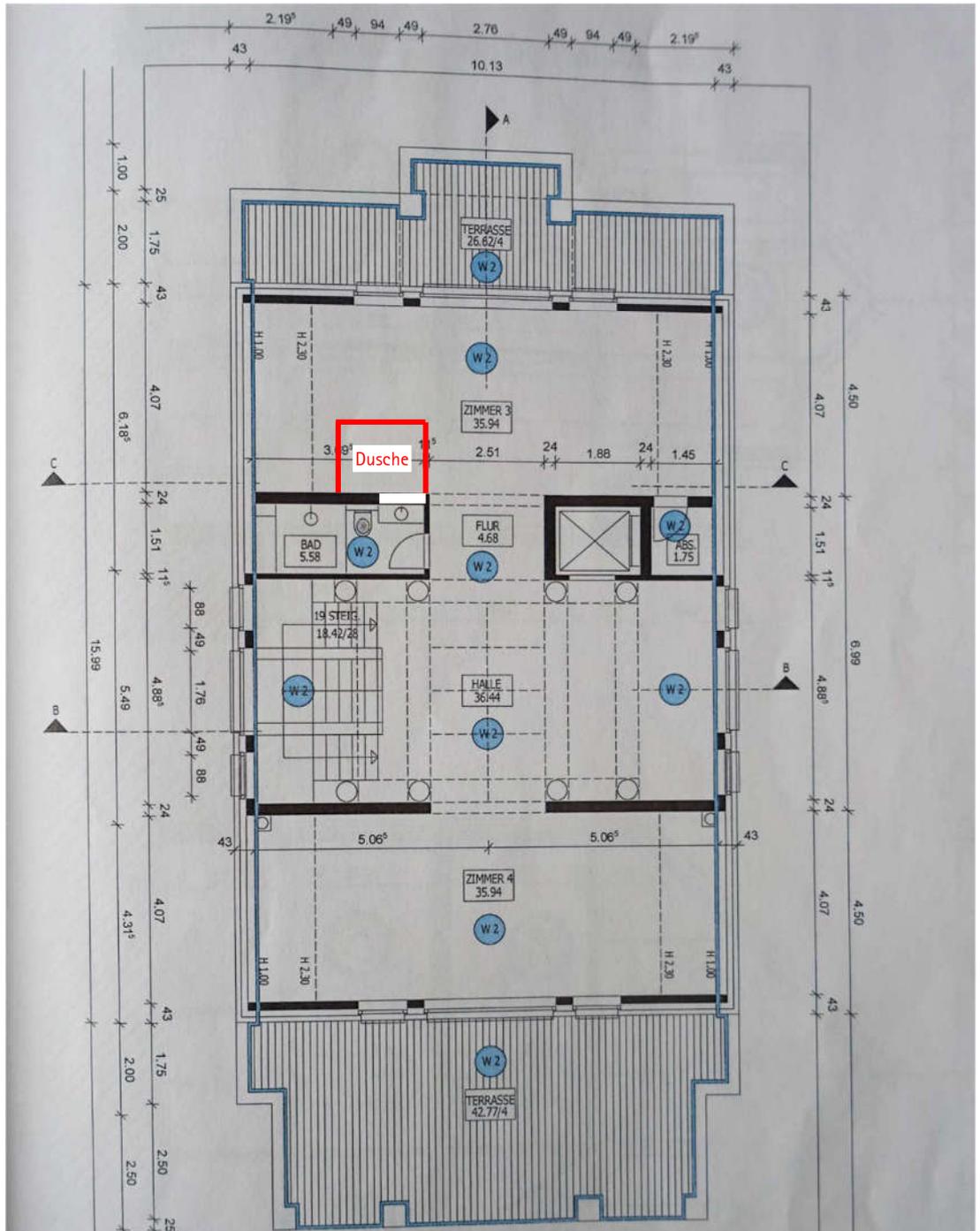


## 1. Obergeschoss (Aufteilungsplan)

(Planstand 2017 / hier ohne Maßstab / Norden oben / Quelle: Grundakte)



## Bau-/Aufteilungspläne

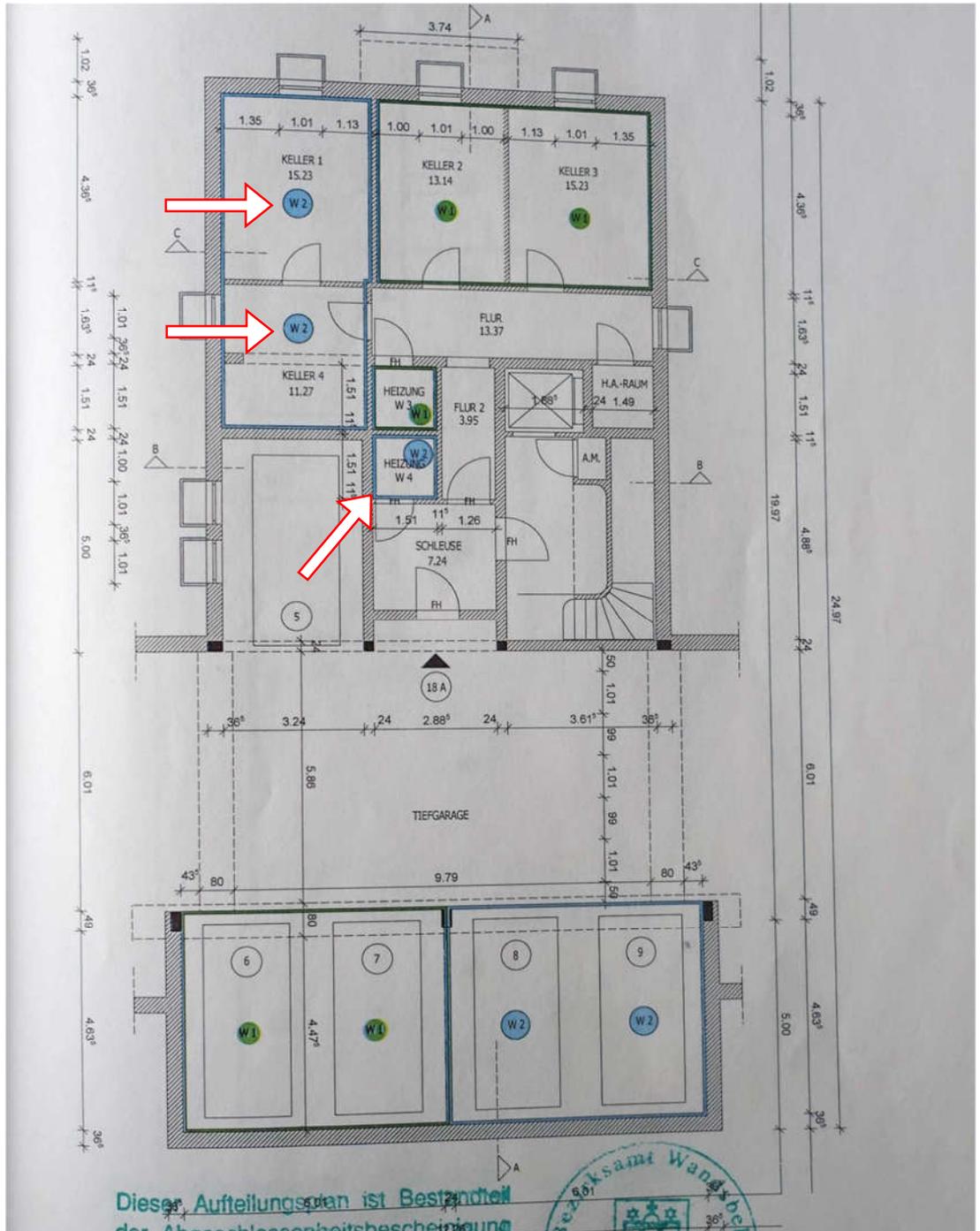


### Dachgeschoss (Ebene 2)

(Planstand 2017 / hier ohne Maßstab / Norden oben / Quelle: Grundakte)



## Bau-/Aufteilungspläne

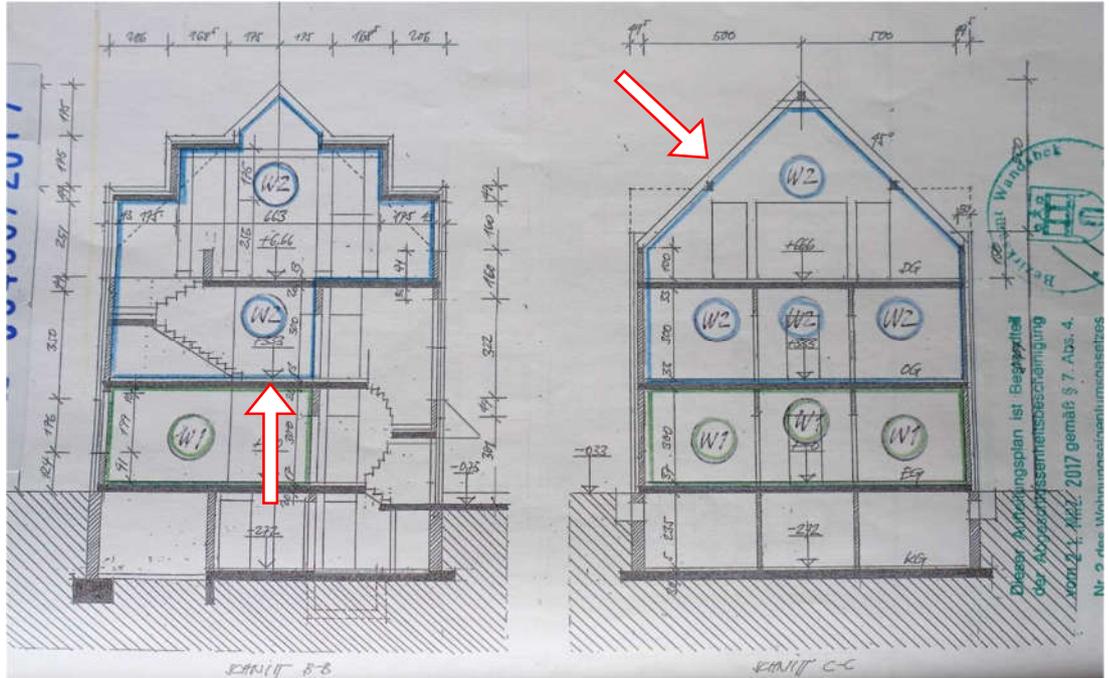


Unter-/Tiefgaragengeschoss (zu SE-Nr. W2: Räume „Keller 1“ / „4“ / „Heizung W4“)

(Planstand 2017 / hier ohne Maßstab / Norden oben / Quelle: Grundakte)



# Bau-/Aufteilungspläne



## SE-Nr. W2: Schnitte / Fassaden-/Eingangsansicht

(Planstand 2017 / hier ohne Maßstab / Quelle: Grundakte)







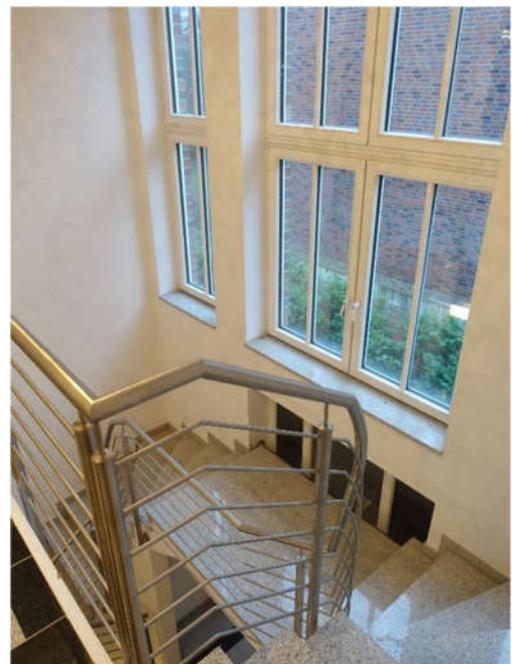
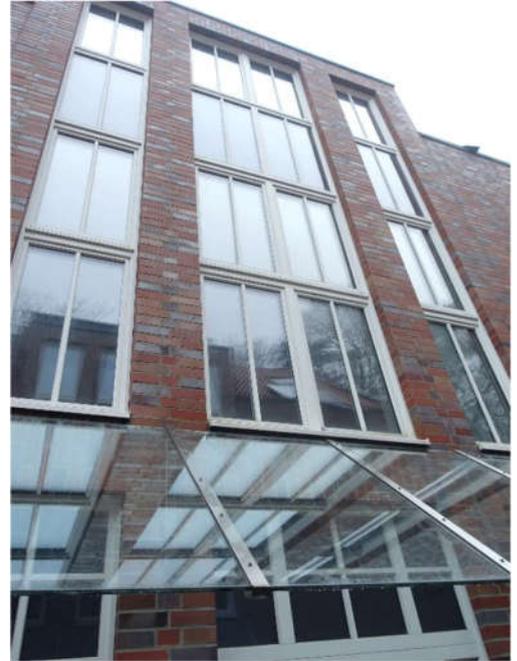
■ | Straßenraum Rabenhorst





■ | Straßenfassade / Eingangsfassade / Zufahrtssituation TG



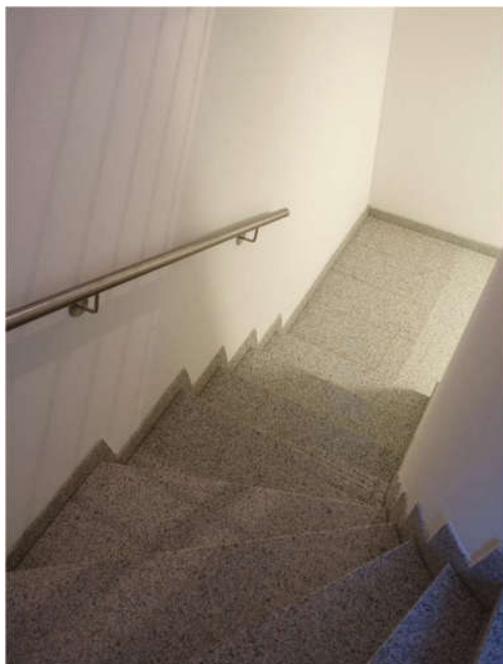
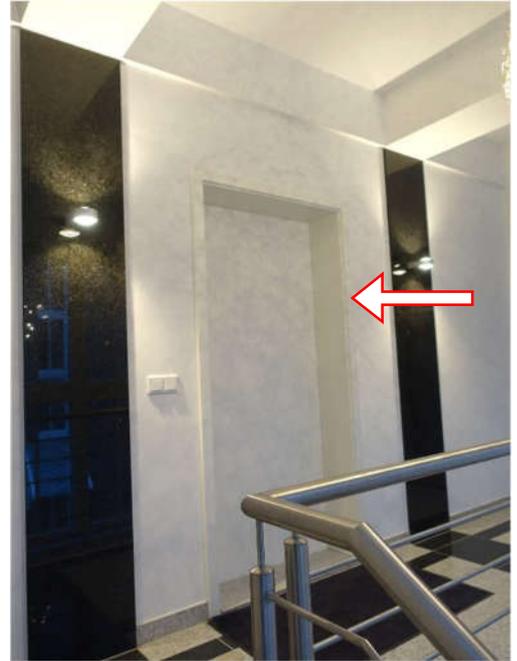
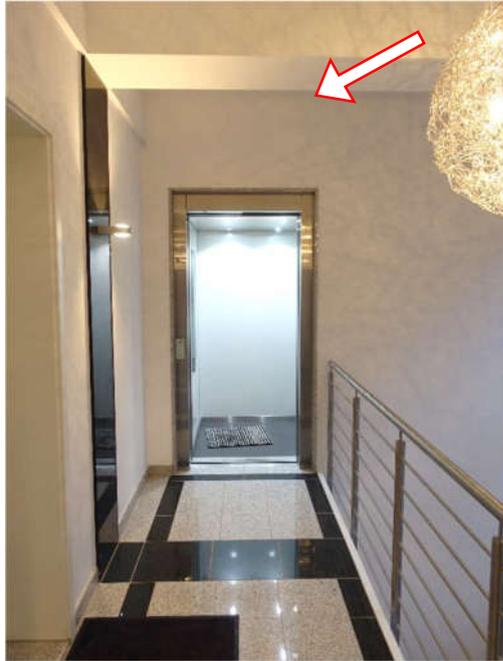


■ | Eingang- / Treppensituation



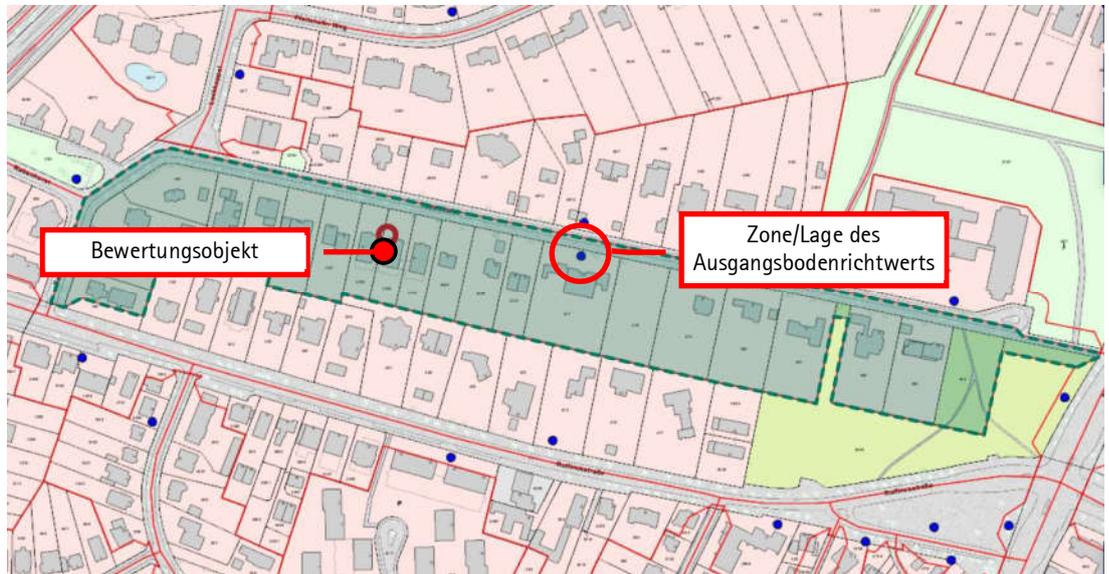
## Objektdokumentation (Baudetails)

---



■ | Wohnungseingang 1.OG und Aufzug / Kellerzugang





**Bodenrichtwertnummer: 01233837**

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	01.01.2024	
Bodenrichtwert	887,53 €/m <sup>2</sup>	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.48	
Gewählter Stichtag	01.01.2024	
	857,26 €/m <sup>2</sup>	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Rabenhorst 26
PLZ, Gemeinde	22391 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Wellingsbüttel
SGE (Stat. Gebietseinheit)	65005
Baublock	517025

**Ausgangsbodenrichtwert „Rabenhorst (MFH)“**

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

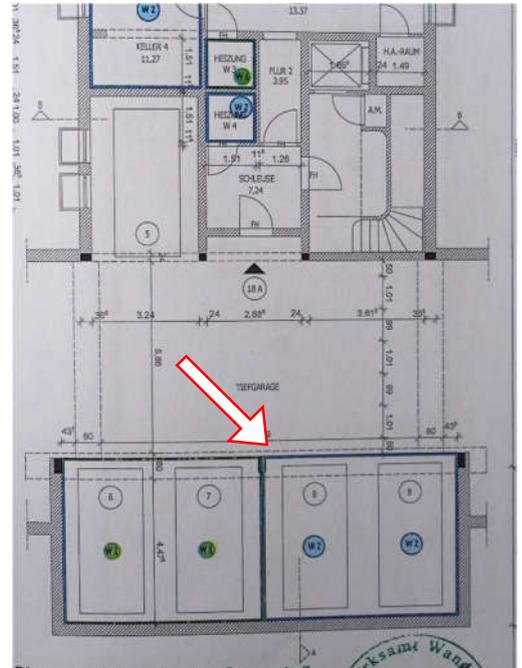


# GUTACHTEN

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 Teileigentums / 2 Tiefgaragenstellplätze Nr. W2  
Rabenhorst 18a in 22391 Hamburg-Wellingsbüttel  
zum Wertermittlungsstichtag 14.01.2025

## 68.000,- EURO

802 K 37/24 Geschäftsnummer des Auftraggebers  
Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Spohrstraße 6, 22083 Hamburg  
Gutachten-Nr.: / VI mit 37 Seiten zuzüglich 8 Seiten für Anlagen



# Zusammenstellung wesentlicher Daten

## Gegenstand der Wertermittlung

Bewertungsobjekt ist ein Teileigentum belegen „Rabenhorst 18a in 22391 Hamburg-Wellingsbüttel“. Typologisch handelt es sich um zwei offene Stellplätze in der Tiefgarage eines Wohnhauses des Ursprungsbaujahres 2017 mit 2 Vollgeschossen, Satteldach und Untergeschoss. Die Gesamtanlage umfasst 2 Wohneinheiten nebst 5 Stellplätzen verteilt auf 1 Baukörper („WEG Rabenhorst 18a“).

Das Objekt ist eingetragen im Grundbuch von Hamburg-Wellingsbüttel, Blatt 7746 und besteht aus dem 20/1.000 Miteigentumsanteil am 1.266qm großen Flurstück 3704 der Gemarkung Wellingsbüttel, verbunden mit dem Sondereigentum an zwei Stellplätzen im Untergeschoss jeweils bezeichnet mit Nr. „W2“. In Abteilung II existieren mehrere Grunddienstbarkeiten und der Zwangsversteigerungsvermerk.

Der Zutritt zu Grundstück und Allgemeinbereichen der baulichen Anlagen war möglich, der zum Bewertungsobjekt ebenso. Die Stellplätze verfügen über eine nutzungstypische Ausstattung und befinden sich in einem durchschnittlichen Instandhaltungs- bzw. Modernisierungszustand. Die angesetzte Nutzfläche beträgt jeweils rd. 15,4qm (= 30,8qm).

Das Objekt wird auskunftsgemäß von den Eigentümern genutzt; ein Mietvertrag liegt mir nicht vor. Die Bereiche im Gemeinschaftseigentum sind recht gut instandgehalten; die Höhe des Hausgeldes wurde mir nicht mitgeteilt / bekannt.

## Ergebnisse der Wertermittlung

Verkehrswert: 68.000,- € \*

Kennzahlen*:	2.208,- €/qm	Gebäudedefaktor (Verkehrswert / Nutzfläche)
	38,3 %	Bodenwertanteil, relativ
	26.047,- €	Bodenwertanteil, absolut
	72 Jahre	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
	14.01.2025	Wertermittlungstichtag



# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>
<b>2. Beschreibung des Grundstücks</b>	
2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale	6
2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation	10
2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse	15
<b>3. Beschreibung der baulichen Anlagen</b>	
3.1 Gebäude und Außenanlagen	16
3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand	18
3.3 Bau- und Grundstückskennzahlen	20
3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse	20
3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer	21
<b>4. Ermittlung des Verkehrswerts</b>	
4.1 Bodenwertermittlung	23
4.2 Ertragswertermittlung	26
4.3 Vergleichswertermittlung	31
<b>5. Verkehrswert</b>	
5.1 Zusammenfassung	33
5.2 Marktlage / Besondere Wertverhältnisse / Verkehrswert	34
<b>6. Quellen- und Literaturverzeichnis</b>	<b>36</b>
<b>7. Verzeichnis der Anlagen</b>	<b>37</b>



# 1. Allgemeine Angaben

## Auftrag / Bewertungsgegenstand

Mit Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-Barmbek, Spohrstraße 6 in 22081 Hamburg vom 16.12.2024 wurde ich mit der Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung beauftragt. Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch wie folgt eingetragen:

<b>AG HH-Barmbek</b>	<b>Grundbuch von Wellingsbüttel / Blatt 7746 / Bestandsverzeichnis</b>
Nr. 1	20/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück
• Gemarkung	Wellingsbüttel
• Flurstück	3704
• Wirtschaftsart/Lage	Gebäude- und Freifläche, Rabenhorst 18a
• Größe	1.266qm
• verbunden mit	dem Sondereigentum an zwei Stellplätzen im Untergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils bezeichnet mit Nr. W2.
Nr. 2/zu 1	Leitungsrecht; eingetragen Wellingsbüttel Bl. 7958+7959, Abt. II Nr. 2
Nr. 3/zu 1	Bau- und Nutzungsbeschränkung; wie vor, Abt. II Nr. 3
Nr. 4/zu 1	Geh-/ Fahr-/ Leitungsrecht; Wellingsbüttel Bl. 7596-7599, Abt. II Nr. 3
Nr. 5/zu 1	Bau- und Nutzungsbeschränkung; wie vor, Abt. II Nr. 4
zu 1	Die Teilungserklärung ist geändert (> Seite 10)

## Ortsbesichtigung / Arbeitsunterlagen zur Wertermittlung

Wertermittlungs- und Qualitätsfeststellungsstichtag ist das bei den Beteiligten mit Einschreiben fristgerecht angekündigte Datum der Ortsbesichtigung am 14.01.2025. Anwesend zum Termin waren eine Bevollmächtigte zu Abt I Nr. 2.2 sowie der Unterzeichner. Der Zutritt zu Grundstück und Allgemeinbereichen der baulichen Anlagen war möglich; der zum Bewertungsobjekt ebenso.

Diese Verkehrswertermittlung folgt den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021). Vom Unterzeichner wurden erforderliche Informationen zum Grundstücks-/Gebäudebestand aus Bau-/Grundakten bzw. öffentlichen Registern, zum öffentlichen Baurecht sowie Grundstücksmarktdaten zu allgemeinen Wertverhältnissen beschafft. Daneben werden Unterlagen vom Auftraggeber berücksichtigt (Grundbuchauszug, Gerichtsakte). Es lagen vom Eigentümer Nr. 2.2 mündliche Angaben zu Gebäude-/Nutzungsverhältnissen vor; angefragte Objektunterlagen wurden nicht zur Verfügung gestellt. Einer Veröffentlichung von Innenraumfotos des Objekts wurde nicht zugestimmt.



## Haftungs- und Leistungsabgrenzung

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

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

## Hinweis zum Urheberrecht

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



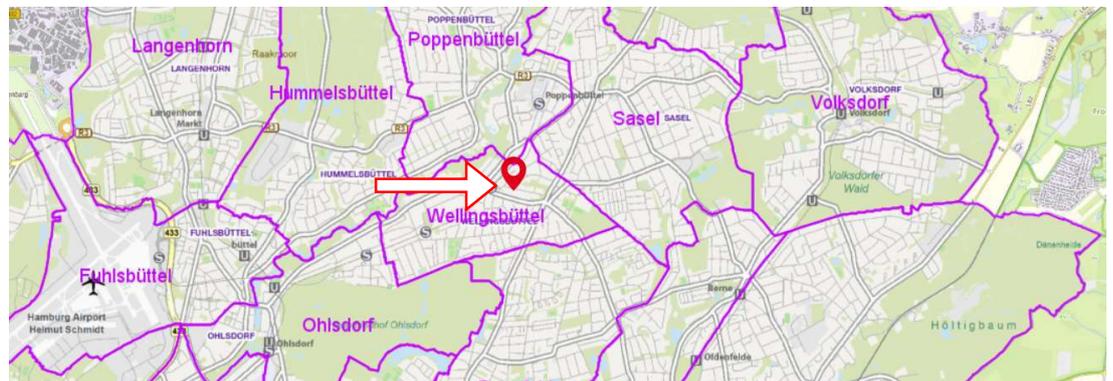
## 2. Beschreibung des Grundstücks

### 2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale

---

#### Standort / Stadtteillage

Das Bewertungsobjekt liegt im zur Freien und Hansestadt Hamburg/Bezirksamtsbereich Wandsbek zugehörigen Stadtteil Wellingsbüttel, ca. 11,9km nördlich des Stadtzentrums und rd. 5,5km südwestlich der Stadtgrenze zu Schleswig-Holstein.



Stadt-/Geobasiskarte mit Stadtteilgrenzen © FHH, LGV

**Siedlungsgefüge** Der Stadtteil wird geprägt durch tw. repräsentative Einzel- und Mehrfamilienhäuser, einige Reihenhaus-/Zeilenbauten sowie die Nähe zum Landschaftsschutzgebiet „Hummelsbütteler Feldmark/Alstertal“.

Wellingsbüttel hat rd. 11.100 Einwohner; statistische Daten zur Sozial-/Wohnstruktur zeichnen ein überdurchschnittliches Profil [L9]. Im Stadtteilzentrum, Wellingsbüttler Weg und im EKZ „Alstertal“ (ca. 2,0km entfernt) befinden sich Versorgungsmöglichkeiten. Schulen, Sportstätten und Kindergärten existieren im näheren Umfeld; zur Naherholung bietet sich z.B. das Alstertal oder der „Heinz-Erhardt-Park“ an.

**Verkehrslage** Die Distanz zum Flughafen Hamburg beträgt ca. 5,5km, zur Autobahn ca. 13,0km (A7: Schnelsen Nord), zur Bahnhaltestelle ca. 0,3km (S1: Wellingsbüttel) und zum Linienbus ca. 0,3km (168, M27: S-Wellingsbüttel). Eine Anbindung an den weiteren Stadtraum besteht z.B. über den Wellingsbüttler Weg (ca. 600m); die Verkehrslage ist durchschnittlich.



## Wohn- bzw. Gewerbelage

Das Bewertungsgrundstück liegt im zentral-nördlichen Teil von Wellingsbüttel bzw. im Siedlungsraum zwischen dem Ortsteilzentrum Wellingsbüttel (ca. 370m nach Westen) sowie einer öffentlichen Grünanlage im Osten (Heinz-Erhardt-Park).



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

**Nachbarumfeld** Der „Rabenhorst“ zweigt im Westen von der Rolfinckstraße ab und ist am Standort als 2-spürige Straße mit Wendehammer und wenig Verkehrsaufkommen ausgebaut. Der Nahbereich wird geprägt durch bis zu 2-geschossige Villen bzw. Mehrfamilienhäuser aus unterschiedlichen Baujahren und eine offene Blockbebauung auf größeren Grundstücken. Etwa 350m jeweils östlich bzw. westlich befinden sich die o.g. Parkanlage und der S-Bahnhof. Der Grünbezug ist etwas überdurchschnittlich; öffentliche Stellplatzmöglichkeiten am Fahrbahnrand sind bezogen auf die Siedlungsdichte ausreichend.

**Lageeinordnung** Im Bewertungsfall ist i.W. die Lage für Wohnzwecke zu qualifizieren; diese beeinflusst maßgeblich die Wertbildung von Einzel-/TG-Stellplätzen. Bezogen auf den Stadtteil ist die Wohnlage überdurchschnittlich; bevorzugt sind auch Bereiche im Pfeilshofer Weg und nördlich vom Wellingsbüttler Weg. Ein mäßig verdichteter, baulich i.W. homogener Quartierscharakter mit tw. attraktiven Wohnbauten und wenig Straßenverkehr, die Sozialindikatoren und die Nähe zu Infrastruktureinrichtungen sind neutral bis positiv zu werten; nachteiliger ist die schwächer ausgeprägte Zentralität.

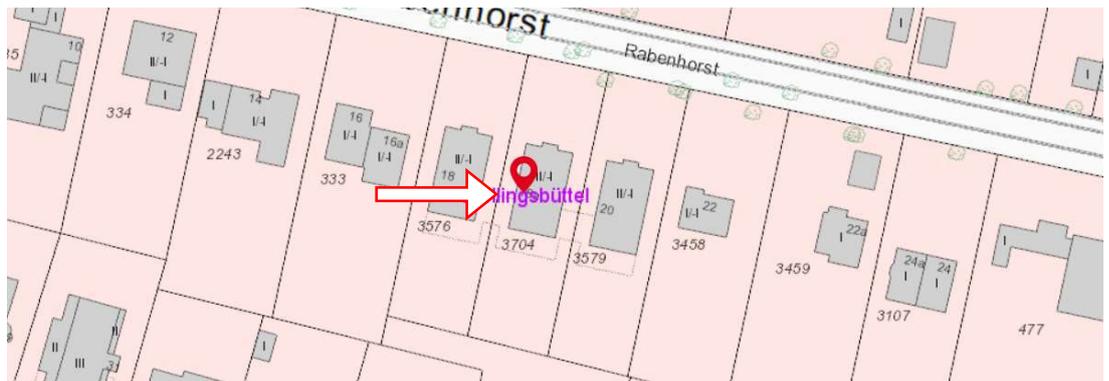
Das Wohnlagenverzeichnis zur Kategorisierung i.S. des Hamburger Mietenspiegels weist den Standort bezüglich Statusindex, Grünbezug, Einwohnerdichte, Straßenart und Infrastruktur als gute Lage im mittleren Bereich aus (Adresswert: 594,47; gute Lage ab 541,0; Median normale Lage: 465,8 / gute Lage: 590,6). Der Gutachterausschuss klassifiziert anhand des Bodenrichtwertniveaus für Mehrfamilienhäuser eine „gute Lage“ im mittleren Spannenbereich.

Insgesamt liegt m.A.n. eine gute, etwas dezentrale Wohnlage im Stadtgebiet vor.



## Grundstücksmerkmale

Das Flurstück 3704 / Gemarkung Wellingsbüttel / Rabenhorst 18a wird im Liegenschaftskataster mit einer Größe von 1.266qm als Wohnbaufläche geführt und liegt innerhalb der Verwaltungsgrenzen des Stadtteils „Wellingsbüttel“.



Liegenschaftskarte (Norden oben) © FHH, LGV

**Grenzverhältnisse** Das Flurstück verfügt über einen regelmäßigen Zuschnitt mit ebener Topographie. Die Straßenfront beträgt rd. 19m und die mittlere Tiefe in Nord-Süd-Richtung rd. 68m. Besondere, wertrelevante Grenzbesonderheiten wie Überbauten/-hang wurden nicht bekannt.

**Situierung** Das Flurstück 3704 ist maßgeblich bebaut mit 1 Wohn-/Tiefgaragengebäude. Der Bauabschnitt mit dem Bewertungsobjekt befindet sich ca. 50m ab Fahrbahn im zentralen/straßenabgewandten Grundstücksteil, ist grenzstehend und 2-seitig angebaut. Die Tiefgarage ist nur teilweise vom Wohnhaus überbaut. Die Grundstücks-/Garagenzufahrt erfolgt von Norden über eine mit den Flurstücken 3576 + 3579 gemeinsam genutzte Fläche bzw. Tiefgarage (s.u.). Insgesamt liegen durch Vegetation tw. verschattete, ansonsten normale Grundstücksverhältnisse vor.

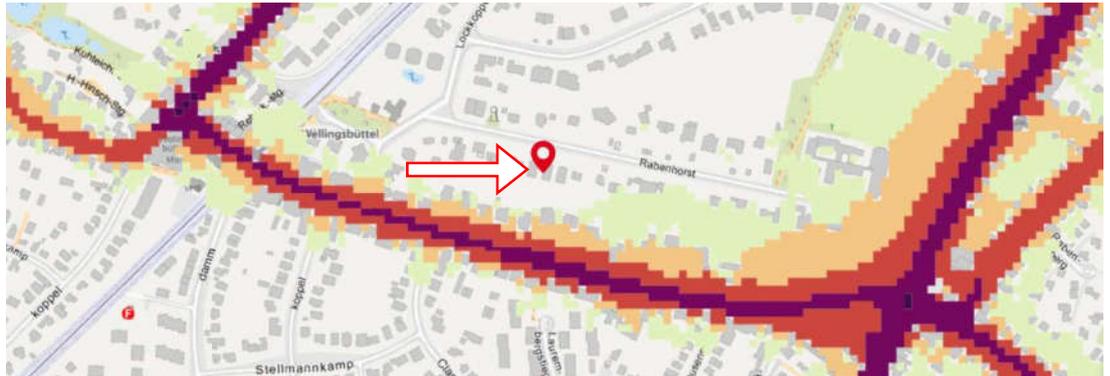
## Erschließungszustand

Gemäß Bescheinigung über Anliegerbeiträge der Bezirksverwaltung vom 05.12.2024 liegt das Flurstück 3704 an der öffentlichen Erschließungsanlage „Rabenhorst“. Die Straße ist mit Asphaltbelag, Beleuchtung und Gehwegen ausgebaut sowie auskunftsgemäß endgültig hergestellt. Vor der Straßenfront liegen ein Schmutz- und ein Regenwassersiel. Die Existenz der zur Bebauung erforderlichen Grundstücksanschlüsse bzw. -leitungen wird unterstellt. Es sind derzeit weder Sielbau- noch Erschließungsbeiträge fällig.



## Umwelteinwirkungen / Geräuschimmissionen

Das Flurstück 3704 liegt an einer verkehrsberuhigten, wenig befahrenen Stadtstraße und etwa 110m nördlich der stärker frequentierten Rolfinckstraße (Verbindung von der Saseler Chaussee im Osten und Wellingsbüttler Weg im Westen).



Lärmkarte Hamburg Straßen-/Flugverkehr 2022 © FHH, LGV

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

## Altlasten / Bodengüte / Kampfmittel

Für das o.g. Flurstück ist laut geoportal-hamburg.de ein minimaler Grundwasserflurabstand von 20,0-25,0m und laut Bohrarchiv bis ca. 10,0m unter Gelände ein sandig-tonig-lehmiger Boden zu erwarten; dies wird als lagetypisch und in den Bodenrichtwerten gewürdigt unterstellt.

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

## 2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation

---

### 2.2.1 Grundbucheintragungen

---

#### Rechte, Lasten und Beschränkungen

Aus der Gerichtsakte lag ein Grundbuchauszug vom 22.11.2024 vor. Er wird inhaltlich und als aktuell zugrunde gelegt. Nicht eingetragene Rechte/Lasten sind mir nicht bekannt; bezüglich des Bestandsverzeichnisses wird auf Seite 4 des Gutachtens verwiesen.

Abteilung II	Grundbuch von Wellingsbüttel / Blatt 7746
• Nr. 1/BV 1	Grunddienstbarkeit (Bau- und sonstige Beschränkungen) gemäß Bewilligung vom 19.11.1919 (ON 1 in Blatt 229)
• Nr. 2/BV 1	Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht)
• Nr. 3/BV 1	Grunddienstbarkeit (Fahrradabstellrecht)
• Nr. 4/BV 1	Grunddienstbarkeit (Bau- und Nutzungsbeschränkung)
• Nr. 6/BV 1	Anordnung der Zwangsversteigerung

**Anmerkung** Aus der Eintragung Nr. 6/1 resultiert keine Verkehrswertrelevanz; dies gilt ggfs. auch für Grundpfandrechte/Schuldverhältnisse in Abteilung III.

Das Recht Nr. 1/1 wurde ursprünglich vor dem Hintergrund von Landverkäufen Ende des 19. Jahrhunderts durch die sog. Alsterthal-Terrain-Aktien-Gesellschaft („ATAG“) eingetragen und umfasst 11 Gestaltungs-/Nutzungsbestimmungen. Die Eintragung sollte in der hier betreffenden „Bauklasse A“ der Erhaltung des Charakters einer villenartigen Landhaussiedlung dienen. Da das herrschende Grundstück nach Liquidation des Vermögens der ATAG auf die FH Hamburg übertragen wurde (vertreten durch die „ATAG-Kommission“), wird die Klausel letztlich als Ergänzung des geltenden öffentlichen Bauplanungs-/Städtebaurechts interpretiert.

Im Bewertungsfall ergibt sich durch die Inhalte der Grunddienstbarkeit (Nr. 1/1), von denen die Bauausführung, Grenzabstände und Baulinien betreffend genehmigt abgewichen wurde, m.A.n. kein wirtschaftlicher Nachteil bzw. kein Werteeinfluss.

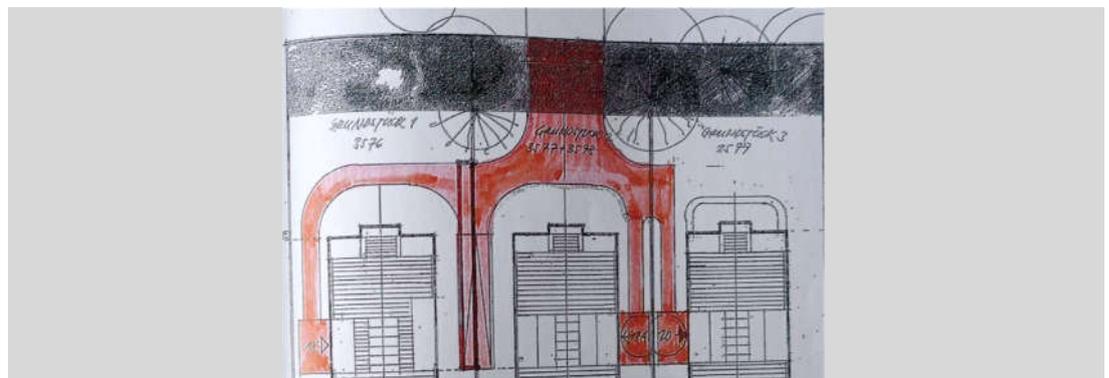
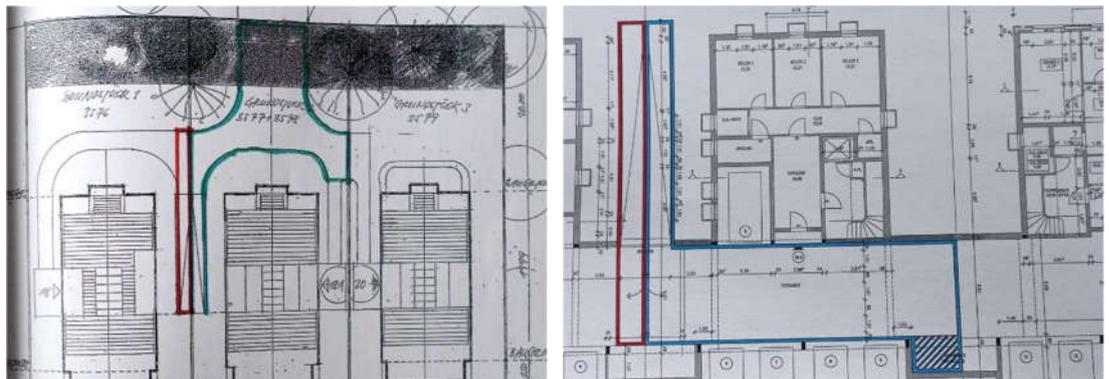
Bei den Rechten Nr. 2-4/1 handelt es sich um übliche Benutzungsregelungen zwischen den Eigentümern der Flurstücke 3704, 3576 und 3579 betreffend die Zuwegung zu der Tiefgarage und den Hauseingängen der Häuser Nr. 18 und 20 zum Befahren/Begehen sowie die der Wegebeleuchtung und Tiefgarage dienenden Stromleitungen (Nr. 2/1). Das Recht Nr. 3/1 lastet auf einer ca. 8qm großen Fläche in der Tiefgarage; Nr. 4/1 trifft Regelungen zum Erhalt der einheitlichen Gestaltung der o.g. Flurstücke.



Für den Bewertungsfall resultiert m.A.n. kein Werteinfluss aus den Rechten Nr. 2-4/1. Die hier betreffenden Flächen liegen außerhalb des bebaubaren Bereichs/im Grenzabstand bzw. in der Tiefgarage und können zur Berechnung der Grundstückskennzahlen (GRZ/GFZ) herangezogen werden; eine bauliche Minderausnutzung ergibt sich daher nicht.

Bei einer mutmaßlich mäßigen Inanspruchnahme der Flächen werden - trotz ihrer Größe - keine relevanten Störfaktoren/Beschränkungen für das Bewertungsobjekt erwartet; sie dienen zudem auch der eigenen Erschließung und Versorgung. Wertvorteile durch Renten-/Entschädigungszahlungen resultieren hier nicht bzw. wurden nicht mitgeteilt.

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass im Bestandsverzeichnis zum Blatt 7746 mehrere Aktivvermerke an fremden Grundstücken eingetragen sind, die gemäß §96 BGB als Bestandteil des herrschenden Grundstücks gelten. Sie bewirken, dass zur Löschung der Rechte oder zur Eintragung der Inhaltsänderung oder Rangänderung des Rechts auch die Bewilligung des Inhabers des subjektiv-dinglichen Rechts erforderlich ist. Es handelt sich hier um Geh-, Fahr-, Leitungs-, Wege- sowie Benutzungsrechte an den Flurstücken 3576 und 3579 (analog zu o.g. Belastungen), die in den nachfolgenden Bewertungsansätzen gewürdigt werden.



Planzeichnung (Quelle Grundakte; unten Belastungsunterlage zum Leitungsrecht)

## Teilungserklärung / Wohnungseigentümergeinschaft

Die Teilungserklärung (TE) wurde am 29.07.2015/03.05.2017 nebst Änderung vom 20.05.2019 notariell beurkundet und lag mir zur Einsicht vor. Die bauliche Abgeschlossenheit hat das Bauamt am 21.03.2017 bescheinigt. Diese gilt für 2 Wohnungen, 2 Kellerabstellräume und 4 TG-Stellplätze (Teileigentum) verteilt auf das Gebäude „Rabenhorst 18a“.

Laut TE ist die Nutzung der Wohnungseigentume grundsätzlich nur zu Wohnzwecken gestattet; Abweichungen hiervon bedürfen der Zustimmung des Verwalters (dieser ist mir nicht bekannt bzw. wurde nicht mitgeteilt). Mit der 1. Änderungsurkunde wurden Nummerierungen innerhalb der Aufteilungspläne modifiziert; mit der 2. Änderung wurde ein Sondernutzungsrecht an einem weiteren (5.) Tiefgaragenstellplatz zugunsten Wellingsbüttel Blatt 7745 eingeräumt.

Das Bewertungsobjekt umfasst das Sondereigentum an zwei (2) Tiefgaragenstellplätzen jeweils bezeichnet mit „Nr. W2“ und liegt laut Aufteilungsplan (AP) im südöstlichen Bereich des Untergeschosses; ihm sind laut TE keine Sondernutzungsrechte (SNR) zugeordnet. Es wurden keine wesentlichen Abweichungen zwischen „AP“ und tatsächlichem Nutzungsbereich der Stellplätze bekannt (> Anlage 2).

Bezüglich der Gemeinschafts-/Gebrauchsordnung verweise ich auf die TE und die Inhalte des Wohnungseigentumsgesetzes. Danach obliegt Eigentümern die Instandhaltung/-setzung aller Anlagen/Gebäudeteile in ihrem Sondereigentum bzw. Sondernutzungsbereich auf eigene Kosten. Die bauliche Anlage (Wohnhaus / TG) wurde nicht in Untergemeinschaften geteilt.

## 2.2.2 Bauplanungsrecht

---

### Verbindliche Bauleitplanung

Das Flurstück 3704 liegt im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher nach §30 BauGB i.V.m. dem Flächennutzungsplan Hamburg, der die städtebauliche Entwicklung regelt. Laut [geoportal-hamburg.de](http://geoportal-hamburg.de) gilt hier:

Bauleitplan	Bebauungsplan „Wellingsbüttel 16 / Blatt 2“
• Ausweisung	WR – II – o – 2 Wo – <u>E</u> – (E) – (5) – (7) – Baugrenzen
• Feststellung	25.08.2014
• Planrecht i.V.m.	Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990/22.04.1993

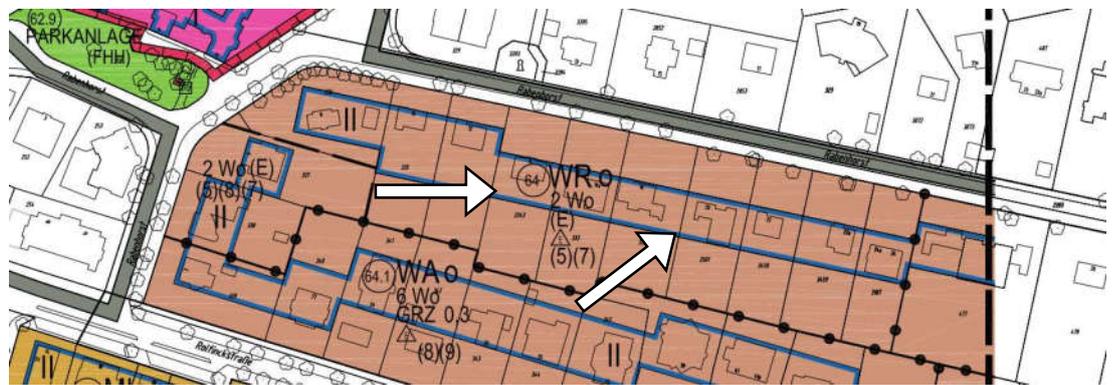
**Anmerkung** Für das Flurstück 3704 gilt eine Festsetzung als „Reines Wohngebiet“ und zur Bebauung mit 2 Vollgeschossen in offener Bauweise als Einzelhäuser mit höchstens 2 Wohnungen je Gebäude; es ist ein Baufeld mit 10m Tiefe durch Baugrenzen ausgewiesen.



Laut Verordnung über den B-Plan sind auf den mit „(E)“ bezeichneten Flächen eine Grundfläche für bauliche Anlagen von 250qm je Baugrundstück als Höchstmaß zulässig. Auf den mit „(5)“ bezeichneten Flächen sind in den Vorgärten Garagen und Carports sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ( ... ) unzulässig und auf den mit „(7)“ bezeichneten Flächen ist ein Grenzabstand der Hauptgebäude zur seitlichen Grundstücksgrenze ( ... ) von mindestens 4,0m einzuhalten. Des Weiteren gelten einige - hier nicht wertrelevante - Ausführungs-/Bepflanzungsvorschriften.

Nach §3 BauNVO dient das Grundstück (ausschließlich) dem Wohnen; zulässig sind Wohngebäude. Ausnahmen sind für bestimmte gewerbliche Nutzungen nach §3 (3) BauNVO möglich; Anlagen für soziale Zwecke sind allgemein zulässig (§2 Nr.2).

Durch die Bestandsbebauung existiert m.A.n. keine ungenehmigte Über- oder relevante Unterausnutzung des Grundstücks (tw. Abweichungen wurden genehmigt; s.u.). Die Entwicklungsstufe des Flurstücks ist i.S.v. §3 (4) ImmoWertV als „baureifes Land“ einzustufen.



Planzeichnung © FHH, LGV

## Besonderes Städtebaurecht / Ökologische Schutzgebiete / Denkmalschutz

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

**Denkmalschutz** Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Hamburger Denkmalliste vom 17.09.2024 als Baudenkmal bzw. als Bestandteil eines Ensembles eingetragen. Für das Flurstück ist mir kein Hinweis auf Bodendenkmäler oder archäologische Vorbehaltsflächen bekannt.

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



## 2.2.3 Bauordnungsrecht

---

### Bau- und Nutzungsgenehmigung

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

Bauabschnitt	Rabenhorst 18a
• 05.2016 (02069/15)	<p>Genehmigungsbescheid Wohnhaus mit 2 Einheiten/5 TG-Stellplätzen. Es wurden Ausnahmen/Befreiungen/Abweichungen erteilt für Überschreitung von Baugrenzen, der zulässigen Grundfläche sowie dafür, das Staffelgeschoss nicht an einen notwendigen Treppenraum anzuschließen.</p> <p>Es lagen weder eine Baubeginnsanzeige noch eine Mitteilung über die Innutzungsnahme vor; als Ursprungsbaujahr wird 2017 unterstellt.</p>

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

### Baulastenverzeichnis

Für das Flurstück 3704 sind laut Bauakte / Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung eine belastende und 2 begünstigende Baulasten verzeichnet. Nicht im Verzeichnis eingetragene Vorgänge nach altem Recht (z.B. Hofgemeinschaften) lagen in der Bauakte nicht vor.

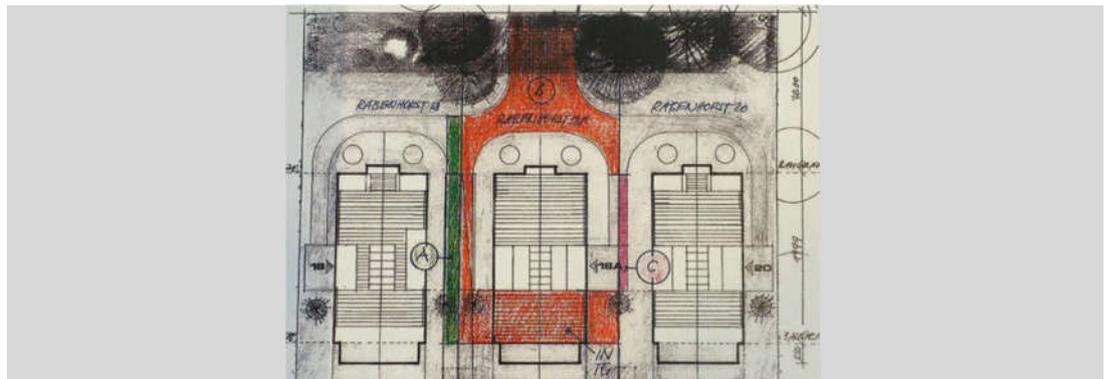
Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, die Eigentümer zu einem ihr Grundstück betreffendes Handeln, Dulden oder Überlassen verpflichtet, das sich nicht aus dem öffentlichen Baurecht ergibt (> §79 HBauO). Baulasten gehen auf Rechtsnachfolger über;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

**Baulast Nr. 933-967** Es besteht die Verpflichtung für das Bewertungsgrundstück eine im Lageplan mit „B“ und Farbton Orange dargestellte Fläche als ständig freizuhaltenen Zu- und Durchfahrt/-gang und in der Tiefgarage in der dargestellten Breite und in einer Höhe von mindestens 2m zugunsten der Flurstücke 3576 + 3579/Wellingsbüttel zur Verfügung zu stellen.



**Baulast Nr. 933-968 / Nr. 933-969** Es besteht die Verpflichtung für das Flurstück 3576/Wellingsbüttel eine im Lageplan mit „A“ und Farbton Grün dargestellte Fläche als ständig freizuhaltende Zufahrt in der dargestellten Breite und in einer Höhe von mindestens 2m zugunsten des Bewertungsgrundstücks und des Flurstücks 3579 zur Verfügung zu stellen.

Nach Baulast Nr. 933-969 besteht die Verpflichtung für das Flurstück 3579/Wellingsbüttel eine im Lageplan mit „C“ und Farbton Rot dargestellte Fläche als ständig freizuhaltenden Zugang zugunsten des Bewertungsgrundstücks zur Verfügung zu stellen.



Planzeichnung © FHH, LGV

Für den Bewertungsfall ergibt sich m.A.n. kein Werteeinfluss aus den öffentlich-rechtlichen Tatbeständen. Die Belastungsfläche liegt außerhalb des bebaubaren Bereichs/im Grenzabstand bzw. in der Tiefgarage und kann zur Berechnung der Grundstückskennzahlen (GRZ/GFZ) herangezogen werden; eine bauliche Minderausnutzung ergibt sich daher nicht.

Bei einer mutmaßlich mäßigen Inanspruchnahme der Fläche werden - trotz ihrer Größe - keine relevanten Störfaktoren bzw. Beschränkungen erwartet; sie dient zudem auch der eigenen Erschließung. Baulastbedingte Wertvorteile durch Renten/Entschädigungszahlungen oder eine wesentliche Höherausnutzung des Grundstücks resultieren hier nicht.

## 2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse

### Derzeitige Nutzung

Das Bewertungsobjekt wird zum Stichtag auskunftsgemäß von den Eigentümern genutzt. Zum Besichtigungstermin waren diese nicht anwesend. Ein Mietvertrag wurde mir nicht übergeben. Sollten Mietverhältnisse bestehen, ist der Verkehrswert ggfs. anzupassen.



## 3. Beschreibung der baulichen Anlagen

### 3.1 Gebäude und Außenanlagen

---

#### ■ Typologische Gesamtkonzeption

Auf dem Grundstück existieren ein freistehendes/unterkellertes, horizontal geteiltes 2-Familienhaus des Ursprungsbaujahres 2017 mit 2 Vollgeschossen, Satteldach, 1 Haupteingang sowie eine vom Wohnhaus tw. überbaute Tiefgarage mit 5 Stellplätzen. Das Bewertungsobjekt liegt im südöstlichen Bereich des Unter-/Tiefgaragengeschosses.

Der Zutritt zu Grundstück und Allgemeinbereichen der baulichen Anlagen (> Eingang/Treppenhhaus, Keller-/Garagengeschoss) war möglich; der zum Bewertungsobjekt ebenso. Grundstücks-/ Fassadenteilflächen, Dachstuhl/Eindeckungen sowie durch Gegenstände verdeckte Bausubstanz waren tw. unvollständig bzw. nicht einsehbar (> Seite 5).



Luftbild © FHH, LGV



#### 3.1.1 Gebäudekonstruktion/-hülle, Innenausbau und Außenanlagen

---

##### ■ Primärstruktur

Das Gebäude mit dem Bewertungsobjekt ist errichtet als Massivkonstruktion mit Lochfassade und straßen- bzw. gartenseitig durch Erker, Loggien sowie Dachterrassen gegliedert. An der Ost- und Westseite existieren Flachdachgauben. Die Fassadenansichten sind in rotem Verblendstein und Kupferblech (Giebel-/Gaubenseiten) ausgeführt.



**Fassade/Rohbau** Außenwände EG/OG/DG-Giebel: 43,0cm (laut Akte KS-Mauerwerk mit 12cm Kerndämmung). DG-Gaube: ca. 24cm Mauerwerk. Innenwände in Mauerwerk/Leichtbauweise in verschiedenen Stärken. KG-Wände in Kalksandstein auf Massivfundament. Geschossdecken in Stahlbetonkonstruktion mit 6cm schwimmendem Speicherestrich.

**Dach/-indeckung** Satteldach in Holzkonstruktion mit ca. 45° Neigung, ca. 1,0m Drempe, roter Tonpfannendeckung und Entwässerung über Kupferrinnen/-fallrohre. Flachdachgauben mit Bitumenabdichtung. Dachausbau zu Wohnzwecken sowie vermutlich mit Dämmung.

**Eingang/Treppen** Haupteingang als 1-flügelige, glatte Holzrahmentür von 2017 nebst 2 Seitenteilen und Oberlicht mit Isolierglasfüllung. Haupttreppe KG-DG als gewendelte Betonkonstruktion (Massivstufen mit Naturstein-/Granitbelag, Geländer mit Edelstahlstäben/-handlauf). Es existiert ein Aufzug mit Stahlblechkabine (575kg Traglast; KG-DG; Bj. 2017).

## **Innenausbau / Sekundär- und Tertiärstruktur**

Hauseingang/Flur mit Naturstein-/Granitfliesen als Fußboden/-leiste und Glattputz/Malervlies mit hellem Anstrich als Wand-/Deckenbelag. Treppenraum wie vor und mit Holzfensterelementen und Isolierverglasung von 2017 in größeren Formaten.

**TG-STPL/SE-Nr. W2** Stellfläche mit Estrichboden. Tiefgarage als Stahlbeton-/Mauerwerkskonstruktion mit begrüntem Flachdach, hell gestrichenen Beton-/Mauerwänden/Betondecken, Metalltüren und isolierverglaste Kunststofffenster.

**Gebäudetechnik** Tiefgarage mit nutzungstypischen Elektroinstallationen (Sektionaltor mit Signallicht, Automatenicherungen); Entwässerung ins öffentliche Siel.

**Nebenflächen** Keller/Allgemeinbereiche: Zugang über o.g. Massiv-/Innentreppe sowie Schleuse in der Tiefgarage. Ausbau mit Naturstein-/Granitfliesen als Fußboden (in Vorfluren, ansonsten Keramikfliesen), glatt verputzte/gestrichene Wände/Betondecken, Span-/Metalltüren und isolierverglaste Kunststofffenster.

## **Außenanlagen / Bauteile / Befestigungen / Vegetation**

Es existieren Grundstücksanschlüsse/Versorgungsleitungen, Einfriedungen (hohe Mauerpfeiler mit Metallstabzaun und 2-flügeligem Metalltor), Rasen/Zierpflanzen/Gehölze und mit Betonsteinplatten/Spaltklinker angelegte Wege/Freiflächen.

**Außenanlagen** TG-Rampe mit Betonsteinpflaster. Briefkasten-/Klingelanlage (integriert in Einfriedung), Eingangsdach in Glaskonstruktion, Granitpalisaden, Müllcontainerboxen. Ringdrainage mit Revision.



## 3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand

---

### 3.2.1 Baulicher Zustand

---

#### Durchgeführte Baumaßnahmen

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

- 2017 Ursprungsbaujahr

#### Bauschäden/-mängel und wirtschaftliche Überalterung

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

**Primärstruktur** Dach: Neben einigen Witterungsspuren/Algen-/Moosbewuchs waren an Dachflächen/-überständen/-aufbauten keine größeren Schäden erkennbar. Eindeckungen des Hauptdaches und der Tiefgarage und Rinnen/Fallrohre stammen vermutlich aus der Zeit um 2017; die Dachdämmung vermutlich ebenso und ist noch zeitgemäß.

Fassade/Fenster: Es sind keine unüblichen Witterungsspuren/Schäden erkennbar; der energetische Zustand der Außenwände ist baujahresgemäß. Die Fenster im Treppenhaus sind von 2017f und aus wärmetechnischer Sicht lagegerecht.

Eingang/Treppen: Die Haupteingangstür weist kaum Gebrauchsspuren auf; sie entspricht sicherheits-/wärmetechnisch dem Stand von 2017. In Treppenhaus/Fluren existieren keine unüblichen Schäden; die Oberflächengestaltung ist i.W. zeitgemäß.

**Innenausbau / SE W2** Neben nutzungstypischen Gebrauchsspuren an Wänden/Böden waren in der Tiefgarage Salzausblühungen an Sockelbereichen vorhanden (> Ursache ungeprüft). Größere/baujahresuntypische Feuchtigkeitsschäden bzw. etwaige Defizite der äußeren Bauwerksabdichtung waren nicht erkennbar. An Installationen im Bereich des Sonder-/Gemeinschaftseigentums wurden keine größeren Funktionsdefizite bekannt.

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



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

**WEG/Beschlüsse** Von den Beteiligten wurden weder Angaben zur Hausverwaltung noch Protokolle von Eigentümerversammlungen zur Verfügung gestellt. Es wird unterstellt, dass keine größeren Instandsetzungs-/Modernisierungsmaßnahmen thematisiert/beschlossen wurden.

### 3.2.2 Kalkulatorische Wertminderung

---

#### **Vorbemerkung**

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

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

Der Markteinfluss für Investitionsbedarf richtet sich v.a. nach der Objektart und dem Grad der Nutzungsbeeinträchtigung; es ist zwischen rechtlich/wirtschaftlich unabweisbaren und nicht zwingenden, aber absehbaren Maßnahmen zu differenzieren. Dieser sog. disponible Aufwand wird im Geschäftsverkehr anteilig eingepreist und unterliegt einem Marktfaktor. Alterstypische Zustandsmerkmale erfordern dagegen keinen Abschlag; sie sind im Ansatz der Restnutzungsdauer gewürdigt. Soweit unterstellte Maßnahmen eine Verbesserung i.S. einer Modernisierung bewirken, werden sie werterhöhend berücksichtigt.

**Gesamtbeurteilung** Die Anlage entspricht aus struktureller/konstruktiver Sicht den Verhältnissen des Ursprungsbaujahres. Größere Maßnahmen wurden nicht bekannt. Ein Energieausweis liegt mir nicht vor.

Die einsehbaren Bereiche des Gemeinschaftseigentums befinden sich i.W. in einem recht guten Instandhaltungszustand. Das Bewertungsobjekt befindet sich überwiegend in einem normalen Pflegezustand.

Der energetisch/technische Modernisierungsgrad des Bewertungsobjekts entspricht – gemessen an baujahresüblichen Erneuerungsintervallen, am Nutzwert und am Lageumfeld – noch heutigen Anforderungen. Es sind keine größeren Maßnahmen zeitnah absehbar/erforderlich;

**Wertminderung, gerundet** 0,- €



### 3.3 Bau- und Grundstückskennzahlen

---

#### Wohn- und Geschossfläche

Alle Flächenansätze basieren auf vorhandenen Unterlagen (> Seite 5), einer nutzwertabhängigen Beurteilung (> WoFIV; Miet-/Wohnflächenrichtlinie nach gif-MFG + [L2]) und den Vorgaben der ImmoWertV. Als Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks ist die „Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ)“ i.S. §16.4 ImmoWertV anzusetzen. Die Bauakte enthielt Grundrisse mit recht detaillierten Maßketten für die Tiefgarage. Danach existieren rd. 15qm Grundfläche je Stellplatz. Eigentümer/Beteiligte haben keine Berechnungen zur Nutzfläche vorgelegt.

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

• Nutzfläche (2 Stellplätze á 15,4qm, rd.)	30,8 qm
• Wertrelevante Geschossfläche (i.S.d. ImmoWertV, rd.)	614 qm

<b>Wertrelevante Geschossflächenzahl (rd.)</b>	<b>0,48</b>
--	-------------

### 3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse

---

#### Strukturelle Konzeption und Drittverwendung

Typologisch handelt es sich um zwei Pkw-Stellplätze im Tiefgaragengeschoss eines Wohnhauses des Ursprungsbaujahres 2017 mit 3 Wohngeschossen und 2 Wohneinheiten. Die Tiefgarage wird über eine Außenrampe mit elektrischem Tor, eine Schleuse im Treppenhaus sowie einen Fahrstuhl erschlossen. Die betreffenden Stellplätze umfassen jeweils rd. 15qmNF und befinden sich im südöstlichen Bereich der Tiefgarage (> Anlage 2).

**Nutzwert** Bewertungsobjekt sind zwei TG-Stellplätze in einem 2-Familienhaus mit i.W. konventionellen Stilelementen in guter Wohnlage; repräsentative Ansprüche hinsichtlich Architektur, Empfang und Treppenhaus werden durchaus erfüllt.

Die Tiefgarage verfügt über nutzungstypische Ausstattungen/einen zweckmäßigen Grundriss; die Stellflächen sind hinsichtlich Durchfahrtshöhe/-breite, Stützenraster und Rangiermöglichkeit gut erreichbar, aber nicht separat gesichert. Als nachhaltige Drittverwendung werden Eigennutzungszwecke unterstellt; das Vermietungsrisiko ist objekt-/größenbedingt erhöht.

<b>Gesamtbeurteilung Nutzwert</b>	<b>durchschnittlich</b>
-----------------------------------	-------------------------



## 3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer

### Wirtschaftliche Nutzungsdauer

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

Als Ursprungsbaujahr wird 2017 angenommen. Da Wohnhaus und Garage ein wirtschaftliches und technisch-funktionales Schicksal teilen, wird die Garage nicht als Einzelbauwerk bewertet. Zum Stichjahr 2025 beträgt die „rechnerische“ Restnutzungsdauer in erster Näherung somit 72 Jahre (= bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer/ Modellwert für Wohnhäuser gemäß Anlage 1 zu §12 ImmoWertV und 8 Jahren Baualter).

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

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

**Wirtschaftliche Restnutzungsdauer** **72 Jahre / 8 Jahre Alter**



## 4. Ermittlung des Verkehrswerts

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

### Vergleichswertverfahren

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

### Ertragswertverfahren

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

### Sachwertverfahren

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



## 4.1 Bodenwertermittlung

---

### 4.1.1 Verfahrensgrundsätze

---

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

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

### 4.1.2 Eingangsdaten zur Bodenwertermittlung

---

#### Bodenrichtwertauskunft

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

- |                                  |                            |
|----------------------------------|----------------------------|
| • Art der Nutzung / Anbauart     | Mehrfamilienhäuser / -     |
| • Geschossflächenzahl / Merkmale | WGFZ 0,50 / -              |
| • Richtwertgrundstück / Nr.      | Rabenhorst 26 / 012 33 837 |

<b>Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 (s. Anlage)</b>	<b>887,53 €/qm</b>
---	--------------------

#### Objektspezifischer Bodenwertansatz

Bodenrichtwerte werden stichtagsbezogen und jährlich veröffentlicht. Hier betragen sie in den Vorjahren: 1.082,- €/qm (zum 31.12.2020), 1.387,- €/qm (01.2022) und 1.165,- €/qm (01.2023). Da vom Gutachterausschuss keine Indexreihen zum Bewertungsstichtag vorliegen, erfolgt die Würdigung der Marktentwicklung in Abschnitt 5.3.



Bodenrichtwerte gelten für normierte Grundstücke und sind bei Abweichungen umzurechnen. Laut geoportal-hamburg.de ergibt sich für den MFH-Richtwert bezogen auf die ermittelte WGFZ/Geschossflächenzahl ( $0,48 = 614\text{qmGF} : 1.266\text{qm}$  anrechenbares Grundstück zunächst ein Ausgangswert von  $857,26 \text{ €/qm}$ .

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut, jedoch aufgrund seiner horizontalen Gebäudeteilung nicht mit einem Doppelhaus, bei dem den Haushälften Grundstücksteilflächen zugeordnet sind, vergleichbar. Das Bewertungsobjekt verfügt über kein Sondernutzungsrecht am Garten. Nutzungstypologisch halte ich einen Zuschlag auf den o.g. Ausgangswert von +20% für sachgerecht; dies entspricht einer Differenz von -21% gegenüber dem Bodenrichtwert für eine Doppelhausbebauung (= rd.  $1.307,- \text{ €/qm}$  bei  $1.266\text{qm}$  Grundstück).

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

Im Bewertungsfall umfasst die Bodenrichtwertzone einen kürzeren Straßenabschnitt mit recht homogenen Lagemerkmalen; die vorherrschenden Verhältnisse z.B. mit Südausrichtung des Grundstücks sind hier bereits berücksichtigt. Eine Anpassung halte ich nicht für angemessen.

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

- Im Bewertungsfall entspricht die Art der Grundstücks-/Bestandsnutzung der plangemäßen Ausweisung. Eine Abweichung hiervon wird nicht unterstellt bzw. unterliegt einer Einzelfallentscheidung der Fachbehörden. Eine Bebauungsoption besteht laut B-Plan nicht.

- Auf das Bewertungsobjekt entfällt laut Grundbuch ein Miteigentumsanteil von  $25,32\text{qm}$  (=  $1.266\text{qm} \times (20/1.000)$ ). Diese Fläche entspricht i.W. dem nutzungsrelevanten Wertanteil des Sondereigentums am Gemeinschaftseigentum, der als preisbildend heranzuziehen ist.

**Bodenwertansatz ( $857,26 \text{ €/qm} \times 1,20$ )**

**1.028,71 €/qm**



### 4.1.3 Bodenwertermittlung

---

**I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / qm** = **887,53 €**

---

1. Eingangsdaten

Qm bzw. GFZ des (Ausgangs-) Bodenwerts	=	0,50
A - Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	25,32
B - Separat nutzbare, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	0,00

**II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / qm**

---

2.1 Nutzungsrelevante Teilfläche ( €/qm )	=	1.028,71
Ausgangswert ( €/qm )		887,53
Wert nach Qm-/ GFZ-/Bauart-Anpassung ( €/qm )	=	857,26
Anpassung: Zuschnitt / Immissionen / Stichtag	x	1,200
Objektspezifischer Bodenwertansatz ( €/qm )	=	1.028,71
Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	1.028,71

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

**III. Bodenwert(anteil) des Bewertungsobjekts**

---

3.1 Nutzungsrelevante Teilfläche ( € )	=	26.046,9
Grundstücksflächenanteil ( qm )		25,3
Objektspezifischer Bodenwertansatz ( €/qm )	x	1.028,71
Sonstiges ( € )		0

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

**Zusammenfassung (anteilige) Bodenwerte** = **26.046,9 €**

---

<b>Gesamtbodenwert / -anteil des Bewertungsobjekts</b>	=	<b>26.047 €</b>
--	---	-----------------



## 4.2 Ertragswertermittlung

---

### 4.2.1 Verfahrensgrundsätze

---

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

### 4.2.2 Eingangsdaten zum Ertragswertverfahren

---

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

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

**Mietrecherche** Für Einzel-/Tiefgaragenstellplätze liegen keine qualifizierten Mietenspiegel vor. Ersatzweise werden eigene Auswertungen und aktuelle Markt-/Recherchedaten von Datendienstleistern/Immobilienportalen herangezogen [L10].

Danach liegen Angebotsmieten von Tiefgaragenstellplätzen im Hamburger Stadtgebiet mit rd. 14qmNF zwischen rd. 35,- und 250,- €/Monat, wobei die Unter- und Oberwerte dieser Spanne räumlich auf Randbereiche bzw. auf Kernlagen mit sehr geringem öffentlichen Parkplatzangebot einzugrenzen sind. Die Schwerpunktmieten in mit dem Bewertungsfall gut vergleichbaren Stadtteillagen liegen baujahresabhängig zwischen rd. 70,- und 115,- €/Monat.

Sie sind als Orientierungswerte zu verstehen; für besondere Objektverhältnisse sind Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen. Mieten für Objekte im Erstbezug und in Innenstadtlagen können daher deutlich über den Schwerpunktwerten liegen.

Die Mieten von Datendienstleistern stellen (ggfs. nachverhandelte) Angebots-/Bruttomieten dar, die um Nebenkosten und - soweit sie sich auf eine eigenständig gewerbliche bzw. nicht mit Wohnraum verbundene Vermietung beziehen - um die Umsatzsteuer zu bereinigen sind.



## Mietansatz

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

<b>Zielbaumverfahren</b> (Stadtteilmieten, i.M. 14qm)	von	bis	Mittel €/Stk	Diffnzt. zum AM	Ausschl. +/-15%
ImmoScout24	70,00	119,00	87,50	-1,3%	87,50
Immowelt	40,00	115,00	83,50	-5,8%	83,50
Immoportal	55,00	108,00	95,00	7,1%	95,00
<b>Arithmetisches Mittel, €/qm</b>			<b>88,67</b>		<b>88,67</b>
Variationskoeffizient / Standardabweichung in €/qm				0,07	5,84
Unter-/Obergrenze				82,83	94,50
Mietspanne; €/qm					11,68

### I - Einordnung typischer Merkmale

(Gewicht x Ansatz (besser 2,0 < 0 > -2,0 schlechter) x Mietspanne)	Gewicht	Ansatz	Wert
Lage: Umfeld, Straße, Infrastruktur	25%	1,50	4,38
Art: Hausstruktur / Baualter / Bautypologie / Stellplatzzahl	15%	1,00	1,75
Beschaffenheit: Zustand, Zuschnitt, Höhe, Belichtung	20%	0,50	1,17
Ausstattung: Raumboflächen, Technik	15%	0,00	0,00
Größe / Anfahrbarkeit / Rangiermöglichkeit / Sicherungsmöglichkeiten	25%	0,50	1,46
Summe Zu-/Abschläge			8,76

### II - Besondere Merkmale

(Zu-/Abschlag vom Arithmetischen Mittel)	Zu-/Abschlag	Wert
Besondere Adress-/Bedarfslage, direkte Nähe zu ÖPNV/Magnetnutzungen	0,0%	0,00
Objektart (Einzelplatz, Duplex etc.), Komfortausstattung (Heizung, Wallbox etc.)	0,0%	0,00
Angebots-/Kontrahierungsabschlag	-2,5%	-2,22
Summe Zu-/Abschläge		-2,22
Summe Zu-/Abschläge (I+II)		6,54

**Stellplatzmiete** (nutzwertabhängig; Arithmetisches Mittel + Zu-/Abschläge) **95,21**

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

**Mietansatz / Monat (nettokalt) 190,- € (= 95 €/Stk.)**



## Bewirtschaftungskosten (BWK)

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

**Betriebskosten** Diese Kosten sind nur zu berücksichtigen, wenn sie nicht üblicherweise umgelegt werden können oder dürfen. Bei Stellplatzvermietungen werden die üblicherweise nach Miteigentumsanteilen umgelegten Betriebskosten wie Aufzugs- oder Entsorgungskosten meist nicht vollständig von Mietern getragen. Hier werden 100,- €/Stellplatz angesetzt.

**Verwaltungskosten** Diese Kosten richten sich nach der Nutzungsart, Objektgröße/-struktur, Anzahl der Mietparteien sowie dem örtlichen Miet-/Preis-/Lageniveau und umfassen auch den Wert der durch Eigentümer selbst geleisteten Verwaltungsarbeit. Sie werden als Prozentsatz vom Rohertrag oder je Mieteinheit unter Würdigung der örtlichen Preisverhältnisse kalkuliert. Meist ergeben sich 3,0-5,0% vom Rohertrag, v.a. bei ertragschwachen und kleinteiligen Objekten, bei Sondereigentumen und Gewerbeobjekten deutlich höhere Ansätze. Hier werden 60,- €/Stellplatz (= rd. 5,3% bzw. 46,- € + 14,- € für Sondereigentumsverwaltung) angesetzt.

**Mietausfallwagnis** Das Ausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderung (Miete und Betriebskosten), die durch Leerstand, Kosten für Rechtsmittel oder Zahlungsverzug entsteht. Bei Mietwohngrundstücken sind i.d.R. 2,0%, bei Gewerbeobjekten mindestens 4,0% (bis 8,0%) vom Jahresrohertrag zu kalkulieren. Hier werden rd. 46,- € angesetzt (= rd. 2,00%).

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

Laut ImmoWertV sollen pauschale Modellwerte Verwendung finden. Diese sind undifferenziert bzw. unabhängig von der Bezugsfertigkeit eines Gebäudes bestimmt und m.A.n. in guten Lagen, in Gebieten einer Erhaltungsverordnung, bei Altbauten und Denkmälern mit erhöhtem Instandhaltungsaufwand sowie in Fällen, in denen Vermieter die Kosten von Schönheitsreparaturen zur Erhaltung der Mietsache mittragen (deutlich) zu niedrig. Im Bewertungsfall werden hinsichtlich Nutzungsart, Beschaffenheit und Wartungsintensität (> Architektur, Ausstattung, Größe/Zahl von Sanitarräumen/Fenstern, Modernisierungsgrad) 105,00 €/Stellplatz angesetzt.

**Bewirtschaftungskosten**

**576,- € / 25,3 %**



## Liegenschaftszinssatz (LSZ) / Kapitalisierungszinssatz

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

**Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz** Für den Bewertungsfall liegen vom Gutachterausschuss keine direkt verwendbaren Liegenschaftszinssätze vor. Zur Näherung wird ersatzweise eine anhand von Kauffällen abgeleitete Regressionsformel zu nicht aufgeteilten Mehrfamilienhäusern ohne Gewerbe aus dem Immobilienmarktbericht [L4] herangezogen. Diese ergibt unter Anwendung von Lage-, Stadtteil-, Alters- und Aktualisierungsfaktoren einen „Norm-Zinssatz“ von rd. 4,70%.

Da besonders risikobehaftete oder attraktive Verhältnisse Zu-/Abschläge von +/- 1,0%-Punkt gegenüber einem Durchschnittsobjekt erfordern, bedarf es einer differenzierten Betrachtung. Hierzu wird im Bewertungsfall ein stadtteilüblicher Zinssatz anhand von Kauf- und Mietpreisen ermittelt und hinsichtlich der objektspezifischen Risikofaktoren abgeleitet. Ausgangspunkt sind hier Vergleichszahlen zu Etagenwohnungen, an denen sich Stellplatzpreise orientieren.

Den Marktdaten zufolge resultiert nach Iterationsrechnung ein Zinssatz von rd. 2,30%. Dies liegt im Bereich typischer Zinssätze für Wohngrundstücke ohne Gewerbe [L1, 8: 0,50–4,00%]; für Stellplatzflächen resultieren aufgrund des Vermarktungsrisikos bzw. des räumlich begrenzten Bedarfs i.d.R. etwas höhere Zinssätze. Im Bewertungsfall sind Lage, Objektverhältnisse und die Ertragssituation positiv bis neutral für das Risikoprofil einzustufen; die Nachfrage und Laufzeit wirken sich erhöhend auf die Renditeerwartung aus. Der Zinssatz wird wie folgt eingegrenzt:

LSZ (stadtteilbezogen)	= 2,30%	Zinsspanne (+/-)	1,00
Einordnung der Risikofaktoren			
(Gewicht x Ansatz (besser -2,0 < 0 > 2,0 schlechter als "Normobjekt") x Zinsspanne)	Gewicht	Ansatz	Wert
Lagerisiko (Qualität der Mikrolage/Entwicklungspotential)	25%	-1,50	-0,38
Objektrisiko (Architektur/Bau-/Nutzungskonzeption)	15%	0,00	0,00
Nachfragerisiko (Lagegerechtigkeit von Objektart/-größe)	20%	1,50	0,30
Ertragsrisiko (Mietniveau/relative Ertragsverteilung)	15%	0,00	0,00
Laufzeitrisko (Modernisierungs-/Markt-/Zinsänderungsrisiko)	25%	0,50	0,13
Summe (Zu-/Abschlag)	100%		0,05
LSZ Näherung (% , objektspezifisch)		=	2,35

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

**Liegenschaftszinssatz** **2,35 %**



## 4.2.3 Ertragswertermittlung

<b>I. Jahresrohertrag</b>	=	<b>2.280 €</b>								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Qm- / Ertragsanteil</th> <th>WMF/qm</th> <th>€/stk</th> <th>monatl.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>STPL</td> <td>100,0%</td> <td>2 stk x 95,00 =</td> <td>190,0</td> </tr> </tbody> </table>	Qm- / Ertragsanteil	WMF/qm	€/stk	monatl.	STPL	100,0%	2 stk x 95,00 =	190,0		
Qm- / Ertragsanteil	WMF/qm	€/stk	monatl.							
STPL	100,0%	2 stk x 95,00 =	190,0							

1. Bewirtschaftungskosten vom ROE / Jahr (€)	-25,3 % =	-576
Betriebskosten	€ - Ansatz 8,8 % =	200
Verwaltungskosten	€ - Ansatz 5,3 % =	120
Mietausfallwagnis	% - Ansatz 2,0 % =	46
Instandhaltung (W)	0,00 €/qm 0,0 % =	0
Instandhaltung (STPL)	105,00 €/Stk 9,2 % =	210
2. Grundstücksreinertrag, jährlich (€)	=	1.704
3. Reinertragsanteil des Bodenwertes (€)	=	-612
Liegenschaftszinssatz (LSZ in %)		2,35
Bodenwert nutzungsrelevant, unbelastet (€)	x	26.047

<b>II. Reinertrag der baulichen Anlagen</b>	=	<b>1.092 €</b>
---	---	----------------

<b>III. Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>37.752 €</b>
Reinertrag der baulichen Anlagen (€)		1.092
Barwertfaktor lt. §34 ImmoWertV	RND: 72 x	34,562

<b>IV. Ertragswert (vorläufig)</b>	=	<b>63.799 €</b>
Gebäudeertragswert (€)		37.752
Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€)	+	26.047
Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€)	+	0

<b>V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	=	<b>0 €</b>
Werterhöhend (€)		0
Wertmindernd (€)		0

<b>Ertragswert</b>	=	<b>63.799 €</b>
--------------------	---	-----------------

<b>Ertragswert, gerundet</b>	=	<b>64.000 €</b>
------------------------------	---	-----------------



## 4.3 Vergleichswertermittlung

---

### 4.3.1 Verfahrensgrundsätze

---

Die indirekte Vergleichswertermittlung erfolgt anhand einer Ableitungsformel des Gutachterausschusses Hamburg, die auf der Auswertung von 6.706 Kauffällen von Tiefgaragenstellplätzen, von 319 Einzelgaragen und von 505 offenen Stellplätzen aus der Kaufpreissammlung basiert [L4]. Diese enthält anhand einer Regressionsanalyse ausgewertete Vergleichsobjekte. Zielgröße der Formel ist der Gebädefaktor bzw. Vergleichswert je Stellplatz inkl. Bodenwert.

### 4.3.2 Eingangsdaten zur Ableitungsformel

---

#### Objektspezifische Anpassungen

Die Ableitung erfolgt anhand eines vorgegebenen Ausgangswerts und unter Berücksichtigung der Lage sowie eines Aktualisierungsfaktors für den Gebädefaktor von Eigentumswohnungen gemäß [L4]. Weitere Differenzierungen werden vom Gutachterausschuss nicht angegeben. Für den Bewertungsfall resultiert:

**Stadtteillage** Maßgeblich ist der Bodenrichtwert für Mehrfamilienhäuser zum Stichtag 31.12.2018 bezogen auf eine WGFZ=1,0 (> geoportal-hamburg.de: 1.900,- €/qm).

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

**Nutzwert** Die Regressionsformel stellt v.a. auf lagebezogene Aspekte ab; m.A.n. unzureichend berücksichtigt sind Einflüsse des Nutzwerts auf die Preisbildung einer Stellfläche. Ihr Wertvorteil bemisst sich i.W. nach der Vermietbarkeit und der allgemeinen/kleinräumlichen Bedarfssituation (> Zentralität im Stadtgebiet, Verkehrslage, Stellplatzangebot im öffentlichen Raum, Nachfrage durch Berufs-/Freizeitpendler/Magnetnutzungen, Einwohnerdichte, ÖPNV-Anbindung).

Unzeitgemäße/ungünstige Verhältnisse in Bezug auf die Architektur/Grundrisse/Anfahrbarkeit, Raumhöhe, Belichtung/Belüftung und die Bewirtschaftungskosten (> zustandsbedingt oder aufgrund der Regelungen der Gemeinschaftsordnung) können nachteilig sein. Die Nachfrage wird auch durch die Bautypologie beeinflusst; v.a. Verschiebe-/Mehrfachparksysteme oder für heutige Fahrzeuge beengte Stellflächen sind wenig gefragt. Für Objekte mit besonderen Ausstattungs-/Sicherungsmerkmalen können dagegen Zuschläge begründet sein.



### 4.3.3 Vergleichswertermittlung

---

#### Stückpreis von Tiefgaragenstellplätzen

Basiswert (Modellvorgabe)		23.207,- €
Lagefaktor	(= 1.900,- €/qm / 1.100,- €/qm) <sup>0,4224</sup>	x 1,260
Aktualisierungsfaktor	(= Stand 01.2024)	x 1,271
Summe, rd.		= 37.165,- €
		x 2 Stück
		= 74.330,- €
<hr/>		
Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale		= 0,- €
<hr/>		
Vergleichswert, vorläufig, rd.		= 74.330,- €

Der vorläufige Vergleichswert liegt recht deutlich über dem ermittelten Ertragswert; ich halte das Formelergebnis nicht für marktgerecht. Da Stellplätze grundbuchrechtlich vorwiegend als Sondernutzungsrechte zugewiesen und selten als Teileigentume begründet werden, besteht kein repräsentativer Grundstücksverkehr. Es ist zu vermuten, dass die Preisbasis auch Erstverkäufe von Etagenwohnungen mit zugeordneten Stellplätzen aus Projektentwicklungen umfasst; diese wären jedoch um den Bauträgergewinn zu bereinigen (8-30%).

Zu beachten ist weiter, dass sich die Nachfrage nach Stellplätzen regelmäßig auf Nutzer/Mieter aus dem Objekt bzw. dem nahen Umfeld beschränkt, was das Preisniveau deutlich reduziert. Ob der allgemeine Aktualisierungsfaktor für Etagenwohnungen zu einem sachgerechten Ergebnis führt, ist fraglich bzw. es bedarf einer differenzierten Betrachtung.

Im Bewertungsfall resultiert m.A.n. insgesamt ein durchschnittlicher Nutzwert. Das Lageniveau (> Sozialstatus, Mietniveau, Kaufkraft) und die Bautypologie (> Ausstattungsmerkmale, Größe, Erreichbarkeit) sind neutral bis positiv zu werten; nachteilig ist die geringe Einwohnerdichte bzw. das öffentliche Stellplatzangebot sowie die städtische Randlage/ÖPNV-Anbindung. Im Hinblick auf die begrenzte Bedarfssituation ist ein Abschlag auf o.g. Modellwert marktgerecht. Angesetzt wird:

**Vergleichswert, gerundet** **70.000,- €**



# 5. Verkehrswert des Bewertungsobjekts

## 5.1 Zusammenfassung

---

### Ergebnisse der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

• Ertragswert		64.000,- €
• Vergleichswert	+9,4%	70.000,- €
• Bodenwert		26.047,- €
<hr/>		
<b>Verkehrswert (vorläufig)</b>	<b>2.208,- €/qm</b>	<b>68.000,- €</b>
<b>Verkehrswert (vorläufig, ohne Sonderwerte)</b>	<b>2.208,- €/qm</b>	<b>68.000,- €</b>



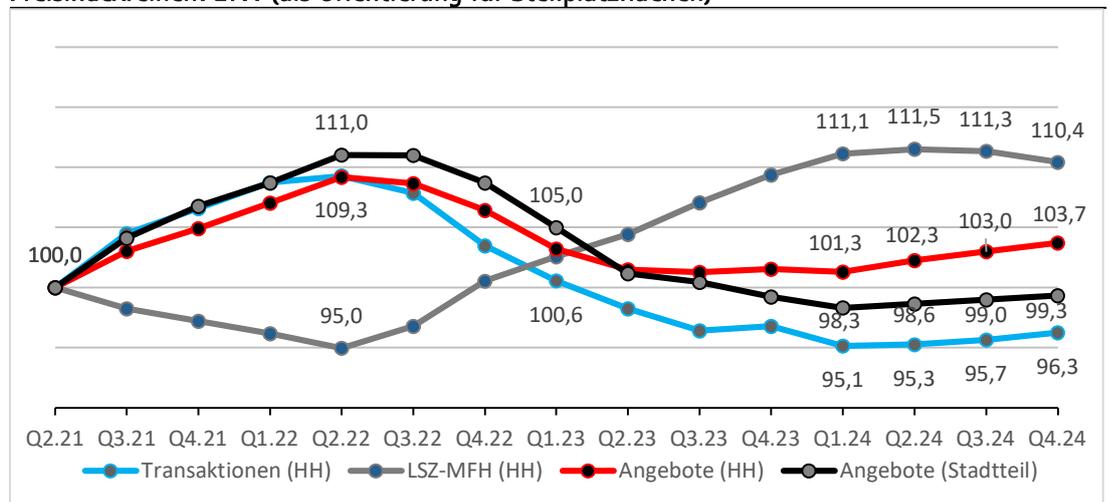
## 5.2 Verkehrswert

### 5.2.1 Allgemeine Wertverhältnisse / Marktanpassung i.S.v. §7 ImmoWertV

#### Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt und Verwertungspotential

Der allgemeine Grundstücksmarkt ist seit Mitte 2022 geprägt von einem rückläufigen Preis- bzw. Nachfragetrend; i.W. begründet durch erschwerte Finanzierungsbedingungen, höhere Renditen alternativer Kapitalanlagen und energetischem Sanierungsdruck bei gestiegenen Baukosten. Zur Würdigung der aktuellen Marktlage gegenüber den Auswertungen des Gutachterausschusses (Stand 01.2024), ziehe ich angebots-/transaktionsbasierte Preis-/Datenanalysen heran [L10].

#### Preisindexreihen: ETW (als Orientierung für Stellplatzflächen)



Erkennbar sind die flacheren/zuletzt steigenden Indexverläufe im Zeitraum Q3/23 > Q4/24, die Preisentwicklung seit Q2/22 (-13,0%), Q1/23 > Q4/24 (-4,3%) bzw. Q1/24 > Q4/24 (+1,2%) sowie die Differenz der Angebotsindizes „HH < > Stadtteil“ (Q4/2024: -4,4%).

Die Daten spiegeln einen Preistrend; Teilmärkte bzw. Einzelfälle können hiervon abweichen. Das Bewertungsobjekt liegt in gut gefragter, etwas dezentraler Lage und verfügt strukturell über einen durchschnittlichen Nutzwert. Positiv ist die Baujahresklasse; nachteilig für die Nachfrage/Verwertbarkeit ist die begrenzte Bedarfssituation. Vergleichs-/Angebotspreise von TG-Plätzen in gut vergleichbaren Stadtteillagen liegen zwischen rd. 20.000,- und 40.000,- €.

Im Hinblick auf die Marktlage, das objektspezifische Risikoprofil, die Plausibilitätsprüfung und die Bodenpreisentwicklung 2023 > 2024 (= -23,8%) bzw. den Bodenwertanteil am vorläufigen Verkehrswert (846,- €/qmNF = 38,3%) halte ich keine weitere Anpassung für marktgerecht; nach Rundung resultiert letztlich 68.000,- € (= 68.000,- € x 1,00).



## 5.2.2 Zusammenfassung

---

### Verkehrswert

Der vorläufige Verkehrswert wurde gemäß ImmoWertV auf seinen Marktbezug hin kontrolliert und durch Vergleichsdaten als plausibel bestätigt. Unter Würdigung der Gesamtverhältnisse und einer unterstellten Miet-/Vertragsfreiheit halte ich das Verfahrensergebnis (68.000,- €) für marktgerecht.

Gründe für weitere Anpassungen sind mir nicht bekannt.

Zusammenfassend schätze ich den Verkehrswert des im Grundbuch von Wellingsbüttel / Blatt 7746 eingetragenen Teileigentums/Sondereigentum Nr. W2, belegen „Rabenhorst 18a in 22391 Hamburg-Wellingsbüttel“ zum Wertermittlungstichtag 14.01.2025 gerundet auf:

**68.000,- EURO** (Verkehrswert)

---

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

Hamburg, den 19.02.2025



---

Dipl. – Ing. Architektur Steven Meyer

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

Gepürfter Denkmalpflger, Universität Bamberg



## 6. Quellen- und Literaturverzeichnis

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auswahl)

**BauGB.** Baugesetzbuch; aktueller Stand.

**ImmoWertV 2021 / ImmoWertA 2023**

Immobilienwertermittlungsverordnung und Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV.

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

### Quellen / Literatur / Kommentare zur Wertermittlung (Auswahl)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# 7. Verzeichnis der Anlagen

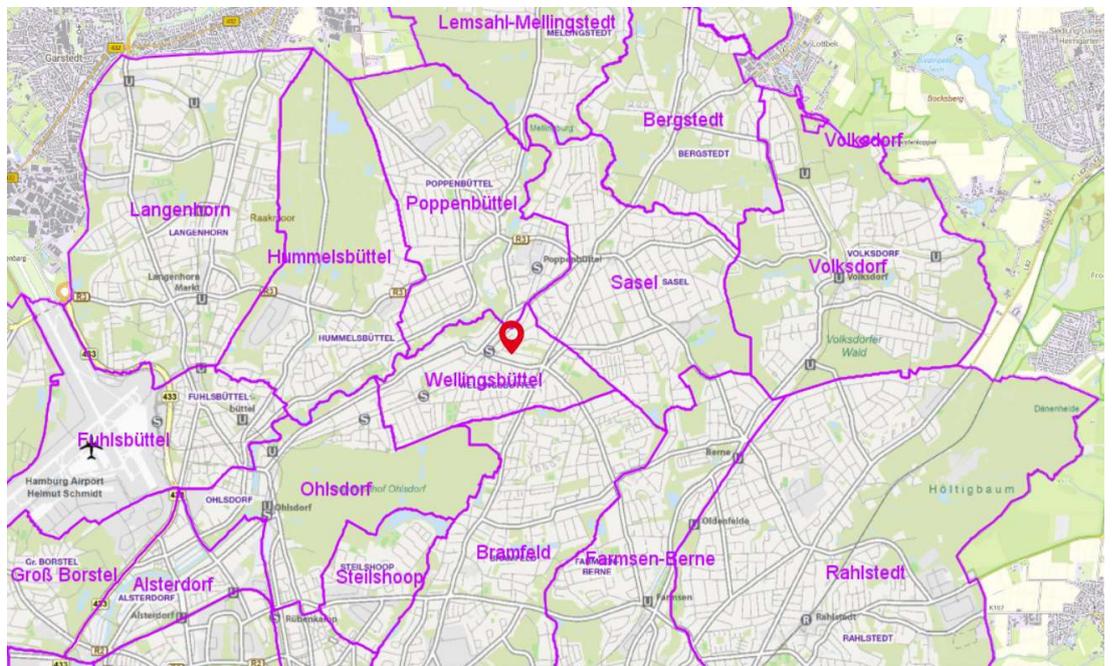
## ■ Übersicht

Anlage 1.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 01
Anlage 1.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 02
Anlage 2.1	Baupläne	Seite 03
Anlage 3.1	Objektdokumentation (Lage)	Seite 06
Anlage 3.2	Objektdokumentation (Außenbereiche)	Seite 07
Anlage 4.1	Bodenrichtwert	Seite 08

---

Gesamtseiten: 08

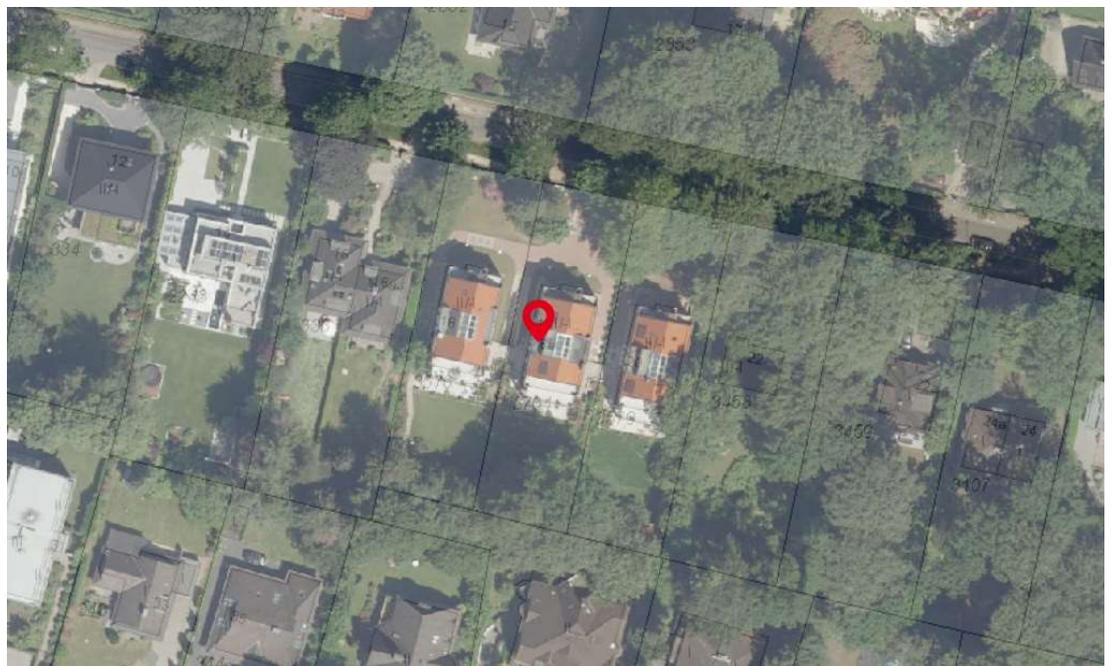
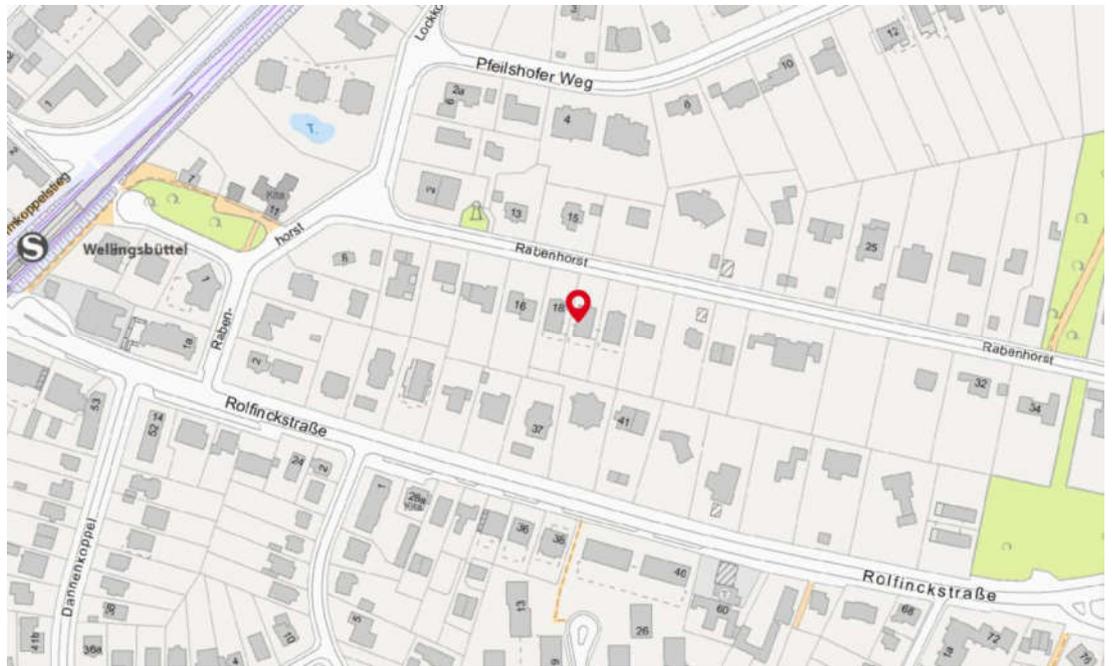




## Stadtkarte

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

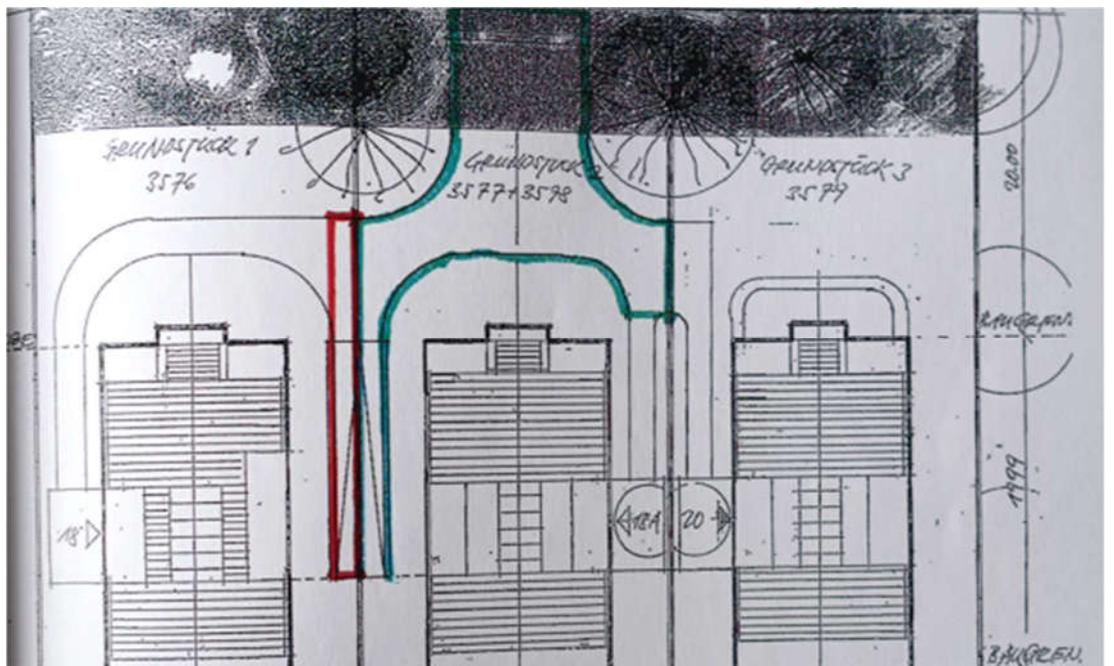
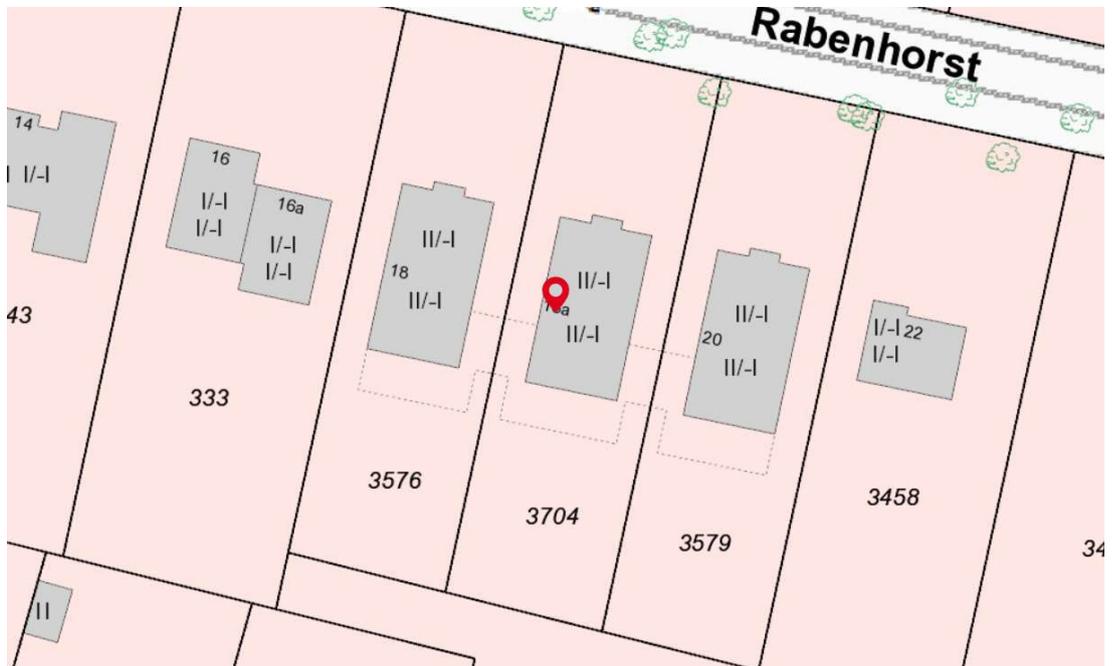




■ Stadtkarte/Luftbild mit Grenzverlauf

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





**Lageplan mit TG-Zufahrtsflächen**

(Planstand 2017 / hier ohne Maßstab / Norden oben / Quelle: Grundakte; Flurkarte: geoptal-hamburg.de © FHH, LGV)









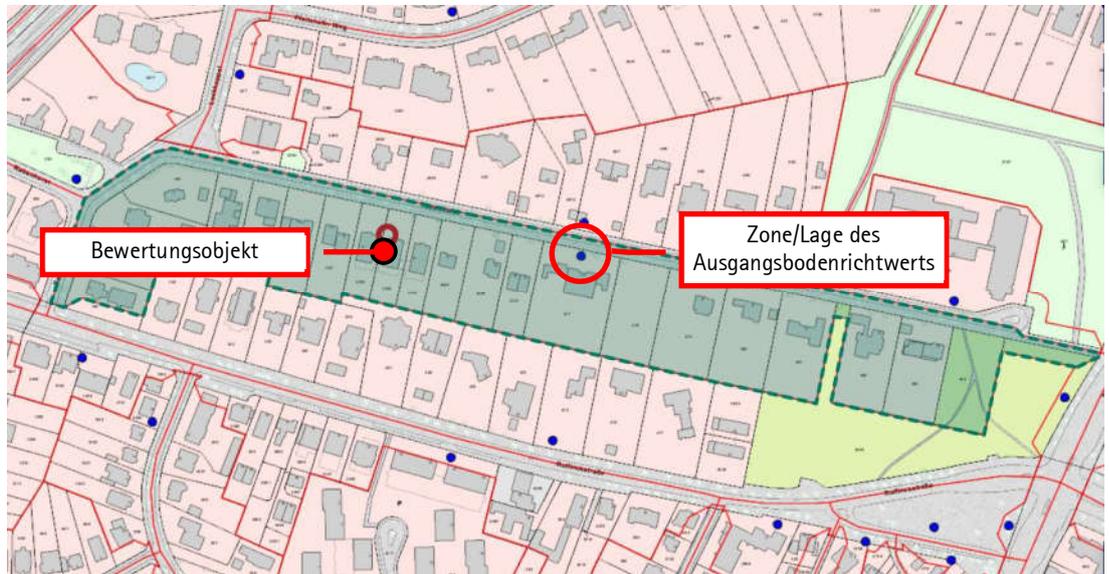
■ | Straßenraum Rabenhorst





■ | Straßenfassade / Seitenfassade / Zufahrtssituation TG





**Bodenrichtwertnummer: 01233837**

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	01.01.2024	
Bodenrichtwert	887,53 €/m <sup>2</sup>	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.48	
Gewählter Stichtag	01.01.2024	
	857,26 €/m <sup>2</sup>	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Rabenhorst 26
PLZ, Gemeinde	22391 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Wellingsbüttel
SGE (Stat. Gebietseinheit)	65005
Baublock	517025

**Ausgangsbodenrichtwert „Rabenhorst (MFH)“**

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

