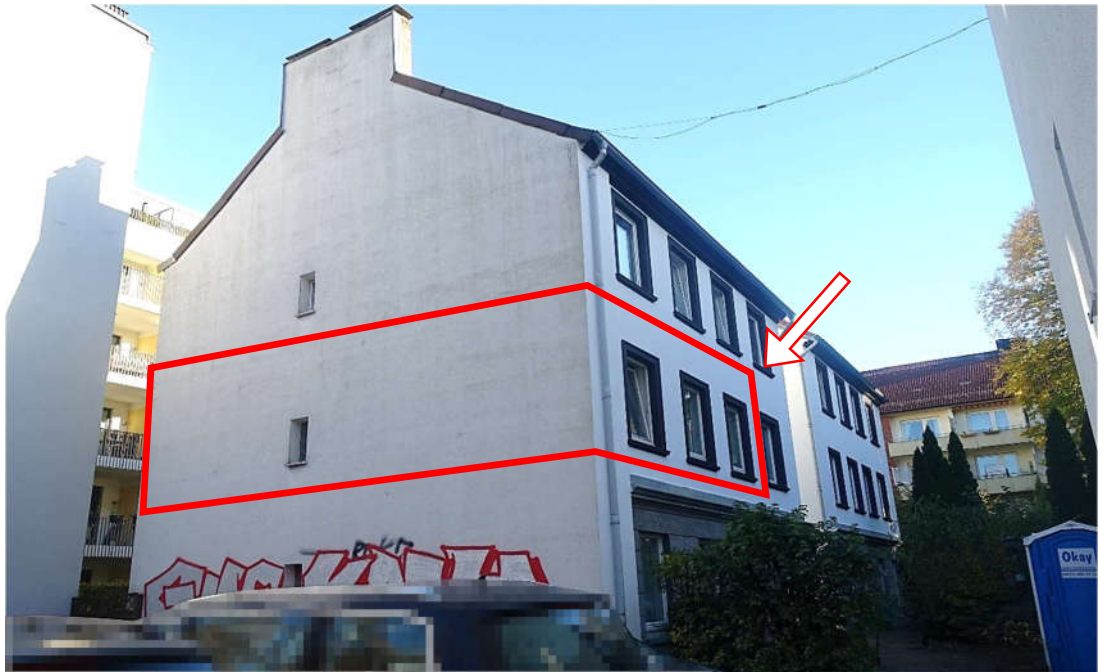


GUTACHTEN

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

steven meyer · architektur · denkmalpflege · immobilienbewertung

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



Verkehrswert des Wohnungseigentums / Etagenwohnung Nr. 27 im 1.OG
Humboldtstraße 108a in 22083 Hamburg-Barmbek-Süd
Nach äußerem Anschein und zum Wertermittlungstichtag 22.10.2024

170.000,- EURO

902 K 11/24 Geschäftsnummer des Auftraggebers
Amtsgericht Hamburg-St. Georg, Lübeckertordamm 4, 20099 Hamburg
Gutachten-Nr.: / VI mit 43 Seiten zuzüglich 10 Seiten für Anlagen



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Gegenstand der Wertermittlung

Bewertungsobjekt ist ein Wohnungseigentum belegen „Humboldtstraße 108a, 22083 Hamburg-Barmbek-Süd“. Typologisch handelt es sich um eine Etagenwohnung im 1. Obergeschoss eines nicht unterkellerten Mehrfamilienhauses des Ursprungsbaujahres 1890 mit 3 Vollgeschossen und Satteldach. Die Gesamtanlage umfasst 34 Wohneinheiten verteilt auf 3 Baukörper („WEG Humboldtstraße 106, 106a/b, 108a/b“).

Das Objekt ist eingetragen im Grundbuch von Hamburg-Uhlenhorst, Blatt 6803 und besteht aus dem 291/10.000 Miteigentumsanteil am 1.071qm großen Flurstück 1235 der Gemarkung Uhlenhorst, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und an dem Bodenraum Nr. 27. In Abteilung II existiert der Zwangsversteigerungsvermerk.

Der Zutritt zum Grundstück war möglich, der zu Innenräumen des Bewertungsobjekts nicht. Ausstattungs- und Instandhaltungszustand der Wohnung sind unbekannt; an den Fenstern war Instandsetzungs-/Modernisierungsbedarf erkennbar. Beheizung erfolgt auskunftsgemäß über Nachtspeicheröfen; die Warmwasserbereitung elektrisch. Die angesetzte Wohnfläche beträgt rd. 41qm; sie ist verteilt auf 2,0 Zimmer, Küche, 1 Sanitärraum und Flur-/Nebenflächen.

Es wurden keine Mietverhältnisse mitgeteilt; das Objekt ist auskunftsgemäß nicht genutzt. Die Bereiche im Gemeinschaftseigentum wirken i.W. normal gepflegt. Das Hausgeld beträgt aktuell 149,- €/Monat; es ist eine vergleichsweise geringe Erhaltungsrücklage vorhanden. Das Grundstück liegt im Bereich einer in Aufstellung befindlichen Sozialen Erhaltungsverordnung.

Ergebnisse der Wertermittlung

Verkehrswert:	170.000,- € *	
	193.500,- €	(nachrichtlich: ohne Sonder-/Minderwerte/Risikoabschlag)
Kennzahlen*:	4.146,- €/qm	Gebädefaktor (Verkehrswert / Wohnfläche)
	49,3 %	Bodenwertanteil, relativ
	83.764,- €	Bodenwertanteil, absolut
	35 Jahre	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
	22.10.2024	Wertermittlungstichtag



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Beschreibung des Grundstücks	
2.1	Lage- und Grundstücksmerkmale	6
2.2	Privat- und öffentlichrechtliche Situation	10
2.3	Miet- und Nutzungsverhältnisse	13
3.	Beschreibung der baulichen Anlagen	
3.1	Gebäude und Außenanlagen	14
3.2	Instandhaltungs- und Modernisierungszustand	17
3.3	Bau- und Grundstückskennzahlen	20
3.4	Flächen- und Nutzwertanalyse	22
3.5	Gesamt- und Restnutzungsdauer	23
4.	Ermittlung des Verkehrswerts	
4.1	Bodenwertermittlung	25
4.2	Ertragswertermittlung	28
4.3	Vergleichswertermittlung	34
5.	Verkehrswert	
5.1	Zusammenfassung	36
5.2	Plausibilitätsprüfung	37
5.3	Marktlage / Besondere Wertverhältnisse / Verkehrswert	40
6.	Quellen- und Literaturverzeichnis	42
7.	Verzeichnis der Anlagen	43



1. Allgemeine Angaben

Auftrag / Bewertungsgegenstand

Mit Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-St. Georg, Lübeckertordamm 4 in 20099 Hamburg vom 09.08.2024 wurde ich mit der Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung beauftragt. Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch wie folgt eingetragen:

AG HH-St. Georg	Grundbuch von Uhlenhorst / Blatt 6803 / Bestandsverzeichnis
Nr. 1	291/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück
• Gemarkung	Uhlenhorst
• Flurstück	1235
• Wirtschaftsart/Lage	Gebäude- und Freifläche Humboldtstraße 106, 106a, 106b, 108a, 108b
• Größe	1.071qm
• verbunden mit	dem Sondereigentum an der Wohnung und an dem Bodenraum im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 27

Ortsbesichtigung / Arbeitsunterlagen zur Wertermittlung

Wertermittlungs- und Qualitätsfeststellungsstichtag ist das bei den Beteiligten mit Einschreiben fristgerecht angekündigte Datum der Ortsbesichtigung am 22.10.2024. Anwesend zum Termin waren der WEG-Verwalter sowie der Unterzeichner. Der Zutritt zu Grundstück und Innenräumen der baulichen Anlagen war teilweise möglich; der zum Bewertungsobjekt nicht.

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 WEG-Verwalter Angaben zu Gebäude-/Nutzungsverhältnissen, Abrechnungsunterlagen, Energieausweise sowie Protokolle der Eigentümerversammlungen vor; beim Eigentümer angefragte Objektunterlagen wurden nicht zur Verfügung gestellt.



Haftungs- und Leistungsabgrenzung

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

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

Hinweis zum Urheberrecht

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

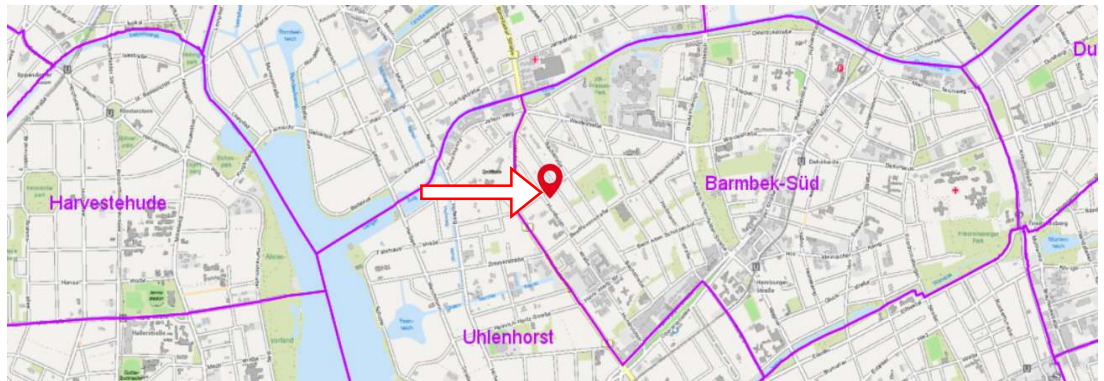


2. Beschreibung des Grundstücks

2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale

Standort / Stadtteillage

Das Bewertungsobjekt liegt im zur Freien und Hansestadt Hamburg/Bezirksamtsbereich Nord zugehörigen Stadtteil Barmbek-Süd, ca. 3,7km nordöstlich des Stadtzentrums, nahe der Stadtteilgrenze zu Uhlenhorst bzw. 1,1km östlich der Außenalster.



Stadt-/Geobasiskarte mit Stadtteilgrenzen © FHH, LGV

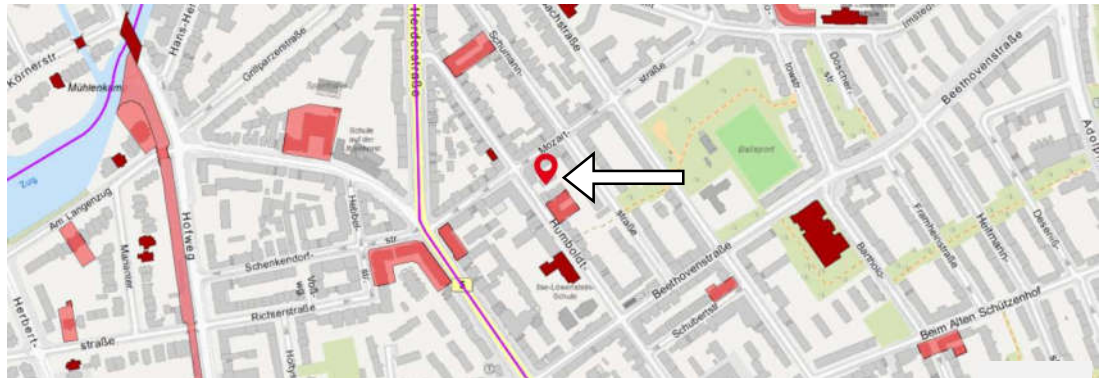
Siedlungsgefüge Der Stadtteil ist der sog. „Inneren Stadt“ zuzurechnen und wird geprägt durch zahlreiche, gründerzeitliche Mehrfamilien-/Etagenhäuser im „Komponistenviertel“, einige Gewerbehöfe bzw. Verwaltungsbauten sowie die Nähe zur Alster.

In Barmbek-Süd leben rd. 36.500 Einwohner; statistische Daten zur Arbeitslosen-/Sozial-/Wohnstruktur zeichnen ein durchschnittliches Profil. Im Stadtteilzentrum und EKZ „Hamburger Meile“ (0,8km entfernt) befinden sich diverse Versorgungsmöglichkeiten. Schulen, Sportstätten und Kindergärten existieren im näheren Umfeld; zur Naherholung bieten sich z.B. die Alster und der „Johannes-Prassek-Park“ an.

Verkehrslage Die Distanz zum Flughafen Hamburg beträgt ca. 6,4km, zur Autobahn ca. 5km (A24: Horn), zur Bahnhaltestelle ca. 1,1km (U3: Mundsburg) und zum Linienbus ca. 0,1km (172: Mozartstraße). Eine Anbindung an den weiteren Stadtraum besteht z.B. über den Winterhuder Weg/B5 (ca. 150m); die Verkehrslage ist durchschnittlich.

Wohn- bzw. Gewerbelage

Das Bewertungsgrundstück liegt im westlichen Teil von Barmbek-Süd nahe der Stadtteilgrenze zu Uhlenhorst bzw. innerhalb eines großräumlichen Siedlungsgebiets zwischen der Bundesstraße 5 (ca. 170m nach Westen) und der Weidenallee im sog. Komponistenviertel.



Stadt-/Geobasiskarte mit Denkmalkartierung © FHH, LGV

Nachbarumfeld Die „Humboldtstraße“ zweigt im Norden von der Herderstraße/B5 ab und ist am Standort als 2-spurige Straße mit mäßigem Verkehrsaufkommen ausgebaut. Der Nahbereich wird geprägt durch bis zu 5-geschossige Mehrfamilienhäuser der Baujahre ab 1900f, einige Ladengeschäfte und eine geschlossene Blockbebauung auf mittelgroßen Grundstücken. Ca. 300m nach Osten liegen eine Freizeitfläche und die Bartholomäus-Therme. Der Grünbezug ist hier knapp durchschnittlich; öffentliche Pkw-Stellplatzmöglichkeiten am Fahrbahnrand sind bezogen auf die Siedlungsdichte wenige vorhanden.

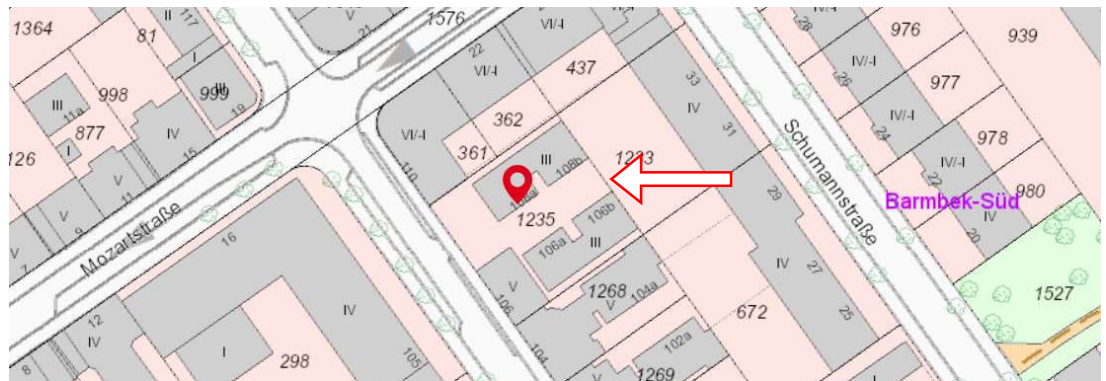
Lageeinordnung Im Bewertungsfall ist i.W. die Lage für Wohnzwecke zu qualifizieren. Bezogen auf den Stadtteil ist die Wohnlage überdurchschnittlich; bevorzugt sind auch Bereiche südlich der Osterbekstraße und um die Bachstraße. Die recht gut ausgeprägte Zentralität bzw. Nähe zu Verkehrs-/Versorgungseinrichtungen/Naherholungsgebieten sind positiv; nachteiliger ist der höher verdichtete/heterogene Quartierscharakter mit einigen Gewerbenutzungen.

Das Wohnlagenverzeichnis zur Einstufung in die Kategorien des Hamburger Mietenspiegels weist den Standort bezüglich Statusindex, Grünbezug, Einwohnerdichte, Straßenart und Infrastruktur als normale Lage aus (Adresswert: 495,37; gute Lage ab 541,0; Median normale Lage: 465,8 / gute Lage: 590,6). Der Gutachterausschuss klassifiziert anhand des Bodenrichtwertniveaus für Mehrfamilienhäuser in Hamburg eine „gute Lage“ im unteren Spannenbereich.

Insgesamt liegt m.A.n. eine mittlere, recht zentrale Wohnlage im Stadtgebiet vor.

Grundstücksmerkmale

Das Flurstück 1235 der Gemarkung Uhlenhorst („Humboldtstraße 106, 106a/b, 108a/b“) wird im Liegenschaftskataster/Grundbuchauszug mit einer Größe von 1.071qm geführt und liegt innerhalb der Verwaltungsgrenzen des Stadtteils „Barmbek-Süd“.



Liegenschaftskarte (Norden oben) © FHH, LGV

Grenzverhältnisse Das Flurstück verfügt über einen regelmäßigen, nahezu quadratischen Zuschnitt mit ebener Topographie. Die Straßenfront beträgt rd. 32m, die mittlere Tiefe in Ost-West-Richtung rd. 34m. Besondere, wertrelevante Grenzbesonderheiten wie Überbauten/-hang wurden nicht bekannt.

Situierung Das Flurstück 1235 ist bebaut mit 3 Wohngebäuden. Der Bauabschnitt mit dem Bewertungsobjekt befindet sich ca. 13m ab Fahrbahn im nördlich-zentralen, straßenzugewandten Grundstücksteil und ist nicht grenzstehend/angebaut. Der Hauszugang erfolgt von Süden; die Grundstückszufahrt zu einer offenen Pkw-Stellplatzfläche von Westen. Insgesamt liegen durch Nachbar-/Gebäude tw. verschattete und an Grenzverläufen recht beengte, ansonsten normale Grundstücksverhältnisse vor.

Erschließungszustand

Gemäß Bescheinigung über Anliegerbeiträge der Bezirksverwaltung vom 05.09.2024 liegt das Flurstück 1235 an der öffentlichen Erschließungsanlage „Humboldtstraße“. Die Straße ist mit Asphaltbelag, Beleuchtung, Gehwegen und tw. Parkstreifen ausgebaut und auskunftsgemäß endgültig hergestellt. Vor der Straßenfront liegt ein Mischwassersiel. Die Existenz zur Bebauung erforderlicher Grundstücksanschlüsse bzw. Ver-/Entsorgungsleitungen wird unterstellt. Es sind derzeit weder Sielbau- noch Erschließungsbeiträge fällig.

Umwelteinwirkungen / Geräuschimmissionen

Das Flurstück 1235 liegt an einer verkehrsberuhigten, mäßig befahrenen Stadtstraße, aber ca. 170m westlich dem stark frequentierten „Winterhuder Weg/B5“ (> 32.000 PKW/Tag; Verbindung Hamburger Straße im Süden und Barmbeker Straße im Norden).



Lärmkarte Hamburg Straßenverkehr 2022 © FHH, LGV

Lärmkarte Gemäß Lärmkarte ist für das Gesamtflurstück ein 24h-Schallpegel <55 dB(A) bzw. ein Nachtzeit-Pegel von <50 dB(A) verzeichnet. Aufgrund der Distanz des Gebäudes zur o.g. Bundesstraße ist das „Lästigkeitspotential“ durch Verkehrslärm nicht erhöht. Des Weiteren liegt das Flurstück rd. 1,0km westlich der südöstlichen Flugschneise des Flughafens Hamburg. 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 4,0-5,0m und laut Bohrarchiv bis ca. 18,0m unter Gelände ein sandiger Boden zu erwarten; dies wird als lagetypisch und in Bodenrichtwerten gewürdigt unterstellt.

Hinweise auf z.B. Altlasten, altlastenverdächtige Flächen oder schädliche Bodenveränderungen liegen laut Auskunft aus dem Altlasthinweiskataster nicht vor; im Liegenschaftskatasterauszug ist kein Blindgängerverdacht vermerkt. Im Übrigen verweise ich auf Seite 5 des Gutachtens.

2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation

2.2.1 Grundbucheintragungen

Rechte, Lasten und Beschränkungen

Aus der Gerichtsakte lag ein Grundbuchauszug vom 19.07.2024 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 Uhlenhorst / Blatt 6803

- Nr. 2/BV 1 Anordnung der Zwangsversteigerung

Anmerkung

Aus der Eintragung Nr. 2/1 resultiert keine Verkehrswertrelevanz; dies gilt ggfs. auch für Grundpfandrechte/Schuldverhältnisse in Abteilung III.

Teilungserklärung / Wohnungseigentümergeinschaft

Die Teilungserklärung (TE) wurde am 20.11.1996 notariell beurkundet und lag zur Grundakten-einsicht am 02.10.2024 vor; die bauliche Abgeschlossenheit hat das Bauamt am 01.11.1996 bescheinigt. Diese gilt für 34 Wohnungen verteilt auf die Gebäude „Humboldtstraße 106, 106a/b, 108a/b“ mit insgesamt 5 Hauseingängen.

Das Bewertungsobjekt umfasst das Sondereigentum an der Wohnung nebst Bodenraum „Nr. 27“ und liegt laut Aufteilungsplan (AP) im 1. Obergeschoss, links bzw. im Dachgeschoss von Haus-Nr. 108a; ihm sind keine Sondernutzungsrechte (SNR) an z.B. Grundstücksflächen zugeordnet. Es wurden keine wesentlichen Abweichungen zwischen AP und tatsächlichem Nutzungsbereich der Wohnung bekannt (s. 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 Außenseite der Fenster nebst Verglasung gelten.

Nach Teil IV der TE hat der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 2 das Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksfläche von ca. 10x11m. Er ist berechtigt, die Fläche mit einem Gebäude zu bebauen und weitere Sonder-/Teileigentume zu begründen. In diesem Fall sollen die Miteigen-tumsanteile nach Wohn-/Nutzflächen neu verteilt werden. „Soweit hierzu Einigungserklärungen und Auflassungen abzugeben sind, sind alle Wohnungseigentümer dazu, sowie zu allen zur Durchführung der Anpassung der Teilungserklärung erforderlichen Erklärungen verpflichtet.“ Es wurde eine Hausverwaltung bestellt.



2.2.2 Bauplanungsrecht

Verbindliche Bauleitplanung

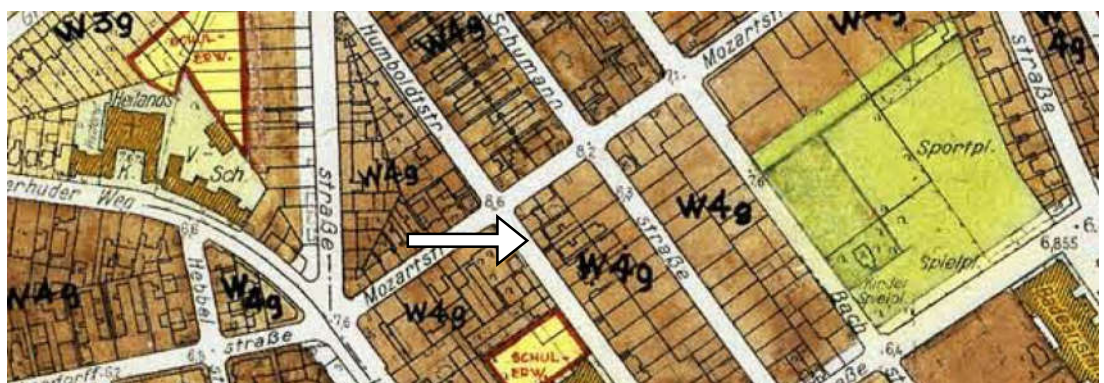
Das Flurstück 1235 liegt im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher nach §30 BauGB i.V.m. dem Flächennutzungsplan Hamburg, der die städtebauliche Entwicklung regelt. Laut geoportal-hamburg.de gilt hier:

Bauleitplan	Baustufenplan „Barmbek-Süd-Uhlenhorst“ / Teilbebauungsplan „335“
• Ausweisung	W – 4 – g
• Feststellung	10.09.1954 / 24.10.1958
• Planrecht i.V.m.	Baupolizeiverordnung (BPVO) i.d.F. vom 08.06.1938

Anmerkung Für das Flurstück 1235 gilt eine Festsetzung als „Wohngebiet“ und zur Bebauung mit 4 Vollgeschoss in geschlossener Bauweise. Der TBB 335 trifft Festsetzungen über Straßenflächen und Baulinien (hier 5m ab Flurstücksgrenze nach Osten).

Nach §10 BPVO dient das Grundstück Wohnbedürfnissen; bestimmte Geschäfts-/Gewerbebetriebe sind u.U. zulässig. Laut Bauprüfdienst 7/2016 schließt der Begriff „Wohnbedürfnisse“ auch solche Nutzungsarten ein, die in einem Wohngebiet allgemein erwartet werden können bzw. mit ihm verträglich sind. Zur Konkretisierung können §§ 3+4 Baunutzungsverordnung als Anhaltspunkt herangezogen werden. Nach §11 BPVO ist eine bebaubare Grundfläche von 5/10 zulässig; für die Berechnung gilt der hinter der vorderen Baulinie liegende Grundstücksteil.

Durch die Bestandsbebauung existiert m.A.n. keine wesentliche Überausnutzung des Grundstücks; u.U. ist eine Bebauung des westlichen Grundstücksteils analog zur Bebauung Nr. 106 möglich. Einer Voranfrage aus dem Jahr 2015 zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses zufolge, wurde eine Überschreitung der im TBB 335 festgesetzten Baulinie sowie der bebaubaren Grundfläche in Aussicht gestellt. 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, 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.

Soziale Erhaltungsverordnung (in Aufstellung)

Das Flurstück befindet sich in einem Bereich, für den der Hamburger Senat am 10.10.2023 die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungsverordnung nach §172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB beschlossen hat. Bauliche Änderungsanträge können ab diesem Zeitpunkt vom Bezirksamt zurückgestellt werden.

Laut Amtlichem Anzeiger Nr. 81 vom 17.10.2023 ist das städtebauliche Ziel der Verordnung, die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung durch die Einführung eines zusätzlichen Genehmigungsvorbehaltes bei Anträgen auf Rückbau, bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen bestehender Wohngebäude aus besonderen städtebaulichen Gründen zu sichern.

Eine rechtskräftige Erhaltungsverordnung tritt neben das geltende Bauplanungsrecht. Zusätzlich sind auch das Vorkaufsrecht für die FH Hamburg (§24 (1) Satz 1 Nr. 4 BauGB) und die Umwandlungsverordnung (> §172 (1) Satz 4 BauGB) wirksam. Laut Kriterienkatalog des Bezirksamts sind z.B. reine Instandhaltungen bzw. Reparaturen und nicht bauliche Änderungen der Ausstattung genehmigungsfrei. Maßnahmen zur Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung bauordnungsrechtlicher/energetischer Mindestanforderungen sind genehmigungsfähig. Unzulässig sind Vorhaben z.B. zur Steigerung des Miet-/Wohnwerts oder zur Verdrängung der vorhandenen Bevölkerung.

Das o.g. Vorkaufsrecht kann ausgeübt werden, wenn aufgrund eines Grunderwerbs den Zielen der Erhaltungsverordnung widersprechende Änderungen zu befürchten sind und Verhandlungen über eine Abwendungsvereinbarung, in der auf die Miet-/Vertragsgestaltung regulierend/preislimitierend Einfluss genommen wird (> keine Staffelmiete oder Vermietung über dem Mittelwert des einschlägigen Rasterfeldes des gültigen Mietenspiegels bzw. nur, bei Nachweis über die Dauer eines Vertragsverhältnisses zum Mietpreis länger als ein Jahr), gescheitert sind.

2.2.3 Bauordnungsrecht

Bau- und Nutzungsgenehmigung

Die Bauakte zum Bewertungsgrundstück wurde im zuständigen Bezirksamt/Fachamt Bauprüfung am 21.10.2024 eingesehen. Es lagen Unterlagen zu folgenden, hier relevanten, bauordnungsrechtlichen Vorgängen/Genehmigungen vor (ohne Gewähr der Vollständigkeit):

Bauabschnitt	Humboldtstraße 106, 106 a/b, (108), 108a/b
• 06.1890 (-)	Errichtung von 4 Mehrfamilienhäuser / 2 Vorder- und 2 Hinterhäuser (Als Ursprungsbaujahr wird 1890 unterstellt)
• 04.1963 (17229/63)	Herrichtung eines Abstellplatzes für 8 Kfz auf dem Grundstück
• 09.1980 (00432/80)	Wiederaufbau Dachstuhl/Treppe ab 1. OG nach Brand (Nr. 108a)
• 09.2011 (04097/11)	Wärmedämmung Nordostgiebel (Nr. 108b; Rückseite Nr. 108a/b)
• 03.2015 (03229/14)	Vorbescheid Neubau Mehrfamilienhaus (Nr. 108; zurückgezogen 2018)
• 03.2016 (00352/16)	Wärmedämmung Nordwestgiebel (Nr. 106)
• 11.2017 (03445/17)	Energetische Fassadensanierung (Rückseite Nr. 106)

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

Baulastenverzeichnis

Für das Flurstück 1235 ist laut Auskunft des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung vom 11.11.2024 keine Baulast verzeichnet. Begünstigende oder nicht im Verzeichnis eingetragene Vorgänge nach altem Recht (z.B. Hofgemeinschaften) lagen in der Bauakte nicht vor.

2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse

Derzeitige Nutzung

Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag laut Auskunft des WEG-Verwalters nicht vermietet und nicht genutzt. Hinweise zu Mietverträgen, Mietvorauszahlungen, Mietpreisbindungen oder Baukostenzuschüssen liegen mir nicht vor; im Gutachten wird Vertragsfreiheit unterstellt.



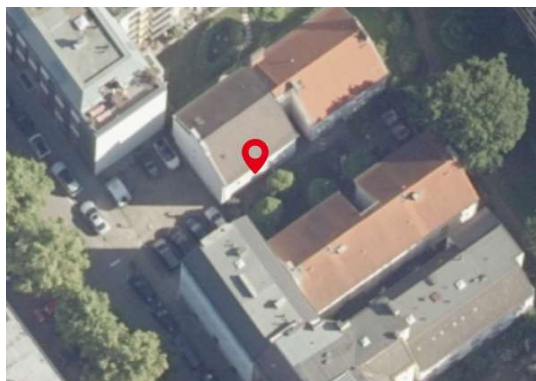
3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäude und Außenanlagen

■ Typologische Gesamtkonzeption

Auf dem Grundstück existieren ein 1-seitig angebautes/unterkellertes und 2 freistehende/nicht unterkellerte Mehrfamilienhäuser des Ursprungsbaujahres 1890 mit 4 bzw. 3 Vollgeschossen, Satteldächern, 5 Hauseingängen und 34 Wohneinheiten. Das Bewertungsobjekt liegt im 1. OG links des nördlichen Hinterhauses (Nr. 108a); hier befinden sich 6 Wohnungen (2 je Etage).

Der Zutritt zum Grundstück war möglich; der zu Innenräumen der baulichen Anlagen teilweise (Eingang/Treppenhaus/Dachboden im Nr. 108a). Das Bewertungsobjekt war nicht zugänglich und nicht von außen einsehbar. Grundstücks-/Fassadenteilflächen, Dachstuhl/Eindeckungen sowie durch Gegenstände verdeckte Bausubstanz waren tw. unvollständig bzw. nicht einsehbar. Diesbezüglich wird auf vorhandene Unterlagen Bezug genommen (> Seite 5).



Luftbild © FHH, LGV



3.1.1 Gebäudekonstruktion/-hülle

■ Primärstruktur

Das Gebäude mit dem Bewertungsobjekt ist errichtet als Massivkonstruktion mit Lochfassade und durch Gurtgesimse wenig gegliedert. Am Haus-Nr. 106 existieren straßenseitig Gurtgesimse und Fenstergiebel. Die Fassadenansichten sind in Putz mit hellem Anstrich ausgeführt.

Fassade/Rohbau Außenwände EG-OG's: 36,0cm Mauerwerk; DG: 24,0cm Mauerwerk. Fassade tw. mit Wärmedämmung (Südgiebel Nr. 108a: 6cm / Nr. 106: 11cm / Rückseite/Nordgiebel 108a/b: 14cm). Innenwände in Mauerwerk/Leichtbauweise in verschiedenen Stärken. EG/KG-Wände auf Massivfundament. Geschossdecken in Holzbalkenkonstruktion.

Dach/-eindeckung Sattel-/Walmdächer in Holzkonstruktion mit ca. 45° Neigung, Betonsteindeckung (Nr. 108a: Faserzementwellplatten) und Entwässerung über Zinkrinnen/-fallrohre. Dachausbau zu Lagerzwecken sowie i.W. mit Dämmung (Nr. 108a: ohne).

Fenster/SE27 Wohnraumfenster mit Kunststoffrahmen/Isolierverglasung von 1980f in üblichen, 1-flügeligen Formaten bzw. im Bad als Glasbausteine.

Eingang/Treppen Haupteingänge als 1-flügelige Holzrahmentüren von 1960f mit Drahtglasfüllung und Zierprofilen; Tür zu Haus-Nr. 106 von 1890 und 2-flügelig mit Oberlicht). Haupttreppe EG-DG als Holzwangenkonstruktion (Holzstufen mit PVC-Belag, Geländer/Handlauf in Holz mit Metall-/Zierstäben und Lackbeschichtung).

Sonstige Bauteile Keine/nicht bekannt.

3.1.2 Innenausbau

Sekundär- und Tertiärstruktur

Hauseingang/Flur mit PVC-Belag auf Holzdielen als Fußboden und Rauputz mit Latex-/Anstrich als Wand-/Deckenbelag. Treppenhaus/-flure wie vor und mit Holzrahmenfenster/Isolierverglasung von 1980 in üblichen Formaten.

Innentüren/SE27 Wohnungseingang als 1-flügelige/glatte Holz-/Spantür mit einfacher Holzzarge. Zimmertüren unbekannt; vermutlich leichte Holzrahmen-/Spankonstruktionen mit Lackbeschichtung in glatten Holzzargen; u.U. tw. mit Glasfüllung/-ausschnitt.

Oberflächen Wohnräume unbekannt; vermutlich Holzdielen, PVC, Laminat oder Auslegware als Fußboden und Tapete/Putz/Anstrich als Wand-/Deckenbelag.

Sanitär Ausbau unbekannt; vermutlich mit Keramikfliesen/PVC als Fußboden, Fliesen-/Wandschild und einfacherer Ausstattung: Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Einzelwaschbecken, eingeflieste Duschtasse und einfachere Armaturen.

Küche Ausbau unbekannt; vermutlich mit Keramikfliesen. Holzdielen, PVC oder Laminat als Fußboden, Fliesen-/Wandschild und einfacherer Ausstattung: Arbeitsfläche und Ober-/Unterschranke mit Kunststoffbeschichtung, Metallspüle und einfachere Elektrogeräte.



Heizung/Wasser Wärmeversorgung unbekannt; laut WEG-Verwalter über elektrische Nachtspeicheröfen. Warmwasserbereitung unbekannt; vermutlich über elektrische Durchlauferhitzer o.ä. und Steig-/Leitungen als Aufputzinstallation. Entwässerung ins öffentliche Sied. Sied.

Elektro/Lüftung Hauptanschluss im Treppenhausflur; Unterverteilung unbekannt. Vermutlich tw. mit Schraubsicherungen, Aufputzinstallation und Ausbau mit Klingel-/Gegensprechanlage/geringerer Schalter-/Steckdosenanzahl. Nassraum mit Fensterlüftung.

Nebenflächen Dachboden: Zugang über Treppenhaus; Ausbau mit Holzdielenboden, Holzständerwand/Tür mit Maschendrahtfüllung und Lichtauslass/-schalter.

Sonstiges/Einbauten Keine/nicht bekannt.

3.1.3 Außenanlagen und Nebengebäude

Bauteile / Befestigungen / Vegetation

Es existieren Grundstücksanschlüsse/Hausversorgungsleitungen, Einfriedungen (Metallzäune, Vegetation), Rasen/Zierpflanzen/Gehölze und i.W. mit Waschbetonplatten angelegte Wege/Freiflächen.

Außenanlagen Eingangsstufen, Müllcontainerboxen in Wasch-/Betonkonstruktion. Laut Teilungserklärung wurde dem jeweiligen Eigentümer von SE-Nr. 2 das Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksfläche vor der südwestlichen Giebelwand des Hauses-Nr. 108a eingeräumt (> Abschnitt 2.2.1). Die Fläche wird derzeit für Stellplatzzwecke genutzt, ist mit Schotter befestigt und tw. mit einem niedrigen Metallzaun eingefriedet. Hier befinden sich 2 Sieddeckel.

Nebengebäude Keine. Laut WEG-Verwalter soll sich im Bereich o.g. Sondernutzungsfläche das Kellergeschoss des kriegszerstörten Gebäudeteils Haus-Nr. 108 befinden.



3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand

3.2.1 Baulicher Zustand

Durchgeführte Baumaßnahmen

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

- 1890 Ursprungsbaupjahr
- 1980 Erneuerung von Fenstern und des Dachstuhls von Nr. 108a
- 2000f Erneuerung von Dachdeckungen/-dämmung (106, 106a/b, 108b)
- 2011f Fassadendämmung (teilweise/ohne Eingangsseiten)

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 Witterungsspuren/Algenbewuchs waren an Dachflächen/-überständen/-aufbauten keine größeren Schäden erkennbar. Eindeckungen, Rinnen/Fallrohre und Dachdämmung stammen tw. aus neueren Zeiten. Der energetische Zustand im Dachraum von Nr. 108a ist nicht mehr zeitgemäß bzw. es besteht eine Dämmpflicht nach GEG. Bei der Dachdeckung von 108a handelt es sich vermutlich um asbesthaltigen Sondermüll.

Fassade/Fenster: Es sind Witterungsspuren und Risse erkennbar (am Haus-Nr. 106a/b erfolgt derzeit eine Fassadensanierung bzw. ist im Erdgeschoss von Nr. 108a/b fertig zu stellen); der energetische Zustand der Außenwände wurde teilweise vor 10-13 Jahren verbessert. An einigen Sockelbereichen waren Löcher einer nachträglichen, äußeren Bauwerksabdichtung (horizontal/vertikal) erkennbar. Die Fenster im Treppenhaus und im SE-Nr. 27 sind von 1980 und aus wärmetechnischer Sicht nicht mehr zeitgemäß.

Eingang/Treppen: Die Haupteingangstüren weisen übliche Gebrauchsspuren auf; sie entsprechen sicherheits-/wärmetechnisch dem Stand von 1960f. In den Treppenträumen/Fluren sind Nutzungsschäden vorhanden; die Oberflächengestaltung ist tw. veraltet.

Innenausbau/SE27 Die Raumbooberflächen, Innentüren, Küchen-/Sanitärräume und Strom-/Heizungs-/Wasserinstallationen im Bewertungsobjekt waren nicht einsehbar. Auskunftsgemäß erfolgt die Beheizung über Nachtspeicheröfen; sonstige Hinweise zum Instandhaltungs-/Modernisierungszustand bzw. zu Gestaltung, Schäden oder Funktionsdefiziten liegen mir nicht vor.



Sonstiges

Installationen: Hausanschlüsse, Grund-/Strangleitungen sowie Unterverteilungen für Ab-/Wasser/Elektro inkl. Sicherungen stammen vermutlich aus älteren Zeiten; vereinzelt wurden vor einigen Jahren Teile erneuert/hergestellt (> Klingel-/Gegensprechanlagen). Es wurden keine größeren Funktionsdefizite im Gemeinschaftseigentum bekannt.

Dachboden: Der Ausbau in den einsehbaren Allgemeinbereichen/Lagerräumen stammt aus älteren Zeiten und weist nutzungstypische Gebrauchsspuren auf. Größere, baujahresuntypische Feuchtigkeitsschäden waren nicht erkennbar.

Außenanlagen: Die baulichen Bestandteile befinden sich i.W. in einem durchschnittlichen Zustand; Frei-/Gartenflächen wirken normal gepflegt. Es existieren übliche Witterungsspuren. Ein Dichtheitsnachweis für die Grundleitungen liegt mir nicht vor.

WEG/Beschlüsse

Die Hausverwaltung hat Protokolle von Eigentümerversammlungen zur Verfügung gestellt (2019, 2022, 2023). Danach haben im Haus-Nr. 106 Schwammsanierungen stattgefunden (laut Verwalter zusätzlich im Jahr 2014 in Nr. 108b und 2018 in 106a). In 2022 wurden Arbeiten am Schornstein durchgeführt (Nr. 108b) und nicht näher bezeichnete Holzschäden beseitigt (Nr. 108a); zudem wurde die Renovierung des Treppenhauses Nr. 106a, der Austausch von Sprechanlagen (106a/b) beschlossen. Im Jahr 2023 erfolgt die Beschlussfassung über die Sanierung der Fassaden Nr. 106a/b und 108a/b (Sonderumlage rd. 112.000,- €). Eine Dämmung der Rückfassade und der beiden Giebel von Nr. 106a/b sowie die Renovierung eines weiteren Treppenhauses inkl. Finanzierung über eine Sonderumlage wurde thematisiert, aber vertagt. Mit Top 11 wurde ein Liquiditätsschub über 20.000,- € beschlossen.

3.2.2 Kalkulatorische Wertminderung

Vorbemerkung

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

Eine Wertminderung für Instandhaltungsrückstau ist nur in der Höhe anzusetzen, wie es der Geschäftsverkehr den Defiziten beimisst. Nicht jeder Mangel/Schaden begründet einen Abschlag entsprechend seiner tatsächlichen Beseitigungskosten (> Seite 5).

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 und konstruktiver Sicht i.W. den Verhältnissen des Ursprungsbausjahres. Größere Maßnahmen neben der Fassadendämmung sind vermutlich nicht erfolgt. Ein Energieausweis liegt mir vor und nennt für die „Humboldtstraße 108a“ einen Endenergiebedarfswert von 137,2 kWh/(m²a); dies entspricht Klasse „E“.

Die Gebäudehülle bzw. einsehbaren Bereiche des Gemeinschaftseigentums machen insgesamt einen durchschnittlichen Eindruck mit einigen Witterungsspuren und Rissen. Laut Protokollen der Eigentümerversammlung sind Baumaßnahmen thematisiert (s.o.). Vertiefende Informationen zu den mitgeteilten Schwammsanierungen liegen mir nicht vor; es wird ungeprüft unterstellt, dass diese fachgerecht und abschließend durchgeführt sind.

Das Bewertungsobjekt konnte nicht besichtigt werden. Innenausbauten und die haustechnischen Installationen befinden sich in einem unbekannten Instandhaltungszustand. Hierfür erfolgt ein Risikoabschlag in Abschnitt 5.3. Der Modernisierungsgrad der Wohnung ist i.W. unbekannt. Der Zustand der Fenster im SE-Nr. 27 entspricht – gemessen an üblichen Erneuerungsintervallen und am Nutzwert – nicht mehr heutigen Anforderungen; hier sind energetische Maßnahmen zeitnah erforderlich.

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:

• Sondereigentum (Fenstererneuerung; 4 Stk.)	-3.500,- €
--	------------

Wertminderung, gerundet (= 85,- €/qm bei 41qmWF)	-3.500,- €
---	-------------------



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. Danach existieren rd. 41qm Wohnfläche (ermittelt nach DIN 283). Der Eigentümer hat keine Berechnungen zur Wohn-/Nutzfläche vorgelegt.

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

- Der Dachboden erfüllt nicht die Anforderungen an Aufenthaltsräume i.S.d. HBauO; er wird v.a. aufgrund seiner bauphysikalischen Verhältnisse nicht als Wohn-, sondern auf die Nutzfläche angerechnet.

• Bebaute Grundfläche (ohne Neben- & unterirdische Anlagen; rd.)	569 qm
• Wertrelevante Geschossfläche (i.S.d. ImmoWertV, rd.)	1.973 qm
• Bruttogrundfläche (laut Bauakte bzw. überschlägig nach Umrechnungskoeffizient, rd.)	2.349 qm
Geschossflächenzahl (Geschossfläche/Grundstück; s. Anlage)	1,84
Grundflächenzahl (Grundfläche/Grundstück; s. Anlage)	0,53

• Wohnfläche (rd.)	87,6%	41,0 qm
• Nutzfläche Dachboden (rd.)	12,4%	5,8 qm
• Nutzfläche Sonstiges (Garage/Nebengebäude, rd.)	0,0%	0,0 qm
Summe	100,0%	46,8 qm

Wohnfläche (nutzwertabhängig; Einzelnachweis s. Anlage; rd.)	41,0 qm
---	----------------



3.3.2 Betriebs- und Bewirtschaftungskosten

Jahresabrechnung

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

Gesamtkosten Laut Abrechnung für den Zeitraum 01.01.2023–31.12.2023 betrugen die anteiligen Gesamtkosten rd. 5.704,- €. Diese umfassen z.B. Betriebskosten, Zuführung zur Erhaltungsrücklage, sonstige Verwaltungs-/Kosten sowie eine Sonderumlage von rd. 3.898,- €. Hinzu kommen noch übliche Individual-/Verbrauchs-kosten (> Heiz-/Strom, Grundsteuer etc.). Die Abrechnung erfolgt i.W. nach Miteigentumsanteilen bzw. bei den Heiz-/Warmwasserkosten individuell. Danach betragen die umlagefähigen Betriebskosten rd. 767,- € (1,56 €/qmWF/Mo; ohne Individualkosten). Dies liegt im mittleren Bereich baujahres-/objekttypischer Werte.

Rücklage Die Instandhaltungsrücklage lag zum 14.10.2024 für die Abrechnungseinheit „Humboldtstraße 106–108a/b“ bei rd. 136.192,- €; nach Abzug der Kosten für die aktuelle Fassadensanierung verbleiben rd. 24.000,- € bzw. anteilig für das SE-Nr. 27 rd. 698,- €. Als anteilige Rücklage sollte etwa die 5-fache Höhe einer mittelfristig angemessenen Jahreszuführung (= 3.075,- € = 15,00 €/qmWF x 41,0qmWF x 5) vorhanden sein. Die Zuführung zur Erhaltungsrücklage soll laut WP rd. 8.636,- €/Jahr betragen; für das SE-Nr. 27 resultieren rd. 251,- € (= 0,51 €/qmWF/Mo bzw. 6,13 €/qm/Jahr). Dies liegt im unteren Bereich baujahres-/objekttypischer qm-Werte.

Aufgrund der geringen Zuführung und Höhe der Erhaltungsrücklage bestehen m.A.n. Risiken von Sonderumlagen für absehbare Investitionen (> Fassadendämmung Nr. 106a/b, Renovierung der Treppenhäuser, Dacherneuerung Nr. 108a); hierfür erfolgt ein Risikoabschlag von 5.000,- €.

Hausgeld/Umlagen Im Wirtschaftsplan wird mit Einzelkosten von rd. 1.793,- €/Jahr und einem Wohngeld von 149,00 €/Monat kalkuliert. Beschlossene/fällige Sonderumlagen wurden nicht bekannt; Zahlungsrückstände in der Gemeinschaft wurden mit rd. 8.400,- € beziffert.

		€/qm	€/MO	€/Jahr
Wohngeld lt. WP (bei Flächenansatz)	41,0 qm	3,63	149,0	1.788,0
Gesamtkosten lt. EA (BK; inkl. Rücklagenzuführung/Sonderumlage)		3,67	150,4	1.805,0
* Betriebskosten (BK; ohne Rücklagenzuführung)		3,16	129,5	1.554,0
* Anteil umlagefähige Kosten (inkl. HZG)		1,56	63,9	767,0
* Anteil nur Heizung (inkl. Warmwasser)		0,00	0,0	0,0
* Zuführung Erhaltungsrücklage		0,51	20,9	251,0
Erhaltungsrücklage (nach MEA)	291,00 /	10.000	3.963	136.192

Einfluss Kostenstruktur -5.000,- €



3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse

Strukturelle Konzeption und Drittverwendung

Typologisch handelt es sich um eine Etagenwohnung im 1. OG eines Mehrfamilienhauses des Ursprungsbaujahres um 1890 mit 3 Wohngeschossen und 6 Wohneinheiten im betreffenden Hauseingang. Sie umfasst rd. 41qmWF verteilt auf 2,0 Zimmer, Küche, 1 Sanitärraum, Flur-/Nebenflächen sowie einen Dachboden (> Anlage 2).

Aufteilung Die Wohnung wird über das Treppenhaus und einen zentralen Innenflur erschlossen. Alle Räume sind von der Diele erreichbar; der Dachboden über das Treppenhaus. Die Küche ist nach Norden; die Hauptwohnräume nach Südosten zum gemeinschaftlichen Innenhof orientiert. Es ist ein Duschbad mit kleinem Fenster vorhanden. Der Dachboden verfügt über einen einfachen Ausbau zu Lager-/Abstellzwecken.

Nutzwert Bewertungsobjekt ist eine Kleinwohnung in einem Mehrfamilienhaus mit i.W. konventionellen Stilelementen in mittlerer bis guter Lage; repräsentative Ansprüche hinsichtlich Architektur, Empfang und Treppenhaus werden nicht erfüllt. Das Grundstück ist durchschnittlich groß und weist einen üblichen Versiegelungsgrad auf.

Das Objekt verfügt über eine unbekannte Ausstattung, eine unterdurchschnittliche Wohnfläche und genügt knapp mittleren Nutzungsanforderungen. Der räumliche Eindruck ist in den Wohnbereichen kompakt bemessen; aus typologischer Sicht sind eine (sehr) geringe Bewegungsfläche im Bad, eine recht geräumige Küche und baujahrestypische Raumhöhen vorhanden. Bezogen auf die Gesamtwohnfläche existieren ein kleiner Eingangsflur und ausreichend Abstellfläche (im Dachboden). Die Wohnräume sind normal belichtet und von der Aussicht auf eine nah stehende Nachbarbebauung geprägt. Es existieren keine Balkon- oder Außenwohnflächen. Die strukturelle Konzeption ist noch marktgerecht:

- Architektur mit älteren Stilmerkmalen und knapp durchschnittlicher Grundstücksgestaltung
- I.W. funktionale Grundrissorganisation mit geringem Verkehrsflächenanteil
- Baujahrestypische Raumproportionen mit kompakten Teilbereichen
- Durchschnittliche Belichtungs-/Belüftungsverhältnisse
- Raumhöhen: ca. 2,70m (1. OG; laut Plan), 2,25m (DG; unter Schrägen tw. weniger)

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

Gesamtbeurteilung Nutzwert

knapp mittel



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 1890 angenommen. Zum Stichjahr 2024 beträgt die „rechnerische“ Restnutzungsdauer in erster Näherung somit rd. 0 Jahre (= bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer/Modellwert gemäß Anlage 1 zu §12 ImmoWertV und 134 Jahren Baulter).

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	1980	1,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0	(fiktiv)	2,0
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	2011f	1,5
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
Summe	Mittlerer Modernisierungsgrad erreicht bei 6-10 Punkten					4,5

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer **35 Jahre / 45 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 nicht zur Verkehrswertableitung herangezogen.

4.1 Bodenwertermittlung

4.1.1 Verfahrensgrundsätze

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

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

4.1.2 Eingangsdaten zur Bodenwertermittlung

Bodenrichtwertauskunft

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

- | | |
|----------------------------------|--------------------------------|
| • Art der Nutzung / Anbauart | Mehrfamilienhäuser / - |
| • Geschossflächenzahl / Merkmale | WGfZ 1,50 / - |
| • Richtwertgrundstück / Nr. | Humboldtstraße 98 / 012 27 343 |

Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 (s. Anlage)	2.258,57 €/qm
---	----------------------

Objektspezifischer Bodenwertansatz

Bodenrichtwerte werden stichtagsbezogen und jährlich veröffentlicht. Hier betrugen sie in den Vorjahren: 2.753,- €/qm (zum 31.12.2020), 3.529,- €/qm (01.2022) und 2.964,- €/qm (01.2023). Da vom Gutachterausschuss keine Indexreihen zum Bewertungsstichtag vorliegen, erfolgt die Würdigung der Marktentwicklung in Abschnitt 5.3.



Bodenrichtwerte gelten für normierte Grundstücke und sind bei Abweichungen umzurechnen. Laut geoportal-hamburg.de ergibt sich für den MFH-Richtwert bezogen auf die ermittelte WGFZ/Geschossflächenzahl ($1,84 = 1.973\text{qmGF} : 1.071\text{qm Grundstück}$) zunächst ein Ausgangswert von 2.687,01 €/qm.

Auf das Bewertungsobjekt entfällt laut Grundbuch ein Miteigentumsanteil von 31,17qm ($= 1.071\text{qm} \times (291/10.000)$). Diese Fläche entspricht i.W. dem nutzungsrelevanten Wertanteil des Sondereigentums Nr. 27 am Gemeinschaftseigentum, die im Geschäftsverkehr als preisbildend heranzuziehen ist. Weiter ist zu differenzieren:

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 sind hinreichend berücksichtigt. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

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 darin, ein u.U. weiteres Gebäude auf dem Grundstück zu errichten (> Seite 10). Aufgrund der Regelungen in der Teilungserklärung wirkt sich dies hier nicht weiter aus (> Änderung/Verringerung der Miteigentumsanteile etc.).

Dies gilt auch für das Bebauungspotential die Hintergebäude auf 4 Vollgeschosse aufzustocken. Nach § 20 (4) WEG dürfen bauliche Veränderungen, die eine Wohnanlage grundlegend umgestalten oder Wohnungseigentümer unbillig benachteiligen, nicht beschlossen/gestattet werden; sie können auch nicht verlangt werden. Da einvernehmliche Entscheidungen in der Praxis schwer zu erzielen sind, halte ich keinen abgezinsten Wertzuschlag für eine etwaige/zukünftige Bodenwertsteigerung für marktgerecht. Eine Neubebauung ist hier nicht zu unterstellen.

Bodenwertansatz	2.687,01 €/qm
------------------------	----------------------



4.1.3 Bodenwertermittlung

I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / qm = **2.258,57 €**

1. Eingangsdaten

Qm bzw. GFZ des (Ausgangs-) Bodenwerts	=	1,50
A - Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	31,17
B - Separat nutzbare, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	0,00

II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / qm

2.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€/qm)	=	2.687,01
Ausgangswert (€/qm)		2.258,57
Wert nach Qm- / GFZ-/Bauart-Anpassung (€/qm)	=	2.687,01
Anpassung: Zuschritt / Immissionen / Stichtag	x	1,000
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	=	2.687,01
Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	2.687,01

2.2 Sonstige nutzbare Teilfläche (€)	=	0,00
Ausgangswert (€/qm)		0,00
Wert nach Qm- / GFZ-Anpassung (€/qm)	=	0,00
Anpassung: Zuschritt / 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 (€)	=	83.754,1
Grundstücksflächenanteil (qm)		31,2
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	x	2.687,01
Sonstiges (€)		0

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

Zusammenfassung (anteilige) Bodenwerte = **83.754,1 €**

Gesamtbodenwert / -anteil des Bewertungsobjekts	=	83.754 €
--	---	-----------------



4.2 Ertragswertermittlung

4.2.1 Verfahrensgrundsätze

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

4.2.2 Eingangsdaten zum Ertragswertverfahren

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

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

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

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

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

Mietansatz

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

Marktdaten (Mieten-/Preisspiegel)	Größenklasse (Wohnfläche)	Spanne (€/qm)	Mittel (€/qm)
• MSP-2023 (Normale Lage / BJ bis 1919 / Feld „C2“)	41-66	9,01	13,96
• IVD-Preisspiegel 2024 (Wohnwert "einfach - sehr gut")	ca. 70qm	10,05	19,40

Zielbaumverfahren (Stadtteilmieten, i.M. 70qm)	von	bis	Mittel €/qm	Diffnz. zum AM	Ausschl. +/-15%
ImmoScout24 (Spanne: alle Größen)	12,81	22,99	14,55	-8,1%	14,55
Empirica/Value AG	-	-	16,11	1,7%	16,11
Immowelt	14,20	20,00	14,20	-10,3%	14,20
Wohnungsbörse	-	-	17,35	9,5%	17,35
Immoportal	14,70	21,95	18,18	14,8%	18,18
mcmakler	11,86	15,90	13,32	-15,9%	
miete-aktuell	16,85	24,76	17,16	8,3%	17,16
Arithmetisches Mittel, €/qm			15,84		16,26
Variationskoeffizient / Standardabweichung in €/qm				0,10	1,60
Unter-/Obergrenze				14,65	17,86
Mietspanne; €/qm					3,21

I - Einordnung typischer Merkmale

(Gewicht x Ansatz (besser 2,0 < 0 > -2,0 schlechter) x Mietspanne)	Gewicht	Ansatz	Wert
Lage: Umfeld, Straße, Infrastruktur (> Abschnitt 2.1)	25%	0,00	0,00
Art: Baulter, Haustyp, Repräsentationswert (> 3.4)	20%	-1,00	-0,64
Beschaffenheit: Zustand, Zuschnitt, Höhe, Belichtung (> 3.4)	20%	-1,00	-0,64
Ausstattung: Raumbereitflächen, Türen, Fenster (> 3.1)	15%	0,00	0,00
Ausstattung: Sanitär, Küche, Technik (> 3.1)	20%	-0,50	-0,32
Summe Zu-/Abschläge			-1,60

II - Besondere Merkmale

(Zu- /Abschlag vom Arithmetischen Mittel)	Zu-/Abschlag	Wert
Adressen-/Aussichtslage, direkte Nähe zu Störfaktoren/Gewerbe	0,0%	0,00
Objektart (ETW ohne Balkon), Komfortausstattung, Modernisierungsgrad	0,0%	0,00
Angebots-/Kontrahierungsabschlag	-2,5%	-0,41
Summe Zu-/Abschläge		-0,41
Summe Zu-/Abschläge (I+II)		-2,01
Wohnmiete (wohnmietabhängig; Arithmetisches Mittel + Zu-/Abschläge)		14,25

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

Mietansatz / Monat (nettokalt) 600,- € (= 14,63 €/qmWF)



Bewirtschaftungskosten (BWK)

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

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

Verwaltungskosten Diese Kosten richten sich nach der Nutzungsart, Objektgröße/-struktur, Anzahl der Mietparteien sowie dem örtlichen Miet-/Preis-/Lageniveau und umfassen auch den Wert der durch Eigentümer selbst geleisteten Verwaltungsarbeit. Sie werden als Prozentsatz vom Rohertrag oder je Mieteinheit unter Würdigung der örtlichen Preisverhältnisse kalkuliert. Meist ergeben sich 3,0-5,0% vom Rohertrag, v.a. bei ertragsschwachen und kleinteiligen Objekten, bei Sondereigentumen und Gewerbeobjekten deutlich höhere Ansätze. Hier werden 500,- € (= rd. 6,9% bzw. 350,- € + 150,- € 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. 144,- € 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) 15,00 €/qm Wohnfläche angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

1.259,- € / 17,4 %



Liegenschaftszinssatz (LSZ) / Kapitalisierungszinssatz

Zur Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist der Reinertrag mit dem sich aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz ergebenden Barwertfaktor zu kapitalisieren. 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. 3,71% (bei rd. 45 Jahren Alter > Seite 22).

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

Den Marktdaten zufolge resultieren objektübliche Zinssätze in einer Spanne von rd. 1,85% bis 2,70% bzw. im Mittel von 2,30%. Dies liegt im Bereich typischer Zinssätze für Wohngrundstücke ohne Gewerbe [L1, 8: 0,50 – 4,00%]. Im Bewertungsfall sind Lage, Nachfrage, Laufzeit und die Ertragssituation neutral bis positiv für das Risikoprofil einzustufen; die Objektverhältnisse wirken sich etwas erhöhend auf die Renditeerwartung aus. Der Zinssatz wird wie folgt eingegrenzt:

LSZ (stadtteilbezogen)	= 2,30%	Zinsspanne		0,85
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%	-0,50	-0,11
Objektrisiko	(Architektur/Bautyp/Nutzungskonzeption)	20%	1,00	0,17
Nachfragerisiko	(Lagegerechtigkeit von Objektgröße/-standard)	10%	-1,50	-0,13
Ertragsrisiko	(Mietniveau/relative Ertragsverteilung)	20%	0,00	0,00
Laufzeitrisiko	(RND/Markt- bzw. Zinsänderungsrisiko)	25%	-1,00	-0,21
Summe (Zu-/Abschlag)		100%		-0,28
LSZ Näherung	(%, objektspezifisch)		=	2,02

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 **2,00 %**



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 (-3.500,- €).

Kostenstruktur WEG Analog zu Abschnitt 3.3.2 erfolgt ein Abschlag (-5.000,- €).

Grundstücksmerkmale **-8.500,- €**



4.2.3 Ertragswertermittlung

I. Jahresrohertrag = **7.200 €**

	Qm- / Ertragsanteil	WMF/qm	€/qm	monatl.
SE-Nr. 27	100,0%	41,0 x	14,63 =	600,0
STPL	0,0%	0 stk x	0,00 =	0,0
	100,0%	41,0	14,63	600,0

1. Bewirtschaftungskosten vom ROE / Jahr (€)	-17,4 % =	-1.259
Betriebskosten	€ - Ansatz	0,0 % = 0
Verwaltungskosten	€ - Ansatz	6,9 % = 500
Mietausfallwagnis	% - Ansatz	2,0 % = 144
Instandhaltung (W)	15,00 €/qm	8,5 % = 615
Instandhaltung (STPL)	0,00 €/Stk	0,0 % = 0

2. Grundstücksreinertrag, jährlich (€) = 5.941

3. Reinertragsanteil des Bodenwertes (€) = -1.675

Liegenschaftszinssatz (LSZ in %)		2,00
Bodenwert nutzungsrelevant, unbelastet (€)	x	83.754

II. Reinertrag der baulichen Anlagen = **4.266 €**

III. Ertragswert der baulichen Anlagen = **106.642 €**

Reinertrag der baulichen Anlagen (€)		4.266
Barwertfaktor lt. §34 ImmoWertV	RND: 35	x 24,999

IV. Ertragswert (vorläufig) = **190.396 €**

Gebäudeertragswert (€)		106.642
Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€)	+	83.754
Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€)	+	0

V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = **-8.500 €**

Werterhöhend (€)		0
Wertmindernd (€)		-8.500

Ertragswert = **181.896 €**

Ertragswert, gerundet = **182.000 €**



4.3 Vergleichswertermittlung

4.3.1 Verfahrensgrundsätze

Die Vergleichswertermittlung erfolgt anhand einer Ableitungsformel des Gutachterausschusses Hamburg, die auf der Auswertung von 15.060 Kauffällen von Etagenwohnungen aus der Kaufpreissammlung basiert [L4]. Diese enthält anhand einer Regressionsanalyse ausgewertete Vergleichsobjekte. Zielgröße der Formel ist der 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] anhand der Formel „ $(1,00 + 0,013 \cdot (4,5 - \text{erreichte Modernisierungspunktzahl} - 7,3))$ “. Aufgrund der Bautypologie ist m.A.n. ein etwas geringerer Baujahresklassenzuschlag marktgerecht; hier existieren weder altbautypische Raumhöhen noch die Zier-/Repräsentationselemente gründerzeitlicher Bauten.

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 des Objekts ist ein Abschlag anzusetzen (> Abschnitt 3.4); im Übrigen die objektspezifischen Grundstücksmerkmale (-8.500,- €).

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) = 4.161,90 €

Ausgangswert 2.990,00

(Bodenrichtwert 2018 = 1.900 / 1.100)^{0,5158}) x 1,33

(Alter >30=1,0, sonst: 1,414-0,0138 x 45 Jahr/e x 1,00

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

(Baujahresklasse/-faktor = bis 1919 x 1,05

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

(wenn Lage in Endetage/DG = 0 x 1,03 x 1,00

(wenn Einbauküche vorhanden = 0 x 1,04 x 1,00

(wenn Aufzug vorhanden = 0 x 1,05 x 1,00

II. Gebäundefaktor / qm WF = 5.085,62 €

Basis-Gebäundefaktor (€ /qm WF) 4.161,90

Wohnflächenfaktor = 0,9552+0,00056x(qmWF) x 0,978

Modernisierungsfaktor x 0,964

Stadtteilmfaktor = Barmbek-Süd x 1,020

Aktualisierungsfaktor = Modelljahr 01.2024 x 1,271

III. Wert auf Basis von Vergleichsfaktoren = 208.510 €

Spezifischer Gebäundefaktor (€) 5.085,62

Objektgröße / qm WF x 41,00

IV. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = -18.926 €

Werterhöhend (€) 0,0% = 0

Wertmindernd (€) -4,1% = -8.500

Nutzwert/Struktur (Anpassung vom Basiswert) -5,0% = -10.426

Vergleichswert = 189.585 €

Vergleichswert des Bewertungsobjekts, gerundet = 190.000 €



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 Ertrags- und Vergleichswertverfahren wird hinsichtlich Objektart/Folgenutzung/Qualität der Eingangsdaten ein ähnlich maßgebliches Gewicht beigemessen. Danach resultiert gerundet und zunächst vorläufig:

• Ertragswert		182.000,- €
• Vergleichswert	+4,4%	190.000,- €
• Bodenwert		83.754,- €

Verkehrswert (vorläufig)	4.537,- €/qm	186.000,- €
Verkehrswert (vorläufig, ohne Sonderwerte)	4.753,- €/qm	194.500,- €



5.2 Plausibilitätsprüfung

5.2.1 Mittelbare Vergleichszahlen

Qm-Grundstückspreise

Im Bewertungsfall resultiert ein vorläufiger Gebädefaktor von 4.753,- €/qm ohne Sonderwerte. Laut Gutachterausschuss betrug im Jahr 2023 der Gesamtkaufpreis von Etagenwohnungen in Barmbek-Süd i.M. 5.702,- €/qm; für „Unvermietete Etagenwohnungen der Ursprungsbaujahre bis 1919 in mittlerer bzw. guter Lage“ werden 4.837,- bzw. 6.853,- €/qmWF genannt (Spanne aus 24 Verkäufen ohne Erbbaurechte in mittlerer Lage: 2.406,- bis 10.585,- €/qm; [L4]).

Diese Zahlen korrelieren gut mit Preisrecherchen für mittlere Stadtteillagen, wonach i.M. etwa 4.000,- bis 6.500,- €/qm resultieren [L10]. Insgesamt bestätigen die Vergleichs-/Marktdaten das Bewertungsergebnis als plausibel sowie im Hinblick auf die Objektverhältnisse als angemessen (> Lage/Standort, Wohnfläche, Baujahr/-typ, Modernisierungsgrad).

5.2.2 Wohnwertverfahren

Multifaktorenanalyse

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

- Die Datenbasis umfasst unterschiedliche Altersklassen, Bautypologien sowie Objektgrößen. Differenzen zur Standard-Wohnfläche werden analog zum Vergleichswertverfahren berücksichtigt. Weitere Korrekturen erfolgen v.a. für die Baujahresklasse, den Modernisierungsgrad und den Nutzwert.
- 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. -15.500,- € bzw. -7,97% (ohne Berücksichtigung von etwaigen Sonderwerten).

Wohnwertverfahren

I. Marktdaten (ETW)

		1. HJ 2024 (€)			
Einfacher Wohnwert	25 Pkt.	2.835	2,0 %	2.892	€
Mittlerer Wohnwert	45 Pkt.	3.685	2,0 %	3.759	€
Guter Wohnwert	65 Pkt.	4.890	2,0 %	4.988	€
Sehr guter Wohnwert	80 Pkt.	7.565	2,0 %	7.716	€

II. Objektspezifischer Wohnwert / Note

	Note	Punkte	Gewicht	Summe	=	2,82
						60,2 Pkt.
1 - Lage	2,32		55,0 %	38,9		
Beliebtheit der Stadtteillage	2,00	7,0	30,0	23,3		
Qualität Nachbarschaft / Straße	3,00	5,0	10,0	5,6		
Immissionen / Verkehrslärm	2,50	6,0	10,0	6,7		
Infrastruktur / Stellplätze / Parks	2,50	6,0	5,0	3,3		
2 - Gebäudetyp	3,13		20,0 %	10,6		
Bauart / Repräsentationswert	3,00	5,0	7,50	4,2		
Gestaltung / Zustand der Fassade	3,00	5,0	5,00	2,8		
Eingang / Treppenhaus	3,50	4,0	5,00	2,2		
Außenanlagen / Garten	3,00	5,0	2,50	1,4		
3 - Ausstattung	3,66		25,0 %	10,8		
Balkon / Terrasse	6,00	0,0	5,00	0,0		
Küchenausstattung	3,00	5,0	3,00	1,7		
Sanitärausstattung	3,50	4,0	3,00	1,3		
Raumoberflächen	3,00	5,0	2,50	1,4		
Fenster	3,00	5,0	2,50	1,4		
Innentüren	3,00	5,0	2,50	1,4		
Installationen (Strom, HZG, WW)	3,00	5,0	2,50	1,4		
Abstell- und Nebenräume	3,00	5,0	2,00	1,1		
Einbauten / Zubehör	3,00	5,0	2,00	1,1		

III.1 Basiswert der Wohnwertkategorie

					=	3.758,70 €/qm
Nächster unterer Wohnwert (1)		45 Pkt.		3.759	€	
Nächster oberer Wohnwert (2)		65 Pkt.		4.988	€	
Punktdifferenz (1 zu 2)		20 Pkt.				

III.2 Anpassung an Wohnwertmerkmale

					+	935,48 €/qm
Preisdifferenz (1 zu 2)				=	1.229	€
Preisdifferenz entspricht je Punkt	1.229 /	20,00	=	61,46	€	
Differenz (1) zu Objektpunktzahl	45,00 zu	60,22	=	15,22	Pkt.	

IV. Sonstige Anpassungen

					+	-337,98 €/qm
Ausgangswert/qm für Anpassungen (Summe III.1+2)				4.694	€	
Anpassung: Baujahr/Modernisierungsgrad	0,0 %	=		0,00	€	
Anpassung: Nutzwert/Struktur/Grundriss	-5,0 %	=		-234,71	€	
Anpassung: Wohnflächenfaktor n. GAA	-2,2 %	=		-103,27	€	
Anpassung: Grundstücksgröße	0 €	=		0,00	€	

Vergleichsfaktor (Summe III.1 + III.2 + IV)

4.356,20 €/qm

Marktpreis / IVD

41,00 qmWF =

179.000

€



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 188.480,- € erreicht; d.h. die mit 3,25% diskontierten Erträge ergeben einen Nettobarwert von „0“. Die Differenz zum vorläufigen Verkehrswert ohne Sonderwerte beträgt -6.020,- € bzw. -3,1%.

Kalkulationsdaten / Zielrendite						=	3,25%				
Renditeabhängiger Verkehrswert, vorläufig (NPV = 0)						188.480 €					
Kaufnebenkosten (ohne Courtage)				10,00%		18.848 €					
Gesamt/Finanzierungsbetrag (brutto)						207.328 €					
Einzelansätze	AfA	Steuern	VKW	RoE	BWK						
	0,0%	0,0%		7.200 €	17,4%						
Anderungsraten/Jahr			1,50%	2,0%	3,0%						
Bodenwert / Gebäudeanteil mit KNK			83.754 €	123.574 €							
Eigenkapital			30,0%	62.198 €							
SOLL-Zins (€ im 1. Jahr)			3,25%	4.717 €							
Tilgung (€ im 1. Jahr)			2,00%	2.903 €							
Fremd- und Restkapital (in T0 / T10)			145.130 €	111.469 €							
Laufzeit (Jahre) / Annuität			10,00	7.619 €							
Cashflow (CF)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
NKM	7.200	7.344	7.491	7.641	7.794	7.949	8.108	8.271	8.436	8.605	
BWK	-1.256	-1.293	-1.332	-1.372	-1.413	-1.456	-1.499	-1.544	-1.591	-1.638	
Reinertrag	5.944	6.051	6.159	6.269	6.380	6.494	6.609	6.726	6.845	6.966	
- Zinsen	4.717	4.622	4.525	4.424	4.321	4.213	4.103	3.988	3.870	3.749	
- AfA (A)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Summe (CF)	1.228	1.428	1.634	1.844	2.060	2.280	2.506	2.738	2.975	3.218	
Steuer (S)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
= (CF - S + A)	1.228	1.428	1.634	1.844	2.060	2.280	2.506	2.738	2.975	3.218	
- Tilgung	2.903	2.997	3.094	3.195	3.299	3.406	3.517	3.631	3.749	3.871	
Summe	-1.675	-1.569	-1.461	-1.351	-1.239	-1.126	-1.010	-893	-774	-653	
Abzinsung	0,969	0,938	0,909	0,880	0,852	0,825	0,799	0,774	0,750	0,726	
Barwert T0 (B)	-1.622	-1.471	-1.327	-1.189	-1.056	-929	-808	-691	-580	-474	
I-Verkauf T10, Verkehrswert x Aufzinsungsfaktor				188.480	x	1,1605 =	218.739 €				
II-Exitkosten T10				218.739	x	3,50% =	-7.656 €				
III-Endvaluta T10 (Volltilgung)							-111.469 €				
Summe (I+II+III) abgezinst auf T0				99.614	x	0,726 =	72.347 €				
Investiertes Eigenkapital in T0							-62.198 €				
Summe der Barwerte (B) in T0							-10.148 €				
Nettobarwert (NPV)							0 €				



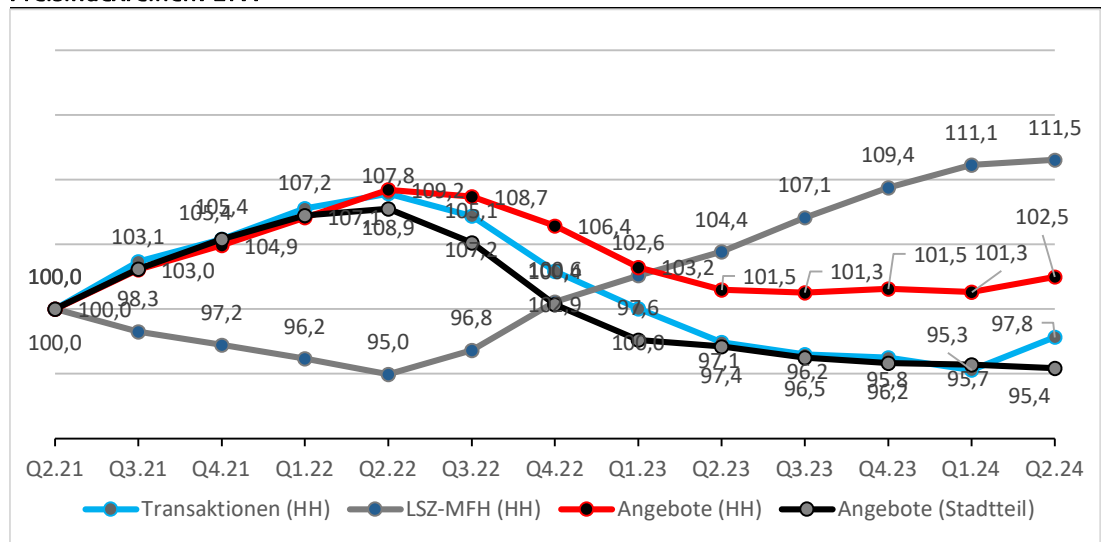
5.3 Verkehrswert

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 zuletzt flacheren/tw. steigenden Indexverläufe im Zeitraum Q2/23 > Q2/24, die Preisentwicklung seit Q2/22 (-11,1%), Q1/23 > Q2/24 (-2,2%) bzw. Q1/24 > Q2/24 (+2,5%) sowie die Differenz der Angebotsindizes „HH < > Stadtteil“ (Q2/2024: -7,1%).

Die Daten spiegeln einen Preistrend; Teilmärkte bzw. Einzelfälle können hiervon abweichen. Das Bewertungsobjekt liegt in mittlerer/recht gefragter Lage und verfügt strukturell über einen knapp mittleren Nutzwert. Positiv ist die marktgängige, kleine Wohnfläche; nachteiliger für die Nachfrage/Verwertbarkeit sind die Baujahresklasse/Energieeffizienz bzw. der Investitionsbedarf im Bereich des Gemeinschaftseigentums bei einer geringe Erhaltungsrücklage.

Im Hinblick auf die Marktlage, das Risikoprofil, die Plausibilitätsprüfung und die Bodenpreisentwicklung 2023 > 2024 (-23,8%) bzw. den Bodenwertanteil am Verkehrswert (= 2.043,- €/qmWF; 50,7%) halte ich hier keine Anpassung des vorläufigen Verkehrswerts für marktgerecht; nach Rundung resultiert 185.000,- € (= 186.000,- € - 1.000,- €).



5.3.2 Zusammenfassung

Verkehrswert

Der vorläufige Verkehrswert wurde gemäß ImmoWertV auf seinen Marktbezug hin kontrolliert. Unter Würdigung der Gesamtverhältnisse und unterstellten Miet-/Vertragsfreiheit halte ich das Verfahrensergebnis (185.000,- €) für marktgerecht.

Hiervon wird aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts ein Abschlag von -15.000,- € angesetzt (= rd. 366,- €/qm x 41qmWF). Dies entspricht rd. -8,1% vom Verkehrswert und ist m.A.n. angemessen. Letztlich muss es aber Marktteilnehmern überlassen bleiben, Unsicherheiten über den baulichen Zustand und die Ausstattungsqualität gemäß ihrer individuellen Risikoaffinität – ggfs. anders – zu beurteilen.

Zusammenfassend schätze ich den Verkehrswert des im Grundbuch von Uhlenhorst / Blatt 6803 eingetragenen Wohnungseigentums/Sondereigentum Nr. 27, belegen „Humboldtstraße 108a in 22083 Hamburg-Barmbek Süd“ zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2024 gerundet auf:

170.000,- 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 12.11.2024



Dipl. – Ing. Architektur Steven Meyer

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

Geprüfter Denkmalpfleger, Universität Bamberg



6. Quellen- und Literaturverzeichnis

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auswahl)

BauGB. Baugesetzbuch; aktueller Stand.

ImmoWertV 2021 / ImmoWertA 2023

Immobilienwertermittlungsverordnung und Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV.

Sonstiges. Wohnflächen-, Betriebskosten- und II. Berechnungsverordnung, BauNVO, HBauO, BGB, ZVG, WEG, HWG, SAG, EnEV etc. in der am Wertermittlungsstichtag 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 05
Anlage 4.1	Objektdokumentation (Lage)	Seite 06
Anlage 4.2	Objektdokumentation (Außenbereiche)	Seite 07
Anlage 4.3	Objektdokumentation (Baudetails)	Seite 08
Anlage 5.1	Bodenrichtwert	Seite 10

Gesamtseiten: 10

