

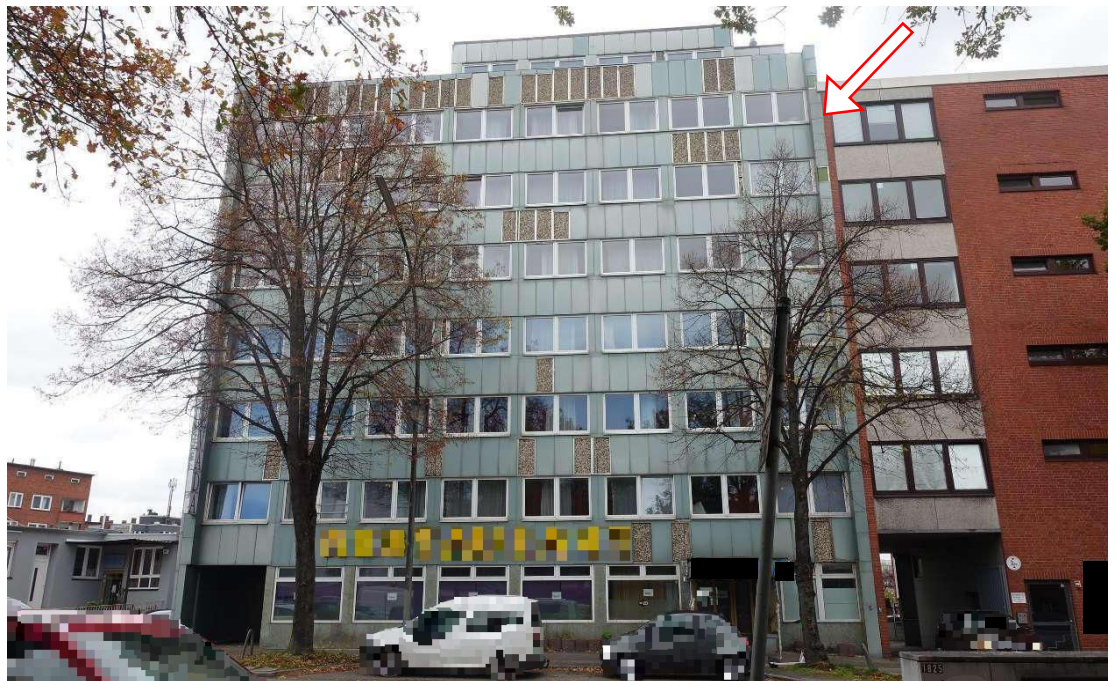
# GUTACHTEN

---

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

steven meyer · architektur · denkmalpflege · immobilienbewertung

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



Verkehrswert des mit einem Gewerbeobjekt (Hotel) bebauten Grundstücks  
Grevenweg 83 in 20537 Hamburg-Hamm  
zum Wertermittlungsstichtag 01.11.2022

**1.950.000,- EURO**

902 K 12/22 Geschäftsnummer des Auftraggebers  
Amtsgericht Hamburg-St. Georg, Lübeckertordamm 4, 20099 Hamburg  
Gutachten- Nr.: / VI mit 46 Seiten zuzüglich 17 Seiten für Anlagen



# Zusammenstellung wesentlicher Daten

## Zusammenfassung zum Bewertungsgegenstand

Beauftragt ist die Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung einer Gemeinschaft. Gegenstand dieser Bewertung ist ein mit einem Gewerbeobjekt bebautes Grundstück belegen „Grevenweg 83 in 20537 Hamburg-Hamm“.

Das Objekt ist eingetragen im | **Grundbuch** | von Hamburg-Hamm Marsch, Blatt 1556 und besteht aus dem Eigentum an dem 589qm großen Flurstück 1017 der Gemarkung Hamm Marsch. In Abteilung II existiert als Belastung der Zwangsversteigerungsvermerk sowie ein Bauverbot und eine Gerechtsame.

| **Typologisch** | handelt es sich um ein vollunterkellertes, zuletzt als Hotel genutztes, Bürogebäude des Ursprungsbaujahres 1973 mit 7 Vollgeschossen, Staffelgeschoss und Flachdach. Der Umbau zum Hotel erfolgte ab dem Jahr 2005.

Die Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts wurde nicht ermöglicht; es verfügt über eine i.W. unbekannte Ausstattung und befindet sich außen in einem unterdurchschnittlichen/mäßigen Instandhaltungszustand. Die Nutzfläche beträgt ca. 1.600qm; diese ist verteilt auf 24 Einzel-, 18 Doppelzimmer, eine Betriebsleiterwohnung, Sanitär-/Küchenräume und Service-/Verkehrsflächen. Hinsichtlich Lage/Bauart resultiert ein | **knapp mittlerer Nutzwert** |.

Das Objekt ist nicht genutzt. Laut mündlicher Aussage des Sohns des Antraggegners soll ein Miet-/Pachtverhältnisse existieren; diesbezügliche Unterlagen wurden nicht vorgelegt.

## Ergebnisse der Wertermittlung

Verkehrswert: 1.950.000,- € \*

Kennzahlen*:	1.436,- €/qm	Gebädefaktor (Verkehrswert / Nutzfläche)
	9,35	Rohertragsvielfältiger
	39,6 %	Reinertragsverzinsung des Verkehrswerts
	43,1 %	Bodenwertanteil am Verkehrswert (relativ)
	910.064,- €	Bodenwertanteil am Verkehrswert (absolut)
	20 Jahre	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer



# 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	13
<b>3. Beschreibung der baulichen Anlagen</b>	
3.1 Gebäude und Außenanlagen	14
3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand	17
3.3 Baukennzahlen und Flächenanalyse	20
3.4 Betriebs- und Bewirtschaftungskosten	24
3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer	24
<b>4. Ermittlung des Verkehrswerts</b>	
4.1 Bodenwertermittlung	27
4.2 Ertragswertermittlung	30
4.3 Sachwertermittlung	37
<b>5. Verkehrswert</b>	
5.1 Zusammenfassung	41
5.2 Plausibilitätsprüfung	42
5.3 Wertfeststellung	44
<b>6. Quellen- und Literaturverzeichnis</b>	<b>45</b>
<b>7. Verzeichnis der Anlagen</b>	<b>46</b>



# 1. Allgemeine Angaben

Mit Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-St. Georg, Lübeckertordamm 4 in 20099 Hamburg vom 20.06.2022 wurde der Auftrag erteilt, im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung einer Gemeinschaft den Verkehrswert eines, im Grundbuch wie folgt eingetragenen, Grundstücks zu ermitteln.

## Grundbuch / Bestandsverzeichnis von Hamburg-Hamm Marsch / Blatt 1556

Nr. 1	• Eigentum	am Grundstück; Gemarkung Hamm Marsch;
	• Flurstück	1017; Gebäude- und Freifläche, Wirtschaft Grevenweg 83
	• Größe	589qm

## Wertermittlung / Ortsbesichtigung und Arbeitsunterlagen

Diese Wertermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21). Als Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag zur Feststellung der hier maßgeblichen Verhältnisse und Grundstücksmerkmale wurde das Datum der **| Ortsbesichtigung |** bestimmt.

Die letztlich für den 01.11.2022 angesetzte Besichtigung wurde fristgerecht durch Einwurfeinschreiben angekündigt. Anwesend zum Termin war der Antragsteller/Eigentümer (Abt. I/Nr. 5a) nebst Prozessbevollmächtigtem sowie der Unterzeichner; nicht aber der Eigentümer (5b) oder andere Verfahrensbeteiligte. Der Eigentümer (5a) verfügte über keine Schlüssel zum Objekt. Vor dem Gebäude anwesend war der Sohn des Eigentümers zu (5b), der nach eigener Aussage nicht bevollmächtigt/gewillt sei, der Gegenseite den Zutritt zum Gebäude zu gewähren.

Vor dem Hintergrund des Parteiausschlusses erfolgte keine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts. Die Bewertung erfolgt letztlich nach dem äußeren Anschein und der Aktenlage; aufgrund der Unsicherheiten über den Ausbau/Zustand wird ein Risikoabschlag angesetzt.

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

Vom Eigentümer (Abt. I/Nr. 5a) und vom Sohn des Eigentümers (Abt. I/Nr. 5b) lagen mündliche Angaben zu Gebäude-/Nutzungsverhältnissen vor; Unterlagen wurden nicht übermittelt.



## Leistungsabgrenzung und Haftungsausschluss

Feststellungen werden im Gutachten insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung bzw. die Beantwortung der Sachfragen von Bedeutung sind. Für von Dritten vorliegende Unterlagen sowie für mündliche (daher unverbindliche) Auskünfte wird die Richtigkeit unterstellt.

Die | **Baubeschreibung** | erfasst nur dominierende, wertrelevante Merkmale des Bewertungsobjekts, wie es bei einer Besichtigung ohne Freilegung verdeckter Bausubstanz möglich war. Für nicht einsehbare Bereiche wird die Übereinstimmung mit sonstigen Objektmerkmalen, mit baujahrestypischen Ausführungen bzw. mit vorliegenden Informationen unterstellt. Teilabschnitte können daher abweichend ausgeführt und/oder unvollständig beschrieben sein.

Angaben zu | **Schäden/Mängeln** | erfassen grundsätzlich nur offensichtliche Besonderheiten und können unvollständig sein; hier wird kein Baumangel-/Bauschadensgutachten erstellt. Untersuchungen oder Analysen zu verdeckten Bauteilen, Standsicherheit, Feuchtigkeit/Rissen, zur Funktion technischer Anlagen/Installationen, zur Qualität von Wärme-/Brand-/Schallschutz, zu gesundheits-/umweltgefährdenden/biogenen Schadstoffen, Pilzen oder tierischen Schädlingen und zu etwaigen Schadensursachen erfolgen nicht. Solche Beurteilungen obliegen Fachspezialisten und sind hier nicht Auftragsgegenstand und nicht geschuldet. Grundsätzlich wird, sofern nicht anders vermerkt, ein regelkonformer und schadens-/mangelfreier Zustand unterstellt; eine Gewähr hierfür wird ausdrücklich nicht übernommen.

Als Regelfall werden ökologisch ungestörte, tragfähige | **Boden-/Grundstücksverhältnisse** | ohne schädliche Einflüsse unterstellt. Untersuchungen zu z.B. Bodengüte, Baugrund, Grundwasser, Altlasten, Kampfmittelablagerungen oder Immissionen sind hier nicht Auftragsgegenstand.

Ansätze für | **Investitionsbedarf** | bzw. Auswirkungen von Schäden/Mängeln auf den Verkehrswert basieren auf überschlägigen Schätzungen anhand von Erfahrungs-/Kostenkennwerten der Fachliteratur/Bundesarchitektenkammer. Technische Analysen, Sanierungs-/Bauplanungen oder normgerechte Kosten-/Mengenermittlungen sind hier nicht Auftragsgegenstand.

| **Flächen-/Baukennzahlen** | basieren auf vorhandenen, u.U. unvollständigen/nur in Stichproben kontrollierten, Unterlagen und dienen der Beschreibung. Eine normgerechte Vermessung von Baukörpern, Grundstücks-/Sondernutzungsflächen oder Grenzlinien sowie (Flächen-/Volumen-) Berechnungen i.S.d. gesetzlichen Vorschriften sind hier nicht Auftragsgegenstand.

Es wird die formelle/materielle Einhaltung von | **öffentlich-/privatrechtlichen Anforderungen** | bezüglich Bestand/Nutzung sowie die Abgaben-/Beitragsfreiheit, sofern nicht anders vermerkt, unterstellt. Prüfungen einer (nachträglichen) Genehmigungsfähigkeit, von Steuer-, Immissions- und vertragsrechtlichen Aspekten sowie von etwaigen Ertragsflüssen erfolgen hier nicht.

| **Haftungs- und Gewährleistungsansprüche** | aus der Leistungsabgrenzung sind ausgeschlossen. Rechte können allein zwischen Auftraggeber und Unterzeichner geltend gemacht werden. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt; eine Verwendung ist nur Auftraggeber/n/Eigentümer/n gestattet und aufgrund der Auftragspezifikation nur zu o.g. Zweck möglich.



## 2. Beschreibung des Grundstücks

### 2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale

---

#### ■ | Stadteillage und Infrastruktur

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im zur Freien und Hansestadt Hamburg zugehörigen Stadtteil Hamm, Bezirksamtbereich HH-Mitte, ca. 3,1km Luftlinie südlich des Stadtzentrums und ca. 1,0km südwestlich der Stadteilmittelpunkt (Hammer Marktplatz).

Das | **Siedlungsgefüge** | dieses am östlichen Cityrand gelegenen Stadtteils wird geprägt von zahlreichen Geschosswohnhäusern der Wiederaufbauzeit, von Gewerbe-/Industrienutzungen zwischen Mittelkanal und Bille sowie der Nähe zum „Hammer Park“. Gewerbegebiete existieren v.a. im Bereich südlich der Eiffestraße. In Hamm leben ca. 37.989 Einwohner bzw. 9.769 EW/km<sup>2</sup> (2.522 EW/km<sup>2</sup> in Hamburg); statistische Daten zur Sozial-/Bevölkerungs-/Wohnstruktur zeichnen ein heterogenes Stadtteilprofil [L9].

Die Distanz (Luftlinie) zum Flughafen Hamburg beträgt ca. 9,4km, zur Autobahnzufahrt ca. 2,6km (A24: Horn), zur Bahnhaltestelle ca. 0,5km (U1: Burgstraße) und zum Linienbus ca. 0,2km (130: Grevenweg). | **Versorgungs-/Einkaufsmöglichkeiten** | befinden sich z.B. im EKZ „Hamburger Meile“ (ca. 2,4km) oder im Bereich des Ortsteilzentrums. Schulen, Sportstätten und Kindergärten existieren im Umfeld. Zur Naherholung bieten sich Wege entlang der Bille an (> Anlage 1).

#### ■ | Nachbarumfeld

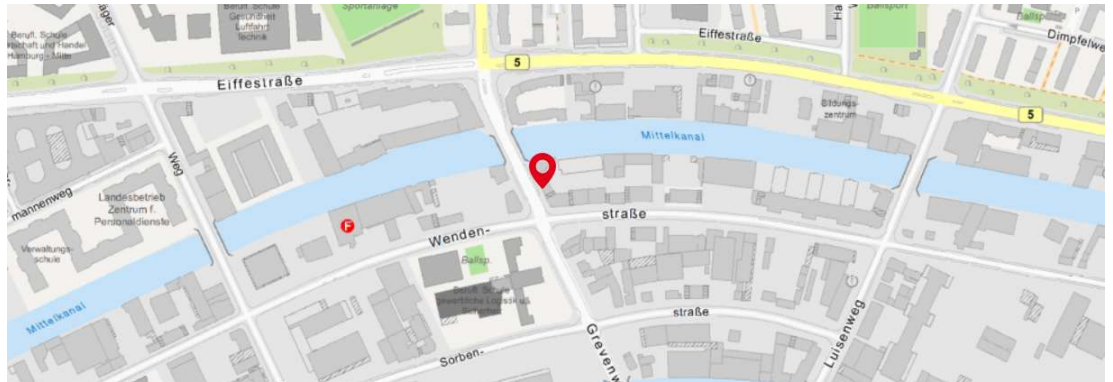
Das Bewertungsgrundstück befindet sich im südwestlichen Bereich von Hamm, einem Siedlungsraum an der Stadteilgrenze zu Borgfelde, nahe dem „Mittelkanal“ und einem ausgedehnten Gewerbe-/Industriegebiet. Der „Grevenweg“ zweigt im Süden vom „Luisenweg“ ab, ist im hier betreffenden Abschnitt 2-spurig als nicht verkehrsberuhigte Stadtstraße ausgebaut und dient der innerörtlichen Erschließung des Quartiers/Stadtraums. Im weiteren Verlauf nach Norden ist der „Grevenweg“ als Bundesstraße 5 („Burgstraße“) ausgebaut.

Der | **Nutzungscharakter** | im Sichtbezug entspricht einem „Industrie- und Gewerbegebiet“ mit Produktions-/Logistikbetrieben, Autohändlern/-werkstätten und Dienstleistungseinrichtungen. Typologisch bestimmen das Straßenbild mehrstöckige Bürohäuser und 1-geschossige Lager-, Produktions-/Ausstellungshallen älterer Baujahre auf kleineren Grundstücken. Der Nahbereich wird durch offene bzw. geschlossene Bauweisen und vereinzelte Grünzonen mit Baumbestand geprägt. Struktureller Leerstand war nicht erkennbar. Im erweiterten Umfeld befinden sich u.a. mehrere Berufsschulen und das Areal der Stadtreinigung Hamburg.



## Wohn- bzw. Gewerbelage

Im Hinblick auf die (Folge-)Nutzung des Bewertungsobjekts und die planungsrechtliche Grundstücksausweisung ist maßgeblich die Lage für Gewerbe-/Hotel-/Bürozwecke zu qualifizieren. Die Beurteilung der Wohn-/Geschäfts-/Logistik-/Produktionslage ist hier nicht von Bedeutung.



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

Es handelt sich um einen Standort in recht zentraler/citynaher, durchschnittlich integrierter Stadtteillage innerhalb eines größeren Industriegebiets mit höher verdichtetem, heterogenem Nutzungs-/Baufüge. Das Grundstück liegt im Bereich tw. von LKW stark befahrener Bezirksstraßen; die Verkehrslage (> Anbindung Straßen-/Bahn-/Wasser-/Luftwege) ist durchschnittlich. Der betreffende Straßenbereich dient der lokalen Erschließung; der Standort bietet keine ausgeprägte stadträumliche Außenwirkung/Werbelage.

Die infrastrukturelle, urbane Diversität durch Kultur-, ÖPNV- bzw. Versorgungs-/Gastronomieangebote im Nahbereich ist mäßig; der Grünbezug im Straßenverlauf unterdurchschnittlich. Es ist nur ein geringer Geschäfts-/Einzelhandelsbesatz vorhanden; eine imagewirksame Niveau-/Adress-/Trendlage mit Magnetnutzungen besteht nicht. Die Nutzungsvielfalt ist im Hinblick auf Synergieeffekte unterdurchschnittlich ausgeprägt. Im erweiterten Umfeld existiert branchenspezifische Konkurrenz in zentraleren und homogeneren Lagen.

Vorteilhaft wirkt sich die Nähe zu Stadtzentrum und Bahnhaltstellen aus, nachteilig ist der von Industriebauten geprägte, kleinräumlich verdichtete, wenig attraktive Quartierscharakter. Am Objektstandort sind Einflüsse durch Kfz-Verkehr wahrnehmbar (s.u.); die Parkplatzsituation im öffentlichen Raum ist im Hinblick auf die Siedlungs-/Kfz-Dichte knapp ausreichend.

Hamm verfügt aufgrund seiner Struktur-/Zentralitätsmerkmale i.W. über einen unterdurchschnittlichen Sozialstatus und v.a. in den südlichen Gebieten ein niedriges Preisniveau [L4]. Bezogen auf den Stadtteil liegt hier eine überdurchschnittliche Bürolage vor; bevorzugt sind auch die Bereiche zwischen Sievekingsallee und Carl-Petersen-Straße.

Bezogen auf das Bodenrichtwertniveau für Bürohäuser und frequenzorientierte Geschäftszwecke klassifiziert der Gutachterausschuss Hamburg hier eine „mäßige Lage“ im untersten bis mittleren (Büro) Spannenbereich. Insgesamt liegt eine | **knapp durchschnittliche Gewerbelage** | vor.

## Grundstücksmerkmale

Gegenstand der Bewertung ist das Flurstück 1017/Gemarkung Hamm Marsch; laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster bzw. Angaben/Messung auf [geoportal-hamburg.de](http://geoportal-hamburg.de) ergeben sich folgende Grundstücksverhältnisse:



Liegenschaftskarte (Norden rechts) © FHH, LGV

**Gestalt/Form** Das Flurstück verfügt laut Grundbuchauszug/Liegenschaftskataster über eine Größe von 589qm. Es handelt sich um ein Reihengrundstück mit regelmäßigem, fast quadratischem Zuschnitt und nach Osten etwas abfallender Topographie. Die Straßenfront zum „Grevenweg“ beträgt rd. 22,0m; die mittlere Tiefe misst rd. 27,0m.

**Grenzverhältnisse** Das Flurstück ist bebaut mit 1 Gewerbeobjekt (1 Baukörper). Das maßgebliche Gebäude ist zweiseitig grenzstehend und einseitig angebaut. Hinweise auf besondere Grenzgemeinschaften wie Überbauten/-hang wurden nicht bekannt.

**Situierung** Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 7,0m ab Fahrbahn „Grevenweg“ im westlichen, straßenzugewandten Grundstücksteil. Der Hauseingang liegt im Süden; der Hof mit Parkplätzen ist nach Osten ausgerichtet; hier grenzen Hofflächen an. Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt von Westen entlang der nördlichen Grenze durch eine Hausdurchfahrt bzw. eine Rampe. Die Gebäude-/Freiraumrelation ist normal bemessen; die Belichtungssituation ist gut. Nutzungstypologisch liegen | **übliche Grundstücksverhältnisse** | vor.

## Erschließungszustand

Gemäß Bescheinigung über Anliegerbeiträge der Bezirksverwaltung vom 04.07.2022 liegt das Bewertungsgrundstück an der öffentlichen Erschließungsanlage „Grevenweg“. Die Straße ist im betreffenden Abschnitt mit Asphaltbelag, Beleuchtung und Gehwegen ausgebaut und endgültig hergestellt. Vor der Straßenfront liegt ein Mischwassersiel. Die Existenz der für Bebauungen erforderlichen Grundstücksanschlüsse bzw. Ver-/Entsorgungsleitungen wird unterstellt. Es sind | **keine Sielbau- oder Erschließungsbeiträge** | fällig.





## Umwelteinwirkungen / Geräuschmissionen

Das Flurstück 1017 liegt an einer nicht verkehrsberuhigten, stark befahrenen Stadtstraße. Laut „Lärmkarte Straßenverkehr Tag-Abend-Nacht ( $L_{DEN}$ ) 2017“ bzw. [geoportal-hamburg.de](http://geoportal-hamburg.de) sind für den Bewertungsbereich folgende Verhältnisse dargestellt:



Lärmkarte Hamburg 2017 © FHH, LGV

Für das Flurstück 1017 wird ein aus 24h-Zeitbereichen berechneter Lärmindex/Schallpegel „ $L_{DEN}$ “ von 70-75 dB(A) bzw. ein Nachtzeit-Pegel „ $L_{night}$ “ von 60-65 dB(A) kartiert. Die Werte deuten auf ein | **erhöhtes „Lästigkeitspotential“** |. Es wird unterstellt, dass Umwelteinwirkungen in den Bodenrichtwerten berücksichtigt sind; eine weitergehende Erkundung erfolgt nicht (> Seite 5).

## Altlasten / Bodengüte

Laut [geoportal-hamburg](http://geoportal-hamburg.de) ist der minimale Grundwasserflurabstand in Objektnähe mit 5,0-7,0m unter Gelände (uG) und bis ca. 3,50m uG ein i.W. sandiger, nicht bindiger Boden zu erwarten (> Stauwasserbildungsrisiko).

**Altlasten** Gemäß Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster vom 26.07.2022 liegen für das Flurstück 1017 keine Hinweise auf Altlasten/altlastenverdächtige Flächen vor.

**Kampfmittel** Laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster besteht für das Flurstück ein Bombenblindgängerverdacht. Danach müssen bei baulichen Maßnahmen, die mit Eingriffen in den Baugrund verbunden sind, vor Baubeginn zur Erfüllung der Vorsorgepflicht z.B. nach §5 Kampfmittelverordnung, systematische Sondierungen durch Fachfirmen vorgenommen werden.

Im Bewertungsfall werden aktuell keine Eingriffe in den Baugrund aufgrund von Baumaßnahmen für erforderlich gehalten. Es wird unterstellt, dass insoweit kein Handlungsbedarf besteht und zum Zeitpunkt der Grundstücksneubebauung (1973f.) ggfs. Untersuchungen/Räumungen stattgefunden haben. Eine Gewähr hierüber kann nicht gegeben werden; es wird unterstellt, dass Risiken von Räumungskosten in den Bodenrichtwerten berücksichtigt sind. Eine weitergehende Erkundung/Beurteilung zu Baugrund oder Bodenverunreinigungen erfolgt hier nicht (> Seite 5).



## 2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation

---

### 2.2.1 Grundbuch

---

#### ■ | Amtsgericht Hamburg / Grundbuch von Hamm Marsch / Blatt 1556

Aus der Gerichtsakte lag ein Grundbuchauszug vom 19.05.2022 vor. Er wird inhaltlich zugrunde gelegt; nicht eingetragene Rechte/Aktivvermerke/Beschränkungen sind nicht bekannt. Etwaige Hypotheken/Grundschulden sind hier nicht wertbeeinflussend bzw. gesondert zu würdigen.

#### Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

- Lfd.-Nr. 1/BV 1 Bauverbot („Fläche a“); eingetragen 21.08.1909
- Lfd.-Nr. 4/BV 1 Fuß- und Fahrweg-Gerechtsame; eingetragen 01.11.1909
- Lfd.-Nr. 12/BV 3 Anordnung der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Hinsichtlich Nr. 12/3 ergibt sich keine Verkehrswertrelevanz. Zu Nr. 1+4/BV 1 liegen laut Auskunft des Grundbuchamts keine Lagepläne zu den Eintragungen vor. Aufgrund des Datums der Neubebauung des Grundstücksbebauung wird keine Wertrelevanz unterstellt.

### 2.2.2 Bauplanungsrecht

---

#### ■ | Verbindliche Bauleitplanung

Die städtebauliche Bereichsentwicklung wird durch den vorbereitenden Flächennutzungsplan sowie verbindliche Bebauungspläne i.V.m. der geltenden Baunutzungs-/Baupolizeiverordnung (BauNVO/BPVO) geregelt. Laut geoportal-hamburg.de ist hier maßgeblich:

<b>Bebauungsplan</b>	Bezeichnung: „Baustufenplan Hamm-Marsch“
	Ausweisung: „I“
	Festgestellt: 14.01.1955 i.V.m. BPVO i.d.F.v. 08.06.1938



Planzeichnung © FHH, LGV

**Festsetzungen** Für das Flurstück 1017 gilt eine Festsetzung als Industriegebiet. Weitere Ausweisungen oder Ausführungsvorschriften existieren nicht.

**Zulässige Vorhaben** Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan i.S.v. §30 (3) BauGB ohne Festsetzungen zu Straßenverkehrsflächen und/oder Baugrenzen. Nach §10 BPVO dienen „Industriegebiete“ industriellen und gewerblichen Zwecken; nach BauNVO ist dieses Gebiet v.a. störungsreichen Betrieben vorbehalten, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Für Teile des Gebiets und im Einzelfall können besonders gefährdende/belästigende Betriebe ausgeschlossen werden; sie können auf bestimmte Gebiete verwiesen werden. Wohnungen dürfen nur für Werk-aufsicht und Werkleitung als Zubehör zu Industrie-/Gewerbeanlagen errichtet werden.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich allgemein nach §§17-23 BauNVO bzw. §§10-11 BPVO, sofern nicht Festsetzungen im Bauleitplan hinsichtlich z.B. Vollgeschosszahl, Grund-/Geschossflächenzahl oder Baugrenzen/-linien den in §17.1 BauNVO bzw. in §11 BPVO (Baustufentafel) definierten Orientierungswerten zu Obergrenzen entgegenstehen.

Im Bewertungsfall entspricht die Art der baulichen Grundstücksnutzung der planungsrechtlichen Ausweisung. Die Beurteilung hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche richtet sich nach § 34 Abs. 1 BauGB; ob eine wertrelevante, höhere Bebauungsintensität erwartet werden kann, unterliegt der Beurteilung durch Fachbehörden.

## ■ | Entwicklungszustand des Grundstücks

Das Flurstück 1017 ist i.S.v. §3 (4) ImmoWertV als „baureifes Land“ einzustufen. Baulandqualität besteht, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften der Bauleitplanung erfüllt und Grundstücke in Form/Größe hinreichend gestaltet sowie erschlossen sind.

## ■ | Besonderes Städtebaurecht / Ökologische Schutzgebiete / Denkmalschutz

Für das Flurstück 1017 wurden keine Hinweise auf Bodenordnungs-/Sanierungsverfahren (§ 136 BauGB), städtebauliche Bau-, Rückbau-, Pflanz- bzw. Instandsetzungs-/Modernisierungsgebote (§ 175 BauGB) oder Gestaltungsverordnungen nach §81 HBauO bekannt.

**Denkmalschutz** Laut geoportal-hamburg.de ist die Liegenschaft nicht in der Hamburger Denkmalliste vom 23.05.2022 als Einzeldenkmal oder als Teil eines Ensembles eingetragen. Das Objekt liegt nicht innerhalb eines als Milieugebiet erfassten Schutzbereichs.

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



## 2.2.3 Bauordnungsrecht

---

### Bau- und Nutzungsgenehmigung

Die Bauakte zum Bewertungsgrundstück wurde im zuständigen Bezirksamt/Fachamt Bauprüfung am 26.07.2022 eingesehen. Es lagen Unterlagen zu folgenden, hier relevanten, bauordnungsrechtlichen Vorgängen/Genehmigungen vor (ohne Gewähr der Vollständigkeit):

- **06.1965** (01253/64) Genehmigung: Bürohaus mit 1 Staffel-/7 Vollgeschossen + 1 Wohnung für Werkleiter (Bescheid mit 4 Nachträgen, Schlussabnahme: 12.1973)
- **08.1995** (08514/95) Genehmigung/abgelaufen: Erweiterung Penthouse im Staffelgeschoss
- **11.2004** (02199/04) Genehmigung: Umnutzung in Hotel mit 25 Doppelzimmern
- **02.2008** (02664/07) Genehmigung: Vordachkonstruktion mit Werbung
- **03.2009** (02199/04) Genehmigung: Änderung auf 18 Doppel-/24 Einzelzimmer = 60 Betten
- **12.2009** (01290/09) Genehmigung: Restaurant (40 Plätze), Erweiterung Küchennutzung

**Anmerkung** Vom Fachamt Bauprüfung liegt keine Bescheinigung zu etwaigen Auflagen gegen Eigentümer oder Beschränkungen für das Grundstück vor. Zu beachten ist, dass Abweichungen von Bauvorlagen oder bauordnungsrechtlichen Genehmigungen/Auflagen zur Einhaltung der Bauleitplanung, der Gefahrenabwehr und der gesetzlichen Vorschriften in einer Verkehrswertermittlung nicht zu prüfen sind (> Seite 5).

Nachrichtlich wird jedoch erwähnt, dass in der Bauakte mehrere Anordnungen zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände (2009, 2013, 2015–2020) vorlagen. Im Jahr 2017 hat der Bezirksschornsteinfegermeister Mängel an der Heizungsanlage gerügt. Einer Brandverhütungsschau durch die Feuerwehr am 25.09.2018 zufolge, wurden zum wiederholten Mal erhebliche brandschutztechnische Mängel festgestellt und an die Bauaufsicht gemeldet. Laut Vermerk zu einer Ortsbegehung durch die Bauprüfung (12.2021), wurde der Vorgang wegen der Einstellung des Hotelbetriebs zu den Akten gelegt; Angaben zur Mangelbeseitigung sind im Schreiben nicht enthalten. Nach Aussage eines Eigentümers seien alle brandschutzrelevanten Mängel vor ca. 1,5 Jahren behoben worden (mit Ausnahme der Heizungsreparatur); weiter wurde mitgeteilt, dass 36 Doppel-, 6 Einzelzimmer sowie 1 Suite im Staffelgeschoss (= 80 Betten) existieren sollen.

Aufgrund des verweigerten Zutritts können die Angaben nicht überprüft werden.

Grundsätzlich ist im Gutachten nur auf den aktuellen Genehmigungsstand abzustellen; bei hiervon abweichend errichteten/genutzten Gebäudebereichen bedarf es einer Beurteilung durch Fachbehörden; bis dahin bestehen rechtliche Vorbehalte sowie Risiken über (bauliche) Auflagen oder eine Nutzungsuntersagung/Rückbauanordnung (> § 75–77 HBauO).

### Baulastenverzeichnis

Für das Flurstück 1017 ist laut Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung vom 23.05.2022 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 – nach Angabe des Eigentümers zu Abt. I/Nr. 5a – nicht vermietet/verpachtet und derzeit nicht genutzt. Hiervon abweichend soll laut Aussage des Sohns zum Eigentümer zu Abt. I/Nr. 5b ein Mietverhältnis mit ihm existieren; Unterlagen wurden hierzu nicht übermittelt.

Auf den hofseitigen Stellplätzen befanden sich mehrere PKW, die auskunftsgemäß durch Gäste eines Hotelbetriebs auf dem Nachbargrundstück genutzt werden. Mietverträge oder Angaben zu Miethöhen wurden nicht zur Verfügung gestellt; Hinweise auf sonstige Nutzungsverhältnisse, Mietvorauszahlungen oder Zahlungsrückstände liegen nicht vor.

Nach Auskunft des Sohnes zum Eigentümer zu Abt. I/Nr. 5b hat er Inventar, Bodenbeläge und Ausstattungsgegenstände auf seine Kosten eingebracht; eine Aufstellung hierzu liegt nicht vor. Aufgrund fehlender Unterlagen bzw. des verweigerten Zutritts kann die Werthaltigkeit etwaiger Zubehör-/Ausstattungssteile nicht überprüft werden.

Es wird im Gutachten ohne weitere Prüfung unterstellt, dass das Objekt vertragsfrei ist bzw. etwaige Miet-/Pachtverhältnisse ohne Wertrelevanz sind.



# 3. Beschreibung der baulichen Anlagen

## 3.1 Gebäude und Außenanlagen

---

### Vorbemerkung

Die nachfolgenden Beschreibungen basieren auf der Ortsbesichtigung und der Bau-/Aktenlage; sie umfassen nur visuell erkennbare, dominierende Merkmale soweit es für diese Verkehrswert-ermittlung sachgemäß ist. Die Hinweise zum Gutachten sind zu beachten (> Seite 5).

Der Zutritt zum Grundstück wurde ermöglicht; der zu Innenräumen des Gebäudes nicht. Die Besichtigung umfasste Teilbereiche der Freiflächen, Gebäudehülle sowie Eingangs-, Erd- und Kellergeschossräume (sehr eingeschränkt durch Fenster von außen). Sonstige Innenräume, Dach/Eindeckung und durch Gegenstände verdeckte Bausubstanz waren nicht zugänglich/einsehbar.

### Bautypologische Gesamtkonzeption

Es existiert auf dem Grundstück ein 1-seitig angebautes, vollunterkellertes Gewerbegebäude des Ursprungsbaujahres um 1973 mit 7 Vollgeschossen, Staffelgeschoss und Flachdach. Laut Bauakte wurde das Gebäude 2005f. zu Hotelzwecken umgebaut.

Das Bewertungsobjekt umfasst Restaurant-/Empfangsflächen (EG), Küche nebst Service-/Lager-räumen (KG), insgesamt 24 Einzel- und 18 Doppelzimmer jeweils mit Sanitärraum, eine Werk-leiterwohnung (SG) und Neben-/Service-/Verkehrsflächen. Die Erschließung erfolgt über ein zentrales Treppenhaus, Innenflure und einen Personenaufzug (> Anlage 2).



Karte + Luftbild © FHH, LGV



### 3.1.1 Gebäudekonstruktion

---

#### Primärstruktur

Das Gebäude wurde ausgeführt als Massivkonstruktion mit Vorhangfassade in kompakter, wenig gegliederter Bauform. Fassadenansichten/Gebäudehülle in Betonwerkstein (EG-Straßenseite), Aluminiumverbundplatten auf Waschbetonelementen und Putz/Anstrich (Nordseite).

**Fassade/Rohbau** Außenwandkonstruktion aus Beton/Mauerwerk (20-33cm/tw. mehrschalig) auf Stahlbetonfundament, Innenstützen in Stahlbeton, Innenwände in Mauerwerk/Leichtbauweise in verschiedenen Stärken. Giebelwand in Beton mit Wärmedämmverbundsystem (Nordseite). Geschossdecken als Massivkonstruktion (Stahlbeton mit schwimmendem Estrich).

**Dach/-eindeckung** Flachdach in Stahlbetonkonstruktion mit Eindeckung aus vermutlich Bitumenbahnen und Entwässerung/Rinnen in Zink. Ein Dachbodenraum existiert nicht; Dämmung ist vermutlich in baujahrestypischem Umfang auf der Dachkonstruktion vorhanden.

**Geschoss-/Treppen** Haupttreppe als geschlossene Massivkonstruktion (gerader Lauf mit Zwischenpodest, Podest-/Stufen mit Naturstein- bzw. Betonwerksteinbelag sowie Metallstabgeländer/Kunststoffhandlauf). Es existiert ein Personenaufzug.

**Sonstige Bauteile** Eingangsvordach in Metall-/Kragkonstruktion.

### 3.1.2 Innenausbau

---

#### Sekundär- und Tertiärstruktur

Das Gebäude verfügt über einen ebenerdig liegenden Haupteingang als Metallrahmenkonstruktion mit 2-flügeligem, automatischem Schiebetürblatt, Seitenfeldern und Isolierglasfüllung (Bj. 2013). Es existiert ein Seiteneingang (baujahrestypische, 2-flügelige Aluminiumtür mit Drahtglasfüllung) und im KG ein Metallschwinger mit Schlupftür als Garagenzufahrt.

**Allgemeinbereiche** Eingang/Treppenhaus/Flur mit Natursteinfliesenbelag als Fußboden und als Wandbelag, Putz/Anstrich als Deckenbekleidung und Kunststoffrahmentür mit Isolierglasfüllung (zwischen Eingang und Restaurant/Büro).

**Ausbau/Fenster** Regelgeschosse mit älteren Kunststofffenstern in üblichen, 1- und 2-flügeligen Formaten mit 2-fach Isolierverglasung und Oberlicht im EG (Bj. 2005). Im KG sind Kunststofffenster mit Isolier-/Strukturverglasung vorhanden; Staffelgeschoss unbekannt.

**Ausbau/Innentüren** Brandabschnitte vermutlich als rauchdichte Kunststoffrahmentüren mit Isolierglasfüllung und glatten Zargen. Zimmer-/Innentüren vermutlich auch als einfachere/glatte Span-/Hohlkammertüren mit glatten Holz-/Metallzargen.

**Ausbau/Oberflächen** Aufenthalts-/Gästezimmer auskunftsgemäß mit neuem Laminatbelag und Putz/Tapete/Anstrich als Wand-/Deckenbekleidung.



**Ausbau/Sanitär** Nasszellen als Duschbäder (laut Akte) mit vermutlich üblichen Keramikfliesen als Fußboden/Wandschild und mittlerer Ausstattung (eingeflieste Dusche/Kabine, Hänge- oder Stand-WC's/Auf-/Unterputz-Spülkasten, Waschbecken, Armaturen).

**Ausbau/Küche** Kochzone vermutlich in Zeilen-/Inselform mit üblichen Keramikfliesen als Fußboden bzw. raumhohes Wandschild und üblicher Ausstattung (Edelstahlobjekte).

**Heizung/Wasser** Wärmeversorgung über Gaszentralheizung (laut Akte, Wärmetauscher Viessmann Bj. 2006; Brenner mit Gebläse Bj. 2005; Leistungsbereich 60-250KW) mit vermutlich älteren Rippen-/Platten-/Konvektorheizkörpern, zentraler Warmwasserbereitung, Heizleitungen tw. als Aufputzinstallation, Sanitärzuleitungen in Kupfer, Entwässerung ins öffentliche Siegel).

**Elektro/Lüftung** Installation vermutlich mit Automaten-/Schraubsicherungen, Unterputzleitungen und üblicher Ausstattung (älteres Steckdosen-/Schalterprogramm in Kunststoff, u.U. Passivlüftung in Nasszellen). Zimmerrufsysteme wurde nicht bekannt.

**Ausbau/Sonstiges** KG vermutlich mit Estrich-/Keramikfliesenboden sowie Putz/Anstrich als Wandbelag. Besondere/verdeckte Einbauschränke/-elemente sind nicht bekannt. Die Eigentumsverhältnisse von Zubehörteilen wurden nicht geprüft. Vermutlich existiert ein Kühlraum.

### 3.1.3 Außenanlagen / Nebengebäude / Stellplätze

---

#### ■ Sonstige Anlagen/Zubehör

Es existieren übliche Grundstücksanschlüsse, Einfriedungen (baujahrestypische Waschbetonbrüstung, älterer Mattenstabzaun bzw. Mauer mit Putz/Anstrich) und mit Wasch-/Betonwabenpflaster angelegte/befestigte Freiflächen/Wege. Vegetation existiert - außer Wildwuchs - nicht.

Als Zubehör/Außenanlagen sind ein Eingangsvordach in Metallkonstruktion mit Aluminiumverbundplatten und Leuchtschrift, eine Betonrampe mit Metallstabgeländer, ein Müllcontainer-Standplatz und Außenstufen in Beton vorhanden.

Auf der Hoffläche existieren 10 mit Betonsteinpflaster befestigte PKW-Stellflächen, die über eine Hausdurchfahrt bzw. Rampe ohne Zufahrtssperre anfahrbar sind.





## 3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand

---

### 3.2.1 Baulicher Zustand

---

#### Durchgeführte Baumaßnahmen und Modernisierungen

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

- 1973 Ursprungsbaujahr
- 2005 Hotelumbau; Erneuerung Fassade/Fenster, Innenausbau/Installationen, Bäder.
- 2009 Erweiterung der KG-Küche und des Frühstücksraums zum Restaurant

#### Bauschäden/-mängel und wirtschaftliche Überalterung

Feststellungen zum Bauzustand basieren auf einer rein visuellen Ortsbegehung ohne vertiefende Schadensanalyse. Eine Gewähr der Schadens-/Mangelfreiheit für unzugängliche bzw. verdeckte Baubereiche wird nicht übernommen; die Hinweise zum Gutachten sind zu beachten (> Seite 5).

Maßgeblich sind hier nur solche technisch-wirtschaftlichen Verhältnisse, die erheblich vom auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen Instandhaltungs-/Modernisierungszustand oder von den im Gutachten zugrunde gelegten Modellansätzen abweichen (> §8.3 ImmoWertV).

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem unterdurchschnittlichen Instandhaltungszustand. Hinsichtlich Lage/Baujahr und üblicher Erneuerungszyklen technisch-dekorativer Bauteile ist der Modernisierungsgrad durchschnittlich (soweit bekannt). In der Einzelbetrachtung:

**Fassaden/-flächen** An der Gebäudehülle existieren erhebliche Schäden. Diverse Fassadenplatten an der Straßen-/Hofseite fehlen; an frei liegenden Unterkonstruktionen war Korrosion erkennbar. Die Fassade ist nicht wetterfest. Auskunftsgemäß ist eine Fassadensanierung geplant; Unterlagen hierzu wurden nicht zur Verfügung gestellt. Es wird eine Sicherung bzw. Kontrolle der Fassade, ggfs. durch einen Sachverständigen für Bauschäden, empfohlen.

**Dach/-eindeckung** Das Dach, Eindeckungen, Schornsteinköpfe und Rinnen/Fallrohre waren nicht einsehbar. Das Alter der Flachdachabdichtungen ist unbekannt; ob o.g. Fassadenschäden (auch) auf Dachleckagen zurück zu führen sind, ist unbekannt bzw. zu prüfen.

**Fenster/-türen** Die Fenster stammen überwiegend aus älterer Zeit (2005); größere Schäden wurden nicht bekannt. Die Kunststofffenster sind aus sicherheits-/wärmetechnischer Sicht mittelfristig zu erneuern. Dies gilt auch für die Seiteneingangstür; sie ist wirtschaftlich und letztlich auch dekorativ überaltert.

**Innenausbau** Raumboflächen/Innentüren/Sanitär-/Küchenausstattungen stammen aus unbekanntem (u.U. älteren) Zeiten; vor 1,5 Jahren sollen Bäder und Bodenbeläge erneuert



worden sein. Es besteht das Risiko, dass Ausbauten/Installationen unübliche Gebrauchsschäden, Fertigstellungsdefizite und nicht fach-/lagegerechte/wirtschaftlich überalterte Ausstattungen aufweisen. Laut Sohn des Eigentümers (5b) sollen in zahlreichen Innenräume Wasserschäden existieren (ungeprüft; diesbezüglich wurden keine weiteren Unterlagen vorgelegt).

**Gebäudetechnik** Heizungs-, Elektro- und Wasserinstallationen stammen aus unbekannt-ten Zeiten; es wurden vermutlich 2005 im Rahmen des Umbaus zum Hotel diverse Bereiche erneuert. Der Gesamtzustand ist unbekannt; auskunftsgemäß läuft die Heizung im Störbetrieb.

**Außenanlagen** Die Außenanlagen befinden sich in einem mäßigen Zustand mit Beton- rissen an Rampe/Hausdurchfahrt und Schäden am Rampengeländer. Das Vordach ist abgängig; zur statischen Sicherung wurden Drehsteifen aufgestellt. Diverse Bauteile sind wirtschaftlich überaltert. Der Dichtigkeitsnachweis der Grundleitungen liegt nicht vor.

**Energieausweis** Angaben zum energetischen Zustand liegen nicht vor. Fassade/Gebäu- dehülle und Seiteneingangstür weisen i.W. den wärmetechnischen Stand von ca. 1973 auf; hier ist eine Verbesserung sinnvoll. Dies gilt u.U. auch für die Kellerdecke.

**Sonstiges** Schadstoffe, Schädlings-/Schwammbefall, Defizite der Tragstruktur oder Feuchtigkeitsschäden waren nicht erkennbar bzw. wurden nicht belegt. Auskunftsgemäß soll sich im Staffelgeschoss „Asbest“ befinden (Lage/Umfang wurde nicht konkretisiert).

### 3.2.2 Investitionsrückstau

---

#### ■ Beurteilung der wirtschaftlichen Wertminderung

Eine Wertminderung für Investitionsrückstau bzw. zur Beseitigung von substantiellen Defiziten (> Schäden/Mängel) ist anzusetzen, soweit dies der Marktlage und bau-/nutzungstypologischen Vergleichsmaßstäben im Grundstücksverkehr entspricht. Dabei sind kurzfristig (unabweisbare) und mittelfristig erforderliche (disponible) Maßnahmen zu differenzieren.

Im Bewertungsfall sind zum Erhalt der Marktfähigkeit und Bausubstanz einige Instandhaltungs- defizite an Gebäudehülle (inkl. Dämmung) und am Eingangsdach zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf den Modernisierungsgrad im inneren liegen keine nachprüfbaren Informationen vor. Fraglich ist in diesem Zusammenhang, inwieweit (mitgeteilte) Maßnahmen vom Geschäfts- verkehr als werthaltig bzw. modernisierte Bauteile als verwendungsfähig eingestuft würden. Aufgrund der Unsicherheiten über den Zustand der Innenausbauten und Gebäudetechnik wird ein Risikoabschlag vom Verkehrswert angesetzt.

Für den mittelfristigen Investitionsbedarf (> Fenster, Außentüren; Dachdämmung) ist dagegen m.A.n. kein Wertabschlag sachgerecht. Diese Bereiche entsprechen einem üblichen (heterogenen /teilmodernisierten) und am Grundstücksmarkt akzeptierten Zustand eines Gewerbeobjekts des Baujahres 1973; der Vergleich zu neu modernisierten Gebäuden ist nicht maßgeblich.



**Minderungsansatz** Allgemein sind als zustandsabhängige Pauschalansätze für Schönheitsreparaturen bis 150,- €/qmWF, bei unterdurchschnittlichem Zustand mit Instandsetzungs- und teilweisem Modernisierungsbedarf bis 500,- €/qmWF und bei mäßigem Zustand mit erheblichem Sanierungs-/Modernisierungsbedarf bis 1.500,- €/qm als Wertminderung angemessen.

Maßgeblich für die Wertminderung ist das Marktverhalten. Dieses wird v.a. von der Schadensart (> Formänderung/Risse, Feuchtigkeit/Pilz-/Schädlingsbefall, konstruktive Defizite), Dringlichkeit/Umfang (> Einschränkung bei Optik, Funktion, Tragstruktur, Gesundheit/Sicherheit), der Lage und vom Baujahr/Gebäudetyp geprägt. Bewirken Maßnahmen eine Werterhöhung i.S. einer Modernisierung, erfolgt bei vollem Kostenansatz eine Berücksichtigung in den Modellansätzen.

Die Wertminderung entspricht einem wertermittlungsmethodischen Ansatz zur Würdigung des Marktverhaltens gegenüber Investitionsrückstau/Abweichungen von üblich bewirtschafteten Vergleichsobjekten. Die Beträge sind überschlägig kalkuliert und unterliegen einem einflussgewichteten Marktfaktor; sie dürfen nicht mit Baukosten gleichgesetzt werden:

Zuordnung / Bauteil / Maßnahme	Marktfaktor	Einheit	Ansatz			
• Erneuerung Fassade (300,- €/qm x 1.050qm)	0,71	315.000 €	-223.650 €			
• Erneuerung Vordach	0,71	10.000 €	-7.100 €			
			= -230.750 €			
• Zuschlag (Abbruch/Entsorgung)	15,0%	-230.750 € =	-34.613 €			
• Zuschlag (Unvorhergesehenes/Schadstoffe)	15,0%	-230.750 € =	-34.613 €			
<b>Summe</b>			<b>-299.975 €</b>			
<b>Marktfaktor (I x II)</b>	<b>Gewicht (I)</b>	<b>bis 0,25</b>	<b>bis 0,75</b>	<b>bis 1,0</b>	<b>Wert (II)</b>	<b>0,71</b>
Schadensart/Umfang	0,25	optisch	strukturell	elementar	1,00	0,25
Funkt. Dringlichkeit	0,20	< 10J.	< 7-3 J	< 1J	1,00	0,20
Lage	0,25	sehr gut	gut/mittel	mäßig	0,75	0,19
Baujahr/Alter	0,15	> 50 J.	30-10 J.	< 5 J.	0,25	0,04
Bautyp	0,15	Gewerbe	MFH/ETW	EFH	0,25	0,04
<b>Summe (Instandsetzung/Modernisierung)</b>		<b>1.600,0 qmWNF</b>			<b>-190 €/qm =</b>	<b>-299.975 €</b>
<b>Wertminderung, gerundet</b>						<b>-300.000 €</b>



## 3.3 Baukennzahlen und Flächenanalyse

---

### 3.3.1 Grundstücks- und Gebäudekennzahlen

---

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

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

- In Kongruenz mit der Bodenrichtwertableitung (> Abschnitt 4.1) wird das Staffelgeschoss zu 100% seiner Grundfläche und das Kellergeschoss zu ca. 50% (hofseitige Souterrainflächen bis zum Innenflur) auf die wertrelevante Geschossfläche (WGFZ) angerechnet.

• Be-/Überbaute Grund-/Fläche (ohne Nebenanlagen; lt. Bauakte), rd.	237 qm
• Geschossfläche I, rd.	1.818 qm
• Bruttogrundfläche, rd.	1.934 qm

**Grundstückskennzahlen** (bei Grundstück: 589qm; s. Anlage) **GRZ = 0,40 / WGFZ= 3,09**

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

Flächenansätze orientieren sich grundsätzlich an vorhandenen Unterlagen (> Seite 5) und einer nutzwertabhängigen Beurteilung (> WoFIV, Miet-/Wohnflächenrichtlinien nach gif-MFG + [L2]). Aus der Bauakte lagen diverse Grundrisse mit unvollständigen, tw. differierenden Maßketten/Raumstempeln vor; prüfbare Flächenberechnungen waren nicht enthalten. Gemäß einer überschlüssigen Aufstellung mit prozentualen Pauschalabzügen für Innenwände und Putz (Stand 05.1965) beträgt die Nutzfläche insgesamt rd. 1.170qm; spätere Änderungen der Gebäudeabmessungen und das Staffelgeschoss sind hierbei nicht berücksichtigt.

Von Beteiligten wurden keine Berechnungsnachweise zur Verfügung gestellt.

Eine Prüfung der Unterlagen durch Kontrollmessungen war im Rahmen des Ortstermins nicht möglich. Relevante strukturelle/maßbliche Abweichungen wurden außen nicht festgestellt. Letztlich werden Angaben aus Bauplänen als plausibel und hinreichend genau herangezogen.

- Das Kellergeschoss ist hinsichtlich Raumhöhe, bauphysikalischer Verhältnisse und Geländeneiveau als Funktionsfläche für Lager-/Service-/technische Zubehör-/Heizzwecke anzusetzen.
- Die Dachterrasse wird hinsichtlich Objektart und Nutzbarkeit (> Zugang, Ausrichtung, Witterungs-/Sichtschutz, Größe/Zuschnitt) nicht als Mietfläche angerechnet.



• Sonstige Neben-/Außenflächen und strukturelle Verhältnisse (Zuschnitt/Raumhöhe) werden in den jeweiligen Wertermittlungsverfahren (NKM, Nutzwertfaktor, Marktanpassung) gewürdigt.

• Gewerbliche Nutz-/Mietfläche (EG), rd.	162,8 qm
• Gewerbliche Nutz-/Mietfläche (1.- 6. OG), rd.	994,8 qm
• Gewerbliche Nutz-/Mietfläche (KG) rd.	183,4 qm
• Sonstiges (Treppenhaus/-flure) rd.	188,2 qm
• Summe	1.529,3 qm
• Wohnfläche/Werkleiterwohnung (SG), rd.	71,9 qm

**Wohn-/Nutzfläche (Mietfläche, MF), netto gerundet (s. Anlage) 1.600,0 qm**

### 3.3.2 Strukturanalyse

#### Wohn- bzw. Nutzwertmerkmale

Bewertungsgegenstand ist ein als Hotel genutztes, ehemaliges Bürohaus; die Gesamtfläche liegt typologisch im mittleren Bereich. Das Gebäude prägen Stilelemente der Baujahre 1973/2005; repräsentative Ansprüche hinsichtlich Architektur/Gestaltung, Empfang/Treppenhaus, Grundriss oder Grundstücks-/Freiraumverhältnisse werden nicht erfüllt.

Die Gebäude umfasst 8 Nutzungsebenen, 18 Doppel-/24 Einzelzimmer (= 60 Betten), Küche (KG), Restaurant (40 Sitzplätze), Werkleiterwohnung (SG) und Neben-/Service-/Verkehrsflächen; es existieren Lagermöglichkeiten im Kellergeschoss. Konferenz- oder Wellness-/Fitnessräume sind nicht vorhanden. Die Größen/Proportionen von Aufenthaltsräumen sind durchschnittlich bis gut bemessen (Gästezimmer rd. 22,5qm); der Bewegungsradius in den Bädern (rd. 3,8qm) ist normal/objekttypisch. Die Grundrisse verfügen über eine baujahrestypische Struktur mit üblichem Fluranteil, Treppenhauskern und Mittelflur; die Raumfolgen sind funktional/kompakt organisiert. Die Teilbarkeit/Flexibilität der Flächen ist hinsichtlich Erschließung, Stützenraster (rd. 5,40m), Bautiefe (rd. 10,80m) und Sanitär-/Serviceeinrichtungen nicht eingeschränkt. Die Geschosse sind barrierefrei erreichbar; es existiert ein Personenaufzug sowie im Hof eine Rampe zum KG.

Die Raumhöhen betragen im EG ca. 2,75m, im KG/1.-6. OG ca. 2,50m und im SG ca. 2,60m (am Kehlbalken 2,30m); dies entspricht marktüblichen Verhältnissen.

Die Belichtung erfolgt durch üblich dimensionierte Fenster und ist i.W. gut; dies gilt auch für die Einsehbarkeit der Fensterfronten im EG. In den Sanitärräumen der Hotelzimmer existieren keine Fenster; die Verhältnisse in Keller-/Souterrainräumen (Hofseite) sind ausreichend. Die Aussichten sind von Straße/Nachbarbebauung geprägt; die Schlafräume sind zur Straße bzw. Hofseite ausgerichtet. Die Dachterrasse ist nach Nordwesten orientiert und in Bezug auf Größe/Proportion, Besonnung, Einsehbarkeit sowie Immissionen nutzbar. Es existieren ca. 10 PKW-Stellplätze im Innenhof; sie sind hinsichtlich Zufahrtsbreite an der Hausdurchfahrt/Rampe und Rangiermöglichkeit normal erreichbar. Insgesamt sind die strukturellen Verhältnisse durchschnittlich und noch zeitgemäß; hinsichtlich Lage/Bauart resultiert ein | **knapp mittlerer Nutzwert** |



### 3.3.3 Verwertungsfähigkeit

---

#### Beurteilung der wirtschaftlichen Folgenutzung

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ehemaliges Bürohaus mit einfacherer Architektur und zweckmäßiger, durchschnittlicher Grundrisskonzeption. Die Gesamtfläche ist lagegerecht und eignet sich für hotelbetriebliche Anforderungen. Die Geschosse können zur Einzelvermietung funktional separiert werden. Das Gebäude verfügt über eine i.W. unbekannte Ausstattung.

In Bezug auf die Bausubstanz ist das Grundstück i.W. lagetypisch und dem Bodenwertniveau entsprechend ausgenutzt; die Gebäude-/Freiraumrelation deutet auf keine unwirtschaftlichen Verhältnisse. Wesentliche Erweiterungs- oder Ausbaupotentiale bestehen nicht. Ein Abbruch erscheint im Hinblick auf die Umbauten (2005/09) nicht erforderlich.

Vergleichbare Objekte dienen i.d.R. Vermietungs- und nur bedingt Eigennutzungszwecken; eine Drittverwendung/alternative Gewerbenutzung als Büro ist denkbar, jedoch nicht genehmigt und erfordert regelmäßig erhebliche Umbaumaßnahmen (> Nasszellen/Raumaufteilung etc.).

Ein temporäres Nutzungsmodell als Micro-/Cluster-Apartment für Studenten, Berufseinsteiger, Monteure oder Senioren, bei dem zur Wohnnutzung ein erweitertes Leistungsangebot bezüglich Infrastruktur/Mobiliar/technische Ausstattung, Service/Hausbetreuer/Rezeption/Reinigung und Sozialflächen/Lounge-/Gemeinschaftsräume zur Verfügung gestellt wird, bietet sich hinsichtlich Bedarfssituation, Ausstattung, Auslastungsquote und Fixkosten hier nicht an. Für dieses Segment bilden City-, zentrale Stadtteil- bzw. Adresslagen mit (sehr) guten Erreichbarkeiten und Ausbildungs-/Arbeits-/Freizeitmöglichkeiten den Nachfrageschwerpunkt.

Geschäftszwecke, Produktionsstätten bzw. Logistikbetriebe stellen baulich und im Hinblick auf erforderliche zukunftsorientierte Infrastrukturen (> Hohlböden/Wandkanäle, Klimaanlage, technische Andienung wie Tore/Andockstellen, Rampen, Aufzüge/Kräne) und die freiräumlichen Verhältnisse keine Alternative dar. Eine Umnutzung zu Wohnzwecken bietet sich aus genehmigungsrechtlicher und struktureller/technischer Sicht nicht an; m.A.n. reflektiert eine Nutzung zum Hotelbetrieb letztlich die bestmögliche Verwertungsoption.

**Marktfähigkeit** Positiv für die Risikoeinschätzung sind die Lage-/Standortverhältnisse (> Metropolregion Hamburg mit vorteilhaften soziodemografischen Merkmalen) und die gute infrastrukturelle/grünräumliche Anbindung. Der Sozialstatus des Stadtteils bzw. im Nachbaramfeld wirken sich hier nicht verstärkend aus.

Vermarktungszeiten bzw. Fluktuations-/Ausfallrisiken im Vermietungsfall werden im Hinblick auf die Nutzungsstruktur, Größe, Drittverwendung und (mutmaßliche) Ausstattung als erhöht erwartet. Hotelimmobilien zählen als Betreiber-/Spezialimmobilien zu einem Marktsegment mit kleinem Interessentenkreis; sie sind schwer zu verpachten/zu veräußern, müssen hohen Marktanforderungen genügen und unterliegen i.W. dem Betreiberkonzept. Objektspezifisch sind die Modernisierungsintervalle erhöht und liegen meist bei nicht viel mehr als 20 Jahren.

Nachteilig ist die Lage innerhalb eines zentralen Industriegebiets mit tw. starkem LKW-Verkehr, der kleinräumlich unattraktive Quartierscharakter, die architektonische Gesamtanlage und der



technisch-gestalterische Modernisierungsbedarf. Insgesamt bewirkt dies einigen Preisdruck, der durch die aktuellen Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt nicht aufgelöst wird. Diesbezüglich sind die für Marktteilnehmer veränderten Bedingungen am Finanzierungsmarkt, tw. ausgeprägte Mangelsituationen (> Liefer-/Baumaterialengpässe i.V.m. energetischem Sanierungsdruck bzw. konjunkturellem Fachkräftemangel) sowie zunehmende Unsicherheiten (> Corona, Ukrainekrieg, „Inflations-/Energiepreisschock“, Risiken einer globalen Rezession) zu beachten.

Hotelimmobilen verfügen über eine eingeschränkte Fungibilität und sind in hohem Maß von den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie betroffen; diese hat am Hotelmarkt zu deutlichen Einbrüchen der Nachfrage-/Umsatzzahlen geführt. Laut Statistischem Amt in Hamburg haben im 2022 weder Ankunftsahlen noch Auslastung der Bettenkapazität das Niveau vor der Pandemie erreicht. Wurden im Jahresverlauf 2019 insgesamt rd. 7.6 Millionen Besucher (davon rd. 3.8 Mio. aus dem Ausland) verzeichnet, liegt der aktuelle Stand für 2022 bei rd. 4.3 Millionen Besucher (rd. 1.9 Mio. aus dem Ausland). Während die Auslastung in den Jahren 2006-2019 i.M. zwischen rd. 55-61% bzw. 2020-21 zwischen rd. 30-32% lag, wurde bis März eine maximale Quote von 38% erreicht (zwischen April-August zwischen 57-67%).

Nach einer aktuellen Studie der HypZert GmbH „kann generell davon ausgegangen werden, dass auf absehbare Zeit das Preisniveau für Hotelimmobilen nicht mehr die Höhe vor der Pandemie erreichen wird mit Renditen, die teilweise nur marginal über denen von Büroimmobilien lagen“. Der Verkehrswert einer Hotelimmobilie steht neben dem Betreibermodell in hoher Abhängigkeit von der Einschätzung der zukünftigen Hotelmarktentwicklung:

- Es zeichnet sich ein Renditeanstieg bzw. Preisrückgang am Hotelmarkt ab. Allgemein gilt, dass sog. „Core“-Immobilien in guten Lagen besser nachgefragt und preisstabiler einzustufen sind;
- Das Segment der Geschäftsreisen erholt sich langsamer (> fortschreitende Digitalisierung);
- Im Segment der Messehotels zeichnen sich kritische Neubewertungen ab. Ökonomische und ökologische Einflussfaktoren führen zur Entwicklung hybrider Konzepte (digital/Präsenz), bei der sich die Reisetätigkeiten der großen Zielgruppe internationaler Gäste verkleinert;
- Das touristische Reisen dürfte sich vergleichsweise schnell erholen. Kurz-/Freizeitreisen bzw. Urlaub in Deutschland sind gefragt, es kommt nach aktuellen statistischen Beherbergungsdaten in Hamburg zu erheblichen Erholungseffekten, wenngleich das Vor-Coronaniveau noch nicht wieder erreicht ist. Hiervon profitieren v.a. Stadthotels in sehr guten Lagen.

Insgesamt handelt es sich um ein Gewerbeobjekt mit unbekanntem Ausstattungsmerkmalen, das (im gegenwärtigen äußeren Zustand) eine eher kurzfristige Nutzungsperspektive für Hotel- oder Büroziecke bietet. Übernahmepotentiale durch Hotelketten (Accor, Ibis etc.) sind aufgrund der vorhandenen Zimmerzahl m.A.n. gering. Hinsichtlich der aktuellen Marktverhältnisse resultiert bei angemessenem Preisniveau m.A.n. ein | **mäßiges Verwertungspotential** |.



## 3.4 Betriebs- und Bewirtschaftungskosten

---

Aktuelle Angaben zu Bewirtschaftungskosten, die zur laufenden Objektunterhaltung erforderlich sind, liegen mir nicht vor. Im Hinblick auf die technisch-strukturelle Situation (> Bau-/Nutzungsart/-form, Materialqualität, Energieeffizienz, Modernisierungsgrad) werden baujahresübliche (durchschnittliche) Verhältnisse erwartet/unterstellt.

## 3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer

---

Unter Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer (GND/RND) wird die Zahl der Jahre verstanden, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung insgesamt bzw. voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Hierbei sind nicht technische Faktoren wie die mögliche Standdauer, die Bau-/Ausstattungsqualität oder der Modernisierungsgrad allein maßgebend, sondern v.a. die Marktfähigkeit eines Objekts hinsichtlich Lageniveau und Architektur. Haben Maßnahmen eine Nutzwertverbesserung bewirkt, ist eine verlängerte Restnutzungsdauer bzw. ein, dem neuen Zustand angemessenes, „fiktives“ Bewertungsbaujahr anzusetzen.

**Gesamtnutzungsdauer** Bei Bürohäusern sind 60 Jahre; für Beherbergungsimmobilien 40 Jahre anzusetzen (> Modellwerte nach Anlage 1 zu §12 ImmoWertV); im Bewertungsfall ist für das Objekt eine GND von 40 Jahren marktgerecht.

**„Rechnerische“ RND** Nach Aktenlage wird das Ursprungsbaujahr für das Gebäude mit 1973 angenommen. Zum Stichjahr 2022 beträgt die „rechnerische RND“ der Gesamtanlage in erster Näherung somit rd. 0 Jahre (= 40 Jahre GND – 49 Jahre Alter).

**„Wirtschaftliche“ RND** Das Bewertungsobjekt befindet sich außen in einem mäßigen Zustand. Umfassende Modernisierungen in jüngerer Zeit wurden nicht bekannt/belegt; die strukturelle Gesamtkonzeption bietet in dieser Lage jedoch noch einige Nutzungsperspektiven.

Zum Erhalt der Marktfähigkeit/Substanz werden einige Investitionen als durchgeführt unterstellt (> Abschnitt 3.2). Zusätzlich zu den in der Vergangenheit/überwiegend 2005/09 durchgeführten Maßnahmen resultiert nach Anlage 2/Tabelle 1+2 zu §12 ImmoWertV ein „mittlerer Modernisierungsgrad“. Im Hinblick auf die Objektverhältnisse/Verwertungsfähigkeit (> Abschnitt 3.3) sowie Anlage 2/Tabelle 3 zu §12 ImmoWertV ist m.A.n. marktgerecht:

**RND/Bewertungs-Baujahr** (Stichjahr 2022 + 20 Jahre RND – 40 Jahre GND)

**20 Jahre/2002**





## 4. Ermittlung des Verkehrswerts

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens richtet sich nach den Preisbildungsmechanismen des Grundstücksverkehrs entsprechend der Grundstücksart, nach den zur Verfügung stehenden notwendigen Vergleichsdaten sowie nach der wirtschaftlichen und rechtlich zulässigen Nutzung. Dabei sind nach §6 ImmoWertV zur Verkehrswertermittlung grundsätzlich das Vergleichs-, das Ertrags- bzw. das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren anzuwenden:

### Vergleichswertverfahren

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

### Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§ 35f ImmoWertV) ist anzuwenden, wenn Grundstücke mit Gebäuden bebaut sind, bei denen persönliche Nutzungsabsichten und überwiegend technische Merkmale im Vordergrund stehen. Dies gilt v.a. für Einzelwohnhäuser (1-/2-FH, RHS, DHH). Für Büro-/Hotelgebäude eignet sich das Verfahren nur bedingt, da für diesen Teilmarkt kein z.B. aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Hamburg abgeleiteter Sachwertfaktor zur Anpassung des (vorläufigen) Sachwerts an die Marktverhältnisse vorliegt. Im Bewertungsfall wird das Sachwertverfahren zur Plausibilisierung und nicht zur Verkehrswertableitung herangezogen.



## Verfahrensbesonderheiten

Wie bereits beschrieben, wird eine Hotelnutzung als wirtschaftliche Folgenutzung der baulichen Anlage unterstellt. Hotelimmobilien zählen zum Segment der Spezialimmobilien. Die Bewertung von Hotelgrundstücken greift auf die gängigen Methoden der Bewertungspraxis zurück; die nach deutschem Recht vorgeschriebenen Verfahren (s.o.) basieren auf der ImmoWertV.

Für den Wert dieser Grundstücks-/Immobilienklasse steht neben Kriterien wie Lage, Gebäudekonzeption/-zustand und Hotelart bzw. Qualitätsstandard maßgeblich die Ertragsfähigkeit im Zentrum. Es handelt sich um sog. Betreiberimmobilien. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung sind jedoch das jeweilige Betriebsmanagement bzw. Geschäftsmodell nicht zu berücksichtigen.

Im Gegensatz zur Verkehrswertermittlung erfolgt die Unternehmensbewertung unter Würdigung des voraussichtlichen Unternehmenserfolgs. Beim hier zu ermittelten Verkehrswert handelt es sich nicht um den ideellen (Marken-)Wert des Betriebs-/Geschäftsmodells und des vorhandenen Inventars, sondern um den Wert des Grundstücks nebst Gebäude.

Zur Verkehrswertermittlung eines Hotelgrundstücks existieren neben den normierten Verfahren weitere Ansätze. Hier sind v.a. das betriebswirtschaftliche Verfahren (GOP) und die Discounted Cash Flow-Methode (DCF) zu nennen. Diese beiden Verfahren stehen für Bewertungsanlässe zur Verkehrswertermittlung i.S.d. §194 BauGB jedoch wegen des Fokus auf individuelle Vertrags-/objektspezifische Ausstattungsverhältnisse (GOP) bzw. auf kaum längerfristig prognostizierbare Ertragsflüsse (DCF) in der Kritik. Auf ihre Anwendung wird wegen fehlender Betriebsunterlagen und der Anfälligkeit der DCF-Methode für spekulative Kalkulationsbestandteile verzichtet.

Hotelgrundstücke werden renditeorientiert gehandelt; nach ImmoWertV ist in diesen Fällen das Ertragswertverfahren anzuwenden. Das Sachwertverfahren scheidet als Hauptverfahren aus. Da die Qualität der Bausubstanz mietertragsbestimmend ist und Marktteilnehmer alternierende Baukostenanalysen für die Realisierung vergleichbarer Projekte durchführen, wird das Sachwertverfahren zur Plausibilisierung / Kontrolle herangezogen.

Wesentliche Grundlage im Ertragswertverfahren bilden die marktüblich erzielbaren Erträge und der Liegenschaftszinssatz. Bei Beherbergungsimmobilien besteht aufgrund der voneinander oft stark abweichenden Geschäftsmodelle nur eine geringe Verfüg- und Vergleichbarkeit von Hotelmieten. Die Ermittlung einer Miete je Zimmer ist i.d.R. nur innerhalb großer Streubreiten möglich.

Zur Lösung dieser Problematik bzw. Intransparenz setzt das im Geschäftsverkehr anerkannte sog. Pachtwertverfahren an, bei dem der Jahresrohertrag anhand von durchschnittlich erzielbaren Betriebsumsätzen und marktüblichen Pachtsätzen für Beherbergung, Gastronomie und sonstige Quellen ermittelt wird. Die Jahresmiete entspricht der Pacht, die Betreiber an Eigentümer zahlen; diese Vorgehensweise ist auch anzuwenden, wenn Betreiber und Eigentümer identisch sind.

**Es wird darauf hingewiesen, dass weder eine Innenbesichtigung ermöglicht und noch Angaben zu aktuellen/bisherigen Betriebsumsätzen zur Verfügung gestellt wurden. Struktur, Zustand und Ausstattung sind unbekannt; die Bewertung unterliegt – auch im Hinblick auf o.g. dargestellte Rahmenbedingungen am Hotelmarkt – einigen Unsicherheiten.**



## 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 ermittelten Bodenrichtwerte zu ermitteln. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes, deren wertbeeinflussende Merkmale hinsichtlich z.B. Art/Maß der Nutzung, Erschließungs-/Entwicklungszustand, Beschaffenheit und der sonstigen Verhältnisse i.W. übereinstimmen. Individuelle Merkmale bzw. Abweichungen eines Bewertungsgrundstücks zum Vergleichs-/Richtwertgrundstück bzw. zur Ortsüblichkeit in der Richtwertzone sind zu würdigen.

Bodenrichtwerte beziehen sich in Hamburg auf voll erschlossene, beitragsfreie Grundstücke mit lagetypischen Immissionen; nicht berücksichtigt sind besondere Baugrundverhältnisse, Hochwasserlagen oder Altlasten. Geschossflächenabhängigen Richtwerten für z.B. Geschäfts- oder Mehrfamilienhäuser liegt die Definition der „Wertrelevanten Geschossflächenzahl“ (WGFZ; > §16 ImmoWertV) zugrunde. Danach sind wirtschaftlich nutzbare Flächen in Souterrain-/Dachgeschossen zu berücksichtigen, auch wenn diese planungsrechtlich keine Vollgeschosse sind. Ausgebaute/ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75% ihrer Gesamtfläche anzusetzen.

### 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	Bürohäuser / -
• Geschossflächenzahl / Merkmale	2,30 / -
• Richtwertgrundstück	Grevenweg 83
• BRW-Nr.	015 12 450
<hr/>	
<b>Bodenwert zum Richtwertdatum 01.01.2022 (s. Anlage)</b>	<b>1.211,49 €/qm</b>

#### Objektspezifischer Bodenwertansatz

Zur Bodenwertermittlung ist das Gesamtgrundstück (FLS 1017 = 589qm) anzusetzen. Richtwerte für Bürogrundstücke sind laut Gutachterausschuss auch für Hotelgrundstücke zu verwenden. Da Preise von Bürohausbauplätzen vom Maß ihrer baulichen Ausnutzung (WGFZ) abhängen, ist der o.g. Richtwert umzurechnen. Laut [geoportal-hamburg.de](http://geoportal-hamburg.de) ergibt sich für die ermittelte WGFZ (= 3,09 = 1.818qmGF : 589qm Grundstück) ein Ausgangswert von zunächst 1.545,10 €/qm.



Die herangezogene Richtwertzone umfasst einen kürzeren Straßenabschnitt mit i.W. homogenen Lagemerkmalen. Eine Anpassung hinsichtlich Nachbarumfeld (> Grünanlagen, repräsentative/lageuntypische Gebäude, Immissionsquellen/Hauptverkehrsstraßen etc.) oder grundstücksspezifischen Merkmale (> Zuschnitt, Topografie, Aussichts-/Wasserlagen) ist nicht erforderlich. Das Bewertungsgrundstück entspricht i.W. dem Lagedurchschnitt.

**Zeitdifferenz** Der o.g. Ausgangswert stellt den aktuell veröffentlichten Richtwert dar. Aktuelle (monatsgenaue) Indexreihen zur Würdigung der Zeitdifferenz zwischen Richtwert- und Bewertungsstichtag liegen vom Gutachterausschuss nicht vor. Eine Fortschreibung historischer, seit mehreren Jahren tw. sehr dynamischer Preisentwicklungen ist hier nicht sachgemäß.

Im Hinblick auf die derzeit nachfragedämpfenden Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt und der geringeren Preisstabilität von mittleren Stadtteillagen gegenüber guten/begehrten Standorten ist im Bewertungsfall m.A.n. kein Zuschlag marktgerecht.

**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.

Laut Abschnitt 2.3.2 existiert keine ungenehmigte Überausnutzung/Abweichung vom Bauleitplan. Eine separate Verwertung von Grundstücksteilen oder höhere Verdichtung bietet sich nicht an. Im Bewertungsfall wird o.g. Bebauungsart/-intensität als nachhaltig angesetzt.

<b>Bürohaus (WGFZ 3,09; 1.545,10 €/qm x 1,00)</b>	<b>1.545,10 €/qm</b>
---	----------------------

Tabelle zur Bodenwertermittlung: nächste Seite.



### 4.1.3 Bodenwertermittlung

---

**I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / qm** = **1.211,49 €**

---

1. Eingangsdaten

Qm bzw. GFZ des (Ausgangs-) Bodenwerts	=	2,30
A - Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	589,00
B - Sonstige nutzbare, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	0,00

**II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / qm**

---

2.1 Nutzungsrelevante Teilfläche ( €/qm )	=	1.545,10
Ausgangswert ( €/qm )		1.211,49
Wert nach Qm- / GFZ-/Bauart-Anpassung ( €/qm )	=	1.545,10
Anpassung: Zuschritt / Immissionen / Stichtag	x	1,000
Objektspezifischer Bodenwertansatz ( €/qm )	=	1.545,10
Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	1.545,10

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	1,000
Objektspezifischer Bodenwertansatz ( €/qm )	=	0,00
Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	0,00

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

---

3.1 Nutzungsrelevante Teilfläche ( € )	=	910.063,9
Grundstücksflächenanteil ( qm )		589,0
Objektspezifischer Bodenwertansatz ( €/qm )	x	1.545,10
Sonstiges ( € )		0

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

**Zusammenfassung (anteilige) Bodenwerte** = **910.063,9 €**

---

<b>Gesamtbodenwert / -anteil des Bewertungsobjekts</b>	=	<b>910.064 €</b>
--	---	------------------



## 4.2 Ertragswertermittlung

---

### 4.2.1 Verfahrensgrundsätze

---

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

**Pachtsätze** Als Maßstab zur Berechnung der Pacht dient der Betriebsumsatz; dieser wird differenziert nach üblichen Umsatzarten ermittelt. Die Unterscheidung erfolgt nach den Umsatzträgern Logis, Essen/Getränke, Tagungen, Spa und Sonstiges (ohne Mehrwertsteuer und Inventaranteil). Für die Ermittlung der Einnahme aus Logis wird zunächst auf den marktüblichen, durchschnittlichen Zimmerpreis (Average Room Rate: „ARR“) abgestellt. Die Multiplikation von „ARR“ mit der Belegungsrate (Occupancy Rate: „OCR“) ergibt den Umsatz/Zimmer (Revenue per available Room: „RevPar“). Im nächsten Schritt werden mittels kategoriebezogener Pachtsätze die Jahresroherträge der Umsatzträger ermittelt.

Durchschnittsumsätze und Pachtsätze stehen in Abhängigkeit von der jeweiligen Hotelkategorie bzw. Betriebsart. Allgemeine Definitionen existieren nicht; gängige Unterscheidungen erfolgen nach Standorten/touristischen Ausrichtungen der Destination (> Stadt-/Flughafenhotel etc.), nach Zielgruppen (> Business, Sport, Kur etc.), nach Ausstattung (> Vollhotel, Hotel Garni etc.), nach Qualitätskriterien (> Budget, Luxus etc.) oder traditionell nach „Sternen“ i.S.d. Klassifizierungssystems des Deutschen Hotel- und Gaststättenverbandes (DEHOGA).

Laut DEHOGA-Katalog erfolgen Einordnungen anhand von 270 Kriterien, die als Orientierungshilfe zur Einschätzung des Preis-/Leistungsverhältnisses eines Hotelbetriebs dienen. Hinsichtlich der Struktur und mutmaßlichen Ausstattung wird das Bewertungsobjekt analog zum aktuellen Kriterienkatalog als „2-Sterne-Hotel“ eingestuft (Stand: 2020-2025). Dies entspricht i.W. der Eigenwerbung des vormaligen Hotelbetreibers im Internet.



Da mir im Bewertungsfall keine Umsätze vorliegen, wurden Vergleichszimmerpreise im Internet recherchiert. Hinsichtlich Zimmerbelegungsquoten und üblichen Pachtsätzen liegen mir u.a. Auswertungen von Hamburg-Tourism.de, vom Statistisches Amt Hamburg und HypZert GmbH (Fachgruppe Beherbergung/Gastronomie) vor. Auf dieser Basis werden angesetzt:

- Einzelzimmer: 85 €/Nacht (gewichtetes Jahresmittel, netto ohne Frühstück)
- Doppelzimmer: 100 €/Nacht (gewichtetes Jahresmittel, netto ohne Frühstück)
- Durchschnittliche Zimmerauslastung, FHH 2020: 32% (2019: 79%; 01.-08.2022: 65%)
- Durchschnittliche ARR, FHH 2020: 85,- €/Zimmer (2019: 100,- €)
- Durchschnittliche RevPar, FHH 2020: 27,- €/Zimmer (2019: 79,- €)
- Anteile am Gesamtumsatz: Essen + Getränke 10-15% / Frühstücksumsatz: 7,50 €/Bett
- Pachtsatz Logis: 20-25% / Essen + Getränke: 7-10% (jeweils inkl. Inventar)
- Inventaranteil vom Pachtsatz für Hotel + Essen + Getränke: 10-20%

Die recherchierten Preis-/Pachtansätze gelten für Hotels der Kategorien „Budget“ und „Garni“; sie werden im Bewertungsfall für marktgerecht gehalten. Zusammenfassend resultiert:

Art/Lage	Tage	Quote	Anteil	€/Einh.	Gesamtumsatz	Pacht	Pacht €/Jahr
Hotel EZ	24	365	70%	85,00	521.220,0	25,0%	130.305,0
Hotel DZ	18	365	70%	100,00	459.900,0	25,0%	114.975,0
ARR			86,2%	91,43	981.120,0		245.280,0
Restaurant	40	Plätze	4,9%	5,50	56.210,0	8,0%	4.496,8
Frühstück	60	Betten	10,1%	7,50	114.975,0	8,0%	9.198,0
Sonst. Service			1,0%	0,75	11.497,5	8,0%	919,8
Abzug Inventar Logis, vom Pachtsatz			-2,2%	-10%			-24.528,0
Abzug Inventar Restaurant, vom Pachtsatz			-0,1%	-10%			-1.369,5
Summe			100%		1.137.905,0	20,6%	233.997,1
<b>RevPar, €/qm bzw. Pacht/Mo</b>			1.529,3 qm	<b>64,00</b>	<b>12,75</b>		<b>19.499,8</b>

**Betriebswohnung** Der aktuelle Mietenspiegel Hamburg 2021 veröffentlicht ortsübliche Vergleichsmieten im frei finanzierten Geschosswohnungsbestand. Danach liegt die 2/3-Mietspanne für die Baualtersklasse 1968-1977, in normaler Lage, mit Bad und Sammelheizung und Größenklasse 66-91qmWF bei 5,45-7,06 €/qm (i.M. 6,38 €/qm; Feld „K3“). Der IVD Wohnpreisspiegel [L9] weist für Bestandswohnungen mit 70qmWF und einfachem bis mittlerem Wohnwert erzielte Marktpreise/Schwerpunktmieten von 9,40 bzw. 11,45 €/qm aus.

**Büromieten** Da das Bewertungsobjekt (nach Umbauten) strukturell für Büro Zwecke geeignet ist, wurden Büromieten recherchiert. Danach liegen Mieten für Büroflächen im erweiterten Umkreis zwischen 9,50-19,50 €/qm (i.M. rd. 14,50 €/qm); für mit dem Bewertungsfall gut vergleichbare Objekte mit mittlerer, teilmodernisierter Ausstattung zwischen 9,50-12,50 €/qm. Der IVD-Gewerbepreisspiegel 2022/23 [L9] weist für Büros mit einfachem-mittlerem Nutzwert erzielte Marktpreise/Schwerpunktmieten von 9,05 bzw. 13,05 €/qm aus. Marktauswertungen von ImmobilienScout zufolge liegen Büromieten im erweiterten Umkreis (1,5km) zwischen 9,75 und 18,66 €/qm (bei 200-500qm Nutzfläche zwischen 7,78 und 13,36 €/qm).



## Mietenansatz

Die Mietansätze orientieren sich an Einschätzungen der marktüblichen Miethöhe aus Sicht von Marktteilnehmern; dabei wurden der bekannte/unterstellte Objekt-/Ausstattungszustand sowie unterstellt durchgeführte Investitionsmaßnahmen (> Abschnitt 3.1-3.3) berücksichtigt. Als mietpreisrelevante Merkmale sind im Bewertungsfall zu würdigen:

- Hotel-/Serviceflächen mit knapp mittlerem Nutzwert; KG-Flächen mit einfacherem Nutzwert (> keine Anfahrbarkeit/Rangierfläche für LKW/Andienung ohne technische Infrastruktur/Lastenkran/Andockstellen). Unterstellt mittlerer Ausstattungs-/Zustand. In Anlehnung an das Pachtwertverfahren werden für die Gesamtfläche (Hotel) rd. 12,75 €/qm angesetzt.
- Betriebsleiterwohnung in älterem Gewerbeobjekt und unterdurchschnittlicher, unruhiger Lage. Die Wohnung verfügt über eine durchschnittliche Wohnfläche und i.W. einen knapp mittleren Wohnwert; Unterstellt mittlerer Ausstattungs-/Zustand. Die Vermietung ist auf Betriebsangehörige beschränkt. Vergleichsmieten können wegen der begrenzten Marktfähigkeit nur eine Orientierung bieten; in Anlehnung an den Mietenspiegel werden hier 6,95 €/qm angesetzt.
- PKW-Stellflächen mit knapp mittlerem Nutzwert. Normale Anfahrbarkeit ohne Zufahrtssperre. Hinsichtlich Zentralität, Stellplatzangebot im öffentlichen Raum, Nachfrage durch Berufspendler und Nähe zu personalintensiven Gewerbeeinrichtungen gute Bedarfssituation. In Anlehnung an vorliegende Vergleichsmieten werden hier 50,00 €/Stk. angesetzt.

Zusammenfassend ist es im Bewertungsfall m.A.n. plausibel, die Mietansätze im knapp mittleren Bereich der o.g. Mietspanne/-recherche einzuordnen. Unter Würdigung der Marktlage, der Nutzwertmerkmale (> Größe/Ausstattung/Beschaffenheit) und einer nutzungs-/geschossspezifischen Mischkalkulation werden als marktüblich und gerundet angesetzt:

Lage	Art	WNF qm	NKM €/qm	NKM €/qm/Mo	Anteil RoE	NKM IST €/qm/Mo	IST zu erzielbar
KG-6.OG	Hotel	1529,30	12,75	19.500	95,1%	0,00	-100,0%
SG	Wohnung	71,90	6,95	500	2,4%	0,00	-100,0%
		1601,20	12,49	20.000	97,6%	0,00	-100,0%
<hr/>							
	Sonstige NNF inkl.	0,00	0,00	0	0,0%	0,00	-100,0%
	PKW-Stellplatz	10 Stk.	50,00	500	2,4%	0,00	-100,0%
	Summe, rd.	1.601,2	12,80	20.500	100%	0,00	-100,0%
<hr/>							
				Differenz IST-erzielbar €/mo	-20.500,0		
<hr/>							
<b>Marktübliche Nettokaltmiete €/Jahr</b>			12x	20.500	<b>246.000</b>		





## Bewirtschaftungskosten (BWK)

Zur Ermittlung des Reinertrags sind vom Rohertrag die nicht auf Mieter umlegbaren BWK-Anteile zu subtrahieren. Diese umfassen Betriebs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis. Sie sind in regelmäßig erforderlicher Höhe anzusetzen; abgerechnete Objektkosten sind nicht maßgeblich, da sie u.U. ungewöhnlichen Verhältnissen geschuldet sind. Empfehlungen aus der Fachliteratur (> II. BV) können der Orientierung dienen, grundsätzlich muss aber objektspezifischen/regional marktüblichen Verhältnissen Rechnung getragen werden. Bei Verwendung von Liegenschaftszinssätzen sind zudem die basierenden Ansätze der jeweiligen Ableitung (> Modellkonformität) zu beachten. Hier werden kalkuliert:

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

**Verwaltungskosten** Diese Kosten richten sich nach der Nutzungsart, Objektgröße/-struktur, Anzahl der Mietparteien sowie dem örtlichen Miet-/Preis-/Lageniveau und umfassen auch den Wert der durch Eigentümer selbst geleisteten Verwaltungsarbeit. Sie werden als Prozentsatz vom Rohertrag oder je Mieteinheit unter Würdigung der örtlichen Preisverhältnisse kalkuliert. Meist ergeben sich 3,0-5,0% vom Rohertrag, v.a. bei ertragschwachen und kleinteiligen Objekten, bei Sondereigentumen und bei Gewerbeobjekten u.U. deutlich höhere Ansätze. Im Bewertungsfall werden die Kosten der Verwaltung – analog zum Ableitungsmodell des Gutachterausschusses zum Liegenschaftszinssatz – mit 3,0% 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. mindestens 2,0%, bei Gewerbeobjekten mindestens 4,0% (tw. bis 8,0%) vom Jahresrohertrag zu kalkulieren. Im Bewertungsfall wird das Mietausfallwagnis im Hinblick auf das spezifische Verwertungspotential mit 4,0% angesetzt.

**Instandhaltung** Diese Kosten umfassen die laufende Erhaltung, Schönheitsreparaturen und die Erneuerung von Einzelbauteilen, nicht aber die Modernisierung oder Schaffung von Mietflächen. Hinsichtlich der Nutzungsart ist – analog zum Modell des Gutachterausschusses zur Liegenschaftszinssatzableitung – mit 13,10 €/qmMF jährlich zu kalkulieren (zum Stichtag mit VPI fortgeschrieben). Dieser Modellwert ist unabhängig von der Bezugsfertigkeit anzusetzen; eine Differenzierung aufgrund der Beschaffenheit und Wartungsintensität (> *architektonische Gestaltung, Ausstattung, Größe/Anzahl der Sanitäräume, Fensterflächen, Modernisierungsgrad*) erfolgt im Bewertungsfall mit dem Ansatz der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer oder ggfs. im Sinn von §8 ImmoWertV als „Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“.

**Bewirtschaftungskosten** 38.816,- € / 15,7 %



## 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 sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (> §21 ImmoWertV). Sie stellen den Marktfaktor dar, der das Risiko einer Immobilieninvestition verdeutlicht und vom Grundstücksmarkt erwartete Änderungen wertbestimmender Parameter hinsichtlich der Erträge, Bewirtschaftungskosten, steuerlichen Rahmenbedingungen und allgemeinen Wertverhältnisse abbildet. Vorrangig sind die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte anhand der Kaufpreissammlung ermittelten Liegenschaftszinssätze heranzuziehen (> §193 BauGB).

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

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

**Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz** Vom Gutachterausschuss Hamburg wurden keine Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Objekte des Bewertungsfalls veröffentlicht. Zur Orientierung wird auf eine vom Gutachterausschuss aus Kauffällen abgeleitete Regressionsformel zum Zinssatz für Büro-/Geschäftshäuser zurückgegriffen [L4]. Danach resultiert anhand der Lage (Norm-Bodenrichtwertniveau; BRW19 bei WGFZ= 1,0) zunächst folgender Zinssatz:

Basiswert (Modellvorgabe)		5,81
Lagefaktor	(= 250,- €/qm Norm-BRW 11 bei GFZ1,0 x 0,000945)	- 0,24
Altersfaktor	(= Alter max. 60 Jahre, dann 0,0246 x Alter; hier 49)	- 1,21
<u>Aktualisierungsfaktor</u>	<u>(= zum Stand 01.2022; Modellvorgabe)</u>	<u>x 0,51</u>
LSZ Büro-/Geschäftshaus (%)	=	2,22

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

Da es sich bei Hotelimmobilien um risikoreiche Kapitalanlagen handelt, liegen Liegenschaftszinssätze für Hotels in einem deutlich höheren Bereich zwischen rd. 4,0-9,0% (s.o.). Unterschiede



ergeben sich zum einen durch die verschiedenen Marktsegmente (im Budget-Segment sind i.d.R. höhere Zinssätze angemessen als im höherpreisigen Segment). Zum anderen spiegelt sich die aktuelle Marktsituation bzw. die Zukunftserwartung im Zinssatz wider. Nach Auswertungen der HypZert GmbH und des Immobilienverband Deutschland (IVD) war der Zinssatz vor der Corona-Pandemie zwischen rd. 4,0-6,5% (i.M. 5,25%) anzusetzen. Die Renditekompression der Vorjahre ist jedoch gestoppt und es sind trotz einer gewissen Trendumkehr in 2022 bzw. positiver Marktmerkmale für Hamburg Risikoaufschläge erforderlich.

In Bezug auf die Risikoeinschätzung im Bewertungsfall wird auf die Ausführungen zur Lage (Abschnitt 2.1), zu Nutzwert/Konzeption und zum Verwertungspotential (Abschnitt 3.3) verwiesen. Unter Würdigung der lage-/objektüblichen Zinsspannen (hier: 1,25%-Punkte) und der nutzungstypischen Risikofaktoren ist der Liegenschaftszinssatz zunächst einzugrenzen:

LSZ-Hotel (lagebezogen)	> 5,25%	Zinsspanne	1,25	
Einordnung der Risikofaktoren				
(Gewicht x Ansatz (besser -2,0 < 0 > 2,0 schlechter als "Normobjekt") x Zinsspanne)		Gewicht	Ansatz	Wert
Objekt-/Nutzungstyp	> Hotel (2-Sterne-Kategorie)	20%	1,50	0,38
Zustand/Gestaltung	> Modernisierungsrisiko (erhöht)	10%	0,50	0,06
Verwertungsfähigkeit	> Flächenrisiko (kleinere Gesamtgröße)	20%	-1,00	-0,25
	> Standortrisiko (geringes Entwicklg.-Potential)	20%	1,50	0,38
	> Ertragsrisiko (neutrale Mietpreiserwartung)	10%	0,00	0,00
	> Laufzeitrisko (kürzere RND-Perspektive)	20%	-1,00	-0,25
Summe		100%		0,31
LSZ-Näherungswert, %			=	5,56

Ausgehend vom Zinssatz für Büro-/Geschäftshäuser in der betreffenden Stadtteillage (2,22%) ist für die objektspezifische Situation/Verwertungsfähigkeit ein anderer Ansatz marktgerecht. Hotels weisen, wie ausgeführt, i.d.R. rd. 2,00-4,50%-Punkte höhere Zinssätze auf als Bürohäuser.

Im Hinblick auf die bauliche Gesamtkonzeption und objektbezogenen Risikoverhältnisse ist der o.g. Näherungswert m.A.n. plausibel. Unter weiterer Würdigung der unterstellten Nutzung, Roherrträge (> Nutzwert) und die aktuelle Markt-/Hypothekenzinsentwicklung wird angesetzt:

**Liegenschaftszinssatz** **6,25 %**

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

- Investitionsrückstau. Analog zu Abschnitt 3.2.2 erfolgt ein Abschlag (- 300.000,- €).

**Werteinfluss der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Summe)** **-300.000,- €**

Tabelle zur Ertragswertermittlung: nächste Seite.



## 4.2.3 Ertragswertermittlung

<b>I. Jahresrohertrag</b>					=	<b>246.000 €</b>
	Qm- / Ertragsanteil	WMF/qm	€/qm	monatl.		
G83	100,0%	97,6%	1.601,2 x	12,49 =		20.000,0
STPL/Garage		2,4%	10 stk x	50,00 =		500,0
	100,0%	100,0%	1.601,2			20.500,0

1. Bewirtschaftungskosten vom ROE / Jahr (€)		-15,7 % =	-38.816
Betriebskosten	€ - Ansatz	0,0 % =	0
Verwaltungskosten	€ - Ansatz	3,0 % =	7.500
Mietausfallwagnis	% - Ansatz	4,0 % =	9.840
Instandhaltung (GE+W)	13,10 €/qm	8,5 % =	20.976
Instandhaltung (STPL)	50,00 €/Stk	0,2 % =	500

2. Grundstücksreinertrag, jährlich (€) = 207.184

3. Reinertragsanteil des Bodenwertes (€) = -56.879

Liegenschaftszinssatz (LSZ in %)

Bodenwert nutzungsrelevant, unbelastet (€) x 910.064

**II. Reinertrag der baulichen Anlagen** = **150.305 €**

**III. Ertragswert der baulichen Anlagen** = **1.689.540 €**

Reinertrag der baulichen Anlagen (€) 150.305

Barwertfaktor lt. §34 ImmoWertV RND: 20 x 11,241

**IV. Ertragswert (vorläufig)** = **2.599.604 €**

Gebäudeertragswert (€) 1.689.540

Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€) + 910.064

Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€) + 0

**V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale** = **-300.000 €**

Werterhöhend (€) 0

Wertmindernd (€) -300.000

**Ertragswert** = **2.299.604 €**

**Ertragswert, gerundet** = **2.300.000 €**



## 4.3 Sachwertermittlung

---

### 4.3.1 Verfahrensgrundsätze

---

Herstellungskosten der Gebäude (inkl. besondere Bauteile, Einrichtungen und Baunebenkosten)  
- Wertminderung wegen Gebäudealters  
= Sachwert der Gebäude  
+ Wert der baulichen und sonstigen Außenanlagen  
+ Bodenwert  
= Vorläufiger Sachwert des Grundstücks  
± Marktanpassung  
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale  
= Sachwert

### 4.3.2 Eingangsdaten zum Sachwertverfahren

---

#### Stichtags- und objektbezogene Normalherstellungskosten (NHK)

Die Ermittlung der Gebäudeherstellungskosten erfolgt anhand der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung veröffentlichten NHK (> Anlage 4 zu §12 ImmoWertV). Diese wurden durch Auswertungen von marktüblichen Neubaukosten für Gebäude mit vergleichbarer Bauart und Ausstattung bestimmt. Da die NHK auf bundesdurchschnittlichen Baukosten des Jahres 2010 basieren, sind die Ausgangswerte an zeitliche, ausstattungsspezifische und ggfs. auch an regionale Verhältnisse des Bewertungsfalls (sofern dies nicht durch Marktanpassungsfaktoren erfolgt) nach unterstellt durchgeführten Investitionsmaßnahmen anzupassen. Als Bezugseinheit dient i.d.R. die Bruttogrundfläche (BGF). Die zeitliche Anpassung von Ausgangswerten zum Stichtag erfolgt durch Baupreisindexreihen (BPI) des Statistischen Bundesamtes.

In der ImmoWertV liegen NHK für Gebäudetypen vor, die in 5 Ausstattungskategorien gegliedert sind und gut mit dem Bewertungsfall übereinstimmen. Der NHK-Ansatz erfolgt gewichtet nach Ausstattungsmerkmalen und in Anlehnung an NHK-Werte von Beherbergungsstätten/Gebäude-Typ Nr. 11.1. Abweichende oder unzeitgemäße Standardmerkmale sind ggfs. zu berücksichtigen. Nach Anpassung an den Stichtag ergeben sich (hier ohne Regionalisierung):

Bauabschnitt	BGF	Anteil an BGF	NHK-Ansatz	Gewichtete NHK
Hotel (KG-SG)	1.934qm	100,0%	2.467,- €/qm	2.467,00 €/qm
Gesamt, rd.	1.934qm	100,0%		rd. 2.467,- €/qm
Plausibilisierung: (2.467,- €/qm x 1.934qmBGF) : 1.601,2qmMF =				rd. 2.980,- €/qmWF



## Baunebenkosten (BNK)

Zu den Herstellungskosten gehören Baunebenkosten für z.B. Planung, Baudurchführung sowie behördliche Prüfung und sind in o.g. NHK berücksichtigt. Je nach Konstruktion, Ausstattung und Größe des Gebäudes betragen sie zwischen 8,0–20,0% der reinen Gebäudeherstellungskosten. Im Bewertungsfall werden sie sachgerecht gemäß ImmoWertV bzw. [L2] angesetzt mit:

Baunebenkosten (21% in NHK berücksichtigt; Zuschlag)	0,0%
--	------

## Besondere Bauteile, Einrichtungen und Außenanlagen

Die NHK umfassen sämtliche Bauwerkskosten i.S. der Kostengruppen 300/400 DIN 276. Dies gilt auch für fest verbundene technische Anlagen, die der speziellen Zweckbestimmung des Objekts dienen. Zuschläge für besondere Bauteile (> Außentreppe, Balkon, Dachgauben) erfolgen nur, wenn sie aufwändiger als im Typengebäude der NHK errichtet wurden oder hier i.d.R. nicht enthalten sind. Ihr Wert kann als Einzelposition nach [L1, 2] bzw. über den BGF-Ansatz im Gebäudeherstellungswert erfasst werden. Bei älteren/schadhaften Bauteilen und Einrichtungen ist ihr Zeit-/Marktwert zu schätzen. Zusätzlich ist der Zeitwert von Außenanlagen wie Ver- bzw. Entsorgungsanlagen außerhalb der Gebäude bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wege-/Hof- bzw. Stellplatzbefestigungen und besondere Gartenanlagen zu bestimmen.

• **Herstellungs-/Zeitwerte** Besondere Bauteile sind nicht zu berücksichtigen. Zeitwert-Zuschläge werden nicht vorgenommen; für z.B. Zubehör oder Einrichtungen (Küchengeräte) ist kein Zuschlag marktgerecht. Sonstige, wesentliche Bauteile sind im Ansatz der NHK bzw. BGF enthalten. Für Außenanlagen ist ein Ansatz von 6,0% vom Gebäudesachwert sachgerecht (üblich: 2–8%).

Herstellungswert / Zeitwert Bauteile und Einrichtungen	0,- € / 0,- € / 0,- €
Zeitwert Außenanlagen (inkl. BNK)	6,0 %

## Wertminderung wegen Alters der baulichen Anlagen

Der Alterswertminderungsfaktor wird gemäß § 38 ImmoWertV nach dem Verhältnis von Restnutzungs- zu Gesamtnutzungsdauer bestimmt und entspricht einem linearen Abschreibungsverlauf. Dieser resultiert aus der Formel „(Alter / Übliche Gesamtnutzungsdauer) x 100“ und beträgt:

Alterswertminderungsfaktor	0,5000 (-50,00 %)
----------------------------	-------------------



## Anpassung des Sachwerts an die Marktverhältnisse

Das Ergebnis des Sachwertverfahrens basiert auf herstellungskostenbezogenen Eingangsdaten. Da Kosten i.d.R. nicht den Marktpreis eines Objekts widerspiegeln, ist eine Korrektur notwendig. Diese soll durch Sachwertfaktoren erfolgen, die von Gutachterausschüssen aus dem Verhältnis tatsächlicher Kaufpreise zum vorläufigen Sachwert abzuleiten sind. Untersuchungen von Kauffällen zu Wohnobjekten in Hamburg haben aufgezeigt, dass z.B. bei hohen Sachwerten in Lagen mit niedrigem Bodenwertniveau ein Abschlag vom vorläufigen Sachwert resultiert. Auch auf (gestalterisch/strukturell) unzeitgemäße Verhältnisse reagiert der Markt sensibel. Umgekehrt kann sich ein Zuschlag zum vorläufigen Sachwert ergeben, je höher der relative Bodenwertanteil am Sachwert, je größer die Wohnfläche und je nachgefragter der Objekttyp ist.

**Objektspezifische Marktanpassung** Vom Gutachterausschuss Hamburg wurden keine Sachwertfaktoren für Beherbergungsimmobilien veröffentlicht [L4]. Wie bereits beschrieben, ist das Sachwertverfahren aufgrund der systembedingten Ausrichtung auf den Ertrags-/Pachtwert bzw. das Fehlen von Sachwertfaktoren nicht als Hauptverfahren geeignet und wird hier lediglich zu allgemeinen Kontrollzwecken angewendet.

Nach vereinzelt vorliegenden Veröffentlichungen zu Sachwertfaktoren von Hotels auf Bundesebene bewegen sich diese zwischen 0,4 bei geringer Auslastung und 0,8 bei hoher Auslastung [L1]. Die große Spanne verdeutlicht, dass hohe Gebäudenormalherstellungskosten einen gleichermaßen hohen Verkehrswert vortäuschen, der bei Verkauf jedoch am Markt nicht zu erzielen ist. Unter Würdigung der o.g. Zusammenhänge der Marktanpassung sowie der Verwertungspotentiale (Abschnitt 3.3) wird angesetzt:

Sachwert-/Marktanpassungsfaktor	0,60 / -40,0 %
---------------------------------	----------------

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

- **Investitionsrückstau** Analog zu Abschnitt 3.2.2 erfolgt ein Abschlag (-300.000,- €).

Werteinfluss der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Summe)	-300.000,- €
---	--------------

Tabelle zur Sachwertermittlung: nächste Seite.



### 4.3.3 Sachwertermittlung

<b>I. Herstellungskosten der Gebäude und Anlagen</b>		=	<b>4.771.178 €</b>
		G83	
NHK ( €/qm/m <sup>3</sup> )		2.467	
<b>BGF / BRI ( qm/m<sup>3</sup> )</b>	x	1.934	
Besondere Bauteile ( € )	+	0	
BNK-Anpassung (%-Pkt)	x	0,0	
		4.771.178	
1. Altersminderung ( € )		=	-2.385.589
GND ( Jahre )		40	
RND ( Jahre )		20	
Minderung ( % )		-50,00	
2. Besondere Zeitwerte ( € )		=	0
Bauteile ( € )		0	
Einrichtung ( € )		0	
3. Außenanlagen ( € )		=	143.135
Zeitwert-Anteil ( % )		6,0	
<b>II. Gesamt-/Zeitwert</b>		=	<b>2.528.724 = 2.528.724 €</b>
Zeitwert der mangelfreien Anlagen zum Wertermittlungstichtag			
<b>III. Sachwert (vorläufig)</b>		=	<b>3.438.788 €</b>
Gesamtzeitwert der Anlagen ( € )			2.528.724
Bodenwertanteil, nutzungsrelevant ( € )	+	910.064	
<b>IV. Marktangepasster Sachwert (vorläufig)</b>		=	<b>2.063.273 €</b>
Vorläufiger Sachwert ( € )			3.438.788
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,600	
Zwischensumme		2.063.273	
Bodenwertanteil, sonstige Flächen ( € )	+	0	
<b>V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>		=	<b>-300.000 €</b>
Werterhöhend ( € )			0
Wertmindernd ( € )		-300.000	
<b>Sachwert</b>		=	<b>1.763.273 €</b>
<b>Sachwert, gerundet</b>		=	<b>1.763.000 €</b>





# 5. Verkehrswert des Bewertungsobjekts

## 5.1 Zusammenfassung

---

Der Verkehrswert (Marktwert) wird nach §194 BauGB „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.“

Zur Wertermittlung sind entsprechend §6 ImmoWertV das Vergleichs-, das Ertrags- bzw. das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen; die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Würdigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und v.a. der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Im Gutachten wurden die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt und der Grundstückszustand zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag zugrunde gelegt. Berücksichtigt wurden die wirtschaftlichen/demografischen Entwicklungen des Gebiets, die rechtlichen Gegebenheiten und die baulichen/sonstigen Grundstücksmerkmale im Bewertungsfall (> §2 ImmoWertV). Die verwendeten Eingangsdaten bilden den betreffenden Grundstücksteilmarkt repräsentativ ab.

### Wertermittlungsergebnisse

Der Verkehrswert wird im Bewertungsfall unter Würdigung des Ertragswert- und des Sachwertverfahrens ermittelt; dem Vergleichswertverfahren zugrunde liegende Gebädefaktoren bzw. nutz-/mietflächenbezogene Merkmale sind hier nicht wertbestimmend. Marktteilnehmer orientieren sich bei derartigen Immobilien maßgeblich an Renditeaspekte/Miethöhen.

Bodenwert/-anteil	910.064,- €
• je qm Mietfläche	568,- €
Ertragswert	2.300.000,- €
• je qm Mietfläche	1.436,- €
Sachwert	1.763.000,- €
• je qm Mietfläche	1.101,- €



## 5.2 Plausibilitätsprüfung

---

### Vergleichspreise / Marktberichte

Laut Gutachterausschuss liegen Kaufpreise von „Hotels, Gaststätten, anderen Beherbergungen“ in Lagen außerhalb der erweiterten Innenstadt i.M. bei 6.794,- €/qm (Spanne aus 4 Verkäufen im Jahr 2021: 3.468,- bis 13.801,- €/qm; ohne Angabe von Objektgröße/-art, PachtKennziffern). Auswertungen von ImmobilienScout24 haben im Nahbereich 1 Kaufangebot zu 523,- €/qm ergeben. Die Daten sind aufgrund der geringen Kauffallzahl statistisch nicht repräsentativ.

Zu beachten ist, dass die o.g. Vergleichspreise/Spannenwerte grundsätzlich an objektspezifische Verhältnisse anzupassen und als alleinige Grundlage für eine Verkehrswertermittlung ungeeignet sind. Dies gilt v.a. für Liegenschaften mit vom Durchschnitt abweichenden Objekt-/Grundstücksgrößen bzw. Ausstattungs-/Zustandsmerkmalen, für Erbbaurechte sowie für Angebotspreise, die mehreren Untersuchungen zufolge bis zu 20% über tatsächlich erzielten Kaufpreisen liegen.

### Alternativszenario: Umnutzung für Büro Zwecke

Wie bereits beschrieben, handelt es sich um beim Bewertungsobjekt um ein, zu Hotelzwecken umgebautes, ehemaliges Bürogebäude. Strukturell wird ein Um-/Rückbau für denkbar gehalten; für Büro Zwecke liegt eine durchschnittliche Lage vor (> Seite 7).

In der vorstehenden Bewertung sind Eingangsdaten eingeflossen, die im Fall einer Büronutzung Verwendung finden können; zur Vermeidung von Wiederholungen wird diesbezüglich auf die Ausführungen im Gutachten verwiesen. Hier werden folgende Ansätze zugrunde gelegt:

- Bodenwert analog zu Abschnitt 3.1
- Wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Anlehnung an Abschnitt 3.3 = 25 Jahre
- Jahresrohertrag/Miete bei knapp mittlerem Nutzwert = rd. 9,50 €/qm
- Bewirtschaftungskosten analog zu Abschnitt 4.2.2
- Liegenschaftszinssatz in Anlehnung an Abschnitt 4.2.2 und ausgehend vom lagetypischen LSZ (= 2,22%), einer objekttypischen Zinsspanne (1,00%), objektspezifischer Risikofaktoren sowie unter Würdigung der Marktentwicklung wird ein Ansatz = 3,25% für marktgerecht gehalten.
- Investitionsrückstau analog zu Abschnitt 4.2.2
- Investitionskosten für Abbruch/Umbau im EG-6.OG, Genehmigungs-/Sanierungsplanung und Bauleitung werden überschlägig -450.000,- € (bei rd. 900qmNF x 450,- €/qm) angesetzt. Hierbei ist ein einfacherer/üblicher (Büro-)Ausbaustandard unterstellt worden. Ein Risikoabschlag für Unsicherheiten über den Objektzustand ist aufgrund des Umbaumfangs nicht erforderlich.

Die nachfolgende tabellarische Übersicht weist einen Ertragswert von rd. 2.240.000,- € aus. Das Alternativszenario (Büronutzung) erweist sich (vor dem Hintergrund der kalkulatorischen Büro-Eingangsdaten) nicht als zwingend wirtschaftliche Option.



## Alternativszenario (Büronutzung)

<b>I. Jahresrohertrag</b>					=	<b>189.000 €</b>
	Qm- / Ertragsanteil	WMF/qm	€/qm	monatl.		
G83	100,0%	96,8%	1.601,2 x	9,52 =	15.250,0	
STPL/Garage		3,2%	10 stk x	50,00 =	500,0	
	100,0%	100,0%	1.601,2		15.750,0	

1. Bewirtschaftungskosten vom ROE / Jahr (€)		-19,4 % =	-36.536
Betriebskosten	€ - Ansatz	0,0 % =	0
Verwaltungskosten	€ - Ansatz	4,0 % =	7.500
Mietausfallwagnis	% - Ansatz	4,0 % =	7.560
Instandhaltung (GE+W)	13,10 €/qm	11,1 % =	20.976
Instandhaltung (STPL)	50,00 €/Stk	0,3 % =	500

2. Grundstücksreinertrag, jährlich (€) = 152.464

3. Reinertragsanteil des Bodenwertes (€) = -29.577

Liegenschaftszinssatz (LSZ in %)

Bodenwert nutzungsrelevant, unbelastet (€) x 910.064

**II. Reinertrag der baulichen Anlagen** = **122.887 €**

**III. Ertragswert der baulichen Anlagen** = **2.081.447 €**

Reinertrag der baulichen Anlagen (€) 122.887

Barwertfaktor lt. §34 ImmoWertV RND: 25 x 16,938

**IV. Ertragswert (vorläufig)** = **2.991.511 €**

Gebäudeertragswert (€) 2.081.447

Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€) + 910.064

Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€) + 0

**V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale** = **-750.000 €**

Werterhöhend (€) 0

Wertmindernd (€) -750.000

**Ertragswert** = **2.241.511 €**

**Ertragswert, gerundet** = **2.242.000 €**



## 5.3 Wertfeststellung

---

### Würdigung der Verfahrensergebnisse / wertermittlungsrelevante Besonderheiten

Unter Berücksichtigung der Gesamtverhältnisse und der Plausibilitätsprüfungen halte ich die Verfahrensergebnisse für marktgerecht. Aufgrund der Objektart/-struktur und Datenqualität wird dem Ertragswert die vorrangige Relevanz gegenüber dem Sachwert beigemessen. Danach resultiert ein (vorläufiger) Verkehrswert von gerundet 2.300.000,- €.

Wertrelevante, rechtliche oder technische (Grundstücks-)Verhältnisse, die nicht bereits nach §8 ImmoWertV erfasst wurden, sind gesondert zu würdigen. Dies gilt hier für die Risiken aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung. In der Praxis besteht eine hohe Übereinstimmung zwischen dem äußerem und innerem Zustand eines Gebäudes; bei unterdurchschnittlichem bis mäßigem Zustand ist i.d.R. eine Wertminderung zwischen rd. 250-500 €/qmNF angemessen. Hinsichtlich der Modernisierungsintervalle und erhöhten Anforderungen an Hotelimmobilien ist m.A.n. ein Risikoabschlag von rd. -350.000,- € (= 250,- €/qm x 1.345qmNF ohne KG/SG; -15,2%) marktgerecht; letztlich muss es aber Marktteilnehmern überlassen bleiben, Unsicherheiten über den Bauzustand gemäß ihrer individuellen Risikoaffinität - ggfs. anders - zu beurteilen.

Vorläufiger Verkehrswert	2.300.000,- €
Sonstige Anpassung	-350.000,- €
<b>Verkehrswert, gerundet</b>	<b>1.950.000,- €</b>

### Verkehrswert

Der Verkehrswert des mit einem Gewerbeobjekt/Hotel bebauten Grundstücks belegen „Grevenweg 83 in 20537 Hamburg-Hamm“ und eingetragen im Grundbuch von Hamm-Marsch, Blatt 1556, wird zum Wertermittlungsstichtag 01.11.2022 und nach äußerem Anschein geschätzt auf:

**1.950.000,- EURO** (Verkehrswert gerundet)

*( in Worten: einmillionneunhundertfünfzigtausend EURO )*

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

Hamburg, den 28.11.2022



Dipl. - Ing. Architektur Steven Meyer

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

Geprüfter Denkmalpfleger, Universität Bamberg



## 6. Quellen- und Literaturverzeichnis

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auswahl)

**BauGB.** Baugesetzbuch; aktueller Stand.

**ImmoWertV 2021 / WertR 2006 / SW-RL / EW-RL / VW-RL / BRW-RL**

Immobilienwertermittlungsverordnung nebst Richtlinien.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**[L8].** IVD Wohn- bzw. Gewerbebreisspiegel. 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 / 17
Anlage 1.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 02 / 17
Anlage 1.3	Lageplan/Liegenschaftskarte	Seite 03 / 17
Anlage 2.1	Baupläne	Seite 04 / 17
Anlage 3.1	Flächenaufstellungen	Seite 08 / 17
Anlage 3.2	Baukennzahlen	Seite 09 / 17
Anlage 4.1	Ausstattungsstandard	Seite 07 / 17
Anlage 4.2	Normalherstellungskosten	Seite 11 / 17
Anlage 5.1	Objektdokumentation (Lage)	Seite 12 / 17
Anlage 5.2	Objektdokumentation (Außenbereiche)	Seite 13 / 17
Anlage 5.3	Objektdokumentation (Baudetails)	Seite 14 / 17
Anlage 6.1	Bodenrichtwert	Seite 17 / 17

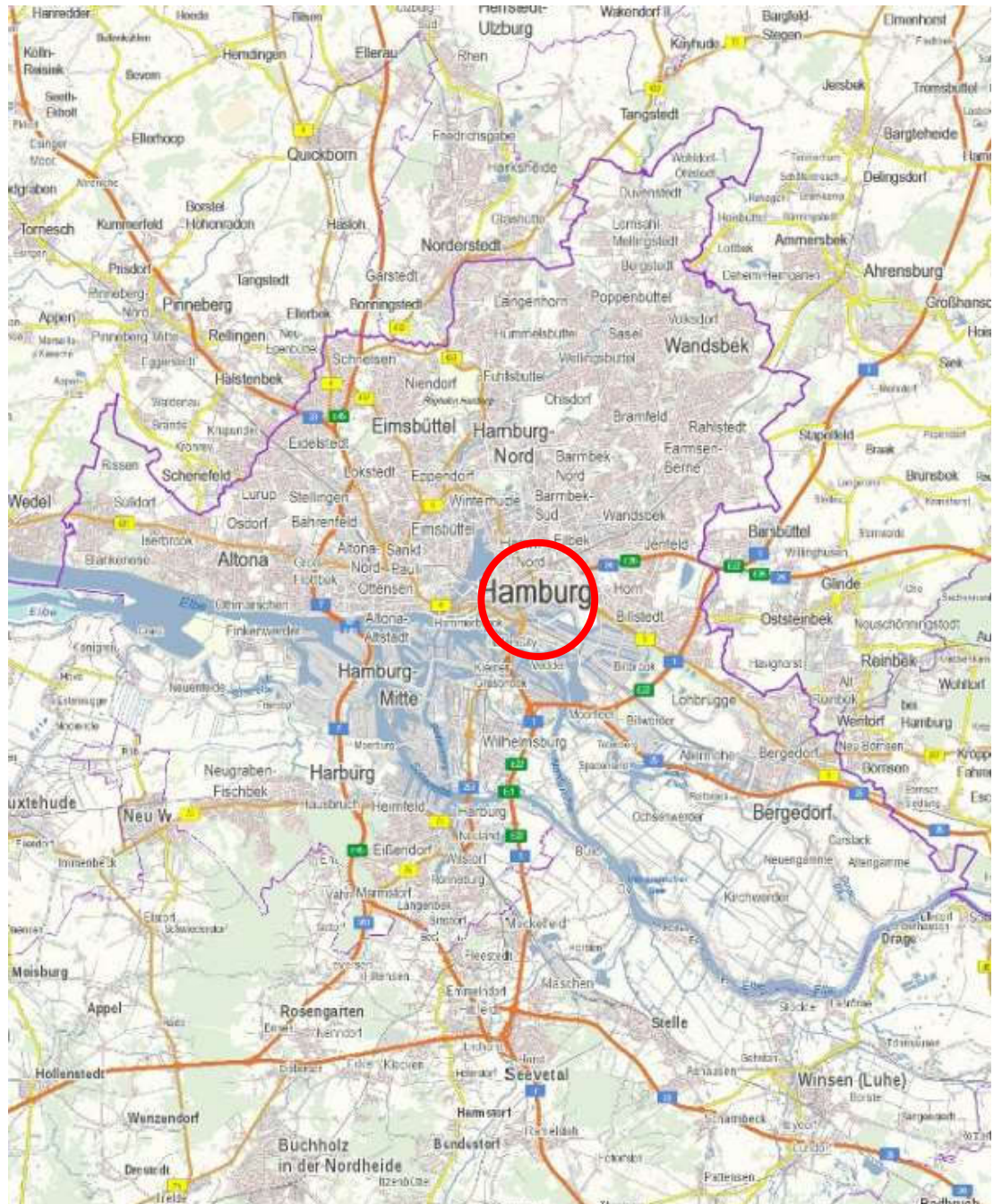
---

Gesamtseiten: 17

## Hinweis zum Urheberrecht

Die im Gutachten bzw. die in der Anlage enthaltenen Texte, Karten und Tabellen sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und / oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.





Lage im Stadtraum

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





Lage im Stadtgebiet

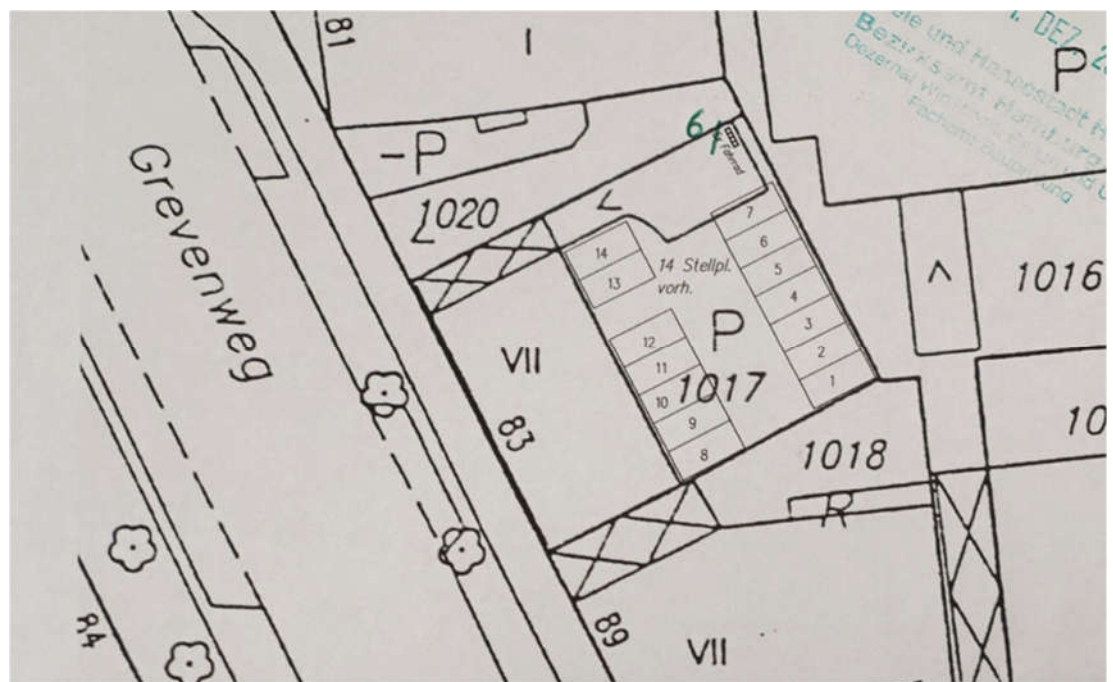
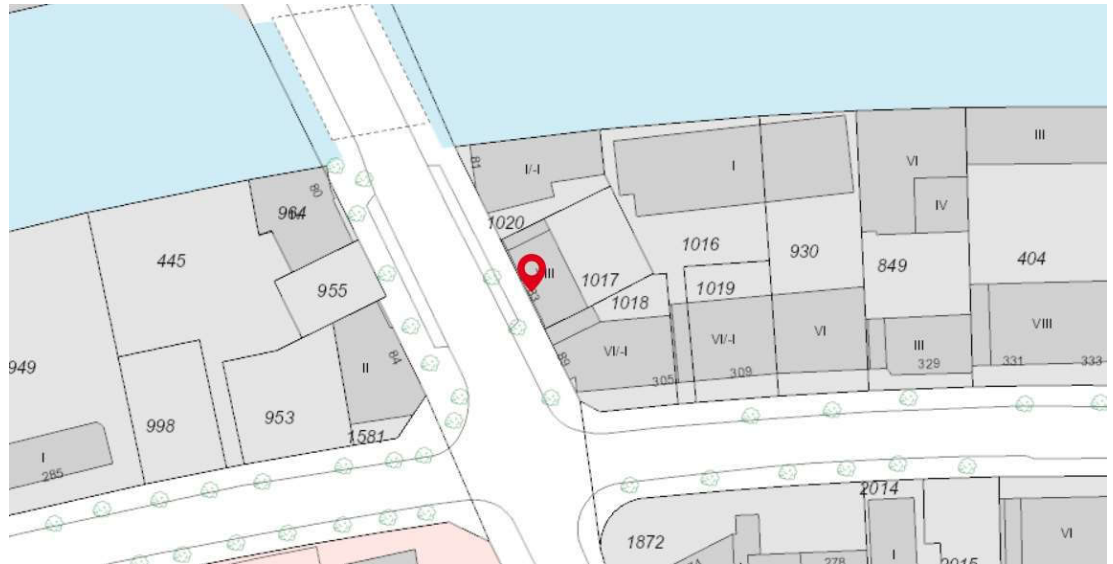


Luftbild

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



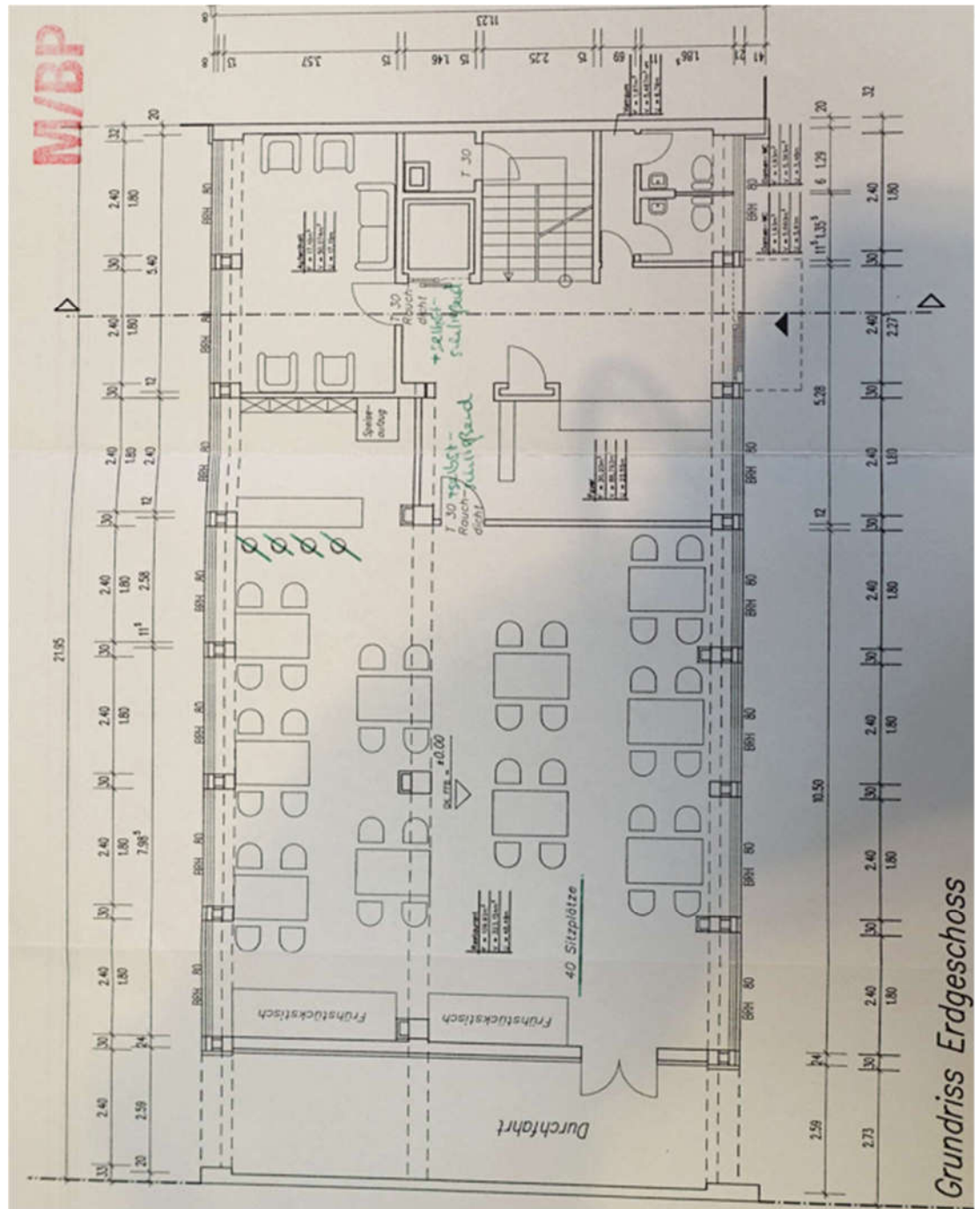




**Liegenschaftskarte / Übersichtsplan**

(Quelle: geoportal-hamburg.de © FHH, LGV / Übersichts-/Lageplan: Grund-/Bauakte / Anmerkung: Stellplatzzahl weicht örtlich ab)



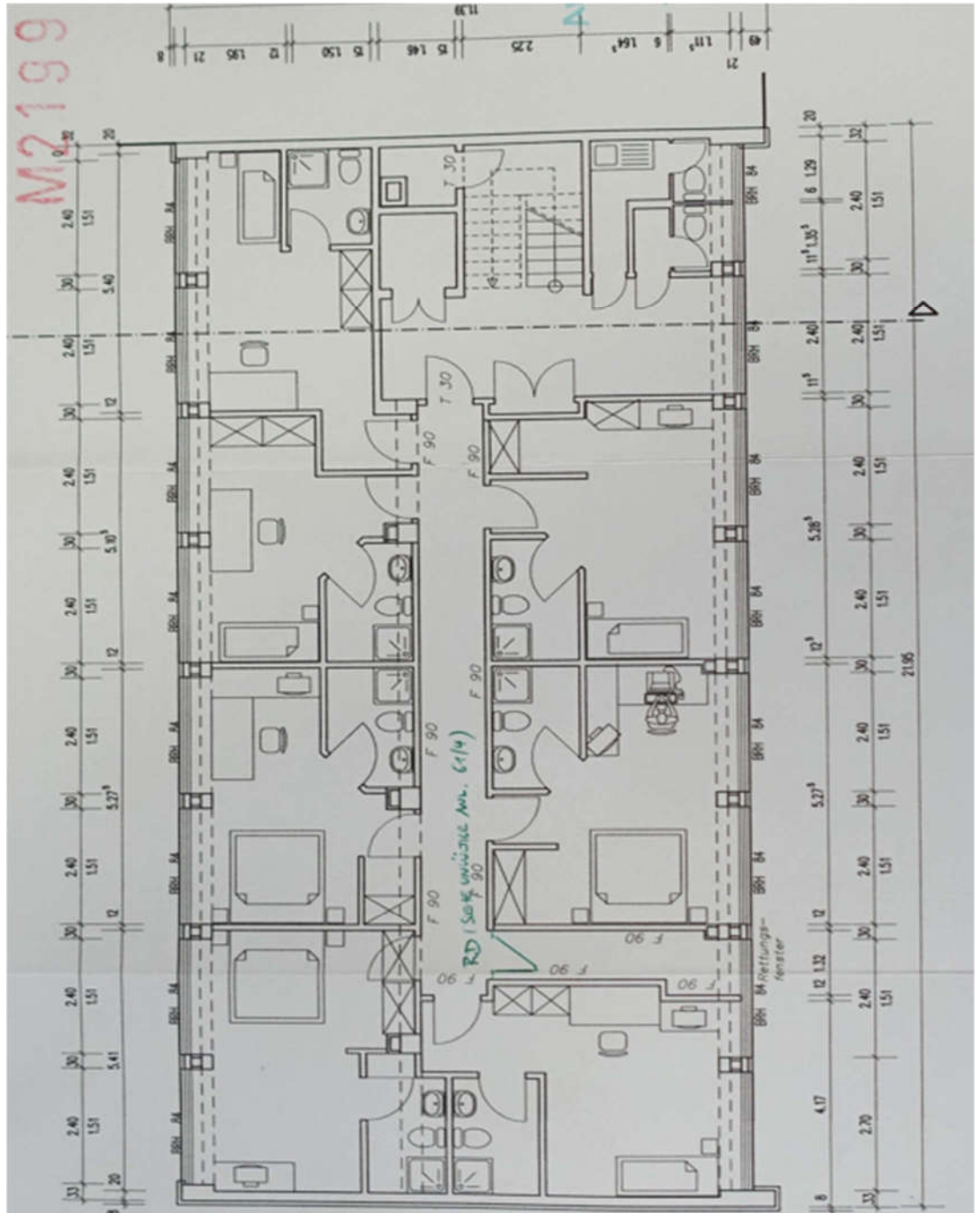


■ Erdgeschoss

(Planstand 2009 / hier ohne Maßstab / Norden unten / Quelle: Bauakte)



## Aufteilungs- / Baupläne

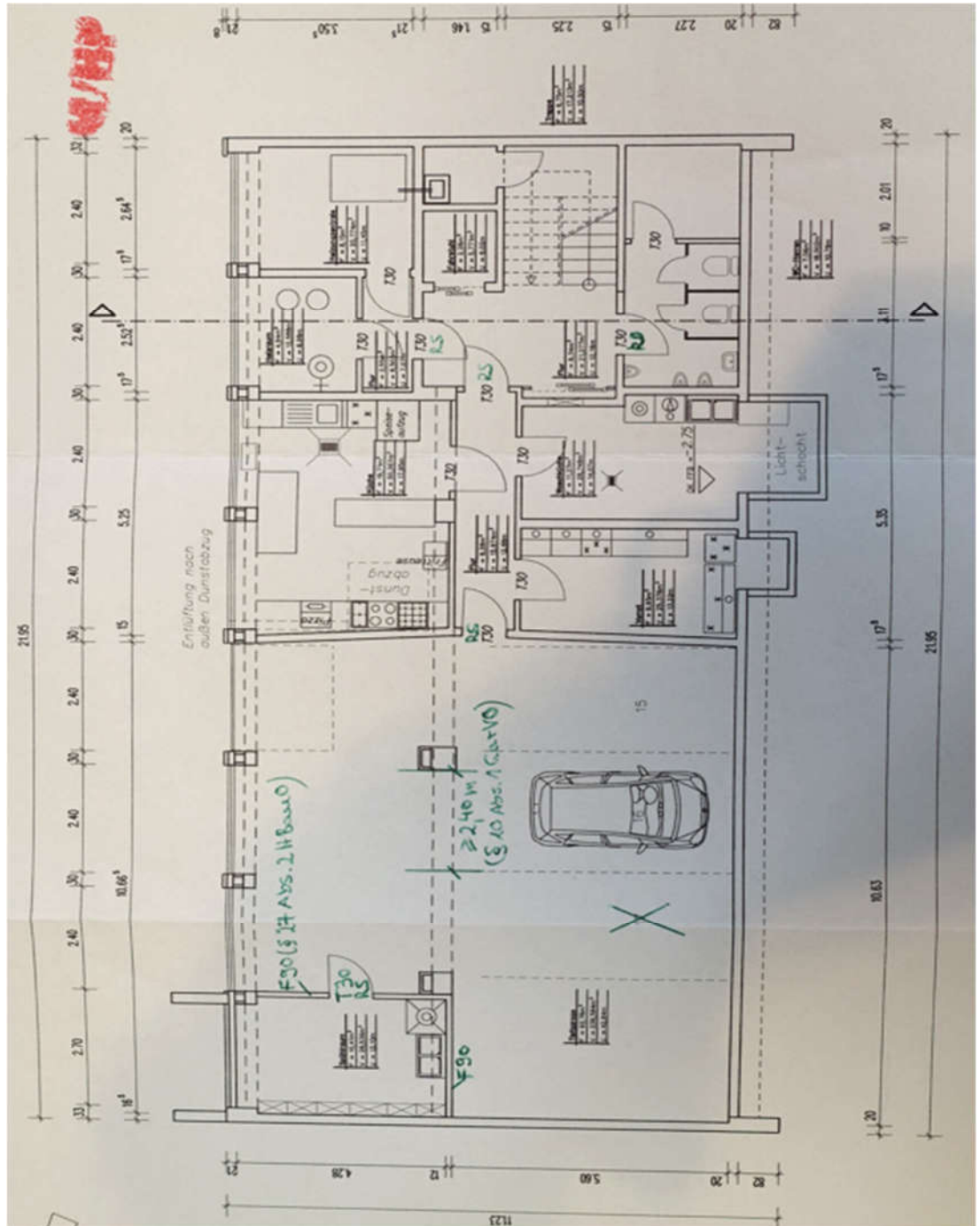


### 1.-6. Obergeschoss

(Planstand 2009 / hier ohne Maßstab / Norden unten / Quelle: Bauakte)



# Aufteilungs- / Baupläne



## Kellergeschoss

(Planstand 2009 / hier ohne Maßstab / Norden unten / Quelle: Bauakte)



## Aufteilungs- / Baupläne



### ■ Straßenansicht / Querschnitt

(Planstand 2005 / hier ohne Maßstab / Quelle: Bauakte / Erweiterung des Staffelgeschosses nicht ausgeführt)



## Flächenaufstellungen

## Anlage 3.1

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

		Grund-		Nutz-		WF in qm	
		fläche		faktor			
<b>G83</b>	<b>Nutzfläche</b>						
<b>EG</b>							
Foyer+R1	30,20 x 1,00	+	17,10 x 1,00	=	47,30 x 1,00	=	47,30
Restaurant	109,92 x 1,00			=	109,92 x 1,00	=	109,92
Flur1	1,87 x 1,00			=	1,87 x 1,00	=	1,87
WC	1,93 x 1,00	+	1,83 x 1,00	=	3,76 x 1,00	=	3,76
							( 162,84 )
<b>1.OG</b>							
Gesamt	10,40 x 21,54			=	224,02 x 1,00	=	224,02
Abzg. Wände	-10%					=	-22,40
Abzug						=	201,61
Treppenhaus	-6,86 x 5,22			=	-35,81 x 1,00	=	-35,81
							( 165,81 )
<b>2.-6.OG</b>							
wie 1. OG	165,81 x 1,00			=	165,81 x 5,00	=	829,05
							( 829,05 )
<b>Sonstige</b>							
Küche	KG 4,94 x 1,00	+	17,98 x 1,00	=	22,92 x 1,00	=	22,92
R1+2	KG 10,41 x 1,00	+	7,80 x 4,28	=	43,79 x 1,00	=	43,79
Flur 1+2	KG 8,36 x 1,00	+	6,28 x 1,00	=	14,64 x 1,00	=	14,64
HZG+Lager 1	KG 8,15 x 1,00	+	11,85 x 1,00	=	20,00 x 1,00	=	20,00
KühlR+Lager2	KG 4,60 x 1,00	+	16,57 x 1,00	=	21,17 x 1,00	=	21,17
Flur 3+Lager 3	KG 2,55 x 1,00	+	58,33 x 1,00	=	60,88 x 1,00	=	60,88
							( 183,4 )
Podestraum	1,30 x 1,46			=	1,90 x 6,00	=	11,39
Vorflure	29,47 x 1,00			=	29,47 x 6,00	=	176,82
					( 31,37 )		( 188,20 )
	Nutz-/Mietfläche, rd.					=	<b>1.529,3</b>
	<b>Werkleiterwohnung</b>						
<b>SG</b>							
Gesamt	10,50 x 7,61			=	79,91 x 1,00	=	79,91
Abzg. Wände	-10%					=	-7,99
					( 79,91 )		( 71,90 )
	Nebennutzfläche					=	<b>71,9</b>
	<b>Zusammenstellung</b>						
	Gesamt WNF, rd.				<b>100,0%</b>	=	<b>1.601,20</b>
	Anteil NF, rd.				<b>95,5%</b>	=	<b>1.529,30</b>
	EG				10,2%	=	162,84
	1.-6.OG				62,1%	=	994,86
	Sonstige				23,2%	=	371,60
	Anteil WF, rd.				<b>4,5%</b>	=	<b>71,90</b>
	Sonstige (z.B. Treppenträume)				4,5%	=	71,90



## Baukennzahlen

## Anlage 3.2

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

						Grund- fläche	Nutz- faktor	GF in qm			
<b>G83</b>	<b>(Voll-)Geschossfläche (V/GF)</b>										
EG ca.	10,82 x 21,95 - 5,61 x 10,82	=	176,80	x	1,00	=	176,80				
1-6.OG ca.	10,82 x 21,95	=	237,50	x	6,00	=	1424,99				
-	0,00 x 0,00	=	0,00	x	0,00	=	0,00				
						(	414,30	)	(	1.601,79	)
Sonstiges	NUR für WGFZ: wirtschaftlich nutzbare GF mit H <sub>z</sub> ≥1,50m von Aufenthaltsräumen in Nicht-VG										
SG ca.	8,55 x 11,10	=	94,91	x	1,00	=	94,91				
DG Gauben ca.	0,00 x 0,00	=	0,00	x	0,00	=	0,00				
Spitzboden ca.	0,00 x 0,00	=	0,00	x	0,00	=	0,00				
KG ca.	5,54 x 21,95	=	121,60	x	1,00	=	121,60				
						(	216,51	)	(	216,51	)
										=	<b>1.818,30</b>

						Grund- fläche	Nutz- faktor	GR in qm			
<b>Gebäude/GR I</b>	<b>Grundfläche (GR I+II)</b>										
Sonstiges/GR II	(Berechnung: Fettdruck, siehe oben)										
Garage/STPL ca.	0,00 x 0,00	=	0,00	x	0,00	=	0,00				
Wege/Zufahrt ca.	5,61 x 10,82	=	60,70	x	1,00	=	60,70				
Terrasse ca.	0,00 x 0,00	=	0,00	x	0,00	=	0,00				
Nebengeb. ca.	0,00 x 0,00	=	0,00	x	0,00	=	0,00				
Anlagen/§14* ca.	0,00 x 0,00	=	0,00	x	0,00	=	0,00				
						(	60,70	)	(	60,70	)
* Gartenschuppen, Lauben, Kleinställe etc.											
										=	<b>237,50</b>

						Grund- fläche	Nutz- faktor	BGF in qm			
<b>G83</b>	<b>Bruttogrundfläche (BGF)</b>										
EG ca.	176,80 x 1,00	=	176,80	x	1,00	=	176,80				
1.-6.OG ca.	237,50 x 1,00	=	237,50	x	6,00	=	1.425,00				
KG ca.	10,82 x 21,95	=	237,50	x	1,00	=	237,50				
SG/DG ca.	94,91 x 1,00	=	94,91	x	1,00	=	94,91				
SB ca.	0,00 x 0,00	=	0,00	x	0,00	=	0,00				
						(	746,71	)	(	1.934,21	)
Sonstiges	z.B. Bauteile, "Bereich C" i.S. DIN 277 / ggfs. nur nachrichtlich										
- ca.	0,00 x 1,00	=	0,00	x	0,00	=	0,00				
- ca.	0,00 x 0,00	=	0,00	x	0,00	=	0,00				
						(	0,00	)	(	0,00	)
										=	<b>1.934,21</b>

### Grundstücks-/Nutzflächenkennzahlen

WGFZ '1986 = GF / Grundstück	=	1.818,3	/	589	=	3,09
GFZ BauNVO = GF / Grundstück	=	1.601,8	/	589	=	2,72
GRZ I = Grundfläche (Bauwerk)/Grundstück	=	176,8	/	589	=	0,30
GRZ II = Grundfläche (Sonstiges)/Grundstück	=	60,7	/	589	=	0,10
GRZ nach BPVO / BauNVO		237,5				0,40
WNF (Gesamt) / BGF (Gesamt)		1.601,2	/	1.934,2	=	0,83
WF (Haupthaus) / BGF (Haupthaus)		1.601,2	/	1.934,2	=	0,83



5. Beschreibung der Gebäudestandards für Wohnheime, Alten- oder Pflegeheime, Krankenhäuser, Tageskliniken, Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	ein-/zweischalige Konstruktion; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
Dach	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel; besondere Dachformen; überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft; sichtbare hochwertigste Dämmung

	Standardstufe		
	3	4	5
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (nach ca. 1995) nur Wohnheime, Altenheime, Pflegeheime, Krankenhäuser und Tageskliniken: Automatik-Eingangstüren	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen; nur Beherbergungsstätten und Verpflegungseinrichtungen: Automatik-Eingangstüren	große, feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz)
Innenwände und -türen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen; nur Wohnheime, Altenheime, Pflegeheime, Krankenhäuser und Tageskliniken: Automatik-Flurwischentüren; rollstuhlgerechte Bedienung	Sichtmauerwerk; nur Beherbergungsstätten und Verpflegungseinrichtungen: Automatik-Flurwischentüren; rollstuhlgerechte Bedienung	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Akustikputz, raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz; Deckenverkleidung, einfacher Putz	Decken mit großen Spannweiten	Decken mit größeren Spannweiten; hochwertige breite Stahlbeton-, Metalltreppenanlage mit hochwertigem Geländer
Fußböden	Linoleum- oder PVC-Böden besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	mehrere WCs und Duschbäder je Geschoss; Waschbecken im Raum	je Raum ein Duschbad mit WC nur Wohnheime, Altenheime, Pflegeheime, Krankenhäuser und Tageskliniken: behindertengerecht	je Raum ein Duschbad mit WC in guter Ausstattung; nur Wohnheime, Altenheime, Pflegeheime, Krankenhäuser und Tageskliniken: behindertengerecht
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Solkollektoren für Warmwassererzeugung	Solkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung; Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; Klimaanlage
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz, Personenaufzugsanlagen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe; hochwertige Abdeckungen; dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher; mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem; aufwendige Aufzugsanlagen





## Normalherstellungskosten

## Anlage 4.2

Gebäudegruppe: Hotels  
Gebäudetypologi nicht definiert  
Standardgröße: nicht definiert

Grundwert 2010 / BGF	0 €/qm	0 €/qm	1.385 €/qm	1.805 €/qm	2.595 €/qm	Summe
	Standard 1	Standard 2	Standard 3	Standard 4	Standard 5	
Wägungsanteile: Gebäudestandard nach (fiktiver) Instandsetzung / Modernisierung						
Fassade 23%			0,50 159,28 €	0,50 207,58 €		366,85 €/qm
Dach 15%			1,00 207,75 €			207,75 €/qm
Fenster 11%			1,00 152,35 €			152,35 €/qm
I.-Wände 11%			1,00 152,35 €			152,35 €/qm
Decken 11%			1,00 152,35 €			152,35 €/qm
Fußböden 5%			1,00 69,25 €			69,25 €/qm
Sanitär 9%				1,00 162,45 €		162,45 €/qm
Heizung 9%			1,00 124,65 €			124,65 €/qm
Sonstiges 6%			1,00 83,10 €			83,10 €/qm
	<b>Gewichteter NHK 2010- Ausgangswert €/qmBGF</b>					<b>1.471,10 €/qm</b>
<b>Anpassung Objekt</b>	Korrekturfaktor Gebäudeart	-			x	1,00
	Korrekturfaktor Gebäudeart	-			x	1,00
	Korrekturfaktor Region HH	-			x	1,00
	Korrekturfaktor Region Ortsteil in SW-Faktor berücksichtigt	-			x	1,00
	Korrekturfaktor Dachbauart	-			x	1,00
	Objekt- Größe, i.M.	nach [L2]: bei erhebl. Über-/Mindergröße				x
	Grundrissart (bei MFH)	nach SW-RL			x	1,00
	<b>Objektbezogene NHK / BGF</b>					<b>1.471,10 €/qm</b>
<b>Anpassung Stichtag</b>	Baupreisindex	$\frac{\text{zum Bewertungsdatum}}{\text{zum Bezugsjahr der NHK}} = \frac{\text{Nov 22}}{2010} = \frac{167,70}{100,00} =$			x	1,677
	<b>Stichtags- und objektbezogene NHK / BGF, rd.</b>					<b>2.467,0 €/qm</b>





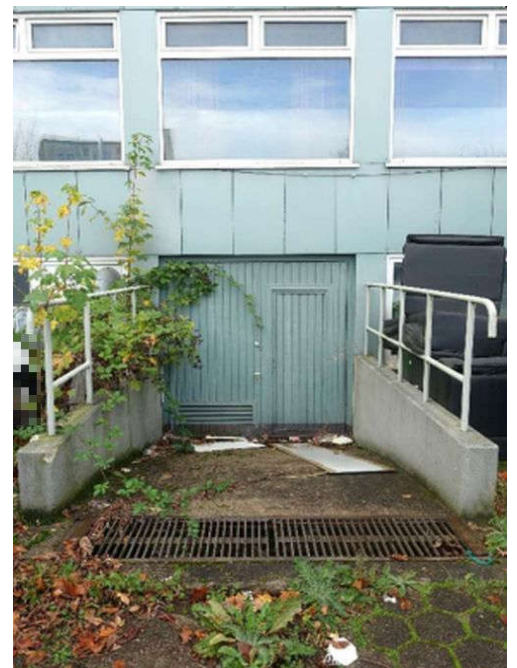
■ | Straßenraum Grevenweg





■ | Straßen-/Hoffassade



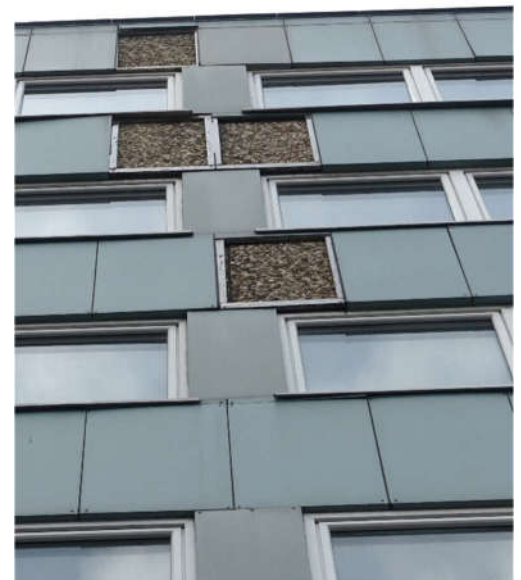


■ | Eingangs-/Zufahrtssituation



## Objektdokumentation (Baudetails)

---

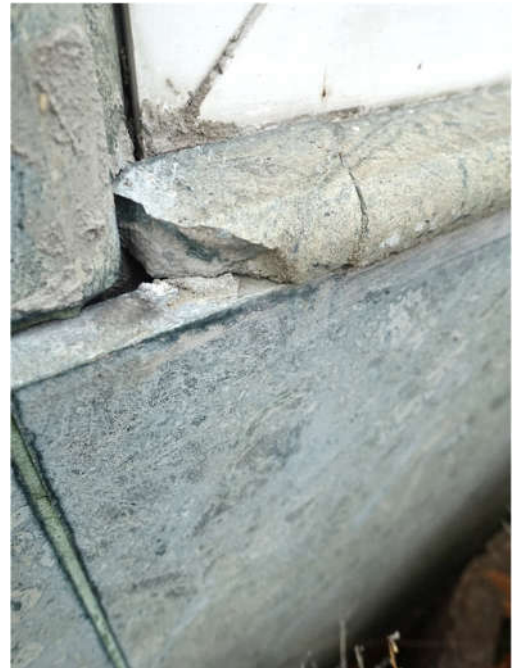


**Zustandsdetails** (Eingangsdach/Straßen- und Hoffassade)



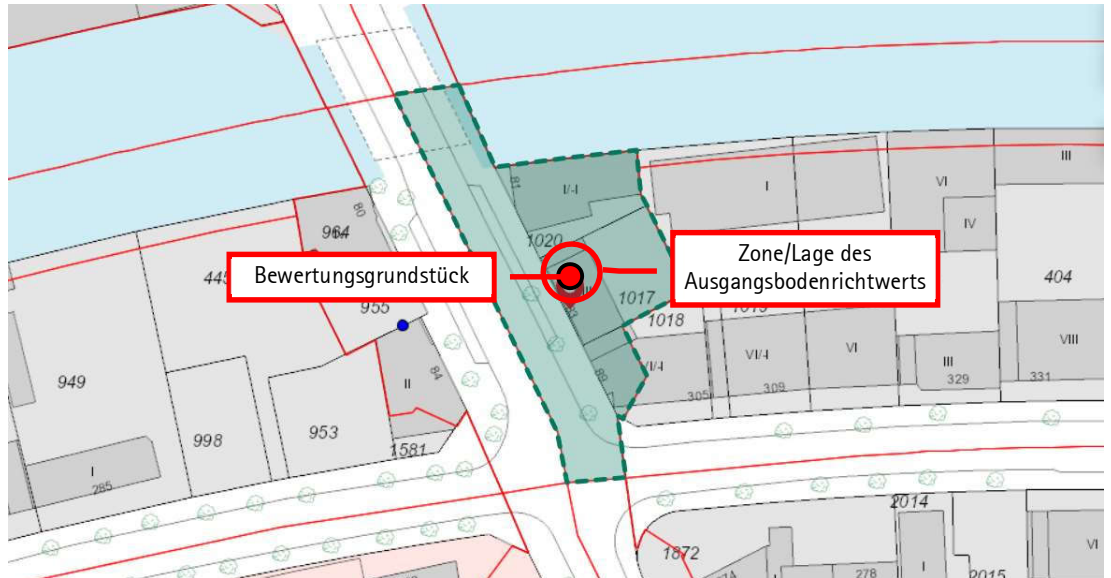
## Objektdokumentation (Baudetails)

---



**Zustandsdetails** (Betonschaden Hausdurchfahrt/Straßensockel/Hofverglasung/Außenanlagen)





**Bodenrichtwertnummer: 01512450**

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	BH Bürohäuser	
Wertrelevante Geschossflächenzahl	2.30	
Gewählter Stichtag	01.01.2022	
Bodenrichtwert	1.211,49 €/m <sup>2</sup>	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl	3.09	
Gewählter Stichtag	01.01.2022	
	1.545,1 €/m <sup>2</sup>	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Grevenweg 83
PLZ, Gemeinde	20537 Hamburg
Bezirk	Hamburg-Mitte
Stadtteil	Hamm
SGE (Stat. Gebietseinheit)	10001
Baublock	126001

**Karte / Datenblatt zum Ausgangsbodenrichtwert „Grevenweg“ (Auszug)**

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

