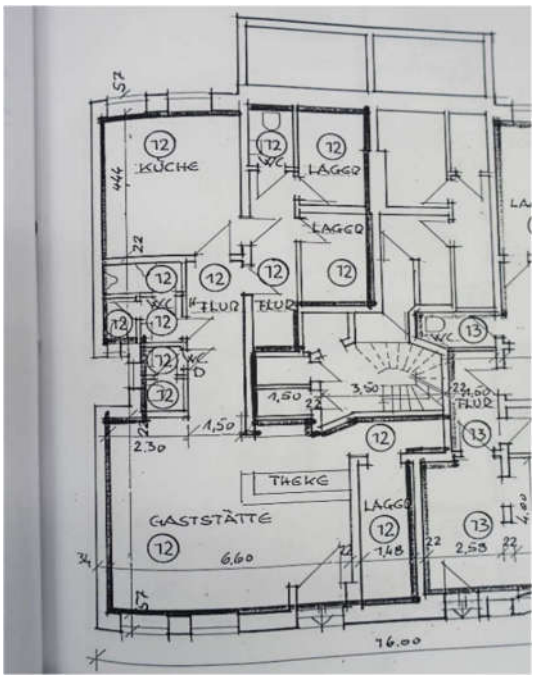
G U T A C H T E N

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

steven meyer · architektur · denkmalpflege · immobilienbewertung

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





Verkehrswert des Teileigentums / Gewerbefläche SE-Nr. 12 im Souterrain links
Güntherstraße 96 in 22087 Hamburg-Hohenfelde
zum Wertermittlungsstichtag 30.06.2026

157.000,- EURO

902 K 2/26 Geschäftsnummer des Auftraggebers
Amtsgericht Hamburg-St. Georg, Lübeckertordamm 4, 20099 Hamburg
Gutachten-Nr.: / II mit 47 Seiten zuzüglich 14 Seiten für Anlagen

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Gegenstand der Wertermittlung

Bewertungsgegenstand ist ein Teileigentum in der „Güntherstraße 96 in 22087 Hamburg-Hohenfelde". Typologisch handelt es sich um eine Gewerbefläche im Souterrain links eines Wohngeschäftshauses des Ursprungsbaujahres um 1880 mit 6 Wohngeschossen und Keller; die Eigentümergemeinschaft besteht aus insgesamt 11 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten verteilt auf 1 Baukörper.

Das Objekt ist eingetragen im Grundbuch von Hamburg-Hohenfelde, Blatt 4632 und besteht aus dem 742/10.000 Miteigentumsanteil am 468qm großen Flurstück 676 der Gemarkung Hohenfelde, verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen bezeichnet mit „Nr. 12". In Abteilung II existieren eine Grunddienstbarkeit (Baubeschränkung) und der Insolvenz- sowie der Zwangsversteigerungsvermerk.

Der Zutritt zum Grundstück und eine Innenbesichtigung der baulichen Anlage / SE 12 war tw. möglich. Das Gesamtgebäude befindet sich – soweit einsehbar - in einem durchschnittlichen Instandhaltungs- und etwas älteren Modernisierungszustand. Die Gewerbefläche SE 12 verfügt über eine einfachere / ältere Ausstattung; die Wärmeversorgung erfolgt über eine Gasetagenheizung von 2013 mit dezentraler Warmwasserbereitung. Die angesetzte Miet-/Nutzfläche von rd. 104qm ist verteilt auf 1 Hauptraum mit Tresen, Küche, 3 Sanitärräume und 3 Lager-, Flur- bzw. Nebenbereiche.

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag als Schankwirtschaft genutzt und vermietet. Das Gebäude steht unter Denkmal- sowie Ensembleschutz.

Ergebnisse der Wertermittlung

Verkehrswert: 157.000,- € *

Kennzahlen*:	1.510,- €/qm	Gebäudefaktor (Verkehrswert / Mietfläche)
	14,5	Rohertragsvervielfältiger inkl. Sonder-/Minderwerte
	94,5 %	Bodenwertanteil, relativ
	148.422,- €	Bodenwertanteil, absolut
	30 Jahre	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
	30.06.2026	Wertermittlungsstichtag

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben 4

2. Beschreibung des Grundstücks

2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale 6
2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation 10
2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse 15

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäude und Außenanlagen 16
3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand 19
3.3 Bau- und Grundstückskennzahlen 22
3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse 24
3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer 26

4. Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Bodenwertermittlung 28
4.2 Ertragswertermittlung 31
4.3 Vergleichswertermittlung 38

5. Verkehrswert

5.1 Zusammenfassung 41
5.2 Plausibilitätsprüfung 42
5.3 Marktlage / Besondere Wertverhältnisse / Verkehrswert 43

6. Quellen- und Literaturverzeichnis 46

7. Verzeichnis der Anlagen 47

1. Allgemeine Angaben

Auftrag / Bewertungsgegenstand

Durch Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-St. Georg vom 18.02.2026 wurde ich im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens 901 K 2/26 beauftragt, den Verkehrswert des im Grundbuch wie folgt eingetragenen Grundbesitzes zu ermitteln:

Grundbuch	**Hohenfelde / Blatt 4632 / Bestandsverzeichnis** (Auszug)			
	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			
Lfd.-Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
	742 / 10.000	Miteigentumsanteil an dem Grundstück		
• 1	Hohenfelde	676	Gebäude- und Freifläche, Güntherstraße 96	468qm
	verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 12 (...)			
• zu 1	Die Teilungserklärung ist geändert. Bisheriges Gemeinschaftseigentum ist in Sondereigentum umgewandelt (...)			

Ortsbesichtigung / Arbeitsunterlagen zur Wertermittlung

Wertermittlungs- und Qualitätsfeststellungsstichtag ist das bei den Beteiligten schriftlich und fristgerecht angekündigte Datum der Ortsbesichtigung am 30.06.2026 ab 11:00 Uhr. Anwesend zum Termin waren der Eigentümer Abt. I/Nr. 3, die Mieterin und der Unterzeichner.

Der Zutritt zum Grundstück und eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen / SE 12 war tw. möglich. Die Bewertung erfolgt anhand der Feststellungen im Ortstermin; ergänzend werden Informationen zum Grundstücks-/Gebäudebestand aus öffentlichen Quellen und Bauakten sowie zu allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt herangezogen.

Zudem liegen mir Unterlagen vom Auftraggeber (> Gerichtsakte Seite 1 bis 65), vom Insolvenzverwalter (> Mietvertrag) und vom WEG-Verwalter (> Versammlungsprotokolle, Abrechnungen) vor. Vom Eigentümer wurden mündliche Auskünfte, aber keine der angefragten Dokumente zu Gebäude-/Nutzungsverhältnissen zur Verfügung gestellt.

Besonderheiten / Hinweise

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Souterrain eines denkmalgeschützten Wohngeschäftshauses und wird als Gaststätte genutzt. In der Bauakte lag hierzu keine Betriebsgenehmigung vor; im Gutachten wird ungeprüft eine Genehmigungsfähig-/Zulässigkeit unterstellt.

Urheberschutz / Haftungs- und Leistungsabgrenzung

Auftragsinhalt ist die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens i.S. §194 BauGB; es handelt sich nicht um ein Bauschadens-/Baumangel- oder Rechtsgutachten. Das Gutachten ist in allen Teilen urheberrechtlich geschützt; seine Verwertung ist nur Auftraggebern gestattet.

• Für vorliegende Angaben/Unterlagen wird von ihrer Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität ausgegangen; eine Prüfung von Ertragsflüssen oder Eigentumsverhältnissen zu z.B. Einbauten/ Zubehör erfolgt nicht. Für Grundstücksnutzungen wird als Regelfall die formelle und materielle Legalität sowie die öffentlich-/privatrechtliche Abgaben-/Beitragsfreiheit unterstellt.

• Beschreibungen umfassen nur dominierende/wertrelevante Merkmale des Abschnitts mit dem Bewertungsobjekt wie es bei einer Besichtigung ohne Freilegung verdeckter Substanz möglich war. Für uneinsehbare Bereiche wird die Übereinstimmung mit sonstigen Objektmerkmalen, baujahrestypischen Ausführungen bzw. vorliegenden Informationen unterstellt.

• Untersuchungen zu verdeckten Bauteilen, zur Funktion technischer Anlagen/Installationen/ Konstruktionen, zu gesundheits-/umweltgefährdenden/biogenen Schadstoffen/Störquellen, zu Brand-/Schall-/Wärmeschutz/Energieeffizienz oder Beurteilungen von Schadensursachen sind nicht Auftragsinhalt bzw. obliegen Fachspezialisten. Es werden als Regelfall tragfähige, ökologisch ungestörte Bodenverhältnisse ohne schädliche Grundwassereinflüsse und ein schadens-/ mangel-/kontaminierungsfreier bzw. normgemäßer Bau-/Zustand unterstellt.

• Ansätze für Investitionsbedarf bzw. Auswirkungen von Schäden/Mängeln auf den Verkehrswert basieren auf Schätzungen anhand von Erfahrungs-/Kostenkennwerten aus der Fachliteratur und Bundesarchitektenkammer. Technische Analysen, Bau-/Sanierungsplanungen oder normgerechte Kosten-/Mengenermittlungen sind nicht Auftragsinhalt.

• Baukennzahlen sowie Distanz-/Flächen-/Maßangaben basieren auf - u.U. unvollständigen/nur in Stichproben kontrollierten - Unterlagen und sind als beschreibende Ca.-Angaben zu verstehen. Die Vermessung von Grundstücks-/Sondernutzungsflächen/Baukörpern oder Flächen-/Volumenberechnungen i.S. der gesetzlichen Vorschriften sind nicht Auftragsinhalt.

2. Beschreibung des Grundstücks

2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale

Standort / Stadtteillage

Das Bewertungsobjekt liegt im Bundesland Hamburg bzw. innerhalb des dem Bezirksamtsbereich Nord zugehörigen Stadtteils Hohenfelde, einem Siedlungsraum ca. 3,0km nordöstlich des Stadtzentrums sowie 1,1km östlich der Außenalster.



Stadt-/Geobasiskarte mit Stadtteilgrenzen © FHH, LGV

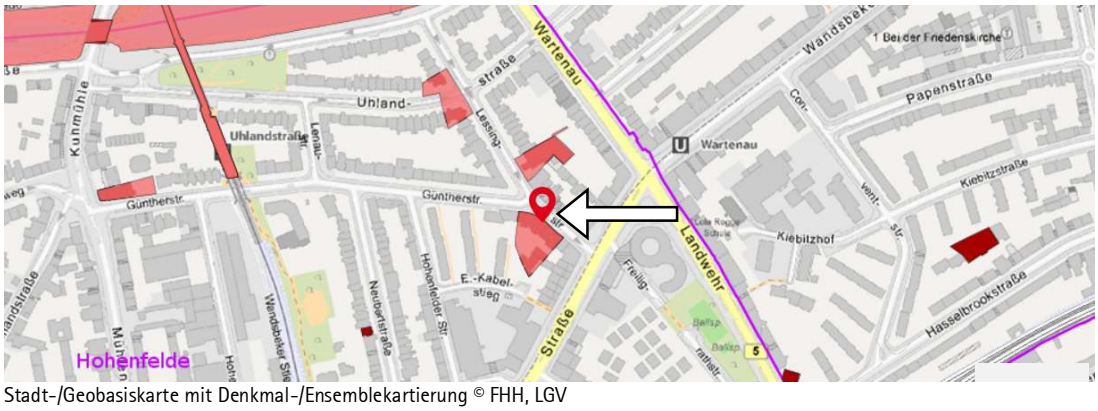
Siedlungsgefüge Der Stadtteil liegt im Bereich der sog. „Inneren Stadt" von Hamburg und wird geprägt von höherer Baudichte durch Stadtvillen/Mehrfamilienhäuser aus den Jahren um 1880f, Geschosswohnzeilen der Wiederaufbauzeit, mehrere Berufsschulen, die Alsterschwimmhalle, das Areal des Marienkrankenhauses sowie durch die Nähe zur Alster.

Hohenfelde hat ca. 10.100 Einwohner; statistische Daten zur Sozial-/Wohnstruktur zeichnen ein positives Profil [L9]. Im Bereich „Wartenau/Landwehr" und im EKZ „HamburgerMeile" (ca. 1,1km entfernt) befinden sich gute Versorgungsmöglichkeiten. Schulen, Sportstätten, Kindergärten und Naherholungsflächen existieren im näheren Umfeld.

Verkehrslage Die Distanz zum Flughafen Hamburg beträgt ca. 8,0km, zur Autobahn 3,2km (A24: Horn), zur Bahnhaltestelle 0,2km (U1: Wartenau) bzw. 0,4km (U3: Uhlandstraße) und zum Linienbus ca. 0,2km (Linie 25: Wartenau). Eine Pkw-Anbindung an den weiteren Stadtraum besteht über die Lübecker Straße/B75 (0,1km); die Verkehrslage ist recht gut.

Wohn- bzw. Gewerbelage

Das Bewertungsobjekt liegt im östlichen Teil von Hohenfelde bzw. im Siedlungsraum zwischen dem Kuhmühlenteich (300m nördlich), der Stadtteilgrenze zu Eilbek (150m östlich) sowie dem Gewerbepark „Lübecker Straße" bzw. der B75 (100m südlich).



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

Nachbarumfeld Die „Güntherstraße" zweigt im Westen von der Kreuzung „Kuhmühle/ Mühlendamm" ab und ist am Objektstandort stärker frequentiert. Der Nahbereich wird geprägt durch 4-stöckige Etagenwohnhäuser tw. historischer Baujahre, einige Ladengeschäfte bzw. eine geschlossene Bebauung auf kleineren Grundstücken. Im näheren Umkreis nach Süden existieren weitere, meist kleinteilige Gewerbe-/Gastronomienutzungen. Öffentliche Kfz-Parkstände sind bezogen auf die Siedlungsdichte sehr wenige vorhanden.

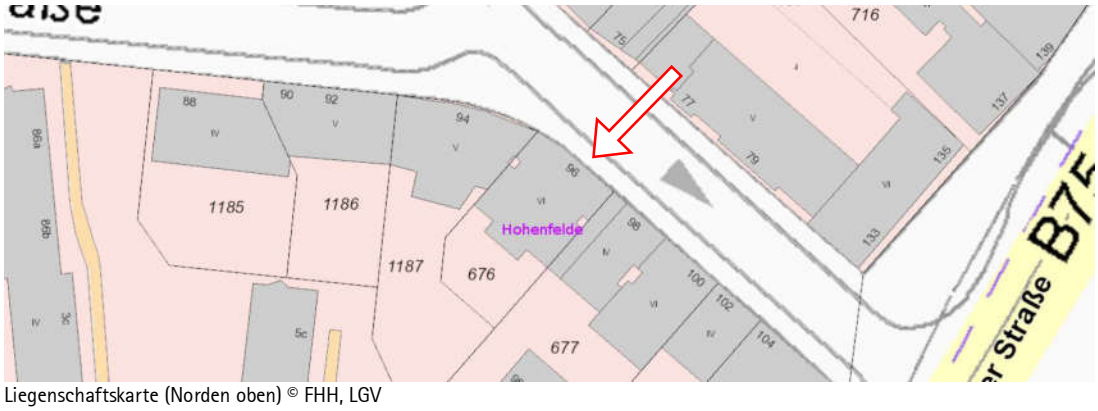
Lageeinordnung Hamburg weist positive soziodemografische/-ökonomische Merkmale einer Großstadt auf [L9a/b]. Die Lage ist im Bewertungsfall i.S.d. Drittverwendung für Gewerbezwecke zu qualifizieren und bezogen auf den Stadtteil knapp durchschnittlich. Bevorzugt sind Bereiche an den Hauptverkehrsstraßen „Mühlendamm" oder „Lübecker Straße".

Ein recht attraktiver, verdichteter Quartierscharakter mit höherem Straßenverkehr und üblicher Durchgrünung, die Nähe zu Infrastruktureinrichtungen sowie die Sozialindikatoren sind positiv; nachteiliger sind die Stellplatzmöglichkeiten. Für gastronomische Betriebe ist die Lage geeignet; für Büro-/Praxis-/frequenzorientierte Einzelhandels-/Gewerbezwecke besteht keine Adresslage sowie eine mäßige Zentralität ohne diversifizierten, synergiewirksamen Geschäftsbesatz durch Niveau-/Magnetnutzungen. Das Grundstück liegt in Randlage zum Stadtteilzentrum außerhalb einer Hauptlauf-/Ladenzone und ohne stadträumliche Werbewirkung.

Der Gutachterausschuss klassifiziert anhand des Bodenrichtwertniveaus für Ladennutzungen in Hamburg eine „mäßige" und für Wohnzwecke eine „gute Lage" im knapp mittleren Spannenbereich. Insgesamt liegt m.A.n. eine dezentrale, weniger frequentierte und ausgedünnte Gewerbe- bzw. Nebenkernlage (B/C) im Stadtgebiet vor.

Grundstücksmerkmale

Das Flurstück 676/Gemarkung Hohenfelde wird im Liegenschaftskataster und Grundbuch übereinstimmend mit einer Größe von 468qm geführt; es liegt innerhalb der Verwaltungsgrenzen des Stadtteils „Hohenfelde".



Liegenschaftskarte (Norden oben) © FHH, LGV

Grenzverhältnisse Das Flurstück verfügt über einen regelmäßigen, im Westen abgeschrägten Zuschnitt mit i.W. ebener Topographie. Die Straßenfront „Güntherstraße" beträgt rd. 16m; die mittlere Tiefe in Ost-West-Richtung rd. 30m. Wertrelevante Grenzbesonderheiten wie Überbauten/-hang wurden nicht bekannt.

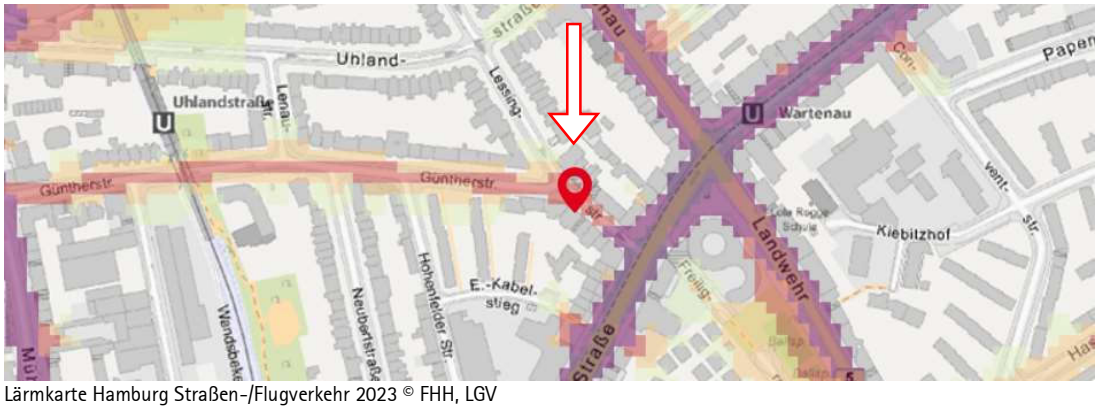
Situierung Das Flurstück 676 ist bebaut mit 1 Wohngeschäftshaus. Der Gebäudeabschnitt mit dem Bewertungsobjekt „SE 12" befindet sich beginnend ca. 4m ab Fahrbahn im nordöstlichen/straßenzugewandten Grundstücksbereich und ist 2-seitig grenzstehend sowie angebaut. Der Hauszugang erfolgt von Nordosten; eine Grundstückszufahrt existiert nicht.

Erschließungszustand

Gemäß Anliegerbescheinigung der Bezirksverwaltung vom 18.03.2026 liegt das Flurstück 676 an der öffentlichen Erschließungsanlage „Güntherstraße"; diese ist im betreffenden Abschnitt endgültig hergestellt sowie mit Asphaltbelag, Beleuchtung und 2-seitig Gehwegen ausgebaut. Vor der Straßenfront liegt ein Mischwassersiel. Sielbau-/Erschließungsbeiträge sind nicht fällig. Die Existenz erforderlicher Grundstücksanschlüsse/-leitungen wird unterstellt.

Umwelteinwirkungen / Geräuschimmissionen

Das Flurstück 676 liegt an einer 2-spurigen Tempo-50-Einbahnstraße mit einigem Verkehrsaufkommen sowie 100m nördlich der stark frequentierten Lübecker Straße/B75 (40.000 Pkw/Tag; Verbindung City - Richtung östlicher Stadtrand).



Lärmkarte Hamburg Straßen-/Flugverkehr 2023 © FHH, LGV

Lärmkarte Gemäß Lärmkarte (Straßenverkehr) ist für das Flurstück straßenseitig ein 24h-Schallpegel von <68 dB(A)/Tag bzw. <58 dB(A)/Nachtzeit verzeichnet. Resultierende Lästigkeitspotentiale sind m.A.n. gering und als lagetypisches Merkmal in den Bodenrichtwerten berücksichtigt; dies wird auch für zeitweiligen Fluglärm (> Flugschneise Nord-Süd) unterstellt. Sonstige erhebliche Störfaktoren / Emissionsquellen sind mir nicht bekannt.

Naturgefahren Es werden lagetypische Eintrittsrisiken von Natur-/Überschwemmungsgefahren bzw. deren Berücksichtigung in Bodenrichtwerten unterstellt.

Altlasten / Bodengüte / Kampfmittel

Für o.g. Flurstück ist laut geoportal-hamburg.de ein minimaler Grundwasserflurabstand von 5,0-7,0m und gemäß Bohrarchiv des Geologischen Landesamts bis 5,6m unter Gelände ein sandig-schwach schluffiger Boden zu erwarten; dies wird als lagetypisch und tragfähig unterstellt.

Laut Altlasthinweiskataster vom 18.03.2026 ist das o.g. Flurstück nicht als Altlast, altlastverdächtige Fläche, Schädliche Bodenveränderung oder Verdachtsfläche registriert. Ein Bombenblindgängerverdacht ist im Liegenschaftskataster vom 29.12.2010 nicht vermerkt. Räumungs- bzw. Sanierungsbedarf aufgrund von Vor-/Nutzungen wird nicht unterstellt (> Seite 5).

2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation

2.2.1 Grundbucheintragungen

Rechte, Lasten und Beschränkungen

Aus der Gerichtsakte lag ein Grundbuchauszug vom 16.01.2026 vor. Er wird als aktuell zugrunde gelegt; nicht eingetragene Rechte/Lasten sind mir unbekannt. Im Bestandsverzeichnis existieren keine Aktiv-/Herrschvermerke zu Rechten an fremden Grundstücken (> Seite 4).

Abteilung II	Grundbuch von Hohenfelde / Blatt 4632
• Nr. 1/BV 1	Baubeschränkung zugunsten Hohenfelde Blatt 1321
• Nr. 4+5/BV 1	Verfügungsbeschränkung und Insolvenzvermerk
• Nr. 6/BV 1	Anordnung der Zwangsversteigerung

Anmerkung Die Eintragungen Nr. 1, 4, 5 sowie 6/BV1 begründen im Bewertungsfall keinen Einfluss. Die Belastung Nr. 1 betrifft eine Grundstücksfläche im nordwestlichen, nicht überbaubaren Grenzabstand; Störfaktoren oder eine wesentliche bauliche Minderausnutzung des Grundstücks resultieren nicht. Etwaig vorhandene Einträge in Abteilung III sind nicht verkehrswertrelevant und im Gutachten nicht berücksichtigt.

Teilungserklärung / Wohnungseigentümergemeinschaft

Die Teilungserklärung (TE) wurde am 14.8/12.9.1997 nebst Änderung vom 11.9.2013 notariell beurkundet und lag zur Einsicht am 24.3.2026 vor. Die Abgeschlossenheit hat das Bauamt am 29.8.1997/5.1.2011 bescheinigt; sie gilt für 11 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten. Mit o.g. Änderung der TE wurde u.a. das Teileigentum Nr. 11 im DG zur Wohnung umgewandelt.

Das hier betreffende Sondereigentum umfasst die im Aufteilungsplan (AP) mit „12" bezeichneten Räume im Souterrain. Es gehören keine Sondernutzungsrechte an Gebäude-/Freiflächen zum Objekt. Relevante Abweichungen zwischen „AP" und tatsächlichem Nutzungsbereich des Sondereigentums sind mir nicht bekannt.

Das Grundstück sowie für Bestand/Nutzung erforderliche Anlagen, Teile bzw. Allgemeinbereiche stehen im Gemeinschaftseigentum; es wurden Sondernutzungsrechte an Gartenflächen für die Hochparterrewohnungen zugeordnet. Nach § 5 Nr. 7c der TE dürfen Teileigentumsrechte – sofern baurechtlich/behördlich zulässig – in Wohnungseigentume umgewandelt werden.

Bezüglich der Gemeinschaftsordnung, Lastentragung und Instandhaltung/Instandsetzung von Sondereigentumsbereichen verweise ich auf die TE nebst Wohnungseigentumsgesetz. Es ist eine Hausverwaltung bestellt; diesbezügliche Unterlagen liegen mir teilweise vor (s.u.).

2.2.2 Bauplanungsrecht

Vorbereitende und Verbindliche Bauleitplanung

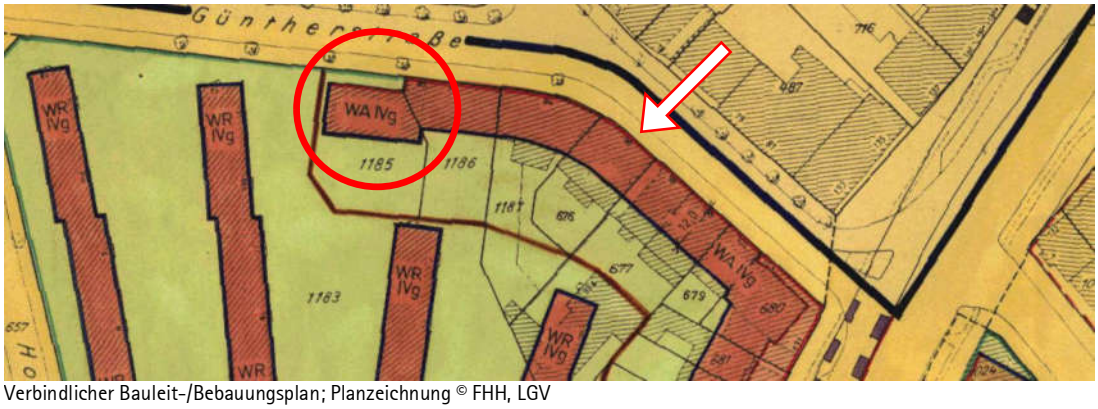
Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich des Flächennutzungsplans Hamburg (FNP), der i.V.m. dem Landschafts-/Artenschutzprogramm (LAP) strukturelle Entwicklungsziele vorbereitend darstellt. Verbindliche Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung und Grundstücksnutzung erfolgen in Bebauungsplänen. Laut geoportal-hamburg.de gilt hier:

Bauleitplanung I	**Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm Hamburg**
• Darstellung FNP	Wohnbaufläche (I.d.F. der Neubekanntmachung vom Oktober 1997)
• Darstellung LAP	Nutzung „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“

Bauleitplanung II	**Bebauungsplan „Hohenfelde 5“**
• Ausweisung	WA – IV – g – Bautiefe 12,0m – Baulinie / Baugrenzen
• Feststellung	08.08.1967
• Planrecht i.V.m.	Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 26.06.1962

Anmerkung Für das Flurstück 676 gilt die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (**WA**) sowie zur Bebauung mit 4 Vollgeschossen (**IV**) in geschlossener Bauweise (**g**) und innerhalb von vorgegebenen Baulinien/-grenzen bzw. Bautiefen. Gemäß §2 der Verordnung zum B-Plan bestehen keine wertrelevanten Ausführungs-/Gestaltungsvorschriften.

Nach §4 BauNVO dient das Grundstück vorwiegend dem Wohnen; gewerbliche Nutzungen wie kleine Läden, nicht störende handwerkliche Betriebe und Wirtschaften sind zulässig (§4 (2)). Das Bewertungsgrundstück ist in lagetypischem Maß bebaut; eine intensivere Ausnutzung bietet sich nicht an (> Abschnitt 2.2.3 / 4.1). Die Entwicklungsstufe des Flurstücks ist i.S. von §3 (4) ImmoWertV als „baureifes Land“ einzustufen.



Verbindlicher Bauleit-/Bebauungsplan; Planzeichnung © FHH, LGV

Denkmalschutz

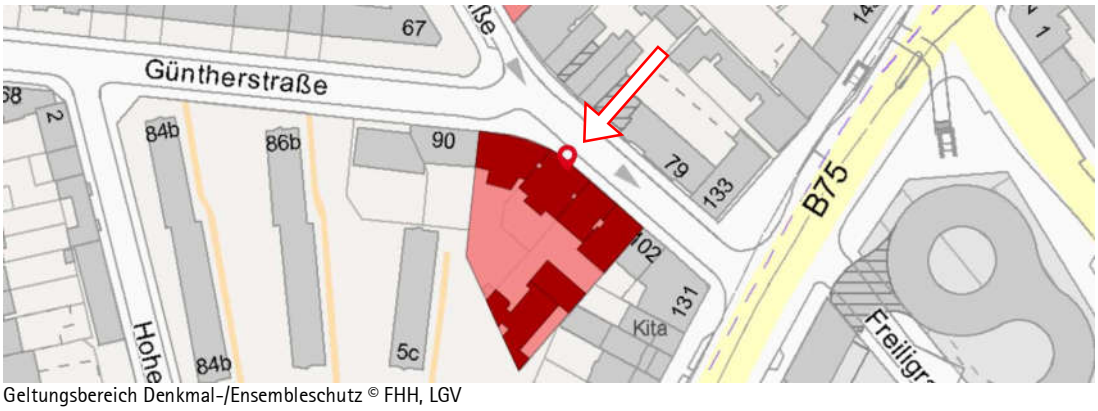
Das Bewertungsgrundstück ist in der Hamburger Denkmalliste vom 18.11.2025 als Denkmal und als Bestandteil eines Ensembles eingetragen (ID-Nr. 22304/30788). Für das Flurstück ist mir kein Hinweis auf Bodendenkmäler oder archäologische Vorbehaltsflächen bekannt.

Ein Baudenkmal ist eine bauliche Anlage oder ein Teil einer baulichen Anlage, deren oder dessen Erhaltung wegen der geschichtlichen, künstlerischen oder wissenschaftlichen Bedeutung oder zur Bewahrung charakteristischer Eigenheiten des Stadtbildes im öffentlichen Interesse liegt.

Ein Ensemble ist eine Mehrheit baulicher Anlagen, Grünanlagen, Straßen-, Platz- und Ortsbilder sowie Siedlungen, deren Erhaltung im Interesse der Allgemeinheit liegt, und zwar auch dann, wenn nicht jeder einzelne Teil des Denkmalbereichs ein (Einzel-)Denkmal ist. Zu einem Denkmal und Ensemble können auch Zubehör und Ausstattungen gehören (§4 (2) DSchG).

Denkmäler dürfen ohne Genehmigung nicht beseitigt, wiederhergestellt, erheblich ausgebessert oder verändert werden und sind im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten, zu schützen sowie instand zu setzen. Eine Unzumutbarkeit liegt vor, soweit denkmalbedingte Aufwendungen zur Bewirtschaftung nicht durch Erträge oder Gebrauchswert dauerhaft aufgewogen werden. Eine Genehmigung ist zu erteilen, sofern überwiegende öffentliche Interessen dies verlangen; dabei sind u.a. Belange des Wohnungsbaus und der energetischen Sanierung zu berücksichtigen.

Aus der Denkmaleigenschaft können sowohl wirtschaftliche Vor- als auch Nachteile resultieren. Hierzu gehören z.B. erhöhte Ertrags-/Nachfragepotentiale bzw. technisch bedingter/behördlich angeordneter Mehraufwand oder die Untersagung planungsrechtlich zulässiger, aber denkmalunverträglicher Vorhaben. Der Denkmalstatus wird im Gutachten anhand nutzwertabhängiger Modellansätze beurteilt; individuelle Kostenzuschüsse bzw. steuerliche Vermögensvorteile oder konkrete Ausführungsvorgaben sind ggfs. gesondert zu beurteilen.



Geltungsbereich Denkmal-/Ensembleschutz © FHH, LGV

Besonderes Städtebaurecht / Ökologische Schutzgebiete

Das Hamburger Stadtgebiet gilt als „angespannter Wohnungsmarkt" nach §201a BauGB mit Rechtsfolgen gemäß §250 BauGB. Bodenordnungs-/Sanierungsverfahren; Veränderungssperren (§14 BauGB) oder städtebauliche Gebote nach §175f BauGB sind mir nicht bekannt.

Erhaltungssatzung Das Bewertungsgrundstück liegt laut geoportal-hamburg.de nicht im Bereich einer Sozialen/Städtebaulichen Erhaltungssatzung nach §172 (1) BauGB, eines Milieugebiets oder einer Gestaltungsverordnung nach §81 HBauO.

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

2.2.3 Bauordnungsrecht

Bau- und Nutzungsgenehmigung

Die Bau-/Bestandsakte zum Bewertungsgrundstück lag im zuständigen Fachamt für Bauprüfung am 08.06.2026 zur Einsicht vor; es wurden mir keine digitalen Vorgänge bekannt. Als relevante ordnungsrechtliche Unterlagen sind zu nennen (ohne Gewähr der Vollständigkeit):

Bauabschnitt	Güntherstraße 96
• **10.1879** (05005/79)	Bauanzeige Etagenwohnhaus (soweit aufgrund der altdeutschen Handschrift entzifferbar). Das Ursprungsbaujahr wird gemäß Bauakte und Datierung in der Denkmalliste mit 1880 unterstellt.
• **01.1913** (03456/13)	Bauanzeige Anbau von Balkonen (Hinterfront).
• **08.1958** (11372/58)	Genehmigung: Ladenumbau nördlicher Bauabschnitt (SE 13).
• **06.1999** (00603/98)	Genehmigung: Ausbau 1 Wohneinheit im Dachgeschoss (SE 11).
• **01.2000** (01391/99)	Genehmigung (§ 60.1 HBauO): Balkonerneuerung.

Anmerkung Im Gutachten wird die materielle und formelle Legalität vorhandener Grundstücksnutzungen bzw. Bebauungen vorausgesetzt. Laut Stellungnahme der Bauaufsichtsbehörde vom 11.02.2026 liegen – neben Hinweisen auf Denkmalschutz - keine Auflagen gegen Eigentümer oder Beschränkungen gegen das Grundstück vor. Im Bewertungsfall wurden mir als Abweichungen zum Bauaktenbestand bzw. als Besonderheiten bekannt.

• Es liegt mir keine Genehmigung für eine Gewerbenutzung des Bewertungsobjekts vor. Da es in o.g. Umbauplänen zum SE13 als „vorhandene Schankwirtschaft" bezeichnet wird, unterstelle ich eine Zulässigkeit (vorbehaltlich einer Auskunft von Fachbehörden).

• Nutzungseinheiten müssen die Anforderungen an den Ersten + Zweiten Rettungsweg nach §33 HBauO erfüllen; Räume zum dauernden Aufenthalt unterliegen Vorgaben u.a. an ihre lichte Raumhöhe und Dimensionierung der Fensteröffnungen (> §47 HBauO). Ob das Bewertungsobjekt zudem den immissionsschutz-, hygiene- und arbeitsschutzrechtlichen Vorschriften der Gast-, Verkaufs- bzw. Arbeitsstättenverordnung entspricht, wurde nicht geprüft.

Diesbezüglich wird erwähnt, dass lediglich ein Ausgang existiert; ein - für nicht zu ebener Erde liegende Einheiten erforderlicher - 2. Rettungsweg ist nicht vorhanden. Dieser kann auch über Fensteröffnungen nachgewiesen werden; im Bewertungsfall sind die hinteren Fenster vergittert und im Gastraum handelt es sich um Festvergasungen.

• Im Hinblick auf die laut Teilungserklärung (s.o.) zulässige Umwandlung von Teil- in Wohnungseigentume ist zu beachten, dass aus der Bauakte kein Nachweis vorliegt, dass es sich bei dem Souterrain im Hinblick auf die mittlere Höhe der Deckenoberkante oberhalb des Geländeniveaus um ein Voll- und nicht um ein Kellergeschoss handelt (> §2 HBauO). Dies ist insofern bedeutsam, als dass abgeschlossene Wohnungen in Kellergeschossen unzulässig sind (> §48 HBauO).

Baulastenverzeichnis

Für das Flurstück 676 existieren laut Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung/Anruf vom 09.06.2026 keine Baulasten. Hinweise auf begünstigende Baulasten oder Vorgänge nach altem Recht, sog. Hofgemeinschaften, ergab die Bauakteneinsicht nicht.

2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse

Derzeitige Nutzung

Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag als Gastwirtschaft genutzt und vermietet.

Vom Insolvenzverwalter liegt mir ein Mietvertrag vor. Er umfasst das Teileigentum Nr. 12 und datiert vom 01.04.2022. Als Mietzweck ist die Nutzung als Gaststätte genannt; die Mietfläche wird nicht beziffert. Mietpartei ist eine Einzelperson.

Laut Vertrag beginnt das Mietverhältnis am 01.04.2022. Das Mietverhältnis wird für die Dauer von 60 Monaten / 5 Jahre bis zum 01.04.2027 abgeschlossen; der Vertrag verlängert sich um jeweils 60 Monate, wenn er nicht gekündigt wird (Optionsrecht). Eine Mietsicherheit wird im Vertrag nicht beziffert.

Die Nettokaltmiete beträgt laut Vertrag zu Mietbeginn 700,- €/Monat zzgl. Nebenkosten; eine Mietanpassung/Wertsicherung soll erfolgen, wenn sich der „Lebenshaltungskostenindex für 4-Personenhaushalte von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen" um „5 Punkte" geändert hat (der o.g. Index ist seit 2002 durch den VPI/Verbraucherpreisindex abgelöst). Nachrichtlich wird erwähnt, dass eine starre Punktregelung bei höheren Indexständen zu geringeren prozentualen Veränderungen führt.

Laut Eigentümer wird aktuell ein Betrag von 700,00 €/Monat gezahlt. Es ist mir weder bekannt, ob auf Umsatzsteuer optiert wird, noch wie hoch der genaue Betriebskostenanteil ist.

Auf Basis der ertragsrelevanten Nutzfläche ergibt sich eine Miete von 8,97 €/qm (= 700,00 € : 78qm); bezogen auf die Gesamtmietfläche von 104qm entspricht die Zahlung 6,73 €/qm.

Das Gutachten wird zunächst unter der Fiktion der Mietfreiheit erstellt; das Vertragsverhältnis wird gesondert gewürdigt (> Abschnitt 5.3).

Mietertrag €/Jahr, nettokalt; rd.	**8.400,00 €**

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäude und Außenanlagen

Typologische Gesamtkonzeption

Auf dem Grundstück existiert ein 2-seitig angebautes/grenzstehendes Wohngeschäftshaus des Ursprungsbaujahres um 1880 mit 6 Wohngeschossen inkl. Mansarddach, Keller/Souterrain sowie 13 Nutzungseinheiten. Beim Bewertungsobjekt („SE 12") handelt es sich um eine Gewerbefläche im Souterrain links bzw. im südlichen Abschnitt des Baukörpers.

Der Zutritt zum Grundstück und eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts war möglich; die der Allgemein-/Treppenhaus-/Kellerbereiche nicht. Insbesondere rückseitige Grundstücks-/Fassadenflächen, Dach/-deckung und durch Gegenstände verdeckte Bausubstanz waren unvollständig bzw. nicht einsehbar (> Seite 4f).





Luftbild © FHH, LGV

3.1.1 Gebäudekonstruktion/-hülle

Primärstruktur

Das Gebäude ist errichtet als Massivkonstruktion mit Lochfassade und durch Dachgauben, einen Mittelrisalit sowie Balkone (rückseitig) gegliedert. Die Fassaden sind in Putz mit hellfarbigem Anstrich ausgeführt und straßenseitig durch Bossen/Quaderputz, Fensterrahmungen, Gurt- bzw. Konsolgesimse und Fenster-/Dachgiebel dekoriert. Die Gartenseite ist glatt verputzt.

Fassade/Rohbau Gemäß Akte bzw. baujahrestypischen Konstruktionen: Außenwände ca. 34,0 bis 47,0cm Mauerwerk vermutlich mit Luftschicht; Innenwände in Mauerwerk/Leichtbauweise in verschiedenen Stärken. Geschossdecken als Holzbalkenkonstruktion mit üblichem Trittschallschutz; über KG u.U. als Beton-/Eisenträgerdecke. Kellerwände in Mauerwerk (d: 57,0cm) auf Massivfundamenten. Angaben zu Wärmedämmungen liegen mir nicht vor.

Dach/-eindeckung Flaches Mansarddach in Holzkonstruktion mit ca. 30° Neigung, Folien- bzw. Bitumendeckung, mehreren Oberlichtern/Lichteinschnitten sowie Entwässerung in Metall. Dachraum mit Ausbau zu Lager- und Wohnzwecken; vermutlich tw. mit Wärmedämmung.

Fenster (SE12) Haupträume mit 1-flügeligen Leichtmetallrahmenfenstern und 2-fach Isolierverglasung von 1981. Zudem existieren straßenseitig 2 festverglaste Fenster von 1993 und gartenseitig Metallaußengitter.

Eingang/Treppen Haupteingang zum Untergeschoss (SE12) als 1-flügelige Holzrahmentür von 1980ff. mit Isolierverglasung, Sprossen, Seitenfeld und Metalltor am Treppenabgang. Eingang zum Treppenhaus (Wohnbereich) als 2-flügelige Holzrahmentür mit Isolierverglasung, Kassetten und Oberlicht. Im Windfang existieren 6 Holzstufen; Haupttreppe als historische Holzwangenkonstruktion mit Holzstufen, Linoleum-/PVC-Belag und Geländer (Metall-/Zierstäbe, Holzhandlauf); zum KG unbekannt.

Sonstige Bauteile Balkonkonstruktion mit Metallstabgeländer. Treppenhausoberlicht.

3.1.2 Innenausbau

Sekundär- und Tertiärstruktur

Nebeneingang / SE 12 ohne Windfang. Hauseingang/Windfang – soweit einsehbar - mit rotem Linoleum-/PVC-Boden und Putz/hellem Anstrich als Wand-/Deckenbekleidung. Haupttreppenraum innenliegend mit Oberlicht/ohne Fenster und Raumoberflächen vermutlich wie vor.

Innentüren / SE12 Zimmertüren i.W. als leichte/ältere/glatte Span-/Wabenkonstruktionen mit Lackbeschichtung in einfachen Stahl- bzw. Holzzargen.

Oberflächen / SE12 Haupträume i.W. mit hellen Keramikfliesenboden und Glattputz/Rauhfaser mit hellfarbigem Anstrich als Wand-/Deckenbekleidung; es existieren im Gastraum tw. Wandbekleidungen in Holzoptik.

Küche / SE12 Ausbau als Kochzeile mit hellem Keramikfliesenboden, Fliesenschild (ca. 1,5m hoch; sonst Tapete/Anstrich) und einfacher Ausstattung (> Arbeitsfläche als Spanplatte mit Holzdekor, einzelne Ober-/Unterschränke mit Kunststofffronten, 1 Metallspüle, 2 Handwaschbecken, Elektrogeräte).

Sanitärräume / SE12 Ausbau als Duschbad sowie Damen-/Herren-WC´s. Ausstattung mit hellem Keramikfliesenboden, Fliesenschild (ca. 1,5m hoch; sonst Tapete/farbiger Anstrich) und weißen Sanitärobjekten (> eingeflieste Duschtasse, Stand-WC´s, Urinale, Handwaschbecken).

Heizung/Wasser / SE12 Wärmeversorgung über Gas-/Etagenheizung (Bj. 2013), Leitungen i.W. als Aufputzinstallation und Plattenheizkörper; Warmwasserbereitung über elektrische Durchlauferhitzer. Entwässerung ins öffentliche Siel.

Elektro/Lüftung Hauptanschluss vermutlich mit Zähleranlage (nicht einsehbar); Unterverteilung im SE 12 mit Schraub- bzw. Automatensicherungen und Kommunikationsleitungen/ Schaltern/ Steckdosen. Gast- und Nassräume mit Aktivlüftung ohne Fenster.

Sonstiges / Einbauten Einfacher Holztresen mit Zapfanlage, Metallspüle, Kühlschrank und Holzregal (Mietereigentum). Im angrenzenden Lagerraum befindet sich eine Spülgelegenheit.

Nebenflächen Balkone: nicht einsehbar.

Dachboden: Zugang über Treppenhaus. Ausbau unbekannt.

Kellergeschoss (allgemein): Zugang innen über Treppenhaus. Ausbau unbekannt. Vermutlich mit Estrichboden, Putz/Anstrich als Wand-/Deckenbelag, Metall-/Holzrahmentüren und Elektrifizierung. Teilbereiche u.U. mit Keramikfliesenboden.

3.1.3 Außenanlagen und Nebengebäude

Bauteile / Befestigungen / Vegetation

Es existieren Grundstücksanschlüsse/Versorgungsleitungen, Einfriedungen (Metallstabzäune, Hecken), Rasen/Zierpflanzen/Gehölze und mit Betonsteinpflaster befestigte/angelegte Wege/ Freiflächen.

Außenanlagen Eingangstreppen mit Natursteinbelag bzw. in Beton (SE 12)

Nebengebäude Nicht vorhanden.

3.2 Instandhaltungs- und Modernisierungszustand

3.2.1 Baulicher Zustand

Durchgeführte Baumaßnahmen

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

- 1880 Ursprungsbaujahr
- 1999 Erneuerung Balkone, DG-Ausbau

Bauschäden/-mängel und wirtschaftliche Überalterung

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

Primärstruktur Dach: Es sind an Dachflächen/-aufbauten/Überständen keine größeren Schäden erkennbar. Laut Verwalter ist eine Dachsanierung erforderlich. Dachdeckung/-fenster/ Rinnen/Fallrohre stammen vermutlich aus älterer Zeit. Eine zeitgemäße Wärmedämmung des Daches existiert vermutlich nur in den Wohnbereichen von SE 13 (ungeprüft).

Fassade/Fenster: Es sind übliche Witterungsspuren erkennbar; tw. sind Putz-/Risse vorhanden (> Ursache ungeprüft). Die Fassadengestaltung ist straßenseitig attraktiv und marktgängig; die Außenwände wurden ca. 2022f an Oberflächen renoviert, aber bislang nicht energetisch modernisiert. Die Fenster im SE 12 sind älter bzw. von 1981/1993 und aus wärmetechnischer Sicht bedingt zeitgemäß.

Eingang/Treppen: An der Eingangstür zum SE 12 existieren Gebrauchsschäden; sie entspricht sicherheits-/wärmetechnisch älteren Standards. Der Haupteingang wirkt gepflegt. Das Treppenhaus weist übliche Abnutzungen auf (soweit bekannt); die Oberflächengestaltung ist baujahrestypisch. Die Wohnungseingangstüren waren nicht einsehbar.

Innenausbau / SE 12 Oberflächen/Innentüren: Es sind stärkere Gebrauchs-/Nikotinspuren erkennbar; tw. sind Risse, Ausblühungen, Putzabplatzungen und Schimmelbefall an Außenwänden vorhanden (> Ursache ungeprüft). Die Raumoberflächen stammen aus älteren Zeiten, weisen einfachere Stilelemente auf und sind aus dekorativer/technischer Sicht bedingt marktgängig.

Bad: Die Sanitärausstattung stammt an Oberflächen/Zubehör i.W. aus älteren Zeiten und ist bedingt marktgängig. Das Duschbad ist sanierungsbedürftig; hier sind stärkere Gebrauchsspuren, Fliesenschäden und Schimmelbefall vorhanden.

Küche: Küchenausbau, Tresen im Gastraum sowie Raumoberflächen sind älter, tw. schadhaft/abgenutzt und bedingt objektgerecht. Es existiert Schimmelbefall an der Außenwand.

Sonstiges Installationen: Hausanschlüsse, Strangleitungen und Unterverteilungen für Wasser/Strom/Heizung stammen vermutlich aus älteren Zeiten. Die Heizung im SE 12 wurde 2013 erneuert; Heizflächen ca. 1980f und die Sicherungsverteilung um 2016. Prüfprotokolle zu z.B. Heizungs-, Tank-, Fahrstuhl-, Zu-/Abwasseranlagen oder Grundleitungen liegen mir nicht vor; Funktionsdefizite von Versorgungsmedien wurden mir nicht bekannt. Auskunftsgemäß sind die Lüfter in den WC´s defekt.

Keller / Allgemein: Unterstellt nutzungs-/altersüblicher Zustand mit Gebrauchs- und/oder Feuchtigkeitsspuren in Wänden/Böden. Eine Dämmung der Kellerdecke ist nicht bekannt. Hinweise zur Bauwerksabdichtung liegen mir nicht vor.

Außenanlagen: Die baulichen Bestandteile befinden sich in einem durchschnittlichen Zustand mit üblichen Witterungsspuren/-schäden.

Umwelteffizienz: Ein Energieausweis, Nachhaltigkeitszertifikate oder Emissionsangaben i.S.d. CO2-KostAufG liegen mir nicht vor.

WEG/Verwaltung (auszugsweise): Laut Versammlungsprotokollen 2023 /2025 werden Vorbereitungen zur Dachsanierung, die Durchführung der Dichtigkeitsprüfung der Grundleitungen, eine Pilzsanierung in einer Wohnung, Kellerfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Zuführung zur Erhaltungsrücklage thematisiert/beschlossen.

3.2.2 Kalkulatorische Wertminderung

Vorbemerkung

Baumängel/-schäden und wirtschaftliche Überalterungen, die über die allgemein akzeptierten Verhältnisse vergleichbarer und ordnungsgemäß bewirtschafteter Objekte hinaus gehen, sind zu berücksichtigen. Eine Wertminderung für Instandhaltungsrückstau ist in der Höhe anzusetzen, wie es der Geschäftsverkehr den Defiziten beimisst. Nicht jeder Mangel / Schaden begründet einen Abschlag entsprechend seiner tatsächlichen Beseitigungskosten.

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

Gesamtbeurteilung

Die einsehbare Gebäudehülle / Primärstruktur befindet sich hinsichtlich Ursprungsbaujahr, Lage und Objektart in einem durchschnittlichen, die Innenbereiche von „SE 12" in einem tw. mäßigen Instandhaltungszustand. Der Modernisierungsgrad im SE 12 ist unterdurchschnittlich.

• Es wurden keine größeren Bauschäden/-mängel am Gemeinschaftseigentum bekannt. Die vorhandenen Gebrauchs-/Witterungsspuren an den Außenwänden sind alters-/nutzungstypisch und begründen - im Hinblick auf die Erhaltungsrücklage - keinen Wertabschlag. Für Feuchtigkeitsschäden an den Außenwänden wird unterstellt, dass eine Abdichtung gegen von außen eindringendes Oberflächen-/Grundwasser aus der Rücklage finanziert wird; dies gilt auch für die o.g. Dachsanierung und Dichtheitsprüfung.

• Der energetisch-technische bzw. dekorative Zustand des Bewertungsobjekts / SE 12 entspricht - gemessen an objektüblichen Erneuerungsintervallen – nicht mehr vollständig den heutigen Anforderungen; zum Erhalt der Marktfähigkeit sind Maßnahmen erforderlich (> Ausbau Küchen- und Duschraum, Schimmelbefall) bzw. absehbar (> Haustür, Fenster, Elektroinstallationen). Hierfür erfolgt ein alters-/marktangepasster Abschlag.

• Die Wertminderung wird anhand statistischer, regionalisierter Kostenkennwerte [L 2/5/6 bzw. ImmoWertV] unter Würdigung der Bauteilgewichte am Gesamtgebäude bzw. ihres Zustands, der gewerktypischen Hebefaktoren für den sanierungsbedingten Mehraufwand sowie eines Marktanpassungsfaktors für disponible Maßnahmen geschätzt.

	NHK 2010	BGF>WF	BPI	Region	
Kostenansatz (bezogen auf qm-WNF)	1.085 €/qmBGF	0,78	1,91	1,75	2.828,8 €/qm

Bauteil / Maßnahme / Zuordnung	Anteil Gewicht	Anteil Defizit	Hebe-faktor	Markt-faktor	
Fenster+Haustür (disponibel)	12.500 €	100%	1,20	0,55	79,3 €/qm
Küchen-/Duschraum+Schimmelbefall	5.000 €	100%	1,00	1,00	48,1 €/qm
Elektroinstallation (disponibel)	6,00%	100%	1,20	0,55	112,0 €/qm
Altbau-/Risikozuschlag	0,00%				0,0 €/qm
Summe					= 239,4 €/qm
Wertminderungsansatz (bei Objekt-WNF; ungerundet)				104,0 qm	= 24.900 €

Marktfaktor (I x II)	Gewicht (I)	bis 0,25	bis 0,75	bis 1,00	Wert (II)	0,55
Art/Umfang	0,25	optisch	strukturell	elementar	0,75	0,19
Funkt. Dringlichkeit	0,20	< 10 J.	< 5 J.	< 1 J.	0,50	0,10
Lage	0,25	sehr gut	gut/mittel	mäßig	0,75	0,19
Baualter	0,15	> 50 J.	30-10 J.	< 5 J.	0,25	0,04
Bautyp	0,15	Gewerbe	MFH/ETW	EFH	0,25	0,04

Wertminderung, gerundet (= 240,- €/qm bei 104qmMF) **-25.000,- €**

3.3 Bau- und Grundstückskennzahlen

3.3.1 Flächen

Wohn-/Nutz-/Miet- bzw. Geschoss- und Bruttogrundfläche

Alle Flächenansätze basieren auf vorhandenen Objektunterlagen und einer nutzwertabhängigen Beurteilung (> WoFlV; Miet-/Wohnflächenrichtlinie nach gif-MFG + [L2]). Als Maß der baulichen Grundstücksnutzung ist die „Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)" i.S. §16.4 ImmoWertV anzusetzen. Die „Bruttogrundfläche (BGF)" baulicher Anlagen ist nach den Außenmaßen aller Grundrissebenen und unter Würdigung ihrer Höhe/Begeh-/Erreichbarkeit bzw. wirtschaftlichen Nutzbarkeit zu ermitteln (> DIN 277; ImmoWertV/A/Anlage 4).

Bestandszahlen Die Bau-/Grundakten enthielten Grundrisse und tw. Aufmaßpläne mit detaillierten Maßketten, aber keine Wohn-/Nutzflächen-/WGFZ-Berechnungen. Laut Teilungserklärung vom 08.1997 existieren im SE 12 rd. 95,0qm Nutzfläche. Eigentümer/Beteiligte haben keine prüfbaren Aufstellungen zu Bau-/Grundstückskennzahlen vorgelegt.

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

• Die Gewerbeflächen im Souterrain werden hinsichtlich Ausstattung, Nutzwert und Raumhöhe zusätzlich den oberirdischen Vollgeschossen auf Geschossflächenzahl/WGFZ angerechnet.

• Kontrollrechnungen anhand o.g. Aufmaßpläne ergeben eine Gesamtfläche von rd. 104qm. Im Souterrain weichen die Verhältnisse deutlich vom Nutzwert in oberirdischen Geschossen ab; die Fläche verfügt über eine eingeschränkte Aussicht, tw. keine natürliche Belichtung, eine bauphysikalisch nachteilige Lage im Erdreich, niedrige Raumhöhen/kompakte Raumproportionen und Bereiche mit Durchgangszonen. In Anlehnung an die Mietwertrichtlinie [L2] ist ein Ansatz von 75% als ertragswirksame Grundfläche marktgerecht. Dies entspricht rd. 78qm (= 104qm x 0,75) bzw. einem üblichen Neben-/Serviceflächenanteil von rd. 25%.

• Wertrelevante Geschossfläche (i.S.d. ImmoWertV, rd.)		1.764 qm
• Bruttogrundfläche (laut Bauakte bzw. nach Umrechnungskoeffizient, rd.)		nicht ermittelt
Geschossflächenzahl (Geschossfläche/Grundstück; s. Anlage)		3,77
• Miet-/Hauptnutzfläche SE12 (Anteil an WNF; rd.)	75,0%	78,0 qm
• Nutzfläche (Service/AbstellR, Anteil an MNF; rd.)	25,0%	26,0 qm
Summe WNF	100,0%	104,0 qm
Miet-/Nutzfläche (nutzwertabhängig; Einzelnachweis s. Anlage 3; rd.)		**104,0 qm**

3.3.2 Betriebs- und Bewirtschaftungskosten

Jahresabrechnung

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

Gesamtkosten Laut Abrechnung für die Zeit 01.01.2024-31.12.2024 entfällt auf das Bewertungsobjekt ein Kostenanteil von rd. 7.009,- €. Dieser umfasst u.a. Betriebskosten, die Zuführung zur Erhaltungsrücklage und die allgemeinen Verwaltungskosten; nicht enthalten sind Individual-, Heizungs- bzw. Wasserkosten und Grundsteuer. Die Abrechnung erfolgt nach Nutzfläche (hier: 95qm). Danach betragen die umlagefähigen Betriebskosten rd. 1.631,- € (= 1,43 €/qmNF/Monat); auf Heizung/Warmwasser entfallen laut Mieterin zusätzlich rd. 1.000,- €/Mo bzw. 0,88 €/qmNF/Monat (bei 95qm).

Rücklage Die Erhaltungsrücklage lag zum 31.12.2024 für die Abrechnungseinheit „Güntherstraße 96" bei rd. 124.702,- € bzw. für „SE 12" bei rd. 9.253,- €. Als Bestand sollte (bei Neubauten und vollmodernisierten Bestandsbauten nach einer Anlaufperiode mit geringerer Zuführung) etwa die 5-fache Höhe einer mittelfristig angemessenen Jahreszuführung vorhanden sein; hier rd. 6.840,- € (= bei 14,40 €/qmWF x 95qmNF x 5). Aufgrund der aktuellen Differenz besteht m.A.n. kein erhöhtes Risiko von Sonderumlagen.

Hausgeld/Umlagen Im Wirtschaftsplan 2026 wird mit Einzelkosten für „SE 12" von rd. 6.229,- €/Jahr und einem Wohngeld von 519,- €/Monat kalkuliert. Die Zuführung zur Rücklage liegt bei 50.000,- €/Jahr (WP 2026); für „SE 12" resultieren rd. 309,- €/Jahr (= 0,27 €/qmNF/Mo). Dies liegt im unteren Bereich baujahres-/objekttypischer qm-Werte und ist vermutlich temporär. Aktuelle Forderungshöhen gegenüber Eigentümern hat die Verwaltung mit 10.660,- € beziffert.

EA 2024 / WP 2026		€/qm	€/MO	€/Jahr
Wohngeld lt. WP (bei Flächenansatz)	**95,0 qm**	5,46	**519,0**	6.228,0
Gesamtkosten lt. EA (BK; inkl. Rücklagenzuführung/evt. Sonderumlagen)		6,15	584,1	**7.009,2**
* Anteil Betriebskosten (BK; ohne Rücklagenzuführung)		2,89	274,9	3.299,2
* Anteil umlagefähige Kosten (inkl. HZG)		1,43	135,9	**1.631,3**
* Anteil nur Heizkosten (inkl. Warmwasser); laut Mieterauskunft		0,88	83,3	**1.000,0**
* Anteil Zuführung Erhaltungsrücklage (lt. EA; soll nach WP: 309,00 €)		3,25	309,2	**3.710,0**
Erhaltungsrücklage (nach MEA; ggfs. Untergemeinschaft)	**742,00** / **10.000**	9.253		**124.702**

Sondereinfluss Kostenstruktur **0,- €**

3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse

Strukturelle Konzeption und Drittverwendung

Typologisch handelt es sich um eine Teileigentums- / Gewerbefläche im Souterrain eines Wohngeschäftshauses des Ursprungsbaujahres 1880 mit 6 Wohngeschossen, Keller und 13 Nutzungseinheiten. Sie umfasst rd. 104qm Nutzfläche verteilt auf 1 Hauptraum, Küche, 3 Sanitärräume, 3 Lagerräume sowie Flur-/Nebenflächen (> Anlage 2).

Nutzwert Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer mäßigen Gewerbelage. Die Architektur der Gesamtanlage ist altbautypisch/attraktiv und erfüllt hinsichtlich Gestaltung, Empfang/Treppenhaus sowie Nutzungsstruktur keine repräsentativen Ansprüche. Das Grundstück ist unterdurchschnittlich groß und weist einen hohen Versiegelungsgrad auf.

Das Gebäude wird über ein kompaktes Treppenhaus ohne Aufzug erschlossen; die Fläche „SE12" durch einen tiefliegenden Nebeneingang bzw. Innenflure; Last-/Transportanlagen existieren nicht. Der Haupt-/Gastraum mit Tresen ist zentral/vom Eingang erreichbar; die rückwärtigen Küchen-, Sanitär- und Lagerbereiche über schmale Flure.

Aus typologischer Sicht ist die Gesamtnutzfläche unterdurchschnittlich groß sowie hinsichtlich Bautiefe/Vertikalerschließung bedingt flexibel nutzbar. Der Grundriss ist funktional und i.W. kompakt zoniert; strukturell sind engere Bewegungsradien in Küche / Bädern sowie Sanitär-/ Nebenräume ohne Fenster vorhanden. Die Fläche ist von außen mäßig andienbar.

Die Fläche verfügt über eine i.W. einfache/ältere Ausstattung mit konventionellen Stilelementen; es besteht Instandsetzungs-/Modernisierungsbedarf. Die Haupträume weisen baujahrestypische, objektbezogen niedrige Höhen auf, sind nach Osten orientiert sowie i.W. von der Aussicht auf die Straße geprägt; Außenflächen zur Sondernutzung oder Stellplätze existieren nicht. Hinsichtlich des Risikoprofils gilt hier:

- Architektur mit historischen Stilmerkmalen und üblicher Grundstücksgestaltung
- Funktionale Grundrissorganisation mit geringem Flur-/Verkehrsflächenanteil
- Baujahrestypische, tw. kompakte/enge Raumproportionen (nicht barrierefrei)
- Mäßige Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse
- Raumhöhen laut Plan/Messung: ca. 2,23m (KG, Gartenseite), 2,27m (Flur), 2,42m (Gastraum)

Folgenutzung / Marktfähigkeit Zur nachhaltigen Drittverwendung müssen bauliche Anlagen dem Lageniveau angemessene Ertragspotentiale bzw. zeitgemäße Verhältnisse hinsichtlich Architektur/Struktur, Ausstattung und Modernisierungsgrad bieten.

Die Gewerbefläche / SE12 wird laut Bauakte seit Jahrzenten gewerblich bzw. auskunftsgemäß mindestens seit dem Jahr 2007 als Schankwirtschaft genutzt. Nachfragebedingt bedarf es einer differenzierten Betrachtung des möglichen Nutzungsspektrums; neben baurechtlichen Aspekten sind u.a. auch Regelungen der Teilungserklärung zu würdigen.

Neben dem Wohnen gelten als im „Allgemeinen Wohngebiet" zulässige gewerbliche Nutzungen der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Wirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausnahmsweise können z.B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sein (§4 (3) Nr.1-6 BauNVO). Maßstab für die Zulässigkeit ist die allgemeine Situation im Baugebiet (nicht das einzelne Grundstück) sowie, ob Vorhaben nach Anzahl, Größe und Auswirkungen geeignet sind, die Prägung des Baugebiets durch das Wohnen zu beeinträchtigen.

• Für eine Nutzung als Schankwirtschaft eignet sich das Bewertungsobjekt grundsätzlich. Neben einer marktfähigen Größe ist der Standort gut im Nachbarumfeld eingebunden und weist eine längere Nutzungskontinuität/gewisse lokale Bekanntheit auf. Das Grundstück liegt in einem von Wohnbauten mit Ladengeschäften geprägten Umfeld in Randlage zur Hauptlauf-/Ladenzone an der B75 sowie ohne stadträumliche Werbewirkung.

• Für klassische Büro- oder Praxiszwecke ist die vorhandene Struktur grundsätzlich verwendbar bzw. anpassungsfähig; als „coworking-space" / „Business Center" mit kleinen Mieteinheiten und gemeinschaftlichen Serviceflächen eignet sich die Fläche nicht. Die Büroflächennachfrage bzw. Leerstandsquote im Bestand sind nachteilig.

• Denkbar ist eine Nutzung für frequenzorientierte Dienstleistungs-/Geschäftszwecke; Werbewirksamkeit und Nachfrage sind hier allerdings mäßig. Den Bedarfsschwerpunkt bilden zentrale Stadtteil-/Lagen mit guter Erreichbarkeit, hoher Frequentierung und diversifiziertem, synergiewirksamem Geschäftsbesatz durch Niveau-/Image-/Magnetnutzungen.

• Repräsentative Nutzungen oder Produktions-/Logistik-/stationäre Einzelhandelszwecke stellen hinsichtlich Lage und Werbewirksamkeit (> Souterrain, Einsehbarkeit, Schaufenster), technischer Ausstattung (> Hohlraumkanäle, Klima-/Andien-/Transport-/Hebeanlagen) und Gebäude- bzw. Freiraumrelation (> Anfahrbarkeit/Rangierfläche) keine Optionen dar.

• Die gemäß Teilungserklärung in Aussicht gestellten Dauerwohnzwecke kommen hier m.A.n. nicht in Frage (> Seite 10, 13f). Eine Nutzung als gewerbliche Ferien-/Zeitmietwohnung ist nicht genehmigt und wird daher nicht als Option unterstellt.

Als nachhaltige Drittverwendung werden gemäß dem „best-use"-Grundsatz Gewerbezwecke zur Vermietung als Schankwirtschaft, Laden oder Praxis unterstellt (> Genehmigungsvorbehalt). Als Nutzer dürften Einzelselbstständige oder medizinisch-therapeutische Dienstleistungsbetriebe mit lokalem Kundenkreis in Frage kommen.

Die architektonische Gestaltung des Gebäudes/Bewertungsobjekts passt zur Lagequalität; die strukturelle Konzeption genügt einfacheren Nutzungsanforderungen und ist marktgängig. Das Vermietungsrisiko ist m.A.n. erhöht; Souterrainflächen sind kaum gefragt.

Gesamtbeurteilung Nutzwert	**unterdurchschnittlich**

3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Wirtschaftliche Nutzungsdauer

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

Als Ursprungsbaujahr wird 1880 für die Gesamtanlage angenommen. Zum Stichjahr 2026 beträgt die „rechnerische" Restnutzungsdauer in erster Näherung somit 0 Jahre (= bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer; maßgeblicher Modellwert für Mehrfamilien-/Wohnhäuser gemäß Anlage 1 zu §12 ImmoWertV und 146 Jahren Baualter).

Größere Modernisierungsmaßnahmen, die eine „Verjüngung" des Baualters bewirken, sind in der Vergangenheit am Gesamtgebäude zuletzt 2000 (Dach) bzw. 2022f (Balkone, Fassade) erfolgt. Relevante Maßnahmen innerhalb der Gewerbefläche / SE 12 wurden mir nicht bekannt.

In Bezug auf die Modernisierungsanteile der zum Erhalt der Substanz und Marktfähigkeit unterstellten/unabweisbaren Investitionen (> Abschnitt 3.2), den Nutzwert (> 3.4) sowie Modellwerte in Anlage 2/Tabelle a-f zu §12 ImmoWertV/ImmoWertA ist m.A.n. marktgerecht:

Modernisierungselemente (maximal zu vergebende Punkte)	<5 Jahre zurück	<10 Jahre zurück	<15 Jahre zurück	<20 Jahre zurück	Datum (unterstellt)	**Vergebene Punktzahl**
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1	2000, tw. Dämmung	0,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0	-	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (> Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	-	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	2013	1,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	-	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0	SE 12: fiktiv (DU)	1,0
Modernisierung des Innenausbaus (> Decken, Fußböden, Treppen etc.)	2	2	2	1	SE 12: fiktiv (KÜ/DU)	1,0
Wesentl. Verbesserung von Grundrissen (> Badeinbau, Strukturänderung etc.)	1 bis 2				-	0,0
Summe	Mittlerer Modernisierungsgrad erreicht bei 6-10 Punkten					4,0

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	**30 Jahre**

4. Ermittlung des Verkehrswerts

Diese Verkehrswertermittlung folgt den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021). I.S.d. §194 BauGB sind nach §6 ImmoWertV das Vergleichswert-, Ertragswert- bzw. Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Würdigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Vergleichswertverfahren

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

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

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

4.1 Bodenwertermittlung

4.1.1 Verfahrensgrundsätze

Bodenwerte sind nach §40 ImmoWertV (i.d.R.) ohne Berücksichtigung vorhandener baulicher Anlagen aus Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke bzw. anhand der vom Gutachterausschuss beschlossenen Richtwerte zu ermitteln. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche, zonale Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes, deren wertbeeinflussende Merkmale hinsichtlich z.B. Art/Maß der Nutzung, Erschließungs-/Entwicklungszustand und Beschaffenheit i.W. übereinstimmen.
Sie beziehen sich in Hamburg auf voll erschlossene, beitragsfreie Grundstücke mit lagetypischen Immissionen und Baugrundverhältnissen. Kampfmittelsondierungen und Denkmalschutz sind i.d.R. ohne Einfluss. Geschossflächenabhängigen Richtwerten liegt die „Wertrelevante Geschossflächenzahl" (§16 ImmoWertV) zugrunde, wonach (ausbaufähige) Dachgeschosse – ungeachtet ggfs. abweichender planungsrechtlicher Vorschriften - anteilig zu berücksichtigen sind.

4.1.2 Eingangsdaten zur Bodenwertermittlung

Bodenrichtwertauskunft

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

• Art der Nutzung / Anbauart	Mehrfamilienhäuser (MFH) / -
• Geschossflächenzahl / Merkmale	1,60 / -
• Richtwertgrundstück / Nr.	Güntherstraße 92 / 012 27 282
Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2026 (s. Anlage)	**2.410,72 €/qm**

• Art der Nutzung / Anbauart	Geschäftshäuser, Wertanteil Erdgeschoss (GH) / -
• Geschossflächenzahl / Merkmale	0,50 / -
• Richtwertgrundstück / Nr.	Güntherstraße 92 / 013 27 282
Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2026 (s. Anlage)	**160,00 €/qm**

Objektspezifischer Bodenwertansatz

Bodenrichtwerte werden jährlich veröffentlicht; Indexreihen zum Wertermittlungsdatum liegen nicht vor. Nach starken Rückgängen gegenüber 2022 haben sich im Bewertungsfall die MFH-Richtwerte von 2025 zu 2026 leicht negativ weiterentwickelt (- 2,9%). Auf Basis aktueller Kauffälle [L4b] wird eine Konsolidierung bzw. kein konjunktureller Zu-/Abschlag unterstellt.

Richtwerte gelten für normierte Grundstücke und sind bei Abweichungen umzurechnen. Laut geoportal-hamburg.de ergibt sich für die MFH-Nutzung, bezogen auf die ermittelte WGFZ 3,77 (> Abschnitt 3.3), zunächst ein Ausgangswert von 4.813,02 €/qm bzw. für die Geschäftsnutzung von 1.206,40 €/qm. Auf das Bewertungsobjekt entfällt laut Grundbuch ein Miteigentumsanteil von 34,7qm (= 742/10.000)). Diese Fläche entspricht i.W. dem nutzungsrelevanten Wertanteil des Sondereigentums am gemeinschaftlichen Grundstück.

Objektverhältnisse In den Bodenrichtwerten sind sämtliche Einflüsse berücksichtigt, die für alle Grundstücke der maßgeblichen Zone gleichermaßen gelten; individuelle Abweichungen zur Ortsüblichkeit der Zone mit wertrelevanten Auswirkungen sind gesondert zu würdigen.

• Die Richtwertzone umfasst einen kurzen Straßenabschnitt mit homogenen Lagemerkmalen. Im Bewertungsfall halte ich keine Anpassung für erforderlich.

• Grundstücksverhältnisse in Bezug z.B. auf Baumbestand, Topografie oder Zuschnitt, die lageuntypische Sonderbaulösungen oder Einschränkungen bedingen (> Verzicht auf Kellergeschosse oder Stellplätze, erschwerte Grundriss-/Gründungsbedingungen), liegen hier nicht vor.

Nutzungspotentiale Der Bodenwert ist nach der planungsrechtlich zulässigen sowie lageüblichen Ausnutzung zu bestimmen. Abweichungen hiervon, die aus rechtlichen oder baulichen Gründen nicht behoben werden können oder würden, sind gesondert zu würdigen.

• Im Bewertungsfall entspricht die Art der Grundstücks-/Bestandsnutzung der plangemäßen Ausweisung (> Abschnitt 2.2). Eine Abweichung hiervon wird nicht unterstellt bzw. unterliegt einer Einzelfallentscheidung der Fachbehörden.

• Eine Bebauungsoption (intensiveres Maß der baulichen Nutzung) besteht gemäß B-Plan bzw. hinsichtlich der Eigenart der näheren Umgebung i.S. §34 BauGB nicht. Es existiert bereits eine Überschreitung der Vollgeschosszahl und der hinteren Baugrenze. Diese wird aufgrund der Denkmaleigenschaft auf Dauer und in der angesetzten WGFZ berücksichtigt. Eine Höherausnutzung wird nicht unterstellt. Die aktuelle Grundstücksnutzung indiziert keine Unterausnutzung; separat verwertbare Grundstücksteilflächen sind nicht vorhanden.

• Unterschiedliche Nutzungsarten im Gebäude sind nach ihrem Geschossflächenanteil (GF) an der Gesamt-WGFZ zu würdigen; bezogen auf rd. 1.500qm Wohn- bzw. 264qm Gewerbeanteil (davon 100% Ladennutzung) resultiert als Schichtwert:

(1) GF Gewerbe	(264qm GF : 468qm Grundstück) =	WGFZ = 0,56
(2) GF Wohnen	(1.500qm GF : 468qm Grundstück) =	WGFZ = 3.21
Summe	(1.764qm GF : 468qm Grundstück) =	WGFZ = 3,77

(1) WGFZ-Anteil Gewerbe	(0,56 : 3,77) x 1.206,40 €/qm x 1,00 =	179,20 €/qm
(2) WGFZ-Anteil Wohnen	(3,21 : 3,77) x 4.813,02 €/qm x 1,00 =	+ 4.098,09 €/qm
Bodenwertansatz (Misch-Nutzung)	**=**	**4.277,29 €/qm**

4.1.3 Bodenwertermittlung

I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / qm = 2.410,72 €

1. Eingangsdaten		
Qm bzw. GFZ des (Ausgangs-) Bodenwerts	=	1,60
Nutzungsrelevante Gesamtfläche (qm)	=	468
Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	34,70
Separat nutzbare Teilfläche (qm)	=	0,00
Separat nutzbare, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	0,00

II. Objektspezifischer Bodenwertansatz

2.1 Nutzungsrelevante Gesamtfläche (€)	=	2.001.772
Ausgangswert (€/qm)		2.410,72
Wert nach Qm-/ GFZ-/ Bauart-Anpassung (€/qm)	=	4.277,29
Nutzungsrelevante Gesamtfläche (qm)	x	468
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€)	=	2.001.772
Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	2.001.772

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

III. Bodenwert(anteil) des Bewertungsobjekts

3.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€)	=	148.422,0
Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (qm)		34,70
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	x	4.277,29

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

Zusammenfassung (anteilige) Bodenwerte = 148.422,0 €

Gesamtbodenwert / -anteil des Bewertungsobjekts = 148.422 €

4.2 Ertragswertermittlung

4.2.1 Verfahrensgrundsätze

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

4.2.2 Eingangsdaten zum Ertragswertverfahren

Marktüblich erzielbare Roherträge (ROE) / Nettokaltmiete (NKM)

Der Rohertrag ergibt sich aus Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich, d.h. nachhaltig gesichert erzielbar sind. Abweichungen zwischen marktüblichen und tatsächlichen (Soll)-Mieten sind ggfs. zu berücksichtigen.

Mietrecherche Im Bewertungsfall wird eine Laden- bzw. Büronutzung als nachhaltig unterstellt. Hierzu werden Auswertungen des Gutachterausschusses Hamburg, vom Immobilien-VerbandDeutschland (IVD) sowie Marktdaten von Immobilienportalen/-dienstleistern herangezogen [L10].
Dem IVD-Mietpreisspiegel liegen nach Nutzwertkategorien gegliederte und erzielte Abschlussmieten von Immobilienmaklern zugrunde; es handelt sich um sog. Schwerpunktpreise. Mieten von Datendienstleistern stellen (ggfs. nachverhandelte) Angebots- bzw. Neuvertragsmieten dar, die - soweit sie sich auf normierte Objektgrößen beziehen – umzurechnen sind. Marktberichte von Maklerhäusern beziehen sich auf erzielte und flächengewichtete Durchschnittsmieten. Da ihnen tw. mietpreisrelevante Angaben fehlen (> Ausstattungsmerkmale, Baujahr, energetischer Modernisierungs-/Zustand, inkludierte Nebenflächen) können sie nur der Orientierung dienen.

• Laut IVD-Gewerbepreisspiegel 2026 liegen die Abschlussmieten für Ladenflächen in Hamburg zwischen rd. 12,00–99,00 €/qm; Spitzenmieten werden nur in City-/Kernbereichen erzielt. Für Nebenkernlagen (1A-/1B) werden genannt:

Marktdaten (Mieten-/Preisspiegel)	Größenklasse (WNF)	Spanne (€/qm)		Mittel (€/qm)
• IVD-25/26 (Spanne Nebenkern, Mittelwert der 1b-Lage)	ca. 60qm	17,10	27,90	17,10
• IVD-25/26 (Spanne Nebenkern, Mittelwert der 1b-Lage)	ca. 150qm	12,35	22,10	12,35

• Marktberichten zufolge liegen Abschlussmieten für Büroflächen im Teilmarkt „Östliche Alsterlage" zwischen rd. 14,00–23,00 €/qm; die Durchschnittsmiete für Hamburg bei rd. 22,00 €/qm. Laut IVD-Gewerbepreisspiegel 2026 resultiert bei „einfachem bzw. mittlerem Nutzungswert" eine Büro-Marktmiete von rd. 9,15 €/qm bzw. 11,85 €/qm.

Dies wird von Mietangeboten bei vergleichbarer Größe, aber in zentraleren Lagen sowie mit besserer Ausstattung bestätigt (10,00–19,00 €/qm); für Lagerflächen mit einfacher Ausstattung wie liegt der Mietwert ebenerdiger Flächen um 6,00 €/qm.

• Eine Untersuchung des Gutachterausschusses zur Höhe marktüblicher Nettokaltmieten ergab anhand der Auswertung von 5.365 Ladenmieten bzw. von 29.808 Büromieten der Jahre 2009-2021 folgende Zusammenhänge mit normierten Bodenrichtwerten. Im Bewertungsfall resultiert bei rd. 78,0qm Hauptnutzfläche (ertragswirksam, ebenerdig):

Marktübliche Miete	Laden (GH)		
NKM; €/qm	= 0,1087 x (460,- €/qm Norm-GH-BRW22) ^{0,7485}	=	10,70
Mietflächenfaktor	= (78,0qm Mietfläche / 100qm-NormMF) $^{-0,235}$	x	1,0601
Mietenindex FHH	= Stand 01.2026 = 1,424 : Basis 01.2023 = 1,357)	x	1,0494
Marktmiete	= (€/qm/Monat)	=	11,90

Marktübliche Miete	Büro		
NKM; €/qm	= 1,0821 x (840,- €/qm Norm-BH-BRW22) ^{0,3673}	=	12,83
Mietflächenfaktor	= 0,990 + (2,992 / 78,0qm Mietfläche)	x	1,0284
Mietenindex FHH	= Stand 01.2026 = 1,424 : Basis 01.2023 = 1,357)	x	1,0494
Marktmiete	= (€/qm/Monat)	=	13,85

• Die vom Gutachterausschuss ermittelten Gebäude-/Ertragsfaktoren und Liegenschaftszinssätze gelten bei Verwendung sog. Referenzmieten. Dabei handelt es sich um durchschnittliche und um Sondereinflüsse bereinigte Mieten der ausgewerteten Kauffälle [L4a]. Als Modellwerte sind sie nicht pauschal auf einen Bewertungsfall übertragbar; hier resultiert:

Referenzmiete	Büro		
Basiswert	= (Modellvorgabe; NKM; €/qm)	=	11,35
Lagefaktor	= (840,- €/qm Norm-BH-BRW22 / 900) ^{0,3673}	x	0,9750
Mietflächenfaktor	= 0,990 + (2,992 / 78,0qm Mietfläche)	x	1,0284
Mietenindex FHH	= Stand 01.2026	x	1,4240
Referenzmiete	= (€/qm/Monat)	=	13,42

• Laut Abschnitt 3.2 beträgt die derzeitige Miete 700,- €. Dies entspricht 6,73 €/qm bei 104qm Gesamtnutzfläche, liegt deutlich unterhalb der o.g. Mietpreise und erscheint im Hinblick auf die Nutzwertmerkmale (> Ausstattungsstandard, Souterrainlage) plausibel.

Mietansatz

Die marktübliche Büromiete wird unter Würdigung der mietpreisrelevanten Nutzwertfaktoren (> Lage, Objektart/-größe, unterstellte Ausstattung/Zustandsmerkmale/Investitionen, Flexibilität/ Teilbarkeit, Nebenflächen) angesetzt und orientiert sich an der Beurteilung des Geschäftsverkehrs:

Lage / Art / Beschaffenheit Mäßige Gewerbe-/Nebenkernlage (B/C). Im Souterrain liegende Laden-/Büro-/Lagerfläche in einem Wohngebäude mit attraktiver Gestaltung, gefragter Baujahresklasse und durchschnittlichem Instandhaltungszustand. Mietfläche mit kompaktem/wenig flexiblem Grundriss, niedriger Raumhöhe und mäßiger Belichtung/-lüftung. Für die Souterrain-Lage ist ein Abschlag sachgerecht.

Ausstattung Mietfläche mit einfacheren Ausstattungsmerkmalen. In Bezug auf die Vergleichsmieten werden die Raumoberflächen, Sanitär- bzw. Serviceausstattung, Fenster sowie Einbau-/Zubehörteile als etwas unterdurchschnittlich eingestuft und in der Miethöhe erfasst. Besondere Ausrüstungs-/Bestandteile sind nicht bekannt (> Hohlböden, Bodenkanäle, zukunftsorientierte Netzwerktechnik, Gebäudeautomation etc.). Der Modernisierungsgrad (gesamt) ist durchschnittlich bzw. innen unterstellt teilmodernisiert.

Größe / Mietfläche Die Objektgröße wird aufgrund der Abhängigkeit zwischen qm-Miete und nutzungsspezifisch relevanter Hauptnutzfläche in Anlehnung an Umrechnungskoeffizienten aus [L 1+2, 4) sachgerecht gewürdigt.

Zusammenfassend wird die Miete im unteren Bereich der o.g. Mietspannen eingeordnet; dies ist unter Würdigung der Nutzwert- und Zustandsmerkale (nach unterstellten Investitionen gemäß Abschnitt 3.2) und des Anteils an Service-/Nebenflächen angemessen. Als marktüblich erzielbare Miete wird angesetzt:

	WNF		NKM IST			NKM marktüblich	
Lage / Anmerkung	qm	€/qm	€/Mo	Delta	Anteil	€/qm	€/Mo
HNF	78,0	8,97	700,00	-22,2%	100,0%	11,54	900
Service/Lager/Flur (inkl.)	26,0	0,00	0,00	#DIV/0!	0,0%	0,00	0
Summe, rd.	104,0	6,73	700,00	-22,2%	100,0%	8,65	**900**
Differenz IST zu SOLL (marktüblich)		€/Mo	-200,0			€/Jahr	-2.400

Mietansatz / Monat (nettokalt) **900,- € (= 8,65 €/qmMF)**

Bewirtschaftungskosten (BWK)

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

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

Verwaltungskosten Diese Kosten richten sich nach der Nutzungsart, Objektgröße/-struktur, Anzahl der Mietparteien sowie dem örtlichen Miet-/Preis-/Lageniveau und umfassen auch den Wert der durch Eigentümer selbst geleisteten Verwaltungsarbeit. Sie werden als Prozentsatz vom Rohertrag oder je Mieteinheit unter Würdigung der örtlichen Preisverhältnisse kalkuliert. Meist ergeben sich 3,0-7,0% vom Rohertrag, v.a. bei ertragsschwachen und kleinteiligen Objekten, bei Sondereigentumen und Gewerbeobjekten deutlich höhere Ansätze. In Anlehnung an das Modell des Gutachterausschusses zur Liegenschaftszinssatzableitung werden hier aufwandsgerecht insgesamt 700,- € angesetzt (= 430,- € x 1 Einheit + 270,- € für Sondereigentumsverwaltung).

Mietausfallwagnis Das Ausfallwagnis umfasst das Risiko einer Ertragsminderung (Miete und Betriebskosten), die durch Leerstand, Kosten für Rechtsmittel oder Zahlungsverzug entsteht. Bei Mietwohngrundstücken sind i.d.R. 2,0%, bei Gewerbeobjekten mindestens 4,0% (bis 8,0%) vom Jahresrohertrag zu kalkulieren. Hier werden 540,- € angesetzt (= 10.800 € x 5,0%).

Instandhaltung Diese Kosten umfassen die laufende Erhaltung, Schönheitsreparaturen und die Erneuerung von Einzelbauteilen; nicht aber die Modernisierung oder Schaffung von Mietflächen.
Dem Modell zur Liegenschaftszinssatzableitung liegen die Instandhaltungskostenansätze gemäß Anlage 3 ImmoWertV zugrunde; diese betragen 14,40 €/qm Wohn-/Bürofläche, 108,- €/Stellplatz und 4,30 €/qm Produktion/Logistikfläche (Stand 2026). Die Pauschalen sind - anders als in der WertR06 - undifferenziert bzw. unabhängig vom Baujahr bestimmt und in Lagen mit hohem Preisniveau, wenn Vermieter die Kosten von Schönheitsreparaturen an der Mietsache mittragen sowie v.a. bei wartungsintensiven Bestandsbauten deutlich zu niedrig.

Für überdurchschnittlichen Instandhaltungsaufwand im Hinblick z.B. auf Architektur/Kubatur, Denkmalschutz/Erhaltungsverordnungen, Aufzugs-/Haustechnik sowie hohe Fensteranteile sind ggfs. separate Zuschläge erforderlich. Hier werden zunächst 1.253,- € angesetzt (= 14,40 €/qm x 78qm HNF + 5,00 €/qm x 26qm Service). Dies entspricht rd. 12,05 €/qm.

Bewirtschaftungskosten	**2.493,- € / 23,1 %**

Liegenschaftszinssatz (LSZ) / Kapitalisierungszinssatz

Zur Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist der Reinertrag mit dem sich aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz ergebenden Barwertfaktor zu kapitalisieren. Liegenschaftszinssätze stellen Marktfaktoren dar, die strukturelle / wirtschaftliche Risiken einer Immobilieninvestition bzw. vom Grundstücksmarkt erwartete Änderungen wertbestimmender Parameter wie Ertragslage, Bewirtschaftungskosten, Steuern und Marktverhältnisse abbilden.

Allgemein ist der Zinssatz niedriger bei nachgefragter Lage und geringerem Objektrisiko. Umgekehrt steigt er bei größerer Mietfläche/Zahl der Verwaltungseinheiten, hohem Mietenniveau und längerer Nutzungsdauer. Folglich bewirkt ein niedriger Zinssatz einen höheren Ertragswert.

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz Für den Bewertungsfall liegen vom Gutachterausschuss keine direkt verwendbaren Liegenschaftszinssätze vor; zur Näherung wird eine anhand von Kauffällen abgeleitete Regressionsformel zu nicht aufgeteilten Büro- und Geschäftshäusern aus dem Immobilienmarktbericht [L4a] herangezogen.

Ergänzend habe ich übliche Zinssätze für Gewerbeobjekte recherchiert; sie betragen für Büro- bzw. Ladenflächen im Bestand i.M. 5,50% (Spanne: 4,0-7,0%). Da risikobehaftete oder attraktive Verhältnisse Zu-/Abschläge gegenüber Durchschnittsfällen von bis zu 1,50%-Punkten erfordern können, bedarf es einer differenzierten Betrachtung der Einflussfaktoren.

Im Bewertungsfall sind die Nutzfläche, das Mietniveau und die architektonischen Gesamtverhältnisse positiv für das Risikoprofil; die Lage im Souterrain, die Nachfrage-/Objektstruktur, die Ertragsverteilung, der mittelfristige Investitionsbedarf und das Laufzeit-/Konjunkturrisiko wirken sich erhöhend auf die Renditeerwartung aus. Der Zinssatz wird wie folgt eingegrenzt:

LSZ-Büro/Geschäft	(%, Modellvorgabe)			3,10
Lagefaktor	(= 840	BRW 2022 / Median BRW: 900,- €/qm) $^{-0,3496}$	x	1,024
Baujahresfaktor	(= -	(Klasse bis 1939)	x	0,710
Gebäudeartfaktor	(= -	(wenn 1-geschossiger Laden: 1,26; sonst 1,0)	x	1,000
Aktualisierungsfaktor	(= zum Stand	(01.01.2026; Modellvorgabe)	x	1,770
LSZ Büro/Geschäft	(%)		x	3,99

LSZ (stadtteilbezogen)	= 3,99%		Zinsspanne (+/-)	1,50
Einordnung der Risikofaktoren				
(Gewicht x Ansatz (besser -2,0 < 0 > 2,0 schlechter als "Normobjekt") x Zinsspanne)		Gewicht	Ansatz	Wert
Lagerisiko	(Mikrolagequalität und Entwicklungspotential)	20%	0,00	0,00
Objektrisiko	(Architektur und Bau-/Nutzungskonzeption)	20%	-1,00	-0,30
Flächen-/Nachfragerisiko	(Marktgerechtigkeit > Größe/Struktur/Zustand)	20%	1,50	0,45
Ertragsrisko	(Lage- und Mietpreisrelation / Ertragsverteilung)	20%	0,00	0,00
Laufzeitrisiko	(RND und Konjunktur-/Zinsänderungsrisiko)	20%	0,50	0,15
Summe (Zu-/Abschlag)		100%		0,30
LSZ Näherung	(%, objektspezifisch)		=	4,29

Insgesamt halte ich das Ergebnis der Ableitung im Bewertungsfall für marktgerecht; es liegt zudem im Bereich nutzungstypischer Zinssätze. Aus der Fachliteratur bzw. vom IVD liegen die nachfolgenden Empfehlungen vor [L1-3, 8]:

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

Die o.g. Regressionsformel des Gutachterschusses bietet hier einen weiteren Anhaltspunkt zur Stützung; neben der Lage, dem Bodenwertniveau und dem Baualter werden jedoch wesentliche Einflusskriterien bzw. Objektmerkmale nicht berücksichtigt. Ihr Ergebnis ist aufgrund ihrer hohen relativen Standardabweichung nicht direkt verwendbar.

Der Zinssatz wird auch von einer Regressionsformel zu nicht aufgeteilten Mehrfamilienhäusern aus [L4a] als plausibel bestätigt; danach resultiert ein lage-/baujahresbezogener MFH-Zinssatz von rd. 3,5%; Gewerbenutzungen müssen einen höheren Zinssatz aufweisen. Unter Würdigung der objektspezifischen Verhältnisse wird angesetzt:

Liegenschaftszinssatz	**4,25 %**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Baulicher Zustand Analog zu Abschnitt 3.2 erfolgt ein Abschlag (-25.000,- €).

Grundstücksmerkmale	**-25.000,- €**

4.2.3 Ertragswertermittlung

I. Jahresrohertrag							=	10.800 €
	Qm- / Ertragsanteil		WMF/qm		€/qm			monatl.
HNF	75,0%	100,0%	78,0	x	11,54	=		900,0
NebenF (inkl.)	25,0%	0,0%	26,0	x	0,00	=		0,0
STPL		0,0%	0 stk	x	0,00	=		0,0
	100,0%	100,0%	104,0		8,65			900,0

1. Bewirtschaftungskosten vom ROE / Jahr (€)		-23,1 %	=	-2.493
Betriebskosten	€ - Ansatz	0,0 %	=	0
Verwaltungskosten	€ - Ansatz	6,5 %	=	700
Mietausfallwagnis	% - Ansatz	5,0 %	=	540
Instandhaltung (GE)	12,05 €/qm	11,6 %	=	1.253
Instandhaltung (STPL)	0,00 €/Stk	0,0 %	=	0
2. Grundstücksreinertrag, jährlich (€)			=	8.307
3. Reinertragsanteil des Bodenwertes (€)			=	-6.308
Liegenschaftszinssatz (LSZ in %)				4,25
Bodenwert nutzungsrelevant, unbelastet (€)			x	148.422

II. Reinertrag der baulichen Anlagen		=	**1.999 €**
III. Ertragswert der baulichen Anlagen		=	**33.539 €**
Reinertrag der baulichen Anlagen (€)			1.999
Barwertfaktor lt. §34 ImmoWertV	RND: 30	x	16,779
IV. Ertragswert (vorläufig)		=	**181.961 €**
Gebäudeertragswert (€)			33.539
Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€)		+	148.422
Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€)		+	0
V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale		=	**-25.000 €**
Werterhöhend (€)			0
Wertmindernd (€)			-25.000
Ertragswert		=	**156.961 €**
Ertragswert, gerundet		=	**157.000 €**

4.3 Vergleichswertermittlung

4.3.1 Verfahrensgrundsätze

Die Vergleichswertermittlung erfolgt anhand einer Ableitungsformel des Gutachterausschusses Hamburg, die auf der Auswertung von 314 Kauffällen von Büro- / Geschäftshäusern mit einem Wohnflächenanteil von <20% aus der Kaufpreissammlung basiert [L4a]. Diese enthält anhand einer Regressionsanalyse ausgewertete und um Ausreißer bereinigte Vergleichsobjekte; Erbbaurechte und ungewöhnliche Verhältnisse wurden nicht berücksichtigt. Zielgröße der Formel ist der Gebäudefaktor je qm-Mietfläche inkl. Bodenwert.

4.3.2 Eingangsdaten zur Ableitungsformel

Objektspezifische Anpassungen

Die Ableitung des Qm-Faktors erfolgt anhand eines vorgegebenen Ausgangs-/Basiswerts und unter Berücksichtigung von Grundstücks-/Gebäudemerkmalen. Die Zu-/Abschläge erfolgen in Anlehnung an Angaben in [L4a]. Der Gutachterausschuss hat keinen generellen Einfluss durch Grundstücksmerkmale festgestellt.

Lage-/Stadtteilfaktor Maßgeblich ist der Bodenrichtwert für Bürohäuser zum Stichtag 31.12.2022 bezogen auf eine WGFZ= 1,0 (> geoportal-hamburg.de: 840,- €/qm); ein Stadtteilfaktor ist nicht anzusetzen). Der Richtwertbereich stimmt gut mit den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks überein; eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Alter / Baujahrklasse Für die Gesamtanlage resultiert anhand des Ursprungsbaujahres 1880 ein Gebäudealter von 146 Jahren; der maßgebliche Baujahresklassenfaktor wird aus struktureller bzw. typologischer Sicht mit 1,17 [L4a] angesetzt.

Gebäudeverhältnisse Es ist die Bautypologie zu würdigen; danach ist ein Abschlagsfaktor für 1-geschossige Läden (0,83) und ein Zuschlag von 1,08, wenn der Ladenanteil >50% der Gesamtnutzfläche beträgt, anzusetzen. Im Bewertungsfall existiert typologisch kein Laden, der die o.g. Anpassungen begründet.

Miethöhefaktor Der Anpassungsfaktor für Mietdifferenzen gegenüber der Stichprobe basiert auf der Formel „(Marktübliche bzw. Tatsächliche Miete / Referenzmiete) ^{0,6986} ". Analog zu vorstehenden Ableitungen im Ertragswertverfahren werden als Mietansätze 8,65 €/qmMF bzw. 13,42/qm (Referenzmiete) angesetzt. Es resultiert ein Faktor von 0,74.

Mietfläche Der Mietflächenansatz erfolgt analog zu Abschnitt 3.3. Abweichungen zu objektüblichen Standardflächen sind gemäß der Ableitungsformel des Gutachterausschusses bereits im Miethöhefaktor und nicht gesondert anzusetzen. Im Bewertungsfall wird die Fläche mit 104qm angesetzt, die typologisch o.g. Parametern entspricht (> Ursprungsbaujahr etc.).

Aktualisierung Zum Modellstichtag wird der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Aktualisierungsfaktor für das Stadtgebiet angesetzt (> 0,65; Stand 01.2026). Preisindexreihen auf kleinräumlicher Ebene zur Berücksichtigung der Marktentwicklung zum Bewertungsstichtag liegen nicht vor; die aktuellen Marktverhältnisse werden in Abschnitt 5.3 gewürdigt.

Nutzwert Die Regressionsformel stellt ein Vergleichsfaktorverfahren für „ganze" Büro-/Geschäftshäuser dar, die i.W. den Kriterien der ausgewerteten Datenbasis entsprechen. Es handelt sich um ein indirektes Vergleichswertverfahren zur Näherung; bei individuellen bzw. vom Durchschnitt abweichenden Lagen bzw. Objektmerkmalen bedarf es einer differenzierten Beurteilung der Einflussfaktoren auf den Gebäudefaktor.

Vor allem unzeitgemäße/ungünstige Verhältnisse in Bezug auf Architektur, Grundrissstruktur, Belichtung, Grundstücksmerkmale oder Immissionen sowie Anlagen mit zahlreichen bzw. kleinen Einheiten sind weniger gefragt. Für einen guten Modernisierungsgrad, exponierte Werbelagen oder Sondernutzungsflächen können dagegen Zuschläge begründet sein.

• Nutzwert / Modernisierungsgrad. Die Ermittlung des individuellen Modernisierungsumfangs orientiert sich am Zustand nach (unterstellt) durchgeführten Investitionsmaßnahmen und ergab im Bewertungsfall gemäß Anlage 2 zu § 12 ImmoWertV insgesamt 4,0 Punkte (> Abschnitt 3.5). Ich halte keinen Zuschlag auf den Basiswert für marktgerecht.

• Nutzwert / Souterrain. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Kellergeschoss/Souterrain; hier ist die Nachfrage bzw. Verwertungsfähigkeit schlechter als bei oberirdischen Regelgeschossen. Im Ertragswertverfahren wurden die strukturellen Risiken im Liegenschaftszinssatz gewürdigt. Ich halte einen Abschlag von -15% auf den Basiswert für marktgerecht.

• Nutzwert / Teileigentum. Abweichend von der Stichprobe handelt es sich hier um eine grundbuchrechtlich eigenständige Gewerbefläche. Nicht aufgeteilte Gebäude weisen i.d.R. niedrigere Verkehrswerte als die Summe der entsprechenden Sonder- bzw. Teileigentume. Im Ertragswertverfahren wurden die strukturellen Verhältnisse im Liegenschaftszinssatz gewürdigt. Ich halte hier einen Zuschlag von +10% auf den Basiswert für marktgerecht.

• Objektspezifische Grundstücksmerkmale. Analog zum Ertragswertverfahren (-25.000,- €).

4.3.3. Vergleichswertermittlung

Verfahren nach dem Experteninfo des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg [L4].
Quadratmeterpreis von "ganzen" Büro-/Geschäftshäusern. Datenbasis: 314 Verkäufe in 2009-2022

I. Basis-Gebäudefaktor (GF / qm Miet-/Nutzfläche)				=	**1.880,65 €**
Ausgangswert				3.893,00	
(Bodenrichtwert 2022 =	840 /	1.100	$)^{0,5450}$)	x	0,86
(Alter >15=1,0, sonst: 1,7065-0,0471 x		135	Jahr/e	x	1,00
(Baujahresklasse/-faktor	=		bis 1939	x	1,17
(wenn Ladenanteil an NF > 50%	=	0 x	1,08	x	1,00
(Miethöhefaktor =	8,65 /	13,42	$)^{0,6986}$)	x	0,74
(wenn 1-geschossiger Laden	=	0 x	0,83	x	1,00
Aktualisierungsfaktor	=	Modelljahr 01.2026		x	0,65

II. Gebäudefaktor / qm MNF			=	**1.758,41 €**
Basis-Gebäudefaktor (€ /qm MNF)		1.880,65		
Modernisierungsfaktor		x	1,000	
Nutzwert/Struktur (Teileigentum)		x	1,100	
Aussichts-/Geschosslage		x	0,850	

III. Wert auf Basis von Vergleichsfaktoren			=	**182.875 €**
Spezifischer Gebäudefaktor (€)		1.758,41		
Objektgröße / qm MNF		x	104,00	

IV. Objektspezifische Grundstücksmerkmale			=	**-25.000 €**
Werterhöhend (€)	0,0%	=	0	
Wertmindernd (€)	-13,7%	=	-25.000	

Vergleichswert	=	**157.875 €**

Vergleichswert des Bewertungsobjekts, gerundet	=	**158.000 €**

5. Verkehrswert des Bewertungsobjekts

5.1 Zusammenfassung

Ergebnisse der Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert (Marktwert) gemäß §194 BauGB „wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre".

Gemäß § 6 (1) ImmoWertV wurden unter Berücksichtigung der im Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen (> Abschnitt 4). Ihnen lagen geeignete und objektspezifisch differenzierte Eingangsdaten zugrunde; die allgemeinen Wertverhältnisse und besonderen Grundstücksmerkmale wurden berücksichtigt.

Würdigung Im Bewertungsfall handelt es sich um ein Teileigentum (Gewerbe). Da hier i.W. Rendite-/Vermietungsaspekte im Vordergrund stehen, wird dem Ertragswertverfahren hinsichtlich der baulichen Individualität des Objekts, Größe und Drittverwendung ein höheres Gewicht beigemessen als dem Vergleichswert. Eine Eigennutzung bzw. der Substanz-/Sachwert sind nicht maßgeblich wertbestimmend; die Verfahrensergebnisse werden daher nach der Formel ((EW x 1,00 + VW x 0,70) / 1,70) gewichtet.

Verfahrenswerte Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren, unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit sowie in Bezug auf die Preisbildungsmechanismen im Geschäftsverkehr zu bemessen; es resultiert zunächst vorläufig:

Ertragswert		157.000,- €
Vergleichswert		158.000,- €
Bodenwertanteil		148.422,- €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale („BoG")		-25.000,- €
Vorläufiger, gewichteter Verkehrswert; rd.		157.000,- €
Ertrags- bzw. Qm-Gebäudefaktor	14,54	1.510,- €
Vorläufiger, gewichteter Verkehrswert (ohne „BoG"); rd.		182.000,- €
Ertrags- bzw. Qm-Gebäudefaktor	16,85	1.750,- €

5.2 Plausibilitätsprüfung

5.2.1 Mittelbare Vergleichszahlen

Qm-Kaufpreise

Der Gutachterausschuss Hamburg benennt im aktuellen Immobilienmarktbericht erzielte Qm-Gebäudefaktoren von Wohn-/Geschäfts-/Bürohäusern. Die Vergleichszahlen sind zur Näherung, aber bei besonderen Grundstücksmerkmalen nicht direkt verwendbar:

		INNENSTADT	INNENSTADT-RAND	SONSTIGE LAGEN	GESAMT
Geschäftshäuser und Läden	Minimum			557	557
	Maximum	*	*	5.947	7.581
	Mittelwert			3.158	3.836
	Anzahl	0	2	8	10
Bürohäuser	Minimum			996	996
	Maximum	*	*	4.968	4.968
	Mittelwert			2.495	2.544
	Anzahl	1	1	13	15

(Quelle: [L4a])

Regressionsformel des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss Hamburg beziffert im Immobilienmarktbericht Rohertragsfaktoren von „Büro-/Geschäftshäusern außerhalb der Innenstadt" mit i.M. 17,6 (Spanne aus 62 Verkäufen: 7,7 bis 42,1; nur Geschäftshäuser/Läden: 15,1 aus 5 Verkäufen; [L4a]).

Die Differenz der Vergleichszahlen zum vorläufigen Verkehrswert ist im Hinblick auf die Objektverhältnisse m.A.n. marktgerecht. Nach einer Regressionsformel des Gutachterschusses resultiert für den Bewertungsfall lage- und baualtersbezogen:

Ausgangswert	= (Modellvorgabe)		24,78
• Lagefaktor	= (840,- €/qm Norm-BRW22 / 900,- €/qm) ^{0,2412}	x	0,9835
• Baualtersfaktor	= (0,00013 x Alter^2 - 0,0091 x Alter + 1,156)	x	1,0000
	= (Wenn Baualter >30 Jahre = 1,0; hier Alter: 146 Jahre)		
• Baujahrsfaktor	= (Bei Baujahrklasse bis 1939)	x	1,1500
• Gebäudeartfaktor	= (Wenn 1-geschossiger Laden= 0,80; sonst 1,0)	x	1,0000
Aktualisierungsfaktor	= (zum Stand 01.01.2026; Modellvorgabe)	x	0,5500
Ertragsfaktor	=	=	15,41

5.3 Verkehrswert

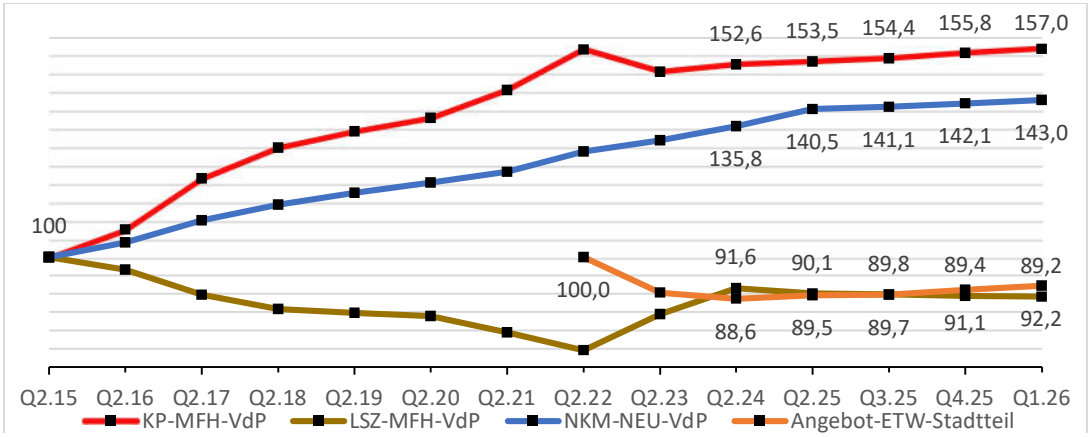
5.3.1 Allgemeine Wertverhältnisse / Marktanpassung i.S.v. §7 ImmoWertV

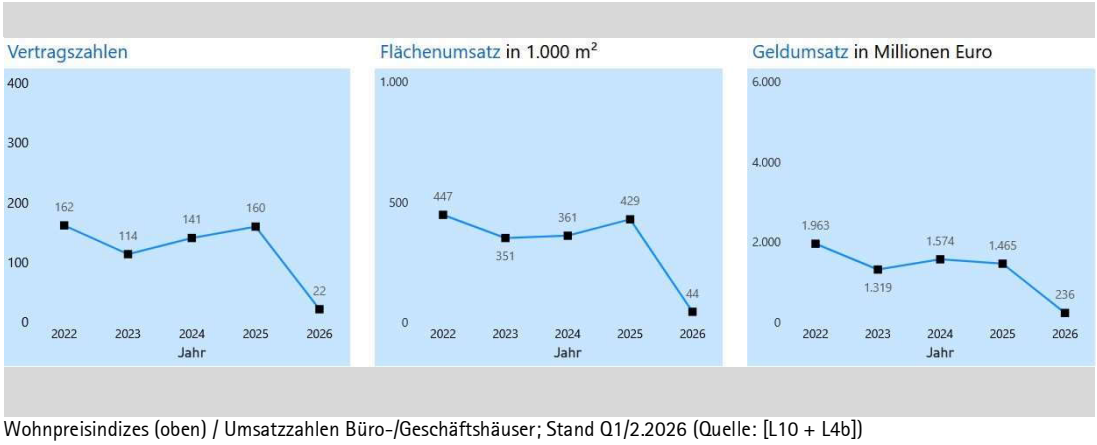
Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt und Verwertungspotential

Zur Wertermittlung wurden u.a. Bodenrichtwerte, Marktdaten und Vergleichsfaktoren des Gutachterausschusses Hamburg herangezogen. Diese liegen zum Auswertungsstand 01.2026 vor und sind auf ihre Aktualität in Bezug auf den Bewertungsstichtag zu prüfen.

Zum Wohngrundstücksmarkt zeigen Angebots-/transaktionsbasierte Marktindikatoren aktuell leicht positive Preisentwicklungen für Hamburg (Q4/25 > Q1/26: EFH: +0,2%; MFH: +1,2%; ETW: + 1,2%; NKM: +1,0%); das Gewerbesegment ist weiterhin umsatzschwach.

Im Hinblick auf die Preisindizes erfolgt hier keine konjunkturelle Anpassung; auch aktuelle Auswertungen des Gutachterausschusses zeigen für den regionalen Teilmarkt nur niedrige Vertrags- bzw. Geldumsatzzahlen an [L4b: Stand Q1.2026].





Wohnpreisindizes (oben) / Umsatzzahlen Büro-/Geschäftshäuser; Stand Q1/2.2026 (Quelle: [L10 + L4b])

Marktfähigkeit O.g. Preisindizes verdeutlichen Tendenzen; Teilmärkte bzw. Einzelfälle können davon abweichen. Dies gilt v.a. für energetisch/strukturell unzeitgemäße, hochpreisige, individuelle oder dezentrale Objekte, die einer mäßigen Marktaktivität in nicht nur ungünstigen Konjunkturzyklen unterliegen.

Im Bewertungsfall handelt es sich um eine Gewerbe-bzw. Sondereigentumsfläche in einem Wohn- und Geschäftshaus; es liegt in mäßiger, dezentraler Gewerbelage und verfügt über einen unterdurchschnittlichen Nutzwert.

• Für die Verwertbarkeit positiv sind die marktgängige Grundrissstruktur/Objektgröße, der durchschnittliche Instandhaltungszustand der Gesamtanlage und die Nutzungsperspektiven.

• Nachteiliger ist die Baujahresklasse bzw. ein unterdurchschnittlicher Modernisierungsgrad des Sondereigentums. Dies erfordert mittelfristig ein höheres Investitionsvolumen.

• Die bauliche Gesamtkonzeption ist recht individuell; das Vermietungs-/Ertragsrisiko ist durch die Lage im Souterrain deutlich erhöht.

Im vorläufigen Verfahrenswert wurde das lage- und objektspezifische Risikoprofil differenziert gewürdigt. M.A.n. ist keine separate Marktanpassung für die geringe Nachfrage nach Gewerbeflächen begründet. Ich halte hier keinen Verwertungsabschlag für angemessen.

Besichtigungsumfang Der Zutritt zum Bewertungsobjekt war möglich, der zu den sonstigen Allgemeinbereichen nicht. Aufgrund des Besichtigungsumfangs ist der Zustand von Raumoberflächen und Heizungs-/Elektro-/Sanitäranlagen teilweise unbekannt. Ich halte u.a. im Hinblick auf die mir vorliegenden Verwalterangaben keinen Abschlag für angemessen.

Vermietungssituation Gemäß Abschnitt 2.3.3 existiert ein Mietverhältnis. Vermietete Objekte können weniger gefragt als solche, bei denen eine Wahl der Mieter/Mietbedingungen möglich ist. Der Abschlag ist z.B. umso höher, je geringer die Mietrendite, je besser die Lage und je größer die Eigennutzungsabsicht ist. Umgekehrt kann eine überdurchschnittliche Miete einen Zuschlag begründen. Im Hinblick auf die Differenz zwischen marktüblicher (900,- €) und vertragsgemäßer Miethöhe (= 798,- € = 700,- € NKM ist x 1,14 Wertsicherungsfaktor aus VPI-Indexstand 125,0 zum 05.2026 zu 1,08 zum 04.2022) und die Restlaufzeit des Mietverhältnisses setze ich keinen Vermietungsabschlag an.

Im Hinblick auf die Marktverhältnisse und die Plausibilitätsprüfungen bedarf es m.A.n. keiner weiteren Anpassung des vorläufigen Verfahrenswerts. Es resultiert:

Vorläufiger Verfahrenswert, rd.	157.000,- €
Anpassung „Besichtigungsumfang"	0,- €
Anpassung „Vermietungssituation"	0,- €
Marktangepasster Verfahrenswert, rd.	157.000,- €

5.3.2 Zusammenfassung

Verkehrswert

Der Verkehrswert wurde unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse und Preisbildungsmechanismen auf dem Grundstücksmarkt ermittelt sowie auf seinen Marktbezug plausibilisiert. Insgesamt halte ich das Verfahrensergebnis für marktgerecht.

Hierin sind neben der Marktlage und den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen etwaige Zustandsunsicherheiten aufgrund des Besichtigungsumfangs m.A.n. angemessen berücksichtigt. Hinweise für sonstige/weitere Anpassungen liegen mir nicht vor.

Zusammenfassend schätze ich den Verkehrswert des im Grundbuch von Hohenfelde / Blatt 4632 eingetragenen Teileigentums, belegen „Güntherstraße 96 in 22087 Hamburg-Hohenfelde", zum Wertermittlungsstichtag 30.06.2026 gerundet auf:

157.000,- EURO (Verkehrswert)

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

Hamburg, den 09.07.2026

Dipl. – Ing. Architektur Steven Meyer

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

Geprüfter Denkmalpfleger, Universität Bamberg

6. Quellen- und Literaturverzeichnis

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auswahl)

BauGB. Baugesetzbuch; aktueller Stand.
ImmoWertV 2021 / ImmoWertA 2023
Immobilienwertermittlungsverordnung und Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV.
Sonstiges. Wohnflächen-, Betriebskosten- und II. Berechnungsverordnung, BauNVO, HBauO, BGB, ZVG, WEG, HWG, SAG, EnEV etc. in der am Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.

Quellen / Literatur / Kommentare zur Wertermittlung (Auswahl)

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

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

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

[L4a / 4b]. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg;
(a) Immobilienmarktbericht Hamburg; (b) Interaktives Dashboard; aktueller Stand.

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

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

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

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

[L9a / 9b]. (a) Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein. Stadtteilprofile, Reihe Nord.regional; aktueller Stand. (b) Wegweiser-Kommune.de. Kommunaldaten Deutschland.

[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, Destatis, Bundesbank, Angermann etc. (Auswahl).

7. Verzeichnis der Anlagen

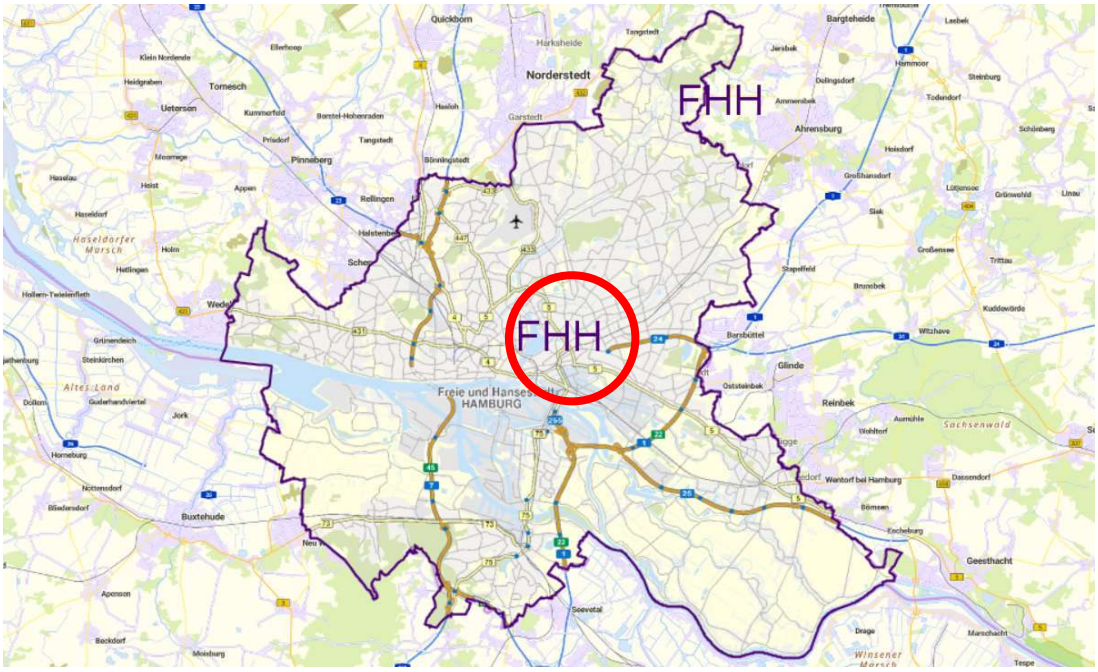
Anmerkung

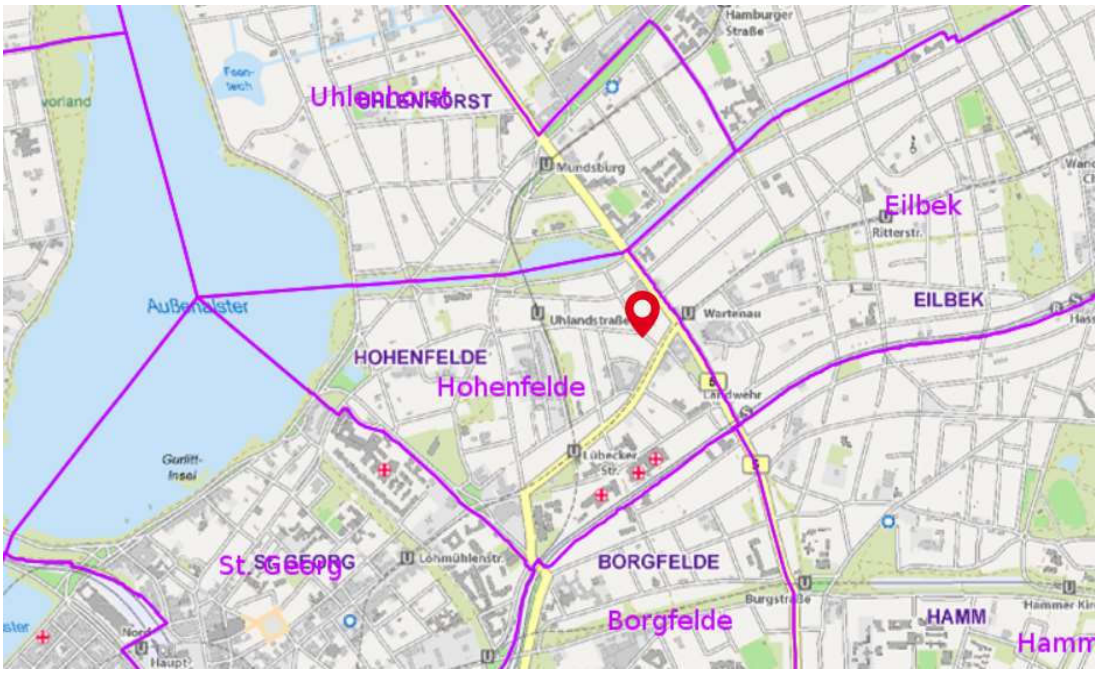
Vorliegende Bau- bzw. Lagepläne können von der örtlichen Situation abweichen; ggfs. sind sie hier nur schematisch korrigiert. Die Abbildung / Veröffentlichung von Fotos privater Innenräume sowie nicht von öffentlichen Flächen aus einsehbaren Grundstücksbereichen erfolgt nach Zustimmung durch Eigentümer; ggfs. wurde diese nicht erteilt. Die Anlagen dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder anderweitig verwendet werden.

Übersicht

Anlage 1.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 01
Anlage 1.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 02
Anlage 2.1	Baupläne	Seite 03
Anlage 3.1	Flächen/Plausibilisierung	Seite 06
Anlage 4.1	Objektdokumentation (Lage)	Seite 07
Anlage 4.2	Objektdokumentation (Außenbereiche)	Seite 08
Anlage 4.3	Objektdokumentation (Baudetails)	Seite 09
Anlage 5.1	Bodenrichtwert	Seite 12
Anlage 6.1	Behördenunterlagen	Seite 16

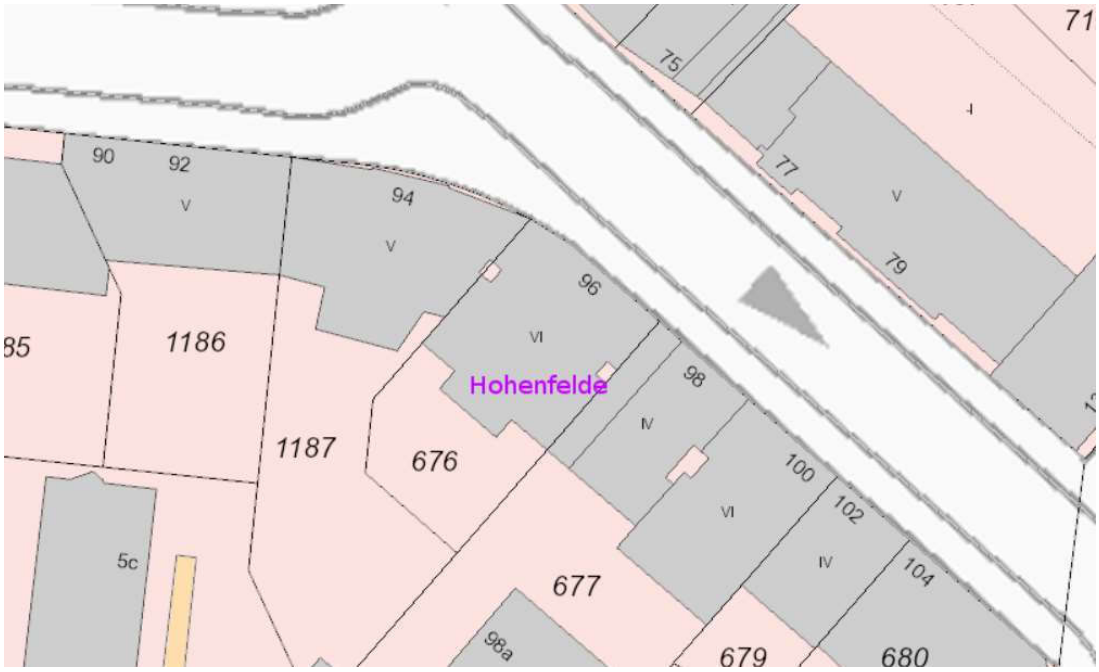
Gesamtseiten: 16

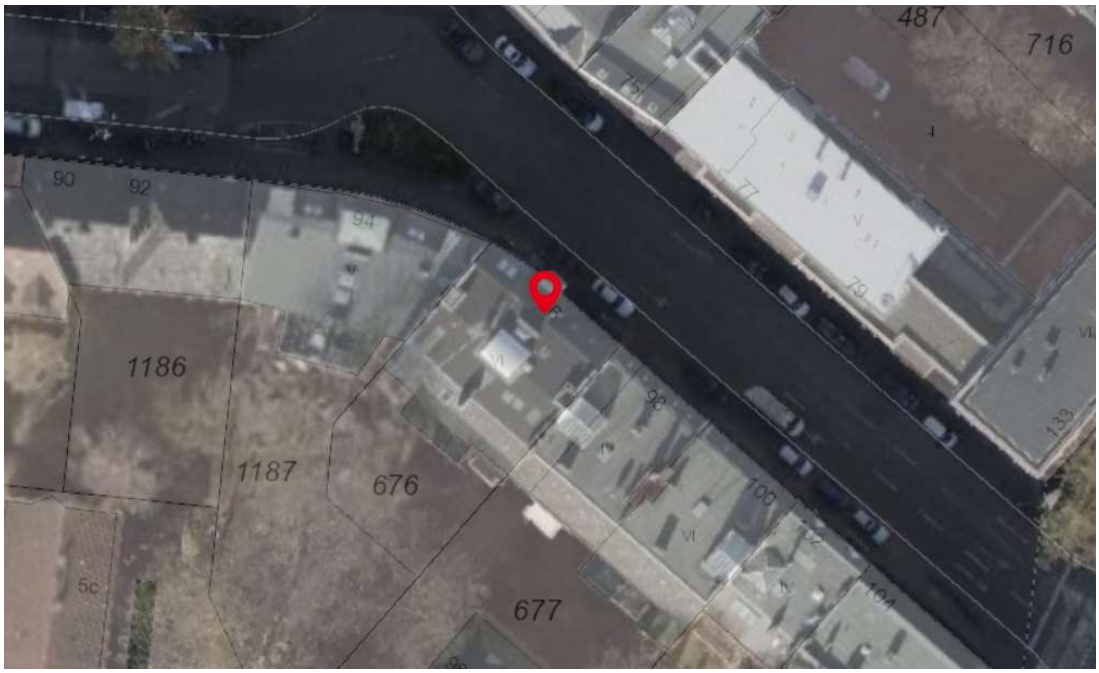




Stadtkarte

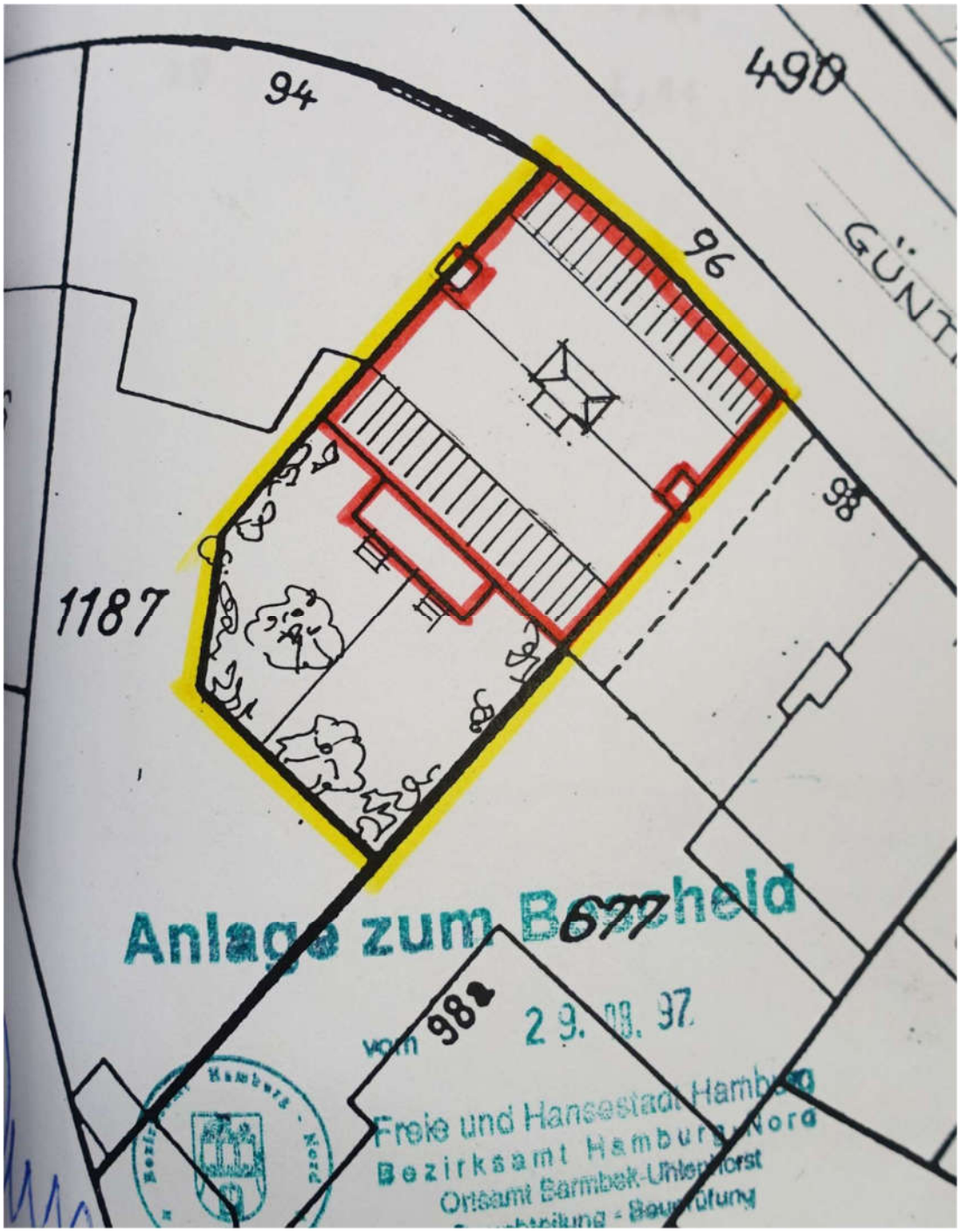
(Quelle: geoprtal-hamburg.de © FHH, LGV; hier ohne Maßstab).





Stadtkarte (ALKIS) / Luftbild mit Grenzverlauf

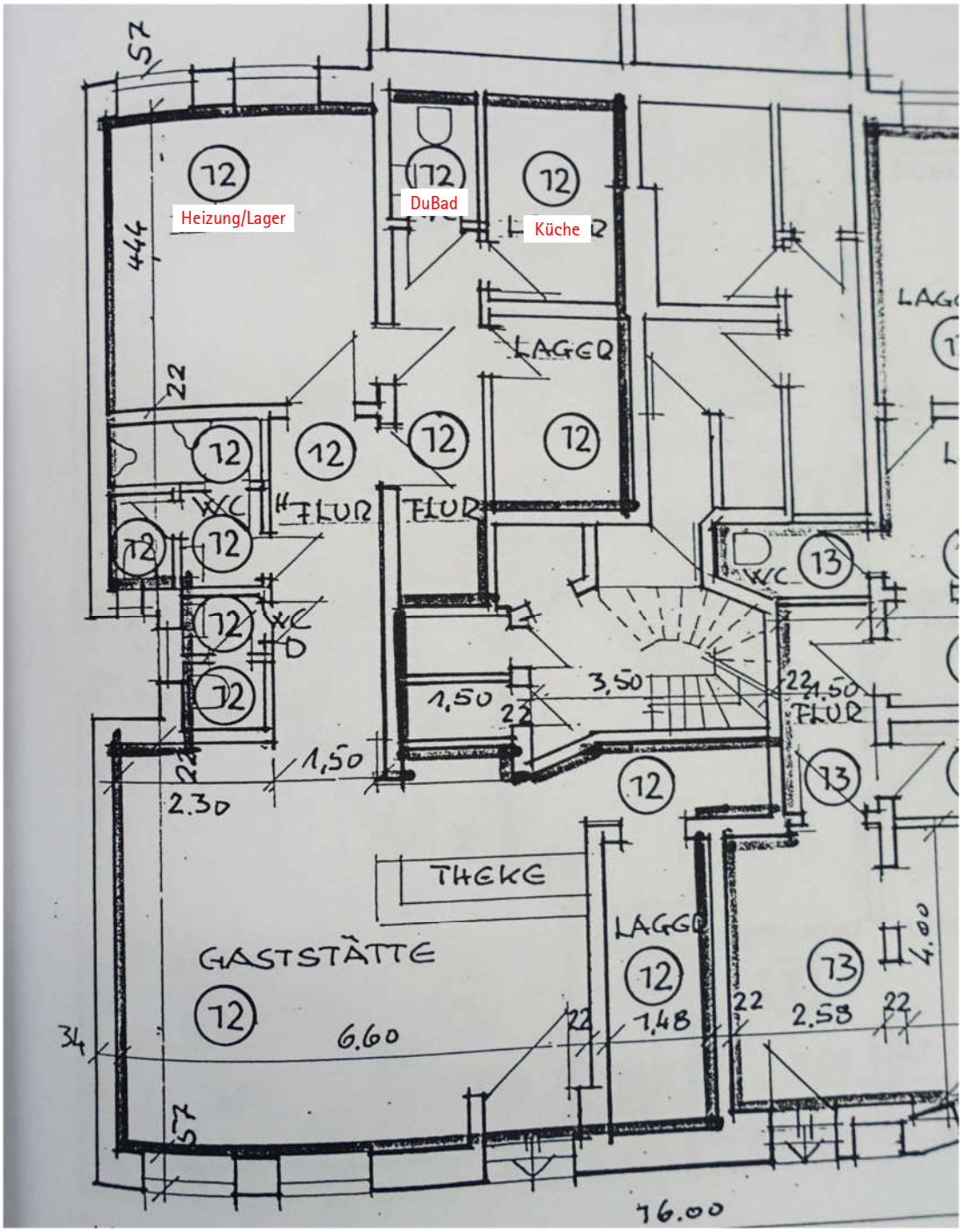
(Quelle: geoprtal-hamburg.de © FHH, LGV; ALKIS-Layer: 70%); hier ohne Maßstab



Lageplan zum Flurstück 1321

(Planstand 2022 / hier ohne Maßstab / Norden oben / Quelle: Grundakte)

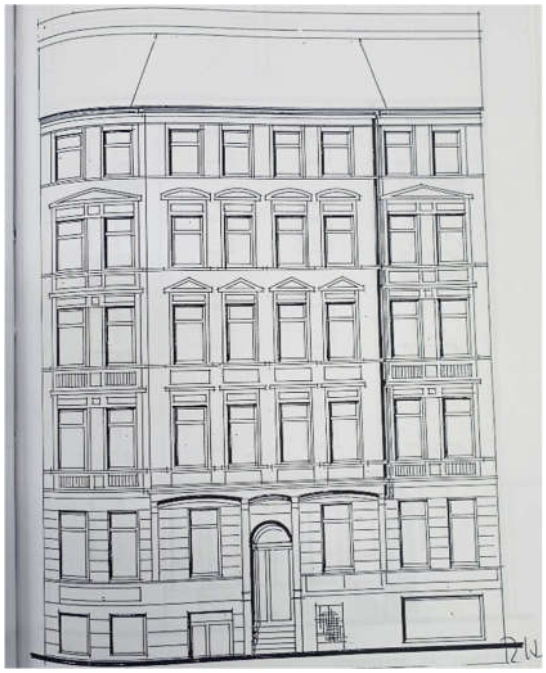
Bau-/Aufteilungspläne

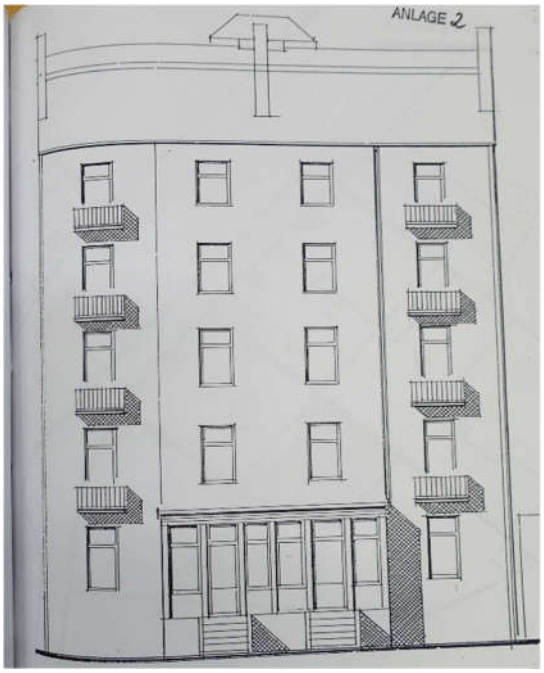


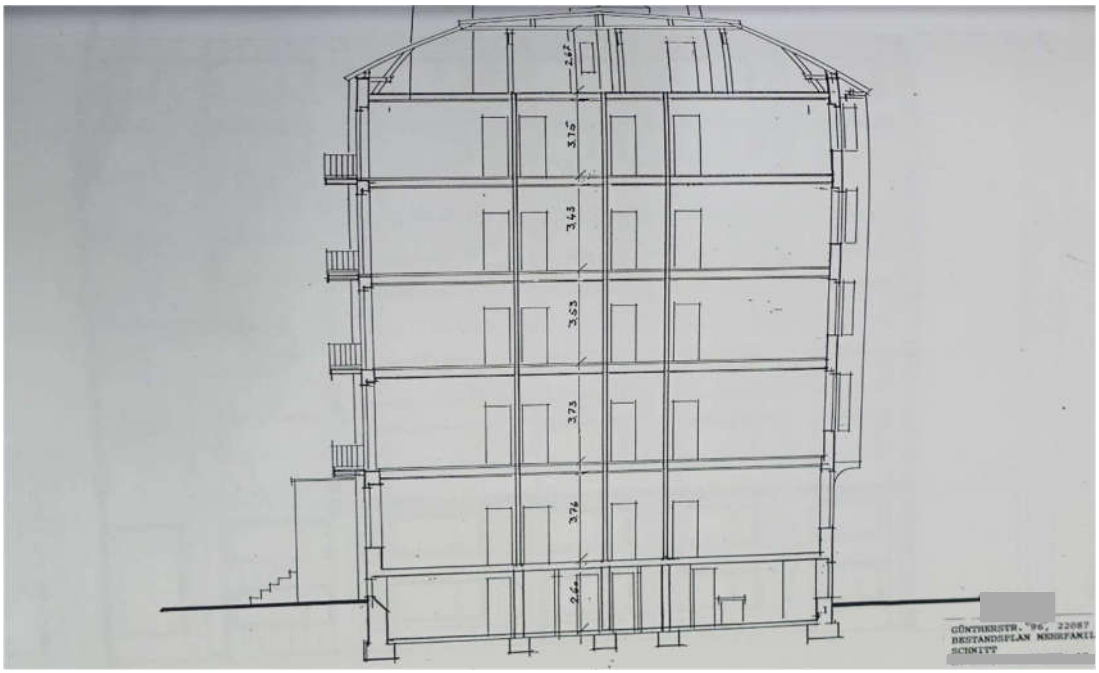
Kellergeschoss/Souterrain / Sondereigentum Nr. 12

(Planstand 1997 / hier ohne Maßstab / Norden unten rechts / Quelle: Grundakte)

Bau-/Aufteilungspläne







Ansichten / Querschnitt

(Planstand 1997 / hier ohne Maßstab / Quelle: Grundakte)

Flächen / Plausibilisierung — Anlage 3.1

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

B96
SE12 (UG)

Wohn- bzw. Nutzfläche										Grund-fläche		Nutz-faktor		WF in qm
GastR	ca.	6,60	x	5,75	+	1,88	x	4,73	=	46,78	x	1,00	=	46,8
+ Lager	ca.	2,45	x	1,55	+	4,00	x	1,65	=	10,37	x	1,00	=	10,4
Flur 1	ca.	1,57	x	4,73					=	7,43	x	1,00	=	7,4
WC-D+Flur	ca.	1,01	x	1,07	+	1,01	x	0,80	=	1,88	x	1,00	=	1,9
WC-H+Flur	ca.	1,01	x	2,48	+	1,01	x	2,10	=	4,62	x	1,00	=	4,6
Lager 2+3	ca.	4,33	x	3,83	+	2,93	x	2,10	=	22,72	x	1,00	=	22,7
Flur 2+WC	ca.	1,11	x	4,13	+	1,11	x	2,07	=	6,88	x	1,00	=	6,9
Küche	ca.	3,17	x	1,92					=	6,08	x	1,00	=	6,1
Abzug (WF)	ca.	1,87	x	1,65					=	-3,09	x	1,00	=	-3,1
									(	103,67	)		(	103,7)
Sonstiges														
-	ca.	0,00	x	0,00					=	0,00	x	0,00	=	0,0
-	ca.	0,00	x	0,00					=	0,00	x	0,00	=	0,0
-	ca.	0,00	x	0,00					=	0,00	x	0,00	=	0,0
-	ca.	0,00	x	0,00					=	0,00	x	0,00	=	0,0
-	ca.	0,00	x	0,00					=	0,00	x	0,00	=	0,0
									(	0,00	)		(	0,0)
Terrasse	ca.	0,00	x	0,00					=	0,00	x	0,00	=	0,0
									(	0,00	)		(	0,0)
I - WF/NF laut Plausibilisierung													=	**103,67**
II - WF/NF laut Angabe: **TE + AP** / Verwalter / **Bauakte** / KV:													=	**95,00**
Abweichung: " I " differiert zu " II ":													=	**9,13%**

Neben-Nutzfläche Angaben laut Bauakte									Grund-fläche		Nutz-faktor		NF in qm
AbStR	ca.	0,00	x	0,00					=	0,00	x	0,00	=	**0,0**
									(	0,00	)			
													=	**0,0**

Wertrelevante Geschoss-/Grundfläche
Angaben überschlägig anhand Bauakte / Flurkarte

G96

Grund- und Geschossfläche (GR / GF)									GR		Geschoss	
EG (HP)	ca.	16,00	x	16,50	+	7,70	x	2,10	=	**280**	x	1,00
1.-4.OG	ca.	16,00	x	16,50	+	8,00	x	1,00	=	272	x	4,00
DG	ca.	8,16	x	16,50	+	3,00	x	3,00	=	144	x	1,00
Souterrain	ca.	16,00	x	16,50					=	264	x	1,00
-	ca.	0,00	x	1,00					=	0	x	0,00
-	ca.	0,00	x	1,00					=	0	x	0,00
Abzug	ca.	1,00	x	1,64					=	-2	x	7,00
Loggien/WG	ca.	0,00	x	0,00					=	0	x	0,00
								GR (Fettdruck)	=	280		GF	=	**1.764**

WGFZ	Geschossfläche/Grundstücksfläche-Anteil	=	1.764	/ 468	= **3,77**
GRZ	Grundfläche/Grundstücksfläche	=	280	/ 468	= **0,60**

(GRZ; ohne TG oder Anlagen i.S.v. §§14, 19, 21a BauNVO)



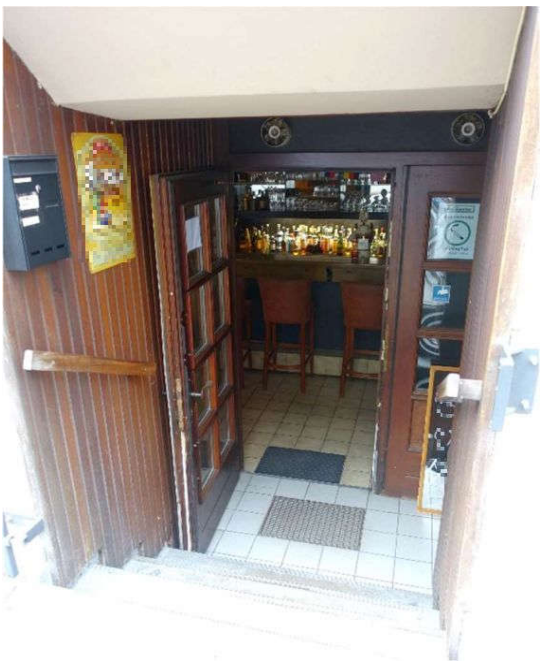


Straßenraum Güntherstraße





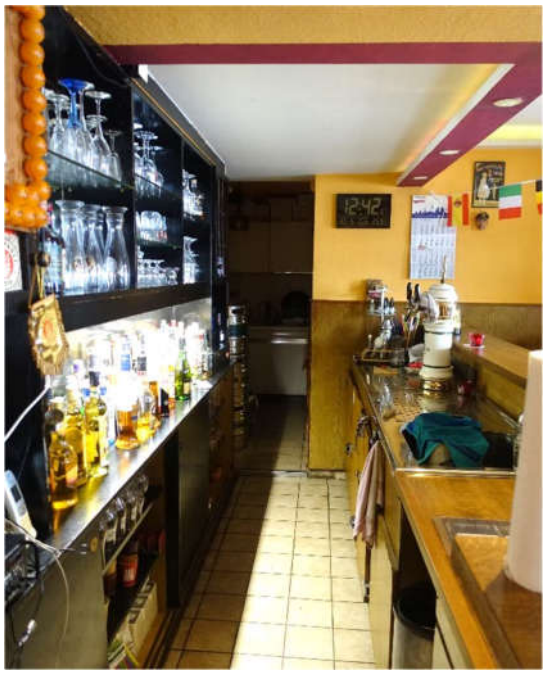




Straßen- / Gartenfassade / Eingangssituation SE-Nr. 12







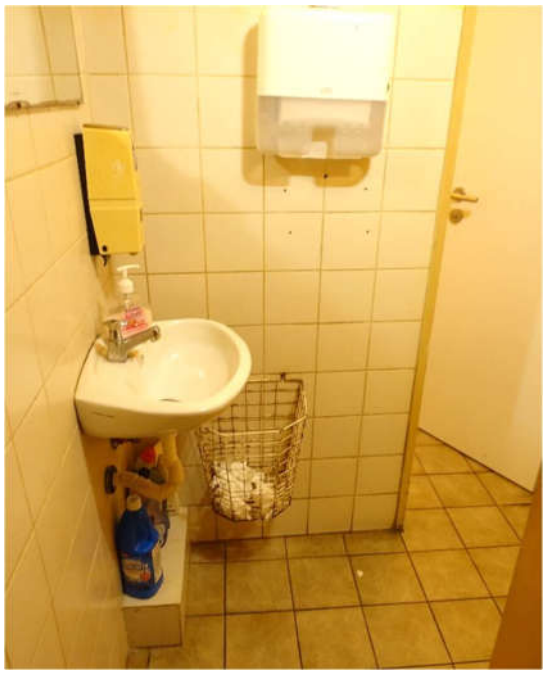


SE-Nr. 12: Gastraum / Tresen / Flur

Objektdokumentation (Bau-/Details)









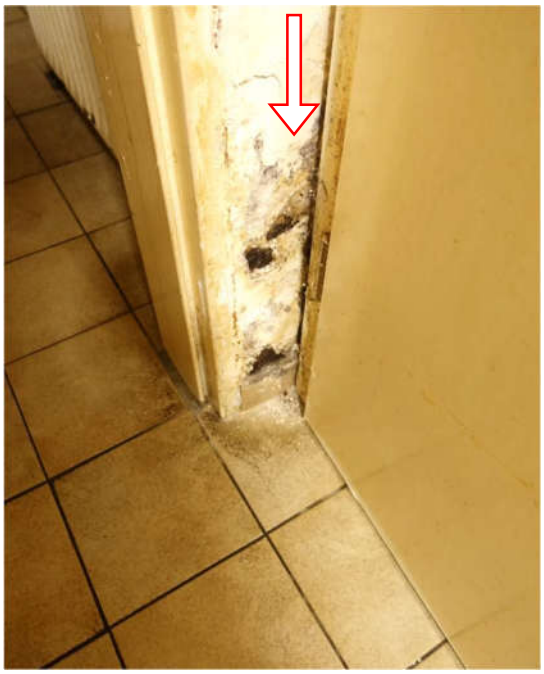
SE-Nr. 12: Küche / Duschbad / WC-Anlagen

Objektdokumentation (Bau-/Details)

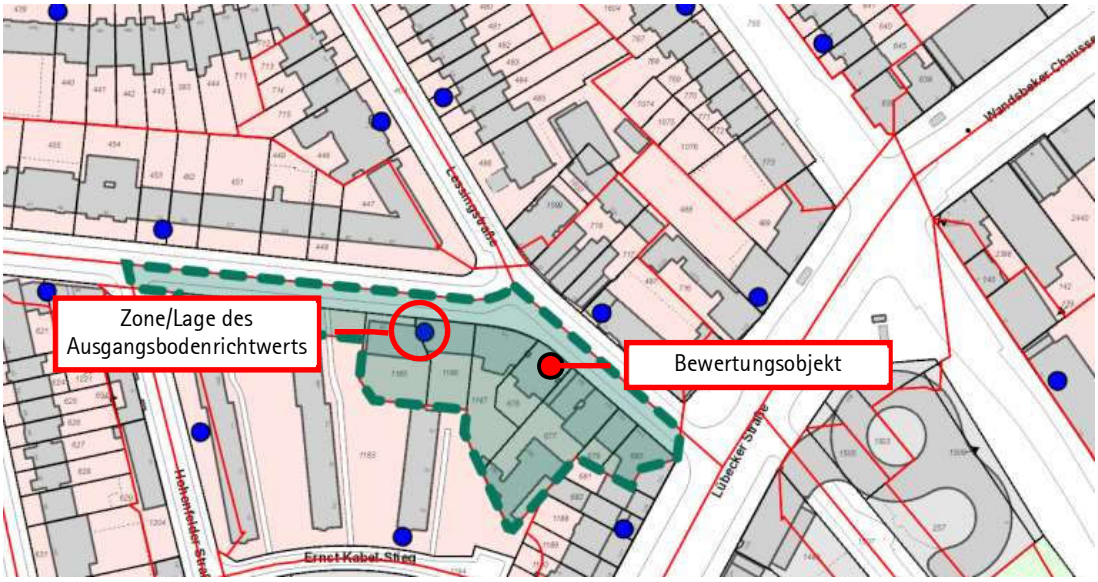








Haustechnik / Ausblühungen + Schimmelbefall (Lager / Küche / Innenflur)



Bodenrichtwertnummer: 01227282

Entwicklungszustand	B Baureifes Land

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenfrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	MFH Mehrfamilienhäuser
Wertrelevante Geschossflächenzahl	1.60
Gewählter Stichtag	01.01.2026
Bodenrichtwert	2.410,72 €/m²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

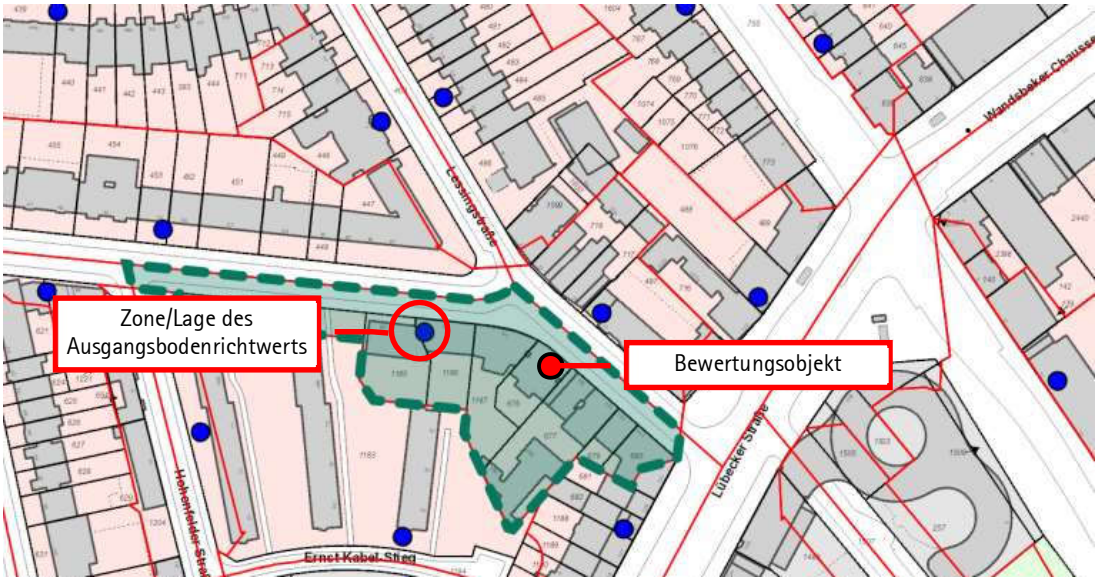
Wertrelevante Geschossflächenzahl	3.77
Gewählter Stichtag	01.01.2026
	4.813,02 €/m²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Güntherstraße 92
PLZ, Gemeinde	22087 Hamburg
Bezirk	Hamburg-Nord
Stadtteil	Hohenfelde
SGE (Stat. Gebietseinheit)	50005
Baublock	417011

Ausgangsbodenrichtwert „Güntherstraße (MFH)"

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



Bodenrichtwertnummer: 01327282

Entwicklungszustand	B Baureifes Land

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenfrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	GH Geschäftshäuser (mehrgeschossig, Wertanteil Erdgeschoss)
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.50
Gewählter Stichtag	01.01.2026
Bodenrichtwert	160,00 €/m²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl	3.77
Gewählter Stichtag	01.01.2026
	1.206,4 €/m²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Güntherstraße 92
PLZ, Gemeinde	22087 Hamburg
Bezirk	Hamburg-Nord
Stadtteil	Hohenfelde
SGE (Stat. Gebietseinheit)	50005
Baublock	417011

Ausgangsbodenrichtwert „Güntherstraße (GH)"

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

Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Finanzen und Bezirke

BFB – Amt 6, Adolphsplatz 3-5, D - 20457 Hamburg

Architektur.Denkmalpflege.Immobilienbewertung
Dipl. - Ing. Steven Meyer

Claudiusstraße 118
22043 Hamburg

Bezirksverwaltung
Anliegerbeiträge
Adolphsplatz 3-5
D - 20457 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 23 -
Telefax 040 - 4279 23990
Ansprechpartner:
Funktionspostfach:
anliegerbeitraege@fb.hamburg.de
Az.: 632/10 HF 4621 W
Hamburg, 18.03.2026

Bescheinigung
über Anliegerbeiträge

für das Grundstück

Straße:	Güntherstraße 96
Grundbuch:	Hohenfelde
Blatt:	4621-4633 W
Flurstück:	676

Erschließungsbeiträge
Die Güntherstraße ist endgültig hergestellt worden.
Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Sielbaubeiträge
Vor der Front zur Güntherstraße liegt ein Mischwassersiel.
Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielten Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Sielanschlussbeiträge
Die Bescheinigung erstreckt sich nicht auf die Kosten für die Herstellung von Anschlussleitungen.

Wohnungseigentum
Es handelt sich um Wohnungseigentum.
Bei allen Beitragsarten mit Ausnahme der Sielbeiträge sind die einzelnen Wohnungseigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.
Für Sielbeiträge besteht dagegen die persönliche Haftung des Wohnungseigentümers als Gesamtschuldner.
Die Freie und Hansestadt Hamburg, - vertreten durch die Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke, Abteilung Anliegerbeiträge -, erklärt folgendes:

„Im Falle einer Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Wohnungseigentums nimmt die Freie und Hansestadt Hamburg den Vorrang etwa noch zu zahlender Sielbeiträge (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 Zwangsversteigerungsgesetz in Verbindung mit dem Sielabgabengesetz) nur für jeden Bruchteil der Sielbeiträge in Anspruch, zu dem die Miteigentümer am Grundstück beteiligt sind. Die persönliche Haftung des Wohnungseigentümers als Gesamtschuldner (nach dem Sielabgabengesetz) bleibt durch diese Erklärung unberührt."

Auszug Anliegerbescheinigung

(Quelle: Bezirksverwaltung)