

GUTACHTEN

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

steven meyer · architektur · denkmalpflege · immobilienbewertung

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



Verkehrswert des Wohnungseigentums „WE 4“ / Maisonettewohnung im Hochparterre rechts
Schwanenwik 34 in 22087 Hamburg-Uhlenhorst
Unterstellt unbelastet und zum Wertermittlungstichtag 03.12.2025

2.750.000,- EURO

902 K 23/25 Geschäftsnummer des Auftraggebers
Amtsgericht Hamburg-St. Georg, Lübeckertordamm 4, 20099 Hamburg
Gutachten-Nr.: / IV mit 59 Seiten zuzüglich 14 Seiten für Anlagen



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Gegenstand der Wertermittlung

Bewertungsobjekt ist ein Wohnungseigentum belegen „Schwanenwik 34 in 22087 Hamburg-Uhlenhorst“. Typologisch handelt es sich um eine Etagen-/Maisonettewohnung im Hochparterre / Gartengeschoss eines Mehrfamilienhauses des Ursprungsbaujahres 1890 mit 4 Vollgeschossen, Dach-/Staffelgeschoss von 2020f und Keller; die Eigentümergemeinschaft besteht aus 12 Wohn- bzw. 2 Gewerbeeinheiten verteilt auf 1 Baukörper.

Das Objekt ist eingetragen im Grundbuch von Hohenfelde / Blatt 5919 und besteht aus dem 1.221 / 10.000 Miteigentumsanteil am 1.455qm großen Flurstück 853 der Gemarkung Hohenfelde, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung „WE 4“ sowie den Sondernutzungsrechten an Grundstücksflächen und 1 Abstellraum im Haus Schwanenwik Nr. 33. In Abteilung II existieren mehrere Grunddienstbarkeiten und der Zwangsversteigerungsvermerk.

Der Zutritt zum Bewertungsobjekt war möglich. Die Wohnung verfügt über eine gehobene, teilmodernisierte Ausstattung und befindet sich tw. in einem mäßigen Instandhaltungszustand; es besteht erheblicher Fertigstellungs- sowie Instandsetzungs-/Sanierungsbedarf. Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgen über Fernwärme. Die angesetzte Wohnfläche von rd. 286qm ist verteilt auf 2 Wohnebenen, 9,0 Zimmer, 2 Küchen-/3 Sanitärräume, 1 Wintergarten, Flur-/Nebenflächen und 1 Dachterrasse (anteilig).

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag nicht genutzt und auskunftsgemäß nicht vermietet. Die Gesamtanlage steht unter Denkmal- und Ensembleschutz, steht in funktionaler/grundbuchrechtlicher Verbindung mit den Häusern Schwanenwik Nr. 31/32/33 und befindet sich in einem modernisierten Zustand mit Fertigstellungsbedarf. Das Grundstück liegt in bevorzugter, zentraler Lage nahe der Außenalster.

Ergebnisse der Wertermittlung

Verkehrswert: 2.750.000,- € * (unterstellt unbelastet, inkl. Risikoabschlag)

Kennzahlen*:	9.615,- €/qm	Gebäundefaktor (Verkehrswert / Wohnfläche)
	56,2 %	Bodenwertanteil, relativ
	1.546.163,- €	Bodenwertanteil, absolut
	70 Jahre	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
	03.12.2025	Wertermittlungsstichtag



Inhaltsverzeichnis

1.	<u>Allgemeine Angaben</u>	4
2.	<u>Beschreibung des Grundstücks</u>	
2.1	Lage- und Grundstücksmerkmale	6
2.2	Privat- und öffentlichrechtliche Situation	10
2.3	Miet- und Nutzungsverhältnisse	17
3.	<u>Beschreibung der baulichen Anlagen</u>	
3.1	Gebäude und Außenanlagen	18
3.2	Instandhaltungs- und Modernisierungszustand	21
3.3	Bau- und Grundstückskennzahlen	26
3.4	Flächen- und Nutzwertanalyse	29
3.5	Gesamt- und Restnutzungsdauer	30
4.	<u>Ermittlung des Verkehrswerts</u>	
4.1	Bodenwertermittlung	32
4.2	Ertragswertermittlung	35
4.3	Vergleichswertermittlung	44
5.	<u>Verkehrswert</u>	
5.1	Zusammenfassung	47
5.2	Plausibilitätsprüfung	48
5.3	Marktlage / Besondere Wertverhältnisse / Verkehrswert	51
6.	<u>Quellen- und Literaturverzeichnis</u>	58
7.	<u>Verzeichnis der Anlagen</u>	59



1. Allgemeine Angaben

Auftrag / Bewertungsgegenstand

Durch Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-St. Georg vom 21.07.2025 wurde ich im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens 902 K 23/25 beauftragt, den Verkehrswert des im Grundbuch wie folgt eingetragenen Grundbesitzes zu ermitteln:

Grundbuch Hohenfelde / Blatt 5919 / Bestandsverzeichnis (Auszug)				
Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				
Lfd.-Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
• 1	1.221 / 10.000	Miteigentumsanteil an dem Grundstück		
	Hohenfelde	853	Gebäude- und Freifläche Schwanenwik 34	1.455qm
	verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan bezeichnet mit „Nr. WE 4“. Sondernutzungsrechte sind vereinbart (...).			
• 2/Zu 1	Geh- und Fahrrecht			
• 3/Zu 1	Nutzungsrecht an Abstellraum „SW 34 / WE 4 SNR-TG-6“			
• 4/Zu 1	Fahrradkellermitbenutzungsrecht			
• 5/Zu 1	Müllraummitbenutzungsrecht			
• 6/Zu 1	Wegerecht			

Ortsbesichtigung / Arbeitsunterlagen zur Wertermittlung

Wertermittlungs- und Qualitätsfeststellungsstichtag ist das bei den Beteiligten mit Einschreiben fristgerecht angekündigte Datum der Ortsbesichtigung am 03.12.2025. Anwesend zum Termin waren zeitweilig ein Vertreter der Eigentümerin Abt. I / Nr. 2, der vorläufige Insolvenzverwalter, ein Bevollmächtigter der Gläubigerin sowie der Unterzeichner. Der Zutritt zum Bewertungsobjekt nebst Grundstück war möglich.

Der Unterzeichner hat erforderliche Informationen zum Grundstücks- und Gebäudebestand aus Bau-/Grundakten bzw. öffentlichen Registern, zum öffentlichen Baurecht sowie zu allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt beschafft.

Zudem liegen Unterlagen von der Hausverwaltung und vom Auftraggeber vor (Gerichtsakte zum 22.07.2025). Die Eigentümerin hat keine Angaben zu Gebäude- / Nutzungsverhältnissen oder angefragte Informationen zur Verfügung gestellt.



Haftungs- und Leistungsabgrenzung

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

- Für 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 Bauabschnitts mit dem Bewertungsobjekt wie es bei einer Besichtigung ohne Freilegung verdeckter Substanz möglich war. Für uneinsehbare Bereiche wird die Übereinstimmung mit sonstigen Objektmerkmalen, baujahrestypischen Ausführungen bzw. vorliegenden Informationen unterstellt.
- Untersuchungen zu verdeckten Bauteilen, zur Funktion technischer Anlagen/Installationen/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 hier nicht Auftragsinhalt.
- Flächen-/Maß-/Baukennzahlen basieren auf vorhandenen, u.U. unvollständigen/nur in Stichproben kontrollierten Unterlagen/Angaben und dienen der Beschreibung. Eine Vermessung von Grundstücks-/Sondernutzungsflächen/Baukörpern oder Flächen-/Volumenberechnungen i.S. der gesetzlichen Vorschriften sind hier nicht Auftragsinhalt.

Hinweis zum Urheberrecht

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

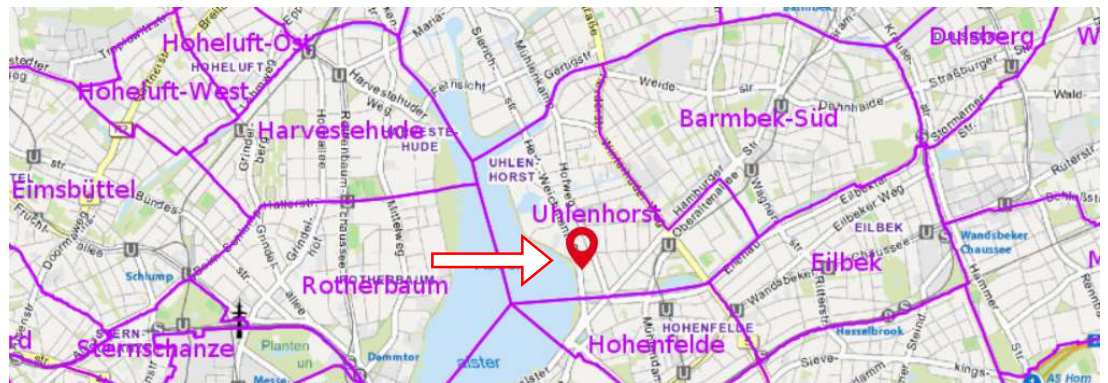


2. Beschreibung des Grundstücks

2.1 Lage- und Grundstücksmerkmale

Standort / Stadtteillage

Das Bewertungsobjekt liegt im zur FH Hamburg / Bezirksamtsbereich Nord zugehörigen Stadtteil „Uhlenhorst“, einem Siedlungsraum ca. 2,4km nordöstlich des Stadtzentrums sowie am östlichen Rand der Außenalster.



Siedlungsgefüge Der Stadtteil wird geprägt von höherer Baudichte durch tw. historische/ repräsentative Etagenhäuser bzw. Villen und Geschosswohnbauten der Wiederaufbauzeit in den nordöstlichen Bereichen sowie von der Nähe zur Außenalster.

Uhlenhorst hat ca. 19.250 Einwohner; statistische Daten zur Sozial-/Wohnstruktur zeichnen ein positives Profil [L9]. Im Unterzentrum „Hofweg/Papenhuder Straße“ oder im EKZ „Hamburger Meile“ (ca. 1,0km) befinden sich Versorgungsmöglichkeiten. Schulen, Sportstätten, Kindergärten und Grün-/Flächen zur Naherholung existieren im nahen Umfeld.

Verkehrslage Die Distanz zum Flughafen Hamburg beträgt ca. 7,3km, zur Autobahn ca. 5,2km (A24: Horn), zur Bahnhaltestelle ca. 1,4km (U3: Mundsburg) und zum Linienbus ca. 0,4km (z.B. 6, 17, 172: Mundsburger Brücke). Eine Anbindung an den weiteren Stadtraum besteht über die Bundesstraße 5 / Winterhuder Weg (1,0km); die Verkehrslage ist recht gut.

Wohn- bzw. Gewerbelage

Das Bewertungsobjekt liegt im südlichen Teil von Uhlenhorst bzw. im Siedlungsraum zwischen dem Orts-/Unterzentrum (300m nach Norden), der Mundsburger Brücke (300m südöstlich) sowie der Alster mit Vorland (ca. 30m nach Westen),



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

Nachbarumfeld Die „Schwanenwik“ bildet die Verlängerung der Straße „An der Alster“ nach Norden und ist am Objektstandort tw. höher frequentiert. Der Nahbereich wird geprägt durch 5-stöckige Etagen-/Mehrfamilienhäuser der Baujahre um 1860f bzw. eine geschlossene Bebauung auf größeren Grundstücken. Ca. 30m nach Westen befindet sich der Alsterpark; im weiteren Umkreis auch historische Stadtvillen, Geschäftsnutzungen und der denkmalgeschützte „Mundsburger Kanal“. Öffentliche Kfz-Parkstände sind bezogen auf die Siedlungsdichte wenige vorhanden.

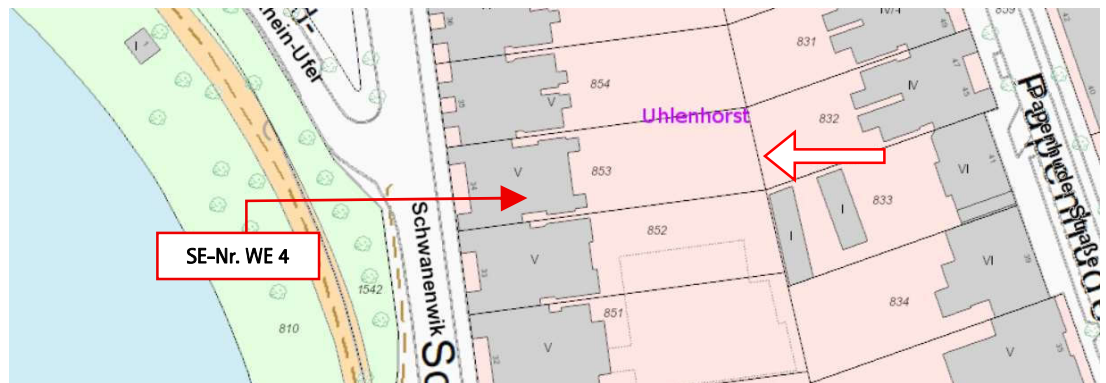
Lageeinordnung Hamburg weist positive soziodemografische/-ökonomische Merkmale auf. Die Lage ist im Bewertungsfall i.S.d. Drittverwendung für Wohnzwecke zu qualifizieren und bezogen auf den Stadtteil überdurchschnittlich. Bevorzugt sind auch Bereiche entlang „Schöne Aussicht“ oder „Am Feenteich“. Ein attraktiver, tw. recht hoch verdichteter Quartierscharakter mit guter Durchgrünung, die direkte Alsterlage, geringe Distanzen zu Infrastruktureinrichtungen sowie die Sozialindikatoren sind neutral bis positiv; nachteiliger ist die Nähe zu Hauptverkehrswegen bzw. zu Stör-/Lärmquellen.

Das Wohnlagenverzeichnis zur Kategorisierung i.S.d. Mietenspiegels weist den Standort bezüglich Statusindex, Grünbezug, Einwohnerdichte, Straßenart und Infrastruktur als gute Lage im obersten Bereich aus (Adresswert: 731,47; gute Lage ab 539,61; Median normale Lage: 483,74 / gute Lage: 575,16). Der Gutachterausschuss klassifiziert hier anhand des Bodenrichtwertniveaus für Eigentumswohnungen eine „bevorzugte Lage“ im mittleren Spannenbereich.

Insgesamt liegt m.A.n. eine sehr gute, zentrale Wohnlage im Stadtgebiet vor.

Grundstücksmerkmale

Das Flurstück 853 / Gemarkung Hohenfelde wird im Liegenschaftskataster und Grundbuch übereinstimmend mit einer Größe von 1.455qm geführt; es liegt innerhalb der Verwaltungsgrenzen des Stadtteils „Uhlenhorst“.



Liegenschaftskarte (Norden oben) © FHH, LGV

Grenzverhältnisse Das Flurstück verfügt über einen regelmäßigen, im Osten leicht abgeschrägten Zuschnitt mit i.W. ebener Topographie. Die Straßenfront „Schwanenwik“ beträgt rd. 20m; die Tiefe in Ost-West-Richtung rd. 72m. Wertrelevante Grenzbesonderheiten wie Überbauten/-hang wurden nicht bekannt.

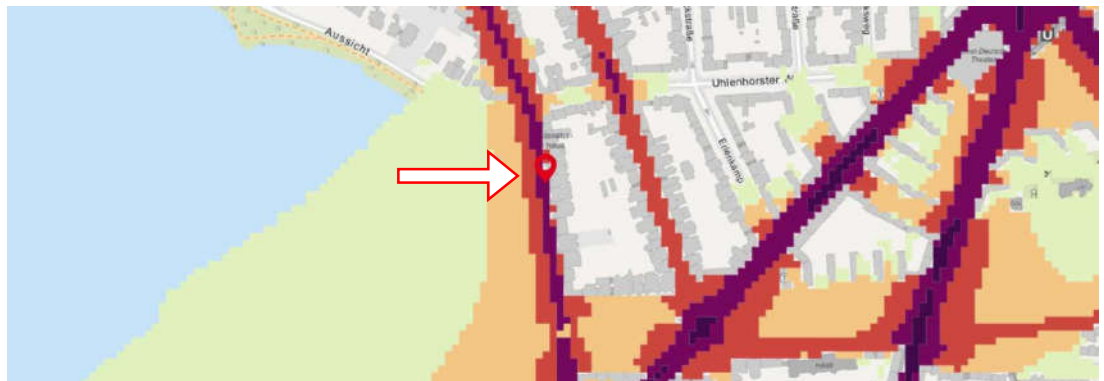
Situierung Das Flurstück ist bebaut mit 1 Etagenwohnhaus. Das Gebäude befindet sich rd. 4-8m ab Fahrbahn im westlichen/straßenzugewandten Grundstücksbereich, ist 2-seitig grenzstehend sowie angebaut. Der Hauptzugang erfolgt von Westen; eine Grundstückszufahrt existiert nicht. Das Bewertungsobjekt liegt im nördlichen Gebäudeabschnitt.

Erschließungszustand

Laut Anliegerbescheinigung / Schreiben der Bezirksverwaltung vom 30.07.2025 liegt das Flurstück 853 an der öffentlichen Erschließungsanlage „Schwanenwik“; diese ist im betreffenden Abschnitt endgültig hergestellt sowie mit Asphaltbelag, Beleuchtung und Geh-/Radwegen ausgebaut. Vor der Straßenfront liegt ein Mischwassersiel. Die Existenz erforderlicher Grundstücksanschlüsse/-leitungen wird unterstellt. Sielbau- und Erschließungsbeiträge sind nicht fällig.

Umwelteinwirkungen / Geräuschimmissionen

Das Flurstück 853 liegt an einer 2-spurigen Tempo-50-Straße mit höherem Verkehrsaufkommen (rd. 13.000 Pkw/Tag) bzw. ca. 340m nördlich dem stark frequentierten „Mundsburger Damm“ (Verbindung zwischen „Ring 1“ im Westen und „Bundesstraße 5“ im Osten).



Lärmkarte Hamburg Straßen-/Flugverkehr 2022 © FHH, LGV

Lärmkarte Gemäß Lärmkarte (Straßenverkehr) ist für den westlichen Flurstücksteil ein 24h-Schallpegel von 65-75 dB(A)/Tag bzw. 60-64 dB(A)/Nachtzeit verzeichnet. Das hieraus resultierende „Lästigkeitspotential“ wird als lagetypisch und in Bodenrichtwerten berücksichtigt unterstellt. Sonstige, wertrelevante Störfaktoren/Emissionsquellen sind mir nicht bekannt.

Altlasten / Bodengüte / Kampfmittel

Für das o.g. Flurstück ist laut geoportal-hamburg.de ein minimaler Grundwasserflurabstand von 3,0-5,0m und gemäß Bohrarchiv des Geologischen Landesamts bis ca. 3,0m unter Gelände ein sandiger / aufgefüllter Boden bzw. danach bis ca. 6,0m ein torfiger / mittelsandiger Boden zu erwarten; dies wird als lagetypisch und in Bodenrichtwerten berücksichtigt unterstellt.

Laut Altlasthinweiskataster / Schreiben vom 01.08.2025 ist das o.g. Flurstück nicht als Altlast, altlastverdächtige Fläche, Schädliche Bodenveränderung oder Verdachtsfläche registriert.

Gemäß Liegenschaftskatasterauszug vom 07.07.2025 ist zum Flurstück 853 ein Bombenblindgängerverdacht vermerkt; vor Baugrundeingriffen sind – nach §5 KampfmittelV – systematische Untersuchungen durch Fachfirmen vorzunehmen. Sondierungskosten sind in Bodenrichtwerten berücksichtigt; weiterer Handlungs-/Räumungsbedarf wird nicht unterstellt.

2.2 Privat- und öffentlichrechtliche Situation

2.2.1 Grundbucheintragungen

Rechte, Lasten und Beschränkungen

Aus der Gerichtsakte lag ein Grundbuchauszug vom 27.06.2025 vor. Er wird inhaltlich und als aktuell zugrunde gelegt. Nicht eingetragene Rechte/Lasten sind mir nicht bekannt; bezüglich des Bestandsverzeichnisses wird auf Seite 4 des Gutachtens verwiesen.

Abteilung II	Grundbuch von Hohenfelde / Blatt 5919
• Nr. 1/BV 1, 2/zu 1	Grunddienstbarkeit (Überbau- und Tiefgaragenrecht)
• Nr. 2/BV 1, 2/zu 1	Grunddienstbarkeit (Hausanschlussraumnutzungsrecht)
• Nr. 3/BV 1, 2/zu 1	Grunddienstbarkeit (Flucht- und Rettungswegerecht)
• Nr. 4/BV 1, 2/zu 1	Grunddienstbarkeit (Wegerecht)
• Nr. 5/BV 1, 2/zu 1	Grunddienstbarkeit (Fensterrecht)
• Nr. 6/BV 1, 2/zu 1	Grunddienstbarkeit (Entwässerungsleitungsmitbenutzungsrecht)
• Nr. 7/BV 1, 2/zu 1	Grunddienstbarkeit (Wegerecht)
• Nr. 8/BV 1, 2/zu 1	Grunddienstbarkeit (Flucht- und Rettungswegerecht)
• Nr. 9/BV 1, 2-6/zu 1	Grunddienstbarkeit (Recht zum Anbringen von Klimatechnik sowie zur Vornahme von Wartungs-/Instandhaltungs-/Instandsetzungsarbeiten)
• Nr. 10/BV 1, 2-6/zu 1	Grunddienstbarkeit (Recht zum Anbringen von Klimatechnik sowie zur Vornahme von Wartungs-/Instandhaltungs-/Instandsetzungsarbeiten)
• Nr. 11/BV 1, 2-6/zu 1	Grunddienstbarkeit (Recht zum Anbringen von Klimatechnik sowie zur Vornahme von Wartungs-/Instandhaltungs-/Instandsetzungsarbeiten)
• Nr. 12/BV 1	Anordnung der Zwangsversteigerung; eingetragen 27.06.2025

Anmerkung Im Bestandsverzeichnis sind sog. Aktivvermerke eingetragen, die auf herrschende Rechte an fremden Grundstücken verweisen (> Seite 4 / Nr. 2-6 / BV). Es handelt sich hier um Wege-, Fahr- und Benutzungsrechte an Flächen/Räumen auf den Grundstücken Schwanenwik Nr. 31, 32 und 33 (> Seite 11).

Die Eintragungen in Abteilung II / Nr. 2 und Nr. 5-12 begründen im Bewertungsfall keine Wertrelevanz; dies gilt auch für eventuelle Grundpfandrechte in Abteilung III. Vorgenannte Einträge dienen gemäß den Bewilligungen vom 27.04.2012 / 07.11.2018 / 21.11.2023 der funktionalen Verbindung mit Nachbarflurstücken (Nr. 2+6), der Erschließung des Bewertungsgrundstücks (Nr. 6+7+8) oder bewirken aufgrund ihrer Lage im nicht bebaubaren, seitlichen Grenzbereich (Nr. 5+7+8) bzw. in Dachgeschossen (Nr. 5+9-11) keine Nutzungseinschränkungen/Störfaktoren. Die Belastungen Nr. 1, 3 und 4 werden gesondert in Abschnitt 5.3.2 dargestellt.



Teilungserklärung / Wohnungseigentümergeinschaft

Die Teilungserklärung (TE) wurde am 01.03.2018 nebst Änderungen vom 23.12.2021/21.11.2023 notariell beurkundet und lag zur Grundbucheinsicht am 11.08.2025 vor. Die Abgeschlossenheit hat das Bauamt am 09.02.2018 / 05.12.2021 (5. Änderung) bescheinigt; sie gilt letztlich für 12 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten verteilt auf das Gebäude „Schwanenwik 34“.

Mit Änderungsurkunde 2021 erfolgte die Teilung der Wohnung im Staffelgeschoss in 2 Einheiten („WE13“ + „WE14“) nebst Umwandlung eines Treppen-/Vorraums im Staffelgeschoss von Sonder- zu Gemeinschaftseigentum (als gemeinschaftliches Sondernutzungsrecht). Mit Änderung 2023 wurden Sondernutzungsrechte korrigiert (SNR 34-2: Gartenfläche für WE 4), neu zugewiesen (SNR: Dachfläche für WE 5/13/14 inkl. Bewilligung von Grunddienstbarkeiten) bzw. gestrichen (SNR 34-4/5: Abstellräume) sowie Wohnflächenangaben bzw. Aufteilungspläne angepasst.

Das hier betreffende Sondereigentum umfasst die im Aufteilungsplan (AP) mit „4“ bezeichneten Räume und liegt im Hochparterre / Gartengeschoss rechts; ihm sind die Sondernutzungsrechte an 1 Abstellraum im Haus Schwanenwik Nr. 33 („SW 34 / WE 4 SNR-TG-9“; > „Nr. 3 / BV“) sowie an Gartenflächen zugeordnet. Es wurden keine relevanten Abweichungen zwischen „AP“ und tatsächlichem Nutzungsbereich des Sondereigentums bekannt.

Das Grundstück und für Bestand/Nutzung erforderliche Anlagen/Teile stehen im Gemeinschaftseigentum; dies gilt auch für einen Kriechgang zwischen Schwanenwik Nr. 34 / 35. Bezüglich der Gemeinschaftsordnung verweise ich auf die TE nebst Wohnungseigentumsgesetz.

Danach obliegt Eigentümern die Instandhaltung / Instandsetzung ihrer Sondereigentums- bzw. Sondernutzungsbereiche auf eigene Kosten (hier inkl. der Fenster und Rahmen). Zudem haben Eigentümer der Gartengeschosseinheiten die Behebung von Schäden an umliegenden Wänden innen / außen sowie an Böden und Sohle zu tragen (soweit nicht statisch relevant). Berufliche Nutzungszwecke sind – bedingt sowie unter Vorbehalt – zulässig; die Vermietung als Ferienwohnung in jedem Fall nicht (mit Ausnahme der Gewerbeeinheiten „1+2“). Sondereigentume dürfen im Rahmen des Bauordnungsrechts unterteilt werden.

Zudem existieren – tw. schuldrechtliche – Nachbarschaftsvereinbarungen zwischen den Grundstücken Schwanenwik 31 / 32 / 33 / 34, die der Nutzungsregelung von gemeinsam genutzten Flächen/Räumen und Einrichtungen bzw. der Bestellung wechselseitiger Grunddienstbarkeiten sowie o.g. Herrschvermerke (HV) dienen. Auszugsweise sind zu nennen:

- Herrschvermerk – 2/BV1: Schwanenwik 31 stellt eine Tiefgaragenzufahrt zur Verfügung.
- Herrschvermerk – 3+4+5/BV1: Schwanenwik 33 stellt im gartenseitigen Tiefgaragenanbau zur Mitbenutzung Kellerabstellräume (im Sondernutzungsrecht) sowie Fahrradabstell-/Müllräume inkl. erforderlicher Flurflächen zur Verfügung.
- Herrschvermerk – 6/BV1: Schwanenwik 33/34 stellen wechselseitig zur Mitbenutzung jeweils Grundstücksflächen als Zuwegung zum o.g. Tiefgaragenanbau zur Verfügung.



2.2.2 Bauplanungsrecht

Verbindliche Bauleitplanung

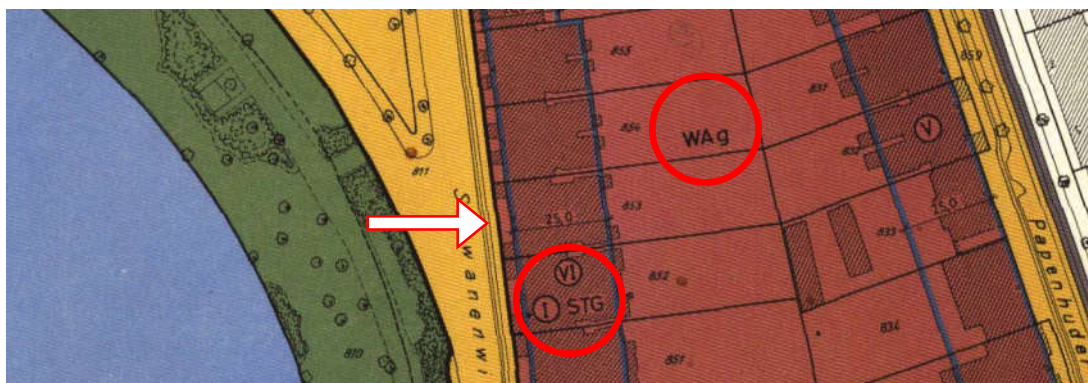
Das Flurstück 853 liegt im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach §30 BauGB i.V.m. Flächennutzungsplan Hamburg, der die städtebauliche Entwicklung regelt. Laut geoportal-hamburg.de gilt hier:

Bauleitplan	Bebauungsplan „Uhlenhorst 5“
• Ausweisung	WA – g – VI zwingend – I STG zwingend – Baugrenzen
• Feststellung	06.07.1977
• Planrecht i.V.m.	Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 26.11.1968

Anmerkung Für das Flurstück 853 gilt eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) und zur Bebauung mit zwingend 6 Voll- sowie zwingend 1 Staffelgeschoss in geschlossener Bauweise. Straßenbegleitend sind vordere / hintere Baugrenzen mit 25m Tiefe vorgegeben. Laut §2 des Gesetzes über den B-Plan bestehen einige Ausführungs- / Gestaltungsvorschriften z.B. betreffend die Errichtung von Garagen unter Erdgleiche und das Maß des Zurücksetzens von Staffelgeschossen (> 2/3 der Höhe).

Nach §4 BauNVO dient das Grundstück (vorwiegend) dem Wohnen; zulässig sind gewerbliche Nutzungen wie der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Wirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausnahmsweise können Betriebe oder Anlagen nach §4 (3) Nr.1-6 BauNVO zugelassen werden.

Nach §17 BauNVO ist eine Geschoss- bzw. Grundflächenzahl von höchstens 1,20 bzw. 0,40 vorgesehen (zu etwaigen Nutzungspotentialen des Grundstücks > Abschnitt 4.1). Die Entwicklungsstufe des Flurstücks ist i.S. von §3 (4) ImmoWertV als „baureifes Land“ einzustufen.



Planzeichnung © FHH, LGV

Denkmalschutz

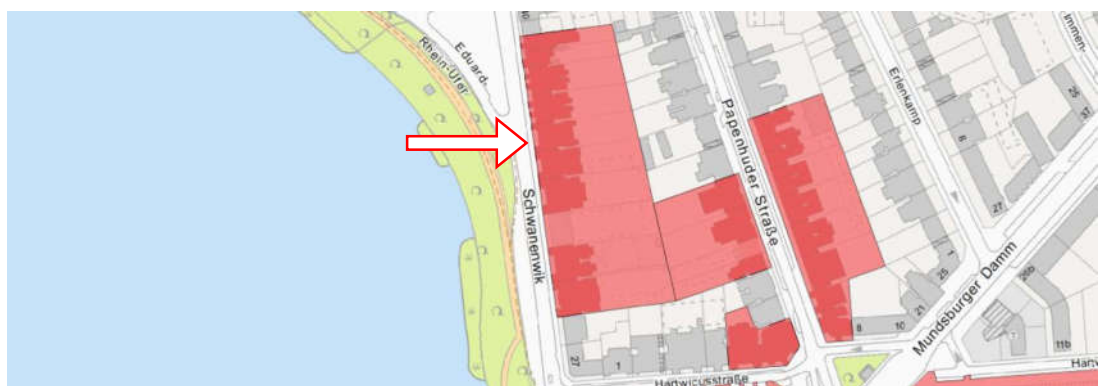
Das Bewertungsobjekt ist in der Hamburger Denkmalliste vom 23.04.2025 als Denkmal und als Bestandteil eines Ensembles eingetragen (ID-Nr. 22252). Für das Flurstück ist mir kein Hinweis auf Bodendenkmäler oder archäologische Vorbehaltsflächen bekannt.

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 denkmal-unverträglicher Vorhaben. Der Denkmalstatus wird im Gutachten anhand nutzwertabhängiger Modellansätze beurteilt; individuelle Kostenzuschüsse bzw. steuerliche Vermögensvorteile oder konkrete Ausführungsvorgaben sind ggfs. gesondert zu beurteilen.



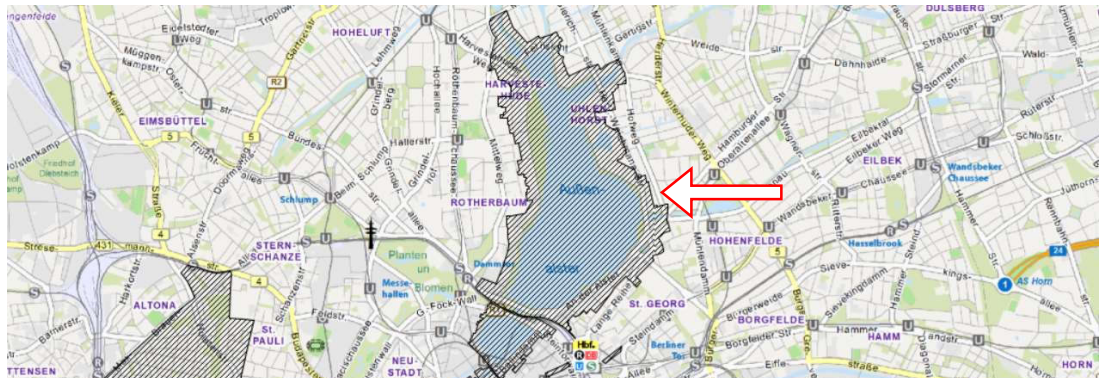
Geltungsbereich Denkmal-/Ensembleschutz © FHH, LGV

Besonderes Städtebaurecht / Ökologische Schutzgebiete

Veränderungs-/Verfügungssperren (§§14 + 51 BauGB), Bodenordnungs-/Sanierungsverfahren, Soziale bzw. Städtebauliche Erhaltungssatzungen (§172 BauGB) oder städtebauliche Gebote (§175f BauGB) wurden mir nicht bekannt. Im Übrigen gilt das Stadtgebiet als „angespannter Wohnungsmarkt“ nach §201a BauGB mit Rechtsfolgen zur Erhaltung / Schaffung von bezahlbarem Wohnraum (> u.a. §§ 31, 250 + 556d BauGB).

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.

Gestaltungsverordnung Das Flurstück 853 liegt im Bereich der Außenalsterverordnung vom 29.05.1953. Es handelt sich um eine Gestaltungsverordnung nach §81 HBauO und definiert ähnlich einer Städtebaulichen Erhaltungssatzung bauliche bzw. gestalterische Vorgaben zum Schutz des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes. Danach sollen Bauvorhaben mit vorhandenen Bauten in Architektur, Dachausbildung und Baustoffen zusammengehörige Gruppen bilden; aus den (i.W. formalen) Bestimmungen resultiert hier m.A.n kein Werteeinfluss.



Geltungsbereich Außenalsterverordnung © FHH, LGV

2.2.3 Bauordnungsrecht

Bau- und Nutzungsgenehmigung

Die Bauakte zum Bewertungsgrundstück wurde im zuständigen Bezirksamt/Fachamt Bauprüfung am 26.08.2025 eingesehen. Es lagen Unterlagen zu folgenden, hier relevanten, bauordnungsrechtlichen Vorgängen/Genehmigungen vor (ohne Gewähr der Vollständigkeit):

Bauabschnitt	Schwanenwik 34
• um 1890	Errichtung eines Etagenhauses mit 3 Vollgeschossen, Keller und Dachgeschoss (ohne Ausbau). Das Ursprungsbaujahr wird gemäß Bauakte/Denkmalbegründung mit 1890 (Bauantragsplan aus 1888) unterstellt.
• 10.1947 (000665/47)	Genehmigung (widerruflich): Ausbau einer Dachgeschosswohnung
• 01.2012 (001102/11)	Genehmigung: Erweiterung und Umbau eines Stadthauses, Abriss und Neubau des Dachgeschosses sowie Aufstockung um ein Staffelgeschoss (3 neue Wohneinheiten); Neubau von Balkonen. Ausnahmen wurden erteilt für die Überschreitung von vorderen bzw. hinteren Baugrenzen.
• 11.2014 (003213/14)	Verlängerungsbescheid zur Genehmigung 1102/11
• 01.2016 (000099/16)	Verlängerungsbescheid zur Genehmigung 1102/11
• 12.2016 (000017/17)	Verlängerung der Geltungsdauer zur Genehmigung 1102/11
• 10.2016 (003724/16)	Genehmigung: Änderungsantrag Sanierung und Aufstockung eines Mehrfamilienhauses (der Genehmigungsbescheid war in der Bauakte nicht auffindbar, wird aber in Aktenübersichten bzw. auf Planstempeln benannt). Es wurden bis April 2025 insgesamt 9 Ergänzungsbescheide erteilt, betreffend Brandschutzpläne, Sockeldämmung, Feuerschutzvorhänge im Lichthof, Wohnungsteilung im STG, Statische Prüfberichte 1-6). Eine Baubeginnanzeige datiert vom 26.08.2019; eine Mitteilung über die Fertigstellung liegt mir nicht vor. Es wird unterstellt, dass die Sanierungsarbeiten i.W. um 2020 erfolgten.

Anmerkung Im Gutachten wird die materielle und formelle Legalität vorhandener Grundstücksnutzungen bzw. baulicher Anlagen vorausgesetzt; die abschließende Beurteilung von ggfs. bekannt gewordenen Besonderheiten obliegt Fachbehörden.

Es wird erwähnt, dass die Bauakte sehr umfangreich ist, einen tw. ungeordneten Eindruck macht und Vorgänge nicht vollständig zur Einsicht vorlagen. Nach Eigentümerwechseln 2011 und 2016 sind diverse Änderungen von Planunterlagen bzw. Bauverzögerungen erfolgt. Eine Stellungnahme der Bauaufsichtsbehörde zum Zwangsversteigerungsverfahren liegt mir nicht vor; es wird unterstellt, dass keine Auflagen gegen Eigentümer, keine Beschränkungen gegen das Grundstück und keine Verfahren zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände vorliegen.



Baulastenverzeichnis

Für das Flurstück 853 existieren laut Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung / Schreiben vom 07.07.2025 drei Baulasten und 1 begünstigende Baulast. Hinweise auf Vorgänge nach altem Recht (z.B. Hofgemeinschaften) ergab die Bauakteneinsicht nicht.

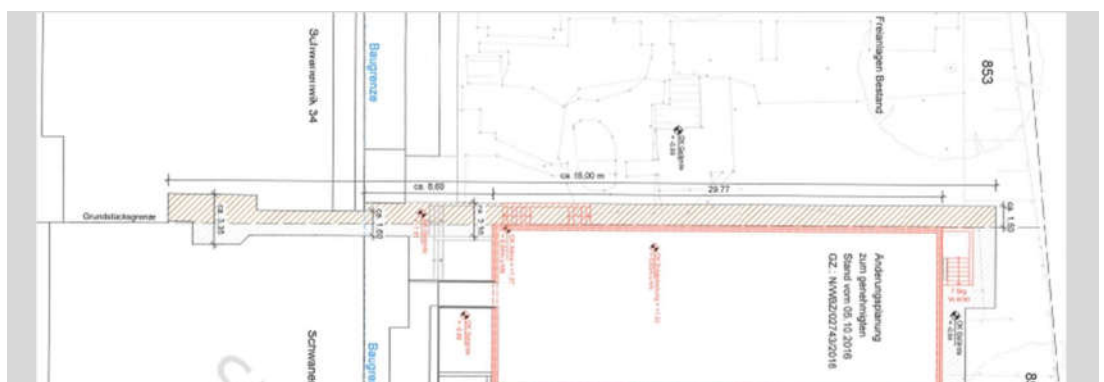
Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, die Eigentümer zu einem ihr Grundstück betreffendes Handeln, Dulden oder Überlassen verpflichtet, das sich nicht aus dem öffentlichen Baurecht ergibt (> §79 HBauO); Baulasten gehen auf Rechtsnachfolger über. Privatrechtliche Forderungen gegenüber Eigentümern sind durch Grunddienstbarkeiten zu sichern; ein Anspruch auf behördliche Durchsetzung besteht nicht.

• **Nr. 937275 vom 10.02.2021** Es besteht die gegenseitige Verpflichtung zugunsten der Flurstücke 852 und 853 („Schwanenwik 33+34“) die Grundstücke für Bau, Unterhaltung und Instandhaltung einer Grundstücksentwässerungsanlage für Niederschlagswasser sowie Teile einer gemeinsam genutzten Entwässerungsanlage, dauerhaft zur Verfügung zu stellen (...).

• **Nr. 937276 + 937277 vom 10.02.2021** Es besteht die Verpflichtung zugunsten der Flurstücke 851 und 852 („Schwanenwik 32+33“) eine Baulastfläche als ständig freizuhaltenen Flucht- und Rettungsweg in einer Breite von mindestens 1,50 m zur Verfügung zu stellen (...).

Gemäß Zeichnung betreffen die Baulasten Nr. 937276 + 937277 einen Grundstücksstreifen mit etwa 78qm bzw. entlang der südlichen Grenze zu FLS 852 und i.W. außerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Die unter Nr. 937275 thematisierten Leitungen verlaufen tw. in einer Rigole entlang des südlichen Grenzbereichs und münden in ein Siel vor dem Gebäude Schwanenwik 33.

Die Belastungsflächen lassen weder besondere Störfaktoren bei üblicher Inanspruchnahme durch Berechtigte noch zukünftig eine bauliche Minderausnutzung des Grundstücks erwarten. Vorteile aufgrund von Renten-/Entschädigungszahlungen sind mir nicht bekannt; für den Bewertungsfall resultiert keine Wertrelevanz aus öffentlich-rechtlichen Tatbeständen. Auf die Darstellung der Belastungsunterlage zu Nr. 937275 und der Verpflichtungserklärungen wird verzichtet.



Belastungsunterlage zu Nr. 937276 / 937277 (Norden oben; Quelle: Gerichtsakte)

2.3 Miet- und Nutzungsverhältnisse

Derzeitige Nutzung

Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag nicht genutzt und auskunftsgemäß nicht vermietet. Ein Mietvertrag liegt mir nicht vor. Im Gutachten wird Vertragsfreiheit unterstellt; sollten Mietverhältnisse bestehen, ist der Verkehrswert ggfs. anzupassen.

Mietertrag €/Jahr, nettokalt

0 €

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäude und Außenanlagen

■ Typologische Gesamtkonzeption

Auf dem Grundstück existiert ein 2-seitig angebautes Wohngebäude des Ursprungsbausjahres um 1890 mit 4 Vollgeschossen, 1 Dach- und 1 Staffelgeschoss von 2020f, Keller, 12 Wohn- bzw. 2 Gewerbeeinheiten sowie 1 Hauseingang; beim Bewertungsobjekt („WE 4“) handelt es sich um eine Maisonettewohnung im Hochparterre rechts des südlichen Bauabschnitts.

Der Zutritt zum Bewertungsobjekt nebst Grundstück und zu Allgemeinbereichen des Gebäudes war möglich. Grundstücks-/Fassadenteilflächen, Dach/-deckungen sowie durch Gegenstände verdeckte Bausubstanz waren unvollständig/nicht einsehbar; die Lichtverhältnisse im „WE 4“ waren aufgrund einer abgestellten Stromversorgung tw. schlecht.



Luftbild © FHH, LGV



3.1.1 Gebäudekonstruktion/-hülle

■ Primärstruktur

Das Wohngebäude ist errichtet als Massivkonstruktion mit Lochfassade und straßenseitig durch 1-geschossige Vorbauten mit Dachterrassen, Balkone, Gurtbänder, Konsolkranzgesimse, Pilaster sowie Fenstergiebel/-rahmungen im Stil der Neorenaissance gegliedert. Die Straßenfassade ist in hellrötlichem Klinker, Kissenputz/Anstrich und Metallplatten (DG) ausgeführt; die Bereiche nach Osten verfügen über eine WDVS-Fassade und Balkon- sowie Verandavorbauten.

Fassade/Rohbau Außenwände HP-3.OG: ca. 43-54cm Massivmauerwerk inkl. ca. 10cm Dämmung (nur Ostseite); Staffel: ca. 24cm MW + 12cm Dämmung; Innenwände in Mauerwerk/Leichtbauweise in verschiedenen Stärken. Geschossdecken i.W. als Holzbalkenkonstruktionen bzw. Holzdecke mit Trockenestrich / Dämmung (im DG/STG). KG-Wände ca. 46cm MW inkl. 4cm Außendämmung vermutlich auf Mauer- und Betonfundamenten.

Dach/-indeckung Mansard-/Pulldach in Holzkonstruktion mit Gefälledämmung, Foliendeckung bzw. Metallplattenbekleidung sowie Entwässerung in Zink. Dachraum/Staffelgeschoss mit Ausbau zu Wohnzwecken (laut Akte existieren 29cm Wärmedämmung in Schrägdachbereichen bzw. 10cm PUR-Wärmedämmung auf begehbaren Dachterrassenflächen).

Fenster / WE 4 Haupträume mit tw. mehrflügeligen Holzrahmenfenstern, Oberlichtern und 3-fach-Schallschutzverglasung. Zudem existieren Fenstertüren, ältere 2-fach-Verglasungen zur Ostseite und 1-Scheiben-/Struktur-/Buntglasfüllungen zum Lichtschart.

Eingang/Treppen Haupteingang als 2-flügelige Holzrahmentür von 2020f mit Kassetten, Oberlicht und Isolierglasfüllung; im Windfang existieren 6 Natursteinstufen und eine 2-flügelige, kassettierte Holzschwingtür mit Glasfüllung. Haupttreppe HP-DG als 3-läufig geschwungene Holzkonstruktion mit Zwischenpodesten/Holzstufen, Textilbelag und Geländer/Metallzierstäben/Holzhandlauf; zum KG als Holz-/Wagentreppe mit Buchenleimstufen. Personenaufzug (Bj. 2022; 225 KG Traglast; Kabine mit Natursteinboden und Edelstahlpaneelen/Glasplatten).

Sonstige Bauteile Balkone/Terrassen mit Balustern, Zierstäben bzw. Metallstabgeländer.

3.1.2 Innenausbau

Sekundär- und Tertiärstruktur

Hauseingang/-flur mit historischen Dekorfliesenboden, Putz/Anstriche als Wandbekleidung und Deckenstuck/Zierprofil/-gesimse. Innenliegender Haupttreppenraum mit Pitchpine-/Weichholzdielen, Putz/hellfarbigem Anstrich, Deckenstuck wie vor (tw.) und Briefkastenanlage.

Innentüren / WE 4 Wohnungseingang als 2-flügeliges, kassettiertes Holzrahmentürblatt mit Glasfüllung in profilierter Zarge. Nebeneingang (KG) als Spantür. Zimmertüren i.W. als Holzrahmen mit Kassettenfüllung und Lackbeschichtung; zur Küche als Schiebetür (vorbereitet).

Oberflächen / WE 4 Haupträume im Hochparterre i.W. mit Weichholzboden (Dielen- bzw. tw. Fischgrätverband; 2 Räume mit Würfel-/Eichenparkett) sowie Glattputz/Anstrich als Wand- bzw. Deckenbekleidung. Gartengeschoss mit Fertigparkett/Weichholzboden (Dielenverband). Es sind Zierleisten/-stuck, Konsolsteine und Rosetten an Wänden/Decken vorhanden.

Küche / WE 4 Ausbau im Hochparterre und Gartengeschoss mit Holzdielenboden und Glattputz/Anstrich als Wandbekleidung; sonstige Küchenausstattung ist nicht vorhanden.



Sanitärräume / WE 4 Ausbau als Voll- (2x) bzw. Duschbad (1x) bzw. Gäste-WC (unfertig). Ausstattung mit i.W. hellen Keramikfliesenboden, dunklen Fliesenschildern (tw. raumhoch; sonst Glattputz/heller Anstrich) als Wandbekleidung und mit Sanitärobjekten (> Wanne, bodengleiche Duschen in Nischen, Hänge-WC, Unterputz-Spülkästen, Waschbecken, Armaturen).

Heizung/Wasser Wärmeversorgung über Fernwärme, Steig-/Leitungen als Unterputzinstallation sowie im „WE 4“ mit Konvektor-/Röhren-/Handtuchheizkörpern bzw. tw. Fußbodenheizung; Warmwasserbereitung zentral über die Heizung. Entwässerung ins öffentliche Sieb.

Elektro/Lüftung Hauptanschluss vermutlich mit Zähleranlage (nicht einsehbar); Unterverteilung im „WE 4“ unfertig bzw. mit Unterputzinstallation, Kommunikationsleitungen sowie Schaltern/Steckdosen. Nassräume mit Fenster- und Aktivlüftung (vorbereitet).

Nebenflächen Dachterrassen („WE 4“): Ausbau mit Fliesenboden, Massivbrüstung, Metalltreppe bzw. Massivstufen zum Garten, Außensteckdose/-zapfhahn.

Sondernutzungsrecht („WE 4“): Gartenbereich mit Rasen bzw. einfacher Vegetation. Mit Ausnahme der o.g. Terrassen/Treppen ohne bauliche Anlagen. Abstellraum im TG-Anbau Haus Schwanenwik 33: Ausbau mit Estrichboden, Putz/Anstrich als Wand-/Deckenbekleidung, Elektrifizierung und Leichtmetalltür.

Kellergeschoss (allgemein): Zugang über das Treppenhaus. Ausbau mit Natursteinboden, Glattputz/Anstrich als Wand-/Deckenbekleidung und Metall-/ Glastüren.

Einbauten / WE 4 Historische Weichholztreppe zum Gartengeschoss mit Metall-/Zierstabgeländer. Straßen-/westseitige Veranda mit kassettierter Holzverkleidung (Brüstung).

3.1.3 Außenanlagen und Nebengebäude

Bauteile / Befestigungen / Vegetation

Es existieren Grundstücksanschlüsse/Versorgungsleitungen, Einfriedungen (gartenseitig: Stabmatten und Maschendraht) und mit Betonplatten angelegte Wege/Freiflächen.

Außenanlagen Eingangsstufen/-treppe mit Podest, Natursteinbelag und seitlicher Mauer mit Metallgeländer. Außentreppen zu straßenseitigen Einheiten (Souterrain) wie vor.

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:

- 1890 Ursprungsbaujahr
- 2016ff Sanierung / Modernisierung / Dachaufstockung (ca. 2020f)

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 waren an Dachflächen/-aufbauten oder Überständen keine Schäden erkennbar. Am nordwestlichen Erker/Gesims sind Risse bzw. Feuchtigkeitsschäden im SE-W9 / 3.OG vorhanden (> Ursache ungeprüft). Eindeckungen/Rinnen/Fallrohre stammen aus neuerer Zeit um 2020f; es wird eine baujahresgemäße Wärmedämmung unterstellt.

 Fassade/Fenster: Es sind übliche/geringe Witterungsspuren erkennbar; die Außenwände wurden – mit Ausnahme der Straßenseite – energetisch ab 2020f modernisiert. Im nördlichen „Schlitz“ zu Schwanenwik 35 ist die Sockeldämmung fertig zu stellen. Die Fenster im „WE 4“ sind straßenseitig aus wärmetechnischer Sicht zeitgemäß; andere Fenster stammen aus älteren Zeiten (i.W. 1985ff). Diverse Innenrahmen weisen deutliche Anstrichschäden und Verschmutzungen durch Bauarbeiten auf; einige Beschläge sind schwergängig.

 Eingang/Treppen: An der Haustür existieren geringe Gebrauchsspuren; sie entspricht sicherheits-/wärmetechnisch neueren Standards. Das einsehbare Treppenhaus weist wenige Abnutzungen auf; die Oberflächengestaltung ist konventionell. Die Wohnungseingangstür (WE 4) stammt von 1890; ihre Bauart ist objektgerecht.

Innenausbau / WE 4 Die Wohnung befindet sich in Teilbereichen in einem „erweiterten“ Rohbauzustand; es besteht erheblicher Fertigstellungs- und Instandsetzungs-/Sanierungsbedarf. Im Gartengeschoss und Hochparterre existieren in 3 bzw. 2 rückseitigen Räumen Feuchtigkeitsschäden sowie tw. starker Schimmelbefall (> Ursache ungeprüft; das 1. OG war nicht zugänglich. Laut Verwalterauskunft gab es eine durch Bauarbeiten bedingte Heizleitungsleckage im 1. Obergeschoss, die über eine längere Zeit unerkannt blieb).

Oberflächen/Innentüren: Im Hochparterre besteht Fertigstellungs- und Instandsetzungsbedarf in unterschiedlicher Ausprägung an nahezu allen Raumbooberflächen wie Holzböden, Wand-/Deckenflächen nebst Stuck-/Zierelementen, Holzbekleidungen an Fensterbrüstungen/-futter, Innentüren/Zargen, Innenfenster und Küchen-/Sanitärräume nebst Zubehör. Teilweise sind Wand-/Deckenbekleidungen herzustellen, Spachtel-/Anstrich-/Lackarbeiten vorzunehmen, sämtliche Fußböden zu schleifen und Fußleisten bzw. Schiebe-/Türen nebst Zargen einzubauen. In einem gartenseitigen Raum existieren Wasserschäden an Wand/Decke, größere Löcher bzw. Fehlstellen an Zierstuck und Risse an Holzverkleidungen/Fensterfutter. In diversen Räumen befinden sich zahlreiche Baumaterialien, Werkzeugkisten und ausgebaute Türblätter; einige Ausführungsdetails wirken provisorisch.

Im Gartengeschoss sind gartenseitig Deckenbekleidungen nebst Einblasdämmung abgängig, Holzfußböden verformt/aufgeworfen und diverse Wände im Sockelbereich verfärbt bzw. feucht. Die Fläche wirkt „modrig“ und weist deutlichen Schimmelbefall auf.

Bad/Küche: Die Sanitärausstattung stammt teilweise aus neuerer Zeit und ist an Oberflächen marktgängig. Es sind keine/wenige Gebrauchsspuren vorhanden, jedoch besteht Fertigstellungsbedarf im Hochparterre und an Zubehöriteilen. Küchenausbauten/Geräte existieren nicht; die Raumbooberflächen weisen wenige Nutzungsspuren auf.

Sonstiges

Installationen: Hausanschlüsse, Grund- bzw. Strangleitungen stammen vermutlich aus neueren Zeiten. Unterverteilungen im „WE 4“ für Wasser/Elektro/Heizflächen wurden vermutlich i.W. ab 2020f installiert; diverse Elektro- und Heizungsinstallationen fehlen (> Elektro-Absicherung, Klingelanlage, Schalter/Dosen, Heizflächen). Es besteht Fertigstellungs- bzw. Abnahme-/Prüfbedarf. Sonstige Funktionsdefizite der (intern inaktiven) Versorgungsmedien sind mir ansonsten unbekannt.

Terrasse/Sondernutzungsfläche („WE 4“): Es sind Putzschäden/Risse und fehlende Bodenbeläge / Fensterrinnen erkennbar. Der Garten / „SNR-WE 4“ ist verwildert.

Keller: Es sind wenige Gebrauchsspuren erkennbar. Hinweise auf baujahresuntypische Feuchtigkeitsschäden oder defekte Bauwerksabdichtungen liegen mir nicht vor.

Außenanlagen (Allgemein): Die baulichen Bestandteile befinden sich i.W. in einem recht guten Zustand mit einigen/üblichen Witterungsspuren.

Prüfbescheinigungen: Laut Energieausweis vom 16.10.2023 resultiert ein Endenergieverbrauch von 109,0 kWh/(m²a) bzw. eine Energieeffizienzklasse „D“ (aufgrund des Teil-Leerstands im Gebäude bedingt belastbar). Der Dichtheitsnachweis für Grundleitungen, Nachhaltigkeitszertifikate oder Kontrollprotokolle zu Bauschadstoffen bzw. technischen Anlagen (Heizung, Tanks, Fahrstühle, Trinkwasserqualität etc.) liegen mir nicht vor.

WEG/Beschlüsse (auszugsweise): Im Versammlungsprotokoll 2023 sind Fertigstellungs-/Mängel am Gemeinschaftseigentum thematisiert (> nach Rücksprache betrifft dies aktuell Fensterrinnen/Anschlussfliesen an Terrassen, Teile der Sockeldämmung, einzelne Brandschutz-/Fluchttüraspekte sowie eine Begleitheizung des Entwässerungssystems).



3.2.2 Kalkulatorische Wertminderung

Vorbemerkung

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

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

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

Gesamtbeurteilung

Die einsehbare Gebäudehülle / Primärstruktur befindet sich in Bezug auf das Ursprungsbaupjahr i.W. in einem guten Instandhaltungszustand; die zugänglichen Innenräume/Allgemeinbereiche wirken insgesamt gut gepflegt. Teilweise besteht Fertigstellungsbedarf.

- In den Bereichen des Gemeinschaftseigentums waren keine größeren Bauschäden/-mängel oder unübliche Alterungs-/Gebrauchsspuren erkennbar; für o.g. Fertigstellungsmaßnahmen wird unter Würdigung der Erhaltungsrücklage und der Auskunft eines projektbeteiligten Architekten ein Instandsetzungsabschlag von insgesamt 50.000,- € unterstellt.

- Der energetisch / technische Modernisierungsgrad des Gebäudes entspricht – gemessen an üblichen Erneuerungsintervallen und am Lage-/Nutzwert – heutigen Anforderungen bzw. einem baujahrestypischen Zustand; bauakustische Verbesserungen wurden für die KG- und DG-Decken bekannt (> DIN 4109). Zum Erhalt der Marktfähigkeit sind keine Maßnahmen absehbar.

- Im Bereich des Sondereigentums waren stellenweise übliche Nutzungsspuren erkennbar; sie sind im Ansatz der Restnutzungsdauer und Bewirtschaftungskosten hinreichend erfasst. Diverse Bauteile wie Türen/Fußböden weisen tw. historische Baujahre auf, sind aber noch wirtschaftlich verwendbar.

Für den Rohbauzustand bzw. die Fertigstellung an Raumboflächen, Türen, Sanitär-/Elektro-/Heizungsinstallationen im Hochparterre / Gartengeschoss sowie der Gartenanlage ist hingegen ein altbaugerechter Abschlag in voller Höhe sachgerecht; für Fensterinnenrahmen ein alters-/marktangepasster Betrag. Für fehlende Küchenausstattungen wird kein Abzug angesetzt.

- Gesondert ist der Instandsetzungs- und Sanierungsbedarf aufgrund der o.g. Wasserschäden zu betrachten. Hier bestehen einerseits Unsicherheiten über den Schadensumfang (> Risiko von Folgeschäden an verdeckten Bereichen wie Deckenkonstruktionen / Sohle / Außenwänden durch Adhäsionsverluste, Bauteilschwächung/thermische Spannungsrisse, Schimmelbefall) sowie über die Auswirkungen etwaiger Haftungs-/Erstattungsansprüche gegenüber Verursachern.

Andererseits ist für die Feuchtigkeitssymptome an Wandfußpunkten/-sockeln eine Abgrenzung zwischen dem ereignisbezogenen Wasserschaden sowie einem Mangelfolgeschaden aufgrund defekter Bauwerksabdichtungen (> drückendes bzw. aufsteigendes Grund-/Oberflächenwasser) nicht eindeutig möglich. Hierzu bedarf es Bauteilöffnungen bzw. Bohrkernuntersuchungen.

Laut TE obliegt Eigentümern der Gartengeschosseinheiten die Behebung von Schäden an Sohle und Außenwänden. Zu prüfen ist, in wessen Zuständigkeitsbereich die Instandsetzung fällt bzw. ob Sanierungsverfahren zur Horizontal-/Vertikalabdichtung angezeigt sind (> Hydrophobierung, Druckinjektage, Mauersäge-/Rammtechnik zur Einbringung von Sperrschichten). Letztlich wird die Wertminderung anhand der sichtbaren Schäden bemessen. Etwaige Erstattungen werden nicht unterstellt.

Es ist zu beachten, dass Bausubstanzuntersuchungen/-analysen, Entwicklung eines Sanierungskonzepts, Kostenermittlungen oder Klärung versicherungs-/rechtlicher Fragen nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens sind. Nach Rücksprache mit dem Versteigerungsgericht wurden keine Sondergutachten beauftragt; es wird empfohlen, eigene Erkundigungen einzuholen.

- Zu prüfen ist, inwieweit o.g. Instandsetzungs-/Schadensumfang einen zusätzlichen Projektabschlag oder einen Merkantilen Minderwert begründet. Dieser tritt ein, wenn Marktteilnehmer Folgeschäden trotz erfolgter Sanierung befürchten. V.a. bei starkem Wassereintritt, Tragwerksdefiziten und Pilz-, Schwamm- bzw. Nagekäferbefall mit komplexen Wirkungszusammenhängen resultiert im Geschäftsverkehr eine hohe Risikowahrnehmung gegenüber der Nachhaltigkeit von technisch tw. anspruchsvollen Instandsetzungen.

Im Fall von Bauwerksabdichtungen sind substanzielle Sanierungen oft zeit-/kostenaufwendig und führen zu Wertabschlägen. Sie sind umso höher je jünger das Baualter, je lageuntypischer die Defizite und je größer bzw. langfristiger Gebrauchseinschränkungen durch den Ausschluss von bestimmten Materialien oder die Minderung von ertragswirksamen Nutzungen sind.

Im Bewertungsfall liegen Gründe für einen Minderwert vor; die schadhafte Fläche im Gartengeschoss ist mit rd. 65qm (= 52%) nutzwertrelevant und eine Sanierung ist nicht disponibel. Zwar sind feuchtigkeitsbedingte Defizite in Bestandsbauten verbreitet, gleichwohl ist nicht zu erwarten, dass im Geschäftsverkehr Risiken über Projektumfang, zukünftige (verkürzte) Instandhaltungsintervalle, Nutzungsausfälle oder Vermarktungshemmnisse ignoriert werden.

Die Höhe einer (merkantilen/projektbedingten) Wertminderung kann regelmäßig – z.B. anhand des erhöhten Kostenaufwands oder eines kalkulatorischen Ertragsausfalls – nur näherungsweise geschätzt werden. Diesbezüglich erfolgt ein Risikoabschlag vom Verkehrswert.



- 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.

Aufgrund des Denkmalstatus sind Abstimmungen mit den Denkmalschutz-/Fachbehörden vor Baubeginn erforderlich. Diese können Mehraufwand für Befunduntersuchung, Dokumentationspflichten und Ausführungs-/Materialauflagen aufgrund u.U. erhaltenswürdiger dekorativer bzw. struktureller Verhältnisse begründen. Diesbezüglich erfolgt ein Sicherheitszuschlag.

Es ist zu beachten, dass es sich um einen Betrag zur Würdigung von Abweichungen gegenüber üblich bewirtschafteten Objekten handelt, der nicht mit tatsächlichen Bau-/Modernisierungskosten gleichgesetzt werden darf; diese sind von Ausführungsstandards, Planungstiefe, Projektbedingungen sowie der örtlichen und konjunkturellen Lage abhängig.

Im Allgemeinen sind für Schönheitsreparaturen bis 250,- €/qmWF, bei Instandsetzungen bis 500,- €/qmWF und bei Sanierungen bis 2.500,- €/qmWF angemessen; Vollmodernisierungen und Kernsanierungen können im Einzelfall weit mehr erfordern. Hier wird kalkuliert:

Kostenansatz (bezogen auf qm-WNF)		NHK 2010 1.105 €/qmBGF	BGF>WF 0,78	BPI 1,87	Region 1,75	2.823,6 €/qm
Bauteil / Maßnahme / Zuordnung		Anteil Gewicht	Anteil Defizit	Hebe- faktor	Markt- faktor	
GE Fertigstellung / Mangelbeseitigung		50.000 €	100%	1,00	1,00	18,9 €/qm
Denkmal-/Sicherheitszuschlag		30%				5,7 €/qm
Summe (bei Objekt-/Gesamt-WNF)					2.639,3 qm =	24,6 €/qm
SE Innenwände/-türen/-bekleidungen		11,0%	50%	1,20	1,00	186,4 €/qm
Decken/U.-Konstruktion/Bekleidung/Treppen		11,0%	25%	1,35	1,00	104,8 €/qm
Fußbodenbeläge/-leisten		5,0%	75%	1,20	1,00	127,1 €/qm
Sanitärinstallation/Ausstattung		9,0%	25%	1,35	1,00	85,8 €/qm
Heizungsinstallation/Ausstattung		9,0%	25%	1,35	1,00	85,8 €/qm
Elektroinstallation/Ausstattung		6,0%	50%	1,35	1,00	114,4 €/qm
Fensterrahmen/Anstrich (disponibel)		25.000 €	100%	1,20	0,43	39,8 €/qm
Wasserschaden (GG; rd. 65qm x 550€/qm)		35.000 €	100%	1,20	1,00	129,6 €/qm
Außenanlagen/Gartenpflege		5.000 €	100%	1,00	1,00	15,4 €/qm
Wertminderungsansatz (bei Objekt-WNF; ungerundet)					324,0 qm =	296.018 €
Marktfaktor (I x II)	Gewicht (I)	bis 0,25	bis 0,75	bis 1,00	Wert (II)	0,43
Art/Umfang	0,25	optisch	strukturell	elementar	0,50	0,13
Funkt. Dringlichkeit	0,20	< 10 J.	< 5 J.	< 1 J.	0,25	0,05
Lage	0,25	sehr gut	gut/mittel	mäßig	0,25	0,06
Baualter	0,15	> 50 J.	30-10 J.	< 5 J.	0,50	0,08
Bautyp	0,15	Gewerbe	MFH/ETW	EFH	0,75	0,11

Wertminderung, gerundet (= 916,- €/qm bei 286qmWF) 296.000,- €
 (= anteilig 1.310,- €/qm bei 194qmWF im HP bzw. bei 254.000,- € ohne Wasserschaden GG)



3.3 Bau- und Grundstückskenzzahlen

3.3.1 Flächen

■ Wohn-, Geschoss- und Bruttogrundfläche

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

Bestandszahlen Die Bauakte enthielt Grundrisse mit unvollständigen Maßketten, aber keine Flächenberechnungen. Gemäß Planstempeln existieren rd. 323qm (inkl. Terrassen zu 50%). In der Verwaltungsabrechnung werden rd. 324qm angesetzt. Eigentümer bzw. Beteiligte haben keine prüfbaren Aufstellungen zur Wohn-/Nutzfläche vorgelegt.

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

- Die teilüberdeckte Dachterrasse im Hochparterre wird hinsichtlich Lage, Ausrichtung, Zugang, Sicht-/Witterungsschutz, Größe/Zuschnitt und Relation zum Innenwohnraum nutzwertabhängig zu 50% auf die Wohnfläche angerechnet.
- Dem Bewertungsobjekt ist das Sondernutzungsrecht (SNR) an einer Gartenfläche zugewiesen, die eine Terrasse umfasst. Aufgrund ihrer Sonnenausrichtung, einer von einer Außentreppe zum Hochparterre beengten Lage nahe der Grundstücksgrenze und direkt an der Zuwegung zur Tiefgarage (auf dem Grundstück Schwanenwik 33) ist für die Terrasse kein Ansatz als Wohnfläche marktgerecht. Die SNR-/Außenwohnfläche wird im Übrigen als „besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“ separat berücksichtigt.
- Der Flächenanteil des Gartengeschosses am Sondereigentum umfasst rd. 125qm (= 38,5% der Gesamtfläche von 324qm bzw. 40,2% von 310qm ohne Außenwohnfläche), ist zu Wohnzwecken ausgebaut und über eine Innentreppe mit dem Hochparterre verbunden. Es wird unterstellt, dass bauordnungsrechtliche Anforderungen an Aufenthaltsräume i.S.d. HBauO i.W. erfüllt werden.

Dennoch verfügt das Gartengeschoss nicht über die Qualität der oberirdischen Wohnräume bzw. über eine tw. eingeschränkte Belichtung, Ost-Ausrichtung, nachteilige bauphysikalische Verhältnisse aufgrund der Lage im Erdreich, eine Raumhöhe von ca. 2,55-2,77m sowie eine weniger repräsentative Gestaltung bzw. Aussicht. Von 8 Räumen (ohne Flur) haben je 2 keine Fenster bzw. nur solche, die zum schlecht belichteten „Schlitz 34/33“ orientiert sind. Ein Raum dient zudem als Abstell- bzw. Durchgangsfläche zum Nebeneingang.



Aufgrund der Ausstattung, Lage und Belichtungsverhältnisse halte ich für die gartenseitigen Souterrainräume nebst Bad / WC / Flur einen Ansatz von 85% der Grundfläche für marktgerecht; die Treppenträume sowie der (Abstell-)Raum ohne Fenster werden hier nicht angerechnet.

Eine kleinteiligere Flächendifferenzierung – z.B. in Bereiche ohne Flurzugang, mit Durchgangszonen oder bezogen auf die Raumproportionen/-tiefe – halte ich hier nicht für sachgerecht; der Ansatz von 85% würdigt die Gesamtqualitäten hinreichend.

Wohnwertfaktoren von 0,80-1,00 sind im Sinne der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie [L2] sachgerecht, wenn Räume leicht bzw. direkt von einer darüber/darunter liegenden Wohnung aus erreichbar und gut belichtet sind, eine mit Hauptwohnräumen vergleichbare Ausstattung bzw. Grundrissgestaltung haben sowie über einen separaten Sanitärraum verfügen.

Dies ist im Bewertungsfall nur teilweise gegeben; Ausstattung, Belichtung und Raumstruktur weichen vom Wohnwert der Hochparterre-Flächen deutlich ab. Da das Gartengeschoss bezogen auf die Gesamtfläche einem recht hohen Anteil entspricht, ist der Abzug marktgerecht. Aus Gründen der Wertermittlungssystematik wird das Gartengeschoss im Mietansatz und Vergleichswertverfahren differenziert berücksichtigt.

• Bebaute Grundfläche (ohne Neben- & unterirdische Anlagen; rd.)		570 qm
• Wertrelevante Geschossfläche (i.S.d. ImmoWertV, rd.)		3.349 qm
• Bruttogrundfläche (laut Bauakte bzw. nach Umrechnungskoeffizient, rd.)		nicht ermittelt
Geschossflächenzahl (Geschossfläche/Grundstück; s. Anlage)		2,30
Grundflächenzahl (Grundfläche/Grundstück; s. Anlage)		0,39
• Wohnfläche Hochparterre (inkl. Terrasse zu 50%; rd.)	66,5%	193,7 qm
• Wohnfläche Gartengeschoss (rd.)	31,7%	92,4 qm
• Nutzfläche (AbstellR > im TG-Anbau Schwanenwik Nr. 33, rd.)	1,8%	5,3 qm
Summe	100,0%	291,4 qm
Wohnfläche (nutzwertabhängig; Einzelnachweis s. Anlage; rd.)		286,0 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 01.01.2023–31.12.2023 entfällt auf das Bewertungsobjekt ein Kostenanteil von rd. 7.857,- €. Diese umfassen u.a. Betriebs-/Heizkosten, und allgemeine Verwaltungskosten; nicht enthalten sind die Zuführung zur Erhaltungsrücklage, Individualkosten und Grundsteuer. Die Abrechnung erfolgt nach Wohnfläche (hier: 324qm) bzw. nutzungsabhängiger Einzelerfassung (Heizung/Wasser); die Gewerbeeinheiten werden nicht an Fahrstuhlkosten beteiligt. Danach betragen die umlagefähigen Betriebskosten rd. 7.319,- € (= 1,88 €/qmWF/Monat); auf Heizung/Warmwasser entfallen 1,23 €/qmWF (bedingt aussagefähig: das Objekt „WE 4“ stand im Abrechnungsjahr vermutlich leer bzw. wurde renoviert).

Rücklage Die Erhaltungsrücklage lag zum 31.12.2023 für die Abrechnungseinheit „Schwanenwik 34“ bei rd. 0,- € bzw. für „WE 4“ bei rd. 0,- €. 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. 60.000,- € (= bei 36,75 €/qmWF x 324qmWF x 5). Aufgrund der aktuellen Differenz besteht das Risiko von Sonderumlagen; dies wird im Ansatz denkmalbedingter Instandhaltungskosten hinreichend gewürdigt (> Seite 41).

Hausgeld/Umlagen Im Wirtschaftsplan 2025 wird mit Einzelkosten für „WE 4“ von rd. 13.055,- €/Jahr und einem Wohngeld von 1.088,- €/Monat kalkuliert. Die Zuführung zur Rücklage liegt bei 10.000,- €/Jahr (WP 2024; als „Vorschlag“); für „WE 4“ resultieren rd. 1.228,- €/Jahr (= 0,32 €/qmWF/Mo). Dies liegt im unteren Bereich baujahres-/objektypischer qm-Werte und ist vermutlich temporär. Aktuelle Forderungshöhen gegenüber Eigentümern hat die Verwaltung nicht beziffert; sie sollen aber vorhanden sein.

	€/qm	€/MO	€/Jahr
Wohngeld lt. WP (bei Flächenansatz) 324,0 qm	3,36	1.088,0	13.056,0
Gesamtkosten lt. EA (BK; inkl. Rücklagenzuführung/evt. Sonderumlagen)	2,02	654,8	7.857,5
* Anteil Betriebskosten (BK; ohne Rücklagenzuführung)	2,02	654,8	7.857,5
* Anteil umlagefähige Kosten (inkl. HZG)	1,88	609,9	7.318,6
* Anteil nur Heizung (inkl. Warmwasser)	1,23	397,2	4.766,6
* Anteil Zuführung Erhaltungsrücklage (netto; inkl. Entnahme)	0,00	0,0	0,0
Erhaltungsrücklage (nach MEA; ggfs. Untergemeinschaft) 1.221,00 / 10.000		0	0

Sondereinfluss Kostenstruktur

0,- €



3.4 Flächen- und Nutzwertanalyse

Strukturelle Konzeption und Drittverwendung

Typologisch handelt es sich um eine Maisonettewohnung im Hochparterre/Gartengeschoss eines Wohnhauses des Ursprungsbaujahres 1890/2020f mit 7 Geschossen und 14 Einheiten (davon 2 Gewerbe). Sie umfasst rd. 286qm Wohnfläche verteilt auf 9,0 Zimmer, 2 Küchen-/4 Sanitärräume, 1 Wintergarten, Flur-/Nebenflächen und 1 Dachterrasse (> Anlage 2).

Aufteilung Das „WE 4“ wird über ein Treppenhaus mit Aufzug, 2 Eingänge bzw. durch zentrale Innenflure mit Treppe erschlossen und erstreckt sich über 2 Nutzungsebenen. 2 straßenseitige Wohnräume mit angrenzender Wohnküche sind miteinander verbunden. In der Einheit existieren 2 Küchen- und 2 Abstell-/Hauswirtschaftsräume.

Nutzwert Das Bewertungsobjekt befindet sich in bevorzugter Wohnlage nahe der Außenalster; die Gesamtanlage erfüllt repräsentative Ansprüche hinsichtlich z.B. Architektur, Empfang und Treppenhaus. Das Grundstück ist durchschnittlich groß und weist einen üblichen Versiegelungsgrad auf.

Die Wohnung verfügt über eine gehobene / teilmodernisierte Ausstattung mit tw. attraktiven, im Gartengeschoss konventionellen Stilelementen und eine überdurchschnittliche Wohnfläche. Es besteht erheblicher Fertigstellungs-/Instandsetzungs-/Sanierungsbedarf. Aus typologischer Sicht ist der Grundriss tw. weitläufig / repräsentativ zониert sowie hinsichtlich Bautiefe, Erschließung und zentraler Infrastruktur bedingt flexibel nutzbar.

Die Hauptwohnräume sind mit mehreren Fensterelementen nach Westen orientiert sowie von der Aussicht auf die Alster geprägt; die östlichen Bereiche bzw. eine teilüberdeckte Terrasse mit Außentreppe vom Blick in den Garten. Es sind gute bis normale Bewegungsradien in Küchen bzw. Bädern, baujahrestypische Raumhöhen, Sanitärräume mit Fenstern sowie Außenwohnflächen mit durchschnittlichem Nutzwert vorhanden. Hinsichtlich des Risikoprofils gilt hier:

- Architektur mit tw. historischen Stilmerkmalen und üblichen Grundstückverhältnissen
- Funktionale Grundrissorganisation mit höherem Verkehrsflächenanteil (nicht barrierefrei)
- Baujahrestypische, tw. großzügige Raumproportionen
- Gute bis normale Belichtungs- bzw. Belüftungsverhältnisse
- Raumhöhen laut Plan/Messung: ca. 3,57m (HP) / 2,55-2,77m (Gartengeschoss)

Folgenutzung / Marktfähigkeit Als nachhaltige Drittverwendung werden gemäß dem „best-use“-Grundsatz Wohnzwecke unterstellt. Die architektonische Gestaltung passt gut zur Lagequalität; die strukturelle Konzeption genügt gehobenen Nutzungsanforderungen und ist marktgängig. Eine Teilung in 2 separate Wohneinheiten wird nicht als dauerhafte Option unterstellt. Das Vermietungsrisiko ist m.A.n. erhöht.

Gesamtbeurteilung Nutzwert/Verwertungspotential

überdurchschnittlich



3.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Wirtschaftliche Nutzungsdauer

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

Als Ursprungsbaujahr wird 1890 für den Altbau bzw. 2020 (Aufstockung) angenommen. Zum Stichjahr 2025 beträgt die „rechnerische“ Restnutzungsdauer für den Altbau in erster Näherung 0 Jahre (= bei 80 Jahren GND als maßgeblicher Modellwert für Wohnhäuser mit Mischnutzung gemäß Anlage 1 zu §12 ImmoWertV und 135 Jahren Baualter).

Größere Modernisierungsmaßnahmen, die eine „Verjüngung“ des Baualters bewirken, sind in der Vergangenheit bzw. 2020f. erfolgt. Da die Bauabschnitte „Sanierter Altbau“ und „Aufstockung“ ein strukturelles Schicksal teilen, aber tw. unterschiedliche technische Standards aufweisen, ist – trotz der bei Denkmälern theoretisch unendlichen Erhaltungsverpflichtung – ein hier etwas reduzierter RND-Ansatz gegenüber einem Neubau marktgerecht.

In Bezug auf den Nutzwert, die Altbau-/Modernisierungsanteile der zum Erhalt der Substanz und Marktfähigkeit unterstellten/unabweisbaren Investitionen (> Abschnitt 3.2) 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	2020f	4,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0	Teilweise 2020f	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (> Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	Teilweise 2020f	1,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	2020f	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	Teilweise 2020f	2,5
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0	2020f	2,0
Modernisierung des Innenausbau (> Decken, Fußböden, Treppen etc.)	2	2	2	1	Teilweise (fiktiv)	1,0
Wesentl. Verbesserung von Grundrissen (> Badeinbau, Strukturänderung etc.)	1 bis 2				2020f	1,0
Summe	Mittlerer Modernisierungsgrad erreicht bei 6-10 Punkten					15,0

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	70 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 Eig-
nung 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-Gebädefaktoren durchgeführt werden. Im Bewertungsfall wird das Vergleichswertverfahren für die Bodenwertermittlung und zur Verkehrswertableitung herangezogen.

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

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

4.1 Bodenwertermittlung

4.1.1 Verfahrensgrundsätze

Bodenwerte sind nach §40 ImmoWertV (i.d.R.) ohne Berücksichtigung vorhandener baulicher Anlagen aus Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke bzw. anhand der vom Gutachterausschuss beschlossenen Richtwerte zu ermitteln. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche, 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	2,10 / Alsterblick
• Richtwertgrundstück / Nr.	Schwanenwik 32 / 012 27 119

Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 (s. Anlage)	8.187,42 €/qm
---	----------------------

• Art der Nutzung / Anbauart	Bürohäuser (BH) / -
• Geschossflächenzahl / Merkmale	2,10 / Alsterblick
• Richtwertgrundstück / Nr.	Schwanenwik 32 / 015 27 119

Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 (s. Anlage)	6.080,76 €/qm
---	----------------------

Objektspezifischer Bodenwertansatz

Bodenrichtwerte werden jährlich veröffentlicht; sie betragen im Bewertungsfall für die MFH-Nutzung rd. 12.590,- €/qm zum 01.2022, 10.711,- €/qm (01.2023) und 8.080,- €/qm (01.2024). Indexreihen zum Bewertungsstichtag liegen vom Gutachterausschuss nicht vor.



Richtwerte gelten für normierte Grundstücke und sind bei Abweichungen umzurechnen. Laut geoportal-hamburg.de resultiert für die MFH-Nutzung bezogen auf die ermittelte WGFZ= 2,30 (= 3.349qm Geschossfläche : 1.455qm anrechenbares Grundstück) zunächst ein Ausgangswert von 8.810,87 €/qm bzw. für die Büronutzung von 6.553,98 €/qm. Auf das Bewertungsobjekt entfällt ein Miteigentumsanteil von rd. 177,66qm (= 1.455qm x (1.221/10.000)); diese Fläche entspricht i.W. dem nutzungsrelevanten Wertanteil am Gesamtgrundstück.

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

- Im Bewertungsfall umfasst die Bodenrichtwertzone einen kürzeren Straßenabschnitt mit recht homogenen Lagemerkmalen; die Grundstücksverhältnisse z.B. mit O-W-Ausrichtung und Nähe zur Alster sind bereits berücksichtigt. Eine Anpassung halte ich nicht für erforderlich.

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

- Im Bewertungsfall entspricht die Art der Grundstücks-/Bestandsnutzung der plangemäßen Ausweisung. Eine Abweichung hiervon wird nicht unterstellt bzw. unterliegt einer Einzelfallentscheidung der Fachbehörden.
- Eine Bebauungsoption (intensiveres Maß der baulichen Nutzung) besteht gemäß B-Plan bzw. hinsichtlich der Eigenart der näheren Umgebung i.S.v. §34 BauGB nicht. Es existiert bereits eine genehmigte Höherausnutzung durch Überschreitung von Baugrenzen (> Seite 12+15); aufgrund der Denkmaleigenschaft besteht diese auf Dauer und wird im Bodenwert berücksichtigt. Separat verwertbare Grundstücksteilflächen sind nicht vorhanden.
- Unterschiedliche Nutzungsarten im Gebäude sind nach ihrem Geschossflächenanteil (GF) an der Gesamt-WGFZ zu würdigen; bezogen auf rd. 3.194qm Wohn- bzw. 155qm Gewerbeanteil (davon 100% Büronutzung) resultiert als Schichtwert:

(1) GF Gewerbe	(155qm GF : 1.455qm Grundstück) =	WGFZ = 0,11
(2) GF Wohnen	(3.194qm GF : 1.455qm Grundstück) =	WGFZ = 2,19
Summe	(3.349qm GF : 1.455qm Grundstück) =	WGFZ = 2,30

(1) WGFZ-Anteil Gewerbe	(0,11 : 2,30) x 6.553,98 €/qm x 1,00 =	313,45 €/qm
(2) WGFZ-Anteil Wohnen	(2,19 : 2,30) x 8.810,87 €/qm x 1,00 =	+ 8.389,48 €/qm

Ansatz (Misch-/Schichtwert) = 8.702,93 €/qm



4.1.3 Bodenwertermittlung

I. (Ausgangs-) Bodenrichtwertansatz / qm = **8.187,42 €**

1. Eingangsdaten

Qm bzw. GFZ des (Ausgangs-) Bodenwerts	=	2,10
A - Nutzungsrelevante, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	177,66
B - Separat nutzbare, zugeordnete Teilfläche (qm)	=	0,00

II. Objektspezifischer Bodenwertansatz / qm

2.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€/qm)	=	8.702,93
Ausgangswert (€/qm)		8.187,42
Wert nach Qm- / GFZ-/Bauart-Anpassung (€/qm)	=	8.702,93
Anpassung: Zuschritt / Immissionen / Stichtag	x	1,000
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	=	8.702,93
Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	8.702,93
2.2 Sonstige nutzbare Teilfläche (€)	=	0,00
Ausgangswert (€/qm)		0,00
Wert nach Qm- / GFZ-Anpassung (€/qm)	=	0,00
Anpassung: Zuschritt / Bauart / Immissionen / Stichtag	x	0,000
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	=	0,00
Barwert Differenz zw. BW planungsadäquat / BW realisiert	+	0,00
	=	0,00

III. Bodenwert(anteil) des Bewertungsobjekts

3.1 Nutzungsrelevante Teilfläche (€)	=	1.546.162,5
Grundstücksflächenanteil (qm)		177,7
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	x	8.702,93
Sonstiges (€)		0
3.2 Sonstige nutzbare Teilfläche (€)	=	0,0
Grundstücksflächenanteil (qm)		0,0
Objektspezifischer Bodenwertansatz (€/qm)	x	0,00
Sonstiges (€)		0

Zusammenfassung (anteilige) Bodenwerte = **1.546.162,5 €**

Gesamtbodenwert / -anteil des Bewertungsobjekts = **1.546.163 €**



4.2 Ertragswertermittlung

4.2.1 Verfahrensgrundsätze

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

4.2.2 Eingangsdaten zum Ertragswertverfahren

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

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

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

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

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

Wohnmiete Aus dem Hamburger Mietenspiegel und IVD-Wohnpreisspiegel liegen Vergleichsmieten vor (s.u.). Zudem konnten einige Mietangebote aus dem Nahbereich zur Alster recherchiert werden; bei vergleichbarer Objektgröße, aber tw. besserer Ausstattung lagen die Mieten zwischen 19,79 – 29,59 €/qm (Mittel: 24,40 €/qm).

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

Marktdaten (Mieten-/Preisspiegel)	Größenklasse (Wohnfläche)	Spanne (€/qm)		Mittel (€/qm)
• MSP-2025 (Normale Lage / BJ 2016 - 2020 / Feld „O4“)	ab 91qm	12,76	18,33	14,31
• MSP-2025 (Gute Lage / BJ 2016 - 2020 / Feld „N9“)	ab 131qm	15,96	24,59	19,14
• IVD-2025/26 (Bestand, Wohnwert "einfach - sehr gut")	ca. 70qm	10,50	19,90	12,90
• IVD-2025/26 (Neubau; Wohnwert "mittel - sehr gut")	ca. 70qm	16,60	22,30	16,60

Zielbaumverfahren (Stadtteilmieten, i.M. 70qm)	von	bis	Mittel €/qm	Diffnz. zum AM	Ausschl. +/-15%
ImmoScout24 (Spanne: alle Größen)	15,44	30,03	17,46	-2,5%	17,46
Immowelt	17,00	19,00	18,00	0,5%	18,00
Wohnungsbörse	-	-	18,20	1,6%	18,20
Immoportal	14,43	22,64	17,89	-0,1%	17,89
miete-aktuell	15,89	31,68	17,20	-3,9%	17,20
Empirica/Value AG	-	-	18,69	4,4%	18,69
Arithmetisches Mittel, €/qm			17,91		17,91
Variationskoeffizient / Standardabweichung in €/qm				0,03	0,53
Unter-/Obergrenze				17,38	18,44
Mietspanne; €/qm					1,06

I - Einordnung typischer Merkmale

(Gewicht x Ansatz (besser 2,0 < 0 > -2,0 schlechter) x Mietspanne)	Gewicht	Ansatz	Wert
Lage: Umfeld, Straße, Infrastruktur (> Abschnitt 2.1)	25%	1,50	0,40
Art: Gebäudeart/Bautyp, Repräsentationswert, Geschosslage (> 3.4)	20%	1,50	0,32
Beschaffenheit: Bauweise, Zuschnitt, Instandhaltungsgrad (> 3.1)	20%	1,50	0,32
Ausstattung: Raumboflächen, Türen, Fenster (> 3.1)	15%	1,00	0,16
Ausstattung: Sanitär, Küche, Technik (> 3.1)	20%	1,00	0,21
Summe Zu-/Abschläge			1,41

II - Besondere Merkmale

(Zu- /Abschlag vom Arithmetischen Mittel)	Zu-/Abschlag	Wert
Aussichtslage (>>) / direkte Nähe zu Störfaktoren+Gewerbe (< >)	15,0%	2,69
Nutzwert: Außenwohn-/Nebenflächen, Belichtung, Grundriss, Raumhöhe (>)	5,0%	0,90
Komfortausstattung: Einbauten + Zubehör (< >)	0,0%	0,00
Baujahr / Modernisierungsgrad / Energetische Beschaffenheit (< >)	20,0%	3,58
Summe Zu-/Abschläge		7,16
Summe Zu-/Abschläge (I+II)		8,57
Wohnmiete (wohntwertabhängig; Arithmetisches Mittel + Zu-/Abschläge)		26,48



Mietansatz

In Hamburg gilt die Mietpreisbegrenzungsverordnung, die Mieten auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete plus 10% limitiert. Ausnahmen gelten bei Wohnraum, der nach dem 01.10.2014 bzw. nach umfassenden / neubaugleichwertigen Modernisierungen erstmalig genutzt wird. Eine zulässig vereinbarte, höhere Miete darf bei Wiedervermietung verlangt werden. Bei Staffelmietverträgen fällt jede Staffel unter die Begrenzung, bei Indexverträgen die Ausgangsmiete. Ob dauerhaft eine Dämpfungswirkung besteht, ist unsicher (> Wohnraummangel).

Der Ansatz der marktüblichen Miete ist nicht identisch mit der ortsüblichen Vergleichsmiete i.S. §558 (2) BGB bzw. den Medianwerten der im Einzelfall maßgeblichen Mietenspiegelkategorien und orientiert sich an der Beurteilung des Geschäftsverkehrs:

Lage / Art / Beschaffenheit Bevorzugte, zentrale Wohnlage mit zeitweiligen Immissionswirkungen. Maisonettewohnung im Hochparterre / Gartengeschoss eines mittelgroßen Mehrfamilienwohnhauses von 1890/2020f mit baujahrestypischer / attraktiver Gestaltung sowie überdurchschnittlichem Instandhaltungszustand. Mietfläche mit Dachterrasse, Aussichtslage und Ausrichtung nach Westen/Osten. Für die Lage im Souterrain ist ein Abschlag gegenüber einer Maisonette in oberirdischen Voll-/Regelgeschossen sachgerecht.

Ausstattung Mietfläche mit guten, zeitgemäßen Ausstattungsmerkmalen (unterstellt nach Fertigstellung), aber ohne Kücheneinbauten. In Bezug auf Vergleichsmieten werden Haustechnik (> Aufzüge, Aktivlüfter, FB-Heizung) und Bodenbeläge als lage-/baujahrestypisch eingestuft; Sanitärausbau und 3-fach-verglaste Fenster als überdurchschnittlich. Mietzuschläge sind für Terrassengröße, historische Zierelemente und den Modernisierungsgrad marktgerecht. Sonstige Ausstattungs-/Einbau-/Zubehörteile sind in der Miethöhe hinreichend erfasst.

Größe / Mietfläche Die vorhandene Objektgröße wird aufgrund der Abhängigkeit zwischen qm-Miete und Wohnfläche in Anlehnung an empirisch abgeleitete Umrechnungskoeffizienten aus [L1+2] mit einem Abschlag gegenüber o.g. Vergleichsmieten gewürdigt.

Insgesamt wird der Mietansatz im oberen Bereich der Mietenspiegelspanne eingeordnet; dies ist unter Würdigung der Marktlage, des Nutzwerts und des Zielbaumverfahrens angemessen. Als größenangepasste, nachhaltig erzielbare Miete wird angesetzt:

Lage / Anmerkung	WNF		NKM IST		Anteil	NKM marktüblich	
	qm	€/qm	€/Mo	Delta		€/qm	€/Mo
W4 / HP	193,7	0,00	0,00	-100,0%	78,4%	25,30	4.900
W4 / GG	92,4	0,00	0,00	-100,0%	21,6%	14,61	1.350
Abstell-/Nutzfläche (inkl.)	5,4	0,00	0,00	#DIV/0!	0,0%	0,00	0
Summe, rd.	291,5	0,00	0,00	-100,0%	100,0%	21,44	6.250

Mietansatz / Monat (nettokalt) 6.250,- € (= 21,85 €/qmWF)



Bewirtschaftungskosten (BWK)

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

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

Verwaltungskosten Diese Kosten richten sich nach der Nutzungsart, Objektgröße/-struktur, Anzahl der Mietparteien sowie dem örtlichen Miet-/Preis-/Lageniveau und umfassen auch den Wert der durch Eigentümer selbst geleisteten Verwaltungsarbeit. Sie werden als Prozentsatz vom Rohertrag oder je Mieteinheit unter Würdigung der örtlichen Preisverhältnisse kalkuliert. Meist ergeben sich 3,0-7,0% 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 900,- € angesetzt (= 430,- € x 1 Wohnung + 470,- € 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 1.500,- € angesetzt (= 75.000 € x 2,0%).

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 14,00 €/qm Wohnfläche und 106,- €/Stellplatz (Stand 2025). 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 (s.u.). Hier werden zunächst 4.005,- € angesetzt (= 14,00 €/qm x 286qmWF).

Bewirtschaftungskosten

6.405,- € / 8,5 %



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 Mehrfamilienhäusern ohne Gewerbe aus dem Immobilienmarktbericht [L4] herangezogen.

Ergänzend habe ich stadtteilübliche Zinssätze anhand von Kauf- und Mietangeboten ermittelt; sie betragen für Bestandswohnungen rd. 2,14% (i.M.; Spanne: 1,7-2,4%). Da risikobehaftete oder attraktive Verhältnisse Zu-/Abschläge gegenüber Durchschnittsfällen von bis zu 1,50%-Punkten erfordern können (Gesamt / je nach Heterogenität), bedarf es einer differenzierten Betrachtung der Einflussfaktoren.

Im Bewertungsfall sind die Lage und die architektonischen Gesamtverhältnisse positiv bzw. die Nachfrage-/Objektstruktur (HP-Lage) neutral für das Risikoprofil; eine überdurchschnittliche Wohnfläche, die Vermietungssituation (Mieten-/Kostenniveau) sowie die RND-Laufzeit wirken sich erhöhend auf die Renditeerwartung aus. Der Zinssatz wird wie folgt eingegrenzt:

Basiswert MFH	(%, Modellvorgabe lt. Gutachterausschuss)		4,37
Lagefaktor	(= 5.500 BRW 2019 / Median BRW: 1.100,- €/qm) ^{-0,2820}	x	0,635
Altersfaktor	(= 135 Jahre (Alter <30, dann 1,36-0,012 x Alter; sonst 1,0)	x	1,000
Erstbezugsfaktor	(= nein (wenn Erstbezug, dann 0,83; sonst 1,0)	x	1,000
Stadtteilmfaktor	(= Uhlenhorst (Modellvorgabe)	x	1,000
Aktualisierungsfaktor	(= zum Stand (01.01.2025; Modellvorgabe)	x	0,732
LSZ MFH	(%)	x	2,03

LSZ (stadtteilbezogen)	= 2,14%	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%	-1,50 -0,45
Objektrisiko	(Architektur und Bau-/Nutzungskonzeption)	20%	-1,50 -0,45
Nachfragerisiko	(Marktgerechtigkeit > Größe/Struktur/Zustand)	20%	0,00 0,00
Ertragsrisiko	(Lage- und Mietpreisrelation / Ertragsverteilung)	20%	1,00 0,30
Laufzeitrisko	(RND und Konjunktur-/Zinsänderungsrisiko)	20%	1,00 0,30
Summe (Zu-/Abschlag)		100%	-0,30
LSZ Näherung	(%, objektspezifisch)	=	1,84



Dieser Näherungs-Zinssatz bezieht sich auf die Wohnfläche im Hochparterre; wie beschrieben, weisen Mietflächen im Souterrain nicht den repräsentativen Charakter der überirdischen Räume auf (> Seite 26f, 29).

Das erhöhte Risikoprofil aufgrund der schlechteren Vermietbarkeit/Ertragslage bzw. Nachfrage und der Nutzwertmerkmale ist zu würdigen. Gewichtet nach flächenspezifischen Anteilen am Rohertrag (> hier: 78,4% Hochparterre / 21,6% Gartengeschoss) resultiert ein relativer Risikozuschlag von 0,53% bzw. ein Misch-Zinssatz von 1,97%:

LSZ (stadtteilbezogen)	= 2,14%	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%	-1,50	-0,45
Objektrisiko	(Architektur und Bau-/Nutzungskonzeption)	20%	0,00	0,00
Nachfragerisiko	(Marktgerechtigkeit > Größe/Struktur/Zustand)	20%	1,50	0,45
Ertragsrisiko	(Lage- und Mietpreisrelation / Ertragsverteilung)	20%	0,00	0,00
Laufzeitrisko	(RND und Konjunktur-/Zinsänderungsrisiko)	20%	1,00	0,30
Summe (Zu-/Abschlag)		100%		0,30
LSZ-Gartengeschoss, %			=	2,44
W-HP (Anteil am RoE)	(= 78,4 x 1,84%		=	1,44
W-GG (Anteil am RoE)	(= 21,6 x 2,44%		=	0,53
LSZ Mischnutzung			=	1,97

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 – wie auch das einer in [L4] veröffentlichten Formel zum Zinssatz von Eigentumswohnungen – aufgrund ihrer hohen relativen Standardabweichung von über +/-30% nicht direkt verwendbar. Unter Würdigung der objektspezifischen Verhältnisse wird angesetzt:

Liegenschaftszinssatz 2,00 %



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 (-296.000,- €).

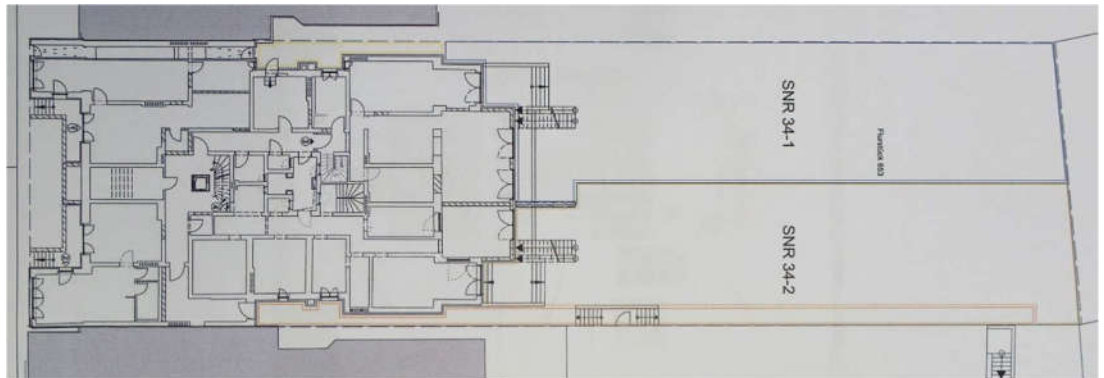
Instandhaltung Zur Wahrung der Modellkonformität wurden die Instandhaltungskosten zunächst analog zum Modell des Gutachterausschusses zur Liegenschaftszinssatzableitung angesetzt. Unter Würdigung der Stilmerkmale und des Modernisierungsgrads der Gesamtanlage sowie der Denkmaleigenschaft ist hier ein Zuschlag auf den Norm-/Modellansatz (14,00 €/qm) erforderlich.

Dieser wird bemessen am Neubauwert bzw. an in Anlage 4 / §12 ImmoWertV veröffentlichte Normalherstellungskosten (NHK), die auf Auswertungen von marktüblichen Neubaukosten inkl. Mehrwertsteuer für Gebäude mit vergleichbarer Bauart basieren. Die Ausgangswerte sind an zeitliche, ausstattungspezifische und regionale Verhältnisse des Bewertungsfalls anzupassen. Als Bezugseinheit dient die Bruttogrundfläche. Zur zeitlichen Anpassung sind Baupreisindexreihen des Statistischen Bundesamtes bezogen auf den Modellstichtag der Daten des Gutachterausschusses anzuwenden; hier resultiert:

NHK (Stand 2010 / Typ 4.2: 7-20 WE / gehobener Standard)	=	1.000 €/qm BGF
Korrekturfaktor Wohnungsgröße (> 135qm/WE)	x	0,85
Korrekturfaktor Grundrissart (2-Spänner)	x	1,00
Zuschlag Denkmalbesonderheiten / Stilelemente	x	1,30
Baupreisindex (zum 01.01.2025)	x	1,87
Regionalpreisindex (laut Gutachterausschuss)	x	1,75
	=	3.616 €/qm BGF
Bruttogrundfläche	x	3.439qm BGF
Neubauherstellungswert, rd.	=	12.435.424 €
Jährlicher Instandhaltungskostenansatz (üblich: 0,8-1,5%)	x	1,00%
	=	124.354 €/J/BGF
Nutzflächen-/Umrechnungsfaktor BGF > Wohnfläche	x	0,78
	=	96.996 €/J/WNF
Wohn-/Nutzfläche (gesamt, laut Verwaltung)	:	2.639 qm
Instandhaltungskosten (ausstattungs-, denkmal- und lagespezifisch)	=	36,75 €/qm
Instandhaltungskosten (ImmoWertV + Gutachterausschuss)	=	14,00 €/qm
Differenzbetrag, rd.	=	22,75 €/qm
Wohnfläche (Bewertungsobjekt)	x	286,0 qm
Barwertfaktor (bei 2,00% LSZ und 70 Jahre RND)	x	37,499
	=	-243.987,- €
Instandhaltungsansatz (= objektspezifischer Abschlag; rd.)	=	-244.000,- €

Sondernutzungsrecht

Dem Bewertungsobjekt ist das Nutzungsrecht an einer Grundstücksfläche von rd. 355qm zugewiesen (näherungsweise anhand der Liegenschaftskarte und den unvermaßten Plänen zur Teilungserklärung ermittelt). Sie umfasst neben einer zentralen Hauptfläche auch Bereiche an seitlichen / hinteren Nachbargrenzen bzw. neben/unterhalb einer Außentreppe zum Hochparterre. Zur Anschauung (ockerfarben umrandete Fläche):



Darstellung Sondernutzungsrecht zu „SE-WE 4 / ockerfarbige Umrandung“ (Norden oben; Quelle Grundakte / TE 2023)

Sondernutzungsrechte sind kaum separat verwertbar. Ihr Nutzwertvorteil bemisst sich i.W. nach der kleinräumlichen Bedarfssituation (> Zentralität, Grünflächenangebot im öffentlichen Raum, Bau-/Einwohnerdichte), der Mikrolage (> Besonnung, Erreichbarkeit, Immissionen, Zuschnitt) sowie der Kaufkraft im Quartier (> Sozialstatus/Mietniveau) und wird anhand eines kapitalisierten %-Anteils vom Bodenwert bestimmt. Dabei gilt in mittleren Lagen ein Ansatz von 1,00%; in guten bis sehr guten von höchstens 0,50% bis 0,20% als angemessen.

Im Bewertungsfall ist die Innenhoflage i.W. als positiv zu beurteilen; hinsichtlich Einsehbarkeit, funktionaler Zuordnung zu Hauptwohnräumen, Ausrichtung und Zugänglichkeit resultiert ein durchschnittlicher Nutzwert. Analog zu z.B. Balkonen ist kein vollständiger Ansatz der SNR-Fläche sachgerecht; maßgeblich ist das Verhältnis der Sondernutzungs- zur reinen Wohnfläche (hier: +127%= 355qm/278qmWF). Unter Würdigung der überdurchschnittlichen Größe halte ich einen Flächenansatz von 178qm (= 355m x 0,50) für marktgerecht.

Insgesamt wird ein Zuschlag von rd. 174.000,- € angesetzt (= 8.703 €/qm Bodenwert x 0,30% x 178qm SNR x 37,499 Barwertfaktor bei 2,00% LSZ / 70 Jahre RND). Dies entspricht einem Mietwert von rd. 386,- €/Monat bzw. 1,35 €/qmWF (= 174.000,- € : 12 : 286qmWF : 37,499).

Grundstücksmerkmale (-296.000,- € -244.000,- € + 174.000,- €)

-366.000,- €

4.2.3 Ertragswertermittlung

I. Jahresrohertrag = **75.000 €**

	Qm- / Ertragsanteil	WMF/qm	€/qm	monatl.
SE-W4 (HP)	67,7%	193,7 x	25,30 =	4.900,0
SE-W4 (GG)	32,3%	92,4 x	14,61 =	1.350,0
STPL	0,0%	0 stk x	0,00 =	0,0
	100,0%	286,1	21,85	6.250,0

1. Bewirtschaftungskosten vom ROE / Jahr (€)	-8,5 % =	-6.405
Betriebskosten	€ - Ansatz	0,0 % = 0
Verwaltungskosten	€ - Ansatz	1,2 % = 900
Mietausfallwagnis	% - Ansatz	2,0 % = 1.500
Instandhaltung (W)	14,00 €/qm	5,3 % = 4.005
Instandhaltung (STPL)	0,00 €/Stk	0,0 % = 0

2. Grundstücksreinertrag, jährlich (€) = 68.595

3. Reinertragsanteil des Bodenwertes (€) = -30.923

Liegenschaftszinssatz (LSZ in %) 2,00

Bodenwert nutzungsrelevant, unbelastet (€) x 1.546.163

II. Reinertrag der baulichen Anlagen = **37.671 €**

III. Ertragswert der baulichen Anlagen = **1.412.624 €**

Reinertrag der baulichen Anlagen (€)		37.671
Barwertfaktor lt. §34 ImmoWertV	RND: 70	x 37,499

IV. Ertragswert (vorläufig) = **2.958.786 €**

Gebäudeertragswert (€)	1.412.624
Bodenwertanteil, nutzungsrelevant (€)	+ 1.546.163
Bodenwertanteil, sonstige Flächen (€)	+ 0

V. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = **-366.000 €**

Werterhöhend (€)	174.000
Wertmindernd (€)	-540.000

Ertragswert = **2.592.786 €**

Ertragswert, gerundet = **2.593.000 €**



4.3 Vergleichswertermittlung

4.3.1 Verfahrensgrundsätze

Die Vergleichswertermittlung erfolgt anhand einer Ableitungsformel des Gutachterausschusses Hamburg, die auf der Auswertung von 15.060 Kauffällen von Etagenwohnungen aus der Kaufpreissammlung basiert [L4]. Diese enthält anhand einer Regressionsanalyse ausgewertete und um Ausreißer bereinigte Vergleichsobjekte. Zielgröße der Formel ist der Gebädefaktor je qm-Wohnfläche 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 [L4]. Der Gutachterausschuss hat keinen generellen Einfluss durch einen Balkon bzw. Zugang zu Gartenflächen, einen Kfz-Stellplatz, die Höhe des Miteigentumsanteils, die Grundstücksausnutzung und die Typologie als Maisonettewohnung festgestellt.

Lage-/Stadtteilkfaktor Maßgeblich ist der Bodenrichtwert für Mehrfamilienhäuser zum Stichtag 31.12.2018 bezogen auf eine WGFZ= 1,0 (> geoportal-hamburg.de: 4.500,- €/qm) und ein Stadtteilkfaktor (> Uhlenhorst: 1,07; Modellvorgabe). Der o.g. Bodenrichtwert weist das Merkmal „Alsterblick“ auf; ein gesonderter Zuschlag ist hier nicht sachgerecht.

Alter / Baujahrklasse Für die Gesamtanlage wird als Ursprungsbaujahr 1890 unterstellt; damit resultiert ein Gebäudealter von 135 Jahren. Der Faktor für die maßgebliche Baujahresklasse ist aus struktureller Sicht für die Hochparterrefläche sachgerecht. Baualtersbedingt liegt kein Erstbezug vor (> der Modernisierungsgrad wird nachfolgend gewürdigt).

Gebäudeverhältnisse Gemäß der Formel sind Faktoren für EG-/Hochparterre-/DG-Lagen und für bestimmte Ausstattungsmerkmale (Aufzug / Einbauküchen) anzusetzen. Im Bewertungsfall existiert ein Aufzug, jedoch keine Einbauküche, die einen Zuschlag begründet.

Zusätzlich ist der objektspezifische Modernisierungsgrad im Verhältnis zum baujahrestypisch zu erwartenden Modernisierungsumfang zu beurteilen. Die Ermittlung der individuellen Punktzahl orientiert sich am Zustand nach (unterstellt) durchgeführten Investitionsmaßnahmen und ergab im Bewertungsfall gemäß Anlage 2 zu § 12 ImmoWertV insgesamt 15 Punkte (> Abschnitt 3.5). Anhand der Formel ($1,00 + 0,013 \cdot (15 \text{ Punkte „IST“} - 7,2 \text{ Punkte „Mittel der Baujahresklasse“})$) ist ein Modernisierungsfaktor von 1,10 anzusetzen.

Wohnfläche

Der Wohnflächenansatz erfolgt analog zu Abschnitt 3.3. Abweichungen zur objektüblichen (Standard-)Wohnfläche sind anhand der Umrechnungsformel des Gutachterausschusses zu würdigen. Im Bewertungsfall wird die Wohnfläche mit rd. 194qm für das Hochparterre angesetzt, die typologisch o.g. Parametern entspricht (> Ursprungsbaujahr, Geschosslage, Ausstattung etc.). Für die Gartengeschossfläche erfolgt ein separater Zuschlag.

Aktualisierung

Zur Berücksichtigung der Marktentwicklung zum Modellstichtag wird der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Aktualisierungsfaktor angesetzt (> Stand 01.2025). Dieser wurde als Durchschnitt aus Kauffällen im Stadtgebiet ermittelt; Preisindexreihen auf kleinräumlicher Ebene zur Berücksichtigung der Entwicklung zum Bewertungsstichtag liegen nicht vor. Die aktuellen Marktverhältnisse werden in Abschnitt 5.3 gewürdigt.

Nutzwert

Die vorliegende Regressionsformel stellt ein Vergleichsfaktorverfahren für Wohnungen dar, die i.W. den Kriterien der ausgewerteten Datenbasis entsprechen. Es handelt sich um ein indirektes Vergleichswertverfahren zur Näherung; v.a. bei individuellen bzw. vom Durchschnitt abweichenden Lagen bzw. Objekten bedarf es einer differenzierten Beurteilung der Einflussfaktoren.

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

- Nutzwert / SNR-Gartenfläche. In Anlehnung an das Ertragswertverfahren (174.000,- €).
- Nutzwert / Gartengeschoss. In Anlehnung an das Ertragswertverfahren resultiert anhand des Mietansatzes (14,61 €/qm), den Anteilen an Bewirtschaftungskosten (15,6%) und Bodenwert (333.971,- €) sowie bei einem nutzungsspezifischen Liegenschaftszinssatz (2,40% bzw. 33,745 Barwertfaktor bei 70 Jahren RND) ein vorläufiger Wert von rd. 525.000,- € (= 5.682,- €/qm bei 92,4qmWF). Aufgrund der Individualität, Gesamtgröße und schlechteren Verwertungsfähigkeit einer Souterrainfläche halte ich einen Abschlag von -20% marktgerecht. Insgesamt ergibt sich ein Zuschlag von 420.000,- € (= 525.000,- € x 0,80).
- Objektspezifische Grundstücksmerkmale. Analog zum Ertragswertverfahren für Bauzustand und denkmalbedingte Instandhaltungskosten (-540.000,- €).



4.3.3. Vergleichswertermittlung

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

I. Basis-Gebäundefaktor (GF / qm Wohnfläche) = 9.103,43 €

Ausgangswert 2.990,00

(Bodenrichtwert 2018 = 5.500 / 1.100)^{0,5158}) x 2,29
(Alter >30=1,0, sonst: 1,414-0,0138 x 135 Jahr/e x 1,00
(wenn Erstbezug; 0-3 Jahre alt = 0 x 1,09 x 1,00
(Baujahresklasse/-faktor = bis 1919 x 1,29
(wenn Lage im EG/HP = 1 x 0,98 x 0,98
(wenn Lage in Endetage/DG = 0 x 1,03 x 1,00
(wenn Einbauküche vorhanden = 0 x 1,04 x 1,00
(wenn Aufzug vorhanden = 1 x 1,05 x 1,05

II. Gebäundefaktor / qm WF = 15.294,73 €

Basis-Gebäundefaktor (€ /qm WF) 9.103,43
Wohnflächenfaktor = 0,9552+0,00056x(qmWF) x 1,064
Modernisierungsfaktor x 1,100
Stadtteilmfaktor = Uhlenhorst x 1,070
Aktualisierungsfaktor = Modelljahr 01.2025 x 1,342

III. Wert auf Basis von Vergleichsfaktoren = 2.962.588 €

Spezifischer Gebäundefaktor (€) 15.294,73
Objektgröße / qm WF x 193,70

IV. Objektspezifische Grundstücksmerkmale = 54.000 €

Werterhöhend (€) 5,9% = 174.000
Wertmindernd (€) -18,2% = -540.000
Nutzwert/Struktur (Anpassung vom Basiswert III.) 14,2% = 420.000

Vergleichswert = 3.016.589 €

Vergleichswert des Bewertungsobjekts, gerundet = 3.017.000 €



5. Verkehrswert des Bewertungsobjekts

5.1 Zusammenfassung

Ergebnisse der Wertermittlungsverfahren

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

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

Ertragswert Für das Ertragswertverfahren standen Bodenrichtwerte und geeignete Eingangsdaten wie marküblich erzielbare Mieterträge oder ein aus einer Formel des Gutachterausschusses Hamburg abgeleiteter, angepasster Liegenschaftszinssatz zur Verfügung.

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

Hinsichtlich der Preisbildungsmechanismen lagen den o.g. Verfahren geeignete Daten zugrunde. Dem Vergleichswert wird aufgrund der Objektart und Folgenutzung ein höherer Gewichtungsfaktor als dem Ertragswert beigemessen; dieser ist wegen nachrangiger Rendite-/Vermietungsaspekte nicht maßgeblich wertbestimmend. Unter Würdigung der Gesamtverhältnisse halte ich eine Gewichtung der Ergebnisse gemäß der Formel $((VW \times 1,00 + EW \times 0,80) / 1,8)$ für sachgerecht; es resultiert zunächst vorläufig:

• Vergleichswert		3.017.000,- €
• Ertragswert		2.593.000,- €
• Bodenwert/-anteil	5.406,- €/qmWF	1.546.163,- €
Verkehrswert (vorläufig, gerundet)	9.895,- €/qm	2.830.000,- €
Verkehrswert (vorläufig, ohne „Abzug Bauzustand“)	10.930,- €/qm	3.126.000,- €



5.2 Plausibilitätsprüfung

5.2.1 Mittelbare Vergleichszahlen

Qm-Kaufpreiskontrolle

Der Gutachterausschuss Hamburg beziffert im aktuellen Immobilienmarktbericht erzielte Kaufpreise von Etagenwohnungen in Uhlenhorst mit i.M. 9.000,- €/qmWF; für unvermietete „Etagenwohnungen der Ursprungsbaujahre bis 1919 in guter bis bevorzugter Lage“ werden i.M. 6.889,- bzw. 9.100,- €/qmWF genannt (aus 143 bzw. 156 Verkäufen in 2024; [L4]). Der Bewertungsfall liegt im mittleren Spannenbereich einer bevorzugten Lage.

Die Vergleichspreise korrelieren recht gut mit aktuellen Angebotsdaten (i.M. 8.120,- €/qm; Spanne: 7.335,- bis 10.830,- €/qm; [L10]), sind aber bei über-/unterdurchschnittlichen Objektgrößen / Grundstücksmerkmalen eingeschränkt verwendbar. Die Differenz der Kontrollrechnung zum vorläufigen Verkehrswert ohne „Abzug Bauzustand“ beträgt rd. +1,3%.

Qm-Vergleichspreis (Mittelwert bevorzugte Lage)	9.100,- €
Basiswert (9.100,- €/qm x 286qmWF; gerundet)	2.603.000,- €
Sonderwert (Modernisierungszuschlag: 10% > Abschnitt 4.3.2; gerundet)	+260.000,- €
Sonderwert (Alster-/Aussichtslagenzuschlag: 5%; gerundet)	+130.000,- €
Sonderwert (SNR-Gartenfläche)	+174.000,- €
Sonderwert (Altbau-/denkmalbedingte Instandhaltung ohne Ansatz, da baujahresklassentypisch)	0,- €
Kontrollwert (entspricht 11.073,- €/qm, gerundet)	3.167.000,- €

5.2.2 Wohnwertverfahren

Multifaktorenanalyse

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

Der Preisspiegel erfasst Etagenwohnungen zum 1. Halbjahr 2025; diese verfügen i.M. über ein Baualter von 30-40 Jahren (Bestand) bzw. von 0-3 Jahren (Neubau) und bei mittlerem / gutem Wohnwert über 80-120qmWF (bevorzugt: 180qm). Im Bewertungsfall sind Korrekturen in Bezug auf die Alster-/Aussichtslage, Objektgröße und die Gartennutzung marktgerecht. Altbauzuschlag und denkmalbedingter Mehraufwand gleichen sich i.W. aus. Die Differenz des Wohnwertverfahrens zum vorläufigen Verkehrswert ohne „Abzug Bauzustand“ beträgt rd. -5,4%.



Wohnwertverfahren

I. Marktdaten / Neubau	1. HJ 2025 (€)		Anpassung Stichtag	
Einfacher Wohnwert	30 Pkt.	0	2,0 %	0 €
Mittlerer Wohnwert	50 Pkt.	5.085	2,0 %	5.187 €
Guter Wohnwert	65 Pkt.	6.800	2,0 %	6.936 €
Sehr guter Wohnwert	85 Pkt.	9.475	2,0 %	9.665 €

II. Objektspezifischer Wohnwert / Note			=	1,99
	Note	Punkte	Gewicht	Summe
				78,4 Pkt.

1 - Lage	1,82		55,0 %	45,0
Beliebtheit der Stadtteillage	1,50	8,0	30,0	26,7
Qualität Nachbarschaft / Straße	1,50	8,0	10,0	8,9
Immissionen / Verkehrslärm	3,00	5,0	10,0	5,6
Infrastruktur / Stellplätze / Parks	2,00	7,0	5,0	3,9
2 - Gebäudetyp	1,81		20,0 %	16,4
Bauart / Repräsentationswert	1,50	8,0	7,50	6,7
Gestaltung / Zustand der Fassade	1,50	8,0	5,00	4,4
Eingang / Treppenhaus	2,00	7,0	5,00	3,9
Außenanlagen	3,00	5,0	2,50	1,4
3 - Ausstattung	2,50		25,0 %	17,0
Balkon / Terrasse	2,00	7,0	5,00	3,9
Küchenausstattung	6,00	0,0	3,00	0,0
Sanitärausstattung	1,50	8,0	3,00	2,7
Raumoberflächen	2,00	7,0	2,50	1,9
Fenster	2,00	7,0	2,50	1,9
Innentüren	2,00	7,0	2,50	1,9
Installationen (Strom, HZG, WW)	2,00	7,0	2,50	1,9
Abstell- und Nebenräume	2,00	7,0	2,00	1,6
Einbauten / Zubehör	3,00	5,0	2,00	1,1

III.1 Basiswert der Wohnwertkategorie			=	6.936,00 €/qm
--	--	--	---	----------------------

Nächster unterer Wohnwert (1)	65 Pkt.	6.936 €
Nächster oberer Wohnwert (2)	85 Pkt.	9.665 €
Punktdifferenz (1 zu 2)	20 Pkt.	

III.2 Anpassung an Wohnwertmerkmale			+	1.826,58 €/qm
--	--	--	---	----------------------

Preisdifferenz (1 zu 2)			=	2.729 €
Preisdifferenz entspricht je Punkt	2.729 /	20,00	=	136,43 €
Differenz (1) zu Objektpunktzahl	65,00 zu	78,39	=	13,39 Pkt.

IV. Sonstige Anpassungen			+	1.572,28 €/qm
---------------------------------	--	--	---	----------------------

Ausgangswert/qm für Anpassungen (Summe III.1+2)				8.763 €
Aussichts-/Geschosslage/Nutzwert	20,0 %	=		1.752,52 €
Modernisierungsgrad gegenüber Datenbasis	0,0 %	=		0,00 €
Wohnfläche	-9,0 %	=		-788,63 €
Grundrissstruktur (SNR)	174.000 €	=		608,39 €

Vergleichsfaktor (Summe III.1 + III.2 + IV)				10.334,86 €/qm
--	--	--	--	-----------------------

Marktpreis / IVD	286,00 qmWF	=	2.956.000	€
-------------------------	--------------------	----------	------------------	----------



5.2.3 Vergleichsbetrachtung: Zielrendite

Investitionsrechnung

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

Die Zielrendite orientiert sich an der Stichtagsrendite 10-jähriger Bundesanleihen und Pfandbriefe und dem wirtschaftlichen Objektrisiko. Sie ist beim Betrag von 3.144.053,- € erreicht; d.h. die mit 2,50% diskontierten Erträge ergeben einen Nettobarwert von „0“. Die Differenz zum vorläufigen Verkehrswert ohne Sonderwerte beträgt rd. -3,2%.

Kalkulationsdaten / Zielrendite						=	2,50%			
Renditeabhängiger Verkehrswert, vorläufig (NPV = 0)						3.024.862 €				
Kaufnebenkosten (ohne Courtage)						7,50%	226.865 €			
Gesamt/Finanzierungsbetrag (brutto)							3.251.727 €			
Einzelansätze	AfA		Steuern	VKW	RoE	BWK				
	0,0%		0,0%		75.000 €	8,5%				
Änderungsraten/Jahr				2,00%	2,0%	3,0%				
Bodenwert / Gebäudeanteil mit KNK							1.546.163 €	1.705.564 €		
Eigenkapital							50,00%	1.625.863 €		
SOLL-Zins (€ im 1. Jahr)							3,90%	63.409 €		
Tilgung (€ im 1. Jahr)							2,00%	32.517 €		
Fremd- und Restkapital (in T0 / T10)							1.625.863 €	1.237.263 €		
Laufzeit (Jahre) / Annuität							10,00	95.926 €		
Cashflow (CF)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
NKM	75.000	76.500	78.030	79.591	81.182	82.806	84.462	86.151	87.874	89.632
BWK	-6.375	-6.566	-6.763	-6.966	-7.175	-7.390	-7.612	-7.840	-8.076	-8.318
Reinertrag	68.625	69.934	71.267	72.624	74.007	75.416	76.850	78.311	79.799	81.314
- Zinsen	63.409	62.140	60.823	59.454	58.031	56.554	55.018	53.423	51.765	50.043
- AfA (A)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe (CF)	5.216	7.793	10.444	13.171	15.976	18.862	21.832	24.888	28.034	31.271
Steuer (S)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
= (CF - S + A)	5.216	7.793	10.444	13.171	15.976	18.862	21.832	24.888	28.034	31.271
- Tilgung	32.517	33.785	35.103	36.472	37.895	39.372	40.908	42.503	44.161	45.883
Summe	-27.301	-25.992	-24.659	-23.301	-21.919	-20.510	-19.076	-17.615	-16.127	-14.612
Abzinsung	0,976	0,952	0,929	0,906	0,884	0,862	0,841	0,821	0,801	0,781
Barwert T0 (B)	-26.635	-24.740	-22.898	-21.110	-19.373	-17.686	-16.048	-14.457	-12.913	-11.415
I-Verkauf T10, Verkehrswert x Aufzinsungsfaktor						3.024.862	x	1,2190 =	3.687.290 €	
II-Exitkosten T10						3.687.290	x	3,50% =	-129.055 €	
III-Endvaluta T10 (Volltilgung)									-1.237.263 €	
Summe (I+II+III) abgezinst auf T0						2.320.972	x	0,781 =	1.813.139 €	
Investiertes Eigenkapital in T0									-1.625.863 €	
Summe der Barwerte (B) in T0									-187.276 €	
Nettobarwert (NPV)									0 €	



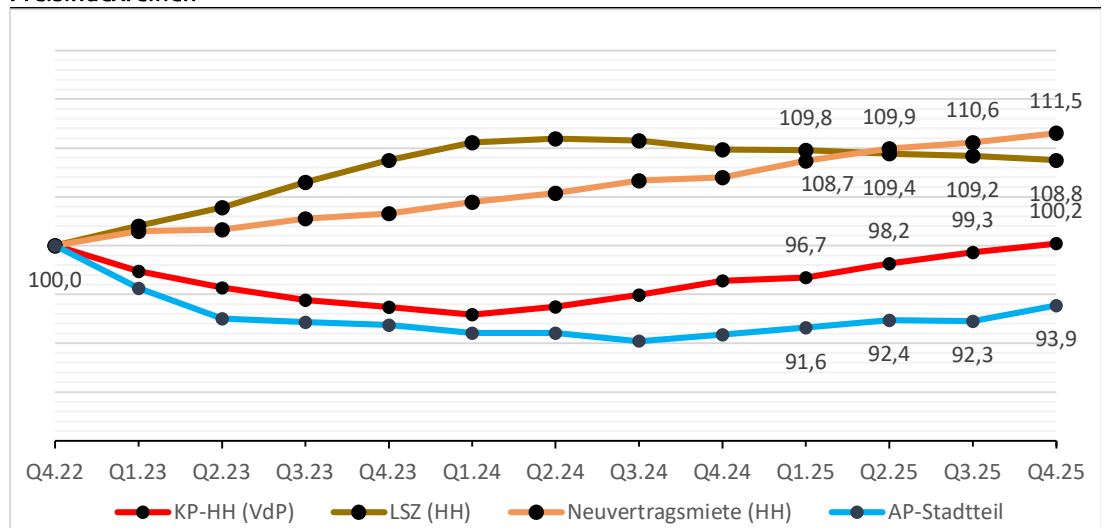
5.3 Verkehrswert

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

Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt und Verwertungspotential

Der Wohnungsgrundstücksmarkt war zuletzt geprägt von einem rückläufigen Preis-/Nachfrage-trend; i.W. begründet durch erschwerte Finanzierungsbedingungen, höhere Renditen alternativer Kapitalanlagen und energetischem Sanierungsdruck bei gestiegenen Baukosten. Zur Würdigung der aktuellen Marktlage gegenüber Auswertungen des Gutachterausschusses (Stand 01.2025), ziehe ich angebots-/transaktionsbasierte Preisanalysen heran [L10].

Preisindexreihen



Verwertung Erkennbar ist die Kauf-/Angebotspreisentwicklung von Q1/25 > Q4/25 (KP-HH: +3,5% / AP-Stadtteil: +2,3%) sowie ein steigender Mietenindex (+2,8% seit Q1/25). Die Daten spiegeln einen Trend; Teilmärkte bzw. Einzelfälle können hiervon abweichen.

Das Bewertungsobjekt liegt in sehr gut gefragter Lage und verfügt über einen überdurchschnittlichen Nutzwert. Positiv für die Verwertbarkeit sind die Aussichtslage, Außenwohnflächen, der Modernisierungsgrad bzw. die Baujahresklasse und eine Zentralität mit hohem Sozialstatus; nachteilig sind das Fehlen eines Stellplatzes, die (sehr) große Wohnfläche und das Investitionsvolumen. Dies begrenzt die Nachfrage; v.a. im Preissegment >1.0 Million müssen umfassende Qualitätsansprüche/-kriterien der Käufer durchgängig erfüllt sein.

Im Hinblick auf die Marktlage, das objektspezifische Risikoprofil, die Abweichung des vorläufigen Verkehrswerts gegenüber vorstehenden Plausibilitätsprüfungen (i.M. -2,5%) und die Aktualität der Eingangsdaten (> Bodenrichtwert, Vergleichsfaktoren) ist m.A.n. keine Anpassung zum Stich-tag sachgemäß; gerundet resultiert 2.830.000,- € (= 2.830.000,- € x 1,00).

5.3.2 Berücksichtigung von Grundbucheinträgen in Abteilung II

Vorbemerkung zur Grunddienstbarkeit

Gemäß Abschnitt 2.2.1 sind Grunddienstbarkeiten eingetragen. Im Gutachten wurde zunächst Lastenfreiheit unterstellt; auftragsgemäß erfolgt eine gesonderte Bewertung. Maßgeblich ist hierbei in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks gemindert wird und nicht, welcher Wert sich für Berechtigte ergibt.

Die gesetzlichen Regelungen zu Grunddienstbarkeiten sind §1018f. BGB zu entnehmen. Danach kann ein Grundstück zugunsten des Eigentümers eines anderen (herrschenden) Grundstücks in der Weise belastet werden, dass dieser das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen darf oder, dass auf dem Grundstück gewisse Handlungen nicht vorgenommen werden dürfen oder dass die Ausübung eines Rechts ausgeschlossen ist, das sich aus dem Eigentum am belasteten Grundstück dem anderen Grundstück gegenüber ergibt.

Die Grunddienstbarkeit gilt als dingliches Recht und gemäß §96 BGB als Bestandteil des herrschenden Grundstücks; eine persönlich beschränkte Dienstbarkeit (§1090f.) steht im Gegensatz dazu einer bestimmten natürlichen oder juristischen Person zu. Sie entsteht und besteht durch Einigung und Eintragung im Grundbuch des belasteten Grundstücks; mitunter wird auch ein sog. Herrschervermerk im Grundbuch des begünstigten Grundstücks eingetragen.

Bei der Wertermittlung ist zwischen dem Vorteil für das herrschende und dem Nachteil für das dienende Grundstück zu unterscheiden. Diese müssen nicht identisch sein. Die Auswirkungen eines Rechts sind durch Abschläge vom Bodenwert der Belastungsfläche (bzw. des Gesamtgrundstücks bei stärkeren Einschränkungen) oder am fälligen/entgangenen Rentenbetrag, der sich z.B. nach der Bodenwertverzinsung der belasteten Fläche richtet, zu würdigen.

Die Wertminderung wird in Abhängigkeit von der Art der Grundstücksnutzung und dem Grad der Beeinträchtigung bemessen. Der Abschlag ist umso höher, je zentraler / größer die Belastungsfläche auf dem Grundstück liegt und beträgt oft zwischen 15-70%, tw. auch mehr [L2].

5.3.2.1 Überbau- und Tiefgaragenrecht (Lfd. Nr. 1 / BV 1, 2/zu 1)

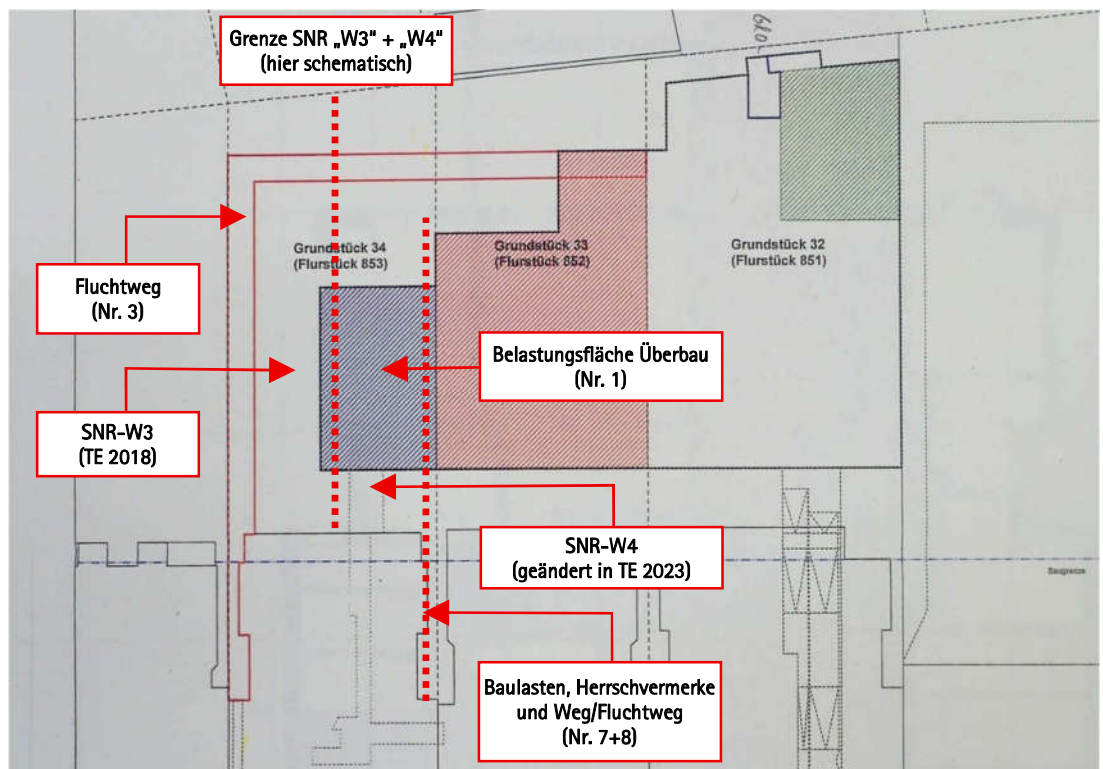
Die Dienstbarkeit wurde aufgrund einer Urkunde vom 27.04.2012 eines Hamburger Notars zuerst am 17.08.2012 im Grundbuch von Blatt 5138 ein- bzw. bei Aufteilung auf die Blätter 5916 bis 5928 am 12.07.2018 übertragen. Eine Belastungsunterlage ist der Bewilligung beigelegt. Sinn- gemäßer Wortlaut der Urkunde:

Es wird der Überbau auf dem Grundstück Schwanenwik 34 zum Zwecke der ausschließenden Nutzung der in Anlage I blau schraffierten Fläche als Tiefgarage geduldet; das Recht umfasst auch das Betreten und Befahren. Errichtung, der ordnungsgemäße Betrieb, Verkehrssicherung, Erneuerungen und Instandhaltung/-setzung obliegen dem Berechtigten auf eigenen Kosten. Eine Pflicht zur Errichtung oder Entfernung des Gebäudes bei Erlöschen besteht nicht.

Bewilligt wird das Recht, eine Unterbauung des belasteten Grundstücks mit einem Geschoss, das sich bis zu 7,00m üNN befinden und als (überirdisches) Gartengeschoss bezeichnet wird, vorzunehmen. Auf Zahlung einer Überbaurente wird unwiderruflich verzichtet.

Der Überbau existiert nicht. Die Belastungsfläche betrifft das Bewertungsgrundstück mit einer Größe von rd. 187qm (= überschlägig ca. 11,0m x 17,0m). Sie befindet sich im zentral-südlichen Grenzbereich und entspricht rd. 12,8% des Gesamtflurstücks (= 187qm / 1.455qm).

Zu beachten ist, dass die in nachfolgender „Anlage I“ blau schraffierte Tiefgaragenfläche mit einem Wegerecht (> Abteilung II / Nr. 7), einem Flucht-/Rettungswegerecht (> Nr. 8) und zwei Baulasten belastet ist (> Seite 16); zudem wurden in diesem Bereich 2 Sondernutzungsrechte an Gartenflächen zugeordnet, die vom Überbau betroffen wären (> SNR-W3+W4). Des Weiteren erfordert die Ausübung der Rechte zugunsten des Bewertungsgrundstücks auch Baulast-/Wegeflächen (> Herrschvermerke Seite 4+10+11). Zur Anschauung:



Belastungsunterlage „Anlage I“ (Norden links; Quelle Grundakte)

Fraglich ist, ob diese im Zeitlauf entstandene, komplexe und schwer auflösbare, Wechselseitigkeit so gewollt war. Während die Bewilligungen zu den Überbau- (Nr. 1) und Fluchtwegerechten (Nr. 3) aus dem Jahr 2012 stammen, wurden andere Rechte bzw. Herrschvermerke erst 2018 und 2023 bewilligt. Hier bedarf es m.A.n. einer Klärung.

Zumindest für das Recht Nr. 3 war laut Teilungserklärung vom 01.03.2018 / Seite 10 aufgrund der abweichenden Wegeführung der Rechte Nr. 7+8 eine Änderung im Grundbuch beabsichtigt. Dies wurde – mit Ausnahme der Verkleinerung der Sondernutzungsrechtsfläche für WE 4 – nicht vollzogen (> 3. Änderung der Teilungserklärung vom 21.11.2023 / Seite 7+8).

Dieses vorangestellt, wird betont, dass mir keine Hinweise vorliegen, wann der Überbau erfolgt. Ob er wie vorgesehen durchzuführen ist, ist m.A.n. unsicher. Ursprünglich sollte das Recht eine Erweiterung der auf den Grundstücken SW 32 und teilweise SW 33 existierenden Garage nach Norden sichern.

Im Grenzbereich von Schwanenwik Nr. 33 / 34 befindet sich jedoch keine Garage, sondern ein Gebäude mit bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstellräumen, an denen Herrschvermerke bestehen (s.o.), und das derzeit eine Zufahrt zum Flurstück Schwanenwik Nr. 34 verhindert. Die Garage würde zudem Baulast- und Fluchtwegeflächen betreffen, die dauerhaft frei zu halten sind. Gegen geltendes Baurecht verstoßende/gefährdende Verhältnisse müssen nicht geduldet werden. Die gesetzlichen Regelungen zum Überbau finden sich in §§ 912ff BGB; dem Wortlaut nach betreffen sie einen vorhandenen Grenzüberbau.

Die Bewertung des Rechts hat damit nachrichtlichen Charakter für den hypothetischen Fall eines Überbaus zum Wertermittlungstichtag. Das Überbaurecht begründet eine Wertminderung. Die Belastungsfläche liegt zwar außerhalb des bebaubaren Bereichs (> Seite 12) und bewirkt künftig keine Minderausnutzung des Gesamtgrundstücks bzw. der wertrelevanten Geschossflächenzahl. Jedoch ist die Fläche im Bebauungsfall langfristig bzw. mindestens über die Nutzungsdauer eines Garagengebäudes von unterstellt 60 Jahren (ggfs. auch noch darüber hinaus) nicht nutzbar. Das Recht bewirkt somit Nachteile in Höhe der entgangenen, kapitalisierten Bodenwertverzinsung sowie – aufgrund der Verzichtserklärung – des Ausfalls einer üblicherweise fälligen Überbaurente (> § 912 (2) BGB).

Angesetzt werden der anteilige Bodenwert bezogen auf die Belastungsfläche, der Liegenschaftszinssatz (2,00%) sowie ein vorschüssiger Barwertfaktor bei 60 Jahren RND. Zusätzlich entsteht im Bewertungsfall eine Beeinträchtigung der Sondernutzungsrechtsfläche durch eine nur ca. 6m von Wohnbereichen im HP/GG entfernte und überirdische/verschattende Bebauung. Zudem wäre der Zugang zum östlichen Grundstücksteil versperrt (oder nur über das Garagendach erreichbar). Hierfür wird ein Abschlag von -80% auf den ermittelten Sonderwert geschätzt (> Seite 42). Dieser umfasst auch den Nutzwertnachteil für die Räume im Gartengeschoss. Unübliche Unterhaltungspflichten oder Entschädigungszahlungen sind mir nicht bekannt.

Barwert entgangene Bodenwertverzinsung der Belastungsfläche, rd. (= 8.703,- €/qm x 187qm x 2,00% LSZ x 35,456 Barwertfaktor vorschüssig x 1.221/10.000 MEA)	-	140.911,4 €
Barwert entgangene Überbaurente, rd. (= 8.703,- €/qm x 187qm x 2,00% LSZ x 35,456 Barwertfaktor vorschüssig x 1.221/10.000 MEA)	-	140.911,4 €
Wertminderung Sonderwert SNR (174.000,- € x 0,80)	-	139.200,0 €
Barwert Unterhaltungsverpflichtung / Entschädigungszahlung	-	0,00 €
Summe	=	421.022,8 €

Anteilige Wertbeeinflussung durch Grunddienstbarkeit Nr. 1, gerundet -421.000,- €



5.3.2.2 Flucht- und Rettungswegerecht (Lfd. Nr. 3 / BV 1, 2/zu 1)

5.3.2.3 Wegerecht (Lfd. Nr. 4 / BV 1, 2/zu 1)

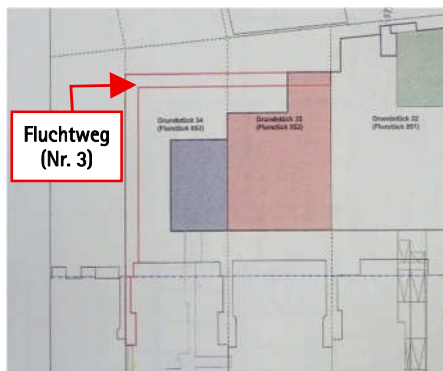
Die zwei Dienstbarkeiten wurden aufgrund der unter 5.3.2.1 erwähnten Urkunde vom 27.04.2012 eingetragen / übertragen (> Seite 52). Eine Belastungsunterlage ist der Bewilligung beigelegt. Sinngemäßer Wortlaut der Urkunde:

Zu Nr. 3: Es wird das Recht eingeräumt, die in Anlage I rot umrandete und in der Anlage VIII rot umrandete und unterlegte Fläche im Gartengeschoss als Flucht- und Wegerecht zu nutzen, um zur Straße Schwanenwik zu gelangen.

Zu Nr. 4: Es wird das Recht eingeräumt, die in Anlage VIII rot schraffierte Fläche im Gartengeschoss mitzubenutzen, um zu einem Hausanschlussraum im Haus Schwanenwik Nr. 34 (blau markiert) und zu einem Garageneingang zu gelangen. Schuldrechtlich wurde vereinbart, dass die Berechtigung erst gilt, wenn Tiefgarage und Eingang vorhanden sind.

Tiefgarage und Eingang existieren nicht. Die Belastungsflächen betreffen das Bewertungsgrundstück mit einer Größe von rd. 171qm (= (ca. 1,5m x (84,0m + 30,0m)). Sie befinden sich im nordöstlichen Grundstücksteil bzw. zentral im Gartengeschoss und entsprechen rd. 11,7% des Gesamtflurstücks (= 171qm / 1.455qm).

Zu beachten ist, dass die in nachfolgender „Anlage VIII“ rot schraffierte Wegefläche „Nr. 4“ im Sondereigentumsbereich der Wohnung „WE4“ liegt sowie im Gemeinschaftsflur ab Treppenhaus mit einem Wege- und einem Flucht-/Rettungswegerecht belastet ist (> Abteilung II / Nr. 7+8). Zur Anschauung (Hinweis: „Anlage VIII“ weicht vom örtlichen Grundriss ab):



1-Belastungsunterlage „Anlage I“ (Norden links)

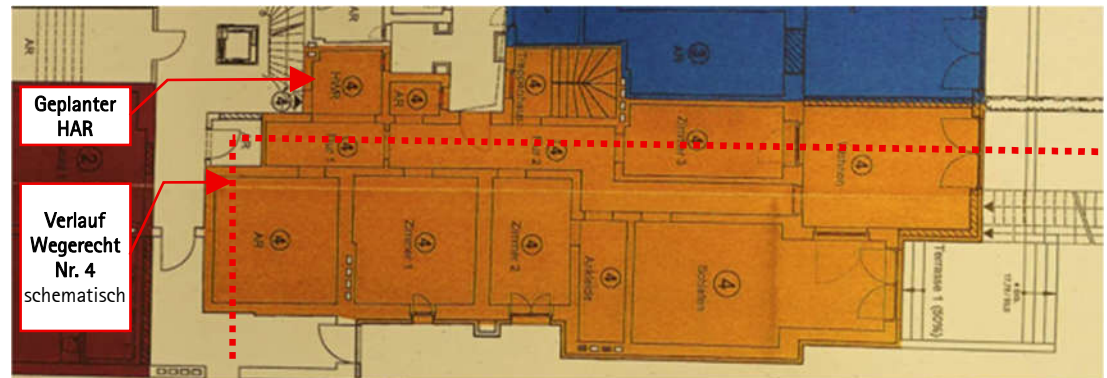


2-Belastungsunterlage „Anlage VIII“ (Norden oben; Quelle: Grundakte)

Für den Bewertungsfall „WE 4“ ergibt sich aus dem Recht Nr. 3 bei einer mutmaßlich seltenen Inanspruchnahme des Fluchtwegs keine relevante Beeinträchtigung; u.U. ist das Recht aufgrund der „neuen“ Fluchtwegflächen Nr. 7+8 obsolet.

Das Recht Nr. 4 bewirkt für das räumlich betroffene Bewertungsobjekt „WE 4“ m.A.n. erhebliche Nutz-/Wertnachteile. Der in Anlage VIII dargestellte Wegeverlauf umfasst mehrere Haupträume, 1 WC-Raum sowie den Erschließungsflur im Gartengeschoss.

Gegenüber der obigen Plandarstellung wurde das Gartengeschoss abweichend ausgebaut. Weder wird die blau markierte Fläche als Hausanschlussraum genutzt (hier befindet sich ein WC-Raum) noch ist die vorgesehene Verlegung der Geschosstreppe HP-GG erfolgt. Zur Anschauung:



Gartengeschoss / SE-WE 4 Aufteilungsplan TE 2018 (Norden oben; Quelle: Grundakte)

Für diese Bewertung gilt es das Verhalten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs in Bezug auf die Belastung nachzuvollziehen. Theoretisch ließe sich eine Wertminderung im Näherungsverfahren unter Würdigung des Nutzungsausfalls der unzugänglichen Räume (> 2 Gartenräume, 1 Flur, 1 WC-Raum, 2 Abstellräume), der Kosten für Grundrissänderungen (> Verlegung der bestehenden Geschosstreppe bzw. Neubau inkl. aller Nebenarbeiten, Wanddurchbrüche für einen Ersatzflur bzw. einen 2. Ausgang als Rettungsweg zur Wahrung der Nutzungsoption im Gartengeschoss als separate Wohneinheit, Verlegung des Hauptbades im Hochparterre, Änderung haustechnischer Installationen etc.), der Beschränkungen der Außenwohnfläche sowie der Verringerung des Miteigentumsanteils am Grundstück ermitteln.

Dieses Vorgehen halte ich nicht für sachgerecht; es ist nicht zu erwarten, dass Marktteilnehmer das Risiko einer bauordnungs-/denkmalrechtlichen Ablehnung ignorieren bzw. die Zustimmung der WEG zu genehmigungspflichtigen Umbauten unterstellen. Vielmehr dürften hier erhebliche Vorbehalte gegenüber dem fiktiven Nutzungspotential der „unbelasteten Restfläche“ nach einer Umstrukturierung bestehen; letztlich verhindert das Recht bei seiner Inanspruchnahme m.A.n. eine wirtschaftliche Verwertbarkeit der Gartengeschossfläche.

Die Wertminderung entspricht damit dem Wertanteil des Gartengeschosses; dieser wurde unter Berücksichtigung des Ertrags- und Bodenwertanteils mit 420.000,- € ermittelt (> Abschnitt 4.3) und wird als Minderungsbetrag angesetzt.

Anteilige Wertbeeinflussung durch Grunddienstbarkeiten Nr. 3, gerundet	0,- €
Anteilige Wertbeeinflussung durch Grunddienstbarkeiten Nr. 4, gerundet	-420.000,- €

5.3.3 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 (2.830.000,- €) für marktgerecht.

Im Bewertungsfall besteht umfassender Fertigstellungs- und Sanierungsbedarf (> Seiten 21-24). Hierfür ist m.A.n. ein Risiko-/Projektabschlag von rd. -80.000,- € marktgerecht (= 2.830.000,- € x 0,971 Abzinsungsfaktor bei 1,50 Jahren unterstellter Aufschiebungszeitraum und 2,00% LSZ). Es handelt sich um einen Näherungs-/Schätzwert; es obliegt Marktteilnehmern Nutzungs- bzw. Zustandsunsicherheiten gemäß ihrer Risikoaffinität – ggfs. anders – zu beurteilen. Hinweise für weitere Anpassungen liegen mir vor.

Zusammenfassend schätze ich den Verkehrswert des im Grundbuch von Hohenfelde / Blatt 5918 eingetragenen Wohnungseigentums, belegen „Schwanenwik 34 in 22087 Hamburg-Uhlenhorst“, unterstellt unbelastet und zum Wertermittlungstichtag 03.12.2025 gerundet auf:

2.750.000,- EURO (Verkehrswert inkl. Risikoabschlag)

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

Hamburg, den 12.02.2026



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.

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

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

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

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

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

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

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



7. Verzeichnis der Anlagen

■ Übersicht

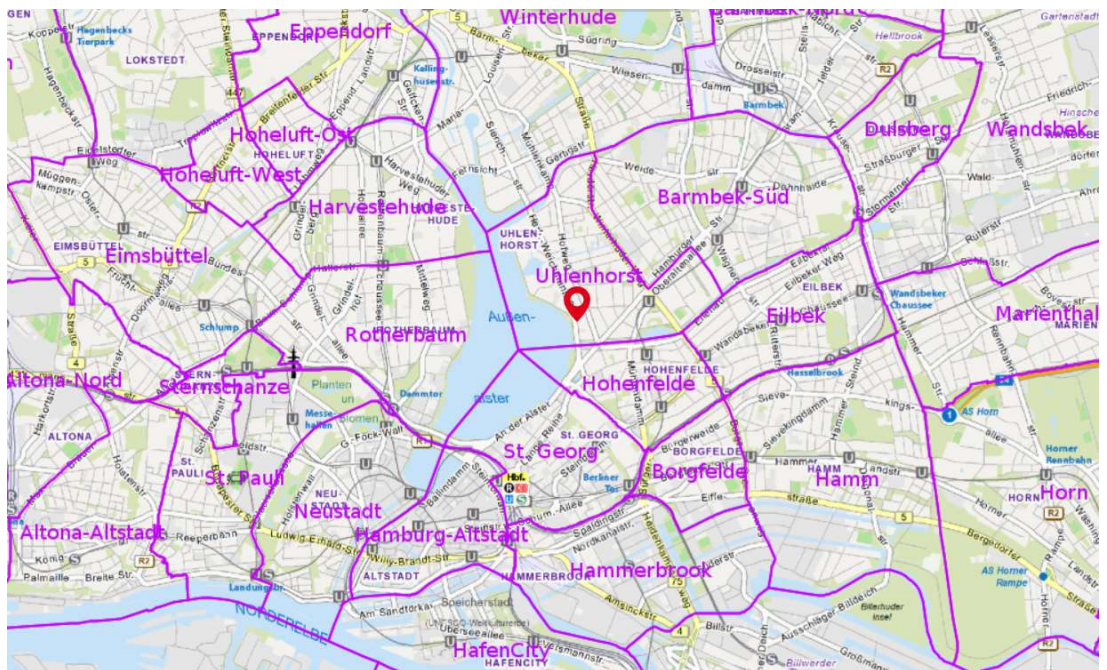
Anlage 1.1	Regionale Lageverhältnisse	Seite 01
Anlage 1.2	Örtliche Lageverhältnisse	Seite 02
Anlage 2.1	Baupläne	Seite 03
Anlage 3.1	Flächen/Plausibilisierung	Seite 07
Anlage 4.1	Objektdokumentation (Lage)	Seite 08
Anlage 4.2	Objektdokumentation (Außenbereiche)	Seite 09
Anlage 4.3	Objektdokumentation (Baudetails)	Seite 10
Anlage 5.1	Bodenrichtwert	Seite 12
Anlage 6.1	Unterlagen / Öffentliche Register	Seite 14

Gesamtseiten: 14

■ Anmerkung

Vorliegende Bau- und 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 nur nach Zustimmung durch Eigentümer; ggfs. wurde diese nicht erteilt. Die Anlagen dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder anderweitig verwendet werden.

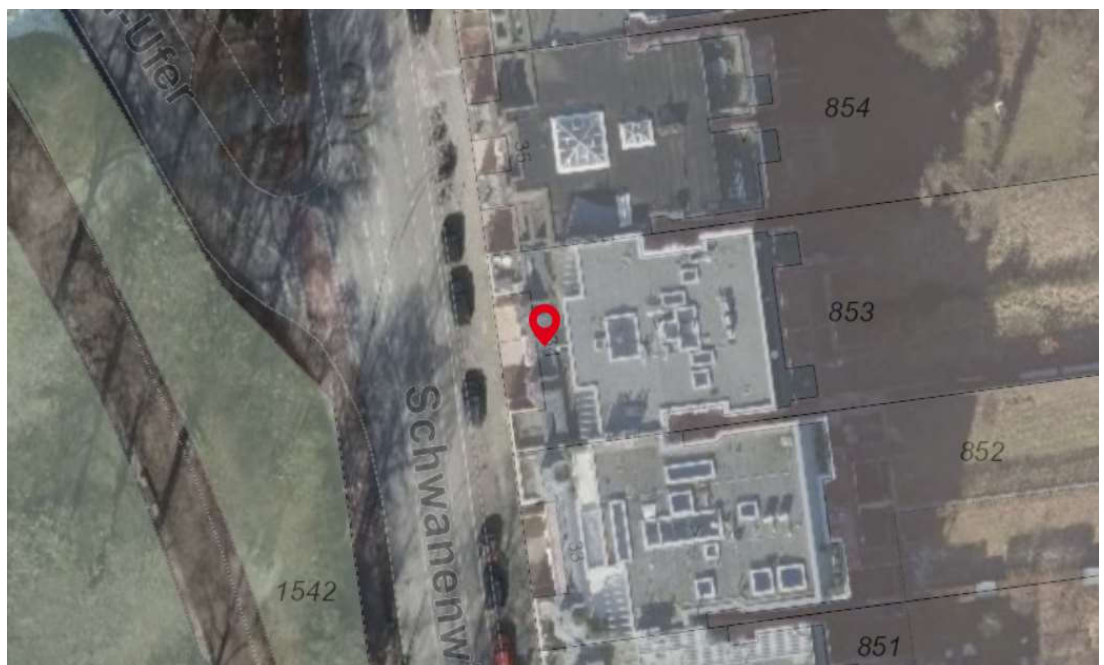
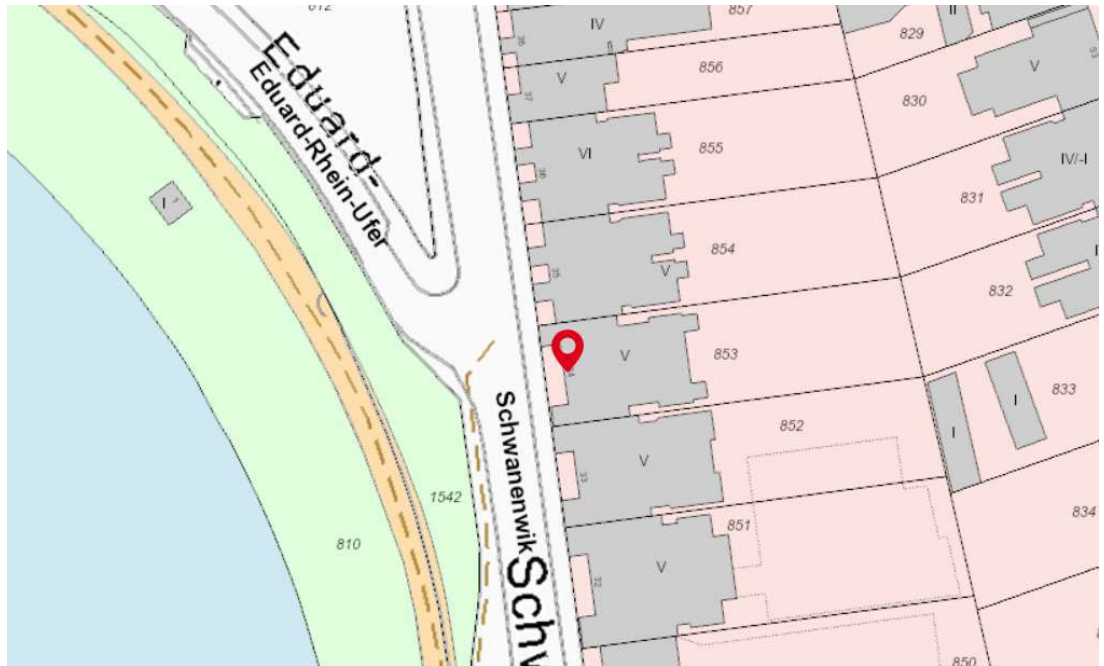




Stadtkarte

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

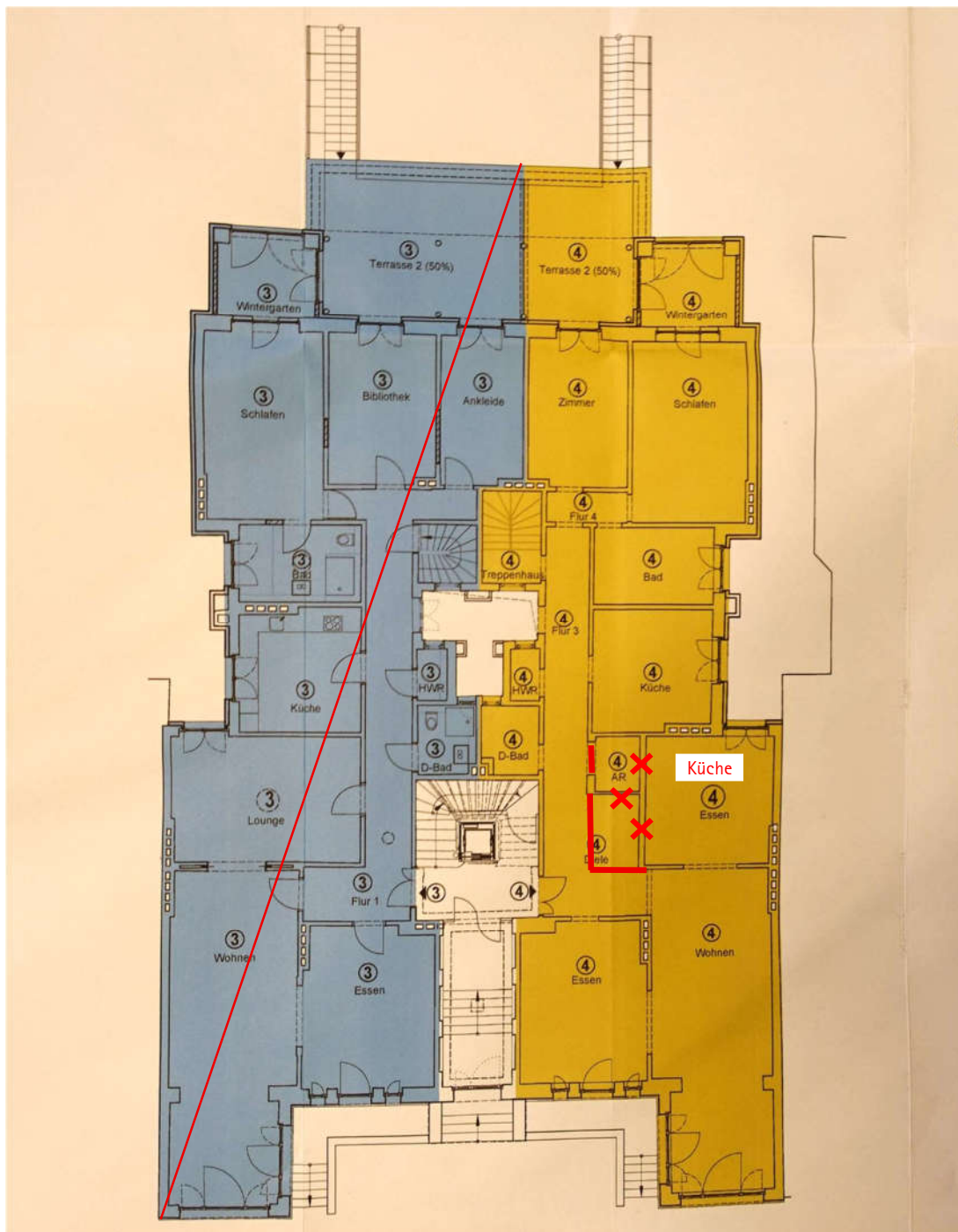




■ Stadtkarte (ALKIS) / Luftbild mit Grenzverlauf

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



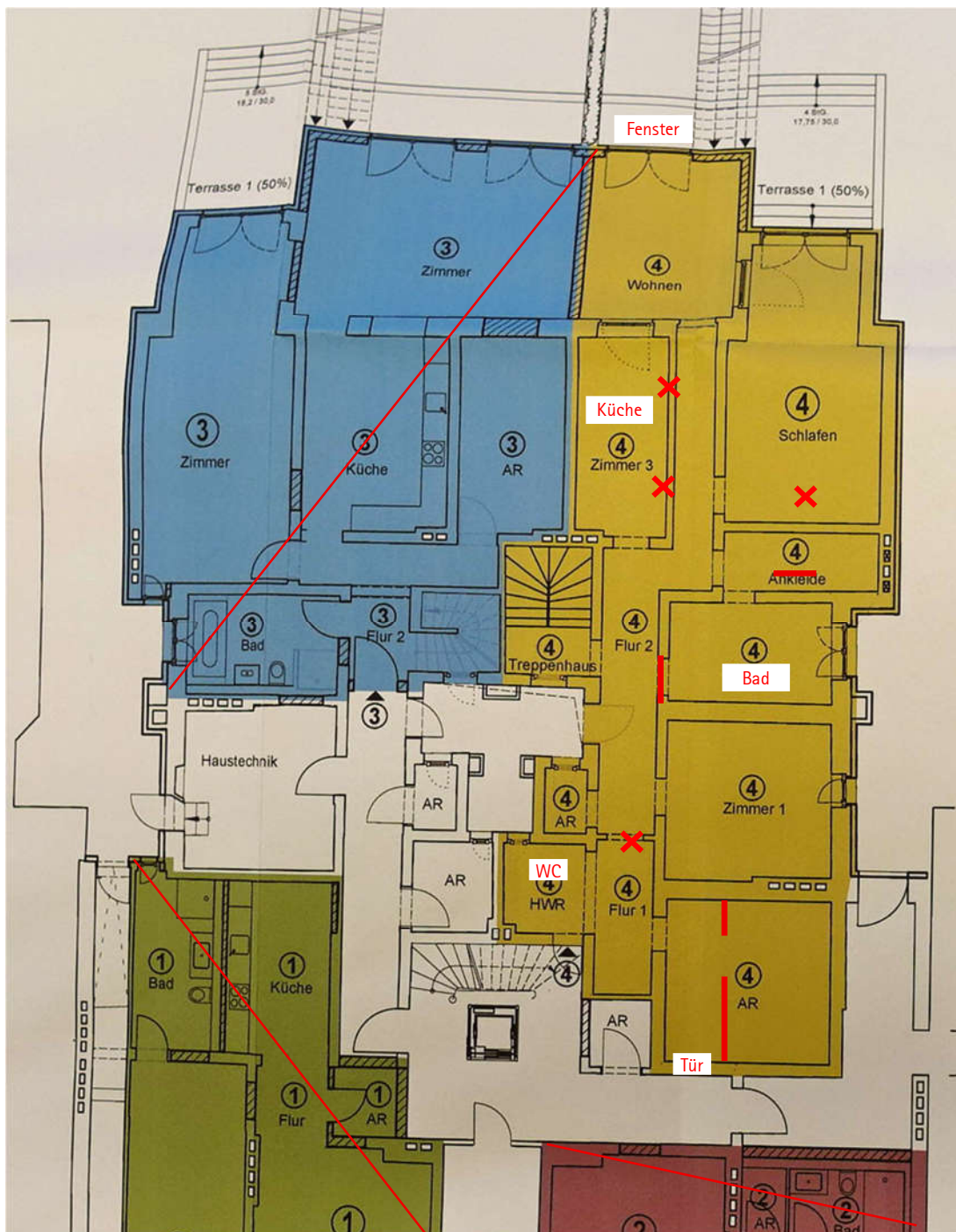


Hochparterre / Sondereigentum Nr. WE 4

(Planstand 2018 / hier ohne Maßstab / Norden links / Quelle: Grundakte)



Bau-/Aufteilungspläne

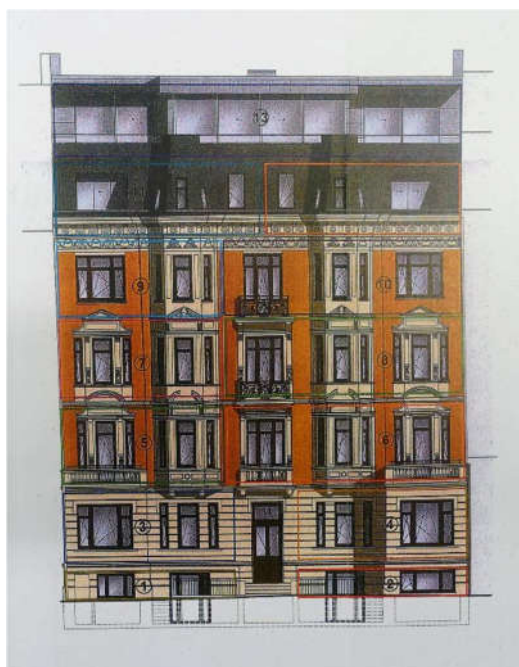
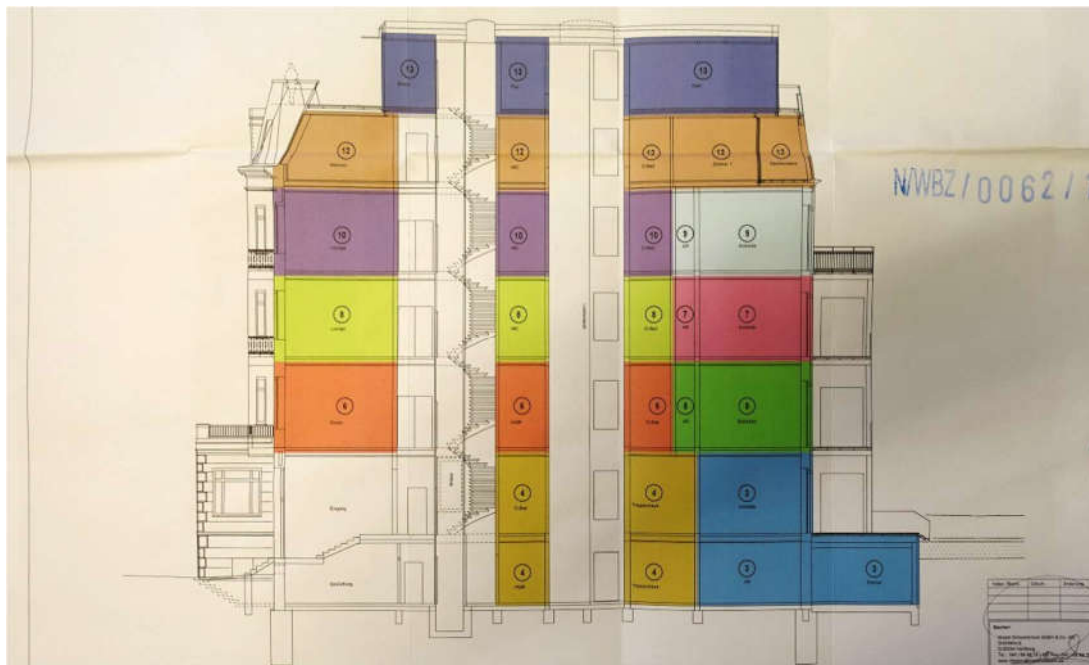


Gartengeschoss / Sondereigentum Nr. WE 4

(Planstand 2018 / hier ohne Maßstab / Norden links / Quelle: Grundakte)



Bau-/Aufteilungspläne

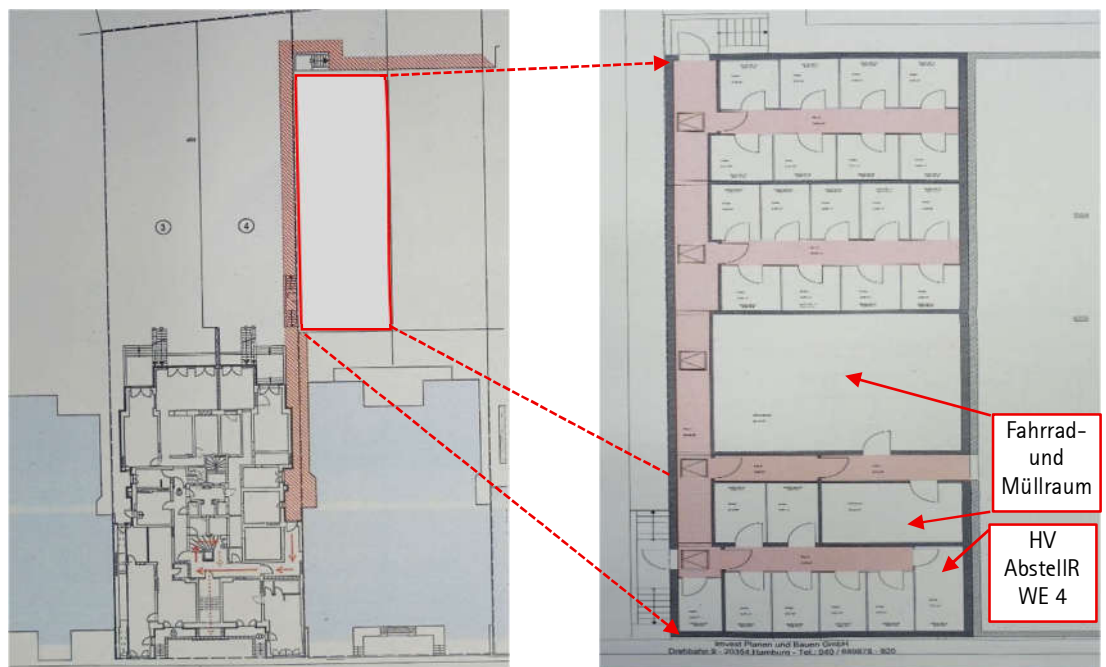
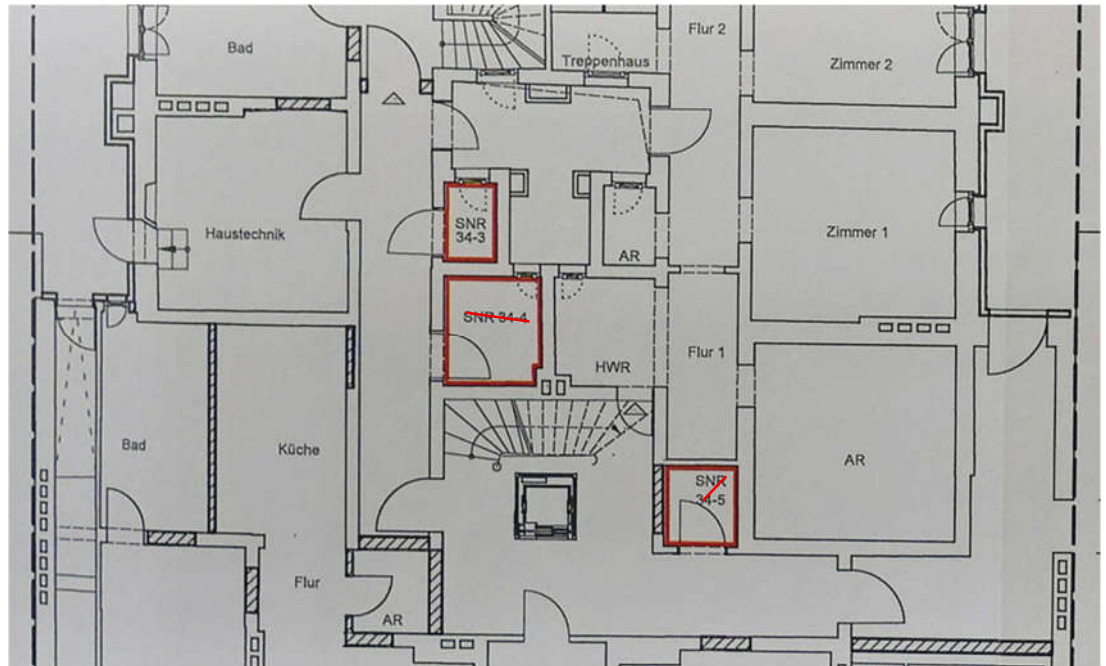


Querschnitt / Straßen- und Gartenfassade

(Planstand 2018 / hier ohne Maßstab / Quelle: Grundakte)



Bau-/Aufteilungspläne



Kellergeschoss (Allgemeinbereiche) / TG-Anbau-SW 33 (Herrschervermerke: Fahrrad-/Müll-/Abstellräume und Wege)

(Planstand 2018 / hier ohne Maßstab / Quelle: Grundakte)



Anlage 3.1

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

[illegible]

Neben-Nutzfläche					Grund-	Nutz-		NF in qm
Angaben laut Bauakte					fläche	faktor		
AbStR	ca.	5,35	x	1,00	= $\frac{5,35}{(5,35)}$ x	0,00	=	0,0
							=	0,0

Wertrelevante Geschoss-/Grundfläche

Angaben überschlägig anhand Bauakte / Flurkarte

SW34									
Grund- und Geschossfläche (GR / GF)									
GartenG	ca.	569,80	x	1,00	=	570	x	1,00	
HP + 1.OG	ca.	515,20	x	1,00	+	489,70	x	1,00	= 1.005 x 1,00
2.+3. OG	ca.	491,15	x	1,00	+	471,10	x	1,00	= 962 x 1,00
DG	ca.	417,38	x	1,00	=	417	x	1,00	
StaffelG	ca.	309,23	x	1,00	=	309	x	1,00	
Abzug KG	ca.	90,00	x	1,00	=	-90	x	1,00	
Loggien/WG	ca.	175,00	x	1,00	=	175	x	1,00	
GR (Fettdruck)						=	570	GF	= 3.349
WGfZ	Geschossfläche/Grundstücksfläche-Anteil					=	3.349 /	1.455	= 2,30
GRZ	Grundfläche/Grundstücksfläche					=	570 /	1.455	= 0,39





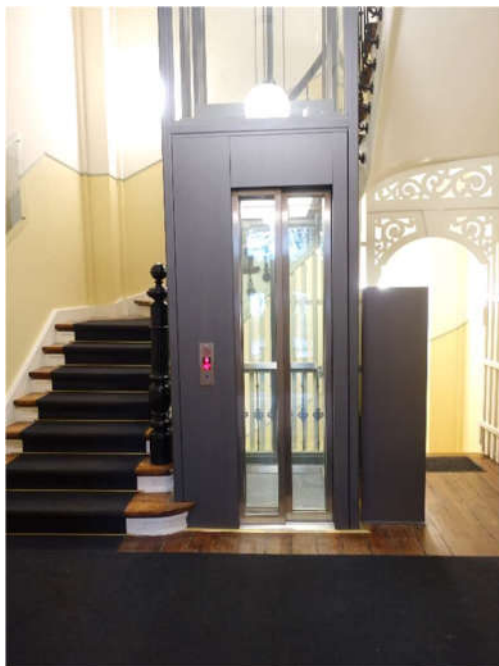
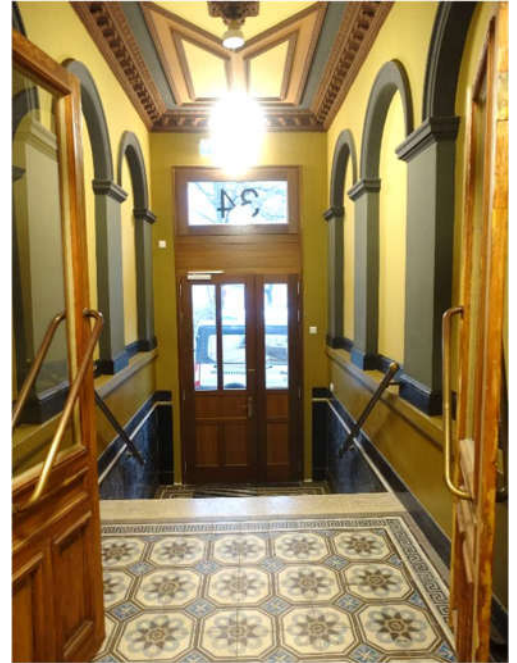
■ Straßenraum Schwanenwik





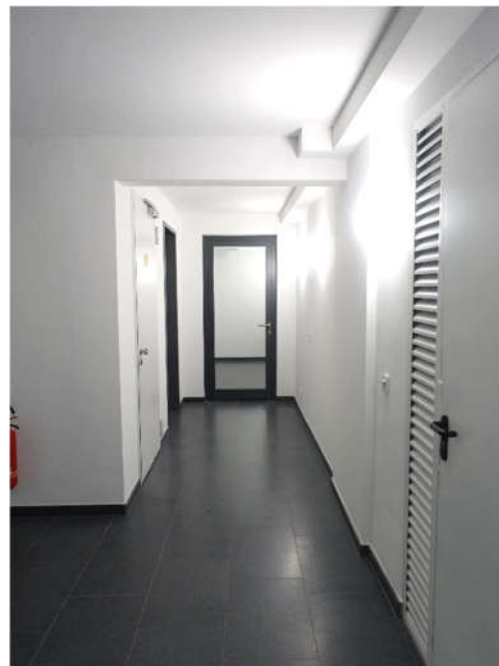
■ Straßen- und Gartenfassade





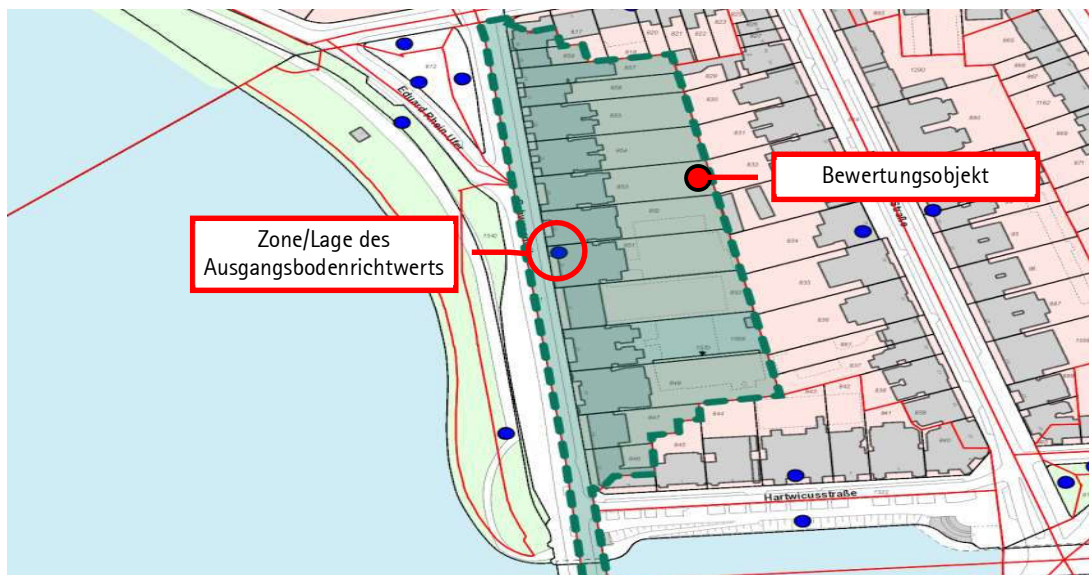
■ | Eingangs-/Treppenhausdetails

Objektdokumentation (Bau-/Details)



■ Kellertreppe/-flure (unten links: TG-Anbau SW 33) / Zustand „Schlitz SW 34-35“



**Bodenrichtwertnummer: 01227119**

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	MFH Mehrfamilienhäuser
Wertrelevante Geschossflächenzahl	2.10
weitere Merkmale	Abl Alsterblick
Gewählter Stichtag	01.01.2025
Bodenrichtwert	8.187,42 €/m ²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl	2.3
Gewählter Stichtag	01.01.2025
	8.810,87 €/m ²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Schwanenwik 32
PLZ, Gemeinde	22087 Hamburg
Bezirk	Hamburg-Nord
Stadtteil	Uhlenhorst
SGE (Stat. Gebietseinheit)	49005
Baublock	415013

Ausgangsbodenrichtwert „Schwanenwik (MFH)“

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



Bodenrichtwertnummer: 01527119

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenfrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	BH Bürohäuser	
Wertrelevante Geschossflächenzahl	2.10	
weitere Merkmale	Abl Alsterblick	
Gewählter Stichtag	01.01.2025	
Bodenrichtwert	6.080,76 €/m ²	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl	2.3	
Gewählter Stichtag	01.01.2025	
	6.553,98 €/m ²	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Schwanenwik 32
PLZ, Gemeinde	22087 Hamburg
Bezirk	Hamburg-Nord
Stadtteil	Uhlenhorst
SGE (Stat. Gebietseinheit)	49005
Baublock	415013

Ausgangsbodenrichtwert „Schwanenwik (Büro)“

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





Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft

BUKEA, Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg

Agrarwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten
A2-Grundsatz, Bodenschutzplanung,
Informationssysteme
- A2109 -
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Ansprechpartner*in:

E-Mail: @bukea.hamburg.de

A2109 2025-2081
01.08.2025

Auskunft aus dem Altlastenweiskataster

Schwanenwik 34
Flurstücke: 455-00853

Guten Tag

das von Ihnen angefragte Flurstück ist nicht als Altlast, altlastverdächtige Fläche, Schädliche Bodenveränderung oder Verdachtsfläche im Altlastenweiskataster Hamburg registriert.

Diese Mitteilung schließt ein tatsächliches Vorhandensein von Bodenverunreinigungen nicht aus. Sie gibt lediglich den uns aktuell vorliegenden Kenntnisstand wieder. Eine sichere Aussage über die Abwesenheit von Bodenverunreinigungen auf einem Grundstück, können Sie nur durch entsprechende Untersuchung des Geländes erlangen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Informationen zu Kampfmittelablagerungen und Bombenblindgängern liegen im Altlastenweiskataster nicht vor.
Diese Auskünfte erteilt die Behörde für Inneres - Feuerwehr - Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht (GEKV).
<https://www.hamburg.de/service/info/11260305/>

Hamburg im Internet
<http://www.hamburg.de>

Auszug / Auskunft Altlastenweiskataster

(Quelle: BUKEA; Bauprüfung)

