

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken und die  
Ermittlung von Mietwerten.  
Oberstraße 18 a \* 20144 Hamburg \* Tel.: 040/ 555 81 81-0 \* Fax: 040/551 97 60  
Email: [immotax@aol.com](mailto:immotax@aol.com) \* [www.h-kruse.de](http://www.h-kruse.de)

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert  
des Wohnungseigentums  
Feldbrunnenstraße 5  
Wohnung Nr. 1  
in 20148 Hamburg-Rotherbaum

zum Wertermittlungsstichtag 24.08.2023



Geschäfts-Nr.:	71 K 6/23 <b>neu 71 K 50/25</b>
Auftraggeber:	Amtsgericht Hamburg, Abteilung 71 Caffamacherreihe 20 20355 Hamburg
Wohnungsgrund- buch von:	Rotherbaum, Blatt 6687, Gemarkung: Rotherbaum
Miteigentumsanteil:	4.388/10.000; Flurstück: 1006; Größe: 453 m <sup>2</sup>
Beschluss vom:	12.04.2023
Tag der Ortsbesichtigung:	19.06.2023 und 24.08.2023
Teilnehmer an der Ortsbesichtigung:	Hauke Kruse und einer der Gläubiger
Verkehrswert:	€ 1.700.000; Einemillionsiebenhunderttausend.
Zweck des Gutachtens:	Feststellung des Verkehrswertes im Rahmen eines Zwangsversteige- rungsverfahrens.

Dieses Gutachten wurde in fünffacher Ausfertigung erstellt und besteht aus Inhaltsverzeichnis, 50 Seiten, Anlagenverzeichnis und 28 Anlagen mit insgesamt 35 Seiten.

Inhaltsverzeichnis:

<b>1. Auftrag und Durchführung der Wertermittlung</b>	<b>1</b>
<b>2. Zusammenfassende Kurzbeschreibung</b>	<b>2</b>
<b>3. Besondere Marktsituation zum Bewertungsstichtag</b>	<b>3</b>
<b>4. Immobilienmarkt 2023</b>	<b>3</b>
4.1 Zinsentwicklung und ökonomische Auswirkungen	3
4.2 Allgemeine Marktsituation	4
4.3 Verhaltensökonomisches Käuferverhalten	5
<b>5. Teilmarkt für das Bewertungsobjekt im Stadtteil Rotherbaum</b>	<b>6</b>
<b>6. Vorgehensweise der Wertermittlung</b>	<b>6</b>
<b>7. Grundstücksbeschreibung</b>	<b>7</b>
7.1 Standort und Lage	7
7.2 Wohnlage	8
7.3 Zustand der Erschließung	8
7.4 Grundstück	9
7.5 Eigentümergemeinschaft und Bewertungsobjekt	9
7.6 Rechtliche Gegebenheiten	10
7.6.1 Grundbuch	10
7.6.2 Teilungserklärung	11
7.6.3 Baulasten	12
7.6.4 Bauleitplanung	13
7.6.5 Derzeitige Nutzung	13
7.6.6 Mietpreisbindung	13
7.6.7 Denkmalschutz	13
<b>8. Baubeschreibung</b>	<b>14</b>
8.1 Art und Baujahr	14
8.2 Gemeinschaftseigentum	14
8.3 Sondereigentum	16
8.4 Außenanlagen	16
<b>9. Instandhaltungszustand</b>	<b>17</b>
9.1 Vorbemerkungen	17
9.2 Zustand am Bewertungsstichtag	18
<b>10. Bauzahlen</b>	<b>21</b>
10.1 Vorbemerkung	21
10.2 Wohn- und Nutzfläche	21
<b>11. Bewirtschaftungskosten</b>	<b>23</b>
<b>12. Bodenwert</b>	<b>24</b>
12.1 Vorbemerkung	24
12.2 Vergleichswertverfahren	24
12.3 Bodenrichtwerte	25
12.4 Anpassung des Richtwertes an die individuellen Gegebenheiten	26
<b>13. Wertermittlung des Wohnungseigentums</b>	<b>27</b>
13.1 Vorbemerkung zur Verfahrenswahl	27
13.1.1 Vergleichswertverfahren	27
13.1.2 Sachwertverfahren	28
13.1.3 Ertragswertverfahren	28
13.2 Vorbemerkung	29

13.3	Ertragsverhältnisse .....	29
13.4	Rohertrag .....	29
13.4.1	Betriebskostensituation .....	29
13.4.2	Mietansatz Bewertungsstichtag .....	29
13.5	Bewirtschaftungskosten .....	30
13.5.1	Betriebskosten.....	31
13.5.2	Instandhaltungskosten .....	31
13.5.3	Verwaltungskosten .....	31
13.5.4	Mietausfallwagnis .....	31
13.6	Liegenschaftszinssatz .....	31
13.7	Restnutzungsdauer .....	36
13.8	Ermittlung des Ertragswertes (Restnutzungsdauer 50 Jahre) .....	40
13.9	Interpretation des Ertragswertes .....	41
<b>14.</b>	<b>Wert des Sondernutzungsrechtes Garten .....</b>	<b>41</b>
<b>15.</b>	<b>Wert der Garage .....</b>	<b>41</b>
<b>16.</b>	<b>Vergleichspreise des Hamburger Gutachterausschusses .....</b>	<b>43</b>
<b>17.</b>	<b>Regressionsformel des Gutachterausschusses zur Ermittlung des Quadratmeterpreises .....</b>	<b>43</b>
17.1	Mittelbarer Preisvergleich.....	46
<b>18.</b>	<b>Zusammenfassende Übersicht .....</b>	<b>47</b>
18.1	Wichtige Bewertungsparameter .....	47
18.2	Ermittelte Werte .....	47
<b>19.</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>48</b>
<b>20.</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>1</b>

## 1. Auftrag und Durchführung der Wertermittlung

Mit Beschluss vom 12.04.2023 bin ich mit der Bewertung des Wohnungseigentums „Feldbrunnenstraße 5, Wohnung Nr. 1 in 20149 Hamburg-Rotherbaum“ beauftragt worden. Die Sachakte ist am 18.04.2023 bei mir eingegangen. Mit Schreiben vom 08.05.2023 habe ich den Eigentümer und die betreibenden Gläubiger vom geplanten Ortstermin am 19.06.2023 informiert. An diesem Tage erschien einer der Gläubiger zum Besichtigungstermin. Der Eigentümer war nicht anwesend und hat auch keinen Vertreter geschickt. Es waren Handwerker vor Ort, so konnte die offene Garage des Bewertungsobjekts besichtigt werden. Das Haus ist auf der Straßenseite eingerüstet und mit einer Plane versehen. Es ist offenbar irgendwann mit einer Fassadensanierung begonnen worden. Weiter war an diesem Tage eine Innenbesichtigung des Treppenhauses möglich. Zusammen mit dem Gläubiger konnte ich über die offene und leerstehende Wohnung Nr. 4 einen Blick in den rückwärtigen Garten werfen.

Mit Schreiben vom 17.07.2023 habe ich den Eigentümer und die weiteren Beteiligten nochmal angeschrieben und den zweiten Ortstermin am 24.08.2023 angekündigt. In diesem Schreiben habe ich bereits darauf hingewiesen, dass ich eine Bewertung auch Innenbesichtigung vornehmen werde, falls mir abermals kein Zugang gewährt wird. Auch an diesem Tage erschien nur einer der betreibenden Gläubiger. Eine Innenbesichtigung war abermals nicht möglich.

Die Bewertung hat aus Sicht eines üblichen Käufers zu erfolgen. Üblicherweise werden Wohnungen dieser Art von Selbstnutzern erworben, die das Objekt für sich und Angehörige für eigene Wohnzwecke nutzen wollen. Mit diesem Hintergrund werden für solche Wohnungen mit Gartensondernutzungsrecht hohe Preise gezahlt.

Im vorliegenden Fall gibt es ausgesprochen wenig gesicherte Erkenntnisse über das Bewertungsobjekt. Bei einer herkömmlichen Eigentumswohnung gibt es viele Erfahrungen aus ähnlichen Objekten. Meist können die wichtigsten Umstände über Behörden oder die Hausverwaltung in Erfahrung gebracht werden. Unsicherheiten bestehen dann nur hinsichtlich Ausstattung und Zustand, hier wird dann eine übliche Unterdurchschnittlichkeit unterstellt und somit ist dann auch eine Bewertung möglich.

Die Fragestellung ist hier, welchen Preis wird ein üblicher Käufer für ein solches Objekt zahlen, über das er nahezu keine Erkenntnisse hat. Das Objekt scheint noch im Zustand der Sanierung/Renovierung zu sein, der Fertigstellungsgrad kann nicht annähernd eingeschätzt werden. Ein Einblick von außen war nicht möglich.

Es gibt hier keine Flächenberechnung, man weiß noch nicht einmal, ob die Raumaufteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung so vorhanden ist. Die Änderung der Teilungserklärung sieht einen Rückbau von Kellerräumen vor, auch hier kann nicht eingeschätzt werden, ob dies der Fall ist. Zum Wohnungseigentum gehört ein relativ großes Schwimmbaden aus dem Jahre 1971 unter dem rückwärtigen Garten. Das Schwimmbaden scheint es noch zu geben, wie die Aufnahme des rückwärtigen Gartens zeigt. Hier sind Oberlichter erkennbar. Das Schwimmbaden ist mit Verbindung zum Keller des Hauses etwa 58,50 m<sup>2</sup> groß und liegt ca. 4,50 m tief im Erdreich. Bei einem üblichen Zustand eines Schwimmbades von 1971 kann allein hier eine erhebliche Wertminderung entstehen. Hinzu kommt, dass bei den erheblichen Energie- und Instandhaltungskosten kein Käufer mehr das Vorhandensein eines solchen Schwimmbades schätzt. Dies würde auch bei einem guten Zustand gelten. Im Rahmen dieses Gutachtens wird für den Bereich Schwimmbaden kein zusätzlicher Wert angesetzt.

Das gesamte Haus scheint noch unbewohnt, neben den Eigentümer des Bewertungsobjekts gibt es noch einen weiteren Eigentümer, dem ebenfalls zwei Wohnungen (WE 2 und WE 3) gehören. Es gibt somit auch keine geordnete Bewirtschaftung und Hausgemeinschaft. Auch wüsste ein Käufer nicht, mit wem er zusammen im Haus wohnen würde.

Ein Käufer geht sicherheitsbewusst vor. Für ihn sind drohende Verluste viel bedeutsamer, als vermeintlich glückliche Umstände. Das Risiko, dass am Objekt vieles sehr unterdurchschnittlich ist, kann somit nicht mit einer Wahrscheinlichkeit kompensiert werden, dass ggf. alles saniert wurde. Treppen-

haus, Garage und die ebenfalls diesem Eigentümer gehörende Wohnung 4 im Staffelgeschoss geben Anhaltspunkte für einen ggf. guten Zustand mit guter Ausstattung. Dies ist jedoch nur eine vollkommen unsichere Vermutung meinerseits. Jeder Käufer wird hier entsprechend vorsichtig agieren und überall Risiken vermuten, wo es keine sicheren Erkenntnisse gibt.

Diese besondere Erkenntnissituation kommt mit einer recht geringen Nachfrage zusammen, die es mittlerweile aufgrund der nachfolgend beschriebenen Situation am Immobilienmarkt gibt.

Ausgehend von den Feststellungen in den besichtigten Bereichen sowie von der gegebenen rechtlichen und wirtschaftlichen Situation, wird die nachfolgende Wertermittlung vorgenommen.

## 2. Zusammenfassende Kurzbeschreibung

Das Wohnungseigentum liegt in der Eigentümergemeinschaft „Feldbrunnenstraße 5 in 20149 Hamburg-Rotherbaum“ mit insgesamt 4 Wohnungseigentumseinheiten. Die hier zu bewertende Wohnung ist eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Rotherbaum, Blatt 6687. Das Wohnungseigentum besteht aus einem 4.388/10.000 Miteigentumsanteil an dem 453 m<sup>2</sup> großen Flurstück Nr. 1006 der Gemarkung Rotherbaum, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss und Keller/Souterrain befindlichen Wohnung Nr. 1. Es handelt sich beim Bewertungsobjekt um eine 3-Zimmerwohnung im Erdgeschoss mit zusätzlichem Kellerbereich (Baujahr 1900) in einem unterkellerten, dreigeschossigen Mehrfamilienhaus mit Staffelgeschoss. Zum Wohnungseigentum gehört das Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche nebst Terrasse hinter dem Haus, die Zufahrtsfläche zur Garage (Vorgarten) und der Gartenzugang zum Kellergeschoss. Auch gehören eine Garage und ein Schwimmbad zum Bewertungsobjekt. Die Garage befindet sich im östlichen Kellerbereich, das Schwimmbad liegt unter der rückwärtigen Gartenfläche westlich des Hauses.

Es handelt sich im Bereich Erdgeschoss um eine 3-Zimmerwohnung mit durchschnittlicher Grundrissgestaltung und einer vermutlich überdurchschnittlichen Ausstattung mit Flurbereich, großer Küche, Gäste-WC, Bad/WC, Garderobe und Abstellraum. Von der Küche und dem größten Zimmer der Wohnung ist auf der Westseite ein Zugang zur Terrasse gegeben. Im Keller gibt es Flurfläche, ein Duschbad, einen kleinen Abstellraum sowie Funktionsfläche für die Schwimmbadtechnik. Vom Keller gibt es einen Zugang zu dem Schwimmbad, welches unter dem Rasen liegt. Weiter ist ein zusätzlicher Eingang vom Garten zum Keller gegeben.

Die genaue Ausstattung ist unbekannt. Zum Wohnungseigentum gehört eine Teilfläche des Kellers unterhalb der Wohnung. Dieser Bereich ist offenbar nicht mit der Wohnung verbunden. Gesamtfläche in beiden Ebenen 242,50 m<sup>2</sup> ohne den Bereich Schwimmbad. Hierbei sind 12,50 m<sup>2</sup> Terrassenfläche auf die Wohnfläche angerechnet worden. Die Gesamtfläche verteilt sich auf eine reine Wohnfläche von 152,50 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss und weitere 90,00 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Keller/Souterrain. In der Kellerfläche ist die rund 30 m<sup>2</sup> große Garage enthalten. Kalkulatorische Wohnfläche mit einer teilweisen Berücksichtigung der Kellerflächen mit einem auf ein Drittel reduzierten Nutzungswert 167,50 m<sup>2</sup>. Beheizung und Warmwasserversorgung nicht bekannt. Die Wohnung verfügt über stilvolle und isolierverglaste Holzfenster mit Sprossenunterteilung. Das Wohnungseigentum stand am Tage der Besichtigung vermutlich leer, vorher wurde es offenbar vom Eigentümer für eigene Wohnzwecke genutzt. Laufendes Wohngeld unbekannt. Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem vermutlich überdurchschnittlichen Zustand; der Zustand des Sondereigentums kann nicht eingeschätzt werden. Aus Sicherheitsgründen wird hier ein deutlich unterdurchschnittlicher Zustand angenommen. Das Haus steht nicht unter Denkmalschutz. Ein Energieausweis lag mir nicht vor.

Ermittelter Verkehrswert für das Wohnungseigentum € 1.700.000<sup>1</sup>. Das Gutachten musste ohne eine Innenbesichtigung des Wohnungseigentums erstellt werden. Die angegebenen Flächen mussten geschätzt werden.

---

<sup>1</sup> In Worten: Einmillionsiebenhunderttausend.

### **3. Besondere Marktsituation zum Bewertungsstichtag**

### **4. Immobilienmarkt 2023**

Bewertungsstichtag ist der 24.08.2023. Üblicherweise kann eine Bewertung immer in leicht nachvollziehbarer Weise anhand mittelbarer Vergleichszahlen des Gutachterausschusses durchgeführt werden. Diese wurden aus tatsächlichen Verkäufen der Vergangenheit ermittelt. Der letzte Immobilienmarktbericht zeigt als Durchschnitt die Jahresmitte 2022. Der Markt war 2022 gespalten, am Jahresanfang lief das Geschäft noch passabel, in der zweiten Jahreshälfte ist der Markt eingebrochen. Der Durchschnitt des Jahres 2022 zeigt somit nicht den heutigen Immobilienmarkt.

#### **4.1 Zinsentwicklung und ökonomische Auswirkungen**

Maßgeblich für die weitere Entwicklung des Marktes und die gegenwärtigen Risikoeinschätzungen ist vor allem der Zins. Kein Analyseinstitut sieht für das Jahr 2023 Leitzinssenkungen. Zur Bekämpfung der Inflation wird mit weiteren Zinssteigerungen gerechnet. Kurzfristig günstiger werdende Bauzinsen sind somit nicht zu erwarten. Auch wenn es Fälle gibt, in denen ein Käufer nicht finanzieren muss, hat das Zinsniveau doch den größten Einfluss auf den Immobilienmarkt. Selbst der Käufer, der nicht finanzieren muss, weiß um seine Sonderstellung und wird längst nicht mehr den Preis bereit sein zu zahlen, der noch 2022 angemessen war. Ein starker Einfluss hat die Zinsveränderung vor allem auch auf den Bereich der Immobilienkapitalanlagen. Die Zinsen haben im Moment in etwa das Niveau von 2010. Zwischen Zinsen und den Immobilienpreisen gibt es einen signifikanten Zusammenhang.

Der veränderte Zinssatz ist der Hauptaspekt für den drastischen Preisrückgang am Immobilienmarkt. Eine Vervielfachung des Zinssatzes kann nicht nur mit einer moderaten Veränderung der Preise verbunden sein.

Im Rahmen der Liegenschaftszinssatzableitung bei einer Immobilienkapitalanlagen stellt sich die Frage, ob in der Höhe der Zinsveränderung nach Steuern der objektspezifische Liegenschaftszinssatz erhöht werden muss, um den veränderten Bedingungen gerecht zu werden.

Bei einer Käufererwartung die langfristig von hohen Zinsen ausgeht, ist dies vermutlich ein nachvollziehbarer Gedankengang. Indizien für die „richtige“ Höhe des Liegenschaftszinssatzes sind Zinssätze der Vergangenheit aus Zeiten, in denen das Zinsniveau im ähnlichen Bereich lag. Dies war etwa 2010/2011, danach fielen die Zinsen und die Preise stiegen im gleichen Maße erheblich.

Nur mit einer sehr erheblichen Kaufpreissenkung kann heute die Rendite weiter positiv bleiben. Solche Preisrückgänge sind kurzfristig nicht denkbar, denn zu so reduzierten Preisen wird ein Verkäufer nicht verkaufen. Dies ist der Grund für den momentanen Marktstillstand.

Durch die Zinserhöhungen sind auch die Renditen für alternative Anlagen deutlich gestiegen. Während in der Vergangenheit bei zum Teil vorhandenen Negativzinsen sich auch institutionelle Anleger in das Immobiliengeschäft „geflüchtet“ haben, gibt es mittlerweile für sichere Alternativenanlagen im europäischen Raum schon wieder Renditen von bis zu 4 Prozent.

Diese Anleger haben sich zurückgezogen und werden nur dann wieder investieren, wenn trotz hoher Zinsen wieder attraktive Renditen möglich sind.

Die Darstellung zeigt, dass die Zinsveränderung zusammen mit den stark angestiegenen Energiepreisen und dem Kaufkraftverlust zu einer erheblichen Marktveränderung führen. Bei Selbstnutzern können die Zinsen steuerliche nicht abgesetzt werden, hier wirkt sich eine Zinssatzerhöhung in voller Höhe aus.

Auch bei Eigennutzern spielt das übliche Mietniveau eine große Rolle. War es bei geringen Zinsen noch möglich eine Immobilie zu mietähnlichen Belastungen zu erwerben, hat sich dies nur gänzlich verändert. Dies verdeutlicht, dass viele Selbstnutzer nicht mehr kaufen können und auf den Mietwohnmarkt ausweichen, wenn sie ihre Wohnverhältnisse verbessern wollen oder müssen.

Auch durch die stark angestiegenen Energiekosten sind Käufer sparsamer geworden. Die energetischen Eigenschaften eines Objekts werden deutlich mehr beachtet und haben mittlerweile einen hohen Einfluss auf den Kaufpreis. Durch eine hohe Inflation, auch aufgrund stark gestiegener Erzeugerpreise, wird das verfügbare Einkommen knapper. Zudem sind die Baukosten noch sehr hoch und auch energetische Auflagen machen den Neubau teuer. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Zinsentwicklung einen erheblichen Einfluss auf den Immobilienmarkt hat. Durch die Abzugsfähigkeit der Zinsen ist der Einfluss im Bereich vermietete Immobilien geringer als bei Selbstnutzerobjekten.

## 4.2 Allgemeine Marktsituation

Der Markt für Verkaufsobjekte wird im Moment geprägt durch eine sehr hohe Anzahl an Angeboten, die noch auf Preisvorstellungen der Vergangenheit beruhen. Trotz hoher Inflation sinken die Preise für Immobilien. Wie stark die Preise sinken, kann nicht abgeschätzt werden, es gibt Zahlen über den Durchschnitt der finanzierten Objekte, diese zeigen aber nicht, inwieweit im Durchschnitt die tatsächlich erzielten Preise sich verändern. Käufer können wollen die Objekte nicht mehr zu den herkömmlichen Preisen erwerben, dies führt zu einem Stillstand, bei denen alle Marktakteure abwarten. Wer zeitnah verkaufen muss, kann dies nur zu deutlich reduzierten Preisen machen. Verkäufer hoffen noch auf moderate Preisrückgänge, dies wird durch entsprechende Veröffentlichungen der Presse unterstützt. Auch wird auf eine baldige „Besserung“ der Lage gehofft.

Durch die dargestellten Veränderungen hat sich ökonomisch betrachtet die Nachfragekurve verändert. Bei einem gleichbleibenden Angebot sinkt so der Gleichgewichtspreis als Schnittpunkt beider Kurven. Tatsächlich haben die Angebote in 2022/2023 im Vergleich zu 2021 deutlich zugenommen. Allein dieser Umstand, auch ohne eine Veränderung der Nachfragekurve wegen der Zinserhöhung, würde zu sinkenden Preisen führen. Verkäufer hoffen auf eine baldige Beruhigung des Marktes, Käufer warten auf einen weiteren Preisverfall.

Hierdurch kommt eine zeitliche Komponente in das Modell. Die Zeitspannen, mit denen Käufer und Verkäufer operieren, unterscheiden sich deutlich. Deshalb kann sich für einige Zeit hier kaum ein echter Gleichgewichtspreis bilden. Für die gegenwärtigen Marktverhältnisse gibt es keine belastbaren Vergleichsdaten. Sämtliche Veröffentlichungen zeigen nur das Sinken der Angebotspreise und nicht tatsächliche Transaktionen. Ein moderates Sinken der Angebotspreise ist normal und sagt nichts über das tatsächliche Preisniveau aus. Verkäufer reduzieren langsam ihre Forderungen, längst ist es nichts mehr so, dass Käufer diese Forderungen auch bereit sind zu bezahlen. Hinzu kommt, dass viele Interessenten mittlerweile keine Finanzierungszusage mehr für ein Objekt erhalten, welches in der Vergangenheit noch problemlos zu finanzieren war.

Die Bank achtet auf das verbleibende Budget. Dies hat sich durch hohe Zinsen, hohe Energiekosten und Kaufkraftverlust deutlich reduziert. Ein Durchschnittskäufer mit vielleicht 20 Prozent Eigengeld bekommt heute in der Regel kein Objekt mehr finanziert, welches seinen Wohnbedürfnissen entspricht.

Der Immobilienmarkt befindet sich zurzeit in einem Stand-by-Modus in einem nicht genau bekannten Preisniveau. Erst wenn die genauen Vergleichszahlen des Gutachterausschusses für 2022 bekannt sind, kann eine retrograde Kontrolle heute geschätzter Werte erfolgen. Im Moment findet nahezu kein Handel statt. Kaum jemand hat beim Kriegsbeginn in der Ukraine am 24.02.2022 gedacht, dass dieser Konflikt so lange dauert und so erhebliche Auswirkungen auf Preise und Zinsen haben wird. Der Immobilienmarkt ist ausgesprochen träge. Sämtlich Kennzahlen, Bodenrichtwerte und Liegenschaftszinssätze stammen aus Zeiten, wo bei gänzlich anderen Marktparametern noch eine hohe Nachfrage vorhanden war.

Auch übliche Jahresdurchschnittswerte 2022 sind nur mit Einschränkung zur Wertermittlung geeignet. Sie enthalten das weitgehend „normale“ erste Quartal 2022. Hier wurden noch viele Verkäufe auf einem hohen Preisniveau abgewickelt, die noch Ende 2021 eingeleitet worden sind.

Ein Indiz für die erforderlichen erheblichen Preiskorrekturen sind auch die Kurse der Aktien von Immobilienaktiengesellschaften, wie die TAG-Immobilien und Vonovia. Unternehmen dieser Art haben einen hohen Anteil an Verbindlichkeiten und sind somit stark zinsabhängig. Indiz für die besondere Marktsituation ist auch das eingebrochene Geschäft der Immobilienfinanzierer. Auch hier werden Vervierfachung der Zinsen, hohe Baukosten und eine allgemeine Unsicherheit als Ursache genannt.

Hinzu kommt, dass Kaufwillige, die noch Anfang 2022 eine Finanzierung bekamen, nun häufig durch das Raster fallen und von den Banken abgelehnt werden. Bekommt ein Käufer keine Finanzierung, so kann er auch nicht kaufen. Der Einfluss des Geschäfts der Immobilienfinanzierer auf den Handel ist erheblich. Die restriktive Beleihungsprüfung senkt die Nachfrage deutlich, dies wirkt sich selbst bei einem gleichbleibenden Angebot erheblich preissenkend aus. Erhebliche Preisänderungen werden sich einstellen, sobald der Markt durch Transaktionen wieder in Bewegung gekommen ist. Die Nachfrager können durch feststehende Parameter ihre Nachfragefunktion nicht beeinflussen.

Nur die Verkäufer können durch eine Reduzierung der Preise dafür sorgen, dass sich wieder ein Gleichgewichtspreis bildet, an dem Handel möglich ist. Hier muss dann eine Zeit vergehen, bis Verkäufer merken, dass ein weiteres Abwarten und Hoffen keine Veränderung bringt.

### 4.3 Verhaltensökonomisches Käuferverhalten

Der Immobilienmarkt ist nicht durch streng rationales Käuferverhalten geprägt. Jeder Käufer, Verkäufer und auch die Entscheider in Banken und Unternehmen sind letztendlich Menschen und Menschen handeln meist irrational. Beim Immobilienkauf, gerade in der gegenwärtigen Lage handelt es sich nicht um eine Entscheidung unter Risiko, denn bei einer solchen könnten für bestimmte Ereignisse Wahrscheinlichkeiten geschätzt werden. Stattdessen handelt es sich im Moment um Entscheidungen unter Unsicherheit, subjektive oder objektive Schätzungen von Eintrittswahrscheinlichkeiten sind nicht möglich. Vergangenheitswerte haben keine Bedeutung mehr. So haben jährliche Preissteigerungen von 10 Prozent und mehr den Käufern Sicherheit gegeben. Diese Preissteigerungen haben schnell auch kleinere Ankaufsfehler aufgefangen. Wer zu teuer gekauft hatte, war nach einiger Zeit dennoch in der Gewinnzone. Um das Käuferverhalten in der gegenwärtigen Lage nachvollziehen zu können, muss man sich mit dieser Unsicherheit der Entscheidungssituation beschäftigen. Dies ist angewandte Verhaltensökonomie.

Die Verhaltensökonomie beschäftigt sich mit menschlichem Verhalten in wirtschaftlichen Situationen. Käufer verhalten sich zudem nicht linear und logisch. Eine zu erwartende Zinssenkung um 1 Prozent hat betragsmäßig nicht den gleichen Effekt, wie eine Erhöhung um den gleichen Satz. Grund für die Irrationalität beim Käufer- und Verkäuferverhalten, ist die unterschiedliche Gewichtung von Gewinnen und Verlusten bei Entscheidungssituationen. Statt seinen eigenen Erwartungsnutzen zu maximieren, handeln Verkäufer und Käufer im Sinne der „Neue Erwartungstheorie“ des Wirtschaftsnobelpreisträgers Daniel Kahnemann. Die einfache Konsequenz der Forschungen ist, dass Menschen Gewinne und Verluste gänzlich unterschiedlich gewichten und diese unterschiedliche Gewichtung zur Grundlage der Entscheidungen machen.

Ein Käufer handelt in der Regel nicht nach dem Grundsatz der Nutzenmaximierung, sondern seine Handlungen werden stark von Emotionen, Ängsten, Ungeduld und anderen menschlichen Eigenschaften geprägt. Erwartet der Käufer mit einer signifikant hohen Wahrscheinlichkeit einen geringeren Wert, so wird dieser vermeintliche Verlust eingepreist, auch wenn er nicht genau feststeht. Die verhaltensökonomische Ungleichbehandlung von vermeintlichen Gewinnen und Verlusten ist ein Grund dafür, dass Interessenten sich im Moment stark zurückhalten. Ein Käufer verhält sich in einem fallenden Markt ganz anders als noch im Jahr 2021 oder Anfang 2022, wo das Preisniveau kontinuierlich gestiegen ist. Wer jetzt kauft, hat die Befürchtung, die erworbene Immobilie werde weiter an Wert verlieren. Während ein zukünftiger und natürlich ungewisser Gewinn nur eine recht geringe Auswirkung auf den Kaufpreis hat, ist bei drohenden Verlusten das Käuferverhalten massiv beeinflusst. Aus verhal-

tensökonomischer Sicht ist die derzeitige Marktsituation somit sehr nachvollziehbar. Während ein Käufer in der Regel nicht unbedingt kaufen muss, wirken sich die Unsicherheiten vorwiegend zum Nachteil der Verkäufer aus. Diese müssen irgendwann verkaufen und ihre Preise reduzieren, wenn ein Behalten oder Vermieten des Objekts keine wirtschaftlich sinnvolle Lösung darstellt.

Dies macht deutlich, dass die momentan unsichere Situation auf dem Immobilienmarkt sich nur stark preisreduzierend auswirken kann. Allein die Befürchtung eines Käufers auf einen starken Preisrückgang führt dazu, dass er nicht mehr bereit ist zu zahlen, als der von ihm befürchtete Rückgang noch wirtschaftlich vernünftig und tragbar erscheint.

## 5. Teilmarkt für das Bewertungsobjekt im Stadtteil Rotherbaum

Es gibt die beschriebene besondere Situation auf dem Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag, die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen betreffen nicht alle Immobilienarten gleichermaßen. Eine generelle Aussage wie „Preise 2021 minus x-Prozent“ ist nicht mit den unterschiedlichen Teilmärkten zu vereinbaren. So ist der Preiseinfluss gering, wenn es sich um seltene Liebhaberobjekte handelt, die ohnehin selten gehandelt werden und für die meist kein Fremdkapital erforderlich ist. Je kleiner und günstiger ein Objekt ist, desto geringer ist es von den wirtschaftlichen Veränderungen betroffen. Objekte, bei denen ein Käufer trotz der Rezession immer eine gute Verkäuflichkeit erwarten kann, sind nur von moderaten Preisrückgängen betroffen. Umgekehrt sind große Entwicklerobjekte in mäßigen Lagen und mit einem hohen Risiko stark von den Folgen betroffen. Beim Bewertungsobjekt handelt es sich hier um eine sehr individuelle Eigentumswohnung in einer bevorzugten Wohnlage. Durch die Risiken aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung werden bei dem hohen Preisniveau Käufer zurückhaltend sein. Dies gilt, trotz der grundsätzlich hohen Attraktivität einer solchen Wohnung mit Gartensondernutzungsrecht. Nur mit viel Eigengeld lässt das Bewertungsobjekt sich angesichts der hohen Zinsen noch finanzieren. Es ist überdurchschnittlich von den Folgen der aktuellen Immobilienmarktsituation betroffen. Im Vergleich zu 2021 bzw. dem ersten Halbjahr 2022 ist hier nur ein geringerer Verkehrswert erzielbar.

## 6. Vorgehensweise der Wertermittlung

Die beschriebenen Marktentwicklungen verdeutlichen, es handelt sich mittlerweile um einen Käufermarkt. Grund für sinkende Preise sind insbesondere:

- Erhöhung der Finanzierungszinsen
- Restriktive Beleihungswertermittlung der Banken
- Stark gestiegene Baukosten, auch für Modernisierungsmaßnahmen
- Sinkende Realeinkommen, gerade auch durch hohe Energiepreise und Inflation
- Sättigungseffekt durch vorgezogene Käufer der Vorjahre
- Verunsicherung der Nachfrager
- Zunahme der Angebote

Während die meisten ökonomischen Aspekte für eine Dämpfung der Nachfrage sorgen, darf nicht vergessen werden, dass das Angebot an Immobilien stark gestiegen ist.

Allein das erhebliche Steigen der Angebote würde bei sonst gleichbleibenden Umständen im Bereich der Nachfrage zu deutlich sinkenden Preisen führen. Mit der jetzt vorhandenen Anzahl an Angeboten am Markt hätte sich auch im Boomjahr 2021 nicht das Preisniveau entwickelt, welches Vergleichspreis und Bodenrichtwerte zeigen. Auch dies ist ein Umstand, der deutlich zeigt, wie wenig Daten aus der Vergangenheit sich noch zur Wertermittlung eignen.

Ein hoher Kaufpreis des Jahres 2021 bzw. Anfang 2022 lag nicht nur am geringen Zins, sondern auch am geringen Angebot. Der Immobilienmarkt ist zu komplex, um mit einem mathematischen Modell sämtliche Einflussparameter zu simulieren, um dann mathematisch zu errechnen, wo der Schnittpunkt zwischen Angebots- und Nachfragefunktion momentan ist.

Dies müsste zudem regional sehr begrenzt und für die unterschiedlichen Teilmärkte durchführbar sein.

Die Einflüsse verhalten sich nicht linear, viele irrationale und subjektive Kriterien haben Auswirkungen auf Preise. Zudem müssten Zukunftserwartungen mit den entsprechenden verhaltensökonomischen Betrachtungen einer Entscheidung unter Unsicherheit eingepreist werden. Somit muss ich für diese Bewertungen die Besonderheiten des Marktes entsprechend berücksichtigen.

## 7. Grundstücksbeschreibung

### 7.1 Standort und Lage

Das Bewertungsobjekt liegt nördlich des Stadtzentrums der Hansestadt-Hamburg im Stadtteil Rotherbaum. Der Stadtteil Rotherbaum hat rund 17.000 Einwohner und gehört zum Bezirksamtsgebiet Hamburg-Eimsbüttel.

Die Feldbrunnenstraße beginnt in etwa südlich der Kirche St. Johannis als Verlängerung der Mollerstraße und verläuft dann rund 650 m in südlicher Richtung in etwa parallel zum Mittelweg bis zur Moorweidenstraße. Das Bewertungsgrundstück liegt im südlichen Bereich der Feldbrunnenstraße auf der westlichen Straßenseite. Die Entfernung zur Hamburger Innenstadt beträgt rund 1,5 km.

Die Feldbrunnenstraße ist eine durchschnittlich befahrene zweispurige Anliegerstraße mit befestigten Gehwegen auf beiden Seiten.

Die Nachbarbebauung besteht überwiegend aus zwei- und dreigeschossigen Stadthäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern in meist geschlossener Bauweise. Es handelt sich um eine gewachsene, überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Nachbarschaft mit guter Durchgrünung. Der ruhige Blockinnenbereich wird von Rothenbaumchaussee, Johnsallee, Feldbrunnenstraße und Moorweidenstraße begrenzt.

Parkmöglichkeiten stehen im beiderseitigen Seitenstreifenbereich zur Verfügung. Das Gesamtangebot an Parkplätzen ist jedoch eher gering. Es ist eine Anwohnerparkzone eingerichtet.

Alle Einkäufe des täglichen Bedarfs können im Bereich des Stephansplatzes (rund 600 m entfernt) getätigt werden. Hier befinden sich auch Ärzte, Banken und Restaurants. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Bereich des Klostersterne/Eppendorfer Baum (rund 2.000 m nördlich) oder rund 500 m nordöstlich im Bereich Mittelweg/Milchstraße.

Die Universität Hamburg mit diversen Instituten ist fußläufig erreichbar.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich im Bereich der Parklandschaft entlang der Außenalster (rund 600 m östlich), sowie südwestlich im Park Planten und Blomen. Im Umkreis von rund 1000 m sind weitere, kleine Parkanlagen vorhanden.

Über die rund 500 m entfernt liegende S-Bahnhaltestelle Dammtor ist wenigen Minuten der Hamburger-Hauptbahnhof zu erreichen. Weiterhin befinden sich einige Buslinien im Mittelweg bzw. in der Rothenbaumchaussee.

Die Entfernung zur Autobahn A7, Anschlussstelle Hamburg-Bahrenfeld beträgt rund 7 km.

Die Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr und an das Fernstraßennetz können somit als gut bezeichnet werden.

## 7.2 Wohnlage

Der Hamburger Stadtteil Rotherbaum gehört zu den beliebtesten Hamburger Wohnlagen. Positiv wird die Lage geprägt durch die Nähe zur Außenalster und die teilweise sehr repräsentative Umgebungsbebauung mit gehobener Bevölkerungsstruktur.

Außenalster, attraktive Freizeitmöglichkeiten und viele Einkaufsmöglichkeiten liegen nah zusammen und schaffen weitere Anreize für exklusives Wohnen mit guter Anbindung an die Hamburger-City.

Die Nachfrage nach Wohnraum bzw. solchen Häusern ist hoch. Dies gilt insbesondere für Wohnungen in den klassischen Altbaugebäuden.

Die Feldbrunnenstraße ist im Wohnlagenverzeichnis<sup>1</sup> der Baubehörde als gute Wohnlage eingestuft.

Im Sinne der Klassifizierungskategorien des Gutachterausschusses für Grundstückswerte handelt es sich hier um eine Wohnlage, die im mittleren Bereich einer bevorzugten Wohnlage einzuordnen ist. Hier erfolgt eine Lageeinstufung anhand des Bodenpreisniveaus. Da sich im Bodenpreisniveau die Lageparameter niedergeschlagen haben, lässt sich auch dies zur Beurteilung der allgemeinen Wohnlage hier verwerten.

Insgesamt wird hier anhand des Bodenpreisniveaus zwischen fünf Lagekategorien unterschieden, wobei eine bevorzugte Wohnlage die beste Lagekategorie darstellt.

Insgesamt liegt das Objekt in sehr guter Wohnlage mit durchschnittlichen innerstädtischen Immissionseinwirkungen.

Häufig finden sich in den Souterrains und Hochparterreflächen in der Nachbarschaft auch gewerbliche und freiberufliche Nutzungen.

Ich weise darauf hin, dass eine solche Nutzung hier genehmigungsbedürftig ist und hierbei auch die Vorschriften der Zweckentfremdungsverordnung<sup>2</sup> für Wohnraum einzuhalten sind.

Häufig handelt es sich bei den Flächen in ähnlichen Häusern um Büros oder Praxen, die schon vor Inkrafttreten der Verordnung im Jahr 1971 so genutzt worden sind. Im Bewertungsobjekt scheint sich aktuell keine gewerbliche Nutzung zu befinden.

## 7.3 Zustand der Erschließung

Die Feldbrunnenstraße ist endgültig hergestellt worden<sup>3</sup>. Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Die Beitragspflicht und die Höhe der Beiträge richten sich nach den Bestimmungen des Hamburgischen Wegegesetzes.

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

<sup>1</sup> Das Wohnlagenverzeichnis ist eine Auflistung aller bewerteten Straßenabschnitte in Hamburger Wohngebieten zur sachgerechten Einstufung von **Mietwohnungen** in die Wohnlagenkategorien "gut" oder "normal" des Hamburger Mietenspiegels.

<sup>2</sup> Hamburger Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vom 7. Dezember 1971

<sup>3</sup> Laut Angaben des Landesabgabenamtes der Hansestadt Hamburg. Vgl. hierzu die in der Anlage beigefügte Bescheinigung über Anliegerbeiträge.

Es handelt sich um Wohnungseigentum. Bei allen Beitragsarten mit Ausnahme der Sielbeiträge sind die einzelnen Wohnungseigentümer nur entsprechende ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

Ich gehe in der nachfolgenden Wertermittlung von einem voll erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Zustand aus.

## 7.4 Grundstück

Das Grundstück der Eigentümergemeinschaft hat die Flurstücksnummer 1006 der Gemarkung Harvestehude mit einer Größe von insgesamt 453 m<sup>2</sup>.

Es handelt sich um ein in etwa rechteckig geschnittenes Grundstück. Das Grundstück hat eine Straßenfrontlänge von rund 10 m. Das Grundstück hat eine Tiefe von rund 44 m. Der hintere Grundstücksbereich ist nach Westen ausgerichtet und ist gegen Lärmimmissionen durch die geschlossene Blockrandbebauung gut geschützt.

Zur Grundstücksform und Lage zu den einzelnen Straßen in der Nachbarschaft verweise ich auf die in der Anlage beigefügte Liegenschaftskarte des Landesbetriebes Geoinformation und Vermessung in Hamburg.

Im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

## 7.5 Eigentümergemeinschaft und Bewertungsobjekt

Die Eigentumswohnung gehört zu einer Wohnungseigentümergeinschaft mit insgesamt 4 Wohneinheiten.

Das Gebäude hat Keller/Souterrain, Erdgeschoss, zwei Vollgeschosse und ein nachträglich errichtetes Staffelgeschoss.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 3-Zimmerwohnung (Wohnungseigentum Nr. 1) im Erdgeschoss mit zusätzlichem Kellerbereich. Im Keller gibt es eine Garage, weitere Räume und ein Schwimmbad befindet sich unter dem rückwärtigen Rasen. Der größte Teil des Vorgartens und der hintere Gartenbereich ist als Sondernutzungsrecht der Wohnung 1 zugeordnet. Beim rückwärtigen Garten handelt es sich um eine abgeschlossene Grundstücksteilfläche, Zugang besteht nur vom Wohnungseigentum Nr. 1 aus.

Das Sondernutzungsrecht hinter dem Haus hat eine Größe<sup>1</sup> von rund 170 m<sup>2</sup>. Hierbei ist der Terrassenbereich bereits berücksichtigt. Vom rückwärtigen Garten gibt es einen Zugang zum Keller der Wohnung.

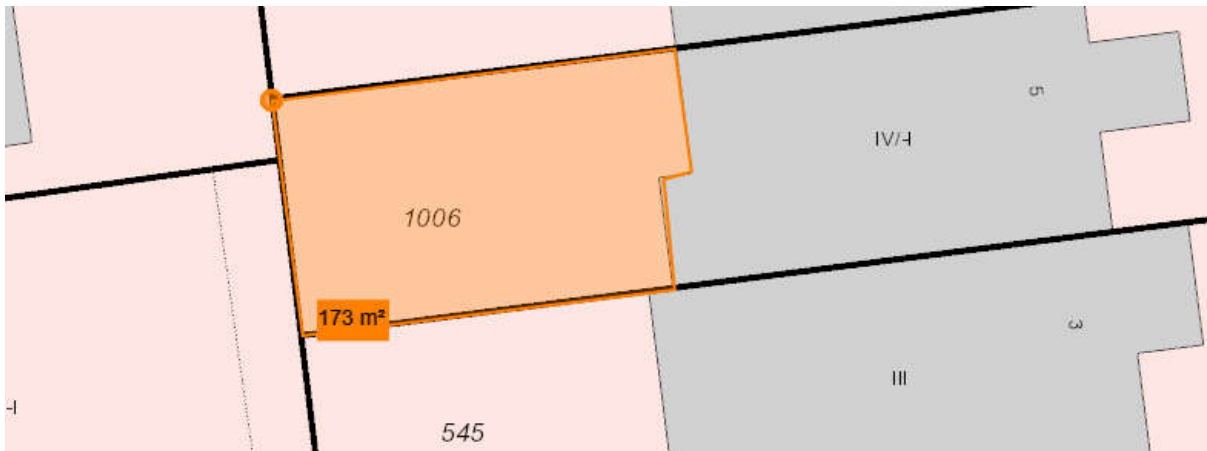
Die vordere Fläche des Sondernutzungsrechts erhöht meines Erachtens den Wert nicht merklich. Systematisch ist diese Fläche im Wert der Garage bereits berücksichtigt.

Hinsichtlich Form und Größe der Sondernutzungsrechtsflächen verweise ich auf die im Anhang beigefügten Lagepläne aus der Teilungserklärung bzw. der Änderung der Teilungserklärung.

---

<sup>1</sup> Die Fläche des Sondernutzungsrechts ist nicht vermessen und wurde von mir überschlägig bestimmt. Kleinere Flächenabweichungen von der geschätzten Größe zur tatsächlichen Größe sind für den Wert des Wohnungseigentums unerheblich.

## Ungefähre Größe Sondernutzungsrecht hinter dem Haus



## 7.6 Rechtliche Gegebenheiten

### 7.6.1 Grundbuch

Mir liegt ein Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Hamburg, Grundbuch von Rotherbaum, Blatt 6687 vom 24.01.2023 vor.

Das Bewertungsobjekt (Wohnung Nr. 1 ) ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs demnach wie folgt bezeichnet:

Amtsgericht		Hamburg		Grundbuch von		Rotherbaum		Band		Blatt 6687		Bestandsverzeichnis	
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige Nummer d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte						Größe					
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage		ha	a	m²			
1	2	a	b	c/d	e		4						
1	-	4388/10.000 von Rotherbaum	Blatt 4082	Übertragener	Miteigentumsanteil an dem Grundstück	Gebäude- und Freifläche Feldbrunnenstraße 5		4	53				
<p>verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, der Garage und dem Schwimmbad, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1.</p> <p>Sondernutzungsrechte für Blatt 6687 und aufschiebend bedingte Sondernutzungsrechte für die Blätter 6688 bis 6690 sind vereinbart. Dieser Miteigentumsanteil ist verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche nebst Terrasse, Nr. 1, der Zufahrtsfläche zur Garage Nr. 2 und dem Zugang KG Garten.</p> <p>Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Rotherbaum Blatt 6687 bis Blatt 6690); der hier eingetragene Anteil ist durch die zu den anderen Anteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.</p> <p>Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung des Verwalters ist erforderlich. Ausnahme: beim Erstverkauf durch den aufteilenden Eigentümer; bei Veräußerung: an Ehegatten, an Lebenspartner im Sinne des LPartG, an Verwandte gerader Linie, an Verwandte zweiten Grades der Seitenlinie, durch Insolvenzverwalter, durch Zwangsvollstreckung.</p> <p>Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums sowie der Sondernutzungsrechte wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 06.07.2010 -URNr. 0962/2010- Notar Dr. Bernhard von Schweinitz in Hamburg (ON I in Rotherbaum Blatt 6687), eingetragen am 04.08.2010.</p> <p>Klausutis</p>													

Hamburg Rotherbaum 6687 - Geändert am 24.01.2023 - Amtlicher Ausdruck vom 24.01.2023 - Seite 3 von 13

Und es gibt eine nachfolgende Änderung im Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht Hamburg		Grundbuch von Rotherbaum			Band	Blatt 66
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				ha
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Aurstück	Liegenschaftsbuch	
1	2	a	b	c/d	e	4
zu 1		Die Teilungserklärung ist geändert. Aufschiebend bedingte Sondernutzungsrechte an Kaminzügen sind für Blätter 6687 bis 6690 und an Kellerräumen für Blätter 6688 und 6689 begründet. Gemäß Bewilligung vom 26.09.2013 - URNr. 4258/2013 - Notar Dr. Wolfram Racke in Hamburg (ON 13) eingetragen am 20.03.2014.				
		Baumgartner				

In Abteilung II ist das Grundbuch mit zwei Rechten belastet, die den gemeinsamen Fluchtweg auf der Rückseite des Hauses betreffen. Es gibt eine Grunddienstbarkeit (Fluchtwegerecht) und eine Reallast (Instandhaltung der Fluchtwege). Zusammen mit dem Nachbargebäude Feldbrunnenstraße 7 und 9 gibt es auf der Westseite eine Nottreppe vom Staffelgeschoss als weiteren Fluchtweg.

Der Notweg verläuft über den rückwärtigen Garten des Bewertungsgrundstücks.

Dies ist Hintergrund der Dienstbarkeiten. Es gibt eine gleiche Baulast. Die Belastungen sind hier nicht wertbeeinflussend. Zudem sind diese Belastungen auch zugunsten des Bewertungsgrundstücks im Grundbuch der beiden nördlich angrenzenden Nachbargrundstücke eingetragen. Die Instandhaltungskosten der Spindeltreppe werden zwischen den drei betroffenen Grundstücken gedrittelt.

Unter der laufenden Nummer 6 ist in Abteilung II des Grundbuchs am 24.01.2023 die Anordnung der Zwangsversteigerung eingetragen. Auch diese Eintragung ist nicht wertbeeinflussend.

Etwasige Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind nicht wertbeeinflussend.

## 7.6.2 Teilungserklärung

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um Wohnungseigentum. Die rechtlichen Verhältnisse des Wohnungseigentums ergeben sich insbesondere aus dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), den Beschlüssen der Wohnungseigentümer sowie der Teilungserklärung.

Gravierende Abweichungen von den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes oder den üblichen Vereinbarungen anderer Eigentümergemeinschaften, insbesondere in den Bereichen Gemeinschaftsordnung, Gebrauchsregelung, Hausordnung, Haftung und Abrechnung können Wertrelevanz haben. Beschlüsse, Protokolle von Versammlungen und andere Verwaltungsunterlagen lagen mir nicht vor.

Die Teilungserklärung nebst Änderungen habe ich im Grundbuchamt eingesehen.

Jeder Eigentümer kann hiernach sein Wohnungseigentum teilen oder mit anderen verbinden und umfangreiche Umbauten vornehmen, sofern die übrigen Wohnungseigentümer hiervon nicht unzumutbar auf Dauer beeinträchtigt werden.

Der Eigentümer der Wohnung Nr. 1 kann Schwimmbad, Garage und die anderen Räume im Keller vollständig umbauen und hierbei auch die Außenmauern, die Decke und das Dach des Schwimmbades verändern.

Er darf Oberlichter, Fenster und Türen hier einbauen sowie einen Wintergarten auf der Decke des Schwimmbades errichten.

Auch ist er befugt, Treppen zum Erdgeschoss einzubauen. Zum Sondereigentum gehören hier auch die Fenster, die jeder Eigentümer auf eigene Kosten gegen Holzfenster austauschen muss.

Eine gewerbliche oder berufliche Nutzung bedarf hier der schriftlichen Einwilligung des Verwalters. Abweichend hiervon kann das Wohnungseigentum Nr. 1 gewerblich oder beruflich ohne Zustimmung des Verwalters oder der übrigen Wohnungseigentümer genutzt werden.

Eine solche Nutzung muss jedoch auch baurechtlich möglich sein. Dies ist hier nicht gegeben, worauf das Fachamt Bauprüfung auch im beiliegenden Schreiben zum Zwangsversteigerungsverfahren hinweist.

Im Wesentlichen gibt die Teilungserklärung hier ansonsten die gesetzlichen Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes wieder.

Es gibt eine Änderung der Teilungserklärung aus dem Jahre 2013. Hier wurden aufschiebend bedingte Sondernutzungsrechte an Kaminzügen und an Kellerräumen begründet.

In dieser Änderung der Teilungserklärung wurde auch klargestellt, dass auf Verlangen eines Eigentümers hier ein Fahrstuhleinbau zu erfolgen hat. Die Kosten sind von der Eigentümergemeinschaft zu tragen. Instandhaltungs- und Betriebskosten sind nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu verteilen.

Dies ist eine recht „verheerende“ Regelung für die Wohnung Nr. 1, die im Grunde von einem Fahrstuhl keine Vorteile hat. Ein Einbau ist teuer und aufwändig. Treppen bzw. Treppenpodeste müssen angebaut werden.

Würde ein Aufzug mit Nebenarbeiten zum Beispiel € 300.000 kosten, entfielen auf die Wohnung Nr. 1 hiervon 43,88 Prozent, somit € 131.640.

Hinzu kämen die laufenden Kosten für Instandhaltung und Wartung. Für die Wohnung Nr. 1 mit Keller und Erdgeschoss hat diese Regelung nur Nachteile. Für eine solche Wohnung wird ein Aufzug nicht gebraucht. Viele Wohnungen im Erdgeschoss müssen in anderen Eigentümergemeinschaften keinen oder nur einen sehr geringen Anteil an den Aufzugskosten tragen.

Insgesamt betrachtet ergeben sich somit aus der Teilungserklärung weiter keine Besonderheiten, die bei der Bewertung dieses Wohnungseigentums zu berücksichtigen wären.

Bei sämtlichen Regelungen der Teilungserklärung muss beachtet werden, dass diese ggf. unwirksam sein könnten, wenn hierdurch ein Wohnungseigentümer in ungewöhnlicher Weise benachteiligt wird. Auch muss für alle Baumaßnahmen und Nutzungen die entsprechende behördliche Genehmigung vorhanden sein.

Eine vollgewerbliche Nutzung dürfte trotz der Regelung der Teilungserklärung nicht zulässig sein. Gleiches gilt auch für die Errichtung eines großen Wintergartens auf dem Schwimmbad im rückwärtigen Gartenbereich oder der Umbau der Schwimmbadfläche zu Aufenthaltsräumen.

### **7.6.3 Baulasten**

Für das Bewertungsgrundstück gibt es eine eingetragene Baulast. Durch diese Baulast wird die Nutzung des zweiten Rettungsweges zusammen mit dem Nachbargrundstück Feldbrunnenstraße 7 und Feldbrunnenstraße 9 gesichert.

Diese Baulast wurde im Rahmen der erfolgten Dachaufstockung erforderlich. Ein Lageplan zur Baulast findet sich in der Anlage zu diesem Gutachten. Eine Wertrelevanz ergibt sich hieraus nicht.

In der Praxis können jedoch weitere, im Baulastenverzeichnis nicht eingetragene ältere Baulasten/ Bau- und Nutzungsbeschränkungen bestehen.

Anhaltspunkte hierzu liegen mir nicht vor. Aus der im Fachamt Bauprüfung eingesehenen Bauakte konnte ich ebenfalls keine weiteren Bau- oder Nutzungsbeschränkungen ersehen, die hier wertrelevant sein könnten.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird mit Ausnahme der von einem baulastfreien Zustand ausgegangen.

## **7.6.4 Bauleitplanung**

Das Grundstück liegt im Bereich des alten Baustufenplans Harvestehude-Rotherbaum aus dem Jahre 1955.

Es besteht eine Ausweisung als Wohngebiet mit einer dreigeschossigen Bebauung in geschlossener Bauweise.

Aus der Bauakte ist folgendes zu entnehmen:

Das Ursprungsbaujahr ist mir nicht bekannt. Hier ist die Bauakte lückenhaft. Ich schätze dies auf etwa 1900. Das Haus ist ursprünglich als Einfamilienhausvilla errichtet worden. Es gab Keller, Erd- und Obergeschoss sowie ein Dachgeschoss.

1965 erfolgte der Aufbau einer weiteren Dachgeschossebene. Das Schwimmbad im Garten wurde 1971 errichtet.

2009 erfolgte die Aufstockung eines Staffelgeschosses, welches baurechtlich ein Vollgeschoss darstellt.

2017 gab es Probleme wegen ungenehmigter Baumaßnahmen im Erd- und Kellergeschoss. Hierfür wurde nachfolgend ein Bauantrag eingereicht.

Auflagen gegen die Eigentümerin liegen nicht vor. Auch gibt es keine weiteren Grundstücksbeschränkungen, die aus der Bauakte erkennbar wären.

Bei dieser Wertermittlung wird nachfolgend die formelle und materielle Legalität sämtlicher vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

## **7.6.5 Derzeitige Nutzung**

Das Wohnungseigentum stand am Tage der Besichtigung vermutlich leer, vorher wurde es offenbar vom Eigentümer für eigene Wohnzwecke genutzt. Anhaltspunkte für etwaige Mietverhältnisse liegen mir nicht vor.

## **7.6.6 Mietpreisbindung**

Mir liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei dem Bewertungsobjekt eine Mietpreisbindung im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) besteht.

In Abteilung III des Grundbuchs findet sich kein Eintrag zugunsten der IFB-Hamburg (ehem. Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt).

## **7.6.7 Denkmalschutz**

Das Grundstück ist nicht in die Denkmalliste der Hansestadt Hamburg als Baudenkmal eingetragen.

## 8. Baubeschreibung

### 8.1 Art und Baujahr

**Art:** Unterkellertes, dreigeschossiges gutbürgerliches Mehrfamilienhaus im Stil der Jahrhundertwende in zweiseitig geschlossener Bauweise. Souterrain/Keller, drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss. Im Straßenfrontbereich vermutlich<sup>1</sup> stilvolle Fassade mit klassischen Stilelementen. Rückfassade verputzt und hell gestrichen.

**Baujahr:** geschätzt: 1900

### 8.2 Gemeinschaftseigentum

#### Vorbemerkung

In diesem Abschnitt erfolgt die bautechnische Beschreibung der baulichen Anlagen des Gemeinschaftseigentums.

Die Beschreibung der Ausstattungsmerkmale des Sondereigentums wird hiervon getrennt unter Punkt 8.3<sup>2</sup> detailliert vorgenommen<sup>3</sup>.

Mir lag keine Baubeschreibung vor. Ich weise darauf hin, dass ich keine eingehenden bautechnischen Untersuchungen im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung vorgenommen habe. Dies betrifft insbesondere Untersuchungen zur Funktionsfähigkeit der Installationseinrichtungen, zur Beschaffenheit des Baugrundes, zum Schall- und Wärmeschutz und Untersuchungen über Hausschwamm, Holzkrankheiten und Ungezieferbefall. Da solche Untersuchungen nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens sind und nicht sein können, verweise ich hier bei weiterem Klärungsbedarf auf entsprechende Bausachverständige, beziehungsweise Spezialinstitute. Die hier beschriebenen bautechnischen Ausstattungsmerkmale sind unter Umständen nicht vollständig, da nur die wesentlichen und wertrelevanten Gegebenheiten dargestellt werden.

Wie bereits dargestellt, war keine Innenbesichtigung möglich.

<b>Konstruktionsart</b>	Massiver Mauerwerksbau.
<b>Außenwände</b>	Genauer Aufbau unbekannt. Vermutlich baujahrstypisch Ziegelmauerwerk. Fassade verputzt und hell gestrichen. Fassade vermutlich mit abgesetztem Putzdekor, Rückfassade verputzt und hell gestrichen.
<b>Innenwände</b>	Unterschiedlicher Wandaufbau, vermutlich überwiegend Backsteinmauerwerk aus Ziegeln, teilweise auch Leichtbauwände. Innenwände in den Wohnungen vermutlich überwiegend verputzt und tapeziert bzw. mit Anstrich versehen.
<b>Geschossdecken</b>	Genauer Aufbau unbekannt. Vermutlich baujahrsentsprechend Holzbalkendecken mit Einschub, Betondecke bzw. Kappendecke zwischen Stahlträgern im Bereich oberhalb des Kellers/Souterrains. De-

<sup>1</sup> Das Gebäude war an beiden Besichtigungstagen auf der Ostseite eingerüstet und mit einer Plane versehen. Die Fassade konnte somit nicht betrachtet werden.

<sup>2</sup> Siehe hierzu Seite 16 dieses Gutachtens.

<sup>3</sup> Diese aus systematischen Gründen durchgeführte Unterteilung der Baubeschreibung entspricht nicht unbedingt der rechtlichen Differenzierung zwischen Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes bzw. der Teilungserklärung.

ckenunterseiten als Gipsdecken, teilweise vermutlich mit Deckenstück.

<b>Dach</b>	Flach geneigte Dachkonstruktion, vermutlich als zimmermannsmäßige hölzerne Konstruktion mit Verschalung. Dachabdichtung vermutlich mit Bitumenbahnen.
<b>Treppen/ Treppenhaus</b>	Vermutlich hölzerne Geschosstreppe als geschlossene Holzwangentreppe, weiß gestrichen. Stufen und Podeste mit Parkett, Holzgeländer mit Holzhandlauf. Im unteren Bereich eine innere Eingangstreppe mit hölzernen Trittstufen. Vermutlich handelt es sich hier um eine Massivtreppe. Treppenhauswände mit Putz und grauem Anstrich im unteren Bereich und hellem Anstrich darüber. Im Bereich des Farbwechsels ist eine Profilleiste angebracht. Im oberen Bereich Treppenhauswände nur in hellgrau gestrichen. Im inneren Eingangsbereich gibt es eine zweiflügelige Holztür mit Glasfüllung. Kellertreppe vermutlich als Massivtreppe. Auf der Rückseite des Hauses gibt es eine verzinkte Stahlspindeltreppe, die den zweiten Rettungsweg vom Staffelgeschoss in den westlichen Garten darstellt. Vor dem Hausingang befindet sich eine massive Eingangstreppe.
<b>Fußbodenbeläge</b>	Die Wohnungen haben vermutlich überwiegend klassische Holzfußböden (Dielen und Parkett). Badezimmer vermutlich überwiegend mit Bodenfliesen, Küchen vermutlich teilweise auch Parkett und/oder Bodenfliesen. Im Keller gibt es einen einfachen Betonboden.
<b>Fenster</b>	Das Haus hat vermutlich überwiegend isolierverglaste Holzfenster mit Dreh-/Drehkippschlägen. Baujahr nicht bekannt. Im Treppenhaus gibt es ein Oberlicht aus Kunststoff, dieses fungiert auch als Rauchabzug.
<b>Balkone</b>	Das Haus verfügt im ersten und zweiten Obergeschoss über Balkone auf der Rückseite. Die Staffelgeschosswohnung hat jeweils einen Balkon auf der Ostseite und einen auf der Westseite. Die Wohnung Nr. 1 hat eine Holzterrasse auf der Rückseite.
<b>Türen</b>	Zweiflügelige Hauseingangstür aus Holz, dunkel lackiert mit mehreren kleinen verglasten Lichtausschnitten. Stilvolle Wohnungseingangstüren als hölzerne Rahmentüren mit Holzfüllung in profilierten Holzzargen.
<b>Heizung</b>	Die Art der Beheizung des Hauses ist nicht bekannt, sie erfolgt vermutlich über Fernwärme. Wärmeverteilung vermutlich über stählerne Heizkörper mit Thermostatventilen, Heizungsleitungen vermutlich aus Stahl und Kupfer. Warmwassererwärmung vermutlich zentral über die Fernwärmeversorgung.
<b>Elektro- installation</b>	Durchschnittliche, vermutlich wohnungsweise überwiegend unterschiedlich modernisierte E-Ausstattung. Sicherungsverteilungen mit Automaten bzw. mit Automaten und Schraubsicherungen. Verlegung der Leitungen in der Regel unter Putz. Das Gebäude verfügt über eine Klingel mit Gegensprechanlage.
<b>Aufzug</b>	Es ist noch kein Aufzug vorhanden. Wie bereits dargestellt, gibt es in der Teilungserklärung einen Passus, nach dem ein Aufzug eingebaut werden muss, wenn einer der Wohnungseigentümer dies verlangt.

- Sanitärinstallation** Durchschnittliche, offenbar überwiegend modernisierte Sanitärinstallation. Abwasserleitungen vermutlich aus PVC und Guss. Wasserleitungen vermutlich überwiegend aus Kupfer.
- Garagen/Stellplätze** Auf dem Grundstück der Eigentümergemeinschaft befinden sich keine Stellplätze. Der größte Teil des Vorgartens und die Zufahrt zur Garage gehören als Sondernutzungsrecht zur Wohnung Nr. 1. Hier stand an beiden Besichtigungstagen ein großes Gerüst mit Planen, der Vorgarten war somit nicht gut einsehbar. Die Abfahrt zur Garage ist mit Granitpflastersteinen befestigt. Die Garage im Ostteil des Kellers dürfte schätzungsweise 30 m<sup>2</sup> groß sein. Sie gehört zur Wohnung Nr. 1. Die Garage ist verputzt, weiß gestrichen und hat einen Betonboden. In der Garage verlaufen verzinkte Rohre, auch befindet sich hier ein großer Sicherungskasten. Vor der Ausfahrt befindet sich ein elektrisch betriebenes Sektionaltor. Die Garage ist recht groß, es könnten ggf. zwei Kleinwagen hintereinander abgestellt werden. Zusätzlich könnte vermutlich ein weiteres Fahrzeug auf der Auffahrt geparkt werden. Ggf. müsste eine solche dauerhafte Nutzung behördlicherseits genehmigt werden.

### 8.3 Sondereigentum

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um eine großzügige Altbauwohnung im Erdgeschoss einer ehemaligen Einfamilienhausvilla, die später aufgestockt und umgebaut wurde.

Es handelt sich im Bereich Erdgeschoss um eine 3-Zimmerwohnung mit durchschnittlicher Grundrissgestaltung und einer vermutlich überdurchschnittlichen Ausstattung mit Flurbereich, großer Küche, Gäste-WC, Bad/WC, Garderobe und Abstellraum. Von der Küche und dem größten Zimmer der Wohnung ist auf der Westseite ein Zugang zur Terrasse gegeben. Im Keller gibt es Flurfläche, ein Duschbad, einen kleinen Abstellraum sowie Funktionsfläche für die Schwimmbadtechnik. Vom Keller gibt es einen Zugang zu dem Schwimmbad, welches unter dem Rasen liegt. Weiter ist ein zusätzlicher Eingang vom Garten zum Keller gegeben.

Die Wohnung hat auf der Rückseite eine große Terrasse, die mit Hartholzbohlen befestigt ist.

Über Zustand und Ausstattung der Wohnung, des Kellerbereichs und gerade auch des unterirdischen Schwimmbades gibt es keine Erkenntnisse. Der Eigentümer hat das Objekt Ende 2015 erworben. Laut Bauakte fanden 2017 Baumaßnahmen im Kellerbereich statt.

### 8.4 Außenanlagen

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Grundstück in einer geschlossenen Bebauung. Vorhanden ist ein Vorgarten, der über einige Bepflanzungen mit Büschen und Sträuchern verfügt.

Hauszuwegung und die Zufahrt zur Garage sind mit Granitsteinen befestigt.

Der rückwärtige Garten konnte nur von oben betrachtet werden. Es gibt die große Holzterrasse der Wohnung Nr. 1, dahinter liegt eine Rasenfläche. Inmitten der Rasenfläche befindet sich ein Kiesbeet, in diesem liegen drei Oberlichter des Schwimmbadbereichs. Seitlich ist der Garten mit einem Holzzaun zu den Nachbargrundstücken abgegrenzt. Rückwärtig stehen einige Bäume.

Die gärtnerischen Außenanlagen im hinteren Bereich machen einen gepflegten Eindruck. Der vordere Garten ist durch die Baumaßnahmen und das Gerüst etwas in Mitleidenschaft geraten.

## 9. Instandhaltungszustand

Hinsichtlich der Beurteilung eines etwaigen Instandhaltungszustaus weise ich darauf hin, dass es sich hier um ein Verkehrswert- und nicht um ein Baugutachten handelt.

Ich habe nicht das Holzwerk oder andere konstruktive Teile des Bauwerkes untersucht, die verdeckt, nicht freistehend oder unzugänglich sind. Es kann somit nicht von mir bestätigt werden, dass solche Teile sich in einem guten Zustand befinden oder frei von Schäden oder Mängeln sind. Eine eingehende Besichtigung aller Baulichkeiten im Bereich des Gemeinschaftseigentums konnte ich nicht vornehmen. Ebenfalls war keine Innenbesichtigung möglich. Die gesamte Frontfassade war eingerüstet und mit einer Plane versehen. Nach dem äußeren Eindruck am Tage der Ortsbesichtigung befindet sich das Objekt im Bereich des Gemeinschaftseigentums überwiegend in einem baultersmäßig vermutlich überdurchschnittlichen Zustand. Dies betrifft jedenfalls die im Rahmen der Besichtigung zugänglichen Gebäudeteile.

### 9.1 Vorbemerkungen

In vielen Gutachten werden an dieser Stelle tatsächliche Instandsetzungskosten angesetzt, teilweise werden hier Angebote von Handwerkern oder Ausführungen von Bausachverständigen zur Ermittlung der Höhe der anzusetzenden Kosten mit herangezogen.

Es handelt sich hier um ein Gebäude, mit dem baulichen Ursprung aus dem Jahre 1900, welches am Bewertungsstichtag 24.08.2023 ein Baualter von rund 123 Jahren hat. Es ist erforderlich darzustellen, welche Umstände in der Praxis bei der Bewertung eines Gebäudes überhaupt zu einer Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden führen.

Wertrelevante Mängel sind in der Praxis alle baulichen Umstände, in denen sich das Objekt von einem durchschnittlichen Gebäude dieses Baujahrs in einem durchschnittlichen Zustand (negativ) unterscheidet.

Eine Verkehrswertermittlung setzt somit das Nachvollziehen von Käuferverhalten voraus. Alle Fassaden dieses Baujahres haben eine nur sehr ungenügende Wärmedämmung. Dies ist kein Umstand, der eine Wertminderung nach sich zieht, sondern der Normalzustand solcher Objekte.

Baumängel und Bauschäden sind in der Wertermittlung nur zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Die Wertminderung darf keinesfalls mit den Kosten der Beseitigung gleichgesetzt werden.<sup>1</sup>

So hat auch der BGH ausgeführt:

*„ sind bereits die Herstellungskosten einer Sache nicht entscheidend für den Verkehrswert, ... So gilt dies insbesondere auch für die Instandsetzungskosten. Der Verkehrswert einer beschädigten Sache, zum Beispiel eines Hauses wird daher – oder kann mindestens – in vielen Fällen höher sein als der Verkehrswert des Hauses im unbeschädigten Zustand abzüglich der Instandsetzungskosten“<sup>2</sup>.*

Nicht jeder Baumangel oder Bauschaden führt in der Praxis zu einer Wertminderung. So werden bei älteren Gebäuden solche Gegebenheiten eher hingenommen, als bei jüngeren Objekten.

Dies gilt insbesondere für solche Baumängel, die nur aus heutiger Sicht überhaupt einen Baumangel darstellen. Dies ist zum Beispiel bei einer ungenügenden Fassadenwärmedämmung der Fall. Es gehört zu den anerkannten Regeln der Bewertung, dass keinesfalls bei einem älteren Objekt die voraus-

<sup>1</sup> Vgl. zur Systematik der Berücksichtigung der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden hier insbesondere KLEIBER, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage 2010, Seite 996 ff .

<sup>2</sup> Vgl. KLEIBER, a.a.O. mit Verweis auf mehrere BGH-Urteile, so zum Beispiel BGH III ZR 146/61 und andere.

sichtlichen Schadenbeseitigungskosten abgezogen werden dürfen. Wäre dies nicht der Fall, würden sich bei fast allen älteren Häusern negative Werte ergeben.

Im Rahmen einer Grundstücksbewertung muss immer modellkonform gearbeitet werden. Alle Bewertungsansätze müssen zum Ertragswertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Hamburg passen, das im jeweiligen Grundstücksmarktbericht veröffentlicht wird.

Wird dieser Grundsatz der Modellkonformität nicht eingehalten, so sind die Bewertungsergebnisse nicht verwertbar bzw. auch nicht von Dritten zu überprüfen.

Wird ein älteres Gebäude baujahrstypisch bewertet, werden Mieten, Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer und Baumängel und Bauschäden so angesetzt, wie sie der Betrachtungsweise des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs entsprechen.

Diese Betrachtungsweise des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ergibt sich aus den Marktanalysen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, der hierfür tatsächlich erzielte Kaufpreise ausgewertet hat.

Ein Gebäude, das sich in einem „gepflegten und durchschnittlichen Zustand“ befindet, hat in der Regel überhaupt keine Wertminderung für Baumängel und Bauschäden im Rahmen der Wertermittlung.

„Gepflegt“ bedeutet einen Zustand, der dem Zustand von vergleichbaren Objekten des Baujahres 1900 entspricht. Baumängel und Bauschäden finden als Wertminderung nur dann Berücksichtigung, wenn es sich um ein Gebäude handelt, das tatsächlich unterdurchschnittlich gepflegt ist.

## 9.2 Zustand am Bewertungsstichtag

Über den Zustand der Frontfassade ist keine Aussage möglich, vermutlich muss diese saniert werden. Im Bereich der Kellerwände gibt es offenbar Feuchtigkeit, die auch ins Erdgeschoss gezogen ist. Zumindest im östlichen Treppenhausbereich war hier eine Putzsanierung erkennbar.

Das Treppenhaus und die Wohnungseingangstüren befinden sich in einem recht neu renovierten Zustand. Die Wohnungseingangstüren sind einheitlich und recht neu. Das Haus wurde vor einigen Jahren um das Staffelgeschoss erweitert. Viele Bauteile und das Dach wurden vermutlich zu dieser Zeit erneuert. Auch gab es offenbar viele Modernisierungs- /Sanierungsmaßnahmen im Bestand.

Das Sondereigentum konnte nicht besichtigt werden. Aus Sicherheitsgründen muss hier ein vermutlich unterdurchschnittlicher Zustand angenommen werden. So würde auch ein Käufer vorgehen, der das Objekt ohne die Möglichkeit einer Innenbesichtigung erwerben müsste.

Hinsichtlich des Bauzustandes ist insbesondere der Schwimmbadbereich von 1971 eine große Unsicherheit. Ohne erhebliche Baumaßnahmen könnte dieser durchaus eine Ruine sein. Jahrzehntelange Chlordämpfe hinterlassen meist erhebliche Schäden und die Abdichtung verliert altersbedingt meist auch irgendwann ihre Wirkung und es dringt von außen Feuchtigkeit ein. Ob das Schwimmbad einmal saniert wurde, ist mir nicht bekannt. Angesichts der erheblichen Energiekosten will ein Käufer in der Regel ein Schwimmbad meist nicht haben. Dies gilt auch dann, wenn es vernünftig saniert ist. Selbst eine Schwimmbadstillegung kann teuer und aufwändig sein, wenn es hier konstruktive Schäden gibt. Eine einfache „Verfüllung“ ist nicht möglich, weil es keinen richtigen Zugang mit großen Fahrzeugen zum Garten gibt. Zusammenfassend betrachtet ist der Schwimmbadbereich ein großes Risiko.

Vermutlich wurde die Wohnung samt Keller vor einigen Jahren renoviert, ggf. ist die Renovierung noch nicht abgeschlossen. Hier gibt es überhaupt keine Erkenntnisse. Selbst wenn die vorhandenen Einrichtungen, Wand-, Boden und Deckenbeläge recht neu sein sollten, so stellt sich die Frage, ob diese geschmacklich dem Anspruch eines Folgenutzers entsprechen.

Zusammenfassend betrachtet handelt es sich um eine Wohnung, die im Bereich des Sondereigentums durchaus nicht unerhebliche Renovierungsmaßnahmen erfordern kann.

Sowohl im Bereich des Gemeinschaftseigentums als auch im Sondereigentum sind in vielen Bereichen baualtersübliche Gebrauchsspuren vorhanden, die sich jedoch wertmäßig nicht auswirken.

Für die in der nachfolgenden Wertermittlung angesetzte Wertminderung für Baumängel und Bauschäden darf nur der Aufwand berücksichtigt werden, der für die Herstellung eines durchschnittlichen, baualterstypischen Instandhaltungszustandes nötig ist. Hierfür sind die Maßstäbe der Beurteilung durch den gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblich.

Der hierfür angesetzte Betrag ist nicht identisch mit dem Aufwand, der nötig sein könnte, um das Objekt in einen modernen, den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechenden Zustand zu versetzen. Führen durchzuführende Baumaßnahmen zu einer Werterhöhung der Immobilie, darf nur die Differenz zwischen Aufwand und Wertsteigerung angesetzt werden.

Für die Beurteilung der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden ist maßgeblich, ob aus Sicht eines üblichen Käufers es sich hier um ein Objekt handelt, welches sich in einem unterdurchschnittlichen Zustand befindet.

Hierfür ist eine Gesamtbetrachtung erforderlich. So gibt es bei jedem Gebäude immer Bereiche mit einem unterdurchschnittlichen Zustand und Bereiche mit einem durchschnittlichen bzw. auch überdurchschnittlichen Zustand. Letzteres ist immer bei durchgeführten Modernisierungen der Fall.

Ein übliches Gebäude dieser Art, Beschaffenheit und Ausstattung aus dem Jahre 1900 hat in Teilbereichen immer ältere Ausstattungsmerkmale, die zumindest mittelfristig erneuerungsbedürftig sind.

Die Fenster wurden bei einem solchen Durchschnittsobjekt etwa Anfang der 80-er Jahre meist gegen Kunststofffenster ausgetauscht, die im Hinblick auf heutige Anforderungen eigentlich auch schon wieder erneuerungsbedürftig sind.

Die Heizung wurde bei einem Durchschnittsobjekt dieses Alters bereits mehrfach erneuert, Leitungen und Heizkörper sind in der Regel alt. Gleiches gilt für die Elektrik sowie Wasser- und Abwasserleitungen.

Im Bereich der Innenausstattung findet man bei einem durchschnittlichen Gebäude des Baujahres 1900 meist diverse und in Ausstattung und Gestaltung unterschiedliche Modernisierungen. Teilweise wurden Sanitärbereiche in der Vergangenheit modernisiert.

Häufig mit farbigen Wand- und Bodenfliesen, sowie teilweise farbigen Sanitäröbekten. Meist sind Sanitärbereiche mit Renovierungen aus den 80-er Jahren heute unattraktiver als „Altbereiche“ mit ursprünglichen (einfarbigen) Wand- und Bodenfliesen. Hier sind die Sanitärbereiche zwar farblich nicht neutral gehalten, machen aber einen sehr ansprechenden Eindruck.

Ein Abzug als Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden für die noch nicht modernisierten Bereiche eins Gebäudes, bzw. Teilbereiche die einen etwas älteren Modernisierungsgrad haben, entspricht hier nicht den Gepflogenheiten einer üblichen Grundstücksbewertung.

Maßstab der Bewertung ist hier nicht eine neu modernisierte Wohnung, sondern eine übliche Wohnung im Durchschnittszustand.

In der Praxis ist es sinnvoll bei einem Objekt festzustellen, wie sich der Instandhaltungszustand im Ganzen aus Sicht eines Käufers im Verhältnis zu der „Durchschnittlichkeit“ verhält.

Hierfür ist es wenig zielführend, wenn anhand von exakten Daten bzw. Kostenkennwerten aus einer bautechnischen Massenermittlung, zum Beispiel „x-Meter unterdurchschnittliche Rohrleitungen“ mit „y-Quadratmetern überdurchschnittlicher Fenster“ verglichen werden.

Auch der gewöhnliche Geschäftsverkehr nimmt eine Beurteilung des Instandhaltungszustandes nicht mit einer solchen Exaktheit vor.

Der Durchschnittszustand einer verkauften solchen Wohnung ist im Schnitt schlechter, als der Zustand einer Bestandswohnung, die einem Eigentümer gehört, der nicht verkaufen will.

Maßgeblich ist hier nur der Durchschnittszustand üblicher verkaufter Wohnungen. Diese Verkäufe werden vom Gutachterausschuss ausgewertet und sind Basis für mittelbare Vergleichszahlen und Liegenschaftszinsempfehlungen.

Es handelt sich hier um eine Wohnung, die vermutlich im Bereich Fenster, Wand-, Boden-, und Deckenbeläge sowie Heizung sich im Wesentlichen in einem guten Zustand befindet. Küche und Sanitärräume sind vermutlich modernisiert und in einem durchschnittlichen bis überdurchschnittlichen Zustand, ob ein Käufer diese erneuern würde, ist fraglich.

Klassische Stilmerkmale sind vorhanden. Die alten Innentüren und Holzfußböden sind ebenfalls noch vorhanden und präsentieren sich in einem guten Zustand.

Für eine Folgenutzung ist hier von einem Selbstnutzer auszugehen, der die Wohnung für sich und seine Angehörigen selber nutzen will.

Hier werden bei einer klassischen Altbauimmobilie andere Ansprüche gestellt als für Mietwohnungen in Harvestehude.

Bei der Schätzung einer Wertminderung für den Bereich des Gemeinschaftseigentums ist zu berücksichtigen, ob entsprechende Maßnahmen aus der Instandhaltungsrücklage bezahlt werden können.

Üblicherweise sollte hier in etwa der fünffache Bestand einer ausreichenden jährlichen Zuführung zur Instandhaltungsrücklage vorhanden sein.

Dies wäre für das zu bewertende Wohnungseigentum hier:  $5 * € 3.638 \text{ p.a.} = € 18.190^1 = \text{rund } € 72 \text{ je m}^2 \text{ Wohnfläche.}$

Eine Rücklage ist vermutlich nicht vorhanden. Größere Instandhaltungsmaßnahmen werden hier zu Sonderumlagen führen. Vieles wurde jedoch in den letzten Jahren renoviert.

In der Praxis ist die Wertminderung auch von der Qualität der Bauten, der Lage, dem Baualter, der Restnutzungsdauer und dem Mietpreisniveau abhängig.

Hier muss berücksichtigt werden, dass es sich um eine bautechnisch aufwändige Immobilie handelt, die einen nicht unerheblichen Instandhaltungsaufwand hat.

Für den Bereich des Gemeinschaftseigentums halte ich aufgrund des beschriebenen Zustandes keine Wertminderung für angemessen. Es gibt zwar sichtbare Mängel, aber auch eine ganze Reihe an Überdurchschnittlichkeiten für ein so altes Haus. Diese kommen aus der Aufstockung und den in diesem Zusammenhang vorgenommenen Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. In der Summe liegt meines Erachtens keine Unterdurchschnittlichkeit vor.

Meines Erachtens ist das Objekt hier etwas schlechter als eine durchschnittliche Wohnung dieses Baujahres im üblichen Verkaufszustand. In Teilbereichen gibt es Unterdurchschnittlichkeiten, die aber auch durch Überdurchschnittlichkeiten in anderen Bereichen teilweise kompensiert werden.

Für die Zwecke der Grundstücksbewertung hat es sich bewährt, Wertminderungen je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche anzusetzen, die den ungefähren Zustand berücksichtigen.

Hierbei sind die nachfolgenden Summen in etwa angemessen:

<b>Wohnhäuser:</b>	<b>€ je m<sup>2</sup></b>
Etwas unterdurchschnittlicher Zustand	0 bis 250
Unterdurchschnittlicher Zustand	250 bis 1.000
Deutlich unterdurchschnittlicher Zustand	1.000 bis .....

<sup>1</sup> Zur Höhe der Instandhaltungskosten siehe Abschnitt 5. dieses Gutachtens.

In der Praxis ist die Wertminderung auch von der Qualität der Bauten, der Lage, dem Baualter, der Restnutzungsdauer und der allgemeinen Nachfrage nach solchen Objekten abhängig.

Für die Verhältnisse im Bereich des Sondereigentums ist hier aufgrund der Risiken aus der nicht möglichen Innenbesichtigung eine Wertminderung in Höhe von € 1.000 je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche zu berücksichtigen. Der angesetzte Betrag ist so hoch, weil sich gerade aus dem Bereich Schwimmbad erhebliche Risiken ergeben können. Bei einem solchen Objekt wirkt sich die nicht mögliche Innenbesichtigung zudem sehr nachteilig aus. Der angesetzte Betrag ist somit auch ein Sicherheitsabschlag für die nicht mögliche Innenbesichtigung.

Bei einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 301 m<sup>2</sup> ergibt sich somit rechnerisch ein Betrag in Höhe von € 301.000.

Unter Berücksichtigung einer kleinen zusätzlichen Sicherheit von rund 10 Prozent halte ich insgesamt eine Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden in Höhe von 331.100 = rund € 331.000 hier für marktgerecht.

Dies ist für eine solche Wohnung ein deutlich überdurchschnittlicher Wert. Aufgrund der erheblichen Risiken und der Unsicherheit über Ausstattung und Zustand erscheint dies marktgerecht. Mittelfristig sind hier Aufwendungen erforderlich, die zu Sonderumlagen führen werden.

Nochmal weise ich darauf hin, dass es sich bei dem geschätzten Betrag nur um die systematisch erforderliche Wertminderung aufgrund einer vermuteten Unterdurchschnittlichkeit handelt. Durchaus kann für eine umfassende Modernisierung ein Vielfaches des Betrages anfallen, diese Investition wäre dann aber auch mit einer Wertsteigerung verbunden.

## **10. Bauzahlen**

### **10.1 Vorbemerkung**

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Eigentumswohnungen in der Regel anhand des Kaufpreises je m<sup>2</sup> Wohnfläche beurteilt. Auf die Darstellung und Ermittlung von anderen Bauzahlen wie:

- bebaute Fläche
- Grundflächenzahl
- Geschossflächen
- Geschossflächenzahl
- Umbauter Raum/Bruttorauminhalt
- Bruttogrundflächen

habe ich deshalb in diesem Gutachten verzichtet.

### **10.2 Wohn- und Nutzfläche**

Die Ermittlung der Wohnfläche ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. In der mir vorliegenden Teilungserklärung findet sich eine Wohn- und Nutzflächenangabe von 301 m<sup>2</sup>.

Zum Wohnungseigentum gehören neben den Räumen im Erdgeschoss und Kellergeschoss auch das Schwimmbad. Es gibt keine weiteren Planunterlagen, aus denen diese Fläche nur ansatzweise nachvollzogen werden kann. Auch enthalten die mir vorliegenden Pläne keine Maße. In der Teilungserklärung steht, dass Terrassen und Balkone zur Hälfte in der Flächenangabe berücksichtigt sind.

Die Flächen konnte ich anhand der mir vorliegenden Unterlagen nur überschlägig schätzen. Hiernach ergibt sich:

## Übersicht: Wohn- und Nutzfläche Wohnungseigentum Nr. 1

ERDGESCHOSS	Quadratmeter
Zimmer 1	
Zimmer	
Zimmer 3	
Bad	
Garderobe	
WC	
Abstellraum	
Terrasse Rückseite ca. = 25,00 m <sup>2</sup> zu ½ = 12,50 m <sup>2</sup>	
Fläche Erdgeschoss	152,50
KELLER/SOUTERRAIN	
Aufenthaltsraum	
Abstellraum	
Heizraum	
Duschbad	
Umkleide	
Flur	
Garage (30 m <sup>2</sup> )	
Fläche Keller/Souterrain	90,00

Von der Gesamtfläche von 242,50 m<sup>2</sup> ohne das Schwimmbad entfallen 152,50 m<sup>2</sup> auf die eigentliche Fläche im Erdgeschoss. Auf die Wohnfläche sind hier insgesamt 12,50 m<sup>2</sup> Balkonfläche und Terrasse/Verandaflächen angerechnet worden.

Die hälftige Anrechnung erscheint angemessen. Ohne die Terrasse hat die Wohnung im Erdgeschoss nur eine vermutliche Wohnfläche von 140,00 m<sup>2</sup>.

Das Schwimmbad im Garten dürfte mit Verbindungsgang zum Erdgeschoss weitere rund 58,50 m<sup>2</sup> groß sein. Hierbei wurden die Einzelflächen so verteilt, dass sich zusammen die 301 m<sup>2</sup> aus der Teilungserklärung ergeben. Ob dies den Umständen vor Ort entspricht, kann von mir nicht bestätigt werden.

Laut Abgeschlossenheitsbescheinigung gibt es keine innere Verbindungstreppe zwischen Erdgeschoss und dem Keller. Ursprünglich gehörten noch Räume im Ostteil des Kellers zur Wohnung Nr. 1, diese mussten laut Änderung der Teilungserklärung zurückgebaut werden und gehören jetzt zu den Wohnungen Nr. 2/3. Auch hierzu finden sich Pläne im Anhang. Ob dieser Rückbau tatsächlich erfolgt ist, kann von mir nicht bestätigt werden.

Auch die lichten Höhen sind mir nicht bekannt. Der Bereich Keller könnte etwa 2,30 bis 2,50 m hoch sein, im Erdgeschoss dürfte die lichte Höhe bei 3,80 bis 4,00 m liegen. Der Baukörper Schwimmbad dürfte in etwa die gleiche Innenhöhe haben, wobei das eigentliche Schwimmbad vermutlich rund 1,50 m Wassertiefe haben könnte. Alles dies sind Schätzungen auf Basis der unvermaßten Schnittzeichnung der Abgeschlossenheitsbescheinigung.

Von der gesamten Fläche Keller entfallen 90 m<sup>2</sup> - 30 m<sup>2</sup> = rund 60 m<sup>2</sup> auf den Kellerbereich ohne Garage. Dies ist insoweit bedeutsam, weil die Garage gesondert berücksichtigt ist.

Souterrainflächen können mit zur Wohnfläche zählen, wenn sie eine Aufenthaltsraumeigenschaft haben. Hier handelt es sich jedoch vermutlich eher um einen Keller. Ob die übliche Aufenthaltsraumhöhe von 2,30 m überall vorhanden ist, kann nicht sicher bestätigt werden.

Von den insgesamt 90,00 m<sup>2</sup> in diesem Bereich entfallen die Flächen vermutlich überwiegend auf Schwimmbadtechnik, Aufenthaltsraum und Flurflächen.

Eine volle Anrechnung der Kellerfläche auf die Wohnfläche ist hier keinesfalls marktgerecht. Selbst bei einer Aufenthaltsraumeigenschaft und einer lichten Höhe von mindestens 2,30 m hätten die Flächen nur einen deutlich reduzierten Nutzungswert im Vergleich zu den repräsentativen Räumen im Erdgeschoss.

Von den 60 m<sup>2</sup> Kellerflächen haben vielleicht rund 45,00 m<sup>2</sup> einen höheren Nutzungswert. Die weiteren 20,00 m<sup>2</sup> im Keller sind recht übliche (geringwertige) Nebenfläche.

Für die Fläche im Keller/Souterrain ist ein Zuschlag angezeigt. Der Bereich ist nicht mit der Wohnung verbunden, gut nutzbar, auch wenn hier baurechtlich weder geschlafen noch gearbeitet werden darf, weil es sich nicht um Aufenthaltsräume handelt.

Es muss die Wertigkeit in Relation zu den Erdgeschossflächen geschätzt werden. Übliche Souterrainflächen mit Aufenthaltsraumeigenschaft haben meist lichte Höhen von rund 2,50 bis 2,70 m und werden mit einem hälftigen Nutzungswert berücksichtigt. Hier sind die Flächen vermutlich flacher und haben keine Aufenthaltsraumeigenschaft. Ein Ansatz zu einem Drittel vergleichbarer Erdgeschossflächen erscheint mir marktgerecht.

Der Ansatz der Fläche von 45,00 m<sup>2</sup> zu einem Drittel entspricht einer Fläche von 15,00 m<sup>2</sup>. Zusammen mit der Erdgeschossfläche von 152,50 m<sup>2</sup> sind dies 167,50 m<sup>2</sup>.

Dies wäre flächenmäßig ein Anteil von:  $100 \cdot (15,00 \text{ m}^2 / 171,55 \text{ m}^2) = 8,96$  Prozent.

Ein solcher „Zuschlag Nebenflächen“ in Höhe von rund 9,0 Prozent auf den Gesamtwert des Wohnungseigentums wird in den Vergleichswertbetrachtungen entsprechend berücksichtigt. Dieser Zuschlag ist dann erforderlich, wenn nur mit der reinen Erdgeschossfläche gerechnet wird. In sämtlichen Vergleichswertbetrachtungen erfolgt für die Garage ein gesonderter Ansatz.

Deshalb habe ich die 30 m<sup>2</sup> Garagenfläche hier nicht zusätzlich berücksichtigt. Dies würde eine unsachgemäße Doppelberücksichtigung bedeuten.

Im Ertragswertverfahren erfolgt eine Ermittlung des marktüblichen Rohertrages anhand der Nutzbarkeit der jeweiligen Einzelflächen. Hier bedarf es keines pauschalen Zuschlags, weil für den Bereich des Untergeschosses entsprechend geringere Mietansätze gewählt werden.

Es handelt sich im Bereich Erdgeschoss um eine 3-Zimmerwohnung mit durchschnittlicher Grundrissgestaltung und einer vermutlich überdurchschnittlichen Ausstattung mit Flurbereich, großer Küche, Gäste-WC, Bad/WC, Garderobe und Abstellraum. Von der Küche und dem größten Zimmer der Wohnung ist auf der Westseite ein Zugang zur Terrasse gegeben. Im Keller gibt es Flurfläche, ein Duschbad, einen kleinen Abstellraum sowie Funktionsfläche für die Schwimmbadtechnik. Vom Keller gibt es einen Zugang zu dem Schwimmbad, welches unter dem Rasen liegt. Weiter ist ein zusätzlicher Eingang vom Garten zum Keller gegeben.

Die Belichtungsverhältnisse sind für diese Wohnung im Erdgeschoss vermutlich gut. Die Küche hat eine gute Größe. Die Terrasse ist ruhig zum Blockinnenbereich und nach Westen ausgerichtet.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich um eine im Wesentlichen grundrissmäßig in etwa durchschnittliche 3-Zimmerwohnung mit weiteren Räumen im Keller handelt, die anspruchsvollen Wohnbedürfnissen in dieser Lage gut gerecht wird.

Ich weise darauf hin, dass die in der Anlage beigefügten Grundrisse nicht örtlich überprüft und gegebenenfalls korrigiert worden sind.

## 11. Bewirtschaftungskosten

Das Wohngeld für das Bewertungsobjekt, Wohnungseigentum Nr. 1 ist unbekannt. Auch die Höhe der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage ist mir nicht bekannt. Auch ist es unklar, ob es eine Rücklage

gibt und wie hoch diese ggf. ist. Für das Bewertungsobjekt wird aus Sicherheitsgründen davon ausgegangen, dass eine Instandhaltungsrücklage vermutlich nicht vorhanden ist.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Bewirtschaftungskosten vermutlich im oberen Bereich einer solchen Eigentumswohnung liegen. Angesichts der vermuteten Rücklage ist hier bei größeren Instandhaltungen mit Sonderumlagen zu rechnen. Ein Energieausweis lag mir nicht vor.

## 12. Bodenwert

Das zu bewertende Wohnungseigentum besitzt insgesamt einen Miteigentumsanteil von 4.388/10.000 am gemeinschaftlichen Eigentum. Gemeinschaftliches Eigentum ist auch das Grundstück<sup>1</sup>. Somit ist es rechnerisch möglich, den anteiligen Bodenwert zu ermitteln, der dem Miteigentumsanteil des Wohnungseigentums entspricht.

### 12.1 Vorbemerkung

Zur Verkehrswertermittlung eines Grundstückes sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag zugrunde zu legen. Dies gilt auch für den Zustand des Grundstückes.

Dieser bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes.

#### Hierzu gehören insbesondere:

- Entwicklungszustand
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- wertbeeinflussende Rechte und Belastungen
- beitrags- und abgabenrechtliche Gegebenheiten
- Beschaffenheit, Eigenschaften und Lagemerkmale des Grundstückes

Für die Bodenwertermittlung sind verschiedene Bewertungsverfahren vorgesehen, die nachfolgend erläutert werden.

Das anzuwendende Verfahren ist unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen.

Grundsätzlich ist ein Grundstück so zu bewerten, als wäre es unbebaut. Im Rahmen der Bodenwertermittlung erfolgt der Ansatz einer Geschossflächenzahl, die dem tatsächlichen Baubestand entspricht.

### 12.2 Vergleichswertverfahren

Grundsätzlich ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Hierfür sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke vom Zustand des Bewertungsobjektes ab, dann ist dies durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens setzt voraus, dass Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Zahl bekannt sind. Mir liegen jedoch nicht genügend eigene Vergleichspreise mit konkreten Angaben über Art und Maß der baulichen Nutzung vor.

---

<sup>1</sup> § 1 (V) WEG.

Eine solche umfangreiche Datenermittlung im Rahmen dieser Bewertung vorzunehmen, ist nicht möglich. Aufgrund der vorgenannten Umstände kann das Vergleichswertverfahren in diesem Fall nicht mit der erforderlichen Genauigkeit durchgeführt werden.

### 12.3 Bodenrichtwerte

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken in einem Gebiet, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Grundlage für die Ermittlung der Bodenrichtwerte ist die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte geführte Kaufpreissammlung, die aus der Sammlung und Auswertung von Grundstückskaufverträgen entstanden ist.

Die Bodenrichtwerte sind aus den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielten Kaufpreisen abgeleitet worden.

In den Bodenrichtwerten sind alle Einflüsse berücksichtigt, die gleichermaßen oder regelmäßig für alle Grundstücke in der betroffenen Gegend gelten, wie zum Beispiel allgemein schlechte Baugrundverhältnisse oder großflächige Immissionen.

In den Bodenrichtwerten nicht berücksichtigt sind spezielle, grundstücksbezogene Gegebenheiten, wie zum Beispiel besonders schwierige Baugrundverhältnisse, Ecklage oder vorhandene Altlasten.

Nach § 196 Abs.1 BauGB beziehen sich die Bodenrichtwerte auf Grundstücke im unbebauten Zustand.

Sie geben aber auch den Bodenwert eines bebauten Grundstücks an, das nach Art und Maß der Nutzung dem Bodenrichtwertgrundstück entspricht.

Die vom Gutachterausschuss beschlossenen Bodenrichtwerte beziehen sich regelmäßig auf voll erschlossene Baugrundstücke, für die keine Erschließungs- und Siedbaubeiträge sowie Kostenerstattungsbeträge (Ökologiebeiträge) nach § 135 a BauGB mehr zu zahlen oder zu erwarten sind.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat für die Umgebung des Bewertungsobjektes den folgenden Bodenrichtwert veröffentlicht.

Dies ist:

Bodenrichtwert Nr. 01222246 mit der Lagebezeichnung Feldbrunnenstraße 21. Bei einer Geschossflächenzahl von 1,68 liegt der Bodenrichtwert bei € 7.306 je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche per 01.01.2023.

Der Bodenrichtwert mit dem Stichtag 01.01.2023 ist zum Bewertungsstichtag 24.08.2023 zeitlich nicht mehr ganz passend. Die Preise sind weiter gefallen. Ich halte hier einen um 10 Prozent reduzierten Bodenrichtwert in Höhe von € 7.306 = € 6.575 = rund € 6.600 je m<sup>2</sup> Grundstücksgröße für marktgerecht.

Für jede Bodenwertermittlung, auch bei sonst unveränderten Marktgegebenheiten hat man sich intensiv mit dem Bodenrichtwert auseinanderzusetzen.

Im Hinblick auf die bereits dargestellte Bodenrichtwertdefinition des Gutachterausschusses

*„Die Bodenrichtwerte stellen weder Preisempfehlungen dar, noch geben sie Ober- oder Untergrenzen der in einem bestimmten Gebiet angemessenen Grundstückspreise an. Sinn und Zweck der Bodenrichtwerte ist es vielmehr, jedem Interessierten einen ungefähren Überblick darüber zu ermöglichen, welchen Wert der Grund und Boden eines Grundstücks hat, wenn die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für vergleichbare andere Grundstücke tatsächlich gezahlten Preise zum Maßstab genommen werden“*

muss insbesondere der Begriff des „ungefähren Überblicks“ besonders ins Auge gefasst werden.

Der Bodenrichtwert der Vergangenheit ist zudem stark durch die möglichen Gewinne beim Kauf von Wohnungseigentum beeinflusst worden.

So wurden für Mehrfamilienhausbaugrundstücke sehr hohe Kaufpreise gezahlt, die mit dem Anstieg der Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen korreliert waren.

Mieten sind in der Vergangenheit nur moderat gestiegen und können mit den Bodenrichtwerten der Vergangenheit nicht mehr im Einklang gebracht werden.

Der Gutachterausschuss rechnet die Bodenwerte anhand des Maßes der baulichen Nutzung um. Dies ist die wertrelevante Geschossflächenzahl.

Es gibt eine Umrechnungsformel des Gutachterausschusses, die aus einer Auswertung von Verkäufen der Jahre 1997 bis 2006 beruht. Insgesamt wurden 397 Geschosswohnungsbauplätze mit einer durchschnittlichen GFZ von 1,1 ausgewertet.

Die Verhältnisse der Jahre 1997 bis 2006 haben überhaupt keinen Zusammenhang mit den Verhältnissen am Bewertungsstichtag. Baupreise, Nachfrage, Zinsen und ökologische Aspekte waren ganz anders als heute.

Es ist richtig, dass der Quadratmeterpreis eines Geschosswohnungsbaugrundstücks steigt, wenn auf dem Grundstück die bauliche Ausnutzung höher ist. Der Gutachterausschuss hat hier einen fast linearen Zusammenhang gefunden.

Ein Grundstück, welches eine doppelt so hohe Ausnutzung hat, hat demnach nicht den doppelt so hohen Bodenwert, sondern lediglich um einen rund 80 Prozent erhöhten Wert.

Ein degressiver Verlauf der Zunahme ist plausibel. Der Zusammenhang kann dann verwendet werden, wenn das Bewertungsobjekt nahezu dem Durchschnittsobjekt aus der untersuchten Stichprobe entspricht und auch die Marktverhältnisse zum Zeitpunkt der Untersuchung auch noch den heutigen Verhältnissen gleichen.

Die dargestellte Regression soll den Zusammenhang zwischen Bodenwert und dem Maß der baulichen Nutzung darstellen, unabhängig davon, ob es sich um ein Grundstück mit Außenalsterblick oder um eine richtig schlechte Wohnlage handelt.

## **12.4 Anpassung des Richtwertes an die individuellen Gegebenheiten**

Der Betrag in Höhe von € 6.600 je m<sup>2</sup> ist der Bodenrichtwert für die Bodenrichtwertzone bzw. ein durchschnittliches Grundstück, in dem Bereich, in dem sich das Richtwertgrundstück befindet.

In der Praxis sind die individuellen Merkmale der Grundstücke verschieden.

Der Richtwert stellt nur einen Wert dar, der ein übliches Grundstück in der Richtwertzone beschreibt, das mit seinen wertbeeinflussenden Merkmalen dem Durchschnitt der herangezogenen Vergleichsobjekte für die Richtwertermittlung entspricht.

Zu- oder Abschläge sind dann vorzunehmen, wenn das zu bewertende Grundstück in Bezug auf die preisbeeinflussenden Kriterien Abweichungen vom Richtwertgrundstück aufweist. Das Grundstück ist durchschnittlich geschnitten und gut mit den anderen Grundstücken der Richtwertzone vergleichbar. Zu- oder Abschläge halte ich nicht für erforderlich. Der Anpassungsfaktor beträgt somit 1,0.

Somit ergibt sich: € 6.600 je m<sup>2</sup> \* 1,0 = € 6.600 je m<sup>2</sup> als individuell angepasster Bodenrichtwert dieses Grundstücks.

Bei einer Grundstücksgröße von 453 m<sup>2</sup> ergibt sich ein rechnerischer Bodenwert des gemeinschaftlichen Grundstücks in Höhe von:

$$€ 6.600 * 453 \text{ m}^2 = € 2.989.800.$$

Hiervon entfallen auf das zu bewertende Wohnungseigentum entsprechend des Miteigentumsanteiles am Gemeinschaftseigentum:  $(4.388/10.000)*100 = 43,88 \%$ .

Somit ergibt sich ein anteiliger Bodenwert in Höhe von:

$$43,88 \% \text{ von } € 2.989.800 = € 1.311.924^1.$$

Im Hinblick auf die tatsächliche Wohnfläche des Wohnungseigentums Nr. 1 von 152,50 m<sup>2</sup> entspricht dies einem Anteil in Höhe von € 8.603 je m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Dies ist für ein solches Wohnungseigentum ein durchschnittlicher Wert.

Der Bodenwertanteil ist hier „theoretisch“. Er kann nicht realisiert werden, weil das Objekt nicht einem Eigentümer allein gehört. Zudem ist das Grundstück nicht unbebaut.

## 13. Wertermittlung des Wohnungseigentums

### 13.1 Vorbemerkung zur Verfahrenswahl

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren heranzuziehen. Welches Verfahren angewendet wird, bestimmt sich nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Hierbei ist von den Maßstäben auszugehen, die der Geschäftsverkehr beim Grundstückskauf anzuwenden pflegt.

#### 13.1.1 Vergleichswertverfahren

Für die Wertermittlung von Eigentumswohnungen bietet sich in erster Linie das Vergleichswertverfahren an, da dieser Teilmarkt sich nahezu ausschließlich an Quadratmeterpreisen (€ je m<sup>2</sup> Wohnfläche) orientiert. Mehrere mittelbare Vergleichswertbetrachtungen erfolgen zur Plausibilisierung an anderen Stellen des Gutachtens.

---

<sup>1</sup> Hinweis: Im Ertragswertverfahren hat der Bodenwert bei längeren Restnutzungsdauern nur eine geringe Bedeutung. Bei dem hier ermittelten Bodenwert in Höhe von € 1.311.924, einer Bodenwertverzinsung des Ertragswertverfahrens in Höhe von € 19.679 p.a. und einem Rentenbarwertfaktor von 35,00 ergibt sich ein Betrag in Höhe von € 688.765. Die Differenz zwischen diesem Betrag und dem anteiligen Bodenwert stellt den Einfluss des Bodenwertes dar. Dies sind hier € 623.159. Ohne eine Berücksichtigung des Bodenwertes würde sich somit im Rahmen der Ertragswertberechnung ohne Bodenwertberücksichtigung ein um diesen Betrag geringerer Wert ergeben. Dies macht deutlich, dass Differenzen beim Bodenwert nur einen geringeren Einfluss auf den Wert des Bewertungsobjekts haben, als es der Betrag des Bodenwertes vermuten lassen würde. Eine zum Beispiel 10-prozentige Abweichung bei der Bodenwertermittlung hätte nur einen Einfluss in Höhe von rund 4,75 Prozent auf den Ertragswert.

### 13.1.2 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren soll bei Immobilien Anwendung finden, bei denen die persönliche Eigennutzung zu Wohnzwecken im Vordergrund steht. Dies ist in der Regel auch bei Eigentumswohnungen der Fall. In Bezug auf eine solche Wertermittlung weise ich auf die folgenden Problembereiche hin:

1. Es muss eine sorgfältige Sachwertermittlung (Bodenwert, Gebäudewert, Wert der Außenanlagen) der gesamten Wohnungseigentümergeinschaft vorgenommen werden. Hierbei werden bauliche Gegebenheiten im Bereich des Gemeinschaftseigentums miteingefasst, die nicht in jedem Fall Einfluss auf den Verkehrswert der zu bewertenden Eigentumswohnung haben.
2. Im zweiten Schritt muss aus diesem Gesamtsachwert der Wohnungseigentümergeinschaft der anteilige Sachwert der zu bewertenden Eigentumswohnung ermittelt werden. Dies wird meist anhand der Miteigentumsanteile vorgenommen. In der Regel wird die Verteilung der jeweiligen Miteigentumsanteile vom Bauherren im Rahmen der Bildung von Wohnungseigentum vorgenommen. Bezugsgröße ist hier meist die Wohnfläche. Andere wertrelevante Kriterien, wie zum Beispiel Geschosslage, Sonnenausrichtung, Lage zur Straße, Grundrissunterschiede, nachträgliche bauliche Veränderungen und eine eventuell unterschiedliche bauliche Ausstattung finden häufig keinen Niederschlag in den Miteigentumsanteilen. So können Wohnungen mit gleichen Miteigentumsanteilen stark voneinander abweichende Verkehrswerte haben. Dies durch Zu- und Abschläge auszugleichen, ist kaum nachvollziehbar und führt zu einer erhöhten Wertermittlungsunsicherheit. Eventuell vorhandene gewerbliche Teileigentumseinheiten können die anteilige Sachwertermittlung anhand der Miteigentumsanteile weiter erschweren.
3. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden selbstgenutzte Immobilien in der Regel zu Preisen gehandelt, die vom Sachwert abweichen. Im Rahmen des Erstverkaufs liegen die Preise durch den einkalkulierten Bauträgergewinn meist oberhalb des Sachwertes. Zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert müssen somit entsprechende regionale Marktanpassungsfaktoren vorhanden sein. Ich halte es nicht für richtig, hier die bekannten Abhängigkeiten der Marktanpassung von Alter, Größe, Lage und Baujahr aus dem Bereich der Einfamilienhäuser heranzuziehen. Auf Marktnähe untersuchte entsprechende Anpassungsfaktoren für Eigentumswohnungen werden vom Hamburger Gutachterausschuss für Grundstückswerte nicht veröffentlicht.
4. Die Kaufpreise von gebrauchten Eigentumswohnungen haben im gewöhnlichen Geschäftsverkehr kaum Beziehung zum jeweiligen Sachwert.

Ich bin aufgrund obiger Ausführungen der Auffassung, dass das Sachwertverfahren für die Wertermittlung von Eigentumswohnungen nicht die nötige Wertermittlungssicherheit bietet.

### 13.1.3 Ertragswertverfahren

Der größte Anteil von Eigentumswohnungen wird vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Zwecke der Eigennutzung erworben. Da auch ein Teil der Wohnungen für die Vermietung erworben wird, stellt sich die Frage nach der Anwendbarkeit des Ertragswertverfahrens bei der Bewertung von Eigentumswohnungen.

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Das Verfahren ist von seiner Systematik her auf Renditeobjekte ausgelegt.

Eigentumswohnungen sind jedoch keine klassischen Renditeobjekte. Zwar werden sie teilweise auch zur Kapitalanlage erworben, hierbei stehen jedoch häufig auch andere Aspekte, wie zum Beispiel inflationäre Alterssicherung oder die Steuerersparnis im Vordergrund.

Diese Aspekte führen dazu, dass sich der gewöhnliche Geschäftsverkehr hier mit entsprechend geringeren Renditen zufriedengibt. So liegen die bei der Vermietung von Eigentumswohnungen erzielten Renditen meist deutlich unterhalb der Werte, die sich für normale Mehrfamilienhäuser ergeben. Bei gleichen nachhaltigen Mieterträgen je m<sup>2</sup> Wohnfläche, wie bei Mehrfamilienhäusern, sind die Kaufpreise je m<sup>2</sup> Wohnfläche bei Eigentumswohnungen bedingt durch höhere Vermarktungskosten und den Bauträgergewinn entsprechend höher. Auch dies erklärt die geringere Rendite und damit den geringeren Liegenschaftszinssatz. Ich halte das Ertragswertverfahren bei Eigentumswohnungen in der Art des Bewertungsobjektes für anwendbar.

Zudem spielt auch das vergleichbare Mietniveau für einen Eigennutzer eine Rolle beim Erwerb eines solchen Wohnungseigentums. Die „ersparte“ Miete und der Verkehrswert eines solchen Wohnungseigentums steht in einem deutlichen Zusammenhang.

## 13.2 Vorbemerkung

Für die Werteinschätzung im Rahmen des Ertragswertverfahrens sind die marktüblich erzielbaren Erträge besonders wichtig. Die Summe der Barwerte aller künftigen Reinerträge aus dem Bewertungsobjekt stellt den Ertragswert dar.

Dieses Bewertungsverfahren ist in der Immobilienwertermittlungsverordnung entsprechend geregelt. Hiernach setzt sich der Ertragswert zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

## 13.3 Ertragsverhältnisse

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstückes auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

## 13.4 Rohertrag

Für die Ermittlung des Rohertrages ist nicht von den tatsächlich erzielten Mieten, sondern von den marktüblich nachhaltig erzielbaren Mieteinnahmen auszugehen. Dies gilt insbesondere dann, wenn die tatsächlich erzielten Erträge von der marktüblichen Miete wesentlich abweichen. Für eine aussagefähige Ertragswertermittlung nach den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist deshalb der Mietansatz auf die Marktüblichkeit hin zu untersuchen.

### 13.4.1 Betriebskostensituation

Ungewöhnlich hohe Betriebskosten können die nachhaltige Vermietbarkeit beeinträchtigen und hätten in einem solchen Fall Wertrelevanz. Deshalb gilt es nachfolgend, die vorhandene Betriebskostenstruktur überschlägig auf Angemessenheit, bzw. Üblichkeit zu untersuchen.

Die Nebenkosten der Wohnung liegen ausgehend von der vorliegenden Wohngeldabrechnung hier im mittleren Bereich vergleichbarer Objekte.

### 13.4.2 Mietansatz Bewertungsstichtag

Die Wohnung hat eine relevante Erdgeschossfläche von 152,50 m<sup>2</sup>. Für diese halte ich einen monatlichen Rohertragsansatz in Höhe von € 21,00 je m<sup>2</sup> für angemessen. Hierin ist die attraktive Nutzung des rückwärtigen Gartens bereits berücksichtigt.

Dies ergibt dann einen Rohertrag für diesen Bereich in Höhe von € 3.202,50.

Der Bereich Keller/Souterrain ist insgesamt 90,00 m<sup>2</sup> groß. Nur eine Teilfläche von 45,00 m<sup>2</sup> ist höherwertig nutzbar. Der übrige Bereich ist Garage und Nebenfläche. Für die Garage wird ein gesonderter Rohertrag angesetzt.

Für die höherwertigen Kellerflächen halte ich einen Rohertrag in Höhe von € 7 je m<sup>2</sup> für angemessen. Für die Restfläche im Keller wird kein gesonderter Rohertrag angesetzt.

Dier Rohertrag entspricht genau einem Drittel des Rohertrages Erdgeschoss, dies ist angesichts der geringen lichten Höhe und der Belichtung angemessen.

Es handelt sich um einen Rohertragsansatz im Zusammenhang mit der Wohnung, hierbei ist berücksichtigt, dass die Wohnung schon recht teuer ist und die Flächen nur zu einem recht kleinen Teil den Gesamtnutzungswert des Wohnungseigentums erhöhen.

Somit ergibt sich für den Bereich Keller/Souterrain ein zusätzlicher Rohertragsanteil von:

$$45,00 \text{ m}^2 * € 7 = € 315,00.$$

Ich halte für das Bewertungsobjekt aufgrund der Lage, Ausstattung, Größe und Beschaffenheit bei einer Wohnfläche im Erdgeschoss von 152,50 m<sup>2</sup> einen monatlichen Rohertrag (Nettokaltmiete) in Höhe von € 3.202,50 + € 315,00 = € 3.517,5 für angemessen.

Für die Garage werden € 200 im Monat angesetzt. Hierbei ist berücksichtigt, dass es sich um eine überdurchschnittlich große Garage handelt.

Dieser Mietansatz entspricht einer durchschnittlichen monatlichen Nettokaltmiete in Höhe von € 14,51 je m<sup>2</sup> Gesamtfläche ( 301 m<sup>2</sup>).

Für eine so individuelle Wohnung in dieser herausragenden Lage spielt der Mietenspiegel keine Rolle.

Der Mietenspiegel stellt die ortsübliche, und nicht die nachhaltige bzw. marktübliche Miete dar. Diese wird aus einer Mischung von Neu- und Bestandsmieten gebildet.

Der hier gewählte Mietansatz beruht auf meiner Einschätzung der Marktlage und der Betrachtungsweise der Käufer solcher Objekte. Ich kann nicht versichern, dass dieser Mietertrag tatsächlich immer und in dieser Höhe zu realisieren sein wird.

Für den Bereich Schwimmbad gehe ich von einer Wertlosigkeit aus. Hierfür erfolgt kein gesonderter Rohertragsansatz.

## 13.5 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Inhaltlich gehören nach der Immobilienwertermittlungsverordnung zu den Bewirtschaftungskosten die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

„Es sind Kosten anzusetzen, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung normalerweise nachhaltig entstehen. Da der pauschale Ansatz von Bewirtschaftungskosten in Höhe eines bestimmten Prozentsatzes des Rohertrages stark fehlerträchtig ist, werden nachfolgend für die vorgenannten Kostenarten Einzelansätze gewählt.

Für das Bewertungsobjekt wird von den nachfolgenden Ansätzen ausgegangen:

## 13.5.1 Betriebskosten

Bei vermieteten Eigentumswohnungen werden die laufenden Betriebskosten durch die Mieter getragen und sind somit durch Umlagen gedeckt. Bei Ermittlung des Reinertrages wird deshalb von der geschätzten Nettokaltmiete ausgegangen.

## 13.5.2 Instandhaltungskosten

Für das Bewertungsobjekt werden ausgehend vom Baualter, der Ausstattung und der Nutzungsart € 15,00 je m<sup>2</sup> Gesamtfläche (ohne Schwimmbadfläche) angesetzt. Es ergeben sich somit jährliche Instandhaltungskosten in Höhe von:

$$242,50 \text{ m}^2 * € 15,00 = € 3.638.$$

## 13.5.3 Verwaltungskosten

Aus den Wertermittlungsrichtlinien ergibt sich für die Verwaltungskosten eine Spanne von 3 bis 5 Prozent des Rohertrages.

Hierbei sind die örtlichen Verhältnisse besonders zu berücksichtigen. Für das Bewertungsobjekt werden angesetzt:

Gemeinschaftseigentum (WEG - Verwaltung)	€	350
Sondereigentumsverwaltung pauschal Schätzwert	€	600
Verwaltungskosten gesamt p.a.	€	950

Bei einem geschätzten Rohertrag in Höhe von € 42.210,00 p.a. betragen die gesamten Verwaltungskosten somit  $(€ 950 / € 42.210,00) * 100 = 2,25 \%$ .

Grund für diesen Ansatz ist, dass neben der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums ein Betrag für die kalkulatorische Sondereigentumsverwaltung angesetzt werden muss. Auch wenn letzterer häufig nicht anfällt, weil die Sondereigentumsverwaltung vom Eigentümer durchgeführt wird, ist im Ertragswertverfahren trotzdem ein Ansatz erforderlich.

## 13.5.4 Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis dient dazu, das Risiko einer Ertragsminderung durch Mietminderung, uneinbringliche Forderungen und zeitweiligem Leerstand zu berücksichtigen. Für Mietwohn- und gemischtgenutzte Grundstücke ist erfahrungsgemäß ein Mietausfallwagnis von 2,0 Prozent des Rohertrages anzusetzen.

Dieser Ansatz ist auch beim Bewertungsobjekt angemessen. Da auch die Nebenkosten einem Mietausfallwagnis unterliegen, habe ich hier einen etwas erhöhten Ansatz von 2,25 Prozent gewählt.

## 13.6 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist abhängig von der Art und Lage des Objektes, seiner Restnutzungsdauer und der zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.

Der Liegenschaftszinssatz orientiert sich nicht an Kapitalmarktzinsen, sondern wird als Marktfaktor aus tatsächlich erzielten Kaufpreisen rechnerisch durch eine Umkehrung des Ertragswertverfahrens ermittelt.

Der Liegenschaftszins entspricht in etwa der Durchschnittsrendite eines voll eigenfinanzierten Anlageobjektes vor Steuern und ohne Berücksichtigung von Wertsteigerungen.

Der Hamburger Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat keine entsprechenden Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in der Art des Bewertungsobjektes veröffentlicht.

Maßgeblich für die Wahl des Liegenschaftszinssatzes ist neben der Lage des Objektes die individuelle Risikoeinschätzung der Immobilie. Hier gilt der Grundsatz, je höher das Risiko, desto höher ist der Liegenschaftszins.

Ein Investor geht nur dann ein höheres Risiko ein, wenn er auch eine höhere Rendite erwarten kann. Hinsichtlich der Lage gilt, je schlechter die Lage, desto höher der Liegenschaftszins. In Bezug auf das Bewertungsobjekt ist folgendes zu bedenken:

- Die Wohnung liegt in sehr guter und beliebter Wohnlage,
- das Vermietungsrisiko ist bei einer Wohnfläche von 152,50 m<sup>2</sup> in dieser Lage durchschnittlich,
- das Haus wirkt optisch ansprechend,
- es handelt sich um eine Wohnung mit durchschnittlicher Grundrissgestaltung im EG,
- die Wohnung hat eine etwas erhöhte Individualität,
- es gibt eine attraktive Terrasse und eine Gartennutzung,
- die Lage in einer Eigentümergemeinschaft mit nur vier Einheiten hat Vor- und Nachteile. Zwei Einheiten gehören noch den gleichen Eigentümern. Im Vergleich zu größeren Anlagen besteht hier ein erhöhtes Konfliktpotential.
- das Vorhandensein eines Schwimmbades reduziert die Interessentenzahl,
- die Wohnung liegt im Erdgeschoss und Keller/Souterrain des Hauses.

Aufgrund der schlechteren Ertragssituation von vermietetem Wohnungseigentum im Vergleich zu normalen Mehrfamilienhäusern liegt der Liegenschaftszins hier in der Regel etwas unterhalb des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienhäuser.

In der Gegend des Bewertungsobjekts liegen übliche Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum hier in etwa in einer Spanne zwischen 1,0 und 2,0 Prozent.

Ich halte für das Bewertungsobjekt einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,5 Prozent für marktgerecht.

Diesen Liegenschaftszinssatz habe ich aufgrund der oben beschriebenen Merkmale im mittleren Bereich der obigen Spanne angesetzt.

Hierbei handelt es sich um einen Liegenschaftszinssatz für eine fiktiv frei lieferbare Wohnung bzw. für eine Wohnung zur Eigennutzung.

### **Plausibilitätskontrolle**

Der Hamburger Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat in seinem Marktbericht eine Regressionsformel ermittelt, aus der sich Liegenschaftszinssätze für normale Mehrfamilienhäuser ergeben.

Diese Formel beruht auf einer Auswertung von tatsächlichen Kaufverträgen.

Nach dieser Formel berechnet sich der Liegenschaftszinssatz eines Mehrfamilienhauses in der Baujahresklasse des *Bewertungsobjektes* wie folgt:

$$(4,37 \cdot (\text{Bodenrichtwert des Jahres 2019 (GFZ 1,0) / 1.100})^{-0,282} \cdot \text{Korrekturfaktor Baujahr/Erstbezug (1,0)} \cdot \text{Stadtteilmfaktor Rotherbaum (1,0)} \cdot \text{Aktualisierungsfaktor 01.01.2023 (0,679)}) \text{für Stichtag 24.08.2023}$$

Der Bodenrichtwert 2019, bezogen auf eine Geschossflächenzahl von 1,0 für Mehrfamilienhausgrundstücke beträgt hier € 4.500 je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Somit ergibt sich auf Basis der Formel des Gutachterausschusses:

$$(4,37 \cdot ((€ 4.500)/1.100)^{-0,282} \cdot 1,0 \cdot 1,0 \cdot 0,679) = 1,99 \text{ Prozent.}$$

Die obige Formel beschreibt einen Liegenschaftszinssatz für ein fiktives Normgrundstück. Um diesen Zinssatz anwenden zu können, wäre es erforderlich die Ableitungsmethode und alle durchschnittlichen Grundstücksmerkmale zu kennen, um letztendlich das Bewertungsobjekt sachgerecht einordnen zu können. Ableitungsmethode, durchschnittliche Grundstücksmerkmale und statistische Kennzahlen werden nicht veröffentlicht.

Die Formel ist somit zur Grundstückswertermittlung kaum geeignet. In der Praxis müsste man den Liegenschaftszinssatz für Objekte mit ähnlicher Größe und Risikosituation, im gleichen Instandhaltungszustand, mit einem vergleichbaren Mietpreisniveau aus Kaufverträgen in gleicher Lage ableiten.

In der Regressionsformel des Gutachterausschusses werden lediglich die Kriterien, wie das Baujahr, Stadtteil und Bodenpreisniveau berücksichtigt.

Sämtliche anderen Kriterien, die in der Praxis Einfluss auf die Höhe des Liegenschaftszinssatzes haben, bleiben unberücksichtigt. Es handelt sich um eine Regressionsformel, die sich lediglich zur überschlägigen Plausibilisierung eignet.

Schon die Stadtteilmfaktoren passen nicht zusammen und haben unerklärliche Differenzen untereinander. Die Formel stammt aus einer Auswertung der Kaufpreise von mehreren Jahren. Die statistischen Kennzahlen zu der Regressionsformel sind mir nicht bekannt, in der Regel ist das sogenannte Bestimmtheitsmaß als statistisches „Gütekriterium“ der Funktion bei den Regressionsformeln dieser Art so „schlecht“, dass eigentlich mit einer solchen Formel keine Wertermittlung möglich ist. Es handelt sich bei dem obigen Ergebnis anhand der Regressionsformel des Gutachterausschusses also nicht um den Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsobjekt, sondern um einen allgemeinen Durchschnittswert, der im Hinblick auf die individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts immer noch einer sachverständigen Anpassung bedarf.

Hier müssen insbesondere auch die Risikoeinschätzung und Attraktivität aus Sicht eines Käufers berücksichtigt werden.

So hat zum Beispiel ein Objekt mit tatsächlichen Mieten von € 5,00 je m<sup>2</sup> bei gleicher Lage und Baujahresklasse ein geringeres individuelles Risiko, als ein Objekt, das für € 15,00 je m<sup>2</sup> vermietet ist. Auch ist es ein Unterschied, ob ein Objekt einen Verkehrswert von € 1 Mio. oder zum Beispiel € 10 Mio. hat.

Beim ersten Objekt ist die Nachfrage deutlich höher, hier werden dann auch höhere Preise gezahlt, was sich im Liegenschaftszinssatz niederschlägt. Auch innerhalb der einzelnen Baujahresgruppen gibt es deutliche Unterschiede.

So können Häuser aus der Zeit vor dem ersten Weltkrieg relativ einfache Arbeiterwohnungen mit geringen Geschosshöhen oder aber auch gutbürgerliche Altbauwohnungen mit stark überdurchschnittlichen Geschosshöhen und einer herausragenden Architektur sein.

Auch innerhalb neuerer Baujahrsgruppen gibt es deutliche Unterschiede. Schon rein mathematisch/statistisch muss das Ergebnis der Formel des Gutachterausschusses als ein Durchschnittswert verstanden werden, der ein Objekt beschreibt, dass in allen wertrelevanten Kriterien durchschnittliche Verhältnisse aufweist.

Auch die optische Präsentation, die Zeitgemäßheit der Grundrisse und auch der Zustand hat letztendlich Einfluss auf die Höhe des Liegenschaftszinssatzes.

In der Praxis passt dies nahezu nie auf alle Merkmale des Bewertungsobjektes. Deshalb sind immer noch kleinere oder größere Korrekturen erforderlich, um aus dem Ergebnis der Liegenschaftszinsformel des Gutachterausschusses letztendlich den „richtigen“ Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsobjekt zu ermitteln.

Es sind durchaus Korrekturen um plus/minus 1,0 Prozentpunkte um den obigen Wert erforderlich, um aus dem obigen Durchschnittswert einen Liegenschaftszinssatz abzuleiten, der beim Bewertungsobjekt die wertrelevanten Eigenschaften marktgerecht abbildet.

Eine Korrektur von plus 1,0 Prozentpunkte ist bei einem Objekt erforderlich, das deutlich unattraktiver im Hinblick auf die beschriebenen Merkmale des Liegenschaftszinssatzes ist.

Umgekehrt ist eine Korrektur um bis zu minus 1,0 Prozentpunkte dann erforderlich, wenn es sich um ein Objekt handelt, dass in nahezu allen wertbeeinflussenden Merkmalen deutlich besser (attraktiver) ist als ein übliches Durchschnittsobjekt.

In der Praxis sollte versucht werden, die erforderlichen Zu- und Abschläge auf den Durchschnittsliegenschaftszinssatz in 0,25 Prozent-Schritten zu schätzen.

Hierbei gilt dann die folgende Einordnung:

- 0,25 Prozentpunkte = geringe Abweichung
- 0,50 Prozentpunkte = mittlere Abweichung
- 0,75 Prozentpunkte = überdurchschnittliche Abweichung
- 1,0 Prozentpunkte = starke (erhebliche) Abweichung

Hier handelt es sich um ein Objekt, das aus Sicht eines Käufers im Hinblick auf die Kriterien des Liegenschaftszinssatzes durchschnittlich attraktiv ist. Für einen Kapitalanleger ist es kaum profitabel. Im Verhältnis zum Gesamtwert sind die Mieterträge nur gering. Von der Höhe der Gesamtinvestition liegt es preislich schon im oberen Bereich.

Die Rendite muss hier überdurchschnittlich sein. Die Wohnung ist keinesfalls mit einem üblichen Mehrfamilienhaus vergleichbar, dies hat ein Mehrfaches an Wohnfläche. Es gibt Anhaltspunkte für Zuschläge, aber auch für Abschläge vom formelmäßigen Liegenschaftszinssatz. In der Summe heben sich diese Gegebenheiten fast gegeneinander auf.

Aufgrund der Marktentwicklung und der Eigenschaft „individuelle Eigentumswohnung über mit zwei Ebenen mit Garage und Schwimmbad halte ich einen Abschlag von rund 0,5 Prozentpunkten für marktgerecht.

Somit ergibt sich dann ein ermittelter Liegenschaftszinssatz in Höhe von:

$$1,99 \% - 0,5 \% = 1,49 \text{ Prozent.}$$

Dieser mathematisch abgeleitete Liegenschaftszinssatz auf Basis eines Mehrfamilienhauszinssatzes in Höhe von 1,49 Prozent entspricht jedoch in etwa dem von mir geschätzten Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,5 Prozent.

Nachfolgend wird mit dem von mir geschätzten Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,5 Prozent der Ertragswert berechnet.

## Regressionsformel des Gutachterausschusses für Wohnungseigentum

Es gibt auch eine Regressionsformel für Eigentumswohnungen. Hiernach beträgt der Liegenschaftszinssatz das 1,16-fache des Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienhäuser abzüglich 2,3 Prozent. Dies wäre hier:  $1,16 * 1,99 \% - 2,3 \% = 0,01$ . Bei höheren Bodenpreisen sind die Formelergbnisse nicht plausibel und müssen ggf. korrigiert werden. Der hier mathematisch ermittelte Liegenschaftszinssatz ist kritisch zu betrachten. Erforderlich ist es, sich mit dem Ergebnis und der Regressionsformel des Gutachterausschusses auseinanderzusetzen, um zu prüfen, ob ein solcher Zinssatz hier überhaupt angesetzt werden kann. Hierfür muss sich auch mit dem Ertragswertmodell und dem Käuferverhalten auseinandergesetzt werden. Hier liegt auf jeden Fall ein Bodenpreisniveau vor, welches erheblich vom Durchschnitt aller Hamburger Mehrfamilienhausgrundstücke abweicht. Ob ein sehr geringer Liegenschaftszinssatz dem Käuferverhalten entspricht, muss genau untersucht werden. So bedeutet ein Liegenschaftszinssatz von „minus 1 Prozent“, dass der Käufer mit dem Objekt keine Rendite erwirtschaftet, sondern lediglich Verluste. Welches ist dann der Grund für den Kauf? Bei herkömmlichen Ertragswertobjekten kann dies keinen Sinn machen. Es muss bei jeder Regression untersucht werden, ob überhaupt eine Kausalität zwischen den untersuchten Einflussgrößen und dem Ergebnis besteht. So kann eine Korrelation vorhanden sein, für die aber tatsächlich die Kausalität fehlt. Solche „Scheinkorrelationen“ gibt es vielfach, sie können nur durch ein Nachvollziehen des Käuferverhaltens mit dem entsprechendem Erwerbshintergrund eliminiert werden. Erwerbshintergrund kann auch bei einem vermieteten Wohnungseigentum statt einer reinen Renditeabsicht die Wertsteigerungsperspektive sein. Durch die Wertsteigerung sind die Bodenwerte so stark gestiegen. Gerade bei den heute sehr hohen Bodenwerten entsteht häufig ein negativer Reinertrag, wenn die Bodenwerte nicht durch die Mieten gerechtfertigt sind. In höchstpreisigen Lagen werden in der Praxis keine Mietwohnungen errichtet, die hohen Bodenwerte sind durch die hohen Kaufpreise von Eigentumswohnungen entstanden. Bei diesem Kaufpreisniveau kann kein Anleger ein Mehrfamilienhaus errichtet, weil die erforderlichen Mieten selbst bei guter Konjunktur nicht zu erzielen sind.

Für das Ertragswertverfahren bzw. die Liegenschaftszinssatzableitung des Gutachterausschusses werden jedoch diese Kaufpreise zugrunde gelegt und es wird dann zurückgerechnet, bei welchem Zinssatz sich der Kaufpreis ergibt. Den Käufer eines Wohnungseigentums mit längerer Restnutzungsdauer interessiert sich in der Praxis nicht für den Bodenwert. Hat er keine Abrissperspektive, ist es unerheblich, wie hoch der Bodenwert ist. Kein Käufer nimmt seine eigene Berechnung mit dem Bodenwert vor, hier sind nur Risiko, Perspektiven und Erträge maßgeblich. Dies ist im Ertragswertmodell anders. Der „Fehler“ hier ist der Ansatz der unrealistischen Bodenwerte. Diese sind bei einem Verkauf für die Schaffung von Wohnungseigentum zwar erzielbar, sie stehen aber in solchen Lagen in keiner Relation zu einer Vermietung. Jede Regressionsformel liefert nur dann passable Ergebnisse, wenn das Bewertungsobjekt mit dem Durchschnitt der untersuchten Vergleichsobjekte in etwa übereinstimmt.

So zeigt ein absurd hoher Vervielfältiger und ein deutlich überdurchschnittlicher Quadratmeterpreis eines Mehrfamilienhauses oder einer Eigentumswohnung im Rahmen der Plausibilitätsprüfung am Ende immer das Ergebnis der Verwendung eines solchen Liegenschaftszinssatzes.

Für eine übliche Renditeimmobilie in einer solchen Lage gibt es somit mehrere Möglichkeiten:

- Korrektur am Ende der Berechnung durch entsprechende Abschläge
- Dämpfung des Bodenwertes auf ein Maß, welches im Mietwohnungsbau als realistisch angenommen und zu erwirtschaften ist
- Ansatz eines üblichen Liegenschaftszinssatzes aus einer Lage, in der bei dem örtlichen Bodenpreisniveau auch tatsächlich Mietobjekt gebaut werden. Wenn erforderlich kann dieser Liegenschaftszinssatz dann auch noch korrigiert werden.

Lediglich die letzte Alternative stellt eine brauchbare Möglichkeit dar, in einer solchen Lage einen Preis für ein Mehrfamilienhaus zu ermitteln, der letztendlich auch im Hinblick auf den Rohertragsvervielfältiger und den Quadratmeterpreis marktgerecht ist.

Der Liegenschaftszinssatz ist die wichtigste Größe des Ertragswertverfahrens. Keinesfalls ist der Liegenschaftszinssatz in gleicher Lage immer gleich groß. Er ist von diversen Besonderheiten abhängig, die vom Gutachterausschuss überhaupt nicht untersucht werden.

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr spiegelt sich in diesem Liegenschaftszinssatz, deshalb ist hier eine sorgfältige Justierung erforderlich. Der Zinssatz des Gutachterausschusses beschreibt immer nur einen fiktiven Durchschnittsfall. Die verhaltensökonomischen Besonderheiten<sup>1</sup> des Menschen in Bezug auf Zinsen sind bedeutsam und gerade für die Grundstücksbewertung wichtig.

Maßgeblich ist ausschließlich der persönliche Zins des Käufers. Abzinsungsfaktoren und Rentenbarwertfaktoren gehen immer davon aus, dass der persönliche Zinsfaktor eines Käufers in jedem Jahr gleich ist. Unter Berücksichtigung sämtlicher Gegebenheiten muss mit Hilfe der Veröffentlichungen des Gutachterausschusses der Liegenschaftszinssatz abgeleitet werden.

Dies habe ich hier mit einer Liegenschaftszinssatzermittlung auf Basis der Regressionsformel für Mehrfamilienhäuser in marktgerechter Weise vorgenommen. Der formelmäßige Liegenschaftszinssatz von 0,01 Prozent kann bei einem solchen Objekt mit so hohem Bodenpreisniveau nicht angesetzt werden. Der Zinssatz in Höhe von 0,01 Prozent zeigt jedoch, dass ein geringer Zinssatz angemessen ist. Dies ist hier bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,5 Prozent der Fall. Auch dieser liegt noch deutlich unterhalb eines üblichen Liegenschaftszinssatzes für ein Mehrfamilienhaus.

## 13.7 Restnutzungsdauer

Die Alterswertminderung bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Ist die bei ordnungsgemäßem Gebrauch übliche Gesamtnutzungsdauer durch Instandsetzungen oder Modernisierungen verlängert worden, so ist zur Bestimmung der Alterswertminderung die geänderte Restnutzungsdauer und die für die baulichen Anlagen übliche Gesamtlebensdauer zugrunde zu legen.

Das Bewertungsobjekt hat am Bewertungsstichtag ausgehend von dem geschätzten Ursprungsbaujahr 1900 ein Baualter von rund 123 Jahren. Üblicherweise wird die Restnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer und dem Baualter, ggf. unter Berücksichtigung von Modernisierungen ermittelt.

Dies führt in der Regel bei älteren Objekten zu gänzlich unplausiblen Ergebnissen, da die für die Restnutzungsdauer wirklich wichtigen Umstände im Rahmen des Sachwertmodells nicht berücksichtigt werden.

Für die wirtschaftliche Restnutzungsdauer maßgeblich ist in erster Linie, inwieweit die baulichen Anlagen auch in Zukunft noch den Anforderungen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs entsprechen werden.

Insoweit ist auch die wirtschaftliche Restnutzungsdauer von der Lage des Grundstücks und den Gegebenheiten am örtlichen Grundstücksmarkt abhängig.

Sind in der Praxis in der Baualtersklasse, Lage und Art des Bewertungsobjektes bereits viele Objekte abgerissen worden, so ist dies ein Hinweis auf eine eher kürzere Restnutzungsdauer. Umgekehrt ist der unveränderte Bestand von gleichartigen Objekten ein Indiz für eine hohe Attraktivität und damit überdurchschnittliche Restnutzungsdauer.

Maßgeblich für die Restnutzungsdauer sind in der Praxis insbesondere die nachfolgenden Aspekte:

### 1. Übereinstimmung von Lagequalität und Gebäude

Für eine lange Restnutzungsdauer muss das Objekt zur Lage und zum Bodenpreisniveau passen. Nur wenn es möglich ist, durch das Gebäude angemessene Erträge zu generieren, ist damit zu rechnen, dass auch längerfristig hier die Immobilie sich wirtschaftlich nutzen lässt. In guter Lage hat ein einfaches, gut modernisiertes Haus mit mittlerem Baualter in der Regel keine lange Restnutzungsdauer

<sup>1</sup> Vgl. hierzu auch die Ausführungen in Hanno BECK. Behavioral Economics im Kapitel 4.1 „So funktioniert Zeit: Diskontierung“, a.a.O. Seite 197

mehr. Das gleiche Objekt könnte in anderer Lage eine noch lange Restnutzungsdauer haben. Hier kommt es auf die Verhältnisse des Einzelfalls an.

## **2. Bauliche Ausnutzung des Grundstücks**

Nur wenn das Gebäude das Grundstück wirtschaftlich ausnutzt, ist aus Sicht des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit einer langen Restnutzungsdauer zu rechnen. Dies gilt insbesondere für den Bereich der Ertragsobjekte. Anderenfalls wäre ein Käufer bestrebt, das Objekt relativ schnell zu entmieten und einen Neubau zu errichten, der eine gute bauliche Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht.

## **3. Architektur**

Ein Gebäude muss auch dem Geschmack der Nachfrager entsprechen. Bei einem guten Modernisierungsgrad, einer guten Bauqualität und noch brauchbaren Grundrissen, hat ein sehr individuell architektonisch gestaltetes Gebäude meist eine kürzere Restnutzungsdauer.

## **4. Bauqualität**

In der Grundstückswertermittlung ist die Bauqualität nur insoweit bedeutsam, als dass sie von einer durchschnittlichen Bauqualität abweicht. Gerade Altbauten aus der Jahrhundertwende sind in der Regel mit sehr guter Bauqualität in ausgesprochen massiver Bauweise errichtet worden. So gibt es erhebliche Unterschiede zwischen der Bauqualität einzelner Gebäude, die sich unabhängig vom tatsächlichen Baualter auch auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auswirken.

## **5. Grundrissgestaltung**

Voraussetzung für eine lange wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist, dass die Grundrissgestaltung aus Sicht des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs zum Bewertungsstichtag noch lange den Anforderungen der Nachfrager entspricht. Auch muss die Grundrissgestaltung zur Lage passen.

## **6. Belichtung, Belüftung und besondere Immissionen**

Eine Voraussetzung für eine längere wirtschaftliche Restnutzungsdauer sind verträgliche Wohnverhältnisse. Hinsichtlich Belüftung und Belichtung muss das Objekt den Ansprüchen der Nachfrager entsprechen. Wäre durch eine Neubebauung eine deutliche Verbesserung dieser Umstände möglich, ist dies ein Umstand, der bei der Schätzung der Restnutzungsdauer zu berücksichtigen ist.

## **7. Einige (bestimmte) Modernisierungsmaßnahmen**

Die Sachwertrichtlinie hat ein Modell zur Abschätzung der verlängerten Restnutzungsdauer aufgrund durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen entwickelt. Dies stellt in der Regel auf die technische Ausstattung des Gebäudes und auf energetische Maßnahmen ab. Auch wird eine wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung als verlängernde Modernisierungsmaßnahme erkannt. In der Praxis kann es durchaus sein, dass einige Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern. Dies ist zum Beispiel bei einer umfassenden Modernisierung eines 50-er Jahre Wohnhauses der Fall, das ansonsten noch die Bedürfnisse der Nachfrager erfüllt. Umgekehrt kann auch die wirtschaftliche Restnutzungsdauer eines technisch und energetisch perfekt modernisierten Gebäudes nur kurz sein, wenn es hinsichtlich der oben beschriebenen Umstände nicht mehr in diese Lage passt. Zur Abschätzung des Modernisierungsgrades durch die Punktetabelle der Sachwertrichtlinie kann ein Modernisierungsgrad berechnet werden. Ob dieser Modernisierungsgrad tatsächlich zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führt, ist in der Praxis jedoch von vielen anderen Umständen abhängig. Das Verfahren ist rein bautechnisch geprägt und entspricht nicht den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Auch in der einschlägigen Fachliteratur wird dieses Verfahren kritisch als ein sehr fehlerträchtiges Verfahren angesehen<sup>1</sup>. In der Praxis sind wirtschaftliche Gegebenheiten weitaus wichtiger, als rein bautechnische Modernisierungen. Zudem kommt es auch bei Modernisierungen sehr darauf

---

<sup>1</sup> Vgl. hierzu auch: KLEIBER; Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 7. Auflage, 2014, Seite 869 f.

an, wann und wie diese durchgeführt worden sind. Gerade viele ältere Modernisierungen oder besonders „kostengünstige“ Modernisierungen haben meist einen gegenteiligen Effekt.

Der Einfluss „normaler“ Modernisierungen auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist somit gering. Die schematische „Berechnung“ der Restnutzungsdauer über den Modernisierungsgrad entsprechend den Sachwertrichtlinien führt somit nur durch Zufall und in einigen wenigen Fällen zum richtigen Ergebnis. Für die Praxis ist diese Berechnungshilfe unbrauchbar.

Dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf das alte Sachwertmodell des Hamburger Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Die für die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer am bedeutsamsten Umstände werden hier nicht berücksichtigt.

Hinzu kommt, dass es zwischen umfangreichen Modernisierungen und den anderen Einflussfaktoren Wechselwirkungen gibt.

So wird ein Eigentümer im Grunde nur dann viel in sein Objekt investieren, wenn hinsichtlich Lage, Architektur, Grundrissgestaltung und anderen Umständen, das Objekt noch eine lange Restnutzungsdauer verspricht.

## **8. Verhältnis Verkehrswert zum Bodenwert**

Auch ein Indiz für die Länge der Restnutzungsdauer ist der Verkehrswert der Immobilie. Ist der Verkehrswert hier nur unwesentlich höher als der reine Bodenwertanteil, so bemisst der gewöhnliche Geschäftsverkehr dem Gebäude keinen erheblichen Wert zu.

Liegen nicht andere Umstände, wie erhebliche Baumängel und Bauschäden vor, so ist es in der Regel die geringe Restnutzungsdauer, die sich in diesem Verhältnis widerspiegelt.

Wird bei sehr alten Immobilien auch immer noch ein hoher Kaufpreis für das Gebäude bezahlt, so muss auch hier noch eine nicht unerhebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer gegeben sein. Grund hierfür sind die oben bereits beschriebenen Umstände.

## **Zusammenfassung**

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist in der Praxis von vielen Aspekten abhängig, die Modernisierung hat einen Einfluss, der zwischen nicht vorhanden und gering einzustufen ist. Insbesondere die grundsätzlich und nicht abänderbaren Gegebenheiten sind ausschlaggebend für die wirtschaftliche Restnutzungsdauer.

Sind Grundrisse schlecht, passt das Objekt nicht in die Lage und ist auch die bauliche Ausnutzung des Grundstücks schlecht, ändern auch umfassende Modernisierungen nichts an der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.

Betroffen wäre hier eine technische Nutzungsdauer, auf die kommt es jedoch nicht an. Umgekehrt kann auch ein attraktives Altgebäude noch eine lange Restnutzungsdauer haben, wenn es noch zeitgemäß ist, eine gute Bauqualität hat, gut in die Lage passt und auch das Grundstück gut baulich ausnutzt.

Modernisierungen nachzuholen ist in der Regel möglich, viele andere der beschriebenen Umstände können jedoch durch bauliche Maßnahmen nicht geändert werden und sind häufig nur durch einen Neubau zu verbessern.

Hierauf kommt es bei der Einschätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer an.

Der Ansatz einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 bis 100 Jahren gilt heute als überholt. So erreichen einfache Nachkriegsbauten und auch architektonisch einfache Objekte aus den 70-er

und 80-er Jahren meist auch keine 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer. Dies gilt insbesondere in guten Wohnlagen.

Im Gegenzug gibt es herausragende Altbauten mit einem Baualter von deutlich über 100 Jahren, die aufgrund einer massiven Bauweise, einer ansprechenden Architektur und eine guten Grundrissgestaltung trotz des Baualters eine noch lange Restnutzungsdauer haben.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer durch eine schematische Berechnung aus dem Baualter und der üblichen durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer wird in der Regel nicht den im Einzelfall gegebenen Verhältnissen gerecht<sup>1</sup>.

Eine durchschnittliche Restnutzungsdauer ist das arithmetische Mittel aus den Restnutzungsdauern von vielen Objekten.

Diese durchschnittliche Restnutzungsdauer kann als individuelle Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts angesetzt werden, wenn das Objekt in allen Kriterien durchschnittlich ist. Nur dann sind Erkenntnisse aus einer „Durchschnittlichkeit“ überhaupt verwendbar.

Maßgeblich ist ausschließlich die Restnutzungsdauer, die der Käufer genau dem Bewertungsobjekt einräumt.

## **Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts**

Im Hinblick auf die beschriebenen Einflusskriterien der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer gilt für das Bewertungsobjekt in der Feldbrunnenstraße 5:

- Das Gebäude liegt in bevorzugter Wohnlage. Lage und Baulichkeiten passen hier gut zueinander.
- Die bauliche Ausnutzung ist gut.
- Das Objekt hat eine klassische und ansprechende Altbauarchitektur.
- Die Bauqualität ist gut.
- Das Objekt hat eine individuelle Grundrissgestaltung. Die lichten Höhen sind im Erdgeschoss überdurchschnittlich.
- Belichtung und Belüftung sind im Erdgeschoss gut.
- Das Objekt ist im Bereich des Gemeinschaftseigentums überdurchschnittlich modernisiert.
- Das Vorhandensein eines Schwimmbades reduziert deutlich die Interessentenzahl.

Hier handelt es sich um ein Objekt mit einer überdurchschnittlichen Restnutzungsdauer, gerade auch im Vergleich zu deutlich neueren Nachkriegseinfamilienhäusern.

Angesichts des Bauzustandes sowie der Größe und Beschaffenheit des Bewertungsobjektes schätze ich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer noch auf rund 50 Jahre.

Das Gebäude hätte dann ein kalkulatorisches Baualter von 30 Jahren bei einer kalkulatorischen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

---

<sup>1</sup> Vgl.: hierzu auch: KLEIBER; Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 7. Auflage, 2014, Seite 868.

## 13.8 Ermittlung des Ertragswertes (Restnutzungsdauer 50 Jahre)

	€	€	€
<b>Roherträge</b>			
Rohertrag Wohnung Nr. 1 p.a.	42.210		
Rohertrag Garage/Außenstellplatz	2.400		
<b>Gesamtrohertrag p.a.</b>	<b>44.610</b>		<b>44.610</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	€ bzw. %		
- Betriebskosten	umlagefähig	0	
- Mietausfallwagnis	2,25 %	1.004	
- Instandhaltungskosten	Einzelansatz	3.638	
- Verwaltungskosten	Einzelansatz	950	
<b>Gesamt</b>		<b>5.592</b>	5.592
<b>Jahresreinertrag =</b>			<b>39.018</b>
- Reinertragsanteil des Bodenwertes ( 1,5 % von € 1.311.924)			19.679
<b>Reinertragsanteil der baulichen Anlagen</b>			19.339
<i>Vervielfältiger bei Restnutzungsdauer von 50 Jahren und einem Liegenschaftszins von 1,5 %</i>			
<b>Vervielfältiger somit = 35,00</b>			
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b> ( Reinertragsanteil der baulichen Anlagen *Vervielfältiger )	19.339,00	* 35,00 =	676.865
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden			331.000
- Sonstiges			0
+ Bodenwert			1.311.924
= Zwischensumme			1.657.789
- Weitere Wertminderung			0
			0
= Ertragswert			1.657.789
<b>Ertragswert rund</b>			<b>1.658.000</b>

### Ermittelte Vergleichsfaktoren

€ je m <sup>2</sup> reine Wohnfläche	10.871
Kaufpreisfaktor (Rohertragsvervielfältiger)	37,16-fach
Anteil der Bewirtschaftungskosten am Rohertrag	12,54 %
Bodenwertanteil am Ertragswert	79,14%

### 13.9 Interpretation des Ertragswertes

Der obige Ertragswert besteht zum großen Teil aus dem Bodenwert. Aus Sicht eines Käufers ist dieser nie realisierbar. Auch interessiert sich ein üblicher Käufer nicht für den Bodenwert eines Wohnungseigentums. Der Ertragswert ist in so einer Konstellation fehleranfällig. Individuelle Merkmale des Wohnungseigentums haben keinen Einfluss auf den hier pauschal ermittelten Bodenwert auf Basis des Richtwertes. Im vorliegenden Fall liegt der Bodenwert des Wohnungseigentums Nr. 1 bei einer Wohnfläche von 152,50 m<sup>2</sup> schon bei € 8.603 je m<sup>2</sup>. Dies ist ein hoher Anteil. Deshalb ist es hier erforderlich, neben der eigentlichen Ertragswertberechnung weitere Vergleichswertberechnungen vorzunehmen.

### 14. Wert des Sondernutzungsrechtes Garten

Weiterhin muss berücksichtigt werden, dass das Wohnungseigentum über ein recht großes Garten-sondernutzungsrecht von rund 170 m<sup>2</sup> verfügt. Im Ertragswertverfahren war hierfür ein gesonderter Zuschlag nicht erforderlich, da die Gartennutzungsmöglichkeiten bereits bei der Schätzung des Rohertrages entsprechend berücksichtigt werden konnten.

Die Bewertung des Sondernutzungsrechts zum vollen anteiligen Baulandpreis (€ 6.600<sup>1</sup> je m<sup>2</sup>) entspricht nicht dem Verhalten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, da er durch die Gesamtgröße und die Bebauungsmöglichkeiten beeinflusst ist.

Er bietet nur einen Anhaltspunkt für den Zuschlag. Während in einfachen Lagen teilweise der ganze anteilige Baulandpreis als Zuschlag angemessen ist, ist in herausragenden Lagen mit hohem Preisniveau ein Zuschlag von maximal 20 bis 30 Prozent angemessen.

Der Bereich ist hier im mittleren Bereich der Spanne einzuordnen.

Maßgeblich ist auch die Größe des Sondernutzungsrechts.

Dies hat hier mit 170 m<sup>2</sup> eine durchschnittliche Größe für einen „Wohnungsgarten“ in der Stadt. Der Nutzungswert sinkt hier mit steigender Größe. Maßgeblich ist hier zudem auch die Lage zur Wohnung.

Es handelt sich um eine Fläche, die direkt an der Wohnung liegt und somit gut zu erreichen ist.

Ich halte hier einen geschätzten Zuschlagssatz von rund 30 Prozent des obigen Wertes ( € 6.600 ) = insgesamt = € 1.980 je m<sup>2</sup> Gartensondernutzungsrecht für marktgerecht.

Somit ergibt sich ein Zuschlag Gartensondernutzungsrecht in Höhe von:

$$170 \text{ m}^2 * € 1.980 = € 336.600.$$

Dieser Betrag wird in der nachfolgenden Marktwertermittlung und der Vergleichswertbetrachtung anhand der Preise des Gutachterausschusses als Zuschlag berücksichtigt.

### 15. Wert der Garage

Zum Bewertungsobjekt gehört eine Garage im Kellerbereich. Im Ertragswertverfahren wurde dieser bereits beim Rohertrag entsprechend berücksichtigt. Für weitere Vergleichsbetrachtungen ist der Wert hierfür entsprechend zu ermitteln.

Die Kaufpreise von Außenstellplätzen, Garagen und Tiefgaragenstellplätzen sind im Wesentlichen von der Lage und der vorhandenen Parkplatzsituation abhängig.

---

<sup>1</sup> Bodenwert des gesamten Grundstücks / Grundstücksgröße.

Im Gegensatz zu Wohnungskaufpreisen spielen hier Kriterien wie Optik, Baujahr, Größe, etc. nur eine sehr untergeordnete Rolle. Wertunterschiede ergeben sich nur zwischen "normalen" offenen Tiefgaragenstellplätzen, Doppelparkern<sup>1</sup>, geschlossenen Stellplätzen mit Tor sowie Stellplätzen auf verschiebbaren Unterkonstruktionen.

Einzelkaufpreise können nur dann in Erfahrung gebracht werden, wenn es sich um Teileigentum handelt, für das es ein eigenes Grundbuchblatt gibt. Meistens handelt es sich jedoch um Stellplätze, die im Zusammenhang mit einer Wohnung verkauft werden. Es handelt sich hier um eine Lage, in der nicht optimal im öffentlichen Raum geparkt werden kann.

Im Stadtteil Rotherbaum bewegen sich die Kaufpreise für Garagen bei Bestandsimmobilien in etwa zwischen etwa € 50.000 und € 75.000.

Mir liegen jedoch nicht genügend Vergleichskaufpreise für eine sorgfältige statistische Erhebung vor.

Aufgrund des verhältnismäßig geringen Wertanteiles im Bezug zur Eigentumswohnung habe ich keine Bedenken, nachfolgend den Wert der Garage in Anlehnung an die obige Kaufpreisspanne im Wege der Schätzung zu bestimmen. Ich schätze somit aufgrund der Lage und Parkplatzsituation den Wert des Stellplatzes auf rund € 75.000. Hier habe ich einen Wert im oberen Bereich der Spanne gewählt. Grund hierfür ist der Umstand, dass die Garage mit schätzungsweise 30 m<sup>2</sup> deutlich überdurchschnittlich groß ist. Neben einem Kraftfahrzeug können auch andere Sachen, Fahrräder, etc. abgestellt werden.

Dieser Wert ergibt sich ebenfalls in etwa, wenn man eine monatlichen Miete von € 200 nach Abzug von 10 Prozent Bewirtschaftungskosten = € 180 über 50 Jahre Restnutzungsdauer bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,5 Prozent kapitalisiert.

Hier ergibt sich dann ein Vervielfältiger (Rentenbarwertfaktor) in Höhe von 35,00.

Somit als überschlägiger Ertragswert der Kellergarage:

$$35,00 * € 2.160 = € 75.600.$$

Dieser Wert weicht lediglich ein wenig von der obigen Schätzung ab und zeigt die Plausibilität der Wertermittlung in Bezug auf den Stellplatz. Vom Hamburger Gutachterausschuss für Grundstückswerte gibt es eine Regressionsformel zur Ermittlung des Kaufpreises von Garagenstellplätzen, Einzelgaragen und offenen Stellplätzen.

Für Einzelgaragen ergibt sich als Wert:

$$€ 15.130 * \text{NormRW 2018 } (€ 4.500) / 1.100^{0,6139} * 1,340 = € 48.144.$$

In der Untersuchung wurden Verkäufe untersucht, bei denen der Verkauf gleichzeitig mit einer Eigentumswohnung erfolgt ist. In der Praxis kommt es im Hinblick auf den Wert eines solchen Stellplatzes insbesondere auf die folgenden Kriterien an:

## **Lage**

Hier steigt der Kaufpreis mit einer Verbesserung der Lage.

## **Parkplatzsituation**

Kann im öffentlichen Raum gut geparkt werden, so sind auch in Gegenden mit einem hohen Bodenpreisniveau die Kaufpreise geringer als in Lagen, in denen es kaum Parkmöglichkeiten gibt.

## **Hausstruktur**

In Häusern mit nur kleinen Wohnungen gibt es häufig viele Mieter ohne Kraftfahrzeug. Hier sind die Nachfrage und letztendlich auch der Preis geringer, als in Häusern wo viele Eigennutzer in größeren Wohnungen leben, die mehrere Kraftfahrzeuge haben.

---

<sup>1</sup> Duplex-Stellplätze.

## Stellplatzgröße

In älteren Objekten gibt es häufig enge Tiefgaragen bzw. Plätze, die so klein sind, dass sich heute kaum ein Mittelklassewagen dort abstellen lässt. Dies wirkt sich deutlich preisreduzierend aus.

## Bewirtschaftungskosten

Es gibt Stellplätze, die durchaus € 40 bis € 80 an monatlichem Wohngeld kosten. Grund hierfür sind ungünstige Regelungen in der Teilungserklärung. In einfachen bis mittleren Wohnlagen sind solche Stellplätze, unabhängig vom Bodenpreisniveau praktisch wertlos.

## Stellplatzart

Preisunterschiede gibt es auch zwischen Einzelgaragen, Doppelparkern, Palettenstellplätzen und normalen Tiefgaragenstellplätzen.

## Miteigentumsanteile

Ist ein Stellplatz rechtlich selbständiges Teileigentum, so hat dieser einen Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum. Anteilige Berechnungen des Sachwertes mit Bodenwert führen nicht zu verwertbaren Ergebnissen. Die Miteigentumsanteile werden eher zufällig vom Bauträger verteilt und haben meist keinen Bezug zu den realen Werten. Meines Erachtens eignet sich die Formel des Gutachterausschusses nicht für die Ermittlung des Wertes eines Tiefgaragenstellplatzes. Mir ist zudem aus einem Gerichtsverfahren das statistische Bestimmtheitsmaß ( $r^2$ ) der Untersuchung bekannt.

Zwischen den Parametern der Regressionsformel und den Kaufpreisen besteht „nahezu“ kein statistischer Zusammenhang. Im vorliegenden Fall ist die Garage mit schätzungsweise 30 m<sup>2</sup> deutlich größer als eine übliche Einzelgarage. Ein fast doppelt so hoher Wert ist deshalb marktgerecht.

## 16. Vergleichspreise des Hamburger Gutachterausschusses

Unmittelbare Vergleichspreise liegen mir nicht vor. Solche gibt es auch nicht, weil das Objekt zu individuell ist. Aus dem Marktbericht des Gutachterausschusses lassen sich mittelbare Vergleichspreise und eine Formel zur Berechnung des Quadratmeterpreises von Eigentumswohnungen entnehmen.

## 17. Regressionsformel des Gutachterausschusses zur Ermittlung des Quadratmeterpreises

Der Hamburger Gutachterausschuss hat in seinem Marktbericht eine Regressionsformel dargestellt, nach der sich der Quadratmeterpreis einer Eigentumswohnung anhand von bestimmten Einflusskriterien ermitteln lässt.

Mit dieser Formel berechnet zum Beispiel die Finanzverwaltung die Grundbesitzwerte von Wohnungseigentum.

Mir liegen die statistischen Grunddaten dieser Formel vor. Viele der dargestellten bzw. untersuchten Einflussgrößen haben kaum einen Einfluss auf den Kaufpreis.

Andere Einflussgrößen, wie zum Beispiel das Vorhandensein eines Balkons fehlen in der Formel. Die Regressionsformel des Hamburger Gutachterausschusses für Grundstückswerte für Wohnungseigentum stellt ein Vergleichsfaktorverfahren da, das für alle Wohnungen Schätzwerte liefert.

Die statistischen Kennzahlen, wie zum Beispiel das Bestimmtheitsmaß sind zum Teil fragwürdig. Die angesetzten Einflussgrößen haben häufig eine nur geringe Korrelation mit der Zielgröße.

Teilweise handelt es sich um Scheinkorrelationen, bei denen die Kausalität fehlt. Die Regressionsformel des Gutachterausschusses mag im Durchschnitt richtige Ergebnisse liefern. Im Einzelfall ergeben sich nur dann zutreffende Werte, wenn das Bewertungsobjekt in allen Kriterien in etwa einem Durchschnittsobjekt aus der untersuchten Stichprobe entspricht.

Wohnungen in einfachen Lagen werden mit diesem Verfahren überbewertet, in guten und bevorzugten Wohnlagen ergeben sich Werte, die deutlich unterhalb der jeweiligen Verkehrswerte liegen. Diese Ergebnisse sind für ein solches Verfahren mit relativ stark streuenden Kaufpreisen systembedingt.

Zusammenfassend betrachtet halte ich die Formel des Gutachterausschusses selbst für eine einfache Plausibilisierung der hier ermittelten Werte ohne eine Anpassung für ungeeignet. Die Wertermittlungsunsicherheit ist hoch, richtige Ergebnisse ergeben sich eher zufällig.

Die Regressionsformel des Gutachterausschusses mag im Durchschnitt richtige Ergebnisse liefern. Im Einzelfall ergeben sich nur dann zutreffende Werte, wenn das Bewertungsobjekt in allen Kriterien in etwa einem Durchschnittsobjekt aus der untersuchten Stichprobe entspricht.

Für die Berechnung gibt es in diesem Fall die folgenden Angaben:

1. Bewertungsjahr: 2023
2. Stadtteil: Rotherbaum; Stadtteilmultiplikator: 1,0
3. Wohnung Nr. 1, Baujahr: 1900, Lage im Erdgeschoss und Keller/Souterrain
4. Wohnfläche EG: 152,50 m<sup>2</sup>; Umrechnungsfaktor für diese Größe: 1,04
5. Bodenrichtwert 2018 für diese Lage und eine GFZ von 1,0 = € 4.500
6. Modernisierungsfaktor geschätzt: 1,1
7. Faktor Baujahr 1900: € 1,29

Es gibt einen weiteren Korrekturfaktor für das Baujahr. Dieser gilt für neuere Gebäude und beträgt:

*(1,414 – 0,0138 \* Alter) wenn Alter kleiner als 30 Jahre.*

Das Objekt hat hier im Bewertungsjahr 2023 ein Baualter von 123 Jahren im Hinblick auf das Ursprungsbaujahr. Hier ergibt sich ein Korrekturfaktor von 1,0.

Bei einer Lage im Erdgeschoss und Keller/Souterrain gibt es einen Korrekturfaktor von 1,0. Im Erdgeschoss liegt der Faktor bei 0,98, im Dachgeschoss bei 1,03. Angesetzt wird der Faktor von 0,98.

Somit lässt sich nach der Formel mit dem obigen Bodenwert 2018 (€ 4.500 je m<sup>2</sup>) für eine Geschossflächenzahl von 1,0 der nachfolgende Quadratmeterpreis berechnen<sup>1</sup>:

(€ 2.990  
 \* (Bodenrichtwert des Jahres 2018 (€ 4.500) GFZ 1,0/1.100)<sup>0,5158</sup> = 2,07  
 \* (1,414 - 0,0138 \* Alter) wenn Alter kleiner als 30 Jahre; hier somit 1,0  
 \* Faktor Bezug (1,09 bei Erstbezug) hier kein Erstbezug, deshalb Faktor = 1,0  
 \* Faktor Baujahr (1,29)  
 \* Faktor Wohnfläche ( 1,04)  
 \* Faktor Modernisierung geschätzt: (1,1)  
 \* Faktor Geschosslage (0,98)  
 \* Aktualisierungsfaktor 01.01.2023 1,340; (Bewertungsstichtag 24.08.2023)  
 \* Stadtteilmultiplikator für Rotherbaum (1,0)

Somit ergibt sich auf Basis der Formel des Gutachterausschusses:

€ 2.990 \* 2,07 \* 1,0 \* 1,0 \* 1,29 \* 1,04 \* 1,1 \* 0,98 \* 1,340 \* 1,0  
 = € 2.990 \* 4,01 = € 11.989,90 je m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Ist eine Einbauküche vorhanden, ist noch ein Zuschlag von 4 Prozent vorzunehmen. Hier ist eine Küche vorhanden. Der Faktor beträgt somit 1,04. Für einen Aufzug gibt es auch einen Zuschlag von 5

<sup>1</sup> Der Ansatz des Bodenrichtwertes 2018 ist hier Teil der Formel. Es wird eine Aktualisierung mit einem Faktor vorgenommen, der Ansatz eines neueren Bodenwertes ist nicht vorgesehen.

Prozent. Für das Bewertungsobjekt hat keinen Aufzug. Dies ist dann hier ein Faktor von 1,0 für den Aufzug.

Dies ergibt dann:

$1,04 * 1,0 * € 11.990 = € 12.469$  je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Bei einer Wohnfläche von 152,50 m<sup>2</sup> ergibt sich so ein Wert ohne weitere Anpassungen in Höhe von € 1.901.523.

Hier handelt es sich um ein reines Formelergebnis, welches keine der individuellen Besonderheiten der Wohnung berücksichtigt. Dies wäre das Ergebnis einer steuerlichen Grundbesitzbewertung, wenn das Finanzamt genau die mir vorliegenden Daten verwenden würde. Je nach Inhalt der Steuererklärung und der vorliegenden Daten aus der Einheitswertakte könnten sich ggf. geringe Unterschiede ergeben. Basis ist der Grundstücksmarktbericht 2023, der für 2022 gilt. Sollte das Finanzamt später einen anderen Marktbericht verwenden, könnten sich ebenfalls ein kleiner Unterschied ergeben.

Für Verkehrswertermittlungen kann das Formelergebnis nur mit Anpassungen zur Plausibilisierung verwendet werden. Es handelt sich nicht um ein Vergleichswertverfahren, sondern lediglich um ein Vergleichsfaktorverfahren. Bei individuellen Objekten, in sehr guten oder auch sehr schlechten Lagen, kann das Formelergebnis stark vom wahren Verkehrswert abweichen. Hinter solchen Formeln steckt systematisch ein Durchschnitt. Ist das Bewertungsobjekt nicht ein solches Durchschnittsobjekt, ist die Verlässlichkeit des Ergebnisses relativ gering. Es handelt sich nicht um eine Formel, in der Verkäufer von Objekten in der Art des Bewertungsobjekts untersucht worden sind, sondern um eine Untersuchung aller Verkäufe.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein individuelles Objekt. Es hat zudem nicht die übliche Attraktivität einer Neubauwohnung. Schon dies zeigt deutlich, das Erfordernis eines erheblichen Abschlages, wenn man den Vergleichswert für Zwecke der Verkehrswertplausibilisierung verwenden will.

Unter Berücksichtigung dieser Umstände halte ich hier einen Abschlag von rund 20 Prozent auf den Formelwert für angemessen. Dieser berücksichtigt auch die Veränderung der konjunkturellen Verhältnisse.

Somit ergibt sich als angepasster Vergleichswert auf Basis der Formel des Gutachterausschusses zum Bewertungsstichtag:

$0,80 * € 12.469 = € 9.976$  je m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Auch der Vergleichswert auf Basis dieser Formel muss noch um die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden korrigiert werden. Hinzuzurechnen sind der Wert der Garage und das Garten-sondernutzungsrecht. Auch muss der Zuschlag für die Nebenflächen Keller in Höhe von 9,0 % berücksichtigt werden.

Somit ergibt sich:

	€
Ausgangswert je m <sup>2</sup> Wfl. € 9.976	
152,50 m <sup>2</sup> Wfl. * € 9.976 =	1.521.340
+ Zuschlag Nebenflächen Keller 9,0 %	136.921
- Wertminderung Baumängel/Bauschäden	-331.000
+ Garage	75.000
+ Sondernutzungsrecht hinterer Garten	336.600
<b>Vergleichswert Gebädefaktor</b>	<b>1.738.861</b>

## 17.1 Mittelbarer Preisvergleich

Aus tatsächlichen Verkäufen von Eigentumswohnungen sind dem Marktbericht 2023 des Hamburger Gutachterausschusses für Grundstückswerte folgende Vergleichszahlen für Eigentumswohnungen zu entnehmen:

- Bevorzugte Lage: Baujahr bis 1919: Mittelwert € 10.006 je m<sup>2</sup> Wohnfläche

In der obigen Baujahrs- und Lageklasse gab genügend Verkäufe. Dies ist somit eine recht gute Datenlage. Die Auswertung des Gutachterausschusses betrifft das Jahr 2022 und zeigt rechnerisch die Jahresmitte 2022. Während im ersten Halbjahr 2022 der Markt noch recht gut lief, sind in der zweiten Jahreshälfte die Verkäufe eingebrochen. Der Mittelwert 2022 zeigt somit nicht mehr die heutigen Verhältnisse.

Dennoch handelt es sich um eine überdurchschnittliche Wohnung. Insgesamt betrachtet halte ich einen Vergleichswert in Höhe von rund € 10.000 je m<sup>2</sup> Wohnfläche als Ausgangswert für angemessen.

Auch der Vergleichswert laut Gutachterausschuss muss noch um die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden korrigiert werden. Hinzuzurechnen ist der Zuschlag für den gesonderten Kellerbereich, für Garage und Gartennutzung.

Somit ergibt sich:

	€
Ausgangswert je m <sup>2</sup> Wfl. € 10.000	
152,50 m <sup>2</sup> Wfl. * € 10.000 =	1.525.000
+ Zuschlag Nebenflächen Keller 9,0 %	137.250
Zwischensumme	1.662.250
- Wertminderung Baumängel/Bauschäden	-331.000
+ Sondernutzungsrecht hinterer Garten	336.600
+ Garage	75.000
<b>Vergleichswert Gutachterausschuss</b>	<b>1.742.850</b>
Dies entspricht einem m <sup>2</sup> Preis von je m <sup>2</sup> Erdgeschossfläche	11.429

Ich weise darauf hin, dass es sich hier um eine Wertermittlung anhand des arithmetischen Mittelwertes handelt. Hieraus lässt sich lediglich der mittlere durchschnittliche Kaufpreis je m<sup>2</sup> Wohnfläche und nicht der statistische Zusammenhang zwischen Kaufpreis und Wohnfläche erkennen.

Wichtige Kennzahlen, wie Standardabweichung und Variationskoeffizient werden vom Gutachterausschuss nicht veröffentlicht. Im Jahre 2022 wurden in Rotherbaum insgesamt 75 Eigentumswohnungen verkauft. Der Durchschnittskaufpreis im Stadtteil lag bei € 11.372 je m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Im Vergleich zum Durchschnitt aller verkauften Wohnungen handelt es sich hier nicht um eine ganz durchschnittliche Wohnung.

Die Wohnung liegt in einer kleinen Eigentümergemeinschaft in überdurchschnittlich beliebter Lage. Die Wohnung ist größer und vermutlich auch attraktiver, als eine durchschnittlich große Wohnung im Stadtteil. Sie hat Garage, zusätzlichen Kellerbereich und einen Garten.

Über einen durchschnittlichen Preis im Stadtteil aus der Vergangenheit lässt sich hier keine Plausibilisierung vornehmen.

## 18. Zusammenfassende Übersicht

Aus den vorgenommenen Berechnungen lassen sich die folgenden Ergebnisse zusammenfassend darstellen:

### 18.1 Wichtige Bewertungsparameter

Baujahr	1900
Grundstücksgröße	453 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteile	4.388/10.000
Wohnfläche	152,50 m <sup>2</sup>
Rohertrag jährlich	44.610 €
Bewirtschaftungskostenanteil am Rohertrag	12,54 %
Mietausfallwagnis	2,25%
Liegenschaftszinssatz	1,5%
Restnutzungsdauer	50 Jahre
Baumängel und Bauschäden	331.000 €

### 18.2 Ermittelte Werte

siehe Seite	Wert	€	in % von Nr. 1.
40	Ertragswert	1.650.789	100,00%
	= je m <sup>2</sup> Wohnfläche	10.825	
43	Vergleichswert Gebädefaktor	1.738.861	105,34%
	= je m <sup>2</sup> Wohnfläche	11.402	
41	Vergleichswert anhand Daten des Gutachterausschusses	1.742.850	105,58%
	= je m <sup>2</sup> Wohnfläche	11.429	
24	Anteiliger Wert des Grund- und Bodens bei 4.388/10.000 Anteil am gemeinschaftlichen Grundstück	1.311.924	

Der Vergleichswert des Gutachterausschusses auf Basis des ermittelten Gebädefaktors weicht vom Ertragswert 5,34% ab.

Der mittelbare Vergleichswert anhand der Daten des Gutachterausschusses auf Basis des Grundstücksmarktberichts weicht um 5,58% vom Ertragswert ab.

Die durchschnittliche Abweichung beider Werte vom ermittelten Ertragswert  $(5,34\% + 5,58\%) / 2$  liegt lediglich bei 5,46%.

Die Abweichungen liegen im Rahmen der normalen Wertermittlungsunsicherheit einer Verkehrswertermittlung und unterstützen somit die Plausibilität der ermittelten Werte.

## 19. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches<sup>1</sup> durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Sowohl Ertragswert als auch die beiden Vergleichswerte beinhalten im Wesentlichen bereits die wichtigsten wertbeeinflussenden Merkmale, wie zum Beispiel Wohnungsgröße, Baujahr und allgemeine Lage des Stadtteils. Die Anpassung an die jeweilige Marktsituation habe ich bereits im Verfahren vorgenommen, so dass hier keine gesonderten Zu- oder Abschläge erforderlich sind.

Zum Bewertungsstichtag besteht nur noch eine eingeschränkte Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Stadtteil Rotherbaum. Es gibt ein hohes Angebot mit noch viel zu hohen Kaufpreisen und eine starke Käuferzurückhaltung. Es gibt noch Objekte, die sich gut verkaufen lassen. Dies sind in der Regel einzigartige Liebhaberobjekte und ansprechende Neubauten, wenn die Objekte nahezu in allen Gegebenheiten aus Käufersicht perfekt sind.

Dass Objekt hat eine gewisse Einzigartigkeit. Eine so ruhige Lage in unmittelbarer Citynähe mit einem ruhigen Garten in einem charmanten Altbau findet man selten. Sie eignet sich nicht für jeden Erwerber. Für eine Familie ist die Grundrissaufteilung nicht passend. Ggf. kann die Wohnung mit dem Keller verbunden werden. Dann könnte die nutzbare Fläche für eine Wohnungsnutzung vergrößert werden. Eine solche Umnutzung muss jedoch genehmigt werden. Ob im Keller auf der Rückseite Aufenthaltsräume für Wohnzwecke zulässig sind, kann von mir nicht beurteilt werden.

Für den Wert sind insbesondere auch die nachfolgenden Aspekte zu berücksichtigen:

- Die Wohnung liegt in sehr guter und beliebter Wohnlage,
- das Vermietungsrisiko ist bei einer Wohnfläche von 152,50 m<sup>2</sup> in dieser Lage durchschnittlich,
- das Haus wirkt optisch ansprechend,
- es handelt sich um eine Wohnung mit durchschnittlicher Grundrissgestaltung im EG,
- die Wohnung hat eine etwas erhöhte Individualität,
- es gibt eine attraktive Terrasse und eine Gartennutzung,
- die Lage in einer Eigentümergemeinschaft mit nur vier Einheiten hat Vor- und Nachteile. Zwei Einheiten gehören noch den gleichen Eigentümern. Im Vergleich zu größeren Anlagen besteht hier ein erhöhtes Konfliktpotential.
- das Vorhandensein eines Schwimmbades reduziert die Interessentenzahl,
- die Wohnung liegt im Erdgeschoss und Keller/Souterrain des Hauses.

Vorteilhaft ist das Vorhandensein einer großen Terrasse, die zur Hälfte mit insgesamt 12,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Rahmen der Wohnflächenberechnung berücksichtigt worden sind.

Durch gestiegene Zinsen und stark ansteigende Heizkosten hat sich im letzten Jahr die Marktsituation für solche Wohnungen deutlich verändert. Dies gilt insbesondere ab etwa Mitte 2022.

---

<sup>1</sup> Vgl. hierzu § 194 BauGB.

Nur mit einem hohen Eigenkapitalanteil ist eine solche Wohnung noch zu erwerben. Die Prüfung der Beleihungsfähigkeit ist deutlich strenger geworden.

Dies hat den Interessentenkreis bzw. den Kreis, der Käufer, die finanziell in der Lage sind, ein solches Objekt zu erwerben, entsprechend reduziert.

Der Verkehrswert einer solchen Wohnung muss auch immer zu einer üblichen Monatsbelastung für ein solches Objekt passen. Bei einem Kaufpreis für das Objekt in Höhe von € 1.700.000 zuzüglich der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden in Höhe von € 331.000 = € 2.031.000 und Kaufnebenkosten in Höhe von rund 10 Prozent ergibt sich für einen Käufer ein Gesamtinvestitionsbedarf in Höhe von € 2.234.100.

Bei einem Anteil von rund 30 Prozent Eigenkapital müssten hier:

$0,7 * € 2.234.100 = € 1.563.870$  finanziert werden. Bei 4 Prozent Zinsen und einer Tilgung von 2 Prozent ergibt dies eine monatliche Belastung in Höhe von € 7.819.

Mit Heizkosten, Instandhaltung, Grundsteuer und anderen Nebenkosten können hier für das Bewertungsobjekt weitere rund € 1.000 im Monat anfallen. Dies wären dann € 8.819 als Gesamtbelastung für ein solches Objekt. Dies ist schon eine hohe Belastung für ein solches Objekt.

Allein die Zinsen liegen bei € 5.212,90 im Monat.

Dies ist eine monatliche Zinsbelastung in Höhe von € 34,18 je m<sup>2</sup> Wohnfläche im Monat. Die Zinsbelastung liegt deutlich oberhalb des von mir geschätzten Rothertrages des Ertragswertverfahrens in Höhe von € 3.550,15.

Ein höherer Verkehrswert ist bei den derzeitigen Zinsen und der restriktiven Beleihungswertprüfung der Banken nicht marktgerecht.

Der für diesen Kauf kalkulierte Eigengeldanteil beträgt € 670.230, auch dies ist ein Betrag, den viele Interessenten in Rotherbaum für eine solche Wohnung heute nicht mehr aufbringen können.

Zusammenfassend handelt es sich um eine individuelle Altbauwohnung mit attraktiver Gartennutzung, Garage, Kellerbereich und Schwimmbad in einer guten Wohnlage im Stadtteil Rotherbaum, die nicht für jeden Käufer in Betracht kommt.

Ich schätze aufgrund vorgenannter Ausführungen den Verkehrswert für das Wohnungseigentum:

Feldbrunnenstraße 5  
Wohnung Nr. 1  
in 20149 Hamburg-Rotherbaum

zum Wertermittlungsstichtag 24.08.2023  
auf

**€ 1.700.000<sup>1</sup>**

## **Ermittelte Vergleichszahlen<sup>2</sup>: Bezugsgröße Verkehrswert**

Bodenwertanteil am Verkehrswert:	67,07%
Rothertrag verzinst den Verkehrswert mit	1,98%
Reinertrag verzinst den Verkehrswert mit	1,81%
Verkehrswert / Jahresrohertrag:	50,52-fach
Preis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche (152,50 m <sup>2</sup> ) = rund:	€ 12.826 je m <sup>2</sup>

<sup>1</sup>In Worten: Einemillionsiebenhunderttausend.

<sup>2</sup> Ohne Berücksichtigung einer etwaigen Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden und ohne einen etwaigen Garagen- oder Außenstellplatz.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir nur teilweise von außen besichtigt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Auch der rückwärtige Garten konnte nicht in Augenschein genommen werden. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Hamburg, den 28.09.2023

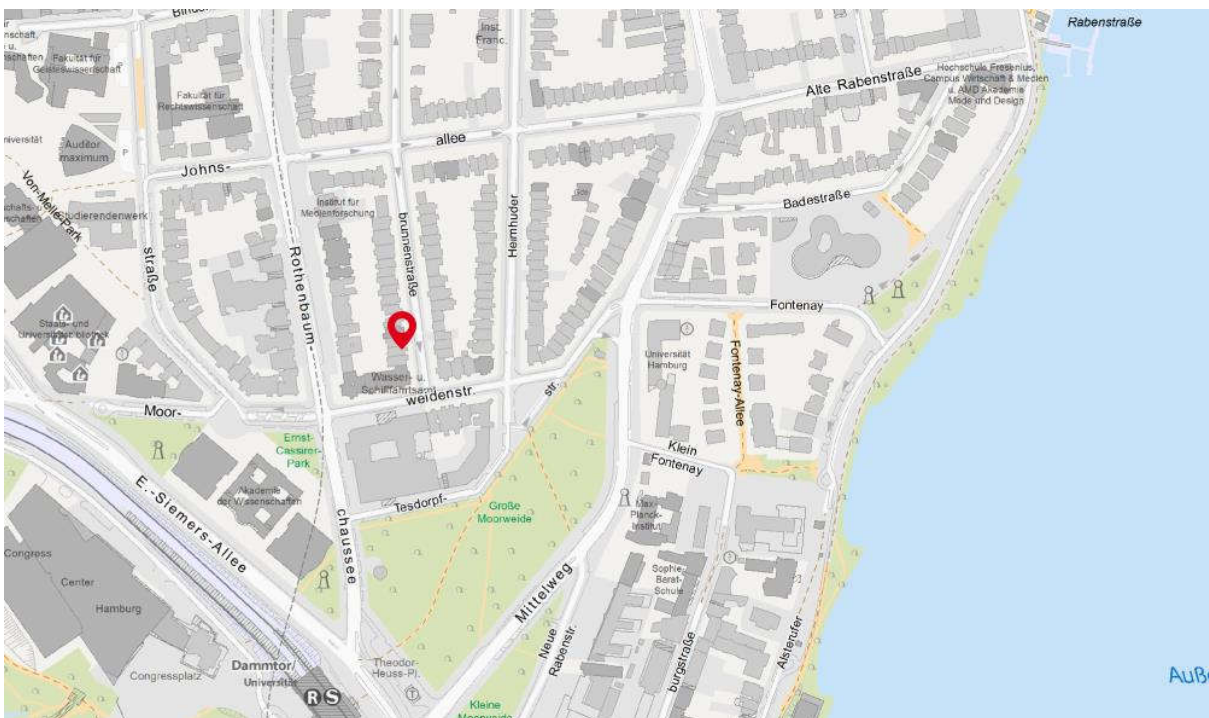
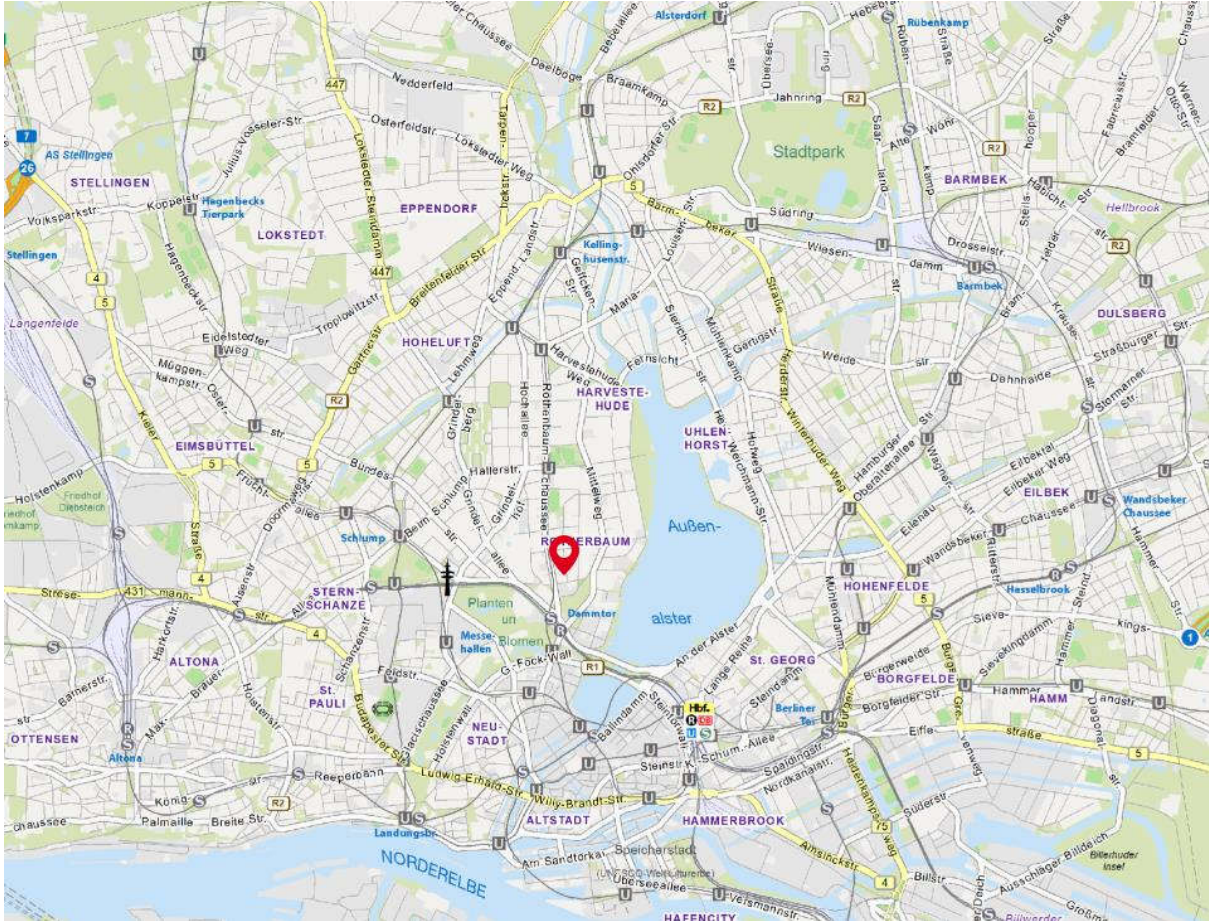
Hauke Kruse

**20. Verzeichnis der Anlagen**

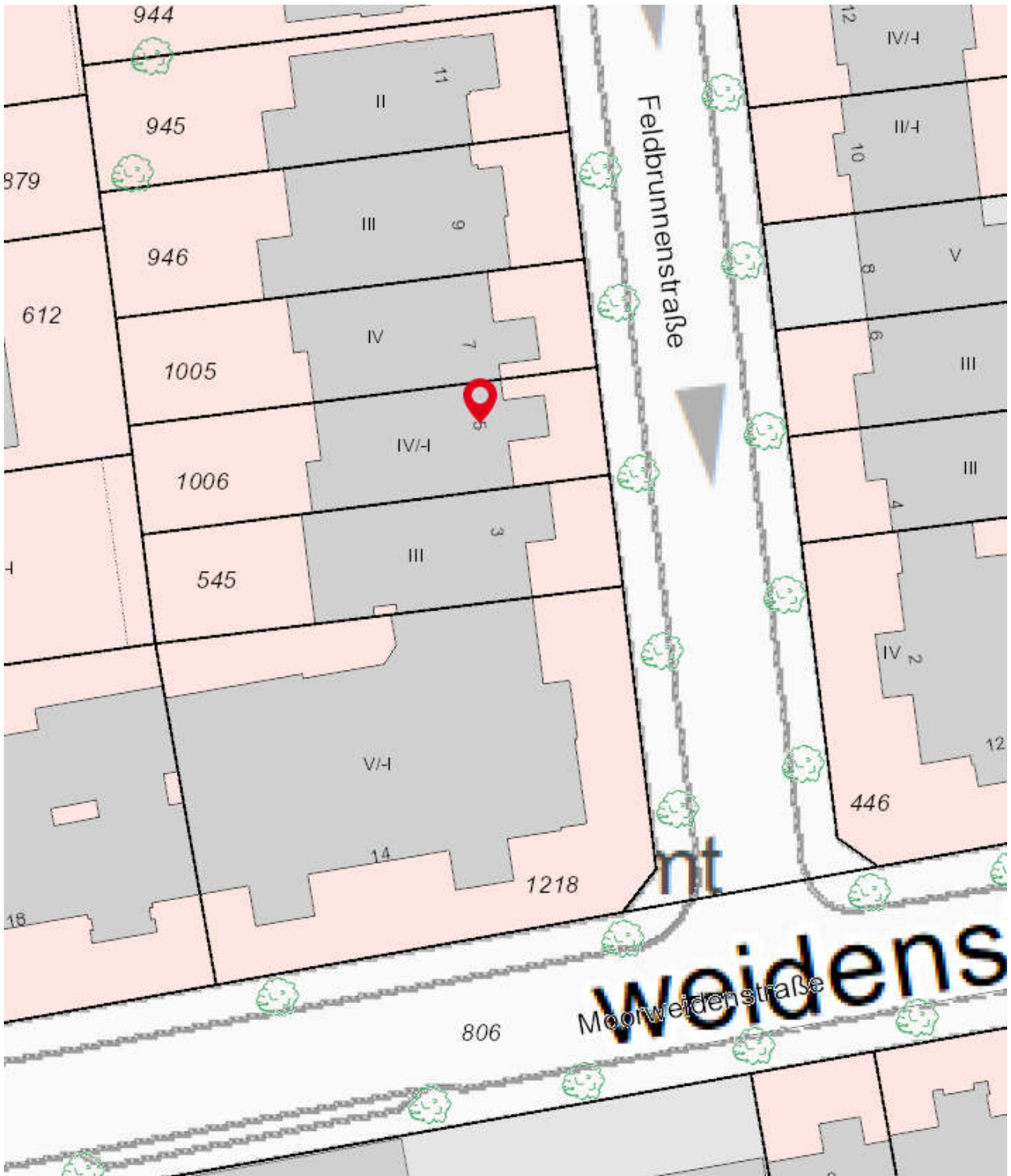
I.	Lagepläne -----	3
II.	Liegenschaftskarte -----	4
III.	Luftbild-----	5
IV.	Objektfotos I-----	6
V.	Objektfotos II-----	7
VI.	Objektfotos III-----	8
VII.	Objektfotos IV-----	9
VIII.	Objektfotos V -----	10
IX.	Objektfotos VI-----	11
X.	Objektfotos VII-----	12
XI.	Schnitt -----	13
XII.	Grundriss Keller mit Wohnung Nr. 1 -----	14
XIII.	Grundriss Hochparterre mit Wohnung Nr. 1 -----	15
XIV.	Ansicht Straßenseite-----	16
XV.	Ansicht Rückseite-----	17
XVI.	Lageplan Sondernutzungsrechte -----	18
XVII.	Schwimmbad -----	19
XVIII.	Anliegerbescheinigung -----	20
XIX.	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis -----	22
XX.	Umfang des Wohnungseigentums Nr. 1 laut Teilungserklärung -----	23
XXI.	Baulast -----	24
XXII.	Liegenschaftskataster -----	27
XXIII.	Stellungnahme des Fachamtes Bauprüfung -----	28
XXIV.	Auszug aus dem Baustufenplan mit Legende -----	30
XXV.	Auszug aus dem Altlastenhinweiskataster -----	31
XXVI.	Bodenrichtwertauskunft 01.01.2023 Mfh GZF 1,68 -----	32

XXVII.	Städtebauliche Erhaltungsverordnung -----	34
XXVIII.	Denkmalschutz in der Nachbarschaft-----	35

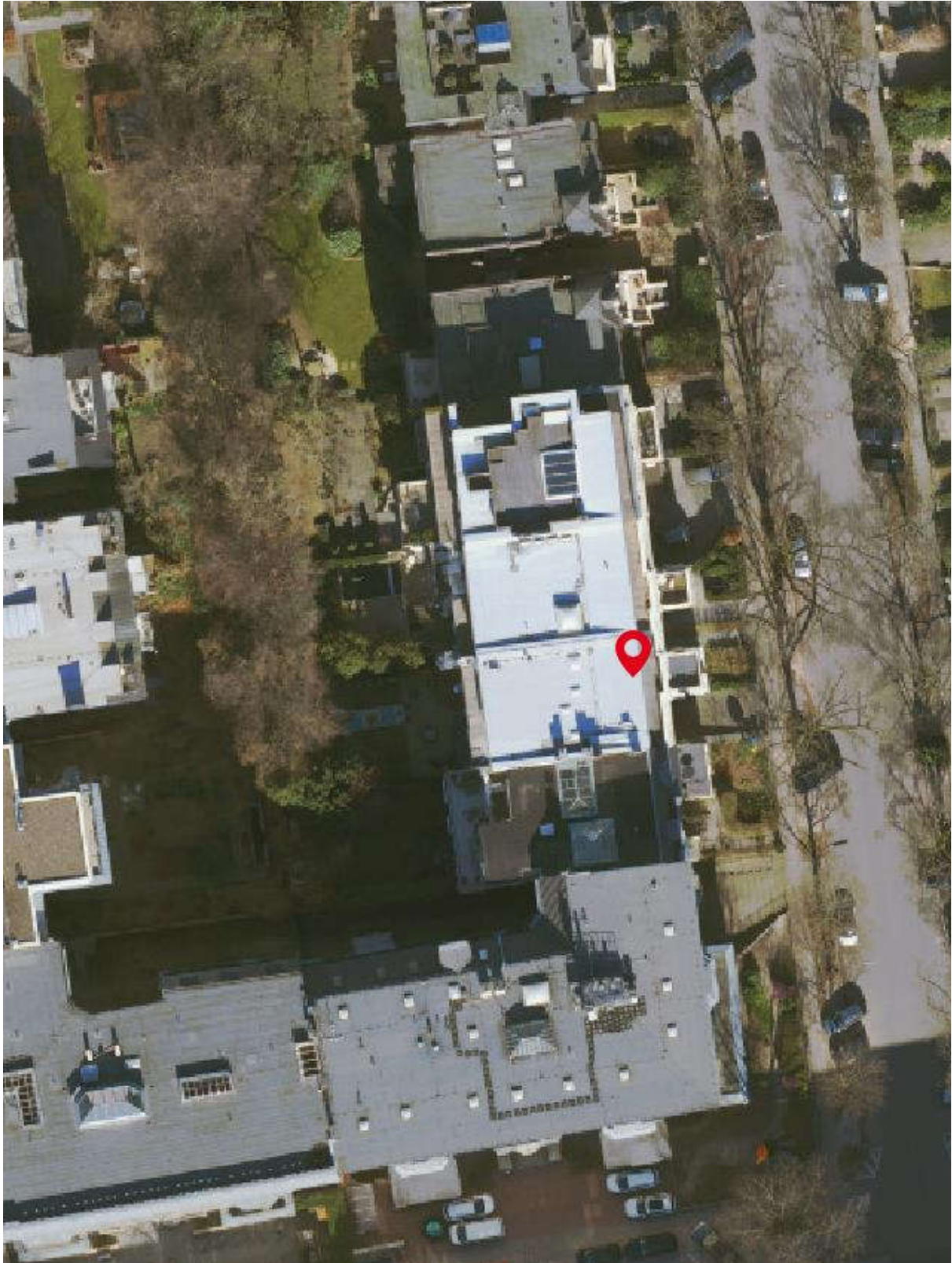
## I. LAGEPLÄNE



II. LIEGENSCHAFTSKARTE



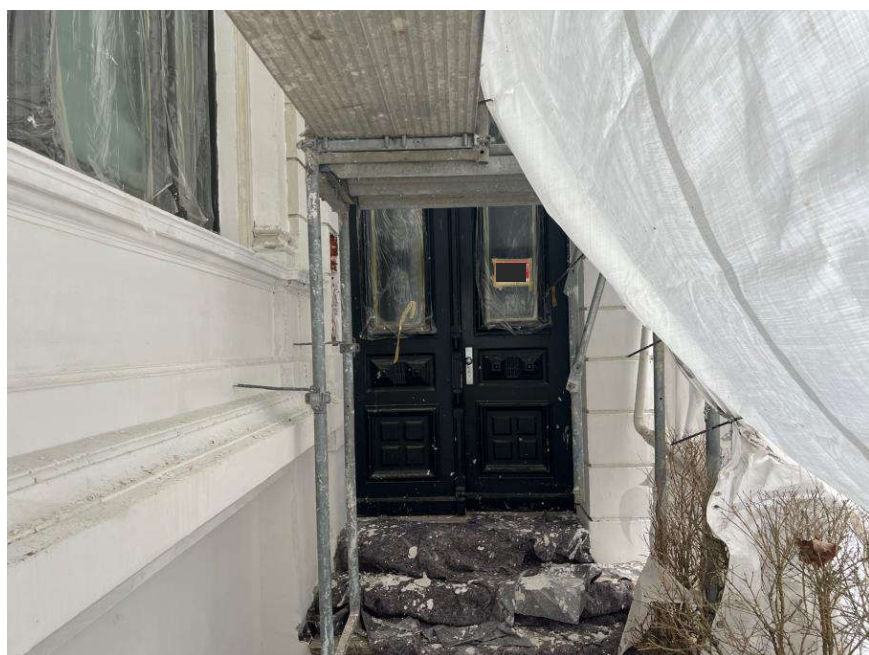
III. LUFTBILD



IV. OBJEKTFOTOS I



**Straßenseite Osten**



**Hauseingang auf der Ostseite**

**V. OBJEKTFOTOS II**



VI. OBJEKTFOTOS III



Detail Fassade Keller Straßenseite

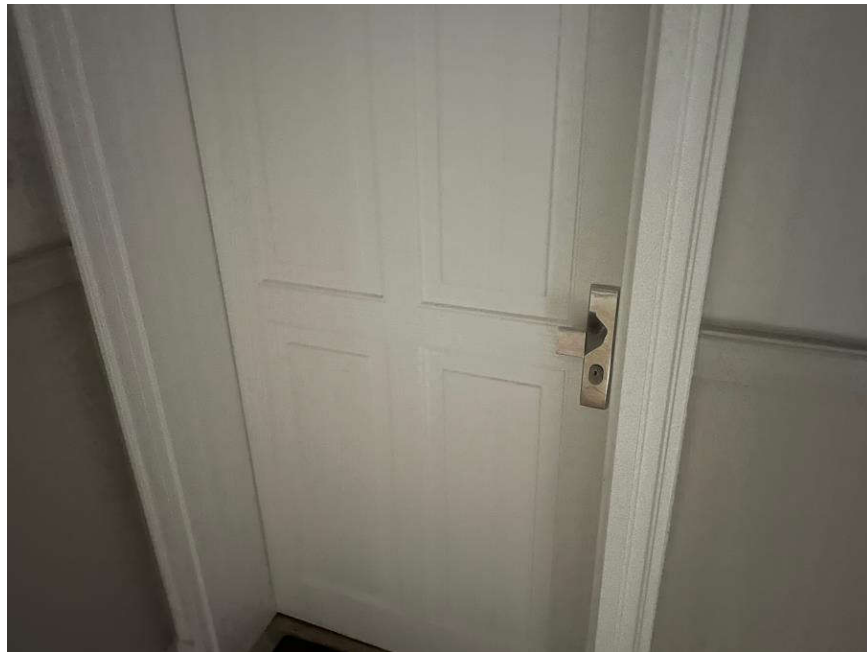


Innenbereich Treppenhaus

VII. OBJEKTFOTOS IV



Treppenhaus

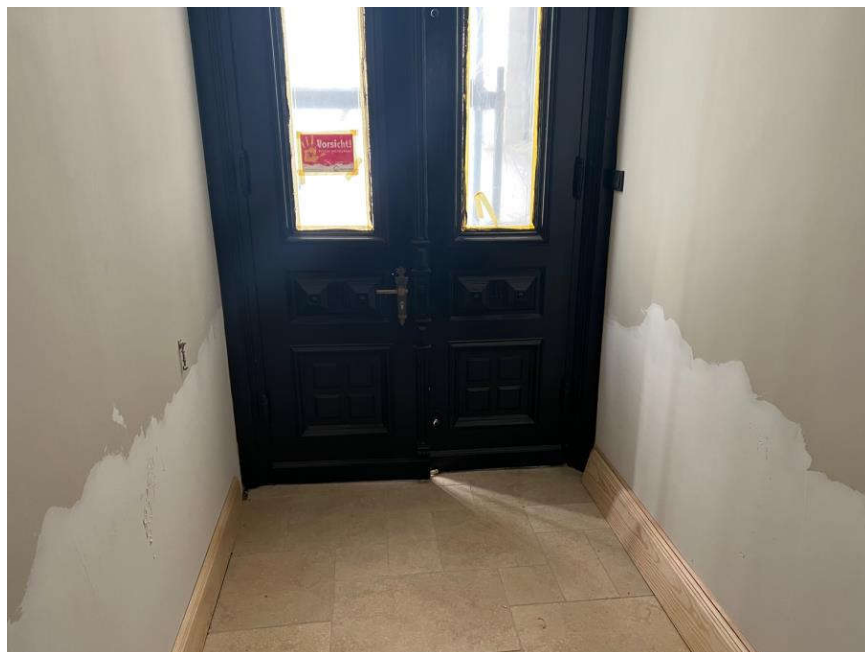


Beispiel Wohnungseingangstür

VIII. OBJEKTFOTOS V



Hauseingang Innenbereich



Putzreparatur im Wandbereich

IX. OBJEKTFOTOS VI



**Blick in den rückwärtigen Garten mit Terrasse und Oberlichtern vom Schwimmbad**



**Rückfassade vom Nachbarhaus aus mit gemeinsamer Nottreppe**

**X. OBJEKTFOTOS VII**



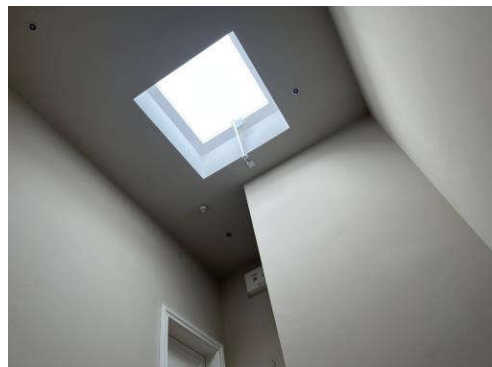
**Straße vor dem Haus**



**Klingel/Briefkastenanlage**



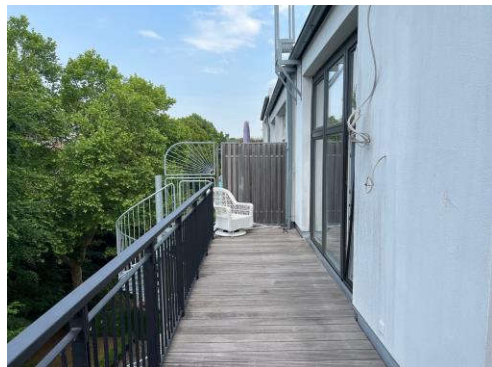
**Hauszuwegung**



**Oberlicht im Treppenhaus**

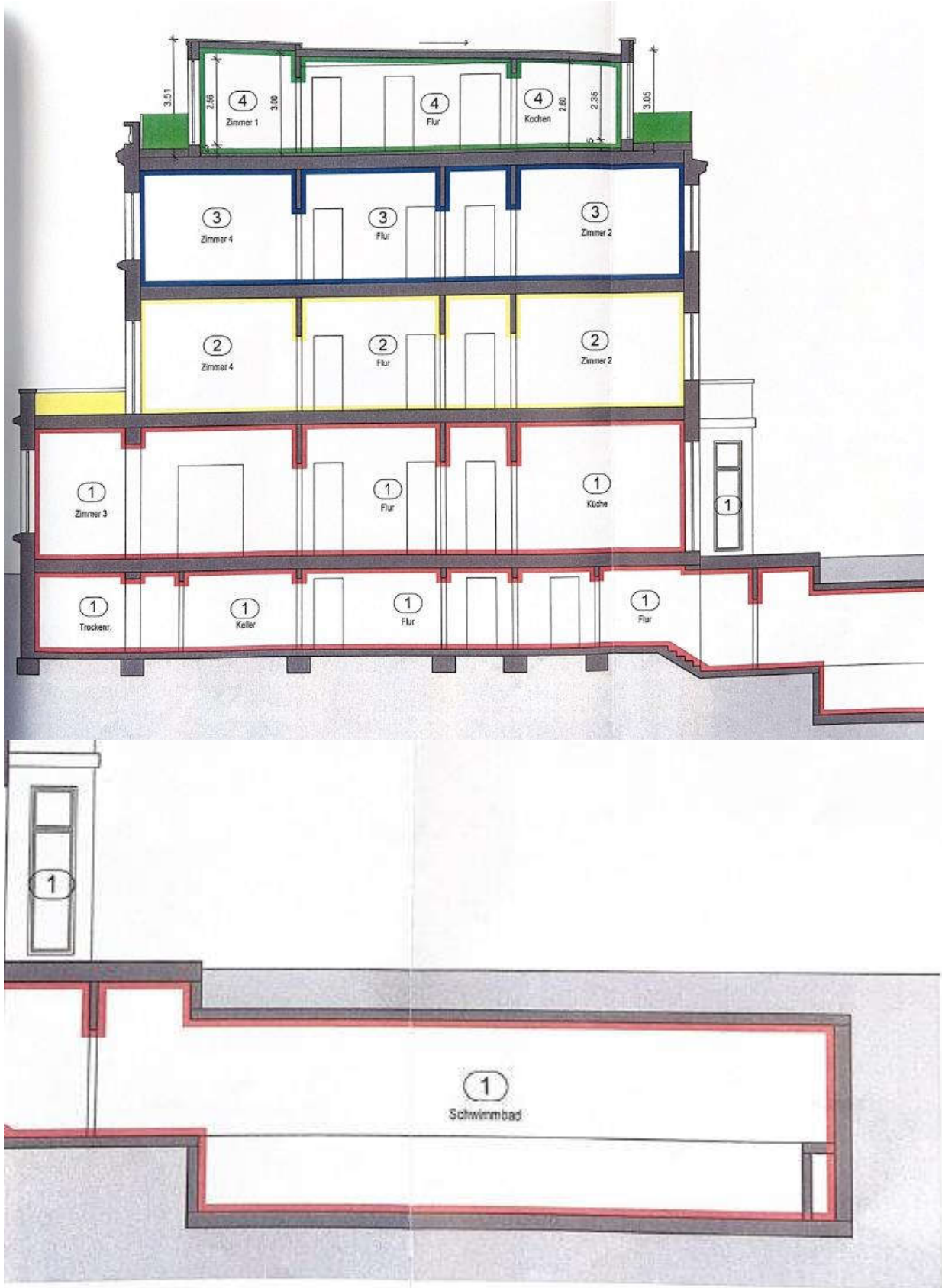


**Detail Fenster Hochparterre**



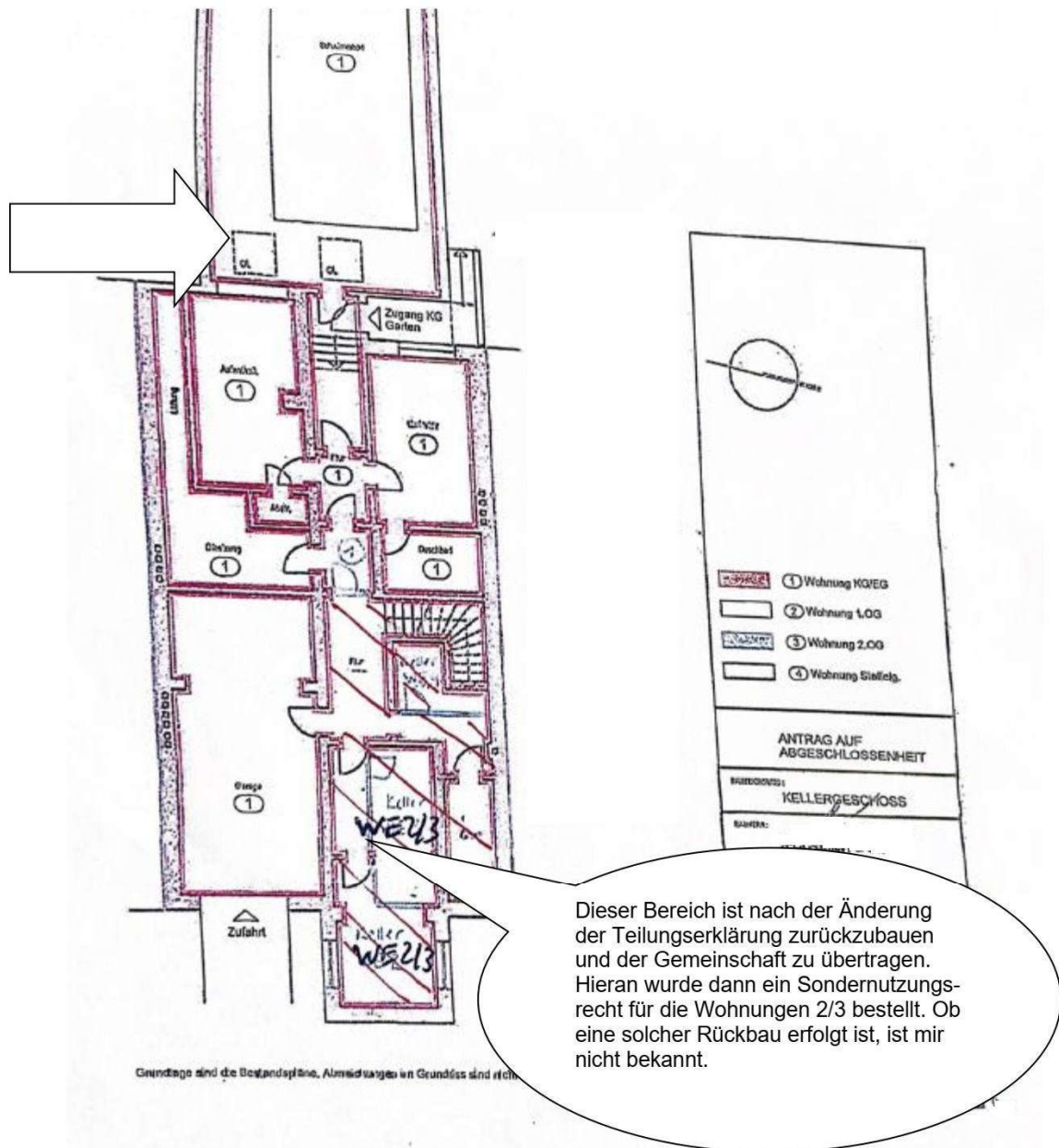
**Fassade Rückseite Staffelgeschoss**

XI. SCHNITT

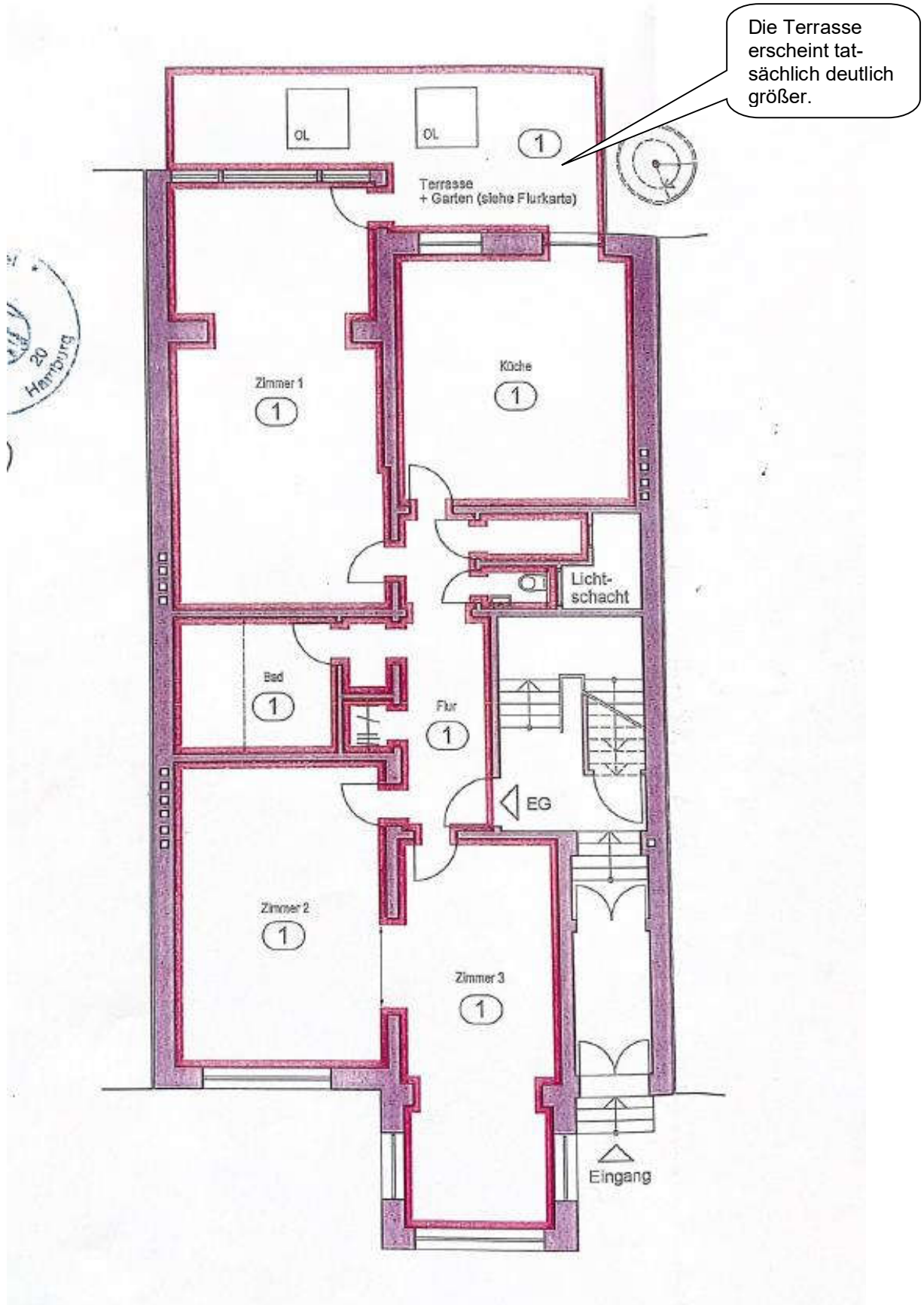


## XII. GRUNDRISS KELLER MIT WOHNUNG NR. 1

## XII. GRUNDRISS KELLER MIT WOHNUNG NR. 1



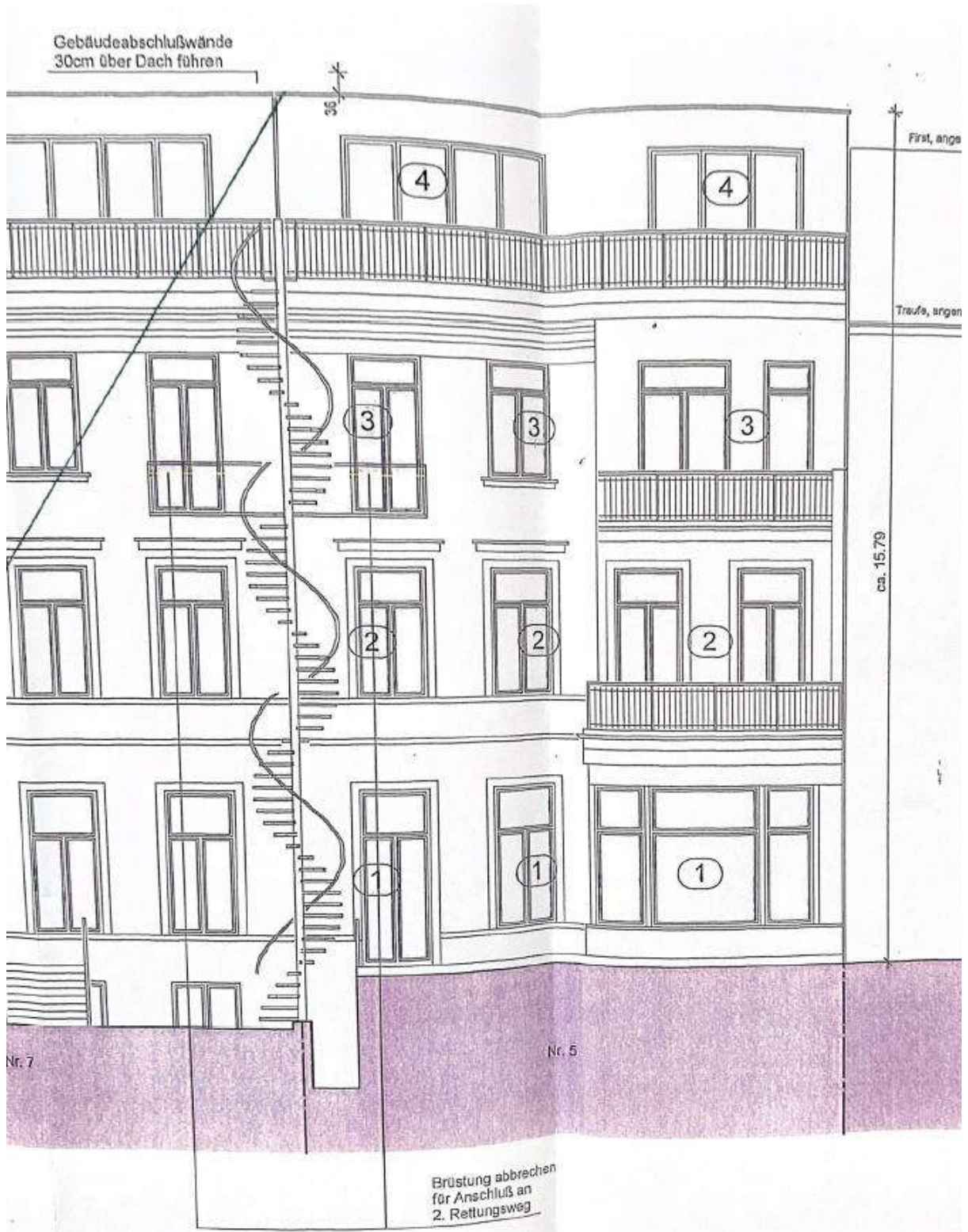
XIII. GRUNDRISS HOCHPARTERRE MIT WOHNUNG NR. 1



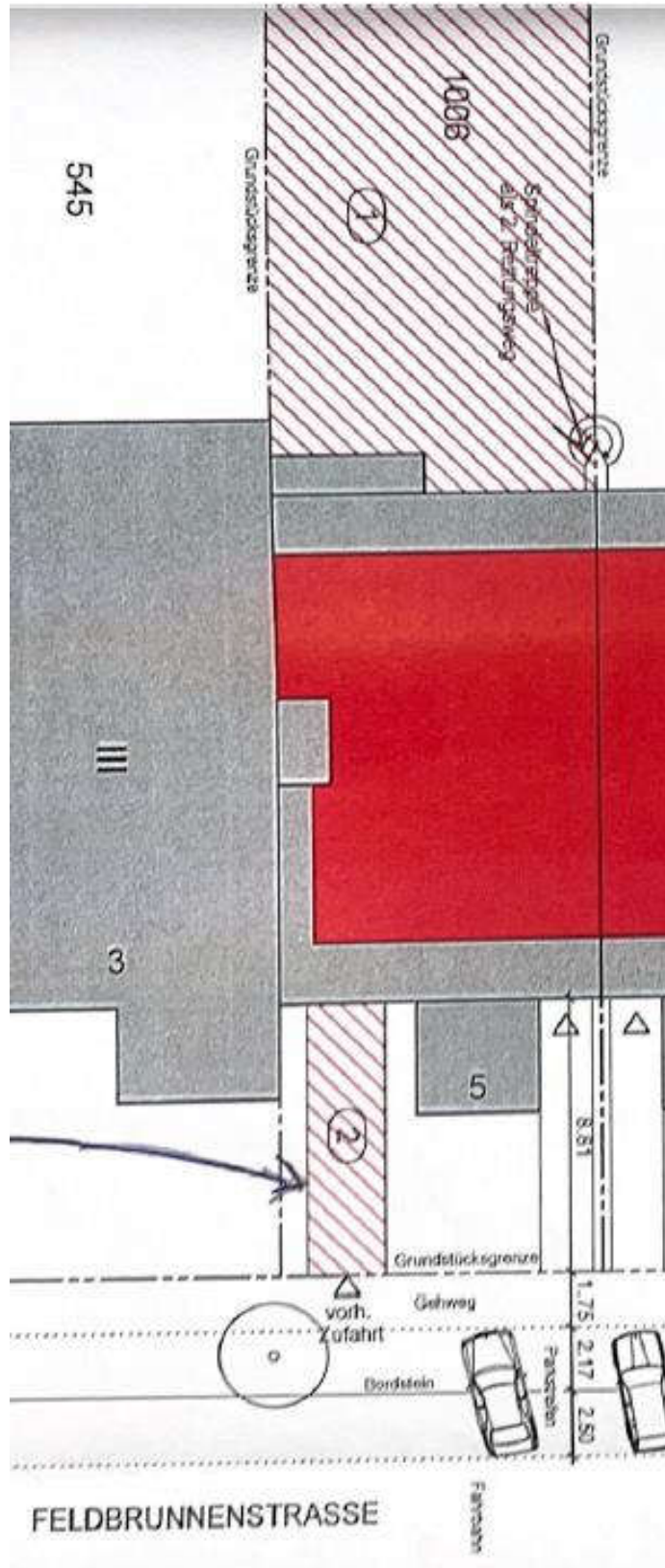
XIV. ANSICHT STRAßENSEITE



XV. ANSICHT RÜCKSEITE



## XVI. LAGEPLAN SONDERNUTZUNGSRECHTE





## XVIII. ANLIEGERBESCHEINIGUNG



### Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke

BWFGB – Amt B, Gänsemarkt 36, D - 20354 Hamburg

Hauke Kruse Sachverständiger in Hamburg  
Frau Susanne Schlicht  
Oberstraße 18 A

20144 Hamburg

Bezirksverwaltung  
Anliegerbeiträge  
Gänsemarkt 36  
D - 20354 Hamburg  
Telefon 040 - 4 28 23 - 2592 Zentrale - 4242  
Telefax 040 - 4279 23990

Ansprechpartner: Herr Petersen  
Zimmer: 339  
Funktionspostfach:  
anliegerbeitraege@bwfgb.hamburg.de

Az.: B32/11 RO 6687-6690W

Hamburg, 25.04.2023

Ihr Zeichen: 71 K 6/23

#### Bescheinigung über Anliegerbeiträge

für das Grundstück

Straße: Feldbrunnenstraße 5  
Grundbuch: Rotherbaum  
Blatt: 6687  
Flurstück: 1006

#### Erschließungsbeiträge

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

#### Sielbaubeiträge

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

#### Sielanschlussbeiträge

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

#### Wohnungseigentum

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

„Im Falle einer Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Wohnungseigentums nimmt die Freie und Hansestadt Hamburg den Vorrang etwa noch zu zahlender Sielbeiträge (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 Zwangsversteigerungsgesetz in Verbindung mit dem Sielabgabengesetz) nur für jeden Bruchteil der Sielbeiträge in Anspruch, zu dem die Miteigentümer am Grundstück beteiligt

sind. Die persönliche Haftung des Wohnungseigentümers als Gesamtschuldner (nach dem Siedabgabengesetz) bleibt durch diese Erklärung unberührt."

Gebühr

Die Gebühr für diese Bescheinigung beträgt 48,38 Euro.  
Hierüber ergeht ein gesonderter Gebührenbescheid. Zahlungen sind aufgrund des Gebührenbescheides zu entrichten.



Petersen

XIX. AUSKUNFT AUS DEM BAULASTENVERZEICHNIS



Freie und Hansestadt Hamburg  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2023-1442947

30. Januar 2023

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS  
BAULASTENVERZEICHNIS**

Ihr Zeichen: Feldbrunnenstraße 5

Für das Flurstück 1006 ---

der Gemarkung Rotherbaum ---

sind im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO)  
vom 14. Dezember 2005 folgende Belastungen eingetragen.

**Baulastenblattnummer 932972 ---**

(siehe Anlage: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, 8 Seiten)

Es wird darauf hingewiesen, dass bereits vor Einführung des Baulastenverzeichnisses 1969 baulastenähnliche Belastungen oder Beschränkungen wie z.B. Hofgemeinschaften begründet worden sein können. Diese konnten bisher nicht alle in das Baulastenverzeichnis des Landesbetriebes Geoinformation und Vermessung übernommen werden. Auch die nicht in das Verzeichnis eingetragenen Belastungen können noch wirksam sein; Unterlagen darüber sind ggf. in den Bau- oder Grundstücksakten bei der zuständigen Bauaufsichtsdienststelle zu finden.

Auskünfte hierzu erteilt das Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt:

**Bezirksamt Eimsbüttel, Fachamt Bauprüfung/Abteilung Kerngebiet, Grindelberg 62/66,  
20144 Hamburg, Tel.: (040) 42801-3435, FAX (040) 42801-2949**

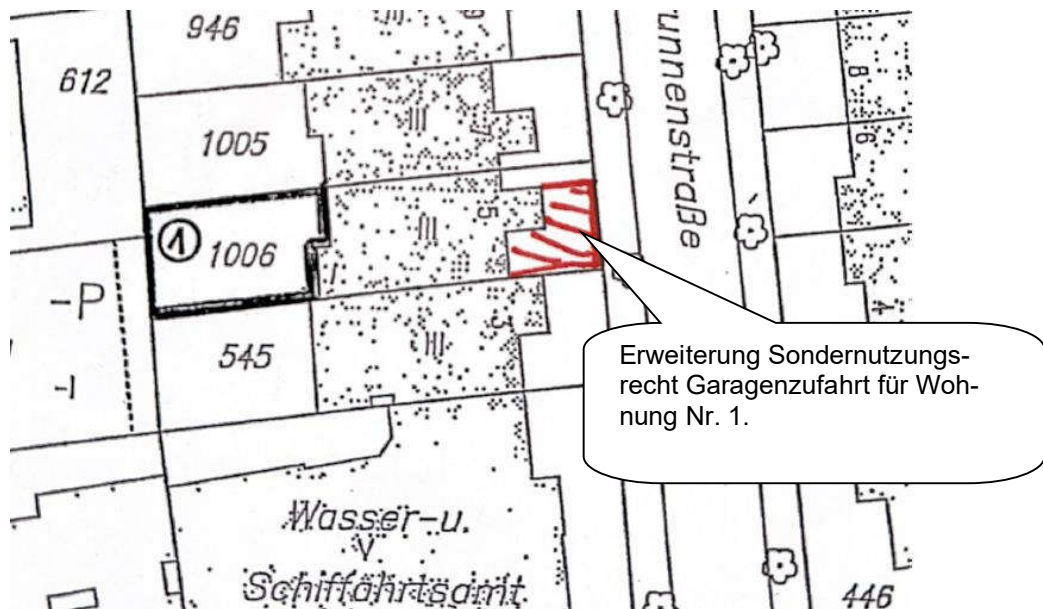
## XX. UMFANG DES WOHNUNGSEIGENTUMS NR. 1 LAUT TEILUNGSERKLÄRUNG

1. Miteigentumsanteil von **66,87** 4.388/10.000stel

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räumlichkeiten mit einer Wohn-/Nutzfläche von ca. 301 qm, einschließlich Schwimmbad und Garage, belegen im Kellergeschoss und Erdgeschoss.

Dem jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentumsrechtes Nr. 1 steht das alleinige Sondernutzungsrecht

- an der in dem als **Anlage 3** beigefügten Lageplan rot schraffiert gekennzeichneten Gartenfläche Nr. 1 nebst Terrasse zu, mit der Einschränkung entsprechend der Grunddienstbarkeit gemäß § 1 (2) dieser Urkunde, insbesondere für den Fluchtweg,
- an der in dem als **Anlage 3** beigefügten Lageplan rot schraffiert gekennzeichneten Zufahrtsfläche Nr. 2 zur Garage zu. *8 gesichert*
- an dem in dem als **Anlage 4** beigefügten Lageplan rot schraffiert gekennzeichneten Zugang KG Garten zu.



## XXI. BAULAST

begl. Abschrift



Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Eimsbüttel

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt - Fachamt Bauprüfung  
Grindelberg 66, 20139 Hamburg

Gz.: E / BP2 / 00061 / 2009 / Baulast

### VERPFLICHTUNGSERKLÄRUNG NACH § 79 HBauO

#### Belastetes Grundstück

Belegenheit Feldbrunnenstraße 5  
Baublock 312-027  
Flurstück 1006 in der Gemarkung Rotherbaum

Baulastgeber/in

#### Begünstigtes Grundstück

Bauvorhaben Dachaufstockung (Staffelgeschoss)  
Geschäftszeichen E/BP2/00062/2009  
Belegenheit Feldbrunnenstraße 7 + 9  
Baublock 312-027  
Flurstück 1005 in der Gemarkung Rotherbaum

Baulastnehmer/in

VERPFLICHTUNGSERKLÄRUNG NACH § 79 HBauO

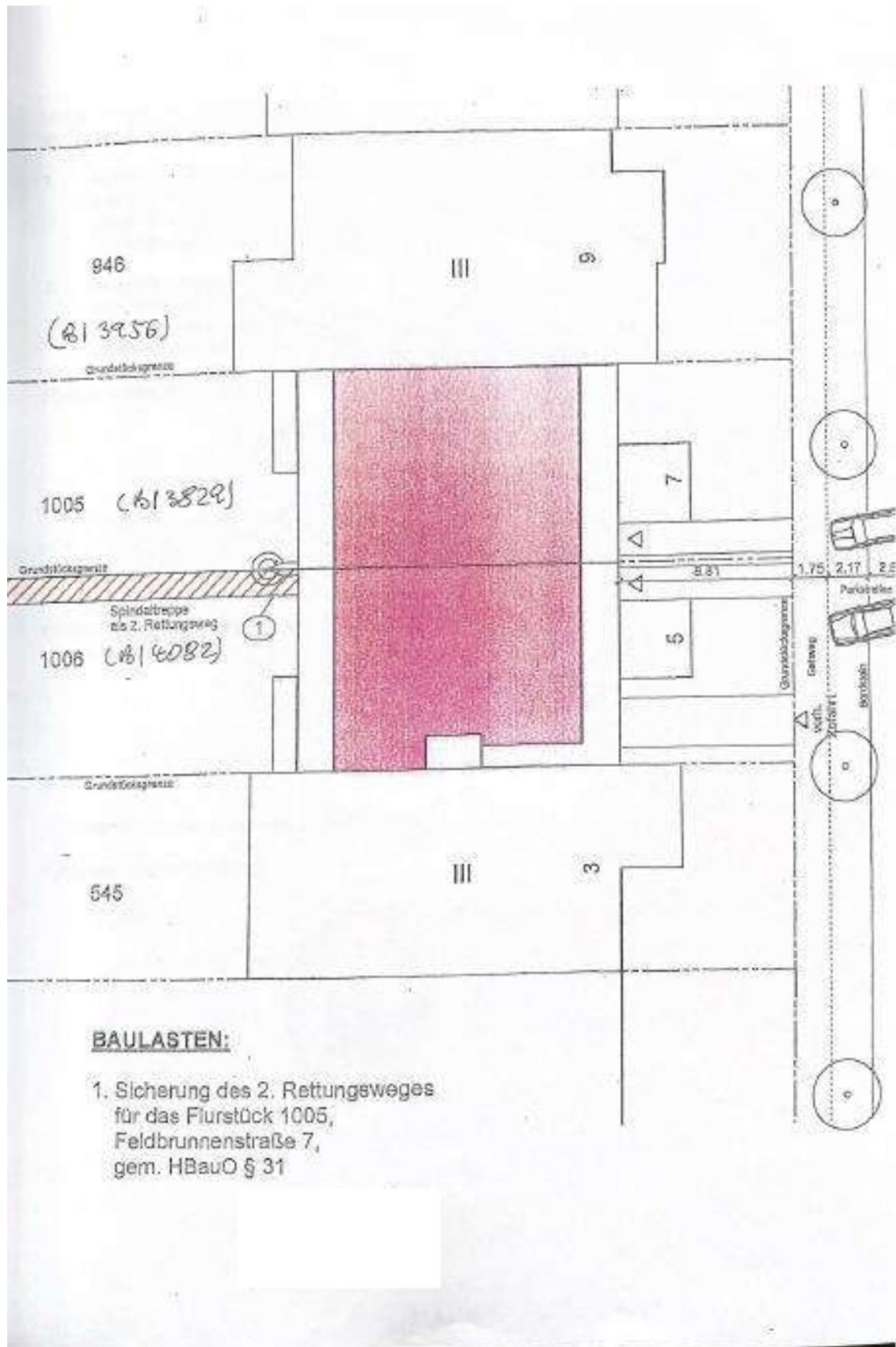
Als Eigentümer/in des belasteten Grundstücks übernehme/n ich/wir die öffentlich-rechtliche Verpflichtung,

zugunsten des Bauvorhabens auf dem Flurstück 1005, Gemarkung Rotherbaum, die in dem beigelegten Lageplan M 1:250 braun schraffierte Baulastfläche als Teilfläche des notwendigen zweiten Rettungsweges zur Verfügung zu stellen (§ 31 HBauO). + 946

Wm ..... den 05.07.2010 .....  
Ort Datum Unterschrift

Die Unterschrift/en ist/sind vor mir geleistet worden

WA ..... den 05.07.2010 .....  
Ort Datum Unterschrift



## XXII. LIEGENSCHAFTSKATASTER



Freie und Hansestadt Hamburg  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung  
Erteilende Stelle: Liegenschaftskataster  
Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücks- und Eigentumsnachweis  
Erstellt am: 30.01.2023  
Auftragsnummer: B33-2023-1442947

#### Flurstück 1006 Gemarkung Rotherbaum Bezirk Eimsbüttel

Gebietszugehörigkeit: Hamburg  
Lage: Feldbrunnenstraße 5,  
Fläche: 453 m<sup>2</sup>  
Tatsächliche Nutzung: 453 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche (Geschlossen)



Hinweise zum Flurstück: Städtebauliches Erhaltungsgebiet "Rotherbaum/Harvestehude"  
Ausführende Stelle: Bezirksamt - Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung  
Baulast "932972"  
Ausführende Stelle: Bezirksamt - Fachamt Bauprüfung

#### Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Wohnungs-/Teileigentum

Buchung: Amtsgericht Hamburg  
Grundbuchbezirk Rotherbaum  
Grundbuchblatt 6687  
Laufende Nummer 1

Eigentümer: 4388/10000 Miteigentumsanteil am Grundstück  
4

Buchung: Amtsgericht Hamburg  
Grundbuchbezirk Rotherbaum  
Grundbuchblatt 6688  
Laufende Nummer 1

Eigentümer: 2099/10000 Miteigentumsanteil am Grundstück  
3

Buchung: Amtsgericht Hamburg  
Grundbuchbezirk Rotherbaum  
Grundbuchblatt 6689  
Laufende Nummer 1

1866/10000 Miteigentumsanteil am Grundstück

## XXIII. STELLUNGNAHME DES FACHAMTES BAUPRÜFUNG



### Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksamt Eimsbüttel

Bezirksamt Eimsbüttel - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 20144 Hamburg

Amtsgericht Hamburg  
Zwangsversteigerungs- und  
Zwangsverwaltungssachen  
Caffamacherreihe 20  
20355 Hamburg



Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
Bauprüfungsteilung Region Süd-WBZ 21-

Grindelberg 62 - 66  
20144 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 01 - 22 33 (Infopunkt WBZ)  
Telefax 040 - 4 27 90 - 30 03  
E-Mail Baupruefung@eimsbuettel.hamburg.de

Ansprechpartnerin: Frau Hacer Yüksel

Zimmer 721  
Telefon 040 - 4 28 01 - 34 58  
Telefax 040 - 4 27 90 3075  
E-Mail Hacer.Yuksel@eimsbuettel.hamburg.de

GZ.: E/WBZ2/00494/2023  
Hamburg, den 8. März 2023

Verfahren: Bauaufsichtliche Belange zum Zwangsversteigerungsverfahren

Grundstück  
Belegenheit  
Baublück  
Flurstück  
Feldbrunnenstraße 5  
3 12-027  
1006 in der Gemarkung: Rotherbaum

Zwangsversteigerungsverfahren 71 K 6/23

### STELLUNGNAHME ZUM ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN

Für das Grundstück gilt

Baustufenplan	Harvestehude / Rotherbaum mit den Festsetzungen: W3g Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
Erhaltungsverordnung	Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Rotherbaum und Harvestehude.



Servicezeiten WBZ (Bauberatung):  
Mo 12:00 - 18:00 Uhr  
Di und Fr 08:00 - 12:00 Uhr  
Do 10:00 - 18:00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel:  
U3 Hoheluftbrücke  
M 4, M 5, 15 Bezirksamt Eimsbüttel

Termine im Fachamt Bauprüfung nur nach Vereinbarung

55

Für das Grundstück bestehen folgende Beschränkungen:

1. Baulast zugunsten des Vorhabens auf den Flurstücken 1005 + 946, Gemarkung Rotherbaum, zur Sicherung einer Teilfläche des zweiten Rettungsweges nach § 31 HBauO (eingetragen im Baulastenverzeichnis unter der Nummer 932972).
2. Auflagen gegen die Eigentümerin bzw. Eigentümer des Grundstückes liegen nicht vor.

Hinweis:

Bei dem Gebäude in der Feldbrunnenstraße 5 handelt es sich um ein reines Wohngebäude. Sollten sich im Gebäude gewerbliche Nutzungen befinden, liegt hierfür keine bauaufsichtliche Genehmigung vor.

## XXIV. AUSZUG AUS DEM BAUSTUFENPLAN MIT LEGENDE



GEÄNDERT GEMÄSS BESCHLUSSE  
DER SENATSKOMMISSION ZUR  
FESTSETZUNG STÄDTEBAU-  
PLÄNE VOM 26. 8. 55  
HAMBURG, DEN 2. SEPT. 1955

*W. Kruse*  
ERSTER BAUDIREKTOR

ERKLÄRUNG	
I. UMGRENZUNG DES PLANGEBIETES	— — — — —
II. DARSTELLUNG DES BESTANDES	
WASSERFLÄCHEN	[Blue box]
ÖFFTL. GRÜNLANDEN	[Green box]
FLÄCHEN MIT BESONDERER NUTZUNG	[Yellow box]
BAHNANLAGEN	[Purple box]
III. DARSTELLUNG DER BAUSTUFE	
W 20, W 2g, W 3g, W 4g	[Red box]
M 20, M 3g, M 4g	[Orange box]
G 3g (M) <small>ASSOCIATIONS-GEBIET, DIE ABSTANDSBESTIMMUNGEN DER BAUSTUFENTAFEL (§ 11 B.P.V.) FÜR MISCHEGEBIET FINDEN ANWENDUNG</small>	[Green box]
BEGRENZUNGSLINIE DER BAUSTUFE	[Dashed line]
IV. BESONDERE VORSCHRIFTEN	
GROSSGARAGEN (VORGESEHEN)	[Circle with dot]
WOHN-GEBIET	[Green box with text: VERBOT JEDER ART GEMEINL. U. HANDWERKL. BETRIEBE, LÄDEN U. WIRTSCHAFTEN SOWIE LEUCHTREKLAME, DAS BAUVOLUMEN VON 4000 M <sup>3</sup> DARF NICHT VERGRÖßERT WERDEN ES DARF NUR AN DER BAULINIE GEBAUT WERDEN, VOR- U. HINTERGÄRTEN SIND ZU ERHALTEN UND VON JEGLICHER BEBAUUNG FREIZUHALTEN.]
WOHN-GEBIET	[Green box with text: ES DARF NUR AN DER BAULINIE GEBAUT WERDEN, VOR- UND HINTERGÄRTEN SIND ZU ERHALTEN UND VON JEGLICHER BEBAUUNG FREIZUHALTEN.]
V. HINWEISE ZUR BEACHTUNG VON BESONDERHEITEN	
GEPL. STRASSEN	[Red dashed line]
GEPL. STRASSENVERBREITERUNG	[Red dashed line with dots]
GEPL. ÖFFTL. GRÜNLANDEN	[Green dashed line]
FÜR SONSTIGE BESONDERE ZWECKE VORBEHALTENE FLÄCHE	[Yellow box]
IN DIESEM GEBIET KÖNNEN BÜROBAUTEN IM AUSNAHMEWEGE ZUGELASSEN WERDEN WENN SIE DEN BEDINGUNGEN DER BAUSTUFE W MIT DER JEWEILIGEN GESCHOSSZAHL ENTSPRECHEN.	
GELTUNGSBEREICH FÜR BAU- U. GARTENANLAGEN	[Blue box]
GELTUNGSBEREICH FÜR BESCHRÄNKTE WERBUNGSANLAGEN	[Yellow box]
ORDNUNGSFLÄCHEN	[Red box]



## XXV. AUSZUG AUS DEM ALTLASTENHINWEISKATASTER



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

Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft  
Neuenfelder Str. 19, 21109 Hamburg

Hauke Kruse  
Oberstraße 18A  
20144 Hamburg

-A21-

Agrarwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten  
Bodenschutz / Altlasten  
Grundsatz, Bodenschutzplanung,  
Informationssysteme  
A21

Neuenfelder Str. 19  
D - 21109 Hamburg

Fax: +49 40 4279-40373

Ansprechpartnerin Martina Landwehr

E-Mail [Altlasthinweiskataster@bukea.hamburg.de](mailto:Altlasthinweiskataster@bukea.hamburg.de)  
[www.hamburg.de/altlasten](http://www.hamburg.de/altlasten)

Az.: 0976/2023

26.05.2023

**Auskunft aus dem Altlasthinweiskataster Hamburg, AZ: 71 K 6/23**  
Feldbrunnenstraße 5, Flurstück 1006

Sehr geehrte

für das von Ihnen genannte Flurstück liegen im Altlasthinweiskataster keine Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen vor.

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

Martina Landwehr

Informationen zu Kampfmittelablagerungen und Bombenblindgängern liegen im Altlasthinweiskataster nicht vor. Diese Auskünfte erteilt die Behörde für Inneres – Feuerwehr - **Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht (GEKV)**. [www.hamburg.de/feuerwehr/gefahrenerkundung/](http://www.hamburg.de/feuerwehr/gefahrenerkundung/)

## XXVI. BODENRICHTWERTAUSKUNFT 01.01.2023 MFH GZF 1,68



Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg

### Auszug aus BORIS.HH

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01222246





Freie und Hansestadt Hamburg

**Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung**  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg

**Auszug aus BORIS.HH**

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

## Bodenrichtwertnummer: 01222246

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	MFH Mehrfamilienhäuser	
Wertrelevante Geschossflächenzahl	1.80	
Gewählter Stichtag	01.01.2023	
Bodenrichtwert	7.746,95 €/m <sup>2</sup>	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl	1.68	
Gewählter Stichtag	01.01.2023	
	7.305,6 €/m <sup>2</sup>	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Feldbrunnenstraße 21
PLZ, Gemeinde	20148 Hamburg
Bezirk	Eimsbüttel
Stadtteil	Rotherbaum
SGE (Stat. Gebietseinheit)	36010
Baublock	312027

Bitte beachten Sie die Erläuterung zu den Bodenrichtwerten zum gewählten Stichtag. Die Erläuterung steht auf BORIS.HH zum Download bereit. Weitere Informationen finden Sie auch unter [www.gutachterausschuss.hamburg.de](http://www.gutachterausschuss.hamburg.de)

## XXVII. STÄDTEBAULICHE ERHALTUNGSVERORDNUNG

### Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Rotherbaum und Harvestehude

Vom 12. August 1997

Auf Grund von § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 20. Dezember 1996 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2049, 2076), in Verbindung mit § 4 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 4. April 1978 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 89), zuletzt geändert am 11. Juni 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 205, 212), wird verordnet:

#### Einzigster Paragraph

(1) Diese Verordnung gilt für die in der anliegenden Karte durch eine schwarze Linie abgegrenzten Flächen zwischen Hallerstraße, Mittelweg, Außenalster und der Universität (Ortsteile 311, 312 und 313).

(2) Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen in dem in Absatz 1 bezeichneten Gebiet der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufrei stellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 1), zuletzt geändert am 21. Januar 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 10, 11), in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist.

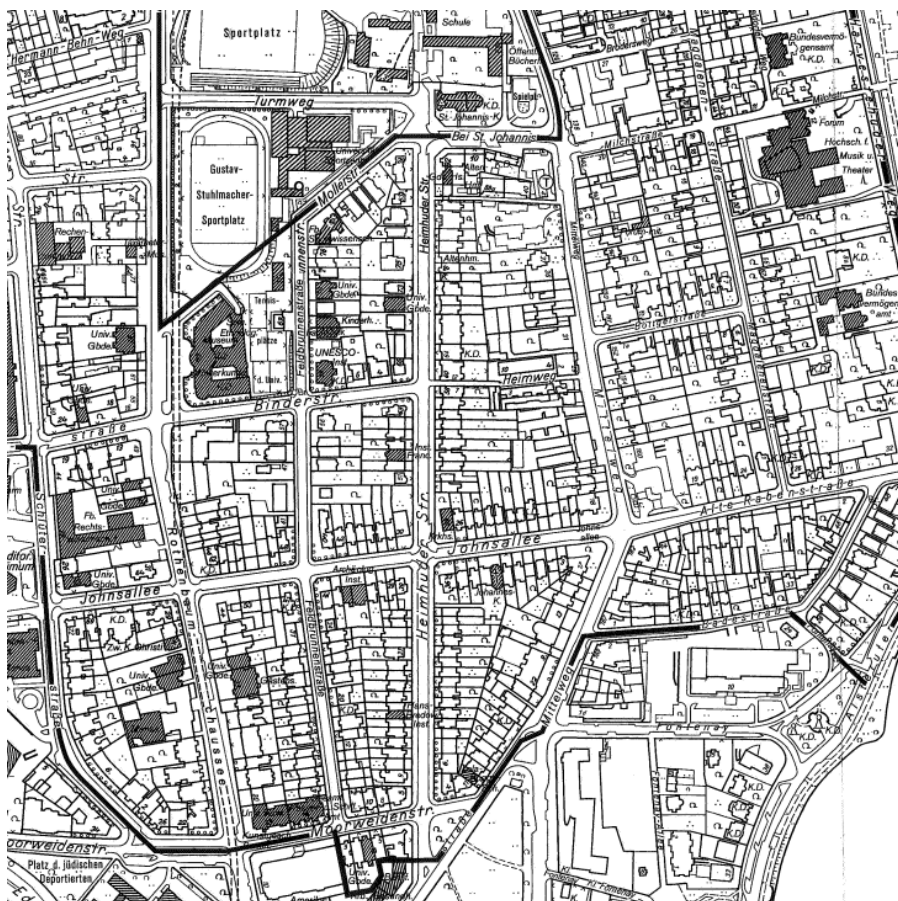
(3) Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

(4) Es wird auf folgendes hingewiesen:

Unbeachtlich sind Mängel der Abwägung, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dem Inkrafttreten dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Gegeben in der Versammlung des Senats,

Hamburg, den 12. August 1997.



## XXVIII. DENKMALSCHUTZ IN DER NACHBARSCHAFT

