

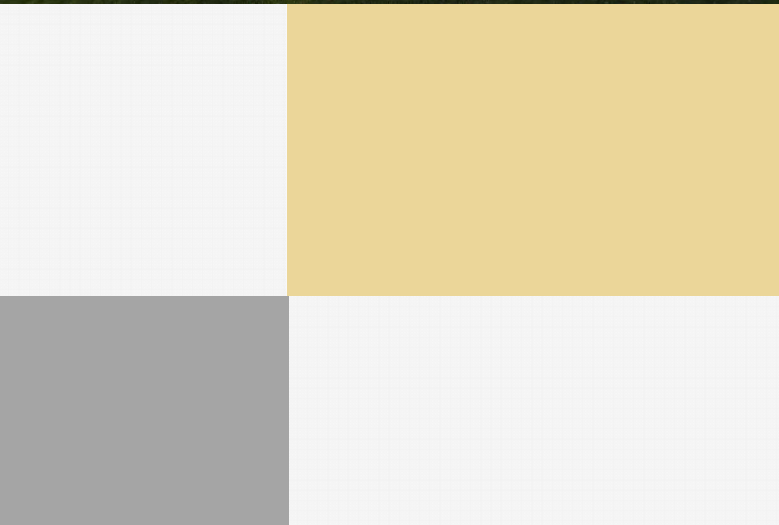
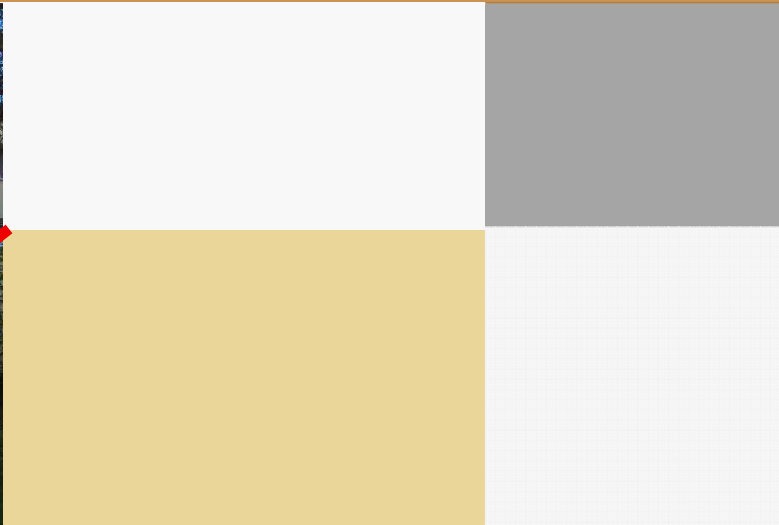


BRITTA HOCHBAUM
Sachverständige in Hamburg

Verkehrswertgutachten

71 K 38/25

Faberstraße 14, 20257 Hamburg



BRITTA HOCHBAUM
Dipl. Bauing. & Dipl. Sachverständige (DIA)

Hans-Henny-Jahnn-Weg 41-45
22085 Hamburg
Tel: 040 - 468 985 090
moin@gutachten-hochbaum.de
www.gutachten-hochbaum.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung von grundstücksrelevanten Daten	2
2.	Allgemeines	3
2.1.	Veranlassung	3
2.2.	Besichtigung und Anwesenheit	3
2.3.	Zur Verfügung stehende Unterlagen	3
3.	Amtliche Daten und rechtliche Verhältnisse	4
3.1.	Wohnungsgrundbuch von Eimsbüttel Blatt 6105	4
3.1.1.	Bestandsverzeichnis	4
3.1.2.	Belastungen in Abteilung II	4
3.2.	Liegenschaftskataster	4
3.3.	Baulasten und Beschränkungen	6
3.4.	Erschließung	6
3.5.	Bauplanerische Ausweisung	7
3.5.1.	Flächennutzungsplan	7
3.5.2.	Durchführungsplan	7
3.6.	Denkmalschutz	8
3.7.	Energieausweis	8
3.8.	Nutzungsverhältnisse	8
4.	Beschreibung	8
4.1.	Beschreibung des Grundstücks	8
4.2.	Beschreibung des Gebäudes	9
4.3.	Beschreibung der Wohnung	12
4.4.	Beschreibung der Außenanlagen	13
5.	Beurteilung	13
5.1.	Größe	13
5.2.	Grundrissgestaltung	14
5.3.	Belichtung	14
5.4.	Ausstattung	14
5.5.	Baulicher Zustand/Schäden und Mängel	14
5.6.	Lage	15
6.	Bewertung	17
6.1.	Vergleichswert	17
6.2.	Marktlage	23
7.	Verkehrswert	25
8.	Verwalter und Wohngeld	27
9.	Anlagen	28
10.	Anmerkungen	35

1. Zusammenfassung von grundstücksrelevanten Daten

Zwangsversteigerungssache:	71 K 38/25
Objekt:	Eigentumswohnung mit Kellerabstellraum und zwei Zimmern, Küche, Bad, Balkon
Straße:	Faberstraße 14
PLZ/Ort:	20257 Hamburg
Lage im Haus:	Wohnung Nr. 8 Erdgeschoss rechts
Stadtteil:	Eimsbüttel
Amtsgericht:	Hamburg
Wohnungsgrundbuch:	von Eimsbüttel Blatt 6105
Gemarkung:	Eimsbüttel
Flurstück:	3058
Grundstücksgröße:	572 m ²
Wertermittlungstichtag:	12. November 2025
Wohnfläche:	ca. 49,90 m ²
Baujahr:	1955
Miteigentumsanteil:	84/1.000
Verkehrswert Wohnung frei lieferbar	€ 310.000,00
Verkehrswert pro m ² Wohnfläche	€ 6.212,00 / m ²
Verkehrswert Wohnung vermietet	€ 230.000,00
Verkehrswert pro m ² Wohnfläche	€ 4.609,00 / m ²

2. Allgemeines

2.1. Veranlassung

Durch Beschluss des Amtsgerichts Hamburg vom 12.08.2025 bin ich im Rahmen der Zwangsversteigerungssache **71 K 38/25** zur Sachverständigen bestellt worden mit dem Auftrag, den Verkehrswert der vorbezeichneten Eigentumswohnung zu ermitteln.

2.2. Besichtigung und Anwesenheit

Eine Besichtigung von Teilen des Hauses und des Grundstücks habe ich am 06.11.2025 vorgenommen. Die Mieter waren von der gewünschten Wohnungsbesichtigung durch den Schuldner nicht informiert. Eine Besichtigung der Eigentumswohnung wurde am 12. November 2025 in Anwesenheit der Mieter nachgeholt.

2.3. Zur Verfügung stehende Unterlagen

- Liegenschaftskarte vom 16.05.2025 (Blatt 11 der Gerichtsakte)
- Wohnungsgrundbuch vom 25.08.2025
- Flurstücks- und Eigentumsnachweise vom Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung vom 02.06.2025 (Blatt 21 der Gerichtsakte)
- Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 25.08.2025
- Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 02.06.2025 (Blatt 25 der Gerichtsakte)
- Durchführungsplan Eimsbüttel, Hoheluft-West, Stellingen Süd, D 50A vom 27.11.1956
- Teilungserklärung vom 28.02.1966
- Grundrisse aus der Bauakte
- Protokoll der Eigentümerversammlung 2024 aus der Gerichtsakte (Blatt 2 ff. der Gerichtsakte)

3. Amtliche Daten und rechtliche Verhältnisse

3.1. Wohnungsgrundbuch von Eimsbüttel Blatt 6105

3.1.1. Bestandsverzeichnis

84/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Eimsbüttel, Flurstück 3058, Hof- und Gebäudefläche, Faberstraße 12, 14, Spengelweg, Grundstücksgröße 572 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Hause Faberstraße 14 im Erdgeschoss rechts belegenen, im Aufteilungsplan mit **Nr. 8** bezeichneten Wohnung.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen Blatt 6098 bis 6109 – vorliegendes Blatt ausgenommen) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Jeder Miteigentümer bedarf zur gänzlichen oder teilweisen Veräußerung seines Wohnungseigentums der schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht bei einer Veräußerung in einem Zwangsversteigerungsverfahren oder durch den Konkursverwalter. Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 28.02. / 29.04.1966 und den Aufteilungsplan vom 05.01.1967 (ON 109/110 in Eimsbüttel Blatt 3032) Bezug genommen; eingetragen am 15.01.1968.

3.1.2. Belastungen in Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuchs ist neben dem Zwangsversteigerungsvermerk **keine** weitere **Belastung** eingetragen.

3.2. Liegenschaftskataster

Das Flurstück ist im Liegenschaftskataster wie folgt bezeichnet:

Flurstück 3058, Gemarkung Eimsbüttel, Bezirk Eimsbüttel

Gebietszugehörigkeit:	Freie und Hansestadt Hamburg
Lage:	Faberstraße 12, Faberstraße 14, Spengelweg
Fläche:	572 m ²
Tatsächliche Nutzung:	572 m ² Wohnbaufläche (geschlossen)

Hinweise zum Flurstück: **Bombenblindgängerverdacht**

Ausführende Stelle: Behörde für Inneres – Feuerwehr

Soziales Erhaltungsgebiet

„Eimsbüttel, Hoheluft-West, Stellingen Süd“

Ausführende Stelle:

Bezirksamt – Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Bezugnehmend auf den **Bombenblindgängerverdacht** weist die Kampfmittelverordnung¹ auf Folgendes hin:

§ 5 - Verantwortlichkeit der Grundstückseigentümerin oder des Grundstückseigentümers

Die Eigentümerin oder der Eigentümer eines Grundstücks ist aufgrund ihrer bzw. seiner Zustandsverantwortlichkeit nach den allgemeinen ordnungsrechtlichen Vorschriften verpflichtet, Gefahren und Schäden Dritter durch Kampfmittel auf dem Grundstück zu beseitigen beziehungsweise zu verhindern.

§ 6 - Vorsorgepflichten bei Eingriffen in den Baugrund

(1) Vor Beginn baulicher Maßnahmen, die mit Eingriffen in den Baugrund verbunden sind, ist die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer oder, wenn diese bzw. dieser die Baumaßnahmen nicht selbst durchführt oder durchführen lässt, die Veranlasserin oder der Veranlasser des Eingriffs in den Baugrund nach Einwilligung der Grundstückseigentümerin bzw. des Grundstückseigentümers verpflichtet, bei der zuständigen Behörde eine Auskunft einzuholen, ob für den betroffenen Baubereich ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel besteht. Die Auskunft soll innerhalb einer Frist von vier Wochen erteilt werden. Satz 1 gilt nicht, wenn die bzw. der Verpflichtete sichere Kenntnis über die Einstufung der Fläche im Verdachtsflächenkataster hat.

(2) Ist der betroffene Baubereich danach als Verdachtsfläche nach § 1 Absatz 4 eingestuft, ist die Grundstückseigentümerin bzw. der Grundstückseigentümer oder die Veranlasserin bzw. der Veranlasser des Eingriffs in den Baugrund verpflichtet, geeignete Maßnahmen vorzunehmen, soweit diese zur Verhinderung von Gefahren und Schäden durch Kampfmittel bei der Durchführung der Bauarbeiten erforderlich sind.

¹ KampfmittelVO der Freien und Hansestadt Hamburg vom 13.12.2005

Für Erweiterungen der bestehenden Bebauung oder eine Neubebauung besteht gegenwärtig keine Veranlassung. In Hamburg findet sich ein entsprechender Hinweis für eine Vielzahl von Grundstücken, ohne dass dies Auswirkungen auf den Verkehrswert hätte.

Für die hier geltende **soziale Erhaltungsverordnung** Eimsbüttel, Hoheluft-West, Stellingen Süd ist zum Wertermittlungstichtag kein nennenswerter Einfluss auf die Verkehrswerte von Mehrfamilienhäusern und Eigentumswohnungen nachweisbar. Allerdings weist die Stadt regelmäßig auf die Möglichkeit hin, ihr gesetzliches Vorkaufsrecht ausüben zu können, um die Käufer in Einzelfällen auch zur Unterzeichnung einer sogenannten „Abwendungserklärung“ zu veranlassen. In dieser kann dann massiv auf die künftige Mietpreisgestaltung Einfluss genommen werden.

3.3. Baulasten und Beschränkungen

Für das Flurstück 3058 der Gemarkung Eimsbüttel sind im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 **keine Baulasten** eingetragen.

3.4. Erschließung

Die Straßen Faberstraße und Spengelstraße sind endgültig hergestellt worden. Für die endgültige Herstellung werden **Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben**.

Vor der Front Faberstraße und vor der Front Spengelweg liegen Mischwassersiele. Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei den jetzigen besielten Frontlängen des Grundstücks **keine Sielbaubeiträge** mehr erhoben.

Die nachfolgende Wertermittlung berücksichtigt daher einen erschließungsbeitragsfreien, abgabefreien und voll erschlossenen Grundstückszustand.

(Weitere Einzelheiten zur Erschließung ergeben sich aus der diesem Gutachten beigefügten Bescheinigung der Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke vom 25.08.2025.)

3.5. Bauplanerische Ausweisung

3.5.1. Flächennutzungsplan

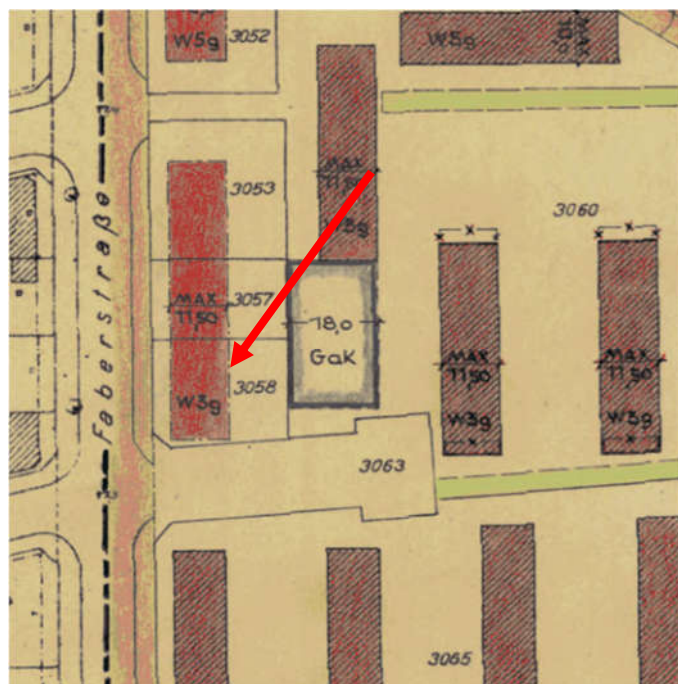
Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung² vom 22. Oktober 1997 stellt das zu bewertende Grundstück als „Wohnbaufläche“ dar.

3.5.2. Durchführungsplan

Das Grundstück befindet sich im Bereich des Durchführungsplans Eimsbüttel, Hoheluft-West, Stellingen Süd, D 50A vom 27.11.1956.

Für das Gebäude Faberstraße 14 mit der zu bewertenden Wohnung besteht die Ausweisung **W III g** (Wohngebiet, **3**-geschossige, **g**eschlossene Bauweise). Die maximale Gebäudetiefe darf 11,50 m betragen. Baulinien sind ausgewiesen.

Auf Flurstück 3058 befindet sich ein Mehrfamilienhaus mit zwei Hauseingängen.



Ausschnitt aus dem Durchführungsplan D 50A vom 27.11.1956

Zudem gelten die Bedingungen der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938.

² HmbGVBl. S. 485 (einschließlich der 1. -174. Änderung, Stand 11.06.2021, und der 1.-13. Berichtigung, Stand 07.05.2018)

3.6. Denkmalschutz

Das Gebäude Faberstraße 14 steht nicht unter Denkmalschutz.

3.7. Energieausweis

Für das Gebäude Faberstraße 14 liegt mir kein Energieausweis vor.

3.8. Nutzungsverhältnisse

Die Wohnung ist vermietet. Laut Aussage des Mieters besteht das aktuelle Mietverhältnis seit dem 01.01.2009 und läuft auf unbestimmte Zeit. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt € 468,00 und die Betriebskosten belaufen sich auf € 180,00.

4. Beschreibung

4.1. Beschreibung des Grundstücks

Das Flurstück weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf, der in seiner Gesamtform annähernd rechteckig ist.

Die nördliche Grundstücksgrenze verläuft über eine Länge von ca. 26 m rechtwinklig zur östlichen Grundstücksgrenze, die sich über etwa 19 m erstreckt.

Die südliche Grundstücksgrenze grenzt an den öffentlichen Gehweg des Spengelwegs und weist eine Länge von rund 22 m auf. Sie schließt in einem etwas größeren Winkel als 90° an die östliche Grenze an.

Die südwestliche Grundstücksecke ist über etwa 4,5 m um ca. 45° abgelenkt.

Die westliche Grundstücksgrenze verläuft mit einer Länge von ca. 18 m parallel zur östlichen Grenze.

Das Flurstück ist somit annähernd rechteckig, mit einer geringfügigen Abweichung im südwestlichen Bereich.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Mehrfamilienhaus mit zwei Hauseingängen und insgesamt 12 Wohneinheiten.

4.2. Beschreibung des Gebäudes

Das dreigeschossige, unterkellerte Mehrfamilienhaus befindet sich vorwiegend auf der westlichen Grundstückshälfte und steht giebelständig zum Spengelweg. Die Hauseingänge befinden sich nicht an der Faberstraße, sondern auf der straßenabgewandten Ostseite.

Auf jeder Etage befinden sich jeweils zwei Wohnungen. Es handelt sich hier um ein sogenanntes zweispänniges Gebäude.

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 8 befindet sich im Erdgeschoss rechts des Hauseingangs Nr. 14.



Gebäuderückseite von der Faberstraße (Westen)



Gebäudevorderseite von der Gartenseite (Osten) mit den Hauseingängen Nr. 12 und Nr. 14



Gebäudeecke zum Spengelweg (Südosten)



Giebelseite zum Spengelweg (Südwesten)



Hauseingang Nr. 14 (Osten)

Baujahr 1955 - Aufteilung in Wohnungseigentum 1966

Bauart massiv, Streifenfundamente, Stahlbetondecken, Klinkerfassade, oberste ca. 40 cm der Dachgeschossfassade verputzt und leicht zurückversetzt, vermutlich zur Taubenabwehr nachträglich angebrachte, mit Maschendrahtzaun bespannte Holzrahmen, flach geneigtes Pultdach mit Bitumenbahnabdichtung, hölzerner Dachüberstand, sichtbare Balkenköpfe, Fallrohre aus Zink, Kunststoff und Kupfer, Regenrinnen aus Zink, isolierverglaste Kunststoffenster, an den Fenstern der Ostseite teilweise Außenrolläden, Fenstersohlbänke aus Flachklinker, Hauseingangstür aus Kunststoff mit großen Glasausschnitten, Klingel- und Gegensprechanlage, ebenerdiger Eingangsbereich, kleines Betonvordach mit Kupfereinfassung.

Eingangsbereich des Treppenhauses: Fensterband, Wände im Sockelbereich mit leichter Struktur verputzt, Massivtreppen mit Terrazzobelag, Treppengeländer aus Metall mit Mipolamhandlauf, Briefkastenanlage im Eingangsbereich.

Kellergeschoss: Stahlkellertüren zu den Kellerabschnitten und zum Treppenhaus, roher Betonfußboden, Wände gestrichenes Mauerwerk, Decke schalungsrau, Holzkellertüren für Kellerabstellräume, Holzkellerfenster.

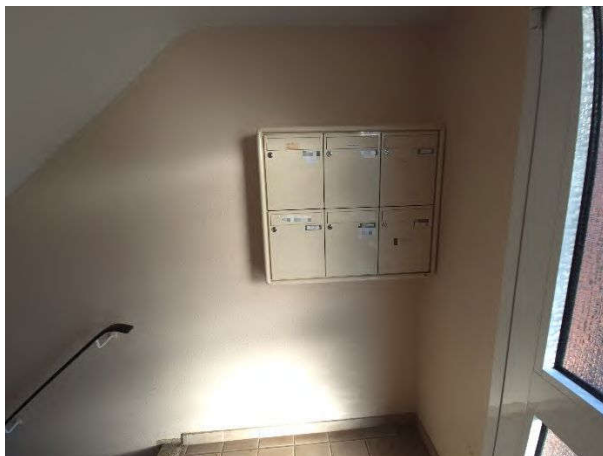
Die Wohnungen werden mittels einer Gas-Zentralheizung beheizt und über Elektroeinzelgeräte mit Warmwasser versorgt.



Hauseingangstür von außen



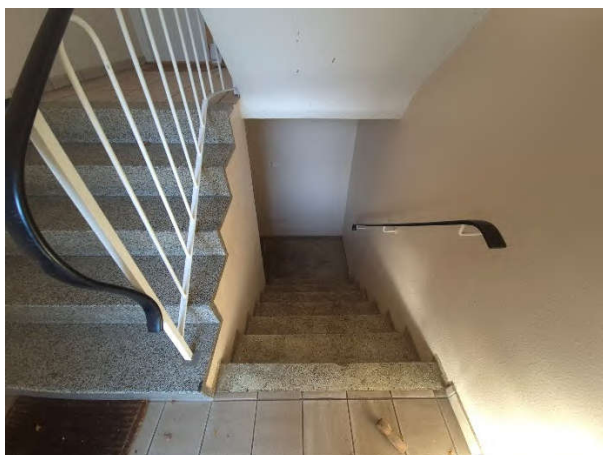
Hauseingangstür innen



Treppenhaus mit Briefkastenanlage



Treppenhaus mit Wohnungseingangstür Wohnung Nr. 8



Treppenhaus vom Hauseingang zum Keller

4.3. Beschreibung der Wohnung

Die Aufteilung der Wohnung ergibt sich entsprechend der beigefügten Grundrisszeichnung. Danach sind im Einzelnen folgende Räume vorhanden:

Wohnung Nr. 8 - Erdgeschoss rechts

1. Flur, ca. 5,80 m², Laminat-Fußbodenbelag, Wände und Decke tapeziert und gestrichen, Gegensprechanlage
2. Zwischenflur, ca. 2,00 m², Laminat-Fußbodenbelag, Wände und Decke tapeziert und gestrichen, Wandschrank
3. Küche, ca. 5,90 m², PVC-Fußbodenbelag, Fliesenspiegel, sonst Wände und Decke tapeziert und gestrichen, Einbauküche mit Edelstahl-Spülbecken, Warmwasser über Durchlauferhitzer, Kochfeld mit Kochmulden, Backofen, Heizkörper, isolierverglastes Kunststoffenster
4. Wohnzimmer, ca. 15,80 m², Laminat-Fußbodenbelag, Wände und Decke tapeziert und gestrichen, Heizkörper, isolierverglastes Kunststoffensterelement mit Balkontür als Zugang zum
5. Balkon, ca. 3,00 m² (hälftig zur Wohnfläche angerechnet mit ca. 1,50 m²), Fliesenfußbodenbelag, Metallgeländer mit Balkonbekleidung aus Kunststoff



Balkon Wohnung Nr. 8

6. Bad, ca. 3,90 m², Fliesenfußboden, Wände raumhoch gefliest, abgehängte Decke tapeziert und gestrichen, Hänge-WC mit Spülkasten auf Putz, Badewanne, Waschbecken, Warmwasser über Durchlauferhitzer in der Küche, kein Heizkörper

- Schlafzimmer, ca. 15,00 m², Laminat-Fußbodenbelag, Wände und Decke tapeziert und gestrichen, Heizkörper, isolierverglastes Kunststofffenster

Die maßgebliche Wohnfläche der Zweizimmerwohnung beträgt ca. 49,90 m².

Gemäß Teilungsplan beträgt die Wohnfläche 48,81 m².

Den Wohnungseigentümern der Wohnungen steht jeweils ein Kellerabstellraum zur Verfügung, der zum Gemeinschaftseigentum gehört.

Die Maßangaben sind dem Grundriss entnommen und daraus die Raumgrößen berechnet worden. Sie erheben keinen Anspruch auf unbedingte Genauigkeit, sondern dienen lediglich der Beschreibung. Sie stellen insbesondere keine Wohnflächenberechnung im Sinne der gesetzlichen Vorschriften oder eine zugesicherte Eigenschaft dar.

4.4. Beschreibung der Außenanlagen

Das gesamte Gelände ist durch Hecken oder Stahlgitterzäune vom öffentlichen Gehweg und von angrenzenden Grundstücken überwiegend abgegrenzt. Zur Westseite zum öffentlichen Gehweg ist das Grundstück durch Hecken abgegrenzt. Zwischen Gebäude und Hecke befinden sich ein Kiesstreifen und ein schmaler Rasenstreifen. Diese Fläche kann über eine Metallgartenpforte, die sich in der Hecke befindet, betreten werden. Der Zugang zu den beiden Hauseingängen ist offen und die Zuwegung besteht aus Waschbetonplatten. Der östliche Grundstücksteil ist überwiegend durch Rasenflächen begrünt. Zudem befinden sich auf dem Grundstück Bäume, Büsche und Sträucher.

5. Beurteilung

Die Wohnung ist in ihrer Größe, Aufteilung, Belichtung und Ausstattung wie folgt zu beurteilen:

5.1. Größe

Mit einer Wohnfläche von etwa 50 m² handelt es sich um eine gut ausreichend große Zweizimmerwohnung. Das Wohnzimmer mit knapp 16 m², die Küche mit knapp 6 m² und das Bad mit knapp 4 m² fallen klein aus. Das Schlafzimmer hat mit etwa 15 m² eine ausreichende Größe.

Der Anteil der Verkehrsflächen fällt leicht überdurchschnittlich aus.



5.2. Grundrissgestaltung

Der Grundriss ist effizient gestaltet. Betreten wird die Wohnung über den Flur, der alle Räume erschließt. Zwischen Flur und Küche befindet sich ein kleiner Zwischenflur. Der Balkon kann über das Wohnzimmer erreicht werden.

5.3. Belichtung

Die Wohnung ist durchschnittlich gut belichtet. Der Flur und das Bad befinden sich innenliegend und werden nicht mit Tageslicht versorgt. Das Wohnzimmer könnte mit dem großen Fensterelement sehr gut belichtet sein, wird jedoch über den darüber liegenden Balkon verschattet.

5.4. Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnung kann als veraltet und nicht mehr zeitgemäß bezeichnet werden.

5.5. Baulicher Zustand/Schäden und Mängel

Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem ordentlichen und recht gepflegten Zustand. Große bauliche Schäden und Mängel waren bei der Besichtigung des Mehrfamilienhauses und der Wohnung nicht festzustellen.

An der Kellerdecke wurden in Teilbereichen dünne Styroporplatten angebracht. Sofern diese der Wärmedämmung dienen sollen, entspricht deren Ausführung nicht den heutigen energetischen Anforderungen an eine Kellerdeckendämmung.

Aus dem ETV-Protokoll 2024 der WEG Faberstraße 12 und 14 geht hervor, dass die festgestellten Schäden aus der Dichtigkeitsprüfung 2023 beseitigt werden sollen und die Kosten hierfür aus der Instandhaltungsrücklage entnommen werden.

Die Hausverwaltung wurde von der WEG beauftragt, Angebote zur Änderung der Beheizungsart auf Fernwärme einzuholen.

5.6. Lage

Die Lage des Grundstücks ist hinsichtlich der bei der Belegenheit zu berücksichtigenden Faktoren wie folgt zu beurteilen:

Allgemeine Lage und Umgebung

Die Faberstraße ist eine mäßig befahrene, überwiegend von Anliegerverkehr geprägte Wohnstraße im Hamburger Stadtteil Eimsbüttel. Die Faberstraße verbindet den Eimsbütteler Marktplatz (B 5) mit der Lappenbergsallee. Die umgebende Bebauung besteht überwiegend aus Mehrfamilienhäusern. Der südlich des Flurstücks belegene Spengelweg ist eine kurze Sackgasse mit ruhigem Anliegerverkehr. Der Straßenverkehrslärm der B 5 am Eimsbütteler Marktplatz ist außerhalb der zu bewertenden Wohnung deutlich wahrnehmbar. Die Wohnung selbst wird jedoch kaum durch die von dort ausgehenden Verkehrsimmissionen beeinträchtigt. Der Eimsbütteler Marktplatz ist eine sechsspurige, sehr stark befahrene Durchgangsstraße (Bundesstraße 5), die wiederum die Fruchttallee mit der Kieler Straße verbindet. Sie ist eine der Hauptzubringerstraßen von der Hamburger Innenstadt zur Autobahn A 7 (Kiel/Flensburg – Hannover). Öffentliche Parkplätze sind sowohl in der Faberstraße als auch am Spengelweg in unzureichender Menge verfügbar. Die Parkplätze befinden sich in einer Anwohnerparkzone, sodass das Parken hier kostenpflichtig ist.

Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung dieses nordwestlichen, noch sehr zentralen Stadtteils von Hamburg ist als gut zu bewerten. Die U-Bahn-Station Osterstraße liegt etwa 700 m fußläufig entfernt. Die Bushaltestelle Apostelkirche befindet sich nur 200 m entfernt an der Lappenbergsallee. Hier verkehrt der Metrobus 4 (Wildacker, Eidelstedt Zentrum, Osterstraße, Schlump, Dammtor, Jungfernstieg, Rathausmarkt, Brandstwiete). Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist durch die nahegelegene, knapp 150 m entfernte B 5 (Eimsbütteler Marktplatz) sowie die etwa 400 m entfernte B 4 (Kieler Straße) gegeben. Der Hamburger Rathausmarkt in der Innenstadt befindet sich etwa 4,5 km entfernt.

Medizinische Versorgung

Die Apostel-Apotheke ist etwa 150 m entfernt zu erreichen. Eine Praxis für Allgemeinmedizin ist etwa 150 m vom zu bewertenden Objekt entfernt in der Rellinger Straße zu erreichen. Das Agaplesion-Klinikum ist das nächstgelegene allgemeine Krankenhaus und liegt rund 2 km entfernt.

Bildungseinrichtungen

Die Belegenheit zu Schulen kann als gut bezeichnet werden. In der Eduardstraße befindet sich die Grundschule Eduardstraße (Ganztagsgrundschule) in einer fußläufigen Entfernung von 400 m. Die Kurt-Tucholsky-Stadtteilschule in der Eckernförder Straße ist fußläufig gut 1 km entfernt. Das Gymnasium Kaiser-Friedrich-Ufer ist in knapp 2 km Entfernung zu erreichen.

Diverse Kindertagesstätten befinden sich in direkter Umgebung.

Einkaufsmöglichkeiten

Gute Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ca. 700 m entfernt an der Osterstraße. Zudem findet einmal in der Woche der Wochenmarkt Grundstraße statt.

Freizeit und Erholung

Grünflächen sind in kleinem Umfang (Unnapark, Wehbers Park) in der Nähe vorhanden.

Zusammenfassend kann hier von einer ruhigen und sehr begehrten Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur gesprochen werden. Basierend auf den Bodenrichtwerten handelt es sich nach der Kategorisierung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg um eine gute Lage.

6. Bewertung

Meine Bewertung habe ich vorgenommen unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV³ mit deren „Anwendungshinweisen – ImmoWertA“⁴. Grundsätzlich sind Eigentumswohnungen im Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV zu bewerten, sofern eine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen zur Verfügung steht.

Durch die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Hamburg werden Eigentumswohnungen mit den erforderlichen Marktdaten bereitgestellt, sodass eine belastbare und marktkonforme Ableitung des Vergleichswertes möglich ist. Das Vergleichswertverfahren ist somit sachgerecht und gewährleistet eine nachvollziehbare und realitätsnahe Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung.

Zusätzlich kann mit der Anwendung der vom Gutachterausschuss Hamburg veröffentlichten Vergleichszahlen und Formeln eine Plausibilisierung des Ergebnisses vorgenommen werden.

6.1. Vergleichswert

Zur Durchführung des Vergleichswertverfahrens habe ich eine Abfrage aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses durchgeführt. Dabei wurden folgende Suchkriterien angegeben:

- Eigentumswohnungen nicht vermietet
- Wohnlagen in Eimsbüttel, Altona-Nord
- Baujahr von 1940 bis 1959
- Wohnfläche von 35 m² bis 65 m²
- Kaufvertragsabschluss seit 01.01.2023

Die Abfrage hat 27 Vergleichsobjekte ergeben.

³ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 19. Juli 2021 – BGBl 2021, Teil I Nr. 44, S. 2805

⁴ Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung vom 20. September 2023

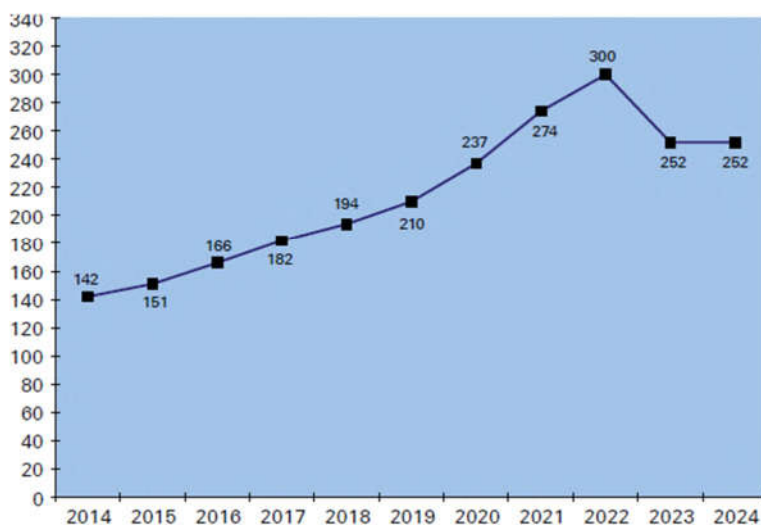
Sieben dieser Vergleichsobjekte sind durch einen sehr hohen Wertminderungsbetrag beeinflusst, sodass ich diese aus der Stichprobe aussortiere, da die Objekte dann nicht mehr vergleichbar sind.

Die Vergleichsobjekte sind meines Erachtens nur bei ähnlichem Bodenrichtwertniveau akzeptabel. Für diese Stichprobe von nun noch 20 Vergleichsobjekten ist das der Fall.

Die Preise der Vergleichsobjekte sind zu unterschiedlichen Zeitpunkten entstanden. Um diese vergleichbar zu machen, werden diese mit dem vom Gutachterausschuss statistisch ermittelten Preisindex für Eigentumswohnungen auf den Bewertungszeitpunkt umgerechnet. Dieser wurde von mir bis zum letzten Feststellungszeitpunkt 01.07.2024 monatsweise interpoliert. Indizes nach dem 01.07.2024 wurden noch nicht veröffentlicht.

In der Vergangenheit konnte ich bei stetig steigenden Quadratmeterpreisen für Eigentumswohnungen den Preisindex linear fortschreiben, was mir mit der Veränderung der Marktsituation nicht mehr möglich ist. Nach der zwischen Juni 2022 und Juni 2023 drastisch gesunkenen Nachfrage ist das Kaufinteresse wieder spürbar und die Nachfrage nach Eigentumswohnungen stabilisiert sich langsam wieder. Dies drückt sich im stagnierenden Preisindex aus, den ich bei der Indizierung der Kauffälle nach dem 01.07.2024 berücksichtigt habe.

Preisindex von Eigentumswohnungen (1.7.2010 = 100)



Auszug aus dem Immobilienmarktbericht Hamburg 2025⁵

⁵ "Immobilienmarktbericht Hamburg 2025", herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg © Freie und Hansestadt Hamburg. Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf den 01.07. eines jeden Jahres.

Von den 20 Vergleichsobjekten war die Streuung der Wohnungen dieser Stichprobe so groß, dass eine zuverlässige Aussage über die anzusetzende Preisspanne nicht möglich war. Daher wurden zwei Objekte, deren indizierte Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche weit entfernt vom Mittelwert lagen (sogenannte Ausreißer), aussortiert.

Laufende Nummer	Stadtteil	Lagebezeichnung	Datum des Vertrages	Baujahr	Kaufpreis [€]	Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis/m ² Wohnfläche [€/m ²]	Preisindex 2010 = 100	Kaufpreis/m ² indiziert November 2025 252,00
2	Altona-Nord	Goldbachstraße	20.06.2025	1956	396.000,00 €	65	6.092,31 €	252,00	6.092,31 €
3	Eimsbüttel	Henriettenstraße	15.04.2025	1957	415.000,00 €	58	7.155,17 €	252,00	7.155,17 €
4	Eimsbüttel	Alardusstraße	20.03.2025	1956	269.000,00 €	42	6.404,76 €	252,00	6.404,76 €
10	Eimsbüttel	Im Gehölz	29.04.2024	1952	300.000,00 €	46	6.521,74 €	252,00	6.521,74 €
12	Eimsbüttel	Tresckowstraße	18.04.2024	1959	375.000,00 €	55	6.818,18 €	252,00	6.818,18 €
13	Altona-Nord	Langenfelder Straße	10.04.2024	1955	349.000,00 €	65	5.369,23 €	252,00	5.369,23 €
14	Eimsbüttel	Fruchtallee	20.02.2024	1956	261.000,00 €	44	5.931,82 €	252,00	5.931,82 €
15	Eimsbüttel	Marthastraße	08.01.2024	1954	295.000,00 €	54	5.462,96 €	252,00	5.462,96 €
16	Eimsbüttel	Eduardstraße	19.12.2023	1959	268.000,00 €	45	5.955,56 €	252,00	5.955,56 €
17	Eimsbüttel	Sillemstraße	17.11.2023	1955	279.000,00 €	40	6.975,00 €	252,00	6.975,00 €
18	Altona-Nord	Max-Brauer-Allee	17.10.2023	1955	290.000,00 €	51	5.686,27 €	252,00	5.686,27 €
19	Eimsbüttel	Alardusstraße	10.08.2023	1956	368.000,00 €	50	7.360,00 €	252,00	7.360,00 €
20	Altona-Nord	Goldbachstraße	27.06.2023	1956	390.000,00 €	57	6.842,11 €	252,00	6.842,11 €
22	Eimsbüttel	Charlottenstraße	26.05.2023	1959	314.000,00 €	55	5.709,09 €	256,00	5.619,89 €
23	Eimsbüttel	Alardusstraße	30.03.2023	1945	299.000,00 €	50	5.980,00 €	264,00	5.708,18 €
24	Altona-Nord	Oelkersallee	27.03.2023	1951	241.000,00 €	46	5.239,13 €	264,00	5.000,99 €
26	Eimsbüttel	Lutterothstraße	03.02.2023	1956	380.000,00 €	55	6.909,09 €	268,00	6.496,61 €
27	Altona-Nord	Oelkersallee	03.02.2023	1956	265.000,00 €	45	5.888,89 €	268,00	5.537,31 €
Mittelwert									6.163,23 €
Standardabweichung									684,19 €
Untergrenze Spanne									5.479,04 €
Obergrenze Spanne									6.847,42 €
Variationskoeffizient									11,10%

Mit verbleibenden 18 Vergleichswohnungen ist die Stichprobe weiterhin ausreichend groß. Mit einem Variationskoeffizienten von 11,10 % weist die Stichprobe eine ausreichend gute Homogenität auf, sodass eine belastbare Ableitung des Vergleichswerts möglich ist.

Der Mittelwert der m²-Preise dieser Vergleichswohnungen beträgt € 6.163,23 für den Bewertungsstichtag 12. November 2025. Die Standardabweichung beträgt € 684,19, d. h. etwa 2/3 aller Vergleichsobjekte liegen innerhalb einer Spanne von € 5.479,04 bis € 6.847,42 pro Quadratmeter.

Mit Hilfe der sogenannten Marktwertmethode, bei der die speziellen Merkmale der hier zu bewertenden Wohnung einzeln bewertet werden, und zwar in ihrem Verhältnis zum Durchschnitt der Vergleichsobjekte, erfolgt die konkrete Einordnung der Wohnung innerhalb der statistischen Spanne. Die entsprechende Aufstellung der Vergleichskriterien und meiner individuellen Bewertung findet sich in der nachstehenden Tabelle.

Vergleichsfaktoren für die Eigentumswohnung Faberstraße 14			
zum Wertermittlungstichtag 12.11.2025			
Bewertungskriterien	Gewichtung in %	Punkte 25 bis 75	Punkte * Gewichtung / 100
1. Lage (zusammen 40%)			
Wohnwert des Stadtteils	10	60	6,00
Lage im Stadtteil	15	55	8,25
Lage zur Straße, Grün usw.	10	65	6,50
Ruhe	5	65	3,25
2. Das Haus (zusammen 25%)			
Alter (ist das Baujahr "in"?)	5	50	2,50
Bauweise, baulicher Zustand, Optik	5	50	2,50
Energieeffizienz, Energieausweis	10	45	4,50
Ausstattung	5	50	2,50
3. Wohnräume (zusammen 25%)			
Grundrißgestaltung	5	50	2,50
Lage im Gebäude	5	40	2,00
Balkon Terrasse	5	45	2,25
Ausstattung	5	45	2,25
dekorativer Zustand	5	40	2,00
4. Sonstiges (zusammen 10%)			
Stellplatz, Garage	4	50	2,00
Nebenräume (Keller, Boden)	2	50	1,00
Höhe der Nebenkosten	4	45	1,80
Summe der Einzelwerte	100		51,80
Abweichung vom Mittelwert in % (Wert A)			-1,80
Statistische Auswertung			
Mittelwert der Vergleichspreise (Meßwert 50%)			6.163,23 €
Obergrenze der Spanne (Meßwert 75%)			6.847,42 €
Untergrenze der Spanne (Meßwert 25%)			5.479,04 €
Obergrenze - Untergrenze der Spanne (Wert B)			1.368,38 €
Abstand der Meßwerte: 75% - 25% = 50%			
Differenz je Prozentpunkt in €/m² (Wert B : 50)			27,37 €
Mittelwert der Vergleichspreise			6.163,23 €
Abweichung vom Mittelwert (Wert B : 50 * Wert A)			- 49,00 €
Wert der Wohnung in €/m²			6.212,23 €
Fläche			49,90 m²
Wert der Wohnung in €			309.990,00 €
Eingabefelder bei einem Beurteilungsspielraum zwischen 25 und 75 Punkten (50=durchschnittlich).			

Dabei ist in der ersten Spalte „Gewichtung in %“ die Gewichtung angegeben, mit der erfahrungsgemäß Eigentumswohnungen von Kaufinteressenten auf dem Grundstücksmarkt beurteilt werden. In der zweiten Spalte „Punkte“ findet sich meine Beurteilung der Wohnung im Verhältnis zu einer durchschnittlichen Wohnung aus der Stichprobe. Der Beurteilungsspielraum reicht hier von 25 Punkten (deutlich schlechter als der Durchschnitt) über 50 Punkte (entspricht dem Durchschnitt der Vergleichswohnungen) bis zu 75 Punkten (deutlich besser als der Durchschnitt). Im unteren Teil der Tabelle erfolgt dann noch die Berechnung zur Einordnung der Wohnung innerhalb der statistischen Spanne, die sich aus dem Mittelwert ab- bzw. zuzüglich der Standardabweichung errechnet.

Die einzelnen von mir vorgenommenen Bewertungen werden wie folgt begründet:

1.	Lage (zusammen 40 %)	
	Wohnwert des Stadtteils	Die Vergleichsobjekte befinden sich in Altona-Nord und Eimsbüttel. Den Wohnwert von Eimsbüttel halte ich für deutlich höher als den von Altona-Nord. Ein Drittel der Vergleichsobjekte befindet sich in Altona-Nord, zwei Drittel in Eimsbüttel, was eine leicht überdurchschnittliche Einstufung nach sich zieht.
	Lage im Stadtteil	Die zu bewertende Eigentumswohnung liegt im westlichen Bereich von Eimsbüttel. Die Wohnungseigentumsanlage befindet sich in recht ruhiger Lage, ist verkehrstechnisch gut angeschlossen und die Osterstraße bietet gute Einkaufsmöglichkeiten. Etwas weniger als die Hälfte der Vergleichsobjekte befinden sich ebenfalls in recht ruhiger Lage. Ich halte die Lage des zu bewertenden Objektes deshalb für leicht überdurchschnittlich gut.
	Lage zur Straße, Grün usw.	Dieser Punkt wird aufgrund der innerstädtischen und zentralen Lage an einer nicht stark befahrenen Straße in einem Wohngebiet überdurchschnittlich eingeordnet.
	Ruhe, Lärmimmissionen	Das Mehrfamilienhaus ist durch die Lage an der ruhigen Straße mit wenig Durchgangsverkehr recht ruhig belegen. Etwa 25 % der Vergleichsobjekte liegen an Hauptverkehrsstraßen, weitere 25 % an belebteren Straßen, was eine überdurchschnittliche Einordnung nach sich zieht.
2.	Das Haus (zusammen 25 %)	
	Alter (ist das Baujahr "in"?)	Diese Eigentumswohnung befindet sich in einem dreigeschossigen Gebäude aus dem Baujahr 1955. Diese Gebäude sind nicht sonderlich beliebt. Die Vergleichsobjekte wurden zwischen den Jahren 1945 und 1959 erbaut und weisen keine Unterschiede in ihrer Beliebtheit auf, was eine durchschnittliche Einordnung nach sich zieht.

	Bauweise, baulicher Zustand, Optik	Der bauliche Zustand ist stabil und offenbar frei von gravierenden Mängeln. Unter den Vergleichsobjekten befinden sich alle Eigentumswohnungen in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern. Vier der Vergleichsobjekte sind in nachträglich wärmegeprägten Gebäuden belegen, was sich im Punkt Energieeffizienz niederschlägt, jedoch nicht in der Optik. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist recht überschaubar, wodurch mögliche Uneinigheiten über potentielle Reparaturarbeiten oft schneller beigelegt werden können. Ich stufe diesen Punkt als durchschnittlich ein.
	Energieeffizienz	Für das Mehrfamilienhaus mit der zu bewertenden Eigentumswohnung liegt mir kein Energieausweis vor. Der Energiebedarf der zuvor erwähnten wärmegeprägten Häuser ist geringer als der der übrigen Vergleichsobjekte. Ich gehe davon aus, dass das zu bewertende Objekt eine unterdurchschnittliche Energieeffizienz aufweist. Dies führt zu einer leicht unterdurchschnittlichen Einstufung.
	Ausstattung	Das Treppenhaus ist modernisiert worden und macht einen ordentlichen Eindruck. Ich gehe davon aus, dass auch die übrigen Objekte zwischenzeitlich modernisiert wurden. Lediglich ein Vergleichsobjekt verfügt über einen Fahrstuhl. Die Ausstattung des Hauses wird neutral bewertet.
	3. Wohnräume (zusammen 25 %)	
	Grundrissgestaltung	Der Grundriss der Wohnung ist praktisch und effizient gestaltet und wird als durchschnittlich gewertet.
	Lage im Gebäude	Die Lage im Gebäude im Erdgeschoss wird aufgrund des erhöhten Einbruchrisikos als leicht unterdurchschnittlich angesehen. Die Wohnlagen in Endetagen sind begehrt, da diese Wohnungen von stärkerem Tageslichteinfall profitieren und die Geräusche von den Bewohnern der überliegenden Etage nicht stören können. Drei Vergleichsobjekte befinden sich im Erdgeschoss, drei im Dachgeschoss, was eine leicht unterdurchschnittliche Einordnung nach sich zieht.
	Balkon, Terrasse	Drei Vergleichsobjekte verfügen weder über eine Terrasse noch über einen Balkon. Drei Objekte haben Zugang zu einer Terrasse, die übrigen Objekte sind mit einem Balkon ausgestattet. Über die Größe der Balkone der Vergleichsobjekte sind keine Informationen vorhanden, aber der Balkon der zu bewertenden Eigentumswohnung ist mit 3 m ² als klein zu beurteilen und zieht damit eine leicht unterdurchschnittliche Einstufung nach sich.

	Ausstattung	Die Wohnung wurde zwischenzeitlich mit einer Einbauküche ausgestattet, die mittlerweile zwar nicht mehr modern, jedoch weiterhin funktional ist. Ansonsten kann die Wohnung als „modernisiert im Rahmen der Instandhaltung“ bezeichnet werden. Ein Drittel der Wohnungen weist einen mittleren Modernisierungsgrad auf, ein Drittel der Vergleichsobjekte verfügt nicht über eine Einbauküche. Die Ausstattung der Wohnung wird dadurch leicht unterdurchschnittlich bewertet.
	dekorativer Zustand	Der dekorative Zustand der Wohnung ist derzeit recht veraltet und damit unterdurchschnittlich.
	4. Sonstiges (zusammen 10 %)	
	Stellplatz, Garage	Kein Vergleichsobjekt verfügt über eine Abstellmöglichkeit für PKWs, was zu einer neutralen Einstufung führt.
	Nebenräume (Keller, Boden)	Über Abstellräume werden für die Vergleichsobjekte keine Aussagen getroffen. In der Baujahresklasse ist die überwiegende Existenz von Abstellräumen anzunehmen. Dem zu bewertenden Objekt steht ein Kellerraum zur Verfügung, was eine durchschnittliche Einstufung nach sich zieht.
	Höhe der Nebenkosten	Die monatlichen Betriebskosten für diese Wohnung betragen € 3,61/m ² . Ich gehe davon aus, dass die Heizkosten hier inkludiert sind. Und stufe die Nebenkosten als leicht überdurchschnittlich ein. Insofern wird dieser Punkt leicht unterdurchschnittlich bewertet.

Im vorliegenden Fall führt die Bewertung zum Bewertungsstichtag zu einem Quadratmeterpreis von € 6.212,23/m². Bei einer Größe der Wohnung von ca. 49,90 m² entspricht dies einem Betrag von € 309.990,00.

6.2. Marktlage

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt war von 2010 bis 2022 durch steigende Preise bei starker Nachfrage und begrenztem Angebot gekennzeichnet. Dies ist jedoch nicht mehr der Fall. Nach einem deutlichen Nachfrage- und Preisrückgang zwischen 2022 und 2023, der ein historisches Tief markierte, ist die Anzahl der Kaufverträge wieder gestiegen und die Preise haben sich mittlerweile etwas stabilisiert.

Die deutsche Wirtschaft zeigt sich durch hohe Arbeitslosenzahlen und volatile Finanzmärkte weiterhin angespannt. Trotz Leitzinssenkungen der Europäischen Zentralbank (EZB) auf 2,0 % im Juni 2025 bleiben die Bauzinsen für Immobilienfinanzierungen mit 3,5 – 4,0 % relativ hoch. Banken unterliegen strengeren Eigenkapitalanforderungen und

einer höheren Risikovorsorge. Auch neue EU-Vorgaben erhöhen die Kapitalanforderungen für Banken, was Finanzierungen weiter einschränkt.

Geopolitische Risiken wie der Nahost-Konflikt, der Einfluss auf den Ölpreis hat, und Protektionismus, wie die US-Zölle, verunsichern den Markt.

Nachhaltigkeitsanforderungen beeinflussen den Immobilienmarkt. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) und gestiegene Baukosten erhöhen die Kosten für einen Neubau und die Sanierung von Bestandsimmobilien. Ältere Objekte verlieren an Attraktivität, da sie oft nicht den energetischen Standards entsprechen, was zu tendenziell sinkenden Preisen führt.

Wie eingangs unter Punkt 6 erwähnt, kann mit der Anwendung der vom Gutachterausschuss Hamburg veröffentlichten Vergleichszahlen eine Plausibilisierung des Ergebnisses vorgenommen werden:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat in seinem Dashboard bereits Untersuchungen für die ersten drei Quartale 2025 ausgewertet. Für Eigentumswohnungen des Baujahres zwischen 1940 und 1959 in guter Lage ergibt sich ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis € 5.778/m² (67 Verkaufsfälle) in einer Spanne zwischen € 2.333/m² und € 8.667/m².

Der von mir ermittelte Quadratmeterpreis dieser Wohnung in einem unvermieteten Zustand in Höhe von € 6.212,23⁶ befindet sich über diesem Mittelwert, aber innerhalb der angegebenen Spanne. Das Objekt wurde 1955 erbaut und befindet sich am oberen Rand der Baujahresspanne und ist jünger als die Mehrzahl der Vergleichsobjekte. Zudem zahlen Erwerber für kleinere Wohnungen einen höheren Quadratmeterpreis als für größere Wohnungen. Insofern halte ich den von mir ermittelten Quadratmeterpreis dieser Wohnung, der über dem Mittelwert der Vergleichswerte für das Jahr 2025 aus dem Dashboard liegt, für angemessen.

⁶ Der hier genannte Quadratmeterpreis ist der exakte Wert auf Basis der im Text dargelegten Berechnung. Der daraus abgeleitete Wert kann davon rundungsbedingt leicht abweichen (vgl. Kapitel 1 – Grundstücksrelevante Daten).

7. Verkehrswert

Unter Berücksichtigung meiner Ausführungen ermittle ich den Verkehrswert dieser Eigentumswohnung zum Bewertungszeitpunkt 12. November 2025 bei **freier Lieferungs-**
möglichkeit auf

€ 310.000,00

(dreihundertzehntausend Euro)

Die Wohnung ist jedoch vermietet.

Die Beendigung eines Mietverhältnisses unter Berücksichtigung der gegebenen Schutzbestimmungen zugunsten des Mieters ist nicht sehr einfach. Zwar ist die Beendigung des Mietverhältnisses z. B. bei begründetem Eigenbedarf rechtlich möglich, häufig ist jedoch ein langwieriger Räumungsprozess mit ungewissem Ausgang zu führen. Zu einer freiwilligen Räumung ist der Mieter häufig nur gegen Zahlung einer Abfindung zu bewegen. Insofern wirkt sich das Mietverhältnis wertmindernd aus.

Für den Einfluss des Mietverhältnisses auf den Verkehrswert kann auf die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg in seinem Marktbericht 2020 veröffentlichte Formel zur Berechnung des Umrechnungsfaktors zurückgegriffen werden⁷.

$$U = 0,6578 + 0,0513 * \text{Rendite} [\%]$$

Dabei berechnet sich die Rendite wie folgt:

$$R = \frac{\text{marktübliche Jahresnettokaltmiete [€]} * 100}{\text{Verkehrswert unvermietet}}$$

Im Mietenspiegel 2023 ist bei dieser Größe in normaler Wohnlage (laut Wohnlagenverzeichnis) ein Mittelwert in Höhe von € 8,70 (Minimalwert € 7,40, Maximalwert € 10,62) angegeben. Bei einer Jahresnettokaltmiete in Höhe von € 5.210,00 ergibt sich mit einem Verkehrswert _{unvermietet} von € 310.000,00 eine Rendite von 1,68 %.

⁷ Marktbericht 2020, Seite 122

Dann ergibt sich für den Umrechnungsfaktor folgende Berechnung:

$$0,6578 + 0,0513 * Rendite$$

$$= 0,6578 + 0,0513 * 1,68$$

$$= 0,7440$$

$$0,7440 * 310.000,00 = 230.640,00$$

Unter Berücksichtigung meiner Ausführungen ergibt sich für die zu bewertende Eigentumswohnung zum Wertermittlungstichtag 12. November 2025 **mit dem vorhandenen Mietverhältnis** ein Verkehrswert von

€ 230.000,00

(zweihundertdreißigtausend Euro)

8. Verwalter und Wohngeld

Verwalter nach dem WEG ist die Firma

Trotz mehrfacher Aufforderung hat die Hausverwaltung bislang weder Einzelwirtschafts-
pläne noch Hausgeldabrechnungen oder Angaben zur Instandhaltungsrücklage
vorgelegt. Insofern sind weder das Wohngeld noch die Rücklagenhöhe für die Instand-
haltung bekannt.

Auf die folgenden Anmerkungen wird besonders hingewiesen.

Hamburg, den 27. November 2025



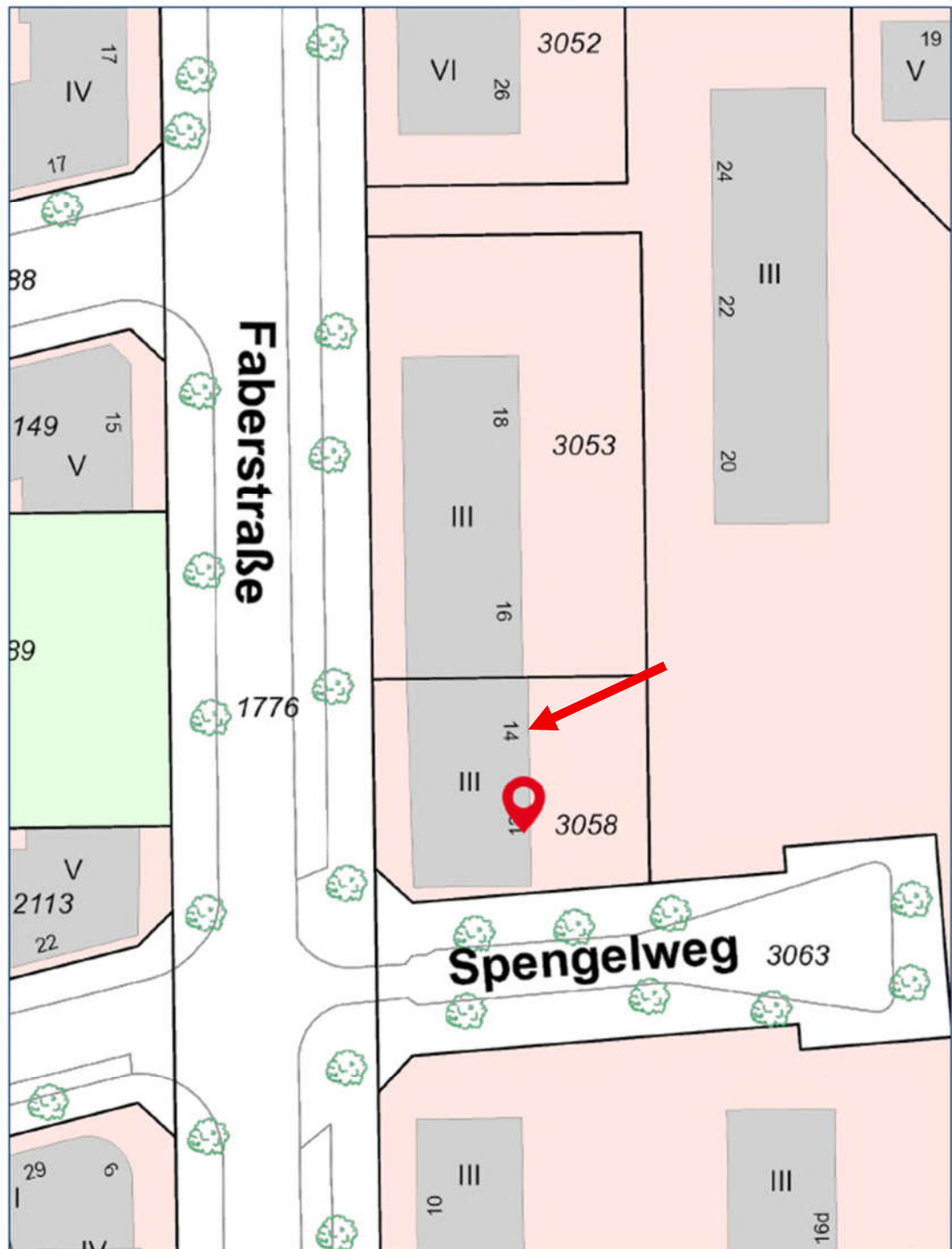
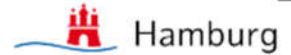
B. Hochbaum

9. Anlagen

Anlage 1 – Liegenschaftskarte

11

Mein Titel

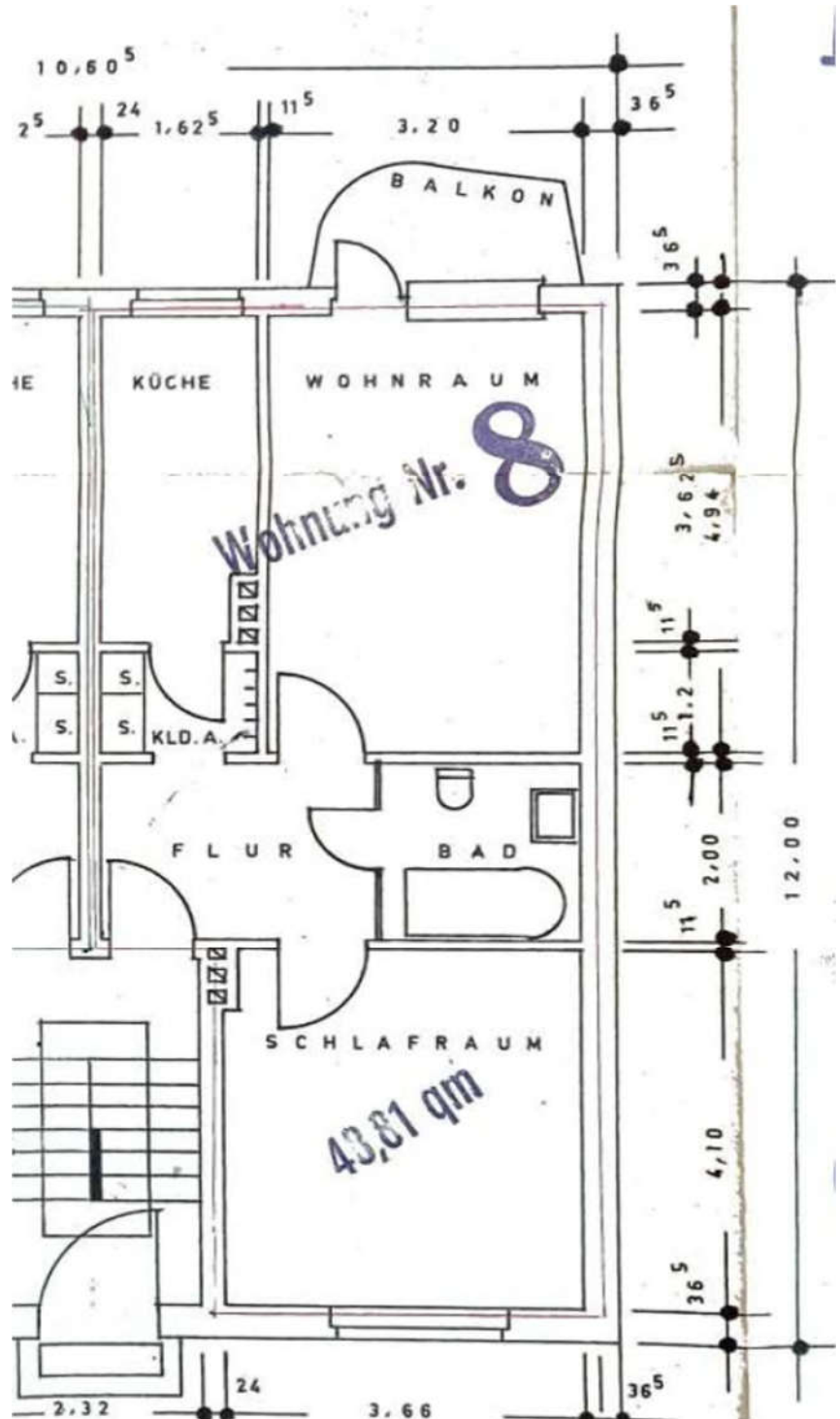


Herausgeber:
Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

1:500



Anlage 2 – Grundriss



Faberstraße 14
Grundriss Erdgeschoss rechts
Wohnung Nr. 8

Anlage 3 – Flurstücks- und Eigentumsnachweis

21



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Erstellt am: 02.06.2025
Auftragsnummer: B33-2025-2120013135

Flurstück 3058, Gemarkung Eimsbüttel Bezirk Eimsbüttel

Gebietszugehörigkeit:	Hamburg
Lage:	Faberstraße 12 Faberstraße 14 Spengelweg
Fläche:	572 m ²
Tatsächliche Nutzung:	572 m ² Wohnbaufläche (Geschlossen)
Hinweise zum Flurstück:	Bombenblindgängerverdacht Ausführende Stelle: Behörde für Inneres - Feuerwehr Soziales Erhaltungsgebiet "Eimsbüttel, Hoheluft-West, Stellingen- Süd" Ausführende Stelle: Bezirksamt - Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Wohnungs-/Teileigentum
Buchung:	Amtsgericht Hamburg Grundbuchbezirk Eimsbüttel

Seite 1

Anlage 4 – Baulasten

25



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2025-2120013135

2. Juni 2025

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS
BAULASTENVERZEICHNIS**

Lagebezeichnung: Faberstraße 12, 14, Spengelweg

Für das Flurstück 3058 ---

der Gemarkung Eimsbüttel ---

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

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,
Mail: Nicht vorhanden**

ⓘ Diese Bescheinigung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

Baulastenverzeichnis

Anlage 5 – Anliegerbescheinigung



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

BWFGB – Amt B, Adolphsplatz 3-5, D - 20457 Hamburg

Sachverständigenbüro Britta Hochbaum
Britta Hochbaum
Hans-Henny-Jahnn-Weg 41-45

22085 Hamburg

Bezirksverwaltung
Anliegerbeiträge
Adolphsplatz 3-5
D - 20457 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 23 - 1242
Telefax 040 - 4279 23990
Ansprechpartner: Herr Beerbohm
Zimmer: 28
Funktionspostfach:
anliegerbeitraege@bwfgb.hamburg.de
Az.: B32/5 EI 6105W
Hamburg, 25.08.2025

Bescheinigung über Anliegerbeiträge

für das Grundstück

Straße: Faberstraße 12, 14/ Spengelweg
Grundbuch: Eimsbüttel
Blatt: 6 105 W (6098 – 6109 W)
Flurstück: 3058

Erschließungsbeiträge

Die Straßen Faberstraße und Spengelstraße sind endgültig hergestellt worden.

Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Sielbaubeiträge

Vor der Front Faberstraße und vor der Front Spengelweg liegen Mischwassersiele.

Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besiellten 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:

Anliegerbeiträge Seite 1

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

Gebühr

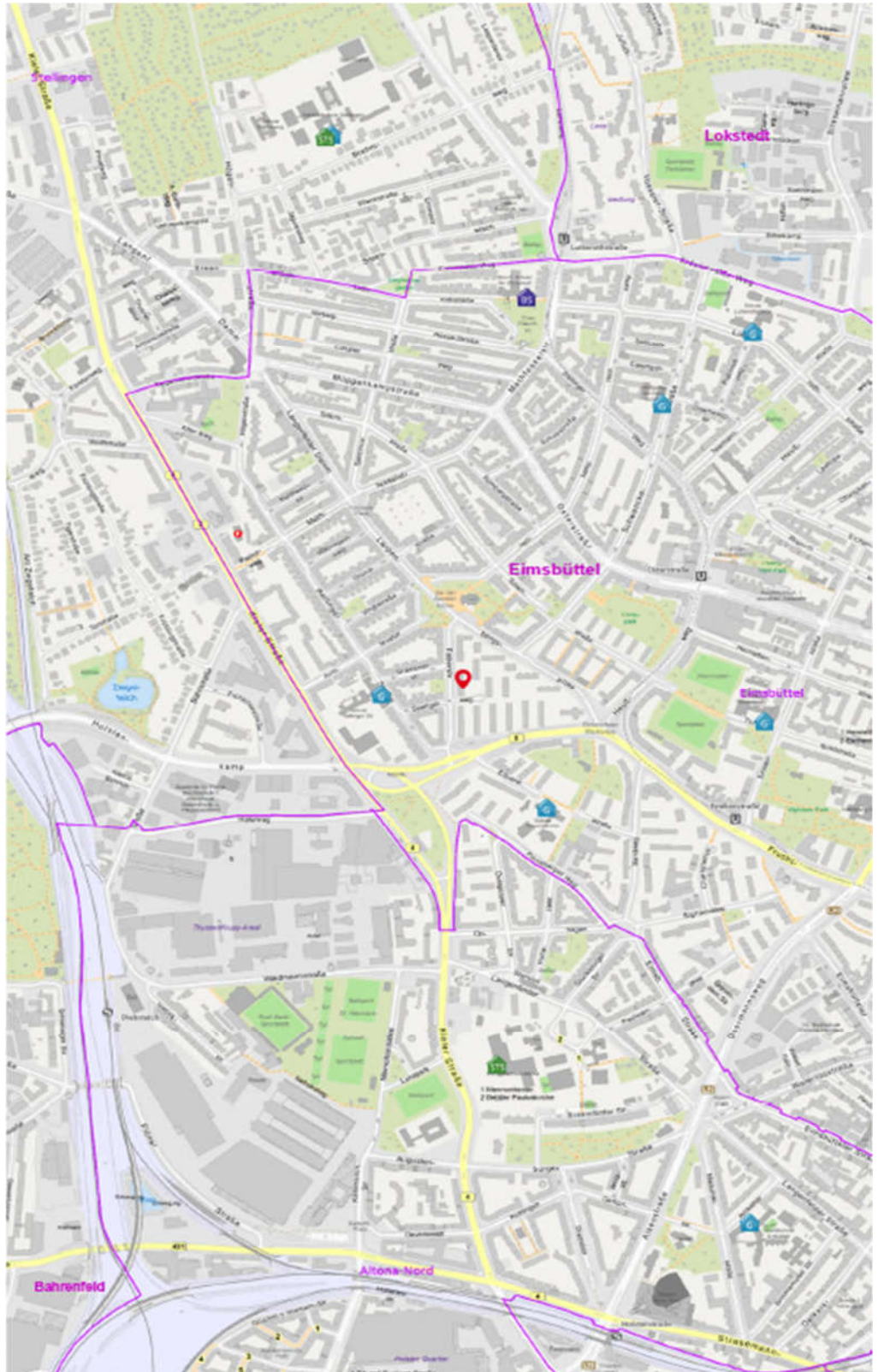
Die Gebühr für diese Bescheinigung beträgt 69,00 Euro.

Hierüber ergeht ein gesonderter Gebührenbescheid. Zahlungen sind aufgrund des Gebührenbescheides zu entrichten.

gez. Beerbohm

Anliegerbeiträge Seite 2

Anlage 6 – Stadtkarte



aus Geo-Online

10. Anmerkungen

Bei dem vorstehenden Gutachten sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

1. Die Baubeschreibung der Gebäude stammt, soweit nicht anders vermerkt, aus der Akte der Hamburger Feuerkasse oder aus der Bauakte. Sie ist an Ort und Stelle mit den tatsächlichen Baulichkeiten nicht in allen Einzelheiten verglichen worden. Für Abweichungen zwischen der Baubeschreibung und der tatsächlichen Bauausführung übernehme ich im Rahmen dieses Gutachtens keine Gewähr.
2. Der bauliche Zustand der Gebäude ist nach dem Ergebnis der Besichtigung beschrieben.
Im Rahmen dieses Gutachtens wird ausdrücklich keine Gewähr dafür übernommen, dass - außer den aufgeführten und beschriebenen - keine weiteren Schäden und Mängel am Gebäude vorhanden sind. Dies gilt insbesondere für verdeckte Schäden und Mängel und solche, die bei der Besichtigung nicht zu erkennen gewesen sind. Insbesondere wird keine Gewähr dafür übernommen, dass die Gebäude nicht mit Schwamm oder Hausbock befallen waren oder sind.
3. Rückschlüsse auf eventuell vorhandene Altlasten im Boden oder auf eine Kontamination des Bodens infolge der jetzigen oder vorangegangenen Nutzungen können im Rahmen dieses Gutachtens nicht gezogen werden, da hierüber keine Erkenntnisse vorliegen und keine Untersuchungen unternommen worden sind. Ich bin daher - soweit im Gutachten nicht ausdrücklich etwas anderes vermerkt ist - vom unbelasteten Zustand des Bodens ausgegangen.
Eine Gewähr hierfür wird jedoch ausdrücklich nicht übernommen.
Dasselbe gilt für die Belastung der Gebäude durch gesundheitsschädliche Baustoffe (z. B. Asbest in Nachtspeicherheizungen, Spritzasbest als Brandschutz und in Deckenverkleidungen, Wasserleitungen aus Blei u. a.).
Bei aller Sorgfalt bei der Besichtigung kann ich keine Gewähr dafür übernehmen, dass derartige Stoffe tatsächlich nicht vorhanden sind. Soweit nicht gesondert vermerkt, bin ich diesbezüglich von unbelasteten Gebäuden ausgegangen.