



Amtsgericht Hamburg
Abt. 71 (Zwangsversteigerungen)
II. Stock Zimmer 225
Caffamacherreihe 20
20355 Hamburg



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

mein AZ: **1469-2022**
Auftraggeber AZ: **71 K 29/22**
Hamburg, den 06.02.2023

GUTACHTEN

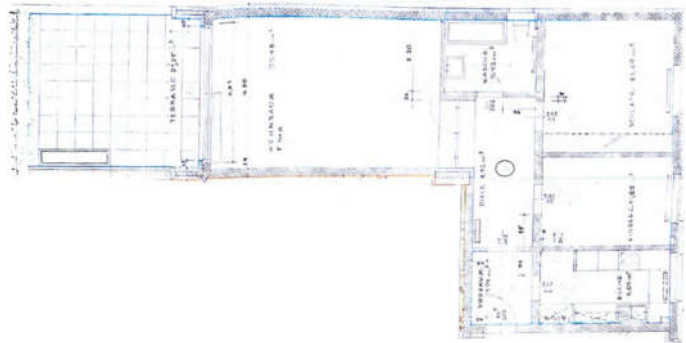
über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des

im Wohnungsgrundbuch von Fuhlsbüttel, Blatt 3435 eingetragenen

$\frac{1}{2}$ Miteigentumsanteils (Grundbuch Abt. I / 3b)

an dem 77/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem **Mehrfamilienhaus** bebauten Grundstück
in 22335 Hamburg, Maienweg 311, verbunden mit dem **Sondereigentum**
an der Wohnung im Erdgeschoss rechts und dem Kellerraum, jeweils mit Nr. 4 bezeichnet

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>lfd. Nr.</u>	<u>Gemarkung</u>	<u>Flurstück</u>
Fuhlsbüttel	3435	1	Fuhlsbüttel	2744



Der **Verkehrswert des $\frac{1}{2}$ Miteigentumsanteils**

wurde zum Stichtag 23.01.2023 nach dem äußeren Anschein ermittelt mit

rd. **124.000,- €**

Ausfertigung Nr. von 6

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 57 Seiten einschließlich Anlagen und wurde in der vorgenannten Anzahl Ausfertigungen für den Auftraggeber erstellt.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Nutzungseinheiten	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Nebengebäude	13
3.4	Außenanlagen	13
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	13
3.5	Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss rechts	14
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	14
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15
3.5.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	15
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	15
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	15
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage	16
4	Ermittlung des Verkehrswerts	17

4.1	Grundstücksdaten	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	17
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	17
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	17
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	17
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren.....	18
4.2.2.1	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	18
4.3	Anteilige Wertigkeit des 1/1 Miteigentumsanteils Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	20
4.4	Vergleichswertermittlung.....	20
4.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	20
4.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	21
4.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	23
4.4.4	25	
4.4.5	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors.....	26
4.4.6	Vergleichswert des 1/1 Miteigentumsanteils.....	26
4.4.7	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	27
4.5	Verkehrswert des 1/1 Miteigentumsanteils	27
4.6	Verkehrswert des 1/2 Miteigentumsanteils (Grundbuch Abt. I / 3b)	28
4.6.1	Vorbemerkungen	28
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	30
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	30
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	31
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	31
6	Anlagen	32
6.1	verwendete Information	32
6.2	Lagepläne	33
6.2.1	Übersichtskarte	33
6.2.2	Straßenkarte 1:20.000	34
6.2.3	Straßenkarte 1:10.000	35
6.2.4	Liegenschaftskarte	36
6.2.5	Lageplan	37
6.2.6	Bebauungsplan	38
6.2.7	Baulasten	39
6.3	Bauzeichnungen	40
6.3.1	Gebäudeansichten.....	40
6.3.2	Geschossgrundrisse	41
6.3.3	Wohnungsgrundriss	44
6.4	Berechnungen.....	45
6.4.1	Wohnfläche	45
6.5	Kaufpreise Eigentumswohnungen	46



6.5.1	Grundstücksmarktbericht 2022 (Stand 31.12.2021)	46
6.5.1.1	Bodenrichtwert zur Ermittlung des Flächenfaktors	46
6.5.2	Kaufpreise	51
6.5.2.1	Flächenfaktoren: Grundstücksmarktbericht 2022	51
6.5.2.2	Flächenfaktoren: Immobilienscout24	55



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	½ Miteigentumsanteil an einem Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Maienweg 311 22335 Hamburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Fuhlsbüttel, Band 96, Blatt 3435, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Fuhlsbüttel, Flurstück 2744 (1.269 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hamburg Abt. 71 K Caffamacherreihe 20 20355 Hamburg Auftrag vom 25.10.2022 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer / Mieter / Nutzer:	Die Namen des Eigentümers und des Mieters bzw. Nutzers werden aus datenschutzrechtlichen Gründen in diesem Gutachten nicht genannt.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	23.01.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	23.01.2023 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	23.01.2023
Umfang der Besichtigung etc.:	Die Bewohnerin hat dem Sachverständigen keine Erlaubnis erteilt, Innenräume zu besichtigen. Es konnte daher lediglich eine Außenbesichtigung erfolgen.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	siehe Anlage 1: verwendete Unterlagen

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Allgemeine Besonderheiten bei Verkehrswertermittlungen in der Zwangsversteigerung:

- Grundsätzliche Aufgabe des Sachverständigen ist es, den vor der Zwangsversteigerung gegebenen Verkehrswert des Grundstücks zu ermitteln, aber nicht zu erforschen, ob ein Recht in der Zwangsversteigerung bestehen bleibt oder nicht. Daher ist grundsätzlich stets der "Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks" zu ermitteln.
- Ferner ist es sinnvoll, sofern Rechte vorhanden sind, zusätzlich die "Höhe der jeweiligen Wertminderungen bei Fortbestand einzelner Rechte" einzeln zu bestimmen und anzugeben, da der Sachverständige nicht wissen kann, welche Rechte in der Zwangsversteigerung bestehen bleiben werden.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hamburg
Ort und Einwohnerzahl:	Bezirk Hamburg-Nord (ca. 315.000 Einwohner); Stadtteil Ohlsdorf (ca. 16.700 Einwohner) Stand 31.12.2019
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 2)	Alle Angaben als geschätzte Entfernungen ab Kreuzung "Sengelmannstraße" / "Maienweg". <u>Landeshauptstadt:</u> Hamburg-City, Rathausplatz (9,6 km) <u>Bundesstraßen:</u> B 433 (750 m) <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 7 "Hamburg-Stellingen" (7,7 km) <u>Bahnhof:</u> Hauptbahnhof-Hamburg (9,2 km) <u>Flughafen:</u> Flughafen Hamburg (2,0 km) Die Entfernung vom Bewertungsobjekt bis zum o.g. Standort beträgt ca. 1,3 km.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Alle Entfernungen in geschätzten Angaben ab Kreuzung "Maienweg" / "Am Hasenberge". <u>Lage im Stadtteil:</u> westlich des Friedhofs; nördlich des Alsterlaufs; Verbindungsstraße zwischen Kreuzung im Nordosten "Erdkampsweg" / "Brombeerweg" / "Ratsmühlendamm" / "Maienweg" und Kreuzung im Südwesten "Sengelmannstraße" / "Maienweg". <u>Entfernung zum Stadtteilzentrum:</u> kein historisch gewachsenes Zentrum vorhanden <u>Geschäfte für den Tagesbedarf/Ärzte:</u> entlang der Straßen "Erdkampsweg", "Fuhlsbütteler Straße", "Sengelmannstraße" <u>Schulen:</u> im Umkreis von 2 bis 3 km für alle Altersklassen
---------------------	---



öffentliche Verkehrsmittel:
Buslinie 172 (400 m);
U-/S-Bahnstation "Ohlsdorf" (900 m);

Stadtteilverwaltung:
Bezirksamt Hamburg-Nord (5,4 km);
Kundenzentrum Hamburg-Nord (5,8 km)

als Geschäftslage geeignet:
nein

Die Entfernung des Bewertungsobjektes bis zum o.g. Standort beträgt 300 m.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend geschlossene, drei- und viergeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

überdurchschnittlich (durch Straßenverkehr)

Topografie:

eben;
Garten mit Westausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:
insgesamt 1.269 m²;

Bemerkungen:
in etwa rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Straße mit regem Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten;
Parkplätze nicht ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss;
Fernsehkabelanschluss;
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 16.11.2022 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nach-



forschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Rechte / Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 22.11.2022 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragung:

lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit

“---für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks....(Flurstück 664)....., dass der Eigentümer des dienenden Grundstücks dem Eigentümer und den Bewohnern des herrschenden Grundstücks die Ein- und Ausfahrt zu und von der Tiefgarage auf dem herrschenden Grundstück jederzeit gestatten hat....”

Gemäß schriftlicher Auskunft des

Grundbuchamts vom 22.11.2022 gilt

“Die angeforderte Bewilligung ist hier leider nicht auffindbar.”

WEG-Verwalters vom 23.01.2023 gilt

“...die Grunddienstbarkeit ist zu Gunsten der WEG 311 von dem von dem rechten Grundstücksnachbarn eingetragen worden. Sie gewährt dem Objekt die Nutzung des hinteren Weges zum Garten, der auf dem Grundstück der Nachbarliegenschaft liegt. Eine Kopie des Dokuments liegt uns leider nicht vor.”

Würdigung des Werteinflusses

Es handelt sich um ein begünstigendes Recht, das für dieses Gutachten ohne Werteinfluss ist.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach meiner Aktenlage nicht vorhanden.
Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis vom 14.07.2022 enthält folgende Eintragungen:

Baulastenblatt Nr. 400146

Verpflichtung...für das....Flurstück 797..., die dargestellte Baulastfläche....als ständig freizuhaltende/n Zugang für die Feuerwehr zur Verfügung zu stellen.“

Baulastenblatt Nr. 402450

„Verpflichtung...für das....Flurstück 797..., die dargestellte Baulastfläche....als ständig freizuhaltende/n Zugang für die Feuerwehr zur Verfügung zu stellen.“

Würdigung der Werteeinflüsse

Diese Belastungen sind im Rahmen dieses Gutachtens ohne Werteeinfluss.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Einsicht in die aktuelle Denkmalschutzliste (gemäß § 7a Hamburgisches Denkmalschutzgesetz) nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Baustufenplan Fuhlsbüttel-Alsterdorf-Gross-Borstel-Ohlsdorf vom 14.01.1955 und die 4. Änderung vom 11.10.1960 in Verbindung mit der Baupolizeiordnung folgende Festsetzungen:

W = Wohngebiet;
3 = drei Vollgeschosse (max.);
g = geschlossen Bauweise;
5/10 = 50 % überbaubare Grundstücksfläche (max.):

Erläuterung:

Baustufenpläne sind in Hamburg sogenannte übergeleitete Bebauungspläne (Bebauungspläne alten Rechts), die nach den vor 1960 bestehenden gesetzlichen Regelungen (Bauregellungsverordnung von 1936) zustande gekommen sind und auch jetzt noch fortgelten. Hierbei ist zu unterscheiden:

Es handelt sich dann um einen “übergeleiteten qualifizierten Bebauungsplan”, wenn der Baustufenplan durch einen die örtlichen Verkehrsflächen festsetzenden Plan ergänzt worden ist, da ein Baustufenplan selbst keine örtlichen Verkehrsflächen ausweist. Als qualifiziert überplant gilt dabei nur derjenige Gebietsteil, welcher durch die im ergänzenden Plan ausgewiesene Verkehrsfläche erschlossen wird.

Es handelt sich um einen “übergeleiteten einfachen Bebauungsplan”, wenn die örtlichen Verkehrsflächen bzw. die überbaubaren Grundstücksflächen nicht in diesem Plan festgesetzt worden sind.

Für beide Arten von Baustufenplänen gelten außerdem die Baupolizeiverordnung (BPVO vom 08.06.1938) und die Reichsgaragenordnung (RGaO vom 17.02.1939) fort.

Einordnung des vorliegenden Planes:

Es liegt kein die örtlichen Verkehrsflächen festsetzender Plan vor. Es handelt sich somit um einen einfachen Bebauungsplan. Die nicht im Plan geregelten Einzelheiten sind daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde überschlägig geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragsituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen, gemäß der schriftlichen Auskunft vom 15.11.2022, nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit

- 14 Wohneinheiten
 - 1 Tiefgarage für 14 Stellplätze
- bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss.

Ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen konnte nicht festgestellt werden.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; dreigeschossig zzgl. Staffelgeschoss; unterkellert; Flachdach; Einseitig angebaut
Baujahr:	1974
Modernisierung:	keine bekannt; Gemäß schriftlicher Auskunft des WEG-Verwalter vom 06.12.2022 gilt: <i>“Modernisierungen haben während unserer Verwaltungstätigkeit (seit 2005) nicht stattgefunden.”</i> Gemäß Eigentümerversammlungsprotokoll vom 02.12.2021 wurde über die Kosten für die mögliche Sanierung der Terrassenbrüstungen gesprochen. Die Sanierung wurde jedoch nicht beschlossen.
Energieeffizienz:	Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt; Energieverbrauchskennwert: 131 kWh / (m² * a) (Warmwasserverbrauch enthalten)



Barrierefreiheit:	Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	Straßenseite mit Vormauerziegel Gartenseite (konnte nicht eingesehen werden)

3.2.2 Nutzungseinheiten

Gemäß Grundrissen und Teilungserklärung sind vorhanden:

je Vollgeschoss 4 Wohnungen;
davon je Geschoss
- 2 Wohnungen mit ca. 81 m²
- 2 Wohnungen mit ca. 40 m²

im Staffelgeschoss 2 Wohnungen;
- 1 Wohnung mit ca. 91 m²
- 1 Wohnung mit ca. 92 m²

Tiefgarage mit 14 Kfz-Stellplätzen

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	unbekannt
Keller:	Kellerwände massiv
Umfassungswände:	massiv ca. 36,5 cm dick;
Innenwände:	tragende Innenwände ca. 24 cm dick; nichttragende Innenwände ca. 11,5 cm dick;
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	konnten nicht besichtigt werden
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> unbekannt <u>Dachform:</u> Flachdach, abgewalmt <u>Dacheindeckung:</u> Dachpappe



3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen aus Kupferrohr
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation:	unbekannt
Heizung:	<u>Messbescheinigung gemäß letztem Bescheid (vom 04.06.2021) des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters</u> <u>Feuerstätte:</u> -Hersteller: Viessmann -Typ: Vitodens 200 -Art: Umlaufwasserhitzer -Leistung: 60 kW -Baujahr: 2009 -Betriebsart: Umlaufwassererhitzer -Abgasverlust: keine Angabe % <u>Besondere Hinweise des Schornsteinfegers:</u> Es wurden keine Mängel festgestellt.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine wertrelevanten
besondere Einrichtungen:	keine wertrelevanten
Besonnung und Belichtung:	durchschnittlich
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist, soweit erkennbar, altersgemäß gut.

3.3 Nebengebäude

Garage (Tiefgarage)

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz;



3.5 Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss rechts

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Erdgeschoss rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet und dem Kellerraum Nr. 4.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß der Teilungserklärung rd. 81,44 m² (Rohbaumaß) zuzüglich 21,25 m² Terrasse. Für die Verkehrswertermittlung ist stets auf die Nettowohnfläche und die nach dem Wohnwert gewichtete Wohnfläche, sowie die nur anteilige Anrechnung der Außenwohnfläche, abzustellen. Der Sachverständige hat die anrechenbare Netto-Wohnfläche mit rd. 82,46 m² ermittelt. (siehe Anlagen)
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 1 Vorraum 1 Diele 1 Küche 3 Zimmer 1 Bad 1 Terrasse (teilüberdacht)
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	durchschnittlich



3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Eine Besichtigung der Wohnung war nicht möglich.
Für die Bewertung wird ein altersgemäßer, durchschnittlicher Zustand unterstellt.

Gemäß Eigentümerversammlungsprotokoll vom 02.12.2021 hat die Eigentümergemeinschaft den Eigentümern des Bewertungsobjekts „den sach- und fachgerechten Austausch von zwei straßenseitigen Fenstern“ genehmigt.
Gemäß Inaugenscheinnahme des Sachverständigen am Tag der Ortsbesichtigung scheint der Fensteraustausch auch durchgeführt worden zu sein.

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Der Zustand des Sondereigentums konnte nicht in Augenschein genommen werden.

Für das damit verbundene Risiko von möglichen Bauschäden, Baumängeln etc. wird ein angemessener Wertabschlag angesetzt, der vom Sachverständigen frei geschätzt wird.

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: keine

Wesentliche Abweichungen: Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine

Abweichende Regelung: Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine



Erhaltungsrücklage:

Die übliche Höhe der Instandhaltungskosten für Bewertungsobjekte mit vergleichbaren Nutzungen und Restnutzungsdauern beträgt erfahrungsgemäß ca. 1,00 € je m² Wohnfläche monatlich. Bezogen auf das Bewertungsobjekt ermittelt sich mit

$$\begin{array}{rcl} & \text{ca. 81 m}^2 \text{ Wohnfläche (gemäß Teilungserklärung)} & \\ \times & 1,00 \text{ € je m}^2 & \\ \hline \times & 12 \text{ Monate} & \\ = & 972 \text{ € jährlich} & \end{array}$$

Die tatsächliche Höhe der Instandhaltungsrücklage, die allein dem zu bewertenden Sondereigentum zu zuordnen ist, beträgt zum 31.12.2021 ca. 10.588 €.

Die Höhe der Rücklage zum 31.12.2022 ist dem Sachverständigen nicht bekannt und wird in derselben Höhe wie für das Vorjahr unterstellt.

Die vorhandene Instandhaltungsrücklage weicht von der üblichen Größenordnung um 9.616 € ab und wird in der Wertermittlung separat berücksichtigt.

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

die Gesamtanlage macht insgesamt einen dem Baujahr entsprechenden gepflegten Eindruck

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den $\frac{1}{2}$ Miteigentumsanteil (Grundbuch Abt. I / 3b) an dem 77/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 22335 Hamburg, Maienweg 311 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss und dem Kellerraum, jeweils mit Nr. 4 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

<u>Wohnungsgrundbuch</u>	<u>Band</u>	<u>Blatt</u>	<u>lfd. Nr.</u>
Fuhlsbüttel	96	3435	1
<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstücke</u>	<u>Fläche</u>
Fuhlsbüttel	-	2744	1.269 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5



BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

4.2.2.1.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil hinreichend differenziert beschriebene **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des Wohnungseigentums zur Verfügung stehen.

Zudem stehen sowohl

- eine geeignete **Indexreihe** zur Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

als auch

- **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts

zur Verfügung.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt.

Die **Anwendung des Ertragswertverfahrens** ist **nicht möglich**, da für das zu bewertende Grundstück hinreichend gesicherte **Liegenschaftszinssätze nicht bekannt** sind und auch nicht aus für ähnliche Objektarten veröffentlichten abgeleitet werden können.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.



Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

Die **Anwendung des Sachwertverfahrens** ist **nicht möglich**, da für das zu bewertende Grundstück **keine Sachwertfaktoren bekannt** sind und auch nicht aus für ähnliche Objektarten veröffentlichten abgeleitet werden können.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

4.3 Anteilige Wertigkeit des 1/1 Miteigentumsanteils Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktanangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).



Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.



4.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Gebäudedefaktor für Eigentumswohnungen			
gemäß dem Modell im Grundstücksmarktbericht 2022 (Seite 165 ff.) (anwendbar für Bewertungsstichtage ab 01.7.2014)			
2.990,00 €/m ²	Modellvorgabe	Qualitätskennzahl	
x 1,0459	Faktor: Lage	Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert beträgt +/- 20 %.	
x 1,0000	Faktor: Alter		
x 1,0000	Faktor: Erstbezug		
x 0,9600	Faktor: Baujahr		
x 0,9800	Faktor: Erdgeschoss		
x 1,0000	Faktor: Dachgeschoss	keinen Werteeinfluss haben	
x 1,0000	Faktor: Einbauküche	-Balkon -Miteigentumsanteil -wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) -Erbwerb eines Kfz-Stellplatzes im Objekt -Maisonettewohnung -Zugang zu einem Garten	
x 1,0000	Faktor: Aufzug		
x 1,0014	Faktor: Wohnfläche		
x 0,9415	Faktor: Modernisierung		
x 0,9800	Faktor: Stadtteil		
x 1,4940	01.01.2022 Faktor: Aktualisierung		
= 4.061,28 €/m²	01.01.2022		

Faktor: Lage

1.200,00	NormBRW18
: 1.100,00	Median der Norm BRW18
= 1,0909	Zwischenergebnis
^ 0,5158	Modellvorgabe
= 1,0459	

Faktor: Alter

1,0000			2023 Jahr	Bewertungsjahr
			- 1974 Jahr	Baujahr
			= 49 Jahre	Alter
	1,0000 Faktor		Alter größer 30 Jahre	
	1,4140 Faktor		Modellvorgabe	
			0,0138	Modellvorgabe
			x 49 Jahre	Alter
	- 0,6762		= 0,6762	Zwischenergebnis
= 0,7378 Faktor		Alter kleiner gleich 30 Jahre		
=	1,0000			

Faktor: Erstbezug

1,0000	1,0900 Faktor	49 Jahre	Erstbezug: Alter bis 3 Jahre
	1,0000 Faktor		keine Erstbezug: Alter ab 4 Jahren
= 1,0000			

Faktor: Baujahr

0,9600	gemäß Tabelle
= 0,9600	



Faktor: Erdgeschoss

0,9800	1,0000 Faktor	Erdgeschosslage: nein
	0,9800 Faktor	Erdgeschosslage: ja
= 0,9800		

Faktor: Dachgeschoss

1,0000	1,0000 Faktor	Dachgeschosslage: nein
	0,9800 Faktor	Dachgeschosslage: ja
= 1,0000		

Faktor: Einbauküche

1,0000	1,0000 Faktor	18 Jahre	Einbauküche: Alter größer 15 Jahre
	Faktor		Einbauküche: Alter 2-15 Jahre
	1,4000 Faktor		Einbauküche: Alter 0-1 Jahr
= 1,0000			

Faktor: Aufzug

1,0000	1,0000 Faktor	Aufzug vorhanden: nein
	1,0500 Faktor	Aufzug vorhanden ja
= 1,0000		

Faktor: Wohnfläche

0,9552	Faktor	Modellvorgabe
	0,00056 Faktor	Modellvorgabe
	x 82,4600 m²	Wohnfläche
+ 0,0462	= 0,0462	Zwischenergebnis
= 1,0014		

Faktor: Modernisierung

	1,0000 Faktor	Baujahr: größer 1999
	1,0000 Faktor	Modellvorgabe
	0,0130	Modellvorgabe
		0,00 Modernisierungspunkte: individuell
		4,50 Modernisierungspunkte: baujahrestypisch
	x -4,5000	-4,50 Zwischenergebnis
	-0,0585	= -0,0585 Zwischenergebnis
0,9415	= 0,9415 Faktor	1974 Jahr Baujahr: kleiner gleich 1999
= 0,9415		

Faktor: Stadtteil

0,9800	Ohlsdorf	gemäß Tabelle
= 0,9800		

Faktor: Aktualisierung

1,4940	01.01.2022 gemäß Tabelle
= 1,4940	

**4.4.4**

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors (frei)	= 4.061,28 €/m ²	
im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Beiträge	+ 0,00 €/m ²	
im Vergleichsfaktor enthaltener Stellplatzanteil	- 0,00 €/m ²	
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 4.061,28 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	23.01.2023	× 1,10	E05
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage			× 1,00	
Geschosslage	EG		× 1,00	
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	× 1,00	
Orientierung			× 1,00	
Ausstattung	mittel	mittel	× 1,00	
Wohnfläche [m ²]	82,46	82,46	× 1,00	
Zimmeranzahl			× 1,00	
Bodenwertanteil [%]			× 1,00	
(RND/GND) [Jahre] (Restwert)	/ 80	31 / 80	× 1,00	
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,00	
Vermietung	unvermietet	unvermietet	× 1,00	
Anzahl Wohneinheiten			× 1,00	
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 4.467,41 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			— 0,00 €/m ²	
insgesamt			— 0,00 €/m ²	
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			= 4.467,41 €/m²	

4.4.5 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

E05

Die Anpassung an den Bewertungsstichtag wird, auf Grundlage der -für diese Nutzungsart im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten- Preisindexreihe, durch sachverständige Extrapolation des für die Nutzungsart zugehörigen örtlichen Preisindex geschätzt.

Extrapolation (geometrisch): Anpassungsfaktor für Aktualisierungsfaktor Wohnflächenfaktor (WF-F)

1,49	01.01.2022 Index	letzte bekannte Marktdaten vor Bewertungsstichtag
:	0,72	01.07.2014 Index
=	2,075000	Faktor
^	0,125000	8,00 Jahre
=	1,095538	Faktor
rd.	0,095538	mittlere Änderung
		Anteil vom Vorjahresindex
	23.01.2023 Bewertungsstichtag	
	- 01.01.2022 Marktdatenstichtag	
	=	387,00 Tage Differenz
	:	365,25 Tage/Jahr
x	1,0595	= 1,0595 Jahre Differenz
=	0,1012	23.01.2023 Änderung bis Datum
=	1,10	Anteil vom Vorjahresindex
		Anpassungsfaktor

Dieser Anpassungsfaktor entspricht dem finanzmathematischen Erwartungswert, der sich aus der vergangenen Entwicklung ergibt und bis zum Bewertungsstichtag in Zukunft projiziert wurde.

4.4.6 Vergleichswert des 1/1 Miteigentumsanteils

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	4.467,41 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 4.467,41 €/m²	
Wohnfläche	× 82,46 m²	
vorläufiger Vergleichswert	= 368.382,63 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	- 18.419,13 €	E2
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 349.963,50 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	+ 4.616,00 €	
Vergleichswert	= 354.579,50 €	
	rd. 355.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2023 mit rd. **355.000,00 €** ermittelt.

4.4.7 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

E2

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21
Zu-/Abschläge vom vorl. Vergleichswert

prozentual

Bezeichnung	Prozent von 368.382,63	Wert
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21	-5%	-18.419,13 €
Summe		-18.419,13 €

Aufgrund der in 2022 gestiegenen Finanzierungszinsen ist für den oben ermittelten finanzmathematischen Erwartungswert ein Wertabschlag anzusetzen. Da diesbezügliche objektive und verbindliche Marktdaten für die Nutzungsart und Lage des Bewertungsobjektes noch nicht vorliegen, wird der Wertabschlag vom Sachverständigen frei geschätzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	4.616,00 €
• überhohe Erhaltungsrücklage 9.616,00 €	
• Abschlag wegen fehlender Innenbesichtigung (pauschal) -5.000,00 €	
Summe	4.616,00 €

4.5 Verkehrswert des 1/1 Miteigentumsanteils

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Verkehrswert** für den 1/1 Miteigentumsanteil wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **355.000,00 €** ermittelt.

4.6 Verkehrswert des 1/2 Miteigentumsanteils (Grundbuch Abt. I / 3b)

4.6.1 Vorbemerkungen

Begriffsbestimmung

1. Miteigentumsanteile an einem Gesamthandseigentum entstehen, wenn Personen durch Gesetz oder Vertrag in einer Gemeinschaft zu einer gesamten Hand zusammengeschlossen sind.
2. Dieses sind die BGB-Gesellschaft (§§ 705 ff. BGB), die eheliche Gütergemeinschaft (§§ 1415 ff. BGB), die Erbengemeinschaft (§§ 2032 ff. BGB mit gesamtschuldnerischer Haftung nach § 2058 BGB) und die OHG (§§ 105 ff. HGB).
3. Das Rechtsverhältnis zwischen den Gesamthandseigentümern ist in den §§ 2058 ff. BGB abschließend geregelt. Je nach Art der Gemeinschaft richten sich die Befugnisse der Mitglieder.
4. In allen Fällen steht das Eigentum allen gemeinschaftlich zu. Einzelne Mitglieder haben weder einen ideellen oder materiellen Anteil an der Sache und können deswegen nicht über einzelne Teile der Sache verfügen.

Verkehrswert von Miteigentumsanteilen

1. Der Verkehrswert eines Miteigentumsanteils ist im Allgemeinen geringer als der entsprechende rechnerische Miteigentumsanteil des Verkehrswerts (Marktwerts) des Grundstücks.
2. Grund hierfür ist, dass jeder Miteigentümer in seiner Verfügungsmacht über das Grundstück erheblich eingeschränkt ist und der Kreis möglicher Käufer für solche Miteigentumsanteile sehr begrenzt ist.
3. Käufer setzen daher, zur Berücksichtigung der Risiken und Kosten für die von Ihnen häufig angestrebte Aufhebung der Eigentümergemeinschaft mittels Teilungs(zwangs)versteigerung, Abschläge am Verkehrswert an.
4. Dieser Abschlag für Verfügungsbeeinträchtigung ist nicht aus Marktpreisen ableitbar, sondern darf aus der allgemeinen Erfahrung des Sachverständigen geschätzt werden.¹

Schätzung des Abschlags für Verfügungsbeeinträchtigung

Der Sachverständige schätzt diesen daher frei mit 30 %.

verfügungsbeeinträchtigter Verkehrswert des Bruchteils- bzw. Miteigentumsanteils

Verkehrswert des Gesamthandseigentums		355.000,00 €
Bruchteil bzw. Miteigentumsanteil	x	0,5000
rechnerischer Verkehrswert des Bruchteils- bzw. Miteigentumsanteil	=	177.500,00 €
Abschlag Verfügungsbeeinträchtigung	-	30,00 %
	=	124.250,00 €
	rd.	124.000,00 €

¹ VGH München, Urteil vom 13.06.1990 – M 9 K 89.2465

Der **Verkehrswert** nach dem äußeren Anschein für den 1/2 Miteigentumsanteil (Grundbuch I / 3b) an dem 77/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 22335 Hamburg, Maienweg 311, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet und dem Kellerraum Nr. 4

<u>Wohnungsgrundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>lfd. Nr.</u>
Fuhlsbüttel	3435	1
<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>
Fuhlsbüttel	-	2744

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2023 mit rd.

124.000 €

in Worten: einhundertvierundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Hamburg, den 06.02.2023





5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden



5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Loseblattsammlung: Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen – Sprengnetter (Hrsg.)
- [2] Loseblattsammlung: Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar – Sprengnetter (Hrsg.)
- [3] Lehrbuch und Kommentar: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kleiber, Wolfgang (Autor)
- [4] Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung – Sprengnetter (Hrsg.)
- [5] Fachmagazin: Immobilien und Bewerten – Sprengnetter Immobilienbewertung (Hrsg.)
- [6] Fachbuch: Baukosten 2020/2021: Altbau – Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel (Autoren)
- [7] Fachbuch: Baukosten 2020/2021: Neubau – Schmitz/Gerlach/Meisel (Autoren)
- [8] Fachbuch: Schäden an Gebäuden – Hankammer, Gunter (Autor)

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neu-
enahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2023) erstellt.



6 Anlagen

6.1 verwendete Information

Information	Herkunft, Verfasser	Aktualität
<u>vom Auftraggeber bzw. Eigentümer zur Verfügung gestellt</u>		
• Grundbuchauszug	Grundbuchamt	13.10.2022
• Flurstücksnachweis	Landesvermessungsamt	14.07.2022
• Liegenschaftskarte	Landesvermessungsamt	14.07.2022
• Baulasten	Landesvermessungsamt	28.11.1974 05.11.1993
• Auflagen, Beschränkungen	Bezirksamt	20.07.2022
<u>vom Sachverständigen beschafft</u>		
• Grundstücksmarktbericht	Gutachterausschuss	01.01.2022
• WEG Teilungserklärung	Grundbuchamt	04.07.1974
• Anliegerbeiträge	Finanzbehörde	15.11.2022
• Altlasten	Umweltbehörde	16.11.2022
• Liegenschaftskarte	Landesvermessungsamt	06.03.1973
• Lageplan	Architekt	03.05.1973
• Bebauungsplan	Bauamt	14.01.1955
• Baugenehmigung	Bauamt	27.08.1973 21.05.1974
• Schlussabnahme	Bauamt	19.12.1974
• Bauzeichnungen Ansicht, Grundrisse	Architekt	03.05.1973
• Berechnungen Wohnflächen	Architekt	?
• Energieausweis	Energieberater	01.05.2018
• Heizungsmessung	Schornsteinfeger	04.06.2021
• Luftbild	Landesvermessungsamt	31.05.2016
• Marktdaten: Bodenpreise	Gutachterausschuss	01.01.2022 31.12.2019 31.12.2018
• Marktdaten: Kaufpreise	Immobilienscout 24	30.09.2022



6.2 Lagepläne

6.2.1 Übersichtskarte



6.2.2 Straßenkarte 1:20.000

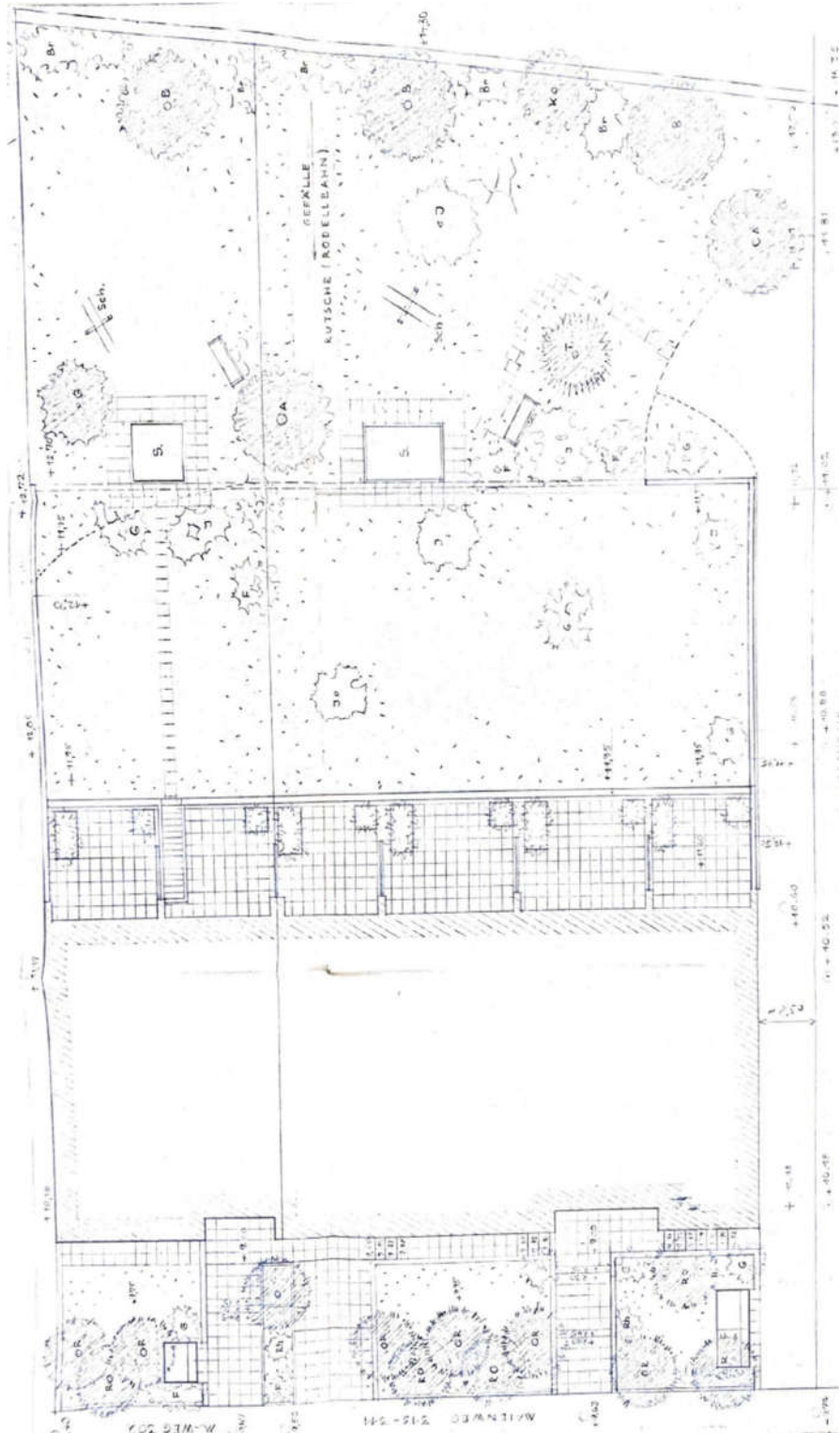


6.2.3 Straßenkarte 1:10.000

6.2.4 Liegenschaftskarte

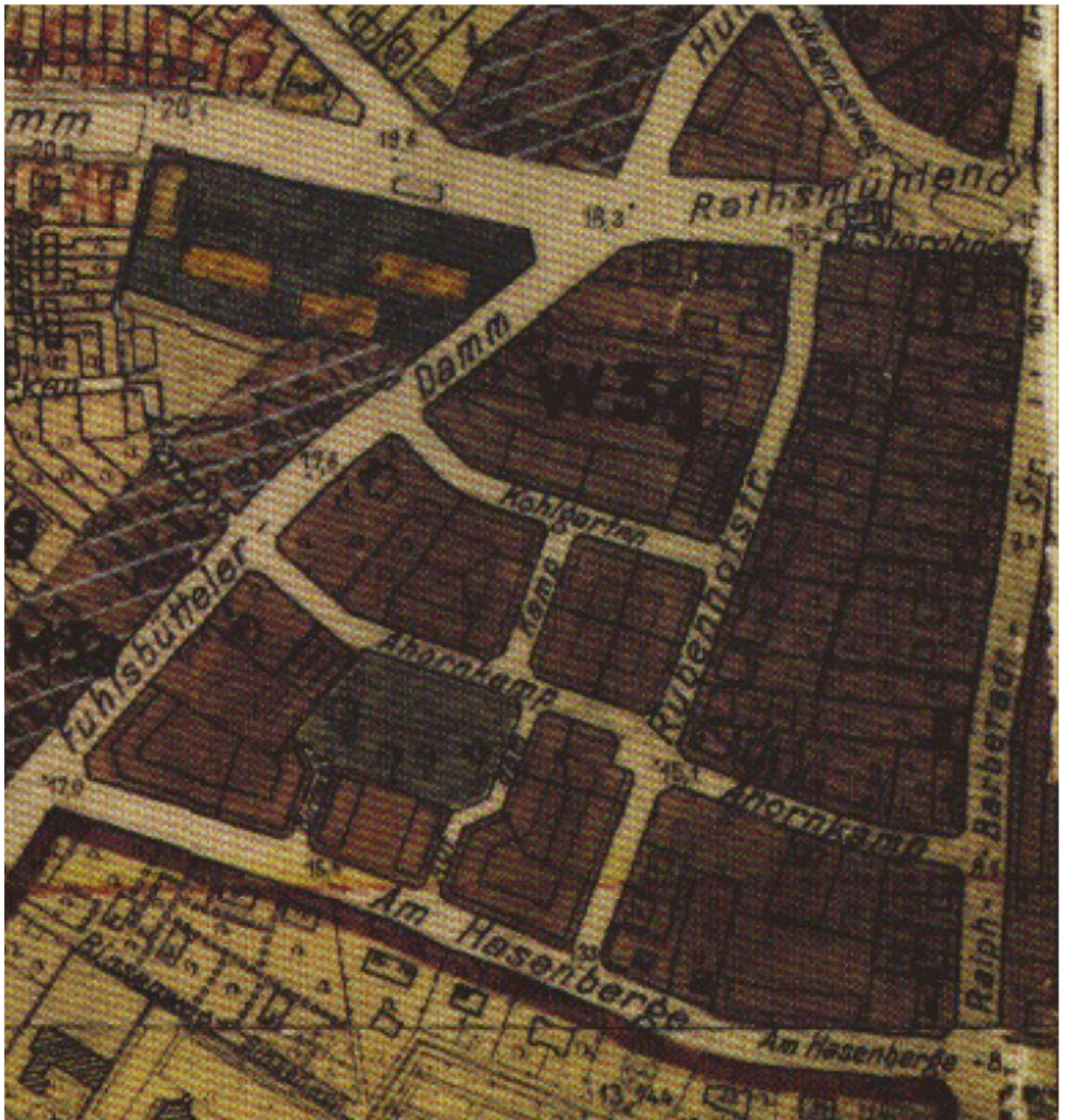


6.2.5 Lageplan



Hauseingänge Nr. 309 und 311

6.2.6 Bebauungsplan



Ausschnitt

6.2.7 Baulasten

Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Nord Kataster- und Vermessungsamt

Auszug aus der Flurkarte

Gemarkung **Fuhlebüttel** Karte Nr. 5824 Ungef. Maßstab 1:1000
Grundbuchbezirk **Fuhlebüttel** Ausgefertigt: Hamburg, den **6. Februar 1973**

Antrag Nr. A 419/1973 *Gesehen: 7.3.73*
100 Mark gegen den 3. & 73
Dipl.-Ing. Max Hecht
Mittel

Der Gebäudebestand ist örtlich nicht verglichen.

M. Schultz

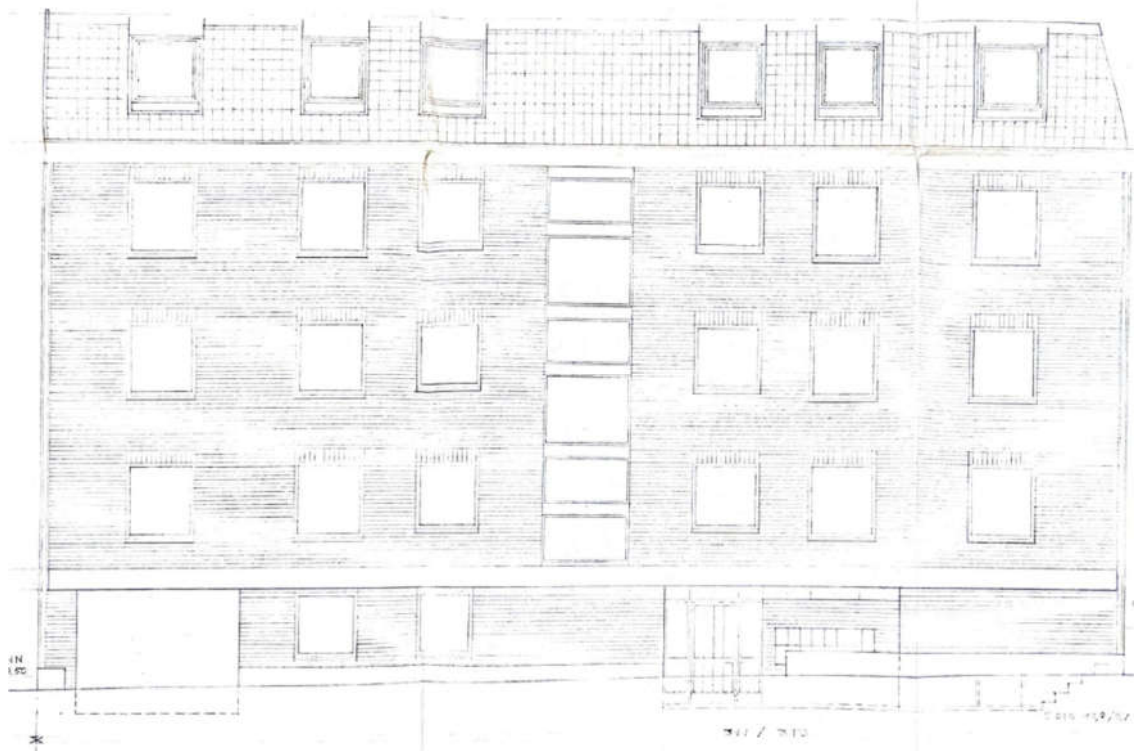
Flurstück Nr. (Fl. Nr.)	Fläche			Liegenschafts- buch Nr.	Grundbuch		Eigentümer
	ha	a	qf		Band	Blatt	
279	6	39	122	50	2062		
588	7	46	243	53	2165		
664	6	49	308	56	2238		

Anlage zum Bescheid
vom 27. AUG. 1973
Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Nord
Kataster- und Vermessungsamt
Bauabteilung - Bauabteilung

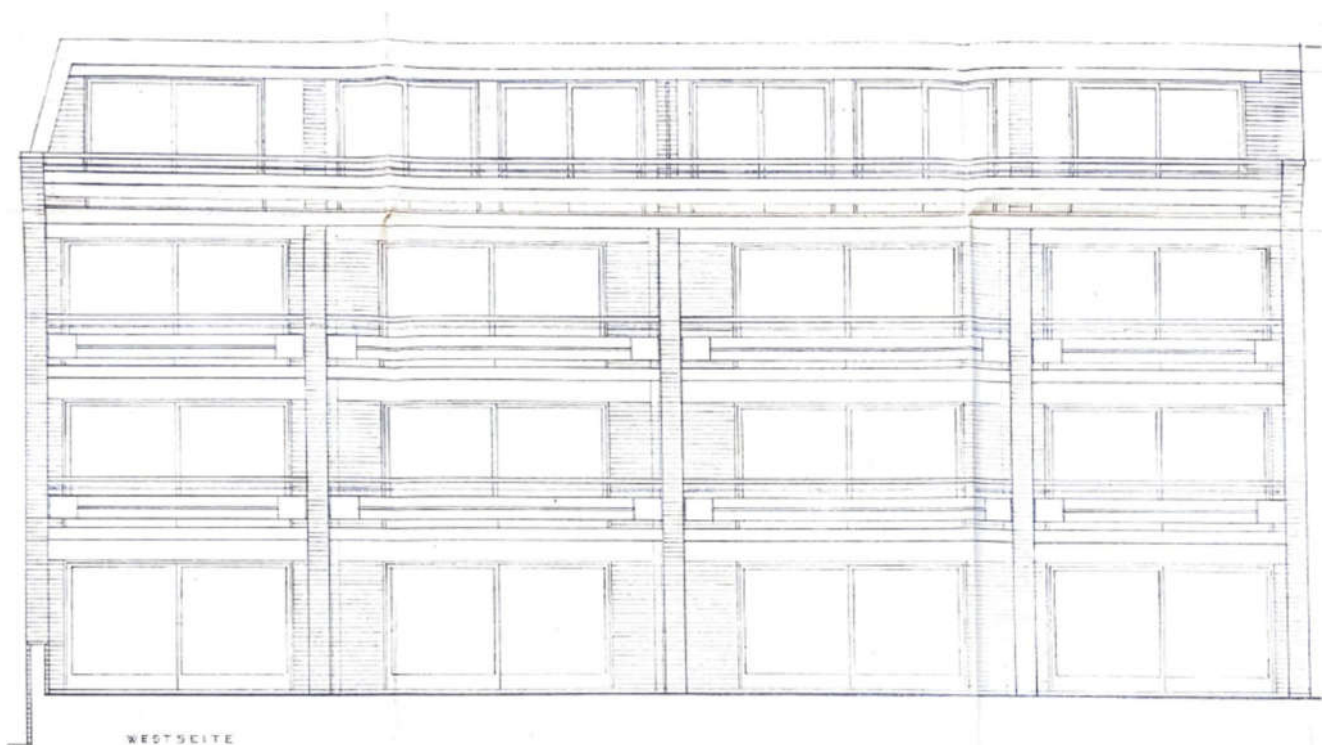
Bezirksamt Hamburg-Nord
Bauamt - Stadtplanung, Bauabteilung
Hamburg, den **6. 3. 1973**

6.3 Bauzeichnungen

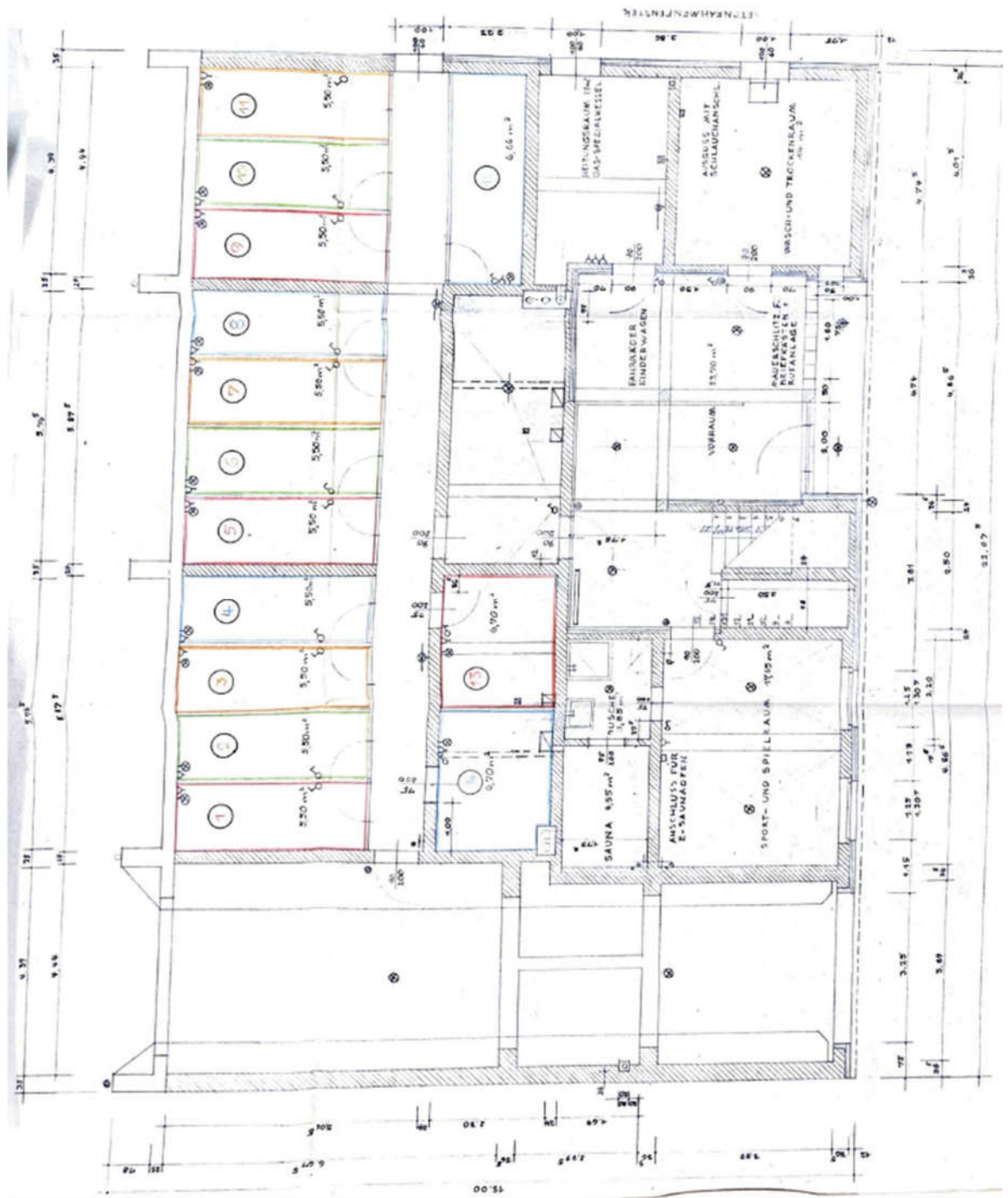
6.3.1 Gebäudeansichten



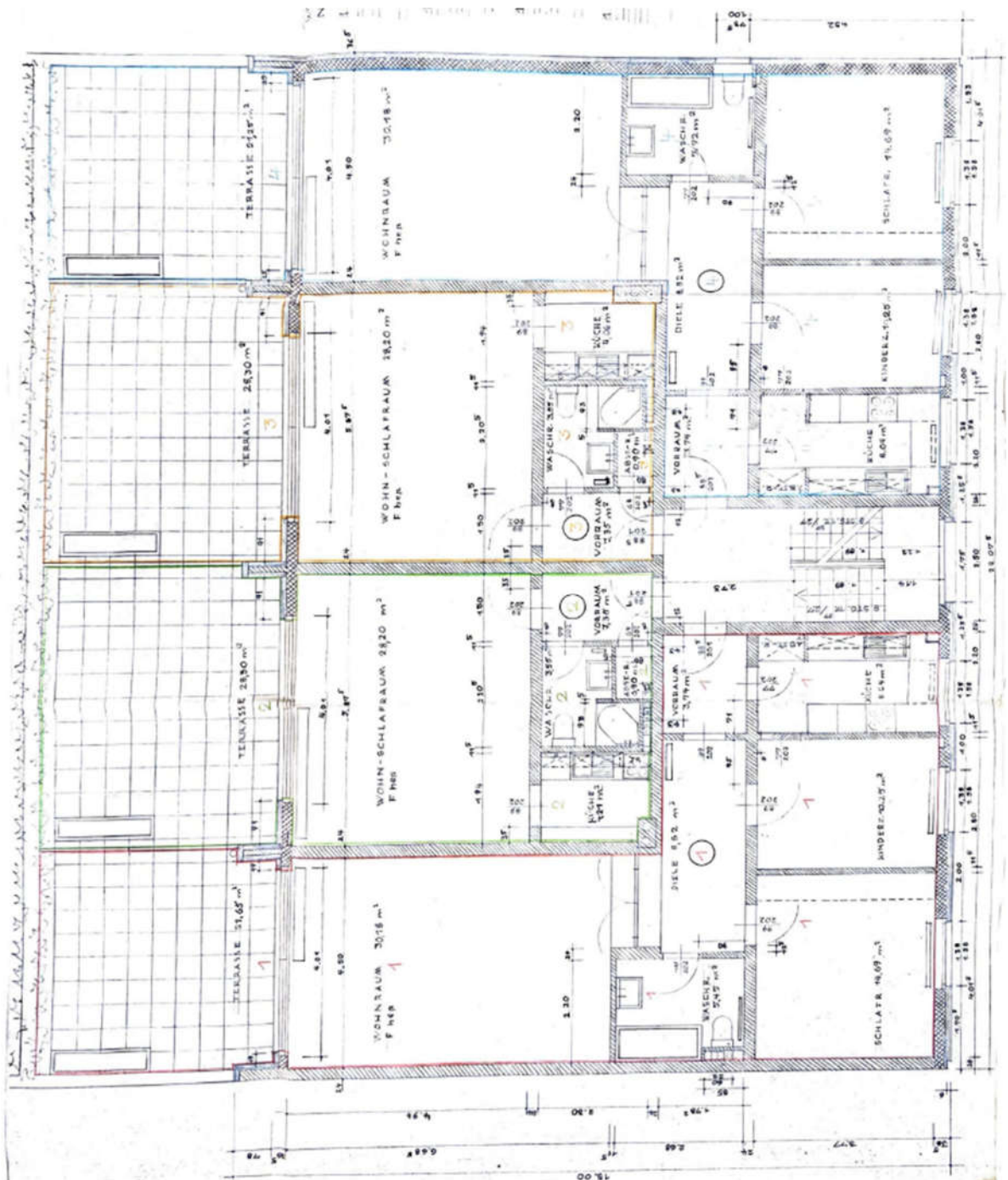
Straßenseite (Osten)



Gartenseite (Westen)

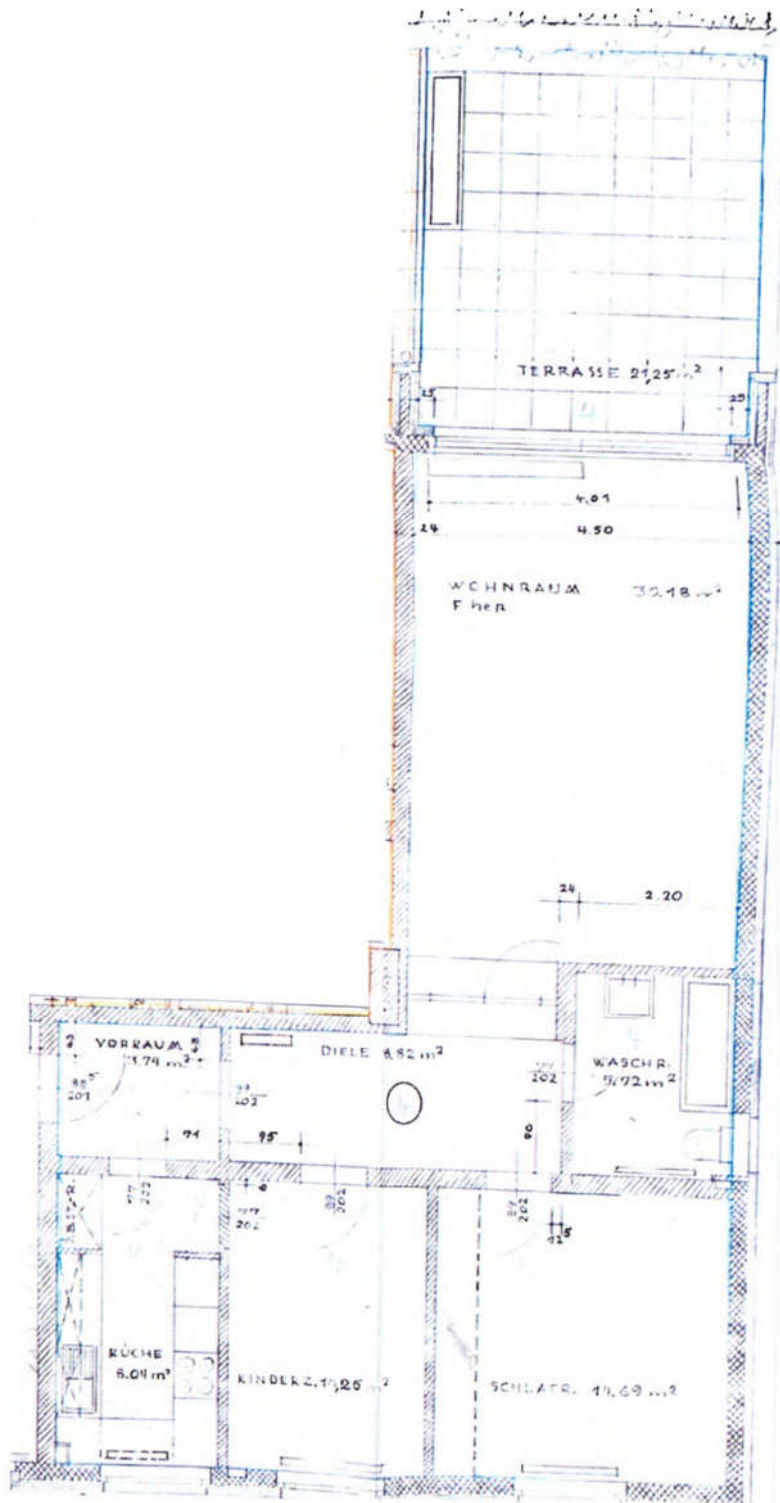


Kellergeschoss - Kellerräume



Erdgeschoss

6.3.3 Wohnungsgrundriss



Wohnung Nr. 4



6.4 Berechnungen

6.4.1 Wohnfläche

Geschoss	Raum	Maße		Faktor	WF/NF brutto m²	Putz 3% m²	WF/NF netto m²
		Länge m	Breite m				
EG	Vorraum				3,74	-0,11	3,63
	Küche				8,04	-0,24	7,80
	Diele				8,82	-0,26	8,56
	Kinderzimmer				10,25	-0,31	9,94
	Schlafrum				14,69	-0,44	14,25
	Waschraum				5,72	-0,17	5,55
	Wohnraum				30,18	-0,91	29,27
	Anteil Loggia	4,51	0,700	0,50	1,58	-0,05	1,53
	Anteil Balkon	4,51	0,519	0,25	0,59	-0,02	0,57
					83,60	-2,51	81,09

6.5 Kaufpreise Eigentumswohnungen

6.5.1 Grundstücksmarktbericht 2022 (Stand 31.12.2021)

6.5.1.1 Bodenrichtwert zur Ermittlung des Flächenfaktors

6.5.1.1.1 Lageklassen

Lageklasse

Die Preisspiegel sind in fünf Lageklassen eingeteilt, die nach den Bodenrichtwerten für Standardgrundstücke abgegrenzt sind. Die oberste Lageklasse umfasst die Gebiete mit den obersten 10 % der Bodenrichtwerte, die zweitoberste Lageklasse umfasst das obere Drittel ohne die obersten 10 % der Bodenrichtwerte, die mittlere Lageklasse umfasst das mittlere Drittel der Bodenrichtwerte, die zweitunterste Lageklasse umfasst das untere Drittel ohne die untersten 10 % und die unterste Lageklasse umfasst die Gebiete mit den niedrigsten 10 % der Bodenrichtwerte. Durch diese Definition soll gewährleistet werden, dass die Lageklassen zu jedem Stichtag nach gleichen Kriterien abgegrenzt werden und in jeder Lageklasse nach Möglichkeit genügend Kauffälle vorhanden sind, um den Preisspiegel zu füllen. Zur Abgrenzung aufgrund der Boden-

richtwerte zum 31.12.2011 siehe das Experteninfo. Die in den Indexreihen für Einfamilienhausbauplätze angeführte „ländliche Lage“ bezeichnet die Vier- und Marschlande, die ländlichen Stadtteile im Süderelbraum und Finkenwerder-Süd.

EXPERTENINFO

Abgrenzung der Lageklassen

Lageklassen allgemein

Abgegrenzt nach den Bodenrichtwerten (BRW) für Standardgrundstücke einer Grundstücksart

Schlechte Lage:

unterste 10 % der BRW

Mäßige Lage:

unteres Drittel der BRW
ohne die untersten 10 %

Mittlere Lage:

mittleres Drittel der BRW

Gute Lage:

oberes Drittel der BRW ohne
die obersten 10 %

Bevorzugte Lage:

oberste 10 % der BRW

Lageklassen für Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

Abgegrenzt nach den Bodenrichtwerten für Mehrfamilienhausbauplätze mit einer WGFZ von 1,0 zum Stand 31.12.2018

Schlechte Lage:

350 €/m² bis 690 €/m²

Mäßige Lage:

700 €/m² bis 920 €/m²

Mittlere Lage:

930 €/m² bis 1.400 €/m²

Gute Lage:

1.450 €/m² bis 2.400 €/m²

Bevorzugte Lage:

2.500 €/m² bis 9.500 €/m²

6.5.1.1.2 Bodenrichtwertkarte



Freie und Hansestadt Hamburg

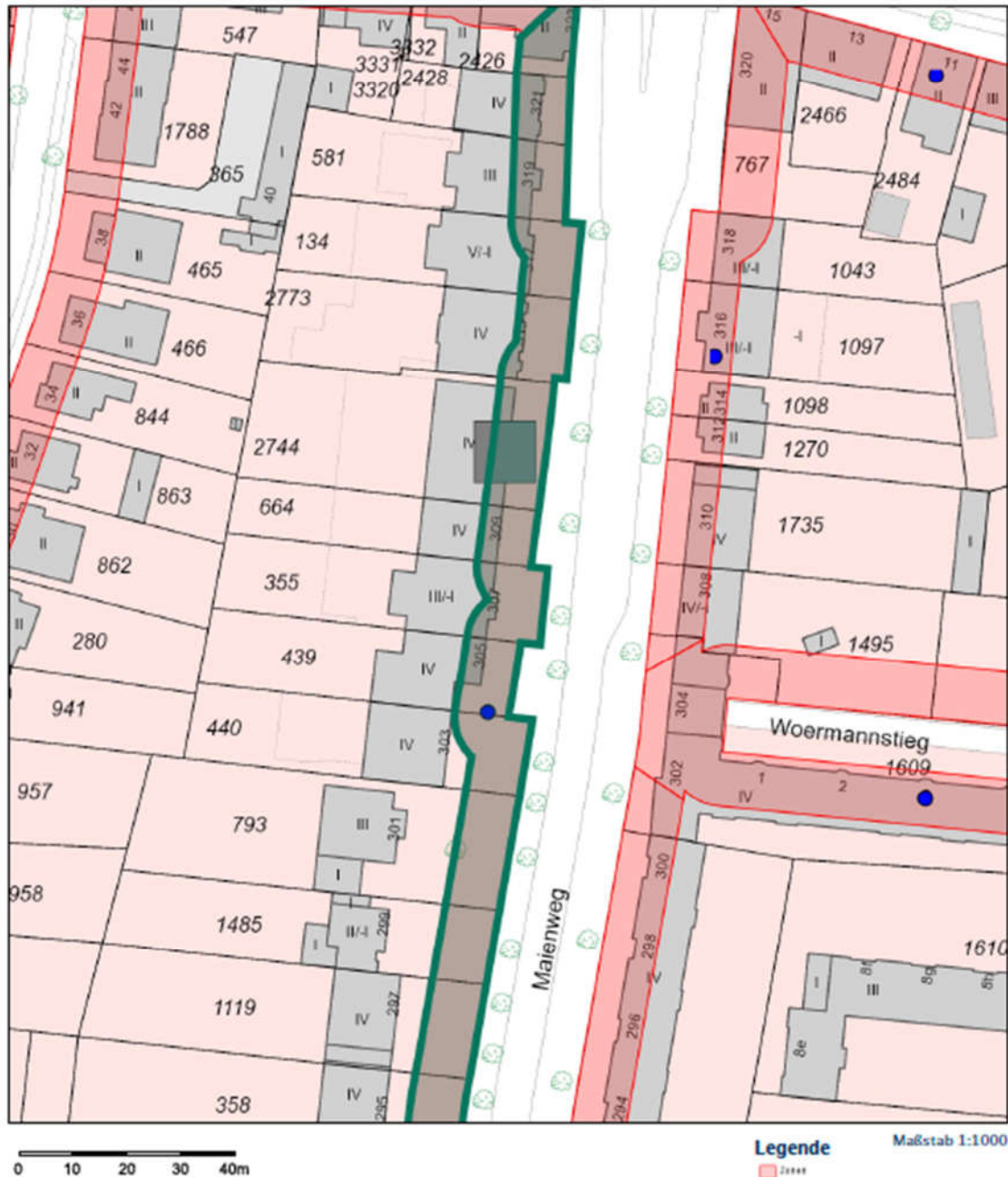
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus BORIS.HH

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01228869



(PIN markiert die Lage des Richtwertgrundstücks innerhalb der Richtwertzone.)

6.5.1.1.3 NormBRW 11 (31.12.2011, MFH, WGFZ 1,0)

(Wird für die Ermittlung der Lageklasse benötigt.)



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: 01228869

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	MFH Mehrfamilienhäuser
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.70
Gewählter Stichtag	31.12.2011
Bodenrichtwert	398,75 €/m²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl	1
Gewählter Stichtag	31.12.2011
	540,01 €/m²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Maienweg 305
PLZ, Gemeinde	22335 Hamburg
Bezirk	Hamburg-Nord
Stadtteil	Ohlsdorf
SGE (Stat. Gebietseinheit)	54004
Baublock	430033

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

6.5.1.1.4 NormBRW 18 (31.12.2018, MFH, WGFZ 1,0)
(Wird für die Ermittlung des Gebädefaktors benötigt.)



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: 01228869

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	MFH Mehrfamilienhäuser
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.70
Gewählter Stichtag	31.12.2018
Bodenrichtwert	886,10 €/m²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl	1
Gewählter Stichtag	31.12.2018
	1.200 €/m²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Maienweg 305
PLZ, Gemeinde	22335 Hamburg
Bezirk	Hamburg-Nord
Stadtteil	Ohlsdorf
SGE (Stat. Gebietseinheit)	54004
Baublock	430033

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

6.5.1.1.5 BRW aktuell

(Wird für die Ermittlung der Außenwohnfläche(n) benötigt.)



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: 01228869

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	MFH Mehrfamilienhäuser
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.70
Gewählter Stichtag	01.01.2022
Bodenrichtwert	1.255,31 €/m²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl	1.875
Gewählter Stichtag	01.01.2022
	2.901,04 €/m²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Maienweg 305
PLZ, Gemeinde	22335 Hamburg
Bezirk	Hamburg-Nord
Stadtteil	Ohlsdorf
SGE (Stat. Gebietseinheit)	54004
Baublock	430033

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

6.5.2 Kaufpreise

6.5.2.1 Flächenfaktoren: Grundstücksmarktbericht 2022

3.4 Kaufpreise pro m² Wohnfläche

Im Gegensatz zur Umsatzstatistik wurden ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse und Grundstücke mit besonderen Belastungen ausgeschlossen.

Eigentumswohnungen (nicht vermietet)

Preise in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche 2020

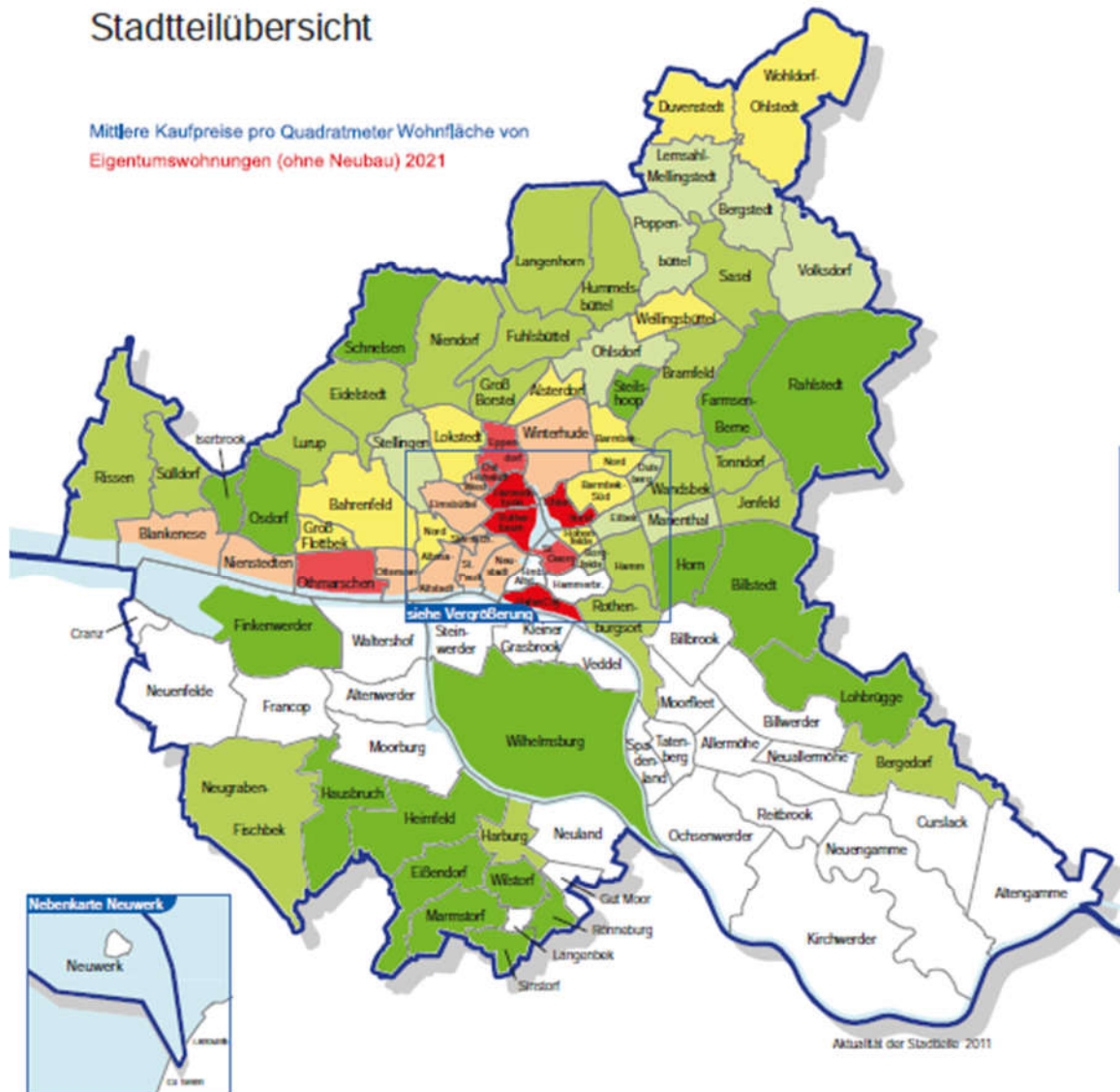
Baujahre		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage
bis 1919	Minimum	4.542	1.860	3.689	2.333	4.082
	Maximum	6.167	6.666	13.462	13.125	22.455
	Mittelwert	5.807	3.927	5.875	7.792	10.096
	Anzahl	6	8	18	143	129
1920 bis 1939	Minimum		4.167	222	2.300	5.821
	Maximum	*	5.807	6.667	10.163	17.246
	Mittelwert		4.935	4.471	6.872	9.184
	Anzahl	1	4	24	39	25
1940 bis 1959	Minimum		3.047	1.319	2.635	4.531
	Maximum	*	6.872	7.647	10.526	17.170
	Mittelwert		4.437	4.709	6.486	9.750
	Anzahl	2	6	83	72	38
1960 bis 1979	Minimum	2.451	1.797	2.125	2.727	2.359
	Maximum	4.429	7.105	8.552	11.080	20.904
	Mittelwert	3.916	4.068	4.510	6.080	8.501
	Anzahl	15	84	246	99	50
1980 bis 1989	Minimum		2.308	2.262	4.239	5.423
	Maximum	*	5.568	7.350	8.132	18.750
	Mittelwert		3.891	4.771	6.246	9.588
	Anzahl	0	19	52	38	10
1990 bis 1999	Minimum		2.431	2.752	4.466	6.392
	Maximum	*	5.555	7.750	9.438	12.160
	Mittelwert		4.127	4.857	6.574	8.834
	Anzahl	1	27	65	27	6
2000 bis 2009	Minimum		3.586	3.823	4.286	7.114
	Maximum	*	4.818	7.257	12.460	33.913
	Mittelwert		4.321	5.440	7.489	12.361
	Anzahl	2	3	34	47	24
ab 2010	Minimum	1.084	3.571	2.642	2.903	3.977
	Maximum	8.098	7.500	12.500	14.031	34.281
	Mittelwert	5.462	5.817	6.783	8.778	11.502
	Anzahl	8	116	338	240	381

Zur Definition der Lageklassen siehe Glossar

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

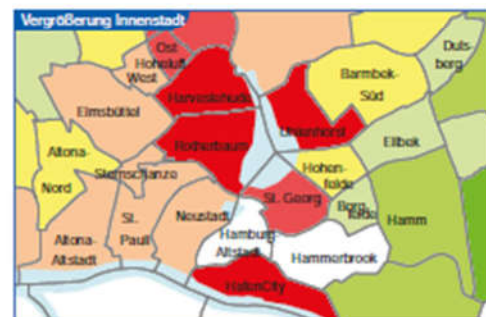
Stadtteilübersicht

Mittlere Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche von Eigentumswohnungen (ohne Neubau) 2021



Mittlere Kaufpreise pro m² Wohnfläche
in Euro Quadratmeter

	keine Kauffälle		
	bis 4315	bis 70	des Hamburg-Mittels
	über 4315 bis 4931	70	- 80
	über 4931 bis 5548	80	- 90
	über 5548 bis 6780	90	- 110
	über 6780 bis 8013	110	- 130
	über 8013 bis 9246	130	- 150
	über 9246		über 150



Mittlere Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche von Eigentumswohnungen (ohne Neubau) 2021
[in Euro / Quadratmeter]

Allermöhe	-
Alsterdorf	6.767
Altengamme	-
Altenwerder	-
Altona-Altstadt	7.313
Altona-Nord	6.603
Bahrenfeld	5.618
Barmbek-Nord	5.698
Barmbek-Süd	6.177
Bergedorf	4.551
Bergstedt	4.960
Billbrook	-
Billstedt	4.012
Billwerder	*
Blankenese	7.044
Borgfelde	5.266
Bramfeld	4.750
Cranz	-
Curslack	*
Dulsberg	5.309
Duvenstedt	6.456
Eidelstedt	4.538
Eilbek	5.512
Eimsbüttel	7.504
Eißendorf	3.956
Eppendorf	9.001
Farmsen-Berne	4.288
Finkenwerder	3.337
Francop	-
Fuhlsbüttel	4.733
Groß Borstel	4.866
Groß Flottbek	5.758
Gut Moor	-
HafenCity	12.487

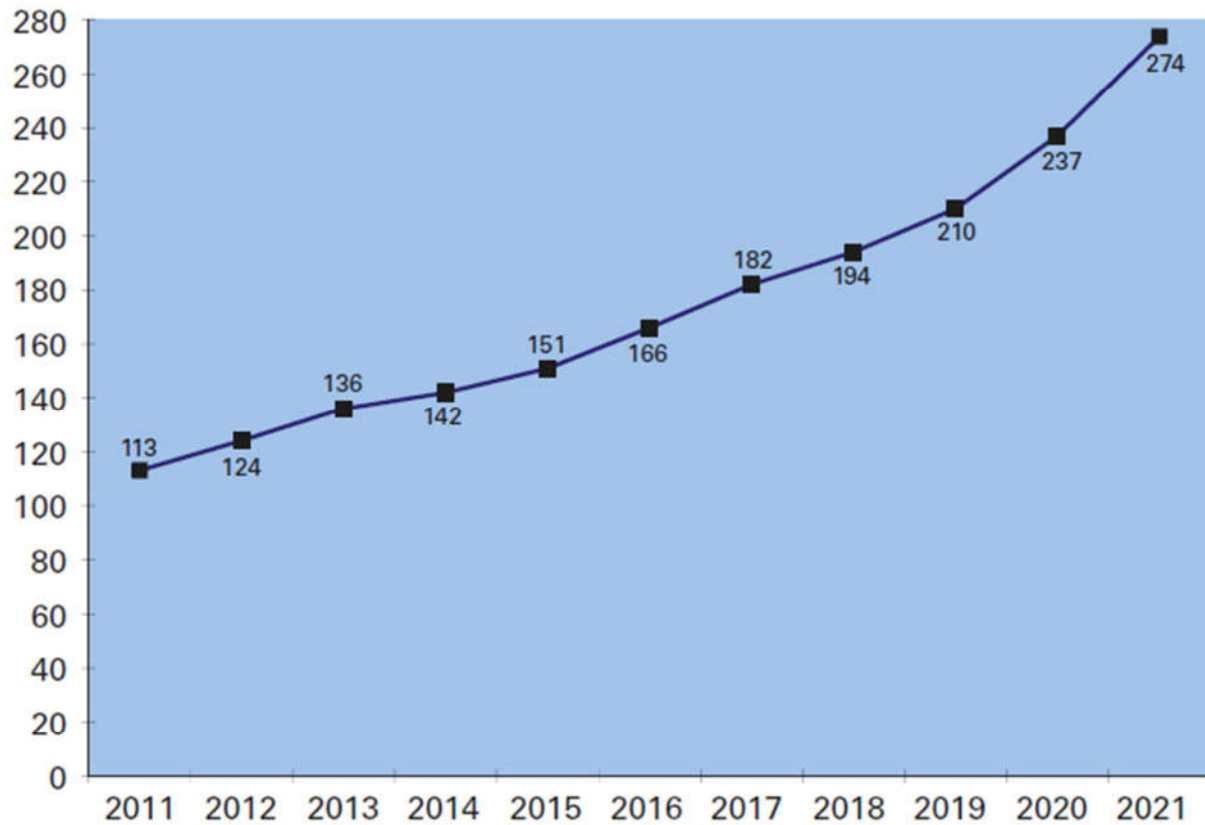
Hamburg-Altstadt	-
Hamm	4.927
Hammerbrook	*
Harburg	4.587
Harvestehude	11.173
Hausbruch	3.379
Heimfeld	3.847
Hoheluft-Ost	8.638
Hoheluft-West	7.162
Hohenfelde	6.430
Horn	3.973
Hummelsbüttel	4.731
Iserbrook	4.119
Jenfeld	4.469
Kirchwerder	*
Kleiner Grasbrook	-
Langenbek	*
Langenhorn	4.594
Lemsahl-Mellingstedt	5.439
Lohbrügge	3.876
Lokstedt	6.365
Lurup	4.623
Marienthal	5.263
Marmstorf	3.231
Moorburg	-
Moorfleet	-
Neuallermöhe	*
Neuenfelde	-
Neuengamme	-
Neugraben-Fischbek	4.712
Neuland	-
Neustadt	7.330
Neuwerk	-
Niendorf	4.726
Nienstedten	7.938

Ochsenwerder	-
Ohlsdorf	5.200
Osdorf	3.787
Othmarschen	8.390
Ottensen	7.868
Poppenbüttel	5.374
Rahlstedt	4.153
Reitbrook	-
Rissen	4.858
Rönneburg	2.691
Rothenburgsort	4.814
Rotherbaum	10.782
St. Georg	9.152
St. Pauli	7.313
Sasel	4.929
Schnelsen	4.137
Sinstorf	3.788
Spadenland	-
Steilshoop	3.827
Steinwerder	-
Stellingen	5.544
Sternschanze	7.643
Söldorf	4.902
Tatenberg	-
Tonndorf	4.547
Uhlenhorst	10.159
Veddel	-
Volkendorf	5.505
Waltershof	-
Wandsbek	4.905
Wellingsbüttel	5.761
Wilhelmsburg	4.311
Wilstorf	3.891
Winterhude	7.943
Wohldorf-Ohlstedt	6.069
Hamburg gesamt	6.164

* = keine Angabe, da weniger als 3 Kauffälle

3.5 Indexreihe

Preisindex von Eigentumswohnungen (1.7.2010 = 100)



Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf den 1.7.

6.5.2.2 Flächenfaktoren: Immobilienscout24

Auswertungszeitraum: April 2022 bis September 2022

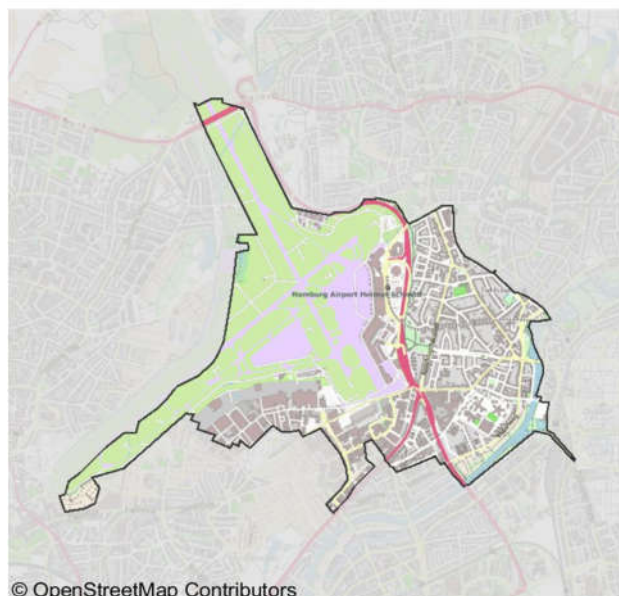
Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 22335 / Gemeinde Hamburg, Freie und Hansestadt

Produktausprägung: erweiterte Auswertung

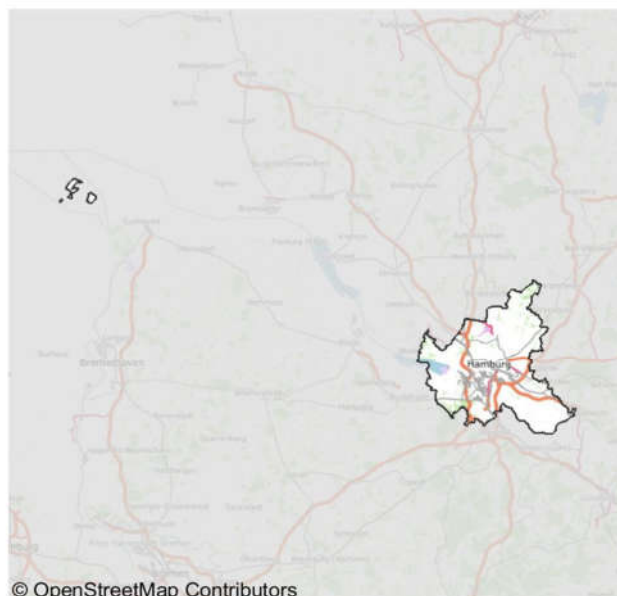
Allgemeine Information		
	PLZ-Bezirk 22335	Gemeinde Hamburg, Freie und Hansestadt
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	41	7.571
Anzahl vollständige Angebote*	41	7.533
Anzahl Gesuche**	77.360	193.410
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	50	33
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	139	92
Anzahl der Exposé-Ansichten	3.198	551.132
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	78	73
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	2	2
Nachfrageindex (Bund= 100)	126	199
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	155	220

*Die vollständigen Angebote sind nur Angebote, bei denen vollständige und schlüssige Preis- und Flächeninformationen vorhanden sind.
**Die Anzahl Gesuche berechnet sich als Summe aller Gesuche in den enthaltenen und signifikant angeschnittenen Postleitzahlgebieten

Ortsübersicht PLZ-Bezirk 22335 / Gemeinde Hamburg, Freie und Hansestadt



© OpenStreetMap Contributors
PLZ-Bezirk 22335



© OpenStreetMap Contributors
Gemeinde Hamburg, Freie und Hansestadt

Kaufpreise für Eigentumswohnungen: PLZ-Bezirk 22335

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis je m²/ gesamt	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle ETWs	31 (100%)	5.777 € 522.250 €	4.278 €-8.025 € 219.250 €-1.132.000 €	77.360
<=30 m²	-	-	-	45.603 (59%)
>30 - 60 m²	7 (22,6%)	4.886 € 247.179 €	4.278 €-5.800 € 154.000 €-319.000 €	49.685 (64,2%)
>60 - 90 m²	14 (45,2%)	5.575 € 428.393 €	4.185 €-8.025 € 259.500 €-650.000 €	55.914 (72,3%)
>90 - 120 m²	6 (19,4%)	6.170 € 667.667 €	4.554 €-7.600 € 460.000 €-769.000 €	57.672 (74,5%)
>120 - 160 m²	4 (12,9%)	7.453 € 1.114.000 €	6.867 €-8.028 € 975.000 €-1.264.000 €	51.421 (66,5%)
>160 m²	-	-	-	47.215 (61%)

Streuungsintervall und Perzentile: PLZ-Bezirk 22335

Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Alle ETWs	4.278 € 219.250 €	4.615 € 325.000 €	5.352 € 419.000 €	6.726 € 650.000 €	8.025 € 1.132.000 €
<=30 m²	-	-	-	-	-
>30 - 60 m²	4.278 € 154.000 €	4.549 € 229.625 €	4.800 € 240.000 €	5.112 € 279.000 €	5.800 € 319.000 €
>60 - 90 m²	4.185 € 259.500 €	4.526 € 386.000 €	5.079 € 399.500 €	6.640 € 438.250 €	8.025 € 650.000 €
>90 - 120 m²	4.554 € 460.000 €	5.631 € 596.500 €	6.286 € 729.000 €	6.732 € 757.250 €	7.600 € 769.000 €
>120 - 160 m²	6.867 € 975.000 €	6.903 € 1.057.500 €	7.457 € 1.108.500 €	8.007 € 1.165.000 €	8.028 € 1.264.000 €
>160 m²	-	-	-	-	-

Hinweis des Sachverständigen

Die Anzahl der Datensätze ist für eine statistische Auswertung zu klein. Diese Angaben sind daher nicht geeignet, um die tatsächlichen Marktverhältnisse repräsentativ abzubilden.



Kaufpreise für Eigentumswohnungen: Gemeinde Hamburg, Freie und Hansestadt

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis je m ² / gesamt	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle ETWs	4.356 (100%)	7.628 € 715.896 €	3.966 €-13.878 € 210.000 €-1.995.000 €	193.410
<=30 m ²	95 (2,2%)	8.741 € 223.914 €	3.167 €-13.393 € 95.000 €-335.000 €	123.816 (64%)
>30 - 60 m ²	1.142 (26,2%)	7.024 € 347.374 €	3.917 €-11.591 € 177.000 €-582.000 €	132.606 (68,6%)
>60 - 90 m ²	1.624 (37,3%)	6.722 € 499.019 €	3.831 €-10.787 € 269.000 €-835.000 €	145.497 (75,2%)
>90 - 120 m ²	797 (18,3%)	7.984 € 823.291 €	4.158 €-13.971 € 415.000 €-1.450.000 €	149.598 (77,3%)
>120 - 160 m ²	397 (9,1%)	9.445 € 1.301.453 €	4.215 €-16.597 € 575.000 €-2.380.000 €	137.202 (70,9%)
>160 m ²	301 (6,9%)	11.117 € 2.382.802 €	5.135 €-17.167 € 980.000 €-4.500.000 €	128.132 (66,2%)

Streuungsintervall und Perzentile: Gemeinde Hamburg, Freie und Hansestadt

Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Alle ETWs	3.966 € 210.000 €	5.501 € 358.000 €	7.056 € 499.000 €	8.813 € 780.000 €	13.878 € 1.995.000 €
<=30 m ²	3.167 € 95.000 €	6.500 € 172.200 €	9.131 € 216.250 €	10.605 € 284.500 €	13.393 € 335.000 €
>30 - 60 m ²	3.917 € 177.000 €	5.345 € 259.000 €	6.643 € 325.000 €	8.142 € 399.000 €	11.591 € 582.000 €
>60 - 90 m ²	3.831 € 269.000 €	5.127 € 375.000 €	6.415 € 463.167 €	7.802 € 579.950 €	10.787 € 835.000 €
>90 - 120 m ²	4.158 € 415.000 €	6.170 € 625.000 €	7.648 € 795.000 €	9.233 € 920.000 €	13.971 € 1.450.000 €
>120 - 160 m ²	4.215 € 575.000 €	6.591 € 890.000 €	8.882 € 1.219.000 €	11.641 € 1.592.500 €	16.597 € 2.380.000 €
>160 m ²	5.135 € 980.000 €	8.470 € 1.647.500 €	11.176 € 2.240.000 €	13.716 € 2.916.500 €	17.167 € 4.500.000 €