

Bettina Linke M.A.

Diplom-Sachverständige (DIA)
für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken, für Mieten und Pachten

Etzestr 42
22335 Hamburg
Tel.Nr.: 040 / 59 35 53 83
FaxNr.: 040 / 59 35 53 84
E-Mail: Linke-Gutachterin
@web.de
www.sachverstaendiger-
hamburg.com

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)
für die Eigentumswohnung Nr. 4

Brahmsallee 23
20144 Hamburg-Harvestehude
71 K 41/22



Ausfertigung Nr. 1.

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 72 Seiten mit 7 Anlagen.

Es wurde in 6-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen der Gutachterin.

26.09.2023

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Zusammenfassung der grundstücksrelevanten Daten	3
2 Allgemeine Angaben zum Auftrag.....	4
3 Rechtliche Gegebenheiten	8
3.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch	8
3.2 Teilungserklärung und Eigentümergemeinschaft.....	11
3.3 Rechte und Lasten des öffentlichen Rechts	17
3.4 Privatrechtliche Rechte und Lasten	19
3.5 Nutzungsverhältnisse.....	20
4 Lage, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit.....	21
4.1 Lagebeschreibung	21
4.2 Beschaffenheit	25
4.3 Bebauung.....	27
4.3.1 Gebäude.....	27
4.3.2 Zustands- und Ausstattungsbeurteilung.....	31
4.3.3 Baulicher Zustand / Allgemeinbeurteilung	31
4.3.4 Außenanlagen	33
4.4 Massenermittlung	34
4.4.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche nach DIN 277 von 2005	34
4.4.2 Ermittlung der Geschossfläche und der Geschossflächenzahl	34
5 Wertermittlung	35
5.1 Verfahrenswahl und Begründung.....	35
5.2 Verfahrenswahl und Begründung.....	37
5.3 Bodenwertermittlung	38
5.4 Vergleichswertermittlung.....	39
5.4.1 Vergleichswertermittlung I	40
5.4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	44
5.4.3 Vergleichswert I	44
5.4.4 Marktanpassung – Vergleichswert I.....	45
5.4.5 Vergleichswertermittlung II.....	47
5.4.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	48
5.4.7 Vergleichswert II	49
5.4.8 Marktanpassung – Vergleichswert II.....	49
5.5 Verkehrswert	51
6 Berücksichtigung von Einträgen in Abt. II des Grundbuchs	53
6.1.1 Eintragung Lfd. Nr. 1.1	53
6.1.2 Eintragung Lfd. Nr. 2.1	53
6.1.3 Eintragung Lfd. Nr. 3.1	53
7 Beantwortung der Fragen.....	54
8 Erklärung der Sachverständigen	55
9 Haftungsausschluss und Urheberrecht	56
10 Anlagen:	57
10.1.1 Flurkarte.....	57
10.1.2 Auszug aus der Regionalkarte von On-Geo	58
10.1.3 Flurstücks- und Eigentümerangaben.....	59
10.1.4 Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	60
10.1.5 Grundrisse, Ansichten, Schnitt.....	61
10.1.6 Auszug Energieausweis.....	66
10.1.7 Handschriftliche Wohnflächenberechnung.....	69
11 Fotodokumentation	70

1 Zusammenfassung der grundstücksrelevanten Daten

Objekt:	Eigentumswohnung Nr. 4 20144 Hamburg-Harvestehude Brahmsallee 23
Wohnungsgrundbuch + Gemarkung:	Harvestehude
Flurstück:	1778
MEA:	1.201/10.000stel
Verkehrswert Eigentumswohnung:	2.510.000,00 €
Verkehrswert/m ² Wfl.:	12.184,00 €
Wohnfläche:	ca. 206 m ²
Räume:	6 Zimmer
Baujahr:	ca. 1907
Heizung/Warmwasser:	Gaszentralheizung (Erdgas) mit dezentraler Warmwasseraufberei- tung
Nutzung:	Die Wohnung wird vom Antrags- gegner samt Familie bewohnt
Verkehrswert I:	2.515.000,00 €
Verkehrswert II:	2.510.000,00 €

(ohne Gewähr)

2 Allgemeine Angaben zum Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Hamburg Mitte
Abt. 71
Caffamacherreihe 20
20354 Hamburg

Zweck des Gutachtens: Mit Bestellung vom 19.07.2023 ist die Sachverständige beauftragt worden, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert des vorher näher bezeichneten Grundbesitzes im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens (Aufhebung der Gemeinschaft) zu erstellen. Die Beantwortung der zusätzlich gestellten Fragen erfolgt auftragsgemäß unter Punkt 7.

Wertermittlungstichtag: 01.09.2023

Qualitätstichtag: 01.09.2023

Ortsbesichtigung: Da für die Verkehrswertermittlung eine Ortsbesichtigung zur Feststellung des Ausstattungs- und allgemeinen Zustands erforderlich ist, hat am 01.09.2023 eine Besichtigung stattgefunden. Beim Besichtigungstermin wurden die Eigentumswohnung samt Treppenhaus, Teile des 2. Dachgeschosses und Teile des Kellergeschosses besichtigt.

Teilnehmer: - Frau xxx, Ehefrau des Antragsgegners und Mitgesellschafter
- Frau MA Bettina Linke, Diplom-Sachverständige

Verfügbare Unterlagen: - Kopie vom Grundbuchauszug vom Amtsgericht Hamburg vom 13.10.2022
- Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis von der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, vom 17.10.2022
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurstücks- und Eigentümnachweis von der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, vom 17.10.2022
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte von der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, vom 17.10.2022

Vom Sachverständigenbüro

beschaffte Unterlagen: - Unterlagen von der Verwaltung (Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 25.11.2020, 10.11.2021 und 22.06.2022, Vorabversion vom 11.09.2023, Energieausweis vom 30.04.2014, Einzelabrechnung aus 2021, Wirtschaftsplan für 2023)
- Unterlagen vom Grundbuchamt (abfotografiert: Teilungserklärung vom 08.02.2005, Teile der Abgeschlos-

senheitsbescheinigung vom 25.10.2004 (1. Seite, Grundrisse, Ansichten, Schnitt, Aufteilungsplan Garten), notarielle Urkunde vom 09.12.2005 (Kaufvertrag), notarielle Urkunde vom 04.01.2007 (Angebot Schenkungsvertrag), notarielle Urkunde vom 14.06.2005 (Änderung der Teilungserklärung), Protokoll der Eigentümerversammlung vom 17.09.2019 mit Verlängerung der Verwalterbestellung)

- Bei der Besichtigung erstellte Fotografien (handschriftliche Wohnflächenzusammenstellung, Instandhaltungsplan Stand 08/2008 der Firma Fuhl + Kirsch (5 Seiten))
- Auskunft aus der automatisierten Kaufpreissammlung nach §195 Abs. 3 BauGB von der Freien- und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstücke in Hamburg, vom 11.09.2023
- Übersichtsplan von der Firma on-geo vom 10.09.2023
- Angaben über den Ortsteil Harvestehude über die Internetseite Wikipedia

Rücksprachen:

- Bauprüfabteilung in Hamburg
- Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Hamburg
- Industrie- und Handelskammer (IHK) Kiel
- Statistisches Landesamt
- Statistisches Bundesamt
- mehrere regional ansässige Makler

Hinweis: Die zur Gutachtenerstellung eingeholten Auskünfte sowie die in Anlehnung an die Literatur dargestellten Ansätze sind im Text bzw. in den Fußnoten oder in den Anlagen im Einzelnen aufgeführt. Die telefonisch oder persönlich erteilten Auskünfte (z.B. Bodenrichtwerte) haben grundsätzlich nur unverbindlichen Charakter. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann nicht übernommen werden.

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), 55. Auflage vom 01.03.2023
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Stärkung der Innentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 1548)
- **Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)** – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19.05.2010 (BGBl. I 2010, S. 639)

- **Wertermittlungsrichtlinien (WertR)** Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken Wertermittlungsrichtlinien 2006 (Bundesanzeiger Nr. 108a vom 10.06.2006, S. 4325)
- **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)** vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909), Neuauflage (91. Auflage) vom 16.02.2023
- **Sachwertrichtlinie** (SW-Richtlinie), veröffentlicht am 05.09.2012
- **Vergleichswertrichtlinie** (VW-Richtlinie), veröffentlicht am 20.03.2014
- **Ertragswertrichtlinie** (EW-Richtlinie), veröffentlicht am 04.12.2015
- **Sonstige Grundlagen** wie z.B. Wohnflächen-, Betriebskosten- und II. Berechnungsverordnung (II. BV), BauNVO, HBauO, ZVG, WEG etc. in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

Literaturverzeichnis:

- **Verkehrswertermittlung von Grundstücken**, Kleiber, 9. Auflage 2020, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- **Wertermittlungsrichtlinien (2016)**, Kleiber, 12. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- **Lehrbuch zur Immobilienbewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV 2017**, Sommer/Kröll, 5. Auflage, Werner Verlag, Köln
- **Kreditwirtschaftliche Wertermittlung**, Pohnert/ Ehrenberg/Haase/Joeris, 8. Auflage 2015, Luchterhand Verlag, Berlin
- **Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum**, Ferdinand Dröge, 2004, Luchterhand Verlag
- **Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken**, 4. Auflage 2011, Luchterhand Verlag, Neuwied
- **Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht**, M. Vogels, 5. Auflage 2020, Seite 125.
- **GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert**: Archiv tlw. auf CD-ROM, Luchterhandverlag, Neuwied: aktueller Stand
- **Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg**; aktueller Stand
- **LBS-Immobilienatlas; Hamburg und Umgebung**. Hrsg. LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein Hamburg AG; aktueller Stand
- **IVD Wohn- und Gewerbepreisspiegel**. Hrsg. Immo-Ideen für Immobilien Verband Deutschland IVD; aktueller Stand
- **IFS-Informationen für öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige**. Hrsg. Institut für Sachverständigenwesen e.V., Köln, laufende Reihe

- **IVD-Nord Immobilienpreisspiegel**, Hrsg. Immobilienverband Deutschland IVD, Region Nord e.V., Fachpublikation für die Immobilienwirtschaft, aktueller Stand

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

3 Rechtliche Gegebenheiten

3.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Katasterbezeichnung

Gemarkung: Harvestehude
Flurstück: 1778
Zu lfd. Nr. 1: Gebäude- und Freifläche, Wohnen Brahmsallee 23

Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht: Hamburg
Grundbuch von: Harvestehude
Blatt: 8065

MEA: 1.201/10.000 Miteigentumsanteil an dem o.a. Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung sowie dem Abstellraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 4.**
Hinweis: es handelt sich hierbei um einen Abstellraum im Dachgeschoss.
Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Diesem Miteigentumsanteil ist das Sondernutzungsrecht an dem **Keller Nr. SK2** zugeordnet, gemäß Bewilligung vom 09.12.2005 –URNr. 150/2005- Herrn Notar Ernst-Helmut Varain in Ahrensburg (ON 3) eingetragen am 29.08.2006.

Das Sondernutzungsrecht an der Fläche G2 ist geändert; unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 14.06.2005, URNr. 1332/2005 des Notar Dr. Michael Commichau in Hamburg (ON 2 in Blatt 8062) eingetragen am 06.09.2005.

Grundstücksgröße: 871 m²

Erste Abteilung:

	Eigentümer	
Lfd. Nr. 4a:	Herr xxx, geboren am	.1963
	- zu 1/5 Anteil -	
Lfd. Nr. 4b:	Herr xxx, geboren am	.1996
	- zu 2/5 Anteil -	
Lfd. Nr. 4c:	Frau xxx, geboren am	.1994
	- zu 2/5 Anteil -	

Zweite Abteilung:

Lfd. Nr. 1,1:	Nur lastend auf Anteil Abteilung I Nr. 2a): Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB zugunsten von Herrn xxx geb. am .1963; befristet; gemäß Bewilligung vom 09.12.2005 –URNr. 150/2005- Herrn Notar Ernst-Helmuth Varain in Ahrensburg (ON 3) eingetragen am 29.08.2006.
Lfd. Nr. 2,1:	Nur lastend auf Anteil Abteilung I Nr. 2b): Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB zugunsten von Frau xxx geb. am .1930; befristet; gemäß Bewilligung vom 09.12.2005 –URNr. 150/2005- Herrn Notar Ernst-Helmuth Varain in Ahrensburg (ON 3) im Range nach Abt. III/1 eingetragen am 29.08.2006.
Lfd. Nr. 3,1:	Nur lastend auf Anteil Abteilung I Nr. 3a) und c): Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für Frau xxx, geboren am .1930; gemäß Bewilligung vom 04.01.2007 –URNr. 11/2007 – Notar Dr. Werner Vogel in Hamburg (ON 5) eingetragen am 21.04.2008.
Lfd. Nr. 4,1:	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg, Az: 71 K 41/22, ON 7) eingetragen am 07.10.2022.

Hinweis: die drei o.a. Eintragungen (Nr. 1,1 – 3,1) werden unter Punkt 6 im Gutachten gesondert bewertet.

Zur inhaltlichen Einordnung und Bewertung hat die Sachverständige im Grundbuchamt die hierzu vorhandenen notariellen Urkunden eingesehen und abfotografiert.

Hiernach sind für die Bewertung folgende wichtige Inhalte vereinbart worden:

Notarielle Vereinbarung vom 09.12.2005 (URNr. 150/2005, Kaufvertrag über Wohnungseigentum):

§ 1, Punkt 1, Absatz 2:

Außerdem erhält der Käufer das Sondernutzungsrecht an dem mit SK2 bezeichneten Kellerraum. Der **Kellerraum SK2** wird hiermit dem verkauften Wohnungseigentumsrecht zugeordnet.

§ 1, Punkt 2:

Als (werdende) Miteigentümer des im Wohnungsgrundbuch des Amtsgerichts Hamburg von Harvestehude Blatt 8065 eingetragenen Wohnungseigentumsrecht, vereinbarten die Erschienenen hiermit: das Recht, die **Aufhebung der Gemeinschaft** zu verlangen, ist **bis zum 31.12.2017 ausgeschlossen**.

Notarielle Vereinbarung vom 04.01.2007 (URNr. 11/2007, Angebot auf Abschluß des nachstehenden Schenkungsvertrags):

§ 5 Rückübertragung:

Die Veräußerin behält sich das – an ihre Tochter Frau xxx vererbliche – **Recht** vor, von diesem **Vertrag zurückzutreten**, sofern

- a) die Erwerber vor Erreichen ihres 25. Lebensjahres ohne Einwilligung der Veräußerin oder der Erschienenen zu 3., falls diese ihre Erbin sein sollte, über den Vertragsgegenstand ganz oder teilweise verfüge bzw. ihm Dritte im Wege von Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen überlassen,
- b) Zwangsvollstreckungen in das Vermögen eines der Erwerber erfolgen,
- c) die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen eines der Erwerber beantragt wird oder die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird,
- d) die Eintragung einer Zwangshypothek, die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung in das Grundbuch beantragt wird,
- e) einer der Erwerber vor der Veräußerin versterben sollte,
- f) die Schenkerin in Vermögensverfall gerät oder verarmt.

Anmerkung: in Anlage 2 des Vertrags ist eine Nutzungsvereinbarung angehängt. Hierzu muss folgendes ausgeführt werden: die Vereinbarung datiert aus dem Jahr 2007 und weist keine Unterschrift von den Parteien auf. Laut Aussage der Ehefrau des Antraggegners im Besichtigungstermin haben sich zwischenzeitlich zudem wohl einige Konditionen geändert. Da diese Vereinbarung darüber hinaus am Ende des Verfahrens voraussichtlich erlischt, erfolgen an dieser Stelle hierzu keine weiteren Ausführungen seitens der Gutachterin.

In **Abteilung III** im Grundbuch ggfs. verzeichnete Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Eventuell bestehende Rechte sind allgemein neben dieser Wertermittlung gesondert zu berücksichtigen.

Die grundbuchrechtlichen Erkenntnisse werden als übereinstimmend mit den tatsächlichen Verhältnissen am Wertermittlungsstichtag angesehen.

Da in Abteilung II des Grundbuchs und im Eigentüternachweis kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in **kein Bodenordnungsverfahren** einbezogen ist.

3.2 Teilungserklärung und Eigentümergemeinschaft

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

Gravierende Abweichungen von den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes oder den üblichen Vereinbarungen anderer Eigentümergemeinschaften, insbesondere in den Bereichen Gemeinschaftsordnung, Gebrauchsregelung, Hausordnung, Haftung und Abrechnung können Wertrelevanz haben.

Der Sachverständigen liegen eine Kopie der Teilungserklärung vom 08.02.2005 und die Änderung der Teilungserklärung vom 14.06.2005 in abfotografierter Kopie vor.

Hiernach wurden in der Teilungserklärung u.a. folgende Vereinbarungen festgelegt:

Teil I, § 1, Begründung von Wohnungseigentum:

Auf dem Grundstück wurde ein Mehrfamilienwohnhaus mit 11 Wohnungen erbaut.

Teil I, § 2, Punkt (3) Teilung:

Jeder Eigentümer ist berechtigt mit Zustimmung des jeweiligen WEG-Verwalters, sein Wohnungseigentumsrecht nach seinen Wünschen um- oder auszubauen, und zwar auch dann, wenn dadurch in das Gemeinschaftseigentum eingegriffen wird, sofern die übrigen Eigentümer hierdurch nicht unzumutbar auf Dauer beeinträchtigt werden und eine etwaige erforderliche Baugenehmigung vorliegt. Der Eigentümer ist befugt, hierzu Gemeinschaftsleitungen und sonstige Gemeinschaftseinrichtungen zu verlegen, zu verstärken oder in anderer Weise zu verändern.

Die Kosten für die vorgenannten Maßnahmen werden vom jeweiligen Eigentümer getragen.

Teil I, § 2, Punkt (4) Teilung:

Die bauliche Verbindung von Räumen im Sondereigentum von über- oder nebeneinanderliegenden Wohnungen und der damit verbundene Eingriff in das Gemeinschaftseigentum bzw. Sondernutzungsrechte ist ohne Zustimmung der übrigen Sondereigentümer bzw. Sondernutzungsberechtigten zulässig. Der bzw. die jeweilige/n Sondereigentümer ist/sind jedoch verpflichtet, die beabsichtigte Baumaßnahme der Verwaltung schriftlich, rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten mitzuteilen und zwar unter Vorlage der nachfolgend aufgeführten Unterlagen:

- a) behördliche Genehmigung der durchzuführenden Baumaßnahme, soweit baurechtlich erforderlich;
- b) statischer Nachweis der Standsicherheit, soweit erforderlich,
- c) Zeitplan über Beginn und Beendigung der Baumaßnahme, der vorher mit der Verwaltung abgestimmt werden muß,
- d) Leistungsbeschreibung nebst Planskizze,
- e) Nachweis ausreichenden Versicherungsschutzes.

Nach Abschluß der baurechtlich zu genehmigenden Baumaßnahme hat eine Abnahme durch den beauftragten Bauvorlagenberechtigten oder Prüfstatiker zu erfolgen, die dem Verwalter durch Vorlage des Abnahmeprotokolls nachzuweisen ist. Bis zum Abschluß der Baumaßnahme und Abnahme ist das Haftungsrisiko ausreichend zu versichern.

Verletzt der oder die betroffene/n Sondereigentümer eine der vorstehend aufgeführten Verpflichtungen, ist der Verwalter berechtigt, die Einstellung der Baumaßnahme bzw. deren Beseitigung auf dessen/deren Kosten zu verlangen. Im Übrigen übernimmt der bzw. die betroffene/n Sondereigentümer sowie dessen Rechtsnachfolger die Haftung gegenüber der Eigentümergemeinschaft für alle durch die Baumaßnahme der Eigentümergemeinschaft sowohl während der Bauarbeiten aber auch nachfolgend auftretenden Schäden und ist/sind zu deren Beseitigung bzw. Schadensersatz verpflichtet.

Teil I, § 3, Punkt (2), Begriffsbestimmungen und Gegenstand des Wohnungseigentums:

(2) Gegenstand des Sondereigentums sind die in § 2 Absatz (1) dieser Urkunde bezeichneten Räumlichkeiten sowie die dazu gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Eigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. In teilweiser Ergänzung dieser Bestimmung wird festgelegt, daß zum Sondereigentum gehören:

a) soweit rechtlich zulässig, die innerhalb und außerhalb der Wohnungen befindlichen Einrichtungen und Anlagen, soweit sie nicht gemeinschaftlichem Gebrauch, sondern ausschließlich einem Sondereigentum zu dienen bestimmt sind.

(4) Gegenstand der Sondernutzungsrechte sind die in den beiliegenden Plänen

- a) mit den Nrn. G1, G2, G9 und G10 bezeichneten Gartenflächen (Anlage 5),
- b) mit den Nrn. SK1 und SK2 bezeichneten Kellerräume (Anlage 6),
- c) mit den Nrn. SD1 bis SD26 bezeichneten Bodenräume (Anlage 7).

Teil II, § 5, Gebrauchsregelung:

- (4) Veränderungen an Heizkörpern, die zu einer Erhöhung des Wärmeverbrauchs führen können, bedürfen der vorherigen schriftlichen Einwilligung des Verwalters;
(5) Das Anbringen von Reklame-, Firmenschildern, Markisen, Funk- und Parabolantennen oder dergleichen bedarf der schriftlichen Einwilligung des Verwalters.

Teil II, § 7, Instandhaltung und Instandsetzung:

1) Jeder Wohnungseigentümer hat die Gegenstände, Anlagen und Teile von diesen, die entweder in seinem Sondereigentum stehen oder sich als Gemeinschaftseigentum im Bereich seines Sondernutzungsrechtes befinden und ausschließlich diesem zu dienen bestimmt sind, auf eigene Kosten ordnungsgemäß instandzuhalten und instandzusetzen und ggfs. zu erneuern. Dies gilt – unbeschadet seiner etwaigen Ersatzansprüche – auch dann, wenn Schäden durch Dritte oder durch höhere Gewalt verursacht wurden.

2) Diese Verpflichtung erstreckt sich insbesondere auf:

- b) die Türen und Fenster einschließlich Rahmen und Verglasung

Teil II, § 13, Lasten und Kosten, Wohngeld:

... Soweit Kosten oder Lasten für ein Wohnungseigentum getrennt anfallen, werden sie auch getrennt von dem jeweiligen Eigentümer getragen. Jeder Eigentümer ist verpflichtet, eine getrennte Abrechnung zu ermöglichen, soweit es zumutbar ist. Ansonsten entfällt auf jedes Wohnungseigentum ein dem Miteigentumsanteil entsprechender Anteil, sofern nicht durch einen mit mindestens 3/4-Mehrheit gefaßter Beschluß der Wohnungseigentümerversammlung ein anderer Verteilungsschlüssel bestimmt wird.

Teil II, § 15, Eigentümerversammlung:

5) ... In der Eigentümerversammlung gewährt jedes Wohnungseigentum eine Stimme.

... Bauliche Änderungen können nur durch einen mit 3/4-Mehrheit gefaßten Beschluß der Eigentümerversammlung beschlossen werden.

Änderung der Teilungserklärung vom 14.06.2005:

Punkt II:

Anstelle des in Teil I § 3 Absatz (6) und des in Teil II § 19 Absatz (4) der vorgenannten Teilungserklärung aufgeführten und in Bezug genommenen Lageplans (Anlage 8) soll nunmehr der diesem Protokoll beigefügten Lageplan (Anlage 8) Bestandteil der Teilungserklärung vom 08.02.2005 (URNr. 0606/2005 des Notars Dr. Detlef Thomsen) sein.

Hinweis: es handelt sich hierbei um die Flächen G1, G2, G9 und G10 im Erdgeschoss bzw. Gartenbereich und betreffen somit nicht den Bereich der zu bewertenden Eigentumswohnung.

Weiterhin liegen der Gutachterin die Eigentümerversammlungsprotokolle vom 25.11.2020, 10.11.2021 und 22.06.2022 sowie das noch nicht unterschriebene Vorab-Protokoll vom 11.09.2023 in Kopie vor. Hierbei wurden u.a. folgende wichtige Punkte besprochen und beschlossen:

Protokoll Versammlung am 25.11.2020:

Zu Punkt 2, Bericht der Verwaltung:

Die Verwaltung hat von der Beendigung einer Fassadensanierung berichtet. Am 15.04.2020 wurde eine Sonderumlage in Höhe von 70.000,00 € von den Eigentümern eingezogen. Der Stand der Rücklage am 31.12.2020 betrug 46.208,04 €. Eine weitere Sonderumlage für die Sanierung der Schmutzwasserleitung in Höhe von 82.000,00 € wurde per 15.12.2020 beschlossen.

Protokoll Versammlung am 10.11.2021:

Zu Punkt 2, Bericht der Verwaltung:

Es wurde berichtet, daß die Grundsielsanierung (Schmutzwassersiele) im II. Quartal 2022 stattfinden soll. Die Sonderumlage in Höhe von ca. 80.000,00 € wurde nach Einschaltung eines Rechtsanwaltes inzwischen vollständig gezahlt. Aus der Rücklage stehen Ende 2021 rund 138.000,00 € zur Verfügung, von denen allerdings bereits rund 80.000,00 € für die Grundsielsanierung fest eingeplant sind, so daß ein Restbetrag von rund 58.000,00 € verbleibt.

Da seit der letzten Versammlung keine weiteren Verkäufe stattgefunden haben, hält die SAGA weiterhin 4 Wohnungen in ihrem Bestand.

Weiterhin erfolgte eine kurze Zusammenfassung der Neuerungen nach den Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes vom November 2020.

So wird berichtet, daß

- die Beschlußfähigkeit bei einer Eigentümerversammlung immer gegeben ist,
- die Einladungsfrist von 2 auf 3 Wochen erhöht wurde,
- es eine Änderung von vielen Begrifflichkeiten gab, bspw. Rücklage = Erhaltung und Hausgeld = Vorschüsse,
- alle Beschlüsse mit einer einfachen Mehrheit beschlossen werden können. Eine Ausnahme bildet die Finanzierung von baulichen Veränderungen.

Zu Punkt 10, Besprechung und Beschlussfassung zum Einbau eines Fahrstuhles:

Es wurde beschlossen konkretere Vorplanungen bezüglich des Einbaus eines Fahrstuhls zu veranlassen und die Beschlussfassung auf das Jahr 2022 zu verschieben.

Protokoll Versammlung am 22.06.2022:

Zu Punkt 2, Bericht der Verwaltung:

Es wurde berichtet, daß die Sanierung der Grundsielleitung größtenteils abgearbeitet wurde, der Dichtigkeitsnachweis und die Schlussrechnung aber noch nicht vorlagen.

Da seit der letzten Versammlung keine weiteren Verkäufe stattgefunden haben, hält die SAGA weiterhin 4 Wohnungen in ihrem Bestand.

Zu Punkt 5, Besprechung und Beschlussfassung zum Einbau eines Fahrstuhles:

Es wurde berichtet, daß die vorliegenden Angebote in Höhe von rd. 150.000,00 € - 200.000,00 € teilweise schon älteren Datums sind. Für eine gemeinschaftliche Kostentragung von allen Eigentümern müssen laut neuer Gesetzgebung 2/3 der abgegebenen Stimmen, die mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile repräsentieren, ausdrücklich zustimmen.

Derzeit sind nur drei Parteien an der Installation interessiert, die von der Gemeinschaft eine Genehmigung zum Einbau auf eigene Kosten wünschen. Dies ließe sich nur durch eine Finanzierung über eine komplette Sonderumlage durch diese drei Beteiligten realisieren, da hierfür keine Kosten aus der Gemeinschafts-Rücklage entnommen werden können.

Bei der nachfolgenden Diskussion, in welcher Ausführung und Lage der Fahrstuhl sein/eingebaut werden soll, wird berichtet, daß ein Durchbruch zum Kellergeschoss inzwischen unwahrscheinlich geworden ist und laut aktueller Planung der Aufzug im Hochparterre starten und bis ins Dachgeschoss führen soll. Hierzu müsste die Bodenplatte des Erdgeschosses verstärkt werden. Der Motor würde im Erdgeschoss seitlich der Kabine angebracht werden, wenn möglich unter der Treppe.

Die Verwaltung wurde beauftragt, die rechtliche Situation in Bezug auf die Beschlussfassung klären zu lassen. Geklärt werden soll:

- Handelt es sich um einen privilegierten Beschluß im Sinne zur Reduzierung der Barrierefreiheit, oder greift diese Argumentation hier nicht, weil weiterhin einige Stufen zur Hauseingangstür bis zum Fahrstuhl hin überwunden werden müssen?
- Falls ein Beschluß zustande kommt, dürften die übrigen Eigentümer ggf. verlangen, das teurere Angebot als Beschluß vorzugeben, auch wenn die ausführenden Eigentümer die günstigere Version bevorzugen? (z.B. aufgrund anderer Bauweise, Optik, etc.).

Die entsprechenden Vorbereitungen für einen Beschluss in 2023 sollen getroffen werden. Ggfs. werden die ausführenden Eigentümer bereits einen Statiker und / oder Architekten beauftragen, die Baulichen Gegebenheiten vorab einzuwerten, sofern sich abzeichnet, daß die Genehmigung der Gemeinschaft erteilt werden müsste.

Zu Punkt 6, Vorsorgebeschluss, Verteilungsschlüssel Co² Steuer:

Es wurde beschlossen, die Kostenverteilung zur neuen CO² Steuer nach Miteigentumsanteilen abzurechnen.

Zu Punkt 7, Vorsorgebeschluss, Anschluss an das Glasfasernetz der Telekom bis in die Wohnung:

Es wurde beschlossen, allen Eigentümern die generelle Genehmigung zu erteilen, Leitungen für Glasfaser auf der gemeinschaftlichen Fläche verlegen zu dürfen. Die Leitungen sollen aber ausschließlich durch den Lichtschacht, das Nebentreppenhaus oder freie Schornsteinzüge verlegt werden, nicht jedoch durch das Haupt-Treppenhaus.

Die Verlegung der ersten Meter Glasfaser in der Wohnung sind nach Abschluss eines Vertrages mit der Telekom kostenlos. Sämtliche weitere damit verbundenen

Kosten trägt der jeweilige Eigentümer. Der Eigentümer ist verpflichtet, vor der Ausführung sämtliche erforderlichen baurechtlichen und behördlichen Genehmigungen selbst auf eigene Kosten einzuholen, alle behördlichen Auflagen und sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften einzuhalten und die Maßnahme durch ein Fachunternehmen nach den anerkannten Regeln der Technik durchführen zu lassen.

Des Weiteren ist der Eigentümer verpflichtet, sämtliche zukünftige Kosten in Bezug auf den Anbau und die Nutzung wie z.B. die Kosten der Instandsetzung und Instandhaltung zu tragen und die übrigen Eigentümer hiervon freizuhalten. Sollte die Regelung zur Kostentragung nichtig sein, so steht die obige Zustimmung zum Anbau unter der auflösenden Bedingung, daß der Eigentümer von den übrigen Miteigentümern eine Beteiligung an den Kosten der Instandsetzung oder Instandhaltung verlangt. In diesem Falle entfällt die Zustimmung rückwirkend. Der Rechtsnachfolger ist über diesen Beschluß zu informieren.

Vorab-Protokoll Versammlung am 11.09.2023 (noch nicht unterzeichnet):

Zu Punkt 2, Bericht der Verwaltung:

Es wurde berichtet, daß seit der letzten Versammlung keine weiteren Verkäufe stattgefunden haben und die SAGA weiterhin 4 Wohnungen in ihrem Bestand hält.

Zu Punkt 5, Besprechung und Beschlussfassung zum Einbau eines Fahrstuhles:

In Ergänzung zum Punkt 5 aus dem Protokoll 2022 erläutert die Verwaltung, daß der in Bezug auf die rechtliche Situation der Beschlussfassung befragte Rechtsanwalt die Maßnahme folgendermaßen eingeschätzt hat:

- Es würde sich seiner Meinung nach eher um einen privilegierten Beschluss zur Erreichung der Barrierefreiheit handeln, obwohl weiterhin einige Stufen zur Hauseingangstür bis zum Fahrstuhl hin überwunden werden müssen.
- Bei einem Beschluss dürften seiner Meinung nach auch die übrigen Eigentümer ggf. verlangen, das teurere Angebot als Beschluss vorzugeben, z.B. aufgrund anderer Bauweise, Geräuschdämmung, Optik etc.

Es gibt Gegenstimmen aus dem Haus, die ausdrücklich gegen den Einbau eines Fahrstuhls sind. Teils ist dies in der optischen Veränderung des historischen Treppenhauses begründet, teils aufgrund der zu erwartenden Umbauarbeiten und dem damit verbundenen Eingriff in die Gebäudestruktur. Ein Eigentümer sieht den Einbau als Wertminderung seiner Wohnung, da die zu erwartende Geräuschbelastung sehr hoch sein wird. Die Wohnungen sind alle mit den originalen Eingangstüren ausgestattet, die keinen nennenswerten Schallschutz bewirken. Es ist schlimmstenfalls mit einer Klage gegen diesen Beschluss zu rechnen.

Ein Antrag bzw. Beschluss hierzu wurde auf die Versammlung in 2024 verschoben.

Die Zuführung zur Erhaltungsrücklage der Gemeinschaft beträgt laut vorliegendem Einzelwirtschaftsplan für 2023 15.000,00 €, wobei die Rücklage laut Verwaltung per 31.12.2022 50.392,81 € betrug. Ob Wohngeldrückstände vorhanden sind ist der Sachverständigen nicht bekannt. Laut Einzelwirtschaftsplan 2023 wurde das Wohngeld für das Sondereigentum zudem ab dem 01.01.2023 von 510,00 € auf 558,00 € erhöht. Der Betrag setzt sich zusammen aus 407,00 € für die Bewirtschaftung und 151,00 € für die Erhaltungsrücklage.

Die Verwaltung hat die Sachverständige per Email vom 20.09.2023 noch darüber informiert, daß abseits der o.a. Versammlung eine neue Sanierungsmaßnahme ab-

sehbar geworden ist. **Die nach hinten liegenden Balkone müssen umfassend saniert werden, für die Vorplanung und Kostenschätzung wird in den nächsten Wochen ein Architekt beauftragt. Die Kosten sind hierfür noch nicht absehbar.**

3.3 Rechte und Lasten des öffentlichen Rechts

Planungsrecht: Laut einer Internetrecherche auf der Seite der Bauprüfungsabteilung Hamburg (www.hamburg.de) am 18.09.2023 ergibt sich folgender Sachstand:

Die Anlage befindet sich im Geltungsbereich des Teilbebauungsplans Nr. 355 aufgrund des § 3 des Hamburgischen Bebauungsplangesetzes vom 31.10.1923 für den Planbezirk: Oberstraße, Brahmsallee, Hallerstraße und Grindelberg im Bezirks Eimsbüttel, Ortsteil 313 mit einem Feststellungsdatum vom 30.09.1995. Planungsrechtliche Festsetzung sind in der Übersicht für das zu bewertende Grundstück nicht vorhanden.

Es wird angenommen, daß sich für die Zulässigkeit eines Vorhabens im Sinne des § 29 BauGB im Bereich des Wertmittlungsobjektes auf Grund des Vorliegens verbindlicher Bauleitpläne die Vorschriften des § 30 BauGB "Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans" Anwendung findet.

Wertung

In Anlehnung an das Planungsrecht wird das Flurstück als Bauland bewertet.

Baulasten: In der vorliegenden Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 17.10.2022 wird ersichtlich, daß auf dem zu bewertenden Flurstück 1778 im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HbauO) vom 14. Dezember 2005 keine Baulasten eingetragen sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass weitere, ältere Baulasten / Bau- und Nutzungsbeschränkungen bestehen können, die eventuell nicht im vorliegenden Baulastenverzeichnis eingetragen sind.

Flurstücks- und Eigentüternachweis: Im vorliegenden Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurstücks- und Eigentüternachweis vom 17.10.2022, ist folgende ergänzende Information enthalten: Brahmsallee 23, tatsächliche Nutzung: 871 m² Wohnbaufläche (Geschlossen).

Denkmalschutz: Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Denkmalliste der Freien und Hansestadt Hamburg verzeichnet (Stand 23.05.2022).

Erschließungs-
Anliegerbeiträge: Diesbezüglich liegen keine Auskünfte vor. Es wird aufgrund des vorhandenen Zustands der Straßenanlagen davon ausgegangen, daß gegenüber den Eigentümern keine Beträge mehr offen sind.

Angabe Feuerkassen-
Wert und Einheits-
wert: Diese Angabe liegt der Gutachterin nicht vor.

3.4 Privatrechtliche Rechte und Lasten

Das zu bewertende Wohnungseigentum wird verwaltet von der Firma SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg, Postfach 57 02 31, 22771 Hamburg, TelNr.: 040 / 42666 1625.

3.5 Nutzungsverhältnisse

Am Tag der Besichtigung wurde die Wohnung vom Antragsgegner / Mitgesellschafter samt Familie bewohnt.

Es ist der Sachverständigen nicht bekannt, ob und in welchem Umfang Miet-/Pachtverhältnisse vorhanden sind oder nicht.

Insofern wird von einer freien Lieferungsmöglichkeit ausgegangen.

4 Lage, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit

4.1 Lagebeschreibung

Stadtstaat: Hamburg

Ortslage (Makrolage): Das Bewertungsobjekt befindet sich im zentralen Hamburger Stadtteil Harvestehude, welcher auf einer Fläche von 2,0 km² zum Bezirk Eimsbüttel gehört und über ca. 17.994 Einwohner verfügt (Stand 31.12.2022), was eine Bevölkerungsdichte von 8.997 Einwohner/km² ausmacht.

Harvestehude liegt auf einem Geestrücken und grenzt südlich an den Stadtteil Rotherbaum und westlich an Eimsbüttel. Im Norden trennt der Isebekkanal Harvestehude von den Stadtteilen Eppendorf und Hoheluft-West sowie -Ost. Der Stadtteil besteht in seinem Kern aus einem Gründerzeitviertel mit seinen villenähnlichen Gebäuden und Parkanlagen; zudem gehören auch die Grindelhochhäuser, der größte Teil von Pöseldorf und das Klosterland rund um den Innocentiapark zu dem Bereich. Am östlichen Rand, am Alstervorland, verläuft der Harvestehuder Weg.

Der Name des Stadtteils geht zurück auf das ehemalige Kloster Harvestehude, das von 1293 bis 1530 nordwestlich des heutigen Eichenparks lag. 1530 wurde das Kloster abgebrochen und die Fläche in städtische Verwaltung übernommen. 1860 kaufte ein „Consortium Hamburger Bürger“ das Gut Harvestehude auf, erschloss das Land durch ein planmäßiges Straßennetz und verkaufte es weiter – meist an Immobilienspekulanten, die auf den parzellierten Grundstücken Villen und vornehme Etagenhäuser zum Verkauf und zur Vermietung an Angehörige der Hamburger Oberschicht und des Mittelstandes errichteten. Harvestehude wurde zu einem der vornehmsten Viertel Hamburgs.

Als 1913 die wenigen Häuser in diesem Gartengebiet abbrannten, wurden hier zwischen dem Pöseldorfer Weg und der Magdalenenstraße Remisen und Häuser für Kutscher, Handwerker, Krämer und Dienstboten gebaut.

Im Zweiten Weltkrieg wurde das Gebiet Grindelberg/Oberstraße/**Brahmsallee**/Hallerstraße stark zerstört. Zwischen 1949 und 1956 wurden dort die Grindelhochhäuser gebaut. Die britische Besatzungsmacht war Auftraggeber für den Bau der zwölf Hochhäuser mit acht bis vierzehn Geschossen.

Grundstückslage
(Mikrolage):

Die Brahmsallee ist sehr zentral in Harvestehude belegen, verläuft parallel zum Grindelberg und führt von der Hallerstraße zur Isestraße/Jungfrauenthal. Auf der westlichen Seite der Brahmsallee (ungerade Hausnummern) wird die zu bewertende Eigentumswohnung mit zwei anderen Flurstücken (Brahmsallee 21-23a) als eine Art Inselgrundstücke dreiseitig von den Grindelhochhäusern eingegrenzt. Ansonsten liegt die Straße in einem alt-ingesessenen Wohngebiet mit Ein-/Zweifamilienhausgrundstücken und Mehrfamilienwohnhäusern. Vereinzelt sind auch Gewerbeeinheiten in den Erdgeschossen vorhanden. Direkt neben (nördlich) vom Grundstück ist zudem eine Kita eingerichtet.

Die Straße stellt sich als eine zweispurige mit Asphalt ausgebaute Straße dar. Beidseitige, befestigte Gehsteige, Beleuchtung und Entwässerung sind vorhanden.

Eingrenzung für
das Flurstück:

Norden	Nachbargrundstück
Westen	Straßenland
Süden	Nachbargrundstück
Osten	Straßenland

Verkehrslage:

Die Verkehrslage kann als gut bezeichnet werden. So beträgt die Entfernung zur Hamburger Innenstadt mit dem Auto ca. 4,1 km (Fahrzeit mit dem Auto ca. 10 - 15 Minuten) und zum Flughafen ca. 7,6 km (Fahrzeit ca. 15 - 20 Minuten).

Es verkehren zudem einige Buslinien in den umliegenden Nebenstraßen (z.B. Grindelberg, Hallerstraße oder Rotenbaumchaussee). Die U1 und U2-Bahn-Haltestellen Hallerstraße und Hoheluftbrücke in Richtung Hamburger Innenstadt sind in fußläufiger Entfernung zu erreichen.

Soziale Infrastruktur:

Die soziale Infrastruktur im unmittelbaren Umfeld des Bewertungsobjektes ist gut ausreichend ausgebildet. So sind Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Restaurants, Banken, Sportmöglichkeiten etc. im großen Umfang in den umliegenden Straßen (s.o.) und am Eppendorfer Baum oder der Eppendorfer Landstraße vorhanden. Weitere Ansprüche können zudem in der Hamburger Innenstadt befriedigt werden.

Am Tag der Ortsbesichtigung waren **Immissionen**, z.B. in Form von Straßenverkehrslärm und Autoabgasen, nicht vernehmbar.

Für den Individualverkehr sind **Parkmöglichkeiten** in der Straße selbst in eingeschränktem Umfang vorhanden.

Grünflächen sind in der direkten Umgebung vorhanden, z.B. der Innocentiapark, das Alstervorland, Planten un Blomen, der Kellinghusenpark, der Eppendorfer Park oder der Sternschanzenpark.

Zusammenfassend ist die **soziale Infrastruktur** für das zu bewertende Objekt als gut anzusehen. Zudem handelt es sich um eine sehr begehrte und beliebte Wohngegend innerhalb Hamburgs.

Wohnlage:

Im **Hamburger Wohnlagenverzeichnis** mit Stand 03/2021 wird die Straße Brahmsallee als **gute Wohnlage** bezeichnet.

Demografie/
Immobilienmarkt-
Situation:

In der Zeitschrift „Der Immobilienbewerter“¹ hat die Wirtschaftsjournalistin Frau Gabriele Bobka einen ausführlichen Artikel u.a. über die aktuelle demografische Situation Hamburgs unter dem Titel „Immobilienstandort Hamburg – wachsend, innovativ, international“ erstellt.

Hierin steht, daß Hamburg zu den wachsenden Städten zählt. Zwischen 2015 und 2021 weist das Statistikamt Nord einen Anstieg der Bevölkerungszahl von 1,78 auf knapp 1,85 Millionen aus. Bis 2035 prognostizieren die Statistiker ein weiteres Plus auf 2,03 Millionen Einwohner.

Hamburg profitiert dabei weiterhin im besonderen Maße von der Globalisierung und der damit einhergehenden gesteigerten Transporttätigkeit. Der Ausbau neuer Stadtteile beleben hierbei das Tor zur Welt, wie z.B. der Endspurt in der HafenCity (ca. 2030), der Ausbau der Stadtteile Grasbrook und Wilhelmsburg (mit den neuen Quartieren Wilhelmsburger Rathausviertel, Elb-Inselquartier und Spreehafenviertel), dem Billebogen in Billbrook, den LIP-Watertower, das Quartier Elbbrücken, den Neubau des Unternehmens- und Industrieortes Peute Dock, die Erstellung des gemischt genutzten Elbtowers sowie die Erweiterung vom Flugzeughersteller Airbus seines Werkes in Hamburg-Finkenwerder mit dem Bau einer Großmontagehalle und eines neuen Dienstleistungszentrums, die neben der Airbus-eigenen Nutzung auch ein Welcome Center mit Gast-

¹ Der Immobilienbewerter, Zeitschrift für die Bewertungspraxis, Reguvis Fachmedien GmbH Köln, Ausgabe 05/2022, Seite 24ff.

ronomie, Hotel, Dachterrasse, Fitnessstudio und einen Nahversorgungsmarkt vorsieht.

Insofern kann weiterhin von deutlich steigenden Einwohnerzahlen ausgegangen werden.

Arbeitslosenquote: Laut Angaben der Internetseite von Hamburg (www.hamburg.de) lag die Höhe der Arbeitslosenquote im August 2023 bei 7,7%.

Kaufkraftkennziffer: Wie weiterhin im Artikel von Frau Gabriele Bobka nachzulesen erzielte Hamburg im City Ranking 2022, erstellt vom Einzelhandelsspezialisten Comfort, 87 Punkte und liegt damit auf Rang 3.

Die Rahmendaten des Hamburger Einzelhandels stellen sich 2022 noch als positiv dar. Die Kennziffer für die einzelhandels-relevante Kaufkraft liegt bei 107,2 (Bundesdurchschnitt = 100), die Einzelhandelszentralität bei 111,6 und der Einzelhandelsumsatz bei 119,6.

4.2 Beschaffenheit

- Zuschnitt/Oberfläche: Das zu bewertende Flurstück verfügt über eine Größe von 871 m² und weist einen rechteckigen Schnitt auf.
- In der anliegenden Liegenschaftskarte sind das Flurstück, der Zuschnitt und die Lage dargestellt.
- Baugrund: Verbindliche Angaben zum Baugrund und zu den Grundwasserverhältnissen lagen nicht vor. Auf Grund des Zustandes der vorhandenen Bebauung werden im bebauten Abschnitt für eine derartige Nutzung eine ausreichende Tragfähigkeit des Baugrundes und ortsübliche Grundwasserverhältnisse unterstellt.
- Altlasten: Anhaltspunkte für Altlasten lagen der Sachverständigen während der Gutachtenerstellung nicht vor.
- In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt frei von wertrelevanten Altlasten ist. Eine vorliegende Bodenkontamination wäre in einem separaten Sondergutachten darzustellen, und die Kosten der Beseitigung dieser evtl. Beeinträchtigung wären zu ermitteln. Die ausgewiesenen Kosten wären anteilig vom Ergebnis dieses Gutachtens in Abzug zu bringen.
- Ver- und Entsorgung: Das Grundstück wird voraussichtlich mit folgenden Medien ver- bzw. entsorgt:
- Elektroenergie
 - öffentliche Wasserversorgung
 - Telekommunikation
 - Gaszentralheizung (Erdgas) mit Warmwasseraufbereitung
- Die Abwasserentsorgung erfolgt wahrscheinlich in die öffentliche Kanalisation. Die Wasserzu- und Ableitungen konnten nicht besichtigt werden. Sie befinden sich vermutlich in einem baualtersentsprechenden Zustand.
- Energieausweis: Das Gebäude wurde laut Angabe im Energieausweis im Jahr 1907 errichtet und weist mehr als 4 Wohneinheiten auf. Ab dem 01.07.2008 ist ein Energieausweis bei Vermietung oder Verkauf vorgeschrieben. In Bezug auf energetische Eigenschaften wurde der Sachverständigen von der Verwaltung ein Energieausweis für das Objekt Brahmsallee 23 übersandt, welcher auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs aus den Jahren 2011-2013 erstellt wurde. Hiernach liegt der Primärenergieverbrauch für dieses Gebäude bei 120,4 kWh/(m² • a, Einordnung E). Beim Punkt Energieverbrauch für Warm-

wasser wurden zudem beide Möglichkeiten (enthalten/nicht enthalten) angekreuzt.

Empfehlungen zu kostengünstigen Modernisierungen (im Zusammenhang mit einer größeren Modernisierung) waren in dem Ausweis nicht enthalten.

4.3 Bebauung

Das Grundstück ist bebaut mit einem 4-geschossigen Mehrfamilienhaus samt teil-
ausgebautem Dachgeschoss und einer teilausgebauten Unterkellerung. Im hinteren
Hausbereich ist zudem ein weiteres, internes Treppenhaus integriert, welches direkt
von den Wohnungen ins Dachgeschoss und das Kellergeschoss führt. Insgesamt
sind 11 Wohnungen vorhanden. Die Balkone sind in westlicher und östlicher Rich-
tung angelegt.

4.3.1 Gebäude

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung wurde
auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle
und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage einer Gebäudebesichtigung ohne Eingriffe
in die Bausubstanz. Verdeckte, nicht freistehende oder unzugängliche Teile wurden
nicht inspiziert, so dass für das Vorhandensein nicht besonders aufgeführter Schä-
den und Mängel keine Gewähr oder Haftung übernommen werden kann.

Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge, insbesondere Pilzbefall
und Hausschwamm sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden
nicht durchgeführt. Hierauf zurückgehende Schäden waren beim Ortstermin nach
Augenschein nicht zu erkennen und waren auch nicht Thema in den vorliegenden
Eigentümerversammlungsprotokollen.

Ebenso erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Standsicherheit sowie des
Schall-/Wärme- und Brandschutzes.

Weiterhin wurden von der Gutachterin keine Funktionsprüfungen der technischen
Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasser, Elektro) vorgenommen. Die Gutachterin geht
in diesem Gutachten von einer einwandfreien Funktionalität dieser Anlagen aus.
Ausnahmen hiervon werden bei der Auflistung der vorhandenen Schäden und Män-
gel mit dargestellt.

Die nachstehende Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und
stellt – anders als bei einem Bauschadengutachten – keine abschließende Mängel-
auflistung dar. Die örtliche Aufnahme der Baulichkeiten erfolgte durch Inaugen-
scheinnahme, der Auswertung der vorliegenden Unterlagen und sachverständiger
Annahmen.

Am Tag der Ortsbesichtigung konnten die zu bewertende Eigentumswohnung, das
Haupt-Treppenhaus, Teile des Dachgeschosses und der vordere Bereich des extern
zu betretenden Kellergeschossbereich besichtigt werden. Das interne Treppenhaus
sowie der hintere Kellergeschossbereich wurden nicht besichtigt.

Die Baubeschreibungen wird nachfolgend stichwortartig wiedergegeben und bezieht
sich überwiegend auf die besichtigten/einsehbaren Bereiche, da im Zuge der Gut-
achtenvorbereitung keine Baubeschreibung vorlag.

Sollten im Nachgang der Gutachtenerstellung weitere erhebliche Einflüsse und Informationen bekannt werden, muss dieses Gutachten dahingehend ergänzt werden.

Allgemeine Angaben:

Mehrfamilienwohnhaus, Baujahr ca. 1907, auf Hochparterreniveau erstellt

Wohnkomplex:

Rohbau:

Fundamente / Außenwände Kellergeschoss:

Angenommen Betonfundamente, nach statischen Anforderungen ausgeführt; Keller Außenwände Mauerwerk

Fassade:

Massive Bauweise mit heller Putzfassade, Stilornamenten, Balkone mit Eisengitterbrüstungen, Bodenplatten gestrichen

Dach:

Hamburger Dach mit angenommener Pfanneneindeckung, Rinnen und Fallrohre, angenommen üblicher zimmermannsmäßiger Dachaufbau mit Lattung, Konterlattung, Unterspannbahn, Wärmedämmung und Dampfbremse, Dachflächenfenster

Decken:

Angenommen Stahlbetondecke zwischen Kellergeschoss und Dachgeschoss, ansonsten Holzbalkendecken zwischen den Geschossen

Böden:

Art und Aufbau nicht bekannt, angenommen in den Geschossen Beläge unterschiedlicher Ausführung (Holzdielen, Parkett, PVC, Teppich, Bodenfliesen etc.), im Treppenhaus tlw. Stäbchenparkett, in der zu bewertenden Wohnung Parkett und Holzdielenboden, Bodenfliesen etc.

Treppen:

Massive Geschosstreppe im Eingangsbereich mit Trittstufen aus (angenommen) Marmor-Bodenfliesen, ansonsten rechtsgewendelte geschlossene Holzstiege in guter Ausführung mit Holztrittstufen, Holzhandläufen und Holzfüllstäben in braun, kleine Abseite unterhalb der Treppe, großes blickdichtes Ornamentfenster zwischen Haupt-Treppenhaus und Lichtschacht, einfache Holzstiege zum Dachgeschoss mit Holztrittstufen und Holzhandlauf einfacher Ausführung, Stiegenausführung im hinteren internen Treppenhaus nicht bekannt

Haupt-Treppenhaus: historisches Treppenhaus mit massiver Hauseingangstür aus Holz mit Seitenteil und Glaseinsätzen, halbrundem Oberlicht, großzügigem Treppeneingangsbereich, Wände mit verputzt und hellgrau gestrichen, mit Stuckornamenten versehen weiß gestrichen, Stiege zum hinteren Treppenhausbereich mit Handlauf aus gebürstetem Aluminium, hochwertige große Bodenfliesen, seitliche Spiegel im Aufgang, großzügig gestaltet, externe einfache externe Briefkastenanlage, externe Klingel- und Gegensprechanlage, Oberlicht im Dachgeschoss, Ausführung hinteres internes Treppenhaus nicht bekannt

Dachgeschoss: teilweise ausgebaut, ansonsten Abstellräume abgetrennt durch eine einfache Holzkonstruktion mit Maschendraht und einfachen Maschendraht-Brettertüren oder Brettertüren

Kellergeschoss: im externen zu betretenden Bereich Fahrradraum, einige Keller-räume, Holzdielenbodenbelag, zugeordneter Kellerraum mit Fenster und Stroman-schluß

Isolierungen:
Nicht bekannt

Besondere Bauteile:
Hinteres internes Treppenhaus, über die Wohnungen aus zu betreten vom Kellerge-schoss bis zum Dachgeschoss führend

Ausbau:

Innenwände:

Angenommen Wohnungstrennwände Mauerwerk, sonst Leichtbauwände, Ständer-werk mit Gipskartonplatten; Raufasertapeten weiß gestrichen etc.

Fenster: überwiegend Kunststofffenster in weiß mit Doppelisolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen, ebenso die Balkontüren, in der Wohnung tlw. Eisenfenster mit blickdichten Glaseinsätzen, Dachflächenfenster

Türen (gilt für die zu bewertende Wohnung):

Massive hohe Wohnungseingangstür aus Holz weiß gestrichen mit Glaseinsatz und Oberlicht, hochwertige hohe Holzinnentüren bzw. zweiseitige Schiebetüren weiß gestrichen, überwiegend mit Glaseinsätzen

Sanitärausstattung (gilt für die zu bewertende Wohnung):

Duschbad jüngeren Baualters mit offener Dusche mit Glastür, Wasseruhr, Ablage-podest, Mosaikfußbodenfliesen in beige, Wände rechteckige Wandfliesen in braun, ansonsten Wände und Decke verputzt und weiß gestrichen, Hänge-WC mit Sunbloc, dazu Handwaschbecken mit integriertem Wasserhahn und Wärmeregulierung, Gä-s-te-WC

Küche (gilt für die zu bewertende Wohnung):

Einbauküche offen in den Wohnbereich integriert in gut mittlerer Ausführung mit Ober- und Unterschränken, schwarze massive Arbeitsplatte, Fliesenspiegel aus Stahlplatte und massiv in schwarz hinter dem breiten Herd mit Ceran-Kochfeld und Wrasenabzug, Spüle, Kühlschrank, massiver Kochblock mit schwarzer massiver Arbeitsplatte und beidseitigen Unterschränken

Elektroanlage:

Teilweise jüngerer Ausführung, ansonsten nicht genau bekannt

Heizung/Warmwasser:

Zentralheizung mit dezentraler Warmwasseraufbereitung, Rippenheizkörper

Besonderheiten: Keine

Die zu bewertende Wohnung Nr. 4 befindet sich im 2. Obergeschoss Rechts.

Die Aufteilung ist folgende (sogenannter „Hamburger Knochen“):

Eingangsflur, 3 vordere Räume (2 Schlafzimmer, ein Wohnzimmer), Küche (ehem. Zimmer), Abstellraum, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum (ehem. Küche), Abstellraum 2, Duschbad, Büro, und zwei hintere weitere Schlafzimmer.

Zur Wohnung gehört ein Abstellraum, der sich im Kellergeschoss befindet und eine Größe von ca. 20 m² aufweist.

Anmerkung: Die einzelnen Raumgrößen können aus der in der Anlage beigefügten handschriftlichen Flächenberechnung entnommen werden. Sie erheben keinen Anspruch auf unbedingte Genauigkeit, sondern dienen lediglich der Beschreibung. Die Gutachterin weist in diesem Zusammenhang auch darauf hin, daß eine exakte Flächenermittlung und Wohnflächenberechnung im Sinne der gesetzlichen Vorschriften oder als zugesicherte Eigenschaft auftragsgemäß nicht Gegenstand dieser Wertermittlung war. Bei Bedarf müßte ein gesonderter Termin anberaumt werden, in dem ein separates Aufmaß erstellt werden müßte.

Wohnwertabhängige Berücksichtigung:

In diesem Fall wurde die vordere Balkonfläche (ca. 4 m²) laut Wohnflächenverordnung 2004 zu 25% mit einbezogen. Der rückwärtige Balkon wurde flächenmäßig jedoch nicht mitberücksichtigt, da er sich in unmittelbarer naher Sichtweite zu den dahinterliegenden Grindelhochhäusern befindet und beim Besichtigungstermin auch bestätigt wurde, dass dieser Bereich nicht genutzt wird.

Anhand der handschriftlichen Flächenberechnung und pauschaler Überprüfung aus dem vorliegenden Grundriss verfügt die Wohnung somit insgesamt über eine **Wohnfläche** von ca. **206 m²**.

4.3.2 Zustands- und Ausstattungsbeurteilung

Die Wohnung kann anhand des vorliegenden Grundrisses in **Größe, Grundrissgestaltung, Belichtung** und **Ausstattung** wie folgt beurteilt werden:

Größe:

Mit einer Wohnfläche von 206 m² handelt es sich um eine sehr große 6-Zimmer-Wohnung.

Grundrissgestaltung:

Die Grundrissgestaltung entspricht die eines sogen. „Hamburger Knochens“. Im Eingangsbereich sind straßenseitig 3 Zimmer vorhanden, normalerweise als Wohnbereich genutzt (hier sind 2 Schlafzimmer und ein Wohnzimmer vorhanden). Vom Wohnzimmer aus erreicht man eine offene Wohnküche, die auch in den Flur führt. Im Flur ist auch eine kleine Abseite eingerichtet, im vorliegenden Fall als Garderobe genutzt. Ein zweiter schmaler und langer Flur führt dann in den hinteren Wohnbereich, wobei links und rechts Räume abgehen (hier Zugang um internen Treppenhause, Duschbad, WC sowie Waschküche (ehem. Küche) und Büro.

Hinten sind dann noch einmal 2 Schlafzimmer dimensioniert. Vom Wohnzimmer und einem hinteren Schlafzimmer aus sind 2 kleine Balkone vorhanden, die aber im Verhältnis zur Größe der Wohnung sehr klein ausfallen. Mehr als 2 Personen können dort nicht sitzen.

Belichtung:

Die Belichtung der einzelnen Zimmer ist ausreichend. Der Flur, die Abstellkammern und die Nassbereiche sind jedoch innenliegend angelegt. Die weiteren Räume verfügen über eine eigene Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten.

Ausstattung:

Die Ausstattung der Wohnung ist aufgrund der in 2005/2006 aufwendig durchgeführten Sanierungsarbeiten als recht gut anzusehen, bis auf einige kleine Gebrauchsspuren (z.B. im Parkett). Der gesetzlich vorgeschriebene Einbau von Wasseruhren ist erfolgt und die vorgeschriebenen Rauchmelder sind installiert.

4.3.3 Baulicher Zustand / Allgemeinbeurteilung

Baulicher Zustand:

Die nachfolgende Auflistung konzentriert sich auf Schwerpunkte und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Das Gebäude weist einen überwiegend gepflegten und ordentlichen Zustand auf. Die Bausubstanz befindet sich augenscheinlich in noch brauchbarer Kondition. Der dekorative Zustand des Gebäudes wirkt überwiegend ordentlich und gepflegt.

Baumängel und Bauschäden:

Aufgrund der vorliegenden Eigentümergeinschaftsprotokolle der letzten Jahre wird davon ausgegangen, daß innerhalb des **Gemeinschaftseigentums** zum Wertermittlungsstichtag keine nennenswerten Baumängel und Bauschäden mehr vorhanden waren und in den letzten Jahren einige Sanierungsarbeiten innerhalb des Gemeinschaftseigentums durchgeführt wurden. Auch im **Sondereigentum** waren zum Wertermittlungsstichtag keine zu berücksichtigenden Baumängel und Bauschäden ersichtlich. Aus diesem Grund erfolgen sowohl für das Gemeinschaftseigentum als auch für das Sondereigentum in der weiteren Bewertung kein wertmäßiger Ansatz.

Anmerkung: Es wird an dieser Stelle jedoch noch einmal auf die von der Verwaltung übermittelte neue Sanierungsmaßnahme in Bezug auf eine umfassende rückwärtige Balkonsanierung hingewiesen (siehe Seite 16f.) des Gutachtens.

Eine Einordnung des hier zu bewertenden Objektes in Bauzustandsnoten (Allgemeinzustand) kann abschließend nach der allgemeinen Klassifizierung des Immobilienpreisservice des IVD Bauzustandsnoten erfolgen und wie folgt dargestellt werden:

Sehr gut	Deutlich überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, neuwertig oder sehr geringe Abnutzung, ohne erkennbare Schäden, kein Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand vorhanden. Zustand i.d.R. für Objekt nach durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei Neubauobjekten.
Gut	Überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, relativ neuwertig oder geringe Abnutzung, geringe Schäden, unbedeutender Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i.d.R. für Objekt nach weiter zurückliegender durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei älteren Neubauobjekten.
Normal	Im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, normale (durchschnittliche) Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand. Zustand i.d.R. ohne durchgreifende Instandsetzung und Modernisierung bei üblicher (normaler) Instandhaltung.
Ausreichend	Teils mangelhafter, unterdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, stärkere Verschleißerscheinungen, erheblicher bis hoher Reparaturstau, größerer Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand der Bausubstanz erforderlich, Zustand i.d.R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung, weitgehend ohne bzw. nur minimale Instandsetzung und Modernisierung.
Schlecht	Ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater, baulicher Unterhaltungszustand, sehr hohe Verschleißerscheinungen, umfangreicher bis sehr hoher Reparaturstau, umfassende Instandsetzung und Herrichtung der Bausubstanz erforderlich, Zustand i.d.R. für Objekte bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung => Abbruch wahrscheinlich/möglich/denkbar

Unter Berücksichtigung der Zustands- und Ausstattungssituation sowie der aufgezeigten Baumängel und Bauschäden, ist nach Ansicht der Unterzeichnerin aufgrund der besichtigen Bereiche eine Einordnung in die Kategorie **normal** angemessen und sachgerecht.

4.3.4 Außenanlagen

Straßenseitig sind vor beiden Erdgeschosswohnungen mit Hecken eingezäunte Gartenbereiche vorhanden. Die Zuwegung zum Treppenhaus ist betoniert und mit einer Außentreppe ausgestattet, das das Haus auf Hochparterreniveau angelegt ist. Hier befindet sich auch die Müllboxanlage. Rückwärtig zu den Grindelhochhäuser Brahmsallee ab Nr. 25 ist das Gelände zur Straße abschüssig. Der Unterschied zur Straße beträgt mehrere Meter. Der Bereich hinter dem Gebäude ist recht verwildert und eingewachsen.

4.4 Massenermittlung

4.4.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche nach DIN 277 von 2005

Da in dieser Wertermittlung nur das Vergleichswertverfahren durchgeführt wird, kann an dieser Stelle auf eine explizite Berechnung der Bruttogrundfläche verzichtet werden.

4.4.2 Ermittlung der Geschossfläche und der Geschossflächenzahl

Da in dieser Wertermittlung nur das Vergleichswertverfahren durchgeführt wird, kann an dieser Stelle auf eine explizite Berechnung der Geschossfläche und Geschossflächenzahl verzichtet werden.

5 Wertermittlung

5.1 Verfahrenswahl und Begründung

Der **Verkehrswert** i.S.d. § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Zur Wertermittlung sind gemäß § 8 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

In den Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Während in der WertV 88 die Berücksichtigung *sonstiger wertbeeinflussender Umstände* noch getrennt für jedes Wertermittlungsverfahren geregelt war, stellt nunmehr die neue ImmoWertV klar, dass bei der Verkehrswertermittlung i.S. von § 8 Abs. 2 die besonderen *objektspezifischen Grundstücksmerkmale* grundsätzlich **nach** der Marktanpassung zu berücksichtigen sind. Idealerweise fließen diese Merkmale für den Regelfall in identischer Höhe in die Ergebnisse aller herangezogenen Wertermittlungsverfahren ein.

Besonders objektspezifische Grundstücksmerkmale können z.B. sein:

- Vorhandensein von Baumängeln und Bauschäden
 - Lasten und Beschränkungen aus Abt. II des Grundbuchs und/oder Rechte an anderen Grundstücken
 - Vorhandene Altlasten
 - Ein über- oder unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand
 - Aufgrund wohnungs-, miet- und vertragsrechtlicher Bindung enorme von den marktüblichen Erträgen abweichende tatsächliche Erträge
 - Atypische Nutzungen (Fehlnutzungen) und/oder Leerstände
 - Abweichungen im erschließungs- oder abgabenrechtlichen Zustand
- etc.

Die sachgerechte Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** für bebaute Grundstücke gemäß § 15 ImmoWertV wird angewandt, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert und setzt voraus, dass eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen solcher Grundstücke zur Verfügung steht, die mit dem zu bewertenden

Grundstück zur Verfügung steht, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinsichtlich der wertbeeinflussenden Parameter hinreichend übereinstimmen. Aus diesem Grund wird hier das Vergleichswertverfahren durchgeführt.

Das **Ertragswertverfahren** gemäß §§ 17 bis 20 ImmoWertV ist vor allem für die Verkehrswertermittlungen von Grundstücken heranzuziehen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in Hinblick auf ihre Rentierlichkeit gehandelt werden (z.B. Mietwohnhäuser, Gewerbeimmobilien, Sonderimmobilien).

Der Ertragswert des Grundstücks wird hierbei auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge (= Reinertrag) ermittelt. Die neue Verordnung regelt insgesamt 3 Varianten: das zweigleisige „allgemeine“ Ertragswertverfahren unter Abspaltung des Bodenwerts und Kapitalisierung nur des Gebäudereinertrags; das eingleisige „vereinfachtes“ Ertragswertverfahren ohne Abspaltung des Bodenwerts bei Gebäuden mit noch langer Restnutzungsdauer und das mehrperiodische Ertragswertverfahren unter Kapitalisierung sich verändernder Erträge über einen begrenzten Zeitraum zzgl. eines Restwerts für die verbleibende Restnutzungsdauer.

Der Reinertrag ergibt sich in den beiden erstgenannten Fällen aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (üblicherweise Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis), im mehrperiodischen Verfahren aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Typische Fälle für die Anwendung im Ertragswertverfahren sind

- Mietwohngrundstücke mit oder ohne gewerbliche bzw. geschäftliche Anteile
 - Grundstücke, die mit Hotels, Kliniken oder Seniorenwohnanlagen bebaut sind
 - Freizeit-, Dienstleistungs- oder Sonderimmobilien für spezielle Nutzungen
 - Gewerbegrundstücke i.S. von Fabrikationen
 - Einzelhandelsimmobilien, Logistikzentren
- etc.

Das **Sachwertverfahren** gemäß §§ 21 bis 23 ImmoWertV steht im Vordergrund, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der verkörperte Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.

Der Sachwert des Grundstücks wird hierbei – neben dem Bodenwert – aus dem Sachwert der baulichen Anlagen ermittelt, wobei der Sachwert der Gebäude aus deren Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung und der Sachwert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen i.d.R. nach Erfahrungssätzen zu ermitteln sind.

Der ermittelte Sachwert ist laut ImmoWertV ein vorläufiges Ergebnis, wonach hieran durch das Heranziehen von durch die zuständigen Gutachterausschüsse geeigneten und ermittelten Sachwertfaktoren die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit einzubinden sind. Der daraus resultierende „marktangepaßte vorläufige Sachwert“ führt erst nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (vgl. vorstehend) zum Sachwert selbst.

Insoweit ist mit der Einführung der ImmoWertV das Sachwertverfahren gegenüber der WertV 88 in diesem Punkt wesentlich verändert worden, denn bislang wurde unter dem Sachwert ein weitgehend kostenorientierter Wert ohne Marktanpassung

verstanden. Die neue Regelung ist darin begründet, dass die von den Gutachterausschüssen abzuleitenden Sachwertfaktoren auf der Grundlage von „Normalobjekten“ ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abgeleitet werden und deshalb auch nur auf entsprechende Objekte zur Anwendung kommen dürfen.

Grundsätzlich ist es ausreichend, die Wertermittlung auf Grundlage nur eines Wertermittlungsverfahrens durchzuführen. Dies gilt insbesondere dann, wenn dieses Verfahren die Preisbildungsmechanismen des maßgeblichen Grundstücksteilmarktes zutreffend widerspiegelt und wenn die Qualität der verwendeten Daten, die für das gesuchte Wertermittlungsergebnis erforderliche Genauigkeit garantiert. Ein davon unabhängiges zweites Wertermittlungsverfahren ist in seiner Aufnahme dann sinnvoll, wenn dadurch die Ergebnissicherheit erhöht wird. Dies ist regelmäßig bei „Sowohl-als-auch-Objekten“ wie beispielsweise bei einem Zwei-, Drei- bis Vierfamilienwohnhaus oder bei einem kleineren Handwerksbetrieb mit eigenem Betriebsleiterwohnhaus im Sachwertbereich unter Hinzuziehung des Ertragswertverfahrens der Fall.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

5.2 Verfahrenswahl und Begründung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine sehr große eigengenutzte Eigentumswohnung. Aus diesem Grund wird im vorliegenden Fall das **Vergleichswertverfahren** zur Ermittlung des Verkehrswertes durchgeführt, wodurch sich direkt der Verkehrswert schätzen und ableiten läßt. Insofern müssen keine weiteren Quellen herangezogen werden.

Bei der Verkehrswertermittlung erfolgt gemäß § 8, Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV eine Würdigung der Aussagefähigkeit und Plausibilisierung der einzelnen Ergebnisse, bezogen auf die speziellen Umstände des Bewertungsfalles. Dies erfolgt in diesem Fall über die **Angaben aus dem Marktbericht 2023** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg.

5.3 Bodenwertermittlung

Da im weiteren Verlauf allein das Vergleichswertverfahren durchgeführt wird, kann an dieser Stelle auf eine separate Berechnung des anteiligen Bodenwertes verzichtet werden.

5.4 Vergleichswertermittlung

Allgemeines:

Das Vergleichswertverfahren ist im § 15 ImmoWertV geregelt.

- (1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.
- (2) Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Zudem wird bei der Durchführung des Vergleichswertverfahrens das Stichtagsprinzip berücksichtigt. Wie z.B. bei Kleiber nachzulesen (Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage 2019, Bundesanzeiger Verlag, Teil IV § 3 ImmoWertV Rn. 4) ist bei der retrograden Wertermittlung von Verkehrswerten, d.h. bei einer auf einen zurückliegenden Stichtag bezogenen Wertermittlung die zum Wertermittlungsstichtag gegebenen Grundstücksmerkmale, die zu diesem Zeitpunkt herrschenden allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sowie auch sonstige, zu diesem Zeitpunkt zugängliche Erkenntnisse, Grundlagen der Wertermittlung. Entwicklungen, die zu dem zurückliegenden Wertermittlungsstichtag nicht erkennbar waren, müssen außer Betracht bleiben. Indessen sind Entwicklungen zu berücksichtigen, mit denen zum Wertermittlungsstichtag aufgrund konkreter Tatsachen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gerechnet werden mußte (Wurzeltheorie). Spätere Entwicklungen, deren Wurzeln in der Zeit nach dem Wertermittlungsstichtag liegen, müssen außer Betracht bleiben. Ein Sachverständiger hat sich in solchen Fällen in den Erkenntnisstand zu versetzen, den er am Wertermittlungsstichtag haben konnte.

Wohnungs- und Teileigentum werden überwiegend auch nach dem Vergleichswertverfahren bewertet. Hierbei werden entsprechend den Gepflogenheiten am Grundstücksmarkt Quadratmeterpreise bezogen auf die Wohnfläche zur Grundlage genommen. Gegebenenfalls zu einer Wohnung gehörende Nebenflächen, wie reine Kellerflächen, Garage, unausgebauter Dachraum, Hobbyraum u.ä., zählen gewöhnlich nicht zur Wohnfläche. Sie nehmen innerhalb der angegebenen Preisspanne aber durchaus Einfluss auf den Quadratmeterpreis, besonders bei einem umfangreichen Anteil an derartigen Flächen. Für das Vergleichswertverfahren sind Kaufpreise von vergleichbaren Wohnungen erforderlich. Unter Umständen können Vergleichspreise

auch aus örtlichen Immobilienangeboten abgeleitet werden, wobei marktgerechte Abschläge zu berücksichtigen sind.

5.4.1 Vergleichswertermittlung I

Zur Durchführung des Vergleichswertverfahrens hat die Sachverständige am 11.08.2023 Automatisierte Auskünfte zu Vergleichskauffällen bei der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in Hamburg auf der Seite des Hamburger Service Portals eingeholt.

Dabei wurden folgende Haupt-Suchkriterien angegeben:

- Eigentumswohnungen – nicht vermietet, kein Erstverkauf
- Verkäufe aus dem Stadtteil Harvestehude, Eimsbüttel, Hoheluft-West, Lokstedt und Rotherbaum
- Verkaufszeitraum 01.01.2021 bis 30.08.2023
- Baujahr 1900 - 1930
- Wohnfläche 150 m² - 250 m²
- Lage: Obergeschoss
- Bodenwert: +/- 10% des für die Lage ermittelten Bodenwerts per 31.12.2018 bei einer WGFZ von 1,0 (Hier 4.300,00 €).

Die erweiterte Abfrage hat 11 Zielinformationen ergeben, die bis auf einen Kauffall alle im Stadtteil Harvestehude liegen. Aus Gründen des Datenschutzes sind Auszüge aus der Kaufpreissammlung stark anonymisiert, so dass die Lage nur anhand der Straßennamen eingegrenzt werden kann. Die Sachverständige wurden jedoch nicht anonymisierte Daten mit kompletten Anschriften und entsprechenden Katasterdaten zur Verfügung gestellt.

Alle Vergleichsobjekte sind durch die Sachverständige von außen besichtigt bzw. recherchiert worden. In der Fotodokumentation durften auf Grund des Datenschutzes in Abstimmung mit dem Gutachterausschuss keine Fotos hierzu eingepflegt werden, um eine Objektidentifikation durch Dritte zu verhindern.

Zur Lösung der Bewertungsaufgabe wählt die Sachverständige hier den Weg über das direkte Vergleichswertverfahren unter Anwendung mathematisch-statistischer Methoden.

Basis ist die vorliegende Auskunft aus der Kaufpreissammlung, welche nachfolgend verkürzt in tabellarischer Form verkürzt dargestellt wird:

Laufende Nummer	Stadtteil	Lagebezeichnung	Datum des Vertrages	Kaufpreis	Kaufpreis/m ² Wohnfläche	Baujahr	Stockwerk	Anzahl Zimmer	Wohnfläche
1	Harvestehude	Eppendorfer Baum	05.01.2021	1.490.000,00 €	9.613,00 €	1900	3	6	155,00
2	Harvestehude	Hagedornstraße	19.02.2021	2.892.500,00 €	12.576,00 €	1914	3	9	230,00
3	Harvestehude	Isestraße	18.03.2021	1.770.000,00 €	9.888,00 €	1908	3	6	179,00
4	Harvestehude	Hagedornstraße	26.11.2021	2.900.000,00 €	15.263,00 €	1900	1	6	190,00
5	Rotherbaum	Heimhuder Straße	29.03.2022	2.975.800,00 €	19.577,00 €	1900	1	4	152,00
6	Harvestehude	Hagedornstraße	15.08.2022	2.300.000,00 €	13.143,00 €	1900	1	6	175,00
7	Harvestehude	Oderfelder Straße	24.08.2022	2.500.000,00 €	13.514,00 €	1909	4	6	185,00
8	Harvestehude	Isestraße	24.02.2023	3.580.000,00 €	15.565,00 €	1909	3	7	230,00
9	Harvestehude	Isestraße	20.03.2023	1.600.000,00 €	9.143,00 €	1908	1	6	175,00
10	Harvestehude	Isestraße	13.04.2023	2.495.000,00 €	11.040,00 €	1908	4	8	226,00
11	Harvestehude	Jungfrauenthal	05.05.2023	2.715.000,00 €	13.923,00 €	1905	3	5	195,00

Mittelwert	13.022,27 €
Standardabweichung	3.100,69 €
Untergrenze Spanne	9.921,59 €
Obergrenze Spanne	16.122,96 €
Variationskoeffizient	23,81%
Minimum	9.143,00 €
Maximum	19.577,00 €

Anzahl 11

Mit 11 Vergleichswohnungen ist die Stichprobe nur knapp ausreichend und weist mit einem Variationskoeffizienten von 23,81% noch keine gute und ausreichende Zuverlässigkeit und Aussagekraft auf. Der Mittelwert der m²-Preise beträgt 13.022.27 € und die Standardabweichung liegt bei 3.100,69 €.

Die Verkaufspreise der Vergleichsfälle sind zu unterschiedlichen Zeitpunkten, nämlich zwischen 01/2021 – 05/2023, entstanden. Bei der bis 07/22 noch recht dynamischen Preisentwicklung sind sie daher mit Hilfe des im Marktbericht des Gutachterausschusses veröffentlichten Preisindexes für (unvermietete) Eigentumswohnungen (monatsweise interpoliert und über den letzten Feststellungszeitpunkt 01.07.2021 hinaus linear fortgeschrieben von Herrn Matthias Vieth) auf den Bewertungszeitpunkt 09/2023 umzurechnen. Zu berücksichtigen ist aktuell jedoch auch der Umstand, daß aufgrund der anhaltenden wirtschaftlichen Unsicherheit aufgrund der Corona Pandemie und des Ukraine-Kriegs von einem etwas niedrigeren Endfaktor (= 290,0; entsprechend dem Stand von Juli 2022) ausgegangen wird und die lineare Fortschreibung aufgrund der Veränderung der Marktsituation im Immobilienbereich von Herrn Vieth aufgegeben wurde.

Hieraus ergibt sich folgende (umgerechnete) Übersicht:

Laufende Nummer	Stadtteil	Lagebezeichnung	Datum des Vertrages	Kaufpreis	Kaufpreis/m ² Wohnfläche	Baujahr	Wohnfläche	Auf 09/2023 umgerechneter Kaufpreis / m ² Wohnfläche	Faktor	Kaufpreis auf 09/2023 umgerechnet
1	Harvestehude	Eppendorfer Baum	05.01.2021	1.490.000,00 €	9.613,00 €	1900	258,58	10.767,00 €	193,00	1.669.000,00 €
2	Harvestehude	Hagedornstraße	19.02.2021	2.892.500,00 €	12.576,00 €	1914	261,67	13.959,00 €	198,00	3.211.000,00 €
3	Harvestehude	Isestraße	18.03.2021	1.770.000,00 €	9.888,00 €	1908	264,75	10.877,00 €	204,67	1.947.000,00 €
4	Harvestehude	Hagedornstraße	26.11.2021	2.900.000,00 €	15.263,00 €	1900	289,42	15.263,00 €	206,00	2.900.000,00 €
5	Rotherbaum	Heimhuder Straße	29.03.2022	2.975.800,00 €	19.577,00 €	1900	292,79	19.381,00 €	240,08	2.946.000,00 €
6	Harvestehude	Hagedornstraße	15.08.2022	2.300.000,00 €	13.143,00 €	1900	290,00	13.143,00 €	246,25	2.300.000,00 €
7	Harvestehude	Oderfelder Straße	24.08.2022	2.500.000,00 €	13.514,00 €	1909	290,00	13.514,00 €	246,25	2.500.000,00 €
8	Harvestehude	Isestraße	24.02.2023	3.580.000,00 €	15.565,00 €	1909	290,00	15.565,00 €	261,67	3.580.000,00 €
9	Harvestehude	Isestraße	20.03.2023	1.600.000,00 €	9.143,00 €	1908	290,00	9.143,00 €	267,83	1.600.000,00 €
10	Harvestehude	Isestraße	13.04.2023	2.495.000,00 €	11.040,00 €	1908	290,00	11.040,00 €	274,00	2.495.000,00 €
11	Harvestehude	Jungfrauenthal	05.05.2023	2.715.000,00 €	13.923,00 €	1905	290,00	13.923,00 €	292,50	2.715.000,00 €
Mittelwert				13.022,27 €		13.325,00 €				
Standardabweichung				3.100,69 €		2.855,23 €				
Untergrenze Spanne				9.921,59 €		10.469,77 €				
Obergrenze Spanne				16.122,96 €		16.180,23 €				
Variationskoeffizient				23,81%		21,43%				
Minimum				9.143,00 €		9.143,00 €				
Maximum				15.565,00 €		15.565,00 €				
Anzahl				11		11				

Der Mittelwert der m²-Preise dieser Verkaufsfälle beträgt nun nach sachverständiger Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag 13.325,00 €. Die Standardabweichung verbessert sich leicht auf 2.855,23 €, ebenso wie der Variationskoeffizient, der nun um ca. 2,5% von 23,81% auf 21,43% niedriger ausfällt.

Die Streuung der 11 Wohnungen dieser Stichprobe ist jedoch so groß, daß eine zuverlässige Aussage über die anzusetzende Preisspanne nicht möglich ist. Aus diesem Grund erfolgte eine Lageuntersuchung der Vergleichsfälle. Es stellte sich heraus, daß 5 Objekte (Nr. 4, 5, 8, 9 und 11), deren indizierte Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche weit entfernt vom Mittelwert lagen (sogenannte Ausreißer), aussortiert werden mußten, da ihre Vergleichsbodenwerte per 31.12.2018 deutlich über/unter dem für die Lage der zu bewertenden Eigentumswohnung lagen. Bei Nr.

4 wurde zudem ein Reparaturstau in Höhe von 400.000,00 €, womit sich z.B. der niedrige Vergleichswert/m² Wohnfläche erklären ließe.

Hieraus ergeben sich folgende, um statistische Ausreißer bereinigte, verbliebene Vergleichsfälle:

Laufende Nummer	Stadtteil	Lagebezeichnung	Datum des Vertrages	Kaufpreis	Kaufpreis/m ² Wohnfläche	Baujahr	Wohnfläche	Auf 09/2023 umgerechneter Kaufpreis /m ² Wohnfläche	Faktor	Kaufpreis auf 09/2023 umgerechnet
1	Harvestehude	Eppendorfer Baum	05.01.2021	1.490.000,00 €	9.613,00 €	1900	155,00	10.767,00 €	258,58	1.669.000,00 €
2	Harvestehude	Hagedornstraße	19.02.2021	2.892.500,00 €	12.576,00 €	1914	230,00	13.959,00 €	261,67	3.211.000,00 €
3	Harvestehude	Isestraße	18.03.2021	1.770.000,00 €	9.888,00 €	1908	179,00	10.877,00 €	264,67	1.947.000,00 €
6	Harvestehude	Hagedornstraße	15.08.2022	2.300.000,00 €	13.143,00 €	1900	175,00	13.143,00 €	290,00	2.300.000,00 €
7	Harvestehude	Oderfelder Straße	24.08.2022	2.500.000,00 €	13.514,00 €	1909	185,00	13.514,00 €	290,00	2.500.000,00 €
10	Harvestehude	Isestraße	13.04.2023	2.495.000,00 €	11.040,00 €	1908	226,00	11.040,00 €	290,00	2.495.000,00 €

Mittelwert	11.629,00 €	12.216,67 €
Standardabweichung	1.684,31 €	1.473,61 €
Untergrenze Spanne	9.944,69 €	10.743,05 €
Obergrenze Spanne	13.313,31 €	13.690,28 €
Variationskoeffizient	14,48%	12,06%
Minimum	9.613,00 €	10.767,00 €
Maximum	13.514,00 €	13.959,00 €

Anzahl

6

6

Mit verbleibenden 6 Vergleichswohnungen ist die Stichprobe weiterhin als nur knapp ausreichend und nur sehr bedingt aussagefähig anzusehen, auch wenn sich der Variationskoeffizienten auf 12,06% stark verbessert hat. Der Mittelwert der m²-Preise dieser Vergleichswohnungen beträgt nun 12.216,67 € und die Standardabweichung sank deutlich auf 1.473,61 €.

Im vorliegenden Fall führt die Bewertung zum Wertermittlungstichtag zu einem Quadratmeterpreis in Höhe von mittig 12.216,67 €/m². Bei einer Größe der Wohnung von ca. 206 m² entspricht dies einem Betrag von 2.516.634,00 €, also rd. 2.515.000,00 €.

5.4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG's) sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Absatz 2 und 3 ImmoWertV), wenn

- ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst und
- sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat

- marktgerecht zu erfolgen und
- ist zu begründen.

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind z.B. **Baumängel und Bauschäden** als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertmäßig zu erfassen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Diese sind jedoch erst nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Wie bereits auf Seite 32 des Gutachtens beschrieben, erfolgen an dieser Stelle für das **Gemeinschaftseigentum** und das **Sondereigentum** keine gesonderten Ansätze.

Ein Anspruch auf Richtigkeit gegenüber der Sachverständigen läßt sich aus dem o.a. Ansatz jedoch nicht ableiten, da es sich um eine reine Schätzung handelt. Zur vollständigen Ermittlung der Mängel und Schäden an Gebäuden und Außenanlagen sowie der Kosten für eine eventuelle Beseitigung der festzustellenden Mängel wäre im Bedarfsfall sowieso ein Sachverständiger zu beauftragen.

5.4.3 Vergleichswert I

Der Vergleichswert verbleib somit bei **12.216,67 €/m²** Wohnfläche.

Bei einer Größe der Wohnung von ca. 206 m² entspricht dies einem Betrag von gerundet

2.515.000,00 €

5.4.4 Marktanpassung – Vergleichswert I

Anders als z.B. im Sachwertverfahren oder Ertragswertverfahren ist bei Anwendung des direkten Vergleichswertverfahrens eine Marktanpassung für den Regelfall nicht erforderlich. Dieser Grundsatz gilt insbesondere dann, wenn die herangezogenen Kaufpreise, die zugrunde gelegten Wertverhältnisse und die sonstigen wertbeeinflussenden Parameter der Lage auf dem Grundstücksmarkt entsprechen und entsprechend hergeleitet bzw. begründen wurden.

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist zum Bertermittlungsstichtag gekennzeichnet durch eine stark abnehmende Nachfrage bei höherem Angebot und durch ein noch sehr hohes Preisniveau. Insbesondere bei Wohnungen in guter Lage ist die Nachfrage noch recht gut.

Die Vergleichswerte sind aus tatsächlichen Verkäufen abgeleitet worden und mit dem vom Gutachterausschuss statistisch ermittelten Preisindex für Eigentumswohnungen auf die jeweiligen Bewertungszeitpunkte angepaßt worden. Insofern entsprechen sie dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

Die Entwicklung der letzten Monate hat jedoch gezeigt, daß sich die Rahmenbedingungen auf dem Immobilienmarkt zum Teil drastisch verändert haben. Die bisherige Tendenz kontinuierlich steigender Preise ist nicht mehr einschlägig.

In den letzten Monaten (insb. seit 07/22) haben sich die allgemeine schlechte Konjunkturlage durch die weiterhin anhaltende Corona-Pandemie und den Ukraine Krieg, welche zu einem enormen Anstieg der Energiekosten und den Anstieg der Kreditzinsen und deutlich restriktiver Beleihungsgrundsätze der Banken geführt hat, zu einer größer werdenden Verunsicherung im Immobiliensektor und damit auch im Teilmarktbereich der Eigentumswohnungen ausgewirkt. Handwerker sind für Renovierungsarbeiten derzeit kaum noch zu bekommen, das Material ist deutlich teurer geworden, wenn überhaupt erhältlich. Auch werden weitere strengere Anforderungen an Wärmedämmung, Heizungen ohne fossile Energie diskutiert bzw. sind bereits im finalen Entscheidungsprozeß der Politik.

Wie der Erfahrungsaustausch mit vielen Verbandsmaklern in ganz Deutschland gezeigt hat, haben diese Faktoren zu einer deutlich zurückgehenden Nachfrage geführt.

Erste statistisch belastbare Daten über konkrete aktuelle Preiserückgänge sind im aktuellen Marktbericht des Gutachterausschusses in Hamburg zu finden. Diese beziehen sich jedoch auf das Jahr 2022, in dem insbesondere in der ersten Hälfte noch normale Preise zu erzielen waren.

Jedoch gibt es auch vereinzelte Meldungen, daß sich die Preise langsam wieder stabilisieren.

Insofern scheint der ermittelte Vergleichswert, aufgrund der vorab beschriebenen Abzüge, vor diesem Hintergrund plausibel und marktgerecht.

Hieraus ergibt sich folgende Marktanpassung:

Vorläufiger Vergleichswert I: 2.515.000,00 €

Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt

Marktanpassung

2.515.000,00 € - 0% - 0,00 €

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 2.515.000,00 €

Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ansatz Modernisierung das Sondereigentum betreffend - 0.000,00 €

Vergleichswert: 2.515.000,00 €

Vergleichswert I Eigentumswohnung Nr. 4 rd.: **2.515.000,00 €**

5.4.5 Vergleichswertermittlung II

Da die noch 6 verbleibenden Verkaufsfälle aus der Kaufpreissammlung trotz Herausnahme der Ausreisser immer noch ein nicht wirklich homogenes Bild aufweisen, hat sich die Gutachterin entschieden, eine weitere Überprüfungsmöglichkeit anhand eines im Marktbericht 2023 veröffentlichten Modells für Eigentumswohnungen und Tiefgaragenstellplätze heranzuziehen und zu berechnen.

Auf den Seiten 169 - 174 wird dort unter Punkt 7.6.1 die Berechnung eines Gebäudefaktors = vorläufiger Vergleichswert/m²-Wohnfläche für Eigentumswohnungen angegeben. Als Datenbasis wurden 15.060 Verkäufe von frei verfügbaren Eigentumswohnungen in den Jahren 2014 bis 2018 herangezogen. Als räumlicher Geltungsbereich wurde zudem ganz Hamburg ohne Neuwerk angegeben. Als zeitlicher Geltungsbereich werden zudem ab dem 01.07.2014 für die angegebenen Stichtage die Aktualisierungsfaktoren festgelegt, wobei eine Interpolation zulässig ist.

Die Zielgröße (= Gebäudefaktor) errechnet sich aus einem Basiswert in Höhe von 2.990 €, addiert mit einem Normierten Bodenrichtwert per 31.12.2018 für Mehrfamilienhäuser mit einer WGFZ von 1,0, einem Alterszuschlag, wenn das Baujahr jünger als 30 Jahre ist, einer Berücksichtigung bei Erstbezug, einem Baujahresfaktor, einer Lageberücksichtigung, einer Berücksichtigung bei Vorhandensein eines Einbauküche und eines Fahrstuhls, einer Wohnflächenberücksichtigung sowie eines Modernisierungsfaktors, Stadtteilmfaktors und Aktualisierungsfaktors für den Gebäudefaktor für Eigentumswohnungen.

Keinen signifikanten Einfluss auf den Gebäudefaktor sollen hierbei ein Balkon, Miteigentumsanteile, Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), gleichzeitiger (möglicher) Erwerb eines Kfz-Stellplatzes im Objekt, der Kauf einer Maisonettewohnung und ein Zugang zum Garten aufweisen.

Setzt man die für das zu bewertende Objekt relevanten Ansätze und Faktoren wie vorstehend ein, ergibt dies einen Gebäudefaktor in Höhe von **12.193,00 €/m² Wohnfläche.**

- 2.990
- * (NormBRW18/1.100)^{0,5158}
- * (1,313 - 0,0138 * Alter) (wenn Alter < 30 Jahre)
- * Baujahresfaktor
- * Einbauküche
- * (0,9552 + 0,00056 * Wohnfläche (m²))
- * Modernisierungsfaktor
- * Stadtteilmfaktor
- * Aktualisierungsfaktor

$$2.990 * 2,0 * 1,0 * 1,29 * 1,04 * 1,07 * 1,0 * 1,06 * 1,34 = 12.193,00 \text{ €}$$

Agenda:

Basiswert	= 2.990 €
BRW 31.12.2018 WGFZ 1,0:	= 4.200 €
Berücksichtigung Alter	= 1,0
Berücksichtigung Baujahresfaktor	= 1,29
Berücksichtigung Einbauküche	= 1,04
Berücksichtigung Wohnfläche	= 1,07
Modernisierungsfaktor	= 1,0
Berücksichtigung Stadtteilstückfaktor	= 1,06
Berücksichtigung Aktualisierungsfaktor	= 1,34

Der vorab ermittelte Vergleichswert II beträgt **12.193,00 €/m²** Wohnfläche.

Bei einer Wohnfläche von ca. 206 m² entspricht dies einem vorläufigen Vergleichswert in Höhe von rd. = 2.510.000,00 €

5.4.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG's) sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Absatz 2 und 3 ImmoWertV), wenn

- ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst und
- sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat

- marktgerecht zu erfolgen und
- ist zu begründen.

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind z.B. **Baumängel und Bauschäden** als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertmäßig zu erfassen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Diese sind jedoch erst nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Wie bereits auf Seite 32 des Gutachtens beschrieben, erfolgen an dieser Stelle für das **Gemeinschaftseigentum** und das **Sondereigentum** keine gesonderten Ansätze.

Ein Anspruch gegenüber der Sachverständigen läßt sich aus dem o.a. Ansatz jedoch nicht ableiten, da es sich um eine reine Schätzung handelt. Zur vollständigen Ermittlung der Mängel und Schäden an Gebäuden und Außenanlagen sowie der Kosten für eine eventuelle Beseitigung der festzustellenden Mängel wäre im Bedarfsfall sowieso ein Sachverständiger

5.4.7 Vergleichswert II

Der Vergleichswert II verbleibt somit bei **12.193,00 €/m²** Wohnfläche.

Bei einer Größe der Wohnung von ca. 206 m² entspricht dies einem Betrag von gerundet

2.510.000,00 €

5.4.8 Marktanpassung – Vergleichswert II

Anders als z.B. im Sachwertverfahren oder Ertragswertverfahren ist bei Anwendung des direkten Vergleichswertverfahrens eine Marktanpassung für den Regelfall nicht erforderlich. Dieser Grundsatz gilt insbesondere dann, wenn die herangezogenen Kaufpreise, die zugrunde gelegten Wertverhältnisse und die sonstigen wertbeeinflussenden Parameter der Lage auf dem Grundstücksmarkt entsprechen und entsprechend hergeleitet bzw. begründen wurden.

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist zum Bertermittlungsstichtag gekennzeichnet durch eine stark abnehmende Nachfrage bei höherem Angebot und durch ein noch sehr hohes Preisniveau. Insbesondere bei Wohnungen in guter Lage ist die Nachfrage noch recht gut.

Die Vergleichswerte sind aus tatsächlichen Verkäufen abgeleitet worden und mit dem vom Gutachterausschuss statistisch ermittelten Preisindex für Eigentumswohnungen auf die jeweiligen Bewertungszeitpunkte angepaßt worden. Insofern entsprechen sie dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

Die Entwicklung der letzten Monate hat jedoch gezeigt, daß sich die Rahmenbedingungen auf dem Immobilienmarkt zum Teil drastisch verändert haben. Die bisherige Tendenz kontinuierlich steigender Preise ist nicht mehr einschlägig.

In den letzten Monaten (insb. seit 07/22) haben sich die allgemeine schlechte Konjunkturlage durch die weiterhin anhaltende Corona-Pandemie und den Ukraine Krieg, welche zu einem enormen Anstieg der Energiekosten und den Anstieg der Kreditzinsen und deutlich restriktiver Beleihungsgrundsätze der Banken geführt hat, zu einer größer werdenden Verunsicherung im Immobiliensektor und damit auch im Teilmarktbereich der Eigentumswohnungen ausgewirkt. Handwerker sind für Renovierungsarbeiten derzeit kaum noch zu bekommen, das Material ist deutlich teurer geworden, wenn überhaupt erhältlich. Auch werden weitere strengere Anforderungen an Wärmedämmung, Heizungen ohne fossile Energie diskutiert bzw. sind bereits im finalen Entscheidungsprozeß der Politik.

Wie der Erfahrungsaustausch mit vielen Verbandsmaklern in ganz Deutschland gezeigt hat, haben diese Faktoren zu einer deutlich zurückgehenden Nachfrage geführt.

Erste statistisch belastbare Daten über konkrete aktuelle Preisrückgänge sind im aktuellen Marktbericht des Gutachterausschusses in Hamburg zu finden. Diese beziehen sich jedoch auf das Jahr 2022, in dem insbesondere in der ersten Hälfte noch normale Preise zu erzielen waren.

Jedoch gibt es auch vereinzelte Meldungen, daß sich die Preise langsam wieder stabilisieren.

Im Marktbericht des Gutachterausschusses² wurde so aus tatsächlichen Verkäufen des Jahres 2022 von (nicht vermieteten) Eigentumswohnungen der Jahresklasse bis 1919 in bevorzugter Lage (144 Verkaufsfälle) ein Mittelwert von 10.006,00 €/m² Wfl. angegeben. Dabei bewegte sich die Spanne zwischen 5.000,00 € - 19.578,00 €/m² Wohnfläche

Der ermittelte Vergleichswert II liegt zwar oberhalb des o.a. Mittelwerts, aber noch immer deutlich unterhalb der o.a. Maximumangabe.

Da bislang keine weiteren gesicherten Informationen zu dem hier zu bewertenden Teilsegment im Immobilienbereich, scheint der ermittelte Vergleichswert II vor diesem Hintergrund plausibel und marktgerecht.

Hieraus ergibt sich folgende Marktanpassung:

<u>Vorläufiger Vergleichswert:</u>	2.510.000,00 €
<u>Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt</u>	
Marktanpassung	
2.510.000,00 € - 0%	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	2.510.000,00 €
<u>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>	
Ansatz Modernisierung das Sondereigentum betreffend	- 0.000,00 €
Vergleichswert:	2.510.000,00 €
<u>Vergleichswert II Eigentumswohnung Nr. 4 rd.:</u>	<u>2.510.000,00 €</u>

² „Immobilienmarktbericht Hamburg 2023“, herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg der Freien und Hansestadt Hamburg, Seite 40.

5.5 Verkehrswert

„**Der Verkehrswert** ist aus dem Ergebnis des angewandten Wertermittlungsverfahrens abzuleiten. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist zu würdigen, ggfs. durch Zu- oder Abschläge.“ (Ziff. 3.7. WertR).

Er ist gemäß § 8 ImmoWertV aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Diese Regelung beruht auf dem unmittelbaren gesetzgeberischen Interesse an der Feststellung des Verkehrswertes als dem „richtigen“ aktuellen Wert. So bildet der Verkehrswert nämlich den Anknüpfungspunkt der Enteignung, für gerichtliche Zwecke und bei sonstigen Vermögensauseinandersetzungen etc. Resultierend aus dieser Zweckbestimmung besitzt der Verkehrswert nur eine kurzzeitige Gültigkeit.

Ausgehend von dieser vielseitigen Zweckbestimmung versteht man begrifflich unter dem Verkehrswert eine sachverständige Prognose des voraussichtlich am Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag zwischen wirtschaftlich vernünftig denkenden Marktteilnehmern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preises für die zu bewertende Eigentümerrechtsstellung an einem Grundstück.

Derartige Werte unterliegen erfahrungsgemäß erheblichen Bandbreiten, je nach den am Bewertungsstichtag vorherrschenden Tendenzen des Immobilienmarktes und den jeweiligen auf die Zukunft ausgerichteten Renditeerwartungen. In Zeiten, in denen ein „Verkäufermarkt“ vorliegt (geringes Immobilienangebot, große Nachfrage), sind die Kaufpreise vergleichbarer Objekte regelmäßig höher als in Zeiten eines „Käufermarktes“ (großes Immobilienangebot, geringe Nachfrage). Die Preisbildung fließt in die Verkehrswertermittlung ein, was erhebliche Schwankungsbreiten bedingt.

Bei dem Verkehrswert soll es sich weiterhin um einen normalen "Marktwert" handeln. Daher sind bereits gezahlte Verkaufspreise für die Ableitung dieses Wertes von grundlegender Bedeutung. Eine direkte Vergleichbarkeit ist aber nur dann möglich, wenn eine entsprechende Anzahl von Vergleichsobjekten nach denselben Kriterien wie das Bewertungsobjekt untersucht werden kann. Ist dies nicht der Fall, kann durch sachverständige indirekte Anpassungen ebenfalls ein normaler Marktwert abgeleitet werden. Aus diesem Grund wurde in dieser Verkehrswertermittlung das Vergleichswertverfahren durchgeführt, wodurch sich direkt der Verkehrswert schätzen und ableiten läßt.

Übersicht

Vergleichswert I:	2.515.000,00 €
Vergleichswert II:	2.510.000,00 €

Der ermittelte Vergleichswert I liegt mit 2.515.000,00 € etwas niedriger als die Vergleichswerte II mit insgesamt 2.510.000,00 €. Da diese beiden Vergleichswerte jedoch fast gleich sind, bei der Ermittlung des Vergleichswerts II jedoch genauere Ansätze berücksichtigt wurden, schätzt die Sachverständige den Vergleichswert II für die Eigentumswohnung in diesem Fall zum Wertermittlungsstichtag für richtig und marktgerecht.

Da alle Wert beeinflussenden Größen im angewandten Vergleichswertverfahren selbst in einer dem Markt angemessenen Weise berücksichtigt worden sind und so das Ergebnis der Wertermittlung dem Verkehrswert gemäß § 194 BauGB sehr nahe kommt, schätzt die Sachverständige eine weitere Korrektur für nicht erforderlich.

Der Verkehrswert ist trotz einer Vielzahl verfahrensrechtlicher Wertermittlungsvorschriften und einer entwickelten Wertermittlungslehre keine mathematisch exakt ermittelbare Größe. Dies kann er schon deshalb nicht sein, weil für den gewöhnlichen Geschäftsverkehr bezeichnend ist, dass die auf dem Grundstücksmarkt vereinbarten Kaufpreise für Grundstücke gleicher Qualität selbst unter Ausschluss von so genannten Ausreißern, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zurechenbar sind, in nicht unerheblichem Umfang streuen. Die Verkehrswertermittlung kommt deshalb nicht ohne Elemente der Schätzung aus.

Unter diesem Gesichtspunkt sind u.a. auch die Rundungen innerhalb der Berechnung zu betrachten, da eine mathematische Genauigkeit zur Bestimmung des Verkehrswertes nicht vorgetäuscht werden soll.

In Zusammenfassung der vorstehenden Ausführungen ermittelt die Unterzeichnerin den Verkehrswert (Marktwert) der Eigentumswohnung Nr. 4, Brahmsallee 32 in 20144 Hamburg Harvestehude, unter Beachtung aller in diesem Gutachten dokumentierten Informationen sowie der spezifischen Bedingungen am Bewertungsobjekt, in Anlehnung an den Vergleichswert II bei der Marktlage zum Wertermittlungsstichtag 01.09.2023 auf

2.510.000,00 €

(in Worten: zweimilioneinfünfhundertundzehntausend Euro).

Der Verkehrswert entspricht hierbei einem Betrag von rd. 12.184,00 €/m² Wohnfläche (= ca. 206 m²).

6 Berücksichtigung von Einträgen in Abt. II des Grundbuchs

6.1.1 Eintragung Lfd. Nr. 1.1

Es handelt sich hierbei um den Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB zugunsten des Antragsgegners, vereinbart am 09.12.2005, geltend bis zum 31.12.2017.

Da dieser Termin bereits abgelaufen ist, wird der **Ersatzwert** auf **0,00 €** angesetzt.

6.1.2 Eintragung Lfd. Nr. 2.1

Es handelt sich hierbei um den Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB zugunsten von Frau xx, der Schwiegermutter/Großmutter der beteiligten Parteien der GbR, vereinbart am 09.12.2005, geltend bis zum 31.12.2017.

Da dieser Termin bereits abgelaufen ist, wird der **Ersatzwert** auch hier in Höhe von **0,00 €** angesetzt.

6.1.3 Eintragung Lfd. Nr. 3.1

Es handelt sich hierbei um eine Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für Frau xx, der Schwiegermutter/Großmutter der beteiligten Parteien der GbR, vereinbart am 04.01.2007.

Da Frau xx laut Aktenlage vor einigen Jahren verstorben ist, wird auch hier der **Ersatzwert** auf **0,00 €** angesetzt.

7 Beantwortung der Fragen

a) Besteht Verdacht auf ökologische Altlasten:

Laut Aktenlage besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten

b) Name und Anschrift des Verwalters:

Eingesetzter Verwalter: Firma SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg, Postfach 57 02 31, 22771 Hamburg, TelNr.: 040 / 42666 1625.

c) Name und Anschrift der Mieter oder Pächter:

Die Wohnung wird laut Aktenlage von einem der beteiligten Verfahrensparteien bewohnt

d) Besteht eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG:

Ist nach Aktenlage nicht bekannt

e) Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden (Art und Inhaber):

Ein Gewerbebetrieb scheint nicht vorhanden zu sein

f) Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die von der Sachverständigen nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung):

Es ist der Sachverständigen nicht bekannt, ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen zu schätzen sind

g) Liegen ein Energieausweis bzw. Energieausweis im Sinne der EnEV vor:

Es liegt ein Energieausweis vor (siehe die Ausführungen hierzu auf Seite 22 des Gutachtens)

8 Erklärung der Sachverständigen

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, dass mir keiner der Ablehnungsgründe entgegensteht, aus denen meinen Darlegungen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Ich habe kein persönliches Interesse am Ausfall der vorstehenden Verkehrswerteinschätzung.

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 01. September 2023 besichtigt; das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung von mir persönlich erstellt.

Hamburg-Fuhlsbüttel, den 26. September 2023


Dipl.-SV. Bettina Linke
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken,
M.A. von Mieten und Pachten
Bettina Linke
Diplom-Sachverständige

9 Haftungsausschluss und Urheberrecht

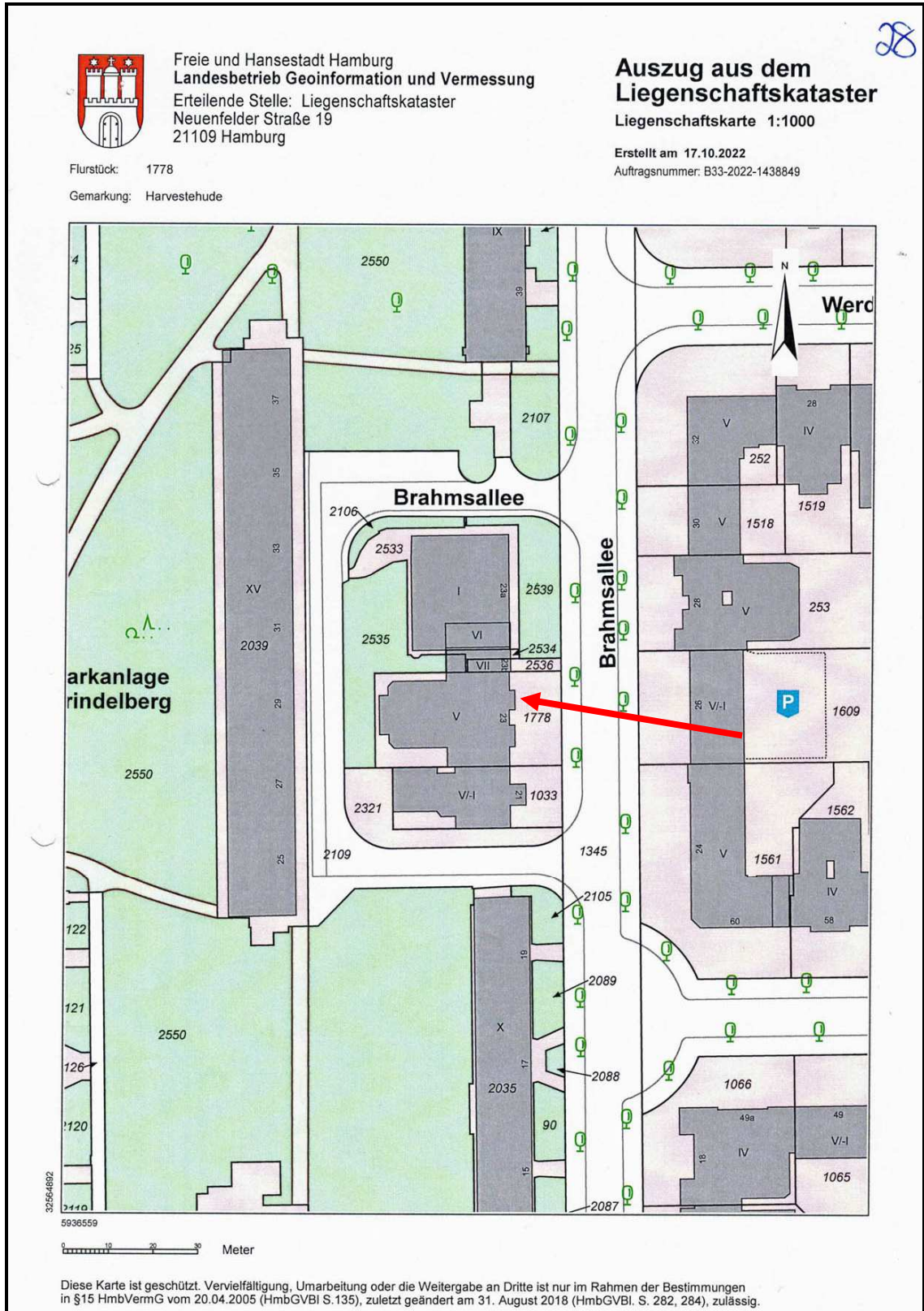
Dieses Gutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber erstellt. Nur bei gesetzlicher Auskunftspflicht darf dessen Inhalt ohne Einwilligung der Sachverständigen zur Kenntnis gebracht werden. Das Gutachten darf nur mit schriftlicher Genehmigung der Sachverständigen an Dritte weitergegeben werden. Die Sachverständige haftet für Schäden, die auf ein mangelhaftes Gutachten beruhen – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur dann, wenn sie oder ihre Erfüllungsgehilfen die Schäden durch eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung verursacht haben. Dies gilt auch für Schäden, die die Sachverständige bei der Vorbereitung ihres Gutachtens verursacht hat, sowie für Schäden, die nach erfolgter Nacherfüllung entstanden sind. § 639 BGB bleibt unberührt. Alle darüber hinausgehenden Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen.

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht in Zeit oder angemessen gesetzter Frist nachgebessert oder schlägt die Nachbesserung fehl, so kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrages (Wandelung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen. Mängel müssen der Sachverständigen unverzüglich nach Feststellung schriftlich angezeigt werden, anderenfalls erlischt ein Gewährleistungsanspruch.

Schadensersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des § 638 BGB unterliegen, verjähren nach 3 Jahren. Die Verjährung beginnt mit der Übergabe des Gutachtens. Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten.

10 Anlagen:

10.1.1 Flurkarte



10.1.3 Flurstücks- und Eigentümerangaben



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

**Auszug aus dem
 Liegenschaftskataster**
Flurstücks- und Eigentumsnachweis
 Erstellt am: 17.10.2022
 Auftragsnummer: B33-2022-1438849

Handwritten initials

Flurstück 1778 Gemarkung Harvestehude Bezirk Eimsbüttel

Gebietszugehörigkeit: Hamburg
 Lage: Brahmsallee 23,
 Fläche: 871 m²
 Tatsächliche Nutzung: 871 m² Wohnbaufläche (Geschlossen)

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Wohnungs-/Teileigentum
 Buchung: Amtsgericht Hamburg
 Grundbuchbezirk Harvestehude
 Grundbuchblatt 8062
 Laufende Nummer 1

Eigentümer: 1034/10000 Miteigentumsanteil am Grundstück

Buchung: Amtsgericht Hamburg
 Grundbuchbezirk Harvestehude
 Grundbuchblatt 8063
 Laufende Nummer 1

Eigentümer: 1023/10000 Miteigentumsanteil am Grundstück

Buchung: Amtsgericht Hamburg
 Grundbuchbezirk Harvestehude
 Grundbuchblatt 8064
 Laufende Nummer 1

Eigentümer: 1066/10000 Miteigentumsanteil am Grundstück

Der Auszug ist maschinell erzeugt, er ist ohne Unterschrift gültig. Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt.
 Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen der Bestimmungen in §15
 HmbVermG vom 20.04.2005 (HmbGVBl. S.135), zuletzt geändert am 15.12.2009 (HmbGVBl. S. 825, 532), zulässig.

10.1.4 Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

29



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2022-1438849

17. Oktober 2022

BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS BAULASTENVERZEICHNIS

Ihr Zeichen: Brahmsallee 23

Für das Flurstück 1778 ---

der Gemarkung Harvestehude ---

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.

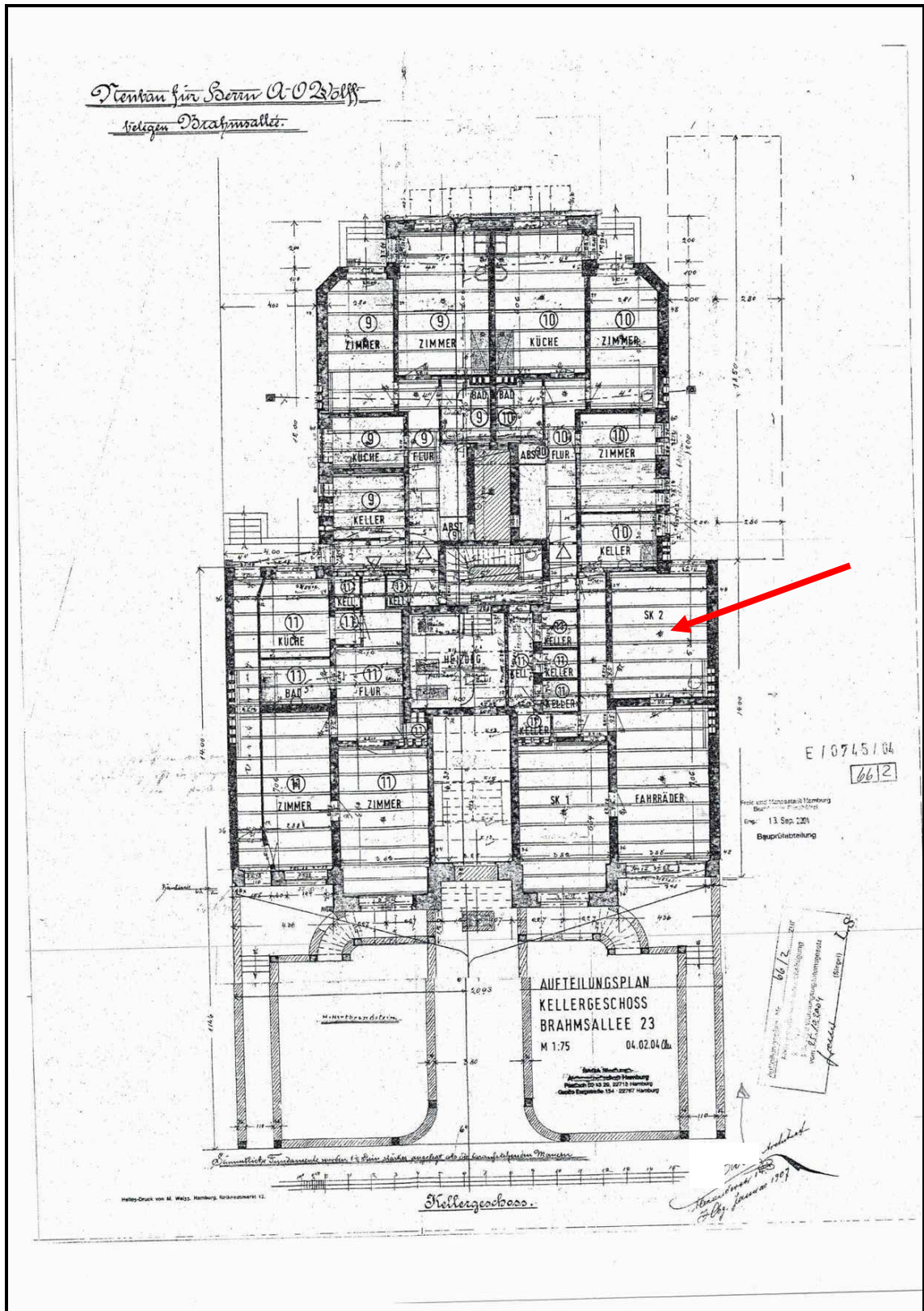
Auskünfte hierzu erteilt das Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt:

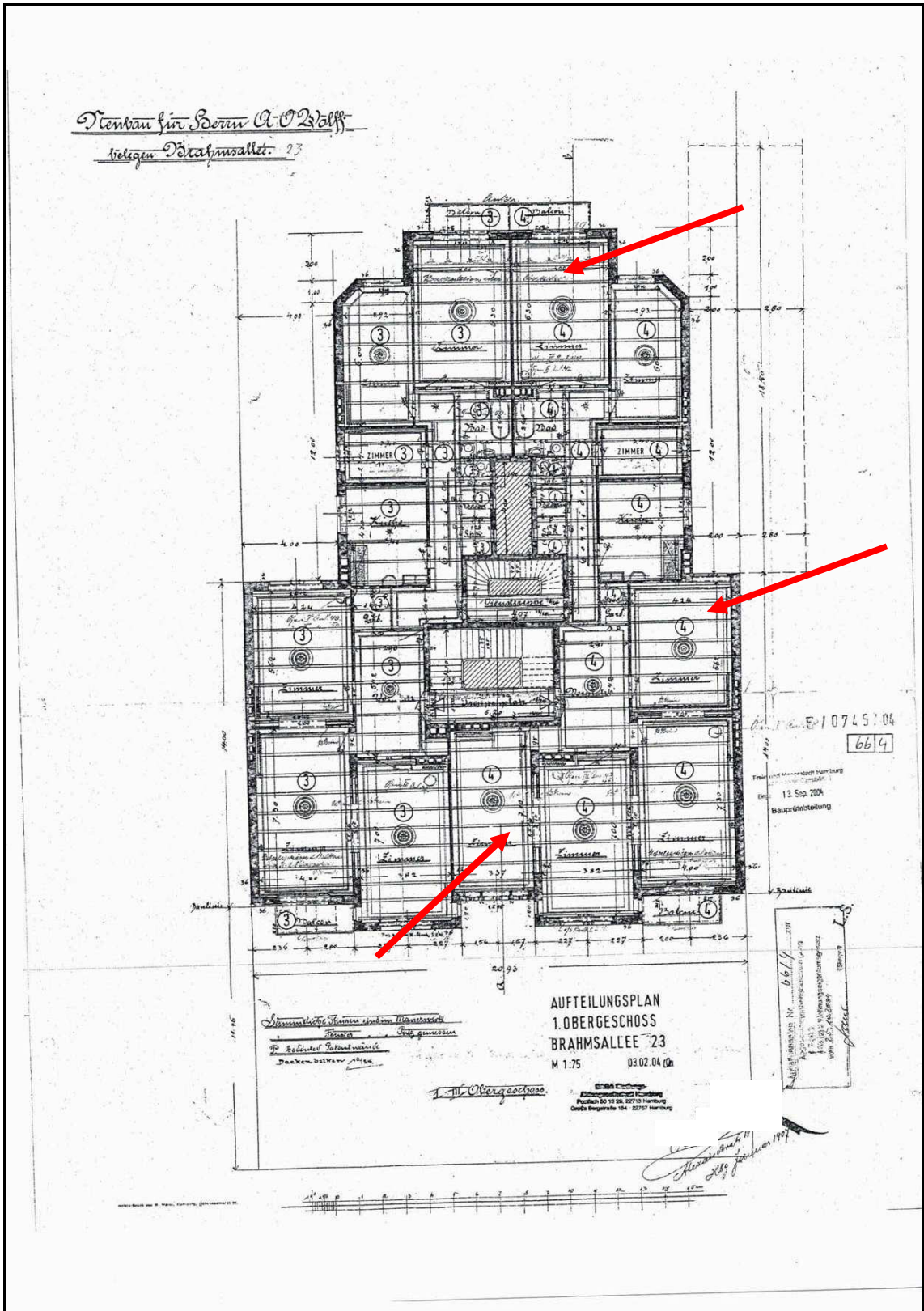
**Bezirksamt Eimsbüttel, Fachamt Bauprüfung/Abteilung Kerngebiet, Grindelberg 62/66,
20144 Hamburg, Tel.: (040) 42801-3435, FAX (040) 42801-2949**

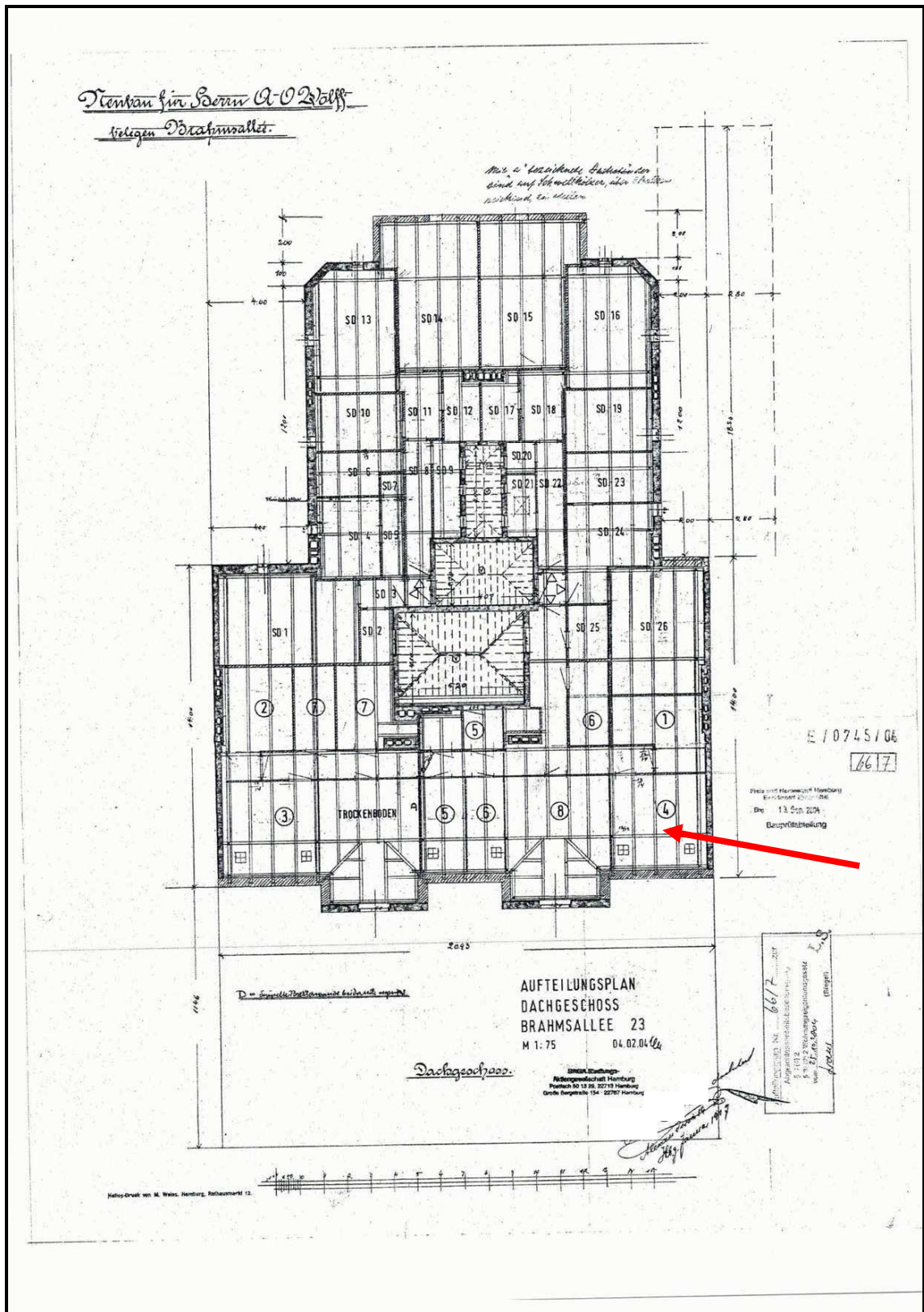
LGV-F50.011-11.19

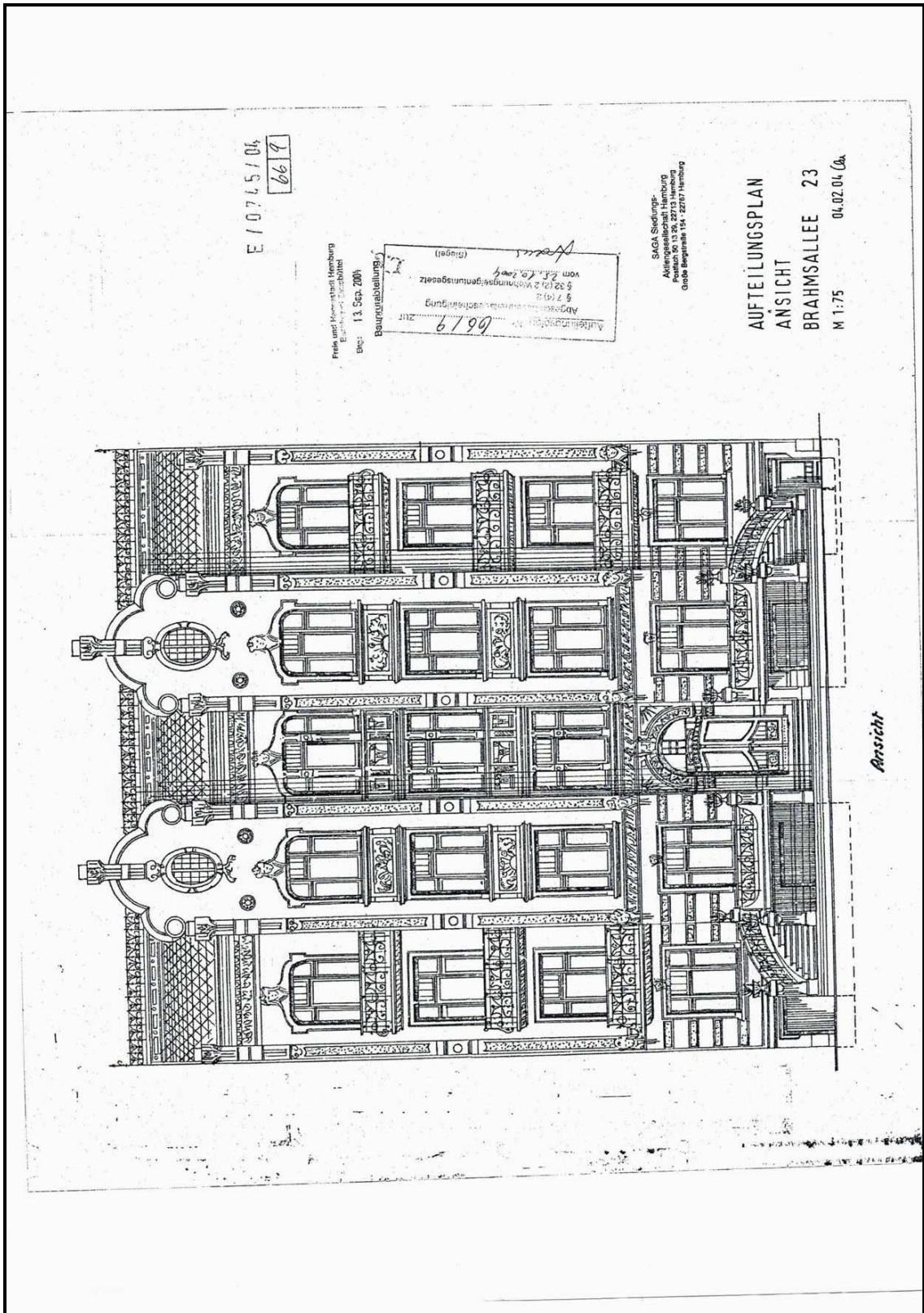
Diese Bescheinigung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

10.1.5 Grundrisse, Ansichten, Schnitt









Ansicht

AUFTEILUNGSPLAN
ANSICHT
BRAHMSALLEE 23
M 1:75 04.02.04, Cda

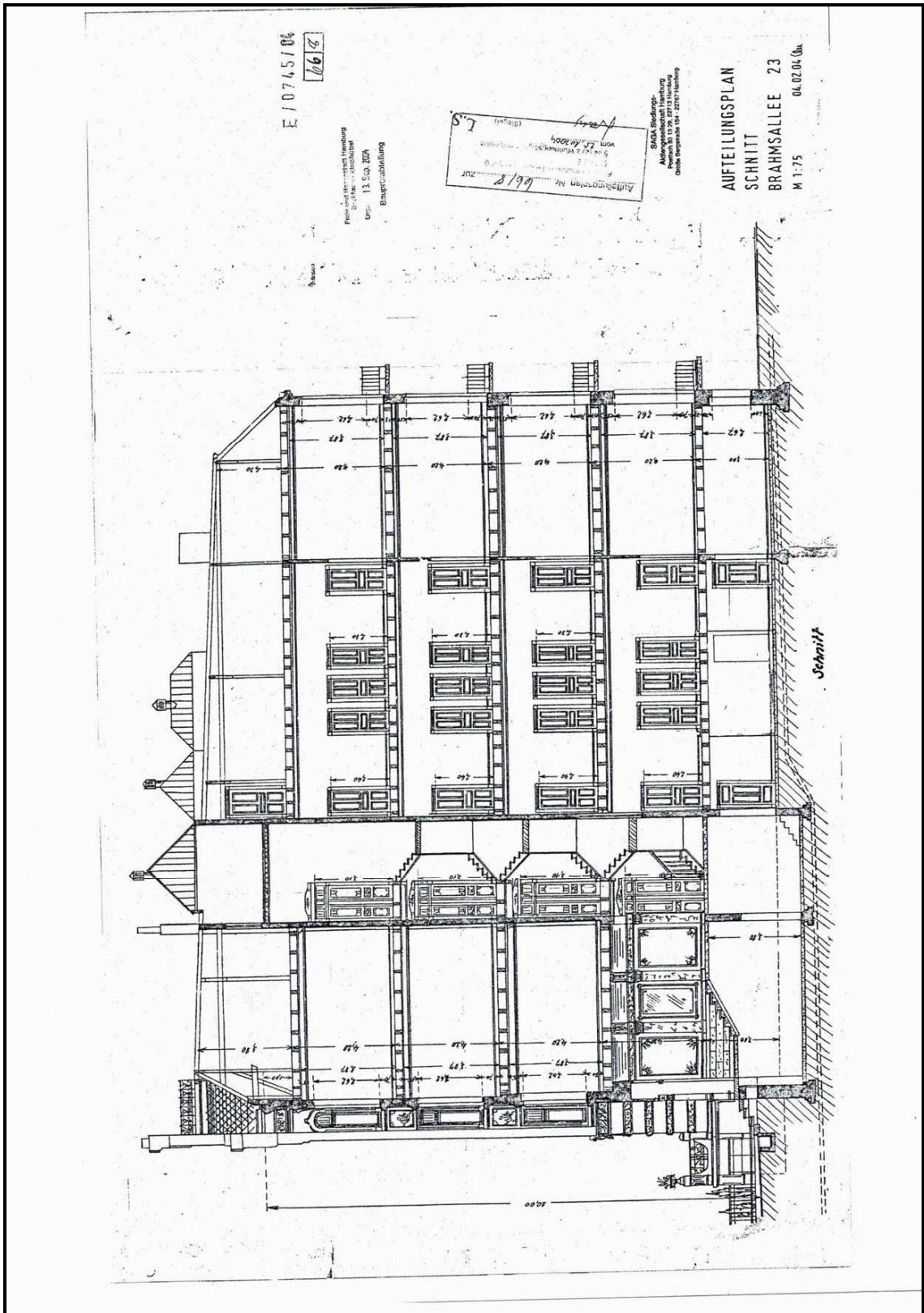
SAGA Studio
Architects
Postfach 50 13 20, 22713 Hamburg
Größe Bergstraße 151 - 22767 Hamburg

Aufteilungsplan Nr. 66/19
Abgezeichnet von: [Signature]
§ 7 (1) 2
§ 32 (1) 2 Wohnungseigentumsgesetz
(Siegel)


Baunotabteilung
13. Sep. 2001

Freie und Hansestadt Hamburg
Eigentumsabteilung

E 10745/04
66/19



10.1.6 Auszug Energieausweis



KALO
einfach persönlicher.

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: **29.04.2024** 1

Gebäude	019644 / 000	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Brahmsallee 23; 20144 Hamburg	
Gebäudeteil		
Baujahr Gebäude	1907	
Baujahr Anlagentechnik *)	2005 (Heizungsanlage)	
Anzahl Wohnungen	11	
Gebäudenutzfläche (A _N)	2143,416 m ²	
Erneuerbare Energien		
Lüftung	Fensterlüftung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges(freiwillig)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 4**).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller


Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe) .

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller
Michael Vogelgesang
Dipl. Ing. (FH), Technischer Fachwirt Bau (IHK)
Gebäudeenergieberater HWK
Kalorimeta AG & Co. KG
Heidenkampsweg 40
20097 Hamburg

30.04.2014
Datum



Unterschrift des Ausstellers

*) Mehrfachangaben möglich



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes 019644 / 000

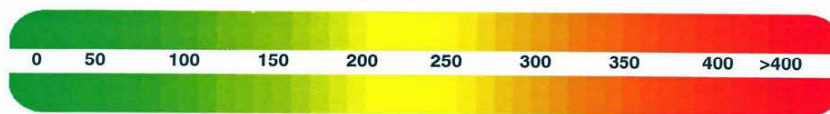
3

Energieverbrauchskennwert Brahmsallee 23; 20144 Hamburg

30.04.2014

Dieses Gebäude:

120,4 kWh/(m²·a)



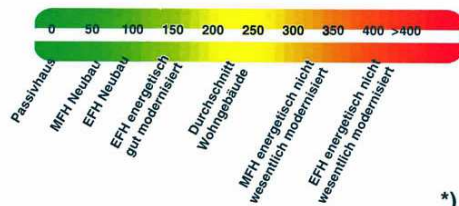
Energieverbrauch für Warmwasser: enthalten nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energie-Verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m ² ·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Erdgas H	01.01.2011	31.12.2011	250060,5	,0	1,22	142,3	,0	142,3
Erdgas H	01.01.2012	31.12.2012	215470,8	,0	1,11	111,6	,0	111,6
Erdgas H	01.01.2013	31.12.2013	215105,4	,0	1,07	107,4	,0	107,4
Durchschnitt:								120,4

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 - 40 kWh/(m²·a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

*)

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

*) EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser



Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis

gemäß §20 Energieeinsparverordnung

Gebäude 019644 / 000

Adresse **Brahmsallee 23
20144 Hamburg**

Hauptnutzung /
Gebäudekategorie **Wohngebäude**

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung
1	Gebäude gesamt	Die Berechnung und Empfehlung erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.
2		
3		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Beispielhafter Variantenvergleich (Angaben freiwillig)

	Ist-Zustand	Modernisierungsvariante 1	Modernisierungsvariante 2
Modernisierung gemäß Nummern:			
Primärenergiebedarf [kWh/(m²a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			
Endenergiebedarf [kWh/(m²a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			
CO ₂ -Emissionen [kg/(m²a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			

Aussteller
Michael Vogelgesang
Dipl. Ing. (FH), Technischer Fachwirt Bau (IHK)
Gebäudeenergieberater HwK
Kalorimeta AG & Co. KG
Heidenkampsweg 40
20097 Hamburg

30.04.2014
Datum

Unterschrift des Ausstellers

10.1.7 Handschriftliche Wohnflächenberechnung

Zi 1	6,16	x	3,91	=	24,09
2	2,83	x	5,82	=	16,47
3	3,2	x	2,25	=	7,2
Küche alt	4,28	x	3,27	=	14,0
Bad	2,1	x	2,84	=	5,96
WC	1,08	x	1,15	=	1,24
Abst. 1	1,22	x	1,15	=	1,40
Abst. 2	1,54	x	1,15	=	1,77
Flur hinten	10,47	x	1,22	=	12,77
Flur vorne	5,43	x	2,92	=	15,86
—H klein	0,85	x	1,02	=	0,87
Zimmer 4	4,17	x	5,62	=	23,44
—r 5	3,95	x	7,15	=	28,24
—r 6	3,74	x	6,83	=	25,54
—r 7	6,95	x	3,5	=	24,33
Abstell vorne	1,8	x	1,02	=	1,84
					205,02

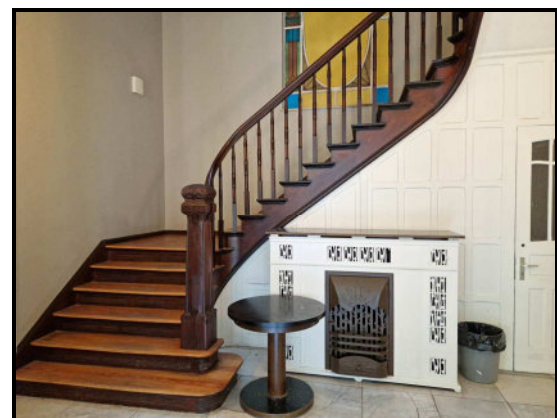
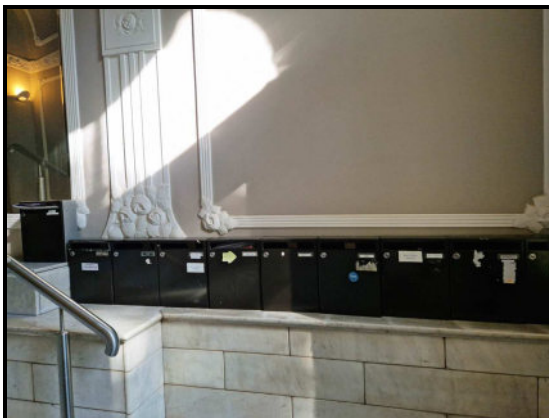
11 Fotodokumentation



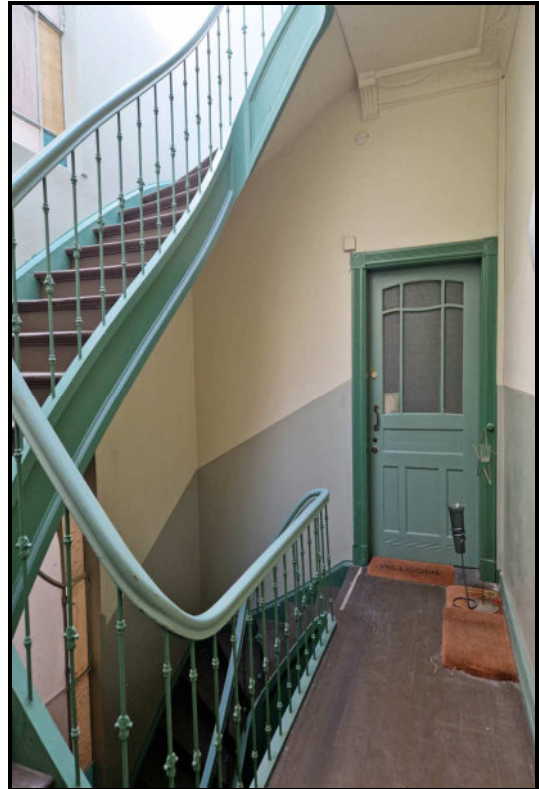
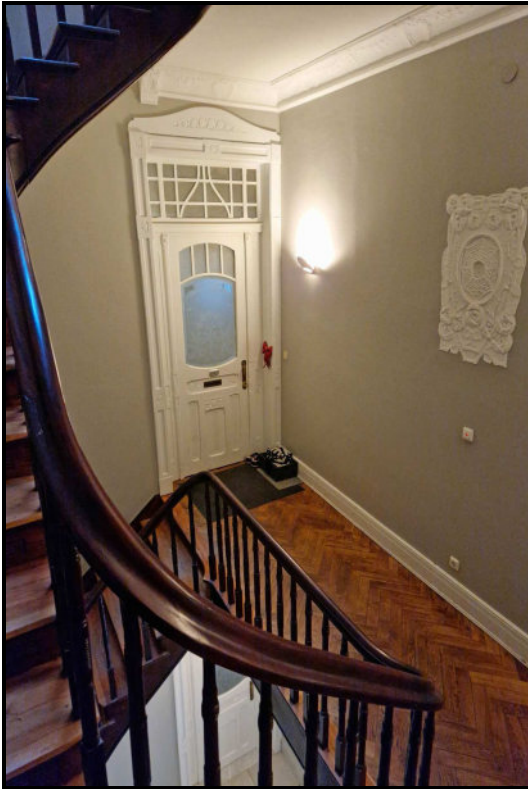
Frontseite / Eingangsbereich



Eingangsbereich / Treppenhausbereich



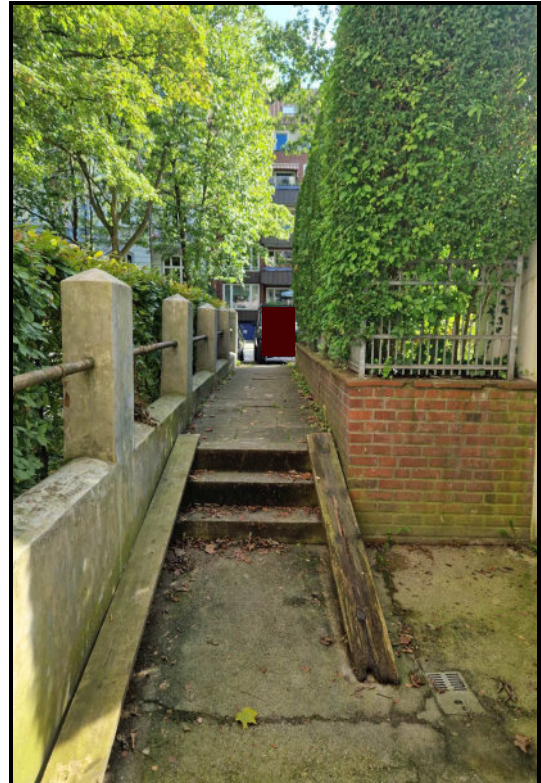
Treppenhausbereich



Treppenhausbereich / Dachgeschossbereich



Oberer Dachgeschossbereich



Externer Kellergeschosszugangsbereich



Kellergeschossbereich