

Diplom-Kaufmann  
**Torsten Imbeck**

Von der Handelskammer Hamburg  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von Grundstücken

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

**Büro Hamburg**

Mühlenberger Weg 61  
22587 Hamburg  
Tel. (040) 86 64 51 64

**Büro Kiel**

Christian-Kruse-Straße 14  
24118 Kiel  
Tel. (040) 86 64 51 64

Email: [info@gutachter-imbeck.de](mailto:info@gutachter-imbeck.de)

## Verkehrswertgutachten

---



**Bewertungsobjekt:** 3 - Zimmer Eigentumswohnung Nr. 2, im  
1. Obergeschoss, Feldbrunnenstraße 5, 20148 Hamburg

**Verkehrswert:** € 1.500.000,00

**Bewertungstichtag:** 10. Juli 2023

**Tag der Ausfertigung:** 04. Oktober 2023

**Aktenzeichen:** Amtsgericht Hamburg – 71 K 66 / 2022

**Registriernummer:** 29 / 2023

**Anzahl der Ausfertigungen:** insgesamt 5, davon 1 für den Sachverständigen

## Inhaltsverzeichnis

1.0. Auftragsdaten des Gutachtens	3
1.1. Grundbuchdaten	4
1.2. Ortslage	6
1.3. Verkehrs- und Wohnlage des Bewertungsobjektes	7
1.4. Erschließungszustand	8
1.5. Baurechtliche Situation	9
1.6. Beschaffenheit des Grundstücks	10
1.7. Teilungserklärung	10
1.8. Baulasten	11
1.9. Altlasten- und Kontamination	12
1.10. Denkmalschutz	12
1.11. Energieausweis	12
1.12. Immissions- und Emissionsbelastung	13
2.0. Beschreibung der baulichen Anlagen	13
2.1. Baubeschreibung	13
2.1.1. Gemeinschaftseigentum (Ausstattung des Mehrfamilienhauses)	14
2.1.2. Sondereigentum (Ausstattung der Eigentumswohnung Nr. 2)	15
2.2. Außenanlagen	18
2.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	18
2.4. Ermittlung der Wohnfläche	19
2.5. Bewirtschaftungskosten	20
3.0. Wertermittlung	21
3.1. Auswahl der Wertermittlungsverfahren	22
3.2. Bewertung des Grund und Bodens	23
3.2.1. Vergleichswertorientierter Ansatz	23
3.2.2. Ertragswertorientierter Ansatz	23
4.0. Vergleichswertverfahren	24
4.1. Allgemeine Aussagen	24
4.2. Vergleichswertverfahren für das Bewertungsobjekt	25
5.0. Ertragswertverfahren	27
5.1. Allgemeine Aussagen	27
5.2. Bestimmung der Restnutzungsdauer	28
5.3. Berechnung des Rohertrages	29
5.4. Bestimmung der Bewirtschaftungskosten	30
5.5. Ermittlung des Liegenschaftszinses	31
5.6. Ermittlung des Barwertfaktors	32
5.7. Ermittlung des Bodenwertanteils	33
5.8. Berechnung des Ertragswertes	35
6.0. Verkehrswert	35
7.0. Anmerkung des Sachverständigen zur Gutachtenerstellung	38
8.0. Anlagenverzeichnis	39
9.0. Literaturverzeichnis	40

## Verkehrswertgutachten

Die Bewertung der Gebäude und baulichen Anlagen, Außenanlagen sowie des Grund und Bodens erfolgt in Anlehnung an die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 01. Januar 2022) und der Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006).

### **3 - Zimmer Eigentumswohnung Nr. 2, 1. Obergeschoss**

#### **Feldbrunnenstraße 5, 20148 Hamburg**

Wohnungseigentümergeinschaft Feldbrunnenstraße 5, 20148 Hamburg

#### **1.0. Auftragsdaten des Gutachtens**

Bewertungsobjekt:	3 - Zimmer Eigentumswohnung Nr. 2, mit einer Küche, einem Flur, einer Abstellkammer, einem Badezimmer und zwei Balkonen, belegen im 1. Obergeschoss des dreigeschossigen Mehrfamilienhauses mit ausgebautem Dachgeschoss Feldbrunnenstraße 5, 20148 Hamburg.
Auftragsbeschreibung:	Feststellung des Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung gemäß § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz.
Auftraggeberin:	Amtsgericht Hamburg -Abteilung 71 K-, Caffamacherreihe 20, 20355 Hamburg durch Beschluss vom 12. Mai 2023, zugestellt am 16. Mai 2023.
Aktenzeichen:	71 K 66 / 2022
Datenschutz:	Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden im Gutachten keine Namen und Anschriften von natürlichen und juristischen Personen ausgewiesen.
Wertermittlungstichtag:	10. Juli 2023
Ortstermin:	<u>1. Ortstermin:</u> 12. Juni 2023 Beginn des Ortstermins um 08:50 Uhr, Ende des Ortstermins ca. 9:10 Uhr  Trotz rechtzeitiger Terminankündigung ist zum Ortstermin niemand erschienen. Ein Zutritt zum Bewertungsobjekt konnte nicht erfolgen.

2. Ortstermin:

10. Juli 2023

Beginn des Ortstermins um 08:50 Uhr,

Ende des Ortstermins ca. 9:35 Uhr

Anwesende bei

der Ortsbesichtigung: Der Sachverständige sowie eine Bekannte des Eigentümers.

Die Wohnung wird aussagegemäß durch den Eigentümer genutzt. Mietverhältnisse sind aussagegemäß nicht vorhanden.

Anmerkung:

Die Eigentumswohnung Nr. 2 im 1. Obergeschoss ist bautechnisch mit der Eigentumswohnung Nr. 3 im 2. Obergeschoss über eine Innentreppe verbunden und wird insgesamt durch den Eigentümer genutzt. Auftragsgemäß soll jedoch eine getrennte Bewertung beider Eigentumswohnungen erfolgen.

Auftragsgemäß wären etwaige Mietverhältnisse bei der Wertermittlung nicht zu berücksichtigen, es sei denn, es handelt sich um ein Bewertungsobjekt, welches zumindest überwiegend zur Ertragserzielung, ein so genanntes Ertragswertobjekt, explizit errichtet wurde. Dies ist hier nicht der Fall, da es sich um eine Eigentumswohnung handelt, bei der üblicherweise die Eigennutzung überwiegt. Eine Vergleichswertermittlung wird durchgeführt.

**1.1. Grundbuchdaten**Eigentumswohnung Nr. 2:

Amtsgericht: Hamburg

Wohnungsgrundbuch: von Rotherbaum Blatt 6688

Bestandsverzeichnis:

Gemarkung: Rotherbaum

Flurstück-Nr.: 1006

Wirtschaftsart und Lage: Gebäude und Freifläche Feldbrunnenstraße 5

Größe: 453 m<sup>2</sup>

Miteigentumsanteil: 2.099 / 10.000 (zweitausendneunundneunzig Zehntausendstel)  
Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2. Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Abteilung I:

Eigentümer: ,geboren am

Abteilung II:

Laufende Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Fluchtwegerecht) für den jeweiligen Eigentümer von Rotherbaum Blatt 3829 und 3956 –als Gesamtgläubiger gemäß § 428 BGB-; gemäß Bewilligung vom 5. Juli 2010 – URNr. 0952 / 2010- Notar ... in Hamburg (ON 72 in Blatt 3829) im gleichen Rang mit Abteilung II Nr. 2 eingetragen am 30. Juli 2010.

Laufende Nr. 2: Reallast (Instandhaltung der Fluchtwege) für den jeweiligen Eigentümer von Rotherbaum Blatt 3829 und 3956 –als Gesamtgläubiger gemäß § 428 BGB-; gemäß Bewilligung vom 5. Juli 2010 – URNr. 0952 / 2010- Notar ... in Hamburg (ON 72 in Blatt 3829) im gleichen Rang mit Abteilung II Nr. 1 eingetragen am 30. Juli 2010.

Nr. 1 und 2 zuerst eingetragen in Rotherbaum Blatt 4082, bei Bildung von Wohnungseigentum auf die Wohnungsgrundbuchblätter Rotherbaum 6687 bis 6690 übertragen am 04. August 2010.

Laufende Nrn. 3+4: gelöscht

Laufende Nr. 5: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg; Az: 71 K 66 / 22, ON 17), eingetragen am 03. Januar 2023.

Abteilung III:

Etwaige vorhandene Eintragungen in Abteilung III haben keinen Einfluss auf die Verkehrswertermittlung und sind somit nicht zu berücksichtigen.

Die Grundbuchdaten stammen aus einem Grundbuchauszug vom 03. Januar 2023.

Weitere Eintragungen sind gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug nicht vorgenommen worden. Der Sachverständige hat keinen aktuelleren Grundbuchauszug angefordert und geht bei der weiteren Wertermittlung davon aus, dass keine weiteren Eintragungen vorliegen.

Bewertung der Eintragungen Abt. II lfd. Nrn. 1 und 2:

Auftragsgemäß sind die Eintragungen der Abteilung II laufende Nummern 1 und 2 zu bewerten. Die Eintragungsbewilligung liegt dem Sachverständigen vor. Inhaltlich wurde an der Gebäuderückseite eine Feuerfluchttreppe errichtet, die von den Häusern Feldbrunnenstraße

5, Feldbrunnenstraße 7 und Feldbrunnenstraße 9 gemeinschaftlich zu nutzen und instandzuhalten ist. Die Eintragungen haben folgenden Inhalt:

Abt. II lfd. Nr. 1 Fluchtwegerecht:

Der Eigentümer des im Grundbuch von Rotherbaum Band 121 Blatt 4082 verzeichneten Grundbesitzes, Flurstück 1006 der Gemarkung Rotherbaum (dienender Grundbesitz), räumt hierdurch den jeweiligen Eigentümern der in den Grundbüchern von Rotherbaum Blätter 3829 und 3956 verzeichneten Grundstücke Flurstücke 1005 und 946 der Gemarkung Rotherbaum (herrschende Grundstücke) als Gesamtgläubiger gemäß § 428 BGB das Recht ein, die in dem dieser Urkunde als Anlage 1 beigefügten Lageplan eingezeichnete Spindeltreppe, die Flächen zum Zugang zur Spindeltreppe im Staffelgeschoss und im 2. Obergeschoss, die in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan rot gekennzeichnet sind, soweit sie auf dem Flurstück 1006 der Gemarkung Rotherbaum liegen, sowie die in der Anlage 2 rot schräg schraffierten Grundstücksfläche als Fluchtweg zu betreten, insbesondere im Brandfall. Die jeweiligen Eigentümer der in den Grundbüchern von Rotherbaum Blätter 3928 und 3956 Grundstücke sind auch berechtigt, die vorgenannten Flächen sowie die Spindeltreppe nach Voranmeldung innerhalb von 5 Werktagen zum Zwecke der Instandhaltung und Instandsetzung des Rettungsweges zu betreten oder durch Dritte betreten zu lassen.

Gleichlautende Vereinbarungen wurden auch als begünstigende Rechte in den anderen vorgenannten Grundbüchern eingetragen, sodass eine gegenseitige Vereinbarung, als Begünstigung und Belastung aller beteiligten Grundstücke, vorhanden ist. Aus diesem Grund und der nur geringen möglichen Beeinträchtigung ist für das Bewertungsobjekt kein Einfluss auf den Verkehrswert gegeben.

Abt. II lfd. Nr. 2 Reallast (Instandhaltung der Fluchtwege):

Die jeweiligen Eigentümer der gemäß § 2 berechtigten Grundstücke, eingetragen in den Grundbüchern von Rotherbaum Blätter 4082, 3829 und 3956, haben die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der Spindeltreppe jeweils zu einem Drittel zu tragen. Die übrigen Kosten der Fluchtwege trägt der Eigentümer des belasteten Grundstücks allein.

Da dies eine übliche Regelung ist, geht hiervon kein Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes aus.

**1.2. Ortslage**

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist die zweitgrößte deutsche Stadt. Sie ist zugleich, als Stadtstaat, ein Land der Bundesrepublik Deutschland. Hamburg liegt in der Norddeutschen Tiefebene am Unterlauf der Elbe, rund 100 km von der Mündung des Stroms in die Nordsee

entfernt. In Hamburg leben ca. 1.906.411 Einwohner auf einer Gesamtstadtfläche von ca. 755,1 km<sup>2</sup>. Im Stadtteil Rotherbaum leben, gemäß dem Stadtteilprofil des statistischen Landesamtes aus dem Jahr 2021, ca. 17.103 Einwohner auf einer Stadtteilfläche von ca. 2,7 km<sup>2</sup>.

Hamburg hat, gemäß eigener Werbung, die beste Lebensqualität in Deutschland. Die grüne Metropole an Elbe und Alster besitzt Parks, Alleen und Wasserwege und den größten prozentualen Anteil an Naturschutzflächen aller deutschen Länder. Weitere Pluspunkte sind wunderschöne Wohnviertel, eine vitale Kunst- und Kulturszene, eine internationale Gastronomie, eine verlockende Shoppingwelt mit gläsernen Passagen und ein vergnügliches Nachtleben ohne Sperrstunde. Dazu liegen große Feriengebiete direkt vor der Haustür, wie Nord- und Ostsee, Lüneburger Heide und die Naturgebiete von Mecklenburg-Vorpommern.

### **1.3. Verkehrs- und Wohnlage des Bewertungsobjektes**

Das Bewertungsobjekt ist im Bezirksamtsbereich Hamburg - Eimsbüttel, im Stadtteil Rotherbaum, belegen. Diese Wohnlage zeichnet sich durch ihre unmittelbare Nähe zur Außenalster und zur Hamburger Innenstadt aus.

Das Bewertungsgrundstück Feldbrunnenstraße 5 ist auf der Westseite einer asphaltierten zweispurigen Stadtteilstraße, die als Einbahnstraße eingerichtet ist, belegen. Die auf beiden Straßenseiten vorhandenen Gehwege sind mit Betonplatten befestigt. Im Straßenverlauf ist im Bereich der öffentlichen Gehwege ein schöner alter Baumbestand als Straßenbegleitgrün gepflanzt worden. Parkplätze für Pkw sind im Bereich des Bewertungsobjektes nur in geringem Umfang auf öffentlichem Grund vorhanden. Die Pkw werden beidseitig quer zur Fahrbahn auf der Straße und auf dem Gehweg abgestellt. Hierdurch verengt sich die Fahrbahn auf eine Fahrspur.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Bewertungsgrundstücks befinden sich zwei- bis fünfgeschossige Stadtvillen und Mehrfamilienwohnhäuser, die in geschlossener Bauweise errichtet wurden und als Wohn-, Büro- und Ausstellungsflächen genutzt werden. Die Bebauung besteht mehrheitlich aus Jugendstilgebäuden aus dem Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts und wenigen Gebäuden aus dem Zeitraum der Jahre 1950 und 1960 bzw. jüngerer Baujahre.

Auf Grund der innerstädtischen Lage und der verdichteten Bauweise sind gute Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Schulen, Verwaltungen und Freizeiteinrichtungen im unmittelbaren Umfeld gegeben. Die Einkaufsmöglichkeiten an den Straßen Rothenbaumchaussee, Mittelweg und Milchstraße befinden sich ebenso in fußläufiger Entfernung, wie die Hamburger Innenstadt. Ein Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist gegeben. Mehrere Bushaltestellen befinden sich in den Straßen Mittelweg und Rothenbaumchaussee. Hierüber

erfolgt auch ein Anschluss an die U- und S-Bahnlinien des Hamburger Verkehrsverbundes. Die Entfernung zum Hamburger Rathaus beträgt rd. 2 km.

Naherholungsmöglichkeiten sind mit dem Park Pflanzen und Blumen, der Außenalster sowie diversen kleineren Grünflächen im näheren Umfeld sehr gut gegeben.

Das Bewertungsobjekt ist auf der Westseite der Erschließungsstraße belegen. Die Ausrichtung des Bewertungsobjektes zum Sonnenverlauf ist als normal zu bezeichnen. Die Räume der Wohnung sind in Richtung Westen und Osten ausgerichtet und werden somit gut belichtet.

In der Anlage ist ein Stadtteilprofil des statistischen Landesamtes aus dem Jahr 2021 beigefügt. Insbesondere die Abschnitte Bevölkerung und Sozialstruktur vermitteln eine gute Übersicht über die unterschiedlichen Strukturen im Stadtteil Rotherbaum. Hieraus lassen sich für die Wohnung wichtige und auch unterschiedliche Profile ableiten.

#### **1.4. Erschließungszustand**

Gemäß dem Schreiben der Freien und Hansestadt Hamburg, Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke, Abteilung Bezirksverwaltung, Anliegerbeiträge, vom 22. Mai 2023 wurde für das Bewertungsgrundstück Feldbrunnenstraße 5, Gemarkung Rotherbaum, Flurstück Nr. 1006, folgender Sachstand mitgeteilt:

##### Erschließungsbeiträge:

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

##### Sielbaubeiträge:

Vor der Front zur Feldbrunnenstraße liegt ein Mischwassersiel.

Für das Siel wird nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielten Frontlänge/n des Grundstücks kein Sielbaubeitrag mehr erhoben.

##### Sielanschlussbeiträge:

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

##### Wohnungseigentum:

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

Für Sielbeiträge besteht dagegen die persönliche Haftung des Wohnungseigentümers als Gesamtschuldner.

Die Freie und Hansestadt Hamburg, - vertreten durch die Behörde Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke, Abteilung Anliegerbeiträge -, erklärt folgendes:

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

Zusammenfassung:

Das Grundstück ist für die derzeitige Nutzung voll erschlossen. Auf dem Grundstück ruhen derzeit keine bekannten Forderungen aus Anliegerbeiträgen. Der Zugang zu einem öffentlichen Weg ist gesichert. Bei der Bewertung des Grund und Bodens ist von einer erschließungsbeitragsfreien Baulandqualität auszugehen.

**1.5. Baurechtliche Situation**

Der Flächennutzungsplan stellt das Bewertungsgrundstück als Teil einer Wohnbaufläche dar.

Der Baustufenplan Harvestehude / Rotherbaum vom 06. September 1955 weist das Bewertungsgrundstück mit der Bezeichnung W III g aus. Dies bedeutet, dass ein allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen in einer geschlossenen Bauweise zulässig ist.

Die tatsächliche Bebauung besteht aus einem vollunterkellerten (Souterrain), dreigeschossigen Wohngebäude mit 4 Wohnungen und einer Garage im Kellerbereich. Das Dachgeschoss ist ausgebaut.

Die Bauakte wurde am 25. Mai 2023 eingesehen. Hiernach wurde das Gebäude im baulichen Ursprung ca. 1892 als Einfamilienhausvilla errichtet. Der Umbau des Gebäudes zu 4 Wohnungen erfolgte ca. 1963. Die Aufstockung mit Errichtung einer weiteren Wohnung erfolgte ca. im Jahr 1965.

Soweit sichtbar wurden in den vergangenen Jahren umfangreiche, hochwertige Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen im Sonder- und Gemeinschaftseigentum durchgeführt. Am

Wertermittlungsstichtag war die Vorderfassade des Gebäudes eingerüstet. Inwieweit die hier ausgeführten Arbeiten abgeschlossen sind, kann der Sachverständige nicht beurteilen.

Anmerkung:

Das Bewertungsobjekt, die Eigentumswohnung Nr. 2, ist derzeit mit der darüber liegenden Eigentumswohnung Nr. 3 über eine innenlaufende Treppe verbunden. Beide Wohnungen sind für eine gemeinsame Nutzung umgebaut worden. So ist für beide Wohnungen beispielsweise nur eine Küche (in Nr. 2) und ein großzügiges Badezimmer (in Nr. 3) vorhanden.

**1.6. Beschaffenheit des Grundstücks**

Das Bewertungsgrundstück Feldbrunnenstraße 5, 20148 Hamburg, Flurstücken Nr. 1006, Gemarkung Rotherbaum, ist rechteckig geschnitten. Im östlichen Grundstücksbereich entlang der Erschließungsstraße beträgt die Straßenbreite (Straßenfront) des Grundstücks ca. 10 Meter. Die rückwärtige westliche Grundstücksbreite beträgt ebenfalls ca. 10 Meter. Die Grundstücktiefe entlang des südlichen und nördlichen Grundstücksbereiches beträgt jeweils ca. 44 Meter. Das Grundstück verläuft annähernd ebenerdig und befindet sich auf dem Höhenniveau der Erschließungsstraße.

**1.7. Teilungserklärung**

Die Teilungserklärung wurde am 06. Juli 2010 von einem Hamburger Notar beurkundet. Am 21. September 2010 wurde die Erweiterung eines Sondernutzungsrechtes für die Eigentumswohnung Nr. 1 von einem Hamburger Notar beurkundet. Eine 2. Änderung der Teilungserklärung wurde am 26. September 2013 ebenfalls von diesem Hamburger Notar beurkundet. Der Inhalt dieser Änderung bezieht sich auf den möglichen Einbau eines Fahrstuhls und von Kaminzügen. Ferner sollen die Eigentümer der Wohnungen Nr. 2 und 3 nach dem Wegfall einer persönlichen Dienstbarkeit für die Wohnung 1, Abstellräume im Kellergeschoss erhalten. Diese Ausführungen sind eine unverbindliche Zusammenfassung des Sachverständigen. Eine Gewähr kann diesbezüglich nicht übernommen werden. Verbindlich sind diesbezüglich nur die Regelungen der Teilungserklärung.

Vorhanden sind in der Wohnungseigentümergeinschaft insgesamt 4 Wohnungen. Die Garage im Kellergeschoss ist der Eigentumswohnung Nr. 1 als Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung ist gemäß der Teilungserklärung:

- der Miteigentumsanteil von 2.099 / 10.000stel verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Räumlichkeiten einschließlich Balkone, mit einer Wohn-/ Nutzfläche von ca. 144 m<sup>2</sup>, belegen im 1. Obergeschoss.

Bezüglich der Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer wird auf den Textteil der Teilungserklärung sowie auf das Wohnungseigentumsgesetz verwiesen.

### **1.8. Baulasten**

Gemäß dem Schreiben der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, vom 11. Januar 2023 ist im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 für das Bewertungsgrundstück Feldbrunnenstraße 5, 20148 Hamburg, Flurstück Nr. 1006, Gemarkung Rotherbaum, nachstehende Belastung eingetragen.

Baulastenblatt Nr. 932 972 (Eintragung vom 04. Juli 2013):

#### Grundstücke:

Belegenheit: Feldbrunnenstraße 5

Flurstück: 1006 in der Gemarkung Rotherbaum

#### Begünstigte Grundstücke

Belegenheit: Feldbrunnenstraße 7+9

Flurstück-Nrn.: 1005+946 in der Gemarkung Rotherbaum

#### Inhalt der Eintragung:

Verpflichtung,

zugunsten des Bauvorhabens auf dem Flurstück 1005 und 946, Gemarkung Rotherbaum, die in dem beigefügten Lageplan M 1: 250 braun schraffierte Baulastfläche als Teilfläche des notwendigen zweiten Rettungsweges zur Verfügung zu stellen (§ 31 HBauO). Die Baulast wurde am 09. Juli 2013 in das Baulastenverzeichnis eingetragen.

#### Anmerkung:

Die Baulast bezieht sich ebenfalls auf die Eintragungen in Abteilung II laufende Nr. 1 und 2 des Grundbuches und wurde hier aus baurechtlichen Gründen als öffentlich-rechtliche Verpflichtung eingetragen. Ein Einfluss auf den Verkehrswert für das Bewertungsobjekt ist hierdurch nicht gegeben.

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.

### **1.9. Altlasten- und Kontamination**

Die Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Umwelt und Energie, teilt mit Auskunft vom 08. Dezember 2022 mit, dass für das Bewertungsgrundstück Feldbrunnenstraße 5, 20148 Hamburg, Flurstück Nr. 1006, Gemarkung Rotherbaum, im Altlastenhinweiskataster keine Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vorliegen. Es wird aber angemerkt:

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

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

Über die Güte des Baugrundes sind dem Sachverständigen keine weiteren Erkenntnisse bekannt, sodass eventuell vorhandene wertmindernde Baugrundverhältnisse, insbesondere die Tragfähigkeit des Bodens oder eine etwaige Kontamination nicht Gegenstand der Wertermittlung sind. Eine Gewähr kann der Sachverständige diesbezüglich nicht übernehmen.

### **1.10. Denkmalschutz**

Das Gebäude Feldbrunnenstraße 5, 20148 Hamburg, Gemarkung Rotherbaum, Flurstück Nr. 1006 ist nicht in die Denkmalliste des Denkmalschutzamtes bei der Behörde für Kultur und Medien der Freien und Hansestadt Hamburg eingetragen. Ein Denkmalschutz besteht somit für das Bewertungsgebäude nicht.

### **1.11. Energieausweis**

Der Energieausweis gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) liegt dem Sachverständigen nicht vor. Eine Aussage zum energetischen Zustand und zum Verbrauch der Heizungsanlage des Gebäudes kann somit nicht gemacht werden.

### **1.12. Immissions- und Emissionsbelastung**

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten vom Sachverständigen keine wertmindernden Emissions- und Immissionsbelastungen festgestellt werden. Es ist von einer ruhigen Wohnlage auszugehen.

### **2.0. Beschreibung der baulichen Anlagen**

**Bebauung:** Die Bebauung des Bewertungsgrundstücks besteht aus einem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus mit einem ausgebauten Dachgeschoss. Es sind 4 Wohnungen und eine Garage im Kellergeschoss vorhanden.

**Bewertungsobjekt:** 3 - Zimmer Eigentumswohnung Nr. 2, mit einer Küche, einem Flur, einem Abstellraum in der Wohnung, einem Badezimmer und zwei Balkonen, belegen im 1. Obergeschoss des dreigeschossigen Mehrfamilienhauses Feldbrunnenstraße 5, 20148 Hamburg.

**Baujahr:** ca. 1896 im baulichen Ursprung. Eine umfassende Modernisierung ist vor Kurzem erfolgt.

**Stockwerke:** Kellergeschoss  
Erdgeschoss  
1. und 2. Obergeschoss  
ausgebautes Dachgeschoss

### **2.1. Baubeschreibung**

Die Beschreibung erfolgt aufgrund der durchgeführten Besichtigung des Mehrfamilienhauses Feldbrunnenstraße 5, 20148 Hamburg und der Eigentumswohnung Nr. 2 im 1. Obergeschoss des Hauses. Insbesondere erfolgte eine Innenbesichtigung von Teilen des Gemeinschaftseigentums, wie dem Treppenhaus und der Heizungsanlage im Kellergeschoss. Die Dachfläche wurde nicht besichtigt und die Vorderfassade konnte auf Grund der vorhandenen Pläne und Gerüststellung nicht besichtigt werden. Eine Besichtigung der Rückfassade erfolgte nur eingeschränkt aus dem Bewertungsobjekt heraus. Ein Zutritt des rückwärtigen Grundstücksbereiches ist nicht erfolgt. Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes, Eigentumswohnung Nr. 2, ist erfolgt. Eine Baubeschreibung (BB) aus dem baulichen Ursprung liegt dem Sachverständigen nicht vor. Bautechnische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Die nachstehenden Aussagen beziehen sich nur auf die besichtigten Bereiche des Mehrfamilienhauses und des Bewertungsobjektes.

### **2.1.1. Gemeinschaftseigentum (Ausstattung des Mehrfamilienhauses)**

- Fundamente:** Das Fundament wurde vermutlich aus Beton gemäß den statischen Anforderungen hergestellt.
- Kellerwände:** Vermutlich Ziegelsteinmauerwerk mit Innenputz.
- Außenwände:** Vermutlich zweischaliges Ziegelsteinmauerwerk. Im Bereich der Vorderfassade ist im freiliegenden Bereich des Keller- und des Erdgeschosses vermutlich ein Bossenwerk vorhanden. Der weitere Fassadenbereich ist vermutlich verputzt und mit Putzbändern und Jugendstilelementen ausgestattet. Da eine Besichtigung der Fassade nicht möglich war, kann diesbezüglich keine verbindliche Aussage getroffen werden. Die Rückfassade ist eine Putzfassade mit einfachen Verzierungen im Bereich der Fensteröffnungen.
- Innenwände:** Die tragenden Innenwände sind im baulichen Ursprung aus einem Ziegelsteinmauerwerk errichtet worden. Neu errichtete Wände können auch aus Kalksand- bzw. Gasbetonsteinen errichtet. Die nicht tragenden Innenwände sind teilweise aus einem Ziegelstein-, Kalksandstein- oder Gasbetonsteinmauerwerk bzw. als Leichtbauwände errichtet.
- Decken:** Der untere Abschluss des Kellergeschosses ist vermutlich aus einer Betonsohle hergestellt. Die Kellergeschossdecke ist als Betondecke hergestellt. Die weiteren Decken in den Obergeschossen sind als Holzbalkendecken, vermutlich mit Einschub, errichtet.
- Dach:** Soweit sichtbar ist ein Pult- bzw. Flachdach vermutlich aus einer Holzkonstruktion errichtet, vorhanden. Die Dacheindeckung ist vermutlich aus Kunststoffbahnen hergestellt.
- Eine Untersuchung auf Hausbock- oder Holzwurmbefall wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine diesbezügliche Untersuchung sollte gegebenenfalls durch einen Bausachverständigen erfolgen.
- Treppen:** Die Geschosstreppen im Treppenhaus vom Kellergeschoss bis in das Dachgeschoss sind als Holztreppen mit Tritt- und Setzstufen hergestellt. Seitlich ist ein Holzprossengeländer mit einem Holzhandlauf montiert.
- Aufzug:** Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

- Fenster:** Im Treppenhaus sind keine Fenster vorhanden. Die Belichtung des Treppenhauses erfolgt über ein Oberlicht, welches in die Dachfläche eingebaut ist.
- Türen:** Als Hauseingangstür ist eine baualterstypische zweiflügelige Holztür mit einem Glasausschnitt. Der linke Türflügel ist festgestellt, kann aber im Bedarfsfall vermutlich geöffnet werden. Eine hölzerne, baualterstypische Zwischentür, als Windschutz, ist ebenfalls im Eingangsbereich vorhanden. Beidseitige Glasausschnitte mit schönen geätzten Blumenmustern wurden eingebaut. Die Wohnungseingangstüren sind als Holzkassetentüren hergestellt und in einer Holzzarge angeschlagen.
- Heizung:** Das Mehrfamilienhaus wird über eine Ölzentralheizung beheizt, die sich im Kellergeschoss befindet. Der Kessel und Brenner stammt vermutlich aus der Mitte der 1990 iger Jahre. Es sind 6 Öltanks mit einem Fassungsvermögen von je ca. 1.500 Liter Öl im Kellergeschoss aufgestellt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral über einen Warmwasserboiler mit einem Fassungsvermögen von ca. 500 Liter Wasser, der sich im Kellergeschoss befindet.
- Dekoration:** Im Kellergeschoss sind die Wandflächen des Gemeinschaftseigentums mit einem hellen Farbanstrich ausgestattet. Die Wand- und Deckenflächen im Treppenhaus sind vermutlich mit einer Fliesstapete mit einem hellen Anstrich versehen. Die Deckenflächen haben einen hellen Anstrich.
- Sonstiges:** Ein Briefkasten mit integrierter Klingel-, Sprech- und Videokameraausstattung ist im Zugangsbereich im Vorgarten aufgestellt. Sicherlich ist auch eine Türöffnerfunktion vorhanden.

### **2.1.2. Sondereigentum Ausstattung der Eigentumswohnung Nr. 2**

- Innenwände:** Siehe Gemeinschaftseigentum.
- Fenster:** In der Wohnung sind isolierverglaste Holzrahmenfenster und isolierverglaste Holzrahmen-Balkontüren eingebaut worden. Die Fenster wurden vermutlich im Rahmen der jüngsten Modernisierung eingebaut. Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) der Fenster ist nicht bekannt.
- Türen:** Die Zimmertüren sind Holzkassetentüren, die in einer Holzzarge angeschlagen sind. Teilweise sind die Türen mit einem Glasausschnitt ausgestattet. Es sind hochwertige Türgriffe vorhanden

- 
- Fußböden:** In den Zimmern und auf dem Flur und in der Küche ist ein Holzdielenboden (Pitchpine) verlegt worden. Dieser wurde vermutlich vor Kurzem aufgearbeitet und gegebenenfalls teilweise auch erneuert. Im Badezimmer ist der Fußboden gefliest.
- Heizung:** Die Wohnung ist an die Ölzentralheizung des Hauses angeschlossen. Die Warmwasserversorgung der Wohnung erfolgt zentral über den Warmwasserspeicher. Im Badezimmer ist ein hochwertiger Handtuchwärmeheizkörper eingebaut worden.
- Treppen:** Aktuell ist die Wohnung Nr. 2 mit der darüber liegenden Eigentumswohnung Nr. 3 über eine innenlaufende Holzterrappe mit Tritt- und Setzstufen und einem seitlichen baualterstypischen Holzgeländer verbunden. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen bautechnisch getrennt werden, also die Treppe entfernt und der Deckendurchbruch geschlossen wird.
- Küche:** Eine hochwertige Küchenausstattung ist vorhanden. Die Einbauküche ist mit Ober- und Unterschränken mit hellen Fronten und einer hellen Arbeitsplatte ausgestattet. Zusätzlich ist ein Mittelblock als Kochinsel eingebaut worden. Ein hochwertiges Glaskeramikkochfeld ist vorhanden. Weitere Einbaumöbel mit einer großen Tiefkühltruhe und einem Weinkühlschrank sind vorhanden. Die weitere Küchenausstattung besteht aus den üblichen Küchengeräten in einer hochwertigen Ausstattung. Der Spritzschutz wurde aus einer kunststoffbeschichteten Platte entsprechend der Arbeitsplatte hergestellt. Eine Funktionsprüfung der Küchengeräte wurde nicht durchgeführt.
- Sanitär:** Das Duschbad ist mit einer gemauerten Duschwanne und mit einer Glastür ausgestattet. Ein hochwertiger Waschtisch, integriert in eine Ablagefläche, ist vorhanden. Ein wandhängendes WC wurde eingebaut. Die Farbe der Elemente ist weiß. Es wurden hochwertige Armaturen eingebaut. Die Wandflächen sind im Bereich der Dusche sowie dem WC und dem Waschtisch mit schwarzglänzenden, rechteckigen Fliesen gefliest.
- Elektroinstallation:** Die Elektroinstallationen (Anzahl der Steckdosen, Belastbarkeit der Leitungen) sind vermutlich vor Kurzem saniert worden und sollten daher den heutigen Wohnanforderungen umfassend genügen. Eine Funktionsprüfung der elektrischen Anlagen wurde nicht durchgeführt.

**Dekoration:** Die Wand- und Deckenflächen sind mehrheitlich mit einer Fliesstapete tapeziert und hell gestrichen. Gegebenenfalls sind die glatt verputzten Wand- und Deckenflächen auch „nur“ mit einem Farbanstrich versehen. Bis zu einer Höhe von ca. 1 m sind die Wandflächen überwiegend mit weißlackierten Holzpaneelen ausgestattet. Ein schöner baualterstypischer Deckenstuck bzw. Hohlkehlen sind an den Decken der Zimmer überwiegend vorhanden.

**Balkone:** Die Wohnung verfügt zur Erschließungsstraße hin über einen kleinen Balkon. Eine gemauerte und verputzte Brüstung einer Höhe von ca. 90 cm ist als Absturzsicherung vorhanden. Als Bodenbelag ist eine Kunststoffbeschichtung vorhanden.

Nach Westen zum rückwärtigen Garten ist ein großzügiger Balkon aus einer auskragenden Betonplatte errichtet. Ein baualterstypisches Metallgittergeländer wurde als Absturzsicherung montiert. Eine dunkle Bodenfliese ist verlegt worden.

**Abstellraum:** Die Wohnung verfügt derzeit nicht über einen separaten Abstellraum außerhalb der Wohnung. Gemäß der 2. Änderung der Teilungserklärung ist der Wohnung unter den dort genannten Voraussetzungen gegebenenfalls im Kellergeschoss ein Abstellraum zur Verfügung zu stellen. Weitere Informationen liegen dem Sachverständigen diesbezüglich nicht vor. Eine Gewähr kann nicht übernommen werden.

In der Wohnung ist ein schmaler Abstellraum vom Flur aus erreichbar. Ein Handwaschbecken wurde montiert.

**Sonstiges:** - Im rückwärtigen Balkonzimmer ist ein Kamin, eingefasst in einem dunklen Marmor, eingebaut worden. Die Funktionsfähigkeit wurde nicht geprüft.

**Gesamteindruck:** Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten, zeitgemäßen, hochwertig ausgestatteten Zustand und wurde, vermutlich vor kurzer Zeit, umfassend modernisiert. Ein baualterstypischer Grundriss ist vorhanden. Das Gemeinschaftseigentum macht einen überwiegend gepflegten Eindruck. Geringe Instandhaltungsmaßnahmen sind auszuführen. Die Vorderfassade war am Wertermittlungstichtag eingerüstet und wurde vermutlich modernisiert.

## **2.2. Außenanlagen**

Das Mehrfamilienhaus wurde ca. 5 m bis ca. 9 m von der östlich verlaufenden Erschließungsstraße entfernt errichtet, so dass ein Vorgarten vorhanden ist. Im südlichen Bereich des Vorgartens verläuft die mit Granitkatzensteinen befestigte Zufahrt zu der Kellergarage. Die Zuwegung zum Hauseingang verläuft im nördlichen Vorgartenbereich und ist ebenfalls mit Granitkatzensteinen befestigt. Eine Klingelanlage mit Posteinwurf befindet sich im Bereich der Zuwegung. Eine einfache Bepflanzung mit Büschen und Sträuchern sowie einer kleinen Rasenfläche ist vorhanden.

Der rückwärtige Grundstücksbereich ist überwiegend mit einem unterirdischen Schwimmbad bebaut. Auf dem Dach des Schwimmbades sind eine Rasenfläche und einige Büsche vorhanden. Die seitlichen Grundstückseinfassungen bestehen aus einer Hecke und entlang der nördlichen Grundstücksgrenze aus einem hölzernen Sichtschutzzaun.

## **2.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Gemäß § 8 Absatz 3 ImmoWertV sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem Grundstücksmarkt Üblichen abweichen. Hierbei handelt es sich im Allgemeinen um besondere Ertragsverhältnisse oder um vorhandene Baumängel und Bauschäden.

Der Sachverständige konnte anlässlich der Besichtigung des Gemeinschaftseigentums keine Mängel feststellen. Der Sachverständige macht an dieser Stelle darauf aufmerksam, dass nur ein sehr geringer Teil des Gemeinschaftseigentums besichtigt werden konnte.

Protokolle einer Wohnungseigentümerversammlung liegen dem Sachverständigen nicht vor. Hinweise auf etwaige beschlossene Maßnahmen sind nicht bekannt.

- Leichte Risse im Putz der Rückfassade wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung festgestellt. Eine Berücksichtigung ist im Rahmen der Wertermittlung nicht notwendig, da diese Risse im Rahmen der laufenden Bewirtschaftung beseitigt werden können.
- Die Heizung des Mehrfamilienhauses ist eine ältere Ölzentralheizung, vermutlich aus der Mitte der 1990iger Jahre. Vermutlich ist eine Funktionsfähigkeit noch gegeben. Auf Grund der politischen Vorgaben bzw. Gesetzgebung ist die verbleibende Nutzungsdauer der Ölheizung derzeit eingeschränkt.

Da sich das Mehrfamilienhaus im Gebiet der Fernwärmeversorgung befindet, ist zumindest ein Wechsel auf die Beheizung durch Fernwärme möglich. Die technischen Voraussetzungen im Haus müssen durch die Wohnungseigentümer geschaffen werden. Wann ein

Anschluss an die Fernwärmeversorgung möglich ist, kann der Sachverständige nicht beurteilen. Die Kosten werden insgesamt auf € 50.000,00 geschätzt. Der Anteil des Bewertungsobjektes beträgt entsprechend der Miteigentumsanteile ca. € 10.000,00. Eine Gewähr kann der Sachverständige diesbezüglich jedoch nicht übernehmen.

- Informationen zum Stand der Sanierung der Vorderfassade liegen dem Sachverständigen nicht vor. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass diesbezüglich noch Restarbeiten auszuführen sind, die zu einer Kostenbeteiligung des Bewertungsobjektes führen können.

Im Sondereigentum (Eigentumswohnung Nr. 2) wurde kein Instandsetzungs- oder Modernisierungsbedarf festgestellt. Die Wohnung wurde vor Kurzem umfangreich modernisiert. Die Arbeiten sind weitestgehend abgeschlossen.

Allerdings sind die Eigentumswohnung Nr. 2 und Nr. 3 am Wertermittlungsstichtag durch eine innenlaufende Treppe verbunden. Der Deckenbereich wurde entsprechend geöffnet. Da im Rahmen dieser Wertermittlung von einer getrennten Bewertung der Eigentumswohnung Nr. 2 auftragsgemäß ausgegangen werden soll, muss der Rückbau der Wohnungsverbindung berücksichtigt werden. Die vorhandene Treppe ist zu demontieren und die Geschosdecke in diesem Bereich zwischen 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss wieder fachgerecht geschlossen werden. Der Sachverständige schätzt diese Kosten mit rd. € 20.000,00.

Insgesamt werden somit Kosten in Höhe von € 30.000,00 für die Maßnahmen im Sonder- und Gemeinschaftseigentum im Rahmen der Wertermittlung als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt. Dieser Kostenansatz kann als zu hoch, zu niedrig oder für den Umfang der auszuführenden Arbeiten als angemessen angesehen werden. Eine Gewähr kann der Sachverständige diesbezüglich nicht übernehmen.

#### **2.4. Ermittlung der Wohnfläche**

In der Teilungserklärung ist die Wohn- / Nutzfläche des Bewertungsobjektes mit ca. 144 m<sup>2</sup> angegeben. Eine offizielle Wohnflächenberechnung eines Architekten gemäß DIN liegt dem Sachverständigen nicht vor. Der Sachverständige hat die nachstehende Flächenaufteilung anlässlich der Ortsbesichtigung durch ein überschlägiges Aufmaß (keine Wohnflächenberechnung) überprüft und keine wertbeeinflussenden Abweichungen festgestellt. Die Aufteilung der Wohnfläche ist gemäß dem überschlägigen Aufmaß wie folgt:

Feldbrunnenstraße 5, 20148 Hamburg, ETW 2

Wohnzimmer	ca.	24,98 m <sup>2</sup>
Balkon	ca.	6,75 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	ca.	25,57 m <sup>2</sup>
Flur 1	ca.	9,93 m <sup>2</sup>
Flur 2	ca.	8,76 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca.	5,40 m <sup>2</sup>
Vorraum	ca.	1,63 m <sup>2</sup>
Bad / WC	ca.	5,87 m <sup>2</sup>
Küche	ca.	27,45 m <sup>2</sup>
Zimmer	ca.	26,16 m <sup>2</sup>
Balkon	ca.	3,88 m <sup>2</sup>
Gesamt	ca.	<u>146,38 m<sup>2</sup></u>

Da bei diesem überschlägigen Aufmaß Messungenauigkeiten vorhanden sein können, wird im Rahmen der Wertermittlung somit von einer Wohnfläche von ca. 144 m<sup>2</sup>, gemäß den Angaben der Teilungserklärung, ausgegangen. Eine Gewähr kann der Sachverständige diesbezüglich nicht übernehmen.

**2.5. Bewirtschaftungskosten**

Für den Erwerber einer Eigentumswohnung ist es, im Rahmen seiner Kaufentscheidung von erheblicher Bedeutung, die Höhe der laufenden Bewirtschaftungskosten zu erfahren. Aus diesem Grund ist es die Aufgabe des Sachverständigen im Rahmen des Verkehrswertgutachtens auf die Höhe der Bewirtschaftungskosten hinzuweisen und gegebenenfalls Auswirkungen auf den Verkehrswert zu untersuchen.

Aussagegemäß ist kein externer Verwalter bestellt. Eine Gewähr kann der Sachverständige diesbezüglich nicht übernehmen. Informationen über die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten liegen dem Sachverständigen nicht vor. Ebenfalls muss davon ausgegangen werden, dass keine Instandhaltungsrücklage angesammelt wurde. Hinweise für die entsprechenden Umlageschlüssel der Kostenverteilung liegen dem Sachverständigen nicht vor. Üblicherweise sollte hier eine, soweit möglich, Abrechnung des jeweiligen tatsächlichen Verbrauches erfolgen.

Üblicherweise wird die Abrechnung der einzelnen Kostenpositionen nach den folgenden Verteilerschlüsseln vorgenommen.

- Die Verwaltungskosten werden nach der Anzahl der Wohneinheiten abgerechnet.
- Die Heizkosten werden individuell mit einer Einzelabrechnung verbrauchsabhängig abgerechnet.

- Alle weiteren Kosten werden nach den Miteigentumsanteilen der Wohnungen abgerechnet.

Eine Gewähr kann der Sachverständige diesbezüglich jedoch nicht übernehmen.

Eine Aussage über die Höhe der laufenden Kosten kann somit nicht gemacht werden. Diese sind erfahrungsgemäß auch von der Intensität der Nutzung abhängig. Aus unverbindlichen Erfahrungswerten betragen die Heizkosten ca. € 1,20 / m<sup>2</sup> Wohnfläche und die Betriebskosten ca. € 1,80 / m<sup>2</sup> Wohnfläche. Eine Verwaltergebühr in Höhe von monatlich ca. € 75,00 je Wohnung ist nach Ansicht des Sachverständigen angemessen. Aufgrund des Gebäudealters und des Instandhaltungszustandes der Immobilie sollten Instandhaltungskosten in Höhe von rd. € 11,00 / m<sup>2</sup> jährlich, somit anteilig € 1.584,00 angespart werden. Die nachstehende Aufstellung gibt eine Übersicht über die Positionen des Wohngeldes:

Kosten	m <sup>2</sup>	€ / m <sup>2</sup>	Betrag
Betriebskosten	144,00	1,80 €	259,20 €
Heizkosten	144,00	1,20 €	172,80 €
Verwaltergebühr			75,00 €
Instandhaltung p.a.	144,00	11,00 €	132,00 €
Gesamt			<u>639,00 €</u>

Insgesamt **könnte** das monatliche Wohngeld rd. € 639,00 betragen. Eine Gewähr hierfür kann vom Sachverständigen nicht übernommen werden.

### **3.0. Wertermittlung**

#### Anmerkungen des Sachverständigen:

Der Sachverständige macht darauf aufmerksam, dass im Rahmen einer Ortsbesichtigung zur Feststellung des Verkehrswertes üblicherweise keine bautechnischen Untersuchungen vorgenommen werden und es sich insoweit nicht um ein Bausubstanzgutachten handelt. Darüber hinaus ist festzustellen, dass Bauvorlagenbeschreibungen, zum Beispiel aus Gründen des Gebäudealters, nicht vollständig vorliegen bzw. nur allgemeinen Charakter haben.

Es wurden vom Sachverständigen keine Untersuchungen:

- zur Standsicherheit des Gebäudes
- zum Schall- und Wärmeschutz
- bezüglich eines Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge in Holz- und Mauerwerksteilen

- zu schadstoffbelasteten Baustoffen (Stichwort: Bleileitungen, Asbeststaub, Formaldehyd) bzw. Bodenverunreinigungen
- zur Einhaltung der gesetzlichen brandschutzrechtlichen Auflagen
- zur Umsetzung der Auflagen aus der Baugenehmigung zur tatsächlich vorhandenen Bebauung

vorgenommen, da diese den Umfang einer Grundstückswertermittlung sprengen würden. Auch sind diese Untersuchungen, begründet durch die geforderte Qualifikation, den Bausachverständigen anderer Fachdisziplinen bzw. Spezialinstituten vorbehalten.

Die Ausführungen in Abschnitt 2 dieses Gutachtens müssen nicht vollständig sein und in allen Positionen der tatsächlichen Ausführung entsprechen.

Die Berechnungen wurden mit der Software „Microsoft Excel“ durchgeführt. Geringfügige Rundungsdifferenzen sind möglich.

### **3.1. Auswahl der Wertermittlungsverfahren**

Gemäß § 6 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 01. Januar 2022) ist für die Verkehrswertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26), einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40ff i.V. mit §§ 13 ff), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Dabei ist das Verfahren nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles auszuwählen. Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens ist zu begründen.

Auf dem Grundstücksteilmarkt für Eigentumswohnungen hat sich der Vergleichswert, definiert im Maßstab „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“, als der absolut wesentliche Einflussfaktor für die Preisbildung herausgestellt. Insofern soll der Verkehrswert des Bewertungsobjekts im Vergleichswertverfahren, gemäß §§ 24-26 ImmoWertV, also durch Preisvergleich mit ähnlichen, d.h. annähernd vergleichbaren Objekten ermittelt werden.

In der Wertermittlungspraxis wird häufig die Auffassung vertreten, die Verkehrswertermittlung auch im Rahmen des Sachwert- oder des Ertragswertverfahrens durchführen zu können. Dieser Auffassung schließt sich der Sachverständige nur mit Einschränkungen an, da:

- die Bestimmung des anteiligen Boden- und Bauwertes des Bewertungsobjektes aus dem jeweiligen Gesamtwert in der Regel prozentual erfolgt. Dieses Vorgehen muss mit Unsicherheiten behaftet sein, da der genaue Wertanteil nicht exakt bekannt ist und

üblicherweise die Anwendung von nicht belegbaren Erfahrungswerten (z.B. Bodenwertanteil pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, Herstellungskosten pro m<sup>2</sup> Wohnfläche oder ideelle m<sup>3</sup> - Anteile aus dem Ausbauverhältnis) erfordert.

- die Boden- und Bauwertermittlung aus dem Gesamtwert über den Miteigentumsanteil lt. Teilungserklärung wenig sachgerecht ist, da dieser Miteigentumsanteil normalerweise allein nach dem Verhältnis der Wohnflächen zueinander bestimmt ist und sonstige Einflussfaktoren (z.B. abweichende Anteile an Gemeinschaftseinrichtungen, Wertunterschiede durch abweichende Geschosslagen) unbeachtet bleiben.
- Eigentumswohnungen üblicherweise zur Eigennutzung erworben werden. Insofern kann das Ertragswertverfahren - ähnlich wie bei Einfamilienhäusern - nicht für den normalen Bewertungsfall geeignet sein, sondern nur eine unterstützende Funktion im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung haben. Ausnahmen, wie zum Beispiel im anlageorientierten sozialen Wohnungsbau oder bei Ferienwohnungen, sind möglich. Hier wäre das Ertragswertverfahren vorzuziehen.

### **3.2. Bewertung des Grund und Bodens**

#### **3.2.1. Vergleichswertorientierter Ansatz**

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 2 besitzt einen Miteigentumsanteil von 2.099 / 10.000 stiel an dem Flurstück Nr. 1006. Rein rechnerisch könnte aus dem Bodenwert des gesamten Grundstücks somit der anteilige Bodenwert des Bewertungsobjektes ermittelt werden.

Auf dem Grundstücksmarkt werden Eigentumswohnungen jedoch nicht nach Teilwerten für Sonder- und Gemeinschaftseigentum bewertet, sondern insgesamt nach dem Maßstab € / m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum ist hierin berücksichtigt. Insofern ist auf die eigenständige Wertermittlung des Grund und Bodens zu verzichten, wenn der Verkehrswert des Bewertungsobjekts vorwiegend vergleichswertorientiert ist.

#### **3.2.2. Ertragswertorientierter Ansatz**

In bestimmten, oben genannten Fällen hat der Ertragswert des Wohnungseigentums eine unterstützende Funktion für den zu ermittelnden Verkehrswert. Auch kann eine Plausibilitätskontrolle sinnvoll sein. Im vorliegenden Bewertungsfall erscheint eine Plausibilitätskontrolle sinnvoll zu sein, da aufgrund der Konzeption der Wohnungseigentumsanlage auch durchaus eine Investition als Kapitalanlage in Betracht kommen kann. Eine Ertragswertermittlung wird somit durchgeführt.

#### **4.0. Vergleichswertverfahren**

In den nachstehenden Abschnitten erfolgt eine Bewertung der Eigentumswohnung nach dem Vergleichswertverfahren.

#### **4.1. Allgemeine Aussagen**

Auf dem Grundstücksteilmarkt für Eigentumswohnungen wird der Wert einer Eigentumswohnung durch nachstehende Faktoren wesentlich beeinflusst:

- Baujahr
- Ausstattung
- Wohnungsgröße
- Wohn- und Verkehrslage

Die Wohn- und Verkehrslage stellt von den vorgenannten Punkten das überragende, also wichtigste Kriterium da. Ferner hat die Lage der Wohnung innerhalb des Hauses, die Größe der Wohnanlage und sonstige Faktoren (z.B. vorhandene Sondernutzungsrechte, Ausstattung des Gemeinschaftseigentums, Höhe der Bewirtschaftungskosten, Höhe der Instandhaltungsrücklage) wertbestimmenden Einfluss.

Bei sachgerechter Anwendung des Vergleichswertverfahrens darf der Vergleichswert nur aus Kaufpreisen veräußerter Eigentumswohnungen gebildet werden, die ein hohes Maß an Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt haben. So ist es selbstverständlich, dass z.B. Neubauwohnungen nicht mit unsanierten Altbauwohnungen und große Wohnungen nicht mit wesentlich kleineren Wohnungen verglichen werden dürfen.

Dem zufolge ist die Vergleichswertermittlung aus den gezahlten Kaufpreisen solcher Objekte vorzunehmen, die bezugsnah zum Bewertungsstichtag veräußert wurden, eine annähernd gleiche Ausstattung und Wohnungsgröße besitzen und in den inneren und äußeren Lagefaktoren weitgehend übereinstimmen. Die geforderte Übereinstimmung in den wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmalen ist naturgemäß bei den Vergleichsobjekten gegeben, die aus der Gesamtanlage selbst stammen.

Die Vielzahl der wertbeeinflussenden Merkmale erfordert eine entsprechend hohe Anzahl von bekannten Kaufpreisen für vergleichbare Objekte. Diese Vergleichswerte sollten innerhalb der Gesamtanlage des Bewertungsobjektes oder umliegender Wohnungseigentumsanlagen bekannt geworden sein, auch wenn die zeitliche Nähe zum Wertermittlungsstichtag nicht unbedingt gegeben ist. Nach Auffassung des Sachverständigen ist es sinnvoller, Vergleichspreise aus der Nachbarschaft des Bewertungsobjektes zu berücksichtigen und eine zeitliche

Wertanpassung vorzunehmen, als eine Ausdehnung des Einzugsbereiches, da hierdurch Unsicherheiten bezüglich der Ausstattung, Beschaffenheit und Unterhaltungszustandes der Vergleichswertobjekte entstehen können.

#### **4.2. Vergleichswertverfahren für das Bewertungsobjekt**

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung für die Eigentumswohnung werden die Vergleichskaufpreisangaben aus dem Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und die Vergleichskaufpreisangaben aus dem Immobilienpreisspiegel des Immobilienverbandes Deutschland (IVD) berücksichtigt.

Gemäß den Angaben des Grundstücksmarktberichtes des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg 2023 wurden folgende Vergleichskaufpreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche für Eigentumswohnungen aufgrund von aktuellen Verkäufen im Jahr 2022 veröffentlicht:

- Bei einem Baujahr bis 1919 liegt der Mittelwert für eine frei lieferbare Wohnung in einer bevorzugten Ortslage (hierin ist das Bewertungsobjekt gemäß der Lageklassendefinition des Gutachterausschusses einzuordnen) bei € 10.006,00 / m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Höchstwert beträgt hiernach € 19.578,00 / m<sup>2</sup> Wohnfläche, der Minimalwert beträgt € 5.000,00 / m<sup>2</sup> Wohnfläche.

In der Stadtteilübersicht wurden für den Stadtteil Rotherbaum mittlere Kaufpreise in Höhe von € 11.372,00 / m<sup>2</sup> Wohnfläche, unabhängig vom Baujahr des Bewertungsobjektes, ermittelt. Insgesamt wurden im Berichtszeitraum 144 Eigentumswohnungen im Stadtteil Rotherbaum verkauft.

Bezogen auf das Bewertungsobjekt sind folgende Einflüsse zu berücksichtigen:

- Die Stadtteillage ist als überdurchschnittlich nachgefragt anzusehen.
- Die Wohnung weist mit 3 Zimmern und 2 Balkonen sowie einer Größe von ca. 144 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine großzügige, repräsentative Grundrissgestaltung auf.
- Die Baualtersklasse ist auf Grund der Großzügigkeit des Grundrisses, der Deckenhöhe sowie der Jugendstilelemente als außerordentlich beliebt und stark nachgefragt anzusehen.
- Das Bewertungsobjekt wurde vor Kurzem aufwändig saniert und modernisiert. Eine hochwertige Ausstattung ist vorhanden.
- Der Gesamteindruck des Mehrfamilienhauses ist überwiegend als gepflegt und, mit Ausnahme der Heizungsanlage, als modernisiert anzusehen. Informationen zum Zustand der Vorderfassade sind jedoch nicht möglich.

- Informationen über die Höhe des Wohngeldes bzw. der laufenden Bewirtschaftungskosten liegen nicht vor. Eine Instandhaltungsrücklage ist vermutlich nicht angesammelt worden.

Gemäß der Formel des Gutachterausschusses für die Vergleichswertberechnung von Eigentumswohnungen (Siehe Immobilienmarktbericht 2023 S. 169 ff), in der die Lage, das Baujahr, die Wohnungsgröße und den Modernisierungsgrad des Bewertungsobjektes berücksichtigt werden, ergibt sich ein Vergleichswert in Höhe von € 11.244,57 / m<sup>2</sup> Wohnfläche zum Stichtag 1. Januar 2023 für eine frei lieferbare Eigentumswohnung. Die Berechnung ist in der Anlage des Gutachtens beigefügt. Die Daten der Formel beruhen auf den Verkaufsdaten des Jahres 2022. Bis zum Wertermittlungsstichtag ist es nach Kenntnis des Sachverständigen durch die politische Entwicklung, den Anstieg der Energiepreise und Lebenshaltungskosten sowie den deutlichen Anstieg des Zinsniveaus zu einer Reduzierung der Immobilienpreise auf dem Hamburger Immobilienmarkt gekommen. Der Sachverständige geht diesbezüglich von einer Reduzierung von 5 Prozent aus und berücksichtigt dies bei dem o.g. Vergleichswert.

Die Berechnung des Vergleichswertes ist somit wie folgt:

Wohnfläche der Wohnung 144 m <sup>2</sup> x € 11.244,57 / m <sup>2</sup> x 0,95 = rd.	€ 1.538.000,00
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	€ <u>30.000,00</u>
Ergebnis Vergleichswert	<u>€ 1.508.000,00</u>

Der Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 2, Feldbrunnenstraße 5, 20148 Hamburg-Rotherbaum wird somit mit rd. € 1.500.000,00 ermittelt.

Der vorstehend ermittelte Vergleichswert wird im Rahmen einer Plausibilitätskontrolle anhand der nachstehenden Vergleichskaufpreisangaben des IVD Preisspiegels überprüft.

Jahr	Kaufpreise in € / m <sup>2</sup>				Index in % für den Wohnwert bezogen auf das Basisjahr 2018			
	für eine 80 m <sup>2</sup> große bezugsfreie ETW 3 Zimmer in folgender Wohnwert							
	einfach	mittel	gut	sehr gut	einfach	mittel	gut	sehr gut
2012/2013	1.350,00	1.750,00	2.400,00	3.600,00	66	60	62	63
2013/2014	1.450,00	1.900,00	2.600,00	4.000,00	71	66	67	70
2014/2015	1.550,00	2.100,00	2.900,00	4.300,00	76	72	74	75
2015/2016	1.650,00	2.300,00	3.000,00	4.500,00	80	79	77	79
2016/2017	1.850,00	2.500,00	3.400,00	5.000,00	90	86	87	88
2017/2018	1.950,00	2.700,00	3.600,00	5.400,00	95	93	92	95
2018/2019	2.050,00	2.900,00	3.900,00	5.700,00	100	100	100	100
2019/2020	2.250,00	3.200,00	4.200,00	6.000,00	110	110	108	105
2020/2021	2.400,00	3.450,00	4.500,00	6.600,00	117	119	115	116
2021/2022	2.700,00	3.900,00	4.950,00	7.300,00	132	134	127	128
2022/2023	3.158,00	4.238,00	5.434,00	8.096,00	154	146	139	142

Hiernach wird für einen sehr guten Wohnwert in Hamburg ein Kaufpreis von durchschnittlich € 8.096,00 / m<sup>2</sup> Wohnfläche ermittelt. Der Wohnwert des Bewertungsobjektes wird durch den Sachverständigen als ein sehr guter Wohnwert eingeordnet. Auf Grund der Ortslage, der Wohnungsgröße, dem repräsentativen Grundriss und der hochwertigen Ausstattung ist ein Wert, deutlich über dem Durchschnittswert, angemessen.

Der ermittelte Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 2, Feldbrunnenstraße 5, 20148 Hamburg-Rotherbaum von rd. € 1.500.000,00 wird somit als bestätigt angesehen und als Vergleichswert für eine frei lieferbare Eigentumswohnung angesetzt.

### **5.0. Ertragswertverfahren**

Die zu beurteilende Wohnung ist sowohl nach der äußeren und der inneren Lage als auch nach der Gebäudestruktur eher eine Wohnung die für eine Eigennutzung vorgesehen ist. Dennoch soll zusätzlich, aus Plausibilitätsgründen, der Ertragswert der Wohnung berechnet werden. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, insbesondere der Gebäude, getrennt von dem Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV zu ermitteln.

### **5.1. Allgemeine Aussagen**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus der Immobilie, insbesondere die Nettokaltmieten einschließlich Vergütungen (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV). Alle Erträge aus der Wohnungsmiete sind als Einnahmen zu bezeichnen.

Die vorhandene Ertragssituation darf nicht ungeprüft in das Wertermittlungsverfahren eingeführt werden. Weichen die gezahlten Mieten von den üblicherweise und auf Dauer erzielbaren Einnahmen nach unten oder nach oben ab, ist die Mietzinsdifferenz in der auf den Anpassungs- oder den Vertragszeitraum kapitalisierten Form, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Sofern für die ausgeübte Nutzung keine Entgelte gezahlt werden, sind die marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Die Bewirtschaftungskosten gliedern sich auf in:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis
- Betriebskosten

Die reinen Betriebskosten, also die Kosten, die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Bewertungsobjektes sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen, sind nicht zu berücksichtigen, da diese wegen der Möglichkeit der Umlage auf die Mieter lediglich durchlaufende Positionen darstellen (§ 32 Abs. 3 ImmoWertV).

Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch die angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt (Bodenwert-Verzinsung § 28 ImmoWertV). Der um diesen Betrag verminderte Reinertrag ist mit dem jeweiligen Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes zu kapitalisieren (§§ 33-34 ImmoWertV). Maßgebend ist derjenige Vervielfältiger, der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt.

## **5.2. Bestimmung der Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen, unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Bezüglich der Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer ist anzumerken, dass das Mehrfamilienhaus, in dem sich das Bewertungsobjekt, befindet ca. im Jahr 1896 im baulichen Ursprung errichtet wurde und somit ein Baualter von ca. 127 Jahren hat. Die Gesamtnutzungsdauer ist üblicherweise mit 80 Jahren anzusetzen, womit die Restnutzungsdauer lange abgelaufen wäre.

Entscheidend ist jedoch nicht die rechnerische Restnutzungsdauer, sondern die noch verbleibende wirtschaftliche Nutzungsdauer. Unter Berücksichtigung der bereits durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und der nachgefragten Ortslage ist der Sachverständige der Ansicht, dass die wirtschaftliche und substanzielle Restnutzungsdauer für die Wohnung bzw. das Gebäude noch mindestens ca. 50 Jahre beträgt.

### **5.3. Berechnung des Rohertrages**

Das Bewertungsobjekt, die Eigentumswohnung Nr. 2 wird durch den Eigentümer genutzt. Der Ansatz des marktüblichen Rohertrages erfolgt daher kalkulatorisch.

Für die Berechnung des Rohertrags muss der ortsübliche und marktüblich erzielbare Mietpreis angesetzt werden.

Maßgeblich im Rahmen des Ertragswertverfahrens ist der marktübliche Mietertrag und nicht die ortsübliche Miete gemäß dem Hamburger Mietenspiegel.

Für die Ermittlung des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrages sollen als Ansatz die Mietwerte aus dem Hamburger Mietenspiegel (Stand 2021) Anwendung finden. Eine Überprüfung erfolgt durch Nachfrage bei Hauseigentümern, Hamburger IVD-Maklern und Hausverwaltungsunternehmen, die in diesem Bereich Vermietungen durchführen.

Gemäß Wohnlagenverzeichnis des Amtes für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung ist die Feldbrunnenstraße im Bereich des Bewertungsobjektes als gute Wohnlage eingestuft.

Der Hamburger Mietenspiegel 2021 weist bei Wohnungen in einer guten Wohnlage (gemäß Wohnlagenverzeichnis) mit einem Baujahr bis 31. Dezember 1918, bei einer Wohnungsgröße ab 131 m<sup>2</sup> einen ortsüblichen Mietwert (Mittelwert) von € 11,64 / m<sup>2</sup> Wohnfläche bei einer Bandbreite zwischen € 9,25 / m<sup>2</sup> Wohnfläche und € 14,34 / m<sup>2</sup> Wohnfläche (Mietenspiegelfeld C 9) aus.

Der vorstehend genannte Mittelwert des Mietenspiegels ist, gemäß der Marktkenntnis des Sachverständigen und der Aussage der vorgenannten Quellen, aufgrund der Ortslage, der Gesamtkonzeption der Wohnanlage, der Wohnungsgröße, der Lage im 1. Obergeschoss, der durchgeführten hochwertigen Modernisierung und der Ausstattung mit zwei Balkonen als zu gering anzusehen.

Gemäß Aussage der vorgenannten Quellen ist von einem marktüblichen Mietertrag von € 18,00 / m<sup>2</sup> - Wohnfläche für die Wohnung auszugehen.

Der vorstehend genannte Mietwert entspricht in etwa dem Mietwert aus den Nutzungen von vergleichbaren Immobilien, die dem Sachverständigen aus der Gutachtenerstellung bekannt sind. Aus diesem Grund werden die angegebenen Miethöhen als marktüblich erzielbar angesehen und im Rahmen der Wertermittlung verwendet.

#### **Ermittlung des monatlichen Rohertrages**

##### **Feldbrunnenstraße 5, 20148 Hamburg, Eigentumswohnung Nr. 2**

Lage	m <sup>2</sup>	nettokalt	Istbetrag €/ m <sup>2</sup>	Mittelwert Mietenspiegel	marktüblicher Betrag €/ m <sup>2</sup>	nettokalt
1. Obergeschoss	144,00	nicht vermietet		11,64 €	18,00 €	2.592,00 €
						<u>2.592,00 €</u>

Der Sachverständige ermittelt somit einen marktüblich erzielbaren monatlichen Rohertrag in Höhe von rd. **€ 2.592,00** für das Bewertungsobjekt.

#### **5.4. Bestimmung der Bewirtschaftungskosten**

Die Verwaltungskosten (§ 32 Abs. 2 ImmoWertV) sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, Kosten der Aufsicht und die Kosten für die gesetzlichen und freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung. Beim Wertermittlungsobjekt werden die Verwaltungskosten für die WEG - Verwaltung für das Bewertungsobjekt, Eigentumswohnung Nr. 2 gemäß der vorgenommenen Kalkulation mit € 900,00 p.a. berechnet. Die Kosten der Sondereigentumsverwaltung werden pauschal mit rd. € 100,00 p.a. angesetzt. Insgesamt werden hier somit Verwaltungskosten in Höhe von rd. € 1.000,00 p.a. kalkuliert.

Die Instandhaltungskosten (§ 32 Abs. 3 ImmoWertV) sind die Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Der Ansatz der Instandhaltungskosten dient auch zur Deckung der Aufwendungen von Instandhaltungskosten, nicht jedoch der Kosten von Baumaßnahmen, soweit durch sie eine Modernisierung vorgenommen oder Wohnraum neu geschaffen wird.

Die Instandhaltungskosten sind die größte Kostenposition innerhalb der Bewirtschaftungskosten. Da die Instandhaltungskosten jedes Jahr in einer unterschiedlichen Höhe anfallen, Gründe sind hierfür: das Gebäudealter, die Art der Nutzung, die vorhandene Ausstattung und die Restnutzungsdauer, können pauschale Ansätze nicht angewendet werden. Die Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) gibt in § 28 Beträge zwischen € 7,10 / m<sup>2</sup> Wohnfläche bis € 11,50 / m<sup>2</sup> Wohnfläche als Orientierungswerte für die Instandhaltungskosten im sozialen Wohnungsbau an. Je älter die Immobilie, desto höher der Ansatz an Instandhaltungskosten.

Das Gebäude der Wohnungseigentumsanlage ist ca. 127 Jahre alt, sodass laufend Instandhaltungsaufwendungen notwendig sind. Unter Berücksichtigung des Gebäudealters, der durchgeführten Modernisierungen und des Instandhaltungszustandes der Immobilie werden die Instandhaltungskosten mit ca. 5,3 % p.a. des Rohertrages berechnet. Dieses entspricht einem anteiligen Instandhaltungsaufwand von rund € 11,50 / m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Jahr für die für die Eigentumswohnung Nr. 2 auf dem Grundstück Feldbrunnenstraße 5, 20148 Hamburg.

Das Mietausfallwagnis (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV) ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder das Leerstehen von Räumen, die zur Vermietung bestimmt sind, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer etwaigen Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Das Mietausfallwagnis wird aufgrund der Ortslage, der Geschosslage, der Wohnungsgröße mit 3 Zimmern und der hieraus resultierenden Mieternachfrage mit 2 % p.a. des Rohertrages berechnet.

#### **5.5. Ermittlung des Liegenschaftszinses**

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze mit denen Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträge ermittelt (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV).

Nach § 193 BauGB sind die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Verbindung mit § 21 der ImmoWertV gehalten, gemäß oben genannter Verfahrensweise, Liegenschaftszinssätze zu ermitteln und zu veröffentlichen.

Des Weiteren empfiehlt die Fachliteratur in der Abhängigkeit von der Nutzungsart folgende Liegenschaftszinssätze:

- |  |               |
|--|---------------|
| • Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke   | 2,0 % - 3,5 % |
| • Reine Mietwohngrundstücke  | 4,0 % - 5,0 % |
| • gemischt genutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Mietanteil am Rohertrag von bis zu 50 Prozent | 4,5 % - 5,5 % |
| • gewerblich genutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Mietanteil am Rohertrag über 50 Prozent     | 5,0 % - 6,0 % |
| • Geschäftsgrundstücke ( je nach Größe der Gemeinde )  | 5,5 % - 7,5 % |
| • Lagerhallen  | 6,0 % - 7,0 % |

- Fabrikationshallen 6,5 % - 8,0 %

Bei der Anwendung von den genannten Liegenschaftszinssätzen sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Der Liegenschaftszinssatz ist um 0,5 bis 1,0 Prozentpunkte zu vermindern, wenn die Lage des Objektes besonders gut ist und seine Nutzung ein besonders geringes wirtschaftliches Risiko aufweist. Umgekehrt ist der Liegenschaftszinssatz um 0,5 bis 1,0 Prozentpunkte zu erhöhen, wenn das Objekt in besonders schlechter Lage gelegen ist und ein erhöhtes wirtschaftliches Risiko aufweist.
- Ländliche Belegenheitsgebiete weisen gegenüber Städten und Ballungszentren höhere Liegenschaftszinssätze auf.
- Der Liegenschaftszinssatz wächst mit zunehmender Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjektes.
- Eine Verminderung des Liegenschaftszinssatzes führt zu einer Erhöhung des Ertragswertes und umgekehrt.

Der Liegenschaftszins ist, ausgehend von einer Eigentumswohnung und unter Berücksichtigung der konzeptionellen Besonderheiten des Bewertungsobjektes sowie aufgrund der Restnutzungsdauer, mit 3,0 % anzusetzen.

Dieser entspricht einerseits dem tatsächlichen Zins aus vergleichbaren Verkaufsfällen (Verkauf aller Eigentumswohnungen als Renditeobjekte in vermietetem Zustand an Investoren) und andererseits der Plausibilität, wenn man bedenkt, dass

- der Liegenschaftszins für aufgeteilte Mehrfamilienhäuser zwischen 0,25 und 0,75 unterhalb sonst vergleichbarer, nicht aufgeteilter Objekte (wegen höherer Kaufpreise bei unveränderter Miete) liegt, diese liegen zwischen 4 % und 5 %
- der Liegenschaftszins bei Aufteilung einer Gesamtwohnanlage sich den Zinssätzen für Ein- / Zweifamilienhäuser (3 % bis 3,5 %) annähert.

#### **5.6. Ermittlung des Barwertfaktors**

Der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts verminderte Reinertrag ist mit dem sich ergebenden Barwertfaktor zu kapitalisieren. Maßgeblich ist derjenige Barwertfaktor, der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt.

Anhand der Restnutzungsdauer von 50 Jahren ergibt sich für das Bewertungsobjekt folgender Barwertfaktor, gemäß § 34 Absatz 2 ImmoWertV, bei einem Liegenschaftszinssatz von

3,0 % = 25,73. Der Vervielfältiger berücksichtigt bereits die Absetzung für Alter, sodass diese nicht besonders anzusetzen ist.

### **5.7. Ermittlung des Bodenwertanteils**

Nach §§ 6 ff der Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Bewertungsobjektes die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Wertermittlungstichtag ist im vorliegenden Fall der 10. Juli 2023, der Tag der 2. Ortsbesichtigung. Dies gilt auch für den Zustand des Grundstückes, der sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage bestimmt. Hierzu gehören insbesondere:

Hierzu gehören insbesondere

- der Entwicklungszustand der Liegenschaft
- die Art und das Maß der baulichen Nutzung
- die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen
- der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand
- die sonstige Beschaffenheit einschließlich der Lagemerkmale

Für die Bodenwertermittlung ist vorrangig das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) anzuwenden. Bei diesem Verfahren werden Kaufpreise solcher Grundstücke herangezogen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (§ 3 und § 5 ImmoWertV). Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Die ImmoWertV lässt nach § 40 Abs. 2 die Ermittlung des Bodenwertes neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch gemäß §§ 13 ff ImmoWertV ermittelte Bodenrichtwerte zu. Allerdings müssen diese geeignet sein, d.h. entsprechend der örtlichen Verhältnisse nach Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. nach dem Erschließungszustand hinreichend bestimmt sein.

Das Bewertungsgrundstück weist eine Grundstücksgröße von ca. 453 m<sup>2</sup> auf. Der Miteigentumsanteil des Bewertungsobjektes am Grundstück beträgt 2.099 / 10.000 stel. Die Wohn- / Nutzfläche der Wohnungseigentümergeinschaft beträgt gemäß den vorliegenden Unterlagen insgesamt ca. 586 m<sup>2</sup>. Eine GFZ Berechnung ist in den zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht vorhanden. Der Sachverständige geht daher von der vorhandenen Wohn-/ Nutzfläche des Gebäudes aus und setzt einen pauschalen Zuschlag von 28 Prozent an, um die Geschossfläche (nach BauNVO 86) zu erhalten. Die so berechnete Geschoss-

fläche beträgt rd. 750 m<sup>2</sup>. Die bewertungsrelevante Geschossflächenzahl wird somit aus den vorstehend genannten Einflussfaktoren (750 m<sup>2</sup> : 453 m<sup>2</sup>) mit rd. GFZ 1,66 ermittelt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Freien und Hansestadt Hamburg hat für die Ortslage des Grundstücks der Wohnungseigentümergeinschaft in Rotherbaum den Bodenrichtwert in Höhe von rd. € 7.231,59 / m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bei einer GFZ (Geschossfläche : Grundstücksfläche) von 1,66 zum Wertermittlungsstichtag 1. Januar 2023 ermittelt. Dieser Bodenrichtwert wurde vom Gutachterausschuss auf die bauliche Auslastung des Grundstückes berechnet, sodass diesbezüglich eine weitere Anpassung nicht erforderlich ist. Allerdings ist auch hier die jüngste Entwicklung auf dem Immobilienmarkt nicht berücksichtigt. Wie bereits oben ausgeführt, nimmt der Sachverständige einen Abschlag von 5 Prozent auf den Bodenwert vor.

Der Bodenwert des Grundstücks Feldbrunnenstraße 5, 20148 Hamburg wird wie folgt ermittelt:

$$\text{Grundstücksfläche } 453 \text{ m}^2 \times \text{€ } 7.231,59 / \text{m}^2 \times 0,95 = \text{€ } 3.112.114,76$$

Der Bodenwertanteil für die Eigentumswohnung Nr. 2, Feldbrunnenstraße 5, 20148 Hamburg ergibt sich wie folgt:

$$\text{€ } 3.112.114,76 / 10.000 \times 2.099 = \text{€ } 653.232,89$$

Der Bodenwertanteil für die Eigentumswohnung Nr. 2, Feldbrunnenstraße 5, 20148 Hamburg beträgt folglich rd.

**€ 653.000,00**

### **5.8. Berechnung des Ertragswertes** **Feldbrunnenstraße 5, 20148 Hamburg, ETW Nr. 2**

Jahresrohertrag marktüblich	2.592,00 €	mtl.	p.a.	31.104 €
abzüglich nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:				
Verwaltungskosten				1.000 €
Instandhaltungskosten	€ 11,50 / m <sup>2</sup> bzw.	5,30% des Jahresrohertrags		1.649 €
Mietausfallwagnis		2% des Jahresrohertrags		<u>622 €</u>
Jahresreinertrag				27.833 €
abzüglich Bodenwertverzinsung	3,0%	653.000,00 €		19.590 €
Reinertrag der baulichen Anlage				8.243 €
Vervielfältiger bei 50 Jahren Restnutzungsdauer, 3,0 % Liegenschaftszins				25,73
Ertragswert der baulichen Anlage				212.103 €
zuzüglich Bodenwertanteil				<u>653.000 €</u>
vorläufiger Ertragswert				865.103 €
Marktanpassung				0 €
abz. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gemäß Abschnitt 2.3)				<u>30.000 €</u>
Ertragswert				835.103 €
		gerundet		<u><b>835.000 €</b></u>

Der Ertragswert für die Eigentumswohnung Nr. 2, Feldbrunnenstraße 5, 20148 Hamburg wird somit mit rd. € 835.000,00 ermittelt.

### **6.0. Verkehrswert**

Nach § 2 der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und der Zustand des Grundstücks zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag).

Nach § 6 der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren anzuwenden. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat hierzu ausgeführt: „Der Preis einer Sache muss nicht ihrem Wert entsprechen. Er richtet sich (...) nach Angebot und Nachfrage und wird jeweils zwischen Käufer und Verkäufer ausgehandelt. Marktpreis und objektiver Verkehrswert spielen keine entscheidende Rolle, vielmehr sind oft spekulative Momente (Kaufkraft, Geldwert, usw.) von erheblicher Bedeutung, häufig auch die persönlichen Vorstellungen und Wünsche des Kaufinteressenten.“ BGH, Urteil vom 25.10.1967 - VIII ZR 215/66.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Der Ertragswert hat üblicherweise nur eine ergänzende Funktion. Der Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 2, Feldbrunnenstraße 5, 20148 Hamburg wurde mit rd. € 1.500.000,00 ermittelt. Der Ertragswert wurde mit rd. € 835.000,00 ermittelt. Da alle wertbeeinflussenden Faktoren bei der Berechnung der Werte berücksichtigt wurden, ist eine Marktanpassung nicht vorzunehmen gewesen.

Da die über das Ertragswertverfahren durchgeführte Plausibilitätskontrolle einen geringeren Wert wie den errechneten Vergleichswert ergeben hat, sieht der Sachverständige den ermittelten Vergleichswert als bestätigt an. Dies insbesondere, da im Vergleichswert auch eine mögliche Eigennutzung berücksichtigt ist. Der Sachverständige hält daran fest, dass für das Bewertungsobjekt der Vergleichswert die geeignete Basis für die Ermittlung des Verkehrswertes ist. Die starke Differenz zwischen Vergleichs- und Ertragswert erklärt sich aus den Besonderheiten des Bewertungsobjektes. Als Kapitalanlage ist das Bewertungsobjekt nicht geeignet. Die Eigennutzung überwiegt bei der Wertbildung deutlich.

Weiterhin ist gemäß der ImmoWertV die Lage auf dem Grundstücksmarkt, also die Marktsituation des Bewertungsobjektes, zu berücksichtigen. Hierbei sind insbesondere die Grundstückslage, die vorhandene Bebauung und die allgemeine wirtschaftliche Situation auf dem Immobilienmarkt zu betrachten. Diese Kriterien sind im Rahmen des ermittelten Vergleichswertes bereits berücksichtigt, sodass keine Korrekturen größeren Ausmaßes notwendig sind.

Diese wären dann erforderlich, wenn

- die individuelle Lage des Bewertungsobjektes gegenüber der Durchschnittslage des Vergleichswertes wesentlich nach oben oder unten abweicht
- die Ausstattung der Wohnung wesentlich von der unterstellten Ausstattung abweicht
- die Bewirtschaftungskostensituation sich in besonderem Maße von üblichen Gegebenheiten positiv oder negativ unterscheidet
- der Unterhaltungszustand der Wohnung vernachlässigt ist und eines überdurchschnittlich hohen Instandsetzungsaufwandes bedarf
- das Gemeinschaftseigentum in der Pflege und Unterhaltung Anlass zu größeren Reparaturennotwendigkeiten gibt und dafür keine ausreichende Instandhaltungsrücklage zur Verfügung steht.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind alle bekannten Einflussfaktoren im Vergleichsverfahren berücksichtigt worden.

Sonstige Gründe für eine Anpassung des ermittelten Vergleichswertes liegen nicht vor.

Nach abschließender Überprüfung der Gesamtverhältnisse und unter Würdigung aller den Verkehrswert beeinflussenden Umstände in Verbindung mit dem Grundstücksmarkt zum Bewertungsstichtag am 10. Juli 2023 ermittelt der Sachverständige den Verkehrswert der 3 Zimmer Eigentumswohnung Nr. 2 im 1. Obergeschoss des Hauses Feldbrunnenstraße 5, 20148 Hamburg gemäß § 6 ImmoWertV auf der Grundlage des nach §§ 24-26 ImmoWertV ermittelten Vergleichswertes mit rd.

**€ 1.500.000,00**

(in Worten: einmillionfünfhunderttausend Euro).

**7.0. Anmerkung des Sachverständigen zur Gutachtenerstellung**

Vorstehendes Verkehrswertgutachten habe ich nach bestem Wissen und Gewissen ausschließlich zur Verwendung durch die Auftraggeberin erstellt. Mit den Parteien, insbesondere mit dem Eigentümer, stehe ich in keinem verwandtschaftlichen Verhältnis. Ich habe kein persönliches Interesse an dem Ergebnis des Verkehrswertgutachtens und bin am Zustandekommen einer Beleihung oder eines Kaufes / Verkaufes nicht interessiert. Nur bei gesetzlicher Auskunftspflicht darf dieser Inhalt der Verkehrswertermittlung Dritten ohne meine Einwilligung zur Kenntnis gebracht werden.

Aufgestellt: Hamburg, den 4. Oktober 2023

Torsten Imbeck

Von der Handelskammer Hamburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von Grundstücken

**8.0. Anlagenverzeichnis**

<b>Blatt-Nr.</b>	<b>Inhalt</b>
1	Stadtteilprofil Rotherbaum: Bevölkerung
2	Stadtteilprofil Rotherbaum: Sozialstruktur
3	Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000
4	Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 5.000
5	Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:1.000
6	Grundrisskizze – Wohnung Nr. 2
7	Ansichtszeichnung der Vorderfassade
8	Schnitt
9	Verlauf des Fluchtwegs gemäß Baulast / Eintragung Abt. II
10	Rückansicht Verlauf der Fluchttreppe
11	Vergleichspreisberechnung
12-21	27 Bilder des Bewertungsobjektes

## **9.0. Literaturverzeichnis**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kleiber - Simon, 9. Auflage 2022, Bundesanzeiger Verlag

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 01. Januar 2022)

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

Wertermittlungs-Richtlinien 2006 - WertR 06 vom 01. März 2006

Baugesetzbuch BauGB in der Fassung vom 21. Dezember 2006,

letzte Änderung vom 31. Juli 2009.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung - BauNVO,

in der Fassung von der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch

Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017.

GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung

Hermann Luchterhand Verlag GmbH

# Hamburger Stadtteil-Profile: Berichtsjahr 2021

## Rotherbaum

	Stadtteil	Bezirk Eimsbüttel	Hamburg
<b>Bevölkerung und Haushalte</b>			
Bevölkerung	17 103	269 964	1 906 411
Unter 18-Jährige	2 334	42 274	318 627
in % der Bevölkerung	13,6	15,7	16,7
65-Jährige und Ältere	2 735	50 383	343 631
in % der Bevölkerung	16,0	18,7	18,0
Ausländer:innen	2 788	40 152	344 569
in % der Bevölkerung	16,3	14,9	18,1
Bevölkerung mit Migrationshintergrund	5 199	82 382	710 579
in % der Bevölkerung	30,4	30,5	37,4
Unter 18-Jährige mit Migrationshintergrund	855	18 522	170 443
in % der unter 18-Jährigen	36,7	43,7	53,4
Haushalte	10 872	154 887	1 042 467
Personen je Haushalt	1,6	1,7	1,8
Einpersonenhaushalte	6 967	88 169	566 871
in % der Haushalte	64,1	56,9	54,4
Haushalte mit Kindern	1 505	26 108	188 425
in % der Haushalte	13,8	16,9	18,1
Alleinerziehende	315	6 042	47 205
in % der Haushalte mit Kindern	20,9	23,1	25,1
Fläche in km <sup>2</sup>	2,7	49,8	755,1
Einwohner:innen je km <sup>2</sup>	6 253	5 420	2 525
<b>Bevölkerungsbewegung</b>			
Geburten	192	3 051	21 018
Sterbefälle	104	2 521	18 845
Zuzüge	2 649	25 096	89 616
Fortzüge	2 697	24 551	86 791
Wanderungssaldo	- 48	545	2 825
<b>Sozialstruktur</b>			
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Wohnort)	6 886	115 487	797 241
in % der 15- bis unter 65-Jährigen	55,6	63,0	61,7
Arbeitslose	397	8 336	70 965
in % der 15- bis unter 65-Jährigen	3,2	4,5	5,5
Jüngere Arbeitslose	.	518	5 054
in % der 15- bis unter 25-Jährigen	.	2,1	2,6
Ältere Arbeitslose	102	1 773	14 045
in % der 55- bis unter 65-Jährigen	5,0	5,2	5,7

# Hamburger Stadtteil-Profil: Berichtsjahr 2021

## Rotherbaum

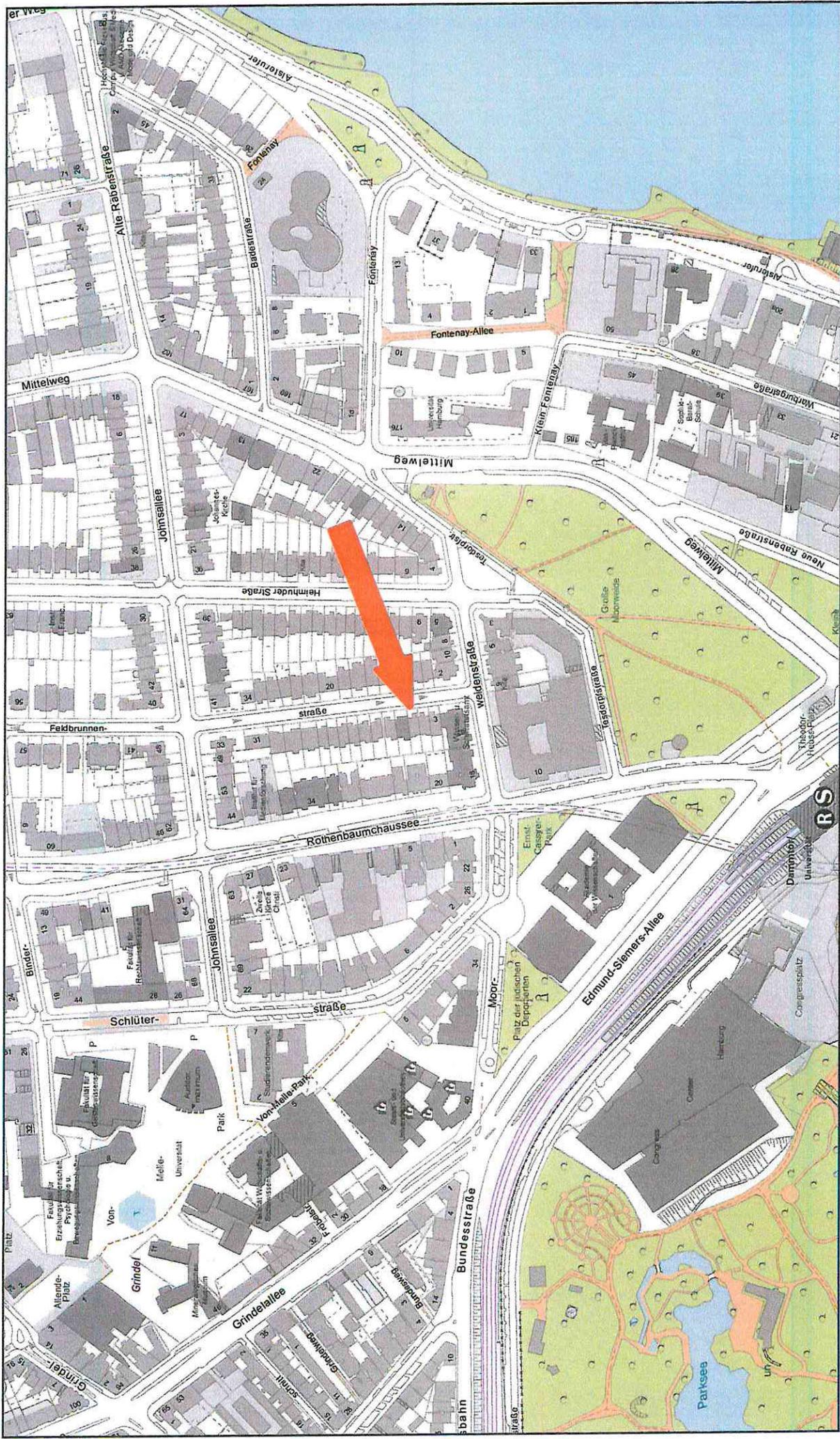
	Stadtteil	Bezirk Eimsbüttel	Hamburg
<b>noch: Sozialstruktur</b>			
Leistungsempfänger:innen nach SGB II	380	16 326	178 555
in % der Bevölkerung	2,2	6,0	9,4
Unter 15-Jährige in Mindestsicherung	48	4 267	50 771
in % der unter 15-Jährigen	2,4	11,8	18,8
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	291	9 123	92 217
Grundsicherung im Alter der 65-Jährigen und Älteren	152	3 319	29 398
in % der 65-Jährigen und Älteren	5,6	6,6	8,6
<b>Wohnen</b>			
Wohngebäude	1 222	32 706	257 565
Wohnungen	10 128	145 609	983 891
darunter bezugsfertige Wohnungen	11	488	7 836
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	343	22 581	194 148
in % der Wohnungen insgesamt	3,4	15,5	19,7
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	83,5	76,3	76,3
Wohnfläche je Einwohner:in in m <sup>2</sup>	49,5	41,2	39,4
Sozialwohnungen	68	5 887	77 869
in % der Wohnungen insgesamt	0,7	4,0	7,9
darunter mit Bindungsauslauf bis 2027	55	2 063	19 546
in % der Sozialwohnungen	80,9	35,0	25,1
Immobilienpreise in Euro je m <sup>2</sup> für			
Grundstücke	5 187	.	1 002
Ein- und Zweifamilienhäuser	.	.	5 760
Eigentumswohnungen	10 326	.	6 402
<b>Infrastruktur und Verkehr</b>			
Kindergärten (2022)	16	208	1 165
Grundschulen	1	29	211
Schüler:innen der Sekundarstufe I (Wohnort)	680	12 405	98 519
in Stadtteilschulen in %	16,9	39,4	49,8
in Gymnasien in %	80,7	56,5	45,3
Niedergelassene Ärzte:innen	144	935	5 060
darunter Allgemeinärzte:innen	17	157	1 253
Zahnärzte:innen	47	279	1 727
Apotheken	7	55	381
Private PKW	5 589	91 835	652 045
je 1 000 der Bevölkerung	327	340	342
Elektro-PKW	256	1 610	13 068



0 200 400 600 800m

Herausgeber:  
Freie und Hansestadt Hamburg  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

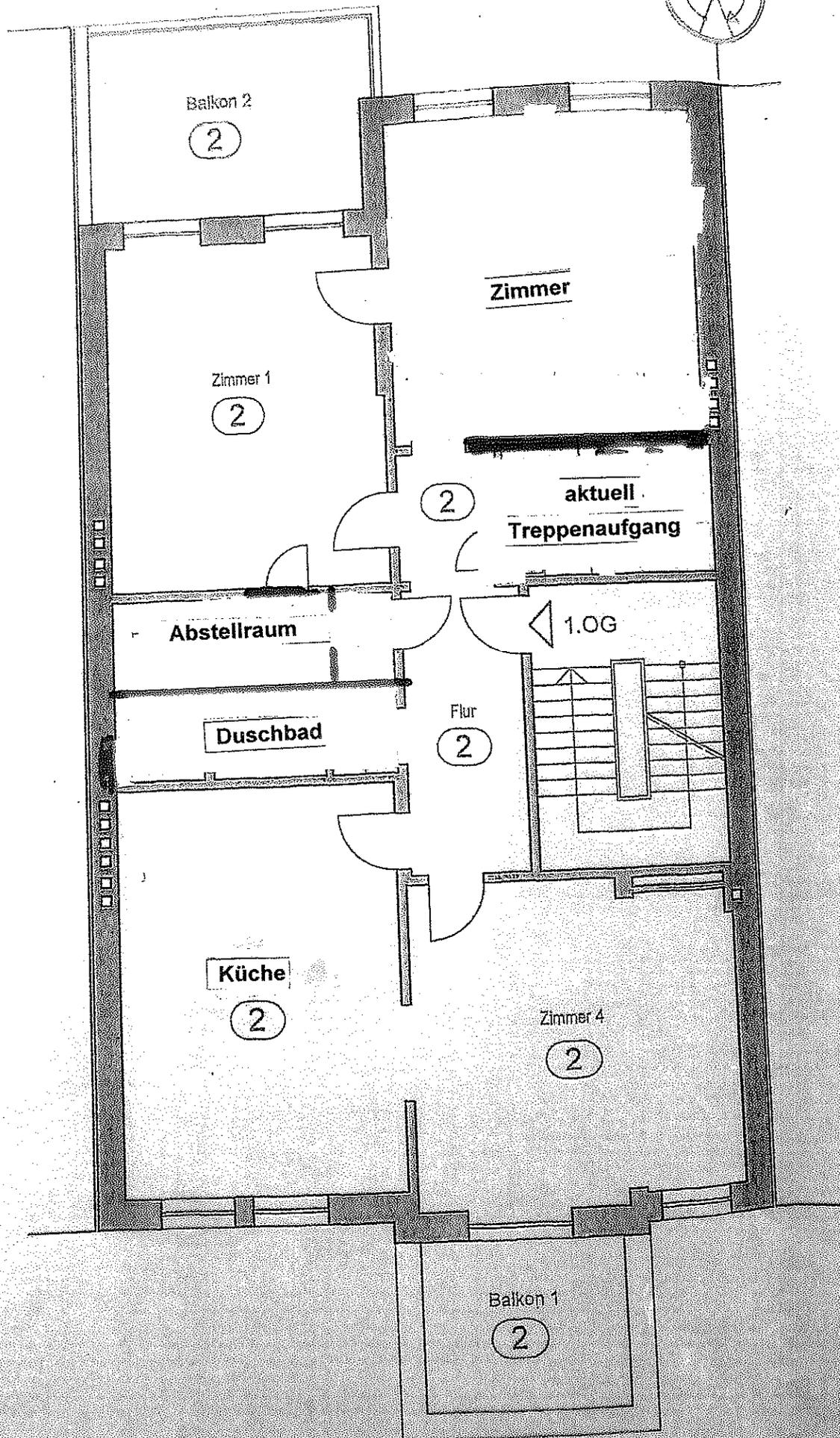
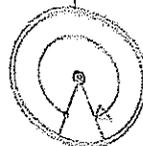
1:20000



Herausgeber:  
Freie und Hansestadt Hamburg  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

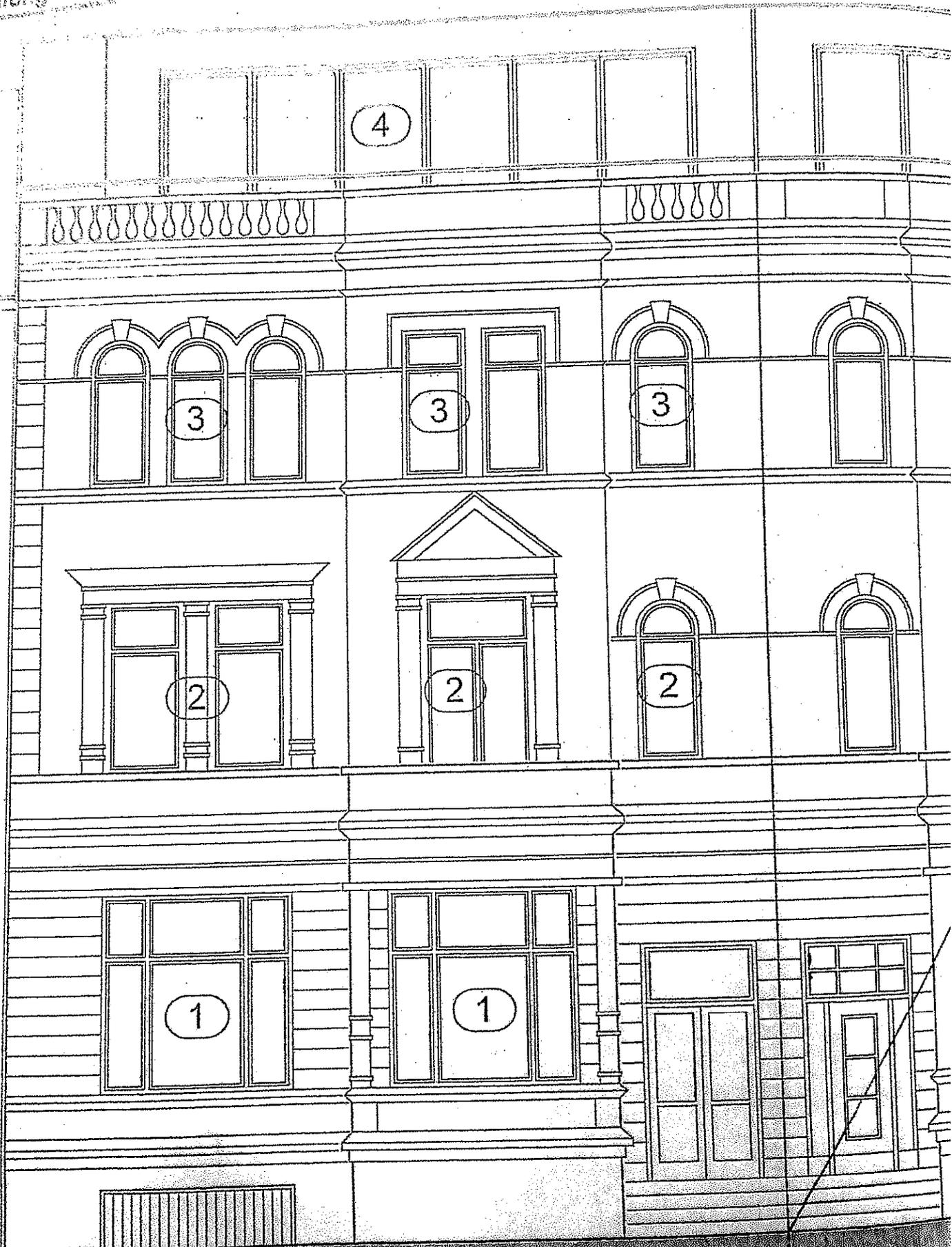
1:5000





Mai 2009

it Bauprüfung

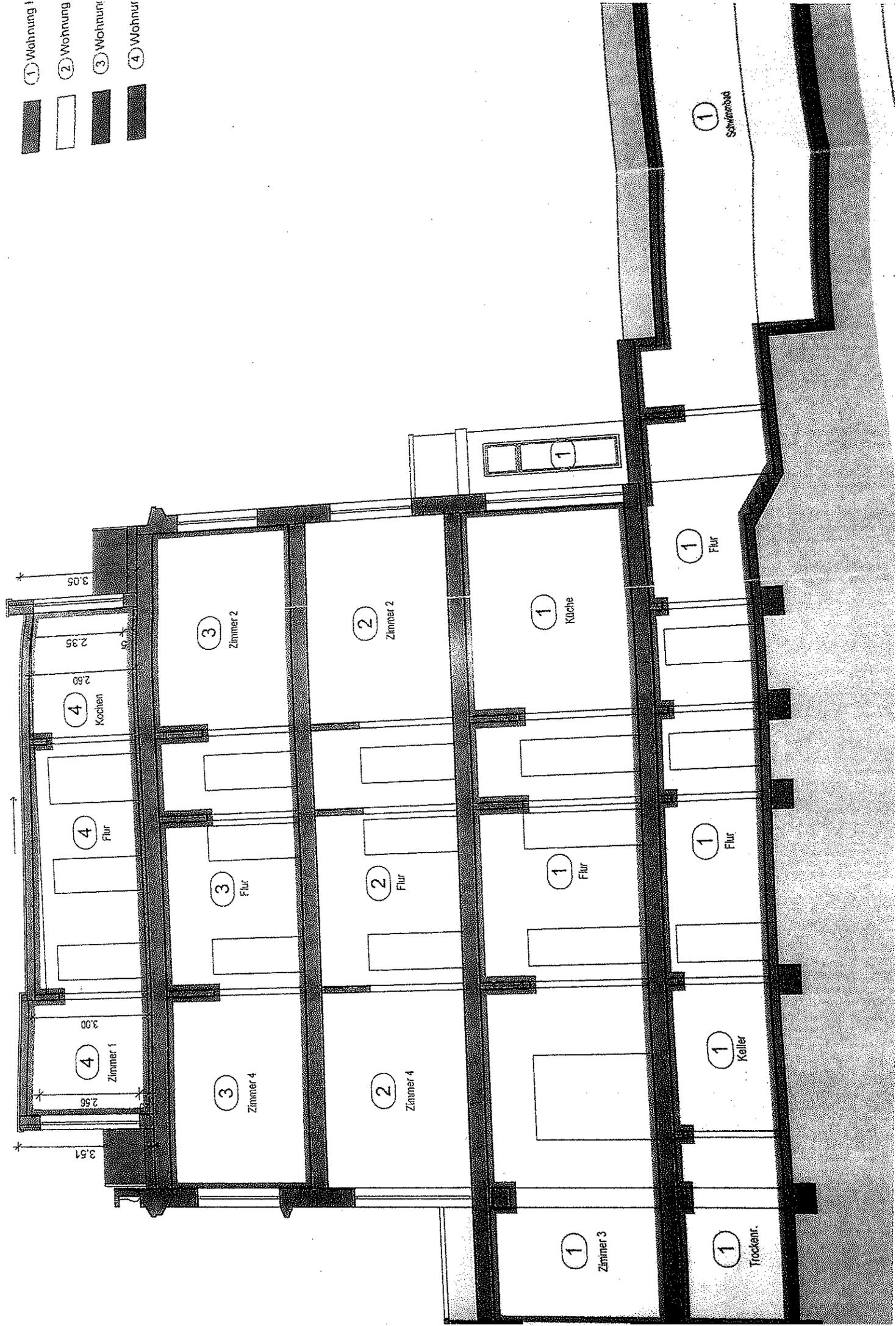


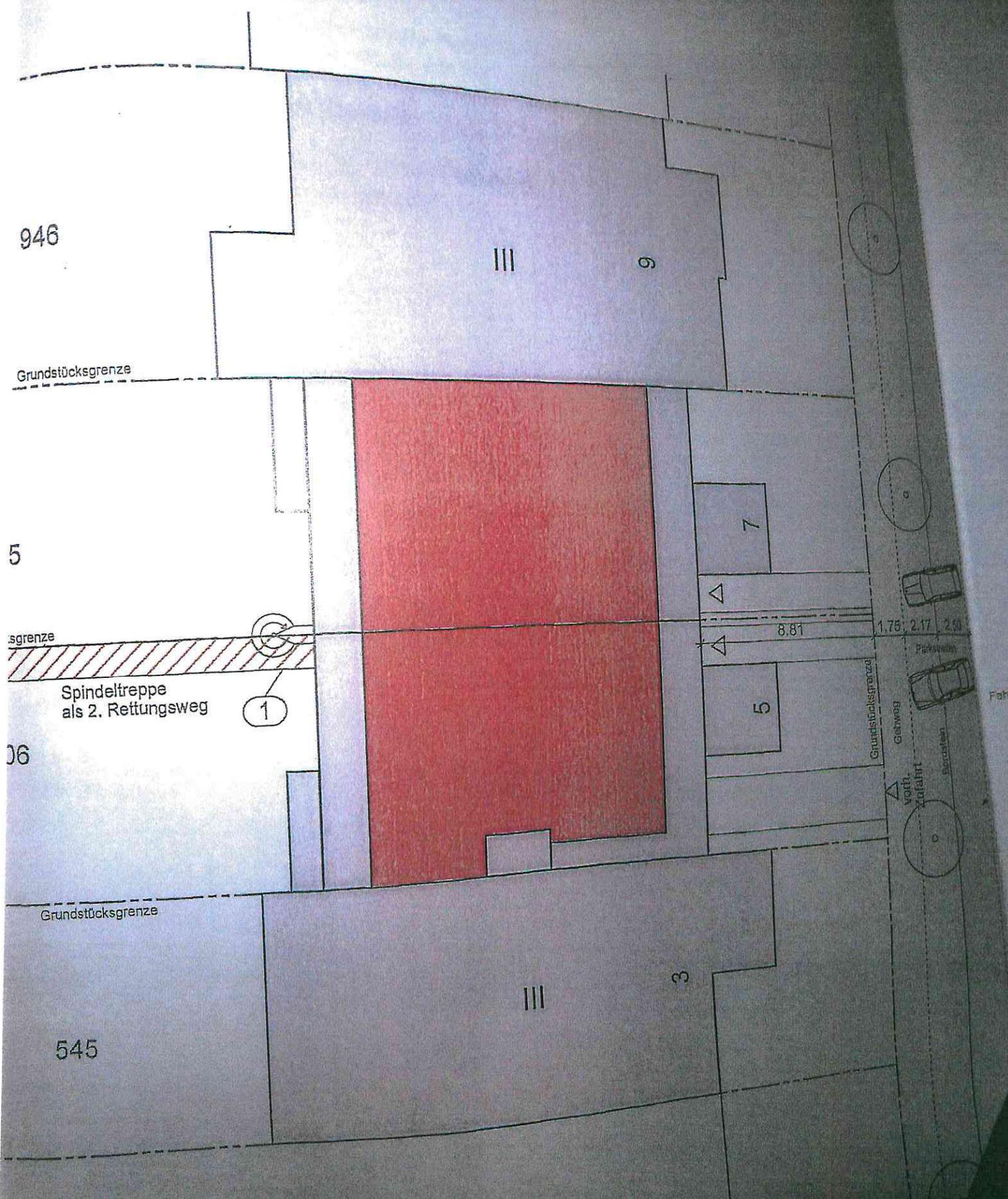
F.3

Nr. 5

Nr. 7

- ① Wohnung I
- ② Wohnung
- ③ Wohnunt
- ④ Wohnur

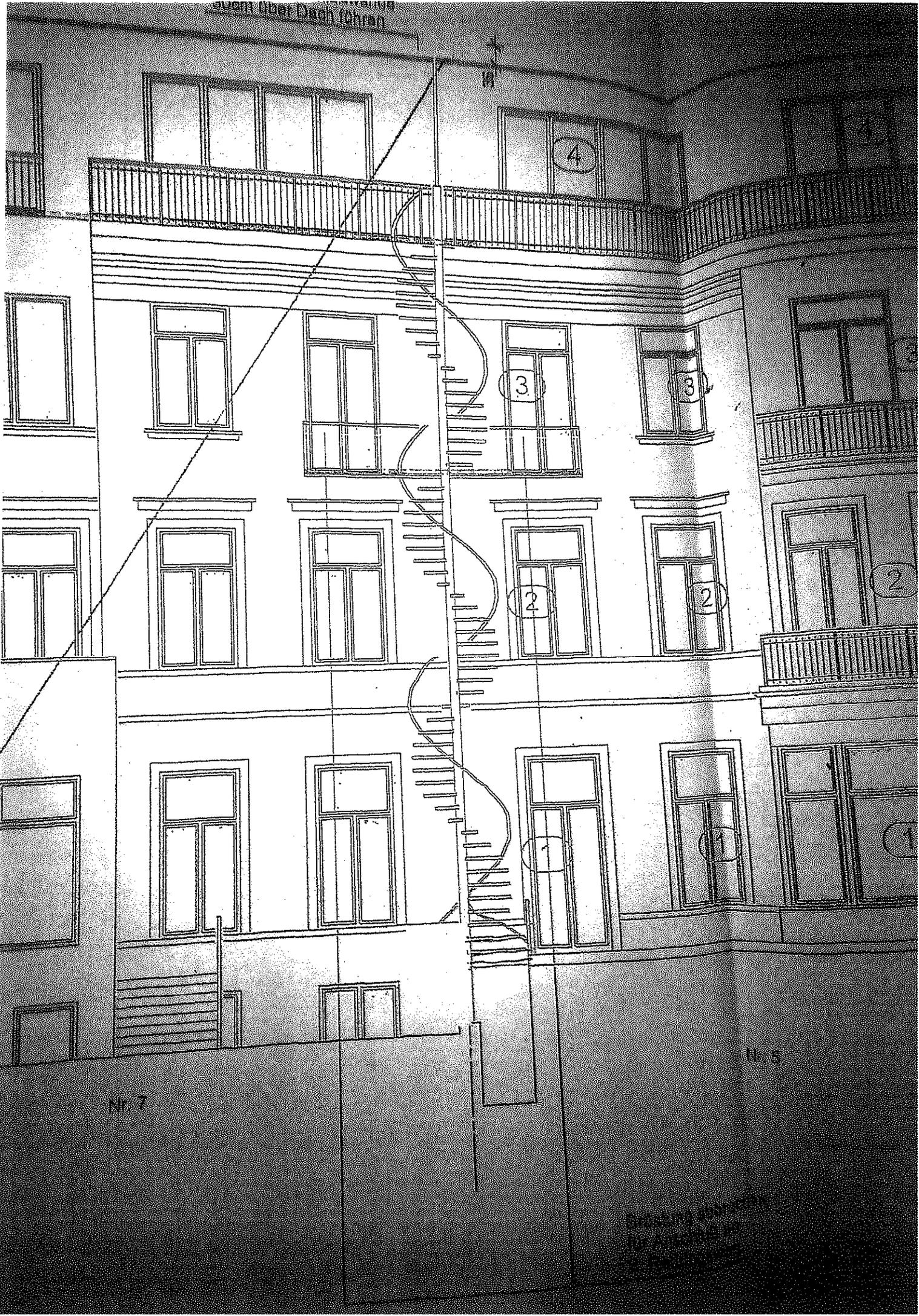




**BAULASTEN:**

1. Sicherung des 2. Rettungsweges für das Flurstück 1005, Feldbrunnenstraße 7, gem. HBauO § 31

...über nach führen



Nr. 7

Nr. 5

BRUNNEN  
1911

**Vergleichspreisberechnung nicht vermietete ETW lt. GAA**

**lt. Grundstücksmarktbericht 2023**

**Feldbrunnenstraße 5, 20148 Hamburg, ETW 2**

Ergebnis: Formel: 11.244,57 € /m<sup>2</sup> Wohnfläche

Lagefaktor: NormBRW 18 MFH bei GFZ 1,0 4.500,00 €

Alter: Kalenderjahr-Baujahr wenn Alter <30 1,0000

wenn Erstbezug: => 1,09

**Baujahrsfaktor:**

Baujahr: bis 1919 => 1,29

Baujahr: 1920-1929 => 1,2

Baujahr: 1930-1939 => 1,21

Baujahr: 1940-1949 => 1,16

Baujahr: 1950-1959 => 1,09

Baujahr: 1960-1969 => 0,99

Baujahr: 1970-1979 => 0,96

Baujahr: 1980-1989 => 1,0

Baujahr ab 1990 => 1,0

**Lage im Gebäude:**

Erdgeschoss = 0,98

kein EG = 1

Aufzug vorhanden => 1,05 1

Einbauküche vorhanden: => 1,04 1,04

Wohnfläche in m<sup>2</sup>: 144

**Aktualisierungsfaktor**

2014	0,72
2015	0,77
2016	0,84
2017	0,93 <input type="text" value="1,34"/>
2018	1,00
2019	1,08
2020	1,22
2020	1,29
01.07.2021	1,408
01.01.2022	1,494
01.01.2023	1,34

Stadtteilmultiplikator Rotherbaum

<b>Modernisierungsfaktor</b>	
Formel:	1,0611
tatsächl. Modpunkte	12
mittlere Modpunkte	7,3
Baualter	
bis 1919	7,3
1920-1939	7,0
1940-1959	6,2
1960-1969	5,1
1970-1979	4,5
1980-1989	2,8
1990-1999	1,8



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Umfeld in südlicher Richtung



Bild 3: Umfeld in nördlicher Richtung



Bild 4: Zuwegung zum Hauseingang



Bild 5: Vorgarten



Bild 6: Hauseingangstür



Bild 7: Verbindungstür Treppenhaus



Bild 8: Geschosstreppe Treppenhaus



Bild 9: Geschosstreppe Treppenhaus



Bild 10: Treppenhausoberlicht



Bild 11: Blick in den Garten



Bild 12: Heizung und Warmwasseraufbereitung



Bild 13: Heizung



Bild 14: Öltanks



Bild 15: Rückfassade



Bild 16: Flur ETW Nr. 2



Bild 17: Zimmer



Bild 18: Zimmer



Bild 19: Kamin



Bild 20: Küchenausstattung



Bild 21: Küchenausstattung



Bild 22: Badezimmer



Bild 23: Badezimmer



Bild 24: Badezimmer



Bild 25: Abstellraum



Bild 26: Treppenaufgang zur ETW 3

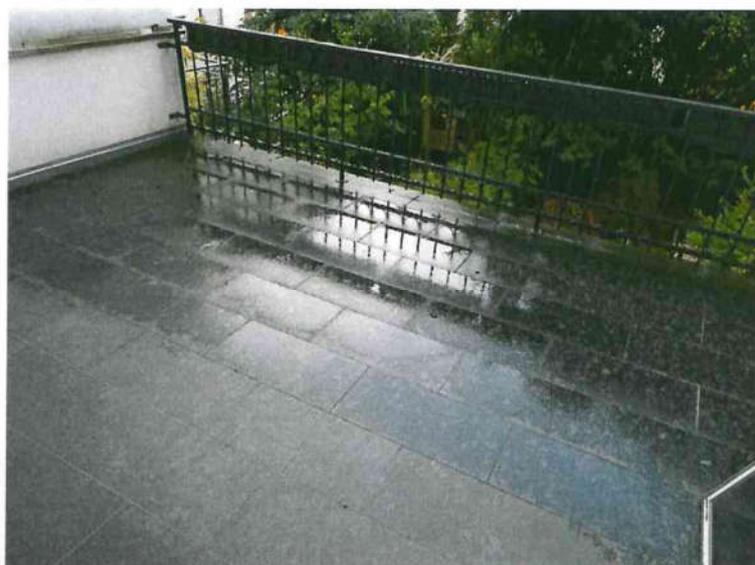


Bild 27: Balkon zum Garten