



## Klaus Görtz, M.Sc.

Von der Ingenieurkammer Niedersachsen  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

**Master of Science (M.Sc.)**  
in Real Estate Valuation

**Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)**  
für Immobilienbewertung

**Diplom-Volkswirt (Univ.)**

# GÖRTZ

## Immobilienbewertung

### Klaus Görtz, M.Sc.

Sachverständiger für  
- Immobilienbewertung  
- Mieten und Pachten  
- Schäden an Gebäuden

D - 22087 Hamburg, Elisenstraße 3

Tel.: +49 (40) 673 81 273 · Mobil: +49 (151) 562 666 59

Mail: sv-goertz@gmx.de · www.goertz-sachverstaendiger.de

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

(in Anlehnung an § 194 BauGB)

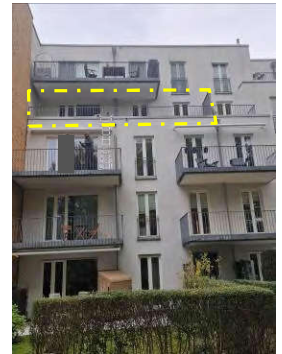
über die Immobilie

Grundbuch von: Tonndorf-Lohe, Blatt 5500

Flurstück(e): 3600 der Gemarkung: Tonndorf

**Eigentumswohnung und Kellerraum Nr. 10**

**22047 Hamburg, Walddörferstraße 305**



### Verkehrswert

**453.000 EUR**

Wertermittlungsstichtag:	20.10.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	20.10.2025
Geschäfts-Nr.:	<b>717 K 16/25</b>
Gutachten vom	31.10.2025
mtl. Wohngeld (derzeit)	<b>301,00 EUR</b>

### Abschrift

Dieses Gutachten umfasst 75 Seiten  
bestehend aus Inhaltsverzeichnis, Anlagenverzeichnis, Abkürzungsverzeichnis, 33 Seiten, Literaturverzeichnis und 17 Anlagen mit insgesamt 37 Seiten

Es wurde in fünffacher Ausfertigung erstellt. Die Mehrausfertigungen bzw. Arbeitsexemplare befinden sich zur einfacheren Handhabung für den Auftraggeber auf einem Heftstreifen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeines.....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Grundstück.....</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Markt .....</b>	<b>19</b>
<b>4</b>	<b>Bauliche Anlagen.....</b>	<b>20</b>
<b>5</b>	<b>Bodenwert .....</b>	<b>28</b>
<b>6</b>	<b>Vergleichswert .....</b>	<b>30</b>
<b>7</b>	<b>Ertragswert.....</b>	<b>32</b>
<b>8</b>	<b>Risikobeurteilung und Gesamturteil.....</b>	<b>35</b>
<b>9</b>	<b>Fazit .....</b>	<b>36</b>
<b>10</b>	<b>Ergebnisübersicht .....</b>	<b>37</b>
<b>11</b>	<b>Ehrenwörtliche Erklärung.....</b>	<b>37</b>
<b>12</b>	<b>Literaturverzeichnis.....</b>	<b>38</b>

## Anlagen

Anlage G 1	Umgebungsplan.....	39
Anlage G 2	Lageplan .....	40
Anlage G 3	Flurstücksnachweis - <i>Auszug aus dem Liegenschaftsbuch</i> - .....	42
Anlage G 4	Dienstbarkeiten .....	43
Anlage G 5	Baulasten .....	47
Anlage G 6	Bescheinigung - <i>Anliegerbeiträge</i> - .....	54
Anlage G 7	Bodenrichtwertauskunft .....	56
Anlage G 8	Bebauungsplan " <i>Wandsbek 73/ Tonndorf 32</i> " .....	59
Anlage G 9	Energieausweis .....	60
Anlage G 10	Bauzeichnungen .....	62
Anlage G 11	Fotoübersichtsplan der Außenansichten .....	65
Anlage G 12	Gebäudeansichten - <i>Außenansichten</i> - .....	66
Anlage G 13	Gebäudeansichten - <i>Außenanlagen</i> - .....	67
Anlage G 14	Gebäudeansichten - <i>Erschließungssituation</i> - .....	69
Anlage G 15	Gebäudeansichten - <i>Gemeinschaftseigentum</i> - .....	71
Anlage G 16	Bauzahlen und Nutzungsübersicht.....	74
Anlage G 17	Vergleichsdaten .....	75

## Abkürzungsverzeichnis

a.a.O.	am angegebenen Ort
Abs.	Absatz, Absätze
Anm.	Anmerkung
App.	Appartement
BAnz	Bundesanzeiger
BauGB	Baugesetzbuch
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI. I	Bundesgesetzblatt Teil I
BGH	Bundesgerichtshof
BV	Bauvorlage(n)
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
ca.	circa
DIN	Deutsches Institut für Normung
d.V.	der Verfasser
ebf	erschließungsbeitragsfrei
EB	Eintragungsbewilligung
ELT	Elektrotechnik
EzGuG	Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung
FHH	Freie und Hansestadt Hamburg
GBO	Grundbuchordnung
gem.	gemäß
GF	Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990
GFZ	Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990
GuG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert
GVBl.	Hamburgisches Gesetz und Ordnungsblatt
HBauO	Hamburgische Bauordnung
i.d.F.	in der Fassung
incl.	inklusive(e)
i.M.	im Mittel
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung (IMMOWERTV 2021)
i.S.v.	im Sinne von
i.V.m.	in Verbindung mit
lfd.	laufend(e)
LZ	Liegenschaftszinssatz

max.	maximal(e)
MK	Kerngebiete
mtl.	monatlich
MwSt.	Mehrwertsteuer
Nr(n).	Nummer(n)
o	offene Bauweise
o.A.	ohne Angaben
OVG	Oberverwaltungsgericht
p.a.	für das Jahr gerechnet (lat. per annum)
rd.	rund
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
RN.	Randnummer(n)
RND	Restnutzungsdauer
S.	Seite
sog.	so genannte(s)
Stck.	Stück
u.a.	unter anderem
v.	von, vom
v.H.	vom Hundertsatz
WE (n)	Wohnungseinheit(en)
WertR	Wertermittlungsrichtlinien (WERTR 2006)
WFL	Wohnfläche
WGF	Wertrelevante Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO 1986 i.d.F. v. 12.12.1986
WGFZ	Wertrelevante Geschößflächenzahl
WoFIV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
Ziff.	Ziffer
z.T.	zum Teil
ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung

# 1 ALLGEMEINES

## 1.1 Objekt

Objektart	Mehrfamilienhaus-Wohnanlage
Bewertungsgegenstand	Eigentumswohnung und Kellerraum Nr. 10
Adresse	22047 Hamburg, Walddörferstraße 305
WEG-Verwaltung	

## 1.2 Auftrag

Auftrag	Schriftlicher Auftrag vom 30.09.2025 zur Erstellung einer Wertermittlung (Langgutachten) für das Objekt im Ist-Zustand
Auftraggeber	Amtsgericht Hamburg-Wandsbek Abt. Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen Schädlerstraße 28 22041 Hamburg
Geschäfts-Nr.:	717 K 16/ 25 mit Beschluss vom 29.09.2025
Zweck des Auftrags:	Ermittlung des Verkehrswertes (in Anlehnung an § 194 BauGB) zur Vorbereitung der gerichtlichen Wertfestsetzung gem. § 74a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft
Art des Wertes	Verkehrswert / Marktwert <sup>1</sup>
Wertermittlungsstichtag:	20.10.2025 (= Tag der letzten Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	20.10.2025 (= Wertermittlungsstichtag)

## 1.3 Ortsbesichtigung

Datum und Uhrzeit	20.10.2025: um 09:00 bis 10:05 Uhr (Außen-, z.T. Innenbesichtigung) - <i>Sondereigentum</i> (Innenbesichtigung): um 09:00 Uhr bis 09:40 Uhr - <i>Gemeinschaftseigentum</i> : (zu: Treppenhäuser, Dachflächen, Fassade, Keller, Tiefgarage, Außenanlagen): um 09:50 Uhr bis 10:15 Uhr Heizungsanlage: um 16:00 Uhr bis 16:15 Uhr
Teilnehmer	(Mit-)Eigentümer und Bewohner Klaus Görtz (Sachverständiger)
Mitarbeiter/Gehilfe:	entfällt

### Hinweis:

Zur Befunderhebung wurde das Gesamtobjekt (Bewertungsgegenstand) umfassend von innen und außen besichtigt. Sämtliche allgemein zugänglichen Räume und Anlagen sowie der Heizungsraum mit der darin sich befindenden Zentralheizungsanlage und den Hausanschlüssen wurden in Augenschein genommen.

<sup>1</sup> Verkehrswert (§194 BauGB), Marktwert (WERTR 2006) und der angelsächsische Begriff »market value« (Red Book 2002; RICS statement of valuation) sind Synonyme.

## 1.4 Grundlagen der Wertermittlung

### Unterlagen vom Auftraggeber

- » Grundbuchauszug vom 06.10.2025
- » Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 06.06.2025
- » Auszüge aus dem Liegenschaftskataster (hier: Liegenschaftskarte sowie Flurstücks- und Eigentumsnachweis) vom 06.06.2025
- » Auskunft zum steuerlichen Einheitswert vom 01.09.2025
- » Auskunft zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht vom 16.06.2025

### Vom Verfasser beschaffte Unterlagen

- » Diverse behördliche Genehmigungen, bautechnische Berechnungen, Baubeschreibungen und Bauzeichnungen (Genehmigungsplanung) der  
aus dem Jahre 2007 zum Bauvorhaben "Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses (12 WE) und 10 Stellplätzen in der Tiefgarage"
- » Teilungserklärung vom 19.02.2008 sowie deren Ergänzung vom 03.09.2008 nebst Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 08.01.2008 und Aufteilungspläne vom 29.06.2007
- » Eintragungsbewilligungen zu Eintragungen (lfd. Nr. 1, 2) in die Zweite Abteilung des Grundbuches
- » Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Luftbildaufnahme) vom 26.10.2025
- » Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 15.10.2025
- » Verordnung, amtliche Begründung und Darstellender Teil zum Bebauungsplan "Wandsbek 73/ Tonndorf 32"
- » Qualifizierter Mietspiegel "Hamburger Mietspiegel 2023"
- » Immobilienmarktbericht Hamburg 2025 - Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg Jahresstatistik "Hamburger Stadtteil-Profile - Berichtsjahr 2023", Band 21 der Reihe NORD.regional, Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein
- » Jahresabrechnungen der Jahre 2023 / 2024
- » Wirtschaftsplan für das Kalenderjahr 2025
- » Protokoll der ordentlichen Wohnungseigentümerversammlung der Jahre 2023 / 2024
- » Energieausweis für Wohngebäude vom 27.01.2016

### Vom Verfasser eingeholte Auskünfte

- » Auskünfte zur Bauleitplanung und zum Bauordnungsrecht vom 09.10.2025
- » Auskünfte zum Wohnungsgrundbuch und zur Grundakte vom 06.10.2025 (letztmalig)
- » Auskünfte zum Wohnungsmarkt der Freie und Hansestadt Hamburg
- » Auskünfte zu Vergleichspreisen (Bodenrichtwerte und Vergleichswerte, Stand: 01.01.2025/ 01.01.2022/ 31.12.2018/; URL: [www.geoportal-hamburg.de/de/boris](http://www.geoportal-hamburg.de/de/boris) (Zugriff vom 25.10.2025)

Die Bewertung unterstellt die Aktualität und Richtigkeit der vorliegenden Unterlagen.

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuches und der Liegenschaftskarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die im Grundbuch angegebene Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte überprüft. Sie ist plausibel und liegt der Wertermittlung zu Grunde.

## 1.5 Hinweise und Erläuterungen

### Grundlagen

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und auf auftraggeberseits vorgelegter sowie selbst eingeholter Unterlagen und Auskünfte, die der Grundstückswertermittlung nur eingeschränkt geprüft zugrunde gelegt werden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden die Maße der vorliegenden Bauzeichnungen mit den Maßen der Örtlichkeit stichprobenartig auf Plausibilität hin überprüft, Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen wurden nicht vorgenommen. Mithin beruhen diesbezügliche Feststellungen nur auf Inaugenscheinnahme bei der Ortsbesichtigung.

Es wurden keine Materialien zerstörenden und bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung auf etwaige bauliche Mängel oder Schäden ist nicht Gegenstand des Auftrags. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden (insbesondere bezüglich Stand- und Verkehrssicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen). Da derartige Untersuchungen einschließlich deren Kostenberechnung nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens sind und nicht sein können, verweise ich diesbezüglich auf entsprechende Bausachverständige.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen oder dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt, sofern im Gutachten nichts anderes vermerkt wurde, nicht.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren, usw. die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, am Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind, soweit nichts anderes im Gutachten vermerkt wurde. Mündliche Auskünfte von Amtspersonen können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für Verwendung derartiger Auskünfte in der Wertermittlung wird keine Gewähr übernommen.

Es wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag angemessen versichert ist.

Die im Anhang zum Ansatz gebrachten Bauzahlen sind den vorliegenden Planungsunterlagen (i.S.d. Genehmigungsplanung) der Bauakte entnommen und im Ortstermin auf deren Plausibilität hin überprüft. Die durch Rechnung entstandenen Nachkommastellen sind das Ergebnis der verfahrenstechnischen Berechnung und können eine nicht vorhandene Genauigkeit vortäuschen. Etwaige Ansprüche des Auftraggebers aus Abweichungen zu tatsächlich vorhandenen Flächen von bis zu 5 v.H. können vom Gutachter nicht übernommen werden.

Aus datenschutzrechtlichen Erfordernissen sind persönliche Angaben wie Namen und Anschrift von Eigentümern, Berechtigten und dergleichen dem Auftraggeber in einem gesonderten Schreiben aufzugeben.

### Definitionen

#### Verkehrswert nach § 194 BauGB

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

## **Marktwert nach IVS 1 des International Valuation Standard Committee**

"Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt."

Der Verkehrswert/ Marktwert wird aus dem aktuellen Marktgeschehen abgeleitet und ist ein stichtagsbezogener Wert, der nur eine kurze Gültigkeit besitzen kann. Für diese Wertermittlung wird von einer Identität des Verkehrs- und des Marktwertes ausgegangen.

## **Bewertungsverfahren**

Grundlage der Bewertung sind die so genannten "normierten Verfahren", die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) und den Wertermittlungsrichtlinien (WertR) beschrieben sind. Die Wertermittlung folgt grundsätzlich dem so genannten "Zwei-Säulen-Prinzip", das eine Ermittlung des Vergleichs- und Sachwertes bzw. in geeigneten Fällen des Vergleichs- und Ertragswertes vorsieht.

## **Vergleichswertverfahren**

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 geregelt. Es eignet sich für Grundstücke, die bezüglich ihrer den Wert bestimmenden Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können (Wohnungs- und Teileigentum, unbebaute Grundstücke, etc.) Voraussetzung hierfür ist, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Objekten zur Verfügung steht, die mit dem Bewertungsobjekt bezüglich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale weitgehend übereinstimmen.

## **Bodenwertberechnung**

Der Wert des Bodens ist gemäß § 14 ImmoWertV 2021 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung i.d.R. auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. § 13 ImmoWertV), die sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

## **Sachwertverfahren**

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021 geregelt. Es eignet sich für Grundstücke, bei denen die persönliche Eigennutzung im Vordergrund steht. Ertragsgedanken spielen hier eine eher untergeordnete Rolle. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhausgrundstücke. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV 2021) ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten; § 36 ImmoWertV) bzw. Erfahrungswerten bestimmt. Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt die Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.

## **Ertragswertverfahren**

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 geregelt. Es eignet sich für Grundstücke, bei denen die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht. Dabei handelt es sich um Mehrfamilien- und Geschäftshausgrundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, Gewerbe- und Industriegrundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen wie Hotels, Sozialimmobilien, etc. Der Ertragswert wird aus der Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen gebildet.

## 2 GRUNDSTÜCK

### 2.1 Bestandsangaben im Grundbuch (Wohnungsgrundbuch)

Amtsgericht	Grundbuch von	Gemarkung	Band	Blatt
Hamburg-Wandsbek	Tonndorf-Lohe	Tonndorf		5500
Flurstück(e)	Lage	Wirtschaftsart	Größe	
3600	Walddörferstraße 305	Wohnbaufläche (Offen)	1.110 m <sup>2</sup>	

**Bezeichnung:** *892/ 10.000 von Blatt 2632 übertragener Miteigentumsanteil an o.g. Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet.*

*Sondernutzungsrechte sind vereinbart.*

*Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 5491 bis Blatt 5512); der hier eingetragene Anteil ist durch die zu den anderen Anteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.*

**Veräußerungsbeschränkung:** *Die Zustimmung des Verwalters ist erforderlich.*

*Ausnahme: Wenn Gläubiger dinglich gesicherter Darlehen ein von ihnen erworbenes Wohnungseigentum weiterveräußern; beim Erstkauf; bei Veräußerung an Ehegatten, an Lebenspartner im Sinne des LPartG, an Verwandte gerader Linie und deren Ehegatten durch Insolvenzverwalter sowie durch Zwangsvollstreckung.*

*Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums sowie der Sondernutzungsrechte wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 19.02./03.09.2008 (ON 1 in Blatt 5491); hierher übertragen am 25.09.2008.*

**Hinweis:** Nach vorliegendem Grundbuchauszug sind keine Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Herschvermerke) vorhanden.

Gesamtfläche:	1.110 m <sup>2</sup>
<b>davon zu bewerten</b>	<b>1.110 m<sup>2</sup></b>

### 2.2 Teilungserklärung

Der dieser Wertermittlung hinzugezogenen Teilungserklärung vom 19.02.2008 sowie deren Ergänzung vom 03.09.2008 konnten keine gravierenden Abweichungen von den Vorschriften des WEG oder den üblichen Vereinbarungen anderer Eigentümergemeinschaften insbesondere in den Bereichen der Gebrauchsregelung und Nutzung, der Übertragung, zur Instandhaltung und Instandsetzung, zum Wiederaufbau, zur Kosten- und Lastenverteilung, sowie zur Haftung und Abrechnung des Wohnungseigentums ausgemacht werden. Abweichend und in Ergänzung zu den Vorschriften des WEG und üblichen Vereinbarungen anderer Eigentümergemeinschaften wurde folgende Regelung vereinbart:

- » Gemäß Teil I, § 2 (Teilung), Nr. 1 der Teilungserklärung vom 19.02.2008 ist dem jeweiligen Wohnungseigentümer der Wohnungseinheit "10" der im Kellergeschoss belegene Keller, ebenfalls mit Nr. "10" und derselben Farbmarkierung wie die Wohnungseinheit im 3. Obergeschoss - rechts - im Aufteilungsplan vom 29.06.2007 (Blatt Nr. B5) zugeordnet.
- » Gemäß Teil I, § 2 (Teilung), Nr. 3 der Teilungserklärung ist bei der Berechnung der Miteigentumsanteile für die Wohnungen das Verhältnis der Wohnflächen zugrunde gelegt worden.
- » Gemäß Teil I, § 2 (Teilung), Nr. 4 der Teilungserklärung bedarf es zur Ausübung einer freiberuflichen Tätigkeit i.S.v. § 18 Abs. 1, Ziff. 1 EstG oder einer vergleichbar nicht störenden Tätigkeit in der Wohnung der schriftlichen Einwilligung des Verwalters. Der Verwalter kann die Einwilligung nur aus einem wichtigen Grund verweigern.

#### Maßgeblichkeit:

Die Beschränkungen haben im vorliegenden Fall keinen Werteeinfluss und werden daher nicht weiter berücksichtigt.

## 2.3 Rechte, Belastungen und Beschränkungen

### Dingliche Rechte und Belastungen - Abteilung II im Grundbuch:

Folgende Eintragungen in die Zweite Abteilung sind vorhanden:

(Ifd. Nr. 1): **Art:** Grunddienstbarkeiten (Gartennutzungsrecht, Feuerwehruzufahrtsrecht und Wegerecht, Recht zur Mitbenutzung des Drainagesystems und des Fluchtweges aus der Tiefgarage, Verpflichtung zur Duldung der Grenzbebauung) zu Lasten des gegenständlichen Flurstückes 3600.<sup>2</sup>

**Inhalt:** » *"Der Berechtigte [d.V. Der jeweilige Eigentümer des nachbarlichen Grundstücks, Blatt 5482 in Tonndorf-Lohe, Flurstück 3599] sowie dessen Mieter und Besucher sind berechtigt, die in der Anlage 1 [d.V. gemäß Anlage zur Bewilligung vom 15.09.2008 tatsächlich nunmehr **Anlage 2**] schraffiert eingezeichnete Fläche unter Ausschluss des jeweiligen Eigentümers als Gartenfläche, Feuerwehruzufahrt und Wegefläche zu nutzen, mit der Maßgabe, dass die Herstellung, Pflege und Instandhaltung der Gartenfläche, Feuerwehruzufahrt und Wegefläche sowie die Verkehrssicherungspflicht für die Fläche allein dem Berechtigten obliegt und die Nutzung der Fläche so zu erfolgen hat, dass die darunter liegende Tiefgaragendecke nicht beschädigt wird sowie der Berechtigte das Aufgraben des Bodens zur Durchführung von Wartungs- und Reparaturarbeiten der Tiefgarage zu dulden hat, sofern die hierdurch verursachten Kosten vom Eigentümer getragen werden und nach Abschluss der Arbeiten der vor dem Aufgraben bestehende Zustand wieder hergestellt wird, wobei Bepflanzungen durch vergleichbare Jungpflanzen ersetzt werden dürfen.*

» *Der Berechtigte sowie dessen Mieter sind berechtigt, das Drainagesystem auf dem Grundstück mit dem Eigentümer zu benutzen, mit der Maßgabe, dass der Berechtigte 88% und der Eigentümer 12% der Kosten für Betrieb, Unterhaltung, Reinigung und Instandhaltung des Drainagesystems tragen.*

» *Der Berechtigte sowie dessen Mieter sind berechtigt, den Fluchtweg aus der Tiefgarage, in der Anlage 2 [d.V. nunmehr **Anlage 3**] schraffiert eingezeichnet, gemeinsam mit dem Eigentümer zu nutzen.*

» *Ferner duldet der Eigentümer, dass die öffentlich-rechtliche Abstandsfläche für Gebäude auf dem Grundstück des Berechtigten in dem Bereich unterschritten wird, der in der Anlage 3 [d.V. nunmehr **Anlage 4**] schraffiert eingezeichnet ist."*

Gemäß Bewilligung vom 15.09.2008 zuerst eingetragen in Tonndorf-Lohe Blatt 2632 (ON 53) und bei Bildung von Wohnungs- und Teileigentum auf Tonndorf-Lohe, Blätter 5491 bis 5512 übertragen am 25.09.2008.

**Maßgeblichkeit:** Die materiell nach § 1018 BGB zu beurteilenden Mitbenutzungsrechte ermöglichen als Grunddienstbarkeit ausgestaltet dem Rechtsinhaber die in der Eintragungsbewilligung bezeichneten Anlagen (hier: Gartenfläche, Feuerwehruzufahrt, Wegefläche, Drainagesystem sowie Fluchtweg sowie Grundstücksteilfläche als Abstandsfläche), als Bestandteil seiner baulichen Anlagen zu Nutzen. Der Rechtsinhaber erspart sich somit deren Herstellung auf dem eigenen Grundstück.

Die vorstehenden Eintragungen dienen zur Sicherung der Nutzung der gemeinsam genutzten baulichen und technischen Anlagen und Einrichtungen. Da insgesamt die Bebaubarkeit und Nutzung des gegenständlichen Flurstückes 3600 nicht eingeschränkt ist, wird im Gutachten davon ausgegangen, dass von den hier eingetragenen Dienstbarkeiten kein Einfluss auf die Höhe des hier zu ermittelnden Verkehrswerts ausgeht.

<sup>2</sup> Zur Veranschaulichung sei verwiesen auf Anlage G 4 (Dienstbarkeiten).

(Ifd. Nr. 2):

**Art:** Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Blockheizkraftwerksrecht) für die "abasto - Gesellschaft für regenerativen und rationellen Energieeinsatz, Hamburg" zu Lasten des gegenständlichen Flurstückes 3600.<sup>3</sup>

**Inhalt:** "Der Berechtigte ist unter Ausschluss des Grundstückseigentümers zur Errichtung, zum Betrieb und zur Instandhaltung des Blockheizkraftwerkes berechtigt, das im Untergeschoss des Gebäudes errichtet werden soll und der Versorgung des Gebäudes auf dem Grundstück sowie des Gebäudes auf dem Nachbarflurstück 3599, eingetragen im Grundbuch von Tonndorf-Lohe Blatt 5482, dienen soll. Der Raum im Untergeschoss des Gebäudes auf dem Grundstück, in dem sich das Blockheizkraftwerk befinden wird, ist in der Anlage zu dieser Urkunde rot angelegt." Gemäß Bewilligung vom 03.07.2008, eingetragen in Tonndorf-Lohe Blatt 5491 (ON 2) am 26.09.2008.

**Maßgeblichkeit:** Das materiell nach § 1090 BGB zu beurteilende *Blockheizkraftwerksrecht* räumt als beschränkt persönliche Dienstbarkeit ausgestaltet, dem jeweiligen Rechtsinhaber das Nutzungsrecht der sich aus der Bewilligung ergebenden Handlungen auf dem gegenständlich zu bewertenden Flurstück 3600 ein. Da die mit dem Recht in Verbindung stehenden Fernwärme- und Sonstigen Leitungen der Versorgung der gegenständlichen Wohnungseigentümergeinschaft und damit dem Bewertungsobjekt selbst dienen, wird im Gutachten davon ausgegangen, dass von der hier eingetragenen Beschränkung keine den Verkehrswert des Bewertungsobjekts belastende Eigenschaft ausgeht.

(Ifd. Nr. 4):

**Inhalt:** Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet (Az.: 717 K 16/25, ON 7); eingetragen am 30.05.2025.

**Maßgeblichkeit:** Die Eintragung hat keinen Einfluss auf die Höhe des Verkehrswerts.

#### Anmerkungen:

Das Grundbuch wurde von mir letztmalig am 06.10.2025 eingesehen. Gegenüber dem obigen Stand waren keine Änderungen zu verzeichnen; unerledigte Anträge lagen nicht vor.

#### Bauplanungsrecht

##### Flächennutzungsplan

Wohnbauflächen (Neubekanntmachung: 10/1997)

##### Landschaftsprogramm/

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die FHH vom 14.7.97 stellt (ohne parzellenscharfe Abgrenzung) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans das Milieu "Entwicklungsbereich Naturhaushalt" dar.<sup>4</sup>

##### Artenschutzprogramm

Im Arten- und Biotopschutzprogramm der FHH wird der für das Belegenheitsgebiet maßgebliche Biotopentwicklungsraum als "Offene Wohnbebauung (11) mit parkähnlichen Strukturen" dargestellt.<sup>5</sup>

##### Maßgeblichkeit:

Nach Auskunft beim zuständigen Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamts Hamburg-Wandsbek sind planungsrechtliche Auffälligkeiten, die der bestehenden Bebauung entgegenstehen, bisher nicht bekannt. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass von den sich aus dem Landschaft- und Artenschutzprogramm etwaig abzuleitenden Beschränkungen keine den Verkehrswert beeinflussende Eigenschaften ausgehen.

<sup>3</sup> Ebenda.

<sup>4</sup> Im Milieu "Entwicklungsbereich Naturhaushalt" umfassen die planerischen Ziele u.a. die Förderung der Artenvielfalt, die vorrangige Wiederherstellung von Mindestqualitäten für Boden, Wasser, Klima / Luft, etc.

<sup>5</sup> Als planerische Ziele und Maßnahmen sind in der zum Artenschutzprogramm gehörenden "Fachkarte Arten- und Biotopschutz: Biotopentwicklungsräume" u.a. die Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Obstgärten, Hecken, Bäumen, Baumreihen und weiteren Gehölzbeständen, die naturnahe Gestaltung und Pflege der Grünflächen durch geeignete Maßnahmen wie arten- und strukturreiche Pflanzungen, die Förderung einheimischer Pflanzenarten, etc. ausgewiesen.

**Bebauungsplan**

"Wandsbek 73/ Tonndorf 32" vom 18.09.2001, als qualifizierter Bebauungsplan i.V.m. der BauNVO i.d.F. von 1990.

- nach § 30 (1) BauGB -

**Festsetzungen:** <sup>6</sup>**MK 3 g**

sowie:

- 3 = Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze),
- g = geschlossene Bauweise,
- GH 12 / 4 = Gebäudehöhe 12 m bzw. 4 m über Straßenniveau (als Höchstmaß),
- die überbaubare Fläche ist, gemessen ab den vorderen (von den Verkehrsflächen "Walddörferstraße" / "Ölmühlenweg" aus gesehen) straßenseitigen Baugrenzen je durch zwei Baufenster mit Baugrenzen und einer Bebauungstiefe von 15 m (für die vorderen, straßenseitigen Baukörper und einer max. Gebäudehöhe von 12 m) bzw. 5 m (für das weiter zur Grundstücksrückseite zurückspringende Bauteil und einer für dieses Bauteil geltenden max. Gebäudehöhe von 4 m) zur Herstellung einer straßenparallelen Randbebauung festgelegt.

**Art der baulichen Nutzung**

MK (Kerngebiet) gemäß § 8 BauNVO 1990

Maß der baulichen Nutzung	Voll- geschosse <sup>7</sup>	GRZ <sup>8</sup>	GFZ <sup>9</sup>	Bemerkungen
Zulässige Nutzung	3	0,5	1,5	keine
Tatsächliche Nutzung	3	0,346	1,54	siehe unten

**Weitere Bemerkungen:**

- » Die überbaubare Fläche ist durch Baufenster mit Baugrenzen und Bautiefen von 15 m bzw. 5 m festgelegt. Außerhalb der überbaubaren Fläche ist das Grundstück durch erteilte Ausnahmen und Befreiungen mit der separat geführten Zuwegung zur gemeinschaftlichen Tiefgarage und dem offenen Tiefgaragenniedergang von den Festsetzungen des Bebauungsplans (genehmigt) bebaut.
- » Das vorhandene Maß der baulichen Nutzung stimmt mit dem planungsrechtlich Zulässigen nicht überein; das vor Flurstückszerlegung des ehemaligen Flurstück 3585 der Gemarkung Tonndorf (Baugrundstück Blatt 2632 in Tonndorf) ist bezüglich der zulässigen GRZ baulich unterausgenutzt, bezüglich der zulässigen GFZ baulich geringfügig überausgenutzt. Da eine separate Betrachtung des nunmehr in die beiden Flurstücke 3599 / 3600 zerlegten Vereinigungsflurstücks infolge der sich gegenseitig bedingenden öffentlich-rechtlichen Verpflichtungserklärungen (Baulasten) gegenüber der Baubehörde ausgeschlossen ist, wird in bauplanungsrechtlicher Hinsicht im Gutachten davon ausgegangen, dass Anbauten möglich, Aufbauten aus baurechtlichen Gründen jedoch nicht möglich sind.

**Sonstiges**

- » Im Plangebiet ist ein schützenswerter Grünbestand (als erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume) vorhanden. Nach Ziff. 4.10.1, S. 17 der amtlichen Begründung zum Bebauungsplan "Wandsbek 73/ Tonndorf 32" zufolge sind im Plangebiet die Beschränkungen der Baumschutzverordnung vom 17.09.1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 02.07.1981 (HmbGVBl. S. 167) zu beachten.

<sup>6</sup> Zur Veranschaulichung sei verwiesen auf Anlage G 8 (Bebauungsplan "Wandsbek 73/ Tonndorf 32").

<sup>7</sup> Gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan "Wandsbek 73/ Tonndorf 32" i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO 1990 sowie § 2 Abs. 4 HBauO.

<sup>8</sup> Ebenda i.V.m. § 19 Abs. 3 und 4 BauNVO 1990.

<sup>9</sup> Ebenda i.V.m. § 20 Abs. 1 und 2 BauNVO 1990.

- » Gemäß Ziff. 4.7, S. 15 (Abs. 3) der amtlichen Begründung zum Bebauungsplan "Wandsbek 73/ Tonndorf 32" zufolge sind infolge der Nähe zum stark lärmbelasteten Kreuzungsbereich "Am Stadtrand/ Walddörferstraße/ Ölmühlenweg" Maßnahmen zum passiven Lärmschutz einzuhalten. Demnach sind die Wohn- und Schlafräume und mithin die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrissgestaltungen den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung dieser Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Die Beschränkungen haben im vorliegenden Fall keinen Werteeinfluss und werden daher nicht weiter berücksichtigt.

## Bauordnungsrecht

### Baurecht

Nach Auskünften der zuständigen Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt ist das gegenständliche Grundstück (Flurstück 3600) am Wertermittlungsstichtag weder in ein Bodenordnungsverfahren noch in ein Umlegungsverfahren einbezogen. Die ansonsten rechtswirksamen Baugenehmigungen vorausgesetzt, wird weiters in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass das Gebäude und dessen bauliche Anlagen nach den Vorschriften der Baugenehmigungen und den sonstigen formellen und materiellen baurechtlichen Vorschriften entsprechend errichtet wurden und die gegebenenfalls erforderlichen Abweichungen erteilt worden sind.

### Kfz-Stellplatzpflicht

Auf dem gegenständlichen Grundstück (Flurstück 3600) sind 10 Kfz-Tiefgaragen-Stellplätze vorhanden. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass die nach § 48 Abs. 1 HBauO zu beurteilende Kfz-Stellplatzpflicht erfüllt ist und für eventuell fehlende Stellplätze deren Nachweis erbracht bzw. allfällige Ablösebeträge gezahlt worden sind.

### Baulasten

Dem beim Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung in Hamburg geführten Baulastenverzeichnis zufolge lasten auf dem hier zu bewertenden Grundstück am Wertermittlungsstichtag folgende öffentlich-rechtliche Verpflichtungen (Baulasten).<sup>10</sup>

1. **Blattnummer:** 30308 beim Landesamt Geoinformation und Vermessung.  
**Gegenstand:** **Brandschutzsicherungsbaulast** zulasten des gegenständlichen Baugrundstückes (Flurstücke 3599, 3600 der Gemarkung Tonndorf) und zugunsten des gegenständlichen Flurstücks "Walddörferstraße 305" (Flurstück 3600 der Gemarkung Tonndorf).  
**Inhalt der Eintragung:** Verpflichtung, dass mit der Errichtung des begünstigten Vorhabens "Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 12 WE und 10 STP" auf mehreren Grundstücken (Flurstücke 3600 und 3599) keine Verhältnisse eintreten können, die den Vorschriften der Hamburgischen Bauordnung oder den auf Grund der Hamburgischen Bauordnung erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen (§ 7 Abs. 1 HBauO). Das bezieht sich auf die fehlende Brandwand [d.V. i.S. einer fehlenden Gebäudeabschlusswand] in der Tiefgarage zwischen den beiden Grundstücken.  
**Begünstigtes Grundstück:** Flurstück 3600.  
**Datum der Eintragung:** 14.10.2008
2. **Blattnummer:** 30310 beim Landesamt Geoinformation und Vermessung.  
**Gegenstand:** **Abstandsflächenbaulast** zulasten des gegenständlichen Buchgrundstückes (Flurstück 3600 der Gemarkung Tonndorf) und zugunsten des nachbarlichen Grundstücks "Ölmühlenweg 78" (Flurstück 3599 der Gemarkung Tonndorf).  
**Inhalt der Eintragung:** Verpflichtung, für das begünstigte Vorhaben "Neubau eines Seniorenwohnheims" (Abstandsfläche für das Pflegeheim) die in dem darstellenden Teil des Flächenbezogenen Informationssystem (FIS) (Liegenschaftskarte) dargestellte Baulastfläche als Abstandsfläche nach § 6 HBauO zur Verfügung zu stellen.  
**Belastetes Grundstück:** Flurstück 3600.  
**Datum der Eintragung:** 16.09.2008

<sup>10</sup> Zur Veranschaulichung sei verwiesen auf Anlage G 5 (Baulasten).

- 3. Blattnummer:** 30311 beim Landesamt Geoinformation und Vermessung.  
**Gegenstand:** **Notweggebaulast** zulasten des gegenständlichen Buchgrundstückes (Flurstück 3600 der Gemarkung Tonndorf) und zugunsten des nachbarlichen Grundstücks "Ölmühlenweg 78" (Flurstück 3599 der Gemarkung Tonndorf).  
**Inhalt der Eintragung:** Verpflichtung, für das begünstigte Vorhaben "Neubau eines Seniorenwohnheims" die in dem darstellenden Teil des Flächenbezogenen Informationssystem (FIS) (Liegenschaftskarte) dargestellte Baulastfläche in der Tiefgarage als ständig freizuhaltenen Zugang zur Notausgangstreppe in einer Breite von mindestens 6 m und einer Höhe von mindestens 2 m einschließlich der Nutzung der Notausgangstreppe zur Verfügung zu stellen (Notausgang TG für Pflegeheim) (§ 4 Abs. 1 HBauO).  
**Belastetes Grundstück** Flurstück 3600.  
**Datum der Eintragung:** 14.10.2008
- 4. Blattnummer:** 30312 beim Landesamt Geoinformation und Vermessung.  
**Gegenstand:** **Vereinigungsbaulast** zulasten des gegenständlichen Buchgrundstückes (Flurstück 3600 der Gemarkung Tonndorf) und zugunsten des gegenständlichen Flurstücks 366 der Gemarkung Tonndorf und zugleich des nachbarlichen Grundstücks "Ölmühlenweg 78" (Flurstück 3599 der Gemarkung Tonndorf).  
**Inhalt der Eintragung:** Verpflichtung, dass mit der Errichtung der begünstigten Vorhaben "Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 12 WE und 10 STP" sowie "Neubau eines Seniorenwohnheims" auf mehreren Flurstücken (Flurstück 3600 und 3599) keine Verhältnisse eintreten können, die den Vorschriften der Hamburgischen Bauordnung oder den auf Grund der Hamburgischen Bauordnung erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen (§ 7 Abs. 1 HBauO).  
Das bezieht sich auf die Einbeziehung der Geschossflächenzahl für beide Grundstücke. Die Geschossflächenzahl von 1,54 gilt unter Einbeziehung beider Grundstücke (3600 und 3599).  
Die Einzelberechnung der GFZ für das Grundstück 3600 ist damit ausgeschlossen.  
**Belastetes Grundstück** Flurstück 3600.  
**Datum der Eintragung:** 14.10.2008
- 5. Blattnummer:** 30395 beim Landesamt Geoinformation und Vermessung.  
**Gegenstand:** **Vereinigungsbaulast** zulasten des gegenständlichen Buchgrundstückes (Flurstück 3600 der Gemarkung Tonndorf) und zugunsten des nachbarlichen Grundstücks "Ölmühlenweg 78" (Flurstück 3599 der Gemarkung Tonndorf).  
**Inhalt der Eintragung:** Verpflichtung, dass mit der Grundstücksteilung in die Flurstücke 3600 und 3599 1. Teil des ursprünglich im Zusammenhanf bebauten Grundstücks keine Verhältnisse eintreten können, die dem geltenden Planungsrecht sowie den Vorschriften des Hamburgischen Bauordnung oder den auf Grund der Hamburgischen Bauordnung erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen (§7 Abs. 1 HBauO).  
Das bezieht sich im Besonderen auf die Einbeziehung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) für beide Grundstücke. Die Grundflächenzahl von 0,358 und die Geschossflächenzahl von 1,59 gelten unter Einbeziehung beider Grundstücke (3600 und 3599 1. Teil).  
Die Einzelberechnung der GRZ und der GFZ für das Grundstück 3600 ist damit ausgeschlossen.  
**Belastetes Grundstück** Flurstück 3600.  
**Datum der Eintragung:** 05.12.2008

### Maßgeblichkeit:

Als freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtungen gegenüber der Baubehörde, sind die belasteten Grundstücks(teil-)flächen zur Vermeidung und Abwehr eines gegebenenfalls von der gemeinsamen Bebauung des ehemaligen gemeinsamen Buchgrundstückes (Blatt 2632, Flurstück 3585 der Gemarkung Tonndorf, "Ölmühlenweg 78/ Walddörferstraße 305") auf das nachbarliche Seniorenwohnheim ausgehenden Gefährdungspotentials im Brandfall als Abstandsfläche bzw. als Flucht-/ Rettungsweg und Notausgang aus der gemeinsamen Tiefgarage dem Seniorenwohnheim auf Dauer zur Verfügung zu stellen, von jeglicher Bebauung freizuhalten und auch für den Grenzabstand einer baulichen Anlage auf dem eigenen Grundstück nicht in Anspruch zu nehmen, sondern die Fläche von jeglicher Bebauung bzw. der Anrechnung auf die planungsrechtlichen Auslastungskennziffern GRZ und GFZ freizuhalten. Da die "belastete" Fläche dem Bewertungsobjekt selbst als rückwärtige Gartenfläche und Zugang zur Tiefgarage als Tiefgaragenniedertergang dient, und im Übrigen sich außerhalb des durch Baugrenzen festgesetzten Baufensters unmittelbar an der rückwärtigen (westlichen) Grundstücksgrenze befindet, wird im Gutachten davon ausgegangen, dass die Nutzung des Bewertungsobjekts nicht eingeschränkt wird.

Da darüber hinaus die öffentlich-rechtlichen Baulasten zwar teilweise mittels entsprechender privatrechtlicher Instrumente gesichert sind und damit das baulastbegünstigten Flurstück 3599 eine dinglich gesicherte Rechtsposition besitzt, sich jedoch die gegenseitigen Vor- und Nachteile in der Nutzung und Unterhaltung der baulastbeanspruchten Bauteile ausgleichen bzw. die Bebaubarkeit und Nutzung des gegenständlich belasteten Flurstücks 3600 nicht beeinträchtigt ist, finden sie bei der Wertermittlung des hier zu bewertenden Wohnungseigentums keine Berücksichtigung.<sup>11</sup>

### Auflagen und Beschränkungen

Keine.

### Sonstige rechtliche Gegebenheiten

#### Mietrechtliche Situation / Nutzungsverhältnisse

Die gegenständlich zu bewertende Wohnung Nr. 10 befindet sich (augenscheinlich) in einem un- vermieteten und vom (Mit-)Eigentümer selbst genutzten und damit bezugsfreien Zustand.

#### WEG-Verwaltung

#### Zubehör (§ 97 BGB)

Das Zubehör (§ 97 BGB) besteht zumeist aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen.<sup>12</sup> Unterstellt, dass der Nutzer des Objekts für die von ihm angeschafften Sachen bei dessen Auszug von seinem Wegnah- merecht (§ 539 BGB) Gebrauch macht, wird hier davon ausgegangen, dass von einem etwaig dann vorhandenen Zubehör kein Werteeinfluss auf den hier zu ermittelnden Verkehrswert ausgeht.

#### Energetische Eigenschaften

Energieausweis	Verbrauchsausweis <sup>13</sup>
Ausweis gültig bis	27.01.2026
Baujahr lt. Ausweis	2008
wesentl. Energieträger	Fern-/ Nahwärme
Endenergieverbrauch	62 kWh / (m <sup>2</sup> .a)

## 2.4 Beschreibung des Grundstücks

### Lagebeschreibung und Beurteilung

<b>- Ortslage</b>	Bezirk Wandsbek:	Einwohner: ca. 453.000
	Stadtteil Tonndorf:	Einwohner: ca. 15.400
	(Quelle: Stand: Januar 2024; www.statistik-nord.de)	
	Entfernung zur Hamburger Innenstadt	ca. 8,0 km (Luftlinie)
<b>- Verkehrsanbindung</b> - Entfernungen -	<b>Bushaltestelle</b>	"Ölmühlenweg (Nord)" ca. 2 Gehminuten
	(Linien 116, 16, 9)	"Ölmühlenweg (Süd)" ca. 9 Gehminuten
	<b>U-Bahnhof</b>	"Wandsbek Markt" rd. 2,7 km (Luftlinie)
	(Linie U1)	"Trabrennbahn" rd. 1,4 km (Luftlinie)
	<b>Hamburger Straßennetz</b>	B75 rd. 0,7 km (Luftlinie)
	<b>Autobahn A24</b>	"HH-Jenfeld" rd. 2,5 km (Luftlinie)
	-Anschluß-	
<b>DB-Bahnhof</b>	"HH HBF" rd. 7,1 km (Luftlinie)	
<b>Flughafen</b>	Hamburg-Fuhlsbüttel rd. 8,2 km (Luftlinie)	

<sup>11</sup> Döring, C. (1994): Die öffentlich-rechtliche Baulast und das nachbarrechtliche Grundverhältnis, S. 126.

<sup>12</sup> BewR GR vom 19.9.1966 zu § 68 BewG, Banz Nr. 193 Beil. = BStBl. I 1966, 890.

<sup>13</sup> Zur Veranschaulichung sei verwiesen auf Anlage G 9 (Energieausweis).

## - Nähere Umgebung

Die unmittelbare Umgebungsbebauung östlich des Bewertungsobjektes weist bei vorwiegendem Wohnen und das Wohnen ergänzenden und gleichzeitig nicht störenden Nutzungsarten überwiegende Merkmale eines Mischgebietes bei mit im Vergleich zur "guten" Wohnlage stärker verdichteten Bauweisen sowie geringeren Freiflächen auf. Städtebaulich ist der Gebietscharakter überwiegend geprägt von zwei- bis dreigeschossigem Geschosswohnungsbau im Zeilenbau sowie lagertypisch gutem Grünbezug im öffentlichen Straßenraum. Unmittelbar an die westliche Grundstücksgrenze ist das Seniorenwohn-/ -pflegeheim "Emilia" angrenzend.

Die Gebäude sind überwiegend in geschlossener Bauweise und teilweise freistehend errichtet. Es handelt sich um eine gewachsene Wohngegend mit im Vergleich zur guten Wohnlage weniger ausgeprägtem Grünbezug, in die sich das Bewertungsobjekt aus städtebaulich-architektonischer Sicht gut einfügt und damit als gebietstypisch bezeichnet werden kann.

Nördlich und westlich des Bewertungsobjektes, insbesondere im Kreuzungsbereich der Straßenzüge "Am Stadtrand / Ölmühlenweg/ Walddörferstraße" sind gewerblich genutzte Grundstücke von klein- bis mittelständigen Handwerks- und Einzelhandelsbetrieben des Handels- und Dienstleistungssektors z.B. des "Gewerbeparks Friedrich-Ebert-Damm" vorhanden.

## - Infrastrukturelle Einrichtungen

### **Geschäfte des täglichen/ gelegentlichen Bedarfs**

Im Entfernungsradius von ca. 0,6 km in ausreichender Anzahl. z.B. Discounter und Lebensmittelgeschäfte, etc. entlang den Straßenzügen "Walddörferstraße", "Ölmühlenweg" und "Am Stadtrand"

### **Medizinische Versorgung**

Die medizinische Versorgung im Stadtteil ist durch 16 niedergelassene Ärzte und 3 Apotheken sowie der "Asklepios Klinik Wandsbek" und dem "BWK Hamburg" im Stadtteil Wandsbek im Entfernungsradius von rd. 3,5 km gering ausgeprägt.

### **Schulen, Kindergärten**

Im Umkreis von ca. 1,5 km (Luftlinie) gut ausgeprägt. z.B. Grundschulen "Schule am Eichtalpark" und Grundschule, Stadtteilschule und Gymnasium "Marienthal", Stadtteilschule Gyula Trebitsch Schule Tonndorf".

### **Freizeitangebot**

Im Umkreis von ca. 3 km in ausreichender Anzahl. z.B. Badensee mit Freibad "Ostende", diverse Sportplätze, Pulverhofpark mit mit Grünanlage, Eichtalpark, Pohlmannteiche, Wassermühle und der Wandsbek im angrenzenden Stadtteil Rahlstedt, "Kupferteich" mit dem Angebot des Wandsbeker Sportangler Vereins, etc.

### **Kulturangebot**

Im Stadtteil und Umgebung weniger ausgeprägt. Ein erweitertes Angebot befindet sich in der Innenstadt.

## - Beurteilung

Der Stadtteil Tonndorf liegt im östlichen Ergänzungsgebiet der FHH mit guter Erreichbarkeit zur City, dem Central Business District der Stadt. Tonndorf zählt zu den weniger wohlhabenden Hamburger Stadtteilen und ist geprägt von einer im Vergleich zu Hamburger Durchschnitt sozial geringfügig schwächer durchmischten Bevölkerungsstruktur bei einem zugleich erhöhtem Ausländeranteil sowie einem, gegenüber dem Hamburger Durchschnitt erhöht ausgeprägtem Anteil sozial benachteiligter Bevölkerungsschichten (Anteil an Leistungsempfängern nach SGB II - Hartz IV, Arbeitslosen) und Altenquote (65-jährig und Ältere).

Die Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch im Individualverkehr gewährleistet, allerdings kann die Fahrzeit in die City besonders zur Hauptverkehrszeit bis zu 30 Minuten betragen. Alle wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen sind vorhanden.

Die Wohnlage "Walddörferstraße 305" wird gemäß aktuellem Wohnlagenverzeichnis und Mienspiegel 2023 der Freie und Hansestadt Hamburg aufgrund ihres Gebietscharakters und der weitgehend geschlossenen und verdichteten Bauweisen mit überwiegender Wohnnutzungen, der vorhandenen Freiflächen mit im Vergleich zur guten Wohnlage weniger ausgeprägtem Grünbezug sowie der infrastrukturellen Anbindung und der umliegenden Naherholungsmöglichkeiten als **"normal"** eingestuft. Die umgebenden Bauweisen und Bauformen in durchschnittlicher Durchgrünung, die von den umgebenden Straßenzügen ausgehenden Immissionsbelastungen, die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die im direkten Wohnumfeld vorhandenen Nahversorgungsmöglichkeiten rechtfertigen diese Einstufung.

## Erschließung

<b>Straße(n)</b>	Das Grundstück liegt an der voll ausgebauten und im Bereich des Bewertungsobjektes endgültig hergestellten Verkehrsstraße "Walddörferstraße", die mit überwiegender innerörtlichem Verkehrsaufkommen der stadtteilübergreifenden Gebietserschließung dient.
<b>Straßenzustand</b>	Asphaltierte Straße mit zweiseitig befestigten Gehwegen (Betonplatten-/ Betonpflasterbelag), zweiseitigen Parkbuchten in Längsaufstellung, Baumanpflanzungen mit offenen Wurzelbereichen und Schutzbügeln sowie Beleuchtungseinrichtungen.
<b>Versorgung</b>	Alle üblichen Versorgungsleitungen (ELT, Fernwärme, Wasser, Telekommunikation, Kabel) sind vorhanden.
<b>Entsorgung</b>	Es besteht Anschluss an das vorhandene Schmutz- und Regenwassersiel (Trennsystem).
<b>Erschließungsbeiträge</b>	Beitragsfreier Zustand (für Erschließung <i>und</i> Siel) <sup>14</sup> .

## Grenzverhältnisse

<b>Begrenzungen</b>	Durch öffentliche Verkehrsfläche im Norden sowie durch bebauete Grundstücke an den übrigen Grundstücksseiten.
<b>Überbau</b>	Besteht augenscheinlich nicht. Eine abschließende Prüfung kann nur über eine amtliche Vermessung erfolgen.

## Oberflächenbeschaffenheit/ Topographie, Bodenbeschaffenheit und Altlasten

<b>Oberfläche</b>	Ebenes Gelände (natürliche Geländeoberfläche).
<b>Baugrund</b>	Offensichtlich hinreichend tragfest. Ein Bodengutachten bzw. eine Baugrunduntersuchung liegt nicht vor.
<b>Altlasten</b>	Ein Altlastengutachten liegt nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bodens hinsichtlich Altlasten gehört nicht zum Gutachtauftrag und wurde nicht vorgenommen. Aus der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Verdachtsmomente. Im Gutachten wird Altlastenfreiheit unterstellt.

<sup>14</sup> Zur Darstellung der Erschließungssituation sei verwiesen auf Anlage G 6 (Bescheinigung über Anliegerbeiträge).

### Größe, Zuschnitt und Sonstige Beschaffenheit

<b>Größe</b>	ca. 1.110 m <sup>2</sup>
<b>Zuschnitt</b>	Unregelmäßig geschnitten <sup>15</sup>
<b>Grundstücksbreite</b>	ca. 20 m (größte Breite)
<b>Grundstückstiefe</b>	ca. 73 m (größte Tiefe)
<b>Besonnung</b>	Normal
<b>Höhenlage zur Straße</b>	Normal
<b>Sonstiges</b>	Es handelt sich um ein Reihengrundstück

### Grundstücksnutzung

Das Grundstück ist am Stichtag mit einer voll unterkellerten, dreigeschossigen und mit Staffelgeschoss versehenen sowie eingebautem (gereihten) Mehrfamilienhaus-Wohnanlage mit zentralem Hauseingang, einer zusammen mit dem westlichen Grundstücksnachbarn gemeinschaftlich errichteten und in der Nutzung befindenden Tiefgarage, einem im Vorgarten (rechter Bauwich) errichteten Abfallbehälterstandplatz im Freien nebst einem durch 3 Fahrradbügel hergestellten frontseitigen Fahrrad-Abstellplatz sowie einem im rückwärtigen Grundstücksteil belegenen Kinderspielplatz mit Sandgrube bebaut und beherbergt eine Eigentümergemeinschaft, bestehend aus insgesamt 12 in sich abgeschlossenen Wohneinheiten.

Beim gegenständlich zu bewertenden Wohnungseigentumsrecht handelt es sich um das an der Wohnung Nr. 10 im 3. Obergeschoss - *rechts* - des Hauses "Walddörferstraße 305" gebildete Sondereigentum, dem ein ebenfalls mit Nr. 10 bezeichneter Kellerraum im Kellergeschoss der Mehrfamilienhaus-Wohnanlage zugeordnet ist.

Die Außenflächen des Grundstücks dienen sowohl der Gemeinschaft insgesamt als Kinderspiel- und Gartenflächen als auch den im Erdgeschoss gebildeten Wohnungseigentumsrechten als den Wohnungen vorgelagerten Außen-/ Terrassenflächen (Sondernutzungsrechte). Sie sind mit Rasenanlagen angelegt sowie mit diversen Bäumen, Büschen und Sträuchern bepflanzt. Die der Wohnanlage vorgelagerten Vorgärten sind durch diverse Anpflanzungen wie immergrüne Anpflanzungen eingegrünt sowie mit Hecken als natürlicher Sichtschutz teilweise straßenseitig eingefasst.

Das Grundstück ist baulich nahezu vollständig ausgenutzt. Es wird im Gutachten davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen des Flurstücks innerhalb des baurechtlich zulässigen Maßes insbesondere flächenmäßig bedingt erweiterbar sind.

### Entwicklungsstufe des Grund und Bodens

Das hier zu bewertende Grundstück hat gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 am Wertermittlungstichtag den Entwicklungszustand **baureifes Land** und ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich sofort nutzbar.

<sup>15</sup> Zur Grundstücksform sei verwiesen auf Anlage G 2 (Lageplan - Liegenschaftskarte).

## 3 MARKT

### 3.1 Vermietungsmarkt

#### Allgemeine Marktlage

Das Mietwohnungsangebot ist in Hamburg nach überwiegender Einschätzung der am Wohnungsmarkt sich befindenden Akteure von einem auch im Jahre 2025 anhaltenden Angebotsdefizit gekennzeichnet. Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist gegenüber dem Vorjahr 2025 unverändert hoch. Das Preisniveau hat sich nach Auswertung der vorliegenden Untersuchungen (CRES - Center for Real Estate Studies, IVD, überregional tätige Makler, Capital) im Jahresverlauf weiter erhöht. Der lage-, größen- und ausstattungsbereinigte durchschnittliche Kaufpreis für Eigentumswohnungen hat sich gegenüber dem Vorjahr 2024 nicht verändert (Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2025, S. 9).

Die Zuwachsrate für Bestandsmieten in Tonndorf bewegt sich im Jahresdurchschnitt gegenüber den Vorjahren nahezu unverändert weiterhin bei rd. 2,1%. Ein Bedarf wird aufgrund der City-Nähe und der umliegenden innerstädtischen Anbindung insbesondere bei mittleren Wohnungsgrößen von 65 m<sup>2</sup> bis unter 95 m<sup>2</sup> im mittleren Preissegment überwiegend von jungen Familien bzw. 2- bis 3-Personenhaushalte gesehen. Der Wohnungsleerstand ist im Stadtteil Tonndorf gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert geblieben.

#### Markt für Wohnflächen

Im Stadtteil Tonndorf sind viele Wohnquartiere im Bestand noch aus der Nachkriegszeit z.T. der frühen 50-er, 60-er Jahre aber insbesondere auch der 70-er Jahre des vergangenen Jahrhunderts. Die Grundrissqualität vieler Wohnungen aus dieser Zeit entspricht hinsichtlich Zuschnitt, Raumgrößen und Aufteilung gut den heutigen Anforderungen. Das Mietpreisniveau liegt in "Tonndorf" geringfügig oberhalb dem Durchschnitt im Bezirk Wandsbek. Es existiert seit Jahren eine stabile, wenn auch in nur schwachen Zuwachsraten ausgeprägte Nachfrage, die nicht von Investitionen auf dem Wohnungsmarkt abhält. Altbauten werden saniert, Dachgeschosse werden ausgebaut und es wird wenn auch wenig, so dennoch aufgestockt, Baulücken aber werden infolge der gegenüber dem Hamburger Durchschnitt deutlich günstigen Baulandpreise geschlossen. Der gegenständliche Standort entwickelt sich im Hinblick auf die Vermietung eher neutral, es herrscht ein nur geringfügig erhöhter Nachfrageüberhang.

### 3.2 Investmentmarkt

Bezogen auf das gesamte Stadtgebiet befindet sich der Markt für Eigentumswohnungen nach den starken Wachstumsjahren in den Jahren 2015 bis Mitte 2021, in denen die Kaufpreise und Umsätze für Eigentumswohnungen flächendeckend bei anhaltend hoher Nachfrage, knappem Angebot und sehr günstigen Finanzierungsbedingungen überproportional stark angestiegen sind, der in den beiden Jahren 2022/ 2023 verzeichneten Trendwende mit rückläufigen Vertragsabschlüssen, spürbaren Preisrückgängen sowie steigende Zinsen mit zugleich erhöhten Bau- und Energiekosten, inzwischen wieder in einer Phase der Erholung und Konsolidierung mit einer wieder leicht ansteigenden Nachfrage insbesondere im preisunempfindlicher reagierenden Premium-Segment.

Die im Investmentsegment eher untergeordnete, versteckte Bedeutung, das Imageproblem der 1990-er Jahre und die Lage des Stadtteils sowie die zwar für den Individualverkehr gute für den Öffentlichen Personennahverkehr geringfügig benachteiligte Anbindung an das übrige Stadtgebiet machen Tonndorf zu einer geringfügig benachteiligten Hamburger Kerngebiet-Randlage der Freien und Hansestadt Hamburg.

Dem aktuellen Immobilienmarktbericht Hamburg 2025 zufolge ist das hier zu bewertende Wohnungseigentum in einer für Eigentumswohnungen mittleren Lage (bezogen auf den NormBRW'22) belegen, in der sich die Kaufpreise für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Eigentumswohnungen innerhalb der Baualtersklasse 2000 bis 2009 in einer Spanne von 2.955 EUR bis 19.289 EUR pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (im Mittel: 5.343 EUR pro m<sup>2</sup> Wohnfläche) bewegen.

Im Stadtteil Tonndorf selbst werden Eigentumswohnungen (ohne Neubau) in Abhängigkeit von ihrer Lage im Stadtteil von 70 v.H. bis zu 80 v.H. gemessen am Hamburger Mittel bzw. in Höhe von rd. 3.992 EUR pro m<sup>2</sup> Wohnfläche gehandelt, was deutlich unterhalb des Hamburger Durchschnitts (5.696 EUR/ m<sup>2</sup> Wohnfläche war. (Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2025, S. 41 ff.).

## 4 BAULICHE ANLAGEN

### 4.1 Objektdaten

Bei dem gegenständlichen Gesamtobjekt (Gebäudeensemble) handelt es sich baulich um einen Gebäude-Mix, bestehend aus einem eingebauten und voll unterkellerten Mehrfamilien-Reihenwohnhaus mit abgetreppter Geschossigkeit zur Südseite im Zweispänner-Haustyp im Zeilenbau mit Untergeschoss als kombiniertes Tiefgaragen-/ Kellergeschoss, Erdgeschoss und 3 Obergeschossen, ausgebautem Dachgeschoss als Staffelgeschoss sowie Flachdach.

Die gegenständliche Eigentumswohnung ist belegen im 3. Obergeschoss rechts, des Hauses "Walddörferstraße 305". Der Wohnung ist ein Kellerraum Nr. 10 zugeordnet, der dort in Gemeinschaft mit den übrigen Gemeinschaftsräumen (Trockenraum, Fahrradabstellraum) steht. Zur Wohnung gehören 4 Wohn-/ Schlafräume, Küche, Badezimmer, Abstellraum als Wandschrank innerhalb der Wohnung, Flur und eine nach Südwesten ausgerichtete Dachterrasse mit einer gesamten Wohnfläche von rd. 94,7 m<sup>2</sup>.

#### Histogramme (Auswahl)

2008

- **baulicher Ursprung** -

Massiv errichtete Mehrfamilienhaus-Wohnanlage.

#### Nutzungsverhältnisse

22 (abgeschlossene) Einheiten

davon: 12 (abgeschlossene) Wohneinheiten

10 (abgeschlossene) Teileigentumseinheiten

### 4.2 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist objektspezifisch und wird in Anlage 1 der ImmoWertV 2021 für Mehrfamilienhäuser mit 80 Jahren angegeben. Die Sachwertrichtlinie sieht eine durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahre (+/- 10) vor. Das Ertragswertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg geht für Mehrfamilienhäuser analog zur Anlage 1 der ImmoWertV 2021 von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren aus ((Immobilienmarktbericht Hamburg 2025, S. 139). Aufgrund der soliden Bauweise aller wesentlichen Bauteile und aus Gründen der Modellkonformität wird für die Bewertung eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für das Gesamtobjekt zugrunde gelegt.

Das zur gegenständlichen Eigentumswohnung gehörende Gemeinschaftseigentum wird augenscheinlich und nach mündlicher Auskunft beim Ortstermin laufend instandgehalten. In Anlehnung an das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude (Anlage 2 der ImmoWertV2021) wird für das Bewertungsobjekt zum Bewertungszeitpunkt von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 63 Jahren ausgegangen.

Bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer und 63 Jahren wirtschaftlicher Restnutzungsdauer ergibt sich am Wertermittlungsstichtag ein wirtschaftliches Alter von 17 Jahren (80 - 63 Jahre).

**Übliche Gesamtnutzungsdauer** 80 Jahre

**Wirtschaftliches Alter** 17 Jahre

**Restnutzungsdauer** 63 Jahre

### 4.3 Flächenangaben

#### Gebäudeübersicht i.S. der Wertrelevanten Geschossfläche

Für die Bodenwertermittlung wird als Maß der Nutzungsintensität des Bodens die Wertrelevanten Geschossfläche ("WGF") verwendet. Zu deren Ermittlung wird auf die Definition des § 20 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung ("BauNVO") i.d.F. vom 12.12.1986 (BGBl. I. S. 2665) und der dort definierten Geschossfläche zurückgegriffen:<sup>16</sup>

*"Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen."*

<sup>16</sup> Der Begriff WGF ist **nicht** identisch mit der Geschossfläche im Sinne des § 20 Abs. 3 der BauNVO i.d.F. vom 23.1.1990 (BGBl. I. S. 132). Die Wertrelevante Geschossfläche wurde anhand der Planungsunterlagen ermittelt.

Sie dient der Kontinuität in der Wertermittlung sowie der Vergleichbarkeit heutiger Werte mit früheren, da Flächen von Aufenthaltsräumen auch in anderen Geschossen (z.B. Dachgeschossen) ihre Berücksichtigung finden.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoß	WGF m <sup>2</sup> (rd.)
Mehrfamilien-Wohnhaus: "Walddörferstraße 305"	EG - Dachgeschoss	1.192,8
<b>Summe [m<sup>2</sup>]</b>		<b>1.193</b>

### Nutzungsübersicht i. S. der Wohnfläche

Für eine normgerechte Wohnflächenermittlung kommen generell die Berechnungsvorschriften nach der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV), nach DIN 283 "Wohnungen" sowie nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) in Betracht. Da im allgemeinen Sprachgebrauch mit dem Begriff der Wohnfläche keine bestimmte Berechnungsart verbunden ist, sich die Vorschriften materiell im Wesentlichen aber im Ansatz der Außenflächen unterscheiden und die gegenständlich zu beurteilende Wohnung mit diesem Ausstattungsmerkmal ausgestattet ist, kommt es bei der Auslegung des Begriffs maßgeblich auf die sich in den Marktverhältnissen wie beispielsweise in der Anwendung des Hamburger Mietenspiegels 2023 sich widerspiegelnde Verkehrssitte an.

Demnach werden die vermietbaren Flächen üblicherweise in Orientierung an die Berechnungsvorschrift der WoFIV (Wohnflächenverordnung) festgelegt. Hiernach gehören zur vermietbaren Wohnfläche alle anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu den einzelnen Wohnungen gehören. Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen von Zubehörräumen wie Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnungen, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen.

Im vorliegenden Fall stehen die Flächenangaben gemäß o.g. Definition nicht zur Verfügung. Aus diesem Grunde wird Bezug genommen auf die der Bauakte entnommenen genehmigten Bauzeichnung vom 29.06.2007, Blatt Nr. B5 zum Stand: 20.11.2007 (BV 12/ 19) der Behrendt - Wohnungsbau KG (GmbH & Co.), Hamburg zur Genehmigungsplanung nach der II. BV mit den dort vorhandenen Eintragungen zu Raumprogramm und Raumgrößen sowie den mit der Teilungserklärung vom 19.02.1979 in Verbindung stehenden Aufteilungsplan i.d.F. der Bescheinigung vom 31.07.2008 als zeichnerische Grundlage zur Teilung. Demnach wird für die gegenständliche Wohnung Nr. 10 eine gesamte Wohnfläche in Höhe von ca. 91,4 m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Im Ortstermin wurden die in der (genehmigten) Bauzeichnung (BV 12/19) angegebenen Maße anhand eines vorgenommenen stichprobenartigen Aufmasses unter Beachtung landesrechtlicher Gepflogenheiten auf Plausibilität hin überschlägig geprüft. Hierbei wurden keine wesentlichen Abweichungen festgestellt. Mithin kann die Wohnfläche als angemessene Grundlage für die Wertermittlung übernommen werden.

Unter Zugrundelegung der vorliegenden Bestandsplanung sowie auf der Grundlage der Ermittlungsvorschriften der Wohnflächenverordnung mit der Anrechnung von (Dach-)Terrassenflächen zu 1/4 stellt sich das Raumprogramm der hier zu bewertenden Wohnung Nr. 10 wie folgt dar:<sup>17</sup>

Geschoß	Räume	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
<b>3. Obergeschoss</b> - rechts -	Wohnen	: ca. 22,84 m <sup>2</sup>
	Schlafen	: ca. 14,53 m <sup>2</sup>
	Kind 1	: ca. 11,11 m <sup>2</sup>
	Kind 2	: ca. 11,30 m <sup>2</sup>
	Küche/ Essen	: ca. 11,01 m <sup>2</sup>
	Bad	: ca. 7,38 m <sup>2</sup>
	Flur	: ca. 9,51 m <sup>2</sup>
	Dachterrasse (25 v.H. angesetzt)	: ca. 3,75 m <sup>2</sup>
	<b>Gesamt</b>	<b>: rd. 91,4 m<sup>2</sup></b>

<sup>17</sup> Die Ermittlung der hier zum Ansatz gebrachten Wohnflächen ist in Anlage G 15 (Bauzahlen) nachgewiesen.

### Beurteilung:

Die hier zu beurteilende Wohnung des gegenständlichen Wohnungseigentumsrechts ist im 3. Obergeschoss - *rechts* - der Mehrfamilienhaus-Wohnanlage "Walddörferstraße 305" belegen und wird dort durch das zentrale und außen liegende Treppenhaus mit einer einläufig geraden Podesttreppe aus erschlossen, an dem jeweils zwei Wohneinheiten je Grundrissebene (sog. Zweispänner-Haustyp) anliegen. Eine natürliche Belichtung des Treppenhauses ist gegeben, wird aber aufgrund der vorhandenen Fensteröffnungen trotz Nordost-Ausrichtung als insgesamt noch ausreichend beurteilt.

Vom zentralen Hauseingangsbereich gelangt man über eine Kellertreppe in das Kellergeschoss, wo sich sowohl die Gemeinschaftskeller (Trockenraum, Fahrradabstellraum sowie der Heizungs-/Hausanschlussraum) als auch die zu den Wohneinheiten gehörenden Kellerabstellräume befinden.

Die Wohnung selbst ist zweiseitig ausgerichtet, wobei das Wohnzimmer mit dem Essplatz und der Küche (als Wohnküche am Wohnzimmer) sowie das Kinderzimmer 1 und die an alle drei Räume angegliederte und von diesen separat begehbare Dachterrasse einseitig zur belichtungstechnisch begünstigten und lärmabgewandten Südwestseite und damit zur Gebäuderückseite angeordnet sind. Die beiden übrigen Wohnräume (Schlaf- und Kinderzimmer, am Tage der Ortsbesichtigung in der Nutzung als Ankleidezimmer) sind zur Lärmzone, der beleuchtungstechnisch benachteiligten Straßenseite und damit zur Gebäudefrontseite hin orientiert. Das Badezimmer mit Wannen-/Duschbad, als außen liegender und ebenfalls zur Straßenseite hin orientierter Sanitärbereich, wird durch das vorhandene Fenster gut natürlich belichtet und belüftet.

Innen erschließt sich die Wohnung durch den Innenflur (sog. Flur-Erschließung), an der das gesamte Raumprogramm gereiht anliegt. Infolge der Art der Erschließung ist der Verkehrsflächenanteil vergleichsweise hoch, so dass das Verhältnis Erschließungsfläche / Wohnfläche als geringfügig benachteiligt beurteilt wird.<sup>18</sup>

Die Belichtung sowie die Belüftung der einzelnen Räume und damit der Wohnung insgesamt werden aufgrund ihrer Ausrichtung sowie der vorhandenen Fensterformate als gut beurteilt. Sämtliche Räume genügen hinsichtlich deren Raumgrößen gut den derzeit üblichen Mindestanforderungen. Die zweiseitige Ausrichtung nach Südwesten und Nordosten bietet ausreichend Querlüftungsmöglichkeiten. Die nach Südwesten hin ausgerichtete Dachterrasse erhöht infolge Stockwerkklage und Brüstungshöhe mit reduzierter Einsehbarkeit die Annehmlichkeiten des Wohnens.

Insgesamt genügt die nach vorliegender Bestandszeichnung rd. 91,4 m<sup>2</sup> große 4-Zimmer-Wohnung in Bezug auf Größe und Zuschnitt gut den Anforderungen, die an gesunde Wohnverhältnisse entsprechender Größenordnung vergleichbaren Baujahres gestellt werden. Raumgröße und Konzeption innerhalb der Stadtteillage "Tonndorf" eignen sich besonders gut für einen Zwei- bis Vier-Personenhaushalt.

### Nutzungsübersicht i.S. der Tiefgarage

Die Gemeinschaftsgarage der jeweiligen Eigentümer der beiden Flurstücke 3599 und 3600 der Gemarkung Tonndorf ist auf dem nachbarlichen Grundstück (Flurstück 3599) durch eine den Fußweg überquerende und in die Hauptverkehrsstraße "Ölmühlenweg" einmündende separat geführte Zufahrt mit angeschlossener Zufahrtsrampe an die das Bewertungsobjekt (i.S. des Gemeinschaftseigentums) umgebenden Verkehrsflächen angeschlossen. Die Tiefgarageneinfahrt ist als einspurig gerade und offene Zufahrtsrampe mit separat geführtem Rettungs-/ Gehweg ausgeführt und liegt von der Straße "Ölmühlenweg" aus gesehen - am rechten Hausgiebel des Seniorenwohnheims des nachbarlichen Flurstücks. Bei einer Fahrbahnbreite von ca. 3,0 m i. M. ist deren Befahrung an eine Fahrtrichtung gebunden und damit nicht für Gegenverkehr konzipiert.

Die Tiefgarage selbst, ausgeführt als Garage mittlerer Größe (100 bis 1.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche), ist baulich konstruktiv als voll versenkte und von den Hochbauten teilweise überbaute Tiefgarage hergestellt und ist versehen mit insgesamt 44 Kfz-Stellplätzen, wobei hiervon 10 TG-Stellplätze der gegenständlichen Wohnungseigentümergeinschaft "WEG Walddörferstraße 305" zugeordnet sind.

<sup>18</sup> Zur Darstellung der Grundrissituation sei verwiesen auf Anlage G 8 (Bauzeichnungen).

Die Geschosshöhe im Tiefgaragengeschoss beträgt ca. 2,38 m; unter den Unterzügen in der Tiefgarage ist eine lichte Durchfahrtshöhe von ca. 2,0 m vorhanden. Die Stützweite der über die Fahr-gasse gelegten Unterzüge beträgt ca. 6,0 m, die Stützweite der Unterzüge über den Parkständen ca. 5,0 m. Der von den Hochbauten nicht überbaute Teil des Garagendaches dient als Gartenfläche des nachbarlichen Flurstücks 3599, was für die Grundstücksnutzung insgesamt eine ökologisch günstige Beeinflussung des Kleinklimas bedeutet.

In der Tiefgarage sind die Parkstände (Abmessungen: Länge ca. 5,0 m x 2,5 m) senkrecht zur Fahrbahn angeordnet (sog. 90° Senkrechtaufstellung). Deren Anordnung ist klar und übersichtlich gegliedert sowie wandseitig beschriftet, so dass die Orientierung und leichte Auffindbarkeit aller angebotenen Kfz-Stellplätze gewährleistet ist. Als Sicherung gegen unberechtigten Zugang Dritter dient hierbei ein elektrisch betriebenes und mittels Fernschaltung sowie zusätzlich von außen über Schlüsselschaltung zu bedienendes Stahlgitter-Rolltor. Neben dem Zugang über das Stahlgitter-Rolltor ist ein weiterer separater Zugang für Fußgänger durch die Garten und den Tiefgaragen-Niedergang der Mehrfamilienhaus-Wohnanlage "WEG Walddörferstraße 305" des Flurstücks 3600 verwirklicht, so dass das Konfliktpotential zwischen Fußgänger und Kraftfahrzeuge innerhalb der Tiefgarage vergleichsweise minimiert ist. Die natürliche (Quer-) Lüftung der Tiefgarage ist durch das Rolltor sowie durch die vorhandenen Lichtschächte insgesamt ausreichend. Die Belichtung im Untergeschoss erfolgt überwiegend künstlich.

#### 4.4 Bautechnische Beschreibungen

##### Vorbemerkungen

Zur Ermittlung eines marktgerechten Grundstückwertes im Sinne des Verkehrswertes dienen die nachfolgenden bautechnischen Beschreibungen lediglich der Einstufung der Ausstattungsqualität im Sinne der Standardstufen nach ImmoWertV 2021 nach Anlage 4 (zu § 12, Abs. 5, S. 3, Normalherstellungskosten "NHK 2010").

Das Gebäude und deren Bauteile sowie die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Die Angaben erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und stellen keine bautechnische Gebäude- und Schadensuntersuchung dar. Auch ist eine detaillierte qualitative und quantitative Erfassung und Beurteilung eventuell vorhandener Mängel und Schäden nicht beauftragt. Die Besichtigung des Gemeinschaftseigentums und des Objekts insgesamt erfolgte in dem für die Wertermittlung erforderlichen Umfang.

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Tatsachenfeststellungen beim Ortstermin sowie der aus der Bauakte entnommenen bautechnischen Beschreibungen der Genehmigungsplannungen zu dem Bauvorhaben "Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 12 WE und 10 STP" der Behrendt - Wohnungsbau KG (GmbH & Co.), Hamburg aus dem Jahre 2007.

##### Sondereigentum

Der Teilungserklärung vom 19.02.2008 gehört gemäß Teil 1, § 3 (Gegenstand des Wohnungseigentums) Nr. 3 zufolge zum Sondereigentum u.a. der Fußbodenbelag und der Deckenputz, die nichttragenden Zwischenwände, der Wandputz und die Wandverkleidungen sämtlicher, zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören, die Innenseiten der Wohnungsabschlusstüren und die Innentüren innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände, soweit sie nicht zum gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer gehören, die Wasserleitungen vom Anschluss (Ab-sperrventile) an die gemeinsame Steig- bzw. Verteilungsleitungen an, die Versorgungsleitungen für Strom von der Abzweigung ab Zähler, die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Fallleitung bzw. Sammelleitung, die Heizleitungen der Fußbodenheizung ab dem Anschluss an die gemeinsamen Hauptversorgungsleitungen (vor- und Rücklauf) sowie die wohnungsinterne Regelungsanlage und evtl. vorhandener Heizkörper, bei Balkonen, Terrassen und Loggien der durch deren Umfassung gebildete Raum und dessen Bodenbelag jedoch ohne Unterbau.

Desweiteren gehört zum Sondereigentum die im Aufteilungsplan mit Nr. "10" bezeichnete und im 3. Obergeschoss belegene, rd. 91,43 m<sup>2</sup> große Wohnung, bestehend aus 4 Wohn-/ Schlafräumen, Flur, Küche mit Essplatz an der Küche, Bad, Abstell (Wandschrank) nebst der ca. 3,75 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse sowie dem mit Nr. 10 im Aufteilungsplan Blatt-Nr. 1 (BV 14/3) bezeichneten, ca. 9,6 m<sup>2</sup> großen Kellerabstellraum im Kellergeschoss der Wohnanlage.

### Gemeinschaftseigentum

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind der Teilungserklärung vom 19.02.2008 zufolge die Räume, Gebäudeteile und Anlagen, die nicht zum Sondereigentum erklärt sind, auch soweit diese auf Grundstücksflächen stehen, die einem Sondernutzungsrecht gem. Abs. 4 der Teilungserklärung vom 19.02.2008 unterliegen sowie der Grund und Boden und das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen.

### Baubeschreibung

#### Objektart

<b>Objektart</b>	Mehrfamilienwohnhaus
<b>Bauform</b>	Einzelhaus (eingebaut)
<b>Lichte Raumhöhen</b>	ca. 2,52 m (i.M)

#### Konstruktion / Fassade

<b>Gründung/Fundamente</b>	Streifenfundamente mit ebener Bodenplatte (flach gegründet)
<b>Wandkonstruktion</b>	Massivbau
<b>Hauptbaustoff</b>	Mauerwerk
<b>Fassade Gestaltung</b>	Lochfassade
<b>Fassade Außenfläche</b>	Putzfassade
<b>Fassadenanbauten</b>	Entfällt
<b>Fassade Wärmedämmung</b>	Wärmedämmverbundsystem (WDVS), entsprechend den Vorschriften zum Zeitpunkt des Baujahres

#### Keller/ Untergeschoss

<b>Keller</b>	voll unterkellert
<b>Heizung</b>	zentral
<b>Befeuerungsart</b>	Fernwärme
<b>Warmwasser</b>	zentral
<b>Kellerabstellraum</b>	vorhanden
<b>Sonstiges</b>	Heizungsraum mit Hausanschlüssen (ELT, Kabel, Telecom), Fahrradabstellraum, Wäschetrockenraum

#### Dach und Dachform

<b>Dachgeschoss</b>	als Staffelgeschoss, voll ausgebaut
<b>Dachform</b>	Flachdach
<b>Tragwerk Dach</b>	Stahlbeton
<b>Dachaufbau</b>	Warmdach (mit Unterdach)
<b>Dacheindeckung</b>	Pappeindeckung
<b>Dachaufbauten</b>	nicht vorhanden
<b>Dach Wärmedämmung</b>	vorhanden
<b>Bodenräume</b>	nicht vorhanden

#### Treppen / Eingangsbereich(e)

<b>Hauseingangstür</b>	Zweiteiliges Metalltürelement, Seitenteil mit Sichtglasausschnitt
<b>Eingangsbereich Wände</b>	bespannt und gestrichen
<b>Eingangsbereich Decken</b>	geputzt und gestrichen
<b>Treppenhaus Wände</b>	bespannt und gestrichen

<b>Treppen</b>	massive Treppenläufe und -podeste
<b>Treppenform</b>	einläufige Rechtstreppe mit Zwischenpodesten
<b>Treppenbelag</b>	Textil
<b>Treppengeländer</b>	Stabgeländer (Flachstahl) mit Holzhandlauf
<b>Außenanlagen</b>	
<b>Einfriedung</b>	Teilweise: Metallzaun (Stabgitter) mit Eingrünung
<b>Bepflanzung</b>	Rasen, Großbäume, Sträucher
<b>Befestigung</b>	Zuwegung: Betonplatten; Abfallbehälterstandplatz: Betonplatten
<b>Sonstiges</b>	Sandkiste, (straßenseitig) Fahrradabstellplatz mit Schutzbügel, Abfallbehälterstandplatz (nördliche Giebelseite - rechter Bauwich)
<b>Tiefgarage</b>	
<b>Erschließung Horizontal</b>	Zufahrtsrampe und Fahrgasse
<b>Erschließung vertikal</b>	offener Niedergang im Garten (Grundstücksrückseite)
<b>Tor / Türen</b>	Elektrisch betriebenes Kunststoff-Sektionaltor; (Fh-) Metalltüren
<b>Fußböden</b>	Rohboden
<b>Wand- und Deckenbekleidung</b>	Gestrichen
<b>Ein-/ Ausfahrt</b>	Einspurig, Fahrbahnbreite je ca. 3,0 m, <i>Zufahrtsrampe</i> : Betonverbundplatten auf der geneigten Ebene
<b>Lüftungsinstallation</b>	Natürliche Belüftung über Zufahrtstor und Lichtschächte.
<b>Elektroinstallation</b>	Toröffner-Fernschaltung mit mechanischer Endabschaltung (Zeitschaltautomatik) und zweiseitiger Ampelanlage (außen/ innen)
<b>Wohnung</b>	
<b>Erschließung Horizontal</b>	Flur
<b>Innenwände</b>	Massive Wände, geputzt und gestrichen
<b>Türen</b>	<i>Wohnungseingangstür</i> : Holztür mit Metallrahmen (massive Ausführung), Türspion; <i>Innentüren</i> : Wabentüren (Kunststoffbeschichtet)
<b>Elektroinstallation</b>	je Raum mehrere Steckdosen und Lichtauslässe, FI-Schalter
<b>Wärmeabgabe</b>	Fußbodenheizung sowie Rohrschleife (Handtuchhalterheizung)
<b>Fenster</b>	Kunststofffenster
<b>Verglasung</b>	Doppelsolierverglasung
<b>Lüftung</b>	Fensterlüftung
<i>Aufenthaltsräume / Flur</i>	
<b>Bodenbeläge</b>	Parkett (Eiche, dunkel), Fliesen (Badezimmer), Betonplatten (Dachterrasse)
<b>Wandverkleidungen</b>	Geputzt/ bespannt und gestrichen,
<b>Deckenverkleidung</b>	Geputzt und gestrichen mit (aufwendigen) Verzierungen im Ichselsbereich (Wand-/ Deckenanschluss) und integrierten Spots
<i>Nassräume / Feuchträume</i>	
<b>Küche Bodenbelag</b>	Fliesen (geschliffen) - hell mit dunkler Einfassung/ Bordure
<b>Küche Wandbelag</b>	Geputzt und gestrichen mit Glasschild (satiniert) im Arbeitsbereich
<b>Bad Ausstattung</b>	Wannen-/ Duschbad mit Eck-Duschtasse und Sichtglas-Drehtüren, Sitzwaschbecken, WC, Waschtisch
<b>Bad Bodenbelag</b>	Fliesen (hell, Mittelformat)
<b>Bad Wandbelag</b>	Fliesen (raumhoch), hell (geschliffen, in Marmor-Optik)
<i>Kellerraum</i>	
<b>Tür</b>	Blech-Falztür (beschriftet mit "10")
<b>Keller Bodenbelag</b>	Rohboden mit Versiegelung
<i>Sonstiges</i>	
<b>Einbauküche</b>	2-Zeilige Einbauküche mit Füllungsfronten (weiß), z.T. mit Glastüren der Oberschränke, Granit-Arbeitsplatte (anthrazit), diverse Einbau- und Unterbaugeräte, Spüle mit historischen Armaturen
<b>Dachterrasse</b>	Sichtschutzelement, Bodenbelag: Betonplatten

## 4.5 Bautechnische und wirtschaftliche Beurteilung

### Baulicher Zustand

Das Mehrfamilienhaus weist eine gegenüber seinem Baualter insgesamt gut erhaltene Bausubstanz ohne erkennbare Schäden auf; vereinzelt vorhandenes Instandsetzungserfordernis (üblicher Umfang). Hinsichtlich seines "dekorativen" Erhaltungszustandes befindet sich das Gesamtobjekt in einem guten baulichen Unterhaltungszustand an "Dach und Fach" (hier: Gemeinschaftseigentum wie Fassade, Fenster, Treppenhaus, etc.).

Der Ausstattungsstandard der Wohnung entspricht überwiegend dem gehobenen Standard einer besser ausgestatteten Wohnung und wird als insgesamt eher gut beurteilt.

### Erweiterbarkeit / Aufstockbarkeit

Ja. Das Grundstück ist baulich nicht vollständig ausgenutzt und ist flächenmäßig bedingt erweiterbar.

### Wirtschaftliche Grundrisslösung

Trotz vorhandener Flurerschließung mit leicht erhöhtem Verkehrsflächenanteil gegeben.

### Wirtschaftliche Geschosshöhen

Die mittlere lichte Raumhöhe von ca. 2,52 m ist objekttypisch und hinsichtlich der Energiebilanz vorteilhaft. Sie entspricht den Anforderungen an (gesunde) Wohnverhältnisse und den herrschenden Wohnwertansprüchen im Neubau aus der Zeit.

### Tierische / pflanzliche Schädlinge

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine pflanzlichen Schädlinge festgestellt.

### Altlasten im Gebäude

Wurden dem Sachverständigen nicht bekannt. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.

### Wirtschaftliche Überalterung/ Modernisierung

Nein, bezogen sowohl auf das Gesamtensemble als auch auf den Innenbereich der gegenständlichen Wohnung Nr. 10.

### Kosten für erforderliche Modernisierungen

Entfällt.

### Baumängel / Bauschäden

Bei der Ortsbesichtigung wurden sowohl am Gemeinschaftseigentum als auch im Innenbereich der Wohnung keine wesentlichen baulichen Mängel und Schäden festgestellt.

### Unterhaltungs- / Instandsetzungsdefizite

Stellenweise sind geringfügige Instandhaltungsbedarfe insbesondere am Sondereigentum (hier: Zufallsvegetation im Fugennetz des Betonplattenbelages der Dachterrasse) vorhanden.

### Kosten zur Beseitigung von Unterhaltungs-/ Instandsetzungsdefiziten

Entfällt.

### Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis lag vor (Verbrauchsausweis vom 27.01.2016 nach §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung "EnEV"). Es wird dort der Endenergieverbrauch des Gebäudes mit 62 kWh/(m<sup>2</sup>·a) und der Primärenergieverbrauch mit 80 kWh/(m<sup>2</sup>·a) angegeben. Die qualitative Einordnung erfolgt im Vertrauensbereich (nach EnEV: Energieeffizienzklasse B).

Nach Hamburger Mietenspiegel 2023 wird der übliche Endenergieverbrauch für größere Bestandsbauten mit Wirtschaftseinheiten von mehr als 10 Wohnungen der Baualtersklasse 1994 bis 2010 angegeben in kWh/(m<sup>2</sup>·a): 73,0 bis 109,6 (im Mittel 88,5). Der vorhandene Standard wird als überdurchschnittlich gut für Bestandsbauten des Baujahres 2008 eingeschätzt. Die Ansätze in der Wertermittlung berücksichtigen die zukünftige Entwicklung der Immobilie und eventuelle Risiken ausreichend.

### **Gesamtbeurteilung**

Die hier zu beurteilende Eigentumswohnung weist einen wirtschaftlichen Zuschnitt bei vorhandener zweiseitiger Nordost-/ Südwestausrichtung der Aufenthaltsräume auf.

Die Ausbauqualität und der bauliche Unterhaltungszustand sind gut und entsprechen hinsichtlich der an Bäder, Beheizung, Bodenbeläge, Fenster, etc. zu stellenden Anforderungen an aktuelle Ansprüche an den Wohnwert. Die vorhandenen Räumlichkeiten genügen gut den Anforderungen, die an gesunde Wohnverhältnisse und an Wohnraum dieser Baualtersklasse gestellt werden. Der Grundriss ist funktional und verfügt über eine marktgängige Wohnungsgröße. Küche und Bad genügen gut den heutigen Ansprüchen. Das Gebäude ist gemäß den zum Zeitpunkt des Neubaus geltenden energetischen Anforderungen errichtet und ist im Zeitablauf nicht weiter modernisiert.

Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass die gegenständliche Wohnung Nr. 10 infolge der vorhandenen großzügigen Badausstattung und dessen natürlicher Belichtung und Belüftung mit Fenster, der zusätzlichen Ausstattung der Küche mit großformatigem Kühlschrank, Geschirrspüler, sowie dem Vorhandensein eines Fahrradkellers im Kellergeschoss der Wohnanlage insgesamt dem Ausstattungsstandard einer besser ausgestatteten Wohnung i.S. des Mietenspiegels 2023 entspricht und sich in einem überdurchschnittlich gepflegten Erhaltungszustand befindet.

## 5 BODENWERT

### 5.1 Bodenwertermittlung

Grdst.-teilfläche-Nr.	Bezeichnung	Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierliche ja / nein*)	
		(m <sup>2</sup> )	EUR/ m <sup>2</sup>	(m <sup>2</sup> )	EUR/ m <sup>2</sup>	(m <sup>2</sup> )	EUR/ m <sup>2</sup>	Bodenwert	
1	Grundstück, Bauland	1.110	1.146					ja	1.271.783

\*) die mit rentierlich = nein gekennzeichneten Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

Bodenwert (rentierliche Anteile)	1.271.783
Bodenwert (unrentierliche Anteile)	0
<b>BODENWERT (gesamt)</b>	<b>1.271.783</b>
<b>BODENWERT (anteilig nach WEG) 892/ 10.000-stel</b>	<b>113.443</b>

Entspricht 25,0 % des Grundstücksvergleichswerts (VWT)

### Richtwertanpassung

zu 1: Bauland Quelle<sup>19</sup>: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg, BORIS HH / Stand: 01.01.2025

Ausgangsrichtwert: **695,38 EUR/ m<sup>2</sup>** (BRW - Wohnen: MFH, maßgebliche WGFZ: 0,6, Walddörferstraße 305)

- » Das Bewertungsobjekt hat eine tatsächliche (anteilige) WGFZ: 1,1143
- » Anpassung an abweichendes Maß der baulichen Nutzung für *Mehrfamilienhäuser*:  
Umrechnungskoeffizient für Mehrfamilienhäuser bei tatsächlicher WGFZ 1,1143: 1,0912  
Umrechnungskoeffizient für Mehrfamilienhäuser bei maßgeblicher WGFZ 0,6: 0,6623  
Anpassung / Umrechnung des MFH-Bodenrichtwertes von WGFZ 0,6 auf 1,1143:  
695,38 €/ m<sup>2</sup> / 0,6623 x 1,0912 = 1.145,71 €/ m<sup>2</sup>
- » Anpassung an konjunkturelle Entwicklung für *Mehrfamilienhäuser*:  
Entfällt

angepasster Bodenrichtwert = 1.145,71 €/ m<sup>2</sup> **rd. 1.146 €/ m<sup>2</sup>**

<sup>19</sup> Zur Veranschaulichung sei verwiesen auf Anlage G 7 (Bodenrichtwertauskunft).

## 5.2 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

### Verfahren

Der Wert des Grund und Bodens wird gem. §§ 13, 14 ImmoWertV 2021 mithilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Vergleichswerte in ausreichender Anzahl und Qualität liegen nicht vor, so dass ein direkter Preisvergleich nicht erfolgen kann. Es wird auf Bodenrichtwerte zurückgegriffen.

### Bodenrichtwert/ -grundstück

Bodenrichtwert für Wohnnutzungen *in Geschossbauweise* (Stichtag: 01.01.2025):<sup>20</sup>

693,38 €/ m<sup>2</sup> für die Baulandfläche vor der Front "Walddörferstraße 309" im voll erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien (ebf) Zustand; lagetypische Wertrelevante Geschossflächenzahl ("WGFZ"): 0,6; Art der Nutzung: Mehrfamilienhäuser ("MFH"); Bodenrichtwertnummer: 01232077

### Anpassungen

Die Beschaffenheit des Bewertungsgrundstücks (Art der baulichen Nutzung) entspricht den in der Bodenrichtwertzone vorherrschenden Gegebenheiten. Der Bodenrichtwert ist aktuell.

Aufgrund des gegenüber dem zum Vergleich herangezogenen Bodenrichtwertgrundstücks wird für das Bewertungsgrundstück aufgrund der abweichenden baulichen Ausnutzung (Abweichung wegen dem wertbestimmenden Merkmal: tatsächlich vorhandene (anteilige) Wertrelevante Geschossflächenzahl "WGFZ" = 1,1143) eine Korrektur für erforderlich gehalten. Für die Anpassung der baulichen Ausnutzung wird auf die veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten im Immobilienmarktbericht Hamburg 2025, S. 183 zurückgegriffen.

### Zusätzliche Marktanpassung

Entfällt.

---

<sup>20</sup> Ebenda.

## 6 VERGLEICHSWERT

### 6.1 Vergleichswertermittlung

Nutzung			Lage*)	Bau- jahr**)	Bau- form	Fläche (m <sup>2</sup> )	Gebäudedefaktor EUR/ m <sup>2</sup>	Wertbestimmend	
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung							ja	EUR
w	A	ETW, 3. OG rechts, WE 10	1.550	2008	MFH	91,4	4.961	ja	453.584

w = Wohnen

\*) NormBRW'18  
gem. Anlagen G 6/3,4

\*\*) tatsächliches Baujahr

<b>Vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>453.584 EUR</b>
+ Zuschläge	
Entfällt.	0 EUR
- Abschläge	
Entfällt.	0 EUR
<hr/> <b>VERGLEICHSWERT</b>	<hr/> <b>453.584 EUR</b>

### 6.2 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

#### Allgemeines

Grundlage zur Ermittlung des Vergleichswertes ist der Gebäudedefaktor nach dem Vergleichswertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg für Eigentumswohnungen (Immobilienmarktbericht Hamburg 2025, S. 170-174). Die Zielgröße des Gebäudedefaktors ist der vorläufige Vergleichswert pro Quadratmeter Wohnfläche.

Der Gebäudedefaktor definiert sich als Quotient aus vom Grundstücksmarkt abgeleiteten Kaufpreisen und den ihnen zugehörigen Wohnflächen. Er ist aus der Kaufpreissammlung für Eigentumswohnungen und einen mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbaren regionalen und sachlich abgegrenzten Teilmarkt abgeleitet worden. Diese enthält Vergleichskaufpreise von Eigentumswohnungen in genügender Anzahl, die hinsichtlich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale und Eigenschaften hinreichend mit denjenigen der hier zu bewertenden Eigentumswohnung übereinstimmen. Die Einflussfaktoren des Gebäudedefaktors korrespondieren mit den wesentlichen Modellparametern der ImmoWertV 2021, Teil 3, Abschnitt 1.

#### Vergleichsfaktor/ Gebäudedefaktor

##### *Eigentumswohnung*

Statistische Grundlagen:

Stichprobengrundgesamtheit: 15.060 Kauffälle von frei verfügbaren Eigentumswohnungen aus den Jahren 2014-2018. Keinen signifikanten Einfluss auf den Gebäudedefaktor hat das Vorhandensein eines Balkons, der mit dem Wohnungseigentum in Verbindung stehenden Miteigentumsanteil, die Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) als Maß der baulichen Ausnutzung des Gesamtgrundstückes, der Miteigentumsanteil, das Vorhandensein eines Balkons sowie der Zugang zu Außenflächen (Garten).

#### Einflussgrößen:

*Lage* im Stadtgebiet, formuliert durch den lagetypischen (zonalen) Bodenrichtwert zum 31.12.2018 für Geschosswohnungsbau mit einer WGFZ = 1,0 (NormBRW'18: 1.100 €/ m<sup>2</sup>), *Baujahr* und *Alter*, *Geschosslage* (Erdgeschoss, Dachgeschoss), *Ausstattung* und *Größe der Wohnfläche*, *Modernisierungsgrad*, der Einbettung des Objekts innerhalb der *Stadtteillage* sowie *zeitlicher Bezug* des Gebädefaktors für Eigentumswohnungen; der Median der normierten Bodenrichtwerte zum 31.12.2018 für Mehrfamilienhäuser betrug 1.100 €/ m<sup>2</sup>.

#### Anpassungen

Für das Bewertungsobjekt wird eine Korrektur aufgrund der Stockwerkslage (Lage im Dachgeschoss, Faktor: 1,03), der als vorhanden unterstellten Einbauküche (Einbauküchenfaktor: 1,04), der Größe (Wohnflächenfaktor: 0,9989 für die Wohnfläche: 78,1 m<sup>2</sup>), des inhomogenen Stadtteilgefüges (Stadtteiffaktor: 0,99 für den Stadtteil Tonndorf), dem zeitlichen Bezug des Vergleichsfaktors (Aktualisierungsfaktor: 1,271, für das Berichtsjahr 2024) sowie dem Einfluss der durchgeführten und der noch weiterhin durchzuführenden Modernisierungen (: 0,9636 bei individueller Modernisierungspunktzahl: 0) angesetzt.

Der Ansatz des Lagefaktors entfällt (Faktor: 1,0, da der lagetypische NormBRW'18 des Medianwert entspricht), ebenso der Ansatz des Erstbezugsfaktors (Faktor: 1,0, da kein Erstbezug), des Baujahresfaktors (Faktor: 1,0 für die Baujahresklasse ab 1990), des Geschosslagenfaktors für das Erd- bzw. Dachgeschoss (da es sich gegenständlich weder um eine Erd- noch um eine Dachgeschosswohnung handelt), des Aufzugsfaktors (Faktor: 1,0, da kein Aufzug vorhanden) sowie des Modernisierungsfaktors (Modernisierungsfaktor: 1,0, da im Zeitablauf keine wertrelevanten Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden). (Immobilienmarktbericht Hamburg 2025, S. 170 ff.)

#### Flächenermittlungen

Siehe Ziff. 4.3 Bauliche Anlagen - Flächenangaben. Einzelne Maßangaben zur Wohnfläche (WFL) wurden auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisspläne (genehmigte Bauzeichnungen der Behrendt - Wohnungsbau KG (GmbH & Co.), Hamburg aus dem Jahre 2007, BV 12/19) stichprobenartig beim Ortstermin überprüft und plausibilisiert. Die Berechnungen der Genehmigungsplanung liegen der Wertermittlung zugrunde.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

##### *Zusätzliche Marktanpassung*

Entfällt.

##### *Risikoabschlag infolge mangelnder Innenbesichtigung*

Entfällt.

## 7 ERTRAGSWERT

### 7.1 Ertragswertermittlung

Nutzung		GND	RND	Zins	Fläche	Anzahl	Miete (EUR/ m <sup>2</sup> )		RohE	
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung						Jahre	%	m <sup>2</sup>	Stck.
w	A	Wohnen/ WE 10, 3. OG - re -	80	63	2,3	91,43		13,12	1.200,00	14.400
w = Wohnen			Ø 63 Ø 2,3			Σ 1.200,00		Σ 14.400		
A = Haus Walddörferstraße 305										

#### Bewirtschaftungskosten (Einzelaufstellung - Marktwert)

Nutzung		Instandhaltung	Verwaltung		MAW	Sonstige		Summe
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung		EUR/ m <sup>2</sup> / Stck.	EUR/ WE		% RohE	EUR/m <sup>2</sup>	
w	A	Wohnen/ WE 10, 3. OG -re-	10,75	328	2,3	2,0		11,1
w = Wohnen		Ø 11,1						
A = Haus Walddörferstraße 305								

#### Bewirtschaftungskosten (absolut je Jahr - Marktwert)

Nutzung		Instandhaltung	Verwaltung	MAW	Sonstiges	Modernisierungsrisiko	Gesamt
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung						
w	B	Wohnen/ WE 10, 3. OG -re-	983	328	288		1.599
w = Wohnen		Σ 983	Σ 328	Σ 288	Σ	Σ	Σ 1.599
A = Haus Walddörferstraße 305							

#### Ertragswert Ableitung (Marktwert)

<b>Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag des Grundstücks</b>	<b>14.400 EUR</b>
- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	11,10% 1.599 EUR
<b>Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks</b>	<b>12.801 EUR</b>
x durchschnittlicher Barwertfaktor	33,1
<b>Barwert der zukünftigen Reinerträge</b>	<b>423.713 EUR</b>
+ Bodenwert, abgezinst mit Barwertfaktor	0,2387 27.079 EUR
mit: Bodenwertanteil: 113.443 EUR, RND 63 Jahre, Liegenschaftszins: 2,3%	
<b>Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks</b>	<b>450.792 EUR</b>
+ Zuschläge	
Entfällt.	0 EUR
- Abschläge	
Entfällt.	0 EUR
<hr/> <b>ERTRAGSWERT</b>	<b>450.792 EUR</b>

Die Vermietungsquote beträgt 0%, da selbst genutzt..

Entspricht 99,4% des Grundstücksvergleichswerts (VWT)

## 7.2 Erläuterungen zum Ertragswert

### Jahresrohertrag

Die Mietrecherche ergab zusammenfassend folgende Spanne für Angebotsmieten für Wohnflächen: 9,13 - 20,22 €/ m<sup>2</sup> bei einer Durchschnittsmiete von rd. 14,98 €/ m<sup>2</sup> in Tonndorf für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Objekteigenschaften bei höherwertiger, besserer Ausstattung. Die ortsübliche Vergleichsmiete -Bestandsmiete- liegt bezogen auf die jeweilige Baualtersklasse / Jahr der Bezugsfertigkeit gemäß aktuellem Hamburger Mietenspiegel 2023 (als objekttypischer Rasterfeldwert, angegeben als Mittelwert und Spanne ohne Betriebskosten):

1994 bis 2010: M 4 ( ab 91 m<sup>2</sup> ): **11,82 €/ m<sup>2</sup>** (9,13 €/ m<sup>2</sup> - 14,50 €/ m<sup>2</sup>)

Die angesetzte Miete in Höhe von 13,12 € / m<sup>2</sup> ist in der mittleren Spanne der Miete, geringfügig oberhalb des Mietenspiegelmittelwertes angesetzt, ist aber marktüblich für vergleichbare Flächen-größen vergleichbarer Lage, Ausstattung und Alter.

Da die Mieten erfahrungsgemäß pro Quadratmeter Wohnfläche umso geringer ausfallen, je größer die Wohnfläche ist, ist neben der Beurteilung der relativen Miethöhe, i.S. der Quadratmetermiete, auch die Einbeziehung der absoluten Miethöhe (monatlich) für die Einschätzung der nachhaltigen Vermietbarkeit der gegenständlichen rd. 91,4 m<sup>2</sup> großen 4-Zimmer-Wohnung maßgebend.

Vor diesem Hintergrund haben weitere Auswertungen ergeben, dass Mieten für derartige Objekte in vergleichbaren Lagen in einer Spanne von ca. 1.050,00 € bis 1.320,00 € marktüblich erzielen lassen. Unter Berücksichtigung der absoluten Miethöhe, der gegenüber einer Normalwohnung besser ausgestatteten Wohnung mit Dachterrasse, Fußbodenheizung, Badezimmer- und Küchenausstattung, dem Zuschnitt, der Ausrichtung und der Geschosslage der Wohnung sowie der energetischen Eigenschaften der Mehrfamilienhaus-Wohnanlage wird die angesetzte Miete für die Wertermittlung als angemessen und marktüblich zugrunde gelegt.

### Flächenermittlungen

Siehe Ziff. 6.2 Erläuterungen zum Vergleichswert. Einzelne Maßangaben zur Wohnfläche (WFL) wurden auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisspläne der Behrendt - Wohnungsbau KG (GmbH & Co.), Hamburg aus dem Jahre 2007, BV 12/19) der Wertermittlung zugrunde gelegt.

### Nutzungsdauer

Siehe Ziff. 4.2. Die angesetzte Restnutzungsdauer erfolgt auch in Anlehnung an die Modelle zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen.

### Liegenschafts-/ Kapitalisierungszinssatz

Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg abgeleiteten Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (Immobilienmarktbericht 2025, S. 139).

### Anpassungen

Für das Bewertungsgrundstück wird eine Korrektur als angemessen erachtet, aufgrund der *Lage* (NormBRW'19: 1.100 €/ m<sup>2</sup>, für die *Adresse* "Walddörferstraße 305" mit der RW-Nr. 01232077, dem *Baujahr* des Mehrfamilienhauses (Altersfaktor: 1,156 für tatsächliche Alter von 17 Jahren), dem *inhomogenen Stadtteilgefüge* (Stadtteilkorrekturfaktor 1,0 für den Stadtteil Tonndorf) sowie dem *zeitlichen Bezug* des Liegenschaftszinssatzes (Aktualisierungsfaktor 0,732).

Zur Plausibilisierung wurden Marktberichte für Wohnimmobilien national und international tätiger Maklerunternehmen sowie die einschlägige Fachliteratur hinzugezogen. Unter Würdigung der Datengrundlage zu vorliegenden Liegenschaftszinssätzen sowie unter Berücksichtigung

- der nutzungsspezifischen Nettokaltmiete (im oberen Bereich der Spanne)
- der Größe des Objektes (geringfügig überdurchschnittlich, bei Hamburger Standard: 80 m<sup>2</sup>)
- der Objektlage (Ergänzungsbereich mit guter Anbindung und Infrastruktur: Mittlere Lage)
- der objektbezogenen Risikofaktoren (baulich guter Zustand, 12 Wohneinheiten, konzeptionelle Vorteile infolge Größen und Erschließung der Einheiten) und
- der aktuellen Marktsituation (ansteigende Nachfrage, sog. Anbietermarkt)

wird für die Bewertung der gegenständlichen Eigentumswohnung ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz in Höhe von **2,3% für den Verkehrswert** als angemessen erachtet.

### Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten (Instandhaltung, Verwaltung, Mietausfallwagnis) werden in der Verkehrswertermittlung entsprechend dem Ertragswertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienhäuser (Immobilienmarktbericht Hamburg 2025, S. 139) angesetzt. Sie liegen innerhalb der Regelbandbreite der Modellansätze für Bewirtschaftungskosten der Anlage 3 (zu § 12 Abs. 5, S. 5) ImmoWertV 2021. Die angesetzten Bewirtschaftungskosten liegen unter Berücksichtigung von Art, Beschaffenheit, Alter des Objektes und des erzielten Rohertrages in einem üblichen Rahmen. Ein Modernisierungsrisiko wird im Hinblick auf den tatsächlichen Objektzustand nicht gesehen.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

*Zusätzliche Marktanpassung*

Entfällt.

*Risikoabschlag infolge mangelnder Innenbesichtigung*

Entfällt.

### 7.3 Flächen- und Ertragszusammenstellung (Marktwert)

Gebäude-Nr.		Wohnen	
	Bezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	RohE (EUR p.a.)
A	Eigentumswohnung Nr. 10, 3. Obergeschoss - rechts -	91,43	14.400

A = Haus Walddörferstraße 305

<b>Gesamte vermietbare Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>91,43</b>
<b>Gesamtrohertrag (EUR p.a.)</b>	<b>14.400</b>
<b>Gesamtrohertrag (EUR p.M.)</b>	<b>1.200</b>

## 8 RISIKOBEURTEILUNG UND GESAMTURTEIL

### Erläuterungen zur Vermietbarkeit

Vermietbarkeit: gut

Die Vermietbarkeit bezeichnet die Fähigkeit des Objekts, Erträge nachhaltig zu generieren. Aufgrund der im Gutachten beschriebenen und gewürdigten Parameter (normale, durchschnittliche Lage, positive Objekteigenschaften und positive Marktsituation) wird die Vermietbarkeit des Objektes (Eigentumswohnung) als gut beurteilt. Mit einer längeren Vermarktungsdauer ist nicht zu rechnen. Die durchschnittliche Marktpräsenz und Internet-Auftritte von Mietwohnungen in der unmittelbar angrenzenden näheren Umgebung von maximal 3 Monaten sowie der nicht vorhandene Leerstand innerhalb des Gesamtobjekts rechtfertigt die Einschätzung.

### Erläuterungen zur Marktgängigkeit / Verwertbarkeit

Marktgängigkeit / Verwertbarkeit: normal

Das Objekt ist für ausschließlich wohnwirtschaftliche Zwecke sowohl zur Eigennutzung als auch zum Zwecke der Fremdvermietung zur Erzielung von Erträgen verwertbar. Die am Stichtag in der unmittelbar angrenzenden näheren Umgebung überwiegend vorhandene Art von Wohnraum (Eigentumswohnung, freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser) sowie das Maß der im Belegungsgebiet (Tonndorf) gegenüber der objektspezifischen Wohnungsgröße von rd. 91,4 m<sup>2</sup> überwiegend vorhandenen (durchschnittlichen) Wohnungsgröße von rd. 75,1 m<sup>2</sup> werden als ebenfalls geringfügig nachteilig beurteilt. Das Bewertungsobjekt ist besonders geeignet für Familien (3-4-Personen-Haushalte) und ist infolge der Stockwerkslage ohne Personen-Aufzugsanlage nur eingeschränkt für Senioren nutzbar. Damit und wegen der positiven Standort- / Lagemerkmale wird die Marktgängigkeit des Objektes als durchschnittlich und normal beurteilt.

Im Hinblick auf die am Stichtag "wieder" leicht ansteigende Überschussnachfrage bei einem zugleich vorhandenen Angebotsdefizit wird die Investitionsbereitschaft potentieller Investoren als inzwischen wieder leicht erhöht beurteilt. Mithin ist das Risiko der Investition leicht reduziert, die Attraktivität und damit die Verwertbarkeit der Eigentumswohnung in dieser Hinsicht im Umkehrschluss geringfügig erhöht.

### Erläuterungen zur Drittverwendungsfähigkeit und Nutzbarkeit durch Dritte

Drittverwendungsfähigkeit und Nutzbarkeit durch Dritte: gut

Das Objekt weist aufgrund der baulichen Konzeption mit der gegebenen Grundrissituation und der vorhandener Flurerschließung einen geringfügig benachteiligten wirtschaftlichen Zuschnitt auf. Insgesamt ist die Nutzbarkeit durch Dritte gegeben und wird infolge der Verwendungsmöglichkeiten zur Eigennutzung als auch zur Nutzung für eine Fremdvermietung und damit zur Erzielung von Erträgen als gut beurteilt.

### Erläuterungen zum Gesamtrisiko

Gesamtrisiko: durchschnittlich

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um mit einer vom (Mit-)Eigentümer selbst genutzte und damit bezugsfreie Eigentumswohnung im Hamburger Stadtteil Tonndorf, in einer für eine mittlere Lage (bezogen auf den Bodenrichtwert zum 31.12.2018) normalen Wohnlage der Freien und Hansestadt Hamburg. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Beurteilungskriterien Vermietbarkeit, Marktgängigkeit und Verwertbarkeit sowie Drittverwendungsfähigkeit des Objekts das Gesamtrisiko der Investition insgesamt durchschnittlich ist.

## 9 FAZIT

Dieses Gutachten beinhaltet die Bewertung einer Eigentumswohnung in einer für eine mittlere Lage (bezogen auf den Bodenrichtwert für Mehrfamilienhäuser zum 01.01.2022 und einer WGFZ von 1,0) normalen Wohnlage der Freien und Hansestadt Hamburg. Die nähere Umgebung ist geprägt von im Vergleich zur guten Wohnlage weniger ausgeprägtem Grünbezug überwiegend im gestalterischen Gewand des schlichten Siedlungsbaus der Nachkriegszeit in z.T. offener, z.T. geschlossener Bauweise sowie von gewerblichen Grundstücksnutzungen des Handels- und Dienstleistungssektors.

Es handelt sich bei dem Wertermittlungsobjekt um eine Immobilie, die sowohl zum Zwecke der Eigennutzung als auch für die Fremdvermietung und damit zur Erzielung von Erträgen als renditeorientierte Kapitalanlage gehandelt wird. Demzufolge steht bei dieser Objektart auch die Erzielung eines angemessenen Ertrages für den Investor im Mittelpunkt seiner Investitionsentscheidung. Gemäß den anerkannten Regeln zur Verkehrswertermittlung ist bei solchen Liegenschaften unter der Voraussetzung statistisch hinreichender Datengrundlage (z.B. ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen, sonstiger geeigneter Daten (Marktindikatoren), etc.) sowohl das Vergleichswertverfahren als auch das Ertragswertverfahren die sachgerechte Methode zur Ableitung des Verkehrswertes. Die vorgeschlagenen Werte basieren auf dem jeweiligen vorläufigen Ergebnis der Vergleichswertermittlung und gelten für das Objekt im Ist-Zustand. Sie dienen der Vergleichbarkeit mit vorhandenen weiteren Marktdaten. Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale und Lasten sind wertmäßig noch entsprechend in Abzug zu bringen.

Vergleichsfaktoren für den vorläufigen Vergleichswert:

4.963 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche; 31,5-facher Jahresrohertrag

Die ermittelten Vergleichsparameter liegen innerhalb der üblichen Spannen für Eigentumswohnungen (siehe Anlage G 4) und sind somit plausibel.

Die Größenordnung des vorläufig ermittelten Ertragswertes stützt das Ergebnis des Vergleichswertverfahrens. Die abweichenden Verhältnisse von vorläufigem EW / VglW liegen in den verfahrenstechnischen Besonderheiten der Ertragswertermittlung begründet. Für Eigentumswohnungen im Stadtteil Tonndorf ist gegenüber dem Jahre 2014 ein positiver Trend zu beobachten. Die Nachhaltigkeit der Erträge und die Stimmigkeit der vorhandenen Flächen wurden nachgewiesen.

### Positive Objekteigenschaften

normale Wohnlage

durchschnittliche Verkehrsanbindung im Individualverkehr und im ÖPNV

gute Infrastruktur

Ausstattungsstandard der Wohnung (besser ausgestattet)

guter baulicher Unterhaltungszustand (Gemeinschafts- und Sondereigentum)

solide Bausubstanz

energetische Eigenschaften des Gesamtobjektes und einem Endenergieverbrauch von 62 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Negative Objekteigenschaften

erhöhter Geräuschpegel (Immissionen) durch anliegende Verkehrsstraße

## 10 ERGEBNISÜBERSICHT

		<b>Verkehrswert</b> § 194 BauGB
<b>Werte</b>	Vergleichswert	<b>453.584 EUR</b>
	Ertragswert	450.792 EUR
<b>Verkehrswert</b>	Ableitung vom Vergleichswert rd.	<b>453.000 EUR</b>
<b>Vergleichsparameter</b>	EUR/ m <sup>2</sup> WFL	<b>4.963</b>
	Bodenwertanteil	(rd. 113.000 EUR) 24,9 %
<b>Grundstück</b>	Grundstücksgröße	1.110 m <sup>2</sup>
	davon (anteilig) zu bewerten:	892/ 10.000-stel 99,0 m <sup>2</sup>
<b>Flächen</b>	Wohnfläche	91,4 m <sup>2</sup>
	Sonstige (hier: Kellerabstellraum)	9,6 m <sup>2</sup>
	Gesamt	85,0 m <sup>2</sup>

## 11 EHRENWÖRTLICHE ERKLÄRUNG

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 20.10.2025 besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung und unparteiisch nach bestem Wissen und Gewissen ohne eigenes Interesse an dessen Ergebnis erstellt. Der Verkehrswert wurde entsprechend den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks auf den Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 20.10.2025 bezogen abgeleitet.

Hamburg, 31.10.2025

Klaus Görtz, M.Sc.  
in Real Estate Valuation  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
für Immobilienbewertung  
Dipl.-Volkswirt (Univ.)  
- *Sachverständiger* -

## 12 LITERATURVERZEICHNIS

*Alexejew, I.:* Hamburgisches Bauordnungsrecht, Kommentar, Loseblatt-Ausgabe, Grundwerk inkl. 20. Ergänzungslieferung. Kohlhammer, Deutscher Gemeindeverlag 11/04, Kiel

*Behörde für Bau und Verkehr:* Hamburger Mietenspiegel 2023, Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung 2024, Hamburg

*Döring, Christian:* Die öffentlich-rechtliche Baulast und das nachbarrechtliche Grundverhältnis, Werner Verlag 1994, 1. Aufl., Düsseldorf

*Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg:* Immobilienmarktbericht Hamburg 2025, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, Kartenvertrieb 2025, Hamburg

*Kleiber, W.:* Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Verlag 2023, 10. Auflage, Köln

*Kleiber, W./ Simon, J.:* WertV 98 Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien WertR 02, Bundesanzeiger Verlag 2004, 6. Aufl., Köln

*Vogels, M:* Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht, Bauverlag 1989, 3. Aufl., Wiesbaden/Berlin

### Regelwerke und Normen:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, 3316)

Baumschutzverordnung i.d.F. der Bek. vom 17.09.1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 02.07.1981 (GVBl., 167)

Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bek. vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I, 1548)

Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bek. vom 27.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I, 1548)

Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung i.d.F. der Bek. vom 20.05.1998 (RGBl. 1898, 369, 713), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.03.2007 (BGBl. I, 370)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 14.07.2021 (BGBl. I, 2805)

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 23.11.2003 (BGBl. I, 2243)

Zweite Berechnungsverordnung i.d.F. der Bek. vom 12.10.1990 (BGBl. I, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 13.09.2001 (BGBl. I, S. 2376)

### Periodika:

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und Grundstückswert -EzGuG-; Luchterhand Neuwied

Grundstücksmarkt und Grundstückswert -GuG- Luchterhand Neuwied

Anlage G 1

Wohnungseigentum Nr. 10

- Eigentumswohnung: 3. OG - rechts - mit Kellerraum -

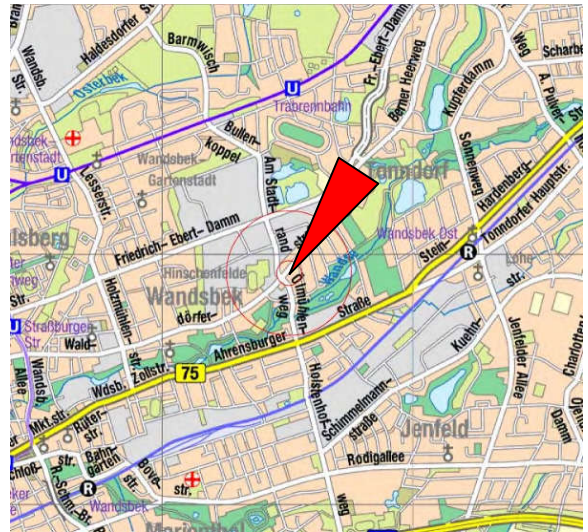
Walddörferstraße 305

22047 Hamburg

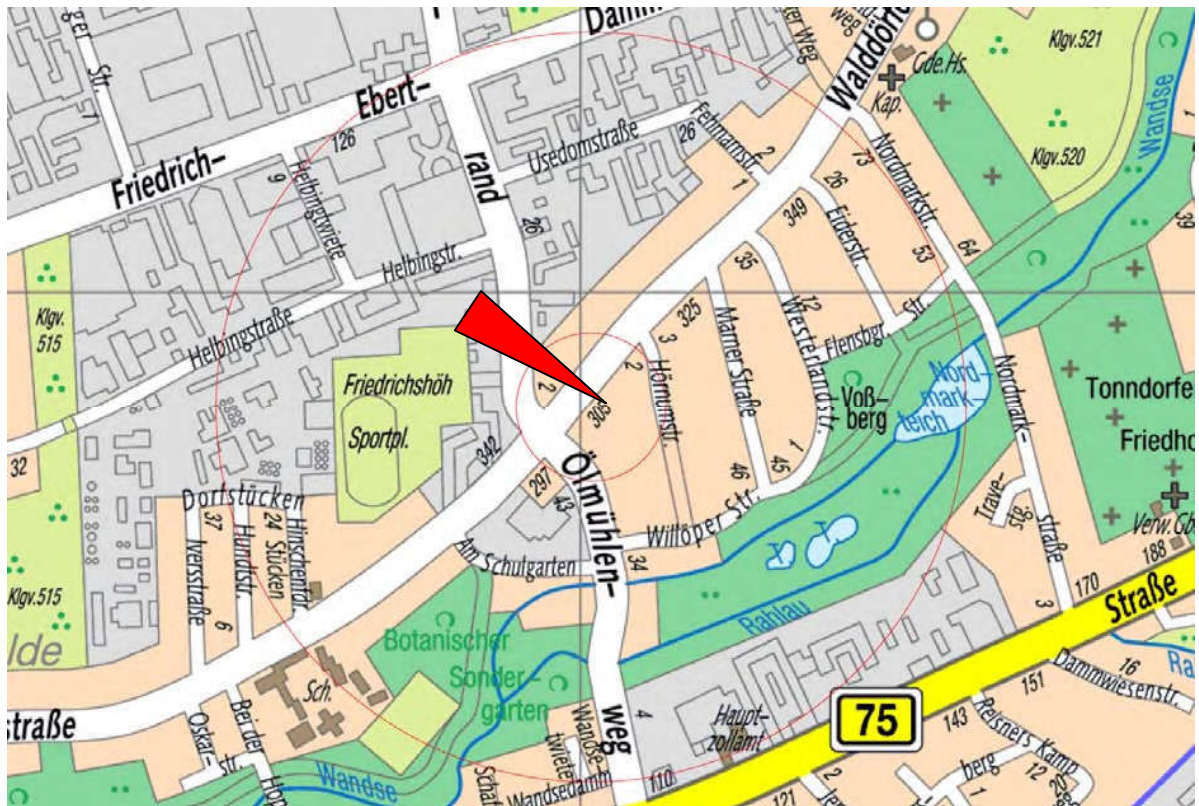
Umgebungsplan



Maßstab: ca. 1 : 700.000



Maßstab: ca. 1 : 60.000



Maßstab: ca. 1 : 10.000

Quelle: Freie und Hansestadt Hamburg (2008): Hamburgs amtliche Karten, Digitale Stadtgrundkarte

Vervielfältigung mit Zustimmung der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Anlage G 2

Wohnungseigentum Nr. 10

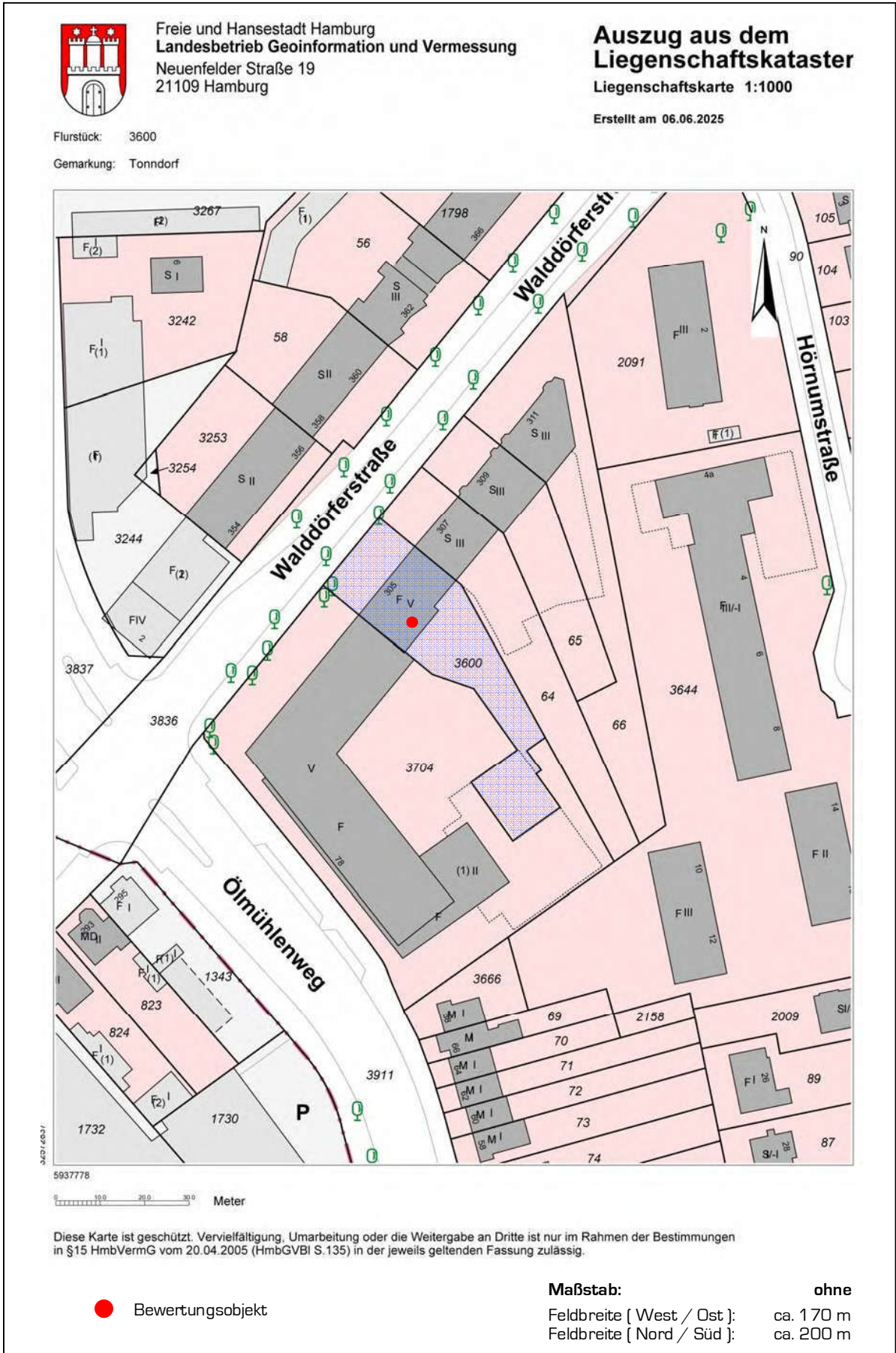
- Eigentumswohnung: 3. OG - rechts - mit Kellerraum -

Lageplan

Walddörferstraße 305

- Auszug aus der Liegenschaftskarte -

22047 Hamburg



Anlage G 2/2

Lageplan

- Luftbildaufnahme -

Wohnungseigentum Nr. 10

- Eigentumswohnung: 3. OG - rechts - mit Kellerraum -

Walddörferstraße 305

22047 Hamburg



● Bewertungsobjekt

Maßstab: ohne

## Anlage G 3

Wohnungseigentum Nr. 10

## Flurstücksnachweis

- Eigentumswohnung: 3. OG - rechts - mit Kellerraum -

Walddörferstraße 305

- Auszug aus dem Liegenschaftsbuch -

22047 Hamburg



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

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Erstellt am: 06.06.2025  
Auftragsnummer:

### Flurstück 3600, Gemarkung Tonndorf Bezirk Wandsbek

Gebietszugehörigkeit:	Hamburg
Lage:	Walddörferstraße 305
Fläche:	1 110 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	1 110 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche (Geschlossen)
Hinweise zum Flurstück:	Baulast "930308" Ausführende Stelle: Bezirksamt - Fachamt Bauprüfung Baulast "930311" Ausführende Stelle: Bezirksamt - Fachamt Bauprüfung Baulast "930312" Ausführende Stelle: Bezirksamt - Fachamt Bauprüfung Baulast "930395" Ausführende Stelle: Bezirksamt - Fachamt Bauprüfung Baulast "930310" Ausführende Stelle: Bezirksamt - Fachamt Bauprüfung

### Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Wohnungs-/Teileigentum
Buchung:	Amtsgericht Hamburg-Wandsbek Grundbuchbezirk Tonndorf-Lohe Grundbuchblatt 5500 Laufende Nummer 1

Eigentümer/-in:

Buchungsart:  
Buchung:

Eigentümer/-in:

Aus datenschutzrechtlichen Erfordernissen sind Angaben  
zu Eigentümern unkenntlich gemacht.

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), in der jeweils geltenden Fassung zulässig.

Hinweis: Der Datensatz Denkmalschutz wird seit dem 3. Oktober 2023 nicht mehr automatisiert fortgeführt. Tagesaktuelle Auskünfte erhalten Sie auf Anfrage bei der datenführenden Stelle für Denkmalschutz (denkmalschutzamt@bkm.hamburg.de).

Anlage G 4

Wohnungseigentum Nr. 10

- Eigentumswohnung: 3. OG - rechts - mit Kellerraum -

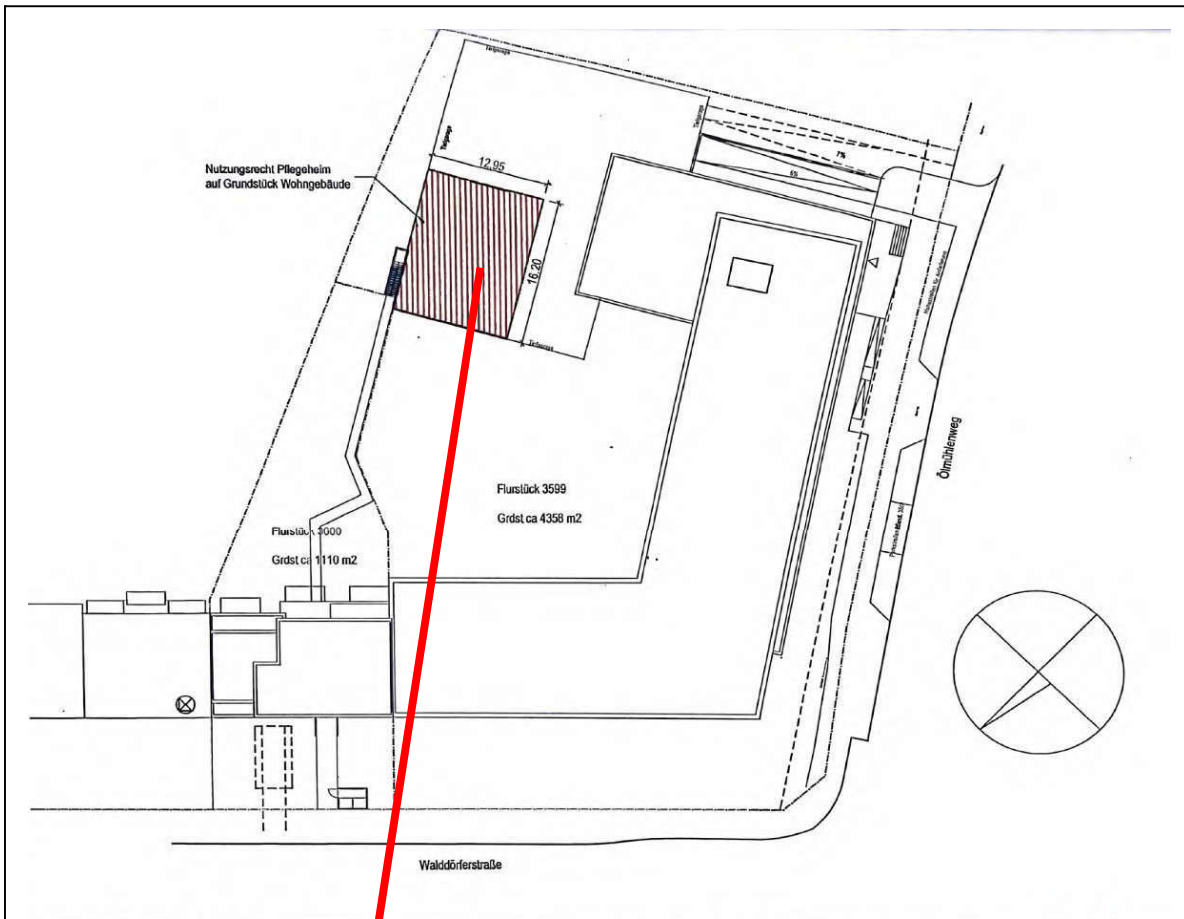
Walddörferstraße 305

22047 Hamburg

Dienstbarkeiten

- lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeiten ,

Anlage 2: Gartennutzungsrecht -

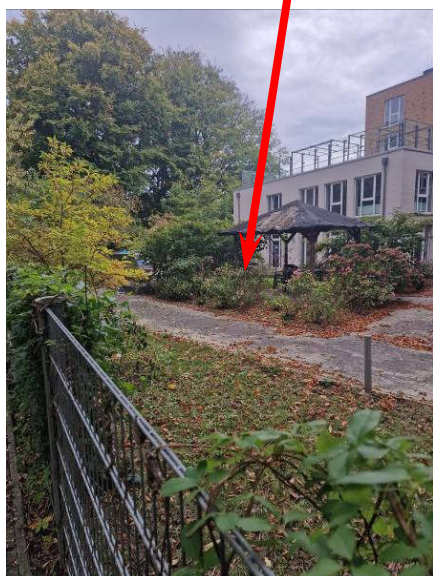


Aussenanlagen auf fremdem Grundstück

Anlage 2 zur M 1/100

Neubau eines Seniorenpflegeheims und eines Wohnhauses

Ölmühlenweg/ Walddörferstraße HH- Wandsbek 12.02.08



Maßstab: ohne

### Anlage G 4/2

Wohnungseigentum Nr. 10

- Eigentumswohnung: 3. OG - rechts - mit Kellerraum -

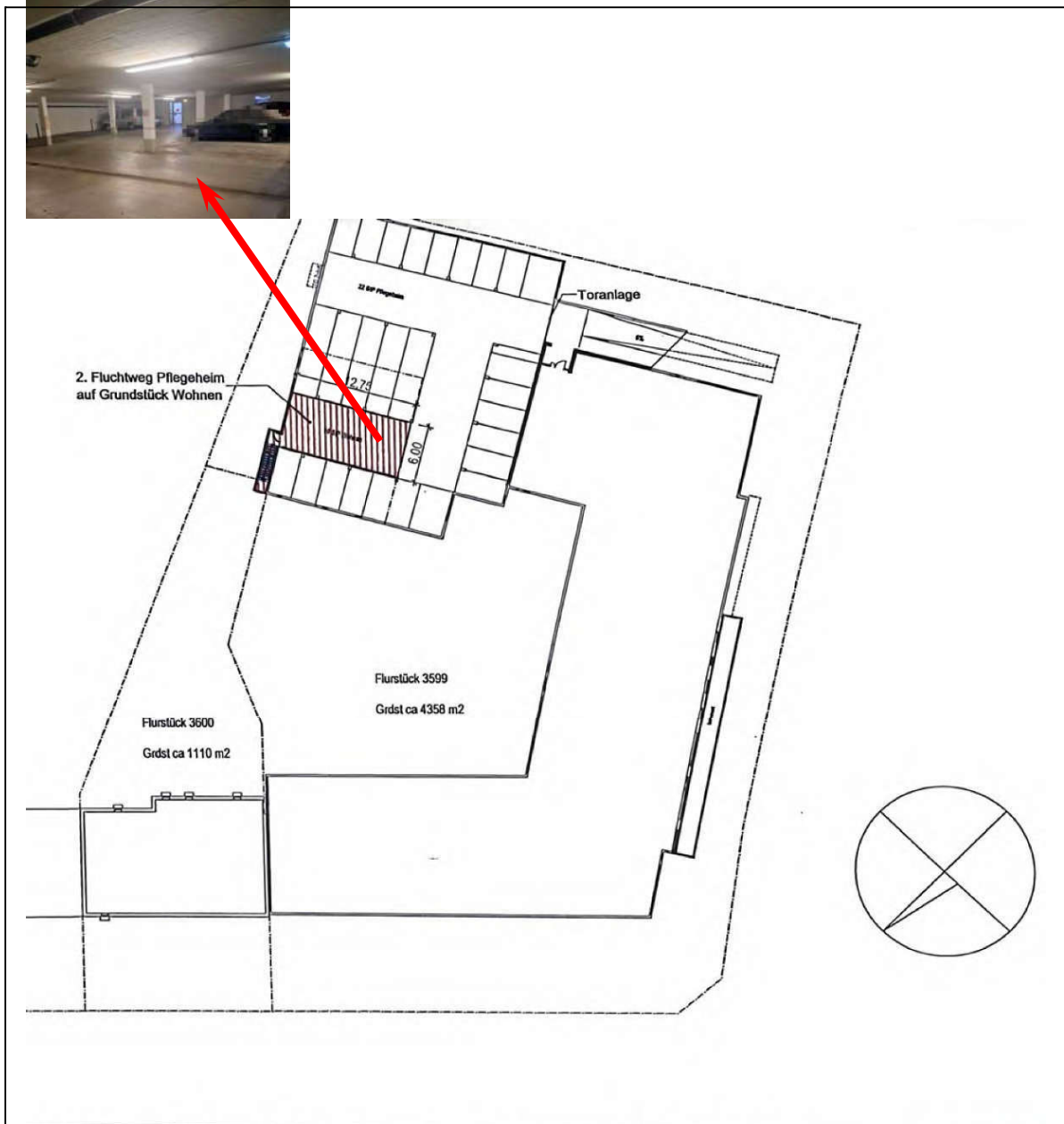
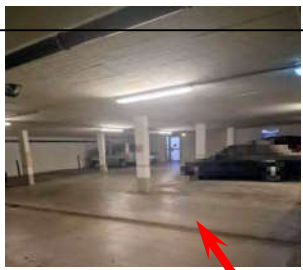
Walddörferstraße 305

22047 Hamburg

### Dienstbarkeiten

- lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeiten ,

Anlage 3: Feuerwehrzufahrts-, Wege- und Fluchtwegerecht -



garage	Anlage 3 zur	Neubau eines Seniorenpflegeheims
	M 1/ 600	und eines Wohnhauses Ölmlühlenweg/ Walddörferstraße HH- Wandsbek 12.02.08

Maßstab: ohne

Anlage G 4/3

Wohnungseigentum Nr. 10

- Eigentumswohnung: 3. OG - rechts - mit Kellerraum -

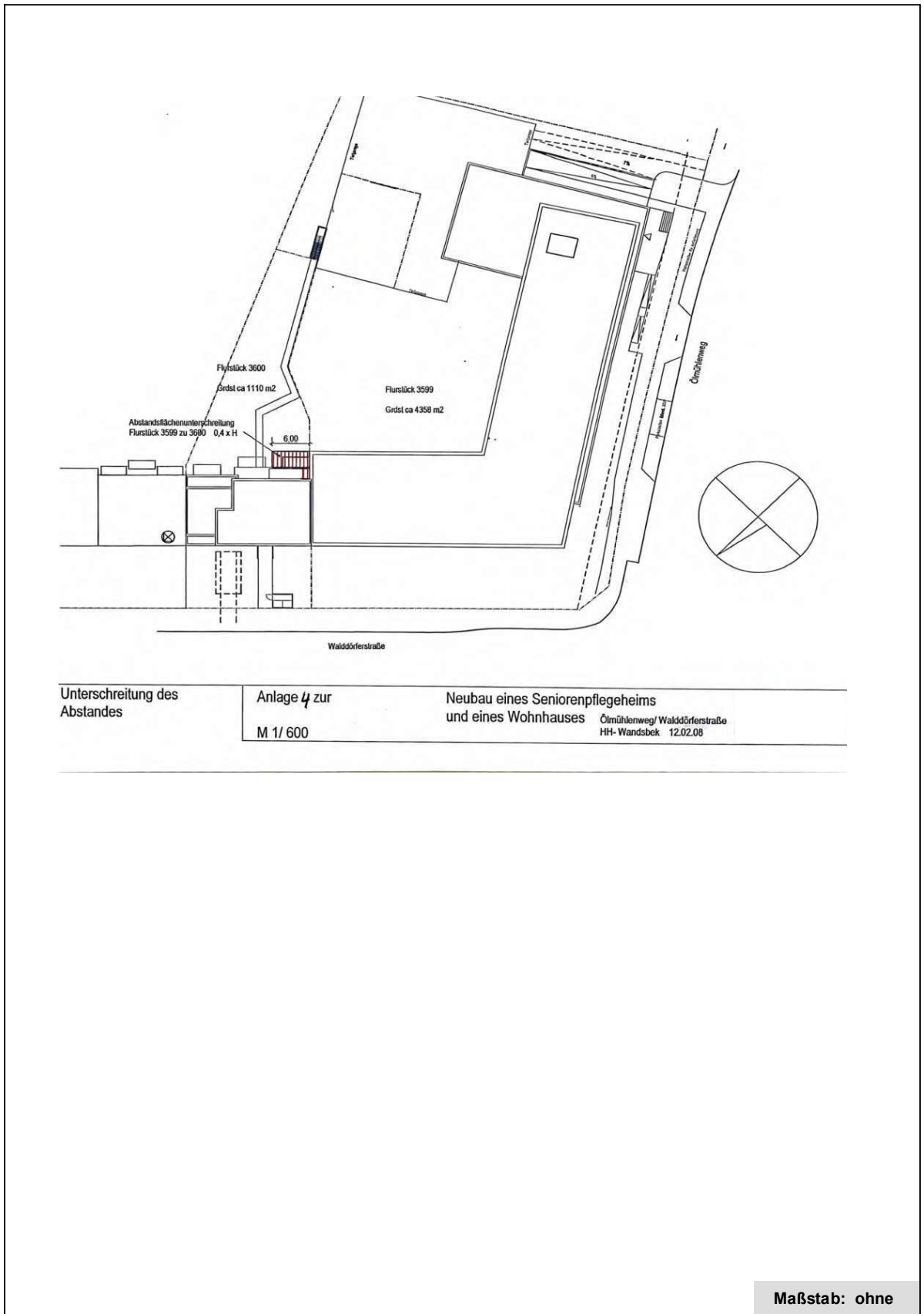
Walddörferstraße 305

22047 Hamburg

Dienstbarkeiten

- lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeiten ,

Anlage 4: Grenzbebauung und Abstandflächenrecht



Maßstab: ohne

Anlage G 4/3

Wohnungseigentum Nr. 10

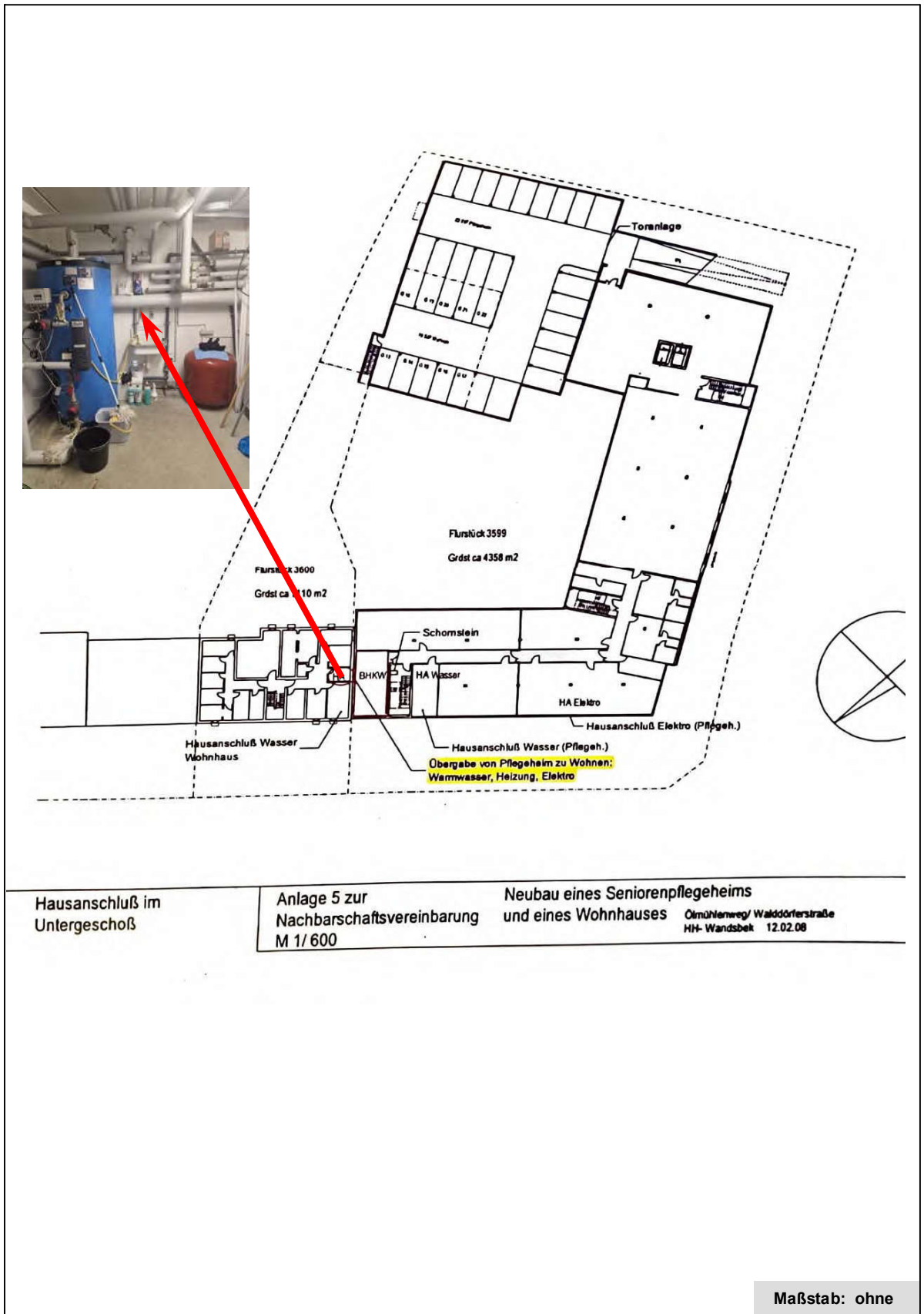
- Eigentumswohnung: 3. OG - rechts - mit Kellerraum -

Dienstbarkeiten

Walddörferstraße 305

- lfd. Nr. 2: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Blockheizkraftwerksrecht)

22047 Hamburg



Maßstab: ohne



Freie und Hansestadt Hamburg  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2025-2120013344

6. Juni 2025

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS  
BAULASTENVERZEICHNIS**

Ihr Zeichen: Walddörferstraße 305

Für das Flurstück 3600 ---

der Gemarkung Tonndorf ---

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

**Baulastenblattnummer 930308, 930311, 930312, 930395, 930310 ---**  
(siehe Anlage: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, 5 Baulasten)

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 Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt:

**Bezirksamt Wandsbek, Fachamt Bauprüfung, Schloßgarten 9, 22041 Hamburg,**  
**Tel.: (040) 42881-3345, FAX (040) 42790-5149**

Diese Bescheinigung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

Anlage G 5/2

Wohnungseigentum Nr. 10

- Eigentumswohnung: 3. OG - rechts - mit Kellerraum -

Baulast

Walddörferstraße 305

- Baulast 30308: Brandschutz-Bauteilsicherungsbaulast -

22047 Hamburg



Anlage G 5/3

Wohnungseigentum Nr. 10

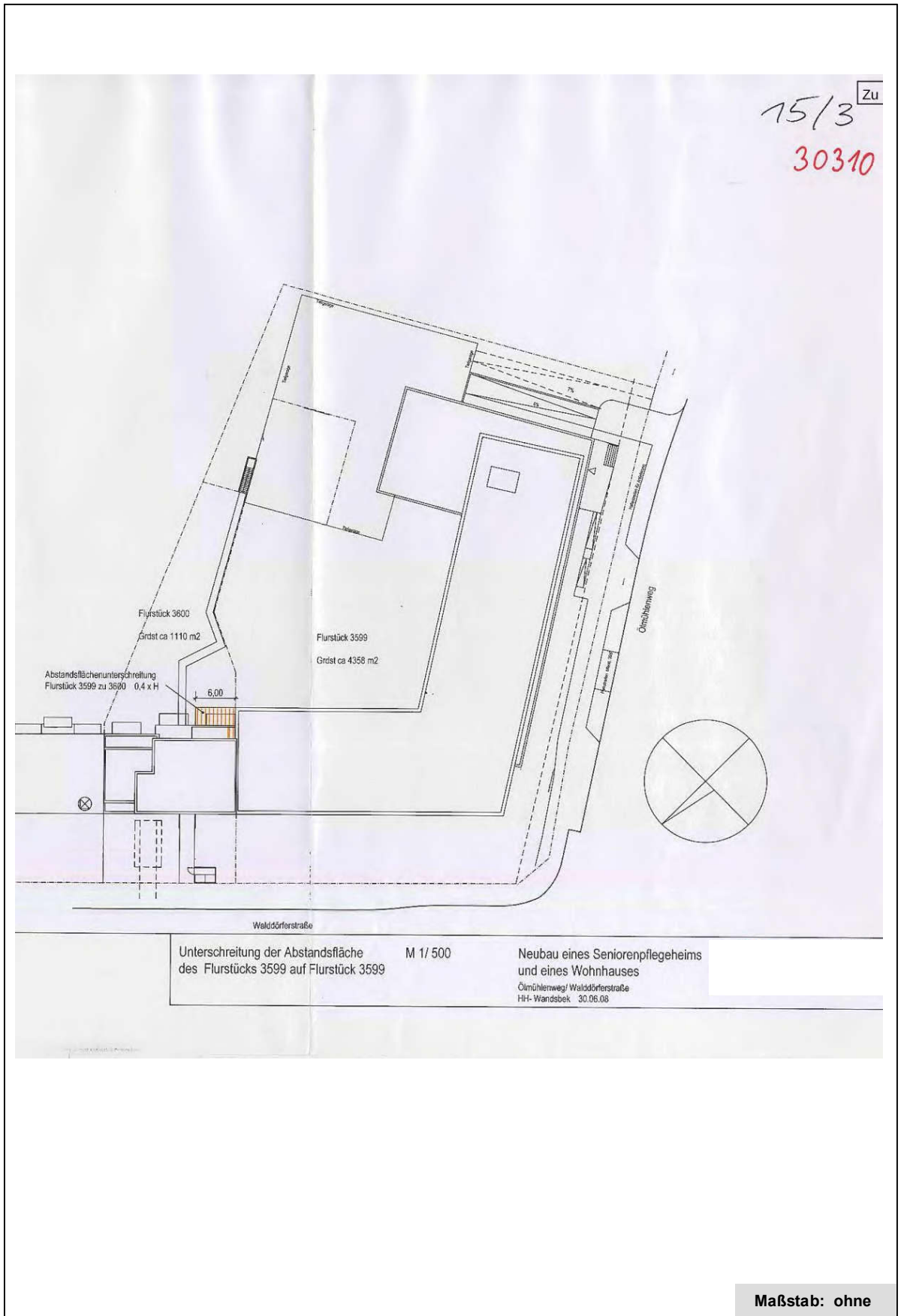
- Eigentumswohnung: 3. OG - rechts - mit Kellerraum -

Baulast

Walddörferstraße 305

- Baulast 30310: Abstandsflächenbaulast -

22047 Hamburg



Anlage G 5/4

Wohnungseigentum Nr. 10

- Eigentumswohnung: 3. OG - rechts - mit Kellerraum -

Walddörferstraße 305

22047 Hamburg

Baulast

- Baulast 30311: Notwegebaulast -

Zu 33  
15/4  
30311

2. Fluchtweg Pflegeheim auf Grundstück Wohnen

Flurstück 3000: Größe ca 1150 m<sup>2</sup>

Flurstück 3039: Größe ca 4500 m<sup>2</sup>

Toranlage

Rettenweg aus TG Flurstück 3599 über Flurstück 3600 im US

M 1/ 500

Neubau eines Seniorenpflegeheims und eines Wohnhauses  
Übersichtswg Walddörferstraße  
H.-H. Wandtke 30.05.20

Maßstab: ohne

Anlage G 5/5

Wohnungseigentum Nr. 10

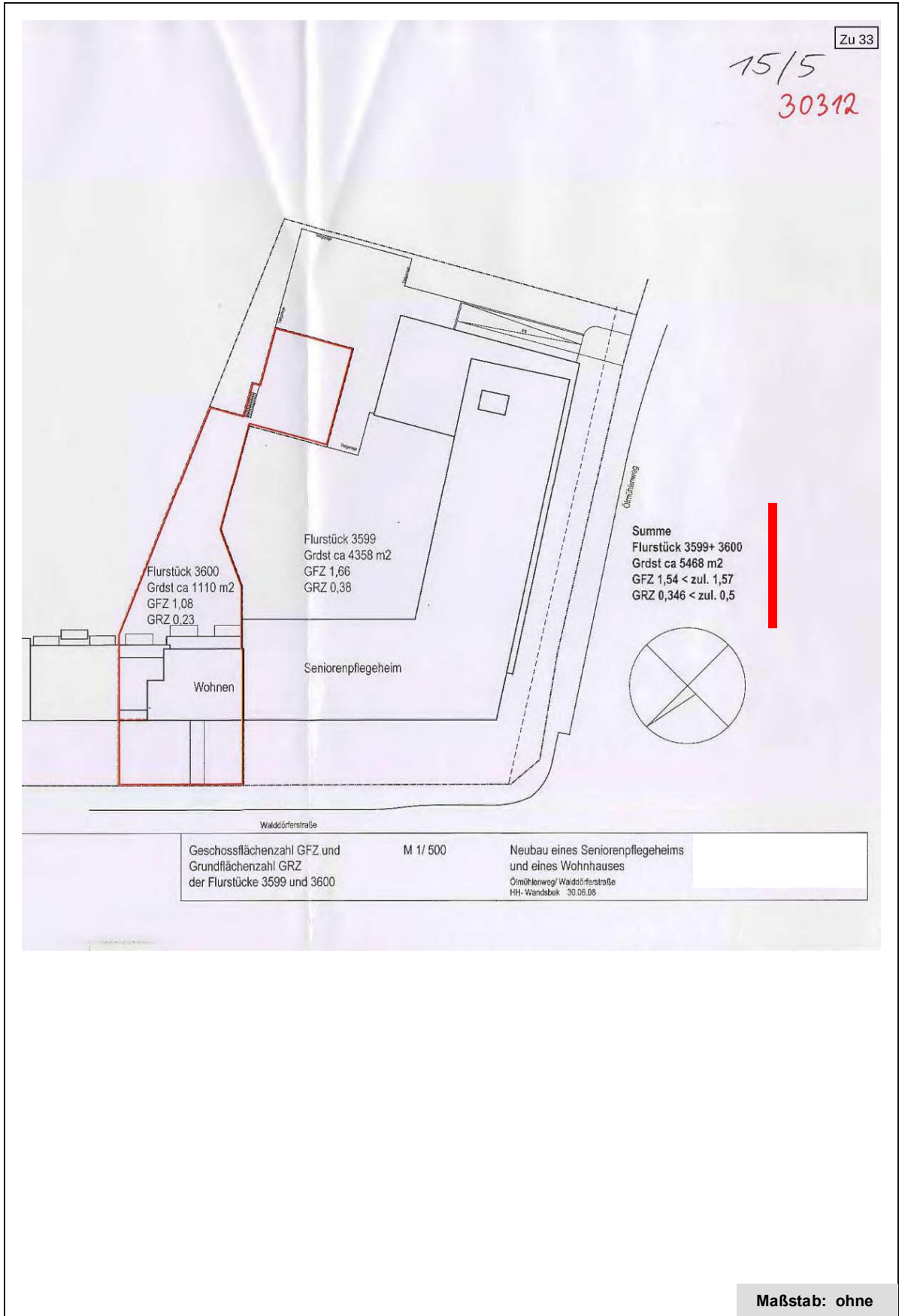
- Eigentumswohnung: 3. OG - rechts - mit Kellerraum -

Baulast

Walddörferstraße 305

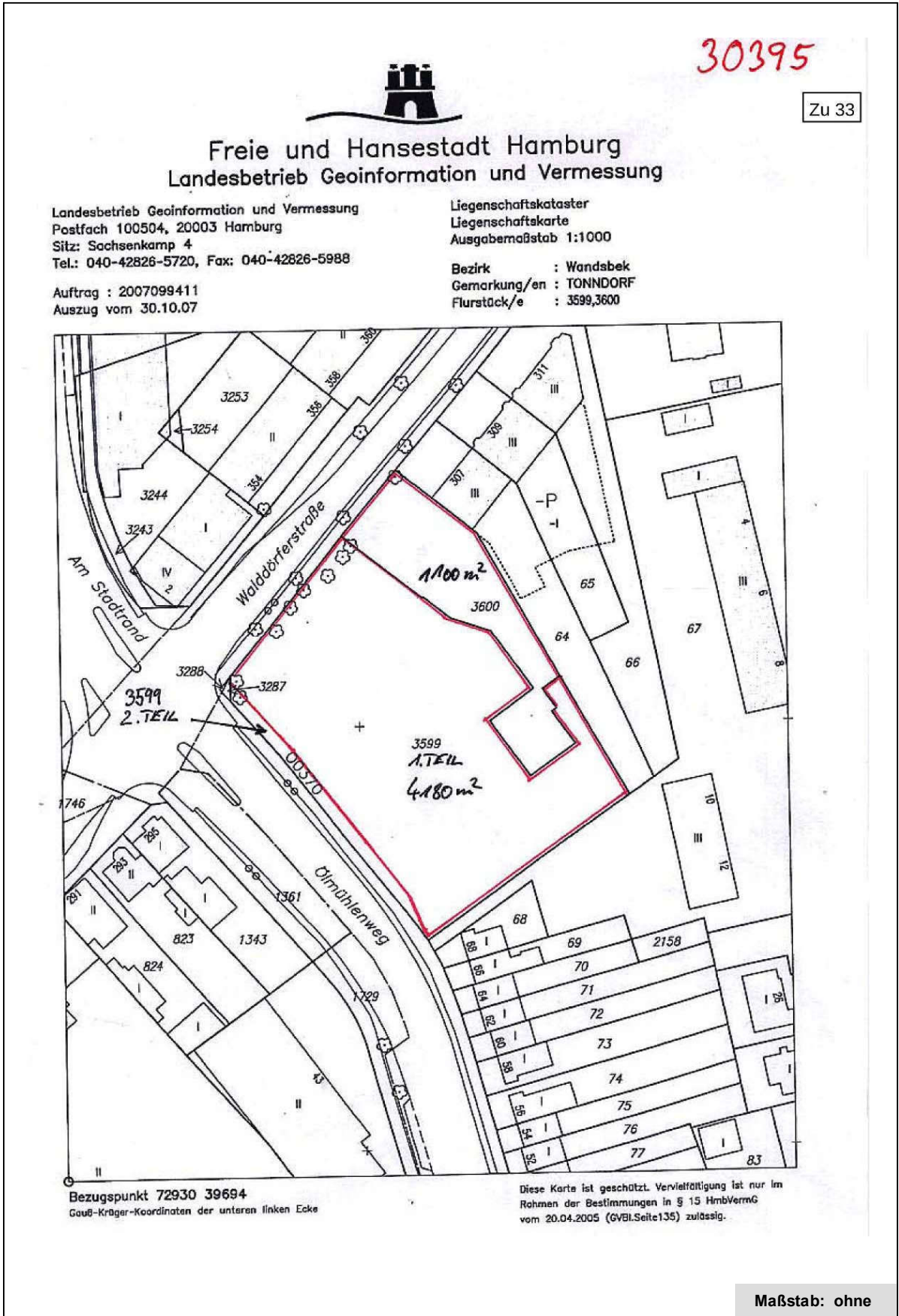
- Baulast 30312: Vereinigungsbaulast -

22047 Hamburg



Baulast

- Baulast 30395: Vereinigungsbaulast, Größennachweis -



Anlage G 5/7

Wohnungseigentum Nr. 10

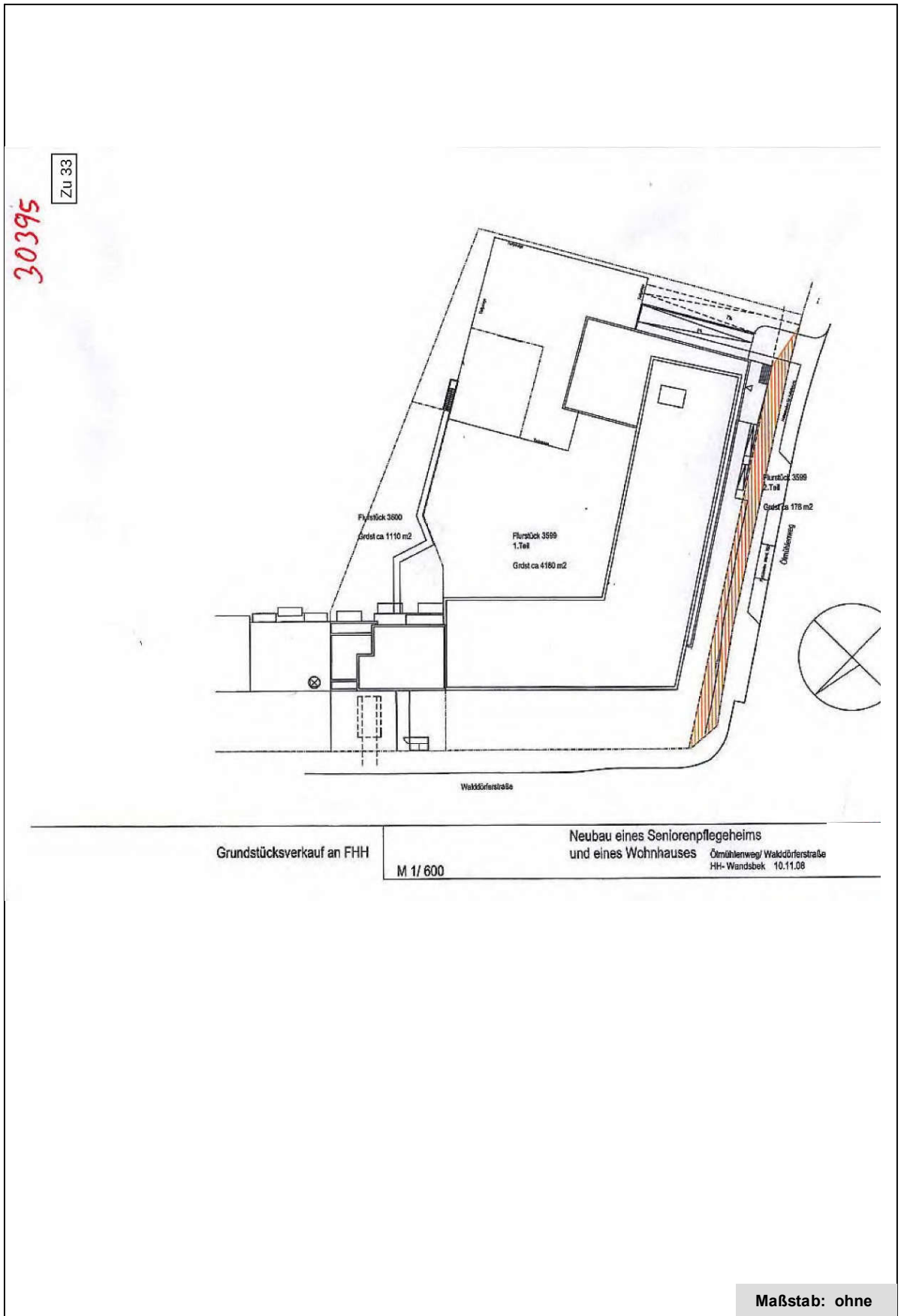
- Eigentumswohnung: 3. OG - rechts - mit Kellerraum -

Baulast

Walddörferstraße 305

- Baulast 30395: Vereinigungsbaulast, Lagenachweis -

22047 Hamburg



**Anlage G 6****Wohnungseigentum Nr. 10****Bescheinigung**

- Eigentumswohnung: 3. OG - rechts - mit Kellerraum -

**Walddörferstraße 305**

- Anliegerbeiträge -

22047 Hamburg



**Freie und Hansestadt Hamburg**  
Behörde für Finanzen und Bezirke

BFB – Amt 6, Adolphsplatz 3-5, D - 20457 Hamburg

Klaus Görtz  
Sachverständiger  
Elisenstraße 3

22087 Hamburg

Bezirksverwaltung  
Anliegerbeiträge

Adolphsplatz 3-5  
D - 20457 Hamburg  
Telefon 040 - 4 28 23 - 4373  
Telefax 040 - 4279 23990

Ansprechpartner: Herr Diegner  
Funktionspostfach:  
anliegerbeitraege@fb.hamburg.de

**Az.: 632/1 TO 5491-5512 W**

Hamburg, 15.10.2025

Bescheinigung  
über Anliegerbeiträge

für das Grundstück

Straße: Walddörferstraße 305  
Grundbuch: Tonndorf-Lohe  
Blatt: 5500  
Flurstück: 3600

Erschließungsbeiträge

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

Sielbaubeiträge

Vor der Front Walddörferstraße liegt ein Schmutz- und Regenwassersiel. Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielten Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Sielanschlussbeiträge

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

**Bescheinigung****- Anliegerbeiträge -**Wohnungseigentum

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

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

Die Freie und Hansestadt Hamburg, - vertreten durch die Behörde für Finanzen 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.“

Gebühr

Die Gebühr für diese Bescheinigung beträgt 52,00 Euro.

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

gez. Diegner

## Anlage G 7

Wohnungseigentum Nr. 10

- Eigentumswohnung: 3. OG - rechts - mit Kellerraum -

## Bodenrichtwertauskunft

Walddörferstraße 305

- *BRW* aktuell (für MFH - Mehrfamilienhäuser); Lage: "Walddörferstraße 309" -

22047 Hamburg


 Bewertungsobjekt


Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte HamburgNeuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg

## Auszug aus BORIS.HH

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

## Bodenrichtwertnummer: 01232077

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	MFH Mehrfamilienhäuser
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.60
Gewählter Stichtag	01.01.2025
Bodenrichtwert	695,38 €/m <sup>2</sup>

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Walddörferstraße 309
PLZ, Gemeinde	22047 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Tonndorf
SGE (Stat. Gebietseinheit)	61007
Baublock	513037

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

## Anlage G 7/2

Wohnungseigentum Nr. 10

- Eigentumswohnung: 3. OG - rechts - mit Kellerraum -

## Bodenrichtwertauskunft

Walddörferstraße 305

- NormBRW'22 (für MFH - Mehrfamilienhäuser): Lage: "Walddörferstraße 309" -

22047 Hamburg


 Bewertungsobjekt


Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte HamburgNeuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg

## Auszug aus BORIS.HH

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

## Bodenrichtwertnummer: 01232077

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	MFH Mehrfamilienhäuser	
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.60	
Gewählter Stichtag	01.01.2022	
Bodenrichtwert	1.003,96 €/m <sup>2</sup>	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl	1
Gewählter Stichtag	01.01.2022
	1.550 €/m <sup>2</sup>

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Walddörferstraße 309
PLZ, Gemeinde	22047 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Tonndorf
SGE (Stat. Gebietseinheit)	61007
Baublock	513037

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

## Anlage G 7/3

Wohnungseigentum Nr. 10

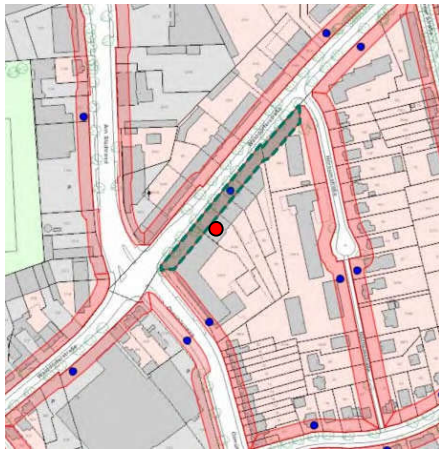
- Eigentumswohnung: 3. OG - rechts - mit Kellerraum -

## Bodenrichtwertauskunft

Walddörferstraße 305

- NormBRW'18 (für MFH - Mehrfamilienhäuser): Lage: "Walddörferstraße 309" -

22047 Hamburg


 Bewertungsobjekt


Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte HamburgNeuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg

## Auszug aus BORIS.HH

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

## Bodenrichtwertnummer: 01232077

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	MFH Mehrfamilienhäuser	
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.60	
Gewählter Stichtag	31.12.2018	
Bodenrichtwert	712,49 €/m <sup>2</sup>	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl	1	
Gewählter Stichtag	31.12.2018	
	1.100 €/m <sup>2</sup>	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Walddörferstraße 309
PLZ, Gemeinde	22047 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Tonndorf
SGE (Stat. Gebietseinheit)	61007
Baublock	513037

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

Anlage G 8

Wohnungseigentum Nr. 10

- Eigentumswohnung: 3. OG - rechts - mit Kellerraum -

Bebauungsplan

Walddörferstraße 305

- "Wandsbek 73/ Tonndorf 32" -

22047 Hamburg



Festsetzungen

- MK Kerngebiet
- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet
- z.B. GRZ 0.8 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. GFZ 1.8 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. BMZ 10.0 Baumassenzahl, als Höchstmaß
- z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. GH 18 Gebäudehöhe über Straßenniveau, als Höchstmaß
- g Geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bewertungsobjekt
- Bauleitplanungsrechtliche Festsetzungen



## Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

27.01.2026  
Gültig bis

Objektnummer

HH-2016-000791823  
Registriernummer<sup>2)</sup>  
1230908  
ista Energieausweis-Nummer

### Gebäude

**Mehrfamilienhaus - Mittelhaus**  
Gebäudetyp  
Walddörferstraße 305 ; 22047 Hamburg  
Adresse

Gebäudeteil  
2008  
Baujahr Gebäude<sup>3)</sup>  
2008  
Baujahr Wärmeerzeuger<sup>3) 4)</sup>  
12

Anzahl Wohnungen  
1.117,03 m<sup>2</sup>  nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt  
Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>)

**Fern-/ Nahwärme**  
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser<sup>3)</sup>  
**keine** **keine**  
Art der erneuerbaren Energien Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung  Fensterlüftung  Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung  Anlage zur  
 Schachtlüftung  Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung  Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises  
 Neubau  Vermietung/Verkauf  Modernisierung (Änderung/Erweiterung)  Sonstiges (freiwillig)

### Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von 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 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

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

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). 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  
**ista Deutschland GmbH**  
Dipl.-Ing. (FH) Paul Czembor  
Walter-Köhn-Straße 4d  
04356 Leipzig

27.01.2016 *i.A. Czembor*  
Datum, Unterschrift des Ausstellers

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV  
2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen, die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.  
3) Mehrfachangaben möglich  
4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

\*141448/E 000000JP 00036007/000015

Energieausweis

- Verbrauchsausweis, S. 2 -



Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

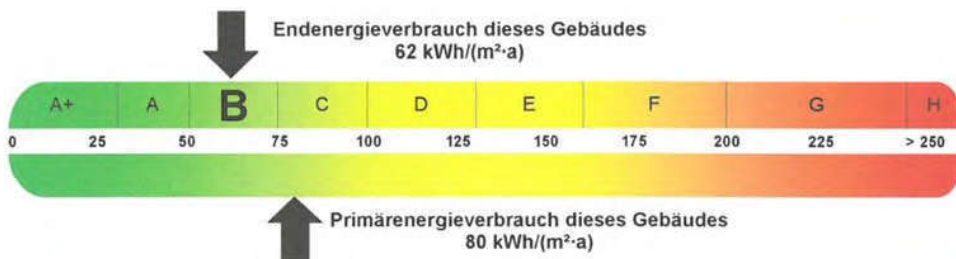
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

HH-2016-000791823

Registriernummer 2)



Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

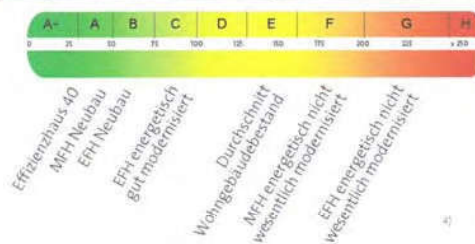
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

62 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger 1)	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.12	31.12.12	Fern-/ Nahwärme	1,30	70.628	23.320	47.308	1.03
01.01.13	31.12.13	Fern-/ Nahwärme	1,30	66.980	24.820	42.160	1.00
01.01.14	31.12.14	Fern-/ Nahwärme	1,30	69.594	25.550	44.044	1.21

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>0</sub>) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

3

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh 4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

## Anlage G 10

Wohnungseigentum Nr. 10

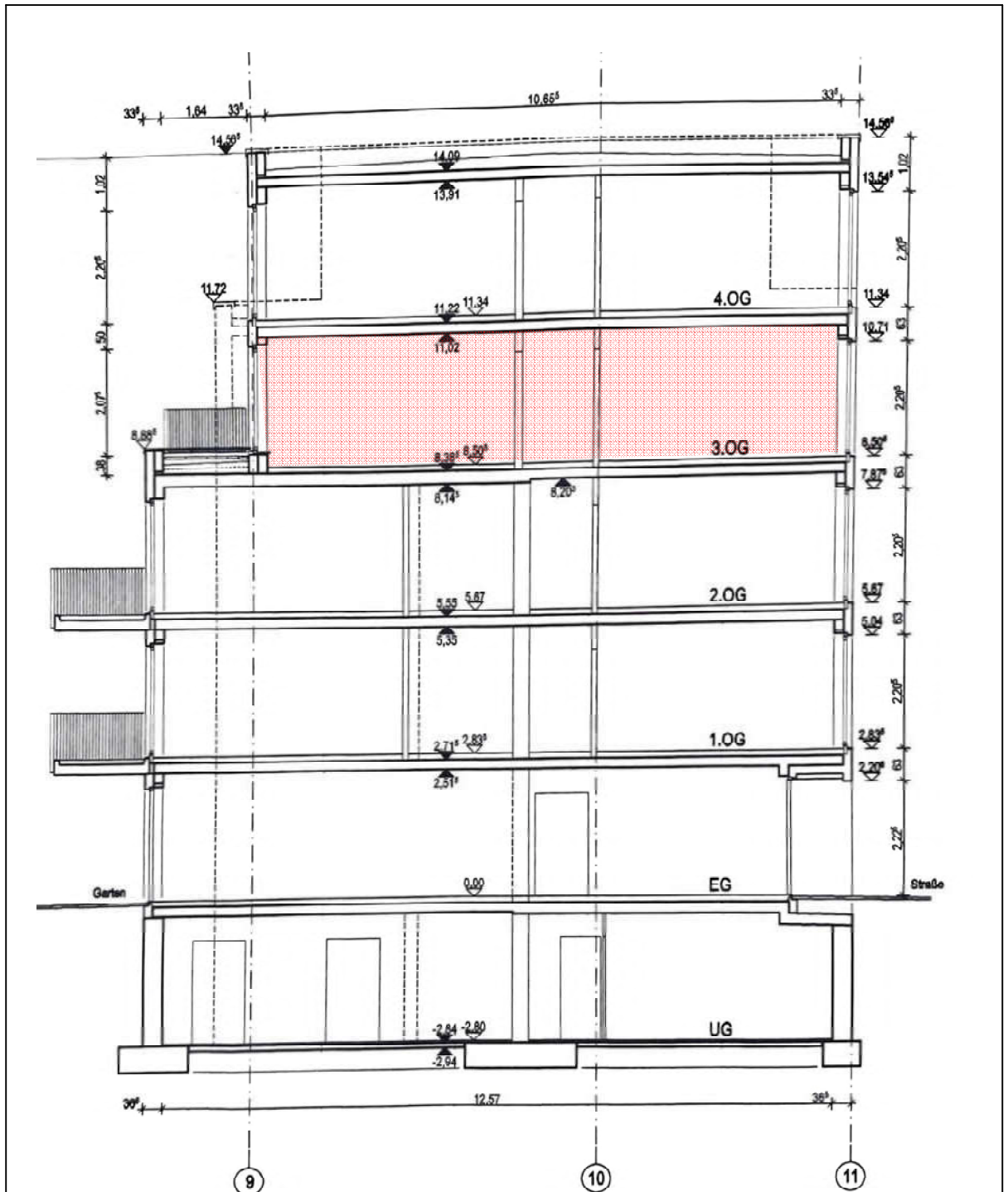
## Bauzeichnungen

- Eigentumswohnung: 3. OG - rechts - mit Kellerraum -

Walddörferstraße 305

- Mehrfamilien-Wohnhaus -

22047 Hamburg



Schnitt K-K

**Hinweis:**

Grundlage der Bauzeichnungen (i.S. der Aufteilung und Genehmigung): analoger Planungsstand zum Bauvorhaben

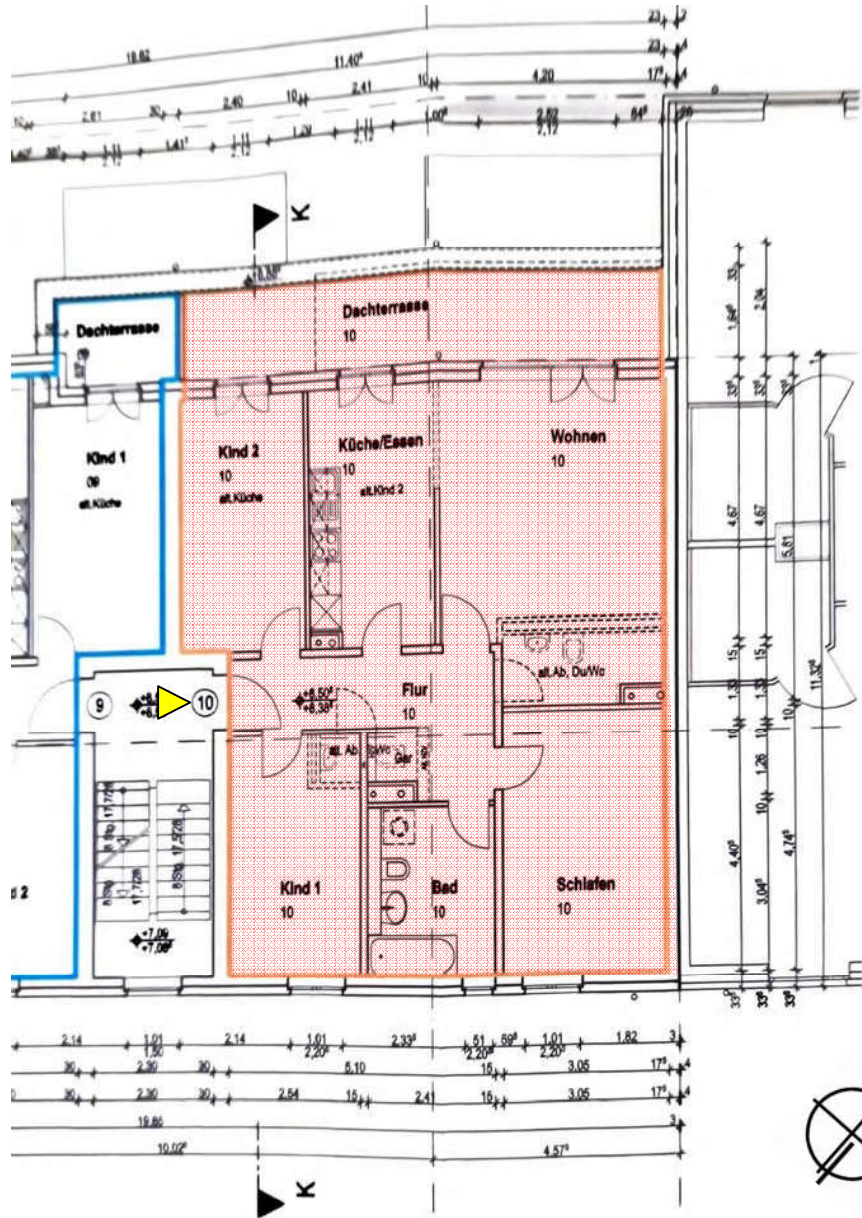
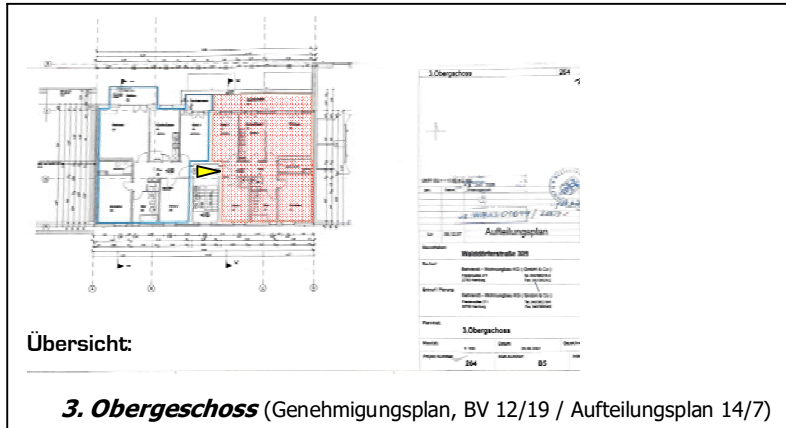
**"Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 12 WE und 10 Stellplätzen in der Tiefgarage"** der Behrendt - Wohnungsbau KG (GmbH & Co.), Hamburg vom 29.06.2007 (Schnitt/ 3. OG) und 03.07.2007 (Untergeschoss)

mit eigenen Ergänzungen (i.S. von farblichen Hervorhebungen)

Maßstab: ohne

Bauzeichnungen

- Mehrfamilien-Wohnhaus -



**3. Obergeschoss**



Maßstab: ohne



Anlage G 11

Wohnungseigentum Nr. 10

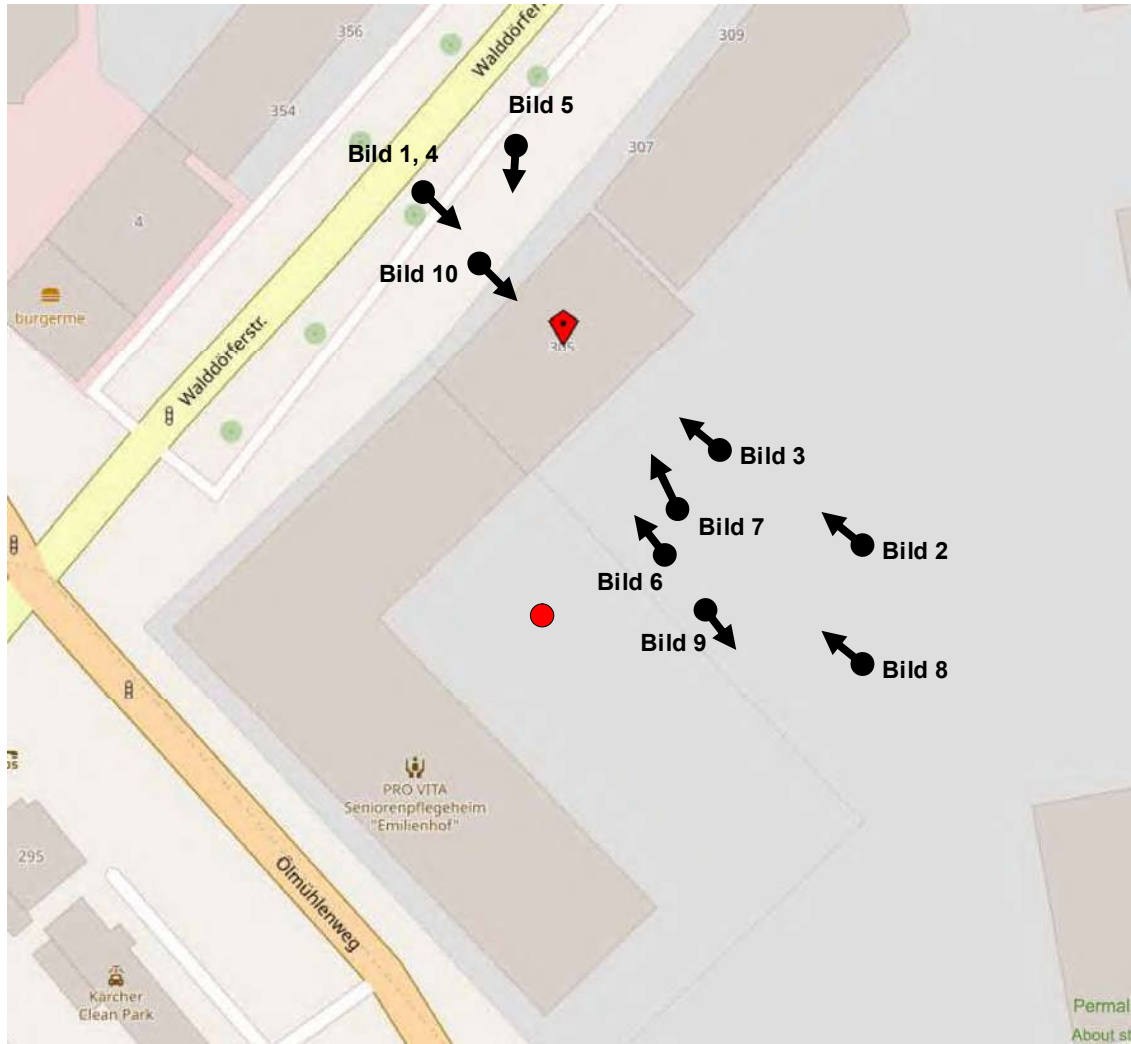
- Eigentumswohnung: 3. OG - rechts - mit Kellerraum -

Walddörferstraße 305

22047 Hamburg

Fotoübersichtsplan

- Fotoübersichtsplan der Außenansichten -



Maßstab: ohne

©OpenStreetMap-Mitwirkende

- Bewertungsobjekt
- ➔ Bild (x): Blickrichtung

Quelle: URL: <https://www.openstreetmap.de/karte.html> (Stand: 31.10.2025)

Verfügbarkeit der Daten: [www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright)



Anlage G 12

Gebäudeansichten

- Außenansichten -

Wohnungseigentum Nr. 10

- Eigentumswohnung: 3. OG - rechts - mit Kellerraum -

Walddörferstraße 305

22047 Hamburg



Bild 1: Traufen-/ Frontansicht mit WE 10



Bild 2: Traufen-/ Rückansicht mit WE 10

... Ansichten: WEG "Walddörferstraße 305"



Bild 3: Traufen-/ Rückansicht mit WE 10

## Anlage G 13

### Gebäudeansichten

- Außenanlagen -

... Einfriedung, Umwegungen und Außenanlagen

Wohnungseigentum Nr. 10

- Eigentumswohnung: 3. OG - rechts - mit Kellerraum -

Walddörferstraße 305

22047 Hamburg

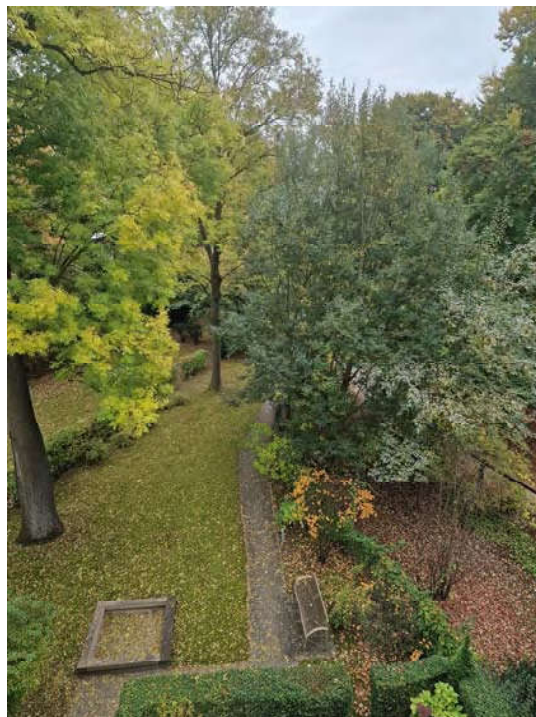


Bild 4: Vorgarten mit immergrüner Eingrünung



Bild 5: Abfallbehälterstandplatz mit Müllbehälter-schränken und Wertstoffsammelplatz

... Außenanlagen: WEG "Walddörferstraße 305"



... Eingrünung der rückwärtigen Grundstücksfreifläche

## Anlage G 13/2

Wohnungseigentum Nr. 10

- Eigentumswohnung: 3. OG - rechts - mit Kellerraum -

Walddörferstraße 305

22047 Hamburg

### Gebäudeansichten

- Außenanlagen -

... Einfriedung, Umwegungen und Außenanlagen



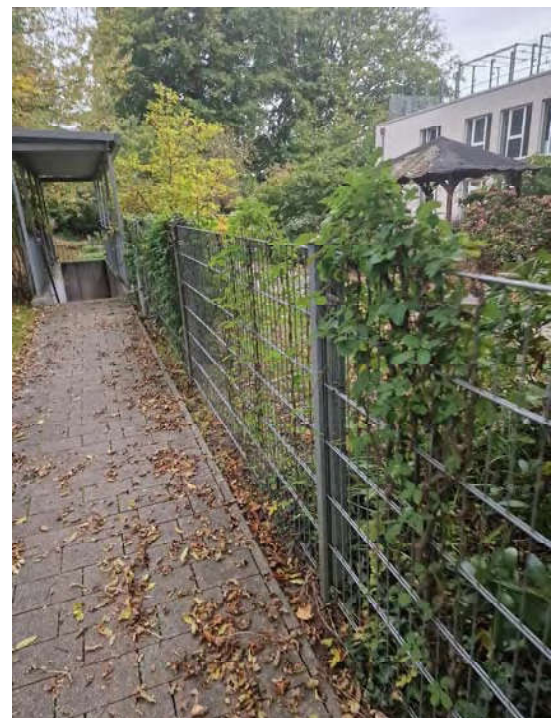
**Bild 6:** Umwegung der Grundstücksrückseite (Plattenbelag) und Beleuchtung sowie Sitzmöbel



**Bild 7:** Sand-Spielkiste



**Bild 8:** ... Rasenanlage und Großbäume



**Bild 9:** Einfriedung mit Metall-Stubgitterzaun

Anlage G 14

Wohnungseigentum Nr. 10

- Eigentumswohnung: 3. OG - rechts - mit Kellerraum -

Walddörferstraße 305

22047 Hamburg

Gebäudeansichten

- Erschließungssituation -

... äußere Erschließung



Bild 10: Hauszuwegung mit Fahrradbügel

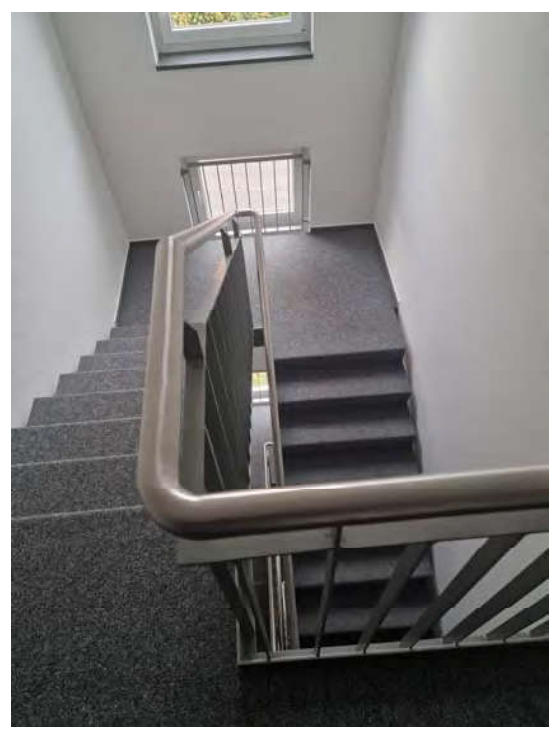


... Hauseingangsbereich - außen -

... innere Erschließung



... Hauseingangsbereich - innen -



... Treppenhaus mit Podesttreppe (außen liegend)

## Anlage G 14/2

### Gebäudeansichten

- Erschließungssituation -

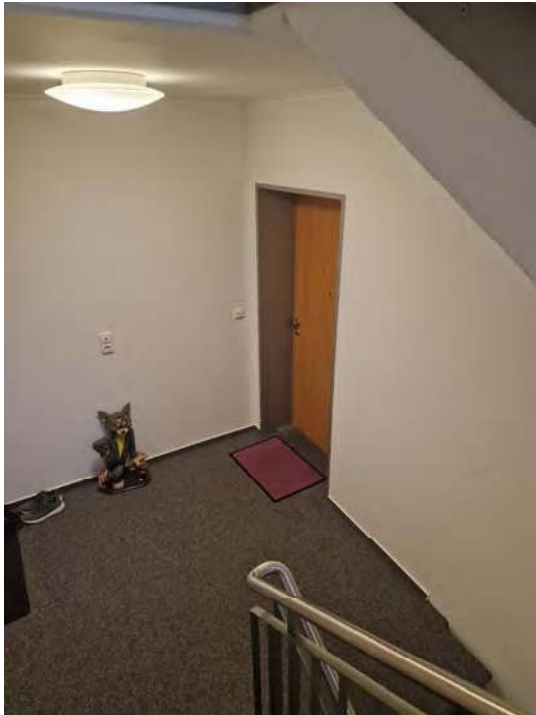
Wohnungseigentum Nr. 10

- Eigentumswohnung: 3. OG - rechts - mit Kellerraum -

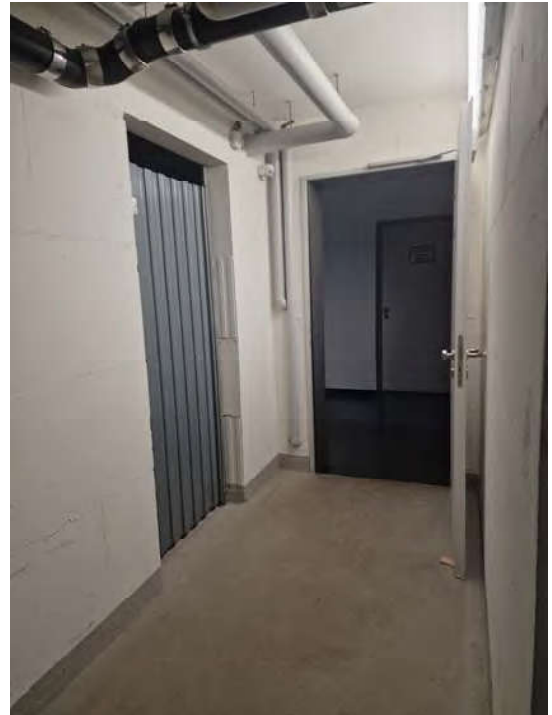
Walddörferstraße 305

22047 Hamburg

... innere Erschließung



... mit Wohnungseingangstür zur WE 10



... und Kellerflur mit Zugang zu Kellerraum Nr. 10

... Erschließung der Tiefgarage



... mit gemeinsamer Zufahrtsrampe über nachbarliches Grundstück "Ölmühlenweg 78"



... mit insgesamt 10 Kfz-Tiefgaragenstellplätzen in der gemeinschaftlichen Tiefgarage (Sondereigentum)

## Anlage G 15

### Gebäudeansichten

- Gemeinschaftseigentum -

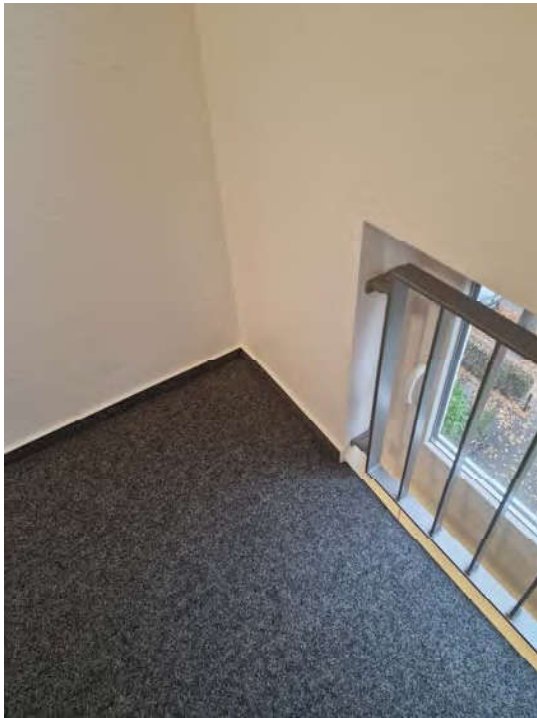
Wohnungseigentum Nr. 10

- Eigentumswohnung: 3. OG - rechts - mit Kellerraum -

Walddörferstraße 305

22047 Hamburg

#### ... Fenster



... Kunststofffenster mit Doppel-Isolierverglasung  
sowie Fenstervergitterung im Treppenhaus



... sowie Hausanschlüsse (ELT, Kabel, Telecom)

#### ... Türen



... Wohnungseingangstür zur WE 10 mit  
Türspion und Metallzarge



... Kellertür zu Kellerraum Nr. 10 als Metall-/  
Blechfalttür

## Anlage G 15/2

### Gebäudeansichten

- Gemeinschaftseigentum -

Wohnungseigentum Nr. 10

- Eigentumswohnung: 3. OG - rechts - mit Kellerraum -

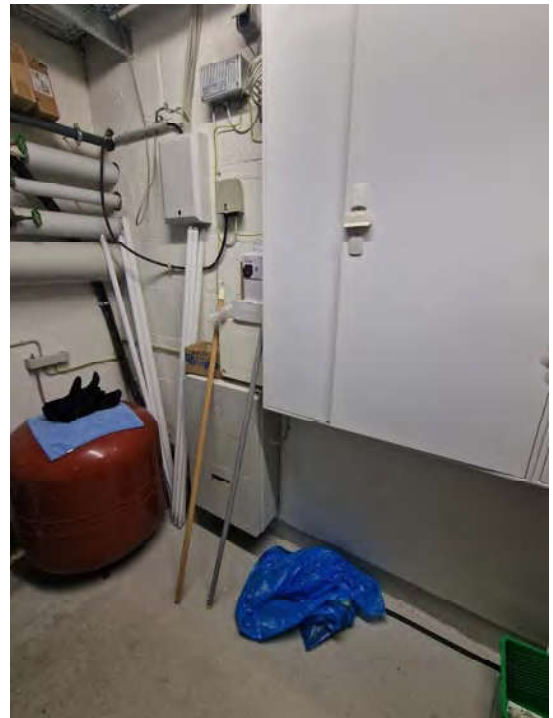
Walddörferstraße 305

22047 Hamburg

#### ... Beheizung



... Fernwärme-Zentralheizungsanlage mit zentraler Warmwasserbereitung

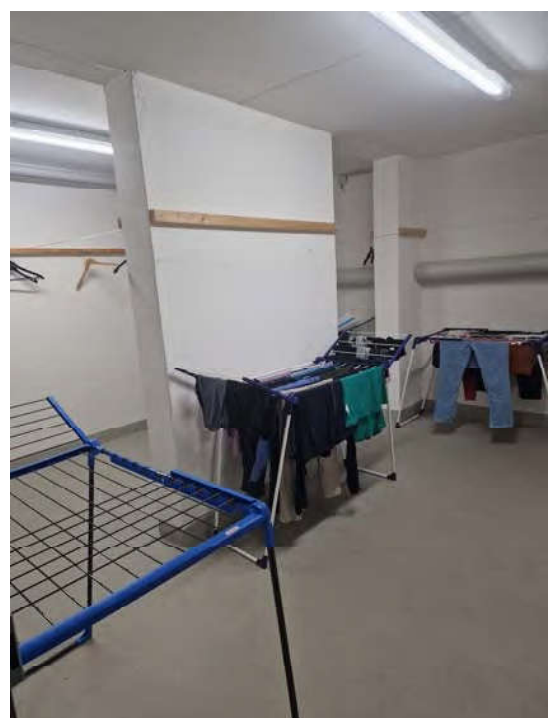


... sowie Hausanschlüsse (ELT, Kabel, Telecom)

#### ... Sonstiges



... Fahrradabstellraum



... Trockenraum

**Anlage G 15/3****Gebäudeansichten**

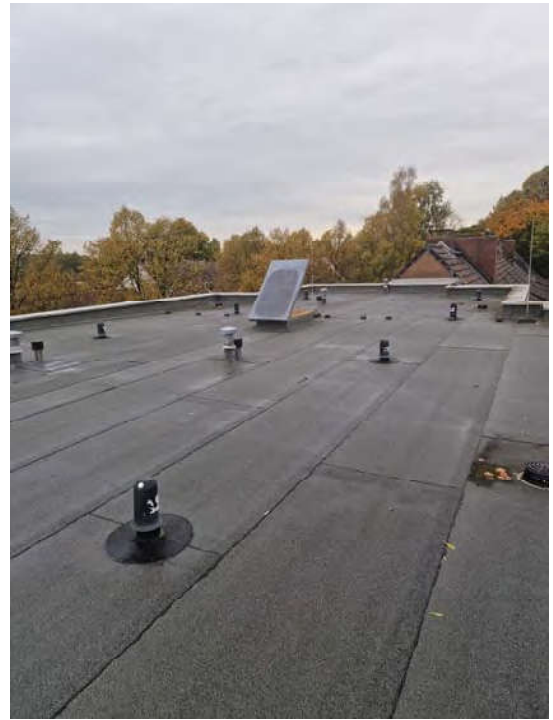
- Gemeinschaftseigentum -

**Wohnungseigentum Nr. 10**

- Eigentumswohnung: 3. OG - rechts - mit Kellerraum -

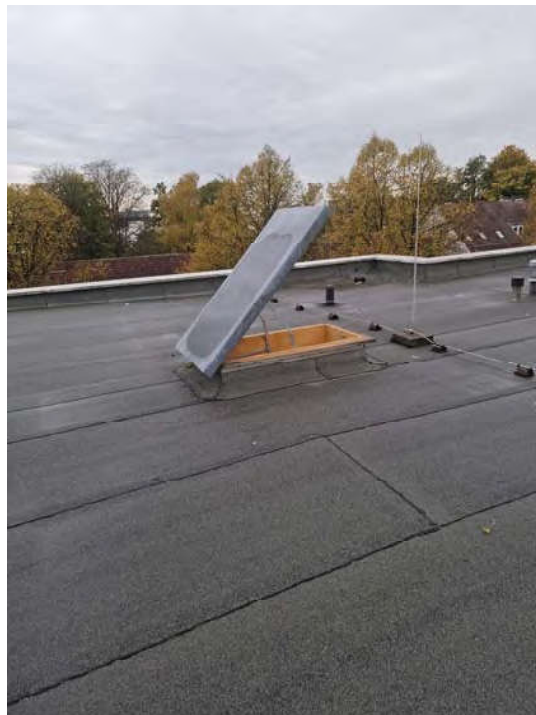
**Walddörferstraße 305**

22047 Hamburg



... Dachflächen des Hauses "Walddörferstraße 305"

... Dach



## Anlage G 16

Wohnungseigentum Nr. 10

## Bauzahlen und Nutzungsübersicht

- Eigentumswohnung: 3. OG - rechts - mit Kellerraum -

Walddörferstraße 305

22047 Hamburg

## Bauzahlen

Gebäude-Nr.	Bezeichnung/ Lage	Art	GR [m <sup>2</sup> ]	WGF [m <sup>2</sup> ]	WFL [m <sup>2</sup> ]
A (Wohnhaus A)	EG	w	253,75	1.236,89	91,43
	EG - 4. Obergeschoss	w			
<b>Summe A</b>			<b>253,8</b>	<b>1.236,9</b>	<b>91,43</b>
Wohnfläche WE Nr. "10"	Wohnen:	w			22,84
	Schlafen:	w			14,53
	Kind 1:	w			11,11
	Kind 2:	w			11,30
	Küche mit Essen:	w			11,01
	Bad:	w			7,38
	Flur:	w			9,51
	Dachterrasse (25 v.H. angesetzt):	w			3,75
<b>Summe WFL WE Nr. "10"</b>					<b>91,4</b>

Grundstücksausnutzung		
<b>Grundstücksgröße</b> (Buchgrundstück)		<b>1.110 m<sup>2</sup></b>
<b>GR[m<sup>2</sup>]</b>	<i>Gesamt</i>	253,75 m <sup>2</sup>
<b>GRZ</b>		<b>0,23</b> = 253,75 m <sup>2</sup> / 1.110 m <sup>2</sup>
<b>GF = WGF [m<sup>2</sup>]</b>	<i>Gesamt</i>	1.236,89 m <sup>2</sup>
<b>GFZ = WGFZ</b>		<b>1,1143</b> = 1.236,9 m <sup>2</sup> / 1.110 m <sup>2</sup>

## Abkürzungen/ Erläuterungen

GR	(zulässige, bebaute) Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
GF	Geschossfläche gem. § 20 Abs. 2 BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990
GFZ	Geschossflächenzahl
WGF	Wertrelevante Geschossfläche gem. § 20 Abs. 2 BauNVO i.d.F. vom 12.12.1986
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
w	wohnwirtschaftliche Nutzung
WFL	Wohnfläche (gemäß Eintragungen in Bauzeichnungen; eigene Berechnungen)

## Anlage G 17

Wohnungseigentum Nr. 10

- Eigentumswohnung: 3. OG - rechts - mit Kellerraum -

## Vergleichsdaten

Walddörferstraße 305

22047 Hamburg

## Mieten für Wohnflächen

Quelle	Spanne
Hamburger Mietenspiegel 2023	Baualterklasse 1994 bis 2010: 9,13 - 14,50 €/m <sup>2</sup> , Ø 11,82 €/m <sup>2</sup> (ab 91 m <sup>2</sup> )
CRES Studie	9,72 - 15,00 €/m <sup>2</sup> , Ø 9,35 €/m <sup>2</sup> für Tonndorf
Capital Immobilien-Kompass-Karte	14,20 - 15,50 €/ m <sup>2</sup> , Ø 14,80 €/m <sup>2</sup> für Tonndorf (Walddörferstraße 305, normale Wohnlage, 3. OG, Baujahr 2008, 91 m <sup>2</sup> , 4 Zi., bessere Ausstattung, Balkon, Loggia vorhanden, kein Stellplatz), Abfrage am 31.10.2025
ImmoScout24	11,34 - 20,22 €/m <sup>2</sup> , Ø 15,62 €/m <sup>2</sup> ca. 15 Angebotsmieten im Umkreis von 5 km von Tonndorf, ab 91 m <sup>2</sup> , mind. 3 Zimmer, Walddörferstraße 305: Ø 13,07 €/m <sup>2</sup> (Walddörferstraße 305) allgemeine Preis- und Lageinformation Tonndorf. Preissteigerungen: 5,2% (zu Q2 2025), 1,2% (zu Q3 2024)

## Vergleichsfaktoren in vergleichbarer (mittlerer) Lage

Quelle	Art	Objektart	Spanne / Wert
Immobilienmarktbericht Hamburg 2025	mittlere Kaufpreise in 1.000 [€/ m <sup>2</sup> ]	ETW	Ø 5.343 €/m <sup>2</sup> WFL (2.955 - 19.289 €/m <sup>2</sup> ), 27 Kauffälle, Baualterklasse 2000 - 2009
	mittlerer Kaufpreis in 1.000 [€/ m <sup>2</sup> ]	ETW	3.992 €/ m <sup>2</sup> Wohnfläche in Tonndorf
ImmoWelt	Tonndorf: mittlere Kaufpreise in 1.000 [€/ m <sup>2</sup> ]	ETW	Ø 5.695 €/m <sup>2</sup> WFL (5.069 - 6.322 €/m <sup>2</sup> ), 3. OG, 91,4 m <sup>2</sup> , Balkon (3,75 m <sup>2</sup> ), herausragende Aussicht, Baujahr 2000 bis 2009, Energieeffizienzklasse B, perfekter Zustand; Abfrage: 31.10.2025
	mittlerer Kaufpreis in [€/ m <sup>2</sup> ]	ETW	5.258 €/ m <sup>2</sup> WFL, (4.732 - 5.784 €/m <sup>2</sup> ), Walddörferstraße 305
	geschätzter Marktwert in €	ETW	480.600 €, Walddörferstraße 305
ImmoScout24	Tonndorf: mittlere Kaufpreise in 1.000 [€/ m <sup>2</sup> ]	ETW	Ø 4.212 €/m <sup>2</sup> WFL (3.927 - 6.280 €/m <sup>2</sup> ), Walddörferstraße, Alle Angebote, 7 Preise