



BRITTA HOCHBAUM
Sachverständige in Hamburg

Verkehrswertgutachten

717 K 3/25

Wilmersdorfer Straße 38, 22149 Hamburg



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

Hans-Henny-Jahnn-Weg 41-45

22085 Hamburg

Tel: 040 - 468 985 090

moin@gutachten-hochbaum.de

www.gutachten-hochbaum.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung von grundstücksrelevanten Daten	2
2.	Allgemeines	3
2.1.	Veranlassung	3
2.2.	Besichtigung und Anwesenheit	3
2.3.	Zur Verfügung stehende Unterlagen	3
3.	Amtliche Daten und rechtliche Verhältnisse	4
3.1.	Wohnungsgrundbuch von Alt-Rahlstedt Blatt 9437	4
3.1.1.	Bestandsverzeichnis	4
3.1.2.	Belastungen in Abteilung II	5
3.2.	Liegenschaftskataster	5
3.3.	Baulisten und Beschränkungen	5
3.4.	Erschließung	5
3.5.	Bauplanerische Ausweisung	6
3.6.	Denkmalschutz	6
3.7.	Energieausweis	7
3.8.	Nutzungsverhältnisse	8
4.	Beschreibung	8
4.1.	Beschreibung des Grundstücks	8
4.2.	Beschreibung des Gebäudes	8
4.3.	Beschreibung der Wohnung	11
4.4.	Beschreibung der Außenanlagen	11
5.	Beurteilung	12
5.1.	Größe	12
5.2.	Grundrissgestaltung	12
5.3.	Belichtung	13
5.4.	Ausstattung	13
5.5.	Baulicher Zustand/Schäden und Mängel	13
5.6.	Lage	14
6.	Bewertung	16
6.1.	Vergleichswert	16
6.2.	Marktlage	23
7.	Verkehrswert	25
8.	Verwalter und Wohngeld	26
8.1.	Verwalter	26
8.2.	Hausgeld	27
9.	Anlagen	28
10.	Anmerkungen	36



1. Zusammenfassung von grundstücksrelevanten Daten

Zwangsversteigerungssache:	717 K 3/25
Objekt:	Eigentumswohnung Nr. 17 mit Tiefgaragenstellplatz
Straße:	Wilmersdorfer Straße 38
PLZ/Ort:	22149 Hamburg
Stadtteil:	Rahlstedt
Amtsgericht:	Hamburg-Wandsbek
Wohnungsgrundbuch:	von Alt-Rahlstedt Blatt 9437
Gemarkung:	Alt-Rahlstedt
Flurstück:	1103
Grundstücksgröße gesamt:	2.193 m ²
Wertermittlungsstichtag:	02. September 2025
Wohnfläche:	ca. 30,14 m ²
Baujahr:	ca. 1966 Aufteilung in Wohnungseigentum ca. 1991
Miteigentumsanteil:	1.559/100.000
Verkehrswert Wohnung frei lieferbar	€ 95.000,00
Verkehrswert pro m ² Wohnfläche	€ 3.152,00 / m ²
Verkehrswert Wohnung vermietet	€ 80.000,00
Verkehrswert pro m ² Wohnfläche	€ 2.654,00 / m ²



2. Allgemeines

2.1. Veranlassung

Durch Beschluss der Abteilung 717 des Amtsgerichts Hamburg-Wandsbek vom 27.03.2025 bin ich im Rahmen der Zwangsversteigerungssache **717 K 3/25** zur Sachverständigen bestellt worden mit dem Auftrag, den Verkehrswert der vorbezeichneten Eigentumswohnung zu ermitteln.

2.2. Besichtigung und Anwesenheit

Eine Besichtigung des Mehrfamilienhauses mit dem Grundstück habe ich am 02. September 2025 vorgenommen.

Über diesen Besichtigungstermin hatte ich die Beteiligten mit Schreiben vom 15.08.2025 informiert.

Weder der Schuldner noch die Mieter waren anwesend. Eine Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden. Ich nehme meine Bewertung daher nach den bei der Außenbesichtigung gemachten Feststellungen und den vorliegenden Unterlagen vor.

2.3. Zur Verfügung stehende Unterlagen

- Liegenschaftskarte vom 03.03.2025 (Blatt 21 der Gerichtsakte)
- Grundbuchauszug vom 24.02.2025
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung vom 03.03.2025 (Blatt 22 ff. der Gerichtsakte)
- Bescheinigung über Eintragungen in das Baulistenverzeichnis vom 03.03.2025 (Blatt 20 der Gerichtsakte)
- Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 10.04.2025
- Baustufenplan Rahlstedt vom 14.01.1955
- Grundrisszeichnungen aus der Teilungserklärung vom 18.12.1991
- Energieausweis vom 12.02.2019



- Stellungnahme zum Zwangsversteigerungsverfahren seitens der Bauaufsichtsbehörde vom 24.03.2025
- Protokolle der Eigentümerversammlungen von 2024 und 2025
- Wirtschaftsplan 2025
- Wohngeldabrechnung 2024

3. Amtliche Daten und rechtliche Verhältnisse

3.1. Wohnungsgrundbuch von Alt-Rahlstedt Blatt 9437

3.1.1. Bestandsverzeichnis

1.559/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Alt-Rahlstedt Flurstück 1103, Gebäude- und Freifläche Wilmersdorfer Straße 34-38, **Grundstücksgröße**

2.193 m², verbunden mit der im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum.

Die gesamten Miteigentumsanteile sind im Grundbuch von Alt-Rahlstedt Blatt 9421 bis 9478 eingetragen. Jeder Anteil ist beschränkt durch das Sondereigentum, das jeweils mit den anderen Miteigentumsanteilen verbunden ist.

Die Veräußerung des Wohnungseigentums bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht beim Erstverkauf sowie bei einer Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung, durch Konkursverwalter oder durch Gläubiger dinglich gesicherter Darlehen, wenn sie das von ihnen erworbene Wohnungseigentum weiterveräußern. Die Zustimmung des Verwalters kann durch Beschluss der Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit ersetzt werden.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligungen vom 13.11.1991 und vom 18.12.1991 (ON 44 in Alt-Rahlstedt Blatt 4759) Bezug genommen.

Diesem Miteigentumsanteil ist das Sondernutzungsrecht an dem **Kfz-Stellplatz Nr. 17** zugeordnet.¹

¹ gemäß Bewilligung vom 18.12.1991 und 13.11.1991 – URNr.. 2123/1991 und 1905/1991 – Notar Dr. U. J. Köke in Hamburg.

3.1.2. Belastungen in Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuchs sind neben dem Zwangsversteigerungsvermerk **keine Belastungen** eingetragen.

3.2. Liegenschaftskataster

Nach dem beigefügten Bestandsnachweis aus dem Liegenschaftskataster ist das Flurstück wie folgt beschrieben:

Flurstück 1103, Gemarkung Alt-Rahlstedt

Bezirk Wandsbek

Gebietszugehörigkeit: Freie und Hansestadt Hamburg

Lage: Köpenicker Straße, Wilmersdorfer Straße 34, 36, 38

Fläche: 2.193 m²

Tatsächliche Nutzung: 2.193 m² Wohnbaufläche (geschlossen)

3.3. Baulisten und Beschränkungen

Für das Flurstück 1103 der Gemarkung Alt-Rahlstedt sind im Baulistenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 **keine Baulisten** eingetragen.

3.4. Erschließung

Die Wilmersdorfer Straße und die Köpenicker Straße sind endgültig hergestellt worden. Für die endgültige Herstellung **werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben**.

Vor den Fronten zur Wilmersdorfer Straße und zur Köpenicker Straße liegt jeweils ein Schmutz- und ein Regenwassersiel. Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen besielten Frontlänge des Grundstücks **keine Sielbaubebiträge mehr erhoben**.

(Weitere Einzelheiten zur Erschließung ergeben sich aus der beigefügten Bescheinigung der Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke vom 10.04.2025.)

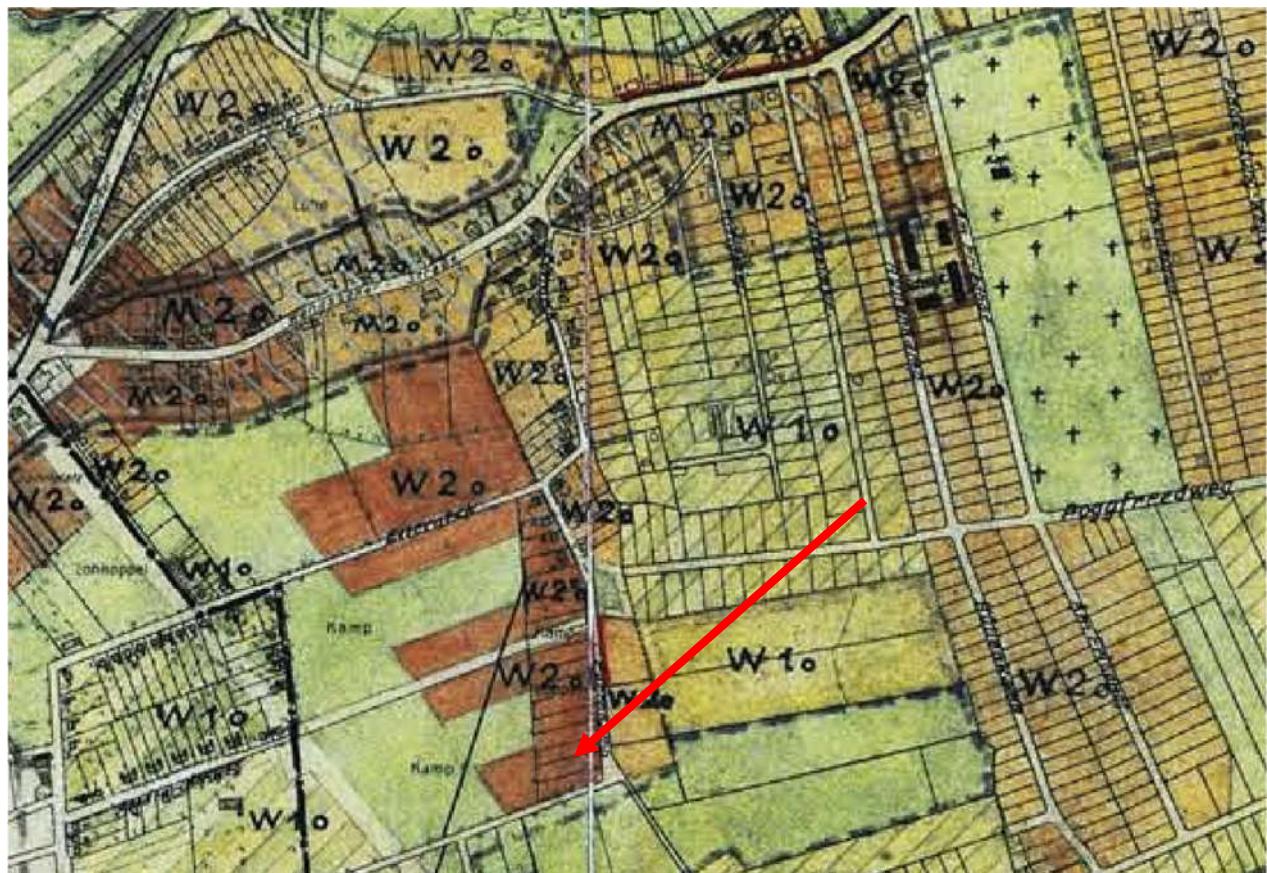


3.5. Bauplanerische Ausweisung

Für das Grundstück gilt der Baustufenplan Rahlstedt vom 14.01.1955.

Darin sind für das Flurstück 1103 folgende Festsetzungen getroffen:

W II o (Wohngebiet, 2-geschossige Bebauung in offener Bauweise).



Ausschnitt aus dem Baustufenplan Rahlstedt

3.6. Denkmalschutz

Das Gebäude Wilmersdorfer Straße 38 steht nicht unter Denkmalschutz.

3.7. Energieausweis

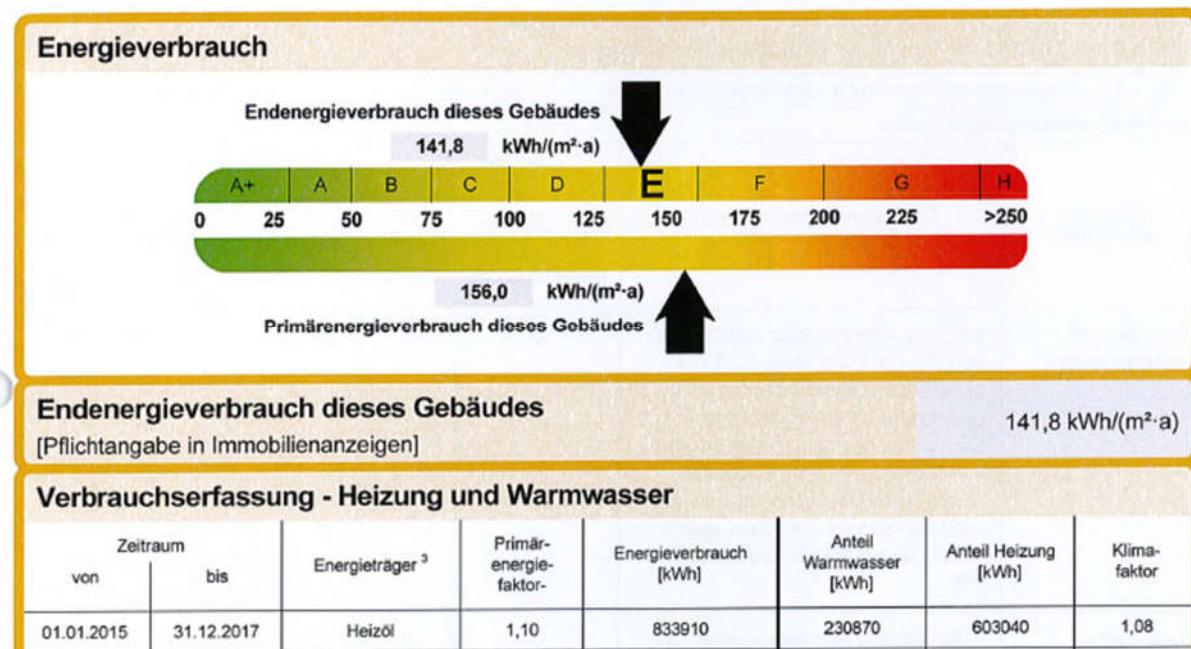
Für das Gebäude Wilmersdorfer Straße 34-38 liegt ein Energieausweis vom 12.02.2019 vor.

Der Endenergieverbrauch liegt bei 141,8 kWh/(m²*a) und der Primärenergieverbrauch bei 156 kWh/(m²*a).

Sowohl der Endenergieverbrauch des Gebäudes, der sich auf die Dämmeigenschaften der Umfassungsflächen, die Anlagentechnik und das Nutzerverhalten bezieht, als auch der Primärenergieverbrauch, der auf den gesamten Energieaufwand für die Bereitstellung der Endenergie und damit auf den CO₂-Verbrauch abzielt, sind etwas unterdurchschnittlich und befinden sich in der Energieeffizienzklasse E.

Das Gebäude war weder zur Zeit der Erstellung des Energieausweises noch zum Wertermittlungsstichtag energetisch modernisiert. An den Giebelseiten des Gebäudes wurde ein Wärmedämmverbundsystem aufgebracht. Die Immobilie wird derzeit ohne Verwendung erneuerbarer Energien genutzt.

Dies führt zu einem nach gutachterlichem Ermessen abgewogenen Abzug von 5 %. Dieser geht in die Berechnung unter Punkt 6.1 Vergleichswert mit ein.



3.8. Nutzungsverhältnisse

Die Eigentumswohnung ist offenbar vermietet und wird nicht vom Eigentümer selbst genutzt, denn der Name des Schuldners stand nicht am Klingelschild. Ein Mietvertrag liegt mir allerdings nicht vor.

Ich gehe bei meiner Bewertung daher von einer vermieteten Eigentumswohnung aus.

4. Beschreibung

4.1. Beschreibung des Grundstücks

Das Grundstück ist in etwa trapezförmig geschnitten. Die längere südliche Grundstücks-grenze des insgesamt 2.193 m² großen Flurstücks verläuft ca. 65 m entlang der Köpenicker Straße. Die östliche, leicht schräg gestellte Grenze verläuft ca. 29 m an der Wilmersdorfer Straße. Durch die unregelmäßigen Winkel verjüngt sich das Grundstück leicht Richtung Norden. Die Grundstückstiefe an der Westseite beträgt ca. 35 m und die Länge der nördlichen Grundstücksgrenze beträgt ca. 64 m.

Das Grundstücksgelände fällt zur Ostseite ab.

Auf der südlichen Grundstückshälfte befindet sich das Mehrfamilienhaus mit drei Hauseingängen und auf der nördlichen Grundstückshälfte existiert eine Tiefgarage.

4.2. Beschreibung des Gebäudes

Das dreigeschossige, unterkellerte Mehrfamilienhaus zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss umfasst insgesamt 30 Wohnungen. Die nördlich davon belegene Tiefgarage mit insgesamt 32 Pkw-Einstellplätzen befindet sich unter der Rasenfläche.

Auf jeder Etage der äußeren Hauseingänge 34 und 38 befinden sich jeweils drei Wohnungen. Es handelt sich hier um sogenannte dreispännige Eingänge. Hauseingang 36 ist zweispännig. Zudem befinden sich in den Dachgeschossen zusammen sechs Wohnungen.

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 17 befindet sich im Erdgeschoss in der Mitte des Hauseingangs Nr. 38.





Giebelseite Wilmersdorfer Straße (Osten)



Gebäudevorderseite mit Hauseingängen (Norden)
Hauseingang 34 im Vordergrund



Gebäudevorderseite mit Hauseingängen (Norden)
Hauseingang Nr. 38 im Vordergrund



Gebäudevorderseite mit Hauseingang Nr. 38



Gebäudeteil Nr. 38



Hauseingang Nr. 38



Gebäuderückseite von Hauseingang Nr. 38 (Süden)
Köpenicker Straße



Gebäuderückseite Nr. 38 mit Wohnung Nr. 17



Giebelseite (Westen)



Kellerabgang an Giebelseite (Westen)

Baujahr ca. 1966, Aufteilung in Wohnungseigentum ca. 1991

Baubeschreibung:

Massivbau, Klinkerfassade, Giebeldämmung (Wärmedämm-Verbundsystem) in Klinkerriemchen, Satteldach mit Dachpfanneneindeckung, hölzerne Dachüberstände mit sichtbaren Balkenköpfen, Rinnen und Fallrohre aus Kupfer und Kunststoff, Stahlbetondecken, hinten Balkone, isolierverglaste Kunststofffenster, teilweise Außenrollläden im Erdgeschoss, Fenstersohlbänke in Flachklinker, an den Giebeln in Aluminium, am Grundstückszugang Wilmersdorfer Straße (Osten) fünf massive Treppenstufen, Grundstückszugang Köpenicker Straße (Süden) ebenerdig, zum Eingang niedriges Eingangspodest in Fußbodenfliesen, Metallgeländer, Hauseingangstür Kunststoff mit Glaseinsatz, feststehendes Seiten- teil mit Briefkastenanlage, Klingelanlage, Treppenhausfenster als Kunststofffensterband.

Die Beheizung erfolgt über eine Ölheizung (Baujahr 1992). Über die Art der Warmwasserversorgung kann keine Aussage getroffen werden.

4.3. Beschreibung der Wohnung

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

Wohnung Nr. 17 - Erdgeschoss mitte

1. Flur, ca. 2,26 m²
2. Bad, ca. 3,50 m²
3. Wohnzimmer, ca. 21,17 m²
4. Küche, ca. 3,21 m²

Die **Wohnfläche** für **Wohnung Nr. 17** beträgt **ca. 30,14 m²**.

Verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung sind ein Kellerabstellraum und ein Tiefgaragenstellplatz, beide im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 17.

Die einzelnen Raumgrößen sind den Teilungsplänen entnommen worden. Sie erheben keinen Anspruch auf unbedingte Genauigkeit, sondern dienen lediglich der Beschreibung. Sie stellen insbesondere keine Wohnflächenberechnung im Sinne der gesetzlichen Vorschriften oder eine zugesicherte Eigenschaft dar.

4.4. Beschreibung der Außenanlagen

Die Verbindungswege sind mit Gehwegplatten befestigt. Der Garten ist durch einen Stahlgitterzaun und Hecken eingefriedet und besteht im Wesentlichen aus Rasenfläche. Vereinzelt befinden sich auf dem Grundstück Bäume und Sträucher.

Zum Wohnungseigentum gehört der mit **Nr. 17** bezeichnete Stellplatz in der Tiefgarage, entsprechend beigefügtem Kellergrundriss.



Garage: Bauart massiv, Stahlbetondecke, -stützen und -unterzüge, Betonfußboden, elektrisch betriebenes Deckensektionaltor, Garagenabfahrt in Verbundsteinpflaster, Beischlagmauern, Fluchtausgang an westlicher Giebelseite.



Tiefgaragenzufahrt

5. Beurteilung

Die nicht besichtigte Eigentumswohnung ist in ihrer Größe, Aufteilung, Belichtung und Ausstattung wie folgt zu beurteilen:

5.1. Größe

Mangels Wohnungsbesichtigung wird die Beurteilung anhand der Grundrisse vorgenommen.

Mit einer Wohnfläche von insgesamt knapp 30 m^2 handelt es sich um eine kleine Einzimmerwohnung.

Das Wohnzimmer ist mit gut 21 m^2 als gerade noch ausreichend groß, die Küche mit gut 3 m^2 als sehr klein und das Bad mit etwa $3,5 \text{ m}^2$ als klein zu beurteilen.

Der Anteil der Verkehrsflächen an der Wohnfläche ist äußerst gering.

5.2. Grundrissgestaltung

Der Grundriss ist bei dieser Größe wirtschaftlich gelöst. Das Wohnzimmer und das Bad werden vom Flur erschlossen und die Küche kann über das Wohnzimmer betreten werden.

5.3. Belichtung

Das Wohnzimmer und die Küche dürften gut belichtet sein. Der Flur und das Bad befinden sich innenliegend und können nicht mit Tageslicht versorgt werden.

5.4. Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnung kann mangels Besichtigung nicht beurteilt werden. Das Mehrfamilienhaus mit dem Grundstück macht einen ordentlichen und recht gepflegten Eindruck.

5.5. Baulicher Zustand/Schäden und Mängel

Im Protokoll der Wohnungseigentümersversammlung 2024 wird beschrieben, dass ein Energieberater einen Sanierungsfahrplan für die energetische Sanierung vorstellt. Hierbei geht er insbesondere auf die energetische Erfüchtigung des Kellers (Kellerdeckendämmung), des Daches (Dämmung der obersten Geschossdecke), der Heizungen, der Wärmedämmung und der Fenster ein. Hierzu erging kein Beschluss.

Aus dem Protokoll geht die Absicht für einen Austausch der Dachflächenfenster hervor, den die betroffenen Eigentümer letztendlich jedoch selbst zahlen.

Aus dem Protokoll der Wohnungseigentümersversammlung 2025 geht hervor, dass ein Heizungsaustausch angestrebt wird. Hierfür wird die Umstellung der Wärmeerzeugung von Öl auf Fernwärme priorisiert. Die Kosten hierfür wurden nicht protokolliert. Die Hausverwaltung gibt einen Betrag im Bereich von etwa € 300.000 an.² Die Zahlungsmodalitäten in Form von möglichen Sonderumlagen wurden dabei nicht erwähnt. Die vorhandenen Rücklagen reichen zum heutigen Zeitpunkt nicht aus, um die Maßnahme vollständig aus den vorhandenen Mitteln zu finanzieren. Es ist daher in Betracht zu ziehen, dass – abhängig vom Zeitpunkt der Umsetzung und dem bis dahin angesparten Rücklagenbestand – eine zusätzliche Sonderumlage erforderlich werden könnte. Das Ausmaß einer solchen Umlage dürfte sich jedoch durch die fortlaufende Ansparung in die Instandhaltungsrücklage in einem überschaubaren Rahmen bewegen.

Zudem wird die Errichtung von 6 bzw. 12 Fahrradstellplätzen beschlossen in Höhe von € 5.000 bzw. etwa € 7.000, die auch aus der Instandhaltungsrücklage beglichen werden.

² E-Mail-Verkehr mit der Hausverwaltung

vom 15.08.2025

Dem äußereren Anschein nach wurde das Gebäude stetig instand gehalten und gepflegt.

5.6. Lage

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

Allgemeine Lage und Umgebung:

Sowohl die Wilmersdorfer Straße als auch die Köpenicker Straße sind mit leichtem Durchgangsverkehr befahrene Straßen in Rahlstedt, einem östlichen Stadtteil Hamburgs. Die Fenster der zu bewertenden Wohnung sind zur Köpenicker Straße ausgerichtet. Hier kann von einer durch Verkehrsimmissionen leicht beeinträchtigten Belegenheit gesprochen werden. Öffentliche Parkplätze stehen in begrenzter Anzahl an der Straße zur Verfügung. Auf dem Flurstück 1103 sind ausreichend Garagenstellplätze für die Anwohner vorhanden.

Verkehrsanbindung:

Die Verkehrsverbindungen im Einzugsbereich dieses östlichen Stadtteils an Hamburgs Stadtrand können als gut bezeichnet werden. Bahnverbindung besteht über den Bahnhof Rahlstedt, an dem zudem zahlreiche Buslinien sowie Regionalbahnen verkehren. Der Bahnhof ist nach etwa 2,5 km zu erreichen. An der etwa 400 m entfernten Bushaltestelle „Potsdamer Straße“ halten der Metrobus 11 (Wandsbek Markt, Berliner Platz, Kinderkrankenhaus Wilhelmstift, Sorenkoppel) und der Metrobus 29 (Gewerbepark Merkur, Naturschutzgebiet Höltigbaum, Bahnhof Rahlstedt, Bahnhof Tonndorf, Jenfeld-Zentrum, Manshardtstraße, Billstedt, Mümmelmannsberg, Bahnhof Bergedorf), sowie die Buslinie 162 (Wandsbek Markt, AK Wandsbek, Universität der Bundeswehr, Otto-Hahn-Schule Jenfeld, Kinderkrankenhaus Wilhelmstift, Bahnhof Rahlstedt). Die Rahlstedter Straße ist ca. 750 m entfernt und dient als gute Verbindung zu anderen Hamburger Stadtteilen. Die Autobahnauffahrt Jenfeld zur A24 (Hamburg – Berlin), die zum Autobahnkreuz Hamburg-Ost als Verbindung zur A1 weiterführt, kann nach etwa 3,5 km erreicht werden. Über die Stein-Hardenberg-Straße ist die Innenstadt nach ca. 13 km zu erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten:

Einkaufsmöglichkeiten sind in etwa 800 m Entfernung an der Schöneberger Straße in Form eines Lebensmitteldiscounters und eines Supermarktes gegeben. Hier befindet sich auch ein kleines Einkaufszentrum, das EKZ Berliner Platz, mit weiteren Geschäften.



Umfassendere Einkaufsmöglichkeiten bietet das Rahlstedt Center in einer Entfernung von etwa 2,5 km.

Zweimal wöchentlich findet dort zudem der Rahlstedter Wochenmarkt statt.

Medizinische Versorgung:

Die Hirsch Apotheke sowie diverse Arztpraxen befinden sich im Umkreis von etwa 850 m an der Rahlstedter Straße und stellen eine gute medizinische Grundversorgung in der Nähe sicher.

Bildungseinrichtungen:

Die Belegenheit zu Schulen kann als gut bezeichnet werden. Die Grundschule Charlottenburger Straße befindet sich etwa 300 m entfernt. Die Grund- und Stadtteilschule Altrahlstedt im Hüllenkamp kann nach ca. 1 km erreicht werden. Um das Gymnasium Rahlstedt in der Scharbeutzer Straße zu besuchen, müssen ca. 2 km zurückgelegt werden.

Die Kleinkindbetreuung wird durch die etwa 800 m entfernte Kindertagesstätte „Leuchtturm“ ergänzt.

Freizeit und Erholung:

Zahlreiche Grün- und Freizeitflächen sind in der nahen und näheren Umgebung vorhanden (Hohenhorstpark, Naturschutzgebiet Stapelfelder Moor, Grünflächen Hegen, Bocklanden, Wege entlang der Stellau, Sooren und In der Heide).

Zusammenfassend kann von einer einfachen und nicht sonderlich begehrten Lage an Hamburgs Stadtrand gesprochen werden. Nach der Kategorisierung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg nach dem Niveau der Bodenrichtwerte handelt es sich hier um eine schlechte Lage.



6. Bewertung

Meine Bewertung habe ich vorgenommen unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV³ mit deren „Anwendungshinweisen – ImmoWertA“⁴. Grundsätzlich sind Eigentumswohnungen im Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV zu bewerten, sofern eine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen zur Verfügung steht. Zusätzlich kann mit der Anwendung der vom Gutachterausschuss Hamburg veröffentlichten Vergleichszahlen und Formeln eine Plausibilisierung des Ergebnisses vorgenommen werden.

6.1. Vergleichswert

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

- Eigentumswohnungen nicht vermietet
- Wohnlagen in Rahlstedt, Farmsen-Berne, Tonndorf, Jenfeld
- Baujahr von 1960 bis 1979
- Wohnfläche von 20 m² bis 50 m²
- Kaufvertragsabschluss seit 01.01.2020

Die Abfrage hat 43 Vergleichsobjekte ergeben.

Drei dieser Vergleichsobjekte sind durch einen sehr hohen Wertminderungsbetrag beeinflusst. Ich sortiere diese aus der Stichprobe aus, da ihre Vergleichbarkeit mit den übrigen Objekten nicht gegeben ist.

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

⁴ Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung vom 20. September 2023

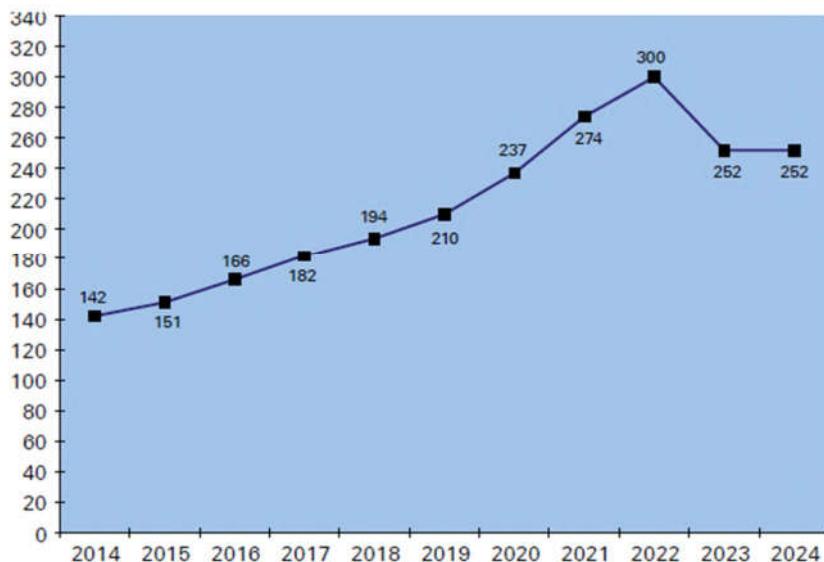


Die Vergleichsobjekte sind meines Erachtens nur bei ähnlichem Bodenrichtwertniveau akzeptabel. Für diese Stichprobe entfallen damit vier weitere Vergleichsobjekte, deren Bodenrichtwert sich deutlich über dem des zu bewertenden Objektes befindet.

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

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

Preisindex von Eigentumswohnungen (1.7.2010 = 100)



Auszug aus dem Immobilienmarktbericht Hamburg 2025⁵

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

Von den 36 Vergleichsobjekten war die Streuung der Wohnungen dieser Stichprobe so groß, dass eine zuverlässige Aussage über die anzusetzende Preisspanne nicht möglich war. Daher wurden zwölf Objekte, deren indizierte Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche weit entfernt vom Mittelwert lagen (sogenannte Ausreißer), aussortiert.

Laufende Nummer	Stadtteil	Lagebezeichnung	Datum des Vertrages	Baujahr	Kaufpreis [€]	Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis/m ² Wohnfläche [€/m ²]	Preisindex 2010 = 100	Kaufpreis/m ² indiziert September 2025 [€]
1	Jenfeld	Öjendorfer Damm	14.08.2025	1979	150.000,00 €	41	3.658,54 €	252,00	3.658,54 €
3	Rahlstedt	Nydamer Ring	13.02.2025	1970	170.000,00 €	43	3.953,49 €	252,00	3.953,49 €
4	Rahlstedt	Nydamer Ring	17.01.2025	1970	149.000,00 €	43	3.465,12 €	252,00	3.465,12 €
5	Tonndorf	Sonnenweg	29.11.2024	1972	120.000,00 €	28	4.285,71 €	252,00	4.285,71 €
6	Rahlstedt	Alte Berner Straße	14.10.2024	1972	166.000,00 €	45	3.688,89 €	252,00	3.688,89 €
9	Rahlstedt	Meiendorfer Straße	08.05.2024	1969	160.000,00 €	48	3.333,33 €	252,00	3.333,33 €
10	Farmsen-Berne	Kupferdamm	27.02.2024	1978	239.000,00 €	50	4.780,00 €	252,00	4.780,00 €
11	Farmsen-Berne	Berner Heerweg	24.11.2023	1967	117.000,00 €	31	3.774,19 €	252,00	3.774,19 €
12	Rahlstedt	Schöneberger Straße	13.09.2023	1972	164.000,00 €	44	3.727,27 €	252,00	3.727,27 €
13	Rahlstedt	Polarweg	17.08.2023	1971	163.000,00 €	46	3.543,48 €	252,00	3.543,48 €
15	Jenfeld	Öjendorfer Damm	10.01.2023	1973	199.000,00 €	50	3.980,00 €	272,00	3.687,35 €
18	Jenfeld	Zehlendorfer Weg	16.03.2022	1972	184.000,00 €	44	4.181,82 €	293,50	3.590,52 €
19	Rahlstedt	Saseler Straße	21.01.2022	1972	165.000,00 €	37	4.459,46 €	289,17	3.886,24 €
23	Farmsen-Berne	Roter Hahn	12.11.2021	1972	169.000,00 €	42	4.023,81 €	284,83	3.560,02 €
24	Farmsen-Berne	Berner Heerweg	04.10.2021	1972	231.500,00 €	42	5.511,90 €	282,67	4.913,85 €
25	Tonndorf	Wöschchenhof	28.07.2021	1972	198.000,00 €	43	4.604,65 €	276,17	4.201,66 €
31	Jenfeld	Am Hohen Feld	20.11.2020	1972	135.000,00 €	38	3.552,63 €	252,42	3.546,72 €
32	Rahlstedt	Alaskaweg	08.10.2020	1972	153.500,00 €	33	4.651,52 €	249,33	4.701,33 €
34	Farmsen-Berne	Berner Heerweg	08.09.2020	1967	184.000,00 €	46	4.000,00 €	246,25	4.093,40 €
35	Jenfeld	Öjendorfer Damm	03.09.2020	1974	180.000,00 €	41	4.390,24 €	246,25	4.492,75 €
36	Rahlstedt	Pidder-Lüng-Weg	27.08.2020	1968	170.000,00 €	45	3.777,78 €	243,17	3.914,96 €
40	Rahlstedt	Schulpfad	02.06.2020	1972	148.000,00 €	40	3.700,00 €	237,00	3.934,18 €
42	Rahlstedt	Alaskaweg	17.04.2020	1972	165.000,00 €	50	3.300,00 €	232,50	3.576,77 €
43	Jenfeld	Öjendorfer Damm	27.02.2020	1974	130.000,00 €	42	3.095,24 €	228,00	3.421,05 €
Mittelwert									3.905,45 €
Standardabweichung									446,13 €
Untergrenze Spanne									3.459,32 €
Obergrenze Spanne									4.351,58 €
Variationskoeffizient									11,42%

Mit verbleibenden 24 Vergleichswohnungen ist die Stichprobe weiterhin ausreichend groß. Mit einem Variationskoeffizienten von 11,42 % weist die Stichprobe eine ausreichend gute Homogenität auf, so dass eine belastbare Ableitung des Vergleichswerts möglich ist.



Der Mittelwert der Quadratmeterpreise dieser Vergleichswohnungen beträgt € 3.905,45 für den Bewertungsstichtag 02. September 2025. Die Standardabweichung beträgt € 446,13, d. h. etwa 2/3 aller Vergleichsobjekte liegen innerhalb einer Spanne von € 3.459,32 bis € 4.351,58 pro Quadratmeter.

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

Vergleichsfaktoren für die Eigentumswohnung Wilmersdorfer Straße 38			
zum Wertermittlungstichtag 02.09.2025			
Bewertungskriterien	Gewichtung in %	Punkte 25 bis 75	Punkte * Gewichtung / 100
1. Lage (zusammen 40%)			
Wohnwert des Stadtteils	10	55	5,50
Lage im Stadtteil	15	45	6,75
Lage zur Straße, Grün usw.	10	60	6,00
Ruhe	5	65	3,25
2. Das Haus (zusammen 25%)			
Alter (ist das Baujahr "in")	5	50	2,50
Bauweise, baulicher Zustand, Optik	5	50	2,50
Energieeffizienz, Energieausweis	10	50	5,00
Ausstattung	5	50	2,50
3. Wohnräume (zusammen 25%)			
Grundrißgestaltung	5	50	2,50
Lage im Gebäude	5	40	2,00
Balkon Terrasse	5	25	1,25
Ausstattung	5	50	2,50
dekorativer Zustand	5	50	2,50
4. Sonstiges (zusammen 10%)			
Stellplatz, Garage	4	60	2,40
Nebenräume (Keller, Boden)	2	50	1,00
Höhe der Nebenkosten	4	55	2,20
Summe der Einzelwerte	100		50,35
Abweichung vom Mittelwert in % (Wert A)			-0,35
Statistische Auswertung			
Mittelwert der Vergleichspreise (Meßwert 50%)			3.905,45 €
Obergrenze der Spanne (Meßwert 75%)			4.351,58 €
Untergrenze der Spanne (Meßwert 25%)			3.459,32 €
Obergrenze - Untergrenze der Spanne (Wert B)			892,26 €
Abstand der Meßwerte: 75% - 25% = 50%			
Differenz je Prozentpunkt in €/m² (Wert B : 50)			17,85 €
Mittelwert der Vergleichspreise			3.905,45 €
Abweichung vom Mittelwert (Wert B : 50 * Wert A)			- 6,00 €
vorläufiger Wert der Wohnung in €/m²			3.911,45 €
Fläche			30,14 m²
vorläufiger Wert der Wohnung in €			117.891,10 €
Eingabefelder bei einem Beurteilungsspielraum zwischen 25 und 75 Punkten (50=durchschnittlich).			



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

Die einzelnen von mir vorgenommenen Bewertungen werden wie folgt begründet:

1.	Lage (zusammen 40 %)	
	Wohnwert des Stadtteils	Die Vergleichsobjekte befinden sich in Rahlstedt, Jenfeld, Tonndorf und Farmsen-Berne. Den Wohnwert von Rahlstedt und Farmsen-Berne halte ich für höher als den von Tonndorf und Jenfeld. 16 Vergleichsobjekte befinden sich in Rahlstedt und in Farmsen-Berne, acht in Tonndorf und Jenfeld. Der Wohnwert in der besseren Lage zieht eine leicht überdurchschnittliche Einstufung nach sich.
	Lage im Stadtteil	Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich im südwestlichen Bereich von Rahlstedt an der Grenze zu Tonndorf und Jenfeld. Die Wohnungseigentumsanlage befindet sich in ruhiger Lage in der Nähe von Grünanlagen, ist verkehrstechnisch mäßig angeschlossen und verfügt über recht gute Einkaufsmöglichkeiten. Etwa drei Viertel der Vergleichsobjekte befinden sich in etwas attraktiveren Lagen. Ich halte die Lage des zu bewertenden Objektes deshalb für leicht unterdurchschnittlich.
	Lage zur Straße, Grün usw.	Dieser Punkt wird aufgrund der Nähe zu zahlreichen Grünflächen als überdurchschnittlich eingeordnet.
	Ruhe, Lärmimmissionen	Das Mehrfamilienhaus ist durch die Lage an den zwei Straßen mit wenig Durchgangsverkehr ruhig belegen. Weitere acht Vergleichsobjekte befinden sich ebenfalls an ruhigen Anliegerstraßen, sechs an befahrenen Straßen und zehn an Hauptverkehrsstraßen, was eine überdurchschnittliche Einordnung nach sich zieht.

2.	Das Haus (zusammen 25 %)	
	Alter (ist das Baujahr "in"?)	Diese Eigentumswohnung befindet sich in einem dreigeschossigen Gebäude aus dem Baujahr 1966. Diese Gebäude sind nicht sonderlich beliebt. Die Vergleichsobjekte wurden zwischen den Jahren 1967 und 1979 erbaut und weisen keine Unterschiede in ihrer Beliebtheit auf, was eine durchschnittliche Einordnung nach sich zieht.
	Bauweise, baulicher Zustand, Optik	Der bauliche Zustand ist stabil und offenbar frei von gravierenden Mängeln. Unter den Vergleichsobjekten befinden sich lediglich fünf Eigentumswohnungen in einem vielgeschossigen Mehrfamilienhaus. Die übrigen Vergleichsobjekte befinden sich überwiegend in niedrigeren und damit leicht attraktiveren Objekten, so dass ich diesen Punkt durchschnittlich einstufe. Die Wohnungseigentümergemeinschaft ist durchschnittlich groß.
	Energieeffizienz	Der Endenergieverbrauch des Hauses, in dem sich die zu bewertende Eigentumswohnung befindet, liegt mit 141,8 kWh/(m ² *a) in der Energieeffizienzklasse E. Etwa die Hälfte der Vergleichsobjekte befinden sich in einer schlechteren Energieeffizienzklasse, die andere Hälfte in einer besseren. Dies führt zu einer durchschnittlichen Einstufung. Alle Vergleichsobjekte befinden sich insgesamt in einer schlechten Energieeffizienzklasse. Wie unter Punkt 3.7 beschrieben halte ich hierfür einen gesonderten Abzug für notwendig.
	Ausstattung	Das Mehrfamilienhaus und das Gelände machen einen ordentlichen Eindruck. Ich gehe davon aus, dass auch die übrigen Objekte gepflegt wurden. Lediglich sieben Vergleichsobjekte verfügen über einen Fahrstuhl, die übrigen Vergleichsobjekte sind jedoch auch niedriger gebaut, was einen Fahrstuhl überflüssig macht. Die Ausstattung des Hauses wird neutral bewertet.
3.	Wohnräume (zusammen 25 %)	
	Grundrissgestaltung	Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Der Grundriss der Einzimmerwohnung ist praktisch und effizient gestaltet und wird als durchschnittlich gewertet.

	Lage im Gebäude	Die Lage im Gebäude im Erdgeschoss wird aufgrund des erhöhten Einbruchrisikos als leicht unterdurchschnittlich angesehen. Die Wohnlagen in Endetagen sind begehrter, da diese Wohnungen von stärkerem Tageslichteinfall profitieren und die Geräusche von den Bewohnern der überliegenden Etage nicht stören können. Sieben Vergleichsobjekte befinden sich im Erdgeschoss, eine im Dachgeschoss, was eine unterdurchschnittliche Einordnung nach sich zieht.
	Balkon, Terrasse	Vier Vergleichsobjekte verfügen über eine Terrasse, die übrigen Objekte sind mit einem Balkon ausgestattet. Die zu bewertende Eigentumswohnung ohne Balkon oder Terrasse zieht damit eine deutlich unterdurchschnittliche Einstufung nach sich.
	Ausstattung	Die Ausstattung der Wohnung kann mangels Besichtigung nicht beurteilt werden und wird hier neutral gestellt, wird also durchschnittlich gewertet. Am Ende dieses Gutachtens wird ein Gesamtabzug für die nicht mögliche Zustands- und Ausstattungseinschätzung gemacht.
	dekorativer Zustand	Den dekorativen Zustand kann ich aus besagten Gründen ebenfalls nicht beurteilen.
4.	Sonstiges (zusammen 10 %)	
	Stellplatz, Garage	Alle Vergleichsobjekte verfügen über Abstellmöglichkeiten für PKWs. Zu sechs Vergleichsobjekten gehören Garagenstellplätze, die übrigen Objekte haben eine Nutzungsmöglichkeit für einen offenen Stellplatz. Zu dieser Wohnung gehört ein Garagenstellplatz, was zu einer positiven Einstufung führt.
	Nebenräume (Keller, Boden)	Über Abstellräume werden für die Vergleichsobjekte keine Aussagen getroffen. In der Baujahresklasse ist die überwiegende Existenz von Abstellräumen anzunehmen. Dem zu bewertenden Objekt steht ein Kellerraum zur Verfügung, was eine durchschnittliche Einstufung nach sich zieht.
	Höhe der Nebenkosten	Die monatlichen Betriebskosten für diese Wohnung betragen ca. € 3,24/m ² und die Heizkosten liegen bei € 1,80/m ² . Die Beträge für die Betriebskosten stufe ich bei der Baualtersklasse als durchschnittlich ein, die Heizkosten sind recht gering. Insofern wird dieser Punkt leicht überdurchschnittlich bewertet.

Im vorliegenden Fall führt die Bewertung zum Bewertungsstichtag zu einem vorläufigen Quadratmeterpreis von € 3.911,45/m². Bei einer Größe der Wohnung von ca. 30,14 m² entspricht dies einem Betrag von € 117.891,00.

Die unter Punkt 3.7 beschriebene mangelhafte Energieeffizienz ohne Verwendung von erneuerbaren Energien führt zu einem Abzug von 5 % und damit zu einem Wert von € 111.997,00 mit einem Quadratmeterpreis in Höhe von € 3.715,88.

6.2. Marktlage

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

Bei Eigentumswohnungen stieg der durchschnittliche Quadratmeterpreis mit 2 % nur unwesentlich gegenüber dem Vorjahr. Lage-, Größen- und ausstattungsbereinigt wird eine Änderung von ± 0 % für Verkäufe des Jahres 2024 festgestellt.⁶

Pressemitteilungen berichten im Jahr 2025 von Aufschwüngen und steigenden Immobilienpreisen, oft ohne zu differenzieren, um welches Segment es sich handelt. Der Wunsch nach weiter steigenden Immobilienpreisen ist groß, doch derzeit ist er sehr differenziert zu betrachten.

Die deutsche Wirtschaft bleibt angespannt bei hohen Arbeitslosenzahlen und volatilen Finanzmärkten. Trotz Leitzinssenkungen der Europäischen Zentralbank (EZB) auf 2,0 % im Juni 2025 bleiben die Bauzinsen für Immobilienfinanzierung mit 3,5 – 4,0 % relativ hoch. Banken unterliegen strengerer Eigenkapitalanforderungen und einer höheren Risikovorsorge. Auch neue EU-Vorgaben erhöhen die Kapitalanforderungen für Banken, was Finanzierungen weiter einschränkt.

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

⁶ Zeitschrift GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2025, Heft 5 – 289 (Immobilienmarktbericht Hamburg 2025)

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

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

Nach der Tabelle für Kaufpreise von Eigentumswohnungen pro Quadratmeter Wohnfläche⁷ im Jahr 2024 ergibt sich für Wohnungen des Baujahres zwischen 1960 und 1979 in schlechter Lage ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von € 3.394/m² (18 Verkaufsfälle).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat in seinem Dashboard bereits Untersuchungen für das erste und zweite Quartal 2025 ausgewertet. Für Eigentumswohnungen des Baujahres zwischen 1960 und 1979 in schlechter Lage ergibt sich für das erste Halbjahr ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis € 3.697 (9 Verkaufsfälle).

Preise in Euro pro Quadratmeter von Eigentumswohnungen

Ohne Verträge mit Vermietung

Baujahr	1 Schlechte Lage
1960 bis 1979	
Minimum	3.077
Maximum	4.421
Mittelwert	3.697
Anzahl	9

Lageklassen	Jahr, Quartal
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Schlechte Lage	▼ <input type="checkbox"/> 2021
<input type="checkbox"/> 2 Mäßige Lage	▼ <input type="checkbox"/> 2022
<input type="checkbox"/> 3 Mittlere Lage	▼ <input type="checkbox"/> 2023
<input type="checkbox"/> 4 Gute Lage	▼ <input type="checkbox"/> 2024
<input type="checkbox"/> 5 Bevorzugte Lage	▼ <input checked="" type="checkbox"/> 2025

Baujahrklassen
<input type="checkbox"/> 1235 bis 1919
<input type="checkbox"/> 1940 bis 1959
<input checked="" type="checkbox"/> 1960 bis 1979
<input type="checkbox"/> 1980 bis 1989
<input type="checkbox"/> 1990 bis 1999
<input type="checkbox"/> 2010 bis 2019
<input type="checkbox"/> ab 2020

Der von mir ermittelte Quadratmeterpreis dieser unvermieteten Wohnung in Höhe von € 3.716 befindet sich leicht über diesem Wert. Grundsätzlich zahlen Erwerber für kleinere

⁷ „Immobilienmarktbericht Hamburg 2025“, herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg
© Freie und Hansestadt Hamburg, Seite 40.



Wohnungen einen höheren Quadratmeterpreis als für größere Wohnungen. Insofern halte ich den von mir ermittelten Quadratmeterpreis dieser Wohnung, der leicht über dem Vergleichswert aus dem Dashboard liegt, für angemessen.

7. Verkehrswert

Die Eigentumswohnung konnte jedoch **nicht besichtigt** werden. Für die **Unsicherheit** des Zustandes der nicht besichtigen Wohnung (möglicher Instandhaltungsrückstand, mögliche mangelhafte Ausstattung oder schlechter dekorativer Zustand) nehme ich einen Abzug in Höhe von 15 % vor.

Damit ergibt sich für die zu bewertende Eigentumswohnung zum Wertermittlungsstichtag 02. September 2025 bei **freier Lieferungsmöglichkeit** mit dem Abschlag **mangels Besichtigung** ein Verkehrswert in Höhe von

€ 95.000,00

(fünfundneunzigtausend Euro)

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

Für den Einfluss des Mietverhältnisses auf den Verkehrswert kann auf die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg in seinem Marktbericht 2023 veröffentlichte Formel zur Berechnung des Umrechnungsfaktors zurückgegriffen werden.⁸

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

Dabei berechnet sich die Rendite wie folgt:

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

⁸ „Immobilienmarktbericht Hamburg 2025“, Seite 177



Im Mietenspiegel 2023 ist in normaler Wohnlage (laut Wohnlagenverzeichnis) Feld I 1 ein Mittelwert in Höhe von € 9,01 (Minimalwert € 7,28, Maximalwert € 11,78) angegeben. Bei einer Jahresnettokaltmiete in Höhe von € 3.259,00 ergibt sich mit einem Verkehrswert _{unvermietet} von € 95.000,00 eine Rendite von 3,43 %.

Dann ergibt sich für den Umrechnungsfaktor folgende Berechnung:

$$\begin{aligned}0,6578 + 0,0513 * \text{Rendite} \\= 0,6578 + 0,0513 * 3,43 \\= 0,8338\end{aligned}$$

Und für den Verkehrswert in vermietetem Zustand:

$$0,8338 * 95.000,00 = 79.211,00.$$

Damit ergibt sich für die zu bewertende Eigentumswohnung zum Wertermittlungsstichtag 02. September 2025 **in vermietetem Zustand** mit dem Abschlag **mangels Besichtigung** ein Verkehrswert in Höhe von

€ 80.000,00

(achtzigtausend Euro)

8. Verwalter und Wohngeld

8.1. Verwalter

Verwalter nach dem WEG ist die Firma



8.2. Hausgeld

Nach dem Einzelwirtschaftsplan 2025 beträgt das Hausgeld für die Wohnung € 193,96 monatlich.

Darin sind € 151,92 als Bewirtschaftungskostenvorschuss und € 42,04 für die Zuführung in die Erhaltungsrücklage enthalten.

Auf die folgenden Anmerkungen wird besonders hingewiesen.

Hamburg, den 25. September 2025



B. Hochbaum

9. Anlagen

Anlage 1 – Liegenschaftskarte

21



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

Flurstück: 1103

Gemarkung: Alt-Rahlstedt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 03.03.2025

Auftragsnummer: B33-2025-2120011311



Diese Karte ist 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.



Anlage 2 – Grundrisse

Grundriss Kellergeschoß mit Tiefgarage





Grundriss Wohnung Nr. 17 im Erdgeschoss



Anlage 3 – Flurstücks- und Eigentumsnachweis

22



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

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurstücksnachweis**

Erstellt am: 03.03.2025
Auftragsnummer: B33-2025-2120011311

**Flurstück 1103, Gemarkung Alt-Rahlstedt
Bezirk Wandsbek**

Gebietszugehörigkeit:	Hamburg
Lage:	Köpenicker Straße
	Wilmersdorfer Straße 34
	Wilmersdorfer Straße 36
	Wilmersdorfer Straße 38
Fläche:	2 193 m ²
Tatsächliche Nutzung:	2 193 m ² Wohnbaufläche (Geschlossen)

Angaben zur Buchung

Flurstücks- und Eigentumsnachweis, Seite 22 der Gerichtsakte



Anlage 4 – Baulasten

20



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2025-2120011311

3. März 2025

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS
BAULASTENVERZEICHNIS**

Ihr Zeichen: Wilmersdorfer Straße 34/38, Köpenicker Straße

Für das Flurstück 1103 ---

der Gemarkung Alt-Rahlstedt ---

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

Es wird darauf hingewiesen, dass bereits vor Einführung des Baulastenverzeichnisses 1969 baulastenähnliche Belastungen oder Beschränkungen wie z.B. Hofgemeinschaften begründet worden sein können. Diese konnten bisher nicht alle in das Baulastenverzeichnis des Landesbetriebes Geoinformation und Vermessung übernommen werden. Auch die nicht in das Verzeichnis eingetragenen Belastungen können noch wirksam sein; Unterlagen darüber sind ggf. in den Bau- oder Grundstücksakten bei der zuständigen Bauaufsichtsdienststelle zu finden.

Auskünfte hierzu erteilt das Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt:

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



Anlage 5 – Anliegerbescheinigung



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

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

Sachverständigenbüro
Britta Hochbaum
Hans-Henny-Jahnn-Weg 41-45
22085 Hamburg

E-Mail: moin@gutachten.de

Bezirksverwaltung
Anliegerbeiträge
Adolfsplatz 3-5
D - 20457 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 23 -
Telefax 040 - 4279 2390
Ansprechpartnerin: Frau Held
Zimmer:
Funktionspostfach:
anliegerbeitraege@bwfgb.hamburg.de
Az.: B32/7-AR 9437
Hamburg, 10.04.2025

Bescheinigung über Anliegerbeiträge

für das Grundstück

Straße: Wilmersdorfer Straße 34,36,38/ Köpenicker Straße
Grundbuch: Alt-Rahlstedt
Blatt: 9437W (9421-9478)
Flurstück: 1103

Erschließungsbeiträge

Die Wilmersdorfer Straße und die Köpenicker Straße sind endgültig hergestellt worden.
Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Sielbaubeiträge

Vor den Fronten zur Wilmersdorfer Straße und zur Köpenicker Straße liegt jeweils ein Schmutz- und Regenwassersiel.
Für die Siele 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.

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.

Bescheinigung über Anliegerbeiträge Seite 1



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

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

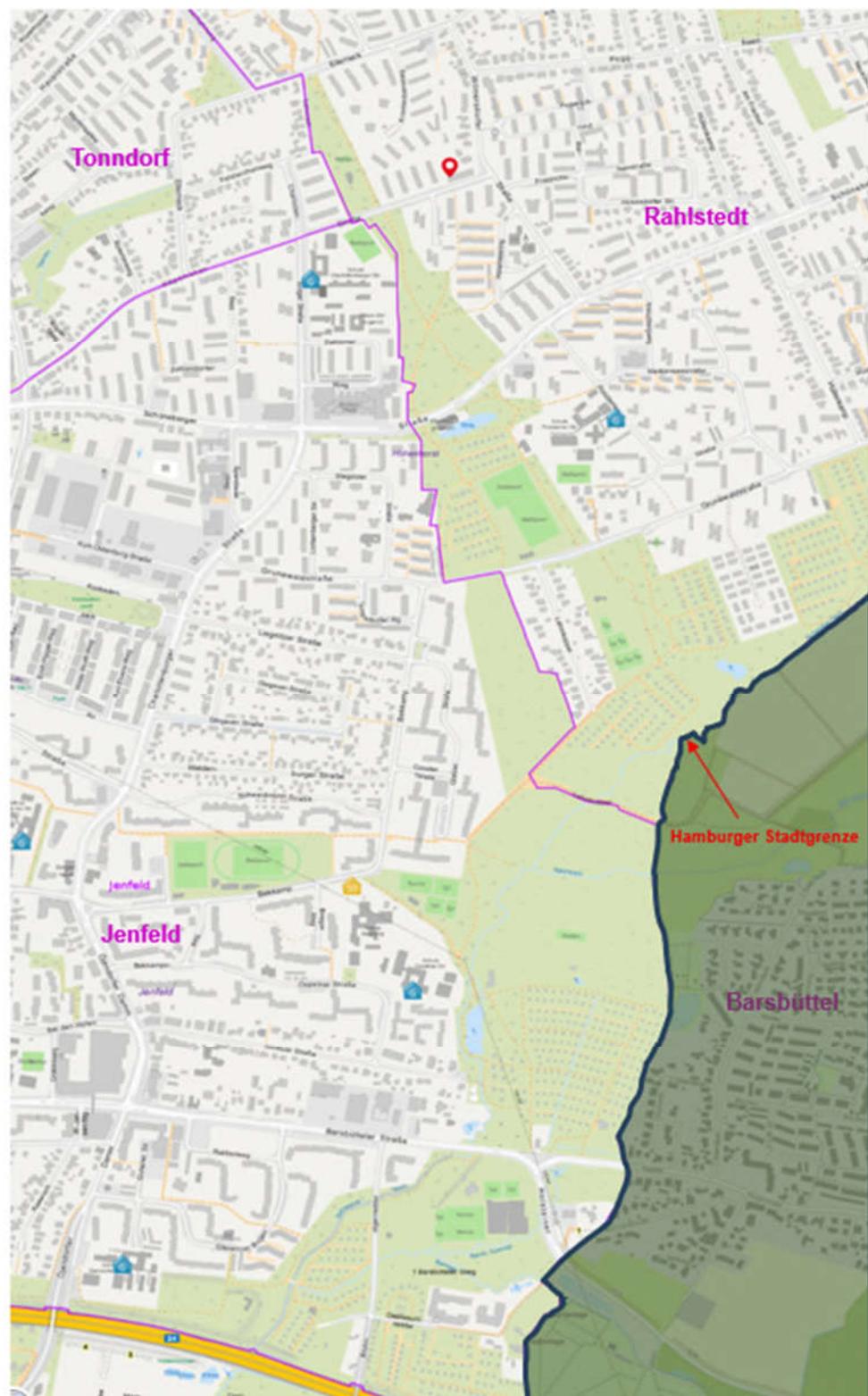
Gebühr

Die Gebühr für diese Bescheinigung beträgt 69,00 Euro.

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

Bescheinigung über Anliegerbeiträge Seite 2



Anlage 6 – Stadtkarte

aus Geo-Online



10. Anmerkungen

Bei dem vorstehenden Gutachten sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

1. Die Baubeschreibung der Gebäude stammt, soweit nicht anders vermerkt, aus der Akte der Hamburger Feuerkasse oder aus der Bauakte. Sie ist an Ort und Stelle mit den tatsächlichen Baulichkeiten nicht in allen Einzelheiten verglichen worden. Für Abweichungen zwischen der Baubeschreibung und der tatsächlichen Bauausführung übernehme ich im Rahmen dieses Gutachtens keine Gewähr.

2. Der bauliche Zustand der Gebäude ist nach dem Ergebnis der Besichtigung beschrieben.
Im Rahmen dieses Gutachtens wird ausdrücklich keine Gewähr dafür übernommen, dass - außer den aufgeführten und beschriebenen - keine weiteren Schäden und Mängel am Gebäude vorhanden sind. Dies gilt insbesondere für verdeckte Schäden und Mängel und solche, die bei der Besichtigung nicht zu erkennen gewesen sind. Insbesondere wird keine Gewähr dafür übernommen, dass die Gebäude nicht mit Schwamm oder Hausbock befallen waren oder sind.

3. Rückschlüsse auf eventuell vorhandene Altlasten im Boden oder auf eine Kontamination des Bodens infolge der jetzigen oder vorangegangener Nutzungen können im Rahmen dieses Gutachtens nicht gezogen werden, da hierüber keine Erkenntnisse vorliegen und keine Untersuchungen unternommen worden sind. Ich bin daher - soweit im Gutachten nicht ausdrücklich etwas anderes vermerkt ist - vom unbelasteten Zustand des Bodens ausgegangen.
Eine Gewähr hierfür wird jedoch ausdrücklich nicht übernommen.
Dasselbe gilt für die Belastung der Gebäude durch gesundheitsschädliche Baustoffe (z. B. Asbest in Nachspeicherheizungen, Spritzasbest als Brandschutz und in Deckenverkleidungen, Wasserleitungen aus Blei u. a.).
Bei aller Sorgfalt bei der Besichtigung kann ich keine Gewähr dafür übernehmen, dass derartige Stoffe tatsächlich nicht vorhanden sind. Soweit nicht gesondert vermerkt, bin ich diesbezüglich von unbelasteten Gebäuden ausgegangen.



Zwangsversteigerungssache 717 K 3/25

