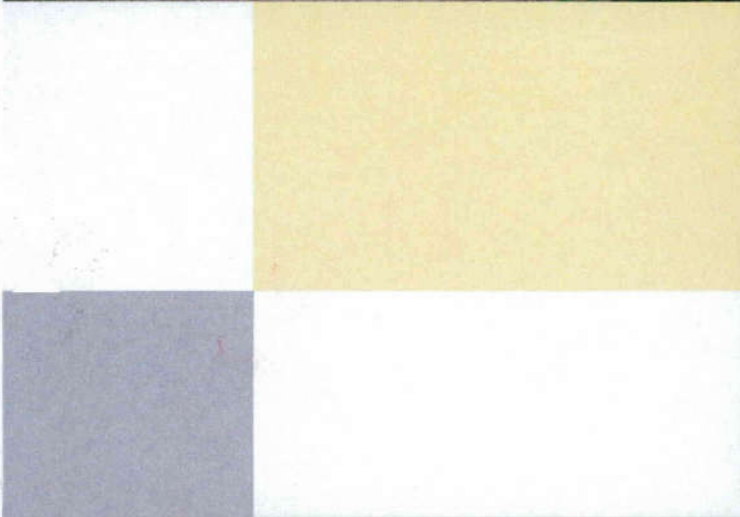
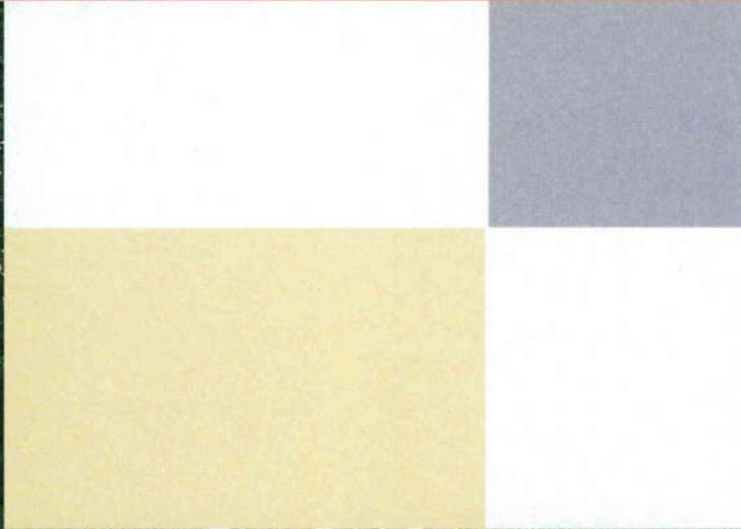




BRITTA HOCHBAUM
Sachverständige in Hamburg



Verkehrswertgutachten Blumenau 33, 22089 Hamburg



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

Farmsener Weg 32
22391 Hamburg
Tel.: 040 - 30 20 09 - 30
Fax: 040 - 30 20 09 - 19
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 Eilbek Blatt 4507	4
3.1.1.	Bestandsverzeichnis.....	4
3.1.2.	Belastungen in Abteilung II	4
3.2.	Liegenschaftskataster.....	5
3.3.	Baulasten und Beschränkungen.....	5
3.4.	Erschließung	5
3.5.	Bauplanerische Ausweisung	5
3.6.	Denkmalschutz.....	6
3.7.	Energieausweis.....	6
3.8.	Nutzungsverhältnisse	6
4.	Beschreibung	6
4.1.	Beschreibung des Grundstücks	6
4.2.	Beschreibung des Gebäudes.....	7
4.3.	Beschreibung der Wohnung.....	8
4.4.	Beschreibung der Außenanlagen	10
5.	Beurteilung.....	10
5.1.	Größe	10
5.2.	Grundrissgestaltung	10
5.3.	Belichtung	11
5.4.	Ausstattung	11
5.5.	Baulicher Zustand/Schäden und Mängel.....	11
5.6.	Lage.....	11
6.	Bewertung	13
6.1.	Vergleichswert	13
6.2.	Marktlage	20
7.	Wohnungsrecht.....	23
8.	Verwalter und Wohngeld.....	26
9.	Anmerkungen	28

1. Zusammenfassung von grundstücksrelevanten Daten

Zwangsversteigerungssache:	717 K 8/24
Objekt:	Eigentumswohnung mit Kfz-Stellplatz in der Kellergarage
Straße:	Blumenau 33
PLZ/Ort:	22089 Hamburg
Lage im Haus:	Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss Tiefgaragenstellplatz Nr. 1
Stadtteil:	Eilbek
Amtsgericht:	Hamburg-Wandsbek
Wohnungsgrundbuch:	von Eilbek Blatt 4507
Gemarkung:	Eilbek
Flurstück:	860
Grundstücksgröße:	357 m ²
Wertermittlungstichtag:	02. Juli 2024
Wohnfläche:	ca. 103,81 m ²
Baujahr:	1979
Miteigentumsanteil:	3.430/10.000
Verkehrswert Wohnung frei lieferbar	€ 555.000,00
Verkehrswert pro m ² Wohnfläche	€ 5.342,00 / m ²
Verkehrswert Wohnung nicht besichtigt	€ 450.000,00
Verkehrswert pro m ² Wohnfläche	€ 4.524,00 / m ²
Wertminderung durch Wohnungsrecht	€ 200.000,00

2. Allgemeines

2.1. Veranlassung

Durch Beschluss der Abteilung 717 des Amtsgerichts Hamburg-Wandsbek vom 10.05.2024 bin ich im Rahmen der Zwangsversteigerungssache **717 K 8/24** zur Sachverständigen bestellt worden, mit dem Auftrag, den Verkehrswert der vorbezeichneten Eigentumswohnung nebst Bodenabstellraum und Tiefgaragenstellplatz zu ermitteln.

2.2. Besichtigung und Anwesenheit

Eine Besichtigung des Mehrfamilienhauses und des vorderen Grundstücksteils habe ich am 02. Juli 2024 in Anwesenheit meines Kollegen, Herrn Mathias Vieth vorgenommen.

Über den Besichtigungstermin hatte ich die Beteiligten mit Schreiben vom 31.05.2024 und 10.06.2024 informiert.

Zu dem genannten Termin waren weder die Schuldnerin noch dessen Vertreter oder Mieter anwesend, so dass eine Innenbesichtigung der Eigentumswohnung nicht stattfinden konnte. 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 23.05.2024
- Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch vom 13.05.2024
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung vom 23.05.2024
- Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 03.06.2024
- Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 23.05.2024
- Baustufenplan Eilbek vom 14.01.1955
- Teilungserklärung mit Grundrissen aus der Grundakte Eilbek Blatt 2576 ON 32 vom 14.02.1979 nebst Berichtigung vom 02.03.1979

- Vertrag über das Wohnungsrecht aus der Grundakte Eilbek Blatt 4507 ON 19 und 20 vom 11.07.2002 und 01.11.2002
- Protokolle der Eigentümerversammlungen 2022 und 2023
- Wirtschaftsplan 2023 und 2024
- Wohngeldabrechnung 2022

3. Amtliche Daten und rechtliche Verhältnisse

3.1. Wohnungsbuch von Eilbek Blatt 4507

3.1.1. Bestandsverzeichnis

3.430/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Eilbek, Flurstück 860, Gebäude- und Freifläche, Blumenau 33, **Grundstücksgröße 357 m²**, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 1** bezeichneten **Wohnung nebst Boden und Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage**.

Die gesamten Miteigentumsanteile sind im Grundbuch von Eilbek Blatt 4507 bis 4509 eingetragen. Jeder Anteil ist beschränkt durch das Sondereigentum, das jeweils mit den anderen Miteigentumsanteilen verbunden ist.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 14.02.1979 nebst Berichtigung vom 02.03.1979 (ON 32 in Eilbek Blatt 2576) Bezug genommen.

3.1.2. Belastungen in Abteilung II

9. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB) gemäß Bewilligung vom 11.07.2002 und Berichtigungsantrag vom 01.11.2002 (ON 19 und 20); eingetragen am 20.03.203.
10. Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Übertragung des Eigentums gemäß Bewilligung vom 28.06.2005 -URNr. 1350/2005- Notar Wolfgang Krebs in Grünstadt (ON 22); eingetragen am 05.07.2005.
11. die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg-Wandsbek, AZ: 717 K 8/24, ON 32); eingetragen am 27.03.2024.

3.2. Liegenschaftskataster

Das Grundstück ist im Liegenschaftskataster wie folgt bezeichnet:

Flurstück 860, Gemarkung Eilbek

Bezirk Wandsbek

Gebietszugehörigkeit: Freie und Hansestadt Hamburg

Lage: Blumenau 33

Fläche: 357 m²

Tatsächliche Nutzung: 357 m² Wohnbaufläche (geschlossen)

3.3. Baulasten und Beschränkungen

Für das Flurstück 860 der Gemarkung Eilbek sind im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 **keine Baulasten** eingetragen.

3.4. Erschließung

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

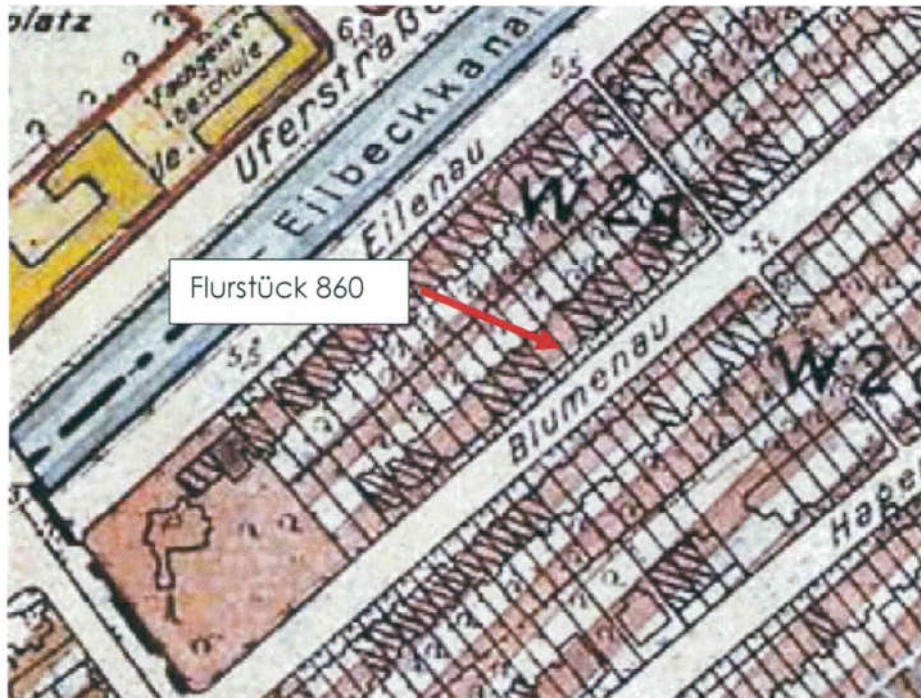
Vor der Front zur Straße Blumenau liegt ein Mischwassersiel. Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei den jetzigen besielten Frontlängen des Grundstücks **keine Sielbaubeiträge** mehr erhoben.

(Weitere Einzelheiten zur Erschließung ergeben sich aus der diesem Gutachten beigelegten Bescheinigung der Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke vom 03.06.2024.)

3.5. Bauplanerische Ausweisung

Das Grundstück liegt im Bereich des Baustufenplans Eilbek vom 14.01.1955.

Für das Gebäude Blumenau 33 mit der zu bewertenden Wohnung besteht die Ausweisung **W 2 g** (Wohngebiet in 2-geschossiger, geschlossener Bauweise).



Auszug aus dem Baustufenplan Eilbek

3.6. Denkmalschutz

Das Gebäude Blumenau 33 steht nicht unter Denkmalschutz.

3.7. Energieausweis

Für das Gebäude Blumenau 33 liegt mir kein Energieausweis vor.

3.8. Nutzungsverhältnisse

Die Wohnung scheint nicht vermietet. Der Name der Schuldnerin befindet sich an der Klingelanlage und am Briefkasten. Ich gehe bei meiner Bewertung von freier Liefermöglichkeit aus.

4. Beschreibung

4.1. Beschreibung des Grundstücks

Das 357 m² große Flurstück 860 ist rechteckig geschnitten. Die Grundstücksbreite beträgt in etwa 9 m, die Grundstückstiefe ca. 40 m.

Die Mehrfamilienhausbebauung befindet sich auf der straßenseitigen Grundstückshälfte.

4.2. Beschreibung des Gebäudes

Das Grundstück ist mit einem kleinen Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten in geschlossener Bauweise bebaut. Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 1 befindet sich im Erdgeschoss.



Straßenseite mit Eingangsbereich und Kellergaragenzufahrt (Süd-Osten)



Eingangsbereich

Baujahr 1979

Bauart massiv, Stahlbetondecken, Mansarddach mit Schieferschindeln, Regenrinnen und Fallrohre aus Zink, isolierverglaste Sprossenfenster aus Holz, Fenstersohlbänke aus Flachklinkern, Hauseingangstürelement aus Holz, feststehendes Seitenteil mit Glaseinsätzen und Klingel- und Briefkastenanlage, Eingangsbereich mit zwei Treppenstufen und Treppenpodest aus Waschbeton, Edelstahlhandlauf, Vordach aus Stahlbeton. Treppenhaus: Kunststeinfliesen auf Treppenpodesten, Kunststein-Fertigteiltreppen, Wände tapeziert und gestrichen, Decken geputzt und gestrichen, Metallgeländer mit Holzhandläufen, an den Wänden Edelstahlhandläufe.

Die Wohnungen werden mittels einer Ölheizung beheizt und mit Warmwasser versorgt.



Eingangsbereich Treppenhaus



Treppenhaus im 2. Obergeschoss



Wohnungseingangstür zu Wohnung 1 im EG

4.3. Beschreibung der Wohnung

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Die Aufteilung der Wohnung ergibt sich aus der beigefügten Grundrisszeichnung. Danach sind im Einzelnen folgende Räume vorhanden:

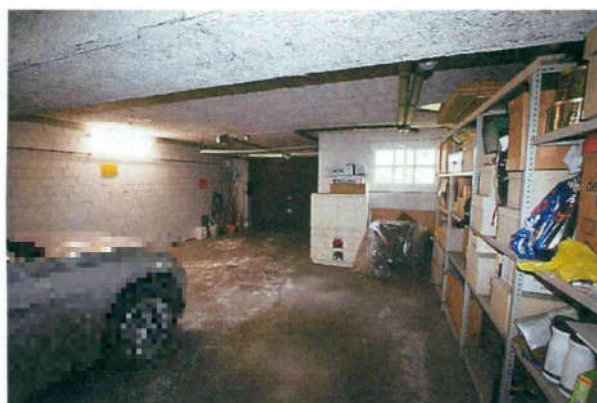
Die **Wohnung Nr. 1** befindet sich im **Erdgeschoss**

1. Diele, ca. 9,20 m²
2. Flurschrank, ca. 1,80 m²
3. Gäste-WC, ca. 2,50 m²
4. Wohnzimmer, ca. 30,50 m²
5. Loggia, ca. 11,40 m², (zur Wohnfläche hälftig mit ca. 5,70 m² angerechnet)
6. Schlafzimmer, ca. 19,30 m²
7. Bad, ca. 6,90 m²
8. Zimmer straßenseitig, ca. 20,70 m²
9. Küche, ca. 7,30 m²

Die **Wohnfläche** für **Wohnung Nr. 1** beträgt **ca. 103,81 m²**.

Verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung ist der Bodenabstellraum Nr. 1 mit gut 30 m² Nutzfläche. (Bodenabstellraum Nr. 3 konnte besichtigt werden: Teppichbodenbelag, Wände und Decke tapeziert und gestrichen, Holztür, Steckdose, Licht, Heizkörper, isolierverglaste Dachflächenfenster aus Kunststoff).

Zudem gehört der Kfz-Stellplatz Nr. 1 in der Kellergarage (roher Betonfußboden, Wände gestrichenes Mauerwerk, Decke mit Heraklithplatten, isolierverglastes Sprossenfenster aus Holz, elektrisch betriebenes Garagenkipptor) zum Sondereigentum.



Kellergarage mit drei Kfz-Stellplätzen

Im Kellergeschoss steht der Gemeinschaft eine Waschküche zur Verfügung. Die Waschküche ist Durchgangsraum für den Heizungsraum, der über eine Gartenaußentür in den rückwärtigen Garten führt.



Waschküche



Heizungsraum

(Die einzelnen Raumgrößen sind aus der Wohnflächenberechnung entnommen und durch die Maße aus dem Grundriss der Teilungserklärung überschlägig bestätigt 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

Das Grundstück wird über eine mit Waschbetonplatten befestigte Zuwegung betreten und über eine mit Verbundsteinen gepflasterte Garagenabfahrt befahren.

Eine Abgrenzung zum Gehweg ist lediglich durch den anders gestalteten Bodenbelag markiert; die Abgrenzung zum südwestlichen Nachbarn ist durch einen Metallzaun gegeben.

An der Zuwegung zum Hauseingang befindet sich linker Hand ein Müllbehälterschrank, der aus Waschbeton besteht. Um die Zuwegung zum Hauseingang von der Garagenzufahrt abzugrenzen, wurden Hecken und ein kleiner Baum gepflanzt.

Der rückwärtige Garten konnte nicht besichtigt werden.

5. Beurteilung

Die Wohnung ist in ihrer Größe, Aufteilung, Belichtung und Ausstattung wie folgt zu beurteilen:

5.1. Größe

Mit einer Wohnfläche von knapp 104 m² handelt es sich um eine große Dreizimmerwohnung. Das Wohnzimmer mit etwa 30,50 m² hat eine sehr gute Größe, das Schlafzimmer mit gut 19 m², das Zimmer mit knapp 21 m² und das Bad mit knapp 7 m² sind groß. Das Gäste-WC mit etwa 2,5 m² und die Küche mit gut 7 m² verfügen über eine gut ausreichende Größe. Eine kleine Abstellkammer bietet zusätzlichen Platz.

Der Anteil der Verkehrsflächen fällt deutlich unterdurchschnittlich aus.

5.2. Grundrissgestaltung

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Der Grundriss ist effizient gestaltet. Alle Räume sind über die zentrale Diele zu erreichen. Die gartenseitige Loggia kann sowohl über das Wohn- als auch über das Schlafzimmer erreicht werden.

5.3. Belichtung

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden, so dass die Belichtungsverhältnisse nicht beurteilt werden können. Die Diele, das Gäste-WC und das Bad befinden sich innenliegend.

5.4. Ausstattung

Ohne Innenbesichtigung kann keine Aussage über die Ausstattung getroffen werden. Ich gehe bei der Bewertung von einer durchschnittlichen Ausstattung aus.

5.5. Baulicher Zustand/Schäden und Mängel

Das Gebäude befindet sich in einem instand gehaltenen Zustand. Große bauliche Schäden und Mängel waren bei der Besichtigung des Hauses nicht festzustellen.

Ohne Innenbesichtigung ist keine Aussage über Schäden und Mängel in der Wohnung möglich.

Im Protokoll der Eigentümerversammlung 2022 wurde eine Balkonsanierung im 1. Obergeschoss mit Kosten in Höhe von € 40.000,00 beschlossen. Die Finanzierung soll über eine Sonderumlage erfolgen. Die Sanierung kann jedoch erst erfolgen, sobald die Finanzierung der Baumaßnahme über die Sonderumlage vollständig gezahlt ist.

5.6. Lage

- a) Die Straße Blumenau verläuft zwischen der Wartenau und der Von-Essen-Straße parallel zur Wandsbeker Chaussee und zum Eilbekkanal. Es handelt sich um eine asphaltierte Straße mit Gehwegen und Parkplätzen auf beiden Seiten. Für eine innerstädtische Lage kann durchaus von einer ruhigen Wohngegend gesprochen werden. Parkplätze befinden sich in der Straße, die Zahl ist aber bei der dichten Bebauung unzureichend.
- b) Eine Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf in Form eines Supermarktes befindet sich ca. 500 m entfernt in der Conventstraße. Gute Einkaufsmöglichkeiten befinden sich etwa ca. 1 km entfernt im Einkaufszentrum „Hamburger Meile“.

- c) Die Belegenheit zu Schulen kann als gut bezeichnet werden. Die knapp 500 m entfernte Grundschule Richardstraße ist schnell erreichbar. Die nächste Stadtteilschule ist die christliche August-Hermann-Francke-Schule, gut 1 km entfernt. Die Schule ist auch ein Gymnasium. Bis zum Gymnasium Lerchenfeld beträgt die Entfernung ca. 700 m.
- d) Die Verkehrsverbindungen dieses östlichen, aber noch sehr zentralen Stadtteils von Hamburg können als gut bezeichnet werden. Bahnverbindung besteht über die ca. 400 m entfernte U-Bahn-Haltestelle Wartenau, die ca. 800 m entfernte U-Bahn-Station Mundsburg oder die ca. 900 m entfernte S-Bahn-Haltestelle Landwehr. An der ca. 500 m entfernten Bushaltestelle Uferstraße verkehrt der Metrobus 25 (Altona, Holstenstraße, Kellinghusenstraße, Hudtwalckerstraße, Sierichstraße, Mundsburg, Wartenau, Landwehr) und die Buslinie 172 (Mundburger Brücke, Saarlandstraße, Barmbek, AK Barmbek, Ohlsdorf, Fuhlsbüttel Nord, Lentersweg). Die angrenzenden Straßen Wartenau und Wandsbeker Chaussee sind gute Verbindungen zu anderen Hamburger Stadtteilen. Die Hamburger Innenstadt (Rathaus) ist ca. 4,5 km entfernt.
- e) Grün- und Freizeitflächen sind in der nahen und näheren Umgebung ausreichend vorhanden (Eilbekkanal, Eilbeker Bürgerpark, Kuhmühlenteich). Bis zur Außenalster sind es ca. 1,5 km.

Zusammenfassend kann man von einer guten und wegen seiner Zentralität sehr gesuchten Wohnlage sprechen. Nach der Kategorisierung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg nach dem Niveau der Bodenrichtwerte handelt es sich hier um eine gute Lage.

6. Bewertung

Meine Bewertung habe ich vorgenommen unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV¹ und der „Vergleichswertrichtlinie – VW-RL“². Grundsätzlich sind Eigentumswohnungen im Vergleichswertverfahren (§ 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 Eilbek, Wandsbek, Marienthal, Barmbek Süd und Barmbek Nord
- Baujahr von 1979 bis 1990
- Wohnfläche von 65 m² bis 130 m²
- Kaufvertragsabschluss seit 01.01.2018

Die Abfrage hat 34 Vergleichsobjekte ergeben.

Zwei Vergleichsobjekte sind mit hohen Reparaturkosten belastet, die den Kaufpreis derart beeinflussen, dass diese Objekte aus der Stichprobe entfernt werden.

Die Preise der Vergleichsobjekte sind zu unterschiedlichen Zeitpunkten entstanden. Um diese vergleichbar zu machen, werden sie mit dem vom Gutachterausschuss statistisch ermittelten Preisindex für Eigentumswohnungen auf den Bewertungszeitpunkt umgerechnet. Dieser wurde von mir bis zum letzten Feststellungszeitpunkt 01.07.2023 monatsweise interpoliert. Indizes nach dem 01.07.2023 wurden noch nicht veröffentlicht. In der Vergangenheit konnte ich bei stetig steigenden Quadratmeterpreisen für Eigentums-

¹ 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

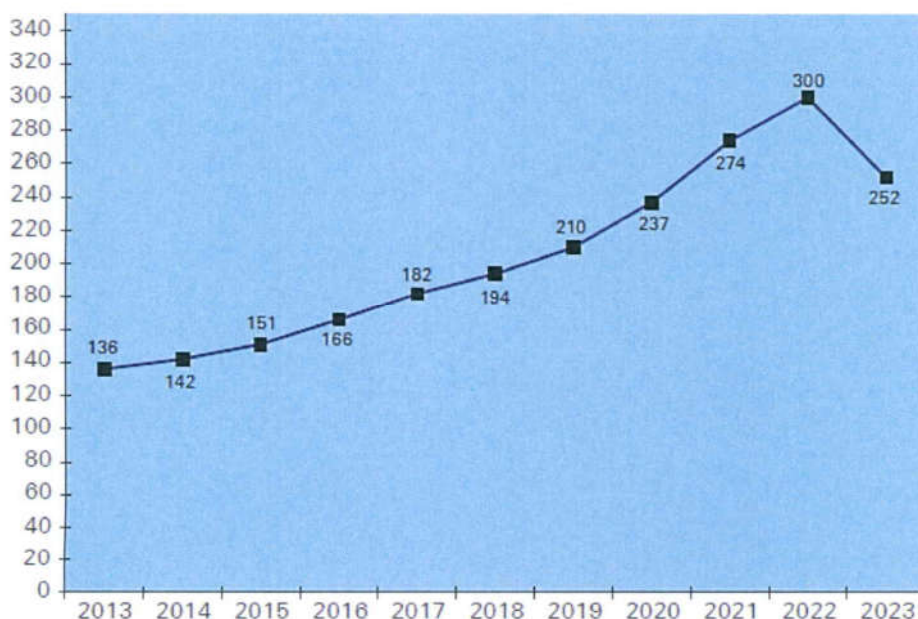
² Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts vom 20.03.2014 (Bundesanzeiger AT 11.04.2014 B3)

wohnungen den Preisindex linear fortschreiben, was mir mit der Veränderung der Marktsituation nicht mehr möglich ist. Seit Anfang/Mitte 2022 sind die Preise drastisch gesunken, wie in der folgenden Grafik erkennbar ist. Der rückläufige Trend in der Preisentwicklung für Eigentumswohnungen hat sich nach meiner Einschätzung bis Ende 2023 fortgesetzt. Seit Januar 2024 hat sich die Nachfrage nach Immobilien wieder etwas belebt, so dass bis zum Wertermittlungsstichtag nur noch moderat sinkende Preise zu beobachten sind.

Bei der gesunkenen Nachfrage innerhalb des letzten Jahres habe ich die Kaufpreise mit einem Index von 226,00 Punkten zum Bewertungszeitpunkt 02. Juli 2024 umgerechnet.

Die Kriterien für die Entwicklung nach Mitte 2022 werden unter Punkt 6.2 Marktlage dieses Gutachtens erläutert.

Preisindex von Eigentumswohnungen (1.7.2010 = 100)



Auszug aus dem Immobilienmarktbericht Hamburg 2024³

Von den übriggebliebenen 32 Vergleichsobjekten war die Streuung der Wohnungen in dieser Stichprobe so groß, dass eine zuverlässige Aussage über die anzusetzende Preisspanne nicht möglich war. Daher wurden vier Objekte, deren indizierte Kaufpreise pro

³ Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf den 01.07.

Quadratmeter Wohnfläche weit entfernt vom Mittelwert lagen (sogenannte Ausreißer), aussortiert. Mit verbleibenden 28 Vergleichswohnungen ist die Stichprobe weiterhin ausreichend groß und hat mit einem Variationskoeffizienten von 12,00 % eine ausreichende Dichte, so dass eine zuverlässige Aussage über die anzusetzende Preisspanne möglich ist.

Laufende Nummer	Name Gemeindeteil	Lagebezeichnung	Datum des Vertrages	Baujahr	Kaufpreis [€]	Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis/m ² Wohnfläche [€/m ²]	Preisindex 2010 = 100	Kaufpreis/m ² indiziert Juli 2024 226,00
1	Wandsbek	Litzowstraße	14.05.2024	1979	350.000,00 €	80	4.375,00 €	230,00	4.298,91 €
2	Marienthal	Kielmannseggstraße	19.04.2024	1983	315.000,00 €	70	4.500,00 €	232,00	4.383,62 €
3	Wandsbek	Holzmühlenstiege	13.03.2024	1981	330.000,00 €	78	4.230,77 €	234,00	4.086,13 €
5	Wandsbek	Josephstraße	13.09.2023	1981	450.000,00 €	90	5.000,00 €	246,00	4.593,50 €
6	Marienthal	Ernst-Albers-Straße	22.06.2023	1985	284.000,00 €	68	4.176,47 €	252,00	3.745,56 €
7	Wandsbek	Holzmühlenstiege	20.02.2023	1982	280.000,00 €	69	4.057,97 €	268,00	3.422,02 €
8	Marienthal	Oktaviostraße	13.02.2023	1980	630.000,00 €	116	5.431,03 €	268,00	4.579,90 €
9	Marienthal	Schimmelmannstraße	13.02.2023	1985	325.000,00 €	80	4.062,50 €	268,00	3.425,84 €
10	Wandsbek	Walddörferstraße	08.12.2022	1984	360.000,00 €	77	4.675,32 €	276,00	3.828,34 €
11	Marienthal	Ernst-Albers-Straße	04.11.2022	1987	550.000,00 €	115	4.782,61 €	280,00	3.860,25 €
12	Wandsbek	Martin-Mark-Weg	12.05.2022	1981	395.000,00 €	79	5.000,00 €	297,83	3.794,11 €
14	Wandsbek	Litzowstraße	16.03.2022	1979	349.000,00 €	65	5.369,23 €	293,50	4.134,40 €
15	Marienthal	Kurvenstraße	23.08.2021	1984	470.000,00 €	75	6.266,67 €	278,33	5.088,45 €
16	Marienthal	Trauns Allee	13.07.2021	1990	810.000,00 €	124	6.532,26 €	276,17	5.345,59 €
17	Wandsbek	Friedrich-Ebert-Damm	15.12.2020	1981	319.000,00 €	65	4.907,69 €	255,50	4.341,05 €
18	Marienthal	Osterkamp	13.10.2020	1985	280.000,00 €	68	4.117,65 €	249,33	3.732,36 €
19	Wandsbek	Stephanstraße	14.09.2020	1983	275.000,00 €	67	4.104,48 €	246,25	3.766,95 €
20	Barmbek-Süd	Humboldtstraße	26.08.2020	1980	365.000,00 €	66	5.530,30 €	243,17	5.139,81 €
21	Barmbek-Süd	Stückenstraße	11.08.2020	1984	335.000,00 €	71	4.718,31 €	243,17	4.385,15 €
23	Wandsbek	Holzmühlenstiege	23.04.2020	1983	350.000,00 €	78	4.487,18 €	232,50	4.361,73 €
24	Marienthal	Oktaviostraße	10.09.2019	1984	335.000,00 €	70	4.785,71 €	216,75	4.989,94 €
25	Wandsbek	Küsterkamp	28.08.2019	1983	315.000,00 €	85	3.705,88 €	214,50	3.904,56 €
26	Wandsbek	Böhmestraße	23.08.2019	1981	395.000,00 €	87	4.540,23 €	214,50	4.783,65 €
27	Marienthal	Schimmelmannstraße	12.07.2019	1990	385.000,00 €	84	4.583,33 €	212,25	4.880,25 €
28	Wandsbek	Litzowstraße	02.05.2019	1979	250.000,00 €	65	3.846,15 €	208,67	4.165,57 €
29	Eilbek	Hammer Steindamm	26.02.2019	1984	303.000,00 €	74	4.094,59 €	204,67	4.521,31 €
30	Wandsbek	Litzowstraße	15.01.2019	1980	285.000,00 €	77	3.701,30 €	203,33	4.113,97 €
31	Wandsbek	Josephstraße	29.08.2018	1981	382.000,00 €	106	3.603,77 €	196,67	4.141,21 €
Mittelwert									4.279,08 €
Standardabweichung									513,37 €
Untergrenze Spanne									3.765,71 €
Obergrenze Spanne									4.792,45 €
Variationskoeffizient									12,00%

Der Mittelwert der m²-Preise dieser Vergleichswohnungen beträgt € 4.279,08 für den Bewertungsstichtag 02. Juli 2024. Die Standardabweichung beträgt € 513,37, d. h. etwa 2/3 aller Vergleichsobjekte liegen innerhalb einer Spanne von € 3.765,71 bis € 4.792,45 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 Eigentumswohnungen				
Blumenau 33				
Bewertungskriterien	Gewichtung in %	Punkte 25 bis 75	Punkte * Gewichtung / 100	
1. Lage (zusammen 40%)				
Wohnwert des Stadtteils	10	70	7,00	
Lage im Stadtteil	15	75	11,25	
Lage zur Straße, Grün usw.	10	70	7,00	
Ruhe	5	60	3,00	
2. Das Haus (zusammen 25%)				
Alter (ist das Baujahr "in"?)	5	50	2,50	
Bauweise, baulicher Zustand	5	45	2,25	
Optik	10	70	7,00	
Ausstattung	5	50	2,50	
3. Wohnräume (zusammen 25%)				
Grundrißgestaltung	5	50	2,50	
Lage im Gebäude	5	45	2,25	
Balkon Terrasse	5	65	3,25	
Ausstattung	5	50	2,50	
dekorativer Zustand	5	50	2,50	
4. Sonstiges (zusammen 10%)				
Stellplatz, Garage	4	50	2,00	
Nebenräume (Keller, Boden)	2	70	1,40	
Höhe der Nebenkosten	4	45	1,80	
Summe der Einzelwerte	100		60,70	
Abweichung vom Mittelwert in % (Wert A)			-10,70	
Bewertungsstichtag				
			02.07.2024	
Mittelwert der Vergleichspreise (Meßwert 50%)			4.279,08 €	
Obergrenze der Spanne (Meßwert 75%)			4.792,45 €	
Untergrenze der Spanne (Meßwert 25%)			3.765,71 €	
Obergrenze - Untergrenze der Spanne (Wert B)			1.026,74 €	
Abstand der Meßwerte: 75% - 25% = 50%				
Differenz je Prozentpunkt in €/m² (Wert B : 50)			20,53 €	
Mittelwert der Vergleichspreise			4.279,08 €	
Abweichung vom Mittelwert (Wert B : 50 * Wert A)			- 220,00 €	
Wert der Wohnung in €/m²			4.499,08 €	
Fläche			103,90 m²	
Wert der Wohnung in €			467.454,00 €	
Eingabefelder				
Beurteilungsspielraum 25 - 50 - 75 Punkte				

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 den Stadtteilen Marienthal, Eilbek, Barmbek-Süd, und Wandsbek. Den Wohnwert von Marienthal stufe ich am höchsten ein, gefolgt von Eilbek und Barmbek-Süd. Den schlechtesten Wohnwert ordne ich Wandsbek zu. Für Marienthal und Wandsbek liegen mir die meisten Vergleichsobjekte vor. Lediglich zwei Objekte befinden sich in Barmbek-Süd, eines in Eilbek. Insofern ordnet sich die zu bewertende Eigentumswohnung in Eilbek überdurchschnittlich ein.
	Lage im Stadtteil	Das zu bewertende Vergleichsobjekt befindet sich im nordwestlichen Bereich von Eilbek im sogenannten Auenviertel. Dieses Viertel ist geprägt von Stadthäusern in zweigeschossiger, geschlossener Bauweise, die teilweise aus der Gründerzeit stammen. Dieses Wohngebiet ist aufgrund der ruhigen und gediegenen Wohnlage sehr begehrt. Die Vergleichsobjekte sind gleichmäßig über die Stadtteile verteilt und weisen von der Lage her keine besonderen Merkmale auf. Die Lage in der Blumenau ordne ich insgesamt überdurchschnittlich ein.
	Lage zur Straße, Grün usw.	Etwa ein Viertel der Vergleichsobjekte befinden sich an einer Hauptstraße oder einer etwas stärker befahrenen Straße, drei Viertel sind eher ruhig belegen. Einige wenige Objekte liegen in der Nähe von kleinen Grünflächen. Durch die Nähe zum Eilbekkanal wird dieser Punkt für das Ermittlungsobjekt als überdurchschnittlich eingeordnet.

	Ruhe, Lärmimmissionen	Das Mehrfamilienhaus befindet sich an einer ruhigen Anwohnerstraße, wie etwa drei Viertel der Vergleichsobjekte auch. Drei Vergleichsobjekte liegen an einer Hauptstraße, weshalb dieser Punkt als leicht überdurchschnittlich eingestuft wird.
2.	Das Haus (zusammen 25 %)	
	Alter (ist das Baujahr "in"?)	Diese Wohnung befindet sich in einem zweigeschossigen Dreifamilienhaus, welches dem Stil der Gründerzeitbauten nachgebildet wurde. Allerdings mit Klinkerfassade. Das Haus wurde 1979 erbaut, so wie drei weitere Vergleichsobjekte. Die übrigen Objekte wurden zwischen den Jahren 1979 und 1990 erbaut und sind damit etwas jünger. Die Baujahre sind vergleichbar und unterscheiden sich hinsichtlich der Beliebtheit nicht voneinander, was eine durchschnittliche Einordnung nach sich zieht.
	Bauweise, baulicher Zustand	Das kleine Mehrfamilienhaus befindet sich in einem gepflegten und gut instandgehaltenen Zustand. Der bauliche Zustand ist stabil und – mit Ausnahme des Balkons im 1. Obergeschoss – offenbar frei von gravierenden Mängeln. Wegen des Zustands des Balkons stupe ich diesen Punkt als leicht unterdurchschnittlich ein.
	Optik	Die Fassaden etwa der Hälfte der Mehrfamilienhäuser sind verputzt, die andere Hälfte verfügt über Klinkerfassaden. Einige wenige Eigentumswohnungen befinden sich in etwas höhergeschossigen Mehrfamilienhäusern, die übrigen Eigentumswohnungen sind in kleineren Mehrfamilienhäusern untergebracht, deren optische Attraktivität dem des Bewertungsobjektes unterschreitet, so dass ich diesen Punkt überdurchschnittlich einstupe.
	Ausstattung	Die Ausstattung des Hauses dürfte von der Materialwahl durchschnittlich sein. Acht Vergleichsobjekte verfügen über einen Fahrstuhl, diese Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss, so dass die Abwesenheit eines Fahrstuhls keinen Nachteil darstellt. Insgesamt komme ich hier zu einer durchschnittlichen Einstufung.
3.	Wohnräume (zusammen 25 %)	
	Grundrissgestaltung	Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Der Grundriss der Grundrisszeichnung ist effizient gestaltet. Alle Räume sind über die zentrale Diele zu erreichen. Der Grundriss der Wohnung ist praktisch und gut überschaubar gestaltet. Die Grundrissgestaltung wird durchschnittlich gewertet.

Lage im Gebäude	Die Lage im Erdgeschoss wird als leicht unterdurchschnittlich angesehen. Die Wohnlagen in Endetagen sind beehrter, da diese Wohnungen von stärkerem Tageslichteinfall profitieren und die Geräusche von den Bewohnern der überliegenden Etage nicht stören können. Erdgeschosswohnungen sind aufgrund des erhöhten Einbruchrisikos unbeliebter; hier sind jedoch weniger Treppenstufen zu überwinden. Fünf Vergleichsobjekte befinden sich im Erdgeschoss.
Balkon, Terrasse	Fünf Vergleichsobjekte verfügen über eine Terrasse, davon zwei mit Gartenzugang. Die übrigen Eigentumswohnungen verfügen über einen Balkon. In der Kaufpreissammlung sind keine Balkongrößen angegeben. Ob die zu bewertende Wohnung einen Gartenzugang hat, kann ohne Besichtigung zwar nicht festgestellt werden, dies ist jedoch anzunehmen. Insofern zieht die hier zu bewertende Eigentumswohnung mit Balkon eine überdurchschnittliche Einstufung nach sich.
Ausstattung	Die Ausstattung der Wohnung kann ohne Innenbesichtigung nicht beurteilt werden. Dieser Punkt wird hier neutral gestellt. Für die Unsicherheit, die sich durch den Mangel an Besichtigung ergibt, wird am Ende des Gutachtens unter Punkt 7. Verkehrswert ein Abzug vorgenommen.
dekorativer Zustand	Den dekorativen Zustand der Wohnung kann ich mangels Innenbesichtigung ebenfalls nicht beurteilen und stufe diesen Punkt als durchschnittlich ein.
4. Sonstiges (zusammen 10 %)	
Stellplatz, Garage	Drei Vergleichsobjekte verfügen über keine Abstellmöglichkeit für Pkws, 2 davon haben einen offenen Außenstellplatz. Der dieser Wohnung zugeordnete Tiefgaragen-Stellplatz führt insgesamt zu einer leicht überdurchschnittlichen Einstufung. Da der Stellplatz im Folgenden noch als gesonderter Zuschlag bewertet wird, wird dieser Punkt an dieser Stelle neutral gestellt.
Nebenräume (Keller, Boden)	Über Abstellräume werden für die Vergleichsobjekte keine Aussagen getroffen. In der Baujahresklasse ist die überwiegende Existenz von Abstellräumen anzunehmen. Dieser zu bewertenden Eigentumswohnung steht ein großzügiger Bodenabstellraum mit Licht und Steckdosen zur Verfügung, was eine deutlich überdurchschnittliche Einstufung nach sich zieht.
Höhe der Nebenkosten	Die monatlichen Betriebskosten für diese Wohnung betragen € 2,31/m ² und die Heizkosten € 2,20/m ² . Die Beträge für die Betriebskosten stufe ich bei dieser Baualtersklasse als erhöht ein, die Heizkosten sind durchschnittlich hoch. Daher ist dieser Punkt leicht unterdurchschnittlich gut einzustufen.

Im vorliegenden Fall führt die Bewertung zum Bewertungsstichtag zu einem m²-Preis von € 4.499,08/m². Bei einer Größe der Wohnung von ca. 103,81 m² entspricht dies einem gerundeten Betrag von € 470.000,00.

Der Stellplatz in der Garage ist, auch wenn er grundbuchlich nicht selbstständig ist, gesondert als Zuschlag zu bewerten.

Der Marktbericht 2024 gibt auf Seite 179 einen Gebädefaktor für Tiefgaragenstellplätze an. Entsprechend sind für den Kfz-Stellplatz € 40.000,00 in die Berechnung einzustellen.⁴

Damit ergibt sich ein Verkehrswert in Höhe von € 510.000,00 bei einem Quadratmeterpreis von € 4.909,00.

6.2. Marktlage

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt war von 2010 bis 2022 durch steigende Preise bei starker Nachfrage und begrenztem Angebot gekennzeichnet. Insbesondere bei attraktiven Häusern in guter Lage war der Nachfrageüberhang erheblich. Dies ist jedoch nicht mehr der Fall.

Die Entwicklung seit Anfang 2022 hat gezeigt, dass sich die Rahmenbedingungen auf dem Immobilienmarkt zum Teil stark verändert haben. Die bisherige Tendenz kontinuierlich steigender Preise ist nicht mehr einschlägig.

Folgende Kriterien haben zu einer deutlichen Veränderung der Nachfrage in diesem Teilbereich des Immobilienmarkts geführt:

- Zunächst hat der Ukrainekrieg allgemein zu einer Verunsicherung beigetragen.
- Als Folge der Ukraine Krise sind die Preise für Energie und Lebensmittel zum Teil erheblich gestiegen, was u. a. bei Käuferschichten, die für normale Eigentumswohnungen in Frage kommen, die finanziellen Möglichkeiten deutlich verschlechtert hat. Dies schränkt den Käuferkreis dieses Objektes ein. Die Rezession trifft jedoch auch wohlhabendere Käuferschichten.

⁴ Berechnung im Anhang 1 – Gebädefaktor für Tiefgaragenstellplatz

- Es werden weitere strengere Anforderungen an Wärmedämmung, Heizung ohne fossile Energie usw. diskutiert und die rasant steigenden Energiepreise machen eine energetische Sanierung an älteren Gebäuden dringend erforderlich.
- Die Zinsen für Immobilienkredite sind deutlich gestiegen und die Beleihungsgrundsätze der Banken sind deutlich restriktiver geworden.
- Für Renovierungsarbeiten sind Handwerker derzeit kaum zu bekommen. Das Baumaterial ist deutlich teurer geworden, wenn überhaupt erhältlich.

In dem von mir ermittelten Preisindex für Juli 2024 habe ich diese Kriterien berücksichtigt und halte damit eine weitere eigene sachverständige Marktanpassung in Form eines weiteren Abschlags nicht mehr für notwendig.

Im Marktbericht des Gutachterausschusses 2024⁵ wird aus tatsächlichen Verkäufen des Jahres 2023 von Eigentumswohnungen der Baualtersklasse 1960 bis 1979 in guter Lage ein Mittelwert in Höhe von € 5.318,00/m² (111 Verkaufsfälle) angegeben, für die Baualtersklasse 1980 bis 1989 einer von € 5.355,00/m².

Nach der auf Seite 170 des Marktberichtes 2024 angegebenen Formel zur Ermittlung der Quadratmeterpreise von Eigentumswohnungen⁶ ergibt sich dieser zu € 5.315,00/m². Die Berechnung findet sich in **Anhang 2**.

Insofern halte ich den vom mir ermittelten Quadratmeterpreis dieser Wohnung in Höhe von € 4.909,00 für eine frei lieferbare (unvermietete) Wohnung bei der derzeitigen Nachfrage nach Eigentumswohnungen in guter Lage für etwas **zu gering**.

Der Norm-Bodenrichtwert (NormBRW2024) für Mehrfamilienhausgrundstücke bezogen auf eine wertrelevante Geschossflächenzahl von 1,0 beträgt für das zu bewertende Objekt € 1.750,00. Der Mittelwert der Bodenrichtwerte aller Vergleichsobjekte beträgt € 1.136,00. Insofern befinden sich die Vergleichsobjekte in Gebieten mit einem geringeren Bodenrichtwertniveau und sind nicht wirklich miteinander vergleichbar.

Es stehen jedoch nicht genügend Verkaufsfälle in den umliegenden Stadtteilen und schon gar nicht im Auenviertel im Stadtteil Eilbek mit einem derart hohen Bodenrichtwert

⁵ „Immobilienmarktbericht Hamburg 2024“, herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg
© Freie und Hansestadt Hamburg, Kapitel 3.4, Seite 40

⁶ Berechnung im Anhang in der Tabelle „Quadratmeterpreis“

zur Verfügung. Ich halte die beiden Vergleichswerte aus der Formel und der Tabelle, die nahezu übereinstimmen, für überzeugend und erlaube mir einen **Zuschlag** nach gutachterlichem Ermessen **in Höhe von 10 %**. Damit ergibt sich der Wert der Wohnung zu € 515.000,00 zuzüglich Tiefgaragenstellplatz mit € 40.000,00. Der Verkehrswert von zusammen

€ 555.000,00

ergibt bei der Wohnfläche von ca. 103,81 m² einen Quadratmeterpreis von € 5.342,00.

Für die **Unsicherheit** des Zustandes der nicht besichtigten Wohnung (möglicher Instandhaltungsrückstand, mögliche mangelhafte Ausstattung oder schlechter dekorativer Zustand) nehme ich einen Abzug in Höhe von 15 % vor. Damit sinkt der Verkehrswert auf

€ 470.000,00

Zudem besteht eine **Forderung** seitens der WEG an die Schuldnerin in Höhe von € 5.724,61 (Stand 2023, aus dem WEG-Protokoll 2023 K2 Top 2) und es steht eine Sonderumlage für die Balkonsanierung an in Höhe von anteilig € 13.720,00 (WEG-Protokoll 2022 K1 Top 5). Dieser Abzug führt zu einem Verkehrswert von

€ 450.000,00

7. Verkehrswert

Damit ergibt sich für die zu bewertende Eigentumswohnung zum Wertermittlungstichtag 02. Juli 2024 bei **freier Liefermöglichkeit** mit den Abschlägen **mangels Besichtigung** und **Forderungen seitens der WEG** ein Verkehrswert in Höhe von

€ 450.000,00

(vierhundertfünfzigtausend Euro)

8. Wohnungsrecht

In Abt. II Nr. 9 des Grundbuchs ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB) eingetragen.⁷

In der Urkunde vom 11.07.2002 ist unter anderem folgendes aufgeführt:

Wohnungsrecht

Der Ehemann räumt der Wohnungsberechtigten ein lebenslanges Wohnrecht, beginnend mit dem heutigen Tage (11.07.2002) an sämtlichen Räumen die das Wohnungseigentum betreffen (ausgenommen der Bodenraum), ein.

Für dieses Recht gilt § 1093 BB mit den dort enthaltenen Verweisungen.

Schuldrechtlich vereinbaren die Parteien, dass dieses Wohnungsrecht zur Sicherung des Mietvertrages der Berechtigten gilt, aber von dessen Bestand nicht abhängt. Es dürfen Rechte zur Finanzierung des Kaufvertrags vom heutigen Tage vorgehen.

Ich gehe davon aus, dass das Wohnungsrecht unentgeltlich gewährt wird.

Der Berechnung der Wertminderung durch ein Wohnungsrecht liegt die Überlegung zugrunde, dass bei einem Erwerb der Wohnung durch einen Dritten eine Nutzung der Wohnung durch den Eigentümer aufgrund des Wohnungsrechts ausgeschlossen ist. Die Eigentumswohnung steht dem Eigentümer bzw. einem potentiellen Erwerber erst nach Ableben der Berechtigten wirtschaftlich und tatsächlich zur Verfügung.

Daher ist der Wert der Eigentumswohnung zum Ende der Lebenserwartung der Berechtigten auf den Bewertungsstichtag abzuzinsen. Dies ist mit einem „an das Leben gebundenen Abzinsungsfaktor“ möglich. Eine einfache Diskontierung über die Lebenserwartung der Berechtigten wäre nicht sachgerecht, da eine solche Berechnung impliziert, dass die Berechtigte nach Ablauf der Lebenserwartung auch tatsächlich stirbt. Sie berücksichtigt also nicht die statistisch ermittelte Erlebenswahrscheinlichkeit.⁸

⁷ gemäß Bewilligung vom 11.07.2002 und Berichtigungsantrag vom 01.11.2002 (ON 19 und ON 20; eingetragen am 20.03.2003.

⁸ ImmoWertA - Anhang D1.5

Der Liegenschaftszinssatz⁹ für Eigentumswohnungen nach dem Grundstückmarktbericht Hamburg 2024 ergibt sich nach einer vom Gutachterausschuss entwickelten Formel¹⁰ zu 1,91 %.

Die Berechtigte ist zum Wertermittlungsstichtag 65 Jahre alt.

Für an das Leben gebundene Abzinsungsfaktoren und die Leibrentenbarwertfaktoren hat der Gutachterausschuss der Stadt Kiel eine Rechenhilfe veröffentlicht, die auf den amtlichen Zahlen des Statistischen Bundesamtes beruht.

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel			
www.gutachterausschuss-kiel.de			
Leibrentenbarwertfaktor 2020-2022 - Eine Person - weiblich			
Stand: 25.07.2023			
Alter der Frau	65		
Zinssatz	1,91		
Vorschüssig/Nachschüssig	Vorschüssig		
Anzahl der Zinsperioden im Jahr	12		
		Korrekturfaktor bei	LBF
	LBF - jährlich vorsch.	abw. Zahlungsweise	Korrigiert
Leibrentenbarwertfaktor 1. Frau (jährlich)	17,3207	-0,4615	16,8592
An das Leben gebundener Abzinsungsfaktor	0,68828	(jährlich-nachschüssig)	

Der an das Leben gebundene Abzinsungsfaktor beträgt für Frauen bei einem Zinssatz von 1,91 % und einem Alter von 65 Jahren: 0,68828.

Der unbelastete Verkehrswert multipliziert mit dem an das Leben gebundenen Abzinsungsfaktor ergibt den Wert des Wohnungsrechts zu

$$€ 0,68828 * 555.000,00 = € 382.000,00.$$

Als Differenz zum unbelasteten Verkehrswert ergibt sich die

Wertminderung durch das Wohnungsrecht zu € 173.000,00

⁹ Der Abzinsung nach ImmoWertA § 50 Absatz 2 Satz 2 kann grundsätzlich der marktübliche Liegenschaftszinssatz für das fiktive Volleigentum zugrunde gelegt werden.

¹⁰ Die Berechnung befindet sich in Anhang 3.

Es liegt auf der Hand, dass sich kaum ein Käufer auf dem Grundstücksmarkt finden lassen wird, der eine Eigentumswohnung erwerben möchte, welche ihm erst in nicht absehbarer Zeit zur Verfügung steht. Das Interesse auf dem Grundstücksmarkt an einer solchen Immobilie mit Wohnungsrecht besteht darin, die Wohnung günstig zu erstehen. Verfügbar für die Eigennutzung ist sie für einen Käufer erst nach Ablauf des Wohnungsrechts.

Der Grundstücksmarkt reagiert auf lebenslange Rechte wie Wohnungsrechte oder Nießbrauch mit äußerster Zurückhaltung. Die vorstehende Berechnung ist aus statistisch ermittelten Daten abgeleitet worden. Die statistisch ermittelte Lebenserwartung einer 65-jährigen Frau beträgt heute nach der amtlichen Sterbetafel 21,09 Jahre. Der Grundstücksmarkt legt aber bei der Beurteilung solcher Belastungen eher ein Worst-Case-Szenario zugrunde, mit der Annahme, dass die Berechtigte deutlich länger lebt, als die Statistik anzeigt.

Unter Berücksichtigung dieser Tatsache halte ich für das Wohnungsrecht eine Wertminderung für angemessen in Höhe von

€ 200.000,00

(zweihunderttausend Euro)

9. Verwalter und Wohngeld

Verwalter nach dem WEG ist die Firma

Nach Angabe der Hausverwaltung beträgt das **Wohngeld** für die Wohnung € 661,53 monatlich.

Auf die folgenden Anmerkungen wird besonders hingewiesen.

Hamburg, den 22. Juli 2024



Britta Hochbaum

Anhang 1 – Gebädefaktor für Tiefgaragenstellplatz

Gebädefaktor für Tiefgaragenstellplatz		
NormBRW18	2.100,00 €	
Aktualisierungsfaktor ETW	1,271	
Berechnung		
		23.207,00 €
		1,314
		1,271
Stückpreis für Tiefgaragenstellplatz		40.000,00 €

Anhang 2 – Gebädefaktor für Eigentumswohnungen

Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen (Gebädefaktor)			
Grunddaten			
Bodenrichtwert MFH 31.12.2018 für WGFZ 1,0		€	2.100,00
Alter			45
Baujahr			1979
Wohnfläche			103,81 m ²
Erstbezug			0
Erdgeschosslage			1
Dachgeschosslage			0
Einbauküche vorhanden			0
Aufzug vorhanden			0
Stadtteifaktor			1,000
Aktualisierungsfaktor	01.01.2024		1,271
Berechnung			
		€	2.990,00
Lagefaktor	€ 2.100,00		1,396
Altersfaktor	45		1,000
Erstbezug	0		1,000
Baujahrsfaktor	1979		0,960
Erdgeschossfaktor	1		0,980
Dachgeschossfaktor	0		1,000
Einbauküchenfaktor	0		1,000
Aufzugsfaktor	0		1,000
Wohnflächenfaktor	103,81 m ²		1,013
Modernisierungspunkte (tatsächlich/baujahrstypisch)	0	4,5	0,9415
Stadtteifaktor			0,930
Aktualisierungsfaktor	01.01.2024		1,526
Quadratmeterpreis (GF ETW)		€	5.315,22

10. Anmerkungen

Bei dem vorstehenden Gutachten sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

1. Die Baubeschreibung der Gebäude stammt, soweit nicht anders vermerkt, 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.

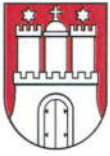
Im Rahmen dieses Gutachtens wird ausdrücklich keine Gewähr dafür übernommen, dass - außer den aufgeführten und beschriebenen - keine weiteren Schäden und Mängel am Gebäude vorhanden sind. Dies gilt insbesondere für verdeckte Schäden und Mängel und solche, die bei der Besichtigung nicht zu erkennen gewesen 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 vorangegangenen 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.

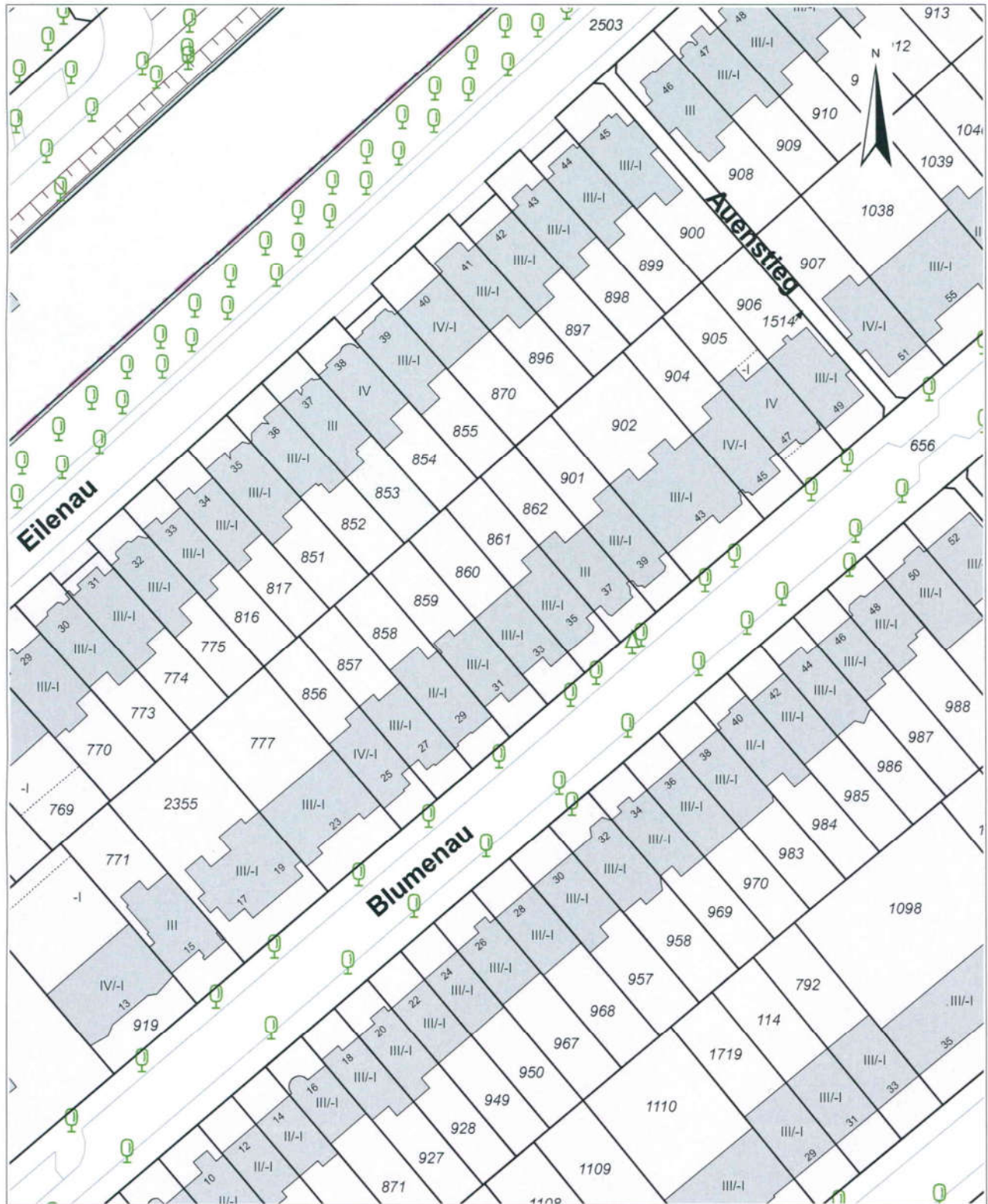
Eine Gewähr hierfür wird jedoch ausdrücklich nicht übernommen.

Dasselbe gilt für die Belastung der Gebäude durch gesundheitsschädliche Baustoffe (z. B. Asbest in Nachtspeicherheizungen, 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.



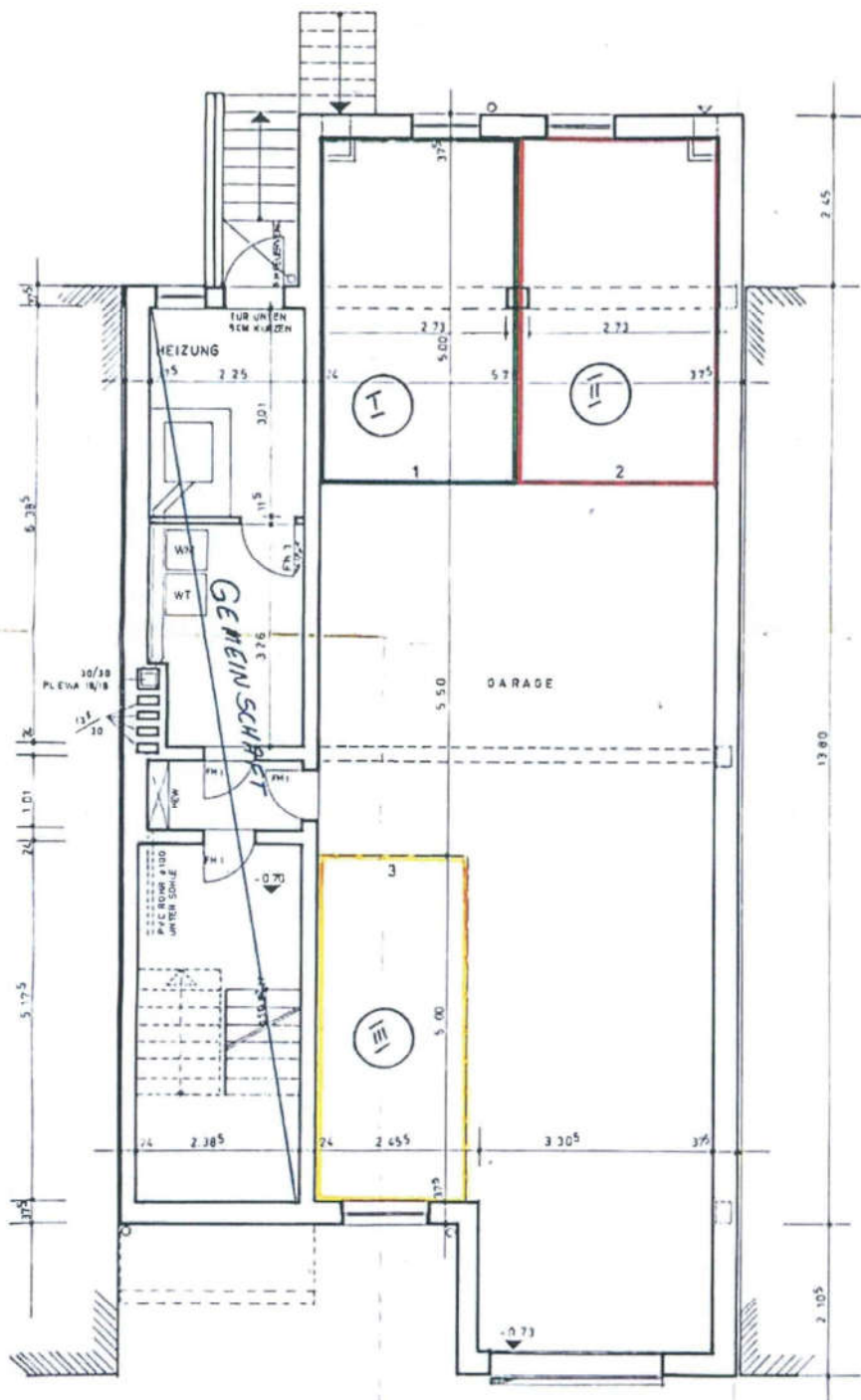
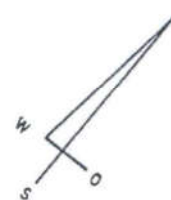
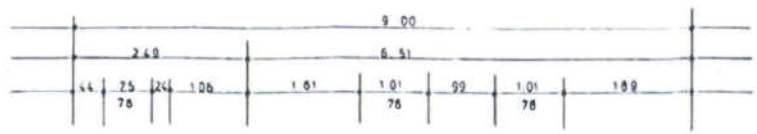
Flurstück: 860
Gemarkung: Eilbek



32568434

5935744

0 10 20 30 Meter



178

177

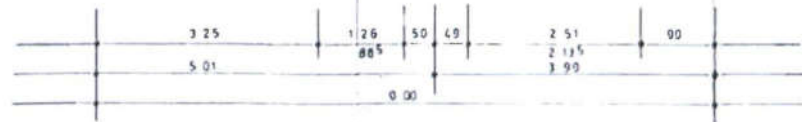


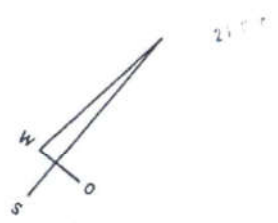
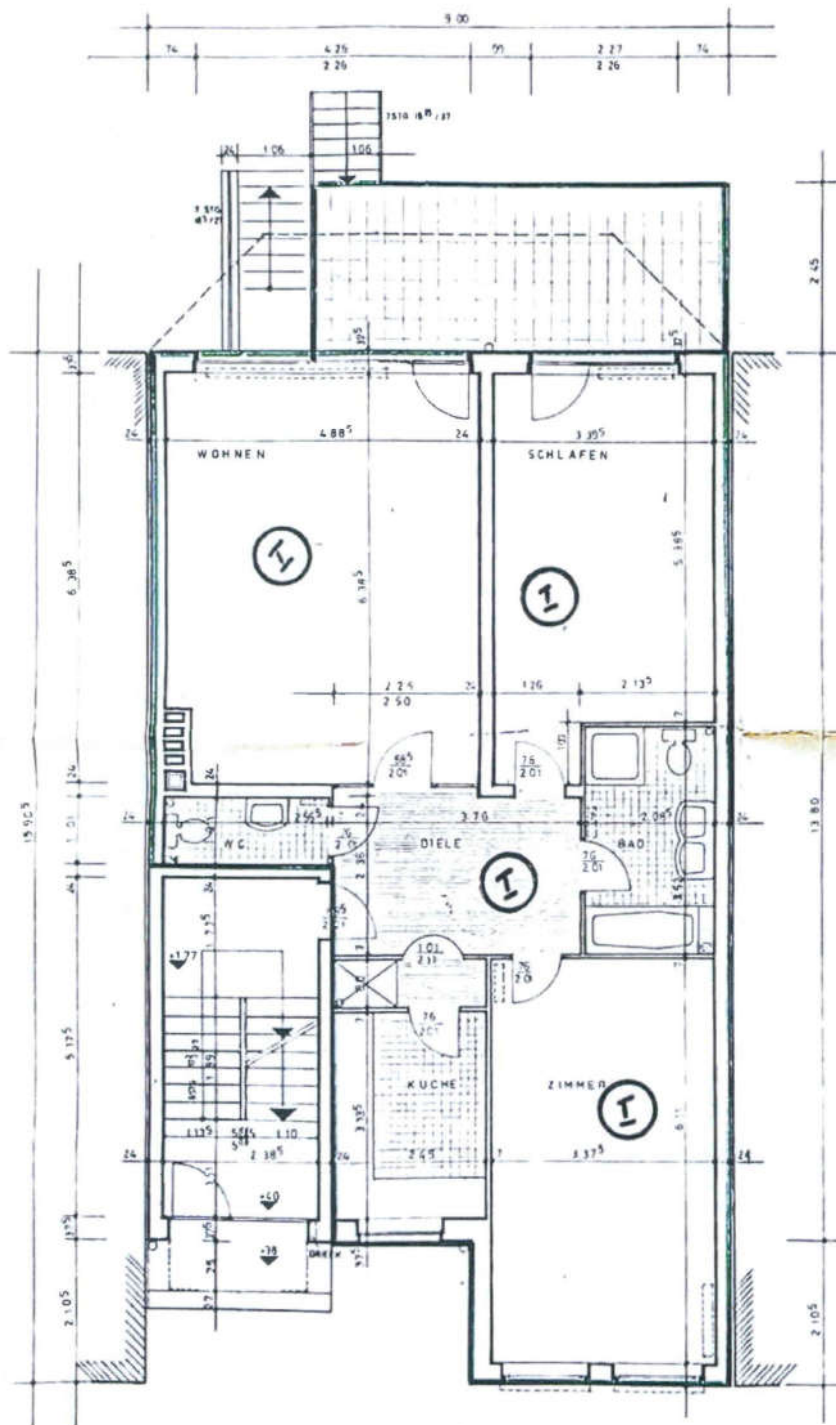
Auftrag vom Bescheidigung vom 08.12.78
 Gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr.
 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 19.3.

Bluch

ALLE RECHTSHANDLUNGEN
 SIND ZU VERMIDDELN

BAUVORHABEN:	1.50
WOHNHAUS MIT ZWEI ST IN GAK	5.00
B. UMENAU 33 2000 HAMBURG 76	1.00
DARSTELLUNG	Nr. 2
KELLERGESCHOSS	1.50
BAUZEICH.	
Datum: 12.12.78	

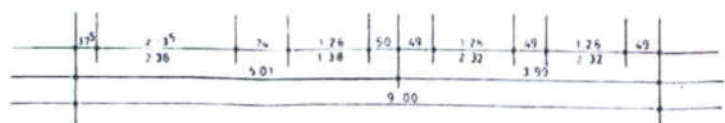




Auftrag: Ratifizierung vom 08. 12. 78
 G-03 § 7 Abs 4 Nr. 2 und § 12 Abs 2 Nr. 2
 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 19. 1. 73

Reck

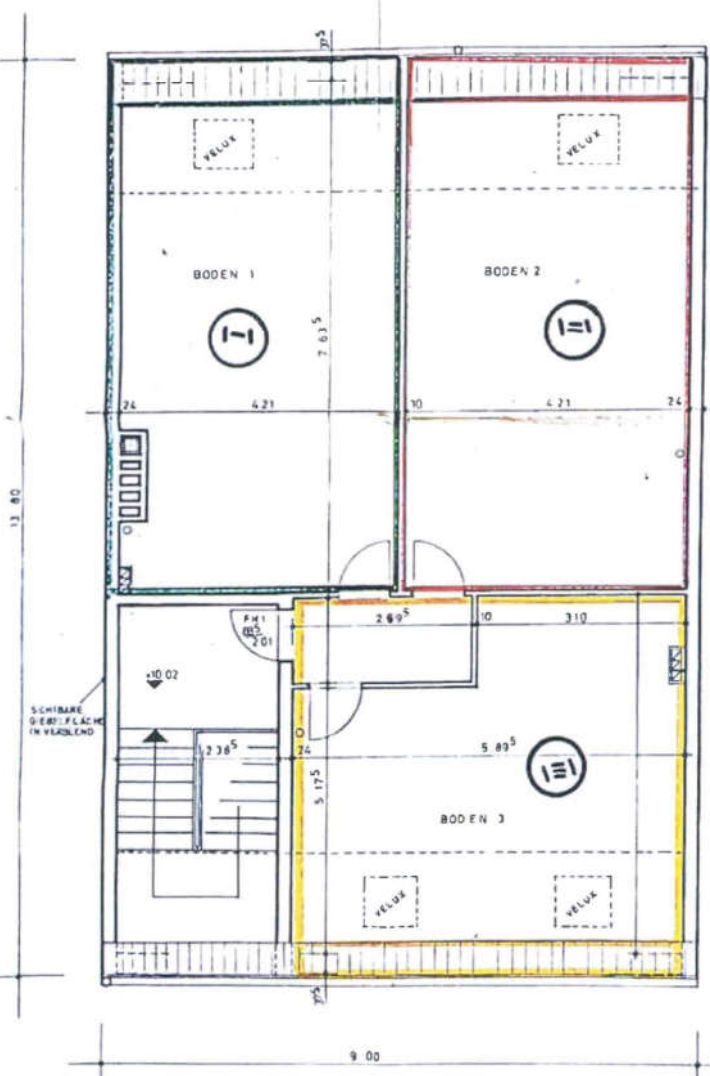
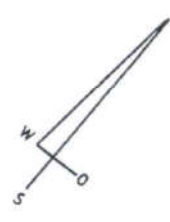
ALLE MASS- UND ANZEIGEN VOR
 AUSFÜHRUNG ZU ÜBERPRÜFEN!



BAUVORHABEN	Blatt: 5a
WOHNHAUS MIT 3 WE U 3 ST IN GAK BLUMENAU 33 2000HAMBURG 76	Bl.: T.: L.: M.: N.: O.: P.: Q.: R.: S.: T.: U.: V.: W.: X.: Y.: Z.: aa: ab: ac: ad: ae: af: ag: ah: ai: aj: ak: al: am: an: ao: ap: aq: ar: as: at: au: av: aw: ax: ay: az: ba: bb: bc: bd: be: bf: bg: bh: bi: bj: bk: bl: bm: bn: bo: bp: bq: br: bs: bt: bu: bv: bw: bx: by: bz: ca: cb: cc: cd: ce: cf: cg: ch: ci: cj: ck: cl: cm: cn: co: cp: cq: cr: cs: ct: cu: cv: cw: cx: cy: cz: da: db: dc: dd: de: df: dg: dh: di: dj: dk: dl: dm: dn: do: dp: dq: dr: ds: dt: du: dv: dw: dx: dy: dz: ea: eb: ec: ed: ee: ef: eg: eh: ei: ej: ek: el: em: en: eo: ep: eq: er: es: et: eu: ev: ew: ex: ey: ez: fa: fb: fc: fd: fe: ff: fg: fh: fi: fj: fk: fl: fm: fn: fo: fp: fq: fr: fs: ft: fu: fv: fw: fx: fy: fz: ga: gb: gc: gd: ge: gf: gg: gh: gi: gj: gk: gl: gm: gn: go: gp: gq: gr: gs: gt: gu: gv: gw: gx: gy: gz: ha: hb: hc: hd: he: hf: hg: hh: hi: hj: hk: hl: hm: hn: ho: hp: hq: hr: hs: ht: hu: hv: hw: hx: hy: hz: ia: ib: ic: id: ie: if: ig: ih: ii: ij: ik: il: im: in: io: ip: iq: ir: is: it: iu: iv: iw: ix: iy: iz: ja: jb: jc: jd: je: jf: jg: jh: ji: jj: jk: jl: jm: jn: jo: jp: jq: jr: js: jt: ju: jv: jw: jx: jy: jz: ka: kb: kc: kd: ke: kf: kg: kh: ki: kj: kk: kl: km: kn: ko: kp: kq: kr: ks: kt: ku: kv: kw: kx: ky: kz: la: lb: lc: ld: le: lf: lg: lh: li: lj: lk: ll: lm: ln: lo: lp: lq: lr: ls: lt: lu: lv: lw: lx: ly: lz: ma: mb: mc: md: me: mf: mg: mh: mi: mj: mk: ml: mm: mn: mo: mp: mq: mr: ms: mt: mu: mv: mw: mx: my: mz: na: nb: nc: nd: ne: nf: ng: nh: ni: nj: nk: nl: nm: nn: no: np: nq: nr: ns: nt: nu: nv: nw: nx: ny: nz: oa: ob: oc: od: oe: of: og: oh: oi: oj: ok: ol: om: on: oo: op: oq: or: os: ot: ou: ov: ow: ox: oy: oz: pa: pb: pc: pd: pe: pf: pg: ph: pi: pj: pk: pl: pm: pn: po: pp: pq: pr: ps: pt: pu: pv: pw: px: py: pz: qa: qb: qc: qd: qe: qf: qg: qh: qi: qj: qk: ql: qm: qn: qo: qp: qq: qr: qs: qt: qu: qv: qw: qx: qy: qz: ra: rb: rc: rd: re: rf: rg: rh: ri: rj: rk: rl: rm: rn: ro: rp: rq: rr: rs: rt: ru: rv: rw: rx: ry: rz: sa: sb: sc: sd: se: sf: sg: sh: si: sj: sk: sl: sm: sn: so: sp: sq: sr: ss: st: su: sv: sw: sx: sy: sz: ta: tb: tc: td: te: tf: tg: th: ti: tj: tk: tl: tm: tn: to: tp: tq: tr: ts: tt: tu: tv: tw: tx: ty: tz: ua: ub: uc: ud: ue: uf: ug: uh: ui: uj: uk: ul: um: un: uo: up: uq: ur: us: ut: uu: uv: uw: ux: uy: uz: va: vb: vc: vd: ve: vf: vg: vh: vi: vj: vk: vl: vm: vn: vo: vp: vq: vr: vs: vt: vu: vv: vw: vx: vy: vz: wa: wb: wc: wd: we: wf: wg: wh: wi: wj: wk: wl: wm: wn: wo: wp: wq: wr: ws: wt: wu: wv: ww: wx: wy: wz: xa: xb: xc: xd: xe: xf: xg: xh: xi: xj: xk: xl: xm: xn: xo: xp: xq: xr: xs: xt: xu: xv: xw: xx: xy: xz: ya: yb: yc: yd: ye: yf: yg: yh: yi: yj: yk: yl: ym: yn: yo: yp: yq: yr: ys: yt: yu: yv: yw: yx: yy: yz: za: zb: zc: zd: ze: zf: zg: zh: zi: zj: zk: zl: zm: zn: zo: zp: zq: zr: zs: zt: zu: zv: zw: zx: zy: zz:

Planung: Juri
12.05.1978
Unterschrift: _____
Urheber: _____

21



21.11.78

217



Architekt BDA K.-A. Moser
 Hamburg 65 · Schleusentwiete 7 · 20007 70
 Gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 12 Abs. 2 i
 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 19.11.73

ALLE MASSE SIND ÖRTLICH VOR AUSFÜHRUNG ZU ÜBERPRÜFEN!

ARCHITEKT BDA K.-A. MOSER	
HAMBURG 65 · SCHLEUSENTWIETE 7 · 20007 70	
BAUVORHABEN:	1:1 = 5x
WOHNHAUS MIT 3 WE u 3ST IN GAK	2000 40 = 70 21
BLUMENAU 33 2000 HAMBURG 76	1:1 = 5x
DARSTELLUNG:	Nr. 6
DACHGESCHOSS	11.1.50
BAUHERR:	
Hamburg, den 12.06.1978	Urschrift



Flurstück 860 Gemarkung Eilbek Bezirk Wandsbek

Gebietszugehörigkeit: Hamburg
Lage: Blumenau 33,
Fläche: 357 m²
Tatsächliche Nutzung: 357 m² Wohnbaufläche (Geschlossen)

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Wohnungs-/Teileigentum
Buchung: Amtsgericht Hamburg-Wandsbek
Grundbuchbezirk Eilbek
Grundbuchblatt 4507
Laufende Nummer 1
Eigentümer: 3430/10000 Miteigentumsanteil am Grundstück

Buchung: Amtsgericht Hamburg-Wandsbek
Grundbuchbezirk Eilbek
Grundbuchblatt 4508
Laufende Nummer 1
Eigentümer: 3355/10000 Miteigentumsanteil am Grundstück

Buchung: Amtsgericht Hamburg-Wandsbek
Grundbuchbezirk Eilbek
Grundbuchblatt 4509
Laufende Nummer 1
Eigentümer: 3215/10000 Miteigentumsanteil am Grundstück



Freie und Hansestadt Hamburg

Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke

BWFGB – Amt B, Gänsemarkt 36, D - 20354 Hamburg

Sachverständigenbüro
Britta Hochbaum
Farmsener Weg 32

22391 Hamburg

Bezirksverwaltung
Anliegerbeiträge
Gänsemarkt 36
D - 20354 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 23 - 4115 Zentrale - 4242
Telefax 040 - 4279 23990

Ansprechpartner: Herr Petersen
Zimmer: 352
Funktionspostfach:
anliegerbeitraege@bwfgeb.hamburg.de

Az.: B32/11 EB 4507-4509W

Hamburg, 03.06.2024

Bescheinigung über Anliegerbeiträge

für das Grundstück

Straße: Blumenau 33
Grundbuch: Eilbek
Blatt: 4507W
Flurstück: 860

Erschließungsbeiträge

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

Sielbaubeiträge

Vor der Front zur Straße Blumenau liegt ein Mischwassersiel.
Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen beseelten 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.
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 51,00 Euro.
Hierüber ergeht ein gesonderter Gebührenbescheid. Zahlungen sind aufgrund des Gebührenbescheides zu entrichten.



Petersen



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2024-1312377

23. Mai 2024

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS
BAULASTENVERZEICHNIS**

Ihr Zeichen: Blumenau 33

Für das Flurstück 860 ---

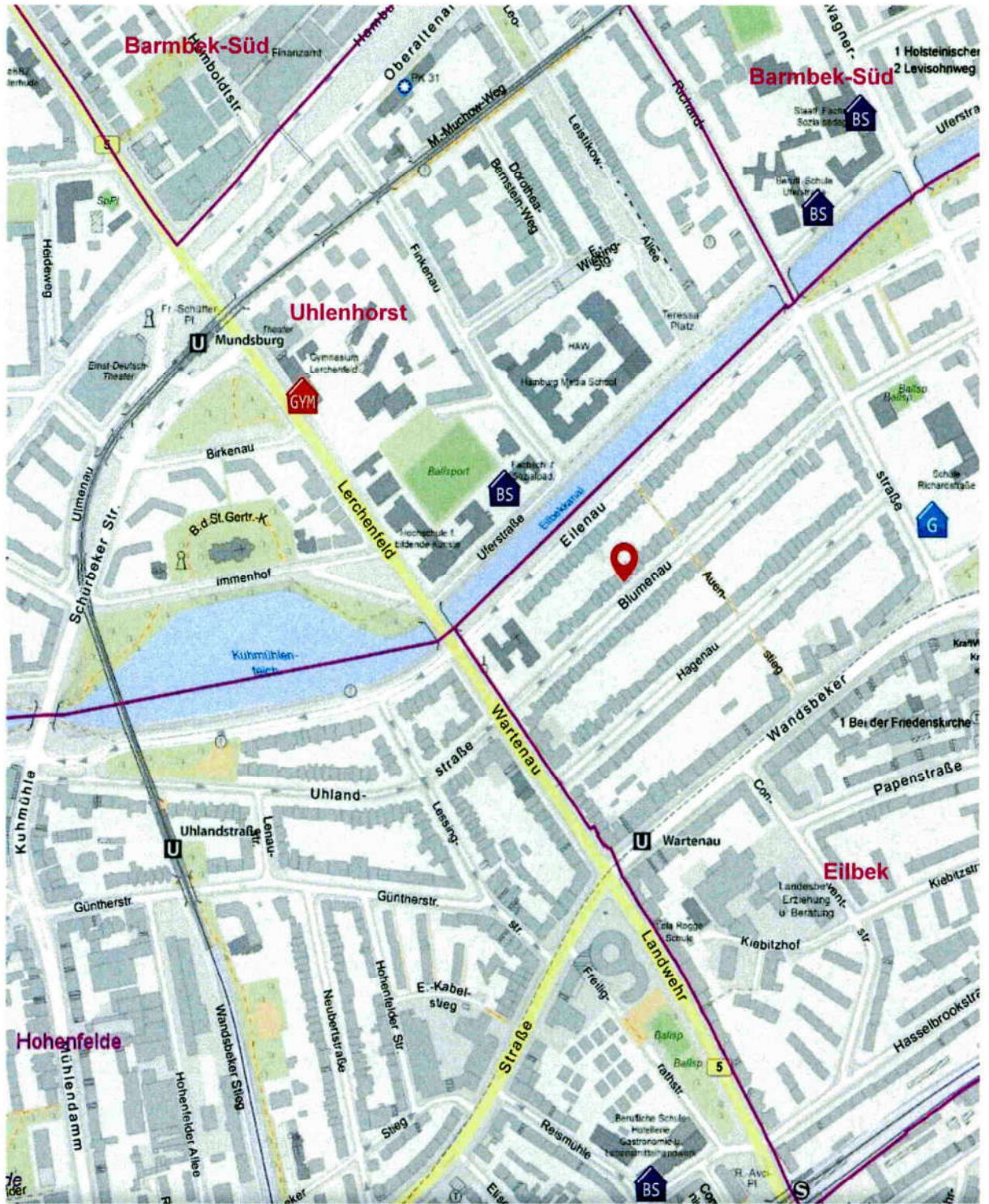
der Gemarkung Eilbek ---

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**



(aus Geo-Online)

Stadtkarte