

GUTACHTEN

- ohne Innenbesichtigung -

zur Ermittlung des Verkehrswerts gem. § 194 BauGB

Eigentumswohnung Fabriciusstraße 295, 22177 Hamburg



Verkehrswert

310.000,00 €

Dreihundertzehntausend Euro

Wertermittlungsstichtag: 21.10.2024

Gutachtenerstellung: 03.01.2025

Auftraggeber/-in

Amtsgericht Hamburg Barmbek
Spohrstraße 6
22083 Hamburg

Ausfertigung

Digitale Ausfertigung
Anzahl Printausfertigungen: 5 (4 x Auftraggeber, 1 x SV-Büro)
Seiten gesamt: 141
Anlagen: 23 Seiten: 72

Sachverständige

Diplom-Sachverständige (DIA) Lena Thonke

Recognised European Valuer (REV) REV-DE/IVD/2025/2
Zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert (LS) - akkreditiert gem. DIN EN ISO/IEC 17024
Für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Zertifizierte Sachverständige (DEKRA Certification GmbH) D1, D1-Plus, D2, D3, Wohneigentum & Beleihungswert

Büro

Hamburg Eimsbüttel
Schulweg 47
20259 Hamburg
kontakt@taxator-sv.de



Reg.-Nr. ID 0000052004



Reg.-Nr. PC 14405-09



Zert.-Nr.: DIA-IB-476



Zert.-Nr.: DIA-IB-476



Cert. Reg. Nr.: REV-DE/IVD/2025/2



THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS

INHALTSVERZEICHNIS

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS III

1 ÜBERSICHT DER DATEN UND ERGEBNISSE.....1

2 ALLGEMEINE ANGABEN2

2.1 Auftrag und Bewertungsstichtag4

2.2 Definition Verkehrswert.....5

2.3 Ortsbesichtigung/Teilnehmer5

2.4 Unterlagen6

2.5 Liegenschaftskataster7

2.6 Grundbuchdaten7

3 LAGE.....9

3.1 Makrolage9

3.2 Mikrolage9

3.3 Wirtschaftliche Lage.....10

4 GRUND UND BODEN12

4.1 Grundstücksbeschreibung12

4.2 Erschließung.....12

4.3 Privatrechtliche Situation13

4.4 Öffentlich-rechtliche Situation13

4.5 Bauplanungsrecht.....17

4.6 Bauordnungsrecht.....19

4.7 Baugrund- und Bodenverhältnisse.....20

5 GEBÄUDE25

5.1 Gebäudekonzeption25

5.2 Gebäudebeschreibung.....26

5.3 Energetische Eigenschaften27

6 GRUNDLAGEN ZUR WERTERMITTLUNG30

6.1 Marktsituation.....32

6.2 Flächen und Stellplätze.....33

7 BODENWERT37

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung37

7.2 Vergleichswerte37

7.3 Marktkonformer Bodenwert.....38

8 ERTRAGSWERT (§§ 27-34 IMMOWERTV).....40

8.1 Rohertrag (§31 ImmoWertV).....40

8.2	Reinertrag - § 31 Abs. (1) ImmoWertV	42
8.3	Bewirtschaftungskosten (§32 ImmoWertV).....	43
8.4	Baujahr/Baualter/Nutzungsdauer - § 4 ImmoWertV.....	44
8.5	Liegenschaftszinssatz.....	46
8.6	Barwertfaktor § 34 ImmoWertV.....	47
8.7	Ertragswertermittlung.....	48
9	VERGLEICHSWERT §§ 24-26 IMMOWERTV	49
9.1	Unmittelbares Vergleichswertverfahren.....	49
9.1.1	<i>Vergleichspreise</i>	<i>49</i>
9.1.2	<i>Vergleichswert aus Angebotspreisen.....</i>	<i>51</i>
9.2	Mittelbares Vergleichswertverfahren.....	51
9.2.1	<i>Vergleichsfaktoren</i>	<i>51</i>
9.3	Vergleichswert aus Vergleichsfaktoren.....	52
10	BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE.....	53
10.1	Instandhaltungsstau.....	53
10.1.1	<i>Verpflichtung zur Eigenüberwachung der Grundstücksentwässerungsanlage.....</i>	<i>54</i>
10.1.2	<i>CO2-Umlage</i>	<i>55</i>
10.2	Wertbeeinflussende Schäden und Mängel.....	56
10.3	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen.....	56
10.4	Zu-/Abschläge wg. wertbeeinflussenden Besonderheiten.....	56
11	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	58
12	SCHLUSSERKLÄRUNG DER SACHVERSTÄNDIGEN	60
	LITERATURVERZEICHNIS	IV
	ANLAGENVERZEICHNIS	VI

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

ABKÜRZUNG	BEDEUTUNG	ABKÜRZUNG	BEDEUTUNG
ABS.	ABSATZ	EW	ERTRAGSWERT
AF	ABZINSUNGSFAKTOR	EW-RL	ERTRAGSWERTRICHTLINIE
AWM	ALTERSWERTMINDERUNG	F-PLAN	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
BAUGB	BAUGESETZBUCH	GE	GEWERBE
BAUO	BAUORDNUNG	GEG	GEBÄUDEENERGIEGESETZ
BAUNVO	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG	GF	GEBÄUDEFAKTOR
BGB	BÜRGERLICHES GESETZBUCH	GFL	GESCHOSSFLÄCHE
BGF	BRUTTOGRUNDFLÄCHE	GFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BO	BEWERTUNGSOBJEKT	GGF.	GEGEBENENFALLS
B.O.G.	BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	GND	GESAMTNUTZUNGSDAUER
BoRIW	BODENRICHTWERT	GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL
BPI	BAUPREISINDEX	I. D. R.	IN DER REGEL
B-PLAN	BEBAUUNGSPLAN	IMMOwertV	IMMOBILIENWERTERMITTLUNGSVERORDNUNG
BRI	BRUTTORAUMINHALT	I. S. D.	IM SINNE DES
BW	BODENWERT	i. V. M.	IN VERBINDUNG MIT
BWF	BARWERTFAKTOR	kWh	KILOWATTSTUNDE
BZGL.	BEZÜGLICH	KAP.	KAPITEL
BZW.	BEZIEHUNGSWEISE	MAF	MARKTANPASSUNGSFAKTOR
CA.	CIRCA	MFH	MEHRFAMILIENHAUS
D. H.	DAS HEIßT	NHK	NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN
DH	DOPPELHAUS	NFL	NUTZFLÄCHE
DHH	DOPPELHAUSHÄLFTE	O.Ä.	ODER ÄHNLICHES
DTL	DEUTSCHLAND	OT	ORTSTERMIN
EEwÄrMEG	ERNEUERBARE-ENERGIEN-WÄRMEGESETZ	PLZ	POSTLEITZAHL
EF	ERTRAGSFAKTOR	PVC	POLIVINYLCHLORID
EFH	EINFAMILIENHAUS	QWEST	QUALITÄTSSTICHTAG
ENEG	ENERGIEEINSPARUNGSGESETZ	RH	REIHENHAUS

ABKÜRZUNG	BEDEUTUNG	ABKÜRZUNG	BEDEUTUNG
ENEV	ENERGIEEINSPARVERORDNUNG	REH	REIHENENDHAUS
ETC	ET CETERA	RMH	REIHENMITTELHAUS
RND	RESTNUTZUNGSDAUER	VPI	VERBRAUCHERPREISINDEX
SOG.	SOGENANNT	VW	VERKEHRSWERT
SV	SACHVERSTÄNDIGE/R	VW-RL	VERGLEICHSWERTRICHTLINIE
SW	SACHWERT	WE	WOHNEINHEIT
SWF	SACHWERTFAKTOR	WERTR	WERTERMITTLUNGSRICHTLINIE
SW-RL	SACHWERTRICHTLINIE	WEST	WERTERMITTLUNGSSTICHTAG
USW.	UND SO WEITER	WGFZ	WERTRELEVANTE GESCHOSSFLÄCHENZAHL
U.V.M	UND VIELES MEHR	WoFl	WOHNFLÄCHE
VF	VERGLEICHSAKTOR	z. B.	ZUM BEISPIEL
VGL.	VERGLEICHE	ZFH	ZWEIFAMILIENHAUS
VGLW	VERGLEICHSWERT		

1 ÜBERSICHT DER DATEN UND ERGEBNISSE

Objektart:

Mehrfamilienhaus	Mehrfamilienhaus
Wohneinheiten	9
Bewertungsobjekt	Eigentumswohnung Nr. 7, DG links
	Nebst Kellerraum
Miteigentumsanteile	1.225/10.000stel
Garagen	Tiefgarage
Stellplatz	Nr. 7c

Objektadresse:

Fabriciusstraße 295 22117 Hamburg

Objektdaten:

Ursprungsbaujahr (BJ)	1976
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	32 Jahre
Baualter	48 Jahre

Grundstück:

Gemarkung:	Bramfeld
Flurstücknummer:	3178
Flur:	k.A.

Flächen:

Grundstücksgröße:	1.218,00 m ²
Überbaute Grundfläche:	312,00 m ²
Geschossfläche:	938,00 m ²
Wohn-/Nutzfläche WE 7	88,66 m ²

Bewertungszweck: Ermittlung des Verkehrswerts gem. § 194 BauGB im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens

Bewertungsstichtag:	21. Oktober 2024
Qualitätsstichtag:	21. Oktober 2024
Gutachtenerstellung:	3. Januar 2025

Ergebnisse:

Bodenwert:	117.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert inkl. Bodenwert:	218.000,00 €
Vorläufiger Vergleichswert inkl. Bodenwert:	336.949,25 €
Verkehrswert	310.000,00 €

2 ALLGEMEINE ANGABEN

Anmerkungen zu den in der schriftlichen Ausführung verwandten Kartenausschnitten und der Flurkarte

Bei den genannten Produkten handelt es sich um durch Copyright geschützte Produkte, sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und nur zum Zweck dieser Druckversion lizenziert. Eine kommerzielle Nutzung außerhalb dieses Zwecks ist nicht zulässig. Die Weitergabe, Vervielfältigung und Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhaltung zu Schadensersatzforderungen. Im Kontext von Zwangsversteigerungen ist die Veröffentlichung bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Die zur Gutachtenerstellung eingeholten Auskünfte sowie die in Anlehnung an die Literatur dargestellten Ansätze sind im Text bzw. in den Fußnoten im Einzelnen aufgeführt. Äußerungen bzw. Auskünfte von Behörden oder Amtspersonen können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Die unterzeichnende Sachverständige kann für ihre Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen.

Urheberrechtsschutz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Dieses Gutachten ist nur für den/die Auftraggeber/-in und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasserin gestattet.

Haftungsausschluss

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den von dem/der Auftraggeber/-in zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie den Ergebnissen der Ortsbesichtigung. Zusätzlich werden die von der Sachverständigen eingeholten Auskünfte und Unterlagen in der Bewertung berücksichtigt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden für diese Ausführung auftragsgemäß keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Sofern im weiteren Verlauf keine abweichenden Angaben gemacht werden, wird ungeprüft unterstellt, dass weder Baustoffe oder Bauteile noch Eigenschaften des Grund und Bodens oder der baulichen Anlagen vorhanden sind, welche die nachhaltige Gebrauchstauglichkeit des Grundstücks und der baulichen Anlagen sowie die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden würden.

Für im Rahmen der Besichtigung nicht erkennbare oder verschwiegene Gegebenheiten, Rechtsverhältnisse oder Ähnliches die das Grundstück betreffen, wird von der Sachverständigen keine Haftung übernommen. Dasselbe gilt für Bauteile, die nicht zugänglich waren. Besonders hervorzuheben sind hier etwaige Bodenkontaminationen, erschwerte Gründungsverhältnisse, ggf. den Wert ungünstig beeinflussende Grundwasserverhältnisse, Befall der baulichen Anlagen mit Schädlingen, etwaige Asbestvorkommen sowie das etwaige Vorhandensein von ggf. gesundheitsbeeinträchtigenden Baustoffen.

Weiter wird ungeprüft unterstellt, dass die bestehenden Gebäude in allen Bereichen den zum Stichtag geltenden Brand- und Schallschutzvorschriften entsprechen, sofern nachfolgend keine abweichenden Angaben gemacht werden.

Die Überprüfung, dass öffentlich-rechtlicher Vorgaben oder Bestimmungen eingehalten wurden (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) sowie ob privat-rechtliche Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens

und der baulichen Anlagen bestehen, ist nicht Bestandteil der Beauftragung. Es wird hier davon ausgegangen, dass die Baulichkeiten unter Einhaltung aller relevanter öffentlich-rechtlicher Vorschriften oder eventuell bestehender privat-rechtlicher Bestimmungen errichtet worden sind und sämtliche, für die uneingeschränkte Nutzung und Nutzbarkeit erforderlichen Auflagen erfüllt werden bzw. wurden.

Etwaige Angaben in dieser Wertermittlung in Verbindung mit Instandsetzung, Modernisierung und Revitalisierung sind Wertangaben und keine Kostenangaben. Eventuelle Wertangaben werden ohne erforderliche fachtechnische Untersuchungen angesetzt.

Bewertungsbasis

Alle Feststellungen der Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Ein örtliches Aufmaß ist nicht beauftragt und damit nicht Gegenstand der vorliegenden Bewertung. Sollte dies benötigt werden so liegt eine separate Beauftragung hierfür vor. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur die Auftraggeber und die Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitige Rechte geltend machen.

Das Gutachten wurde nach der gültigen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021¹) vom 14.07.2021 erstellt. Diese Verordnung ist am 01.01.2022 in Kraft getreten und für alle Gutachten anzuwenden, die ab dem 01.01.2022, unabhängig vom Wertermittlungsstichtag, erstellt werden.

Besondere Hinweise zur Anwendung finden sich in den nachfolgenden Paragrafen:

§ 9 Eignung und Anpassung der Daten; ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse; Herkunft der Daten

„(1) Kaufpreise sowie weitere Daten wie insbesondere Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts nach Maßgabe der Sätze 2 und 3 berücksichtigt werden können. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind, um die Wertefflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

(2) Zur Wertermittlung sind solche Kaufpreise und andere Daten wie beispielsweise Mieten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse kann angenommen werden, wenn die Kaufpreise und anderen Daten erheblich von den Kaufpreisen und anderen Daten in vergleichbaren Fällen abweichen.

¹ (ImmoWertV, 2021)

(3) Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist ihre Eignung nach Absatz 1 Satz 1. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Wertinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.“

§ 10 Grundsatz der Modellkonformität

„(1) Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

(2) Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.“

§ 53 Übergangsregelungen

„(1) Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag diese Verordnung anzuwenden.

(2) Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden.“

Die ImmoWertV 2021 ersetzt die bis dahin gültige ImmoWertV vom 19.05.2010 und die Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) vom 01.03.2006, die Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012, die Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015 sowie die Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014.

Ziel der neuen Verordnung ist es, dass die Ermittlung der Verkehrswerte und die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten bundesweit nach einheitlichen Grundsätzen erfolgt. Die Nutzung der ImmoWertV 2021 ist bindend für alle Verwaltungsbehörden und auch Sachverständigen bei der Ermittlung des Verkehrswerts gem. § 194 BauGB.

2.1 Auftrag und Bewertungsstichtag

Die Sachverständige erhielt den Auftrag zur Begutachtung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB der Eigentumswohnung DG links in der Fabriciusstraße 295, 22177 Hamburg. Die Bewertung erfolgt zum Zweck der Zwangsversteigerung der o.a. Wohnung Nummer 7. Auftraggeber ist das Amtsgericht Hamburg Barmbek, Spohrstraße 6 in 22083 Hamburg. Gem. § 2 ImmoWertV (4) ist der Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Im vorliegenden Fall wurde der 21.10.2024, Tag des Ortstermins, festgelegt.

Gem. § 2 ImmoWertV (5) ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Derartige Gründe liegen im vorliegenden Bewertungsfall nicht vor, so dass der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag entspricht.

2.2 Definition Verkehrswert

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“²

2.3 Ortsbesichtigung/Teilnehmer

Zum Ortstermin am 21.10.2024 wurden nachfolgende Personen geladen:

- Eigentümer/in
- Mieter/in
- Rechtsanwälte

Folgende Personen haben an der Besichtigung teilgenommen:

- Lena Thonke (Sachverständige)
- (Assistenz der Sachverständigen)

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte das Objekt teilweise von innen und außen besichtigt werden. Die Eigentumswohnung Nr. 7 konnte nicht besichtigt werden.

² (BauGB, 1960)

2.4 Unterlagen

Nr.	Unterlagen vom Auftraggeber/Verwaltung zur Verfügung gestellt	Datum
1.	Grundriss Kellergeschoss	vom 19.07.1974/17.02.1975
2.	Grundriss Erdgeschoss + 1. Obergeschoss	vom 19.07.1974
3.	Grundriss Dachgeschoss	vom 07.08.1975
4.	Grundriss Spitzboden	vom 29.09.1975
5.	Nachweis Dichtheitsprüfung	29..03.2023
6.	Gesamtakte	diverse Daten
7.	Energieausweis	vom 18.06.2020
8.	Grundbuchauszug	vom 06.08.2024
9.	Bewilligungen	diverse Daten
Nr.	Unterlagen durch die Sachverständige beschafft	Datum
10.	Flurstücks- und Eigentüternachweis	vom 04.10.2024
11.	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	vom 02.10.2024
12.	Auskunft über Baulasten	vom 02.10.2024
13.	Auskunft über Altlasten	vom 15.10.2024
14.	Erschließungs- und Anliegerbescheinigung	vom 15.10.2024
15.	Starkregen- und Hochwasserauskunft	vom 01.10.2024
16.	Übersichtskarte	vom 01.10.2024
17.	Regionalkarte	vom 01.10.2024
18.	Orthofoto/ Luftbild	vom 01.10.2024
19.	Unterlagen aus der Bauakte	diverse Daten
20.	Fotos vom Ortstermin	vom 21.10.2024

2.5 Liegenschaftskataster

Grundbuchblatt Nr.:	9782
Flurstück(e):	3178
Gemarkung:	Bramfeld
Bezirk:	Wandsbek
Gebietszugehörigkeit:	Hamburg
Lage:	Bramfelder Redder, Fabriciusstraße 295
Fläche:	1.218,00 m ²
Tatsächliche Nutzung:	1.218 m ² Wohnbaufläche (Offen)

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Wohnungs- und Teileigentum
Buchung:	Amtsgericht Hamburg-Barmbek Grundbuchbezirk Bramfeld
Bezirk:	Wandsbek
Blatt:	9782
Lfd. Nr.:	1
Eigentümer:	1.225/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Der Name des/der Eigentümer/in wird aus Datenschutzgründen nicht genannt.

2.6 Grundbuchdaten

Grundbuchdaten

Grundbuchblattnr.:	9782
Amtsgerichtsbezirk:	Amtsgericht Barmbek
Grundbuch von:	Grundbuch von Bramfeld

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen – insbesondere auch Stellplatznachweis – erfüllt sind und zwischenzeitlich keine wertrelevanten Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden.

Im Folgenden werden die für die Wertermittlung relevanten Eintragungen aufgeführt.

Bestandsverzeichnis:

	1.225/10.000 (eintausendzweihundertfünfundzwanzig Zehntausendstel) – von Bramfeld Blatt 4496 hierher übertragener – Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung	Bramfeld
Flurstücknummer:	3178

Flur:	k.A.
Wirtschaftsart und -lage	Gebäude- und Freifl., Wohnen
Grundstücksgröße in m ² :	1.218,00 m ²
1	Fabricsiusstraße 295 Bramfelder Redder; verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum. Zu dieser Wohnung gehört das Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. 7c in der Tiefgarage. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. (Eingetragen in Bramfeld Blatt 9776 bis 9784).
zu 1	Die Teilungserklärung ist bezüglich der Wohnungen Nr. 1 bis 3 geändert. Die Wohnung Nr. 1 ist mit dem Sondernutzungsrecht an der Terrasse Nr. 1a, die Wohnung Nr. 2 mit dem Sondernutzungsrecht an der Terrasse Nr. 2a, die Wohnung Nr. 3 mit dem Sondernutzungsrecht an der Terrasse Nr. 3a verbunden. Gemäß Bewilligung vom 8./29. August/18. November 1985/2. Januar/20. September 1986/6. Juli/8. Oktober 1987 (ON 12 in Bramfeld Blatt 9776) eingetragen am 24. Februar 1988.

Abteilung I: Eigentümer:

lfd. Nr. 6

Abteilung II: Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nr. 4 Auflassungsvormerkung gemäß Bewilligung vom 30.12.2022 – UNr. 1574/2022- eingetragen am 11.01.2023.

lfd. Nr. 5 Widerspruch gegen die Eintragung der Eigentümerin zugunsten von
Unter Bezugnahme auf die einstweilige Verfügung des Landgerichts Hamburg vom 01.02.2023 (Az.: 322 O 32/23) eingetragen am 02.02.2023.

In Abteilung III befinden sich regelmäßig keine den Wert beeinflussenden Eintragungen.

Sämtliche Recherchen und schriftlichen Anfragen bei anderen Ämtern und Behörden ergaben ansonsten keine weiteren öffentlich-rechtlichen bzw. privatrechtlichen Lasten und Besonderheiten.

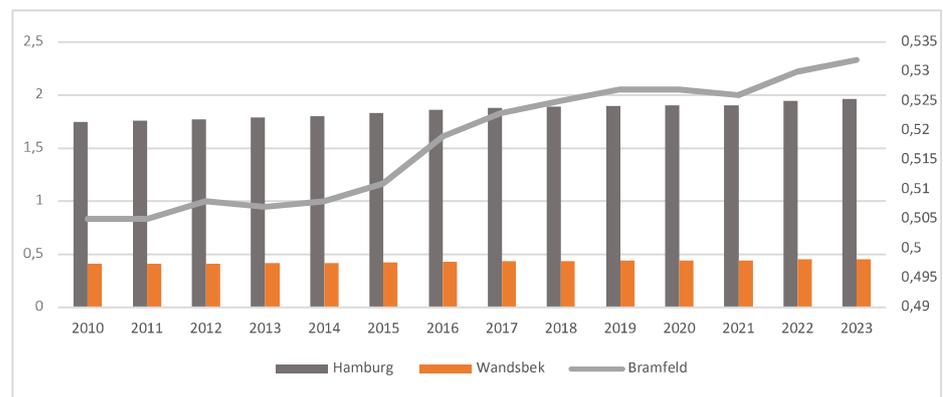
3 LAGE

3.1 Makrolage

Die Straße Fabriciusstraße 295 liegt am westlichen Rand des Stadtteils Bramfeld, einem Stadtteil im Bezirk Wandsbek der Freien und Hansestadt Hamburg. Mit dem Pkw gelangt man in ca. 25 Minuten in die Innenstadt von Hamburg. Die Ringstraßen (Ring 2 und Ring 3) bieten schnelle und gut ausgebaute Verbindungen zu den Autobahnauffahrten.

Ort und Einwohnerzahl:	Berichtsjahr 2023	Bramfeld	Wandsbek	Hamburg
Einwohner:		53.220	455.185	1.964.021
Unter 18-jährige:		8.184 (15,4 %)	80.776 (17,7 %)	329.453 (16,8 %)
65-Jährige und Ältere:		11.348 (21,3 %)	96.288 (21,2 %)	349.703 (17,8 %)
Fläche in km ² :		10,1	147,5	755,1
Einwohner je km ² :		5.287	3.086	2.601

Bevölkerung Hamburg,
Wandsbek, Bramfeld:³



3.2 Mikrolage

Bramfeld ist eine beliebte Wohngegend für Familien in Hamburg. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer Lage, die durch eine Mischung aus Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern und Einfamilienhäusern geprägt ist. Die Fabriciusstraße ist eine Erschließungsstraße. Sie bietet einen guten Anschluss an die Hauptverkehrswege wie den Ring 3. In der Umgebung gibt es hervorragende Einkaufsmöglichkeiten an der Bramfelder Chaussee, das Einkaufszentrum Bramfeld, Sportvereine, Fitnessstudios und kulturelle Angebote. Der nahegelegene Stadtpark bietet zusätzliche Freizeitmöglichkeiten. Zudem ist Bramfeld bekannt für seine grüne Umgebung mit dem parkähnlichen Ohlsdorfer Friedhof oder dem Bramfelder See.

Da es sich bei dem Objekt um Mehrfamilienhaus handelt, fügt dieses sich entsprechend in die umliegende Bebauung ein.

Verkehrsanbindung	<u>Autobahnzufahrt</u>	
	A24 Hamburg-Jenfeld	ca. 8 km

³ (Destatis, 2023)

Busverbindung

177 Leeschenblick	ca. 300 m (U Fuhlsbüttel/ U S Barmbek)
7 Borcherring	ca. 500 m (U S Barmbek/ Borcherring)
8 Bramfelder Dorfplatz	ca. 450 m (U Wandsbek Markt/S Poppenbüttel)
18 Bramfelder Dorfplatz	ca. 450 m (Hauptbahnhof ZOB/Am Stühm-Süd)
17 Bramfelder Dorfplatz	ca. 450 m (U Berne/ U Feldstraße)

Bahnhof

S-Bahn Wellingsbüttel	ca. 3 km
U-Bahn Wandsbek Gartenstadt	ca. 3 km
Fernbahnhof	ca. 9 km (HH-Hbf.)

Flughafen

Hamburg Airport	ca. 7,8 km
-----------------	------------

Gemäß dem Wohnlagenverzeichnis 2023 (Stand 12/2023) der Freien und Hansestadt Hamburg befindet sich die Straße Fabriciusstraße 295, 22177 Hamburg in normaler Wohnlage.

Ferner ist zur Klassifizierung der Lage des Bewertungsobjektes im Immobilienmarktbericht 2024 des Hamburger Gutachterausschusses eine Einteilung in fünf Kategorien ausgewiesen. Ausschlaggebend ist hier das Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 01.01.2022 (NormBRW22) bezogen auf Mehrfamilienhausgrundstücke mit einer WGFZ von 1,0.

Schlechte Lage	von	510,00 €/m ²	bis	980,00 €/m ²
Mäßige Lage	von	990,00 €/m ²	bis	1.250,00 €/m ²
Mittlere Lage	von	1.300,00 €/m ²	bis	2.000,00 €/m ²
Gute Lage	von	2.100,00 €/m ²	bis	3.000,00 €/m ²
Bevorzugte Lage	von	3.100,00 €/m ²	bis	11.500,00 €/m ²

Der normierte Bodenrichtwert 2022 für den Bereich des Bewertungsobjekts **NormBRW22** für ein Mehrfamilienhausgrundstück mit einer WGFZ von 1,0 beträgt **rd. 1.500 €/m** und ist nach dieser Einteilung in die Kategorie **“Mittlere Lage“** einzuordnen.

3.3 Wirtschaftliche Lage

Hamburg ist ein bedeutendes Wirtschaftszentrum in Deutschland mit einem dominanten Dienstleistungssektor (83,2 % der Bruttowertschöpfung). Zwischen 2020 und 2022 zeigte die Stadt die höchste wirtschaftliche Dynamik Deutschlands. Aktuell jedoch sinkt das Geschäftsklima (89,5 Punkte, Q3 2024), und die Industrie verzeichnet Umsatzrückgänge (-4,4 % im ersten Halbjahr 2024).⁴

⁴ Statista

In Bramfeld, einem Stadtteil des Bezirks Wandsbek, sind größere Betriebe wie die Versandhandel OTTO Group, die bonprix Handelsgesellschaft oder der Hauptsitz der Hamburger Energienetze (ehem. Stromnetz und Gasnetz Hamburg) angesiedelt.

Zum Bewertungsstichtag stellte sich die Lage in Zahlen wie folgt dar:

	Bezirk Wandsbek	Hamburg
• Arbeitslosenquote:	5,2 % (2022)	7,4 % ⁵ (2023)
• Kaufkraft pro Person		29.122 € ⁶
• Kaufkraftindex:		108,4 des Bundesdurchschnitts
• Bruttoinlandsprodukt Stand 2023:		150 575 Mio. € ⁷
Wirtschaftswachstum gegenüber Vorjahr:		-1,1 %

⁵ (Statista , 2023)

⁶ (MB-Research, 2023)

⁷ (Statistikportal, 2023)

4 GRUND UND BODEN

4.1 Grundstücksbeschreibung

Aufteilung des Grundstücks:

Es handelt sich hier um ein unregelmäßig geschnittenes Grundstück. Das Gebäude befindet sich zentral auf dem Grundstück, der nördliche Grundstücksteil ist im Bereich der Stellplätze und der Zufahrt zur Tiefgarage gepflastert.

Zudem ist an dieser Stelle zu erwähnen, dass der nördlichste Grundstücksteil bereits in die Straße Bramfelder Redder ragt. Eine diesbezügliche Eintragung im Grundbuch oder dem Baulastenverzeichnis liegt der Sachverständigen nicht vor. Als wertbeeinflussend wird dies für diese Wertermittlung nicht eingeschätzt.

Das Flurstück 3178 hat eine mittlere Breite von ca. 25 m und eine mittlere Tiefe von ca. 48. So ergibt sich eine Grundstücksgröße von rd. 1.200 m². Die katasteramtlich angegebene Grundstücksgröße ist 1.218 m², die Grundstücksgröße ist damit hinreichend plausibilisiert.

4.2 Erschließung

Verkehrstechnische Erschließung

Das Grundstück Fabriciusstraße 295 in Bramfeld ist durch die Fabriciusstraße verkehrstechnisch erschlossen. Bei der Straße handelt es sich um eine voll ausgebaute asphaltierte Straße, beidseitig befinden sich Bürgersteige mit Straßenbeleuchtung. Die grundstückseigene Tiefgarage ist über eine Zufahrt erreichbar. Parken in der Straße ist einseitig auf Parkstreifen möglich.

Anschlüsse/Versorgung

Das Grundstück ist über Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz an Kanal, Strom, Wasser sowie Telekommunikation angeschlossen.

Erschließungsbeiträge

Gemäß der Bescheinigung über Anliegerbeiträge der Freien und Hansestadt Hamburg vom 15.10.2023 ist die Fabriciusstraße endgültig hergestellt worden.

Die Straße Bramfelder Redder ist noch nicht endgültig hergestellt.

Für die eine endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge erhoben. Die Beitragspflicht und die Höhe der Beiträge richten sich nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in Verbindung mit den Bestimmungen des Hamburgischen Wegegesetzes.

Demnach stehen für das Bewertungsgrundstück keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch sowie Abgaben nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes an. Für die endgültige Herstellung werden keine Erschließungsbeiträge mehr erhoben.

Sielbaubeiträge

Vor den Fronten der Fabriciusstraße und zum Bramfelder Redder liegen jeweils ein Schmutz- und ein 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.

Die Freie und Hansestadt Hamburg, - vertreten durch die Finanzbehörde, 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.“

4.3 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Der Sachverständigen lag eine Kopie des Grundbuchauszugs Blatt 9782 vom 06.08.2024 vor.

Demnach bestehen in **Abteilung II** des Grundbuches Blatt 9782 zwei Eintragungen.

Im Zuge der Zwangsversteigerung ist von der Löschung dieser Eintragungen auszugehen, weshalb diese nicht als wertrelevant angesehen werden.

Evtl. vorhandene Eintragungen in **Abteilung III** des Grundbuches sind regelmäßig keine den Wert beeinflussenden Belastungen, da die hier regelmäßig eingetragenen Grundschulden und Ähnliches im Rahmen einer Veräußerung abgelöst werden.

Nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen sind von der Sachverständigen nicht in Erfahrung gebracht worden. Es wurden vereinbarungsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

4.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Die Regelungen zu den öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten einzelner Bereiche sind im Bebauungsplan (B-Plan), ggf. Flächennutzungsplan (F-Plan) und der Bauordnung der Länder⁸ sowie in ergänzenden Gesetzen geregelt.

⁸ (Landesbauordnung)

Baulasten

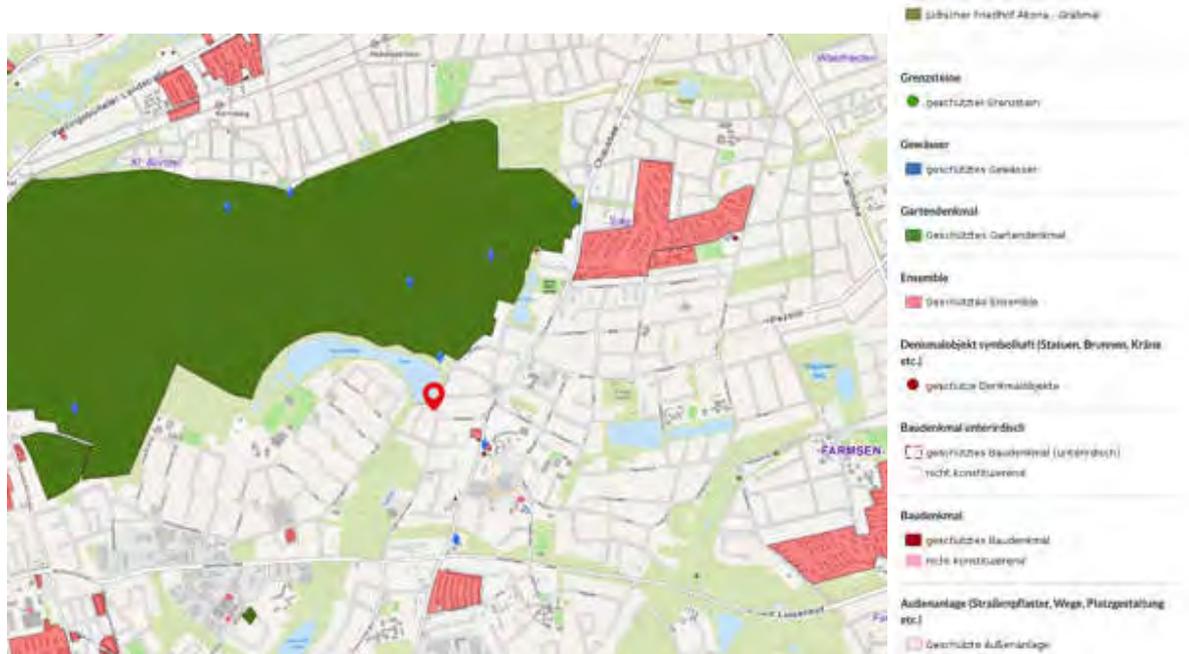
Gemäß schriftlicher Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung vom 02.10.2024 ist für das Bewertungsobjekt Gemarkung Bramfeld, Flurstück 3178, im Baulastenverzeichnis der Freien und Hansestadt Hamburg keine Eintragung vorhanden.

Hinweis:

Bereits vor Einführung des Baulastenverzeichnisses im Jahr 1969 können baulastenähnliche Belastungen oder Beschränkungen, wie z.B. Hofgemeinschaften, begründet worden sein. Deren Übernahme in das Baulastenverzeichnis erfolgte bisher nicht vollständig, diese Belastungen können dennoch wirksam sein. Dieses wird von der Sachverständigen nicht überprüft.

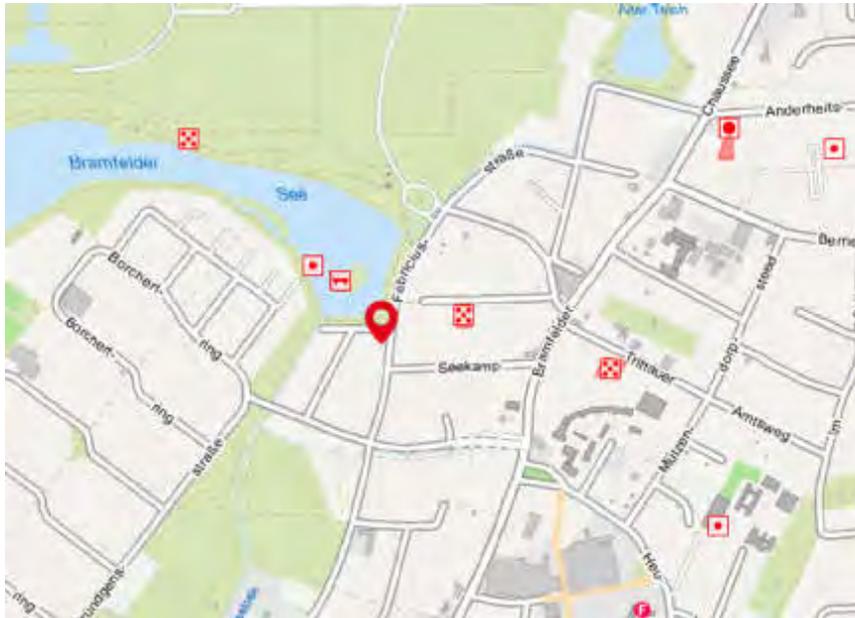
Denkmalschutz⁹

Das vorliegende Bewertungsobjekt ist weder in der Denkmalliste noch in der Liste Bewegliche Denkmäler der Freien und Hansestadt Hamburg, Behörde für Kultur und Medien vom 05.04.2013, Stand 12.12.2023 eingetragen.

**Bodendenkmäler**¹⁰

Das vorliegende Bewertungsobjekt ist nicht in der Liste der Bodendenkmäler der Freien und Hansestadt Hamburg, zuständige Behörde für Kultur und Medien, zuletzt aktualisiert am 12.12.2023 eingetragen.

⁹ (Denkmalliste, 2023)¹⁰ (Bodendenkmäler, 2023)

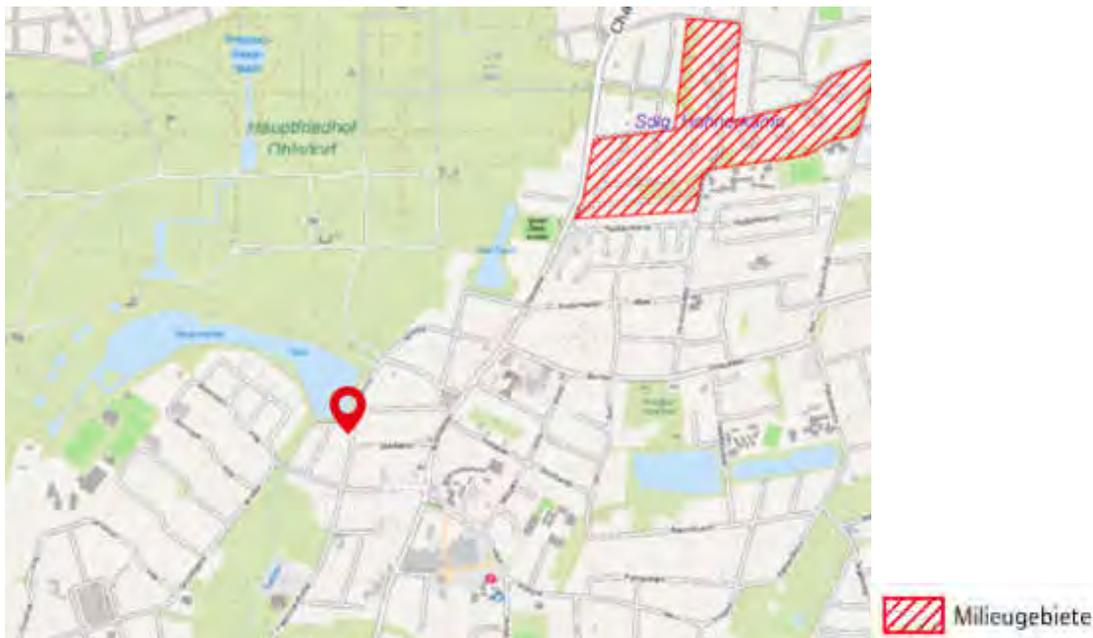


 = Einzelfund

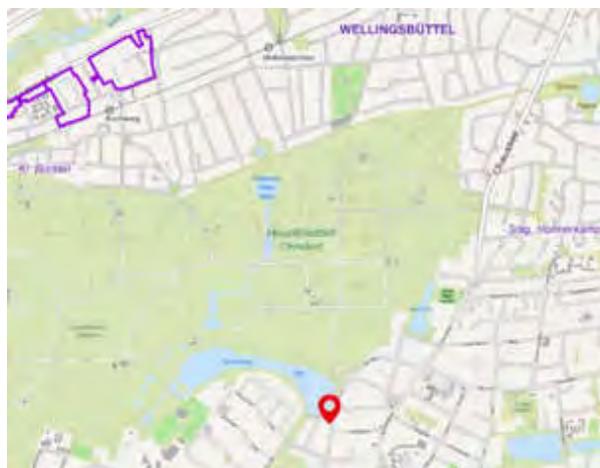
 = Fundstreuung

Millieuschutz/Städtebauliche Erhaltungsverordnungen¹¹

Im Bereich eines Millieuschutzes sowie einer städtebaulichen Erhaltungsverordnung liegt das Bewertungsobjekt nicht.
Das Bewertungsobjekt liegt ebenfalls nicht im Bereich einer städtebaulichen Erhaltungsverordnung.



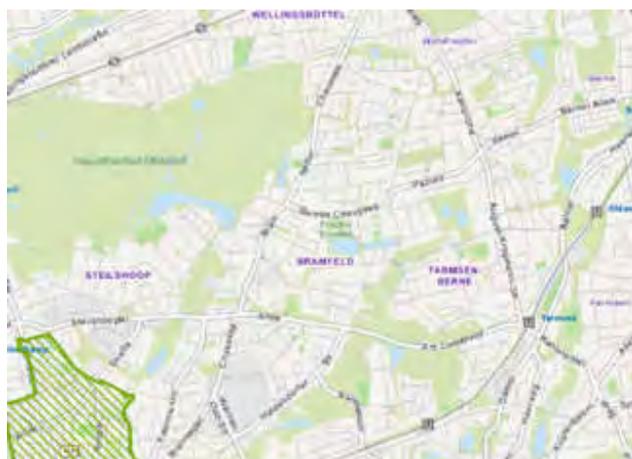
¹¹ (Städtebaul.ErhVO, 2021)



 Städtebauliche Erhaltungsverordnung Hamburg

Fördergebiete/Soziale Erhaltungsverordnungen¹²

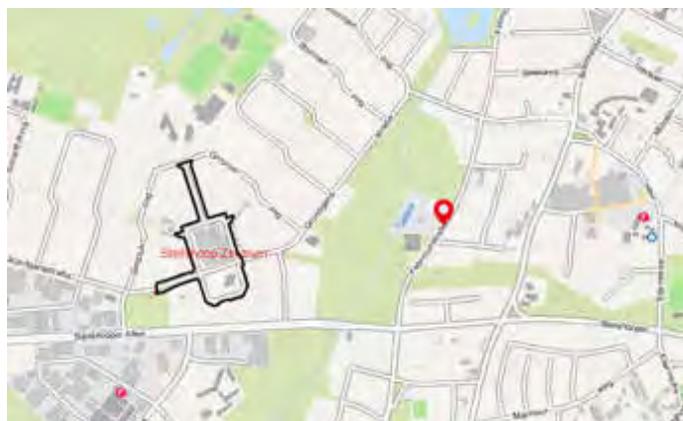
Das Objekt befindet sich außerhalb des Gebiets, das von einer sozialen Erhaltungsverordnung eingeschlossen ist.



 = soziale Erhaltungsverordnung in Aufstellung

Sanierungsgebiet¹³

Das Grundstück befindet sich nicht in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.



 Sanierungsgebiet

¹² (Soz.ErhVO)

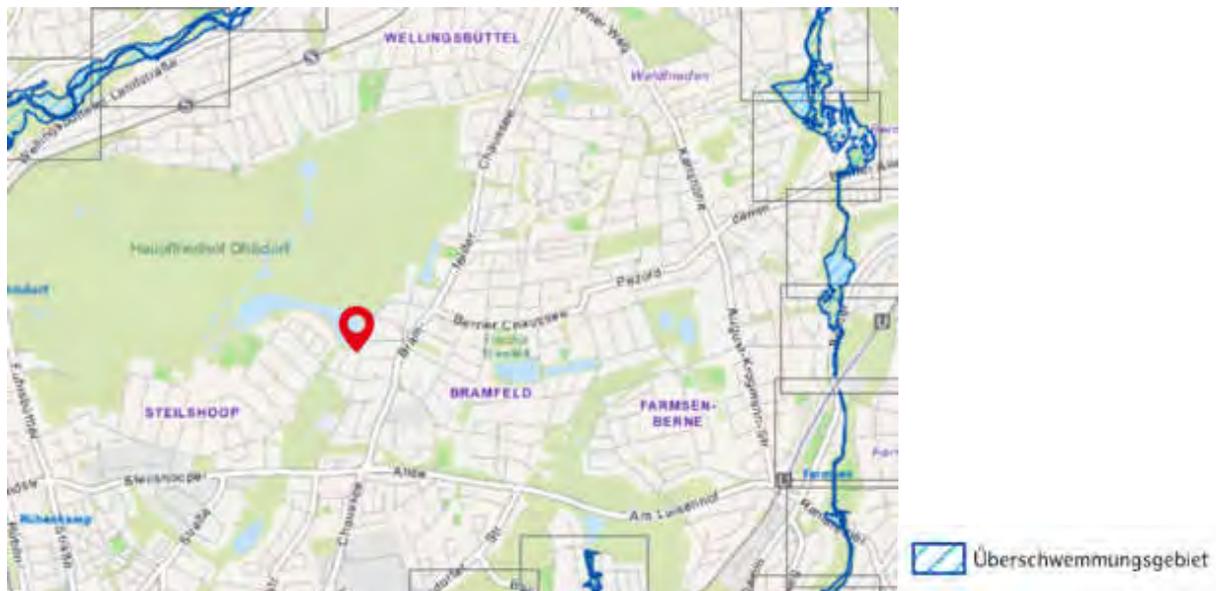
¹³ (Sanierungsgebiete)

Innovationsgebiet¹⁴

Es liegt keine Verordnung zur Einrichtung eines Innovationsquartiers gemäß § 3 und § 8 des Gesetzes zur Stärkung des Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren vor.

Überschwemmungsgebiete¹⁵

Nach Auskunft der interaktiven Karte der Überschwemmungsgebiete des Landesbetriebs für Geoinformation und Vermessung, liegt das Grundstück Fabriciusstraße 295 nicht im Bereich der angegebenen Überschwemmungsgebiete der Freien und Hansestadt Hamburg.

**Hochwassergefährdung**

Nach Auskunft des Landesbetriebs für Geoinformation und Vermessung, Bereich Hochwassergefährdung vom 01.10.2024 liegt das Grundstück Fabriciusstraße 295, Gemarkung Bramfeld, Flurstück 3178 im Bereich der Gefahrenklasse GK 1.

Dies beschreibt eine sehr geringe Gefährdung. Die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers ist seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft." (vgl. Anlage 17).

4.5 Bauplanungsrecht

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Bramfeld 19, festgestellt am 01.09.1964.

Anmerkung zum Bebauungsplan:

Bei einem Bebauungsplan handelt es sich um einen verbindlichen Bauleitplan, der für jedermann rechtsgültig ist und mögliche Nutzungen der in seinem Gebiet befindlichen Grundstücke festsetzt.

¹⁴ (InnovationsquartiereBID)

¹⁵ (Überschwemmungsgebiete, 2017)

Weiter gilt § 30 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans:

(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

(2) Im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 ist ein Vorhaben zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

(3) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der die Voraussetzungen des Absatzes 1 nicht erfüllt (einfacher Bebauungsplan), richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 oder § 35.

§ 34 BauGB regelt die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile:

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

(3) Von Vorhaben nach Abs. 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

[...]

(4) Die Gemeinde kann durch Satzung:

1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,

2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,

3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

[...]

Auszug aus dem Bebauungsplan Bramfeld 19:¹⁶

Die bauliche Ausweisung gibt für das Bewertungsobjekt vor:

¹⁶ (Bebauungsplan Bramfeld 19, 1964)

WA = Allgemeines Wohngebiet

MAX II = Höchstgrenze der Vollgeschosse



Genehmigungsstand

Die Bauakte wurde am 24.10.2024 eingesehen. Der Sachverständigen lag ein Baugenehmigungsbescheid vom 13.05.1975 sowie ein Schlussabnahmeschein vom 13.05.1975 für die Errichtung des zweigeschossigen Mehrfamilienhauses mit insgesamt 9 Wohnungen vor.

Soweit bei der Inaugenscheinnahme beurteilbar, weicht die auf dem Bewertungsgrundstück errichtete Bebauung von den im Bebauungsplan Bramfeld 19 festgesetzten Vorgaben ab. Aus der Baugenehmigung geht hervor, dass eine Ausnahmegenehmigung für die Überschreitung der Baugrenze nach Süden vorliegt.

Da der Sachverständigen keine abweichenden Informationen bekannt sind, wird auf Basis der vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünfte unterstellt, dass die zum Wertermittlungsstichtag auf dem Grundstück vorhandene Bebauung genehmigt war und dass diese den Vorgaben des öffentlichen Baurechts entsprach.

4.6 Bauordnungsrecht

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung legt fest, welche Objekttypen (EFH/ZFH, MFH, GE) in einem Gebiet oder auf einem Grundstück zulässig sind.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß gibt an, wie ein Grundstück ausgenutzt werden darf, also die Größe der überbaubaren Fläche (Grundflächenzahl (GRZ)) sowie die Höhe und Anzahl der Geschosse, die zulässig sind (Geschossflächenzahl (GFZ)).

Grundflächenzahl (GRZ)

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** nach § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)¹⁷ erfasst die Grundfläche, die von baulichen Anlagen im Baugebiet überdeckt werden. Zu diesen Flächen der baulichen Anlagen gehören auch:

Teile der Hauptanlage, wie z.B. Terrassen oder Pergolen, die direkt an die Hauptanlage anschließen in den Luftraum hineinragende wesentliche Gebäudeteile, z.B. auskragende Obergeschosse, Balkone, Loggien sowie geschlossene Veranden und allseitig geschlossene Wintergärten.

Die überbaute Grundfläche und damit die Grundflächenzahl werden auf Basis der vorliegenden Unterlagen überschlägig ermittelt. Dies dient der groben baurechtlichen Überprüfung der Bebauung zum Wertermittlungsstichtag.

Der Bebauungsplan Bramfeld 19 gibt keine maximal zu errichtende GRZ an, sodass auf die Berechnung verzichtet wurde.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** gibt an, wie viele m² Geschossfläche eines Gebäudes auf einer Grundstücksfläche zulässig ist. Die Geschossfläche ist dabei die Summe der Flächen aller Vollgeschosse (einschl. Umfassungswände).

Der Bebauungsplan gibt keine maximal zulässige GFZ an, daher wird auf die Ermittlung der GFZ an dieser Stelle verzichtet.

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um baureifes Land (vgl. § 3 Abs. (4) ImmoWertV).

Gemäß § 3 (4) ImmoWertV handelt es sich bei baureifem Land um Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind und die nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB ausreichend erschlossen sind bzw. deren Erschließung gesichert ist. Weiter sind diese Flächen nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung entsprechend gestaltet. Der BGH spricht dabei von "Bauland". Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstücks in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht (BGH-Urteil vom 14.06.1984 II ZR 41/81).

4.7 Baugrund- und Bodenverhältnisse

Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen der Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grundes und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Die Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachterenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen.

Bei der Ortsbesichtigung konnten augenscheinlich keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung ist ein gewachsener, normal tragfähiger Baugrund ohne Grundwasserschäden zu unterstellen.

Eine lageübliche Baugrundsituation wird insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

¹⁷ (Baunutzungsverordnung, 1962)

Altlasten

Gemäß Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg, Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft vom 15.10.2024 ist das Grundstück, Gemarkung Bramfeld Flurstück 3178 nicht als **Altlastenverdachtsfläche** verzeichnet und es liegen derzeit keine Erkenntnisse über **altlastenrelevante** Vornutzungen vor. Im Folgenden wird somit **Altlastenfreiheit** unterstellt.

Kontaminationen/Kampfmittelbelastungen

Gemäß zuvor genannten Ausführungen konnten keine Hinweise auf Kontaminationen oder Kampfmittelverdachtsflächen recherchiert werden. Vereinbarungsgemäß wurde kein Antrag auf Luftbildauswertung hinsichtlich Gefahrenerkundung und Kampfmittelverdacht gestellt.

Für das vorliegende Gutachten wird Lasten- und Kontaminierungsfreiheit unterstellt.

Immissionen/Emissionen

Umgebungsärm

Umgebungsärm, auch als **Lärmbelastung** bezeichnet, ist jede Art von unerwünschtem oder schädlichem Schall in der Umwelt. Dieser kann von verschiedenen Quellen stammen, darunter Verkehr (Straßen-, Schienen- und Flugverkehr), Industrieanlagen, Baustellen oder sogar Freizeitaktivitäten wie Musikveranstaltungen oder Sportstätten. Den häufigsten Verursacher stellt Verkehrslärm dar. Hierzu zählen Straßenverkehr (Autos, Motorräder, LKWs), Schienenverkehr (Züge) und Flugverkehr (Flugzeuge, Helikopter). Es folgen, **Industrie- und Gewerbelärm**, also Geräusche aus Fabriken, Maschinen, oder Anlagen und **Freizeit- und Nachbarschaftslärm** wie Musik, Partys, Spielplätze, oder Haushaltsgeräte.

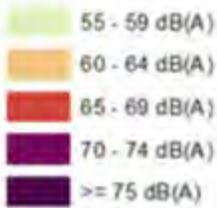
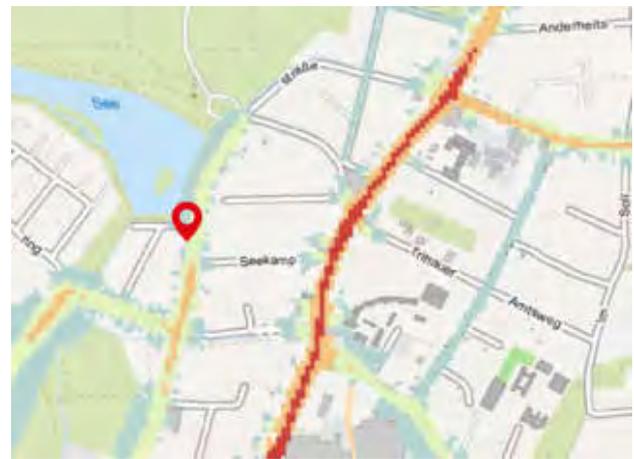
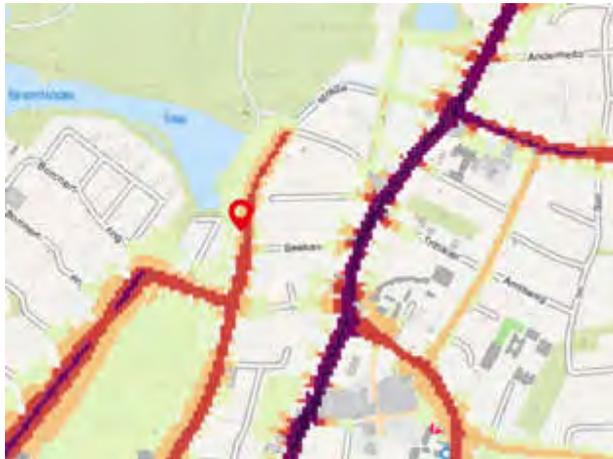
Um Umgebungsärm systematisch zu bewerten, wird dieser mit spezifischen Geräuschemessgeräten (Schallpegelmessern) gemessen und in **Dezibel (dB)** ausgedrückt. Der Schalldruckpegel wird logarithmisch gemessen, wobei höhere Werte auf stärkere Lärmbelastung hindeuten. So ergibt Flüstern z.B. ~30 dB, normaler Verkehr ~60-70 dB und ein Flugzeugstart ~120 dB. Unterschiede zwischen Tag- und Nachtzeit werden durch spezifische Indizes wie **Lday**, **Levening**, und **Lnight** berücksichtigt.

Straßenverkehr:¹⁸

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einem Gebiet, welches tagsüber leicht erhöhter Lärmbelastung durch Straßenverkehr ausgesetzt ist, wie die nachfolgenden Karten der Freien und Hansestadt Hamburg zeigen.

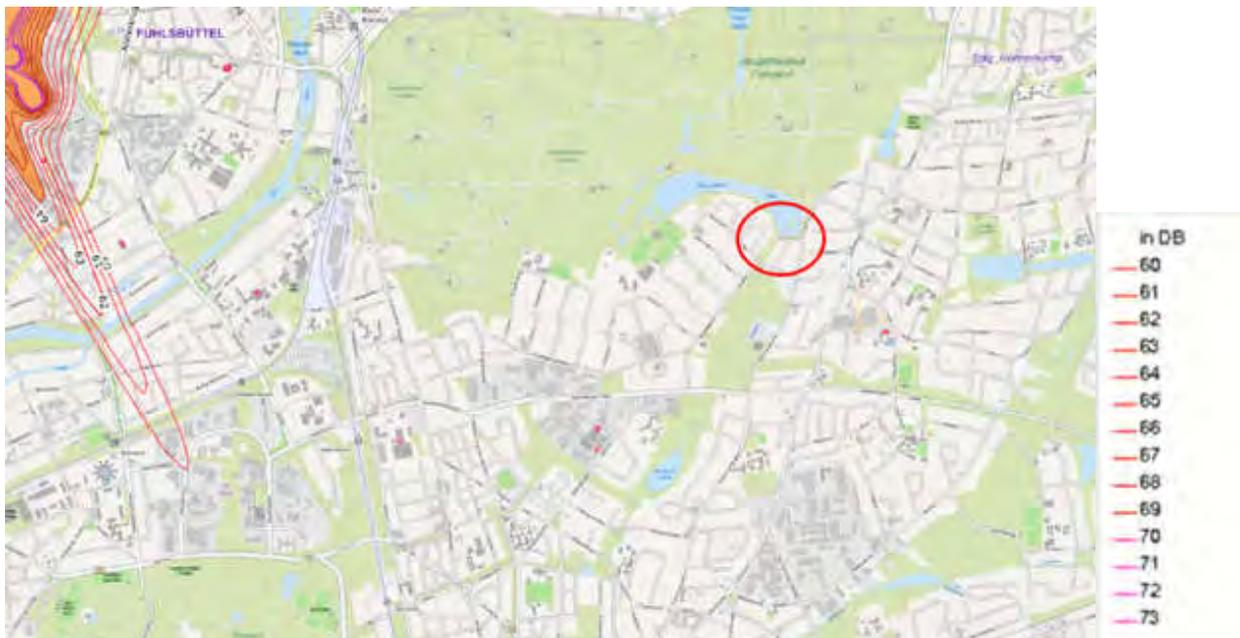
Gemessen wurden demnach zwischen 60 und 69 dB(A) nachts nur noch 55-59 dB(A). Da sich diese Einstufung auf das gesamte umliegende Gebiet bezieht, wird davon ausgegangen, dass dies in den Bodenrichtwerten berücksichtigt ist.

¹⁸ (Straßenverkehrslärm, 2022)



Flugverkehr:¹⁹

Wie auf der nachfolgenden Karte ersichtlich, befindet sich das Bewertungsobjekt außerhalb des Einzugsgebietes der Einflogschneise des Flughafens.



¹⁹ (Fluglärm)

Bahnverkehr:²⁰

In direkter Nachbarschaft des Objekts verläuft zum Zeitpunkt der Wertermittlung keine Bahntrasse.

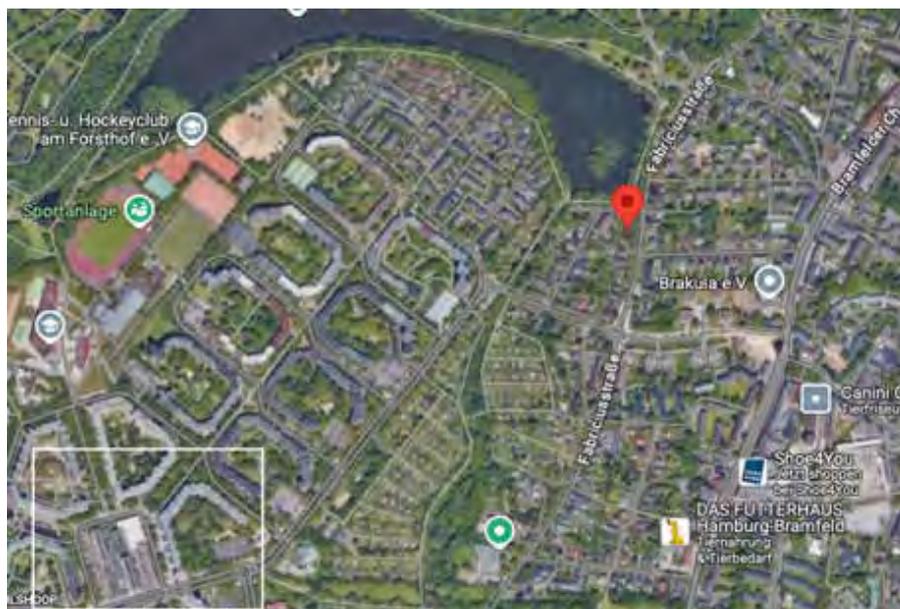


Legende

- ab 55 dB(A) bis 59 dB(A)
- ab 60 dB(A) bis 64 dB(A)
- ab 65 dB(A) bis 69 dB(A)
- ab 70 dB(A) bis 74 dB(A)
- ab 75 dB(A)

Gewerbe/Industrie:²¹

In unmittelbarer Entfernung zum Bewertungsobjekt befinden sich keine Gewerbebetriebe, die nicht als sogenanntes "nicht störendes" Gewerbe in Wohngebieten zulässig sind.

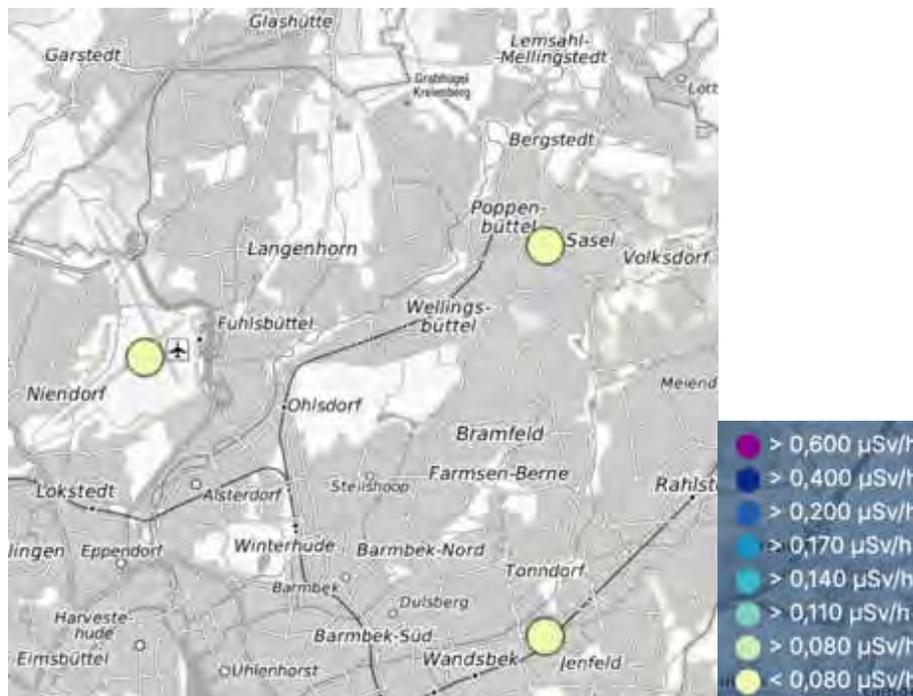


²⁰ (Bahnverkehr)

²¹ (Gewerbe/Industrie)

Strahlung:²²

Das vorliegende Bewertungsobjekt ist augenscheinlich nicht von Strahlungsimmissionen betroffen.



Die Karte zeigt die zwei nächstgelegenen Strahlungsmessgeräte, die im Raum Fuhlsbüttel und Sasel die Radioaktivität (Gamma-Ortsdosisleistung (ODL)) in der Umwelt misst. Wie in der Karte ersichtlich befindet sich Bramfeld in einem Gebiet von sehr geringer Strahlungseinwirkung und ist deshalb unbedenklich.

²² (Strahlung)

5 GEBÄUDE

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus. Zur Bewertung steht die Wohneinheit Nummer 7, der zugehörige Kellerraum Nummer 7 sowie ein Tiefgaragen-Stellplatz mit der Nummer 7c. Bewertet wird der Zustand des Objekts zum Stichtag 21.10.2024, der Tag des Ortstermins.

Die Beschreibung der baulichen Anlagen wurde auf Basis der zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie den Feststellungen beim Ortstermin erstellt. Die Angaben beziehen sich auf offensichtliche und dominierende Bauteile und Ausstattungsmerkmale. Abweichungen in einzelnen Bereichen sind hierbei nicht ausgeschlossen, was sich jedoch nicht wertrelevant auswirkt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Informationen aus den vorliegenden Unterlagen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart unterstellt werden. Aussagen über tierische oder pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Auch die Schätzung von evtl. erforderlichen Instandsetzungs- und Modernisierungskosten kann im Rahmen dieses Gutachtens nur rein überschlägig erfolgen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist und soweit sie auftragsgemäß sind. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen und technischer Ausstattung (z.B. Wasser, Elektrik, Heizung) wurde bei der örtlichen Inaugenscheinnahme nicht überprüft. Im Gutachten wird Funktionsfähigkeit unterstellt.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Darüber hinaus wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurden.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren, eine detaillierte Beurteilung oder etwaige monetäre Bezifferung ist nicht Bestandteil dieser Beauftragung.

Ebenso nicht Bestandteil dieses Gutachtens sind eine technische Gebäudeanalyse, die Prüfung der Einhaltung der formellen und materiellen Legalität des Brandschutzes, der Bau- und Nutzungsgenehmigung sowie energetischer Aspekte, wie sie sich beispielsweise aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ergeben können.

5.1 Gebäudekonzeption

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ca. 1976 in Massivbauweise errichtetes Mehrfamilienhaus mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 732,00 m². Das Gebäude gliedert sich in ein Kellergeschoss mit Abstellräumen und Tiefgarage, ein Erd- und ein erstes Obergeschoss sowie zwei ausgebauten Dachgeschossen. Eine Aufzugsanlage ist nicht vorhanden.

5.2 Gebäudebeschreibung

Gesamtobjekt

Informationen aus der Bauakte:

Baujahr	1976
Wände/Umfassungen	Hintermauerung KSV bzw. KSL-Steinen in Mörtelgr. II und III
Fundamente	Streifenfundamente
Fassade	Weißer Verblendsteine
Sockel und Giebel	bündig
Dach	Dacheindeckung Doppelfalzpfeifen in anthrazit/schwarz, Ortgänge und Unterschlüge verkleidet mit Kunstharzplatten
Rinnen und Fallrohre	Zinkblech lackiert
Schornsteine	Kunstschieferverkleidung, Kehlen in Blei
Kellerboden	Beton Tlw. gefliest
Kellerdecke	Stahlbetondecke
Fußböden	Treppenhaus: Kunststein mit Teppichauflagen
Erd-, Ober- und Dachgeschossdecke	Gipsglättputz
Fenster	Naturholz dunkelbraun, Isolierverglasung, Keller Normalverglasung
Türen	Naturholz, Glasausschnitt Lustralglass
Heizung	Ölgefeuertes Warmwasser-Pumpenheizung
Treppenhaus	Kunststein mit Teppichauflagen Stahlgeländer mit Kunststoffhandlauf

Informationen aus vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten weiteren Unterlagen:

Modernisierungen	geplant gem. Protokoll der Eigentümerversammlung: Erneuerung der Heizungsanlage (derzeit ist in dem Gebiet keine Fernwärme verfügbar) Sanierung zweier Balkone Erneuerung der Fenster
------------------	---

Wohneinheit Nr. 7

Lage im Gebäude:	DG links, Giebel Süd
Wohnfläche:	ca. 89,00 m ²
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Vermietungszustand:	Leerstand
Wohngeld:	559,00 € (gem. Wirtschaftsplan 2022/2023)
Instandhaltungsrückstellung:	rd. 95.000 € per 31.12.2022 zzgl. geplanter Zuführung von 10.000 € - 15.000 € p.a.

	abzgl. Entnahmen bis zum Wertermittlungsstichtag
Nutzung:	Wohnen
Modernisierungen:	Nicht bekannt
Instandhaltungsstau:	Nicht bekannt
Besondere Bauteile:	Loggia
Besondere Einrichtungen:	Markise
Besonnung/Belichtung:	normal

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine ca. 89 m² große 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoß eines ca. 3-geschossigen Mehrfamilienhauses. Da die Einheit nicht besichtigt werden konnte, wird ein einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt. Das Bewertungsobjekt verfügt über einen Kellerraum sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 7c.

Das Bewertungsobjekt befand sich am Tag der Ortsbegehung – dem äußeren Anschein nach – überwiegend in einem normalen Unterhaltungszustand.

Zu Unterhaltungsstau und Modernisierungsbedarf sowie zu baulichen Mängeln und/oder Schäden stehen mangels Innenbesichtigung keine Informationen zur Verfügung.

Informationen zum Gebäude (z.B. Wohnfläche, Ausstattung, durchgeführte Modernisierungen, Unterhaltungsstau, Modernisierungsbedarf, Mängel, Schäden etc.) wurden dem Sachverständigen nur durch die Unterlagen der zuständigen WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellt.

Außenanlagen

Das Mehrfamilienhaus ist an den östlichen, südlichen und westlichen Seiten von Grünflächen umgeben. Im Norden befindet sich die Zufahrt zur Tiefgarage. Im östlichen Bereich zur Fabriciusstraße grenzt ein ca. 1m hoher Stabmattenzaun das Grundstück vom Fußgängerweg ab. Das Grundstück wird durch hochgewachsene Sträucher von den Nachbargrundstücken südlich und westlich getrennt. Der Weg zur Hauseingangstür ist gepflastert. Der restliche Teil des Grundstücks besteht aus Rasenflächen, Sträuchern und Bäumen. Der hintere Teil des Gartens ist über einen Weg südlich entlang des Hauses erreichbar.

5.3 Energetische Eigenschaften

Das am 1. November 2020 in Kraft getretene Gebäudeenergiegesetz (GEG)²³ vereint das Energieeinspargesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), setzt diese außer Kraft und hat die Vereinfachung der Anforderungen an Energieeffizienz und für den Einsatz erneuerbarer Energien bei Neubau und Sanierung zum Ziel. Mit Hilfe des Gesetzes soll eine bundesweit einheitliche Regelung bei Planung, Umsetzung und Kontrolle geschaffen werden.

²³ (Gebäudeenergiegesetz, 2020)

Das GEG regelt die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und Verwendung von Energieausweisen sowie den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung. Besonderes Augenmerk wird auch auf die Anforderungen für Bauten der öffentlichen Hand gelegt, da diese als Vorbild dienen sollen. Zudem setzt das GEG die europäischen Vorgaben zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden vollständig um und definiert die Anforderungen an ein Niedrigstenergiegebäude.

Mit dem Gesetz wird dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und der Technologieoffenheit Rechnung getragen. Damit können private und öffentliche Bauherren energetisch hochwertige Gebäude sowohl wirtschaftlich als auch mit marktgängigen Technologien errichten.

Das aktuelle energetische Anforderungsniveau für Bestandsgebäude wird in Teil 3, Abschnitt 1, Anforderungen an Bestandsgebäude, des GEG geregelt. Im Zusammenhang mit Modernisierung und Instandhaltung ist für den Eigentümer einer Bestandsimmobilie der § 46 GEG Aufrechterhaltung der energetischen Qualität:

„(1) Außenbauteile eines bestehenden Gebäudes dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird. Satz 1 ist nicht anzuwenden auf Änderungen von Außenbauteilen, wenn die Fläche der geänderten Bauteile nicht mehr als 10 Prozent der gesamten Fläche der jeweiligen Bauteilgruppe nach Anlage 7 betrifft. [...]“

sowie § 48 GEG Anforderungen bei Änderung zu berücksichtigen:

„Soweit bei beheizten oder gekühlten Räumen eines Gebäudes Außenbauteile im Sinne der Anlage 7 erneuert, ersetzt oder erstmalig eingebaut werden, sind diese Maßnahmen so auszuführen, dass die betroffenen Flächen des Außenbauteils die Wärmedurchgangskoeffizienten der Anlage 7^[24] nicht überschreiten. Ausgenommen sind Änderungen von Außenbauteilen, die nicht mehr als 10 Prozent der gesamten Fläche der jeweiligen Bauteilgruppe des Gebäudes betreffen. [...]“

Die individuellen Anforderungen sind jedoch im Einzelfall zu prüfen.

Der Sachverständigen lag ein Energieausweis vom 18.06.2020 vor. Dieser macht nachfolgende Angaben:

Endenergiebedarf: 164,8 kWh(m² *a)

Erläuterung: Der **Endenergiebedarf** gibt die nach technischen Regeln berechnete, vom konkreten Gebäude jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an, bei Nichtwohngebäuden auch von eingebauter Beleuchtung und Kühlung.

Primärenergiebedarf: 181,3 kWh(m² *a)

Erläuterung: Der **Primärenergiebedarf** bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien). Je niedriger der Wert für den Primärenergiebedarf, desto besser die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes.

²⁴ (Gebäudeenergiegesetz, 2020)

Die angegebenen Werte zeigen, dass das Bewertungsobjekt energetisch auf einem baujahrestypischen Stand ist. Ein hoher Endenergiebedarf bedeutet höhere Heiz- und Energiekosten für Mieter und Eigentümer. Hohe Werte deuten darauf hin, dass Modernisierungen notwendig sein könnten, wie Dämmung, Fenster- oder Heizungsmodernisierung. Der Primärenergiebedarf reflektiert die Umweltbelastung des Gebäudes. Werte über 180 kWh/(m²·a) gelten als vergleichsweise ineffizient.²⁵

Gesamteindruck

Insgesamt machen das Objekt sowie die Außenanlagen einen gepflegten, durchschnittlichen Eindruck. Verdacht auf Hauschwamm oder Befall von Hausbock konnte zum Begehungszeitpunkt augenscheinlich nicht festgestellt werden.

Die zu bewertende Wohneinheit ist mangels Zugänglichkeit im Zustand nicht zu beurteilen.

Das Gebäude wurde nach dem zur Zeit der Errichtung geltenden Stand der Technik errichtet, was mit sich bringt, dass sich nach späteren Erkenntnissen in einigen der verwendeten Baumaterialien heute als gesundheitsschädlich eingestufte Stoffe befinden. Zu nennen sind hier beispielsweise Holzschutzmittel sowie asbesthaltige Materialien. Häufig wurde für das Verkleben von PVC oder Teppich asbesthaltiger Kleber verwendet oder das Holz im Dachstuhl mit Holzschutzmitteln behandelt. In der Regel stellt dies im Falle einer Kernsanierung eine Beeinträchtigung hinsichtlich der Schutzmaßnahmen und Entsorgungskosten dar. Werden die Bereiche nicht „angefasst“, so geht normalerweise keine Gefahr davon aus.

Da dieser Umstand für sämtliche Objekte dieser Baujahresklasse gilt, ist er bei der Bewertung nicht gesondert zu berücksichtigen.

²⁵ (Der Endenergiebedarf und Primärenergiebedarf)

6 GRUNDLAGEN ZUR WERTERMITTLUNG

In diesem Gutachten erfolgt vereinbarungsgemäß die Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB. Zweck dieses Gutachtens ist die Zwangsversteigerung der Eigentumswohnung Nummer 7. Die Begutachtung erfolgt auf Basis der vorliegenden und beschafften Informationen, die zum Wertermittlungsstichtag grundlegend waren, sowie auf Auskünften von Amtspersonen basieren. Fernmündliche Auskünfte gelten im Allgemeinen zwar nicht als bindend, im Rahmen dieser Wertermittlung wird jedoch die Richtigkeit telefonischer Auskünfte durch Amtspersonen unterstellt. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte kann keine Gewähr übernommen werden.

Um einen möglichst marktgerechten Wert zu ermitteln, also einen, der einem realistischen Verkaufspreis nahekommt, müssen die für das zu bewertende Objekt geeigneten Wertermittlungsverfahren ausgewählt werden. In den meisten Fällen sind dies das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren. Können gem. § 6 Abs. 1 der ImmoWertV mehrere Verfahren angewendet werden, dies erhöht die Sicherheit des Ergebnisses. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den Umständen des Einzelfalles zu wählen und zu begründen.

Hinweis

Hinsichtlich des nachfolgenden Zahlenwerks wird darauf hingewiesen, dass geringfügige Abweichungen im Cent-Bereich auf Rundungsdifferenzen durch die tabellarische Berechnung zurückzuführen und daher zu vernachlässigen sind.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes stehen folgende drei Wertermittlungsverfahren zur Verfügung:

Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren wird nach §§ 35-39 der ImmoWertV zur Bewertung von Objekten angewandt, die weder nach dem Vergleichswertverfahren noch nach dem Ertragswertverfahren bewertet werden. Es eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung, ohne die Absicht eine Rendite zu erzielen, im Vordergrund steht.

Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren soll gemäß § 24 ImmoWertV Anwendung finden, wenn für eine verlässliche Preisfindung ausreichend Vergleichsobjekte zur Verfügung stehen. Dieses ist zum Beispiel der Fall bei Eigentumswohnungen, Reihenhäusern, Typenhäusern o.ä.

Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens sind:

- eine hinreichende Anzahl wertermittlungsstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen, wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und
- die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte oder
- i.S.d. § 26 Abs. (1) und § 20 ImmoWertV geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht (z.B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum) sowie

- Umrechnungskoeffizienten für **alle** wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungsstichtag.

Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV)

Das Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV, § 27 Abs. (1) geregelt und wird angewandt, wenn die zu bewertenden Grundstücke am Markt nach Renditegesichtspunkten gehandelt werden, d. h. die Grundstücke dem Nutzer üblicherweise zur Ertragserzielung dienen. Dies ist insbesondere darin begründet, dass

- die Anwendung dieser Verfahren in der ImmoWertV vorgeschrieben ist (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV i. V. m. § 199 Abs. 1 BauGB); und demzufolge
- (nur) für diese klassischen Wertermittlungsverfahren die für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte („erforderliche Daten“ der Wertermittlung i. S. d. § 193 Abs. 3 BauGB i. V. m. dem zweiten Teil der ImmoWertV)

durch Kaufpreisanalysen abgeleitet verfügbar sind.

Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken sowie bei gemischt genutzten Grundstücken.

Hinweis: (Nur) Beim Vorliegen der verfahrensspezifischen „erforderlichen Daten“ ist ein Wertermittlungsverfahren ein Preisvergleichsverfahren (vgl. nachfolgende Abschnitte) und erfüllt die Anforderungen, die von der Rechtsprechung und der Bewertungstheorie an Verfahren zur Verkehrswertermittlung gestellt werden.

Andere Verfahren scheiden i. d. R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus.

Verfahrenswahl

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Die Einflussgrößen der einzelnen Bewertungsverfahren sollen den, in dem Grundstücksteilmarkt des Bewertungsobjektes vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen. Zur Bewertung bebauter Grundstücke ist immer mindestens eins, wenn möglich zwei (§ 6 Abs. (1) ImmoWertV) weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren (2-Säulen-Prinzip) angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.

Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für eine marktkonforme Wertermittlungen erforderliche geeignete Daten (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 6 Abs. (1) Satz 2 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (z.B. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. der Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Sachwert

Für Ein- und Zweifamilien-, Reihen- und Doppelhäuser gilt es, gemäß ImmoWertV das Sachwertverfahren anzuwenden, da diese Art der Objekte nach den üblichen Gepflogenheiten nicht der Ertragserzielung dienen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein regelmäßig der Ertragserzielung dienendes Objekt, weshalb auf die Sachwertermittlung verzichtet wird.

Ertragswert

Bei der hier zu bewertenden Immobilie handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus. Diese Objektart kann sowohl der Ertragserzielung als auch der Eigennutzung dienen, weshalb das Ertragswertverfahren im vorliegenden Fall als Plausibilisierung Anwendung kommt.

Vergleichswert

Der Gutachterausschuss der Freien und Hansestadt Hamburg liefert Vergleichspreise sowie Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen. Da für Eigentumswohnungen üblicherweise ausreichend Vergleichswerte vorliegen, sind diese regelmäßig im Vergleichswertverfahren zu bewerten, welches das wertbestimmende Verfahren darstellt.

Als Basis für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens werden einerseits diese Vergleichspreise, andererseits die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Daten zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren (mittelbares Vergleichswertverfahren - Gebäude-/Ertragsfaktor) herangezogen.

Zudem sind bei allen Verfahren grundsätzlich die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt wurden,
- Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

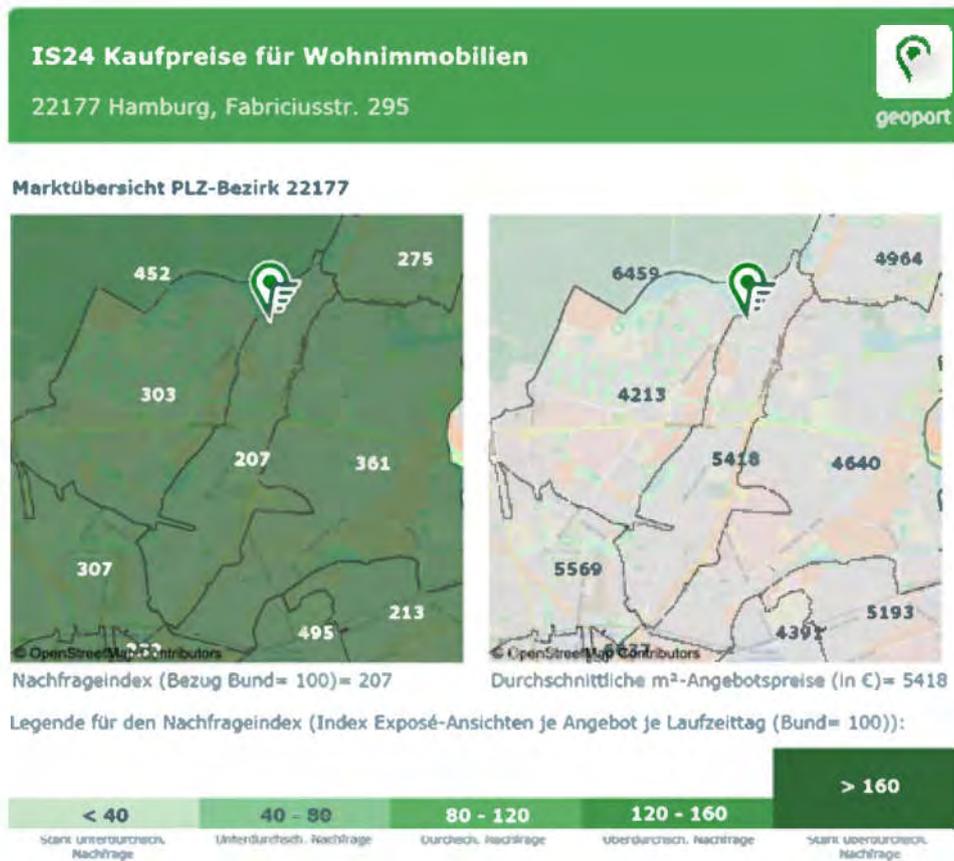
6.1 Marktsituation

Nach Untersuchungen des Gutachterausschusses der Freien und Hansestadt Hamburg in seinem Marktbericht 2024²⁶ (Betrachtungszeitraum 2023) sanken die Preise von Eigentumswohnungen im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr um ca. 13 % (lage- und ausstattungsbereinigt). Neu errichtete Eigentumswohnungen kosteten in mittlerer Lage rund 7.900 €/m² Wohnfläche.

Die positive Entwicklung des Marktgeschehens der vergangenen Jahre ist seit dem Jahr 2022 merklich zurück gegangen. Die Nachfrage nach Kaufobjekten zu den bisher angebotenen Preisen blieb nicht zuletzt aufgrund der massiv gestiegenen Zinsen weitgehend aus. Die Finanzierung einer Immobilie wurde für den „Normalverdiener“ schwieriger, hinzu kam die Verunsicherung der Menschen hinsichtlich der weltpolitischen Geschehnisse. Inwieweit sich diese Entwicklung schlussendlich auf die tatsächlich gezahlten Preise ausgewirkt hat, zeigen die Datenerhebungen der Folgejahre.

Dennoch ist die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin als stark überdurchschnittlich einzustufen, wie nachfolgende Übersicht des Marktes der on-Geo GmbH verdeutlicht:

²⁶ (GMBHamburg, 2024)



6.2 Flächen und Stellplätze

Die Grundstücksgröße wurde dem Liegenschaftskataster entnommen und anhand des Lageplans auf Plausibilität geprüft. Die nachfolgend dargestellten Flächenangaben der baulichen Anlagen wurden der vorliegenden Flächenberechnungen und den vorliegenden Plänen entnommen und mittels eigener Grundrisse plausibilisiert (vgl. Anlagen 3 und 5).

Grundstück

Grundstücksgröße	Flst. Nr.	Fläche m
Gebäude- und Freifläche, Wohnen	3178	1.218,00 m²
Gesamtgrundstück		1.218,00 m

Überbaute Grundfläche

Überbaute Grundfläche (ÜGF)	Grundrisse	Fläche m
Überbaute Grundfläche Mehrfamilienhaus	ca. 311,62 m²	ca. 311,62 m²
Überbaute Grundfläche insgesamt rd.		312,00 m

Brutto-Grundfläche

Gemäß Anlage 4 Abs. 2. (1) ImmoWertV ist die Brutto-Grundfläche als „Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.“ Für die Ermittlung ist die DIN 277²⁷ heranzuziehen.

Da die vorliegende Bewertung sich auf eine Wohneinheit innerhalb eines Mehrfamilienhauses bezieht, liegen regelmäßig nicht alle Unterlagen zum Gesamtobjekt vor. Entsprechend kann die Bruttogrundfläche nicht berechnet werden, ist für diese Wertermittlung jedoch auch nicht relevant.

Wohn-/Nutzfläche

Für die Berechnung der Wohn- bzw. Nutzfläche sind die Gebäudeinnenmaße zugrunde zu legen. Welche Grundlage für die Berechnung der Wohn-/Nutzfläche zugrunde gelegt wird, hängt von der Vorgehensweise des zuständigen Gutachterausschusses ab (Modellkonformität). Der Gutachterausschuss der Freien und Hansestadt Hamburg gibt vor, die Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung (WoFIVO) zu ermitteln.

Gemäß § 2 der Wohnflächenverordnung umfasst die Wohnfläche einer Wohnung „die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.“

(2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von

1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen,

wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.

(3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:

1. Zuhörerräume, insbesondere:
 - a) Kellerräume,
 - b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung,
 - c) Waschküchen,
 - d) Bodenräume,
 - e) Trockenräume,
 - f) Heizungsräume und
 - g) Garagen,
2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
3. Geschäftsräume.“

§ 3 der Wohnflächenverordnung legt weiter fest, wie die Grundflächen zu ermitteln und welche davon der Wohnfläche wie anzurechnen sind.²⁸

²⁷ (DIN-277-1:2005-02)

²⁸ (WoFIVO, 2003)

Der eingesehenen Bauakte konnte eine Wohnflächenberechnung aus dem Jahr 1975 entnommen werden. Die Wohnfläche wurde daher auf Grundlage der Wohnflächenberechnung und Abgleich mit der Teilungserklärung zusammengestellt und anhand der Grundrisspläne plausibilisiert. Die Wohnfläche konnte aufgrund fehlender Innenbesichtigung durch ein örtliches Aufmaß nicht überprüft werden. Es wird daher darauf hingewiesen, dass entsprechende Abweichungen bzgl. der einzelnen Raumgrößen und auch bzgl. der Gesamtwohnfläche vorhanden sein können. Eine Haftung gegenüber dem Sachverständigen bzgl. der angegebenen Raumgrößen und bzgl. der sich daraus ergebenden Gesamtwohnfläche wird hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

Wohn- und Nutzfläche**nach der Wohnflächenverordnung - WoFIV)**

Bezeichnung des Objekts (Lage, Haus-Nr.)	Grundfläche nach § 3 WoFIV (Raumgröße ohne Abzugsflächen)	Abzugsfläche nach § 3 Abs. 3 Nr. 1-4 und § 4 WoFIV	Ermittelte Grundfläche Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche	Anrechenbare Wohnfläche
Raumbezeichnung	m x m = m ²	m x m = m ²	m ²	m ²

WE 1 Erdgeschoss links

WoNfl. EG links gem. Grundrissen ges.	ca. 92,32 m ²
WoNfl. EG links gem. Wohnflächenberechnung ges.	ca. 88,37 m ²
WoNfl. EG links gem. TE ges.	ca. 88,37 m ²

WE 2 Erdgeschoss Mitte

WoNfl. EG Mitte gem. Grundrissen ges.	ca. 69,87 m ²
WoNfl. EG Mitte gem. Wohnflächenberechnung ges.	ca. 70,23 m ²
WoNfl. EG Mitte gem. TE ges.	70,23 m ²

WE 3 Erdgeschoss rechts

WoNfl. EG rechts gem. Wohnflächenberechnung ges.	ca. 88,27 m ²
WoNfl. EG rechts gem. TE ges.	88,27 m ²

WE 4 1. OG links

WoNfl. 1. OG links gem. Wohnflächenberechnung ges.	ca. 88,37 m ²
WoNfl. 1. OG links gem. TE ges.	ca. 88,37 m ²

WE 5 1. OG Mitte

WoNfl. 1. OG Mitte gem. Wohnflächenberechnung ges.	ca. 70,23 m ²
WoNfl. 1. OG Mitte gem. TE ges.	70,23 m ²

WE 6 1. OG rechts

WoNfl. 1. OG rechts gem. Wohnflächenberechnung ges.	ca. 88,27 m ²
WoNfl. 1. OG rechts gem. TE ges.	88,27 m ²

WE 7 DG links, Giebel Süd

Flur	3,21 m ²
Diele	9,91 m ²
Kind	10,00 m ²

Aktenzeichen: 2409-VGA-ETW-HH-003

Küche	5,53 m ²
Bad	4,63 m ²
Schlafen	14,33 m ²
Wohnen	32,80 m ²
Abstellraum	1,80 m ²
Balkon/Loggia 50%	6,45 m ²
WoNfl. DG links gem. Grundrissen ges.	
	ca. 88,66 m ²
WoNfl. DG links gem. Wohnflächenberechnung ges.	
	ca. 88,66 m ²
WoNfl. DG links gem. TE ges.	
	ca. 88,66 m ²
WE 8 DG Mitte, Dach Mitte	
WoNfl. DG Mitte gem. Wohnflächenberechnung ges.	
	ca. 66,09 m ²
WoNfl. DG Mitte gem. TE ges.	
	34,29 m ²
WE 9 DG rechts, Dach Giebel Nord	
WoNfl. DG rechts gem. Wohnflächenberechnung ges.	
	ca. 88,74 m ²
WoNfl. DG rechts gem. TE ges.	
	115,02 m ²
Wohn- und Nutzfläche Auswahl gem. Wohnflächenberechnung	737,23 m
Wohn- und Nutzfläche Auswahl gem. Wohnflächenberechnung rd.	737,00 m
Wohn- und Nutzfläche Auswahl gem. Teilungserklärung	ca. 731,71 m ²
Wohn- und Nutzfläche Auswahl gem. Teilungserklärung rd.	732,00 m

Die Wohnflächen der verschiedenen Unterlagen stimmen weitgehend überein. Lediglich im Falle der Wohnungen 8 und 9 erfolgte eine Änderung der Teilungserklärung, in der die Flächen verändert wurden.

Insgesamt sind die Flächenangaben jedoch plausibel und werden für die Bewertung übernommen.

Weiter geht der Gutachterausschuss Hamburg von einem einheitlichen Verhältnis der Wohn-/Nutzfläche (WNF) zur wertrelevanten Geschossfläche (WGFZ) von 78% aus.²⁹

Wertrelevante Geschossfläche (WGF)	Wo/NfI.	UK	GF GAA HH	Fläche m
EG	ca. 246,87 m ²	0,78	ca. 316,50 m ²	316,50 m ²
1.OG	ca. 246,87 m ²	0,78	ca. 316,50 m ²	316,50 m ²
DG	ca. 237,97 m ²	0,78	ca. 305,09 m ²	305,09 m ²
Geschossfläche insgesamt				938,09 m ²
Geschossfläche insgesamt rd.				938,00 m

²⁹ (GMBHamburg, 2024)

7 BODENWERT

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen, in der Regel im Vergleichsverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. (1) ImmoWertV). Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. (2) und § 26 Abs. (2) ImmoWertV).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 40 Abs. (5) Satz 1-3 ImmoWertV).

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bodenrichtwert richtet sich je nach Objektart nach einer Richtwertgrundstücksgröße (EFH/ ZFH) oder dem Maß der baulichen Ausnutzung in Form der wertrelevanten Geschossfläche (MFH/ WGH).

Es ist zu unterscheiden zwischen der baurechtlichen Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne des § 20 Abs. 3 der BauNVO (Kapitel 4.6), und der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) gemäß § 16 Abs. (4) ImmoWertV bzw. der vom zuständigen Gutachterausschuss bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte zugrundeliegenden. Die baurechtliche Geschossflächenzahl (GFZ) dient regelmäßig der überschlägigen baurechtlichen Überprüfung der Grundstücksausnutzung, die wertrelevante Geschossfläche respektive wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) der Prüfung der Anwendbarkeit des Bodenrichtwerts.

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) Mehrfamilienhaus

Geschossfläche (WGF) in m ²	938,09 m ²
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG) in m ²	1.218,00 m ²
Geschossflächenzahl (WGFZ = WGF ÷ GFG)	0,77

7.2 Vergleichswerte

Für den vorliegenden Bewertungsfall liegt ein i. S. d. § 15 (1) Satz 2 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Geeignete Vergleichskaufpreise zur Durchführung einer Vergleichswertermittlung liegen in der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, ggf. auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als Basis für nutzbar begutachtet.

Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts unter Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag sowie der Anpassung an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. §§ 15, 16 ImmoWertV).

7.3 Marktkonformer Bodenwert

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen, in der Regel im Vergleichsverfahren zu ermitteln (vgl. § 14 Abs.1 ImmoWertV). Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 24 (1) und § 14 (1) ImmoWertV).

Da der Gutachterausschuss Hamburg mittels realisierter Verkäufe (Kaufpreissammlung) Bodenwerte für annähernd vergleichbare Grundstücke ermittelt und veröffentlicht, wurde zur Ermittlung des Bodenwertes die interaktive Bodenrichtwertkarte des Geoportals des Gutachterausschusses Hamburg herangezogen.

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Als Bezugsgröße gilt der Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie: Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert § 26 (2) ImmoWertV

Somit sind die gemäß den §§ 13 bis 26 ImmoWertV ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 zu prüfen und bei Abweichungen an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts anzupassen.

Bodenrichtwert Mehrfamilienhäuser

Anwendung des Bodenrichtwerts³⁰

Nach Angaben des Gutachterausschusses Hamburg sind die angegebenen Richtwerte je nach Nutzungsart der Objekte anzuwenden. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Kategorie Mehrfamilienhäuser. Gemäß den Erläuterungen der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses sind die Richtwerte für Mehrfamilienhäuser (MFH) für diese und nachfolgende, abweichende Nutzungen, einschließlich der entsprechenden WGFZ-Abhängigkeit, unmittelbar anwendbar:

Wohnheim

Pflegeheim

Wohnanteil eines Wohn- und Geschäftshauses

Sie sind mit einer, der ortsüblichen Bauplatzgröße typischerweise entsprechenden Grundstücksausnutzung (WGFZ) angegeben.

Gemäß der interaktiven Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Hamburg ist für die Zine, in der sich das Bewertungsobjekt befindet ein Bodenrichtwert zum 01.01.2024 in Höhe von 543,61 €/m² bei einer WGFZ von 0,5 angegeben.

³⁰ (BRWErläuterungen)

I. Umrechnung des Bodenrichtwertes

b/a-pflichtiger Bodenrichtwert	MFH	543,61 €/m ²
im BRW enthaltende Beiträge u.ä.		0,00 €/m ²
Tatsächlicher b/a Zustand des Bodenrichtwertes (frei)	MFH	543,61 €/m ²
im BRW nicht enthaltende Beiträge u.ä.		0,00 €/m ²
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassungen)	MFH	543,61 €/m

II. Zeitliche (konjunkturelle) Anpassung des Bodenrichtwertes

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Erhebungsstichtag	01.01.24	21.10.24	1,00

Der Zeitraum zwischen dem Erhebungsstichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag beträgt knapp 10 Monate. Innerhalb des Jahres 2023 war noch ein Preisrückgang der Grundstücke in Hamburg zu beobachten, der sich in den Bodenrichtwerten zum 01.01.2023 widerspiegelte. Das Jahr 2024 zeigte sich in der Preisentwicklung wieder deutlich stabiler, sodass eine konjunkturelle Anpassung nicht angemessen erscheint.

III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinfl. Zustandsmerkmalen

Entwicklungszustand	b Baureifes Land	b Baureifes Land	1,00
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags-/ kosten- erstattungsbeitragsfrei	erschließungsbeitrags-/ kos- tenerstattungsbeitragsfrei	1,00000
Art der Nutzung	MFH Mehrfamilienhäuser	Mehrfamilienhaus	1,00
Wertrelevante Geschossflächenzahl (W)GFZ	0,5	0,77	1,44355
PLZ, Gemeinde	22177 Hamburg	22177 Hamburg	1,00
Bezirk	Wandsbek	Wandsbek	1,00
Stadtteil	Bramfeld	Bramfeld	1,00
SGE (Stat. Gebietseinheit)	63009	63009	1,00
Baublock	515169	515169	1,00
Adresse	Fabriciusstraße 281	Fabriciusstraße 295	1,00
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			784,73 €/m ²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			0,00 €/m ²
relativer Bodenwert			784,73 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwertes

Fläche		x	1.218 m ²
Bodenwert gesamt			955.798,97 €
	MEA	MEA gesamt	
Bodenwertanteil	1.225	10.000stel	117.085,37 €
Bodenwertanteil gerundet zum Wertermittlungsstichtag			117.000,00 €

8 ERTRAGSWERT (§§ 27-34 IMMOWERTV)

Das Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV, §27 geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf der Grundlage des Ertrages der baulichen Anlagen (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils über die Restnutzungsdauer) ermittelt. Gegebenenfalls bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. Abweichungen der tatsächlichen von der marktüblichen Miete) sind sachgemäß zu berücksichtigen.

Ertragswert/Rentenbarwert (§ 27 Abs. (2) und § 31 ImmoWertV)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge, einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Ertragswertmodell Gutachterausschuss Hamburg, Grundstücksmarktbericht 2024

Dieses Ertragswertmodell entspricht dem der ImmoWertV. Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer wurde regelhaft unterstellt, dass aufgrund von Modernisierungen eine Restnutzungsdauer von mindestens 30 Jahren zu verwenden ist.

8.1 Rohertrag (§31 ImmoWertV)

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags (ortsübliche Vergleichsmiete) sind die nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks (und insbesondere der Gebäude) und somit die aus dem Grundstück marktüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzter Grundstücke, aus dem Mietspiegel als mittelfristiger Durchschnittswert, aus Internetrecherchen bei Immobilienbörsen und ggf. den tatsächlichen Erträgen des Bewertungsobjektes abgeleitet.

Ist Rohertrag

Zum Wertermittlungsstichtag ist das Objekt nicht vermietet. Nach Angaben einer Miteigentümerin ist die Eigentumswohnung WE 7 seit April 2023 nicht mehr bewohnt.

Marktüblicher Rohertrag - §31 Abs. (2) ImmoWertV (Ortsübliche Vergleichsmiete)

Bei der Ermittlung der Ertragsverhältnisse ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Rohertrag auszugehen. Der Rohertrag nach § 31 Abs. (2) ImmoWertV umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Der Ermittlung des Rohertrages sind dabei nicht allein die tatsächlichen Mieten, sondern die marktüblichen Mieten zugrunde zu legen (ortsübliche Vergleichsmiete).

Definiert wird die ortsübliche Vergleichsmiete in § 558 (2) wie folgt: „Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart“ worden sind.

Hierbei sind weiter die im Gesetz (§§ 558 ff. BGB) geregelten Begrenzungen zur Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete, insbesondere für Mieterhöhungen zu berücksichtigen. Gem. § 558 kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangt werden, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Ab dem 01.06.2015 gilt in der Freien und Hansestadt Hamburg die Mietpreisbremse. Bei Wiedervermietungen darf die Miete maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, ausgenommen:

- Mietverträge für Wohnungen, die nach dem 01.10.2014 erstmals genutzt und vermietet wurden,
- die Wohnung wurde zuvor umfassend modernisiert (kernsaniert, vergleichbar mit Neubauten),
- oder die Miete, die der letzte Mieter schuldet (Vormiete) höher als die ortsübliche Vergleichsmiete +10 % ist; dann darf die Wohnung zu einer marktüblichen Neumiete bzw. bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Der Vermieter ist folglich nicht verpflichtet, bei einer Neuvermietung die Miete zu senken.

Mit der zum 01.09.2013 in Kraft getretenen Mietrechtsreform und der Senkung der Kappungsgrenze auf max. 15 % Mieterhöhung innerhalb von drei Jahren wurde auch die Erhöhung der Miete begrenzt. Zusätzlich ist vorgeschrieben, dass sich der Mietzins bei Bestehen eines qualifizierten Mietenspiegels, der Spannen ausweist, innerhalb dieser bewegen muss (vgl. § 558a (4) BGB).

Weiter gilt es, den § 5 WiStG bei der Erhöhung der Miete zu beachten. Dieser wiederum regelt die Grenzen der Mieterhöhung und besagt, dass Mietzinse, welche die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 % übersteigen, rechtlich eine Mietpreisüberhöhung darstellen und damit nicht zulässig sind.

Bei besonderen Vertragsvereinbarungen wie Staffel- oder Indexmieten können Mieterhöhungen nach den vereinbarten Staffeln oder im Falle der Indexverträgen anhand des Verbraucherpreisindex durchgeführt werden. Hierbei gilt es, den Verbraucherpreisindex zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses mit dem zum Wertermittlungsstichtag bestehenden Index ins Verhältnis zu setzen.

Ortsübliche Vergleichsmiete gemäß qualifiziertem Mietenspiegel der Freien und Hansestadt Hamburg

Baujahr	Marktübliche Miete gem. Wohnlage	Mietenspiegel 2023			
		Wohnfläche	min	max	Mittelwert
1968 bis 1977	normale Wohnlage	25 m ² - unter 41 m ²	7,49 €/m ²	12,34 €/m ²	9,94 €/m ²
		41 m ² - unter 66 m ²	6,43 €/m ²	11,39 €/m ²	8,62 €/m ²
	gute Wohnlage	66 m² - unter 91 m²	5,88 €/m²	7,87 €/m²	6,75 €/m²
		ab 91 m ²	6,29 €/m ²	6,54 €/m ²	6,40 €/m ²

Die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnraum, die im Rahmen eines Mieterhöhungsverlangens rechtssicher zu erzielen ist, orientiert sich regelmäßig an dem qualifizierten Mietenspiegel der Freien und Hansestadt Hamburg. Die hier angegebenen Werte sind einerseits in normale und gute Wohnlage unterteilt, andererseits nach Baujahresklassen und Wohnfläche kategorisiert.

Für die Wertermittlung ist von marktüblich erzielbaren Mieten auszugehen. Im Rahmen staatlicher Regulierung durch das Mietpreisbremsengesetz ist allerdings eine marktübliche Miete in diesem Falle nicht zulässig. Die Mietenspiegelfelder der kleineren Wohnungen, bei denen üblicherweise eine höhere Fluktuation herrscht, zeigen, dass schon vor Einführung der Mietpreisbremse Neumieten um 12 €/m² normal waren. Zulässig sind im Fall des Bewertungsobjekts max. 10% über dem Maximum des Mietenspiegels.

Der Oberwert des Mietenspiegels für eine Wohnung zwischen 66 und 91 m² der Baujahre 1968-1977 liegt bei 7,87 €/m². Zzgl. 10% ergibt sich die gesetzlich maximal zulässige Neumiete mit **8,65 €/m²**, die für die Berechnung angesetzt wird.

Hinsichtlich der Stellplatzmieten wird sich an Mieten der Umgebung orientiert:

Mietpreise Garagenstellplätze	Nettomiete	Mietpreis/Stk.	1. Bereinigung 20%
1 Traberweg Farmsen-Berne	59,00 €	59,00 €/Stk.	
2 Gropiusring Steilshoop	35,00 €	35,00 €/Stk.	35,00 €/Stk.
3 Gropiusring Steilshoop	35,00 €	35,00 €/Stk.	35,00 €/Stk.
4 Bramfeld	55,00 €	55,00 €/Stk.	

Hinsichtlich der Lage sind die Vergleichswerte aus Farmsen-Berne und Bramfeld vergleichbar. Steilshoop ist eine Hochhaussiedlung, in der Tiefgaragenstellplätze nicht so stark nachgefragt sind. Entsprechend erscheint ein marktüblicher Preis von monatlich **55,00 €/Stellplatz** realistisch.

Markt-Rohertrag

MV Art	Nr.	Geschosslage	WoFI/NFI	MW MSP/m ²	Markt-NKM /m WF	Markt-Miete/ Monat	Markt-RoE p.a.
OVM	7	DG links	88,66 m ²	8,65 €/m ²	8,65 €/m ²	766,91 €	9.202,91 €
Gesamt			88,66 m	8,65 €/m	8,65 €/m	766,91 €	9.202,91 €

Stellplätze Zuordnung Wohnen	Markt-RoE/Monat	Markt-RoE p.a.
	55,00 €	660,00 €
Gesamt:		660,00 €

Jahresrohertrag gesamt	9.862,91 €
-------------------------------	-------------------

8.2 Reinertrag - § 31 Abs. (1) ImmoWertV

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der im Rohertrag (i. d. R. Nettokaltmiete) noch enthaltenen, aber nicht zusätzlich auf den Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskostenanteile.

8.3 Bewirtschaftungskosten (§32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind die Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Sie umfassen insbesondere die nicht umlagefähigen Betriebskosten (vom Eigentümer zu tragen), die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile nach § 32 ImmoWertV werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, teilweise auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Pauschalbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Der Sachverständigen lag keine Abrechnung der tatsächlichen Bewirtschaftungskosten vor, weshalb die marktüblichen Kosten herangezogen werden.

Betriebskosten

Entsprechend der am Markt zu beobachtenden Praxis wird im vorliegenden Bewertungsfall unterstellt, dass die Betriebskosten nach Betriebskostenverordnung vom Mieter/Nutzer getragen werden.

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten wurden unter Berücksichtigung der im Objekt vorhandenen Ausstattungsqualität angesetzt. Sie entsprechen den durchschnittlichen Ansätzen und sind durch bestehende Erfahrungswerte sowie die in Anlage 3 ImmoWertV angegebenen Orientierungswerte statistisch abgesichert. Speziell bezüglich der Ansätze zur Instandhaltung von Stellplätzen, wird sich zusätzlich am Modell der AGVGA.NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen) orientiert, da hier für die verschiedenen Stellplatzarten (offen, Carport, Einzel-, Tiefgarage etc.) differenziert wird, was nach Meinung der Sachverständigen auch angemessen ist.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten werden durchschnittlich angesetzt. Sie liegen im Rahmen der in Anlage 3 ImmoWertV angegebenen Orientierungswerte und sind mit Verwaltungsunternehmen mit gewerblichem Tätigkeitsfeld abgestimmt.

Mietausfallwagnis

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. (4) Ziffer 3 ImmoWertV). Zur Berücksichtigung des Mietausfallwagnisses wird ein auf Erfahrungswerten basierender Prozentsatz angesetzt, der auch den Angaben in der führenden Bewertungsliteratur³¹ sowie der ImmoWertV Anlage 3 entspricht.

Demnach wird ein Mietausfallwagnis in Höhe von 2% für Wohnobjekte angenommen.

³¹ vgl. u. a. Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von ImmoWertV, 6. Aufl., Köln 2010, S. 1587 f. Rz. 202

Weiter orientiert sich der Ansatz der Bewirtschaftungskosten zur Wahrung der Modellkonformität an den Vorgaben des Hamburger Gutachterausschusses, der sich wiederum auf die ImmoWertV beruft, wie folgt:

Bewirtschaftungskosten Mehrfamilienhaus

Verwaltungskosten	Anzahl/RoE	€/Einheit	Betrag €
Wohnen (p.a. je ETW)	1,00	420,00 €	420,00 €
Garagen- und Einstellplätze	1,00	46,00 €	46,00 €
Verwaltungskosten insgesamt			466,00 €
Nicht umlagefähige Betriebskosten	RoE	% v. RoE	Betrag €
in Prozent des Rohertrags (RoE)	0,00 €	0%	0,00 €
Instandhaltungskosten	Fläche m	€/m	Betrag €
Wohnen	88,66 m ²	13,80 €	1.223,51 €
			1.223,51 €
Kfz-Stellplätze	Anzahl Stpl.	€/Stpl.	
Tiefgarageneinstellplatz	1	104,00 €	104,00 €
			104,00 €
Instandhaltungskosten insgesamt			1.327,51 €
Miet- und Umlageausfallwagnis	RoE	% v. RoE	Betrag €
in Prozent des Rohertrags Wohnen	9.862,91 €	2%	197,26 €
Mietausfallwagnis insgesamt			197,26 €
Zusammenfassung Bewirtschaftungskosten (BWK)	RoE	% v. RoE	Betrag €
Verwaltungskosten			466,00 €
Nicht umlagefähige Betriebskosten			0,00 €
Instandhaltungskosten			1.327,51 €
Mietausfallrisiko			197,26 €
Bewirtschaftungskosten insgesamt	9.862,91 €	20%	1.990,77 €

8.4 Baujahr/Baualter/Nutzungsdauer - § 4 ImmoWertV**Alter § 4 Abs. (1) ImmoWertV**

Nach § 4 (1) ImmoWertV ergibt sich das Alter einer baulichen Anlage aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags und dem Baujahr.

Gesamtnutzungsdauer § 4 Abs. (2) und § 12 (5) ImmoWertV

Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen und nicht die technische Standdauer, die wesentlich höher sein kann.

Gemäß der Anlage 1 zum § 12 (5) ImmoWertV ist für Mehrfamilienhäuser eine Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren angegeben.

Der Gutachterausschuss der Freien und Hansestadt Hamburg orientiert sich in seinem Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienhäuser an der ImmoWertV.

Da die Sachverständige sich auf die Angaben des Gutachterausschusses bezieht, wird zur Wahrung der Modellkonformität eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angenommen.

Restnutzungsdauer § 4 Abs. (3) und § 12 (5) ImmoWertV

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre betrachtet, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten die Restnutzungsdauer jedoch auch verkürzen können. Unter Modernisierungen sind dabei Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Der Gutachterausschuss unterstellt in seinem Ertragswertmodell jedoch unter der Annahme von entsprechenden Modernisierungen eine Restnutzungsdauer von mindestens 30 Jahren, die für die Berechnung anzunehmen ist.

Verlängerte Restnutzungsdauer - § 12 Abs. (5) ImmoWertV

Zur Berechnung der verlängerten Restnutzungsdauer muss zunächst der Modernisierungsgrad auf einer Punkteskala von Null bis 20 bestimmt werden. Da die Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der Wohnung nicht beurteilt werden können, im Gesamtobjekt keine die Restnutzungsdauer verlängernden Maßnahmen bekannt sind, wird im vorliegenden Fall die ausgehend vom Baujahr des Objekts, rechnerische Restnutzungsdauer von 32 Jahren angenommen.

Jahr der Bewertung: 2024

Bauliche Anlage	Tats. BJ	GND gem. GAA für SWF	GND gem. ImmoWertV	tats. Alter	GND	rechn. RND	mod. RND
Mehrfamilienhaus	1976	80 Jahre	80 Jahre	48 Jahre	80 Jahre	32 Jahre	32 Jahre

8.5 Liegenschaftszinssatz

„Liegenschaftszinssätze sind [nach § 21 Abs. (2)] Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens, nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.“

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV ist eine Rechengröße, die auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke als Durchschnittswert abgeleitet wird.

Bestimmt wird der Liegenschaftszinssatz auf Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses (Grundstücksmarktbericht) unter Hinzuziehung der in der Fachliteratur veröffentlichten Werte.

Der zuständige Gutachterausschuss hat Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser wie folgt ermittelt:

Liegenschaftszinssatz MFH						GMB 2024
4,37%						
(NormBRW19	1.050,00 €/m ² /	1.100,00 €/m ²)	-0,2820	*	1,013	Lagefaktor
	48 Jahre *	1,36 -	0,012	*	1,000	Altersfaktor
Erstbezug?	nein			*	1,00	Erstbezugsfaktor
Stadtteil	Bramfeld			*	1,000	Stadtteifaktor
Wertermittlungstichtag	21.10.2024	1.1.2023 bis 1.1.2024	01.01.24	*	0,969	Aktualisierungsfaktor
Liegenschaftszinssatz						4,29%

Im Grundstücksmarktbericht 2024 bleibt jedoch bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes die Marktentwicklung im Erscheinungsjahr unberücksichtigt. Der Wertermittlungstichtag ist der 21.10.2024. Hier ist eine Anpassung des Aktualisierungsfaktors zu prüfen. Bei den Beobachtungen des Marktes im Jahr 2024 zeigten sich die Immobilienpreise weniger schwankend, sodass auf eine Anpassung des Aktualisierungsfaktors verzichtet wird.

Für Eigentumswohnungen wird der Liegenschaftszinssatz gemäß Gutachterausschuss wie folgt angepasst:

Liegenschaftszinssatz ETW						GMB 2024
	1,16 *	4,29%	LIZI(MFH) -	2,30%		
Liegenschaftszinssatz						2,68%

8.6 Barwertfaktor § 34 ImmoWertV

Der Barwertfaktor (BWF) ist gemäß §34 ImmoWertV ein Vervielfältiger, der als Zeitrentenbarwertfaktor einer jährlich nachschüssig zahlbaren Rente über die Zeit der Restnutzungsdauer berechnet wird. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich aus dem Zustand, der Ausstattung und getätigter Modernisierung des Objekts.

Bei einer Restnutzungsdauer von **32 Jahren** und dem ermittelten Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsobjekt von **2,68 %** ermittelt.

Der Barwertfaktor errechnet sich daraus wie folgt:

$$BWF = (q^n - 1) / (q^n \times (q - 1))$$

wobei:

n = Laufzeit (RND)

q = p + 1

p = Liegenschaftszins

Ermittlung des (Renten-)Barwertfaktors (BWF)

Liegenschaftszinssatz:	2,68%	0,02677	1,02677
(modifizierte) Restnutzungsdauer:	32 Jahre		
Barwertfaktor:		21,31528	21,32

8.7 Ertragswertermittlung

Ertragswert Eigentumswohnung (ETW)

Jahr der Bewertung	2024
Restnutzungsdauer (RND)	32 Jahre
Liegenschaftszinssatz (LSZ)	2,68%
Rentenbarwertfaktor	21,32
Bodenwert (BW)	117.085,37 €

Ertragswertermittlung

Betrag €

Jahresrohertrag			9.862,91 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten			1.990,77 €
Reinertrag (RE)			7.872,14 €
	BW	LSZ	
abzgl. Bodenwertverzinsung	117.085,37 €	2,68%	3.134,28 €
Gebäudeertragsanteil (GEA)			4.737,86 €
	GEA	RBF	
Gebäudeertragswert ETW	4.737,86 €	21,32	101.011,21 €
zzgl. Bodenwert insgesamt			117.085,37 €
vorläufiger Ertragswert ETW			218.096,58 €
vorläufiger Ertragswert ETW rd.		22,10	218.000,00 €

9 VERGLEICHSWERT §§ 24-26 IMMOWERTV

Zur Ermittlung des Vergleichswerts von bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch Vergleichsfaktoren herangezogen werden (§ 24 (1) ImmoWertV). Die Vergleichsfaktoren werden in der Regel von den Gutachterausschüssen für gleichartige Grundstücke als Ertragsfaktoren und Gebädefaktoren aus der Kaufpreissammlung abgeleitet.

9.1 Unmittelbares Vergleichswertverfahren

Beim unmittelbaren Vergleichswertverfahren werden Preise von Grundstücken, welche die gleichen Zustandsmerkmale wie das Bewertungsgrundstück haben, zur Wertermittlung herangezogen. Aus den Vergleichspreisen wird dann unter Ausschluss von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen ein "repräsentativer" Vergleichswert ermittelt, der im Allgemeinen mit dem Verkehrswert gleichgesetzt wird. Liegen genügend verwertbare Vergleichspreise vor, so führt die beschriebene Auswertung dieser Preise in der Regel unmittelbar zu marktgerechten und aussagefähigen Verkehrswerten (§ 24 (2) Abs. 1.ImmoWertV).

9.1.1 Vergleichspreise

Zeitraum I/2024-III/2024

IS24 Kaufpreise für Wohnimmobilien

22177 Hamburg, Fabriciusstr. 295



Kaufpreise für Eigentumswohnungen: PLZ-Bezirk 22177				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis je m ² / gesamt	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle ETWs	43 (100%)	5.407 € 388.723 €	3.966 €-7.802 € 181.000 €-749.000 €	1.112
<=30 m ²	-	-	-	504 (45,3%)
>30 - 60 m ²	14 (32,6%)	4.854 € 243.241 €	2.895 €-6.970 € 130.000 €-355.470 €	623 (56%)
>60 - 90 m ²	23 (53,5%)	5.473 € 395.378 €	3.966 €-7.779 € 299.000 €-529.000 €	715 (64,3%)
>90 - 120 m ²	5 (11,6%)	6.838 € 697.400 €	4.000 €-8.077 € 380.000 €-945.000 €	687 (61,8%)
>120 - 160 m ²	-	-	-	564 (50,7%)
>160 m ²	1 (2,3%)	4.472 € 729.000 €	4.472 €-4.472 € 729.000 €-729.000 €	512 (46%)

Angebotspreise Immonet/ImmoScout24

Nutzung/Art	Lage	Baujahr	Fläche	Kaufpreis	Kaufpreis je m	Bereinigung +/-30%
Etagenwohnung inkl. Stellplatz	Online-ID: 22309 2hyc5c Steilshoop	1975	94,00 m ²	370.000,00 €	3.936,17 €/m ²	3.936,17 €/m ²
Erdgeschosswohnung inkl. Stellplatz	Online-ID: 22159 2hmre5a Farmensen-Berne	1966	79,00 m ²	330.000,00 €	4.177,22 €/m ²	4.177,22 €/m ²
Erdgeschosswohnung inkl. TG-Stellplatz	Online-ID: 22177 2hwdn58 Bramfeld	1996	84,00 m ²	449.000,00 €	5.345,24 €/m ²	5.345,24 €/m ²
Maisonettewohnung inkl. Garagenstellplatz	Online-ID: 22175 2hzdz55 Bramfeld	1984	74,00 m ²	360.000,00 €	4.864,86 €/m ²	4.864,86 €/m ²
Etagenwohnung inkl. TG-Stellplatz	Online-ID: 22175 2hh3v55 Bramfeld	1961	70,00 m ²	313.000,00 €	4.471,43 €/m ²	4.471,43 €/m ²
Maisonettewohnung inkl. Garagenstellplatz	Online-ID: 22177 2gj925k Bramfeld	1966	64,20 m ²	280.000,00 €	4.361,37 €/m ²	4.361,37 €/m ²
Etagenwohnung inkl. Stellplatz	Online-ID: 22175 2e37c5g Bramfeld	1981	69,00 m ²	309.000,00 €	4.478,26 €/m ²	4.478,26 €/m ²
Etagenwohnung inkl. Stellplatz	Scout-ID: 22179 156038043 Bramfeld	1967	76,00 m ²	280.000,00 €	3.684,21 €/m ²	3.684,21 €/m ²
Etagenwohnung inkl. TG-Stellplatz	Scout-ID: 22177 156357450 Bramfeld	1991	77,60 m ²	349.000,00 €	4.497,42 €/m ²	4.497,42 €/m ²
Etagenwohnung inkl. Stellplatz	Scout-ID: 22177 143714718 Bramfeld	1952	63,00 m ²	319.000,00 €	5.063,49 €/m ²	5.063,49 €/m ²

Mittelwert 4.487,97 €/m 4.487,97 €/m

Standartabweichung:	502,41 €/m ²	502,41 €/m ²
Variationskoeffizient	11,19%	11,19%
Obergrenze	4.990,38 €/m ²	4.990,38 €/m ²
Untergrenze	3.985,56 €/m ²	3.985,56 €/m ²

Abschlag in % da Angebotspreise:	10%	10%
weiterer Abschlag:	0%	0%
realistischer Vergleichspreis:	4.039,17 €/m ²	4.039,17 €/m

9.1.2 Vergleichswert aus Angebotspreisen

Ermittelter Vergleichspreis	inkl. Stellplatz	4.039,17 €/m ²
x Wohnfläche	x	rd. 88,66 m ²
Vorl. Vergleichswert aus Gebädefaktor		358.112,81 €
Vorl. Vergleichswert aus Gebädefaktor rd.		358.000,00 €

9.2 Mittelbares Vergleichswertverfahren

Zur Ermittlung des Vergleichswerts von bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Die Vergleichsfaktoren werden in der Regel von den Gutachterausschüssen für gleichartige Grundstücke als Ertragsfaktoren und Gebädefaktoren aus der Kaufpreissammlung abgeleitet (§ 24 (2) Abs. 2. ImmoWertV).

9.2.1 Vergleichsfaktoren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg gibt für Ertrags- und Sachwertobjekte Vergleichspreise an, die eine näherungsweise Vergleichbarkeit der Immobilien ermöglichen.

Gebädefaktor

Gebädefaktoren sind definiert als Quotient aus dem erzielten Kaufpreis und dem Rauminhalt bzw. der Wohn- und Nutzfläche des jeweiligen Gebäudes. Sie werden als durchschnittlicher Wert aus der Vielzahl der Einzelkauffälle für gleichartige Grundstücke gebildet. Man ermittelt aus einer Anzahl von Kauffällen vergleichbarer Grundstücke einen repräsentativen, durchschnittlichen Gebädefaktor. Der ermittelte Gebädefaktor entspricht dem durchschnittlich erzielbaren Preis pro m² Wohnfläche. Wird dieser mit der Wohnfläche eines zu bewertenden vergleichbaren Objekts multipliziert, so erhält man einen Vergleichswert für das Bewertungsobjekt.

Gebädefaktor Eigentumswohnung

Der Gutachterausschuss Hamburg hat für Eigentumswohnungen Grundlagen zur Ermittlung eines Vergleichswerts mittels des Gebädefaktors veröffentlicht. In Abhängigkeit der Einflussgrößen wie Lagequalität, Baualtersklasse, Alter, Geschosslage, Ausstattung, Größe und Stadteillage untersuchte der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg gezahlten Kaufpreise von Mehrfamilienhäusern und wertet diese aus. Die zeitliche Anpassung erfolgt mittels abgeleiteter Faktoren.

Gebäudefaktor Eigentumswohnungen

GMB 2024

		2.990,00 €/m	WoFI			
(NormBRW18	1.050,00 €/m ² /	1.100,00 €/m ²)	^{0,5158}	*	0,976	Lagefaktor
48	1,414 -	0,0138	*	48 Jahre	*	1,000 Altersfaktor
Erstbezug?	nein				*	1,000 Erstbezugsfaktor
Baujahr	1976				*	0,960 Baujahrsfaktor
Aufzug?	nein				*	1,000 Aufzugsfaktor
Lage im EG?	nein				*	1,000 Erdgeschossfaktor
Lage im DG?	ja				*	1,030 Dachgeschossfaktor
EBK vorh.?	ja				*	1,040 Einbauküchenfaktor
Wohnfläche	88,66 m ² *	0,9552 +	0,00056	*	1,0048	Wohnflächenfaktor
vergebene Modernisierungspunkte	0,00	1,00 +	0,013	*	0,9415	Modernisierungsfaktor
baujahrestypische Moder- nisierungspunkte	4,50					
Stadtteil	Bramfeld				*	1,000 Stadtteilmfaktor
Wertermittlungsstichtag	21.10.24	1.1.23 bis 01.1.24	01.01.24	*	1,271	Aktualisierungsfaktor
Vorl. Gebäudefaktor Eigentumswohnung						3.609,60 €/m

Gebäudefaktor (Stückpreis) für Stellplätze

GMB 2023

Bewertungsjahr: 2024

Gebäudefaktor Tiefgaragenstellplatz

23.207,00 €	x (1.050,00 €/m ²		NormBRW18 [Euro/m ²]*
	/	1.100) [^]	^{0,4224}	
01.01.24	x	1,27		Aktualisierungsfaktor Gebäudefaktor ETW
Vorläufiger Vergleichswert pro Stück				28.922,15 €
				29.000,00 €

9.3 Vergleichswert aus Vergleichsfaktoren

Ermittelter Gebäudefaktor		3.609,60 €/m ²	
x Wohnfläche	x	rd. 88,66 m ²	320.027,09 €
Zzgl. Tiefgaragenstellplatz			28.922,15 €
Vorl. Vergleichswert aus Gebäudefaktor			348.949,24 €
Vorl. Vergleichswert aus Gebäudefaktor rd.			349.000,00 €

10 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man **alle** Grundstücksmerkmale, die in Art oder Umfang erheblich von auf dem betroffenen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen und denen der Markt einen Wert beimisst.

Als **allgemeine** wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale sind solche zu betrachten, die auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig vorkommen. Diese sind in den jeweiligen Wertermittlungsverfahren berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. (2)).

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zählen nach § 8 Abs. (3) z.B. wirtschaftliche Überalterung, über- oder unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden (bautechnische Beanstandungen) oder von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge (Mehrertrag, Minderertrag oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen). Weiter zählen Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen dazu.

Objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. Auswirkungen eines Bauschadens oder einer Mietbindung) können, weil sie jeweils in individueller Höhe den Kaufpreis beeinflussen, grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (marktübliche Miete, Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt werden. Die diesbezüglichen Werteinflüsse sind deshalb entweder durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze (z.B. im Ertragswertverfahren durch eine geringere Miete bei gefangenen Räumen) oder getrennt im Anschluss an die Berechnung des vorläufigen Verfahrensergebnisses (d. h. vorläufigen Ertragswerts) durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (z.B. Abschläge wegen Bauschäden). Gemäß § 8 Abs. (3) ImmoWertV sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale regelmäßig nach der erfolgten Marktanpassung soweit möglich identisch in den einzelnen Verfahren zu berücksichtigen.

10.1 Instandhaltungsstau

Immobilien sind im Laufe ihrer Nutzungsdauer regelmäßig instand zu halten. Unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen sind im Rahmen der Verkehrswertermittlung wertmindernd zu berücksichtigen.

Fenster:

Es handelt sich um Holzfenster, teilweise aus dem Baujahr. Eine Erneuerung der Fenster sollte ein Tagesordnungspunkt der Eigentümerversammlung 2024 werden. Der Zustand der Fenster wird **allerdings** als baujahrestypisch und nicht außergewöhnlich bewertet und ist daher nicht werterelevant.

Dach:

Die Dacheindeckung stammt aus dem Baujahr und ist damit 48 Jahre alt. In der Wohnungswirtschaft wird **allgemein** eine Lebensdauer für Betondachsteine von ca. 50 Jahren angenommen. Da augenscheinlich noch keine gravierenden Schäden erkennbar sind, wird dieser häufig anzutreffende Zustand als baujahrestypisch und nicht werterelevant beurteilt.

Balkone:

Die Eigentümergemeinschaft wird den Zustand zweier Balkone begutachten lassen. Auf der Unterseite sind Farbabplatzungen sichtbar. Da dies aber auch für diese Baujahre nicht untypisch ist, wird hierfür kein Abzug vorgenommen.

Ölheizung:

Hier ist ebenfalls ein Austausch auf der Agenda. Gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist eine neue Heizung mit 65% erneuerbarer Energie zu wählen. Üblicherweise wird in Hamburg hierfür ein Anschluss an das Fernwärmenetz angestrebt, der in dieser Lage allerdings auf absehbare Zeit nicht verfügbar ist. Für eine Wärmepumpe ist der Standort gemäß Wärmekataster der Stadt Hamburg, Karte für Luftwärmepumpenpotenzial (Gebietskennung 43984), geeignet. Da der Austausch des Heizgerätes nicht mehr lange aufgeschoben werden kann, die Förderbedingungen aufgrund politischer Unsicherheit unklar sind und ein hydraulischer Abgleich bisher nicht vorgenommen wurde, wird der Instandhaltungsstau für die Heizung auf 100.000,00 € für das Gesamtgebäude geschätzt.

Die als baujahrestypisch bewerteten Punkte werden der laufenden Instandhaltung zugeschrieben. Für Maßnahmen dieser Art wird eine Rücklage angespart. Der Heizungsaustausch ist nach den vorliegenden Informationen nicht zusätzlich aus der Rückstellung zu decken. Zudem ist dies als zwingend erforderliche Maßnahme anzusehen, die im Vergleich mit anderen Häusern dieses Baujahres als unterdurchschnittlich anzusehen ist.

Diese Maßnahme wird daher nach marktüblichen Schätzkosten von insgesamt 100.000,00 € zusätzlich wie folgt in Abzug gebracht:

Der zu bewertenden Einheit sind gemäß Teilungserklärung Miteigentumsanteile von 1.225/10.000stel zugerechnet. Dies wird als Basis für die Verteilung der Kosten für den Austausch der Heizung angenommen.

Heizung

Kompletterneuerung				100.000,00 €
Anteil WE 7	1.225,00	10.000stel		12.250,00 €
Instandhaltungsrückstand insgesamt rd.				12.250,00 €

10.1.1 Verpflichtung zur Eigenüberwachung der Grundstücksentwässerungsanlage

Gemäß § 17b des Hamburgischen Abwassergesetzes (HmbAbwG) besteht für einen Grundstückseigentümer die Verpflichtung zur Eigenüberwachung der Grundstücksentwässerungsanlage, worunter auch die Pflicht zum Nachweis der Dichtigkeit zählt. Ein Nichtbefolgen dieser Vorschrift stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann. Sollten über undichte Leitungen Stoffe in den Untergrund gelangen, die zu Boden- oder Grundwasserverunreinigungen führen, kann sich der Eigentümer durch die Verletzung seiner Pflichten sogar strafbar machen.

Die Frist für den Nachweis wurde auf den 31.12.2020 festgelegt. Das Fälligkeitsdatum für den ersten Nachweis verlängert sich um 5 Jahre, wenn die festgestellten Schäden der durchgeführten Dichtheitsprüfung, unter die in den veröffentlichten Technischen Betriebsbestimmungen festgelegte Sanierungspriorität II fallen. Die Sanierungspriorität II ist von einem anerkannten Fachbetrieb nach § 13b HmbAbwG zu bescheinigen.

Der Sachverständigen liegt ein Nachweis über die Dichtheitsprüfung vom 29.03.2023 vor. Die Prüfung ergab, dass die Anlage nicht dicht ist und saniert werden muss (siehe Anlage 8). Auch dieser Zustand ist für Objekte dieses Baujahres als üblich anzusehen, sodass auch hier keine separate Berücksichtigung erfolgt.

10.1.2 CO₂-Umlage

Seit dem 01.01.2023 ist das Kohlendioxidaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) vom 05.12.2022 in Kraft. Es regelt in Deutschland die Verteilung der CO₂-Kosten zwischen Vermietern und Mietern. Diese Kosten entstehen durch die CO₂-Bepreisung, die im Rahmen des Brennstoffemissionshandelsgesetzes (BEHG)³² für fossile Brennstoffe erhoben wird.

Hauptinhalte des Kohlendioxidaufteilungsgesetzes

Das Gesetz sieht eine **CO₂-Kostenaufteilung** zwischen Vermietern und Mietern vor. Diese Verteilung erfolgt nach einem sogenannten Stufenmodell, das den energetischen Zustand des Gebäudes berücksichtigt. Je schlechter die Energieeffizienz des Gebäudes ist, desto höher ist der Kostenanteil, den der Vermieter tragen muss. Dies soll Anreize schaffen, in energieeffiziente Sanierungen zu investieren.

Das Stufenmodell teilt die Gebäude in verschiedene Kategorien ein, basierend auf dem jährlichen CO₂-Ausstoß pro Quadratmeter. Für sehr ineffiziente Gebäude (hoher CO₂-Ausstoß) trägt der Vermieter den größten Anteil der CO₂-Kosten. Für sehr effiziente Gebäude (geringer CO₂-Ausstoß) tragen die Mieter den größten Anteil der CO₂-Kosten.

Vermieter müssen die Mieter transparent über die anfallenden CO₂-Kosten und deren Aufteilung informieren. Dies erfolgt in der Regel über die Heizkostenabrechnung, die entsprechend angepasst wird.

Ziel ist es, energetische Sanierungen zu fördern, um die Energieeffizienz zu erhöhen und den CO₂-Ausstoß zu reduzieren. Langfristig soll das Gesetz dazu beitragen, die CO₂-Emissionen im Gebäudesektor zu senken und somit die Klimaziele zu erreichen.

Bis dahin muss sichergestellt werden, dass die CO₂-Kosten nicht vollständig auf die Mieter abgewälzt werden, da diese oft keinen direkten Einfluss auf den energetischen Zustand des Gebäudes haben.

Der durch den Vermieter zu tragende Anteil der CO₂-Umlage ist den nicht umlagefähigen Betriebskosten zuzuordnen und unter Wahrung der Modellkonformität im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Der Sachverständigen wurde die Heizkostenabrechnung 2023 der Wohneinheit Nr. 7 zur Verfügung gestellt. Demnach beträgt der vom Vermieter zu zahlende Anteil rd. 77,00 € p.a. Dieser Betrag basiert auf einem CO₂-Preis von 40€/t netto, ab 2026 ist mit einem Preis von ca. 60 €/t zu rechnen.

Da im vorliegenden Fall die Erneuerung der Heizungsanlage unterstellt wird, die mit mind. 65% erneuerbaren Energien betrieben werden wird, reduziert sich der CO₂-Ausstoß entsprechend. Dadurch würde der Vermieteranteil an der CO₂-Abgabe auf ca. 10% sinken, sodass ein Abzug und damit die Wertminderung der Immobilie nicht angemessen erscheint. Der heutige energetische Zustand des Objekts ist durch den Abzug für die Investition in eine neue Heizungsanlage bereits ausreichend berücksichtigt.

³² (BEHG, 2019)

10.2 Wertbeeinflussende Schäden und Mängel

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften, z.B. durch mangelhafte Planung oder Ausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe. Bauschäden sind unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, die auf nachträgliche äußere Einwirkungen (Feuer, Sturm, Regen etc.) oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen sind.

Für behebbare Schäden und Mängel können die Wertminderungen auf der Grundlage von Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten basieren. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da im Rahmen der Ortsbesichtigung nur zerstörungsfrei – also augenscheinlich - untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschaden-Sachverständigen erforderlich).

Die Anwendungshinweise (ImmoWertA³³) der ImmoWertV 2021 präzisiert unter 8.(3).2: „Die Schadensbeseitigungskosten sind in ihrer marktrelevanten Höhe zu berücksichtigen. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist gegebenenfalls ein Vorteilsausgleich („neu für alt“) vorzunehmen.“

Es sind keine weiteren Schäden und/oder Mängel bekannt.

10.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Der § 8 Abs. (3) Nr. 6 ImmoWertV spricht im Zusammenhang mit der Verkehrswertermittlung nur die „wertbeeinflussenden“ Rechte und Belastungen an, denn solche, die den Verkehrswert nicht beeinflussen, können unbeachtlich bleiben. Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

Wertrelevante Rechte und Belastungen bestehen nach Kenntnisstand der Sachverständigen nicht.

10.4 Zu-/Abschläge wg. wertbeeinflussenden Besonderheiten

Da die zu bewertende Wohneinheit nicht besichtigt werden konnte, kann der Zustand der Einheit nicht beurteilt werden. Bei der Ermittlung des Vergleichswerts wird regelmäßig von einem durchschnittlichen Zustand der Objekte ausgegangen. Der Grundbuchinhalt lässt darauf schließen, dass die Wohnung längerfristig von derselben Person bewohnt war und voraussichtlich in dieser Zeit nicht modernisiert wurde. Um sie in einen durchschnittlichen, marktgerechten Zustand zu versetzen, der den Vergleichsobjekten entspricht werden geschätzte Modernisierungskosten in folgender Höhe in Abzug gebracht:

- Bad:	25.000 €
- Nachrüstung FI-Schalter:	1.000 €
- Einbauküche:	12.000 €
- <u>Boden- und Wandbeläge:</u>	<u>15.000 €</u>
	53.000 €

³³ (ImmoWertA, 2023)

Würden diese Maßnahmen vollumfänglich durchgeführt, befände sich die Wohneinheit im Gesamtvergleich in einem überdurchschnittlichen Zustand, sodass für die vorliegende Bewertung die Hälfte der Schätzkosten in Höhe von **26.500 €** in Abzug gebracht werden.

11 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Zusammenstellung der Ergebnisse

Abweichung Ertragswert/Vergleichswerte	Abweichung €	Abweichung %	vorl. Wert €
Vorl. Ertragswert (EW)	130.852,67 €	60%	218.096,58 €
Vorl. Vergleichswert aus angepassten Angebotspreisen			358.112,87 €
Vorl. Vergleichswert aus Gebäudefaktor (GF)	9.163,62 €	3%	348.949,25 €

Die Gegenüberstellung der beiden Wertermittlungsverfahren verdeutlicht, dass es sich bei der vorliegenden Wohneinheit nicht um ein Ertragsobjekt handelt. Die gesetzlichen Vorgaben zur erzielbaren Miete spiegeln nicht wider, was am Markt für vergleichbare Objekte gezahlt wird. Dieses Phänomen ist häufig bei Eigentumswohnungen oder Reihenhäusern zu finden. Hier wird in der Regel eine Art „Stückpreis“ erzielt, der sich aus Vergleichsobjekten ergibt.

Plausibilisierung

Der Gutachterausschuss Hamburg wertet in seinen Marktberichten nicht nur die Gesamtentwicklung auf dem Immobilienmarkt aus, sondern auch spezifiziert in den einzelnen Stadtteilen. Demnach wurden im Stadtteil Bramfeld im Jahr 2023 87 Eigentumswohnungen veräußert.

Für Eigentumswohnungen der Baujahre 1960 bis 1979 in mittlerer Lage wurde 2023 ein Preis pro Quadratmeter Wohnfläche zwischen 2.222 € bis 6.844 € gezahlt, im Mittel 3.894 €.

Der ermittelte Gebäudefaktor inkl. Stellplatz beträgt **rd. 3.936 €/m²** und fügt sich in die Marktdaten des Gutachterausschusses sowie die angepassten Angebotspreise ein.

Ableitung des Verkehrswertes		Betrag €
Vergleichswert		
vorläufiger Vergleichswert aus Gebäudefaktor	Wohneinheit 7	320.027,09 €
vorläufiger Vergleichswert aus Gebäudefaktor	Tiefgaragenstellplatz 7c	28.922,15 €
+/- b.o.G.		
Instandhaltungsstau	Heizungsanlage	-12.000,00 €
Unsicherheitsabschlag	Modernisierung der Wohneinheit	-26.500,00 €
Verkehrswert aus dem Gebäudefaktor		310.449,25 €
Verkehrswert aus dem Gebäudefaktor rd.		310.500,00 €

Der Verkehrswert ist auf Basis der üblichen Nutzung, unter Berücksichtigung der individuellen Gegebenheiten und objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu ermitteln. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine rein zu Wohnzwecken genutzte Eigentumswohnung.

Da ausreichend Vergleichspreise vorliegen, wird der **Vergleichswert für die Ableitung des Verkehrswertes als maßgeblich** erachtet. Somit wird der Verkehrswert der Eigentumswohnung in der Fabriciusstraße 295, 22177 Hamburg zum Wertermittlungstichtag 21.10.2024 bewertet mit:

310.000,00 €

Dreihundertzehntausend Euro

12 SCHLUSSERKLÄRUNG DER SACHVERSTÄNDIGEN

Dieses Gutachten ist nur mit der Originalunterschrift gültig. Die der Sachverständigen überlassenen Materialien und eine Ausfertigung dieses Gutachtens werden in den eigenen Büroräumen archiviert. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre. Die Sachverständige erklärt, dass sie dieses Gutachten aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen, in ihrer Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder gemachten Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Aufgestellt: Hamburg, den 03.01.2025

**Diplom- Sachverständige (DIA) Lena Thonke***B.A. Immobilienmanagement**Zertifizierte Gutachterin DIN EN ISO/IEC 17024 (DIAZert)**Recognised European Valuer (REV) REV-DE/IVD/2025/2**Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung**(DEKRA Certification GmbH D1, D1-Plus, D2, Wohneigentum und Beleihungswert)*

LITERATURVERZEICHNIS

- (1) **Überschwemmungsgebiete** Hamburg.de [Online]. - 2017. - <https://www.hamburg.de/uebersichtskarte-uesg/>.
- (2) **Bahnverkehr** eisenbahn-bundesamt.de [Online]. - 01. 06 2023. - https://geoportal.eisenbahn-bundesamt.de/?lang=de&topic=ulr_r4&bgLayer=sgx_geodatenzentrum_de_web_grau_EU_EPSG_25832_TOPPLUS&catalogNodes=15,11,12,10,13&E=579056.88&N=5687905.82&zoom=5.
- (3) **BauGB § 194** Baugesetzbuch [Online] / Prod. 221 Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634 zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 28.7.2023 I Nr.. - 23.. 06. 1960. - 04.. 10. 2023. - <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/BauGB.pdf>.
- (4) **Baunutzungsverordnung** Gesetze im Internet [Online] // Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. - 26. 06 1962. - 2023. - <https://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/BauNVO.pdf>.
- (5) **Bebauungsplan Bramfeld 19** Daten Hamburg [Online]. - 1964. - 2024. - https://daten-hamburg.de/infrastruktur_bauen_wohnen/bebauungsplaene/pdfs/bplan/Bramfeld19.pdf.
- (6) **BEHG** Gesetze im Internet [Online]. - 12. 12 2019. - <https://www.gesetze-im-internet.de/behg/BEHG.pdf>.
- (7) **Bodendenkmäler** [Online]. - 2023. - <https://geoportal-hamburg.de/geo-online/?layerIDs=453,1754,1757,1755,4953,1756,1758,1759#>.
- (8) **BRWErläuterungen** Gutachterausschuss XXX [Online].
- (9) **Denkmalliste** [Online]. - 2023. - 2023. - <https://www.hamburg.de/contentblob/3947920/e0c6582dd0037ea8733993840f09da08/data/denkmalliste-gesamt.pdf>.
- (10) **Der Endenergiebedarf und Primärenergiebedarf** Bauförderung [Online]. - 2024. - <https://baufoerderung.de/glossar/der-endenergiebedarf-und-primaeenergiebedarf-eine-umfassende-analyse/>.
- (11) **Destatis** Statistisches Bundesamt [Online]. - 2023. - 2023. - <http://www..>
- (12) **Fluglärm** Hamburg.de [Online]. - 2023. - <https://www.hamburg.de/fluglaermschutzzonen/>.
- (13) **GaaHH** Grundstücksmarktbericht 2023 [Buch]. - Hamburg : [s.n.], 2023.
- (14) **Gebäudeenergiegesetz** Gesetze im Internet [Online]. - 2020. - 2023. - https://www.gesetze-im-internet.de/geg/anlage_7.html.
- (15) **Gebäudeenergiegesetz** Gesetze im Internet [Online] // Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist. - 08. 08 2020. - 2023. - <https://www.gesetze-im-internet.de/geg/GEG.pdf>.

- (16) **Gewerbe/Industrie** [Online]. - 01. 06 2012. - 2023. -
<https://www.hamburg.de/contentblob/4430430/f274181cfba64ee2c36ecdb70c12e168/data/gewerbeflaechenkonzept-hh-mitte-brosch-dl.pdf>.
- (17) **GMBHamburg** Grundstücksmarktbericht [Bericht]. - Freie und Hansestadt Hamburg : [s.n.], 2024.
- (18) **Hamburg Invest** Hamburg Invest [Online]. - 2024. - <https://hamburg-business.com/de/gewerbeimmobilien/gewerbeimmobilien-und-grundstuecke/industrie-und-gewerbegebiete/bramfeld>.
- (19) **ImmoWertA** Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen [Online]. - 20. September 2023. -
https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/wohnen/immowerta.pdf?__blob=publicationFile&v=3.
- (20) **ImmoWertV** Gesetze im Internet [Online] // Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805). - 14. 07 2021. - 2023. - https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf.
- (21) **InnovationsquartireBID** Innovationsquartiere / Business Improvement Districts (BID) [Online] // Hamburg.de. - Private Initiativen zur Stadtentwicklung. - <https://www.hamburg.de/bid-projekte/>.
- (22) Landesbauordnung [Online].
- (23) **Sanierungsgebiete** Hamburg.de [Online] // Stadterneuerung. - 2023. - <https://www.hamburg.de/hamburg-nord/313498/sanierungsgebiete/>.
- (24) **Soz.ErhVO** Soziale Erhaltungsverordnungen Hamburg [Online] // Hamburg.de. - Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen. - 2023. - <https://www.hamburg.de/soziale-erhaltungsverordnungen/>, <https://www.hamburg.de/stadtplanung-mitte/14049372/wettbewerb-wilhelmsburg-ost-werkstattverfahren/>.
- (25) **Städtebaul.ErhVO** Stadtplanung HH [Online]. - 29. 11 2021. - 2023. - <https://www.hamburg.de/hamburg-nord/staedtebauliche-erhaltungsverordnungen/>.
- (26) **Straßenverkehrslärm** Lärmkarten Hamburg [Online]. - 2022. - 2023. - <https://www.hamburg.de/interaktive-karte-strassenverkehr/>.
- (27) **Strahlung** [Online]. - 14. 02 2024. - https://odlinfo.bfs.de/ODL/DE/themen/wo-stehen-die-sonden/karte/karte_node.html.
- (28) **WoFIVO** Gesetze im Internet [Online]. - 25. 11 2003. - <https://www.gesetze-im-internet.de/woflv/BJNR234610003.html>.

ANLAGENVERZEICHNIS

1.	LAGEPLAN / FLURKARTE	VIII
2.	AUSZUG AUS DER BODENRICHTWERTKARTE.....	IX
3.	GRUNDRISSE/SCHNITTE	XI
4.	BAUBESCHREIBUNG/EN.....	XVII
5.	FLÄCHENBERECHNUNG/EN	XXI
6.	BAUGENEHMIGUNG/EN	XXII
7.	GRUNDBUCHAUSZUG	XXVI
8.	NACHWEIS DER DICHTHEIT FÜR GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNGSANLAGEN.....	XXXIV
9.	FLURSTÜCKS- UND EIGENTÜMERNACHWEIS.....	XXXV
10.	BAULASTENAUSKUNFT	XXXVIII
11.	ALTLASTENAUSKUNFT	XXXIX
12.	AUSZUG TEILUNGSERKLÄRUNG	XL
13.	ÄNDERUNGEN DER TEILUNGSERKLÄRUNG/AUSZÜGE EINTRAGUNGSBEWILLIGUNGEN	XLVII
14.	ANLIEGERBESCHEINIGUNG	L
15.	BAURECHT (B-PLAN, F-PLAN ETC.).....	LI
16.	ÜBERSICHTSKARTE.....	LII
17.	HOCHWASSER- UND STARKREGENGEFÄHRDUNG	LIII
18.	AUSZUG AUS DER REGIOKARTE	LV
19.	LUFTBILD	LVI
20.	ENERGIEAUSWEIS	LVII
21.	AUSZUG VERGLEICHSPREISE ON-GEO GMBH	LXIV

22. DOKUMENTATION DES ORTSTERMINS..... LXXI

23. OBJEKTFOTOS DER ORTSBESICHTIGUNG LXXIV

ANLAGEN

1. LAGEPLAN / FLURKARTE



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

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

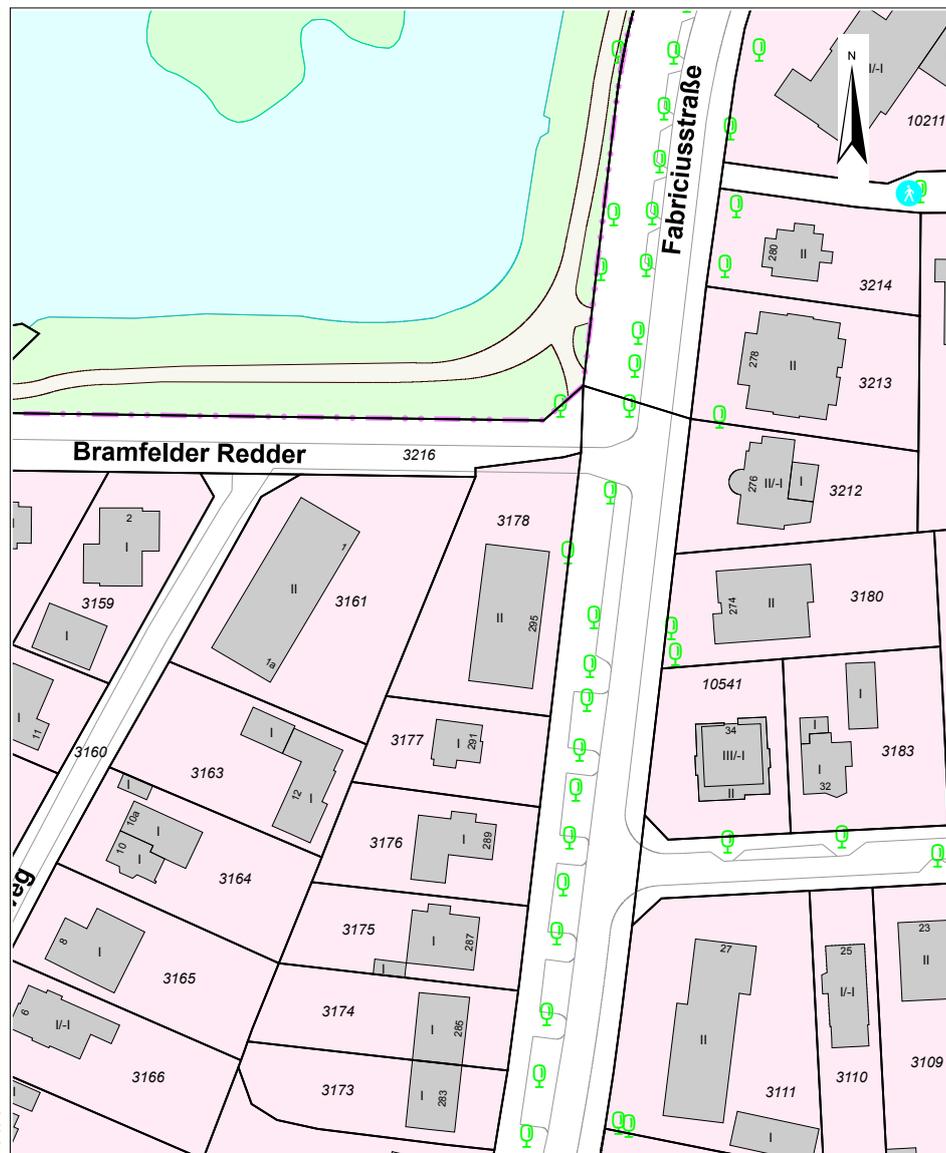
Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 02.10.2024

Auftragsnummer: 02942304

Flurstück: 3178

Gemarkung: Bramfeld



0 10 20 30 Meter

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), zuletzt geändert am 31. August 2018 (HmbGVBl. S. 282, 284), zulässig.

Objekt: Eigentumswohnung
Anschrift: Fabriciusstraße 295
PLZ, Ort: 22177 Hamburg

2. AUSZUG AUS DER BODENRICHTWERTKARTE



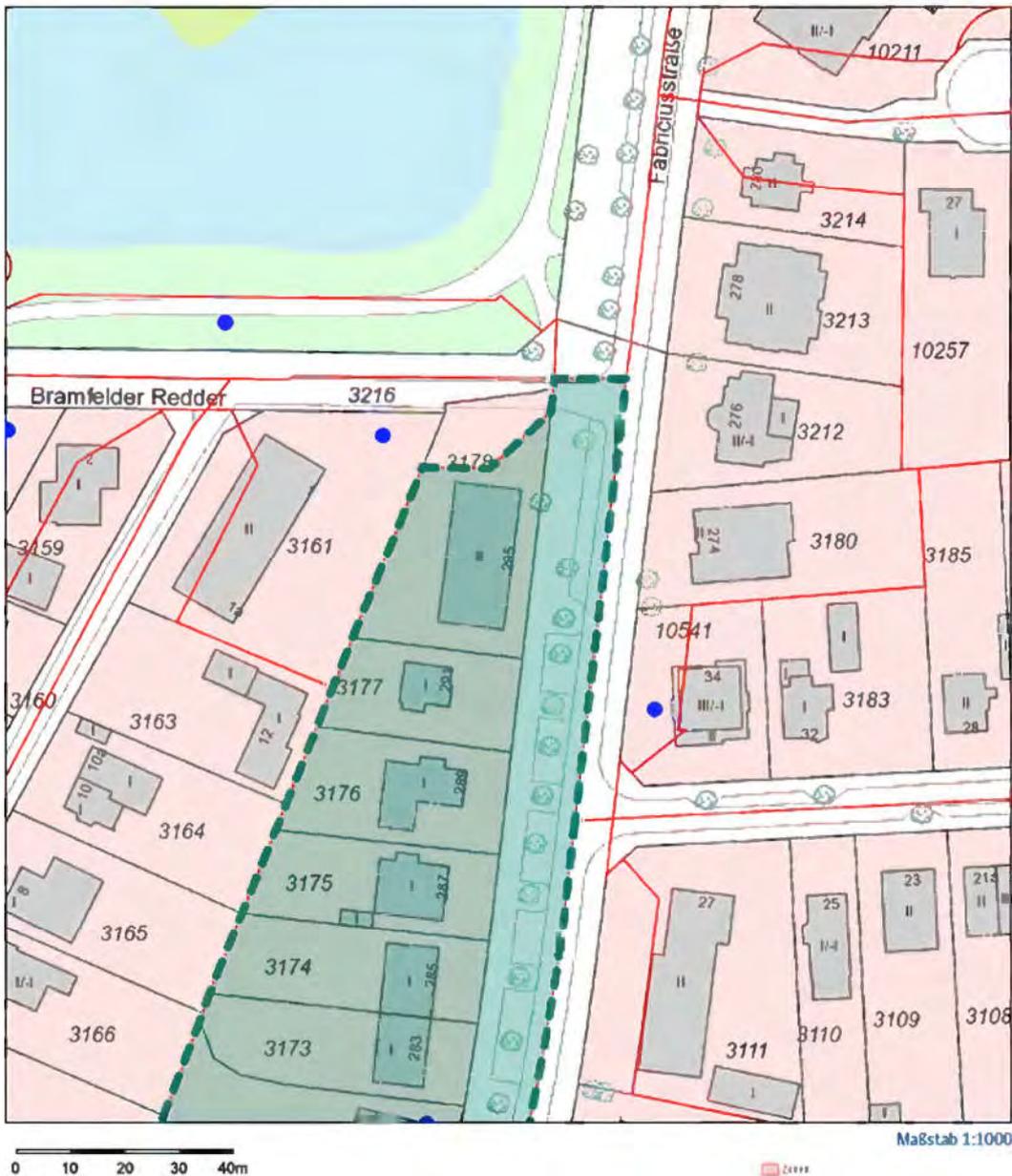
Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus BORIS.HH
der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01233525



Herausgeber: Freie und Hansestadt Hamburg - Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Seite 1 / 2

Erstellt am: 10.12.2024



Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus BORIS.HH

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01233525

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	MFH Mehrfamilienhäuser	
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.50	
Gewählter Stichtag	01.01.2024	
Bodenrichtwert	543,61 €/m²	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

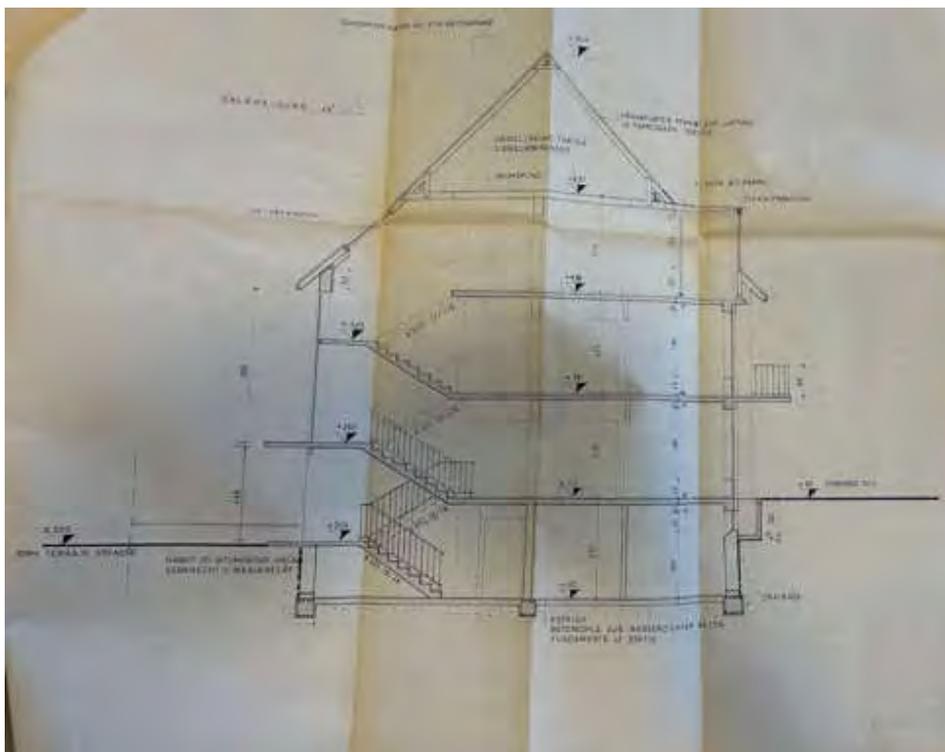
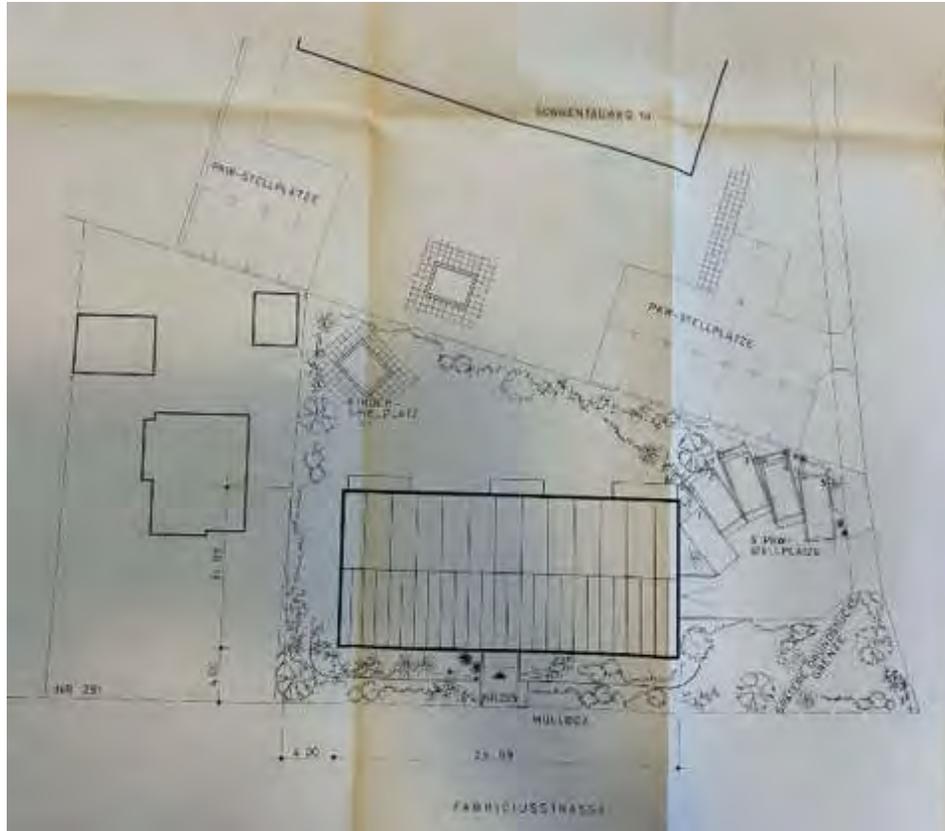
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.77	
Gewählter Stichtag	01.01.2024	
	784,73 €/m²	

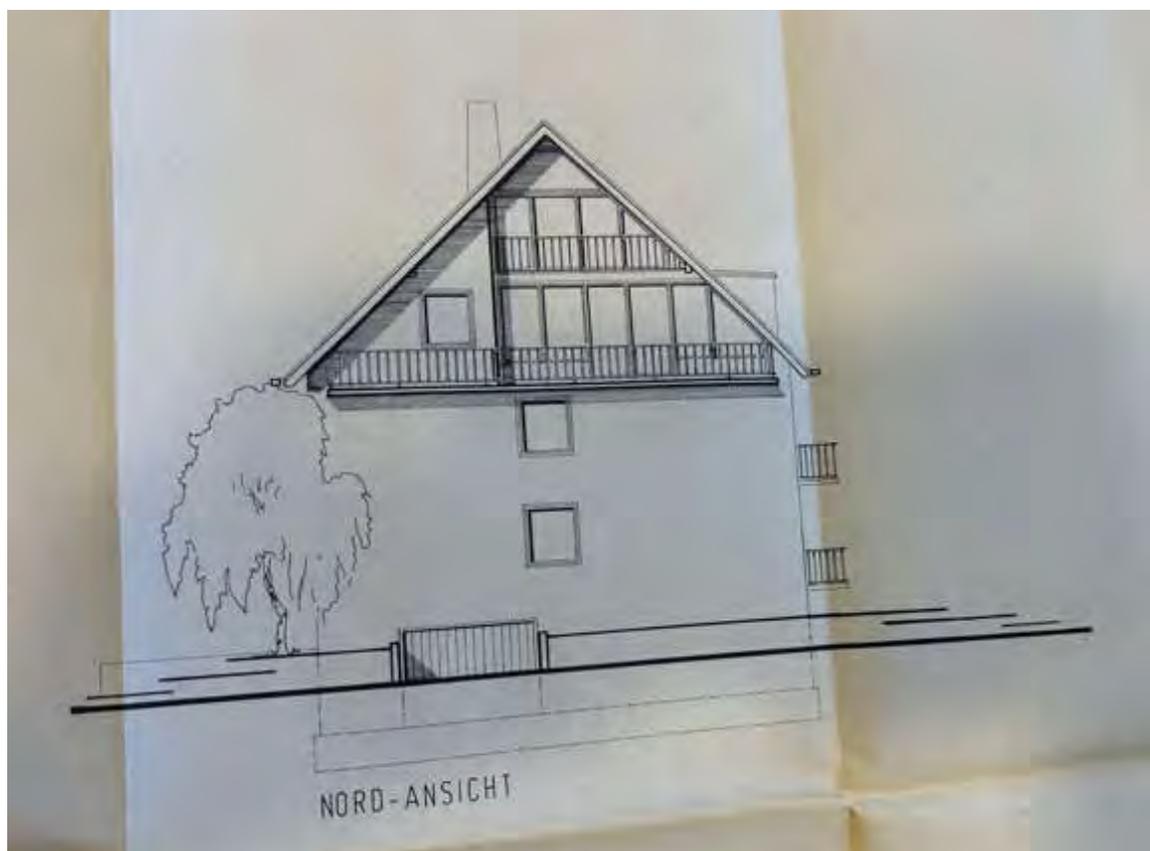
Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

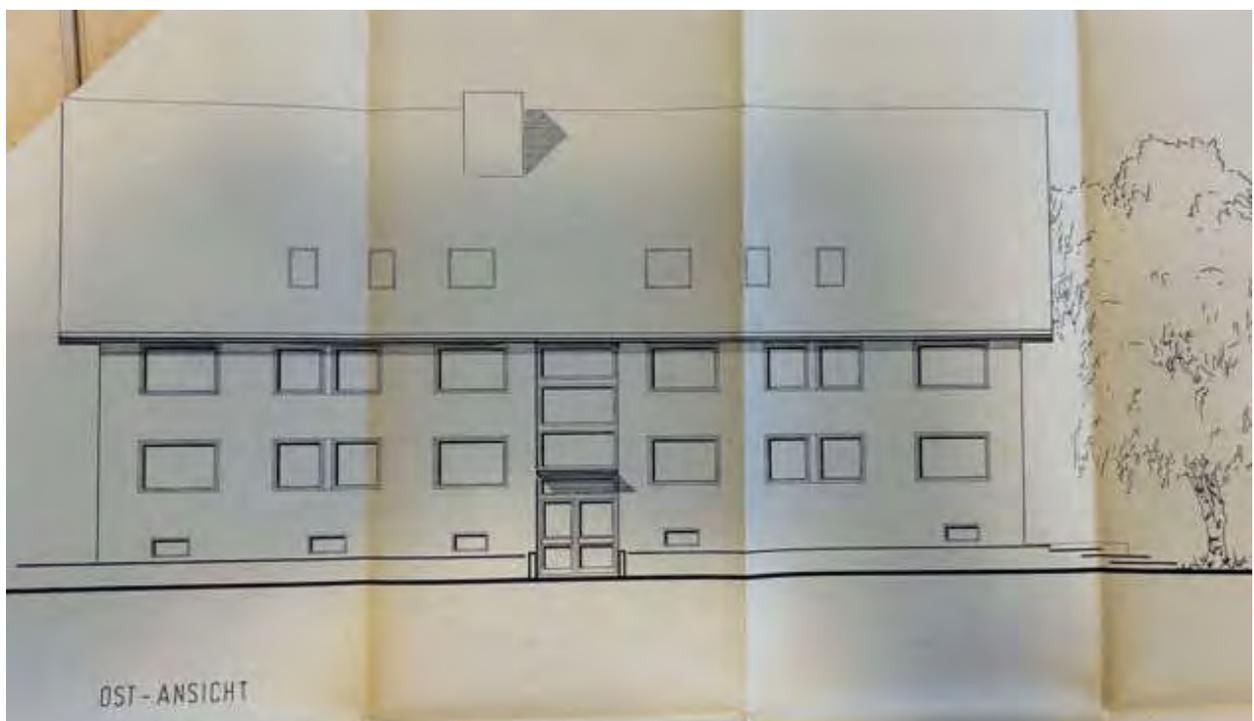
Adresse	Fabritiusstraße 281
PLZ, Gemeinde	22177 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Bramfeld
SGE (Stat. Gebietseinheit)	63009
Baublock	S1S169

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

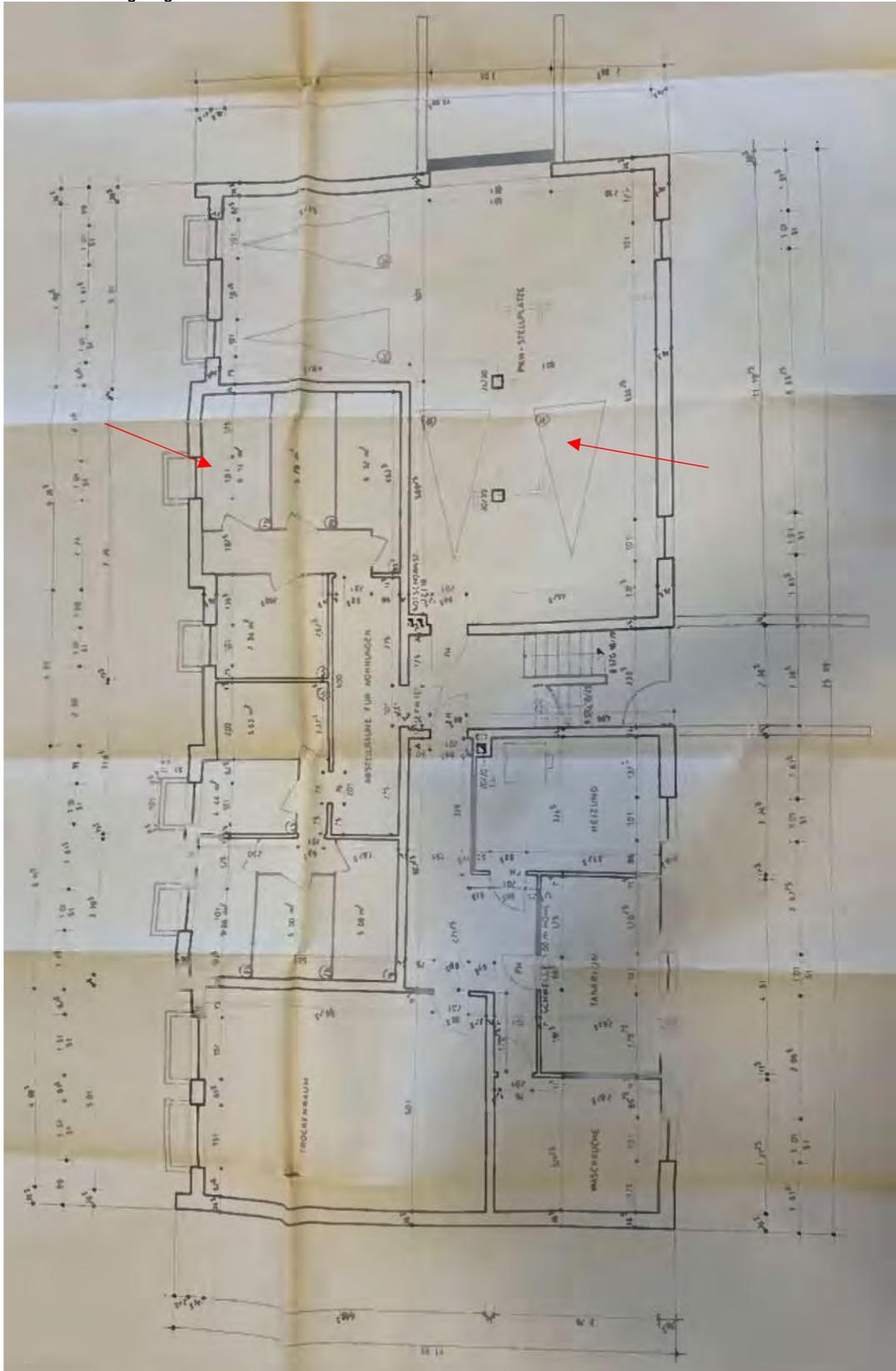
3. GRUNDRISS/SCHNITTE



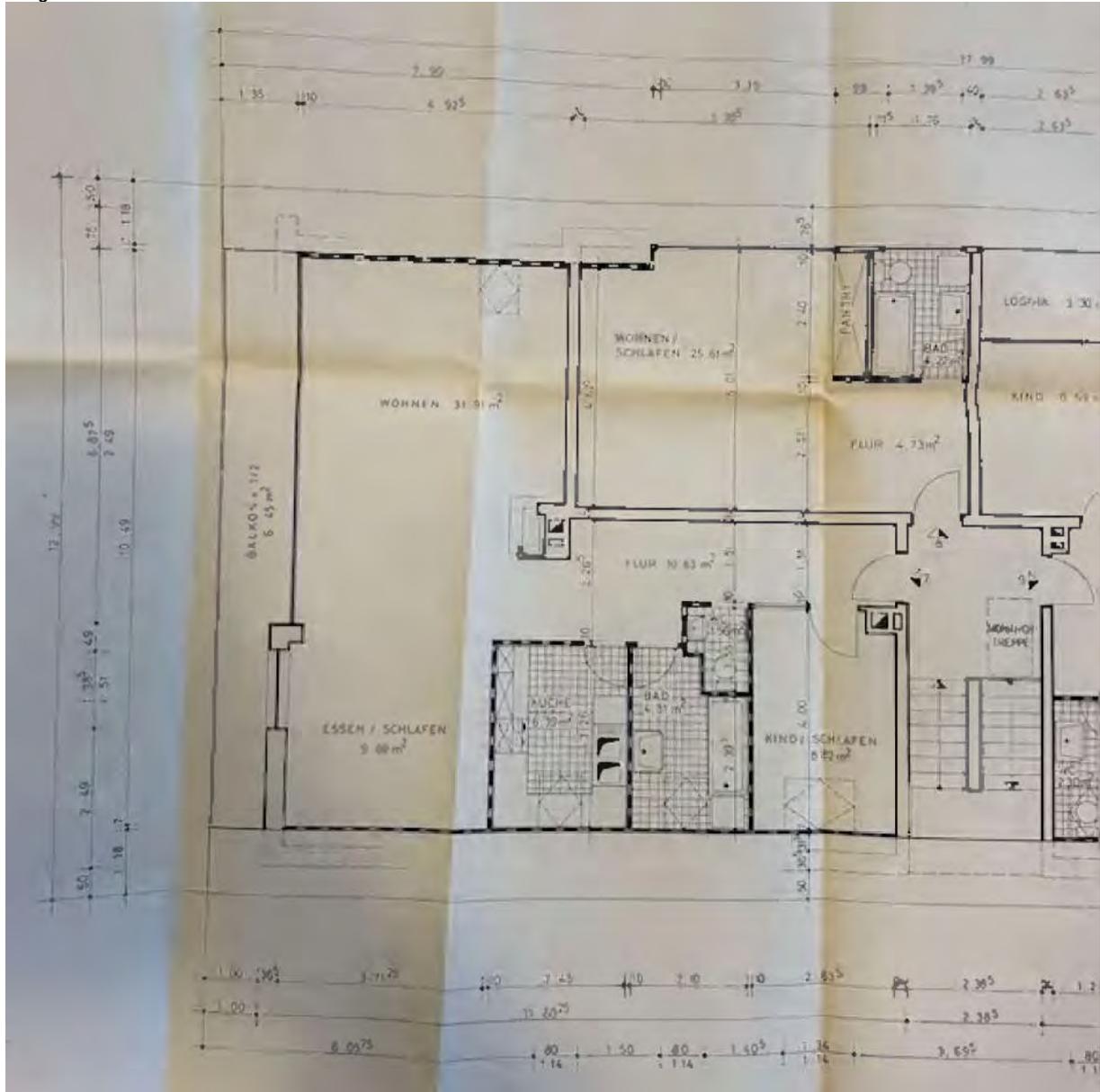




Kellergeschoss und Tiefgarage



Dachgeschoss



4. BAUBESCHREIBUNG/EN

Br 45143 16 | 1

Betr.: Neubau eines Wohnhauses in 2 Hamburg 71,
Fabriciusstraße 295

Frau und Herrschaft Meinberg
 Sachkassen-Werstatt
 Ortsamt Bramfeld
 14. AUG. 1974
 Bauprüfungsabteilung

BAUBESCHREIBUNG

Allgemein

Das auf dem Grundstück Fabriciusstraße 295 im Grundbuch von Bramfeld, Band 145, Blatt 4496, vorhandene 2-geschossige Wohnhaus mit Gaststätte und seitlichem 1-geschossigen Anbau wurde aufgrund von Brandschäden abgerissen.

Auf diesem Flurstück soll gemäß vorliegender Planung ein Wohnhaus in 2-geschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoß entstehen. Das gesamte geplante Bauvolumen überschreitet nicht den ursprünglichen Gebäudeumfang. Gemäß dem Planmodell des Bebauungsplanes wurde das Bauvorhaben in Richtung Süden verlängert unter Einhaltung der Baufluchtlinien von 4 m zum seitlichen Nachbarn.

Aufgrund des Grundwasserstandes, hervorgerufen durch den unmittelbar in der Nachbarschaft liegenden Bramfelder See, ist ein nur bedingt in das Erdreich zu bauendes Kellergeschoß möglich. Um die dadurch notwendig werdende größere Höhe (sichtbar) des Kellergeschosses über dem gewachsenen Niveau zu vermeiden und zu kaschieren, wird das Terrain umlaufend um das Gebäude um ca. 75 cm angehört. Ein Antrag auf Befreiung des zuständigen Paragraphen der HBauO liegt dem Bauantrag bei.

Die Gesamtgestaltung soll wie folgt vorgenommen werden. Die Verblendflächen in einem hellen keramischen Stein, die Fensterbänder in Naturholz, dunkelbraun, die Dacheindeckung aus Doppelfalzpfeifen, antrazit/schwarz, und der Garten mit Büschen und Rasenflächen grün, so daß eine starke Kontrastbildung und ein natürliches belebendes Element passend zu der landschaftlichen Lage entsteht.

Erdsarbeiten / Gründung

Aufgrund der zu erwartenden Ergebnisse aus den Bohrungen wird eine Pfahlgründung vorgesehen. Auf einem Stahlbetonrost wird das aufgehende Mauerwerk erstellt. Der notwendige Erdaushub in Höhe von ca. 1,00 m wird teilweise abgefahren, teilweise für die umlaufende Geländeauffüllung benutzt.

- 2 -

- 2 -

Zur Entwässerung anfallender Schichten und Geländeoberflächenwasser wird eine Ringdränage mit Kontrollschächten eingebaut.

Maurerarbeiten

Alle Umfassungswände werden in 36,5 cm starkem Mauerwerk aufgeführt. Die Verblendung besteht aus 11,5 cm starken weißen Verblendsteinen, Bundesformat dünn. Die Hintermauerung besteht aus KSV- bzw. KSL-Steinen in Mörtelgr. II und III. Das gleiche gilt für die tragenden Innenwände des Gebäudes. Die Leichtwände werden nach dem Betonieren nachträglich eingebaut. Alle Innenwandflächen werden im Zuge des Aufmauerns gerappt, alle Wandflächen des Erd-, Ober- sowie des Dachgeschosses werden aus dem Groben gerieben mit Feinputz verputzt. Alle Deckenflächen erhalten einen Gipsglättputz.

Beton-/Stahlbetonarbeiten

Die Beton- und Stahlbetonarbeiten werden gemäß Statik in Bn 150 und 250 ausgeführt. Die Fundamente werden als Stahlbetonholme über den Rammpfählen hergestellt als Roste für das aufgehende Mauerwerk. Zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und den Stahlbetondecken wird eine Wärmedämmung von $d = 2,5$ cm eingebaut, um Wärmebrücken zu vermeiden.

Tischlerarbeiten

Alle Fenster und Außentüren zu den Balkonen werden in Naturholz, Oregon oder Redwood ausgeführt mit Falzen für Isolierverglasung. Alle Innentüren werden als überfälzte Türen, teilweise mit großem Glasausschnitt, ausgebildet. Im Bereich der Decken des ausgebauten Dachgeschosses werden im Wohnbereich sichtbare Holzschalungen angebracht.

Glaserarbeiten

Alle Fenster der Wohnungen erhalten Isolierverglasung. Alle Kellerfenster Normalverglasung. Alle Innentüren mit Glasausschnitt Listralglas.

- 3 -

- 3 -

Heizungsanlage

Es wird eine zentrale Heizung mit zentraler Warmwasserversorgung eingebaut. Die Energieversorgung erfolgt durch Öl oder Gas. Ein gesonderter Bauantrag hierfür wird gestellt.

Klempner- und Mechanikerarbeiten

Alle Versorgungsanschlüsse befinden sich in der Fabriciusstraße, ebenfalls die Entsorgung für Schmutz- und Regenwasser. Die gesamte Leitungsführung der Bewässerung wird in Kupfer hergestellt, alle Leitungen der Entwässerung aus Hartkunststoff oder Guß. Die Rinnen und Fallrohre werden in Zinkblech ausgeführt. Die Kehlen vom Dachausbau und Schornstein werden in Blei ausgebildet.

Elektroarbeiten

Die gesamte Elektroanlage wird nach den Bestimmungen der VDI erstellt. Es entsteht im Untergeschoß eine zentrale Verteilung und in den Wohnungen jeweils eine Einzelverteilung. Die Energieversorgung für die Herde ist ebenfalls durch Elektrizität vorgesehen.

Fliesenarbeiten

Alle Bäder erhalten 2,00 m hohe geflieste Wände. Die Fußböden werden in Mittelmosaik ausgeführt. Die Fußbodenbeläge der Balkone und Loggien werden in Stahltonplatten 10 x 20 ausgeführt. Die Küchen erhalten oberhalb der Arbeitsplatten einen Fries von 60 cm Höhe. Die Fußböden der Küchen werden ebenfalls durch Mittelmosaik ausgebildet.

Malerarbeiten

Alle sichtbaren Außenholzteile werden als offenporige Behandlung mit Super-Silignum oder gleichwertigem ausgeführt. Alle Außenmetallteile erhalten einen Rostschutz bzw. Grundanstrich und Endlackierung. Alle Wandflächen des Kellers werden wischfest weiß gestrichen. Alle Wände der Wohnungen werden mit Binderfarbe gestrichen, teilweise mit Raufaser tapéziert. Alle Decken werden ebenfalls mit Binderfarbe gestrichen. Alle Innenholzteile werden vorgestrichen, lackiert bzw. lasiert.

- 4 -

- 4 -

Fußböden

Die Fußbodenbeläge in den Wohnungen werden mit Mittelmosaik oder Nadelfilz ausgeführt. Die Treppenhäuser erhalten Kunststeinbeläge auf Treppen und Podesten.

Schlosserarbeiten

Die Treppengeländer werden als Stabgeländer mit Ober- und Untergurt und Stäben, $e = \max. 12 \text{ cm}$, aus Quadratrohr ausgeführt. Der Handlauf bekommt einen Mipolam-Überzug. Die Balkone erhalten senkrechte Quadratrohrstäbe mit Ober- und Untergurt wie die Treppengeländer. Die Höhe beträgt 90 cm. Die Umwehrung beim Kellerabgang bzw. Garageneinfahrt wird ebenfalls als Stabgeländer ausgebildet.

Gartenanlage

Die Gartenanlage wird gemäß Nachbarbebauung aus Ziersträuchern und Rasen angelegt. Die Parkplatzflächen erhalten Rasenplatten, damit eine Begrünung dieser Flächen ebenfalls möglich ist. Die Zuwegung zum Haus sowie Kellereingang und Kinderspielplatz wird aus Betonplatten 75/50, 50/50 und 25/50 hergestellt. Die Umzäunung des Grundstücks erfolgt zu den Seiten Fabriciusstraße und Seekamp durch Naturholzbohlen, die waagrecht auf Pfosten 10 x 10 angebracht werden.

Hamburg, den 29. Juli 1974

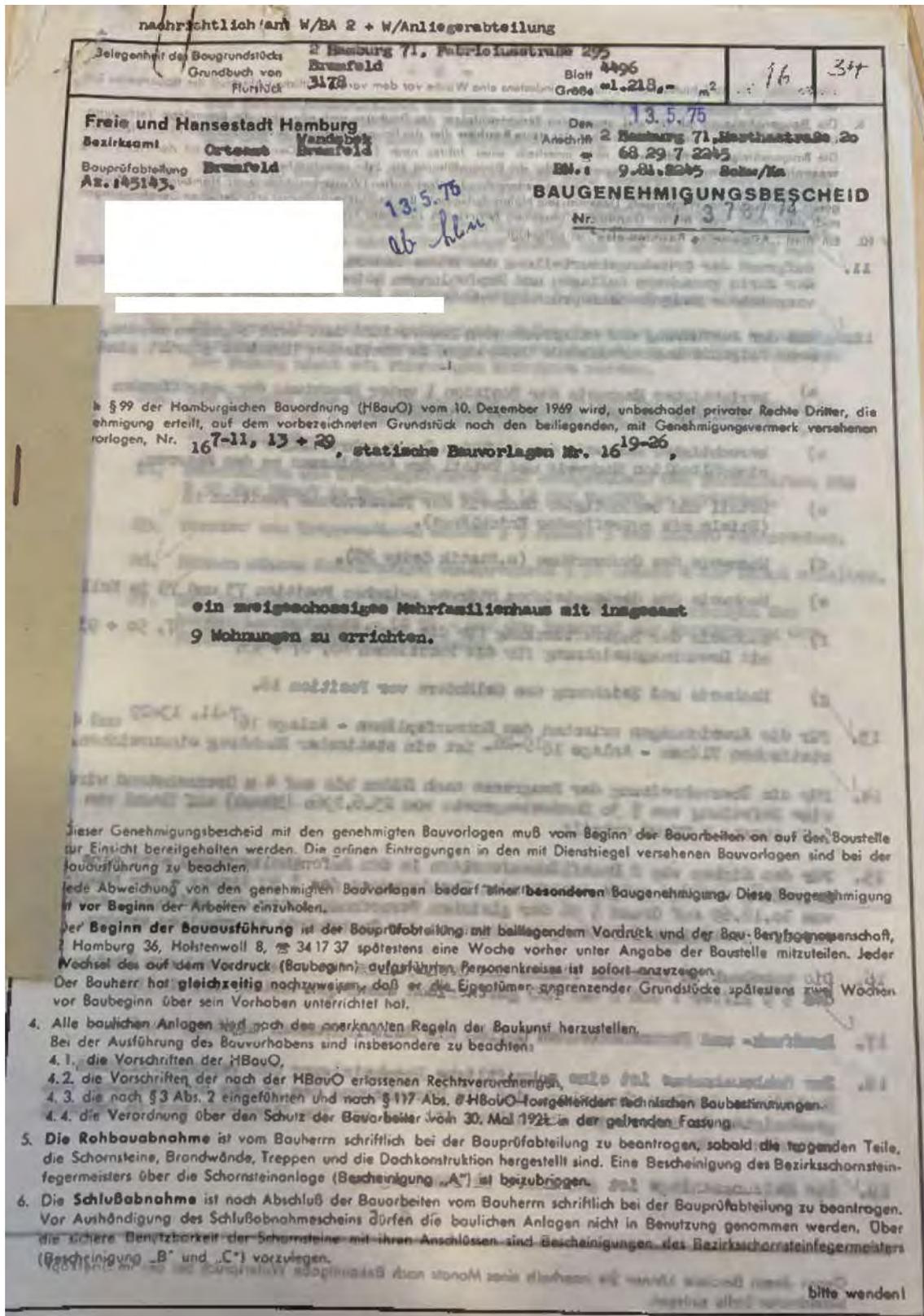
5. FLÄCHENBERECHNUNG/EN

- 3 -

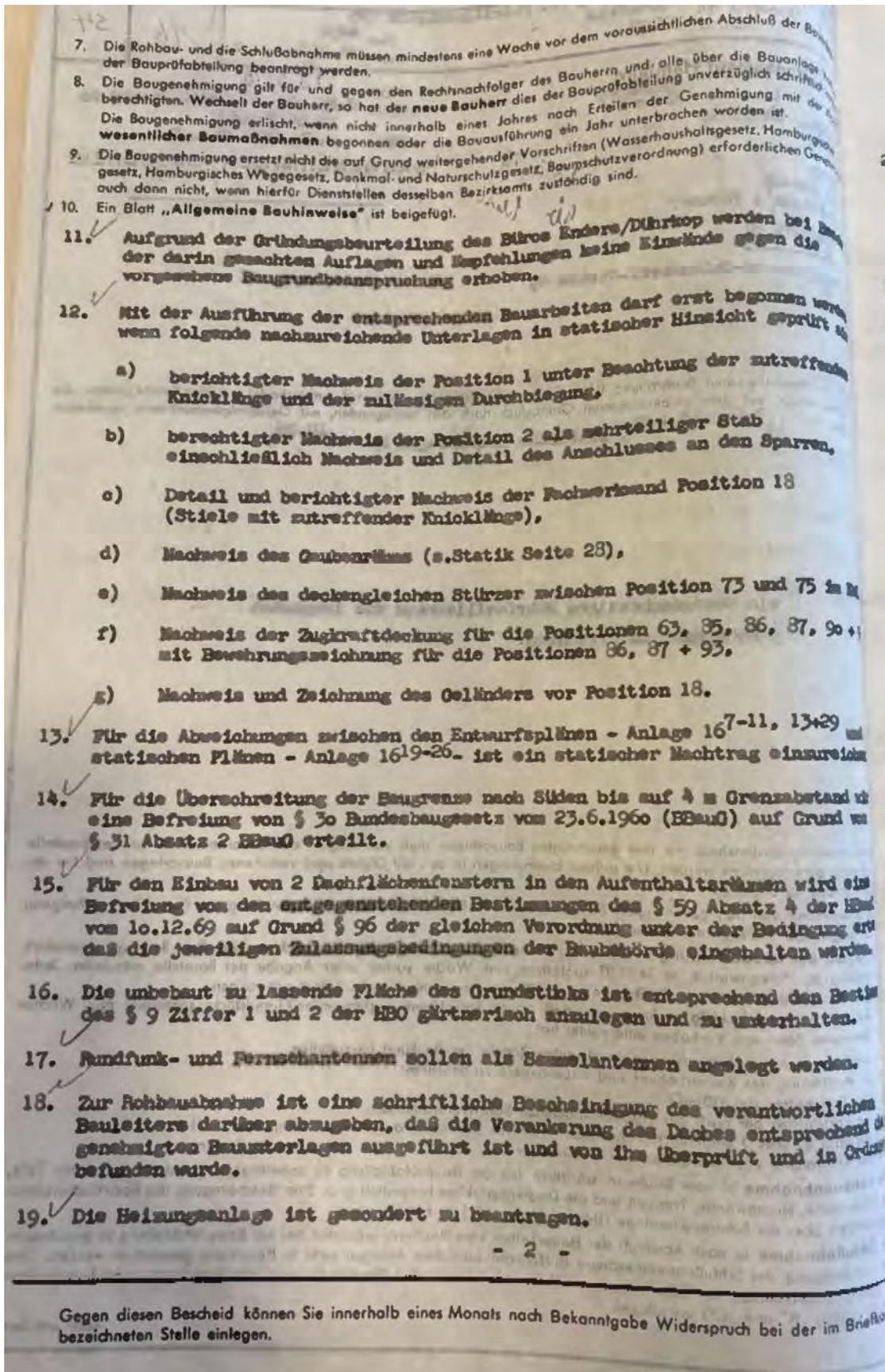
<u>Wohnung Nr. 7</u>	
Giebel Süd	
Garage	
Wohnen	32,80 m ²
Schlafen	14,33 m ²
Kind	10,00 m ²
Diele	9,91 m ²
Bad	4,63 m ²
Küche	5,53 m ²
Flur	4,01 m ²
Abstellraum	1,00 m ²
Balkon/Loggia 50 %	<u>6,45 m²</u>
Gesamtwohnfläche	88,66 m ²
+ Dachraum über der Wohnung	
+ Abstellraum u. Keller	
<u>Wohnung Nr. 8</u>	
Dach Mitte	
Stellplatz	
Wohnen	28,62 m ²
Schlafen	16,04 m ²
Diele	5,16 m ²
Küche	5,91 m ²
Bad	6,06 m ²
Abstellraum	1,00 m ²
Loggia 50 %	<u>3,30 m²</u>
Gesamtwohnfläche	66,09 m ²
+ Abstellraum u. Keller	

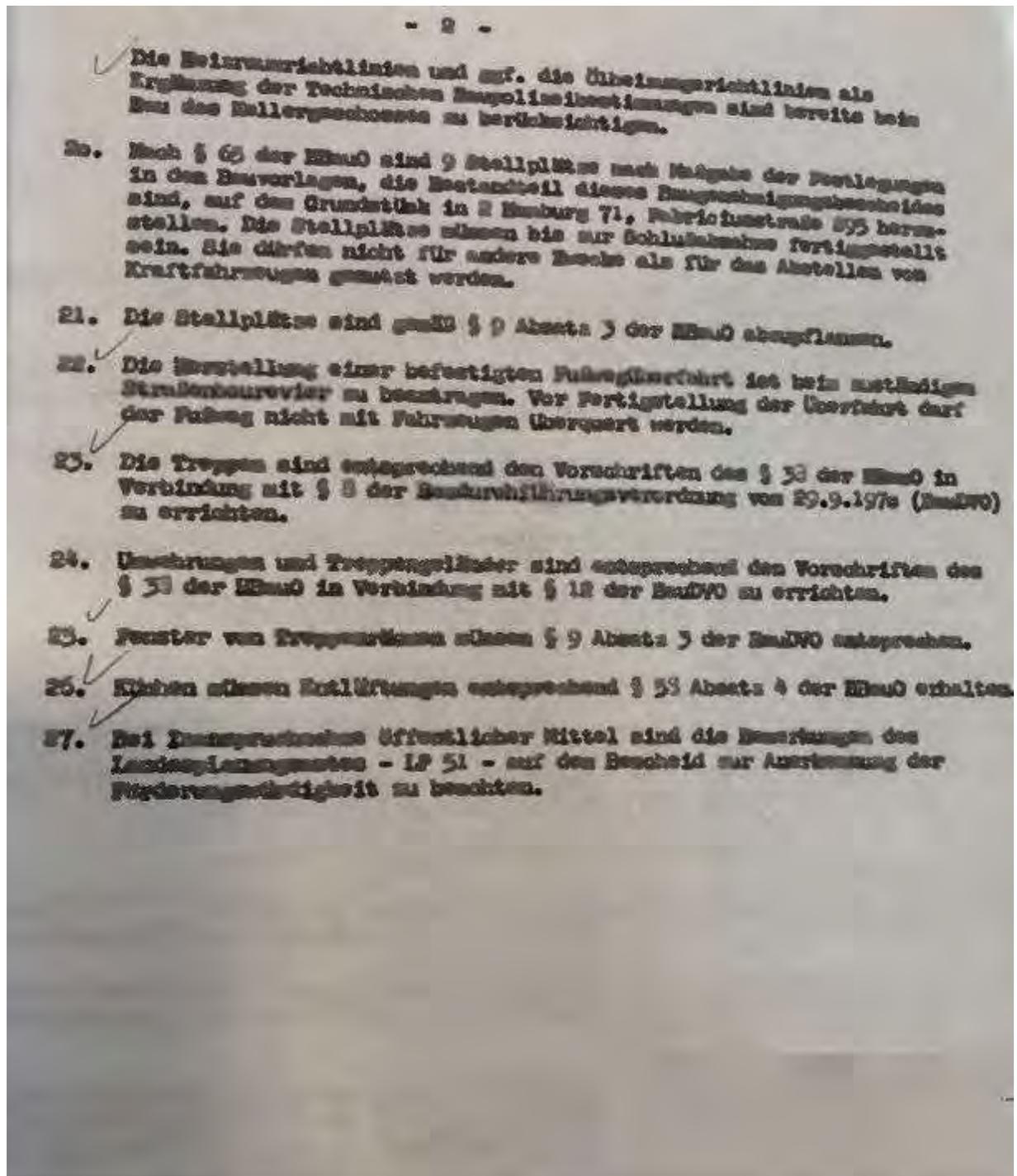
- 4 -

6. BAUGENEHMIGUNG/EN



Objekt: Eigentumswohnung
Anschrift: Fabriciusstraße 295
PLZ, Ort: 22177 Hamburg





Belegenheit des Grundstücks Grundbuch von Flurstück	2000 Hamburg 71, Fabriciusstraße 295 Branfeld 3178	Blatt 4496	76	76
		Größe	= 1.218, -- m ²	
Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksamt Wandsbek Bauprüfungsabteilung As. 45103		-Ortsamt Branfeld- Branfeld		Den 5. 3. 76 Anschritt 2000 Hamburg 71, Northstraße 68 89 7 2245 BN 9 81.2245 Bauz/Ka
<h3>SCHLUSSABNAHMESCHEIN</h3> zum Baugenehmigungsbescheid Nr. 373/74 vom 13.5.1975				
Nach § 109 der Hamburgischen Bauordnung wird bescheinigt, daß die Schlußabnahme für das auf dem vorbezeichneten Grundstück errichtete				
Errihtung eines zweigeschossigen Mehrfamilienhauses mit insgesamt 9 Wohnungen.				
Bauvorhaben :				
Bauherr :				
Grundeigentümer wie Bauherr				
am 13.2.1976 stattgefunden und zu Beanstandungen keinen Anlaß gegeben hat —				
vorbehaltlich : ./				
Schwere				
bezugs-/betriebsfertig am 13.2.1976				
Ausfertigung an:				
1. Bauherrn		5. u. 6. Hamburger Feuerkasse (2x) mit Schätzungsersuchen		
2. KA über BA 2		3. F.A. Dammlor		
3. F.A. Dammlor		4. F.A. Barmbek-Uhlenhorst		
4. F.A. Barmbek-Uhlenhorst		8. Wv / zur Akte		

7. GRUNDBUCHAUSZUG

Amtsgericht Hamburg

Grundbuch

von

Bramfeld

Band **321** Blatt **9782**

Blatt Nr.

9782

9782

Amtsgericht		Hamburg		Grundbuch von		Bramfeld		Band		321		Blatt		9782		Bestandsverzeichnis	
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte						Größe									
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftart und Lage		ha	a	qm							
1	2	3						4									
1	-	1.225/10.000 (eintausendzweihundertfünfzig Zehntausendstel) - von Bramfeld Blatt 4496 hierher übertragen - Miteigentumsanteil an dem Grundstück Bramfeld						3178	202	Gebäude- und Freifl., Wohnen Hof- und Gebäudefläche Fabriciusstraße 295 Bramfelder Redder		-	12	18			
zu 1	-	verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum. Zu dieser Wohnung gehört das Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. 7c in der Tiefgarage. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. (Eingetragen in Bramfeld Blatt 9776 bis 9784). Die Veräußerung des Wohnungseigentums bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle einer Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung, nach § 18 WEG oder durch den Konkursverwalter. Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 18. Juni 1975 (ON 50 in Bramfeld Blatt 4496) Bezug genommen. Eingetragen am 10. November 1975. <i>[Signature]</i>															
		Die Teilungserklärung ist bezüglich der Wohnungen Nr. 1 bis 3 geändert. Die Wohnung Nr. 1 ist mit dem Sondernutzungsrecht an der Terrasse Nr. 1a, die Wohnung Nr. 2 mit dem Sondernutzungsrecht an der Terrasse Nr. 2a, die Wohnung Nr. 3 mit dem Sondernutzungsrecht an der Terrasse Nr. 3a verbunden. Gemäß Bewilligung vom 8./29. August/18. November 1985/2. Januar/20. September 1986/1. Juni/6. Juli/8. Oktober 1987 (ON 12 in Bramfeld Blatt 9776) eingetragen am 24. Februar 1988. <i>[Signature]</i>															
3	2											3	2	1			

Amtsgericht		Hamburg-Barmbek		Grundbuch von		Bramfeld		Band		Blatt		9782		Bestandsverzeichnis	
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte						Größe							
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftart und Lage		ha	a	qm					
1	2	3						4							

Amtsgericht Hamburg-Barmbek Grundbuch von Bramfeld		Band Blatt 9782 Bestandsverzeichnis	
Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur Fd. Nr. d. Grund- stücke		Zur Fd. Nr. d. Grund- stücke	
5	6	7	8

Hamburg-Barmbek Bramfeld 9782 · Geändert am 25.07.2024 · Abdruck vom 06.08.2024 · Seite 4 von 15 Seiten

BVZ/A 1

Amtsgericht Hamburg Grundbuch von Bramfeld		Band 321 Blatt 9782 Erste Abteilung	
Laufende Nummer der Eingetragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke in Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1a) b)		1	Auf Grund des Antrages vom 18. Juni 1975 (ON 50 in Bramfeld Blatt 4435) hierher übertragen am 10. November 1975.
2	, geb.	1	Auflassung vom 1. Juni 1978 (ON 5) eingetragen am 1. Juni 1979.
3	geboren am	1	Auflassung vom 16. März 1983 (ON 6) eingetragen am 27. September 1983.
4	geboren am	1	Aufgrund der Auflassung vom 9. März 1987 (ON 11) eingetragen am 15. Juli 1987.
5	1. geb. am 2. geborene geb. am zu je 1/2 Anteil.	1	Aufgrund der Auflassung vom 8. Oktober 1957 (ON 14) eingetragen am 25. Februar 1958.
Fortsetzung unten			

Hamburg-Barmbek Bramfeld 9782 · Geändert am 25.07.2024 · Abdruck vom 06.08.2024 · Seite 5 von 15 Seiten

Objekt: Eigentumswohnung
 Anschrift: Fabriciusstraße 295
 PLZ, Ort: 22177 Hamburg

Amtsgericht Hamburg-Barmbek Grundbuch von Bramfeld		Band	Blatt 9782	Erste Abteilung
Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung	
1	2	3	4	
6	geboren am	1	Aufgrund der Auflassungen vom 06.04.2022 (ON 28) eingetragen am 12.09.2022. Becker	

Hamburg-Barmbek Bramfeld 9782 - Geändert am 25.07.2024 - Abdruck vom 06.08.2024 - Seite 6 von 15 Seiten

A/E 2

Amtsgericht Hamburg-Barmbek Grundbuch von Bramfeld		Band	Blatt 9782	Erste Abteilung
Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung	
1	2	3	4	

Hamburg-Barmbek Bramfeld 9782 - Geändert am 25.07.2024 - Abdruck vom 06.08.2024 - Seite 7 von 15 Seiten

A/E 3

Amtsgericht		Hamburg-Barmbek Grundbuch von Bramfeld		Band	Blatt 9782	Erste Abteilung
Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung			
1	2	3	4			

Hamburg-Barmbek Bramfeld 9782 - Geändert am 25.07.2024 - Abdruck vom 06.08.2024 - Seite 8 von 15 Seiten

A/E 4

Amtsgericht		Hamburg Grundbuch von Bramfeld		Band 321	Blatt 9782	Zweite Abteilung
Laufende Nummer der Eintragungen	Id. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen				
1	2	3				
1	1	Auflassungsvormerkung für _____; eingetragen am 2. Juni 1983. <i>Seltor</i>				
2	1	Auflassungsvormerkung für _____ geborene _____, -je zur Hälfte-, eingetragen am 26. November 1987. <i>Seltor</i>				
3	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Az: 802 K 9/21, ON 24); eingetragen am 15.04.2021. Robel				
4	1	Auflassungsvormerkung für _____, geboren am _____; gemäß Bewilligung vom 30.12.2022 -UNr. 1574/2022- Notar Timo Quehl in Pinneberg (ON 29) eingetragen am 11.01.2023. Becker				
5	1	Widerspruch gegen die Eintragung der Eigentümerin zugunsten von _____, 22117 Hamburg. Unter Bezugnahme auf die einstweilige Verfügung des Landgerichts Hamburg vom 01.02.2023 (Az.: 322 O 32/23) eingetragen am 02.02.2023. Becker				
3 2 1						

Hamburg-Barmbek Bramfeld 9782 - Geändert am 25.07.2024 - Abdruck vom 06.08.2024 - Seite 9 von 15 Seiten

Objekt: Eigentumswohnung
Anschrift: Fabriciusstraße 295
PLZ, Ort: 22177 Hamburg

Amtsgericht Hamburg Grundbuch von Bramfeld Band 321 Blatt 9782 Zweite Abteilung

Veränderungen		Löschungen	
laufende Nummer d. Spalte 1		laufende Nummer d. Spalte 1	
4	5	6	7
		1	Gelöscht am 27. September 1983.
		2	Gelöscht am 25. Februar 1988. <i>Selke</i>
		3	Gelöscht am 01.12.2021. Feldvob

GS 124 Grundbuchamt, Bürgerbüro Zweite Abteilung
C. P. Schaefer S. v. N. T. Grundbuch (Moz) - 1.1.1987

Hamburg-Barmbek Bramfeld 9782 - Geändert am 25.07.2024 - Abdruck vom 06.08.2024 - Seite 10 von 15 Seiten

Amtsgericht Hamburg Grundbuch von Bramfeld Band 321 Blatt 9782 Dritte Abteilung

laufende Nummer der Eintragungen	laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4
1	1	70.000,-- DM	Siebzigttausend Deutsche Mark fällige Grundschuld mit 15 % jährlichen Zinsen für die eingetragene in Hamburg. Dem jeweiligen Eigentümer steht kein Widerspruchsrecht aus § 1160 BGB zu. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 24. Juli 1975 (ON 2) eingetragen am 10. November 1975. <i>Feldvob</i>
2	1	278.000,-- DM	Zweihundertachtundsiebzigttausend Deutsche Mark Grundschuld ohne Brief; für Hamburg; 15 % Zinsen jährlich; vollstreckbar nach § 800 ZPO; gemäss Bewilligung vom 12. April 1983 (ON 9) eingetragen am 27. September 1983. <i>Selke</i>
3	1	150.000,-- DM	Ein hundredt fünfzigtausend Deutsche Mark Grundschuld - ohne Brief - für in Frankfurt am Main; mit 15 % Zinsen jährlich und 10 % Nebenleistung einmalig, vollstreckbar nach § 800 ZPO. Gemäss Bewilligung vom 8. Oktober 1987 (ON 15) eingetragen am 25. Februar 1988. <i>Feldvob</i>
4	1	160.000,-- DM 81.806,70 EUR	Ein hundredt sechszigttausend Deutsche Mark Grundschuld - ohne Brief - für in Hamburg, Hamburg (Hauptsitz); mit 15 % Zinsen jährlich und 5 % Nebenleistung einmalig, vollstreckbar nach § 800 ZPO. Gemäss Bewilligung vom 8. Oktober 1987 (ON 6) eingetragen am 25. Februar 1988. <i>Feldvob</i>

Hamburg-Barmbek Bramfeld 9782 - Geändert am 25.07.2024 - Abdruck vom 06.08.2024 - Seite 11 von 15 Seiten

Amtsgericht		Grundbuch von		Band	Blatt	Dritte Abteilung	
Hamburg		Bramfeld			9782		
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden				
1	2	3	4				
5	1	2.699,--DM	- Nur lastend auf Anteil Abt. I Nr. 5 2.- zweitausendsechshundertneunundneunzig Deutsche Mark Zwangssicherungshypothek; 4 % Zinsen jährlich seit 26.8.1994 auf 2.604,50DM für ; gemäß Vollstreckungsbescheid vom 14.9.1994 des Amtsgerichts Giehorn (4 B 2682/94) (ON 17) eingetragen am 26.04.1996.				
6	1	110.765,20DM	Einhundertzwehtausendsiebenhundertfünfundsechzig 20/100 Deutsche Mark Sicherungshypothek nebst 1 v.H. Säumniszuschläge für jeden angefangenen Monat ab 16. Oktober 1997 auf 57.900,--DM für das Land Niedersachsen; gemäß Ersuchen des Finanzamts Norden vom 15. Oktober 1997 -Az. 62/138/00968 - VII/710- (ON 18); im Wege des Verwaltungszwangsverfahrens eingetragen am 30.10.1997. Klante				
7	1	6.830,86DM	- Nur lastend auf Anteil Abt. I Nr. 5.2 - Sechstausedachthundertdreißig 86/100 Deutsche Mark Zwangssicherungshypothek; 12 % Zinsen jährlich seit 2. Dezember 1997 auf 5.666,84 für ; gemäß Vollstreckungsbescheid vom 16. Juni 1997 des Amtsgerichts Norden (11 B 885/97) (ON 19) eingetragen am 04.12.1997. Böhm				
8	1	930,94DM	- Nur lastend auf Anteil Abteilung I Nr. 5.2. - Neunhundertdreißig 94/100 Deutsche Mark Zwangssicherungshypothek; nebst 12 % Zinsen jährlich auf 816,68 DM seit 17.4.1998 für				

Hamburg-Barmbek Bramfeld 9782 · Geändert am 25.07.2024 · Abdruck vom 06.08.2024 · Seite 12 von 15 Seiten

Amtsgericht		Grundbuch von		Band	Blatt	Dritte Abteilung	
Hamburg-Barmbek		Bramfeld			9782		
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden				
1	2	3	4				
			; gemäß Vollstreckungsbefehl vom 8.8.1997 des Amtsgerichts Hagen (97-2269292-0-3) (ON 20) eingetragen am 20.04.1998. Bornack				
9	1	2.112,45 EUR	Nur lastend auf Anteil Abteilung I Nr. 5.2.: Zweitausendeinhundertzwölf 45/100 Euro Zwangssicherungshypothek für die WEG Fabriciusstraße 295; nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 1.413,06 Euro seit 25.09.2020; gemäß Vollstreckungsbescheid des Amtsgerichts Hamburg-Altona vom 18.11.2020 (Az: 20-3709345-1-5, ON 22) eingetragen am 11.12.2020. Becker				
10	1	2.112,45 EUR	Nur lastend auf Anteil Abteilung I Nr. 5.1.: Zweitausendeinhundertzwölf 45/100 Euro Zwangssicherungshypothek für die WEG Fabriciusstraße 295; nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 1.413,06 Euro seit 25.09.2020 und aus 172,09 Euro seit 28.10.2020; gemäß Vollstreckungsbescheid des Amtsgerichts Hamburg-Altona vom 28.10.2020 (Az: 20-3709345-2-3, ON 23) eingetragen am 11.03.2021. Becker				
11	1	13.524,00 EUR	Nur lastend auf Anteil Abteilung I Nr. 5.1.: Dreizehntausendfünfhundertvierundzwanzig Euro Zwangssicherungshypothek für , geboren am , geboren am und gemäß § 428 BGB -; gemäß Vollstreckungsbescheid des Amtsgerichts Hamburg-Altona vom 19.03.2021 (Az: 21-0150215-0-1, ON 25) eingetragen am 09.09.2021. Weber				

Hamburg-Barmbek Bramfeld 9782 · Geändert am 25.07.2024 · Abdruck vom 06.08.2024 · Seite 13 von 15 Seiten

ASE 3

Objekt: Eigentumswohnung
 Anschrift: Fabriciusstraße 295
 PLZ, Ort: 22177 Hamburg

Amtsgericht		Hamburg-Barmbek Grundbuch von		Bramfeld		Band		Blatt 9782		Dritte Abteilung	
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der befristeten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden								
1	2	3	4								
12	1	5.205,91 EUR	Fünftausendzweihundertfünf 91/100 Euro Zwangssicherungshypothek für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Fabriciusstraße 295, Hamburg; nebst Zinsen jeweils in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz auf 99,46 Euro seit 05.06.2023, auf jeweils 448,00 Euro seit 06.07.2023, 04.08.2023, 05.09.2023 und 06.10.2023, auf jeweils 559,00 Euro seit 04.11.2023 und 05.12.2023, auf jeweils 549,00 Euro seit 05.01.2024 und dem 06.02.2024 und auf 1.098,46 Euro seit 30.11.2023; gemäß Vollstreckungsbescheid des Amtsgerichts Hamburg-Altona vom 08.04.2024 (Az: 24-3564695-0-9, ON 31) eingetragen am 25.07.2024. Becker								

Hamburg-Barmbek Bramfeld 9782 - Geändert am 25.07.2024 - Abdruck vom 06.08.2024 - Seite 14 von 15 Seiten

ASE 4

Amtsgericht		Hamburg		Grundbuch von		Bramfeld		Band 321		Blatt 9782		Dritte Abteilung	
Veränderungen							Löschungen						
Laufende Nummer d.Spalte 1	Betrag						Laufende Nummer d.Spalte 1	Betrag					
5	6	7					8	9	10				
4	160.000,00 DM 81.806,70 EUR	Umgestellt auf 81.806,70 EUR (einundachtzigtausendachthundertsechs 70/100 Euro). Grundschuld nebst Zinsen und Nebenleistung. Aufgrund Ausgliederung übergegangen auf die -Amtsgericht Frankfurt am Main HRB 47141-; eingetragen am 23.12.2019. Becker					1	70.000,--DM	Geldsicht am 2. Juli 1993. <i>Becker</i>				
							2	278.000,--DM	Geldsicht am 25. Februar 1988. <i>Becker</i>				
9	2.112,45 EUR	Aus der Zwangssicherungshypothek sind auch Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz aus 172,05 Euro seit 28.10.2020 zu entrichten; ergänzend eingetragen am 11.03.2021. Becker					3	160.000,00 DM	Je: Geldsicht am				
							4	110.765,20 DM	19.07.2022.				
							7	6.830,86 DM					
							8	930,94 DM	Becker				

OS 125 Grundbuchamt, eingetragen beim Amtsgericht
 G. No. 30400 G. m. B. H. Grundbuch (Mantel - 1, 116)

Hamburg-Barmbek Bramfeld 9782 - Geändert am 25.07.2024 - Abdruck vom 06.08.2024 - Seite 15 von 15 Seiten

3/2/1

8. NACHWEIS DER DICHTHEIT FÜR GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNGSANLAGEN

Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft

Vordruck P

Bei neu hergestellten Grundstücksentwässerungsanlagen ist der Dichtheitsnachweis zusammen mit einem Entwässerungs-lageplan vor Inbetriebnahme (Erstprüfung) unaufgefordert der Aufsichtsbehörde vorzulegen (§ 17 b HmbAbwG). Für bestehende Anlagen ist die Dichtheit wiederkehrend nachzuweisen. Der Nachweis ist zusammen mit einem Lageplan der geprüften Entwässerungsanlagen aufzubewahren und auf Verlangen vorzulegen.

**Nachweis der Dichtheit für Grundstücksentwässerungsanlagen
unterhalb und außerhalb von Gebäuden nach § 17b HmbAbwG**

Behörde für Umwelt, Klima, Energie
und Agrarwirtschaft
Amt Wasser, Abwasser und Geologie
-W 21-
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

- Bitte fortlaufend ausfüllen!
Anlagen-Kategorie:
 neue Anlage (Erstprüfung vor Inbetriebnahme)
 bestehende Anlage
 bestehende Anlage (Nachprüfung)
 innerhalb des Wasserschutzgebiets:

<u>Untersuchtes Grundstück</u> Straße, Hausnr., Flurstück	Fabriciusstraße 295, 22177 HH, Flurstück 3178
<u>Grundstückseigentümer/in</u> oder <u>Bauherr/in</u> mit Anschrift:	
<u>Fachbetrieb für die Herstellung</u> <u>der Anlage</u> mit Anschrift: (Nur bei Neubau)	
Zertifizierungsnummer:	
<u>Fachbetrieb für die</u> <u>Dichtheitsprüfung</u> mit Anschrift:	
Zertifizierungsnummer:	GSK000548

Durchgeführtes Prüfverfahren: Druckprüfung Optische Prüfung mit Kanalfernsehanlage
Es wurde die gesamte Entwässerungsanlage geprüft ja nein
Es wurde ein Teil der Entwässerungsanlage geprüft ja nein

Einstufung der Bestandsanlage in Sanierungsprioritäten

- Sanierungspriorität I = schwere Schäden
 Sanierungspriorität II = mittlere Schäden
 Sanierungspriorität III = sehr geringe Schäden

Die Prüfung ergab, dass die Anlage: in allen Teilen dicht ist.
 nicht dicht ist und saniert werden muss.

Prüfdatum: 17.03.2023

X _____
Datum, Unterschrift Grundigentümer/in bzw. Bauherr/in
(nur bei Sanierungspriorität I oder II)

x 29.03.2023 i.A.
Datum, Unterschrift der für die Prüfung verantwortlichen
technischen Leitung des zertifizierten Fachbetriebes

Stand Juli 2020

Datenschutz: Zur Bearbeitung der eingereichten Unterlagen müssen personenbezogene Daten verarbeitet werden. Dabei nehmen wir den Schutz Ihrer persönlichen Daten sehr ernst. Nach der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) sind wir verpflichtet, Sie darüber zu informieren, zu welchem Zweck unsere Behörde Daten erhebt, speichert oder weiterleitet. Deshalb haben wir für Sie ausführliche Informationen zum Thema Datenschutz auf unserer Website im Internet unter www.hamburg.de/bukez unter dem Stichwort „Datenschutz“ (zu finden am unteren Ende der Seite) zusammengestellt. Dieser Information können Sie auch entnehmen, welche Rechte Sie hinsichtlich des Datenschutzes haben.

9. FLURSTÜCKS- UND EIGENTÜMERNACHWEIS



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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücks- und Eigentumsnachweis
Erstellt am: 04.10.2024
Auftragsnummer:

Flurstück 3178 Gemarkung Bramfeld Bezirk Wandsbek

Gebietszugehörigkeit: Hamburg
Lage: Bramfelder Redder ,
Fabriciusstraße 295,
Fläche: 1218 m²
Tatsächliche Nutzung: 1 218 m² Wohnbaufläche (Offen)

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Wohnungs-/Teileigentum
Buchung: Amtsgericht Hamburg-Barmbek
Grundbuchbezirk Bramfeld
Grundbuchblatt 9776
Laufende Nummer 1
Eigentümer: 1190/10000 Miteigentumsanteil am Grundstück
7

Buchung: Amtsgericht Hamburg-Barmbek
Grundbuchbezirk Bramfeld
Grundbuchblatt 9777
Laufende Nummer 1
Eigentümer: 950/10000 Miteigentumsanteil am Grundstück
9

Buchung: Amtsgericht Hamburg-Barmbek
Grundbuchbezirk Bramfeld
Grundbuchblatt 9778
Laufende Nummer 1
Eigentümer: 1190/10000 Miteigentumsanteil am Grundstück
3

Der Auszug ist maschinell erzeugt, er ist ohne Unterschrift gültig. Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt.
Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen der Bestimmungen in §15
HmbVermG vom 20.04.2005 (HmbGVBl.S.135), zuletzt geändert am 15.12.2009 (HmbGVBl S. 825, 532), zulässig.
Hinweis: Der Datensatz Denkmalschutz wird seit dem 3. Oktober 2023 nicht mehr automatisiert fortgeführt, Tagesaktuelle
Auskünfte erhalten Sie auf Anfrage bei der datenführenden Stelle für Denkmalschutz (denkmalschutzamt@bkm.hamburg.de).

Seite 1 von 3

Flurstück 3178
Gemarkung Bramfeld

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurstücks- und Eigentumsnachweis**

Buchung: Amtsgericht Hamburg-Barmbek
Grundbuchbezirk Bramfeld
Grundbuchblatt 9779
Laufende Nummer 1

Eigentümer: 1190/10000 Miteigentumsanteil am Grundstück
5

Buchung: Amtsgericht Hamburg-Barmbek
Grundbuchbezirk Bramfeld
Grundbuchblatt 9780
Laufende Nummer 1

Eigentümer: 950/10000 Miteigentumsanteil am Grundstück
5

Buchung: Amtsgericht Hamburg-Barmbek
Grundbuchbezirk Bramfeld
Grundbuchblatt 9781
Laufende Nummer 1

Eigentümer: 1190/10000 Miteigentumsanteil am Grundstück
3

Buchung: Amtsgericht Hamburg-Barmbek
Grundbuchbezirk Bramfeld
Grundbuchblatt 9782
Laufende Nummer 1

Eigentümer: 1225/10000 Miteigentumsanteil am Grundstück
6

Buchung: Amtsgericht Hamburg-Barmbek
Grundbuchbezirk Bramfeld
Grundbuchblatt 9783
Laufende Nummer 1

890/10000 Miteigentumsanteil am Grundstück

Der Auszug ist maschinell erzeugt, er ist ohne Unterschrift gültig. Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt.
Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen der Bestimmungen in §15
HmbVermG vom 20.04.2005 (HmbGVBl. S. 135), zuletzt geändert am 15.12.2009 (HmbGVBl. S. 825, 532), zulässig.
Hinweis: Der Datensatz Denkmalschutz wird seit dem 3. Oktober 2023 nicht mehr automatisch fortgeführt. Tagesaktuelle
Auskünfte erhalten Sie auf Anfrage bei der datenführenden Stelle für Denkmalschutz (denkmalschutzamt@okm.hamburg.de).

Flurstück 3178
Gemarkung Bramfeld

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Eigentümer: 5

Buchung: Amtsgericht Hamburg-Barmbek
Grundbuchbezirk Bramfeld
Grundbuchblatt 9784
Laufende Nummer 1

Eigentümer: 1225/10000 Miteigentumsanteil am Grundstück
4

10. BAULASTENAUSKUNFT



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2024-1388332

2. Oktober 2024

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS
BAULASTENVERZEICHNIS**

Ihr Zeichen: Fabriciusstraße 295

Für das Flurstück 3178 ---

der Gemarkung Bramfeld ---

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**

LGV-F50.011-02.2024

Diese Bescheinigung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

11. ALTLASTENAUSKUNFT



Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft

BUKEA, Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg

on-geo GmbH
Janine Knofe
Parsevalstraße 2
99092 Erfurt

Agrarwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten
A2-Grundsatz, Bodenschutzplanung,
Informationssysteme
- A2109 -
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg
Telefon: +49 40 428 40-5285

Ansprechpartner*in: Martina Landwehr

E-Mail martina.landwehr@bukea.hamburg.de

A2109 2024-2437

Auskunft aus dem Altlasthinweiskataster

Fabriciusstraße 295
Flurstücke: 546-03178

Guten Tag Janine Knofe,

für das o.g. Flurstück liegen im Altlasthinweiskataster keine Hinweise auf Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen gem. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vor.

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

Mit freundlichen Grüßen

gez. Martina Landwehr

Informationen zu Kampfmittelablagerungen und Bombenblindgängern liegen im Altlasthinweiskataster nicht vor.
Diese Auskünfte erteilt die Behörde für Inneres - Feuerwehr - Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht (GEKV).
www.hamburg.de/service/info/11260305/

Hamburg im Internet
<http://www.hamburg.de>

Öffentliche Verkehrsanbindung
S-Bahnstation Wilhelmsburg:
Linien S 3 und S 31
Buslinien:
13 (MetroBus), 151, 152, 154, 156, 252, 351, 355
Nächstgelegene Bushaltestelle
Inselpark,
zusätzlich: Linien 34 (SchnellBus), 640 (NachtBus)

12. AUSZUG TEILUNGSERKLÄRUNG

Beglaubigte Abschrift

Erklärungzur

Begründung von Wohnungseigentum durch Teilung gemäß § 8 WEG,
Wohnungseigentumsgesetz vom 15.3.1951 (RGBl: I S. 175)

Teil IBegründung von Wohnungs- und Teileigentum§ 1 - Grundstück

in Gesellschaft bürgerlichen Rechts, nachstehend als "Bauträger" bezeichnet, sind Eigentümer des Grundstücks in Hamburg 71, Fabriciusstraße 295, eingetragen im Grundbuch von

Bramfeld Band 145 Blatt 4496, Flurstück 3178,
in einer Größe von 1.218 qm.

Auf diesem Grundstück errichtet der Bauträger ein Gebäude mit 9 Wohnungen.

§ 2 - Teilung

Der Bauträger teilt das Eigentum an dem vorbezeichneten Grundstück gemäß § 8 WEG in Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) verbunden ist, wie folgt:

- 1) Miteigentumsanteil von 11,9/100
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 (in den Bauzeichnungen mit Nr. 1 bezeichnet) bezeichneten Wohnung, Erdgeschoß links Südgiebel West/Ost, bestehend aus

Wohnzimmer	34,07 m ²
Schlafzimmer	13,61 m ²
Kinderzimmer	11,72 m ²
Diele	9,80 m ²
Küche	6,43 m ²
Bad	5,38 m ²
Flur	3,84 m ²
Abstellraum	1,08 m ²
Loggia/Balkon ₂	
1/3 v. 7,32 m ²	<u>2,22 m²</u>
Gesamt-Wohnfläche	88,37 m ²
+ Abstellraum i. Keller	=====

Mit dieser Wohnung ist das Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. 4c verbunden.

- 2 -

- 2) Miteigentumsanteil von 9,5/100
verbunden mit dem Sondereigentum an der
im Aufteilungsplan mit Nr. 2 (in den Bau-
zeichnungen mit Nr. 2 bezeichnet) bezeich-
neten Wohnung, Erdgeschoß Mitte, be-
stehend aus:

Wohnzimmer	34,33 m ²
Schlafzimmer	16,45 m ²
Flur	5,16 m ²
Abstellraum	1,00 m ²
Küche	5,23 m ²
Bad	6,06 m ²
Balkon/Loggia ₂	
1/3 v. 6,00 m ²	<u>2,00 m²</u>
Gesamt-Wohnfläche	70,23 m ²
+ Abstellraum i. Keller	=====

Mit dieser Wohnung ist das Sondernutzungsrecht an dem
Kfz-Stellplatz Nr. 2 c verbunden.

- 3) Miteigentumsanteil von 11,9/100
verbunden mit dem Sondereigentum an der
im Aufteilungsplan mit Nr. 3 (in den Bau-
zeichnungen mit Nr. 3 bezeichnet) bezeich-
neten Wohnung, Erdgeschoß rechter Giebel
Nord-West-Ost, bestehend aus

Wohnzimmer	23,21 m ²
Schlafzimmer	13,80 m ²
Kinderzimmer	6,65 m ²
Kinderzimmer	11,72 m ²
Diele	13,72 m ²
Küche	6,43 m ²
Bad	5,38 m ²
Flur	3,84 m ²
Abstellraum	1,08 m ²
Loggia/Balkon ₂	
1/3 v. 7,32 m ²	<u>2,44 m²</u>
Gesamt-Wohnfläche	88,27 m ²
+ Abstellraum i. Keller	=====

Mit dieser Wohnung ist das Sondernutzungsrecht an dem
Kfz-Stellplatz Nr. 3 c verbunden.

- 4) Miteigentumsanteil von 11,9/100
verbunden mit dem Sondereigentum an der
im Aufteilungsplan mit Nr. 4 (in den Bau-
zeichnungen mit Nr. 4 bezeichnet) bezeich-
neten Wohnung, 1. Obergeschoß links, Süd-
giebel West/Ost, bestehend aus:

- 3 -

- 3 -

Wohnzimmer	34,07 m ²
Schlafzimmer	13,61 m ²
Kinderzimmer	11,72 m ²
Diele	9,80 m ²
Küche	6,43 m ²
Bad	5,38 m ²
Flur	3,84 m ²
Abstellraum	1,08 m ²
Loggia/Balkon ₂	
1/3 v. 7,32 m ²	2,44 m ²
Gesamt-Wohnfläche	<u>88,37 m²</u>
+ Abstellraum i.Keller	=====

Mit dieser Wohnung ist das Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 4c verbunden.

- 5) Miteigentumsanteil von 9,5/100
 verbunden mit dem Sondereigentum an der im
 Aufteilungsplan mit Nr. 5 (in den Bauzeich-
 nungen mit Nr. 5 bezeichnet) bezeichneten
 Wohnung, 1. Obergeschoß Mitte, bestehend
 aus

Wohnzimmer	34,33 m ²
Schlafzimmer	16,45 m ²
Flur	5,16 m ²
Abstellraum	1,00 m ²
Küche	5,23 m ²
Bad	6,06 m ²
Balkon/Loggia ₂	2,00 m ²
1/3 v. 6,00 m ²	
Gesamt-Wohnfläche	<u>70,23 m²</u>
+ Abstellraum i.Keller	=====

Mit dieser Wohnung ist das Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. 5c Verbunden.

- 6) Miteigentumsanteil von 11,9/100
 verbunden mit dem Sondereigentum an der im
 Aufteilungsplan mit Nr. 6 (in den Bauzeich-
 nungen mit Nr. 6 bezeichnet) bezeichneten
 Wohnung, 1. Obergeschoß rechter Giebel Nord-
 West-Ost, bestehend aus

Wohnzimmer	23,21 m ²
Schlafzimmer	13,80 m ²
Kinderzimmer	6,65 m ²
Kinderzimmer	11,72 m ²
Diele	13,72 m ²
Küche	6,43 m ²
Bad	5,38 m ²
Flur	3,84 m ²
Abstellraum	1,08 m ²
Loggia/Balkon ₂	
1/3 v. 7,32 m ²	2,44 m ²
Gesamt-Wohnfläche	<u>88,27 m²</u>
+ Abstellraum i.Keller	=====

Mit dieser Wohnung ist das Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 6c verbunden.

- 4 -

- 4 -

- 7) Miteigentumsanteil von 12,25/100
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 7 (in den Bauzeich-
nungen mit Nr. 7 bezeichnet) bezeichneten
Wohnung, Giebel Süd, bestehend aus

Wohnzimmer	32,80	m ²
Schlafzimmer	14,33	m ²
Kinderzimmer	10,00	m ²
Diele	9,91	m ²
Bad	4,63	m ²
Küche	5,53	m ²
Flur	4,01	m ²
Abstellraum	1,00	m ²
Balkon/Loggia 50 %	6,45	m ²

Gesamt-Wohnfläche 88,66 m²

(plus Dachraum über der Wohnung
plus Abstellraum i. Keller)

Mit dieser Wohnung ist das Sondernutzungsrecht an dem
Tiefgaragenstellplatz Nr. 7c verbunden.

- 8) Miteigentumsanteil von 8,9/100
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 8 (in den Bauzeich-
nungen mit Nr. 8 bezeichnet) bezeichneten
Wohnung, Dach Mitte, bestehend aus

Wohnzimmer	28,62	m ²
Schlafzimmer	16,04	m ²
Diele	5,16	m ²
Küche	5,91	m ²
Bad	6,06	m ²
Abstellraum	1,00	m ²
Loggia 50 %	3,30	m ²

Gesamt-Wohnfläche 66,09 m²

(plus Abstellraum i. Keller)

Mit dieser Wohnung ist das Sondernutzungsrecht an dem
Kfz-Stellplatz Nr. 8c verbunden.

- 9) Miteigentumsanteil von 12,25/100
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 9 (in den Bauzeich-
nungen mit Nr. 9 bezeichnet) bezeichneten
Wohnung, Dach Giebel Nord, bestehend aus

Wohnzimmer	32,80	m ²
Schlafzimmer	14,33	m ²
Kinderzimmer	10,25	m ²
Diele	9,91	m ²
Küche	5,53	m ²
Bad	4,63	m ²
Abstellraum	1,00	m ²
Flur	3,84	m ²
Loggia/Balkon 50 %	6,45	m ²

Gesamt-Wohnfläche 88,74 m²

(plus Dachraum über der Wohnung
plus Abstellraum im Keller).

Mit dieser Wohnung ist das Sondernutzungsrecht an dem
Tiefgaragenstellplatz Nr. 9c verbunden.

- 5 -

Ergänzung Teilungserklärung

- 4 -

- 7) Miteigentumsanteil von 12,25/100
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 7 (in den Bauzeich-
nungen mit Nr. 7 bezeichnet) bezeichneten
Wohnung, Giebel Süd, bestehend aus

Wohnzimmer	32,80 m ²
Schlafzimmer	14,33 m ²
Kinderzimmer	10,00 m ²
Diele	9,91 m ²
Bad	4,63 m ²
Küche	5,53 m ²
Flur	4,01 m ²
Abstellraum	1,00 m ²
Balkon/Loggia 50 %	6,45 m ²

Gesamt-Wohnfläche 88,66 m²

(plus Dachraum über der Wohnung
plus Abstellraum i. Keller)

Mit dieser Wohnung ist das Sondernutzungsrecht an dem
Tiefgaragenstellplatz Nr. verbunden.

- 8) Miteigentumsanteil von ~~8,9~~^{4,6}/100
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 8 (in den Bauzeich-
nungen mit Nr. 8 bezeichnet) bezeichneten
Wohnung, Dach Mitte, bestehend aus

Wohnzimmer	28,62 m ²
Schlafzimmer	16,04 m ²
Diele	5,16 m ²
Küche	5,91 m ²
Bad	6,06 m ²
Abstellraum	1,00 m ²
Loggia 50 %	3,30 m ²

Gesamt-Wohnfläche 66,09 m² 34,29 m²

(plus Abstellraum i. Keller)

Mit dieser Wohnung ist das Sondernutzungsrecht an dem
Kfz-Stellplatz Nr. verbunden.

- 9) Miteigentumsanteil von ~~12,25~~^{16,55}/100
verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 9 (in den Bauzeich-
nungen mit Nr. 9 bezeichnet) bezeichneten
Wohnung, Dach Giebel Nord, bestehend aus

Wohnzimmer	32,80 m ²
Schlafzimmer	14,33 m ²
Kinderzimmer	10,25 m ²
Diele	9,91 m ²
Küche	5,53 m ²
Bad	4,63 m ²
Abstellraum	1,00 m ²
Flur	3,84 m ²
Loggia/Balkon 50 %	6,45 m ²

Gesamt-Wohnfläche 88,74 m² 115,02 m²

(plus Dachraum über der Wohnung
plus Abstellraum im Keller).

Mit dieser Wohnung ist das Sondernutzungsrecht an dem
Tiefgaragenstellplatz Nr. verbunden.

- 5 -

- 3 -

c) Wohnung Nr. 8:

Miteigentumsanteil von 4,6/100
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-
teilungsplan mit Nr. 8 (in den Bauzeichnungen
mit Nr. 8 bezeichnet) bezeichneten Wohnung,
Dach Mitte, bestehend aus

Wohnzimmer + Schlafzimmer/Pantry	25,65 m ²
Diele	4,37 m ²
Bad	4,37 m ²
Gesamt-Wohnfläche	<u>34,29 m²</u>

(plus Dachraum über der Wohnung
plus Abstellraum i.Keller)

Mit dieser Wohnung ist das Sondernutzungsrecht an dem
Kfz-Stellplatz Nr. 8 c verbunden.

d) Wohnung Nr. 9:

Miteigentumsanteil von 16,55/100
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Auf-
teilungsplan mit Nr. 9 (in den Bauzeichnungen mit
Nr. 9 bezeichnet) bezeichneten Wohnung, Dach Giebel
Nord, bestehend aus

Wohnzimmer	31,91 m ² + 9,69 m ²
Schlafzimmer	22,67 m ²
Kinderzimmer	8,82 m ² + 8,59 m ²
Küche	6,39 m ²
Bad	4,81 m ² + 1,56 m ²
Flur	10,83 m ²
Loggia/Balkon 50 %	<u>6,45 m² + 3,50 m²</u>
Gesamt-Wohnfläche	<u>115,02 m²</u>

(plus Dachraum über der
Wohnung plus Abstellraum
i.Keller)

Mit dieser Wohnung ist das Sondernutzungsrecht an dem Tiefgarage-
platz Nr. 9 c verbunden.

- 4 -

Wir bewilligen und beantragen die Eintragung der
Änderung der Teilungsgenehmigung hinsichtlich der
Wohnungen Nr. 3, 6, 8 und 9 in den neuanzulegenden
Wohnungsgrundbuchblättern.

Die übrigen Bestimmungen der Teilungsgenehmigung
bleiben unberührt.

Hamburg, den 28. November 1975

UR.-Nr. 2236/1975

Hiermit beglaubige ich, der hamburgische Notar

die vorstehenden, vor mir anerkannten Unterschriften
von -----

1.) _____, -----

2.) _____

- beide mir, dem Notar, von Person bekannt - . --
Hamburg, den 28. November 1975

(L. S. not.) Dr. Schierholt

Hiermit beglaubige ich die Übereinstimmung
der ~~urschriftlichen Abschrift~~
vorstehenden Fotokopie mit der mir vorge-
legten Urschrift
Hamburg, den 8. Dezember 1975

[Handwritten signature]
Notar

13. ÄNDERUNGEN DER TEILUNGSERKLÄRUNG/AUSZÜGE EINTRAGUNGSBEWILLIGUNGEN

1985

Fritz Davids
Dr. Horst Schierholt
Dr. Herbert Asschenfeldt /lts
Notare
Poststraße 2
2000 HAMBURG 36
Telefon: 34 56 56, 34 56 57, 34 39 40

Bramfeld 9776/12



130

Durch Urkunde vom 18. Juni 1975 - Nummer 904/1975
der Urkundenrolle des hamburgischen Notars Fritz
Davids - ist das Objekt

Fabriciusstraße 295 in 2000 Hamburg 71

gem. § 8 WEG in Wohnungseigentum aufgeteilt worden.
Dafür sind die Wohnungsgrundbuchblätter von

B r a m f e l d Blatt 9776 bis 9784

angelegt worden.

Die nachstehenden Wohnungseigentümer der Wohnungs-
eigentumseinheiten Nrn.

- 1 -
- 2 -
- 3 -
- 4 -
- 5 -
- 6 -
- 7 -

131

- 2 -

- 8 -

- 9 -

Ändern die vorgenannte Teilungserklärung im § 2
(Teilung) wie folgt ab:

Aus dem dieser Urkunde beigefügten Lageplan ergibt
sich, daß es sich bei den dem Sondereigentum der
Wohnungseigentumseinheiten Nrn.

- 1 - eingetragen im Wohnungsgrundbuch von

- 2 - eingetragen im Wohnungsgrundbuch von

- je zur Hälfte -)

- 3 - eingetragen im Wohnungsgrundbuch von

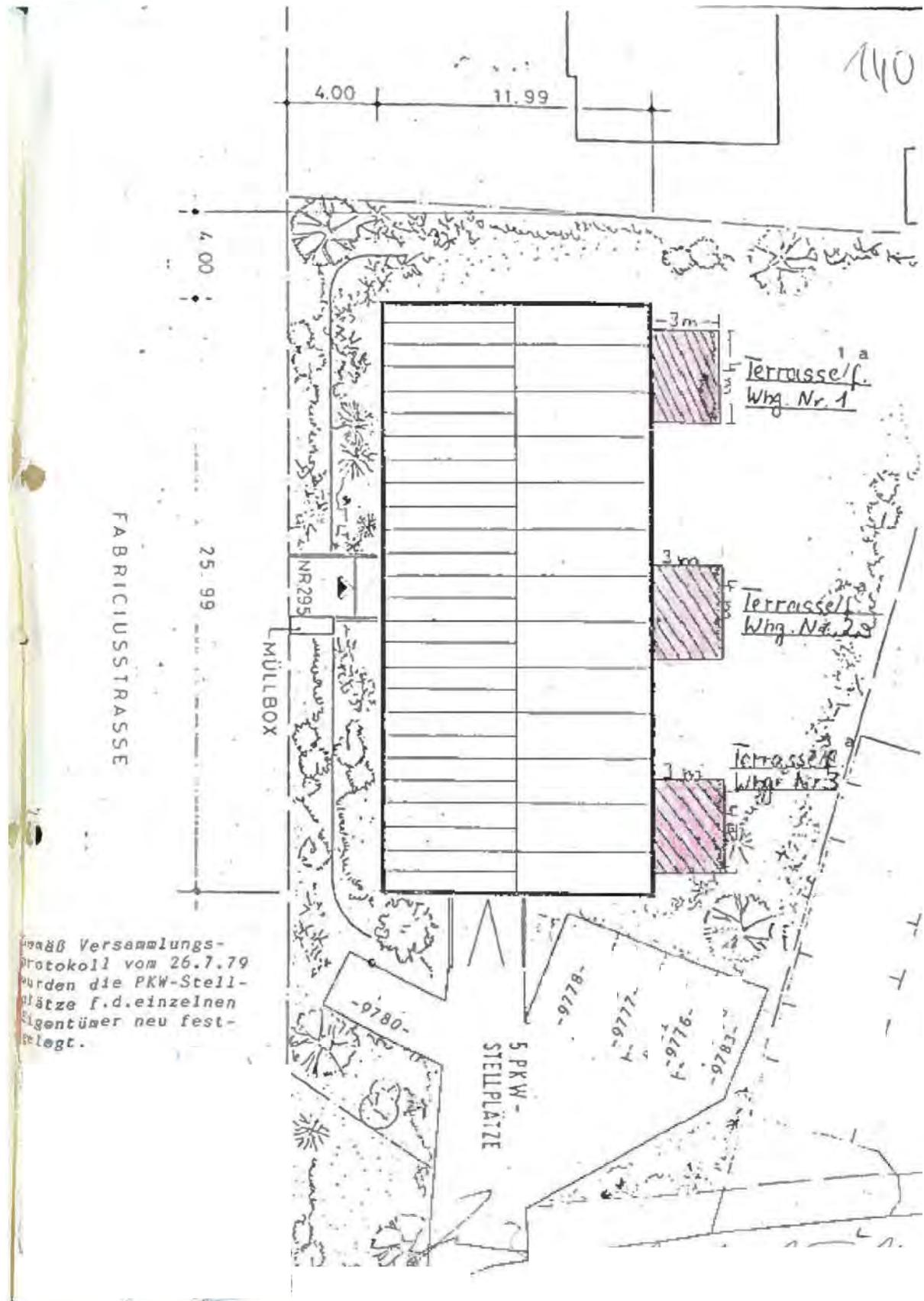
- je zur einem Halb -)

zugeschlagenen Loggien/Balkons um Terrassen handelt und
somit im Gemeinschaftseigentum stehen.

Die Wohnungseigentümer bewilligen und beantragen

mit der Wohnung

- Nr. 1 das Sondernutzungsrecht an der Terrasse Nr. 1 a
 - Nr. 2 das Sondernutzungsrecht an der Terrasse Nr. 2 a
 - Nr. 3 das Sondernutzungsrecht an der Terrasse Nr. 3 a
- zu verbinden



14. ANLIEGERBESCHEINIGUNG

Bescheinigung
über Anliegerbeiträge

für das Grundstück

Straße:	Fabricsiusstraße 295/ Bramfelder Redder
Grundbuch:	Bramfeld
Blatt:	9776-9784W
Flurstück:	3178

Erschließungsbeiträge

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

Die Straße Bramfelder Redder ist noch nicht endgültig hergestellt.
Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge erhoben. Die Beitragspflicht und die Höhe der Beiträge richten sich nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in Verbindung mit den Bestimmungen des Hamburgischen Wegegesetzes.

Sielbaubeiträge

Vor den Fronten zur Fabricsiusstraße und zum Bramfelder Redder liegen jeweils ein Schmutz- und ein 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.

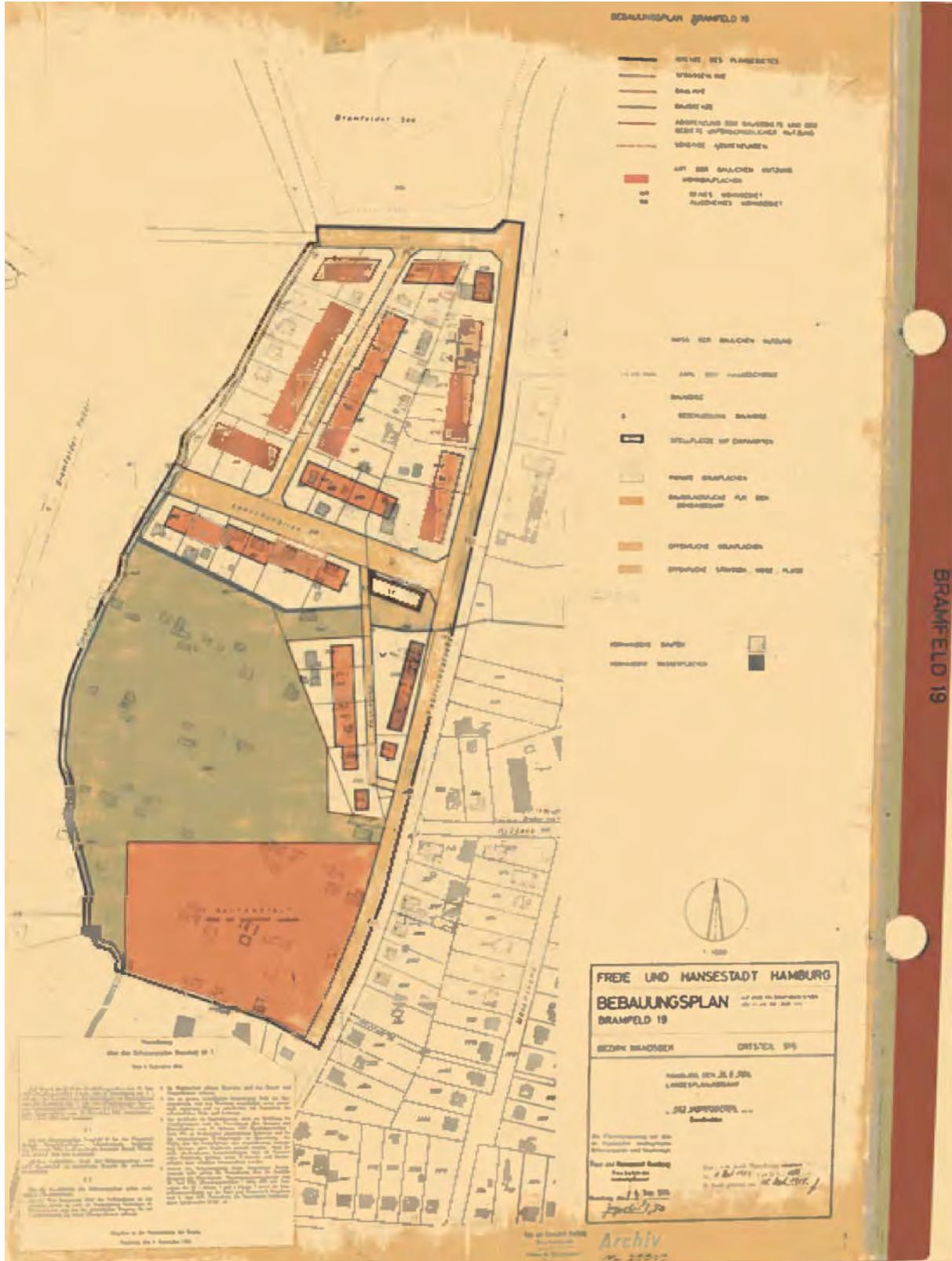


Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke

BWFGB – Amt B, Gänsemarkt 36, D - 20354 Hamburg	Bezirksverwaltung Anliegerbeiträge Gänsemarkt 36 D - 20354 Hamburg Telefon 040 - 4 28 23 - 4361 Zentrale - 4242
---	---

Sachverständigenbüro Thonke
Lena Thonke

15. BAURECHT (B-PLAN, F-PLAN ETC.)



Objekt: Eigentumswohnung
Anschrift: Fabriciusstraße 295
PLZ, Ort: 22177 Hamburg

16. ÜBERSICHTSKARTE

Übersichtskarte MairDumont

22177 Hamburg, Fabriciusstr. 295



01.10.2024 | 02942304 | © Falk-Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0

20.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024



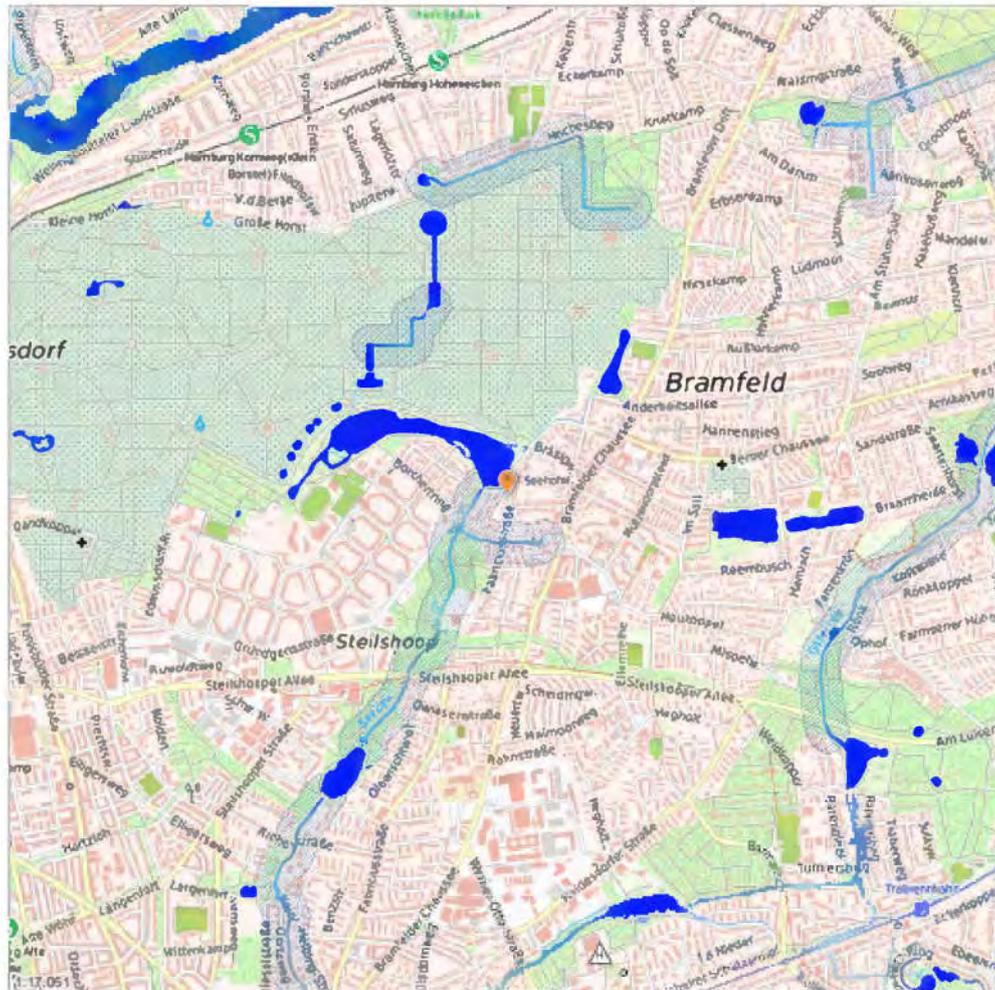
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02942304 vom 01.10.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

17. HOCHWASSER- UND STARKREGENGEFÄHRDUNG

ZÜRS Hochwassergefährdung

22177 Hamburg, Fabriciusstr. 295



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1

- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Plächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Plächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist, nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Plächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

Datengrundlagen: Ergebnisse der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVirtis © VWS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2023; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, I-cubed, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aergrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Neuaufnahmen © GeoBasis-DE 2023; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grunddaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden bereitgestellt.

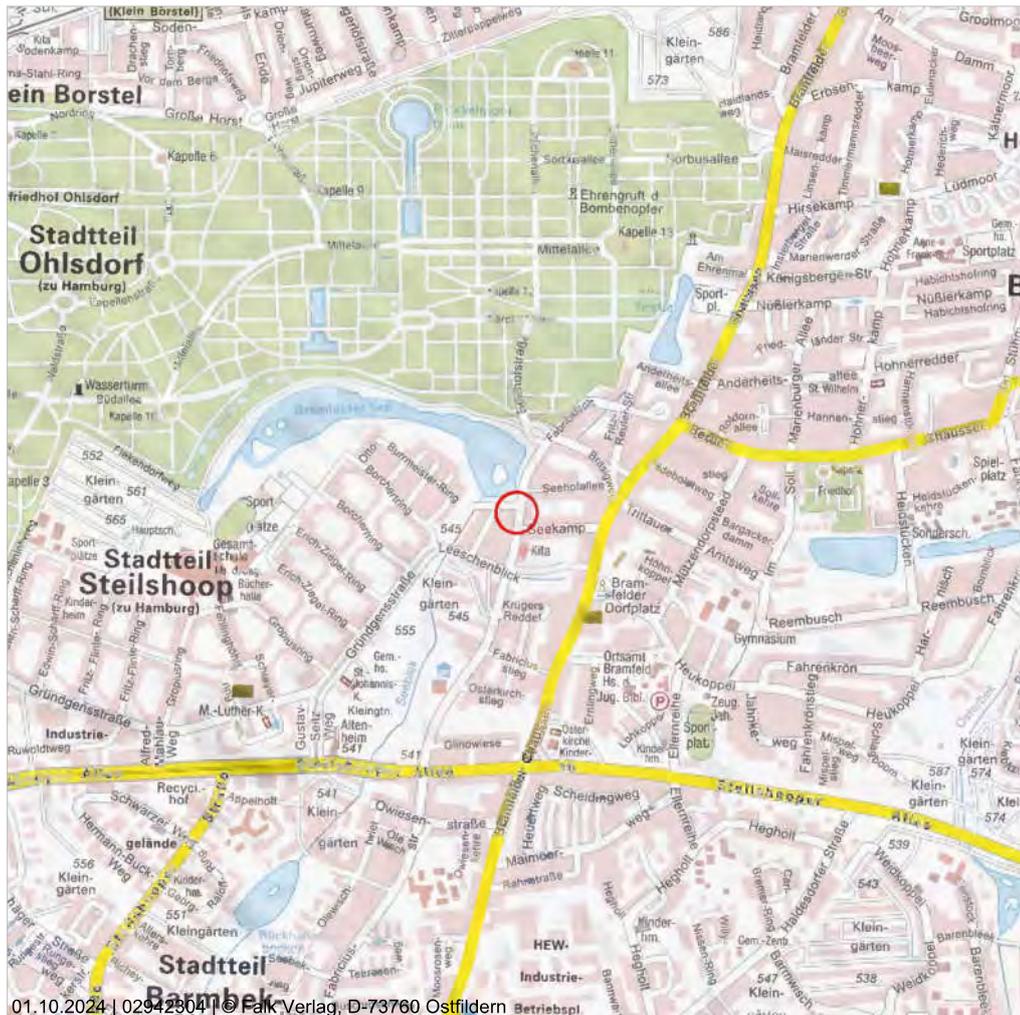


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02942304 vom 01.10.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

18. AUSZUG AUS DER REGIOKARTE

Regionalkarte MairDumont

22177 Hamburg, Fabriciusstr. 295



01.10.2024 | 02942304 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



0 2.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02942304 vom 01.10.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

19. LUFTBILD

Orthophoto/Luftbild Hamburg

22177 Hamburg, Fabriciusstr. 295



01.10.2024 | 02942304 | © Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m



0

200 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung der Stadt Hamburg. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Stadtgebiet Hamburg vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung Stand: 2021



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02942304 vom 01.10.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

20. ENERGIEAUSWEIS

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Gültig bis: **17.06.2030** Registriernummer² **HH-2020-003232427** **1**

Gebäude	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	Fabricsustr. 295, 22177 Hamburg-Bramfeld
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude 13319737 1
Baujahr Gebäude ³	1976
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2005
Anzahl Wohnungen	9
Gebäudenutzfläche (A _n)	922,6 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Heizöl
Erneuerbare Energien	Art: _____ Verwendung: _____
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

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

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

Dialenarthebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

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

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller: **BRUNATA METRONA**
BRUNATA Wärmemesser Hagen GmbH & Co. KG
i. A. Dipl.-Ing. (FH) Steen Thorsen
Dobreraner Weg 10, 22143 Hamburg

18.06.2020
Ausstellungsdatum

Steen Thorsen
Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen, die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmeretzen Baujahr der Liegsbestätigung

Hilfsmittel Baubook: HB Verbruchsseite 3.3.34
Lizenziert für BRUNATA Wärmemesser, Hagen GmbH & Co. KG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer² HH-2020-003232427 **2**

Energiebedarf

CO₂-Emissionen³ kg/(m²·a)

Anforderungen gemäß EnEV⁴

<u>Primärenergiebedarf</u>					
Ist-Wert	kWh/(m ² ·a)	Anforderungswert	kWh/(m ² ·a)	<input type="checkbox"/>	Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
<u>Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t⁵</u>					
Ist-Wert	W/(m ² ·K)	Anforderungswert	W/(m ² ·K)	<input type="checkbox"/>	Verfahren nach DIN V 18599
<u>Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)</u>		<input type="checkbox"/> eingehalten		<input type="checkbox"/> Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV	
				<input type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV	

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %

Ersatzmaßnahmen⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t⁵: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie

Effizienzhaus 40 MFH Neubau EFH Neubau
 EFH energetisch gut modernisiert Durchschicht: Wohngebäudebestand
 MFH energetisch nach wassersich. Modernisiert EFH energetisch nach wassersich. modernisiert

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

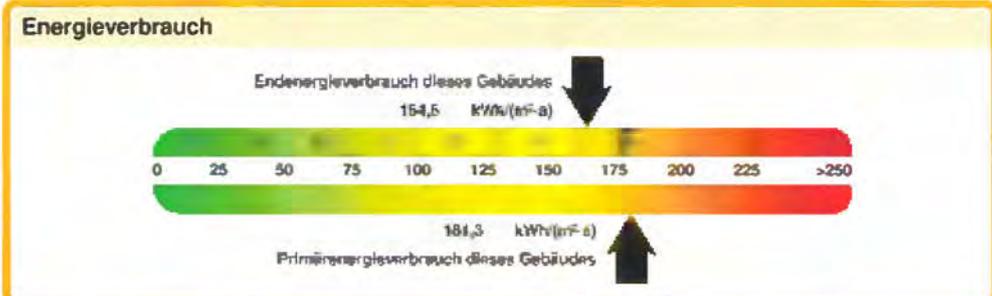
Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises ³ Irrelevante Angabe
⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV ⁵ nur bei Neubau
⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG ⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

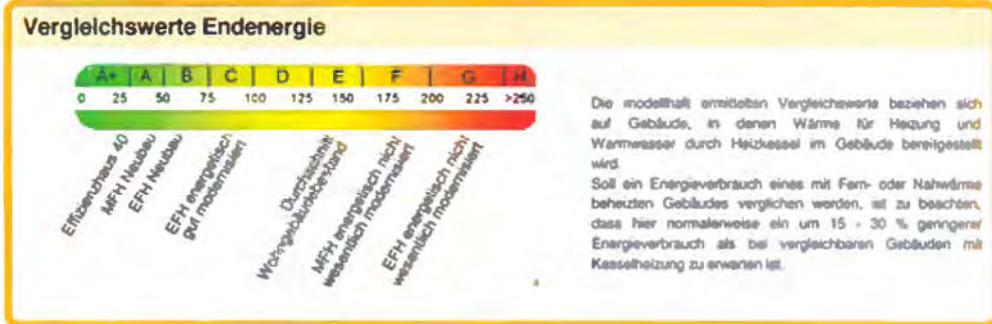
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer ² HH-2020-003232427 **3**



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 164,8 kWh/(m²·a)
 [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2017	31.12.2019	Heizöl	1,10	402640	47780	354860	1,15



Erläuterungen zum Verfahren

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
³ gegebenenfalls auch Leerlandzuschläge, Warmwasser- oder Kälteumschalt in kWh ⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registrierungsnummer ²

HH-2020-003232427

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparter Kilowattstunde Endeinstufe
1	Außenwand	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihrer Außenwände zu prüfen. Eine mögliche Maßnahme kann sein: Erhöhung der Dämmdicke auf ca. 14 cm, Wärmeleitfähigkeitsgruppe WLG 035. Prüfen Sie bitte auch, ob je nach baulicher Situation (Fachwerkhäuser, Klinikerfassaden, 2-schalige Fassaden, denkmalgeschützte Häuser mit Stuckfassaden, etc.) diese Maßnahme sinnvoll bzw. umsetzbar ist.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Dachoberste Geschossdecke	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihres Daches / der obersten Geschossdecke zu prüfen. Eine mögliche Maßnahme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genaue Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Berechnung und Empfehlung erfolgt ohne Durchführung eines Vortermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vortermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

GEBÄUDENUTZFLÄCHE:
Ist die Gebäudenutzfläche nicht bekannt, wird sie vereinfacht aus der beheizten Wohnfläche berechnet.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ²

HH-2020-003232427

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung - Fortsetzung -						
Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen						
Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
		kann sein: Erhöhung der Dämmdicke von Schrägdächern bzw. obersten Geschossdecken auf ca. 16 cm und von Flachdächern auf 18 cm, jeweils mit Wärmeleitfähigkeitsgruppe WLG 035				
3	Kellerdecke/ unterer Gebäudeabschluss	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihres unteren Gebäudeabschlusses zu prüfen. Eine mögliche Maßnahme im Falle von unbeheizten Kellerräumen kann sein: Erhöhung der Dämmdicke bei Kellerdecken auf ca. 9 cm, Wärmeleitfähigkeitsgruppe WLG 028.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten erhält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Baunormen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmequellen usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine gute Ressourcennutzung und die Umweltschonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H^*). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises.

BERECHNUNGSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs
gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)

Übersicht Eingabedaten

Objekt

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus
 Straße: Fabriciusstr. 295
 PLZ / Ort: 22177 Hamburg-Bramfeld
 Gebäudeteil: Gesamtes Gebäude 13319737 1
 Nutzfläche: 922,62 m²
 berechnet aus der Wohnfläche: 768,85 m²
 Verhältnisfaktor: 1,20
 Anzahl Wohneinheiten: 9

Energieverbrauch

Energieträger: Heizöl
 Einheit: kWh Heizwert
 Energieinhalt: 1,00 kWh / kWh H_t

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kWh H _t	kWh	kWh	%	kWh	%
01.01.2017	31.12.2017	136590	136590	120800	88,4	15790	11,6
01.01.2018	31.12.2018	137670	137670	123600	89,8	14070	10,2
01.01.2019	31.12.2019	128380	128380	110460	86,0	17920	14,0

Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes
 Postleitzahl für Klimakorrekturdaten: 22177
 Ort: Hamburg

Leerstände

- keine -

Ergebnisse

Energieverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 01.01.2017 - 31.12.2019
 Kennwert: 164,8 kWh/(m² a)

21. AUSZUG VERGLEICHSPREISE ON-GEO GMBH

IS24 Kaufpreise für Wohnimmobilien
22177 Hamburg, Fabriciusstr. 295

Auswertungszeitraum: Januar 2024 bis Juni 2024

Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 22177 / Gemeinde Hamburg, Freie und Hansestadt

Produktausprägung: erweiterte Auswertung

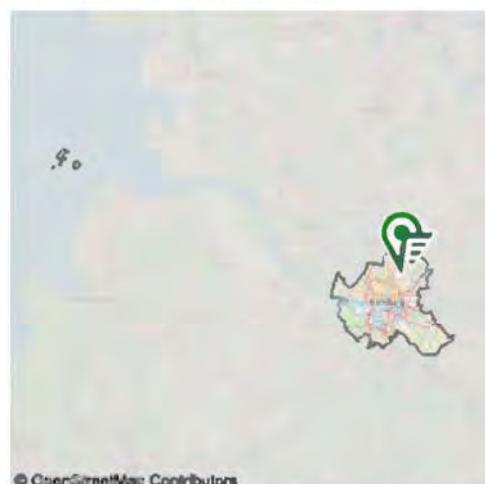
Allgemeine Information	PLZ-Bezirk 22177	Gemeinde Hamburg, Freie und Hansestadt
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	53	9.752
Anzahl vollständige Angebote*	53	9.667
Anzahl Gesuche**	1.112	19.117
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	37	33
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	88	79
Anzahl der Exposé-Ansichten	43.735	11.460.652
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	825	1.175
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	22	36
Nachfrageindex (Bund= 100)	207	291
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	213	340

*Die vollständigen Angebote sind nur Angebote, bei denen vollständige und schlüssige Preis- und Flächeninformationen vorhanden sind.
**Die Anzahl Gesuche berechnet sich als Summe aller Gesuche in den enthaltenen und signifikant angesprochenen Postleitzahlgebieten

Ortsübersicht PLZ-Bezirk 22177 / Gemeinde Hamburg, Freie und Hansestadt



© OpenStreetMap Contributors
PLZ-Bezirk 22177



© OpenStreetMap Contributors
Gemeinde Hamburg, Freie und Hansestadt

IS24 Kaufpreise für Wohnimmobilien

22177 Hamburg, Fabriciusstr. 295

Kaufpreise für Eigentumswohnungen: PLZ-Bezirk 22177				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis je m ² / gesamt	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle ETWs	43 (100%)	5.407 € 388.723 €	3.966 €-7.802 € 181.000 €-749.000 €	1.112
<=30 m ²	-	-	-	504 (45,3%)
>30 - 60 m ²	14 (32,6%)	4.854 € 243.241 €	2.895 €-6.970 € 130.000 €-355.470 €	623 (56%)
>60 - 90 m ²	23 (53,5%)	5.473 € 395.378 €	3.966 €-7.779 € 299.000 €-529.000 €	715 (64,3%)
>90 - 120 m ²	5 (11,6%)	6.838 € 697.400 €	4.000 €-8.077 € 380.000 €-945.000 €	687 (61,8%)
>120 - 160 m ²	-	-	-	564 (50,7%)
>160 m ²	1 (2,3%)	4.472 € 729.000 €	4.472 €-4.472 € 729.000 €-729.000 €	512 (46%)

Streuungsintervall und Perzentile: PLZ-Bezirk 22177					
Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Alle ETWs	3.966 € 181.000 €	4.564 € 298.000 €	5.145 € 349.000 €	5.896 € 420.000 €	7.802 € 749.000 €
<=30 m ²	-	-	-	-	-
>30 - 60 m ²	2.895 € 130.000 €	4.173 € 183.750 €	4.784 € 242.500 €	5.096 € 292.500 €	6.970 € 355.470 €
>60 - 90 m ²	3.966 € 299.000 €	4.905 € 328.000 €	5.296 € 359.000 €	5.609 € 460.000 €	7.779 € 529.000 €
>90 - 120 m ²	4.000 € 380.000 €	6.689 € 689.000 €	7.621 € 724.000 €	7.802 € 749.000 €	8.077 € 945.000 €
>120 - 160 m ²	-	-	-	-	-
>160 m ²	4.472 € 729.000 €	4.472 € 729.000 €	4.472 € 729.000 €	4.472 € 729.000 €	4.472 € 729.000 €

IS24 Kaufpreise für Wohnimmobilien

22177 Hamburg, Fabriciusstr. 295



Kaufpreise für Eigentumswohnungen: Gemeinde Hamburg, Freie und Hansestadt				
Größe	Angebote			Gesuche Anzahl Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis je m ² / gesamt	Streuungsintervall (90%)	
Alle ETWs	5.512 (100%)	7.206 € 717.755 €	3.425 €-14.121 € 190.000 €-1.950.000 €	19.117
<=30 m ²	67 (1,2%)	6.667 € 170.490 €	3.167 €-12.083 € 90.000 €-290.000 €	10.924 (57,1%)
>30 - 60 m ²	1.285 (23,3%)	6.161 € 299.790 €	3.273 €-9.981 € 145.000 €-499.000 €	12.369 (64,7%)
>60 - 90 m ²	1.936 (35,1%)	6.333 € 467.531 €	3.312 €-10.922 € 229.500 €-859.200 €	13.833 (72,4%)
>90 - 120 m ²	1.156 (21%)	7.677 € 795.239 €	3.565 €-14.715 € 364.333 €-1.530.400 €	13.479 (70,5%)
>120 - 160 m ²	594 (10,8%)	8.683 € 1.201.995 €	3.537 €-15.033 € 458.000 €-2.160.000 €	12.003 (62,8%)
>160 m ²	474 (8,6%)	10.679 € 2.154.415 €	4.824 €-19.595 € 965.000 €-4.450.000 €	11.195 (58,6%)

Streuungsintervall und Perzentile: Gemeinde Hamburg, Freie und Hansestadt					
Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Alle ETWs	3.425 € 190.000 €	4.917 € 329.000 €	6.778 € 496.917 €	8.312 € 824.000 €	14.121 € 1.950.000 €
<=30 m ²	3.167 € 90.000 €	4.821 € 120.000 €	5.986 € 160.000 €	8.292 € 199.000 €	12.083 € 290.000 €
>30 - 60 m ²	3.273 € 145.000 €	4.500 € 219.000 €	5.915 € 285.000 €	7.327 € 350.000 €	9.981 € 499.000 €
>60 - 90 m ²	3.312 € 229.500 €	4.451 € 325.000 €	5.953 € 434.000 €	7.594 € 565.650 €	10.922 € 859.200 €
>90 - 120 m ²	3.565 € 364.333 €	5.687 € 590.000 €	7.495 € 785.000 €	8.860 € 887.400 €	14.715 € 1.530.400 €
>120 - 160 m ²	3.537 € 458.000 €	6.201 € 834.988 €	7.999 € 1.105.000 €	10.369 € 1.396.000 €	15.033 € 2.160.000 €
>160 m ²	4.824 € 965.000 €	7.661 € 1.435.000 €	9.307 € 1.829.000 €	13.292 € 2.386.250 €	19.595 € 4.450.000 €

IS24 Kaufpreise für Wohnimmobilien

22177 Hamburg, Fabriciusstr. 295



Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser: PLZ-Bezirk 22177

Größe	Anzahl Angebote	Angebote	
		Kaufpreis je m ² / gesamt	Streuungsintervall (90%)
MFH	1 (100%)	5.213 € 735.000 €	5.213 €-5.213 € 735.000 €-735.000 €
<=160 m ²	1 (100%)	5.213 € 735.000 €	5.213 €-5.213 € 735.000 €-735.000 €
>160 - 300 m ²	-	-	-
>300 - 500 m ²	-	-	-
>500 - 1000 m ²	-	-	-
>1000 m ²	-	-	-

Streuungsintervall und Perzentile: PLZ-Bezirk 22177

Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
MFH	5.213 € 735.000 €	5.213 € 735.000 €	5.213 € 735.000 €	5.213 € 735.000 €	5.213 € 735.000 €
<=160 m ²	5.213 € 735.000 €	5.213 € 735.000 €	5.213 € 735.000 €	5.213 € 735.000 €	5.213 € 735.000 €
>160 - 300 m ²	-	-	-	-	-
>300 - 500 m ²	-	-	-	-	-
>500 - 1000 m ²	-	-	-	-	-
>1000 m ²	-	-	-	-	-

IS24 Kaufpreise für Wohnimmobilien

22177 Hamburg, Fabriciusstr. 295

**Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser: Gemeinde Hamburg, Freie und Hansestadt**

Größe	Anzahl Angebote	Angebote	
		Kaufpreis je m ² / gesamt	Streuungsintervall (90%)
MFH	327 (100%)	5.282 € 1.900.133 €	2.378 €-9.355 € 535.000 €-5.400.000 €
<=160 m ²	29 (8,9%)	5.318 € 733.461 €	2.750 €-11.981 € 362.000 €-1.437.703 €
>160 - 300 m ²	173 (52,9%)	5.236 € 1.128.717 €	2.511 €-9.903 € 495.000 €-2.125.000 €
>300 - 500 m ²	62 (19%)	5.144 € 1.974.914 €	2.467 €-9.975 € 920.000 €-4.150.000 €
>500 - 1000 m ²	57 (17,4%)	5.757 € 4.369.660 €	2.200 €-9.252 € 1.300.000 €-8.624.000 €
>1000 m ²	6 (1,8%)	3.358 € 5.548.333 €	2.348 €-5.298 € 2.500.000 €-8.950.000 €

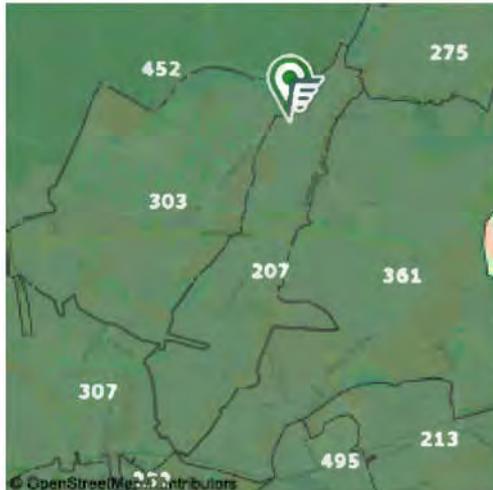
Streuungsintervall und Perzentile: Gemeinde Hamburg, Freie und Hansestadt

Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
MFH	2.378 € 535.000 €	3.563 € 786.667 €	4.688 € 1.304.326 €	6.229 € 1.910.000 €	9.355 € 5.400.000 €
<=160 m ²	2.750 € 362.000 €	3.720 € 571.125 €	4.538 € 649.000 €	5.252 € 742.500 €	11.981 € 1.437.703 €
>160 - 300 m ²	2.511 € 495.000 €	3.458 € 715.667 €	4.835 € 1.074.959 €	6.383 € 1.401.228 €	9.903 € 2.125.000 €
>300 - 500 m ²	2.467 € 920.000 €	3.808 € 1.442.500 €	4.872 € 1.744.528 €	5.635 € 2.211.500 €	9.975 € 4.150.000 €
>500 - 1000 m ²	2.200 € 1.300.000 €	4.167 € 2.499.800 €	4.545 € 3.950.000 €	8.918 € 5.336.100 €	9.252 € 8.624.000 €
>1000 m ²	2.348 € 2.500.000 €	2.496 € 3.485.000 €	3.003 € 4.870.000 €	3.880 € 8.025.000 €	5.298 € 8.950.000 €

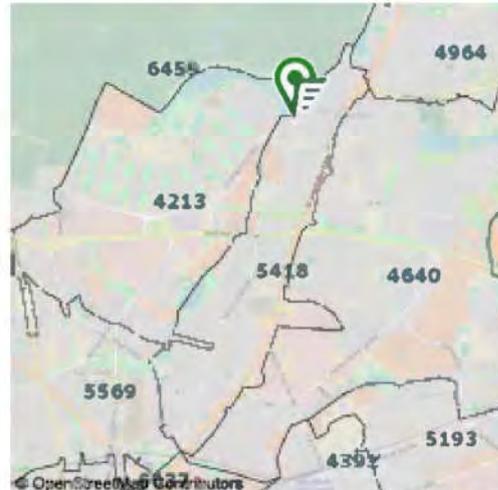
IS24 Kaufpreise für Wohnimmobilien

22177 Hamburg, Fabriciusstr. 295

Marktübersicht PLZ-Bezirk 22177



Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 207



Durchschnittliche m²-Angebotspreise (in €)= 5418

Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)):



IS24 Kaufpreise für Wohnimmobilien
22177 Hamburg, Fabriciusstr. 295



Marktübersicht Gemeinde Hamburg, Freie und Hansestadt



Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 291



Durchschnittliche m²-Angebotspreise (in €)= 6634

Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund = 100)):



Datenquelle
Immobilienscout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin Stand: Juni 2024

22. DOKUMENTATION DES ORTSTERMINS

TAXATOR SV GmbH
 zertifizierte Immobiliengutachter DIAZert (LS)/IQ-Zert
 akkreditiert gem. **DIN EN ISO/IEC 17024**
personenzertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
 (DEKRA Certification GmbH, TÜV Rheinland)
Energieberatung, ESG- und Nachhaltigkeitsmanagement



Protokoll des Ortstermins

Auftraggeber: AG Barmbek
Auftragszweck: Zwangsversteigerungsverfahren
 AZ: 802 K 27/24
Auftrag: Erstellung Verkehrswertgutachten
 gem. §194 BauGB
Objekt: Fabriciusstraße 295, 22177 Hamburg
Ortstermin: 22. Oktober 2024
 Beginn 17:00 Uhr
 Ende 17:25 Uhr
Anwesende:

1. (Sachverständige)
2. (Assistenz der Sachverständigen)
3. Miteigentümerin (durch beauftragt)
 anwesend von 17:12 Uhr bis 17:21 Uhr

Beweisbeschluss des Amtsgerichts Barmbek vom 20.09.2024

Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch von Bramfeld
 Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum

ME-Anteil	Sondereigentumsart	SE-Nr.	Blatt
1/22510000	Wohnung mit Keller	7	9782

an Grundstück

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	m ²
Bramfeld	5178	Gebäude- und Freifläche, Wohnen Fabriciusstraße 295	1.218

beschließt das Amtsgericht Hamburg-Barmbek am 20.09.2024:

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes zu schätzen.

Hierzu ergeht der Auftrag an die Sachverständige

und erreichten die im Beweisbeschluss genannte Immobilie um 16:58 Uhr. Es wurde insgesamt vier Mal geklingelt, jedoch öffnete niemand. Daraufhin verschafften sich und einen Überblick über das Gebäude und

OBJEKT: EIGENTUMSWOHNUNG
ANSCHRIFT: FABRICIUSSTRASSE 295
PLZ ORT: 22177 HAMBURG

TAXATOR SV GmbH
zertifizierte Immobiliengutachter DIAZert (LS)/IQ-Zert
akkreditiert gem. DIN EN ISO/IEC 17024
personenzertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
(DEKRA Certification GmbH, TÜV Rheinland)
Energieberatung, ESG- und Nachhaltigkeitsmanagement



gingen um das Mehrfamilienhaus herum, um die betroffene Wohnung von außen zu fotografieren.

Kontaktaufnahme mit Miteigentümerin (auf Bitten dieser soll ihr Name nicht aufgeführt werden):

Gegen 17:12 Uhr trafen _____ und _____ zufällig eine Bewohnerin des Objekts. Sie informierte die Sachverständige, dass sie als Eigentümerin und Beirätin von der _____ ein Schreiben erhalten hatte, das auf den heutigen Ortstermin hinwies und dass die Sachverständige sich die Innenräume des Hauses ansehen könne. Sie erklärte sich bereit, den Zugang zu den entsprechenden Bereichen zu gewähren.

Besichtigung der Innenräume:

Die Miteigentümerin führte _____ und _____ durch die relevanten Bereiche des Hauses, darunter:

- Keller Nr. 7: Dieser Keller gehört zur betroffenen Wohnung.
- Gemeinschaftskeller: Hier befinden sich seit ca. 20 Jahren gestapelte Kartons, die vermutlich dem Vater der Eigentümerin gehören.
- Tiefgaragenstellplatz Nr. 7: Dieser Stellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung.

Informationen zur Wohnung:

Die Maisonette-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss links des Mehrfamilienhauses.

Die Miteigentümerin informierte _____ darüber, dass der Bewohner (I _____), Vater der Schuldnerin, _____, seit April 2023 in einem Pflegeheim untergebracht sei. Seitdem sei niemand mehr in der Wohnung gewesen. Diese Angabe wurde durch den Zustand der Wohnungseingangstür untermauert, an der Spinnweben sichtbar waren, die darauf hinweisen, dass die Tür längere Zeit nicht geöffnet wurde. Außerdem lagen laut der Miteigentümerin Briefe, die bereits aus dem Briefkasten gefallen waren, im Eingangsbereich, welche sie bereits entfernte.

Der Ortstermin endete nach der Besichtigung der relevanten Bereiche um 17:25 Uhr. Die Sachverständige wird nun auf Basis der gewonnenen Erkenntnisse ein schriftliches Gutachten erstellen und dieses dem Gericht zukommen lassen. Unterlagen zur Wohnung liegen nicht vor uns müssen von der Verwaltung eingeholt werden.

OBJEKT: EIGENTUMSWOHNUNG
ANSCHRIFT: FABRICIUSSTRASSE 295
PLZ ORT: 22177 HAMBURG

TAXATOR SV GmbH

zertifizierte Immobiliengutachter DIAZert (LS)/ IQ-Zert
akkreditiert gem. **DIN EN ISO/IEC 17024**

personenzertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
(DEKRA Certification GmbH, TÜV Rheinland)

Energieberatung, ESG- und Nachhaltigkeitsmanagement



Aktenzeichen: 2409-VGA-ETW-HH-003

TAXATOR SV GmbH

zertifizierte Immobiliengutachter DIAZert (LS)/IQ-Zert
akkreditiert gem. **DIN EN ISO/IEC 17024**

personenzertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
(DEKRA Certification GmbH, TÜV Rheinland)
Energieberatung, ESG- und Nachhaltigkeitsmanagement



Protokolliert am 22.10.2024



Diplom- Sachverständige (DIA) Lena Thonke

B.A. Immobilienmanagement

Zertifizierte Gutachterin DIN EN ISO/IEC 17024 (DIAZert)

Recognised European Valuer (REV) REV-DE/IVD/2025/2

Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung

(DEKRA Certification GmbH D1, D1-Plus, D2, D3, Wohnigentum und Beleihungswert)

OBJEKT: EIGENTUMSWOHNUNG
ANSCHRIFT: FABRICIUSSTRASSE 295
PLZ ORT: 22177 HAMBURG

9

Objekt: Eigentumswohnung
Anschrift: Fabriciusstraße 295
PLZ, Ort: 22177 Hamburg

23. OBJEKTFOTOS DER ORTSBESICHTIGUNG

Hausansicht



Fenster des Bewertungsobjekts





Zufahrt Tiefgarage



Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 7c



Kellerabteile



Zugehöriger Kellerabteil Nr. 7



Wohnungstür Eigentumswohnung



Abstellfläche für Mieter (Kartons Mitte gehört dem Bewertungsobjekt)



Spinnenweben an der Wohnungstür





Hintergarten

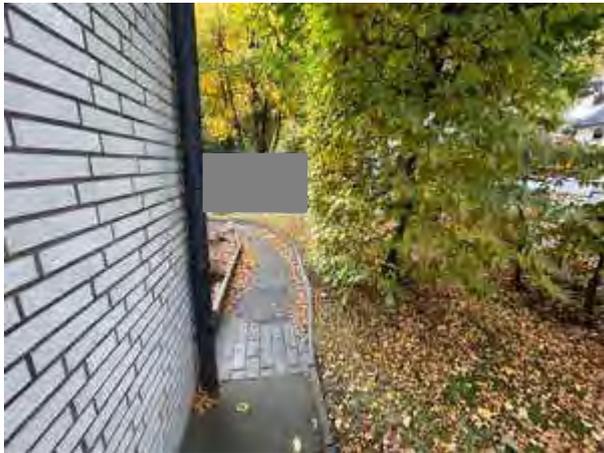


Treppenhaus





Zugang zum Hintergarten



Straßenansicht nach rechts



Zuweg zur Haustür

Straßenansicht nach links

