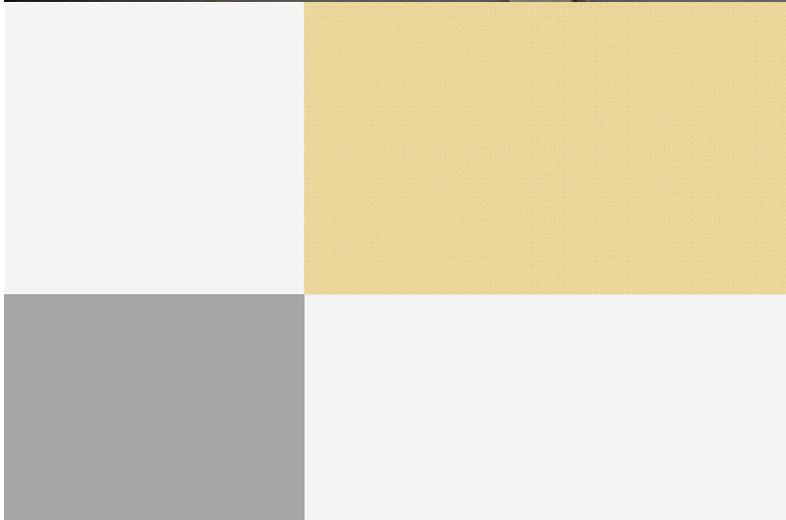
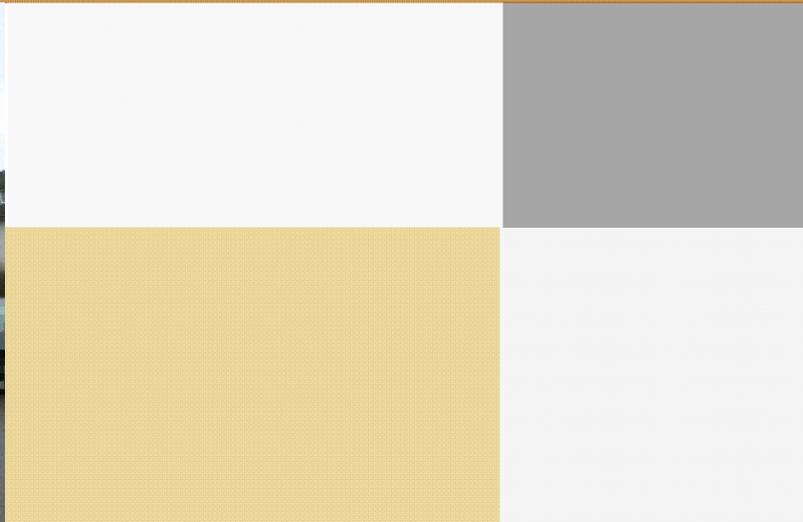




**BRITTA HOCHBAUM**  
Sachverständige in Hamburg

## Verkehrswertgutachten Braamheide 3, 22175 Hamburg



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

Farmsener Weg 32  
22391 Hamburg  
Tel.: 040 - 30 20 09 - 30  
Fax: 040 - 30 20 09 - 19  
moin@gutachten-hochbaum.de  
www.gutachten-hochbaum.de

## Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung von grundstücksrelevanten Daten .....	2
2.	Allgemeines.....	3
	2.1. Veranlassung .....	3
	2.2. Besichtigung und Anwesenheit .....	3
	2.3. Zur Verfügung stehende Unterlagen .....	3
3.	Amtliche Daten und rechtliche Verhältnisse .....	4
	3.1. Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 11724 .....	4
	3.1.1. Bestandsverzeichnis .....	4
	3.1.2. Belastungen in Abteilung II.....	5
	3.2. Liegenschaftskataster .....	5
	3.3. Baulasten und Beschränkungen .....	5
	3.4. Erschließung .....	6
	3.5. Bauplanerische Ausweisung.....	7
	3.6. Denkmalschutz .....	7
	3.7. Energieausweis .....	7
	3.8. Nutzungsverhältnisse .....	8
4.	Beschreibung .....	8
	4.1. Beschreibung des Grundstücks.....	8
	4.2. Beschreibung des Gebäudes .....	9
	4.3. Beschreibung der Wohnung .....	11
	4.4. Beschreibung der Außenanlagen .....	11
5.	Beurteilung.....	12
	5.1. Größe .....	12
	5.2. Grundrissgestaltung.....	12
	5.3. Belichtung .....	12
	5.4. Ausstattung.....	13
	5.5. Baulicher Zustand/Schäden und Mängel .....	13
	5.6. Lage .....	13
6.	Bewertung .....	14
	6.1. Vergleichswert .....	14
	6.2. Marktlage.....	21
7.	Verkehrswert.....	25
8.	Verwalter und Wohngeld .....	25
9.	Anmerkungen .....	27

## 1. Zusammenfassung von grundstücksrelevanten Daten

<b>Zwangsversteigerungssache:</b>	<b>802 K 34/23</b>
Objekt:	Eigentumswohnung mit Kfz-Stellplatz
Straße:	Braamheide 3
PLZ/Ort:	22175 Hamburg
Lage im Haus:	Wohnung Nr. 11 im 1. Obergeschoss vorn
Stadtteil:	Bramfeld
Amtsgericht:	Hamburg-Barmbek
Wohnungsgrundbuch:	von Bramfeld Blatt 11724
Gemarkung:	Bramfeld
Flurstück:	1282
Grundstücksgröße:	1.966 m <sup>2</sup>
Wertermittlungsstichtag:	06. Februar 2024
Wohnfläche:	ca. 30,80 m <sup>2</sup>
Baujahr:	ca. 1962
Miteigentumsanteil:	381/10.000
<b>Verkehrswert Wohnung</b> frei lieferbar	<b>€ 100.000,00</b>
Verkehrswert pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	€ 3.247,00 / m <sup>2</sup>
<b>Verkehrswert Wohnung</b> vermietet	<b>€ 85.000,00</b>
Verkehrswert pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	€ 2.760,00 / m <sup>2</sup>

## **2. Allgemeines**

### **2.1. Veranlassung**

Durch Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-Barmbek vom 16.11.2023 bin ich im Rahmen der Zwangsversteigerungssache **802 K 34/23** zur Sachverständigen bestellt worden, mit dem Auftrag, den Verkehrswert des vorbezeichneten Wohnungseigentums zu ermitteln.

### **2.2. Besichtigung und Anwesenheit**

Eine Besichtigung des Hauses, des Parkplatzes und des Grundstücks habe ich am 06.02.2024 vorgenommen, in Anwesenheit von einem Vertreter der Hausverwaltung und meinem Kollegen, Herrn Mathias Vieth.

Über den Besichtigungstermin hatte ich die Beteiligten mit Schreiben vom 20.12.2023 informiert.

Zu dem genannten Termin waren weder der Schuldner noch dessen Vertreter oder Mieter anwesend, so dass eine Innenbesichtigung der Eigentumswohnung nicht stattfinden konnte. Ich nehme meine Bewertung daher nach den bei der Außenbesichtigung gemachten Feststellungen und den vorliegenden Unterlagen vor.

### **2.3. Zur Verfügung stehende Unterlagen**

- Liegenschaftskarte vom 05.09.2023 (Blatt 51 der Gerichtsakte)
- Grundbuchauszug vom 24.11.2023
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung vom 05.09.2023 (Blatt 52 f. der Gerichtsakte)
- Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 08.01.2024
- Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 05.09.2023 (Blatt 57 der Gerichtsakte)
- Stellungnahme des Fachamts Bauprüfung beim Bezirksamt Wandsbek zum Zwangsversteigungsverfahren vom 27.09.2023 (Blatt 66 der Gerichtsakte)

- Baustufenplan Bramfeld vom 14.01.1955
- Energieausweis vom 28.05.2018
- Grundrisse und Wohnflächenberechnung aus den Bauakten
- Teilungserklärung vom 23.12.1983
- Protokolle der Eigentümerversammlungen 2020, 2021, 2022 und 2023
- Wirtschaftsplan und Abrechnungen 2020, 2021

### **3. Amtliche Daten und rechtliche Verhältnisse**

#### **3.1. Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 11724**

##### **3.1.1. Bestandsverzeichnis**

381/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Bramfeld, Flurstück 1282, Gebäude- und Freifläche Wohnen, Braamheide 3, **Grundstücksgröße 1.966 m<sup>2</sup>**, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und an dem Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 11**.

Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. 11 ist vereinbart.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bramfeld Blatt 11714 bis 11727 und 14285); der hier eingetragene Anteil ist durch die zu den anderen Anteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist auch durch die durch Teilung des Blattes 14285 entstandenen weiteren Sondereigentumsrechte, eingetragen in Blatt 14385 und 14386, beschränkt; eingetragen am 06.09.1991.

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung des Verwalters ist erforderlich; Ausnahme: Veräußerung an Ehegatten, an Verwandte gerader Linie, an Verwandte zweiten Grades der Seitenlinie, durch Konkursverwalter, durch Zwangsvollstreckung.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 23.12.1983 (ON 1 in Blatt 11714); hierher übertragen von Blatt 6091; eingetragen am 20.09.1984.

### **3.1.2. Belastungen in Abteilung II**

Es ist in Abteilung II des Grundbuches **folgende Belastung** eingetragen:

1. Grunddienstbarkeit (Wege- und Überfahrtsrecht) für jeweiligen Eigentümer von Bramfeld Blatt 6090; vermerkt nach § 9 GBO; Wertersatz gem. § 882 BGB; fünfzehntausend Deutsche Mark; gemäß Bewilligung vom 26. Oktober 1983 (ON 75 in Blatt 6090); eingetragen am 14.11.1983 und bei Aufteilung in Wohnungseigentum hierher übertragen am 20.09.1984.

Diese Grunddienstbarkeit hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert, da dieses Wege- und Überfahrtsrecht die zu bewertende Eigentumswohnung in ihrer Nutzung nicht beeinträchtigt.

### **3.2. Liegenschaftskataster**

Das Grundstück ist im Liegenschaftskataster wie folgt bezeichnet:

#### **Flurstück 1282, Gemarkung Bramfeld**

#### **Bezirk Wandsbek**

Gebietszugehörigkeit: Freie und Hansestadt Hamburg

Lage: Braamheide 3

Fläche: 1.966 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 1.966 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche (offen)

### **3.3. Baulasten und Beschränkungen**

Für das Flurstück 1282 der Gemarkung Bramfeld sind im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 **keine Baulasten** eingetragen.

Aus der Stellungnahme zum Zwangsversteigerungsverfahren vom 27.09.2023 geht hervor, dass der Bauaufsichtsbehörde für das Grundstück weder Beschränkungen noch Auflagen gegen den Eigentümer des Grundstücks vorliegen.

### 3.4. Erschließung

Die Straße Braamheide ist **noch nicht endgültig hergestellt** worden. 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 Hamburger Wegegesetzes.

Vor der Front zur Straße Braamheide liegt ein Schmutzwassersiel. Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen besielten Frontlänge des Grundstücks **keine Sielbaubeiträge** mehr erhoben.

Für die Herstellung eines **Regenwassersieles können noch Sielbaubeiträge** nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes **erhoben werden**. Die Beitragspflicht für Regenwassersiele entsteht, wenn das Grundstück an ein Regenwassersiel angeschossen ist/wird.

(Weitere Einzelheiten zur Erschließung ergeben sich aus der diesem Gutachten beigefügten Bescheinigung der Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke vom 08.01.2024.)

Die Straße Braamheide ist noch nicht endgültig hergestellt, so dass noch mit **Erschließungskosten** zu rechnen ist. Bodenrichtwerte beziehen sich auf voll erschlossene Grundstücke, so dass für dieses nicht voll erschlossene Grundstück ein Abschlag vorgenommen werden muss. Nach Erfahrungswerten nehme ich einen Abschlag in Höhe von € 20,00/m<sup>2</sup> vor. Bei einer Grundstücksgröße von 1.966 m<sup>2</sup> ergeben sich damit etwa € 40.000,00. Bei einem Miteigentumsanteil von 381/10.000 ergibt sich lediglich ein Betrag in Höhe von € 1.500,00, der vernachlässigbar gering ist.

Die nachträgliche Herstellung von **Regenwassersielen** in den Hamburger Außenbezirken halte ich für unwahrscheinlich. Der Grundstücksmarkt reagiert nicht auf die noch nicht vollständig abgerechneten Erschließungskosten und nimmt für diese keinen Abschlag vor.

### 3.5. Bauplanerische Ausweisung

Das Grundstück liegt im Bereich des Baustufenplans Bramfeld vom 14.01.1955 mit der Ausweisung **W I o** (Wohngebiet in I-geschossiger, offener Bauweise).



Auszug aus dem Baustufenplan Bramfeld

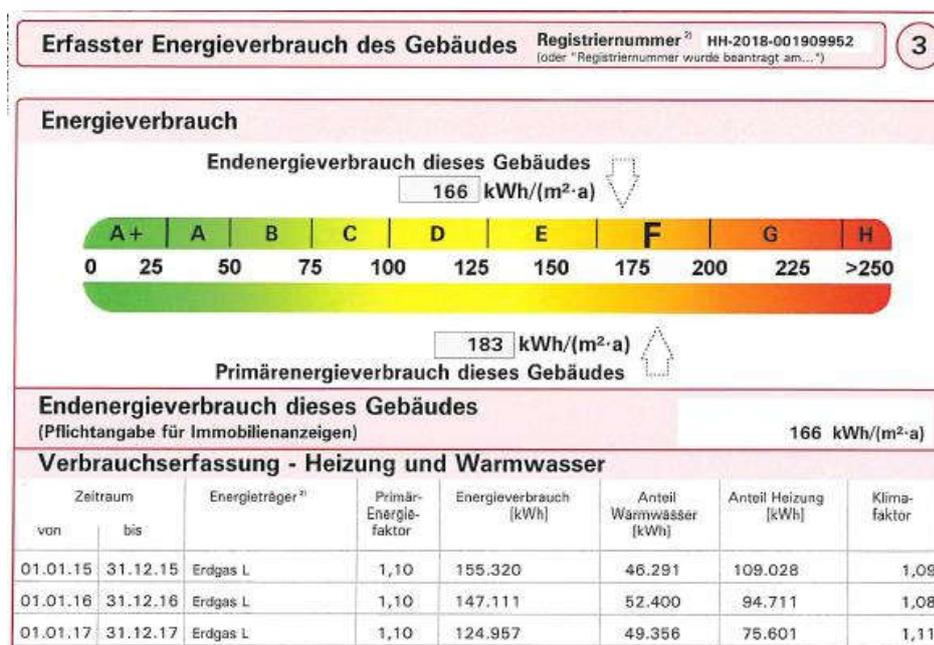
### 3.6. Denkmalschutz

Das Gebäude Braamheide 3 steht nicht unter Denkmalschutz.

### 3.7. Energieausweis

Für das Gebäude Braamheide 3 liegt mir ein Energieausweis vor. Der Endenergieverbrauch liegt bei 166 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Der Anteil für Warmwasser ist enthalten.

Dieser Endenergieverbrauch entspricht dem eines energetisch nicht wesentlich modernisierten Mehrfamilienhauses.



Auszug aus dem Energieausweis

### 3.8. Nutzungsverhältnisse

Die Wohnung scheint vermietet. Der Name des Schuldners befindet sich weder an der Klingelanlage noch am Briefkasten oder an der Wohnungstür. Insofern gehe ich von einer **vermieteten Wohnung** aus.

## 4. Beschreibung

### 4.1. Beschreibung des Grundstücks

Das 1.966 m<sup>2</sup> große Flurstück ist rechteckig geschnitten. Das Grundstück ist ca. 30 m breit und hat eine Tiefe von ca. 65 m. Das Gelände fällt Richtung Norden stark ab.

Das Mehrfamilienhaus mit Keller, einem Voll- und zwei Dachgeschossen befindet sich auf der vorderen Hälfte des Grundstücks. Bei diesem Mehrfamilienhaus handelt es sich um ein sogenanntes einhüftiges Gebäude, dessen straßenseitige Gebäudeseite eingeschossig ausgebildet ist und von der gartenseitigen Gebäudeseite zwei Vollgeschosse erkennbar sind.

## 4.2. Beschreibung des Gebäudes

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit 17 Wohneinheiten und einem kleinen, auf dem Hinterhof gelegenen Kfz-Stellplatz mit 15 Kfz-Stellplätzen bebaut. Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 11 befindet sich auf der ersten Dachgeschossebene bzw. im 1. Obergeschoss straßenseitig rechts.



Straßenseite (Süden)



Gartenseite (Norden)



Eckansicht Giebel- und Straßenseite (Osten)



Giebelseite mit Eingangsbereich (Westen)



Eingangsbereich am Westgiebel

**Baujahr ca. 1962**

Bauart massiv, Stahlbetondecken, Klinkerfassade, Wärmedämmverbundsystem mit Klinkerriemchen an Westgiebel, unteres Dachgeschoss gartenseitig mit holzverkleideten Loggien oder Laubengängen, asymmetrisches Satteldach (einhüftig) mit Dachpfanneneindeckung, Flachdachgauben mit Eternitschiefer eingekleidet, Dachüberstand an Traufseiten in Beton, Westgiebel mit Wärmedämmverbundsystem und Flachverblendern verkleidet, Regenrinnen und Fallrohre in Zink, isolierverglaste Kunststoffenster, Fenstersohlbänke in Flachklinker, an Westgiebel aus Aluminium, Balkone mit verzinkten Metallgeländern und Glasfüllung, drei Dachterrassen im Dachgeschoss, Hauseingangstür aus Kunststoff mit fest stehendem Seitenteil mit großen Glasausschnitten, Klingel- und Gegensprechanlage, Eingangsbereich mit in Naturstein gefliestem Podest, Vordach in Stahl- Glaskonstruktion, Briefkastenanlage an Hauseingangstür; Treppenhaus: Wände im Eingangsbereich bis ca. 1,40 m hoch gefliest, Wände und Decke sonst geputzt und gestrichen, Metallgeländer mit Mipolamhandlauf.

Die Wohnungen werden mittels einer Gaszentralheizung beheizt (Einbau 2016) und mit Warmwasser versorgt.



Treppenhaus



Kellergeschoss



### 4.3. Beschreibung der Wohnung

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Die Aufteilung der Wohnung ergibt sich aus der beigefügten Grundrisszeichnung.

Danach sind im Einzelnen folgende Räume vorhanden:

Die **Wohnung Nr. 11** befindet sich im **1. Obergeschoss straßenseitig**

1. Flur, ca. 2,10 m<sup>2</sup>
2. Bad, ca. 3,01 m<sup>2</sup>
3. Wohn- und Schlafbereich, ca. 22,54 m<sup>2</sup>
4. Küche, ca. 3,15 m<sup>2</sup>

(Die einzelnen Raumgrößen sind aus der Wohnflächenberechnung der Bauakte entnommen und überschlägig aus den Maßen im Grundriss bestätigt worden. Sie erheben keinen Anspruch auf unbedingte Genauigkeit, sondern dienen lediglich der Beschreibung. Sie stellen insbesondere keine Wohnflächenberechnung im Sinne der gesetzlichen Vorschriften oder eine zugesicherte Eigenschaft dar.)

Die **Wohnfläche** für **Wohnung Nr. 11** beträgt **ca. 30,80 m<sup>2</sup>**.

Verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung sind laut Teilungsplan der **Kellerabstellraum Nr. 11** im Kellergeschoss und das Sondernutzungsrecht am **Kfz-Stellplatz Nr. 11**.

### 4.4. Beschreibung der Außenanlagen

Das Grundstück wird über eine mit Gehwegplatten und Asphalt befestigte Zuwegung bzw. Zufahrt an der Westseite betreten und befahren. Die Anwohner der Braamheide Nr. 5 auf dem Nachbargrundstück haben ein Überfahrtsrecht zu deren Kfz-Stellplätzen.

Die Abgrenzung zum Gehweg ist durch einen Stabgitterzaun markiert; die Abgrenzung zum westlichen Nachbarn ist durch einen Jägerzaun aus Holz und Hecken gegeben.

An der Gebäudevorderseite befinden sich eine Rasenfläche und einige Büsche in Nähe der Traufwand. An der Zuwegung zum Grundstück befindet sich rechter Hand ein Müllbehälterschrank. Die nördliche Grundstücksfläche ist durch eine große Rasenfläche

begrünt, aber auch Bäume, Hecken und Büsche wurden hier angepflanzt. Der Kfz-Stellplatz besteht aus Rasengittersteinen.



Stellplätze auf der Nordseite des Grundstücks

## 5. Beurteilung

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

### 5.1. Größe

Mit einer Wohnfläche von knapp 31 m<sup>2</sup> handelt es sich um eine eher kleine Einzimmerwohnung. Der Wohn- und Schlafbereich hat mit etwa 22,5 m<sup>2</sup> eine ausreichende Größe. Das Bad und die Küche mit jeweils etwa 3 m<sup>2</sup> sind als klein einzustufen.

Der Anteil der Verkehrsflächen ist deutlich unterdurchschnittlich.

### 5.2. Grundrissgestaltung

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Der Grundriss ist praktisch gestaltet. Über den Flur werden das Bad und der Wohn- und Schlafbereich erschlossen. Die Küche ist ein gefangener Raum, der ausschließlich über den Wohn- und Schlafbereich erreicht werden kann.

### 5.3. Belichtung

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden, so dass die Belichtungsverhältnisse nicht beurteilt werden können. Der Flur und das Bad befinden sich innenliegend.

#### **5.4. Ausstattung**

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

#### **5.5. Baulicher Zustand/Schäden und Mängel**

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

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

#### **5.6. Lage**

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

- a) Die Straße Braamheide ist eine ruhige Nebenstraße in einem Wohngebiet und ist überwiegend mit Einfamilienhäusern, aber auch kleinen Mehrfamilienhäusern bebaut. Parkplätze sind in der Straße in begrenzter Zahl vorhanden. Überwiegend sind direkt auf den Grundstücken Kfz-Abstellmöglichkeiten verfügbar. Für die zu bewertende Wohnung steht ein Kfz-Stellplatz zur Verfügung.
- b) Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in etwa 400 m Entfernung an der Straße Fahrenkrön. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich an der Bramfelder Chaussee (ca. 1,5 km), am Pezolddamm hinter der Kreuzung Karlshöhe (ca. 2,0 km) und am U-Bahnhof Farmsen (ca. 2,5 km).
- c) Die Belegenheit zu Schulen kann als gut bezeichnet werden. Die Grundschule Fahrenkrön ist nur ca. 200 m entfernt. Bis zur Stadtteilschule Bramfeld am Bramfelder Dorfplatz sind es ca. 2 km. Etwa ebenso weit ist es zur Erich-Kästner-Stadtteilschule An der Berner Au. Zum Besuch des Johannes-Brahms-Gymnasiums am Höhnkoppelort müssen ca. 2 km zurückgelegt werden, zum Gymnasium Farmsen in der Swebenhöhe ca. 1,5 km.
- d) Die Verkehrsverbindungen dieses nordöstlichen Stadtteils von Hamburg können als zufriedenstellend bezeichnet werden. Die Bushaltestelle Fahrenkrön ist in einer Entfernung von ca. 560 m zu erreichen. Hier verkehrt der Metrobus 17 (Berne, Bramfelder Dorfplatz, Steilshooper Allee, Habichtstraße, Barmbek, Saarlandstraße, Borgweg,

Mundsburger Brücke, Hauptbahnhof, St. Pauli, Feldstraße). An der Haltestelle Rönkoppel (ca. 750 m) verkehrt die Buslinie 171 (Barmbek, Saarlandstraße, Dehnhaiide, Straßburger Straße, Farmsen, Thomas-Mann-Straße). Bahnverbindung besteht über die ca. 2,5 km entfernte U-Bahn-Station Farmsen. In ca. 1,5 km Entfernung gelangt man zur Saseler Chaussee (ehem. B 434) Richtung Bargteheide bzw. die Bramfelder Chaussee Richtung Hamburger Innerstadt. Zudem bestehen über die Saseler / Bramfelder Chaussee die Ringe 2 und 3 gute Verbindungen zu anderen Hamburger Stadtteilen. Zur Autobahnauffahrt Stapelfeld zur Autobahn A 1 (Bremen - Lübeck) müssen etwa 11 km zurückgelegt werden. Die Hamburger Innenstadt (Rathausmarkt) ist über die Bramfelder Chaussee in ca. 11,5 km zu erreichen.

- e) In der Umgebung befinden sich einige Grün- und Freizeitflächen (Koppel und Weide, Reitstall Kruse, Ohlsdorfer Friedhof).

Zusammenfassend kann von einer guten und durchschnittlich gesuchten Wohnlage ausgegangen werden. Nach der Kategorisierung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg nach den Bodenrichtwerten handelt es sich hier um eine mittlere Lage.

## **6. Bewertung**

Meine Bewertung habe ich vorgenommen unter Berücksichtigung der „Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV“<sup>1</sup> und der „Vergleichswertrichtlinie – VW-RL“<sup>2</sup>. Grundsätzlich sind Eigentumswohnungen im Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV) zu bewerten, sofern eine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen zur Verfügung steht. Zusätzlich kann mit der Anwendung der vom Gutachterausschuss Hamburg veröffentlichten Vergleichszahlen und Formeln eine Plausibilisierung des Ergebnisses vorgenommen werden.

### **6.1. Vergleichswert**

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

---

<sup>1</sup> Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 19. Juli 2021 – BGBl 2021, Teil I Nr. 44, S. 2805

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

- Eigentumswohnungen
- Wohnlagen in Bramfeld, Farmsen-Berne, Ohlsdorf, Wellingsbüttel
- Baujahr 1956 bis 1969
- Wohnfläche von 25 m<sup>2</sup> bis 45 m<sup>2</sup>
- Kaufvertragsabschluss seit 01.01.2017

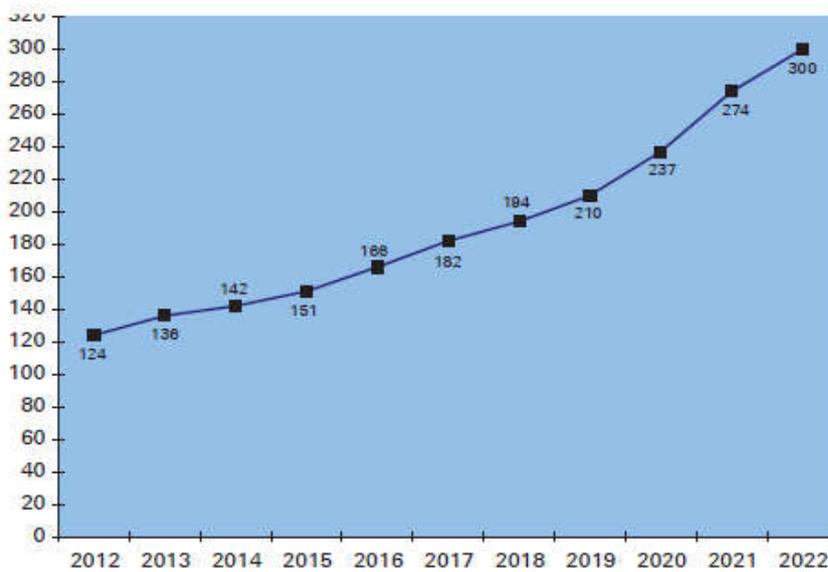
Die Abfrage hat 18 Vergleichsobjekte ergeben.

Davon sind acht Objekte vermietet. Diese betrachte ich zunächst separat und sortiere sie aus dieser ersten Untersuchung aus.

Die Preise der Vergleichsobjekte sind zu unterschiedlichen Zeitpunkten entstanden. Um sie vergleichbar zu machen, werden diese mit dem vom Gutachterausschuss statistisch ermittelten Preisindex für Eigentumswohnungen auf den Bewertungszeitpunkt umgerechnet. Dieser Index wurde von mir bis zum letzten Feststellungszeitpunkt 01.07.2022 monatsweise interpoliert. Indizes nach dem 01.07.2022 wurden noch nicht veröffentlicht. In der Vergangenheit konnte ich den Preisindex bei stetig steigenden Quadratmeterpreisen für Eigentumswohnungen linear fortschreiben, was mir mit der Veränderung der Marktsituation nicht mehr möglich ist. Bei linearer Fortschreibung des Preisindex wäre zum Bewertungszeitpunkt ein Index von 326,00 Punkten anzuwenden. Aufgrund der tatsächlich gesunkenen Nachfrage seit Juni 2022 habe ich jedoch die Kaufpreise mit einem Index von 235,88 Punkten zum Bewertungszeitpunkt 06. Februar 2024 umgerechnet.

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

### Preisindex von Eigentumswohnungen (1.7.2010 = 100)



Auszug aus dem Immobilienmarktbericht Hamburg 2023<sup>3</sup>

Laufende Nummer	Stadtteil	Lagebezeichnung	Datum des Vertrages	Baujahr	Kaufpreis [ € ]	Wohnfläche [ m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis/m <sup>2</sup> Wohnfläche [ €/m <sup>2</sup> ]	Preisindex 2010 = 100	Kaufpreis/m <sup>2</sup> indiziert Februar 2024 235,88
2	Farmsen-Berne	Berner Heerweg	24.11.2023	1967	117.000,00 €	31	3.774,19 €	237,48	3.748,76 €
3	Bramfeld	Heinrich-Helbing-Straße	16.02.2023	1956	160.000,00 €	41	3.902,44 €	251,81	3.655,56 €
4	Wellingsbüttel	Eckerkamp	17.10.2022	1960	180.000,00 €	38	4.736,84 €	270,00	4.138,24 €
7	Farmsen-Berne	Kathenkoppel	01.03.2021	1968	170.000,00 €	42	4.047,62 €	264,75	3.606,24 €
8	Bramfeld	Braamheide	18.08.2020	1965	97.000,00 €	27	3.592,59 €	243,17	3.484,89 €
10	Farmsen-Berne	Kathenkoppel	08.11.2019	1966	160.000,00 €	42	3.809,52 €	221,25	4.061,42 €
11	Ohlsdorf	Schmuckshöhe	07.06.2019	1969	115.000,00 €	33	3.484,85 €	210,00	3.914,32 €
14	Ohlsdorf	Rübenhofstraße	28.08.2018	1958	130.000,00 €	30	4.333,33 €	196,67	5.197,26 €
15	Farmsen-Berne	Kathenkoppel	18.07.2017	1969	100.000,00 €	44	2.272,73 €	183,00	2.929,46 €
17	Wellingsbüttel	Hoheneichen	13.06.2017	1966	127.000,00 €	42	3.023,81 €	182,00	3.918,99 €
<b>Mittelwert</b>									3.865,51 €
<b>Standardabweichung</b>									580,95 €
<b>Untergrenze Spanne</b>									3.284,56 €
<b>Obergrenze Spanne</b>									4.446,46 €
<b>Variationskoeffizient</b>									15,03%

<sup>3</sup> Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf den 01.07. des Jahres.

Mit verbleibenden 10 nicht vermieteten Vergleichswohnungen ist die Stichprobe noch ausreichend groß und hat mit einem Variationskoeffizienten von 15,03 % eine ausreichende Dichte.

Der Mittelwert der m<sup>2</sup>-Preise dieser Vergleichswohnungen beträgt € 3.865,51 für den Bewertungsstichtag 06. Februar 2024. Die Standardabweichung beträgt € 580,95, d. h. etwa 2/3 aller Vergleichsobjekte liegen innerhalb einer Spanne von € 3.284,56 bis € 4.446,46/m<sup>2</sup>.

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

Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen			
Braamheide 3			
Bewertungskriterien	Gewichtung in %	Punkte 25 bis 75	Punkte * Gewichtung / 100
<b>1. Lage (zusammen 40%)</b>			
Wohnwert des Stadtteils	10	60	6,00
Lage im Stadtteil	15	60	9,00
Lage zur Straße, Grün usw.	10	60	6,00
Ruhe	5	60	3,00
<b>2. Das Haus (zusammen 25%)</b>			
Alter (ist das Baujahr "in"?)	5	50	2,50
Bauweise, baulicher Zustand	5	50	2,50
Optik	10	50	5,00
Ausstattung	5	50	2,50
<b>3. Wohnräume (zusammen 25%)</b>			
Grundrißgestaltung	5	50	2,50
Lage im Gebäude	5	50	2,50
Balkon Terrasse	5	35	1,75
Ausstattung	5	50	2,50
dekorativer Zustand	5	50	2,50
<b>4. Sonstiges (zusammen 10%)</b>			
Stellplatz, Garage	4	75	3,00
Nebenräume (Keller, Boden)	2	50	1,00
Höhe der Nebenkosten	4	50	2,00
<b>Summe der Einzelwerte</b>	<b>100</b>		<b>54,25</b>
<b>Abweichung vom Mittelwert in % (Wert A)</b>			<b>-4,25</b>
<b>Bewertungsstichtag</b>			<b>06.02.2024</b>
Mittelwert der Vergleichspreise (Meßwert 50%)			3.865,51 €
Obergrenze der Spanne (Meßwert 75%)			4.446,46 €
Untergrenze der Spanne (Meßwert 25%)			3.284,56 €
Obergrenze - Untergrenze der Spanne (Wert B)			1.161,90 €
Abstand der Meßwerte: 75% - 25% = 50%			
<b>Differenz je Prozentpunkt in €/m² (Wert B : 50)</b>			<b>23,24 €</b>
Mittelwert der Vergleichspreise			3.865,51 €
Abweichung vom Mittelwert (Wert B : 50 * Wert A)			- 99,00 €
<b>Wert der Wohnung in €/m²</b>			<b>3.964,51 €</b>
Fläche			30,80 m²
<b>Wert der Wohnung in €</b>			<b>122.107,00 €</b>
Eingabefelder			
Beurteilungsspielraum 25 - 50 - 75 Punkte			

Dabei ist in der ersten Spalte „Gewichtung in %“ die Gewichtung angegeben, mit der Eigentumswohnungen von Kaufinteressenten auf dem Grundstücksmarkt erfahrungsgemäß beurteilt werden. In der zweiten Spalte „Punkte“ findet sich meine Beurteilung der Wohnung im Verhältnis zu einer durchschnittlichen Wohnung aus der Stichprobe. Der Beurteilungsspielraum reicht hier von 25 Punkten (deutlich schlechter als der Durchschnitt) über 50 Punkte (entspricht dem Durchschnitt der Vergleichswohnungen) bis zu

75 Punkten (deutlich besser als der Durchschnitt). Im unteren Teil der Tabelle erfolgt dann noch die Berechnung zur Einordnung der Wohnung innerhalb der statistischen Spanne, die sich aus dem Mittelwert ab- bzw. zuzüglich der Standardabweichung errechnet.

Die einzelnen von mir vorgenommenen Bewertungen werden wie folgt begründet:

<b>1.</b>	<b>Lage (zusammen 40 %)</b>	
	Wohnwert des Stadtteils	Die Vergleichsobjekte befinden sich in Bramfeld, Farmsen-Berne, Ohlsdorf und Wellingsbüttel. Der Wohnwert von Bramfeld ist etwas niedriger einzustufen als der von Wellingsbüttel und höher als der von Ohlsdorf und Farmsen-Berne. Zwei Vergleichsobjekte befinden sich in Bramfeld, zwei in Wellingsbüttel, zwei in Ohlsdorf und vier in Farmsen Berne. Das zu bewertende Objekt befindet sich in Bramfeld, so dass es leicht überdurchschnittlich eingeordnet wird.
	Lage im Stadtteil	Das zu bewertende Vergleichsobjekt befindet sich in einem Wohngebiet mit ländlicher Nachbarschaft (Weiden und Koppeln). Ein weiteres Vergleichsobjekt in Bramfeld befindet sich im Nachbarhaus, ein zweites an einer Hauptstraße. Auch in Wellingsbüttel befindet sich ein Gebäude in ruhiger Lage und ein weiteres an einer Hauptstraße – allerdings in Alsterlaufnähe. Ebenso verhält es sich bei den in Ohlsdorf belegenen Objekten. Eines der vier Objekte in Farmsen-Berne befindet sich an einer Hauptstraße, drei sind eher ruhig gelegen. Insofern wird die Lage im Stadtteil, fußläufig entfernt von Weiden und Koppeln, leicht überdurchschnittlich bewertet.
	Lage zur Straße, Grün usw.	Dieser Punkt lässt sich durch das Straßenbild (vorwiegend Einfamilienhäuser) und die schnell erreichbaren Grünflächen leicht überdurchschnittlich einordnen.
	Ruhe, Lärmimmissionen	Das Bewertungsobjekt befindet sich in ruhiger Lage an einer Nebenstraße im Wohngebiet ohne straßenseitige Lärmimmissionen. Dies lässt sich etwa über die Hälfte der Vergleichsobjekte sagen. Dieser Punkt wird als leicht überdurchschnittlich eingestuft.
<b>2.</b>	<b>Das Haus (zusammen 25 %)</b>	
	Alter (ist das Baujahr "in"?)	Diese Eigentumswohnung befindet sich in einem kleinen Mehrfamilienhaus des Baujahres 1962 und ist mittlerweile 62 Jahre alt. Die Vergleichsobjekte wurden zwischen den Jahren 1956 und 1969 erbaut; diese Baujahresklasse ist insbesondere wegen ihrer energetisch problematischen Eigenschaften nicht sonderlich beliebt und die Baujahre in dieser Spanne unterscheiden sich nicht voneinander, was eine durchschnittliche Einordnung nach sich zieht.

	Bauweise, baulicher Zustand	Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand. Der bauliche Zustand ist stabil und offenbar frei von gravierenden Mängeln. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist durchschnittlich groß und die Wohnungen sind vorwiegend Einzimmerwohnungen, die überwiegend vermietet sein dürften. Ich stufe diesen Punkt als durchschnittlich ein.
	Optik	Die Ansichten der Objekte unterscheiden sich kaum voneinander und die Fassaden sind überwiegend als Klinkerfassaden ausgebildet, so dass dieser Punkt durchschnittlich bewertet wird.
	Ausstattung	Die Ausstattung des Hauses dürfte von der Materialwahl durchschnittlich sein. Lediglich ein Objekt verfügt über einen Fahrstuhl. Dies führt zu einer durchschnittlichen Einstufung.
	<b>3. Wohnräume (zusammen 25 %)</b>	
	Grundrissgestaltung	Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Der Grundriss der Wohnung ist gut durchdacht und erscheint praktisch. Die Grundrissgestaltung wird als durchschnittlich gewertet.
	Lage im Gebäude	Die Lage im Gebäude im unteren Dachgeschoss wird als durchschnittlich angesehen. Die oberen Wohnlagen sind begehrter, da diese Wohnungen von stärkerem Tageslichteinfall profitieren. Zudem haben Endetagen den Vorteil, dass Geräusche von den Bewohnern der überliegenden Etage nicht stören können. Erdgeschosswohnungen sind aufgrund des erhöhten Einbruchrisikos unbeliebter. Zwei Vergleichsobjekte befinden sich im Erdgeschoss, für zwei Vergleichsobjekte sind Wohnlagen im Dachgeschoss angegeben. Insofern ist die Lage als durchschnittlich einzuordnen.
	Balkon, Terrasse	Vier Vergleichsobjekte verfügen über einen Balkon, zwei über eine Terrasse, von denen aus der Garten nicht mitgenutzt werden darf. Die hier zu bewertende Eigentumswohnung verfügt so wie die vier Vergleichsobjekte weder über einen Balkon noch über eine Terrasse, was eine unterdurchschnittliche Einstufung nach sich zieht.
	Ausstattung	Die Ausstattung der Wohnung kann mangels Besichtigung nicht beurteilt werden und wird hier neutral gestellt, wird also durchschnittlich gewertet. Am Ende dieses Gutachtens wird ein Gesamtabzug für die nicht mögliche Zustands- und Ausstattungseinschätzung gemacht.
	Dekorativer Zustand	Den dekorativen Zustand kann ich aus besagten Gründen ebenfalls nicht beurteilen.

<b>4. Sonstiges (zusammen 10 %)</b>	
Stellplatz, Garage	Lediglich drei Vergleichsobjekte verfügen über eine Abstellmöglichkeit für Pkw, allen anderen Wohnungen stehen keine Stellplätze zur Verfügung. Zu der hier zu bewertenden Eigentumswohnung gehört ein Außenstellplatz, was zu einer insgesamt überdurchschnittlichen Einstufung führt.
Nebenräume (Keller, Boden)	Über Abstellräume werden für die Vergleichsobjekte keine Aussagen getroffen. In der Baujahresklasse ist die überwiegende Existenz von Abstellräumen anzunehmen. Der Abstellraum zieht eine durchschnittliche Einstufung nach sich.
Höhe der Nebenkosten	Die monatlichen Betriebskosten für diese Wohnung befinden sich im Jahr 2020 bei € 1,95/m <sup>2</sup> und die Heizkosten bei € 1,43/m <sup>2</sup> . Diese Beträge stupe ich bei der Baualtersklasse als durchschnittlich ein. Der Endenergiebedarf (nicht der Energieverbrauch <sup>4</sup> ) dieses Objektes liegt bei 166 kWh/(m <sup>2</sup> -a). Bei vier Vergleichsobjekten wurden keine Angaben zum Energieverbrauch gemacht, für die übrigen Objekte wurde der Endenergiebedarf festgestellt. Der Bedarf dieser Objekte lag jeweils unter dem des zu bewertenden Objektes. Insgesamt ordne ich diesen Punkt durchschnittlich ein.

Im vorliegenden Fall führt die Bewertung zum Wertermittlungstichtag zu einem m<sup>2</sup>-Preis von € 3.964,51/m<sup>2</sup>. Bei einer Größe der Wohnung von ca. 30,80 m<sup>2</sup> entspricht dies einem Betrag von € 122.107,00.

## 6.2. Marktlage

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

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

---

<sup>4</sup> Es gibt zwei Arten von Energieausweisen: Der **Verbrauchs**ausweis bewertet den tatsächlichen Energieverbrauch der Bewohner\*innen eines Gebäudes. Der **Bedarfs**ausweis bewertet den theoretischen Energiebedarf, der sich aus dem Zustand des Gebäudes ergibt. So ermöglicht er eine nutzerunabhängige Beurteilung.

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

- Zunächst hat der Ukrainekrieg allgemein zu einer Verunsicherung beigetragen.
- Als Folge der Ukraine Krise sind die Preise für Energie und Lebensmittel zum Teil drastisch gestiegen, was u. a. bei Käuferschichten, die für normale Immobilien in Frage kommen, die finanziellen Möglichkeiten deutlich verschlechtert hat. Die Rezession trifft jedoch auch wohlhabendere Käuferschichten, was den Käuferkreis dieses Objektes einschränkt.
- Es werden weitere strengere Anforderungen an Wärmedämmung, Heizung ohne fossile Energie usw. diskutiert, und die rasant steigenden Energiepreise machen eine energetische Sanierung an älteren Gebäuden dringend erforderlich.
- Die Zinsen für Immobilienkredite sind deutlich gestiegen und die Beleihungsgrundsätze der Banken sind deutlich restriktiver geworden.
- Für Renovierungsarbeiten, die im vorliegenden Fall allerdings derzeit nicht erforderlich sind, sind Handwerker derzeit kaum zu bekommen. Das Material ist deutlich teurer geworden, sofern es überhaupt erhältlich ist.

Aufgrund der äußerst verhaltenen Nachfrage konnte bis Ende 2023 nahezu von einem Stillstand des Marktes gesprochen werden. Seit Anfang 2024 scheinen sich das Interesse und die Nachfrage wieder etwas zu beleben. In dem von mir ermittelten Preisindex für den Februar 2024 habe ich diese Kriterien berücksichtigt und halte damit eine eigene sachverständige Marktanpassung in Form eines weiteren Abschlags nicht mehr für notwendig.

Im Marktbericht des Gutachterausschusses 2023<sup>5</sup> wird aus tatsächlichen Verkäufen des Jahres 2022 von Eigentumswohnungen der Baualtersklasse von 1960 bis 1979 in mittlerer Lage ein Mittelwert in Höhe von € 4.615,00 / m<sup>2</sup> (226 Verkaufsfälle) angegeben.

Nach der Formel zur Berechnung des Quadratmeterpreises für Eigentumswohnungen ergibt sich ein Gebädefaktor von € 3.598,00.

---

<sup>5</sup> „Immobilienmarktbericht Hamburg 2022“, herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg  
© Freie und Hansestadt Hamburg

Insofern halte ich den vom mir ermittelten Quadratmeterpreis von € 3.964,51 für eine frei lieferbare (unvermietete) Wohnung aufgrund der abnehmenden Nachfrage nach Eigentumswohnungen für angemessen.

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

Für den Einfluss des Mietverhältnisses auf den Verkehrswert kann auf die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg in seinem Marktbericht 2023 veröffentlichte Formel zur Berechnung des Umrechnungsfaktors zurückgegriffen werden<sup>6</sup>.

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

Dabei berechnet sich die Rendite wie folgt:

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

Im Mietenspiegel 2023 ist in guter Wohnlage (laut Wohnlagenverzeichnis) Feld I 1 ein Mittelwert in Höhe von € 9,01 (Minimalwert € 7,28, Maximalwert € 11,78) angegeben. Bei einer Jahresnettokaltmiete in Höhe von € 7.200,00 ergibt sich mit einem Verkehrswert unvermietet von € 380.000,00 eine Rendite von 2,73 %.

Dann ergibt sich für den Umrechnungsfaktor folgende Berechnung:

$$\begin{aligned} &0,6578 + 0,0513 * Rendite \\ &= 0,6578 + 0,0513 * 2,73 \\ &= 0,7978 \end{aligned}$$

Und für den Verkehrswert in vermietetem Zustand:

$$0,7978 * 122.107,00 = 97.417,00, \text{ gerundet € } 100.000,00$$

---

<sup>6</sup> Immobilienmarktbericht Hamburg 2023, Seite 176

Als weitere Stützung zur Untersuchung des ermittelten Verkehrswertes betrachte ich nun die zunächst zurückgestellten, **vermieteten Vergleichsobjekte** aus der **Kaufpreissammlung**.

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

VERMIETET											
Laufende Nummer	Stadtteil	Lagebezeichnung	Datum des Vertrages	Baujahr	Kaufpreis [ € ]	Wohnfläche [ m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis/m <sup>2</sup> Wohnfläche [ €/m <sup>2</sup> ]	Preisindex 2010 = 100	Kaufpreis/m <sup>2</sup> indiziert Februar 2024 235,88		
5	Ohlsdorf	Fuhlsbüttler Straße	18.03.2022	1960	230.000,00 €	45	5.111,11 €	293,50	4.107,70 €		
9	Bramfeld	Braamheide	18.08.2020	1965	68.000,00 €	25	2.720,00 €	243,17	2.638,46 €		
12	Farmsen-Berne	Kathenkoppel	20.03.2019	1968	95.000,00 €	41	2.317,07 €	206,00	2.653,16 €		
13	Farmsen-Berne	Pulverhofsweg	30.08.2018	1967	108.000,00 €	40	2.700,00 €	196,67	3.238,30 €		
16	Bramfeld	Am Stühm-Süd	05.07.2017	1964	75.000,00 €	30	2.500,00 €	183,00	3.222,40 €		
18	Bramfeld	Hederichweg	20.04.2017	1969	129.000,00 €	44	2.931,82 €	179,33	3.856,34 €		
				Mittelwert						3.286,06 €	
				Standardabweichung						604,42 €	
				Untergrenze Spanne						2.681,64 €	
				Obergrenze Spanne						3.890,48 €	
				Variationskoeffizient						18,39%	

Mit den verbleibenden 6 vermieteten Vergleichswohnungen ist die Stichprobe eigentlich nicht mehr ausreichend groß, hat mit einem Variationskoeffizienten von 18,39 % aber eine noch ausreichende Dichte. Für eine Untersuchung zur Stützung des vermieteten Vergleichswerts halte ich die Stichprobengröße für ausreichend.

Der Mittelwert der m<sup>2</sup>-Preise dieser Vergleichswohnungen beträgt € 3.286,06 für den Bewertungsstichtag 06. Februar 2024. Die Standardabweichung beträgt € 604,42, d. h. etwa 2/3 aller Vergleichsobjekte liegen innerhalb einer Spanne von € 2.681,64 bis € 3.890,48/m<sup>2</sup>.

Mit Hilfe der angewandten Marktwertmethode ergibt sich ein Verkehrswert von € 101.211,00, gerundet € 100.000,00.

Dieser Wert stützt den von mir zuvor ermittelten Verkehrswert der vermieteten Eigentumswohnung.



## 7. Verkehrswert

Unter Berücksichtigung meiner Ausführungen ermittle ich den Verkehrswert dieser Eigentumswohnung zum Bewertungszeitpunkt 06. Februar 2024 **bei freier Lieferungsmöglichkeit** auf **€ 120.000,00** und **mit einem vorhandenen Mietverhältnis** auf **€ 100.000,00**.

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

Damit ergibt sich für die zu bewertende Eigentumswohnung zum Wertermittlungstichtag 06. Februar 2024 **frei lieferbar** mit dem Abschlag **mangels Besichtigung** ein Verkehrswert in Höhe von

**€ 100.000,00**

**(einhunderttausend Euro)**

Damit ergibt sich für die zu bewertende Eigentumswohnung zum Wertermittlungstichtag 06. Februar 2024 **in vermietetem Zustand** mit dem Abschlag **mangels Besichtigung** ein Verkehrswert in Höhe von

**€ 85.000,00**

**(füfundachtzigtausend Euro)**

## 8. Verwalter und Wohngeld

Verwalter nach dem WEG ist die Firma

Nach dem Wirtschaftsplan 2021 beträgt das **Wohngeld** für das Jahr 2022 für die Wohnung Nr. 11 monatlich € 150,00.

Auf die folgenden Anmerkungen wird besonders hingewiesen.

Hamburg, den 1. März 2024



*Britta Hochbaum*

## 9. Anmerkungen

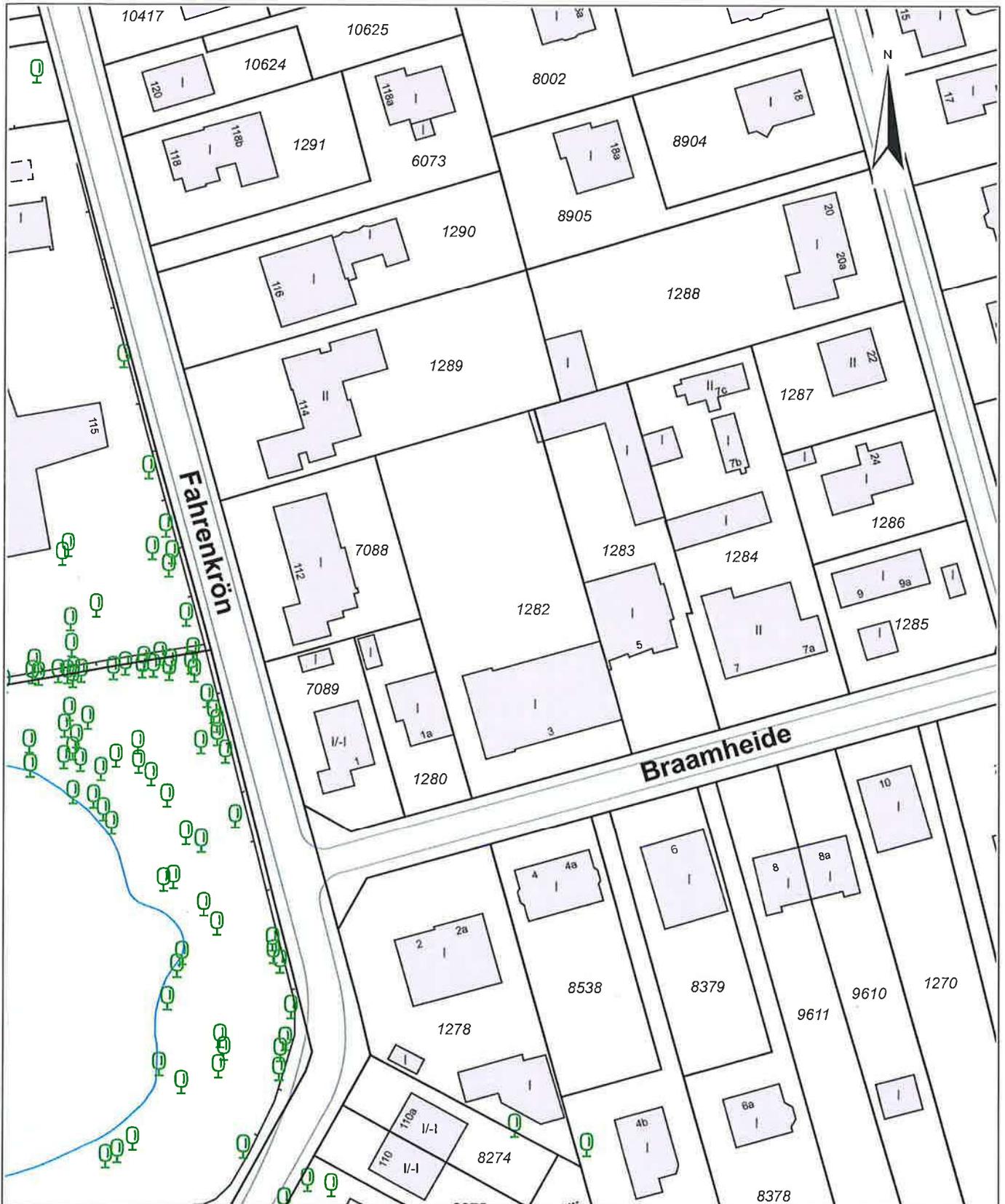
Bei dem vorstehenden Gutachten sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

1. Die Baubeschreibung der Gebäude stammt, soweit nicht anders vermerkt, aus der Akte der Hamburger Feuerkasse oder aus der Bauakte. Sie ist an Ort und Stelle mit den tatsächlichen Baulichkeiten nicht in allen Einzelheiten verglichen worden. Für Abweichungen zwischen der Baubeschreibung und der tatsächlichen Bauausführung übernehme ich im Rahmen dieses Gutachtens keine Gewähr.
2. Der bauliche Zustand der Gebäude ist nach dem Ergebnis der Besichtigung beschrieben.  
Im Rahmen dieses Gutachtens wird ausdrücklich keine Gewähr dafür übernommen, dass - außer den aufgeführten und beschriebenen - keine weiteren Schäden und Mängel am Gebäude vorhanden sind. Dies gilt insbesondere für verdeckte Schäden und Mängel und solche, die bei der Besichtigung nicht zu erkennen gewesen sind. Insbesondere wird keine Gewähr dafür übernommen, dass die Gebäude nicht mit Schwamm oder Hausbock befallen waren oder sind.
3. Rückschlüsse auf eventuell vorhandene Altlasten im Boden oder auf eine Kontamination des Bodens infolge der jetzigen oder vorangegangenen Nutzungen können im Rahmen dieses Gutachtens nicht gezogen werden, da hierüber keine Erkenntnisse vorliegen und keine Untersuchungen unternommen worden sind. Ich bin daher - soweit im Gutachten nicht ausdrücklich etwas anderes vermerkt ist - vom unbelasteten Zustand des Bodens ausgegangen.  
Eine Gewähr hierfür wird jedoch ausdrücklich nicht übernommen.  
Dasselbe gilt für die Belastung der Gebäude durch gesundheitsschädliche Baustoffe (z. B. Asbest in Nachtspeicherheizungen, Spritzasbest als Brandschutz und in Deckenverkleidungen, Wasserleitungen aus Blei u. a.).  
Bei aller Sorgfalt bei der Besichtigung kann ich keine Gewähr dafür übernehmen, dass derartige Stoffe tatsächlich nicht vorhanden sind. Soweit nicht gesondert vermerkt bin ich diesbezüglich von unbelasteten Gebäuden ausgegangen.



Flurstück: 1282

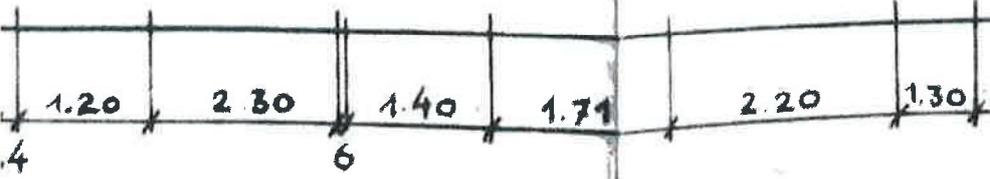
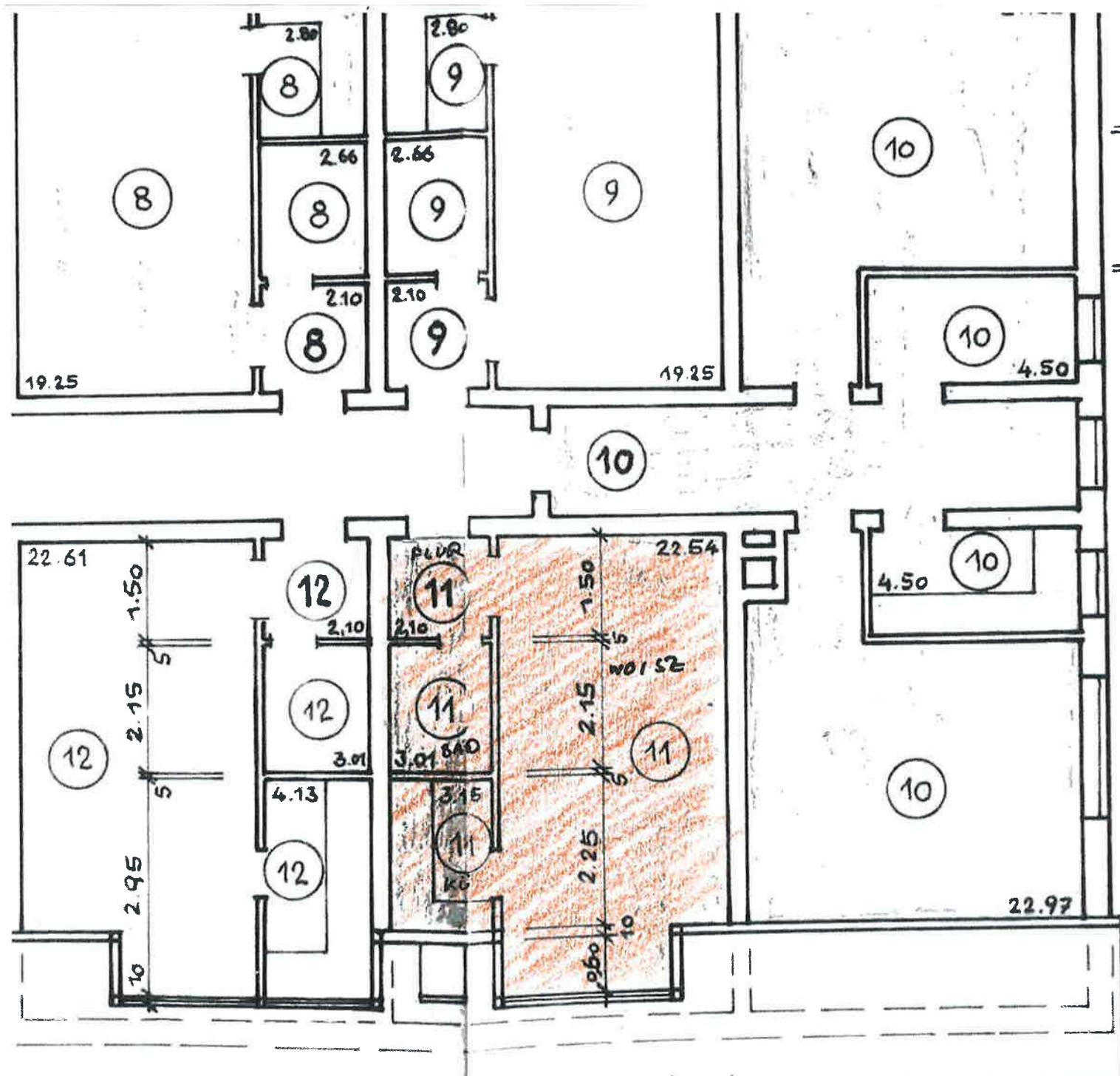
Gemarkung: Bramfeld



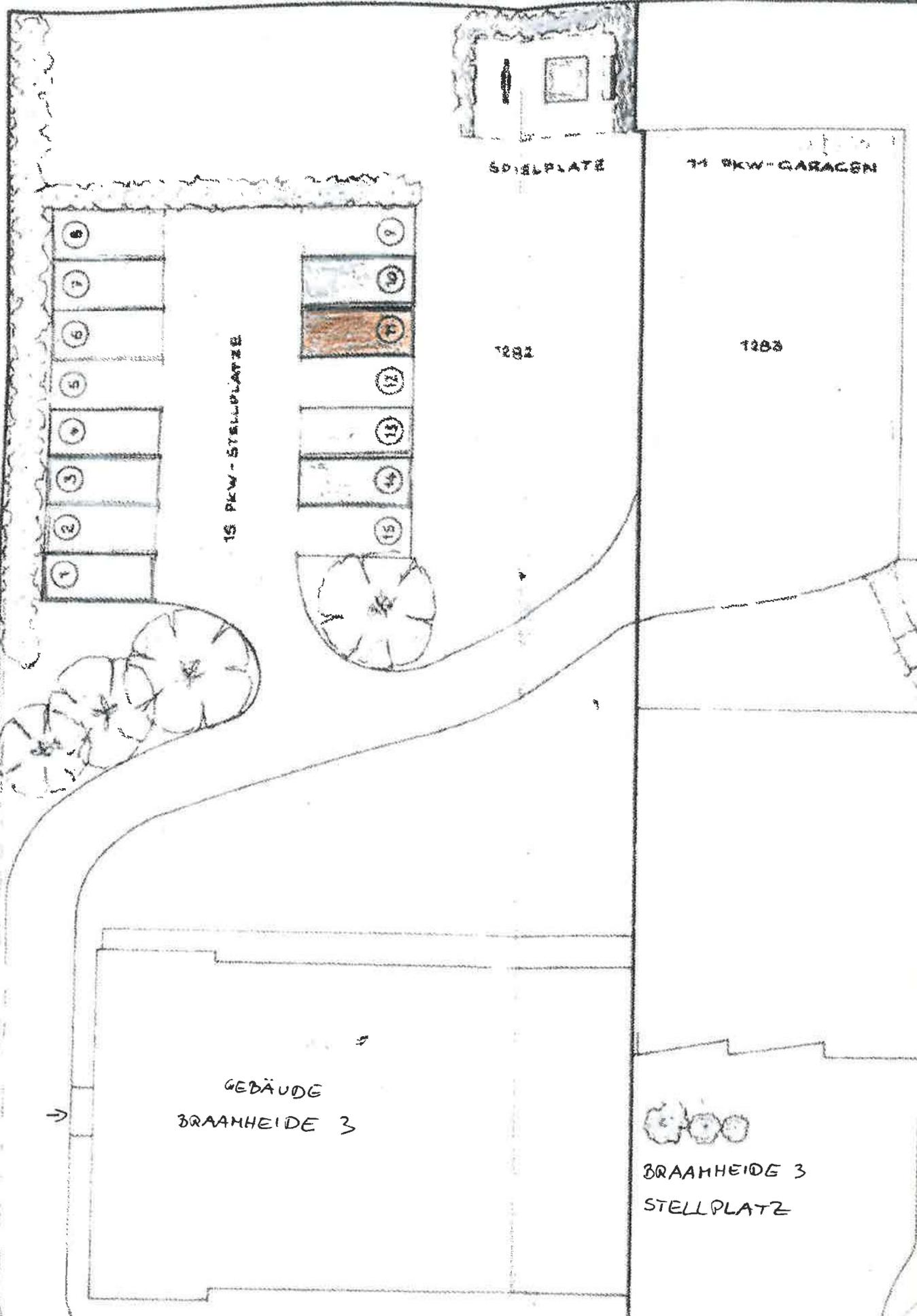
32572602

5941246

0 10 20 30 Meter



BRAAMHEIDE 3  
 GRUNDRISS  
 WOHNUNG 11



ADRES NIB A 12  
A 12.00

A 12.00

Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf EDV an die Stelle  
des Blattes Bramfeld Blatt 11724 getreten.  
Im bisherigen Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.  
Freigegeben zum 25.10.1996. Foerst

11724

11724

Amtsgericht Hamburg

# Grundbuch

(Wohnungsgrundbuch)  
von

**Bramfeld**

Band 386 Blatt 11724

00091117

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	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m <sup>2</sup>
1	2	a	b	c/d	e	4			
1	-	2.460/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück							
		Bramfeld		1282		Gebäude- und Freifläche Wohnen Braumheide 3	19	66	
		verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und an den Räumen, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 11; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bl. 11714 bis 11727); der hier eingetragene Anteil ist durch die zu den anderen Anteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung des Verwalters ist erforderlich; Ausnahme: Veräußerung an Ehegatten, an Verwandte gerader Linie, an Verwandte zweiten Grades der Seitenlinie, durch Konkursverwalter, durch Zwangsvollstreckung. Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 23. Dezember 1983 (ON 1 in Blatt 11714); hierher übertragen von Blatt 6091; eingetragen am 20. September 1984							
2	Rest von 1	381/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück							
		Bramfeld		1282		Gebäude- und Freifläche Wohnen Braumheide 3	-	19	66
		verbunden mit den Sondereigentum an der Wohnung und an dem Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 11. Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. 11 ist vereinbart. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 11714 bis 11727 und 14285); der hier eingetragene Anteil ist durch die zu den anderen Anteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.							

1	2	3			4		
		a	b	c/d	e	ha	m²
laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer d. Grundstücke	Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur- Karte Flurstück	Liegen- schaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	Größe	
zu 1	-				Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist auch durch die durch Teilung des Blattes 14285 entstandenen weiteren Sondereigentumsrechte, eingetragen in Blatt 14385 und 14386, beschränkt. Eingetragen am 6. September 1991.		
					<i>Grundbuch</i>		

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. d. Grundstücke	5	Zur lfd. Nr. d. Grundstücke	7
	6	8	<p>Von Nr. 1 sind 2.079/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Kellerraum - Aufteilungsplan Nr.15 - nebst Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Abstellplatz Nr.15 übertragen nach Blatt 14285. Rest bleibt Nr.2. Eingetragen am 10. Dezember 1990.</p> <p><i>[Signature]</i> <i>bien</i></p>

Laufende Nummer der Eintragungen	Lfd. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
7	2	<p>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Az: 802 K 34/23, ON 34); eingetragen am 30.08.2023.</p> <p>Elbeshausen</p>



Freie und Hansestadt Hamburg  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung  
Erteilende Stelle: Liegenschaftskataster  
Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg

12

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**  
Flurstücks- und Eigentumsnachweis  
Erstellt am: 05.09.2023  
Auftragsnummer: B33-2023-1451304

## **Flurstück 1282 Gemarkung Bramfeld Bezirk Wandsbek**

Gebietszugehörigkeit: Hamburg  
Lage: Braamheide 3,  
Fläche: 1966 m<sup>2</sup>  
Tatsächliche Nutzung: 1 966 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche (Offen)

### **Angaben zu Buchung und Eigentum**

Buchung:

Amtsgericht Hamburg-Barmbek  
Grundbuchbezirk Bramfeld  
Grundbuchblatt 11724  
Laufende Nummer 2

381/10000 Miteigentumsanteil am Grundstück



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke

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

Sachverständigenbüro  
Britta Hochbaum  
Farmsener Weg 32

22391 Hamburg

Bezirksverwaltung  
Anliegerbeiträge

Gänsemarkt 36  
D - 20354 Hamburg  
Telefon 040 - 4 28 23 - 4361 Zentrale - 4242  
Telefax 040 - 4279 23990

Ansprechpartnerin: Frau Nagat  
Zimmer: 353

**Az.: B32 BR 11724W**

Hamburg, 08.01.2024

Ihr Antrag vom 20.12.2023

### B e s c h e i n i g u n g über Anliegerbeiträge

für das Grundstück

Straße: Braamheide 3  
Grundbuch: Bramfeld  
Blatt: 11724 W (11714 – 11727W)  
Flurstück: 1282

#### Erschließungsbeiträge

Die Straße Braamheide 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 der Front zur Straße Braamheide liegt ein Schmutzwassersiel.

Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen besielten Frontlänge des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Für die Herstellung eines Regenwassersieles können noch Sielbaubeiträge nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes erhoben werden.

Die Beitragspflicht für Regenwassersieles entsteht, wenn das Grundstück an ein Regenwassersiel angeschlossen ist/wird.

#### Sielanschlussbeiträge

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

## Wohnungseigentum

Es handelt sich um Wohnungseigentum.

Bei allen Beitragsarten mit Ausnahme der Sielbeiträge sind die einzelnen Wohnungseigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

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

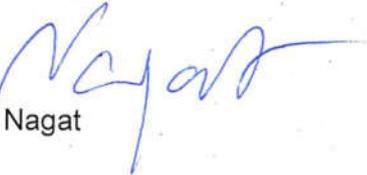
Die Freie und Hansestadt Hamburg, - vertreten durch die Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke, Abteilung Anliegerbeiträge -, erklärt folgendes:

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

## Gebühr

Die Gebühr für diese Bescheinigung beträgt 48,38 Euro.

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



Nagat

57



Freie und Hansestadt Hamburg  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2023-1451304

5. September 2023

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS  
BAULASTENVERZEICHNIS**

Ihr Zeichen: Braamheide 3

Für das Flurstück 1282 ---

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**

Wende



66

# Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksamt Wandsbek

Bezirksamt Wandsbek - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 22041 Hamburg

Amtsgericht Hamburg-Barmbek  
Spohrstraße 6  
22083 Hamburg



Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
Bauprüfung Bramfeld, Farmsen-Berne,  
Steilshoop - WBZ22  
Schloßgarten 9  
22041 Hamburg

Telefon 040 42881-0  
Telefax 040 427905149  
E-Mail wbz22@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartnerin Frau Kerstin Duncker

Zimmer 327  
Telefon 040 42881-2107  
E-Mail Kerstin.duncker@wandsbek.hamburg.de

**GZ.: W-WBZ2-101079-2023**

Hamburg, 27. September 2023

Verfahren Bauaufsichtliche Belange zum Zwangsversteigerungsverfahren  
Bezug  
Eingang 01.09.2023

Grundstück  
Belegenheit Braamheide 3  
Baublöcke 515-108  
Flurstück 1282 in der Gemarkung: Bramfeld

**Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Zwangsversteigerungs- und  
Zwangsverwaltungssachen, Geschäftsnummer: 802 K 34/23**

## STELLUNGNAHME ZUM ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN

Für das Grundstück gilt

Baustufenplan  
mit den Festsetzungen:

Bramfeld  
W 1 o

Für das Grundstück liegen der Bauaufsichtsbehörde keine Beschränkungen vor.



Servicezeiten WBZ (Bauberatung)  
nur nach telefonischer Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:  
U Wandsbek Markt

Termine in der Bauprüfabteilung nur  
nach Vereinbarung

Auflagen gegen die Eigentümerin bzw. Eigentümer des Grundstückes liegen nicht vor.

  
Kerstin Duncker

