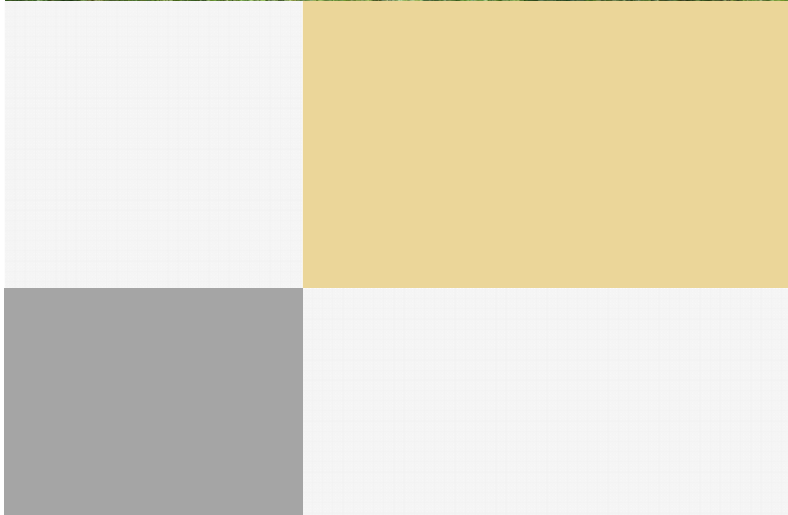
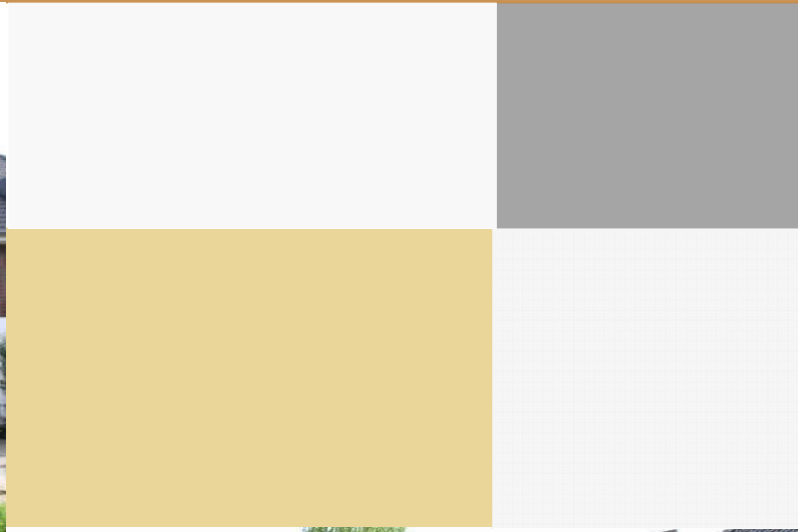




**BRITTA HOCHBAUM**  
Sachverständige in Hamburg

## Verkehrswertgutachten Classenweg 55, 22391 Hamburg



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

Hans-Henny-Jahnn-Weg 41-45  
22085 Hamburg  
Tel: 040 - 468 985 090  
moin@gutachten-hochbaum.de  
www.gutachten-hochbaum.de

## Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung von grundstücksrelevanten Daten .....	2
2.	Allgemeines.....	3
	2.1. Veranlassung .....	3
	2.2. Besichtigung und Anwesenheit .....	3
	2.3. Zur Verfügung stehende Unterlagen .....	3
3.	Amtliche Daten und rechtliche Verhältnisse .....	4
	3.1. Wohnungsgrundbuch von Wellingsbüttel Blatt 5329.....	4
	3.1.1. Bestandsverzeichnis.....	4
	3.1.2. Belastungen in Abteilung II .....	4
	3.2. Liegenschaftskataster.....	4
	3.3. Baulasten und Beschränkungen .....	5
	3.4. Erschließung .....	6
	3.5. Bauplanerische Ausweisung.....	6
	3.6. Denkmalschutz .....	7
	3.7. Energieausweis .....	7
	3.8. Nutzungsverhältnisse .....	8
4.	Beschreibung .....	9
	4.1. Beschreibung des Grundstücks.....	9
	4.2. Beschreibung des Gebäudes .....	9
	4.3. Beschreibung der Wohnung .....	11
	4.4. Beschreibung der Außenanlagen .....	12
5.	Beurteilung.....	13
	5.1. Größe .....	13
	5.2. Grundrissgestaltung.....	13
	5.3. Belichtung .....	14
	5.4. Ausstattung .....	14
	5.5. Baulicher Zustand/Schäden und Mängel .....	14
	5.6. Lage .....	15
6.	Bewertung .....	17
	6.1. Vergleichswert .....	17
	6.2. Marktlage.....	24
7.	Verkehrswert.....	25
8.	Verwalter und Wohngeld .....	27
9.	Anlagen .....	28
10.	Anmerkungen .....	41

## 1. Zusammenfassung von grundstücksrelevanten Daten

<b>Zwangsversteigerungssache:</b>	<b>802 K 40/24</b>
Objekt:	Eigentumswohnung mit Kellerfläche, Kellerabstellraum und Tiefgaragenstellplatz
Straße:	Classenweg 55
PLZ/Ort:	22391 Hamburg
Lage im Haus:	Wohnung Nr. 1 Keller- und Erdgeschoss links
Stadtteil:	Wellingsbüttel
Amtsgericht:	Hamburg-Barmbek
Wohnungsgrundbuch:	von Wellingsbüttel Blatt 5329
Gemarkung:	Wellingsbüttel
Flurstück:	3042
Grundstücksgröße:	1.155 m <sup>2</sup>
Wertermittlungstichtag:	19. Juni 2025
Wohnfläche:	ca. 46,25 m <sup>2</sup>
Kellerfläche:	ca. 44,10 m <sup>2</sup>
Baujahr:	ca. 1983
Miteigentumsanteil:	1.205/10.000
<b>Verkehrswert Wohnung</b> frei lieferbar	<b>€ 290.000,00</b>
Verkehrswert pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	€ 4.973,00 / m <sup>2</sup>
Verkehrswert pro m <sup>2</sup> Kellerfläche	€ 1.429,00 / m <sup>2</sup>
<b>Verkehrswert Wohnung</b> vermietet	<b>€ 240.000,00</b>
Verkehrswert pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	€ 4.039,00 / m <sup>2</sup>
Verkehrswert pro m <sup>2</sup> Kellerfläche	€ 1.161,00 / m <sup>2</sup>

## **2. Allgemeines**

### **2.1. Veranlassung**

Durch Beschluss der Abteilung 802 des Amtsgerichts Hamburg-Barmbek vom 05.02.2025 bin ich im Rahmen der Zwangsversteigerungssache **802 K 40/24** zur Sachverständigen bestellt worden mit dem Auftrag, den heutigen Verkehrswert der vorbezeichneten Eigentumswohnung zu ermitteln.

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

Eine Besichtigung des Mehrfamilienhauses mit dem Grundstück habe ich am 19. Juni 2025 in Gegenwart meines Kollegen, Herrn Mathias Vieth, vorgenommen.

Über diesen Besichtigungstermin hatte ich die Beteiligten mit Schreiben vom 06.05.2025 informiert.

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

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

- Liegenschaftskarte vom 22.01.2025 (Blatt 123 der Gerichtsakte)
- Wohnungsgrundbuch vom 07.02.2025
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung vom 22.01.2025 (Blatt 124 ff. der Gerichtsakte)
- Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 22.01.2025 (Blatt 127 der Gerichtsakte)
- Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 03.03.2025
- Bebauungsplan Wellingsbüttel 16 vom 25.08.2014
- Mietvertrag vom 28.03.2020
- Energieausweis vom 01.02.2018 von der Hausverwaltung
- Teilungserklärung mit Teilungsplänen vom 27.09.1983 von der Hausverwaltung
- Protokolle der Eigentümerversammlungen 2022, 2023 und 2024
- Jahresabrechnung 2023, Wirtschaftsplan 2024 und Hausgeldinformation 2025 von der Hausverwaltung

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

#### **3.1. Wohnungsgrundbuch von Wellingsbüttel Blatt 5329**

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

1.205/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Wellingsbüttel, Flurstück 3042, Freifläche, Classenweg 55, Grundstücksgröße 1.155 m<sup>2</sup>, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, dem Kellerraum und dem Garagenstellplatz, sämtlich im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 1**.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 5329 bis Blatt 5337); der hier eingetragene Anteil ist durch die zu den anderen Anteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 27.09.1983 (ON 1 in Blatt 5329); hierher übertragen von Blatt 2517; eingetragen am 22.10.1984.

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

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

#### **3.2. Liegenschaftskataster**

Das Flurstück ist im Liegenschaftskataster wie folgt bezeichnet:

##### **Flurstück 3042, Gemarkung Wellingsbüttel, Bezirk Wandsbek**

Gebietszugehörigkeit:	Freie und Hansestadt Hamburg
Lage:	Classenweg 55
Fläche:	1.155 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	1.155 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche (offen) Baulast „501041“ Ausführende Stelle: Bezirksamt – Fachamt Bauprüfung

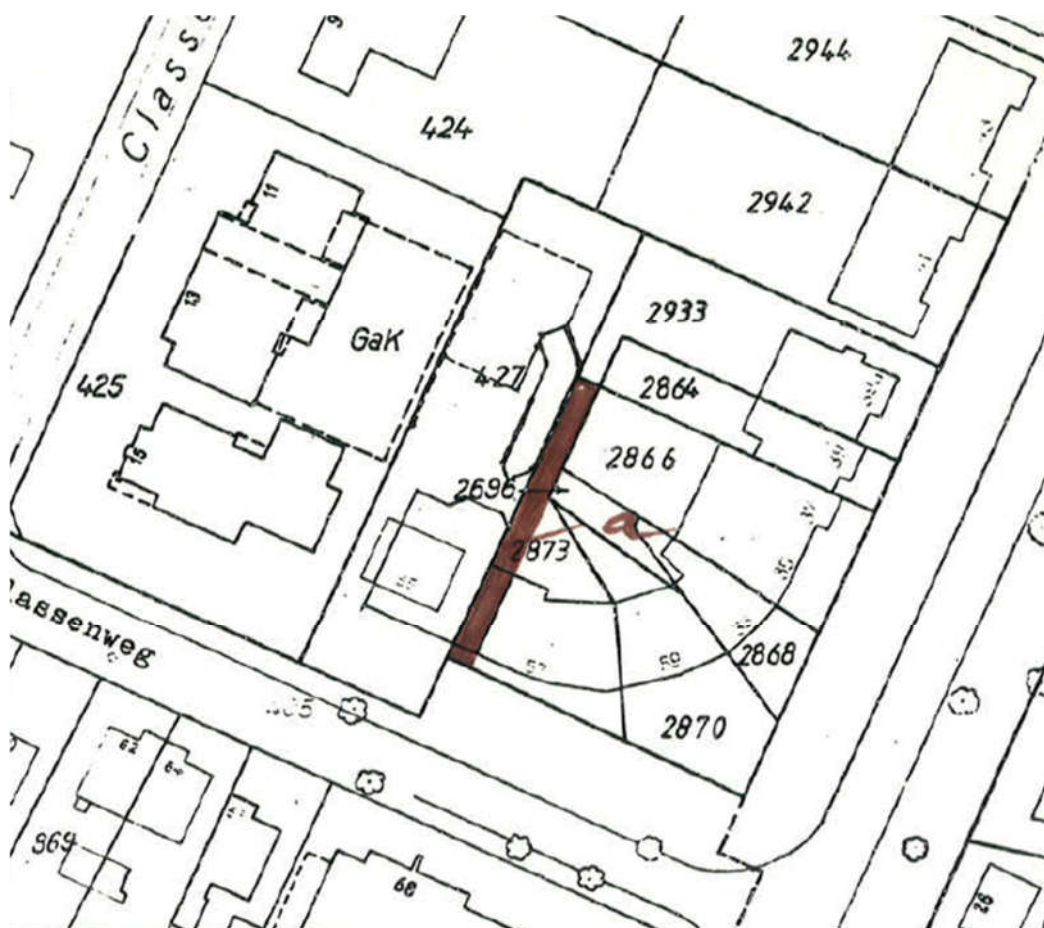
### 3.3. Baulasten und Beschränkungen

Für das Flurstück 3042 der Gemarkung Wellingsbüttel sind im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 folgende Baulasten eingetragen:

#### Baulastenblattnummer 501041

Begünstigte Grundstücke: Saseler Chaussee hinter 33 und 35/37  
Flurstücke 2696 und 2866

Belastetes Grundstück: Classenweg 55  
Flurstück 3042 (in der Karte als Flurstück 427 bezeichnet)



Verpflichtung, die auf der Flurkartenabzeichnung in braun und mit „a“ bezeichnete 3,00 m x 39,00 m große Teilfläche zur Sicherung des erforderlichen Pkw-Zufahrtsweges für die rückwärtigen Anlieger freizuhalten und entsprechend verkehrssicher zu unterhalten. Die Fläche wird auch in späterer Zeit nicht bebaut werden, auch nicht durch die Baufrei-stellungsverordnung zugelassenen Kleinbauten bzw. Abgrabungen oder Ähnliches.

Diese Baubeschränkung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert des bestehenden Gebäudes.

### 3.4. Erschließung

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

Vor der Front zur Straße Classenweg liegt ein Schmutz- und Regenwassersiel. Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen besielten Frontlänge des Grundstücks **keine Sielbaubeiträge** mehr erhoben.

(Weitere Einzelheiten zur Erschließung ergeben sich aus der diesem Gutachten beigefügten Bescheinigung der Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke vom 03.03.2025.)

### 3.5. Bauplanerische Ausweisung

Das Grundstück befindet sich im Bereich des Bebauungsplans Wellingsbüttel 16 vom 25.08.2014.

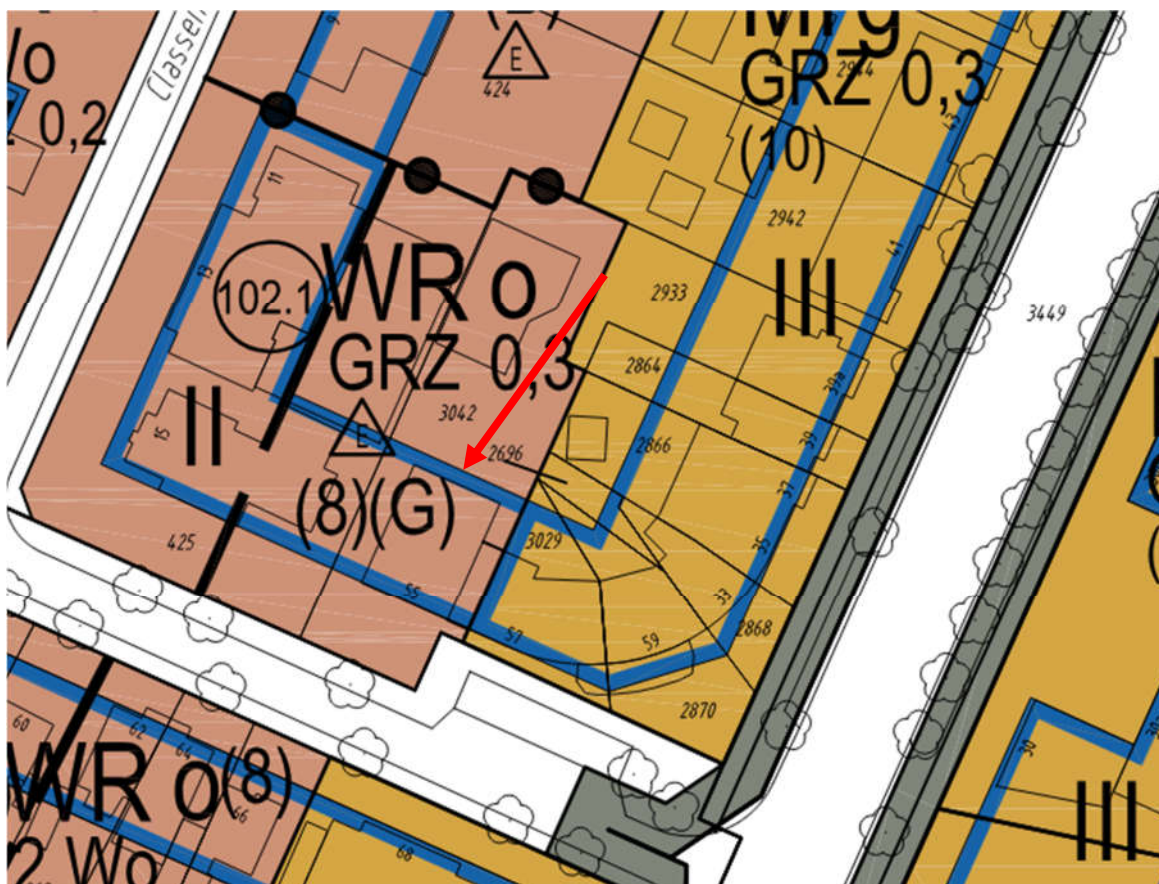
Für das Gebäude Classenweg 55 mit der zu bewertenden Wohnung besteht die Ausweisung **WR II o; GRZ 0,3; E ; (8)(G) 102.1** (Reines Wohngebiet, 2-geschossige, offene Bauweise; Grundflächenzahl 0,3; nur Einzelhäuser zulässig).

Auf den mit (8) bezeichneten Flächen sind die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

In § 2 (7) wird auf die mit Buchstaben bezeichneten Flächen eingegangen (A bis F). Die Buchstaben beziehen sich hier auf das Höchstmaß der bebaubaren Grundflächen. Die mit (G) bezeichnete Fläche wird hier jedoch nicht erwähnt.

Auch auf die Ordnungsnummer 102.1 findet sich kein Hinweis.

Baugrenzen sind gekennzeichnet.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Wellingsbüttel 16

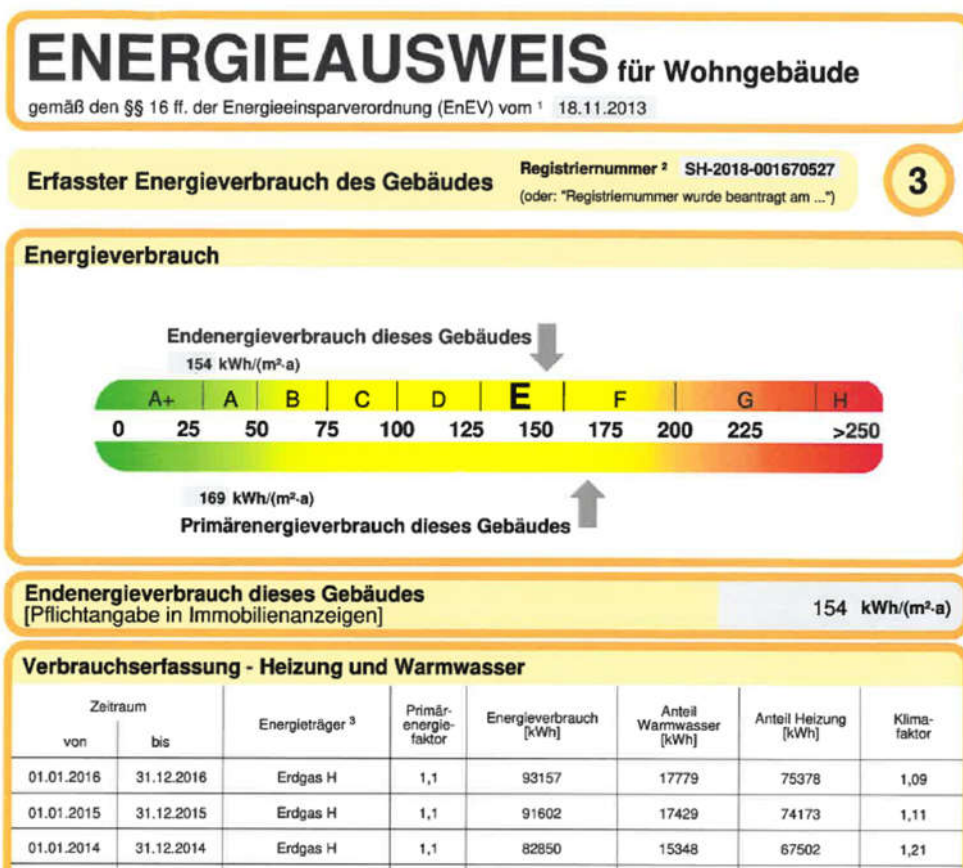
### 3.6. Denkmalschutz

Das Gebäude Classenweg 55 steht nicht unter Denkmalschutz.

### 3.7. Energieausweis

Für das Gebäude Classenweg 55 liegt mir ein Energieausweis vom 01.02.2018 vor. Der Endenergieverbrauch dieses Gebäudes liegt bei 154,0 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) und der Primärenergieverbrauch bei 169,0 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).





Ausschnitt aus dem Energieausweis

Sowohl der Endenergieverbrauch des Gebäudes, der sich auf die Dämmeigenschaften der Umfassungsflächen, die Anlagentechnik und das Nutzerverhalten bezieht, als auch der Primärenergieverbrauch, der auf den gesamten Energieaufwand für die Bereitstellung der Endenergie und damit auf den CO<sub>2</sub>-Verbrauch abzielt, sind durchschnittlich.

Das Gebäude war weder zur Zeit der Erstellung des Energieausweises noch zum Wertermittlungsstichtag sonderlich energetisch modernisiert. Die Immobilie wird derzeit ohne Verwendung erneuerbarer Energien genutzt.

### 3.8. Nutzungsverhältnisse

Die Eigentumswohnung ist vermietet. Mir liegt ein Mietvertrag vom 28.03.2020 vor. Am Klingelschild sind drei Namen vermerkt.

Ich gehe daher bei meiner Bewertung nicht von freier Lieferungsmöglichkeit aus.

## **4. Beschreibung**

### **4.1. Beschreibung des Grundstücks**

Das ca. 1.155 m<sup>2</sup> große Flurstück 3042 weist eine unregelmäßige Form auf, die sich aus zwei rechteckigen Teilflächen zusammensetzt. Der Hauptteil des Grundstücks bildet ein großes Rechteck mit einer Straßenfrontbreite von ca. 16 m und einer Grundstückstiefe von ca. 65 m. Östlich davon schließt sich ein weiterer, deutlich kleinerer rechteckiger Grundstücksabschnitt an, der seitlich versetzt angebunden ist. Dieser ist ca. 3 m breit und 37 m tief. Von der Straßenfront ist dieser Grundstücksabschnitt ca. 8 m Richtung Norden verschoben.

Die südliche Straßenfront verläuft damit von Westen ca. 16 m in Richtung Osten, knickt dann rechtwinklig 8 m nach Norden ab und verläuft dann ca. 3 m weit wieder in Richtung Osten.

### **4.2. Beschreibung des Gebäudes**

Das unterkellerte, zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss befindet sich auf der südlichen Grundstückshälfte. Östlich des Gebäudes schließt sich eine ca. 3 m breite Durchfahrt an, die durch die Wohnungsabschnitte im Ober- und Dachgeschoss überdacht ist. Die Durchfahrt führt zur Tiefgarage, die sich an der nördlichen Grundstücksgrenze befindet.

Das Mehrfamilienhaus umfasst neun Wohneinheiten. Auf jeder Etage befinden sich jeweils drei Wohnungen. Es handelt sich hier um ein sogenanntes dreispänniges Gebäude.

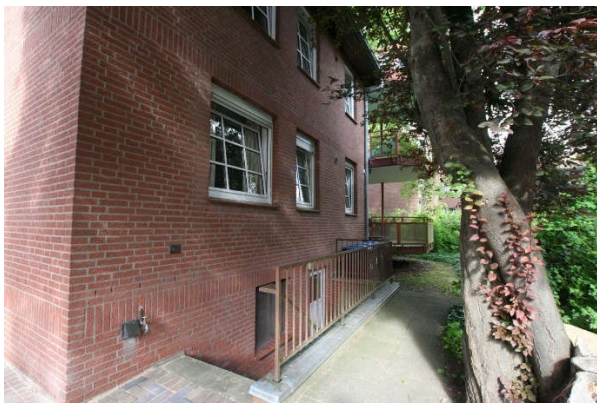
Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 1 befindet sich im Keller- und Erdgeschoss links. Im Grundriss ist keine Verbindung zwischen den beiden Etagen zu erkennen.



Vorderansicht mit Hauseingang (Nordosten)



Giebelansicht mit Pkw-Stellplätzen (Nordwesten)



Rückansicht (Südwesten)



Giebelansicht (Südosten)

### Baujahr ca. 1983

Bauart massiv, Stahlbetondecken, Klinkerfassade, Mansarddach, Mansarddachteil mit Dachpfanneneindeckung, Flachdachteil vermutlich mit Bitumenbahnabdichtung, hölzerner Dachüberstand, Regenrinnen und Fallrohre in Zink, isolierverglaste Kunststofffenster mit Kunststoffsprossen, Fenstersohlbänke aus Flachklinker, Hauseingangstür aus Metall mit Glasausschnitt an der Durchfahrt zur Tiefgarage.

Eingangsbereich des Treppenhauses: Fliesenfußboden aus Naturstein, Wände Klinkersteine, Treppengeländer aus Metall mit Mipolamhandlauf.

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

### 4.3. Beschreibung der Wohnung

Die Aufteilung des Sondereigentums Nr. 1 ergibt sich entsprechend beigefügter Grundrisszeichnungen.

Danach sind im Einzelnen folgende Räume vorhanden:

#### **Sondereigentum Nr. 1 – Keller- und Erdgeschoss links**

##### Kellergeschoss:

Kellerflur, ca. 7,30 m<sup>2</sup>

1. Kellerraum 1, ca. 11,80 m<sup>2</sup>
2. Kellerraum 2, ca. 25,00 m<sup>2</sup>

Die **Kellerräume** (ohne Kellerabstellraum) verfügen über eine Größe von zusammen **ca. 44,10 m<sup>2</sup>**.

##### Erdgeschoss:

3. Flur mit Zwischenflur, ca. 7,30 m<sup>2</sup>
4. Abstellkammer, ca. 1,60 m<sup>2</sup>
5. Bad, ca. 2,60 m<sup>2</sup>
6. Küche, ca. 6,50 m<sup>2</sup>
7. Wohnzimmer, ca. 25,00 m<sup>2</sup>
8. Balkon, ca. 6,50 m<sup>2</sup> (hälftig zur Wohnfläche angerechnet mit ca. 3,25 m<sup>2</sup>)

Die **Wohnfläche** von Wohnung Nr. 1 beträgt im Erdgeschoss laut Teilungsplan **ca. 46,25 m<sup>2</sup>**.

Die Räume in Keller- und Erdgeschoss sind nicht miteinander verbunden.

In der Anlage zur Teilungserklärung ist eine Größe des Sondereigentums Nr. 1 von 64,34 m<sup>2</sup> angegeben. Mir liegt ein Mietvertrag vor mit einer Mietfläche von 65,00 m<sup>2</sup>, bei der Bad und Küche im Erdgeschoss zur Mitbenutzung angeboten werden.

Nach § 2 der Wohnflächenverordnung (WoFIV) gehören Kellerräume jedoch nicht zur Wohnfläche und gemäß § 4 der Hamburger Bauordnung (HBauO) sind Wohnungen in Kellergeschossen unzulässig. Zudem muss jede Wohnung eine Küche und ein Bad haben<sup>1</sup>.

Nach § 44 der Hamburger Bauordnung dürfen Kellerräume zu Aufenthaltszwecken genutzt werden, wenn die Deckenhöhe mindestens 2,40 m beträgt und die Fensterfläche mindestens ein Achtel, also 12,50 %, der Nettogrundfläche der Räume hat. Da die Fensterflächen weniger als 12,50 % betragen, werden die Kellerräume nicht als Aufenthaltsräume gewertet.

Insofern werden die Kellerräume nicht zur Wohnfläche angerechnet, so dass die **Wohnfläche** für Wohnung Nr. 1 **ca. 46,25 m<sup>2</sup>** beträgt.

Zu der Wohnung Nr. 1 gehören die Kellerräume, der Kellerabstellraum und der Tiefgaragenstellplatz, die in den Teilungsplänen ebenfalls mit Nr. 1 gekennzeichnet sind.

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

#### **4.4. Beschreibung der Außenanlagen**

Das Gebäude ist vom öffentlichen Gehweg durch hoch gewachsene Hecken abgegrenzt. Die Zuwegung zum Hauseingang, die gleichzeitig die Zufahrt zur Tiefgarage bildet, ist in Verbundsteinen gepflastert. An der Zufahrt befinden sich Müllbehälterschränke. Als Sichtschutz zwischen Zufahrt und Gartenfläche wurden Holzelemente aufgestellt, die gartenseitig durch Hecken begrünt werden. Die Unterseite der Durchfahrt ist mit Holz verkleidet.

An der Gebäuderückseite befindet sich eine massive Kelleraußentreppe mit Metallgeländer als Absturzsicherung. Der rückwärtige Grundstücksteil ist durch Rasenflächen, Bäume und Hecken begrünt.

---

<sup>1</sup> Hamburger Bauordnung § 45

Die Garagenabfahrt ist teilweise mit Verbundsteinen gepflastert, teilweise mit Beton befestigt. Flankiert wird die Abfahrt durch Betonsteine und Stahlbetonwände.



Garagenabfahrt

## 5. Beurteilung

Die Wohnung konnte von innen nicht besichtigt werden. Ich gehe davon aus, dass der Grundriss mit der Realität übereinstimmt. Danach ist die Wohnung in ihrer Größe, Aufteilung, Belichtung und Ausstattung wie folgt zu beurteilen:

### 5.1. Größe

Mit einer Wohnfläche von gut 46 m<sup>2</sup> handelt es sich um eine große Einzimmerwohnung. Das Wohnzimmer mit 25 m<sup>2</sup> und die Küche mit etwa 6,5 m<sup>2</sup> verfügen über eine gut ausreichende Größe, während das Bad mit gut 2,5 m<sup>2</sup> klein ausfällt.

Die beiden Räume im Kellergeschoss mit knapp 12 m<sup>2</sup> und 25 m<sup>2</sup> bieten sehr viel Abstellraum.

### 5.2. Grundrissgestaltung

Das Gebäude konnte nicht betreten werden. Insofern beurteile ich die Gestaltung der Wohnung anhand der Grundrisse.

Im Erdgeschoss wird die Wohnung über einen verwinkelten Flur betreten, der ins Wohnzimmer, ins Bad und in die Küche führt. Zudem befindet sich am Flur eine Abstellkammer. Die Küche kann zusätzlich über das Wohnzimmer erreicht werden.

Die beiden Räume im Kellergeschoss werden über einen Kellerflur erschlossen.

### **5.3. Belichtung**

Das Gebäude konnte nicht besichtigt werden. Ich gehe bei den großen Fenstern im Erdgeschoss, die durch die darüberliegenden Balkone verschattet werden, von ausreichender Belichtung aus. Der Flur und das Bad befinden sich innenliegend und werden nicht mit Tageslicht versorgt.

Die Kellerräume dürften schlecht belichtet sein.

### **5.4. Ausstattung**

Die Ausstattung der Wohnung kann ohne Innenbesichtigung nicht beurteilt werden. Ich gehe von einer durchschnittlichen Ausstattung aus.

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

Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem ordentlichen und gepflegten Zustand. Große bauliche Schäden und Mängel waren bei der Außenbesichtigung des Mehrfamilienhauses nicht festzustellen.

Aus dem WEG-Protokoll 2022 ist ersichtlich, dass die Entlüftungssituation in Bad und Küche in zwei Wohnungen ungenügend ist. Zwei Eigentümer baten um die Genehmigung der Gemeinschaft für die Installation einer dezentralen Lüftung in Badezimmer und Küche auf Kosten der jeweiligen Sondereigentümer.

Im Jahr 2023 wurde die Erneuerung der Heizungsanlage in Höhe von etwa € 40.000 beschlossen. Dabei sollen € 15.000 aus der Instandhaltungsrücklage und € 25.000 aus der Sonderumlage getilgt werden. Für die zu bewertende Wohnung ergibt sich damit ein Anteil für die Sonderumlage in Höhe von ca. € 3.000.

## 5.6. Lage

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

### Allgemeine Lage und Umgebung

Der Classenweg ist eine ruhige Wohnstraße im Hamburger Stadtteil Wellingsbüttel, einem nordöstlichen Stadtteil im Bezirk Wandsbek. Die asphaltierte Straße verbindet die Rolfinckstraße mit der Saseler Chaussee. Die umgebende Bebauung ist vorwiegend durch kleinere Mehrfamilienhäuser geprägt, ergänzt durch einzelne Einfamilienhäuser. Direkt an der Straße sind einige wenige öffentliche Parkplätze vorhanden. Zudem bestehen auf den Grundstücken meist Kfz-Abstellmöglichkeiten. Zu der Wohnanlage gehört eine Tiefgarage und die zu bewertende Eigentumswohnung verfügt über einen Garagenstellplatz.

### Verkehrsanbindung

Die Verkehrsverbindungen dieses östlichen Stadtteils von Hamburg können als befriedigend bezeichnet werden. Bahnverbindung besteht über die etwa 1 km entfernte S-Bahn-Haltestelle Wellingsbüttel, an der diverse Buslinien verkehren (Buslinien 168 und 386: Wellingsbüttel, Gilcherweg, Elbe-Werkstätten-Nord, Berne, Hermelinweg, Farmsen, Timmendorfer Straße, Bahnhof Rahlstedt). An der etwa 500 m entfernten Bushaltestelle Am Damm hält zudem der Metrobus 8 (Wandsbek Markt, Wandsbek-Gartenstadt, Bramfelder Dorfplatz, Poppenbüttel). Nach etwa 50 m ist die Saseler Chaussee zu erreichen, die eine gute Verbindung zu anderen Stadtteilen herstellt. Die Autobahnauffahrt Stapelfeld zur Autobahn A 1 (Lübeck - Bremen) ist etwa 13 km entfernt. Die Hamburger Innenstadt ist über die Saseler Chaussee in etwa 13 km erreichbar.

### Medizinische Versorgung

Die Rolfinck Apotheke, eine Hausarztpraxis und ein Zahnarzt sind etwa 750 m vom zu bewertenden Objekt entfernt. Das evangelische Amalie-Sieveking-Krankenhaus befindet sich in einer Entfernung von gut 6 km.

### Bildungseinrichtungen

Diverse Kindertagesstätten befinden sich in direkter Umgebung. Die Belegenheit zu Schulen kann als gut bezeichnet werden. Alle Schulen sind fußläufig gut 1 km entfernt. Die Grundschule Strenge befindet sich in der gleichnamigen Straße, die Irena-Sendler-Schule (Stadtteilschule) liegt Am Pfeilshof, und um das Gymnasium Grootmoor zu besuchen, muss die Straße Am Damm durchquert werden.



### **Einkaufsmöglichkeiten**

Ein Supermarkt befindet sich am Wellingsbütteler Markt in knapp 1 km Entfernung. Hier befinden sich weitere Einkaufsmöglichkeiten wie beispielsweise eine Bäckerei oder kleine Einzelhandelsgeschäfte rund um den U-Bahnhof Wellingsbüttel.

Ein Wochenmarkt findet hier zweimal in der Woche statt. Bis zum Alstertal-Einkaufszentrum in Poppenbüttel sind es ca. 3 km.

### **Freizeit und Erholung**

In der Umgebung befinden sich einige kleine Grün- und Freizeitflächen (Gehwege am Grootmoor, Schrebergärten sowie ein kleiner Wald nördlich des Wellingsbütteler Grenzgrabens, Kuhteich Wellingsbüttel). Der Alsterlauf kann nach 1,5 km erreicht werden und der Eingang an der Bramfelder Chaussee zum Ohlsdorfer Friedhof ist lediglich 1 km entfernt.

Zusammenfassend kann hier von einer guten, ruhigen und gesuchten Wohnlage gesprochen werden. Basierend auf den Bodenrichtwerten handelt es sich nach der Kategorisierung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg um eine gute Lage.

## 6. Bewertung

Meine Bewertung habe ich vorgenommen unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV<sup>2</sup> mit deren „Anwendungshinweisen – ImmoWertA“<sup>3</sup>. Grundsätzlich sind Eigentumswohnungen im Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV zu bewerten, sofern eine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen zur Verfügung steht. Zusätzlich kann mit der Anwendung der vom Gutachterausschuss Hamburg veröffentlichten Vergleichszahlen und Formeln eine Plausibilisierung des Ergebnisses vorgenommen werden.

### 6.1. Vergleichswert

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

- Eigentumswohnungen nicht vermietet
- Wohnlagen in Wellingsbüttel, Poppenbüttel, Sasel, Volksdorf und Bramfeld
- Baujahr von 1980 bis 2000
- Wohnfläche von 25 m<sup>2</sup> bis 60 m<sup>2</sup>
- Kaufvertragsabschluss seit 01.01.2020

Die Abfrage hat 28 Vergleichsobjekte ergeben.

Die Vergleichsobjekte sind meines Erachtens nur bei ähnlichem Bodenrichtwertniveau akzeptabel. Für diese Stichprobe entfallen damit 14 Vergleichsobjekte, deren Bodenrichtwert sich deutlich unter dem des zu bewertenden Objektes befindet.

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

---

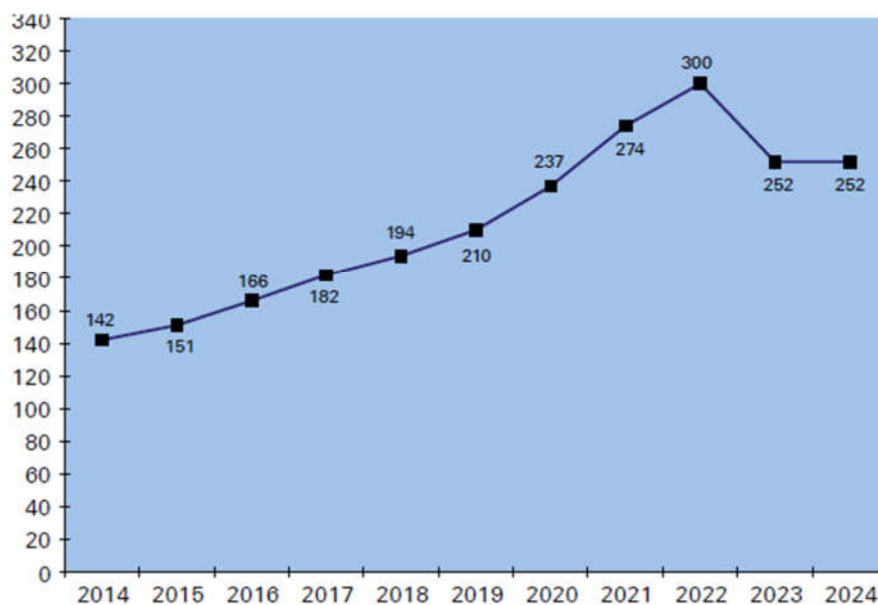
<sup>2</sup> Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 19. Juli 2021 – BGBl 2021, Teil I, Nr. 44, S. 2805

<sup>3</sup> Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung vom 20. September 2023

01.07.2024, monatsweise interpoliert. Indizes nach dem 01.07.2024 wurden noch nicht veröffentlicht.

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

#### Preisindex von Eigentumswohnungen (1.7.2010 = 100)



Auszug aus dem Immobilienmarktbericht Hamburg 2025<sup>4</sup>

Von den 14 Vergleichsobjekten war die Streuung der Wohnungen 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.

<sup>4</sup> "Immobilienmarktbericht Hamburg 2025", herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg © Freie und Hansestadt Hamburg. Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf den 01.07. eines jeden Jahres.

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 2025 252,00
3	Poppenbüttel	Karl-Lippert-Stieg	18.02.2025	1987	305.000,00 €	59	5.169,49 €	252,00	5.169,49 €
4	Poppenbüttel	Karl-Lippert-Stieg	04.02.2025	1987	260.000,00 €	48	5.416,67 €	252,00	5.416,67 €
6	Poppenbüttel	Stadtbahnstraße	26.09.2024	1997	300.000,00 €	57	5.263,16 €	252,00	5.263,16 €
7	Volksdorf	Farmsener Landstraße	27.03.2024	1983	195.000,00 €	56	3.482,14 €	252,00	3.482,14 €
9	Volksdorf	Frankring	02.11.2023	2000	285.000,00 €	57	5.000,00 €	252,00	5.000,00 €
15	Poppenbüttel	Kritenbarg	13.07.2022	1983	267.500,00 €	47	5.691,49 €	296,00	4.845,46 €
18	Wellingsbüttel	Saseler Chaussee	29.03.2022	1993	271.000,00 €	46	5.891,30 €	293,50	5.058,29 €
19	Volksdorf	Foßredder	11.02.2022	1997	345.000,00 €	54	6.388,89 €	291,33	5.526,38 €
20	Sasel	Schönsberg	10.02.2022	1980	290.000,00 €	60	4.833,33 €	291,33	4.180,82 €
21	Poppenbüttel	Karl-Lippert-Stieg	24.01.2022	1987	340.000,00 €	57	5.964,91 €	289,17	5.198,18 €
22	Poppenbüttel	Kritenbarg	07.10.2021	1983	225.000,00 €	44	5.113,64 €	282,67	4.558,80 €
25	Wellingsbüttel	Classenweg	02.06.2021	1987	270.000,00 €	56	4.821,43 €	274,00	4.434,31 €
<b>Mittelwert</b>									<b>4.844,48 €</b>
<b>Standardabweichung</b>									<b>588,88 €</b>
<b>Untergrenze Spanne</b>									<b>4.255,60 €</b>
<b>Obergrenze Spanne</b>									<b>5.433,36 €</b>
<b>Variationskoeffizient</b>									<b>12,16%</b>

Mit verbleibenden 12 Vergleichswohnungen ist die Stichprobe noch ausreichend groß und hat mit einem Variationskoeffizienten von 12,16 % eine gut ausreichende Dichte.

Der Mittelwert der m<sup>2</sup>-Preise dieser Vergleichswohnungen beträgt € 4.844,48 für den Bewertungstichtag 19. Juni 2025. Die Standardabweichung beträgt € 588,88, d. h. etwa 2/3 aller Vergleichsobjekte liegen innerhalb einer Spanne von € 4.255,60 bis € 5.433,36 pro Quadratmeter.

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

Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen				
Classenweg 55				
Bewertungskriterien	Gewichtung in %	Punkte 25 bis 75	Punkte * Gewichtung / 100	
<b>1. Lage (zusammen 40%)</b>				
Wohnwert des Stadtteils	10	55	5,50	
Lage im Stadtteil	15	50	7,50	
Lage zur Straße, Grün usw.	10	55	5,50	
Ruhe	5	55	2,75	
<b>2. Das Haus (zusammen 25%)</b>				
Alter (ist das Baujahr "in"?)	5	50	2,50	
Bauweise, baulicher Zustand, Optik	5	50	2,50	
Energieeffizienz, Energieausweis	10	45	4,50	
Ausstattung	5	55	2,75	
<b>3. Wohnräume (zusammen 25%)</b>				
Grundrißgestaltung	5	50	2,50	
Lage im Gebäude	5	40	2,00	
Balkon Terrasse	5	55	2,75	
Ausstattung	5	50	2,50	
dekorativer Zustand	5	50	2,50	
<b>4. Sonstiges (zusammen 10%)</b>				
Stellplatz, Garage	4	50	2,00	
Nebenräume (Keller, Boden)	2	50	1,00	
Höhe der Nebenkosten	4	35	1,40	
<b>Summe der Einzelwerte</b>	<b>100</b>		<b>50,15</b>	
<b>Abweichung vom Mittelwert in % (Wert A)</b>			<b>-0,15</b>	
<b>Bewertungsstichtag</b>			<b>19.06.2025</b>	
Mittelwert der Vergleichspreise (Meßwert 50%)			4.844,48 €	
Obergrenze der Spanne (Meßwert 75%)			5.433,36 €	
Untergrenze der Spanne (Meßwert 25%)			4.255,60 €	
Obergrenze - Untergrenze der Spanne (Wert B)			1.177,76 €	
Abstand der Meßwerte: 75% - 25% = 50%				
<b>Differenz je Prozentpunkt in €/m² (Wert B : 50)</b>			<b>23,56 €</b>	
Mittelwert der Vergleichspreise			4.844,48 €	
Abweichung vom Mittelwert (Wert B : 50 * Wert A)			- 4,00 €	
<b>Wert der Wohnung in €/m²</b>			<b>4.848,48 €</b>	
Fläche			46,25 m²	
<b>Wert der Wohnung in €</b>			<b>224.242,00 €</b>	
Eingabefelder				
Beurteilungsspielraum 25 - 50 - 75 Punkte				

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

über 50 Punkte (entspricht dem Durchschnitt der Vergleichswohnungen) bis zu 75 Punkten (deutlich besser als der Durchschnitt). Im unteren Teil der Tabelle erfolgt dann noch die Berechnung zur Einordnung der Wohnung innerhalb der statistischen Spanne, die sich aus dem Mittelwert ab- bzw. zuzüglich der Standardabweichung errechnet.

Die einzelnen von mir vorgenommenen Bewertungen werden wie folgt begründet:

<b>1.</b>	<b>Lage (zusammen 40 %)</b>	
	Wohnwert des Stadtteils	Die Vergleichsobjekte befinden sich in Poppenbüttel, Sasel, Volksdorf und Wellingsbüttel. Den Wohnwert von Wellingsbüttel halte ich für sehr hoch, gefolgt von Volksdorf, Sasel und Poppenbüttel. Zwei Vergleichsobjekte befinden sich in Wellingsbüttel, die übrigen zehn in den schlechter eingestuften Stadtteilen, was eine leicht überdurchschnittliche Einstufung nach sich zieht.
	Lage im Stadtteil	Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich im südöstlichen Bereich von Wellingsbüttel in einem ruhigen Wohngebiet westlich der Saseler Chaussee. An der Saseler Chaussee befinden sich zwei Restaurants, die fußläufig schnell zu erreichen sind. Die Lage stuft ich durchschnittlich ein.
	Lage zur Straße, Grün usw.	Dieser Punkt ist durch das schöne Straßenbild und die Lage in einem Wohngebiet bei gleichzeitiger Nähe zur Saseler Chaussee leicht überdurchschnittlich eingeordnet worden.
	Ruhe, Lärmimmissionen	Das Mehrfamilienhaus ist durch die Lage an der ruhigen Straße mit wenig Durchgangsverkehr ruhig belegt und hat einen gemütlichen Charakter mitten in einer Großstadt. Drei Vergleichsobjekte befinden sich an stark befahrenen Straßen. Insgesamt wird dieser Punkt als leicht überdurchschnittlich eingestuft.
<b>2.</b>	<b>Das Haus (zusammen 25 %)</b>	
	Alter (ist das Baujahr "in"?)	Die Eigentumswohnung befindet sich in einem dreigeschossigen Gebäude aus dem Baujahr 1983. Die Vergleichsobjekte wurden zwischen den Jahren 1980 und 2000 erbaut. Ein weiteres Vergleichsobjekt wurde 1980 erbaut, drei Objekte stammen auch aus dem Baujahr 1983, die übrigen Wohnungen sind etwas jünger. In ihrer Beliebtheit weisen diese keine Unterschiede auf, was eine durchschnittliche Einordnung nach sich zieht.

	Bauweise, baulicher Zustand, Optik	Das Haus befindet sich in einem insgesamt gepflegten Zustand und scheint frei von gravierenden Mängeln. Die kleine Wohnungseigentümergeinschaft besteht aus nur 9 Parteien, wodurch mögliche Uneinigheiten über potentielle Reparaturarbeiten schneller beigelegt werden können als in sehr großen Gemeinschaften. Unter den Vergleichsobjekten befinden sich zwei sechsgeschossige Mehrfamilienhäuser, die übrigen Häuser weisen eine geringere Gebäudehöhe auf. Ich stufe diesen Punkt als durchschnittlich ein.
	Energieeffizienz	Der Endenergieverbrauch des Hauses, in dem sich die zu bewertende Eigentumswohnung befindet, liegt bei 154 kWh/(m <sup>2</sup> *a) in der Energieeffizienzklasse E. Zwei der 12 Objekte befinden sich in einer schlechteren Energieeffizienzklasse, die übrigen in einer besseren, was zu einer unterdurchschnittlichen Einstufung führt.
	Ausstattung	Die Auswahl der Materialien für die Ausstattung des Hauses ist leicht überdurchschnittlich. Lediglich vier Vergleichsobjekte verfügen über einen Fahrstuhl, die überwiegende Anzahl der übrigen Vergleichsobjekte ist jedoch auch mit weniger Geschossebenen gebaut, was einen Fahrstuhl überflüssig macht. Für die zu bewertende Wohnung in Erdgeschosslage würde ein Fahrstuhl keinen Vorteil mit sich bringen. Dies führt insgesamt zu einer leicht überdurchschnittlichen Einstufung.
	<b>3. Wohnräume (zusammen 25 %)</b>	
	Grundrissgestaltung	Der Grundriss der Wohnung ist praktisch und effizient gestaltet und wird als durchschnittlich gewertet.
	Lage im Gebäude	Die Lage im Gebäude im Erdgeschoss wird aufgrund des erhöhten Einbruchrisikos als leicht unterdurchschnittlich angesehen. Die Wohnlagen in Endetagen sind begehrt, da diese Wohnungen von stärkerem Tageslichteinfall profitieren und die Geräusche von den Bewohnern der überliegenden Etage nicht stören können. Ein Vergleichsobjekt befindet sich im Erdgeschoss, zwei im Dachgeschoss, was eine unterdurchschnittliche Einordnung nach sich zieht.
	Balkon, Terrasse	Zwei Vergleichsobjekte verfügen über eine Terrasse, die übrigen Objekte sind mit einem Balkon ausgestattet. Über die Größe der Balkone der Vergleichsobjekte sind keine Informationen vorhanden. Der Balkon der zu bewertenden Eigentumswohnung ist mit etwa 6,5 m <sup>2</sup> groß, was eine leicht überdurchschnittliche Einstufung nach sich zieht.

	Ausstattung	Mangels Besichtigung wird die Ausstattung der Wohnung als neutral bewertet. Eine Vergleichswohnung verfügt über eine Sauna, neun Wohnungen über eine Einbauküche. Eine Wohnung hebt sich durch einen mittleren Modernisierungsgrad hervor, der Großteil der Vergleichsobjekte wurde überwiegend nicht modernisiert.
	dekorativer Zustand	Auch dieser Punkt wird mangels Besichtigung neutral gestellt.
	<b>4. Sonstiges (zusammen 10 %)</b>	
	Stellplatz, Garage	Alle Vergleichsobjekte verfügen über eine Abstellmöglichkeit für PKWs. Zu acht Vergleichsobjekten gehören Garagenstellplätze, so wie bei dem zu bewertenden Objekt. Dies führt zu einer durchschnittlichen Einstufung.
	Nebenräume (Keller, Boden)	Über Abstellräume werden für die Vergleichsobjekte keine Aussagen getroffen. In der Baujahresklasse ist die überwiegende Existenz von Abstellräumen anzunehmen. Dem zu bewertenden Objekt steht neben dem Kellerabstellraum Nr. 1 noch eine Kellerfläche mit gut 44 m <sup>2</sup> zur Verfügung, was zwar eine überdurchschnittliche Einstufung nach sich zieht, hier jedoch neutral gestellt wird, da die Kellerfläche gesondert berechnet wird und in den Verkehrswert eingeht.
	Höhe der Nebenkosten	Die monatlichen Betriebskosten für diese Wohnung betragen ca. € 2,50 /m <sup>2</sup> und die Heizkosten liegen bei € 4,06 /m <sup>2</sup> . Beide Beträge liegen bei der Baualtersklasse als sehr hoch ein. Insofern stuft ich diesen Punkt als deutlich unterdurchschnittlich ein.

Im vorliegenden Fall führt die Bewertung zum Bewertungsstichtag zu einem m<sup>2</sup>-Preis von € 4.844,48/m<sup>2</sup>. Bei einer Größe der **Wohnung** von ca. 46,25 m<sup>2</sup> entspricht dies einem Betrag von € 224.242,00.

Hinzu kommen die **Kellerräume** mit einer Fläche von ca. 44,10 m<sup>2</sup>. Für Kellerräume gibt es keine ausreichende Anzahl vergleichbarer Objekte bei diesem Baujahr in Wellingsbüttel oder ähnlichen Wohnlagen, so dass die Kellerräume deshalb im Wege der freien, sachverständigen Schätzung ermittelt werden. Bei Betrachtung der Räume als Lagerflächen mit geringem Nutzungswert lässt sich über einen Mietansatz von € 4,67/m<sup>2</sup> und einen heute angemessenen Rohertragsvervielfältiger von 25,5 ein Wert der Kellerfläche von ca. € 63.020,00 schätzen.

Die Wohn- und Kellerfläche zusammen ergeben € 287.262,00.





## 6.2. Marktlage

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

In dem von mir ermittelten Preisindex für Juni 2025 habe ich diese Entwicklung berücksichtigt und halte damit eine weitere eigene sachverständige Marktanpassung in Form eines weiteren Abschlags nicht mehr für notwendig.

Nach der Formel zur Berechnung des Quadratmeterpreises für Eigentumswohnungen<sup>5</sup> ergibt sich ein Quadratmeterpreis € 4.609/m<sup>2</sup>.

Der von mir ermittelte Quadratmeterpreis dieser unvermieteten Wohnung in Höhe von € 4.883,48 befindet sich leicht über diesem Vergleichswert.

Bei der Betrachtung der normierten Bodenrichtwerte zum 01.01.2025 ist erkennbar, dass der normierte Bodenrichtwert des Bewertungsobjektes etwas über dem Durchschnitt der Vergleichsobjekte liegt. In Anbetracht der Bodenrichtwertniveaus halte ich den von mir ermittelten Quadratmeterpreis dieser Wohnung über den Vergleichswerten aus dem Grundstücksmarktbericht für angemessen.

Vergleichswerte für Kellerräume liegen mir nicht vor.

---

<sup>5</sup> „Immobilienmarktbericht Hamburg 2025“, herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg  
© Freie und Hansestadt Hamburg, Seite 170. Die Berechnung findet sich in der Tabelle 1 im Anhang.

## 7. Verkehrswert

Unter Berücksichtigung meiner Ausführungen ermittle ich den Verkehrswert dieser Eigentumswohnung **mit den Kellerräumen** und dem **Tiefgaragenstellplatz** zum Bewertungszeitpunkt 19. Juni 2025 bei **freier Lieferungsmöglichkeit** auf

**€ 290.000,00**

**(zweihundertneunzigtausend Euro)**

Die Wohnung mit den Kellerräumen 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 Reifungsprozess 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 2025 veröffentlichte Formel zur Berechnung des Umrechnungsfaktors zurückgegriffen werden<sup>6</sup>.

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

Dabei berechnet sich die Rendite wie folgt:

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

Die im Mietvertrag vereinbarte monatliche Miete kann nicht als Anhaltspunkt genutzt werden, weil die Wohnung möbliert vermietet ist. Im Mietenspiegel 2023 ist in guter Wohnlage (laut Wohnlagenverzeichnis) Feld L/6 ein Mittelwert in Höhe von € 11,28 pro Quadratmeter (Minimalwert € 8,32, Maximalwert € 14,38) angegeben. Für die Kellerfläche setze ich den Betrag in Höhe von € 4,67 /m<sup>2</sup> an, wie unter Punkt 6.1 dieses Gutachtens beschrieben.

---

<sup>6</sup> „Immobilienmarktbericht Hamburg 2025“, herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg  
© Freie und Hansestadt Hamburg, Seite 177

Bei einer marktüblichen Jahresnettokaltmiete in Höhe von € 8.731,76 ergibt sich mit einem Verkehrswert <sub>unvermietet</sub> von € 290.000,00 eine Rendite von 3,01 %.

Dann ergibt sich für den **Umrechnungsfaktor** folgende Berechnung:

$$0,6578 + 0,0513 * Rendite$$

$$= 0,6578 + 0,0513 * 3,01$$

$$= \mathbf{0,8122}$$

Multipliziert mit dem unvermieteten Verkehrswert ergibt sich der vermietete Verkehrswert zu

$$0,8122 * 290.000,00 = 235.538,00$$

Unter Berücksichtigung meiner Ausführungen ermittle ich den heutigen Verkehrswert dieser Eigentumswohnung **mit den Kellerräumen, dem Tiefgaragenstellplatz und dem vorhandenen Mietverhältnis** auf

**€ 240.000,00**

(zweihundertvierzigtausend Euro)

## 8. Verwalter und Wohngeld

Verwalter nach dem WEG ist die Firma

Nach dem Einzelwirtschaftsplan 2024 beträgt das monatliche **Hausgeld** € 595,00.

Auf die folgenden Anmerkungen wird besonders hingewiesen.

Hamburg, den 14. Juli 2025



*Britta Hochbaum*

## 9. Anlagen

### Anlage 1 – Berechnungstabellen

<b>Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen (Gebäudedefaktor)</b>			
<b>Grunddaten</b>			
Bodenrichtwert MFH 31.12.2018 für WGFZ 1,0		€	1.750,00
Alter			42
Baujahr			1983
Wohnfläche			46,25 m <sup>2</sup>
Erstbezug			0
Erdgeschosslage			1
Dachgeschosslage			0
Einbauküche vorhanden			0
Aufzug vorhanden			0
Stadtteilmfaktor			0,950
Aktualisierungsfaktor	01.01.2025		1,342
<b>Berechnung</b>			
		€	2.990,00
Lagefaktor	€ 1.750,00		1,271
Altersfaktor	42		1,000
Erstbezug	0		1,000
Baujahrsfaktor	1983		1,000
Erdgeschossfaktor	1		0,980
Dachgeschossfaktor	0		1,000
Einbauküchenfaktor	0		1,000
Aufzugsfaktor	0		1,000
Wohnflächenfaktor	46,25 m <sup>2</sup>		0,981
Modernisierungspunkte (tatsächlich/baujahrstypisch)	2	2,8	0,9896
Stadtteilmfaktor			0,950
Aktualisierungsfaktor	01.01.2025		1,342
<b>Quadratmeterpreis (GF ETW)</b>		<b>€</b>	<b>4.609,43</b>

Tabelle 1

### Anlage 2 – Liegenschaftskarte

12



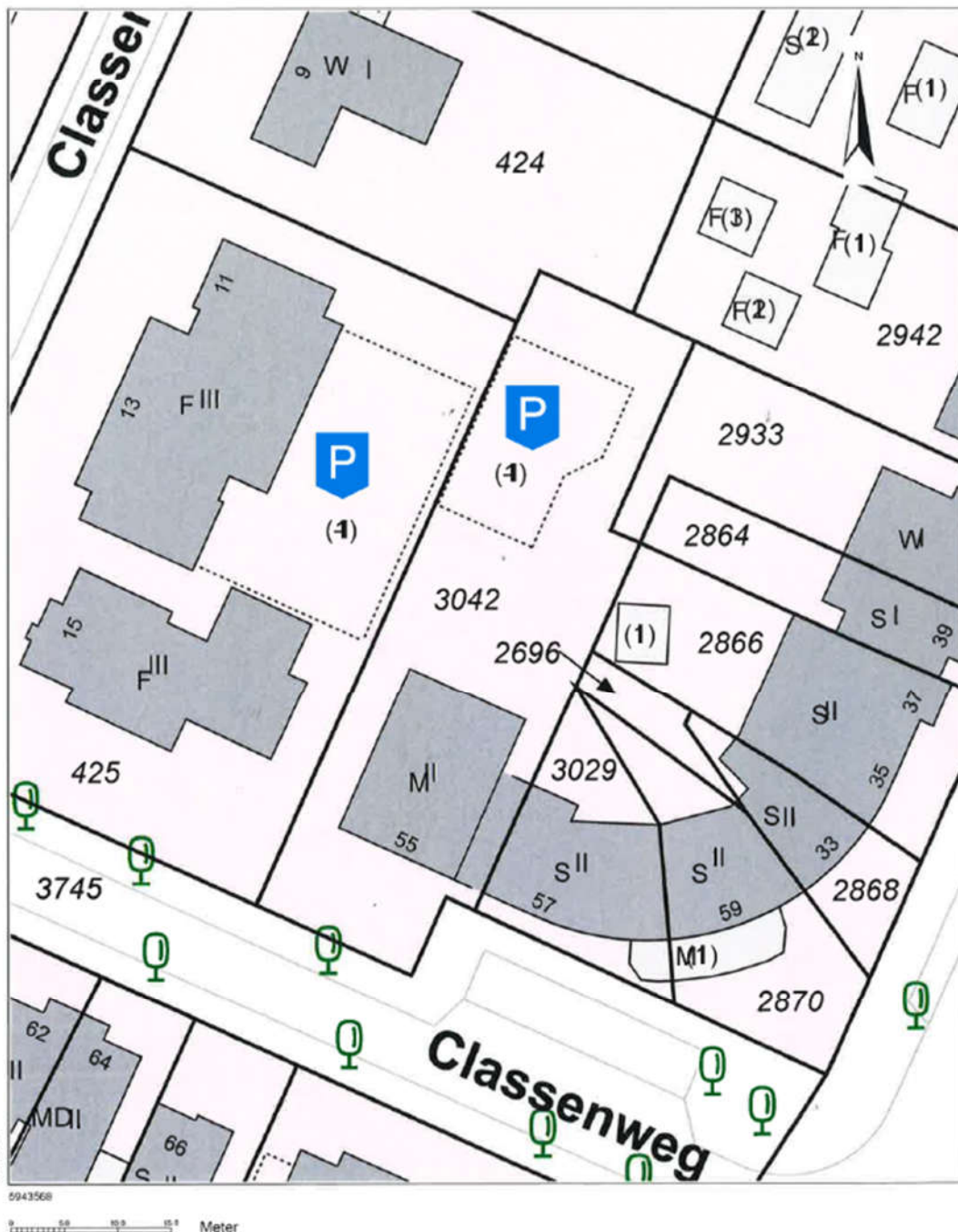
Freie und Hansestadt Hamburg  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung  
Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

Erstellt am 22.01.2025  
Auftragsnummer: B33-2025-2120010363

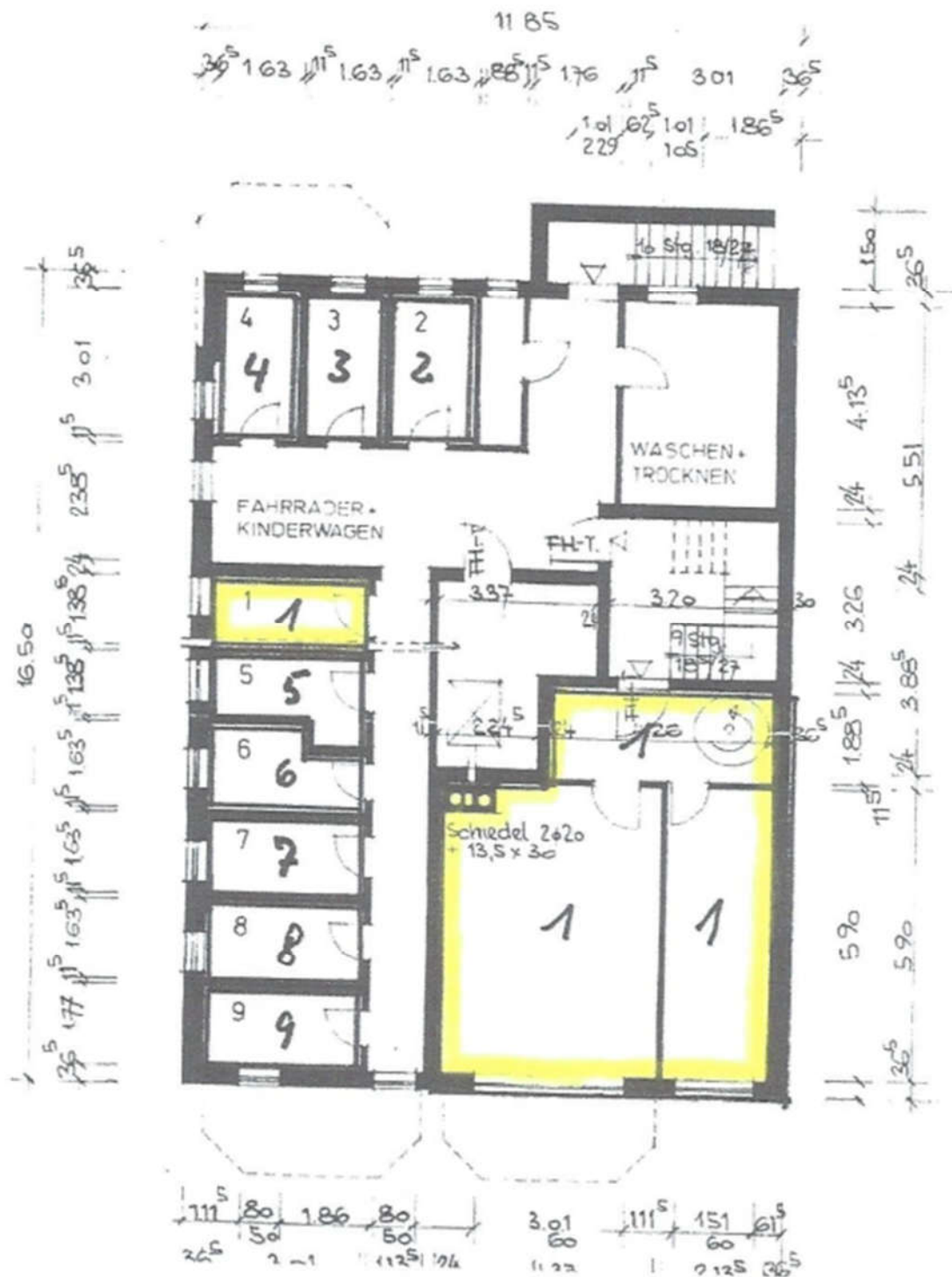
Flurstück: 3042  
Gemarkung: Wellingsbüttel



Diese Karte ist geschützt. Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen der Bestimmungen in §15 HmbVermG vom 20.04.2005 (HmbGVBl S.135) in der jeweils geltenden Fassung zulässig.

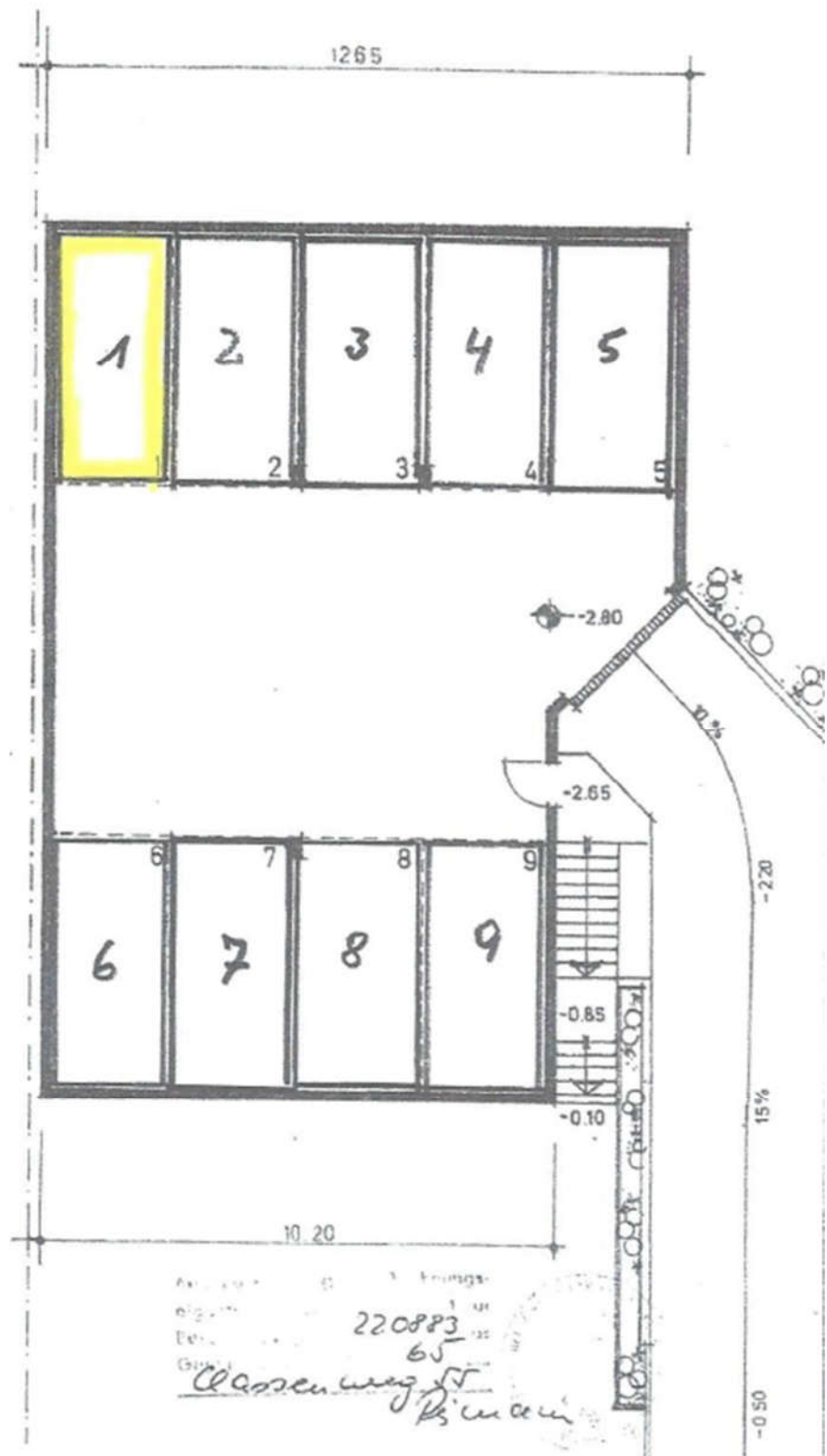






Grundriss Kellergeschoss  
mit Kellerräumen und Kellerabstellraum Nr. 1





Grundriss Tiefgarage mit Kfz-Stellplatz Nr. 1

## Anlage 4 – Flurstücks- und Eigentumsnachweis



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

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Erstellt am: 22.01.2025  
Auftragsnummer: B33-2025-2120010363

### Flurstück 3042, Gemarkung Wellingsbüttel Bezirk Wandsbek

Gebietszugehörigkeit: Hamburg  
Lage: Classenweg 55  
Fläche: 1 155 m<sup>2</sup>  
Tatsächliche Nutzung: 1 155 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche (Offen)  
Hinweise zum Flurstück: Baulast "501041" Ausführende Stelle: Bezirksamt - Fachamt Bauprüfung

#### Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Wohnungs-/Teileigentum  
Buchung: Amtsgericht Hamburg-Barmbek  
Grundbuchbezirk Wellingsbüttel  
Grundbuchblatt 5337  
Laufende Nummer 1

Eigentümer/-in:

Buchungsart: Wohnungs-/Teileigentum  
Buchung: Amtsgericht Hamburg-Barmbek  
Grundbuchbezirk Wellingsbüttel  
Grundbuchblatt 5336  
Laufende Nummer 1

Eigentümer/-in:

Buchungsart: Wohnungs-/Teileigentum  
Buchung: Amtsgericht Hamburg-Barmbek  
Grundbuchbezirk Wellingsbüttel  
Grundbuchblatt 5329  
Laufende Nummer 1

Eigentümer/-in:

Der Auszug ist maschinell erzeugt, er ist ohne Unterschrift gültig. Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen der Bestimmungen in §15 HmbVermG vom 20.04.2005 (HmbGVBl, S.135), in der jeweils geltenden Fassung zulässig.

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

Seite 1 von 3

## Anlage 5 – Baulasten

12



### Freie und Hansestadt Hamburg Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2025-2120010363

22. Januar 2025

#### **BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS BAULASTENVERZEICHNIS**

Ihr Zeichen: Classenweg 55

Für das Flurstück 3042 ---

der Gemarkung Wellingsbüttel ---

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

**Baulastenblattnummer 501041 ---**

(siehe Anlage: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, 1 Baulast)

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

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

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

Diese Bescheinigung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

LGV-F50.011-01.2025

Baulastenverzeichnis

Belegenheit des Grundstücks (Str.u.Nr.) <b>Classenweg 55</b> Grundbuch <b>Wellingsbüttel</b> Flurstück <b>427</b>		Blatt <b>2517</b> Größe <b>1042m<sup>2</sup></b>	Baulastenblatt
Baulastenverzeichnis des <b>Ortsamtes Alstertal</b>			
Gemarkung <b>Wellingsbüttel</b>		BAULASTENBLATTNR.: <b>1041</b>	
A Lfd. Nr.	B Inhalt der Eintragung	C Bemerkungen	
1	<p>Verpflichtung, die in dem anliegenden Auszug aus der Flurkarte Nr. 7245 5, Geschäftsbuch-Nr. 2723/81 vom 3.9.81, die Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung ist, mit "a" bezeichnete 3,00 x 39,00 m große Teilfläche (braun angelegt) zur Sicherung des erforderlichen PKW-Zufahrtsweges für die rückwärtigen Anlieger freizuhalten und entsprechend verkehrssicher zu unterhalten. Die vorgenannte Fläche wird auch in späterer Zeit nicht bebaut werden, auch nicht durch die Baufreistellungsverordnung zugelassenen Kleinbauten bzw. Abgrabungen o.ä.</p> <p>Hamburg, den 15. Sep. 1982</p> <p><i>Godtsch</i> Godtsch</p> <p><i>Niklas</i> Niklas</p>	s. Protokoll Seite _____	
		Seite _____	

Baulastenblatt

Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

Bauprüfabteilung Alstertal

**VERPFLICHTUNGSERKLÄRUNG**

nach § 112 Hamburgische Bauordnung

Als  Eigentümer Erbbauberechtigter (die schriftliche Zustimmungserklärung des Grundeigentümers ist außerdem beizubringen)

des belasteten Grundstücks: Grundbuch Wellingsbüttel

Erbbaugrundbuch

Flurstück 427

Blatt 2517

belegen: Straße und Nr. Classenweg 55

übernehme ich für das Bauvorhaben auf ~~den~~ denbegünstigten Grundstück~~en~~ Grundbuch Wellingsbüttel

Erbbaugrundbuch

Flurstück 2696

2868, 2866 Blatt 3539, 3533

belegen: Straße und Nr. Saseler Chaussee, 33 und 35/37

*hinter Grundstück 13.1.83*

folgende öffentlich-rechtliche Verpflichtung:

Die in dem anliegenden Auszug aus der Flurkarte Nr. 7245 5, Geschäftsbuch-Nr. 2723/81 vom 3.9.1981, die Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung ist, mit "a" bezeichnete 3,00 x 39,00 m große Teilfläche (braun angelegt) zur Sicherung des erforderlichen PKW-Zufahrtsweges für die rückwärtigen Anlieger freizuhalten und entsprechend verkehrssicher zu unterhalten. Die vorgenannte Fläche wird auch in späterer Zeit nicht bebaut werden, auch nicht durch die Baufreistellungsverordnung zugelassenen Kleinbauten bzw. Abgrabungen o.ä.

15. 9. 82

Datum

Unterschrift (Vor- u. Zuname)  
Personalausweis-Nr.:

Die vorstehende Unterschrift ist vor mir geleistet worden.

15. 9. 82

Datum

Verpflichtungserklärung

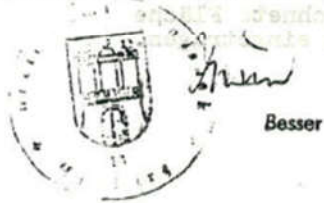
Freie und Hansestadt Hamburg  
 Bezirksamt Wandsbek  
 Kataster- und Vermessungsamt

### Auszug aus der Flurkarte

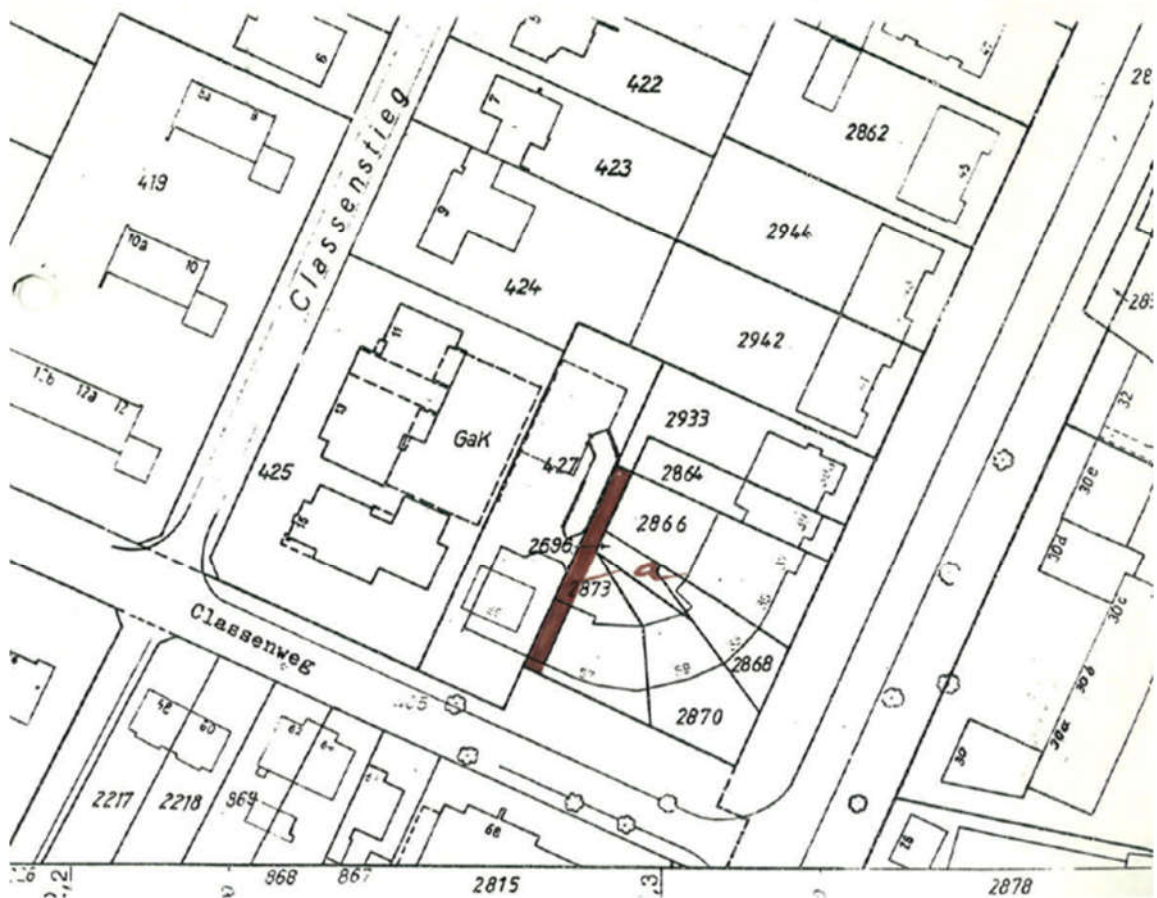
Gemarkung Wellingsbüttel  
 Grundbuchbezirk Wellingsbüttel  
 Geschäftsbuch-Nr. 2723/81  
 Ausgefertigt am 3. September 1981

Karte Nr. 7245 5 Ungef. Maßstab 1:1000  
 Die Karte ist nach Norden orientiert  
 Baublock-Nr. 17052

Die Übereinstimmung des dargestellten Gebäudebestandes mit der Örtlichkeit ist nicht festgestellt



Flurstück Nr.	Fläche			Grundbuch Blatt	Eigentümer
	ha	a	m <sup>2</sup>		
427		10	42	2517	HEINRICY, BERND DR.



Baulastenzzeichnung

## Anlage 5 – Anliegerbescheinigung



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

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

Sachverständigenbüro  
Britta Hochbaum  
Farmsener Weg 22  
22391 Hamburg

E-Mail: [moin@gutachten-hochbaum.de](mailto:moin@gutachten-hochbaum.de)

Bezirksverwaltung  
Anliegerbeiträge  
Gänsemarkt 36  
D - 20354 Hamburg  
Telefon 040 - 4 28 23 - 4333 Zentrale - 4242  
Telefax 040 - 4279 23990  
Ansprechpartnerin: Frau Held  
Zimmer: 339  
Funktionspostfach:  
[anliegerbeitraege@bwfgb.hamburg.de](mailto:anliegerbeitraege@bwfgb.hamburg.de)  
Az.: B32/7-WE 5329-5337 W  
Hamburg, 03.03.2025

#### Bescheinigung über Anliegerbeiträge

für das Grundstück

Straße:	Classenweg 55
Grundbuch:	Wellingsbüttel
Blatt:	5329
Flurstück:	3042

#### Erschließungsbeiträge

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

#### Sielbaubeiträge

Vor der Front zur Straße Classenweg liegt ein Schmutz- und Regenwassersiel.  
Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielten Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

#### Sielanschlussbeiträge

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

#### Wohnungseigentum

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

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

Anliegerbeiträge Seite 1

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

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

Gebühr

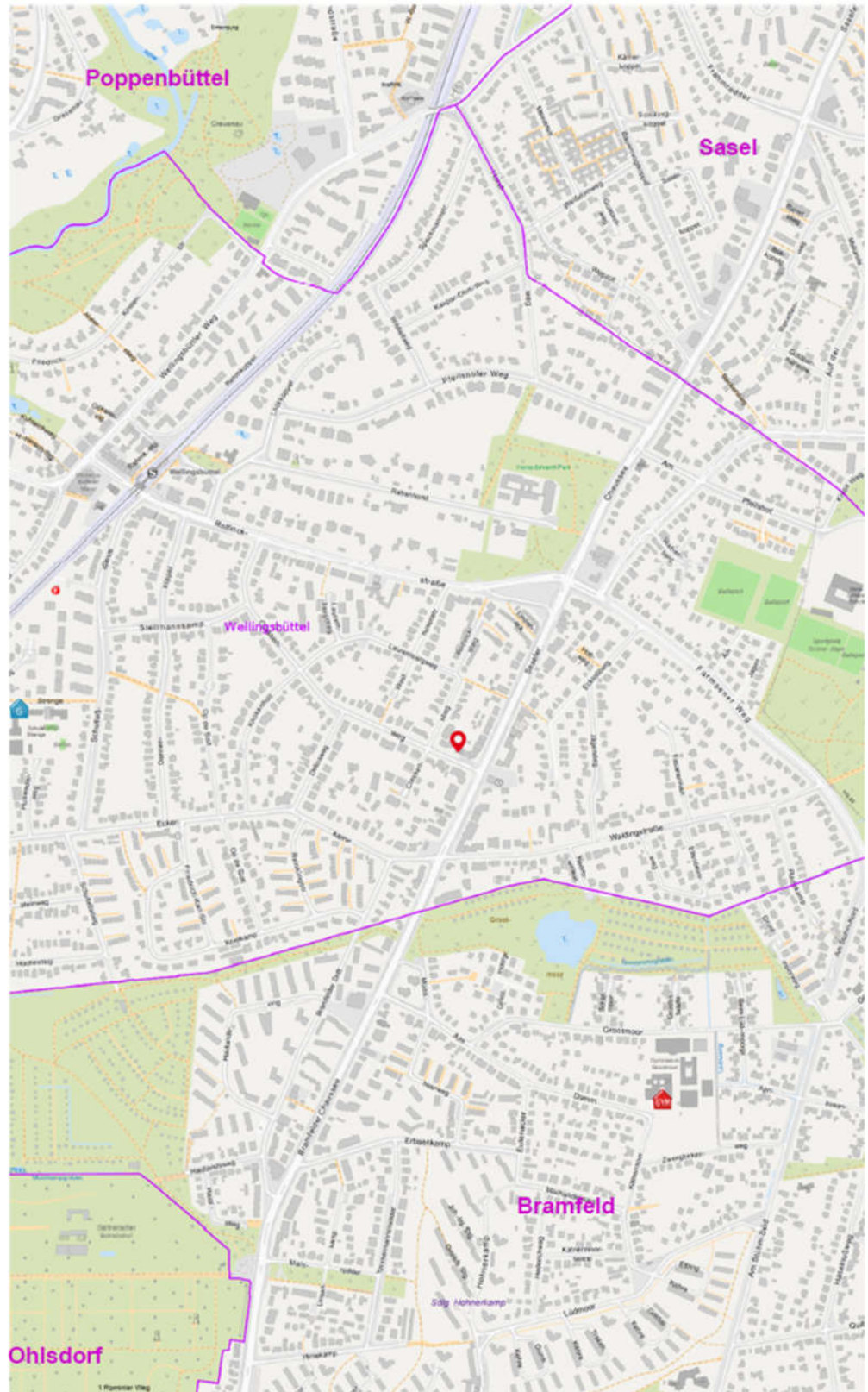
Die Gebühr für diese Bescheinigung beträgt 52,00 Euro.  
Hierüber ergeht ein gesonderter Gebührenbescheid. Zahlungen sind aufgrund des Gebührenbescheides zu entrichten.

gez. Held

Anliegerbeiträge Seite 2



### Anlage 6 – Stadtkarte



aus Geo-Online

## 10. Anmerkungen

Bei dem vorstehenden Gutachten sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

1. Die Baubeschreibung der Gebäude stammt, soweit nicht anders vermerkt, aus der Akte der Hamburger Feuerkasse oder aus der Bauakte. Sie ist an Ort und Stelle mit den tatsächlichen Baulichkeiten nicht in allen Einzelheiten verglichen worden. Für Abweichungen zwischen der Baubeschreibung und der tatsächlichen Bauausführung übernehme ich im Rahmen dieses Gutachtens keine Gewähr.
2. Der bauliche Zustand der Gebäude ist nach dem Ergebnis der Besichtigung beschrieben.  
Im Rahmen dieses Gutachtens wird ausdrücklich keine Gewähr dafür übernommen, dass - außer den aufgeführten und beschriebenen - keine weiteren Schäden und Mängel am Gebäude vorhanden sind. Dies gilt insbesondere für verdeckte Schäden und Mängel und solche, die bei der Besichtigung nicht zu erkennen gewesen sind. Insbesondere wird keine Gewähr dafür übernommen, dass die Gebäude nicht mit Schwamm oder Hausbock befallen waren oder sind.
3. Rückschlüsse auf eventuell vorhandene Altlasten im Boden oder auf eine Kontamination des Bodens infolge der jetzigen oder 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.

# MIETVERTRAG

Zwischen

nachfolgend **Vermieter** genannt

und

nachfolgend **Mieter** genannt

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

## § 1 Mietsache

1. Der Vermieter hat an den Mieter eine Mietfläche von 65 m<sup>2</sup> im Classenweg 55 vermietet.  
Die Zimmer sind möbliert
2. Bad und Küche im Erdgeschoss der Wohnug stehen zur Mitbenutzung zur Verfügung.
3. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Dauer der Mietzeit folgende Schlüssel ausgehändigt:  
2x Schlüssel Haustür, 2x Schlüssel Wohnungstür

## § 2 Miete und Nebenkosten

Der Mietzins beträgt inklusive Nebnkosten monatlich 1.350 Euro.

## § 3 Kaution

Der Mieter zahlt an den Vermieter keine Kaution.

#### **§ 4 Mietzahlungen**

1. Die Miete ist monatlich im voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats kostenfrei zu zahlen. zu
2. Bei Zahlungsverzug darf der Hauptmieter für jede schriftliche Mahnung drei Euro pauschalierte Mahnkosten berechnen.

#### **§ 5 Mietdauer und Kündigung**

1. Der Untermietvertrag beginnt am 01. 04. 2020 und ist unbetristet und verlängert sich jeweils um ein Quartal, wenn nicht bis zum Ende des Vormonats zum Quartal gekündigt wird.
2. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.

#### **§ 6 Überlassung der Mietsache an Dritte – Unteruntervermietung**

Eine weitere Untervermietung der Mietsache durch den Untermieter ist möglich.

#### **§ 7 Rückgabe der Mietsache**

Bei Ende des Untermietvertrags hat der Untermieter die Mietsache vollständig geräumt und sauber zurückzugeben. Alle Schlüssel, auch vom Untermieter selbst beschaffte, sind dem Vermieter zu übergeben. Der Untermieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter oder einem Mietnachfolger aus der Nichtbefolgung dieser Pflicht entstehen.

#### **§ 8 Zusätzliche Vereinbarungen**

Der Untermieter erklärt, dass er die Mietfläche in einwandfreiem Zustand und ohne Beanstandungen übernommen hat.

Hamburg, 28. 03. 2020

**Vermieter:..**

Hamburg, 28. 03. 2020

**Untermieter:**