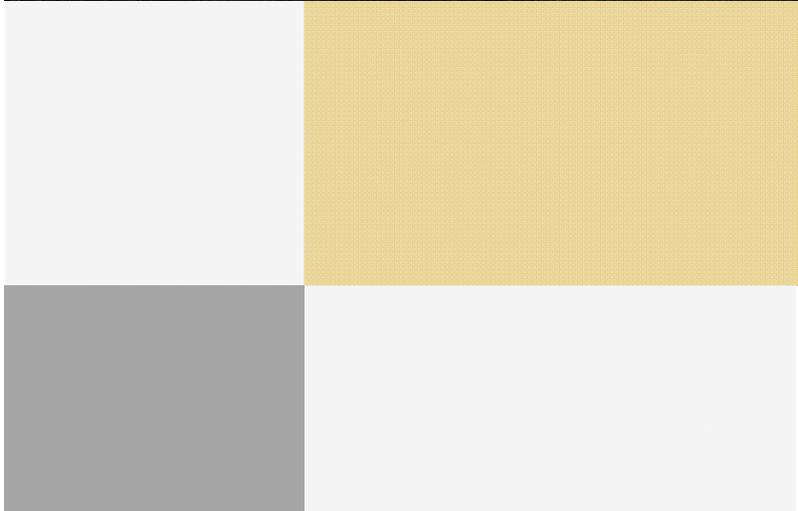
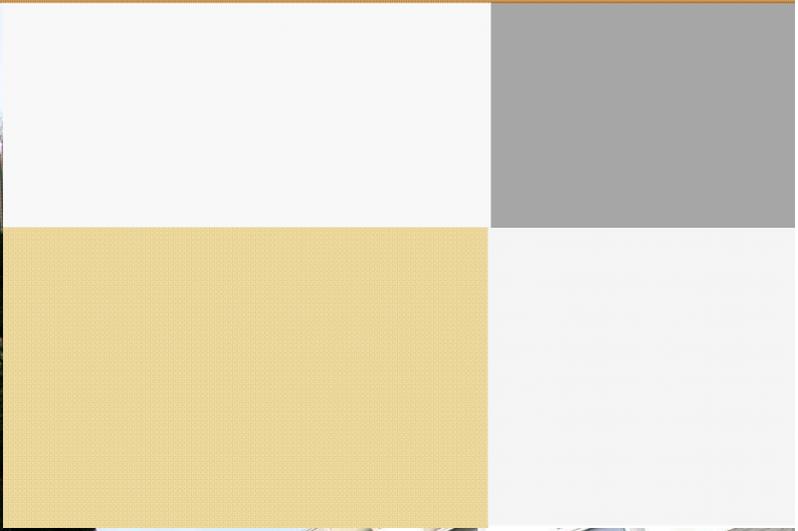




**BRITTA HOCHBAUM**  
Sachverständige in Hamburg

## Verkehrswertgutachten Waldweg 24 b, 22393 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 Sasel Blatt 15112.....	4
	3.1.1. Bestandsverzeichnis .....	4
	3.1.2. Abteilung II - Belastungen .....	4
	3.2. Liegenschaftskataster.....	5
	3.3. Baulasten und Beschränkungen .....	5
	3.4. Erschließung .....	7
	3.5. Bauplanerische Ausweisung.....	7
	3.6. Denkmalschutz .....	7
	3.7. Energieausweis .....	8
	3.8. Nutzungsverhältnisse .....	8
4.	Beschreibung .....	8
	4.1. Beschreibung des Grundstücks.....	8
	4.2. Beschreibung des Gebäudes .....	8
	4.3. Beschreibung der Wohnung .....	10
	4.4. Beschreibung der Außenanlagen .....	12
5.	Beurteilung.....	12
	5.1. Größe .....	12
	5.2. Grundrissgestaltung.....	13
	5.3. Belichtung .....	13
	5.4. Ausstattung.....	13
	5.5. Baulicher Zustand/Schäden und Mängel .....	13
	5.6. Lage .....	14
6.	Bewertung .....	16
	6.1. Vergleichswert .....	16
	6.2. Marktlage.....	23
7.	Verkehrswert.....	25
8.	Verwalter und Wohngeld .....	27
9.	Anmerkungen .....	28

## 1. Zusammenfassung von grundstücksrelevanten Daten

<b>Zwangsversteigerungssache:</b>	<b>802 K 43/23</b>
Objekt:	Eigentumswohnung
Straße:	Waldweg 24 b
PLZ/Ort:	22393 Hamburg
Lage im Haus:	Wohneinheit Nr. 1 im Erdgeschoss
Stadtteil:	Sasel
Amtsgericht:	Hamburg-Barmbek
Wohnungsgrundbuch:	von Sasel Blatt 15112
Gemarkung:	Sasel
Flurstück:	10155
Grundstücksgröße:	659 m <sup>2</sup>
Wertermittlungstichtag:	29. März 2024
Wohnfläche:	ca. 88,66 m <sup>2</sup>
Baujahr:	ca. 2015
Miteigentumsanteil:	2.130/10.000
<b>Verkehrswert Wohnung</b> frei lieferbar	<b>€ 520.000,00</b>
Verkehrswert pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	€ 5.865,00 / m <sup>2</sup>
<b>Verkehrswert Wohnung</b> vermietet	<b>€ 410.000,00</b>
Verkehrswert pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	€ 4.624,00 / m <sup>2</sup>

## **2. Allgemeines**

### **2.1. Veranlassung**

Durch Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-Barmbek vom 11.12.2023 bin ich im Rahmen der Zwangsversteigerungssache **802 K 43/23** zur Sachverständigen bestellt worden mit dem Auftrag, den Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 1 im Waldweg 24 b zu ermitteln.

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

Eine Besichtigung des Hauses, des Grundstücks und der östlichen Wohneinheit des Wohnungseigentums Nr. 1 habe ich am 29.02.2024 vorgenommen in Anwesenheit des Schuldners und meines Kollegen, Herrn Mathias Vieth.

Der schriftlichen Aufforderung vom 14.03.2024, Zutritt zur westlichen Wohneinheit des Wohnungseigentums Nr. 1 am 22.03.2024 zu gewähren, kam der Schuldner nicht nach.

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

- Liegenschaftskarte vom 24.08.2023 (Blatt 21 der Gerichtsakte)
- Grundbuchauszug vom 17.11.2023
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung vom 24.08.2023 (Blatt 20 der Gerichtsakte)
- Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 06.03.2024
- Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 24.08.2023 (Blatt 19 der Gerichtsakte)
- Baustufenplan Sasel vom 14.01.1955
- Teilungspläne bzw. Grundrisse aus der Grundakte
- Änderung zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 09.08.2018

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

#### **3.1. Wohnungsgrundbuch von Sasel Blatt 15112**

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

1. 2.130/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Sasel, Flurstück 10155, Gebäude- und Freifläche, Waldweg 24 b, 24 c, 24 d, 24 e, 24 f, **Grundstücksgröße 659 m<sup>2</sup>**, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 1**.  
Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Sasel Blatt 15112 bis 15116); der hier eingetragene Anteil ist durch die zu den anderen Anteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Keine Veräußerungsbeschränkung.

Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums sowie der Sondernutzungsrechte wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 16.04.2015 und 07.09.2015 - UR-Nr. 474/2015 - Notar Wolfgang Sohst in Norderstedt (ON 1 in Blatt 15112); eingetragen am 08.09.2015.

2. Wege- und Ver- und Entsorgungsleitungsrecht, eingetragen im Grundbuch von Sasel Blätter 11762 bis 11765, 11767 bis 11778, 11780 bis 11787 jeweils in Abteilung II Nr. 2 sowie eingetragen im Grundbuch von Sasel Blätter 11766 und 11779 jeweils in Abteilung II Nr. 3.
- zu 1. Die Teilungserklärung ist hinsichtlich der Bauausführung und der Aufteilung des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte geändert. Für die geänderte Aufteilung gilt die Änderung zu Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 09.08.2018 (W/WBZ/13292/2017); gemäß Bewilligung vom 12.11.2018 – UrNr. 1121/2018 – Notar Wolfgang Sohst in Norderstedt (ON 7 in Blatt 15112); eingetragen am 15.02.2019.

##### **3.1.2. Abteilung II - Belastungen**

In Abteilung II des Grundbuches ist neben dem Zwangsversteigerungsvermerk **keine Belastung** eingetragen.

### 3.2. Liegenschaftskataster

Das Grundstück ist im Liegenschaftskataster wie folgt bezeichnet:

#### **Flurstück 10155, Gemarkung Sasel**

##### **Bezirk Wandsbek**

Gebietszugehörigkeit: Freie und Hansestadt Hamburg

Lage: Waldweg 24 b, 24 c, 24 d, 24 e, 24 f

Fläche: 659 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 659 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche (offen)

### 3.3. Baulasten und Beschränkungen

Für das Flurstück 10155 der Gemarkung Sasel sind im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 **keine Baulasten** eingetragen.

In der Bauakte befindet sich jedoch ein Baulastenblatt vom 19.02.2015 mit der

#### **Baulastenblattnummer 933965**

Belastetes Grundstück: Waldweg 24 und 24 a  
Flurstück 10154 der Gemarkung Sasel

Begünstigtes Grundstück: Waldweg 42 b und fortlaufende Buchstaben  
Flurstück 10155 der Gemarkung Sasel

Vorhaben:

Neubau eines Wohnhauses

Mit der Verpflichtung, für das begünstigte Vorhaben die in dem Lageplan dargestellte Baulastfläche als ständig freizuhaltenen Zu- und Durchgang in einer Breite von 3,50 m zur Verfügung zu stellen und auf dieser gekennzeichneten Fläche die Herstellung, Veränderung, Unterhaltung und gegebenenfalls die Erneuerung sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen, also Frischwasser, Gas, Strom, Telefon, Schmutz- und Regenwasserleitungen inkl. Revisionsschächten zu gestatten und Einwirkungen, die die Abwasserableitung gefährden könnten, zu unterlassen.



Diese Baulast entspricht dem Herrschervermerk im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs zum Wege- und Leitungsrecht und hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert des zu bewertenden Wohnungseigentums.

### 3.4. Erschließung

Das Grundstück hat keine Belegenheit an einer Straße, wird jedoch als Hinterliegergrundstück von der Straße Waldweg erschlossen.

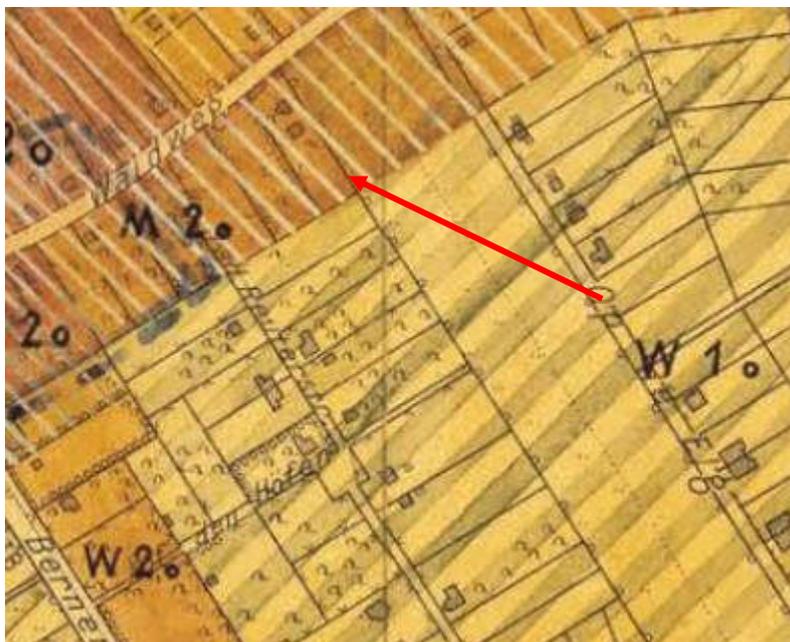
Die Straße Waldweg ist endgültig hergestellt worden. Für die endgültige Herstellung werden **Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben**.

Vor der Front zur Straße Waldweg liegen ein Schmutz- und ein Regenwassersiel. Für diese 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 06.03.2024.)

### 3.5. Bauplanerische Ausweisung

Das Grundstück befindet sich im Bereich des Baustufenplans Sasel vom 14.01.1955 mit der Ausweisung **M 2 o** (Mischgebiet, 2-geschossige offene Bauweise).



Auszug aus dem Baustufenplan Sasel

### 3.6. Denkmalschutz

Das Gebäude Waldweg 24 b - f steht nicht unter Denkmalschutz.

### 3.7. Energieausweis

Für das Gebäude Waldweg 24 b - f liegt mir kein Energieausweis vor.

### 3.8. Nutzungsverhältnisse

Das Wohnungseigentum Nr. 1 ist abweichend vom Aufteilungsplan in eine östliche und eine westliche Wohneinheit geteilt. Besichtigt werden konnte die östliche Wohneinheit, welche vermietet ist. Ob auch die westliche Wohneinheit vermietet ist, war nicht zu ermitteln.

Die Mietverträge wurden vom Schuldner nicht beigebracht.

## 4. Beschreibung

### 4.1. Beschreibung des Grundstücks

Das 659 m<sup>2</sup> große Hinterliegergrundstück ist rechteckig geschnitten und über eine Zuwegung, die über das vorgelagerte Grundstück 10154 führt, erreichbar (Punkt 3.3 Baulasten und Beschränkungen).

Die Grundstücksbreite beträgt etwa 25 m, die Grundstückstiefe ca. 26 m.

### 4.2. Beschreibung des Gebäudes

Das Grundstück ist mit einem kleinen Mehrfamilienhaus bebaut, welches in fünf Miteigentumsanteile aufgeteilt ist. Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 1 befindet sich im nördlichen Teil des Erdgeschosses und ist in zwei Wohneinheiten (östliche und westliche Wohneinheit) aufgeteilt. Besichtigt werden konnte lediglich die östliche Wohneinheit.



Nord-Ansicht



Eingangs- und Terrassenbereich (Norden)



Hauseingänge Nord-Ost-Seite



Gebäuderückseite mit Hauseingang Süd-Ost-Seite

### Baujahr ca. 2015

Bauart massiv, Stahlbetondecken, Wärmedämmverbundsystem mit Klinkerriemchen in Erd- und Obergeschoss, Putzfassade im Staffelgeschoss, vermutlich Pultdach mit Bitumenbahnabdichtung, hölzerner Dachüberstand, Regenrinnen und Fallrohre in Zink, isolierverglaste Holzfenster, elektrisch betriebene Außenrollläden, Fenstersohlbänke aus Aluminium, zum östlichen Wohneinheit von Wohnungseigentum Nr. 1 keine Wohnungseingangstür, Zutritt gewährt die Terrassentür, ebenerdiger Eingangs- und Terrassenbereich in Verbundsteinen und kleinformatischen Gehwegplatten, keine Eingangsüberdeckung, Briefkastenanlage außenliegend für 10 Wohneinheiten

Die fünf in den Aufteilungsplänen festgehaltenen Wohneinheiten werden zentral über eine Gastherme, die sich im Keller von Wohnungseigentum 4 befindet, beheizt und mit Warmwasser versorgt.



Gastherme mit Warmwasserspeicher



Überschwemmter Vorkeller mit diversen Kabeln

### 4.3. Beschreibung der Wohnung

Die Aufteilung der Wohnung ergibt sich entsprechend beigefügter Grundrisszeichnungen (Aufteilungsplan, einmal im Original, einmal mit Skizzierung der tatsächlichen Teilung).

Entsprechend des Aufteilungsplanes sind im Einzelnen folgende Räume vorhanden:

#### Wohnungseigentum Nr. 1

##### Erdgeschoss

1. Wohn- und Küchenbereich, ca. 33,75 m<sup>2</sup>
2. Flur, ca. 3,27 m<sup>2</sup>,
3. Zimmer 1, ca. 10,19 m<sup>2</sup>
4. Zimmer 2, ca. 8,20 m<sup>2</sup>
5. Zimmer 3, ca. 25,95 m<sup>2</sup>
6. Vollbad, ca. 3,78 m<sup>2</sup>
7. Abstellraum, ca. 0,95 m<sup>2</sup>
8. WC, ca. 2,57 m<sup>2</sup>

Die **Wohnfläche** für **Wohnungseigentum Nr. 1** beträgt nach den Teilungsplänen **ca. 88,66 m<sup>2</sup>**.

(Die einzelnen Raumgrößen sind aus den Größenangaben aus dem Grundriss des Teilungsplans 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.)

**Besichtigt werden konnte** lediglich ein Teil des Wohnungseigentums Nr. 1, der nun eine in sich abgeschlossene Wohneinheit im östlichen Teil des Wohnungseigentums Nr. 1 des Erdgeschosses bildet.

- A. Wohn- und Küchenbereich (Zimmer 3), ca. 25,95 m<sup>2</sup>, Zugang zur östlichen Wohneinheit über die isolierverglaste Terrassentür aus Holz, elektrisch betriebene Außenjalousien, Fliesenfußboden, Wände und Decke geputzt und gestrichen, Küchenzeile mit Ceranfeld, Backofen, Edelstahlspülbecken



Küchenzeile

- B. Bad, ca. 3,78 m<sup>2</sup>, Fliesenfußbodenbelag, Wände ca. 1,40 m hoch gefliest, sonst Wände und Decke geputzt und gestrichen, Badewanne, Waschtisch, WC mit San-Block<sup>1</sup>, Waschmaschinenanschluss



Bad mit WC und Waschsäule



und Badewanne

---

<sup>1</sup> eingemauerter und gefliester Wasserkassen

- C. Flur, ca. 1,00 m<sup>2</sup>, Fliesenfußbodenbelag, Wände und Decke geputzt und gestrichen
- D. Zimmer 2, ca. 8,20 m<sup>2</sup>, Fliesenfußbodenbelag, Wände und Decke geputzt und gestrichen, isolierverglaste Terrassentür aus Holz, elektrisch betriebene Außenjalousie

Die besichtigte **Wohnfläche** für die in sich abgeschlossene Wohneinheit, die sich **im östlichen Teil des Wohnungseigentums Nr. 1** im Erdgeschoss befindet, beträgt **ca. 38,93 m<sup>2</sup>**.

Die nicht besichtigte Wohnfläche für die in sich abgeschlossene Wohneinheit, die sich im westlichen Teil des Wohnungseigentums Nr. 1 im Erdgeschoss befindet, dürfte entsprechend ca. 49,73 m<sup>2</sup> betragen.

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

Das Gebäude wird über eine mit Verbundsteinen befestigte Zuwegung erschlossen. Die Terrassen bestehen aus kleinformatischen Gehwegplatten. Das Grundstück ist mit kleinen Pflanzbeeten, Büschen und Bäumen bewachsen.

### **5. Beurteilung**

Das Wohnungseigentum ist in seiner Größe, Aufteilung, Belichtung und Ausstattung wie folgt zu beurteilen:

#### **5.1. Größe**

Mit einer Wohnfläche von knapp 39 m<sup>2</sup> handelt es sich beim östlichen Teil des Wohnungseigentums Nr. 1 um eine ausreichend große Zweizimmerwohnung. Das Wohnzimmer mit der offenen Küche mit knapp 26 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss fällt groß aus. Das Schlafzimmer mit gut 8 m<sup>2</sup> ist sehr klein. Das Bad mit knapp 4 m<sup>2</sup> ist beengt.

Ohne Zutritt zum westlichen Teil von Wohnungseigentum Nr. 1 kann ich keine Aussage über die Größe dieses Wohnungsabschnitts treffen, da der tatsächliche Grundriss nicht bekannt ist.

Mit einer ungeteilten Gesamtwohnfläche mit knapp 89 m<sup>2</sup> fällt die gesamte Vierzimmerwohnung mit offener Wohnküche auch ausreichend groß aus.

Der Anteil der Verkehrsflächen ist deutlich unterdurchschnittlich.



## **5.2. Grundrissgestaltung**

Der Grundriss des besichtigten östlichen Teils von Wohnungseigentum Nr. 1 ist beengt. Der Wohn- und Küchenbereich wird direkt über die Terrasse betreten. Über diesen Raum gelangt man zum Flur, der sowohl das Bad als auch Zimmer 2 erschließt.

Ohne Zutritt zum westlichen Teil von Wohnungseigentum Nr. 1 kann ich keine Aussage über den Grundriss dieses Wohnungsabschnitts treffen.

Der Grundriss des ungeteilten Wohnungseigentums Nr. 1 erscheint dem Teilungsplan nach großzügig.

## **5.3. Belichtung**

Der besichtigte östliche Teil von Wohnungseigentum Nr. 1 ist durch die bodentiefen Fenster gut mit Tageslicht versorgt. Der Flur und das kleine Bad befinden sich innenliegend.

## **5.4. Ausstattung**

Die Ausstattung des besichtigten östlichen Teils von Wohnungseigentum Nr. 1 entspricht einem guten Standard.

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

Das Gebäude und die östliche Wohneinheit des Wohnungseigentums Nr. 1 befinden sich in einem guten Zustand. Im innenliegenden Bad waren Schimmelansätze erkennbar. Offenbar entspricht die tatsächliche Wohnungsaufteilung nicht den Teilungsplänen. Das Wohnungseigentum Nr. 1 ist offenbar in zwei Wohneinheiten aufgeteilt.

Im Vorkeller zum Heizungsraum steht Wasser. Die Ursache ist unklar.

Das Grundstück ist ungepflegt, die Terrassen und die Zuwegung sind von Algen befallen und auf dem Grundstück steht viel Unrat. Der Heizungskeller ist derzeit ausschließlich über das Wohnungseigentum Nr. 4 zu betreten. Geplant ist eine Außenkellertreppe zum Heizungskeller. Ob dies in der Wohnungseigentümergeinschaft beschlossen ist, kann mangels Verwalter und ohne WEG-Protokolle nicht festgestellt werden.



Ort für geplante Außenkellertreppe zum Heizungskeller



Überschwemmter Vorkeller mit diversen Kabeln

## 5.6. Lage

- a) Der Waldweg verbindet die Stadtteile Sasel mit Volksdorf. Er beginnt am Saseler Markt (Berner Weg) und endet in Volksdorf an der Straße Halenreihe. Die Straße weist sehr lebhaften Durchgangsverkehr auf. Die zu bewertende Wohnung befindet sich nicht direkt an der Straße, sondern auf einem Hinterliegergrundstück in dritter Reihe. Hier kann von einer ruhigen Belegenheit gesprochen werden. Die Bebauung am westlichen Ende des Waldwegs besteht vorwiegend aus kleinen Mehrfamilienhäusern und Richtung Halenreihe vorwiegend aus Einfamilienhäusern. Öffentliche Parkplätze sind im Waldweg so gut wie nicht vorhanden. Eine kleine Tiefgarage befindet sich unter dem Haus Waldweg 24 auf dem vorliegenden Flurstück 10154. Über eine Nutzungsmöglichkeit von Kfz-Stellplätzen von Anwohnern des Hinterliegergrundstücks ist mir nichts bekannt.
- b) Gute Einkaufsmöglichkeiten befinden sich direkt am Saseler Markt, der fußläufig nach etwa 350 m zu erreichen ist. Hier findet zweimal wöchentlich der Saseler Wochenmarkt statt.
- c) Die Belegenheit zu Schulen kann als mäßig bezeichnet werden. Die Grundschule „Redder“ im Redder ist fußläufig in ca. 850 m zu erreichen. Die Stadtteilschule Irena-Sendler-Schule befindet sich Am Pfeilshof knapp 3 km entfernt. Um das Gymnasium Oberalster im Alsterredder zu besuchen, müssen knapp 2 km zurückgelegt werden.
- d) Die Verkehrsverbindungen dieses nord-östlichen Stadtteils von Hamburg können als gut bezeichnet werden. Bahnverbindung besteht über die S-Bahn-Haltestelle Poppenbüttel in einer Entfernung von etwa 2 km. Hier verkehren zudem diverse Buslinien. An der knapp 100 m entfernten Bushaltestelle Op de Elk halten die Buslinie

174 (Ohlsdorf im Grünen Grunde, Fuhlsbüttel, Poppenbüttel Wentzelplatz, Alstertal-Einkaufszentrum, Volksdorf)) und der Metrobus 24 (Niendorf Markt, Niendorf Nord, Langenhorn Markt, Poppenbüttel, Volksdorf, Meiendorfer Weg, Rahlstedt). In ca. 300 m Entfernung kann der Berner Weg (Ring 3) und nach weiteren 400 m die Saseler Chaussee Richtung Bargteheide und Richtung Hamburger Innenstadt erreicht werden. Diese Straßen stellen gute Verbindungen zu anderen Hamburger Stadtteilen her. Die Hamburger Innenstadt (Rathausmarkt) ist über die Bramfelder Chaussee in ca. 17 km zu erreichen.

- e) In direkter Umgebung befindet sich der Saseler Park. Das Naturschutzgebiet Hainesch-Ilund liegt in der näheren Umgebung, das Alstertal liegt etwas weiter entfernt.

Zusammenfassend kann man von einer guten, zentrumsfernen und durchschnittlich gesuchten Wohnlage sprechen. 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>2</sup> und der „Vergleichswertrichtlinie – VW-RL“<sup>3</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:

- Unvermietete Eigentumswohnungen
- Wohnlagen in Sasel, Poppenbüttel, Volksdorf, Wellingsbüttel
- Baujahr ab 2000
- Wohnfläche von 30 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup>
- Kaufvertragsabschluss seit 01.01.2022 bis 05.04.2023

Die Abfrage hat 39 Vergleichsobjekte ergeben.

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 01.07.2022 monatsweise interpoliert. Indizes nach dem 01.07.2022 wurden noch nicht veröffentlicht. In der Vergangenheit bei stetig steigenden Quadratmeterpreisen für Eigentumswohnungen konnte ich den Preisindex linear fortschreiben, was mir mit der Veränderung der Marktsituation nicht mehr möglich ist. Bei der jedoch tatsächlich gesunkenen Nach-

---

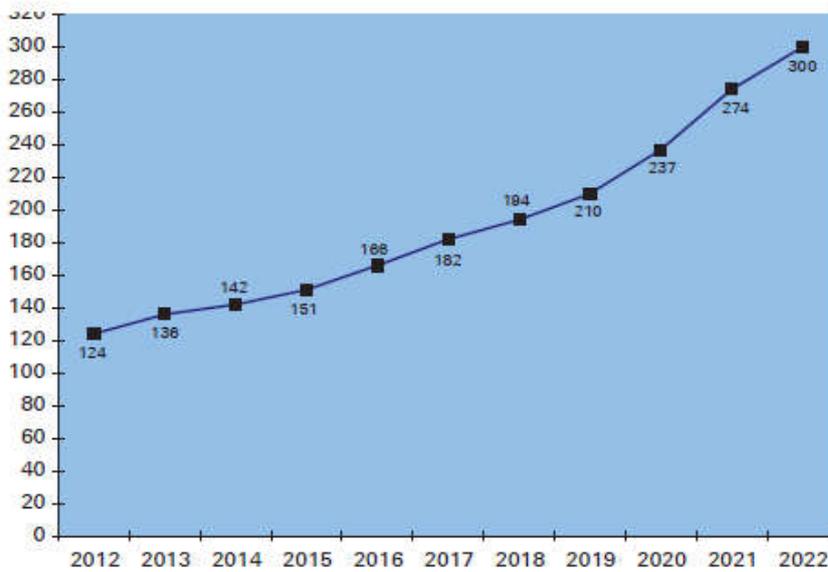
<sup>2</sup> Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 19. Juli 2021 – BGBl 2021, Teil I Nr. 44, S. 2805

<sup>3</sup> Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts vom 20.03.2014 (Bundesanzeiger AT 11.04.2014 B3)

frage seit Juni 2022 habe ich die Kaufpreise mit einem Index von 278,33 Punkten (entspricht Stand August 2021) auf den Bewertungszeitpunkt 29. März 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>4</sup>

Von den 39 Vergleichsobjekten war die Streuung der Wohnungen dieser Stichprobe so groß, dass eine zuverlässige Aussage über die anzusetzende Preisspanne nicht möglich war. Daher wurden vier Objekte, deren indizierte Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche weit entfernt vom Mittelwert lagen (sogenannte Ausreißer), aussortiert.

<sup>4</sup> Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf den 01.07.

Laufende Nummer	Name Gemeindeteil	Lagebezeichnung	Datum des Vertrages	Baujahr	Kaufpreis	Wohnfläche	Kaufpreis/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Preisindex 2010 = 100	Kaufpreis/m <sup>2</sup> indiziert
					[ € ]	[ m <sup>2</sup> ]	[ €/m <sup>2</sup> ]		März 2024
1	Poppenbüttel	Langenstücken	19.02.2024	2023	714.000,00 €	94	7.595,74 €	279,37	7.567,46 €
2	Sasel	Saseler Chaussee	02.02.2024	2013	539.000,00 €	93	5.795,70 €	279,37	5.774,12 €
3	Poppenbüttel	Langenstücken	29.01.2024	2023	633.000,00 €	85	7.447,06 €	280,40	7.392,08 €
4	Wellingsbüttel	Schwarzbuchenweg	06.12.2023	2003	625.000,00 €	99	6.313,13 €	281,43	6.243,59 €
5	Wellingsbüttel	Sanderskoppel	30.11.2023	2018	700.000,00 €	100	7.000,00 €	282,46	6.897,65 €
6	Sasel	Frahmredder	06.11.2023	2024	521.170,00 €	72	7.238,47 €	282,46	7.132,63 €
9	Wellingsbüttel	Streng	09.08.2023	2007	720.000,00 €	95	7.578,95 €	285,56	7.387,06 €
10	Sasel	Frahmredder	16.06.2023	2024	568.153,00 €	74	7.677,74 €	287,62	7.429,75 €
12	Sasel	Saselbekstraße	13.03.2023	2022	574.600,00 €	94	6.112,77 €	290,71	5.852,46 €
13	Sasel	Saselbekstraße	13.03.2023	2022	495.625,00 €	81	6.118,83 €	290,71	5.858,26 €
14	Volksdorf	Volksdorfer Damm	02.03.2023	2014	640.000,00 €	84	7.619,05 €	290,71	7.294,59 €
15	Sasel	Frahmredder	01.03.2023	2021	455.000,00 €	65	7.000,00 €	290,71	6.701,90 €
16	Poppenbüttel	Harksheider Straße	30.01.2023	2024	524.500,00 €	63	8.325,40 €	292,78	7.914,50 €
17	Poppenbüttel	Harksheider Straße	30.01.2023	2024	504.500,00 €	59	8.550,85 €	292,78	8.128,83 €
18	Wellingsbüttel	Wellingsbüttler Weg	28.12.2022	2016	632.000,00 €	82	7.707,32 €	293,81	7.301,24 €
19	Sasel	Saselbekstraße	22.12.2022	2023	598.000,00 €	86	6.953,49 €	293,81	6.587,13 €
20	Sasel	Ruhwinkel	16.12.2022	2000	559.000,00 €	99	5.646,46 €	293,81	5.348,96 €
22	Sasel	Stadtbahnstraße	11.11.2022	2023	220.000,00 €	35	6.285,71 €	294,84	5.933,73 €
23	Poppenbüttel	Harksheider Straße	14.10.2022	2024	514.500,00 €	61	8.434,43 €	295,87	7.934,41 €
24	Volksdorf	Rögenweg	15.09.2022	2005	740.000,00 €	95	7.789,47 €	296,90	7.302,27 €
25	Sasel	Konrad-Reuter-Straße	19.08.2022	2022	439.000,00 €	66	6.651,52 €	297,94	6.213,73 €
26	Sasel	Waldweg	19.08.2022	2022	620.000,00 €	82	7.560,98 €	297,94	7.063,33 €
27	Sasel	Saselbekstraße	03.08.2022	2023	708.000,00 €	94	7.531,91 €	297,94	7.036,17 €
28	Sasel	Saselbekstraße	03.08.2022	2023	742.000,00 €	99	7.494,95 €	297,94	7.001,64 €
29	Wellingsbüttel	Wellingsbüttler Weg	29.07.2022	2018	710.000,00 €	80	8.875,00 €	298,97	8.262,30 €
30	Poppenbüttel	Langenstücken	22.06.2022	2023	485.000,00 €	64	7.578,13 €	300,00	7.030,74 €
31	Wellingsbüttel	Waldingstraße	21.06.2022	2014	860.000,00 €	100	8.600,00 €	300,00	7.978,79 €
32	Wellingsbüttel	Saseler Chaussee	20.06.2022	2021	550.000,00 €	79	6.962,03 €	300,00	6.459,14 €
33	Wellingsbüttel	Saseler Chaussee	08.06.2022	2021	609.000,00 €	69	8.826,09 €	300,00	8.188,55 €
34	Poppenbüttel	Frahmredder	19.05.2022	2009	615.000,00 €	96	6.406,25 €	297,83	5.986,81 €
35	Poppenbüttel	Poppenbüttler Landstraße	11.05.2022	2012	700.000,00 €	100	7.000,00 €	297,83	6.541,68 €
36	Sasel	Konrad-Reuter-Straße	03.05.2022	2022	558.000,00 €	86	6.488,37 €	297,83	6.063,55 €
37	Sasel	Frahmredder	31.03.2022	2021	460.000,00 €	68	6.764,71 €	293,50	6.415,07 €
38	Poppenbüttel	Kritenbarg	22.03.2022	2000	545.000,00 €	67	8.134,33 €	293,50	7.713,89 €
39	Sasel	Frahmredder	24.01.2022	2021	529.500,00 €	100	5.295,00 €	289,17	5.096,51 €
<b>Mittelwert</b>									<b>6.939,35 €</b>
<b>Standardabweichung</b>									<b>790,66 €</b>
<b>Untergrenze Spanne</b>									<b>6.148,69 €</b>
<b>Obergrenze Spanne</b>									<b>7.730,01 €</b>
<b>Variationskoeffizient</b>									<b>11,39%</b>

Mit verbleibenden 35 Vergleichswohnungen ist die Stichprobe weiterhin ausreichend groß und hat mit einem Variationskoeffizienten von 11,39 % eine gut ausreichende Dichte.

Der Mittelwert der m<sup>2</sup>-Preise dieser Vergleichswohnungen beträgt € 6.939,35 für den Bewertungsstichtag 29. März 2024. Die Standardabweichung beträgt € 790,66, d.h. etwa 2/3 aller Vergleichsobjekte liegen innerhalb einer Spanne von € 6.148,69 bis € 7.730,01/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 meiner individuellen Bewertung findet sich in der nachstehenden *Tabelle*.

Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen			
Waldweg 24 b			
Bewertungskriterien	Gewichtung in %	Punkte 25 bis 75	Punkte * Gewichtung / 100
<b>1. Lage (zusammen 40%)</b>			
Wohnwert des Stadtteils	10	40	4,00
Lage im Stadtteil	15	40	6,00
Lage zur Straße, Grün usw.	10	55	5,50
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	45	2,25
Balkon Terrasse	5	60	3,00
Ausstattung	5	50	2,50
dekorativer Zustand	5	50	2,50
<b>4. Sonstiges (zusammen 10%)</b>			
Stellplatz, Garage	4	30	1,20
Nebenräume (Keller, Boden)	2	25	0,50
Höhe der Nebenkosten	4	50	2,00
<b>Summe der Einzelwerte</b>	<b>100</b>		<b>47,45</b>
<b>Abweichung vom Mittelwert in % (Wert A)</b>			<b>2,55</b>
<b>Bewertungsstichtag</b>			<b>29.03.2024</b>
Mittelwert der Vergleichspreise (Meßwert 50%)			6.939,35 €
Obergrenze der Spanne (Meßwert 75%)			7.730,01 €
Untergrenze der Spanne (Meßwert 25%)			6.148,69 €
Obergrenze - Untergrenze der Spanne (Wert B)			1.581,32 €
Abstand der Meßwerte: 75% - 25% = 50%			
<b>Differenz je Prozentpunkt in €/m² (Wert B : 50)</b>			<b>31,63 €</b>
Mittelwert der Vergleichspreise			6.939,35 €
Abweichung vom Mittelwert (Wert B : 50 * Wert A)			81,00 €
<b>Wert der Wohnung in €/m²</b>			<b>6.858,35 €</b>
Fläche			88,66 m²
<b>Wert der Wohnung in €</b>			<b>608.061,31 €</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:

1.	Lage (zusammen 40 %)	
	Wohnwert des Stadtteils	Die Vergleichsobjekte befinden sich in Sasel, Poppenbüttel, Wellingsbüttel und Volksdorf. Der Wohnwert von Sasel ist niedriger als der der anderen drei Stadtteile. 15 Vergleichsobjekte befinden sich in Sasel, 9 in Poppenbüttel, 8 in Wellingsbüttel und 3 in Volksdorf. Das zu bewertende Objekt befindet sich in Sasel, so dass es leicht unterdurchschnittlich eingeordnet wird.
	Lage im Stadtteil	Das zu bewertende Objekt befindet sich mitten in Sasel an einer stärker befahrenen Hauptstraße. Die Lage innerhalb von Sasel würde ich durch die Nähe zur Hauptstraße als leicht unterdurchschnittlich bezeichnen. Die Objekte in Poppenbüttel sind quer über diesen Stadtteil verteilt, die in Wellingsbüttel befinden sich leicht abseits in vorwiegend ruhigeren Lagen und in Volksdorf eher in belebten Gegenden. Einkaufsmöglichkeiten aller Objekte sind eher etwas schlechter erreichbar. Das zu bewertende Objekt wird leicht unterdurchschnittlich bewertet.
	Lage zur Straße, Grün usw.	Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich mitten in Sasel zwar an einer stärker befahrenen Hauptstraße, jedoch auf einem Hinterliegergrundstück. Insgesamt 15 Vergleichsobjekte befinden sich direkt an stärker befahrenen Hauptstraßen und sieben an mäßig befahrenen Durchgangsstraßen. 13 Vergleichsobjekte sind ruhig belegen. Von fünf Objekten aus lassen sich Grünflächen recht gut erreichen. Dieser Punkt lässt sich durch die straßenferne Lage als leicht überdurchschnittlich einordnen.

	Ruhe, Lärmimmissionen	Das Bewertungsobjekt befindet sich in ruhiger Lage auf einem Hinterliegergrundstück mit geringen straßenseitigen Lärmimmissionen. Da sich dies nicht über alle Vergleichsobjekte sagen lässt, wird dieser Punkt 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 2015 und ist zum Wertermittlungsstichtag neun Jahre alt. Die Vergleichsobjekte wurden zwischen den Jahren 2000 und 2024 erbaut, die allgemein als Neubauwohnungen vermarktet werden. Neun der Vergleichsobjekte sind älter als das zu bewertende Objekt, 26 sind jünger. Die Baujahre ab ca. 2000 unterscheiden sich von der Beliebtheit nicht voneinander, was eine durchschnittliche Einordnung nach sich zieht.
	Bauweise, baulicher Zustand	Das Haus an sich befindet sich in einem gepflegten Zustand. Der bauliche Zustand ist stabil und offenbar frei von gravierenden Mängeln. Auf dem Grundstück befindet sich viel Unrat und es macht einen eher ungepflegten Eindruck. Die Außenanlagen erinnern an ein noch nicht ganz fertiggestelltes Grundstück. Ich stufe diesen Punkt insgesamt als durchschnittlich ein.
	Optik	Die Ansichten der Objekte unterscheiden sich zwar voneinander, sie sind jedoch modern gestaltet, so dass ich diesen Punkt durchschnittlich einstupe.
	Ausstattung	Die Ausstattung des Hauses dürfte von der Materialwahl durchschnittlich sein. 14 der Vergleichsobjekte verfügen über keinen Fahrstuhl. Fünf Objekte verfügen über einen Fahrstuhl, benötigen aufgrund der Lage im Erdgeschoss jedoch keinen. Drei Objekte im Dachgeschoss haben keine Fahrstuhlnutzung, obwohl dies wünschenswert wäre. Das zu bewertende Objekt im Erdgeschoss ist ebenerdig. Ich halte die Ausstattung für dem Baujahr angemessen, was zu einer durchschnittlichen Einstufung führt.
<b>3.</b>	<b>Wohnräume (zusammen 25 %)</b>	
	Grundrissgestaltung	Der Grundriss der Wohnung entspricht nicht dem des Teilungsplans, sondern die Wohnung ist in zwei kleinere Wohnungen aufgeteilt. Der Grundriss des östlichen besichtigten Wohnungsteils ist gut durchdacht, aber recht beengt. Die offene Küche im Wohnzimmer entspricht modernen Anforderungen. Der Zugang zu diesem Wohnungsteil über die Terrassentür ist sehr ungewöhnlich. Der westliche Wohnungsteil konnte nicht besichtigt und kann dadurch nicht bewertet werden. Die Grundrissgestaltung wird als durchschnittlich gewertet.

	Lage im Gebäude	<p>Die Lage im Gebäude im Erdgeschoss wird durchschnittlich angesehen. Die Wohnungen in Erdgeschosslagen sind meist etwas dunkler als die oberen Wohnlagen, die von stärkerem Tageslichteinfall profitieren. Zudem haben Erdgeschosswohnungen den Nachteil, dass Geräusche von den Bewohnern der überliegenden Etage stören können.</p> <p>Erdgeschoßwohnungen sind aufgrund des erhöhten Einbruchrisikos unbeliebter. Andererseits profitiert die Wohnung von der großen Terrasse, was gesondert im nächsten Punkt gewertet wird.</p> <p>Acht Vergleichsobjekte befinden sich im Erdgeschoss, für sechs Vergleichsobjekte sind Wohnlagen im Dachgeschoss angegeben. Die Lage im Gebäude stufe ich leicht unterdurchschnittlich ein.</p>
	Balkon, Terrasse	<p>Alle Vergleichsobjekte verfügen jeweils über einen Balkon oder über eine Terrasse, wovon fünf einen Garten nutzen können. Die hier zu bewertende Eigentumswohnung bzw. die beiden Teile verfügen über eine gemeinsame große Terrasse in Nord-West-Ausrichtung, was eine leicht überdurchschnittliche Einstufung nach sich zieht.</p>
	Ausstattung	<p>Die Ausstattung des besichtigten Wohnungsabschnitts kann als modern beurteilt werden. Die Wohnung verfügt nur über eine kleine Küchenzeile, so dass dieser Punkt insgesamt als durchschnittlich gewertet wird.</p>
	dekorativer Zustand	<p>Den dekorativen Zustand der Wohnung stufe ich als durchschnittlich ein.</p>
	<b>4. Sonstiges (zusammen 10 %)</b>	
	Stellplatz, Garage	<p>Sechs Vergleichsobjekte verfügen über keine Abstellmöglichkeit für Pkw, allen anderen Wohnungen stehen Stellplätze zur Verfügung. 21 Objekte verfügen über Tiefgaragenstellplätze, drei über Außenstellplätze, die durch Carports geschützt sind. Zu dieser zu bewertenden Eigentumswohnung gehört kein Kfz-Stellplatz. Mangels Verwalter kann keine Aussage getroffen werden, ob ein Stellplatz in der Tiefgarage des Vordergrundstücks 10154 angemietet werden könnte.</p> <p>Die fehlende Kfz-Abstellmöglichkeit führt zu einer deutlich unterdurchschnittlichen Einstufung.</p>
	Nebenräume (Keller, Boden)	<p>Über Abstellräume werden für die Vergleichsobjekte keine Aussagen getroffen. In der Baujahresklasse ist die überwiegende Existenz von Abstellräumen anzunehmen. Der besichtigte Teil der Wohnung verfügt über keine Nebenräume, was deutlich unterdurchschnittlich zu bewerten ist.</p>

	Höhe der Nebenkosten	Für das Bewertungsobjekt liegen mir mangels Verwalter weder Betriebs- oder Heizkostenabrechnungen noch Abrechnungen über ein mögliches Wohngeld vor. Die monatlichen Betriebskosten schätze ich bei der Baualtersklasse als durchschnittlich ein. Insgesamt ordne ich diesen Punkt durchschnittlich ein.
--	----------------------	---

Im vorliegenden Fall führt die Bewertung zum Bewertungsstichtag zu einem m<sup>2</sup>-Preis von € 6.858,35/m<sup>2</sup>. Bei einer Größe der Wohnung von ca. 88,66 m<sup>2</sup> entspricht dies einem Betrag von € 608.061,00.

## 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 Häusern in guter Lage war der Nachfrageüberhang erheblich. Dies ist jedoch nicht mehr der Fall.

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

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

- Zunächst hat der Ukrainekrieg allgemein zu einer Verunsicherung beigetragen.
- Als Folge der Ukraine Krise sind die Preise für Energie und Lebensmittel zum Teil 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 auch 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 kaum zu bekommen, das Material ist deutlich teurer geworden, wenn überhaupt erhältlich.

In dem vom mir ermittelten Preisindex 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 ab 2010 in mittlerer Lage ein Mittelwert in Höhe von € 7.217/m<sup>2</sup> (300 Verkaufsfälle) angegeben.

Nach der Formel zur Berechnung des Quadratmeterpreises für Eigentumswohnung ergibt sich ein Gebädefaktor von € 5.468,00.

Insofern halte ich den vom mir ermittelten Quadratmeterpreis dieser Wohnung in Höhe von € 6.858,00 für eine frei lieferbare (unvermietete) Wohnung bei der zurückgegangenen Nachfrage nach Eigentumswohnungen für angemessen.

---

<sup>5</sup> „Immobilienmarktbericht Hamburg 2023“, herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg  
© Freie und Hansestadt Hamburg

## 7. Verkehrswert

Unter Berücksichtigung meiner Ausführungen ermittle ich den Verkehrswert dieser Eigentumswohnung zum Bewertungszeitpunkt 29. März 2024 **bei freier Lieferungsmöglichkeit** auf **€ 610.000,00**.

**Ein Teil der Eigentumswohnung konnte jedoch nicht besichtigt werden.** Für die **Unsicherheit** des Zustandes des nicht besichtigten Wohnungsteils (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 29. März 2024 bei **freier Lieferungsmöglichkeit** mit dem Abschlag **mangels Besichtigung** ein Verkehrswert in Höhe von

**€ 520.000,00**

**(fünfhundertzwanzigtausend Euro)**

Es konnte nicht abschließend geklärt werden, ob beide Wohnungsanteile vermietet oder frei lieferbar sind. Für den vermieteten Fall wäre die Beendigung eines Mietverhältnisses unter Berücksichtigung der gegebenen Schutzbestimmungen zugunsten des Mieters 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 ein 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:

---

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



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

Ein Mietvertrag liegt mir nicht vor. Im Mietenspiegel 2023 sind in normaler Wohnlage (laut Wohnlagenverzeichnis) Feld N 3 ein Mittelwert in Höhe von € 14,05 (Minimalwert € 11,43, Maximalwert € 16,87) angegeben. Bei einer Jahresnettokaltmiete in Höhe von € 14.948,00 ergibt sich mit einem Verkehrswert <sub>unvermietet</sub> von € 608.061,00 eine Rendite von 2,46 %.

Dann ergibt sich für den Umrechnungsfaktor folgende Berechnung:

$$0,6578 + 0,0513 * \text{Rendite}$$

$$= 0,6578 + 0,0513 * 2,46$$

$$= 0,7840$$

$$0,7840 * 608.061,00 = 476.720,00$$

Unter Berücksichtigung meiner Ausführungen ermittle ich den heutigen Verkehrswert dieser **Eigentumswohnung mit einem vorhandenen Mietverhältnis** auf **€ 480.000,00**.

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

Damit ergibt sich für die zu bewertende Eigentumswohnung zum Wertermittlungstichtag 29. März 2024 in **vermietetem Zustand** mit dem Abschlag **mangels Besichtigung** ein Verkehrswert in Höhe von

**€ 410.000,00**

**(vierhundertzehntausend Euro)**

## 8. Verwalter und Wohngeld

Ein Verwalter nach dem WEG wurde nicht bestellt bzw. dem Grundbuchamt liegt kein Verwalternachweis vor.

Mangels Verwalter liegen mir weder Betriebs- oder Heizkostenabrechnungen noch Abrechnungen über ein mögliches Wohngeld vor.

Auf die folgenden Anmerkungen wird besonders hingewiesen.

Hamburg, den 12. April 2024



*Britta Hochbaum*

## 9. Anmerkungen

Bei dem vorstehenden Gutachten sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

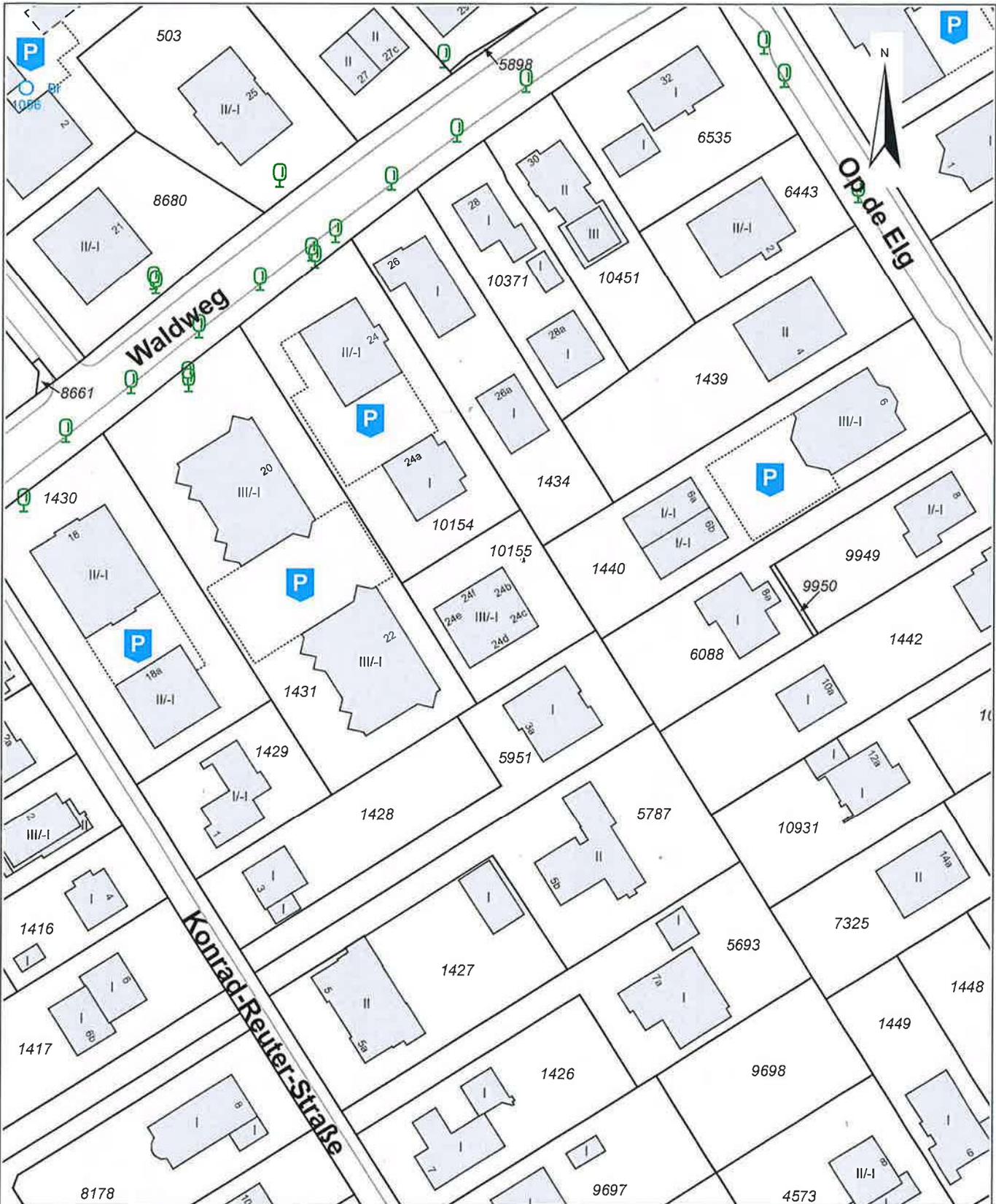
1. Die Baubeschreibung der Gebäude stammt, soweit nicht anders vermerkt, aus der Akte der Hamburger Feuerkasse oder aus der Bauakte. Sie ist an Ort und Stelle mit den tatsächlichen Baulichkeiten nicht in allen Einzelheiten verglichen worden. Für Abweichungen zwischen der Baubeschreibung und der tatsächlichen 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 vorangegangener Nutzungen können im Rahmen dieses Gutachtens nicht gezogen werden, da hierüber keine Erkenntnisse vorliegen und keine Untersuchungen unternommen worden sind. Ich bin daher - soweit im Gutachten nicht ausdrücklich etwas anderes vermerkt ist - vom unbelasteten Zustand des Bodens ausgegangen. Eine Gewähr hierfür wird jedoch ausdrücklich nicht übernommen.  
Dasselbe gilt für die Belastung der Gebäude durch gesundheitsschädliche Baustoffe (z.B. Asbest in 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.



Handwritten mark: A stylized 'A' or 'H' above the number '21'.

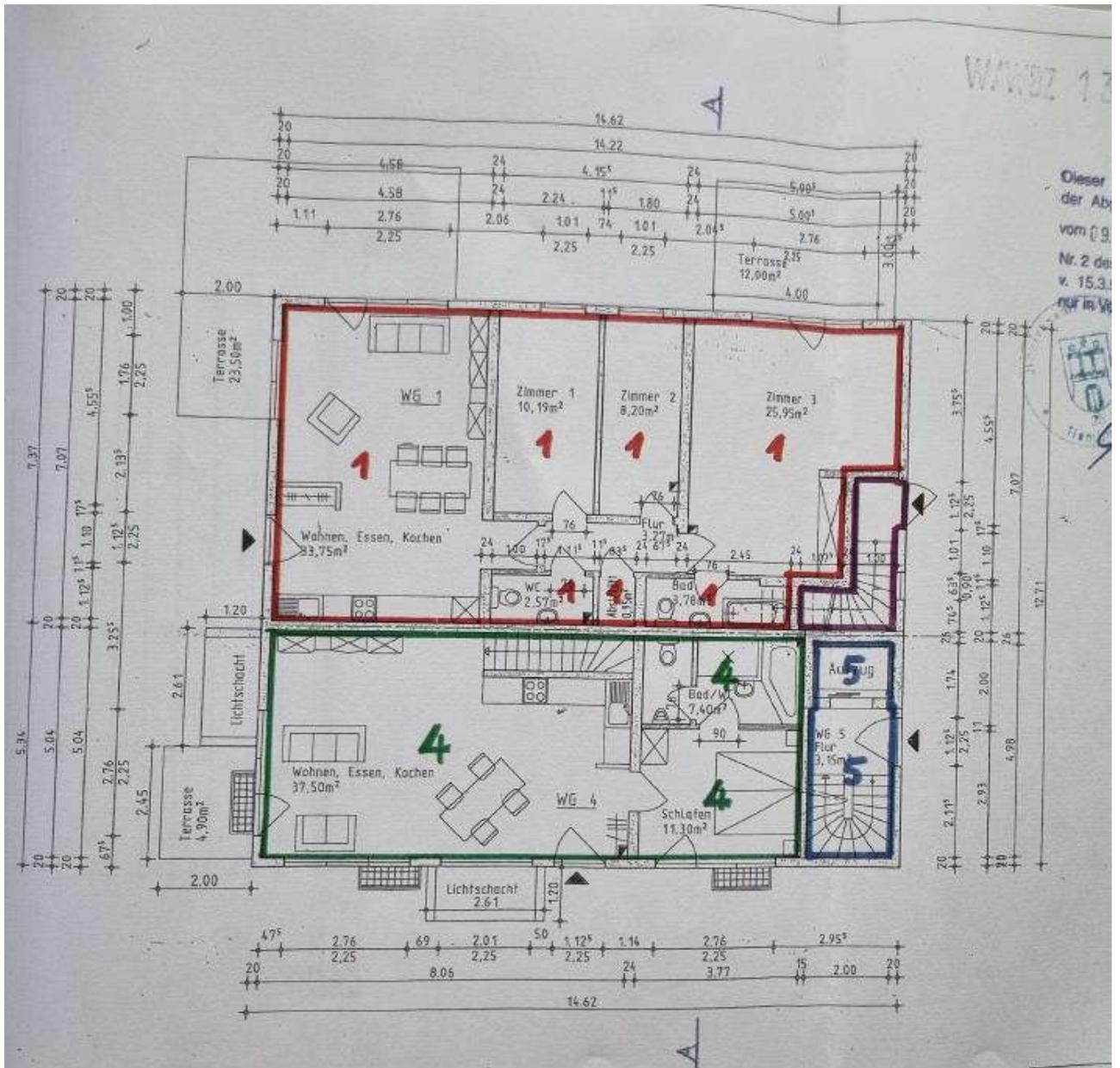
Flurstück: 10155

Gemarkung: Sasel

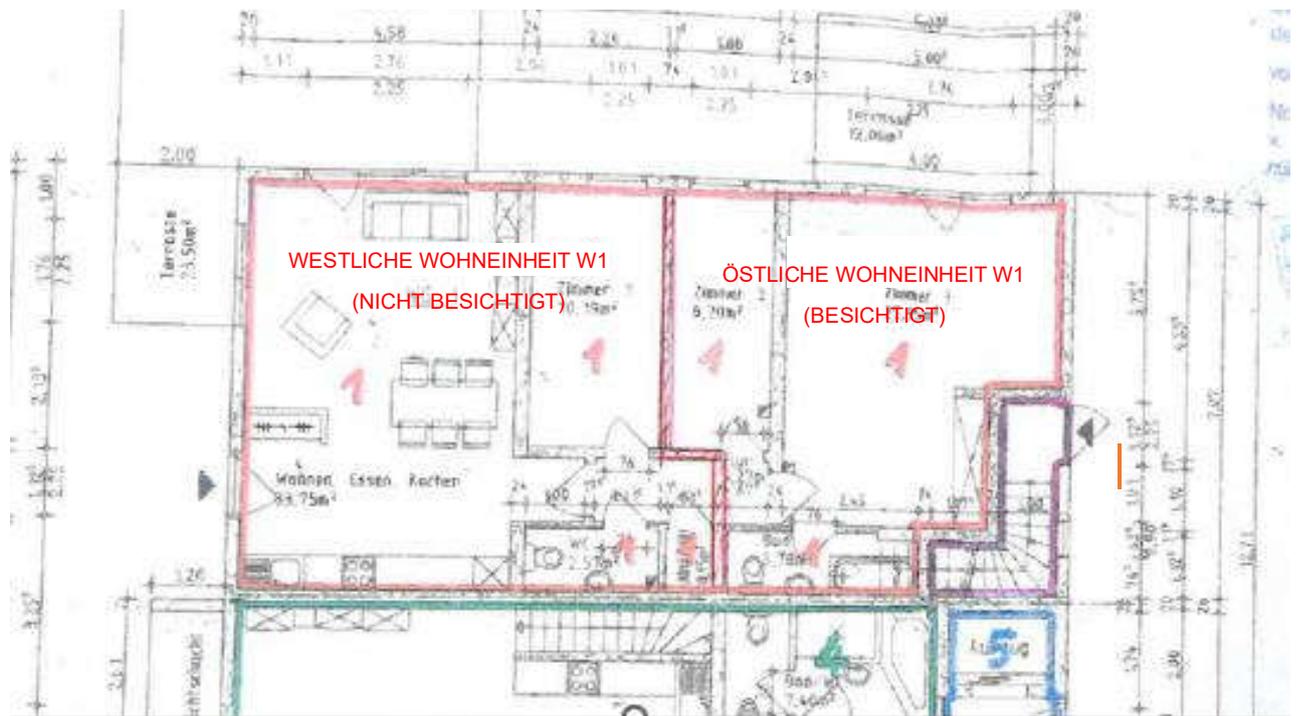


5945481

Meter



**Waldweg 24b – f**  
**Grundriss aus Teilungsplan**  
**Wohnungseigentum Nr. 1**  
**Erdgeschoss**



**Waldweg 24b – f**  
**Grundriss aus Teilungsplan**  
**geteiltes Wohnungseigentum Nr. 1**  
**östliche und westliche Wohneinheit**  
**Erdgeschoss**

**Amtsgericht** Hamburg-Barmbek

---

# Grundbuch

von

Sasel

---

**Blatt** 15112

Wohnungsgrundbuch

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	Legenscharf-buch	Wirtschaftsart und Lage	a	ha	a	m <sup>2</sup>
1	2								4	
1	-	2130/10000 von Blatt Sasel	Blatt 10155	übertragener Miteigentumsanteil an dem Grundstück					6	59
				verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1						
				Sondernutzungsrechte sind vereinbart.						
				Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Sasel Blatt 151112 bis Blatt 151116); der hier eingetragene Anteil ist durch die zu den anderen Anteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.						
				Keine Veräußerungsbeschränkung.						
				Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums sowie der Sondernutzungsrechte wird Bezug genommen auf die Bewilligungen vom 16.04.2015 und 07.09.2015 -URNr. 474/2015- Notar Wolfgang Sohst in Norderstedt (ON 1 in Blatt 151112). Eingetragen am 08.09.2015.						
				Lietz						
2/zu 1				Wege-, Ver- und Entsorgungsleitungsrecht, eingetragen im Grundbuch von Sasel Blätter 11762 bis 11765, 11767 bis 11778, 11780 bis 11787 jeweils in Abteilung II Nr. 2 sowie eingetragen im Grundbuch von Sasel Blätter 11766 und 11779 jeweils in Abt. II Nr. 3.						

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	Legenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha	a m <sup>2</sup>
1	2	a	b	c/d	e	4		
zu 1								
zu 1					Die Teilungserklärung ist hinsichtlich der Bauausführung und der Aufteilung des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte geändert. Für die geänderte Aufteilung gilt die Änderung zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 09.08.2018 (W/WBZ/13292/2017). Gemäß Bewilligung vom 12.11.2018 -URNr. 1121/2018- Notar Wolfgang Sohst in Norderstedt (ON 7 in Blatt 151112) eingetragen am 15.02.2019.			
					Becker			



At  
20

## **Flurstück 10155 Gemarkung Sasel Bezirk Wandsbek**

Gebietszugehörigkeit: Hamburg  
Lage: Waldweg 24b, 24c, 24d, 24e, 24f,  
Fläche: 659 m<sup>2</sup>  
Tatsächliche Nutzung: 659 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche (Offen)

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

Buchungsart: Wohnungs-/Teileigentum  
Buchung: Amtsgericht Hamburg-Barmbek  
Grundbuchbezirk Sasel  
Grundbuchblatt 15112  
Laufende Nummer 1  
  
Eigentümer: 2130/10000 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 - 2684 Zentrale - 4242  
Telefax 040 - 4279 23990

Ansprechpartner: Herr Imhoff  
Zimmer: 16  
Funktionspostfach:  
anliegerbeitraege@bwfgeb.hamburg.de

**Az.: B321/1 SA 15112-15116 W**

Hamburg, 06.03.2024

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

für das Grundstück

Straße:	Waldweg 24b, 24c, 24d, 24e, 24f
Grundbuch:	Sasel
Blatt:	15112-15116 W; hier 15112 W
Flurstück:	10155

*Das Grundstück hat keine Belegenheit an einer Straße, wird jedoch als Hinterliegergrundstück von der Straße Waldweg erschlossen.*

#### Erschließungsbeiträge

Die Straße Waldweg ist endgültig hergestellt worden.

Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

#### Sielbaubeiträge

Vor der Front zur Straße Waldweg liegen ein Schmutz- und ein Regenwassersiel.

Für diese Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielten Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

#### Sielanschlussbeiträge

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

## Wohnungseigentum

Es handelt sich um Wohnungseigentum.

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

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

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

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

## Gebühr

Die Gebühr für diese Bescheinigung beträgt 51,00 Euro.

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



Imhoff



Freie und Hansestadt Hamburg  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

15  
19

Auftragsnummer: B33-2023-1450893

24. August 2023

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS  
BAULASTENVERZEICHNIS**

Ihr Zeichen: Waldweg 24b, 24c, 24d, 24e, 24f

Für das Flurstück 10155 ---

der Gemarkung Sasel ---

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

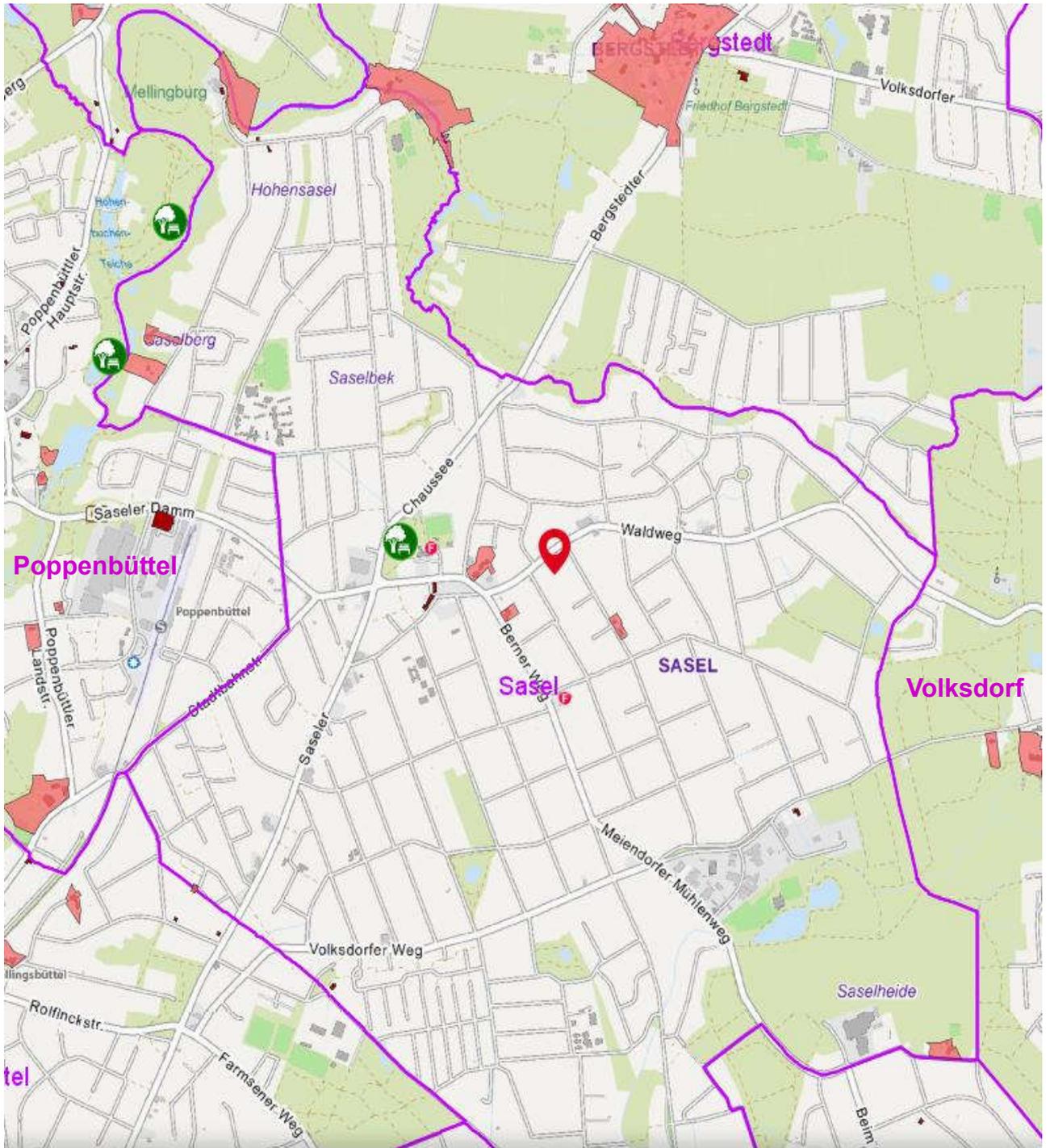
---

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**

Diese Bescheinigung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig



(aus Geo-Online)

**Stadtkarte**