M.Sc. Franz Graeff MRICS
Zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Immobiliengutachter
HypZert F für finanzwirtschaftliche Zwecke
(DAkkS akkreditiert)

Master of Science (M.Sc.)
Real Estate Valuation – Immobilienbewertung

Mitglied im Immobilienverband Deutschland – IVD

Mitglied im Landesverband Hamburg/Schleswig-Holstein öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. – b.v.s.

GRAEFF
IMMOBILIENBEWERTUNG

Adresse	Beim Grootsee 38 22455 Hamburg
Festnetz	+49 40 986 631 08
E-Mail	info@graeff-ib.de
Homepage	www.graeff-ib.de

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für das Grundstück

Anschrift:	Schöne Aussicht 9 in 22085 Hamburg
Objektart:	Eigentumswohnung
Aktenzeichen:	902 K 10/25
Verkehrswert: **(Eigentumswohnung, frei lieferbar)**	**1.080.000 €** **In Worten: Euro eine Millionen achtzigtausend**
Verkehrswert: **(Eigentumswohnung, vermietet)**	**825.000 €** **In Worten:** **Euro achthundertfünfundzwanzigtausend**
Verkehrswert: **(TG-Stellplatz)**	**77.000 €** **In Worten: Euro siebenundsiebzigtausend**
Belastungen in Abt. II	**0,00 €**
Auftraggeber:	Amtsgericht Hamburg - St. Georg
Wertermittlungsstichtag:	21.10.2025
Qualitätsstichtag:	21.10.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	21.10.2025

M.Sc. Franz Graeff MRICS

Hamburg

Erstellt am 10.11.2025

DS

Immobiliengutachter HypZert
HypZert GmbH
Franz Graeff
Ident.-Nr. 1443/14
HypZert F
für finanzwirtschaftliche Zwecke

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

1. VORBEMERKUNGEN 3
1.1 Auftraggeber 3
1.2 Objekt 3
1.3 Eigentümer/-in 3
1.4 Datum und Inhalt des Auftrages 3
1.5 Zweck und Art des Gutachtens 3
1.6 Ortsbesichtigung 3
1.7 Wertermittlungsstichtag 3
1.8 Qualitätsstichtag 4
1.9 Mitwirkende Hilfskräfte 4
1.10 Zubehör i.S.d. § 97 BGB 4
1.11 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte 4
1.12 Allgemeine Hinweise 5
2. ZUSAMMENFASSUNG 6
3. Daten- und Kennzahlenblatt 7
4. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN 8
4.1 Grundbuchangaben 8
4.2 Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße 8
4.3 Bestandsverzeichnis 9
4.4 Teilungserklärung und Eigentümergemeinschaft 10
4.5 Abteilung I Eigentümer/in 11
4.6 Abteilung II Rechte und Lasten 11
4.7 Allgemeine Hinweise zum Grundbuch 13
5. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG 14
5.1 Makrolage 14
5.2 Mikrolage 15
5.3 Beurteilung der Lage 18
6. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS 19
6.1 Grundstücksmerkmale 19
6.2 Altlasten 19
6.3 Immissionen 19
6.4 Hochwasserrisiko 19
6.5 Außenanlagen 19
7. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG 21
7.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) 21
7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5, Abs. 1 ImmoWertV) 21
7.3 Rechte und Belastungen, Nutzung, Vermietung (§ 46 ImmoWertV) 22
7.4 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation (§ 5, Abs. 2 ImmoWertV) 22
7.5 Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.) 22
8. BAUBESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN 24

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

8.1 Baubeschreibung Gebäude 24
8.2 Beurteilung der baulichen Anlagen 26
9. ERMITTLUNG DER FLÄCHEN 28
10. WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT 29
11. GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG 31
12. ABLEITUNG DES MARKTWERTES (§ 6 ImmoWertV) 33
13. VERGLEICHSWERTVERFAHREN 34
13.1 Vergleichsfaktoren (Indirektes Vergleichswertverfahren) 36
13.2 Ableitung des Verkehrswertes 39
14. PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES 40
14.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung 40
14.2 Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses 42
14.3 Vermietbarkeit 42
14.4 Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit 42
14.5 Marktgängigkeit und Verwertbarkeit 42
15. VERKEHRSWERT (MARKTWERT) 43
16. LITERATURVERZEICHNIS 44
16.1 Literatur 44
16.2 Rechtsgrundlagen 44
17. ANLAGEN 45
Anhang I – Fotodokumentation 46
Anhang II – Makro- und Mikrolage 47
Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte 48
Anhang IV – Grundrisse /Flächenberechnung 49
Anhang V – Hochwasser- und Starkregengefährdung 53
Anhang VI – Baulastenauskunft 55
Anhang VII – Altlastenauskunft 60
Anhang VIII – Anliegerbescheinigung 61
Anhang IX – Beantwortung der Nebenaufgaben 63

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Hamburg - St. Georg
Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen
AZ: 902 K 10/25

1.2 Objekt

Eigentumswohnung
Schöne Aussicht 9, 22085 Hamburg

1.3 Eigentümer/-in

Anonymisiert

1.4 Datum und Inhalt des Auftrages

Mit dem Beschluss vom 21.07.2025

Es soll der Verkehrswert (Marktwert) im Sinne der Legaldefinition §194 Baugesetzbuch (BauGB) für die Liegenschaft **Schöne Aussicht 9 in 22085 Hamburg** (Eigentumswohnung) ermittelt werden.

1.5 Zweck und Art des Gutachtens

Das Gutachten dient der Zwangsversteigerung.

1.6 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung	21.10.2025
Anwesende:	Schuldner-Partei Gläubiger-Partei Franz Graeff (Gutachter)
Umfang der Besichtigung	Außen- und Innenbesichtigung Der Bewertungsgegenstand wurde von innen und außen besichtigt. Alle Räume der Wohnung waren zugänglich. Das Kellerabteil war nicht zugänglich
Feststellungen im Ortstermin:	Der Zutritt zum Grundstück wurde gewährt. Der Anfertigung von Innenfotos wurde zugestimmt. Der Veröffentlichung wurde nicht zugestimmt.

1.7 Wertermittlungsstichtag

21.10.2025

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

1.8 Qualitätsstichtag

21.10.2025

1.9 Mitwirkende Hilfskräfte

Keine.

1.10 Zubehör i.S.d. § 97 BGB

Im Ortstermin wurde kein mitzuversteigerndes, bewegliches Zubehör vorgefunden.

1.11 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Art der Unterlage	Datum der Unterlage
Unterlagen vom Auftraggeber	
Auftrag zur Immobilienwertermittlung (Beschluss), Amtsgericht Hamburg-St. Georg	21.07.2025
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	27.05.2025
Gesamtakte_902 K 10/25	24.07.2025
Durch den Verfasser eingeholte schriftliche und mündliche Auskünfte	
Anliegerbescheinigung	20.10.2025
Auskunft aus dem Altlastenkataster	20.10.2025
Protokoll der Eigentümerversammlung 2022-2024	2022-2024
Auskunft aus der Kaufpreissammlung	06.11.2025
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	12.08.2025
Bauakteneinsicht	22.09.2025
Einsicht in die Denkmalliste	15.08.2025
Einsicht in die Grundakte	13.08.2025
Immobilienmarktbericht Hamburg 2025	2025
Zürs Hochwasserrisiko / Starkregengefährdung geoport	16.08.2025
Sonstiges	
Dokumentation zum Ortstermin	21.10.2025
Im Ortstermin erstellte Fotodokumentation	21.10.2025
Unterlagen Schuldner	
Grundriss ohne Datum	
Unterlagen Gläubiger	

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

1.12 Allgemeine Hinweise

Der Auftragnehmer übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und/oder die Vollständigkeit der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen. Sollten einzelne Sachverhalte nicht ausreichend mit Tatsachen belegt sein, so wurden angemessene Annahmen getroffen. Sollten sich im Nachhinein die Unterlagen und / oder Annahmen als falsch herausstellen, so sind die davon betroffenen Teile des Gutachtens entsprechend zu korrigieren. Der Auftragnehmer behält sich das Recht vor, das Gutachten in einem solchen Fall nachträglich zu korrigieren.
Die in der Wertermittlung ausgewiesenen Herstellungskosten entsprechen im Allgemeinen nicht dem Versicherungswert (vgl. z.B. Simon/Cors/Halaczinsky/Teß: Handbuch der Grundstückswertermittlung, 5. Auflage, Vahlen 2003).
Diese Wertermittlung ist zum oben genannten Zweck für den Auftraggeber bestimmt. Eine etwaige Weitergabe an Dritte darf nur nach Zustimmung durch den Verfasser erfolgen. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit der dem Gutachten zugrundeliegenden Angaben und der vorgenommenen Bewertung sowie für die Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Auftraggeber sowie den das Gutachten erstellenden Sachverständigen gegenüber nicht gestellt werden.
Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Betriebserlaubnis etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens erfolgt nicht. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und der Nutzung des Grundstückes wird unterstellt.
Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften des Objektes erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung, der auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen sowie Auskünften der zuständigen Behörden.
Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme.
Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen.
Die im Gutachten aufgeführten Flächenangaben des Grundstücks wurden dem Grundbuch entnommen. Diese Angaben besitzen keinen öffentlichen Glauben und können keine Grundstücksvermessung ersetzen.
Diese Wertermittlung ist kein Boden- oder Altlastengutachten. Es wurden keine Untersuchungen des unbebauten Grundstückes bzw. Baugrundes durchgeführt. Für das Gutachten wird ein sofort bebaubares Grundstück unterstellt. Eine Untersuchung der Bausubstanz auf Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrlochfraß etc. wurde nicht vorgenommen.
Betriebsspezifische Einrichtungen, spezielle Einbauten, Maschinen, Anlagen sowie Ausrüstungen sind, soweit nicht anders vermerkt, nicht Gegenstand der Bewertung des Objektes.
Es wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag angemessen versichert ist.
Spezielle Ableitungen und Begründungen verbleiben in der Handakte des Sachverständigen und können bei Bedarf angefordert werden. Nachstehende Bewertung erfolgt ausdrücklich unter den vorgenannten Bedingungen bzw. Annahmen.

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

2. ZUSAMMENFASSUNG

Bewertungsgegenstand ist eine Eigentumswohnung mit der Adresse Schöne Aussicht 9 in 22085 Hamburg.

Die Wohnlage wird durch den Sachverständigen im regionalen Kontext als sehr gut eingeschätzt. Die Verkehrsanbindung kann im regionalen Kontext als gut und die Infrastruktur als gut eingeschätzt werden.

Das Gebäude wurde ca. 1973 errichtet. Die Wohnfläche wurde mit überschlägig ca. 81 m² ermittelt und anhand der vorliegenden Unterlagen plausibilisiert. Der Bauzustand des Wohngebäudes kann als durchschnittlich und Unterhaltungszustand der Wohnung als gut eingeschätzt werden.

Unter Berücksichtigung der vorhanden Poolanlage kann der Ausstattungsstandard der Wohnung insgesamt als gehoben bezeichnet werden.

Wohnlage:	sehr gut
Ausstattung:	gehoben
Objektzustand:	gut
Vermietbarkeit:	gegeben
Verwertbarkeit:	gut
Drittverwendungsfähigkeit:	normal

Hinweis:
Das Kellerabteil war im Rahmen des Ortstermins nicht zugänglich.

Gemäß Auskunft im Ortstermin ist die Wohnung zum Wertermittlungsstichtag vermietet. Weiterführende Angaben wurden nicht gemacht. Dem Umstand wird entsprechend im Rahmen der Wertermittlung Rechnung getragen.

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

3. Daten- und Kennzahlenblatt

Auftragsdaten	
Auftragsdatum	21.07.2025
Auftraggeber	Amtsgericht Hamburg - St. Georg
Zuständiger Gutachter	Herr Franz Graeff
Verwendungszweck des Gutachtens	Zwangsversteigerung
Tag der Ortsbesichtigung	21.10.2025
Besichtigungsumfang	Außen- und Innenbesichtigung
Wertermittlungsstichtag	21.10.2025
Qualitätsstichtag	21.10.2025

Bewertungsgegenstand	
Immobiliennutzung	Wohnnutzung
Eigentümer	Anonymisiert
Bundesland	Hamburg
Landkreis	Hamburg
Gemeinde/Stadt	Hamburg
Postleitzahl	22085
Straße	Schöne Aussicht 9

Lagemerkmale	
Wohnlage	sehr gut
Verkehrsanbindung	gut
Infrastruktur	gut

Grundstücks- und Gebäudedaten	
Immobilienart	Eigentumswohnung
Wohneinheiten	1
Baujahr	1973
Ausstattungsstandard	gehoben
Zustand	gut
Wohnfläche	ca. 81 m²
Nutzfläche	ca. - m²
Grundstücksgröße	1.250 m²
Vermietbarkeit:	gegeben
Verwertbarkeit:	gut
Drittverwendungsfähigkeit:	normal

Bewertungsdaten	
Führendes Verfahren	Vergleichswertverfahren
Vorläufiges Bewertungsergebnis	1.060.000 €
Vorl. Bewertungsergebnis je m²	13.090 €/m²
Marktwert	825.000 €
Marktwert je m²	10.185 €/m²

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

4. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN

4.1 Grundbuchangaben

Grundbuchauszug vom: 20.03.2025

Letzte Änderung: 20.03.2025

Amtsgericht: Hamburg

Grundbuch von: Uhlenhorst

Band: 94

Blätter: 3358 (Wohnungsgrundbuch)

3368 (Teileigentumsgrundbuch)

Blatt 3358					
Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche in m²
1	Uhlenhorst	-	671 1443	Gebäude- und Freifläche, Schöne Aussicht und Herbert Weichmann-Str. Schöne Aussicht, Gebäude und Freifläche Herbert-Weichmann-Straße	1.250
Miteigentumsanteil an dem Grundstück 78.655/1.000.000					98,32
Blatt 3368					
Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche in m²
1	Uhlenhorst	-	671 1443	Gebäude- und Freifläche, Schöne Aussicht und Herbert Weichmann-Str. Schöne Aussicht, Gebäude und Freifläche Herbert-Weichmann-Straße	1.250
	Miteigentumsanteil an dem Grundstück 12.119 / 1.000.000				15,15
Zu bewertender Grundstücksteil					**113,47**

4.2 Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchs, der Flurkarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte grob überschlägig plausibilisiert.

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

4.3 Bestandsverzeichnis

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug sind keine begünstigenden Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Herrschvermerke) vorhanden.

Band 94, Blatt 3358 (Wohnungsgrundbuch)
Bewertungsgegenstand sind 78.655/1.000.000 Miteigentumsanteil des beschriebenen Grundstücks verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss links und dem mit entsprechender Nummer im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum.
Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Uhlenhorst Blatt 3354 bis Blatt 3370 – ausgenommen diese Blattnummer-) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Der Wohnungseigentümer bedarf zur Weiterveräußerung der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder bei einer Veräußerung des Wohneigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter.
Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und Inhalts des Sondereigentums auf die Teilungserklärung vom 29. November 1973 (ON 46 in Uhlenhorst Blatt 1650) Bezug genommen. Eingetragen am 26. Juli 1974.

Band 94, Blatt 3368 (Teileigentumsgrundbuch)
Bewertungsgegenstand sind 12.119/1.000.000 Miteigentumsanteil des beschriebenen Grundstücks verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 008 bezeichneten Garage.
Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Uhlenhorst Blatt 3354 bis Blatt 3370 – ausgenommen diese Blattnummer-) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Der Teileigentümer bedarf zur Weiterveräußerung der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder bei einer Veräußerung des Teileigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter.
Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und Inhalts des Sondereigentums auf die Teilungserklärung vom 29. November 1973 (ON 46 in Uhlenhorst Blatt 1650) Bezug genommen. Eingetragen am 26. Juli 1974.

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

4.4 Teilungserklärung und Eigentümergemeinschaft

Für die Wertermittlung konnte die Teilungserklärung vom 29.11.1973 sowie der Aufteilungsplan (siehe Anlage) eingesehen werden.

Der Bewertungsgegenstand wird wie folgt beschrieben:

78,655/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung, 2. Obergeschoss links. Die Wohnfläche beträgt 81,13 m².

12,119/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 008 bezeichneten Garage. Die Nutzfläche beträgt 12,50 m².

Gemäß Teilungserklärung gehören zum Sondereigentum insbesondere:

- Bodenbeläge und Deckenputz
- nichttragende Zwischenwände
- Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
- die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume und bei Doppelfenstern die Innenfenster,
- sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände,
- die Wasserleitungen vom Anschluss an die gemeinsame Steigleitung an,
- die Versorgungsleitungen für Gas und Strom von der Abzweigung ab Zähler,
- die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Fallleitung,
- die Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper der Zentralheizung von der Anschlussstelle an die gemeinsame Steig- bzw. Fallleitung an,
- Klappläden und Rollläden.

Gegenstand des Gemeinschaftseigentums sind die Räume, Gebäudeteile und Anlagen, die keine Sondereigentum sind. Zum Gemeinschaftseigentum gehören zudem der Grund und Boden sowie das Verwaltungsvermögen.

Aus der Teilungserklärung ergaben sich keine ungewöhnlichen Regelungen oder unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen für den Bewertungsgegenstand.

Durch den Verwalter wurden die nachfolgenden Informationen erteilt. Es konnten die Protokolle der Eigentümerversammlung vom 05.12.2022, 07.12.2023 und vom 09.09.2024 eingesehen werden. Außerdem konnte der Wirtschaftsplan für das Jahr 2024 (vorläufig) vorgelegt werden.

Gemäß Protokoll zur Eigentümerversammlung vom 07.12.2023 soll ein teilweiser Fenstertausch am Gebäude durchgeführt werden. Die anfallenden Kosten sollen über eine Sonderumlage in Höhe von 200.000 € Brutto abgedeckt werden. Entsprechend den Eindrücken im Rahmen des Ortstermins ist die Maßnahme bisher nicht erfolgt. Nach Auskunft

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

der Hausverwaltung wurden bisher auch keine Sonderumlagen fällig gestellt. Auf das Bewertungsobjekt entfallen geschätzte Kosten von bis zu rd. 18.000 €.
Teilweise befanden sich die Fenster des Gebäudes, gem. Eindruck im Ortstermin, in einem mäßigen Zustand, so dass kurz bis mittelfristig mit einer Sonderumlage zu rechnen ist. Diesem Umstand wird im Rahmen der Wertermittlung Rechnung getragen.

Die Instandhaltungsrücklage für die Gemeinschaft wurde der vorläufigen Aufstellung für das Jahr 2024 mit rd. 45.000 € zum Stand 31.12.2024 mitgeteilt. Die anteilige Instandhaltungsrücklage beläuft sich auf entsprechend ca. 4.050 €. Die Instandhaltungsrücklage wird unter Berücksichtigung des allgemeinen Zustandes der Immobilie als tendenziell gering eingeschätzt.
Die jährliche Zuführung zur Instandhaltungsrücklage beträgt 15.000 € bzw. 1.361,61 € für den Bewertungsgegenstand.

4.5 Abteilung I Eigentümer/in

Anonymisiert.

4.6 Abteilung II Rechte und Lasten

In Abteilung II der Grundbücher sind die folgenden Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 1 zu 1 (Blätter 3358 und 3368)
Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von Uhlenhorst Blatt 2221, bestehend in einer Baubeschränkung und einer Fenstergerechtsame sowie einer Anweisung der Behandlung eines Lichtschachtes nach Maßgabe der Bewilligung vom 20. Dezember 1972. Eingetragen am 13. März 1974 in Uhlenhorst Blatt 1650 (dort ON 43) und hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile gelegten Grundbuchblätter übertragen am 26. Juli 1974

Beurteilung zu lfd. Nr. 1 zu 1:
Die Eintragungsbewilligung konnte für die Wertermittlung eingesehen werden. Diese besitzt den folgenden Inhalt:
Die Grundfläche des Lichtschachtes darf nicht in einer Weise bebaut oder überbaut werden, dass die Be- oder Entlüftung und/oder die Belichtung der Badezimmer im Erdgeschoss und allen darüberliegenden Geschossen des Gebäudes auf dem herrschenden Grundstück beeinträchtigt werden. Ebenso darf in den Lichtschacht nicht hineingebaut werden, dass eine der vorgenannten Wirkungen entsteht.
Die Eigentümer des herrschenden Grundstücks sind berechtigt in der dem dienenden Grundstück zugekehrten Wand drei übereinanderliegende Fenster zu haben und diese Fenster zur Be- und Entlüftung der hinter ihnen liegenden Räume zu benutzen.
Die Eigentümer des dienenden Grundstücks sind nicht dazu berechtigt den Lichtschacht zur Be- oder Entlüftung zu nutzen oder Fenster zu haben, welche geöffnet werden können und/oder Einsicht in das Gebäude auf dem herrschenden Grundstück gewähren.
Die gewöhnliche Unterhaltung, Instandhaltung und Instandsetzung des Lichtschachtes obliegt dem jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks und muss von dem dienenden Grundstück aus erfolgen.

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

Gemäß vorliegender Unterlagen wurde der Lichtschacht zwischenzeitlich mit einer Glasplatte überdacht, so dass ein minimaler Wartungsaufwand zu erwarten ist. Ein gesonderte Berücksichtigung wird daher nicht für erforderlich gehalten.

Die Wertminderung wird entsprechend mit 0,00 € eingeschätzt.

Lfd. Nr. 2 zu 1: (Blätter 3358 und 3368
Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums an dem Flurstück 1443, groß 14qm, für a) , b) , C) , in Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Vorbehalten ist der Vorrang für später einzutragende Gesamt-Grundpfandrechte in den Grundbüchern von Uhlenhorst Blatt 3354 bis Blatt 3370 bis zu 4.000.000,- DM nebst bis zu insgesamt 15% Zinsen und Nebenleistungen sowie einmaliger Nebenleistung bis zu jährlich 3%. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 20. Dezember 1972 eingetragen am 13. März 1974 in Uhlenhorst Blatt 1650 (dort ON43) und hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 26. Juli 1974.

Beurteilung zu lfd. Nr. 2 zu 1:
Die Eintragungsbewilligung konnte für die Wertermittlung eingesehen werden. Diese besitzt den folgenden Inhalt:
Der Entwickler des Grundstücks verpflichtet sich das Eigentum an der Teilfläche auf den Veräußerer zurückzuübertragen, sobald die auf dem Grundstück Schöne Aussicht 9 errichteten baulichen Anlagen abgebrochen wurden oder auf sonstige Weise untergegangen sind. Der Veräußerer sind zum Rückerwerb verpflichtet, sobald auf beiden Grundstücken Schöne Aussicht 8 und 9 keine baulichen Anlagen mehr vorhanden sind.

Die Belastung sieht eine Rückübertragung im Falle des Unterganges des Bewertungsobjektes vor. Ein baldiger Untergang oder die Freilegung des Grundstücks sind nicht zu erwarten, auch stellt die Rückübertragung der Teilfläche nach heutigem Kenntnisstand keine unverhältnismäßige Beeinträchtigung für eine Neubebauung dar, so dass für die Wertermittlung kein signifikanter Werteinfluss besteht.

Die Wertminderung wird entsprechend mit 0,00 € eingeschätzt.

Lfd. Nr. 7 zu 1 (Blatt 3358)
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg-St. Georg, Az.: 902 K 10/25, ON 35); eingetragen am 20.03.2025.

Beurteilung zu lfd. Nr. 7 zu 1:
Es wurde die Zwangsversteigerung angeordnet. Für die Wertermittlung wird eine Löschung nach Zuschlag unterstellt.

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

Lfd. Nr. 6 zu 1 (Blatt 3368)
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg-St. Georg, Az.: 902 K 10/25, ON 35); eingetragen am 20.03.2025.

Beurteilung zu lfd. Nr. 6 zu 1:
Es wurde die Zwangsversteigerung angeordnet. Für die Wertermittlung wird eine Löschung nach Zuschlag unterstellt.

4.7 Allgemeine Hinweise zum Grundbuch

Der Bewertung wird unterstellt, dass zwischen dem Datum des vorliegenden Grundbuchauszuges und dem Bewertungsstichtag bezüglich des Objektes keine Änderungen vorgenommen worden sind.

Eintragungen in **Abteilung III** sind für den Verkehrswert nicht relevant und bleiben daher in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

5. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

5.1 Makrolage

Bundesland	Hamburg
Landkreis	Hamburg
Ortschaft	Hamburg
Bezirk	Hamburg-Nord
Ortsteil	Uhlenhorst
Einwohnerzahl	1.973 896 Einwohner (Quelle: www.statistik-nord.de, Stand 31.12.2024)
Kaufkraft pro Einwohner	32.856 € – Hamburg 30.555 € – Deutschland (Quelle: © 2025 Michael Bauer Research GmbH)
Kaufkraftindex	107,5 – Hamburg 100,0 – Deutschland (Quelle: © 2025 Michael Bauer Research GmbH)
Arbeitslosenquote	8,3 % - Hamburg 6,2 % - Deutschland (Bundesagentur für Arbeit, Berichtsmonat Oktober 2025)
Demographische Entwicklung	Einwohnerprognose 2022-2040 Hamburg: positiv, Zuwanderung + 4,3% Bezirk Hamburg-Nord positiv, Zuwanderung + 5,2 % Stadtteil Uhlenhorst positiv, Zuwanderung + 5,6 % (Quelle: www.statistik-nord.de, Stand 30.01.2024)

Lagebeschreibung

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist mit rund 1,97 Mio. Einwohnern die zweitgrößte Stadt der Bundesrepublik Deutschland. Mit dem drittgrößten Hafen Europas kommt der Stadt eine internationale Bedeutung zu. Neben der maritimen Wirtschaft und Logistik ist Hamburg auch ein bedeutender Standort der Luftfahrt- und Lebensmittelindustrie.

Hamburg ist das Zentrum der Metropolregion Hamburg mit insgesamt rund 5,4 Mio. Einwohnern, die sich im Osten bis weit in das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern hinein erstreckt. Mit zahlreichen Universitäten, Hochschulen und Forschungseinrichtungen ist die Hansestadt ein wichtiger Bildungs- und Forschungsstandort.

Durch die Vielzahl kultureller Einrichtungen und Sehenswürdigkeiten – wie etwa der Elbphilharmonie, der Speicherstadt und der Reeperbahn – zieht Hamburg jährlich mehrere Millionen Besucher an. Der Tourismus stellt somit ebenfalls einen wichtigen Wirtschaftszweig der Stadt dar.

Durch den Hauptbahnhof mit zahlreichen Direktverbindungen sowie die Autobahnen A 1, A 7, A 23 und A 24 ist Hamburg gut an das übrige Bundesgebiet und das europäische Ausland angebunden. Der internationale Flughafen Hamburg ist nach Passagierzahlen der fünftgrößte Flughafen Deutschlands und verfügt über eine gute Anbindung an das Stadtzentrum.

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

Das ÖPNV-Netz der Stadt – ein Verbund aus U-Bahn-, S-Bahn- und Buslinien – umfasst auch weite Teile des Hamburger Umlands.

Wirtschaftsstruktur

Hamburg gilt als einer der bedeutendsten Wirtschaftsstandorte Deutschlands. Dementsprechend zählt auch der Arbeitsmarkt mit knapp über 1 Mio. sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zu den größten in der Bundesrepublik. In den vergangenen fünf Jahren verzeichnete die Stadt ein Beschäftigungswachstum von rund 9 %, was deutlich über dem nationalen Durchschnitt liegt.
Logistik, Handel und Verkehr prägen – neben der Luftfahrtindustrie – die Wirtschaftsstruktur der Stadt. Zudem gilt Hamburg weiterhin als einer der wichtigsten Medien- und Dienstleistungsstandorte Deutschlands. Ein weiterer bedeutender Arbeitgeber ist die Tourismusbranche, die nach Berlin und München die dritthöchsten Übernachtungszahlen verzeichnet.
Darüber hinaus verfügt Hamburg über eine ausgeprägte Hochschul- und Forschungslandschaft: Mit 50 Hochschulen und rund 120.000 Studierenden ist die Hansestadt ein Hochschulstandort von internationaler Bedeutung. Auch renommierte Forschungseinrichtungen – darunter das Bernhard-Nocht-Institut für Tropenmedizin, die Max-Planck-Gesellschaft, das Center for Free-Electron Laser Science und das Leibniz-Institut – haben ihren Sitz in Hamburg.

5.2 Mikrolage

Umgebung	Die Immobilie mit Blick auf die Außenalster liegt an der Straße *Schöne Aussicht*, der östlichen Uferstraße der Außenalster. Die Rückseite des Grundstücks grenzt an die Herbert-Weichmann-Straße, über die auch die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt. Die Alsterperle, ein Lokal mit Außengastronomie, befindet sich schräg gegenüber am Ufer der Außenalster in etwa 100 m Entfernung. Das Literaturhaus Hamburg liegt in östlicher Richtung an der Herbert-Weichmann-Straße, rund 150 m entfernt. Der Feenteich mit dem Gästehaus des Hamburger Senats befindet sich in nordwestlicher Richtung in einer Entfernung von etwa 550 m. Die Iman-Ali-Moschee liegt im weiteren Verlauf der Straße *Schöne Aussicht*, gegenüber dem Norddeutschen Regattaverein, in rund 900 m Entfernung. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt durch repräsentative Stadtvillen, darunter mehrere denkmalgeschützte Jugendstilvillen.
Lage im Ort/Umland	Der Stadtteil Uhlenhorst liegt östlich der Außenalster und gehört zum Bezirk Hamburg-Nord. Im Norden bildet der dort verlaufende Osterbekkanal die Grenze zum Stadtteil Winterhude. Im Nordosten grenzt Barmbek-Süd an; hier stellt die Bundesstraße B 5 (Herderstraße / Winterhuder

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

Weg) den überwiegenden Teil der Stadtteilgrenze dar. Im Südosten schließt sich der Stadtteil Eilbek an, der zum Bezirk Wandsbek gehört, und im Süden grenzt Hohenfelde an.
Das Stadtbild auf der Westseite von Uhlenhorst ist aufgrund der Lage an der Außenalster geprägt von repräsentativen Stadtvillen und denkmalgeschützten Jugendstilhäusern.
In Uhlenhorst sind zwei Hochschulen angesiedelt: Zum einen die Hochschule für bildende Künste Hamburg (HFBK) am Lerchenfeld, zum anderen die Hochschule für angewandte Wissenschaften Hamburg (HAW) mit den Standorten Campus Armgartstraße und Campus Finkenau.
Mit einer Fläche von rund 2,2 km² zählt Uhlenhorst zu den kleineren Stadtteilen Hamburgs.

Verkehrsanbindung

ÖPNV	Die nächste Bushaltestelle *Averhoffstraße* mit Anschluss an die Buslinien 6 und 17, befindet sich östlich in ca. 0,35 km Entfernung in der Straße Hofweg. Die U-Bahnhaltestelle der U3 *Mundsburg* mit Anbindung an das Schienennetz des HVV sowie den Buslinien 18, 25, 172, 607 befindet sich in ca. 0,9 km Entfernung.
Bahn	Der Hamburger Hauptbahnhof liegt in ca. 2,6 km Entfernung. Dort besteht umfassender Anschluss an den Regional- und Fernverkehr (IC, ICE, RE, RB, S-Bahn, U-Bahn).
Straße	Der Bewertungsgegenstand liegt an einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße, die als Fahrradstraße ausgewiesen ist. Die Straße ist asphaltiert und verfügt über Straßenbeleuchtung, einen einseitigen Gehweg sowie Parkbuchten. Zur Wasserseite grenzt der Alsterpark mit Uferweg und Erholungsflächen an.
Autobahn	Der Horner Kreisel mit Auffahrt auf die Bundesautobahn A24 wird in ca. 4,7 km erreicht. Das Autobahnkreuz Hamburg-Ost (A1/A24) wird im weiteren Verlauf in rd. 6,7 km erreicht. Die Autobahn A7 (Anschlussstelle 26 HH-Stellingen) ist ca. 9,4 km entfernt.
Bundesstraße	Die Bundesstraße B5 wird in ca. 0,8 km erreicht. Die Bundesstraße B75 wird in ca. 1,5 km erreicht
Flughafen	Der Flughafen Hamburg ist ca. 9,0 km entfernt.

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

Beurteilung Verkehrsanbindung

Durch den Sachverständigen wird die Verkehrsanbindung für die gegenständliche Lage als **gut** eingeschätzt.

Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung in Uhlenhorst, in einem Umkreis von ca. 1,0 km um das Bewertungsobjekt.
Geschäfte des weiterführenden Bedarfs	Ein umfassendes Angebot an Geschäften des weiterführenden Bedarfs befindet sich im Hamburger Stadtzentrum in rd. 3 km Entfernung.
Ärzte und Apotheken	Uhlenhorst verfügt über ein dichtes Netz an Arztpraxen verschiedener Fachrichtungen. Im Umkreis von rund 2,0 km befinden sich sowohl mehrere Allgemein- und Facharztpraxen als auch Apotheken.
Krankenhaus	Das nächste Krankenhaus (Asklepios Klinik St Georg) befindet sich in ca. 1,0 km Entfernung. Das Marienkrankenhaus befindet sich in ca. 2,0 km Entfernung.
Kindergarten	Mehrere Kindergärten befinden sich im Umkreis von ca. 1,0 km Entfernung.
Grundschule	Mehrere Grundschulen befinden sich im Umkreis von ca. 2,0 km Entfernung.
Weiterführende Schule	Weiterführende Schulen (verschiedene Gymnasien und Stadtteilschulen) befinden sich im Umkreis von ca. 3,0 km Entfernung.
Hochschulen, Universitäten	Diverse Hochschulen und Universitäten befinden sich im Hamburger Stadtgebiet.
Freizeitangebot	Hamburg bietet ein umfassendes Erlebnis-, Freizeit- und Sportangebot, sowohl Indoor- als auch Outdooraktivitäten sind vielfältig möglich.
Kulturangebot	Hamburg bietet ein umfassendes Kulturangebot, unter anderem in Form von Theater, Oper, Musicals, Konzerten und Museen.
Naherholung	Im Umfeld des Bewertungsobjektes befinden sich diverse Naherholungsmöglichkeiten, unter anderem die Außenalster mit

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

den Spazierwegen und Parkflächen, der Kuhmühlenteich, der Osterbek- und Eilbekkanal sowie den Stadtpark.

Beurteilung Infrastruktur
Zusammenfassend kann die Infrastruktur im regionalen Kontext als **gut** eingeschätzt werden.

5.3 Beurteilung der Lage

Das Wohnlagenverzeichnis des Hamburger Mietspiegels 2023 weist für das Bewertungsobjekt eine gute Wohnlage aus.

Gemäß Lageklassenmodell des Hamburger Gutachterausschusses handelt es sich bei der gegenständlichen Lage um eine bevorzugte Lage.

Die Wohnlage wird durch den Sachverständigen im regionalen Kontext als **sehr gut** eingeschätzt. Die Verkehrsanbindung kann im regionalen Kontext als **gut** und die Infrastruktur als lagetypisch **gut** eingeschätzt werden.

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

6. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

6.1 Grundstücksmerkmale

Grundstücksgröße
1.250 m² Gesamtgrundstücksgröße gemäß Grundbuch.

Grundstücksgestalt
Das Grundstück besitzt einen überwiegend regelmäßigen Zuschnitt, siehe Anlage.

Grenzverhältnisse
Es besteht, entsprechend den Eindrücken im Rahmen des Ortstermins sowie der Darstellung in der Liegenschaftskarte, Grenzbebauung durch Nachbargebäude.

Bodenbeschaffenheit/Topographie
Das Grundstück ist weitestgehend eben.

6.2 Altlasten

Auftragsgemäß wurde eine Auskunft aus dem Altlastenkataster eingeholt (siehe Anlage). Hiernach bestehen für das Bewertungsobjekt keine Verdachtsmomente. Entsprechend wird für die Wertermittlung kein Werteinfluss aus Altlasten unterstellt. Bei abweichenden Erkenntnissen ist das Gutachten gegebenenfalls anzupassen.

Diese Wertermittlung ist kein Boden- oder Altlastengutachten. Es wurden keine Untersuchungen des Baugrundes durchgeführt. Für das Gutachten wird ein sofort bebaubares Grundstück unterstellt.

6.3 Immissionen

Es wurden im Rahmen des Ortstermins keine die vorhandene Nutzung stark beeinträchtigenden Immissionen, verursacht durch PKW-, Flug- oder Bahnlärm, festgestellt.

6.4 Hochwasserrisiko

Gemäß online Auskunft „Zürs Hochwassergefährdung“ vom 16.08.2025 liegt das Bewertungsobjekt in einem Gefährdungsgebiet „GK1“. Dies entspricht einer sehr geringen Gefährdung. Die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers liegt bei einmal in 200 Jahren.

Die Gefährdung hinsichtlich Starkregenereignissen wird gemäß der Daten des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt als „mittel“ eingeschätzt.

6.5 Außenanlagen

Einfriedung und sonstige Anlagen
Das Bewertungsobjekt ist teilweise mit einem Metallzaun sowie durch Sträucher eingefriedet.

Bodenbefestigung
Die Zuwegungen auf dem Grundstück sind befestigt (Waschbeton-Gehwegplatten).

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

Anpflanzungen
Die nicht bebauten und befestigten Flächen sind begrünt und wirken normal gepflegt.

Einstellplätze
Zum Bewertungsgegenstand gehört ein Tiefgaragenstellplatz.

Fazit
Die Außenanlagen wirken in Summe gepflegt und normal instandgehalten.

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

7. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG

7.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Es handelt sich um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV, welches nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist.

7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5, Abs. 1 ImmoWertV)

Flächennutzungsplan
Das Grundstück befindet sich gemäß Onlineauskunft der Stadt Hamburg im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes.
Gemäß Flächennutzungsplan befindet sich das Grundstück in einer als „Wohnbaufläche“ dargestellten Fläche.

Bebauungsplan
Das Grundstück befindet sich gemäß Onlineauskunft der Stadt Hamburg im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Uhlenhorst5“ mit dem Feststellungsdatum 06.07.1977. Dieser sieht für den Lagebereich des Bewertungsobjektes die folgenden wesentlichen Festsetzungen vor:

- Reines Wohngebiet
- geschlossene Bauweise
- zwingend dreigeschossige Bauweise
- ein Staffelgeschoss
- Baugrenzen

Das geltende Planungsrecht richtet sich somit nach § 30 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Hinweis zur Baugenehmigung
Die Baugenehmigung lag zum Bewertungszeitpunkt nicht oder nur auszugsweise vor. Eine Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen sowie deren Nutzung ist nicht Gegenstand der Wertermittlung und wird für die Wertermittlung vorausgesetzt. Sofern diese wider Erwarten nicht gegeben sein sollte, ist der Verkehrswert ggf. anzupassen.
Des Weiteren wird für die Wertermittlung ungeprüft unterstellt, dass die baulichen Anlagen den amtlichen Vorschriften in Bezug auf Brandschutz, Statik sowie dem Schutz von Leib und Leben entsprechen. Eine Prüfung derartiger Vorschriften ist ebenfalls nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

7.3 Rechte und Belastungen, Nutzung, Vermietung (§ 46 ImmoWertV)

Dienstbarkeiten/ Nutzungsrechte
Siehe hierzu Angaben unter Punkt 4 des Gutachtens.

Baulasten
Durch das Amtsgericht wurde eine Baulastenauskunft mit dem Abrufdatum 27.05.2025 zur Verfügung gestellt. Für das Flurstück 1443 bestehen keine Baulasten. Für das Flurstück 671 bestehen die folgenden Baulasten:

Baulastennummer 1650, Baulast Nr. 00641
Die Baulast mit der laufenden Nr. 1 sieht eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung vor, dass alle in das Grundstück hineinragenden und für die Standsicherheit des rechten Nachbargebäudes Schöne Aussicht 8 erforderlichen Teile der Unterfangungskonstruktion (chemische Bodenverfestigung) nicht beschädigt und nicht entfernt werden.

Die Baulast mit der laufenden Nr. 2 sieht eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung vor, dass alle in das Grundstück hineinragenden und für die Standsicherheit des linken Nachbargebäudes Schöne Aussicht 10 erforderlichen Teile des Neubaues (Kellerwand in Verbindung mit der dort vorgesehenen Berliner Wand) nicht beschädigt und nicht entfernt werden.

Nach sachverständiger Einschätzung handelt es sich bei den genannten Baulasten um übliche Eintragungen für Gebäude in geschlossener Bauweise. Für die Bestandsbebauung ergibt sich aus den Baulasten kein unmittelbarer Werteinfluss.

Nutzung des Objektes, ggf. Historie
Auf dem Grundstück wurde zum Wertermittlungsstichtag vorrangig eine Wohnnutzung ausgeübt.

Mietvertragliche Bindungen zum Stichtag
Im Rahmen des Ortstermins wurde durch die Schuldnerpartei mitgeteilt, dass der Bewertungsgegenstand vermietet ist. Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.

Für die Wertermittlung wird ein vermieteter Zustand angenommen.

7.4 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation (§ 5, Abs. 2 ImmoWertV)

Für die Wertermittlung wurde eine Auskunft zu Erschließungsbeiträgen (Anliegerbescheinigung) eingeholt, siehe Anlage. Hiernach sind die Erschließungsanlagen vollständig hergestellt.

7.5 Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)

Gemäß Fördergebietsübersicht der Stadt Hamburg mit dem Stand April 2025 liegt das Bewertungsobjekt nicht innerhalb eines Förder- oder Sanierungsgebietes.
Das Grundbuch des Bewertungsobjektes ist frei von Vermerken, so dass für die Wertermittlung davon ausgegangen werden kann, dass das Grundstück nicht in ein beitragspflichtiges Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen wurde.

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

Denkmalschutz
Mit Abfrage vom 15.08.25 wird laut Denkmalliste Hamburg mit Stand vom 23.04.2025 das Bewertungsobjekt nicht als Baudenkmal geführt.

Im näheren Umfeld der Bewertungsimmobilie gibt es folgende Eintragungen:

Schöne Aussicht ohne Nummer:
Die Außenalster mit den Adressen: Alsterufer o. Nr., An der Alster o. Nr., Bellevue o. Nr. Harvestehuder Weg o. Nr., Schöne Aussicht o. Nr. Schwanenwik o. Nr.
Ensemble: Außenalster, Wasserfläche, (einschließlich Ausbuchtunen, Hohenfelder Bucht, Feenteich, und Langer Zug) mit Uferbefestigung, Brücken (Kennedybrücke, Feenteichbrücke, Fernsichtbrücke, Langenzugbrücke, Schwanenwikbrücke), Anleger Alte Rabenstraße, Bootshaus am Langenzug, Pavillon Schöne Aussicht 20a und angrenzende Parkpflächen (Alstervorland und Schwanenwikhalbinsel, einschl. Skulpturenausstattung)
Schöne Aussicht Nr. 14, 18, 19: Villa
Schöne Aussicht Nr. 20a: Pavillon an der Schönen Aussicht
Schöne Aussicht Nr. 26: Villa
Schöne Aussicht Nr. 36: Moschee

Sonstiges
Weitere wertbeeinflussende privat- und öffentlich-rechtliche Gegebenheiten zum Wertermittlungsstichtag sind nicht bekannt oder benannt worden.

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

8. BAUBESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die nachfolgend beschriebenen Zustandsmerkmale beruhen auf den Eindrücken des Ortstermins sowie den vorliegenden Unterlagen und sind nicht als abschließend zu verstehen, Teilbereiche des Bewertungsgegenstandes können abweichend ausgeführt worden sein. Die Beschreibungen beziehen sich vorrangig auf die zugänglichen und augenscheinlich überprüfbaren Bereiche.

8.1 Baubeschreibung Gebäude

Objektart	Wohnimmobilie
Baujahr	Baujahr ca. 1973 (gemäß Bauakte)
Wohn- Nutzfläche	ca. 81 m² Wohnfläche
Konzeption	Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten und einer Tiefgarage.
Erschließung	Die Erschließung erfolgt über einen Treppenaufgang mit Personenaufzug.
Grundrissgestaltung der Wohnung	Die Wohnung verfügt über einen zentralen Antritt. Alle Räume werden über den Flur erschlossen. Die Wohnung verfügt über 3 Wohn-/Schlafräume sowie über eine offene Wohnküche und ein innenliegendes Bad. Der nach Süden orientierte Balkon wird über das Wohnzimmer erschlossen. Es besteht aus dem Wohnzimmer sowie vom Balkon eine Sichtachse zur Außenalster. Im Untergeschoss des Wohngebäudes befindet sich ein Innenpool mit Sauna, WC und Umkleide.

Rohbaukonstruktion

Fundamente	vermutl. Streifenfundamente
Keller	vorhanden
Außenwände	Mauerwerkskonstruktion
Fassade	Natursteinfassade
Innenwände	Mauerwerkskonstruktion
Decken	massiv
Höhen	-
Treppen	massiv
Dachkonstruktion	Flachdach
Dacheindeckung	Vermutlich Bitumenrollbahnen

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

Ausbau der Wohnung

Barrierefreiheit	Nicht gegeben
Fußböden	Wohnräume – Textil- und Holzbelag Küche – Fliesen, Naturstein Sanitärbereiche – Fliesen, Naturstein
Oberfläche Decke	verputzt, gestrichen, teilweise verkleidet
Oberfläche Innenwände	Wohnräume – verputzt und gestrichen Sanitärbereiche – gefliest, raumhoch
Türen	Hauseingangstür – Aluminium mit Glasausschnitt Wohnungseingangstür - Holztür Innentüren – Holztüren
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung
Belichtung und Belüftung	Die natürliche Belichtung und Belüftung der zu Wohnzwecken genutzten Räume ist gegeben. Das Bad der Wohnung ist innenliegend.

Technische Ausrüstung der Wohnung

Elektroinstallation	zeitgemäße Elektroinstallation
Sanitärinstallation	zeitgemäße Ausstattung, noch zeitgemäße Gestaltung, es erfolgte keine Funktionsprüfung
Ausstattung Küche	Einbauküche mit zeitgemäßer Gestaltung
Heizungsinstallation	Gas (1991 gem. Energieausweis)
Warmwasserversorgung	zentral
Sonstiges	Offener Kamin (Betriebserlaubnis unbekannt), Gemeinschaftspool im Untergeschoss
Weitere bauliche Anlagen	Tiefgarage auf dem rückwärtigen Grundstücksteil.
Hinweis Rauchmelder:	Es gibt je Bundesland eine Rauchmelderpflicht für Neu- und Umbauten. In allen Schlaf- und Kinderzimmern sowie Fluren, Gängen und teilweise in Aufenthaltsräumen müssen Rauchmelder installiert werden.

Energetischer Zustand des Gebäudes

Energieausweis	Für die Wertermittlung konnte ein Energieausweis vom 24.06.2019 vorgelegt werden. Hiernach beläuft sich der Endenergiebedarf auf 205 kWh/(m²a) und entspricht damit Effizienzklasse G.
Energetischer Zustand	Das Gebäude wurde seit Errichtung augenscheinlich in Teilbereichen (z.B. Fenster) energetisch ertüchtigt.

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

Der energetische Zustand entspricht überwiegend dem Ursprungsbaujahr und kann als nicht mehr zeitgemäß eingeschätzt werden.

Kontaminationen / Baustoffrisiken

Vorbemerkung

Es handelt sich bei diesem Gutachten nicht um ein Altlasten- oder Bauschadensgutachten, es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen oder Beprobungen von Bauteilen vorgenommen. Die nachfolgenden Ausführungen beruhen ausschließlich auf den vorliegenden Unterlagen sowie den visuellen Eindrücken im Rahmen des Ortstermins.

Kontaminationen

Im Rahmen der Ortsbesichtigung haben sich konkrete Verdachtsmomente ergeben.

Bauteile

Das Gebäude wurde ursprünglich ca. 1973 errichtet, so dass grundsätzlich die (zwischenzeitliche) Verwendung von gesundheitsschädlichen Baustoffen wie beispielsweise Asbest, PCB, PCP sowie von PAK-haltigen Produkten nicht ausgeschlossen werden kann.

Im Rahmen des Ortstermins ergaben sich diesbezüglich keine Auffälligkeiten. Abschließende Sicherheit über das Vorhandensein von gesundheitsgefährdenden Stoffen kann jedoch nur eine Beprobung und/oder Raumluftmessung ergeben.

8.2 Beurteilung der baulichen Anlagen

Ausstattungsstandard
Der Ausstattungsstandard der Wohnung wird unter Berücksichtigung des Baujahres sowie der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins als überwiegend **gehoben** eingeschätzt.

Grundrisskonzeption und Wirtschaftlichkeit
Der Grundriss der Wohneinheit wird nach Einschätzung des Sachverständigen den heutigen Anforderungen an Wohnen gerecht.

Zustand des Gebäudes
Der Zustand des Wohngebäudes kann insgesamt als durchschnittlich eingeschätzt werden.

Sanierungsmaßnahmen am Gebäude
Im Rahmen des Ortstermins wurden keine wesentlichen Sanierungen der Bausubstanz festgestellt oder benannt. Im Rahmen des Ortstermins war eine Bauteilöffnung im Bereich der Fassade (Eingangsbereich ca. 1m x 1m) festzustellen.

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

Unterhaltungszustand der Wohneinheit
Die Wohneinheit befand sich zum Wertermittlungsstichtag in einem **gut** instandgehaltenen Zustand. Im Rahmen des Ortstermins wurden keine Mängel benannt oder festgestellt.

Es wurden keine materialzerstörerischen Untersuchungen vorgenommen, auch handelt es sich hierbei nicht um ein Bauschadensgutachten.

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

9. ERMITTLUNG DER FLÄCHEN

Abkürzungen / Erläuterungen

BGF Brutto-Grundfläche (Bereiche a-b)
GF Geschossfläche
GFZ Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
NFF Nutzflächenfaktor (WNF/GF)
WNF Wohn-Nutzfläche
WF Wohnfläche
g Gewerbliche Nutzung
w Wohnwirtschaftliche Nutzung

Hinweis zu Flächen- und Maßangaben

Die Flächenangaben sind ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Wertermittlung bestimmt. Ein Neuaufmaß von Flächen und Kubatur durch den Sachverständigen ist nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Wohn- bzw. Nutzfläche

Raum	Fläche	Putz-abschlag [3%]	Wohn-fläche
Diele	9,31	0,28	9,03
Bad	5,69	0,17	5,52
Wohnen	33,8	1,01	32,79
Küche	4,64	0,14	4,50
Schlafen	16,86	0,51	16,35
Kind	10,77	0,32	10,45
Abstellraum	0,45	0,01	0,44
Loggia [50 %]	2,06		2,06
Gesamt:			**81,13**
Gerundet:			**81,00**

Die Wohnfläche des Bewertungsobjektes ergibt sich anhand der vorliegenden Flächenberechnung zu rd. 81 m² und wird unter Berücksichtigung der vorliegenden Planunterlagen sowie der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins als plausibel eingeschätzt.
Der in der Flächenberechnung genannte Abstellraum konnte im Rahmen des Ortstermins sowie anhand der Planunterlagen nicht nachvollzogen werden, aufgrund der Geringfügigkeit ergibt sich die Fläche unverändert zu rd. 81 m².

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

10. WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT

Immobilienmarkt Deutschland

Der deutsche Immobilienmarkt wies seit 2010 insgesamt sehr günstige Rahmenbedingungen auf. Ein historisch niedriges Zinsumfeld, fehlende Anlagealternativen und eine anhaltend hohe Nachfrage in allen Assetklassen sorgten für eine ausgeprägte Marktdynamik. Die Nachfrage von Investoren nach Sachwerten blieb trotz der Einschränkungen und Unsicherheiten infolge der Corona-Pandemie weiterhin sehr hoch.

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland wurde durch die Covid-19-Pandemie seit Anfang 2020 sowie durch den Krieg in der Ukraine seit Februar 2022 spürbar abgeschwächt. Die weitere wirtschaftliche Entwicklung ist mit erheblichen Unsicherheiten behaftet.

Seit Anfang 2022 haben sich die Finanzierungskonditionen infolge der deutlichen Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank (EZB) nachhaltig verschlechtert. Durch die gestiegenen Zinsen sowie die zurückhaltendere Kreditvergabe vieler Banken sind Kaufinteressenten vielfach nicht bereit oder nicht in der Lage, das bisherige Preisniveau zu akzeptieren.

Parallel dazu haben sich die Renditeerwartungen an Anlageimmobilien an das veränderte Marktumfeld mit erhöhter Inflation und höheren Zinsen angepasst. In der Folge ist derzeit eine deutlich geringere Transaktionsaktivität am Immobilienmarkt zu beobachten, die insbesondere auf Kaufpreisuneinigkeiten zwischen Käufern und Verkäufern zurückzuführen ist.

Aufgrund verbesserter Konjunktur- und Inflationsdaten beschloss die EZB im Juni, September und Oktober 2024 leichte Senkungen des Hauptrefinanzierungssatzes. Der Einfluss dieser Zinsschritte auf das Preisniveau und die Marktaktivität ist derzeit noch nicht abschließend beurteilbar, da das Transaktionsvolumen weiterhin gering ist. Die Ergebnisse von Wertermittlungen sind daher gegenwärtig mit erhöhten Unsicherheiten behaftet.

Immobilienmarkt Hamburg

Der GREIX (German Real Estate Index) ist ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, von ECONtribute und dem IfW Kiel. Dabei werden die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse, die notariell beglaubigte Verkaufspreise enthalten, nach aktuellen wissenschaftlichen Standards ausgewertet.

Der GREIX Index für Eigentumswohnungen in Hamburg weist zum Stand Q4 2024 einen Preisrückgang von rd. 17 % gegenüber dem Stand Q2 2022 (Zyklisches Hoch) aus. Damit liegt der Preisindex in etwa auf dem Niveau von ca. Q3 2020. Für Hamburg wird im Jahresverlauf 2024 eine stabile bis leicht negative Preisentwicklung von ca. -1 % registriert (Stand Q4 2024).

Immobilienmarktbericht Hamburg 2025 (Berichtszeitraum 2024)

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 der Stadt Hamburg ist die Zahl der Transaktionen von Eigentumswohnungen und Teileigentum im Jahr 2024 um ca. 29% auf 4.883 Kaufverträge angestiegen, der Geldumsatz von rd. 2.528 Mio. € stieg gegenüber dem Vorjahr um rd. 34 Prozent.

In Uhlenhorst wurden 117 Verkäufe von Eigentumswohnungen im Jahr 2024 registriert.

Der Durchschnittskaufpreis für Eigentumswohnungen in Hamburg lag im Jahr 2024 bei 520.000 € und damit rd. 4,6% oberhalb des Vorjahreswertes von 497.000 €.

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

Die Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche für Eigentumswohnungen in Hamburg für das Jahr 2024 stellen sich wie folgt dar:

Für die Baujahre 1960 bis 1979 in bevorzugter Wohnlage lagen die mittleren Kaufpreise bei 7.949 €/m² und bei einer Spanne von 3.000 bis 17.041 €.

Für die Baujahre 1980 bis 1989 in bevorzugter Wohnlage lagen die mittleren Kaufpreise bei 7.747 €/m² und bei einer Spanne von 3.947 bis 15.361 €.

Für die Baujahre 1990 bis 1999 in bevorzugter Wohnlage lagen die mittleren Kaufpreise bei 10.960 €/m² und bei einer Spanne von 5.983 bis 20.555 €.

Im Stadtteil Uhlenhorst lag der mittlere Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche für Eigentumswohnungen (ohne Neubau) im Jahr 2024 bei 9.000 €/m² WF.

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

11. GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

Durchführung der Wertermittlungsverfahren

Grundlage der Bewertung sind die sogenannten „normierten Verfahren“, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben sind.
In der Immobilienwertermittlung werden im Wesentlichen drei Verfahren angewandt:

- das Ertragswertverfahren
- oder das Sachwertverfahren
- oder das Vergleichswertverfahren

Die Wahl des wertbestimmenden Verfahrens richtet sich nach der Art des Bewertungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Das Ertragswertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht. Dabei handelt es sich um Mehrfamilien- und Geschäftsgrundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, Gewerbe- und Industriegrundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen wie Hotels, Sozialimmobilien etc. Der Ertragswert wird als Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen gebildet.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhausgrundstücke. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40 ImmoWertV) ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) bzw. Erfahrungswerten bestimmt. Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt eine Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die bezüglich ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können (Wohnungs- und Teileigentum, unbebaute Grundstücke etc.). Voraussetzung hierfür ist, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Objekten zur Verfügung steht, die mit dem Bewertungsobjekt bezüglich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale weitgehend übereinstimmen.

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)
Der Wert des Bodens ist gemäß § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, vorrangig im Vergleichswertverfahren, zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung regelmäßig auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. §§ 13 bis 17 ImmoWertV), die - sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

Hinweis
Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 01.01.2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag die ImmoWertV 2021 anzuwenden. Gleichzeitig ist die ImmoWertV vom 19.05.2010 (BGBI. I S. 639), die durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26.11.2019 (BGBI. I S. 1794) geändert worden ist, außer Kraft getreten. Jedoch hat das Inkrafttreten der neuen und Außerkrafttreten der alten Verordnung keinen Einfluss auf die bestehenden rechtlichen Regelungen der Bundesländer, die ihrerseits tätig werden müssen, um die neue Rechtsverordnung in Landesrecht zu überführen mittels Ausführungsgesetzen und Durchführungsverordnungen BauGB, Gutachterausschussverordnung etc.

Es wird sich im Rahmen der Wertermittlung auf die Daten und rechtlichen Grundlagen des Grundstücksmarktberichtes des Gutachterausschusses bezogen. Sofern der Gutachterausschuss noch Daten auf Basis der alten ImmoWertV veröffentlicht hat, wird im Sinne der Modellkonformität auf Basis der alten ImmoWertV gearbeitet.

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

12. ABLEITUNG DES MARKTWERTES (§ 6 ImmoWertV)

Begründung des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)
Bei dem gegenständlichen Objekt handelt es sich infolge von Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage um eine Immobilie, welche sowohl zur Eigennutzung als auch zur Ertragserzielung geeignet ist.

Gemäß den anerkannten allgemeinen Regeln zur Verkehrswertermittlung ist bei solchen Liegenschaften das **Vergleichswertverfahren** die sachgerechte Methode zur Ableitung des Marktwertes.

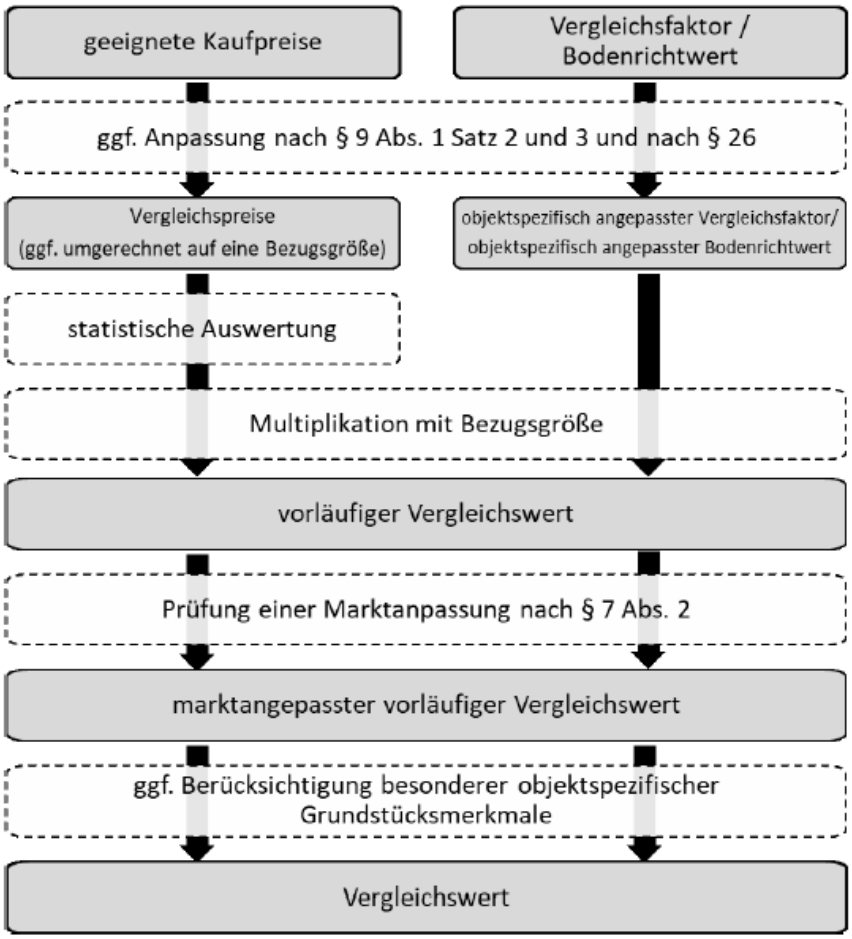
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sein. Soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

13. VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 ImmoWertV und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 ImmoWertV herangezogen werden.

Unterschieden wird zwischen dem direkten und dem indirekten Verfahren. Beim direkten Verfahren wird der Vergleichswert direkt aus Vergleichspreisen abgeleitet. Beim indirekten Verfahren werden Vergleichsfaktoren herangezogen. Das sind Preise, welche sich auf eine Bezugseinheit beziehen, z.B. Preis pro m² Wohnfläche oder der Bodenrichtwert pro m² Grundstücksfläche.



Geeignete Vergleichskaufpreise oder -Faktoren besitzen mit der zu bewertenden Immobilie hinreichend übereinstimmende Merkmale (Lage, Entwicklungszustand, Art u. Maß der Nutzbarkeit, Grundstücksgestalt und -größe, Bodenbeschaffenheit, beitrags- u. abgabenrechtliche Zustand sowie Gebäudeart, bauliche Zustand, Wohn-/Nutzfläche, energetischen Eigenschaften, Baujahr und Restnutzungsdauer).

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

Der Verkaufszeitpunkt steht zeitlich nah zum Wertermittlungsstichtag oder für weiter zurückliegende Zeitpunkte sind Anpassungen an die allgemeinen Wertverhältnisse durch Indexreihen (o. in anderer sachgerechter Weise) möglich. Lässt sich der Werteinfluss der Abweichungen oder der Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse nicht sicher bestimmen, sind die Kaufpreise ungeeignet.

Die Kriterien für die Wahl der Kaufpreise und die objektspezifisch vorgenommenen Anpassungen sind darzustellen und zu begründen. Die Anzahl von Vergleichspreisen muss den statistischen Anforderungen entsprechen. Vergleichspreise oder -faktoren sind vorrangig aus der Kaufpreissammlung des örtlich zuständigen Gutachterausschusses und zweitrangig von anderen Gutachterausschüssen, sofern geeignet, einzuholen.

Im Übrigen können auch geeignete Kaufpreise und geeignete sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten aus anderen Quellen herangezogen werden. vgl. ImmoWertA 9 (3).

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

13.1 Vergleichsfaktoren (Indirektes Vergleichswertverfahren)

Vergleichswert anhand des Gebäudefaktors für Eigentumswohnungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Der Gebäudefaktor beschreibt den Preis pro m² Wohnfläche und berücksichtigt unter anderem das Bodenwertniveau am Standort, das Gebäudealter, die die Geschosslage, das Baujahr, Ausstattung und Modernisierungsgrad, Wohnfläche und Stadtteillage.

Der Gebäudefaktor für Eigentumswohnungen des Hamburger Gutachterausschusses basiert auf den Daten der Kaufpreissammlung des Hamburger Gutachterausschusses aus den Jahren 2014 bis 2018 (15.060 Kauffälle). Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert beträgt +/- 20 %.

Einflussgrößen auf die Höhe des Gebäudefaktors sind der Lagefaktor (Bodenrichtwertniveau am Standort), das Gebäudealter, die Unterscheidung in Neubau- und Bestandswohnungen, das Baujahr, die Geschosslage, das Vorhandensein von Einbauküche und Aufzug, die Wohnfläche, der Modernisierungsgrad sowie die Stadteillage und der Wertermittlungsstichtag (Aktualisierungsfaktor).

Der Modernisierungsgrad der Wohneinheit ergibt sich, entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg, anhand der Tabelle zur Ermittlung der Modernisierungspunkte nach Anlage 2 der ImmoWertV21. Für das Bewertungsobjekt stellt sich der Zustand wie folgt dar:

Tabelle Modernisierungspunktzahl	< 5 Jahre	5-15 Jahre	> 15 J	Nein	Wertung
1. Wurde das Dach erneuert und wärmegedämmt?	4	2	1	0	**0**
2. Wurden die Außenwände wärmegedämmt?	4	2	1	0	**0**
3. Wurden die Fenster ausgetauscht?	2	1	0	0	**1**
4. Wurde die Heizung erneuert?	2	1	0	0	**0**
5. Wurden die Leitungssysteme (Strom,) erneuert?	2	2	1	0	**0**
6. Wurden die Bäder erneuert?	2	1	0	0	**0**
7. Wurden die Fußböden (Fliesen, Parkett) erneuert?	2	1	0	0	**0**
8. Wurde der Grundriss wesentlich verbessert?	2	2	1	0	**0**
				Ergebnis:	**1**

Entsprechend dem Gebäudefaktormodell des Hamburger Gutachterausschusses ist der Basiswert für Eigentumswohnungen in Höhe von 2.990 €/m² Wohnfläche mittels Umrechnungskoeffizienten an das Bewertungsobjekt anzupassen. Die einzelnen Umrechnungskoeffizienten berechnen sich wie folgt:

Lagefaktor:	(NormBRW18 / 1.100)^0,5158
Altersfaktor:	1,414 – 0,0138 * Alter; wenn Alter >30 Jahre dann 1,0
Erstbezugsfaktor:	Wenn Erstbezug, dann 1,09
Baujahrsfaktor:	Faktor entsprechend dem Baujahr, ab 1980 = 1,0
Erdgeschossfaktor:	Erdgeschosslage = 0,98
Dachgeschossfaktor:	Dachgeschoss = 1,03
Einbauküchenfaktor:	Mit Einbauküche 1,04
Aufzugsfaktor:	Mit Aufzug 1,05
Wohnflächenfaktor:	0,9552 + 0,00056 * Wohnfläche [m²]
Modernisierungsfaktor:	1,00 + 0,013 * (Mod.-Punktzahl abzgl. Mittel Baujahrsklasse)
Stadteilfaktor:	Faktor gem. Faktortabelle für Hamburger Stadtteile
Aktualisierungsfaktor:	Faktor gem. Wertermittlungsstichtag

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

Der Gebäudefaktor für die zu bewertende Eigentumswohnung ergibt sich, unter Berücksichtigung der individuellen Merkmale des Bewertungsobjektes, wie folgt:

Gebäudefaktor =	2.990 €/m² Wohnfläche		Kommentar
*	3,041	Lagefaktor	
*	1,000	Altersfaktor	älter als 30 Jahre
*	1,000	Erstbezugsfaktor	kein Neubau
*	0,960	Baujahrsfaktor	BJ 1970-1979
*	1,000	Erdgeschossfaktor	Keine EG Wohnung
*	1,000	Dachgeschossfaktor	Keine DG Wohnung
*	1,040	Einbauküchenfaktor	vorhanden
*	1,050	Aufzugsfaktor	mit Aufzug
*	1,001	Wohnflächenfaktor	rd. 81 m²
*	0,955	Modernisierungsfaktor	siehe Tabelle
*	1,070	Stadtteilfaktor	Uhlenhorst
*	1,342	Aktualisierungsfaktor	

*	1,000	Marktanpassung	

13.070 €/m² Wohnfläche

Vergleichswert: 1.060.000 €

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Lage- und Objektmerkmale des Bewertungsobjektes ergibt sich der vorläufige, marktangepasste Vergleichswert auf Basis des Gebäudefaktors zu rd. 13.090 €/m² bzw. rd. 1.060.000 €.

Der Gebäudefaktor für Tiefgaragenstellplätze des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Der Gebäudefaktor ergibt sich entsprechend dem Modell des Hamburger Gutachterausschusses wie folgt:

Gebäudefaktor Tiefgaragen-stellplatz	=	23.207	
	*	2,486	NormBRW18
	*	1,342	Aktualisierungsfaktor ETW Bestand
	=	77.424 €	
	*	1,000	Marktanpassung
	=	**77.400 €**	

Der indirekte Vergleichswert des Tiefgaragenstellplatzes ergibt sich entsprechend zu **rd. 77.000 €.**

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Die Werterhöhungen bzw. Wertminderungen sind regelmäßig marktgerecht nach der (allgemeinen) Marktanpassung anzusetzen und zu begründen. Bei unterschiedlichen Wertermittlungsverfahren sollen die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale identisch angesetzt werden.

Poolanlage
Das Bewertungsobjekt verfügt über eine Poolanlage im Untergeschoss. Dieser Umstand ist entsprechend im Rahmen der Wertermittlung zu berücksichtigen. Eine Expertenbefragung des Immobilienverband Deutschland (IVD) zum Werteinfluss von Schwimmbadanlagen / Poolanlagen auf den Immobilienwert aus dem Jahr 2018 ergab einen Werteinfluss von 0 % bis 6 %.

Derartige Poolanlagen führen regelmäßig zu überdurchschnittlich hohen Betriebskosten für die Eigentümergemeinschaft und stellen damit eine wirtschaftliche Belastung dar. Im Gegenzug wird die Immobilie entsprechend der Attraktivität der Poolanlage aufgewertet.

Die Poolanlage konnte besichtigt werden und besitzt ein zeitgemäßes und gepflegtes Erscheinungsbild. Entsprechend wird ein durchschnittlicher Zuschlag von 3 % im Rahmen der Marktanpassung gewählt.
Der Zuschlag auf den vorläufigen, marktangepassten Vergleichswert ergibt sich zu:

1.060.000 € x 0,03 = 31.800 €

Vermietungssituation
Gemäß Auskunft der Schuldnerpartei im Rahmen des Ortstermins ist die gegenständliche Immobilie zum Wertermittlungsstichtag vermietet. Nähere Angaben zum Mietvertrag wurden nicht getätigt.

Der Hamburger Gutachterausschuss hat Umrechnungskoeffizienten für die vermietete Eigentumswohnungen veröffentlicht. Diese finden entsprechend im vorliegenden Fall Anwendung.

Die Formel hierfür lautet:

Umrechnungsfaktor = 0,6578+ 0,0513 * Rendite (Marktmiete / Verkehrswert unvermietet)

Verkehrswert (unvermietet):	1.091.800 €
Marktmietansatz:	25,00 €/m² WF

Entsprechend ergibt sich der Umrechnungsfaktor:

rd. 0,77 = 0,6578+ 0,0513 * Rendite (24.300 € p.a. / 1.091.800 €)

Der Anpassungsfaktor des Hamburger Gutachterausschusses für den Umstand der Vermietung ergibt sich entsprechend zu 0,77 und führt zu einem Abzug in Höhe von **251.114 €**.

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

Instandhaltungsrücklage
Gemäß vorliegender Protokolle und Wirtschaftspläne ist damit zu rechnen, dass für die Instandsetzung der Fenster am Gebäude eine Sonderumlage zu entrichten seinen wird. Zur Berücksichtigung dieses Umstandes erfolgt eine pauschale Wertminderung in Höhe von 15.000 €.

13.2 Ableitung des Verkehrswertes

Eigentumswohnung (frei lieferbar)

Vorläufiger, marktangepasster Vergleichswert:		1.060.000 €
Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale:		31.800 €
		- 15.000 €
Vergleichswert der Eigentumswohnung:		1.076.800 €
	gerundet:	**1.080.000 €**

Unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes ergibt sich der Verkehrswert auf Basis des indirekten Vergleichswertverfahrens gerundet zu **840.000 € bzw. rd. 10.380 €/m² WF**.

Eigentumswohnung (vermietet)

Vorläufiger, marktangepasster Vergleichswert:		1.060.000 €
Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale:		31.800 €
		- 251.114 €
		- 15.000 €
Vergleichswert der Eigentumswohnung:		825.686 €
	gerundet:	**825.000 €**

Unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes ergibt sich der Verkehrswert auf Basis des indirekten Vergleichswertverfahrens gerundet zu **825.000 € bzw. rd. 10.185 €/m² WF**.

Tiefgaragenstellplatz

Vorläufiger, marktangepasster Vergleichswert:		77.400 €
	gerundet:	**77.000 €**

Der Verkehrswert des Tiefgaragenstellplatzes ergibt sich entsprechend dem indirekten Vergleichswertverfahren zu **77.000 €**.

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

14. PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES

14.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Für die Plausibilisierung der Wertermittlung erfolgte die Abfrage der Kaufpreissammlung des Hamburger Gutachterausschusses unter Verwendung der nachfolgenden Selektionskriterien:

- Objektart: Eigentumswohnung
- Stadtteile: Stadtteilen Uhlenhorst, Harvestehude, Rotherbaum, St. Georg, Winterhude, Hohenfelde, Hamburg-Altstadt und Neustadt
- Vertragsdatum: 01.01.2020 bis 21.10.2025
- Wohnfläche: 60 bis 150 m²
- Alsterblick: vorhanden
- BRW-Niveau: ab 6.700 €/m² bis 11.500 €/m²

Die Abfrage ergab unter Berücksichtigung der nachfolgenden Selektionskriterien insgesamt 18 Kauffälle.

Analyse der Stichprobe
Die bereinigte Stichprobe weisen im Durchschnitt die folgenden Merkmale auf:

Merkmal	Stichprobe	Bewertungsobjekt
Baujahr	1954	1973
Wohnfläche in m²	113	81
Bodenrichtwert 2022 (Lagequalität)	8.922	11.500
Mod.-Punktzahl	1,4	1
Vermietung	teilweise	ja
Geschosslage	Erd-, Ober oder Dachgeschoss	Obergeschoss
Stellplatz	teilweise	ja
Einbauküche	teilweise	ja
Aufzug	teilweise	ja
Alsterblick	ja	ja

Die Stichprobe wird auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Merkmale als grundsätzlich vergleichbar und für die Wertüberprüfung als geeignet eingeschätzt. Abweichungen in Bezug auf den Stichtag, die Geschosslage, das Vorhandensein eines Stellplatzes, einer Einbauküche sowie eines Aufzuges werden durch individuelle Anpassungen der Kauffälle Rechnung getragen.

Anpassung der Kauffälle an das Bewertungsobjekt
In Anlehnung an das Modell des zuständigen Gutachterausschusses zur Berücksichtigung unterschiedlicher Geschosslagen sowie des Vorhandenseins von Einbauküchen erfolgte eine entsprechende Anpassung der Kauffälle an die Merkmale des Bewertungsobjektes.

Darüber hinaus erfolgte eine Ausreißer-Analyse mittels der 2-Sigma-Umgebung.

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

Würdigung und Auswertung der Stichprobe
Die angepasste Stichprobe weist eine Kauffallspanne von 10.662 €/m² WF bis 15.986 €/m² WF sowie einen Mittelwert von 12.778 €/m² WF und einen Median von 12.255 €/m² WF auf. Der Varianzkoeffizient weist mit 13 % auf eine geringe Streuung der Stichprobe hin.

Der ermittelte **vorläufige Vergleichswert** ergibt sich zu **1.060.000 € bzw. rd. 13.090 €/m²** Wohnfläche und liegt damit angemessen im mittleren bis oberen Spannenbereich der recherchierten Kauffälle.

Hinweis: Die detaillierte Auswertung der Auskunft aus der Kaufpreissammlung wird zur Gewährleistung eventueller datenschutzrechtlicher Belange nicht veröffentlicht und verbleibt in der Handakte des Sachverständigen.

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

14.2 Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt wird aus dem Ergebnis der Vergleichswertermittlung abgeleitet. Für das Bewertungsobjekt wurde ein **vorläufiger Vergleichswert** in Höhe von **rd. 1.060.000 €** bzw. **rd. 13.090 €/m²** Wohnfläche ermittelt.

Der ermittelte Wert liegt im oberen Bereich der recherchierten Marktdaten und wird aufgrund der Lagequalität, des Gebäudealters, der Gebäudekonzeption und der Markt- und Nachfragesituation zum Wertermittlungsstichtag als plausibel eingeschätzt.

Marktdaten / Angebotspreise für vergleichbare Liegenschaften

Quelle	Kriterien	Spanne von bis	Ø Preis
Immobilienmarktbericht Hamburg 2025	Eigentumswohnungen der Baujahre 1960 bis 1979, bevorzugte Wohnlagen	3.000 €/m² - 17.041 €/m²	7.949 €/m²
Immobilienmarktbericht Hamburg 2025	Eigentumswohnungen in Uhlenhorst		9.000 €/m²
Grossmann und Berger – Marktbericht Wohnen Hamburg 2024/2025	Wohnungen (im Bestand) in Uhlenhorst		> 10.000 €/m²

14.3 Vermietbarkeit

Die Vermietbarkeit wird unter Berücksichtigung der Lage, der Gebäudekonzeption sowie dem vorgefundenen Zustand als gegeben eingeschätzt.

14.4 Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit

Die Drittverwendungsfähigkeit wird als normal beurteilt.

14.5 Marktgängigkeit und Verwertbarkeit

Die Marktgängigkeit des Objektes ist als insgesamt gut zu bezeichnen.

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

15. VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

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

Ergebnisse der Wertermittlung

Zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 21.10.2025

Vergleichswertverfahren (Eigentumswohnung, frei)	1.080.000	EUR
Vergleichswertverfahren (Eigentumswohnung, vermietet)	825.000	EUR
Vergleichswertverfahren (Tiefgaragenstellplatz)	77.000	EUR

Aufgrund der Art und Nutzung des Bewertungsobjektes, den Marktgepflogenheiten und in Ansehung der einschlägigen Literatur, bildet das Vergleichswertverfahren das wertbestimmende Verfahren.

Nach Abschluss der Würdigung beträgt der Verkehrswert der Eigentumswohnung (frei lieferbar) gemäß § 194 BauGB:

EUR 1.080.000,00

In Worten: Euro eine Millionen achtzigtausend

Nach Abschluss der Würdigung beträgt der Verkehrswert der Eigentumswohnung (vermietet) gemäß § 194 BauGB:

EUR 825.000,00

In Worten: Euro achthundertfünfundzwanzigtausend

Der Verkehrswert des Tiefgaragenstellplatzes ergibt sich unter Berücksichtigung des hälftigen Ansatzes zu

EUR 77.000,00

In Worten: Euro siebenundsiebzigtausend

Werteinfluss der Belastungen in Abt. II:

Die Wertminderung der in Abt. II eingetragenen Belastungen wird mit 0 € eingeschätzt.

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

16. LITERATURVERZEICHNIS

16.1 Literatur

- **Bienert, Wagner 2018,** Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken Benchmarks und Methoden, 2. Auflage
- **Bobka** (Hrsg.), Spezialimmobilien von A-Z
- **Fischer/Lorenz** (Hrsg.), Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien
- **Kleiber**, Wertermittlungsrichtlinien (2016)
- **Kleiber digital**, Online - Der Kommentar zur Grundstückswertermittlung von Wolfgang Kleiber
- **Prof. Jürgen Simon**, Taschenkommentar Wertermittlungsverfahren
- **Sandner/Weber**, „Lexikon der Immobilienwertermittlung“, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage, 2007
- **Schwirley/Dickersbach**, Trainingshandbuch Mietwertermittlung
- **Tillmann/Kleiber/Seitz**, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken
- **Schwirley/Dickersbach**, Die Bewertung von Wohnraummieten
- **Schaper/Moll-Amrein**, Wertermittlungsverfahren Basiswissen für Einsteiger
- **Simon/Cors/Halaczinsky/Teß** „Handbuch der Grundstückswertermittlung“, Vahlen Verlag, 5. Auflage 2003
- **Stumpe/Tillmann**, Versteigerung und Wertermittlung
- **Tillmann/ Kleiber**, Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung
- **Tillmann/Seitz**, Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken
- **Völkner**, Verkehrswertnahe Wertermittlung

16.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch – **BauGB**, in der aktuellen Fassung
- Baunutzungsverordnung – **BauNVO**, in der aktuellen Fassung
- Bauordnung – in der aktuellen Fassung
- Gebäudeenergiegesetz – **GEG** - in der aktuellen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – **ImmoWertV**) vom 14.07.2021

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

17. ANLAGEN

Anlagenverzeichnis

Anlage I	Fotodokumentation
Anlage II	Makro- und Mikrolage
Anlage III	Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anlage IV	Grundrisse
Anlage V	Hochwasser- und Starkregengefährdung
Anlage VI	Baulastenauskunft
Anlage VII	Altlastenauskunft
Anlage VIII	Anliegerbescheinigung
Anlage IX	Beantwortung der Nebenaufgaben

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

Anhang I – Fotodokumentation

Gebäudeansicht

Objektansicht

Rückwärtige Gebäudeansicht

Garagenzufahrt

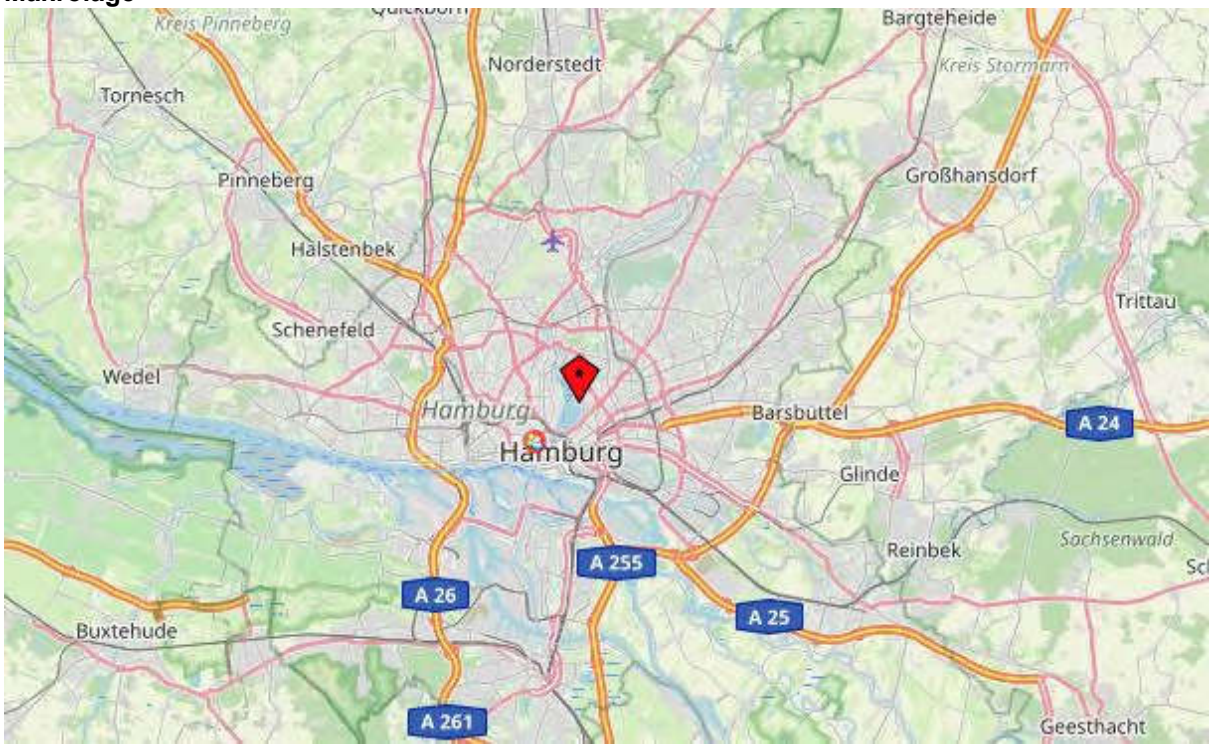
Blick entlang der Straße Schöne Aussicht

Nachbarbebauung

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

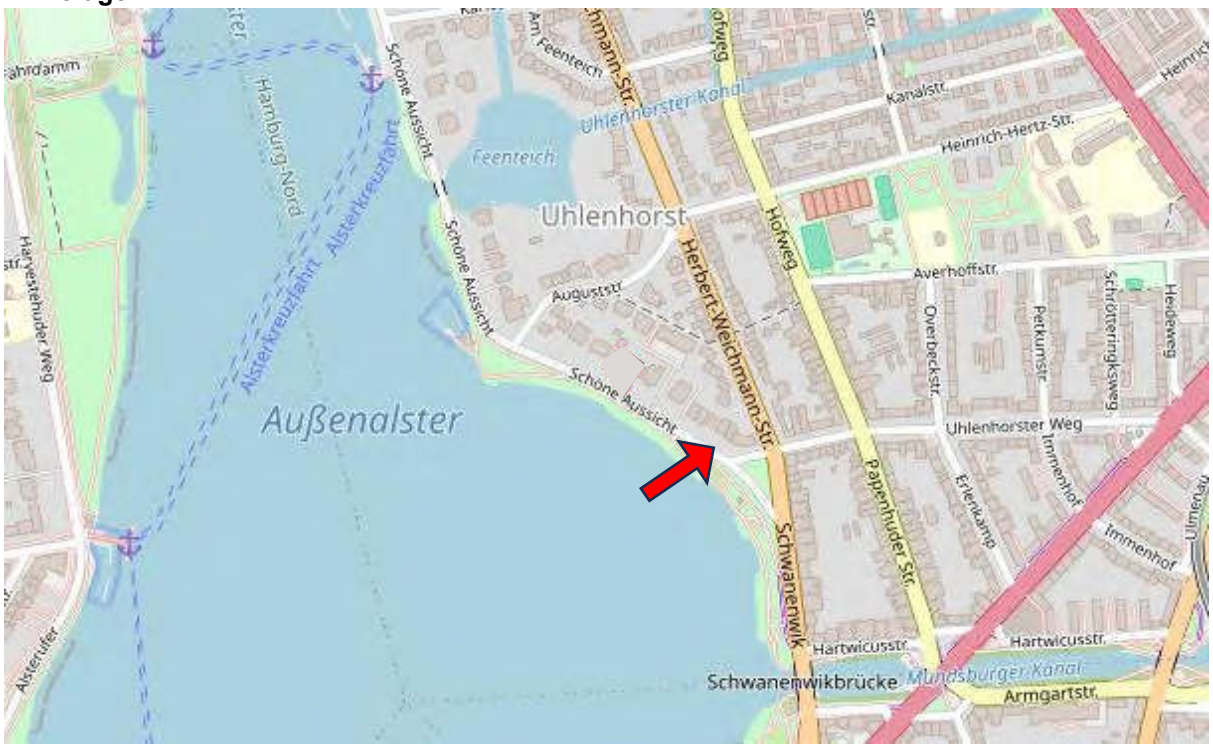
Anhang II – Makro- und Mikrolage

Makrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende

Mikrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende

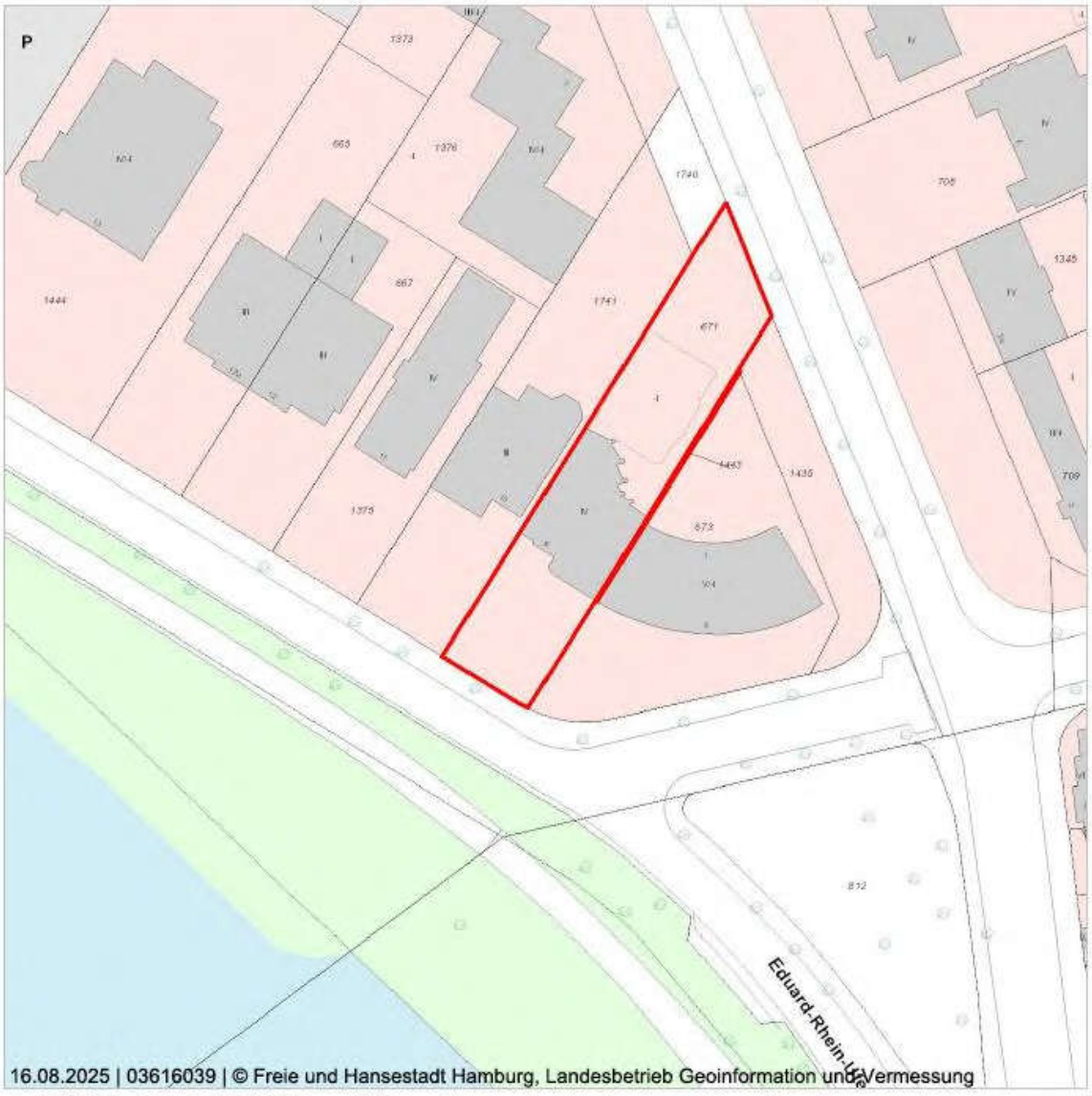
Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte

Liegenschaftskarte Hamburg mit Flurstückfläche

22085 Hamburg, Schöne Aussicht 9

geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m

0 100 m

Gesamtfläche der Flurstücke: **1.250 m²**

Die Grundstücksfläche wurde auf Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters berechnet. Die Flächenangaben dienen ausschließlich der Plausibilisierung.

Präsentationsgrafik von Teilinhalten des Amtlichen Liegenschaftsinformationssystems (ALKIS®)
Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern. Die Karte liegt flächendeckend für das gesamte Stadtgebiet Hamburg vor und wird im Maßstabsbereich 1:500 bis 1:2.000 angeboten. Diese Präsentationsgrafik ist kein amtlicher Auszug aus der Liegenschaftskarte im rechtlichen Sinn!

Datenquelle
Lageplan Hamburg, WMS-Dienst der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung www.geoinfo.hamburg.de Stand: August 2025

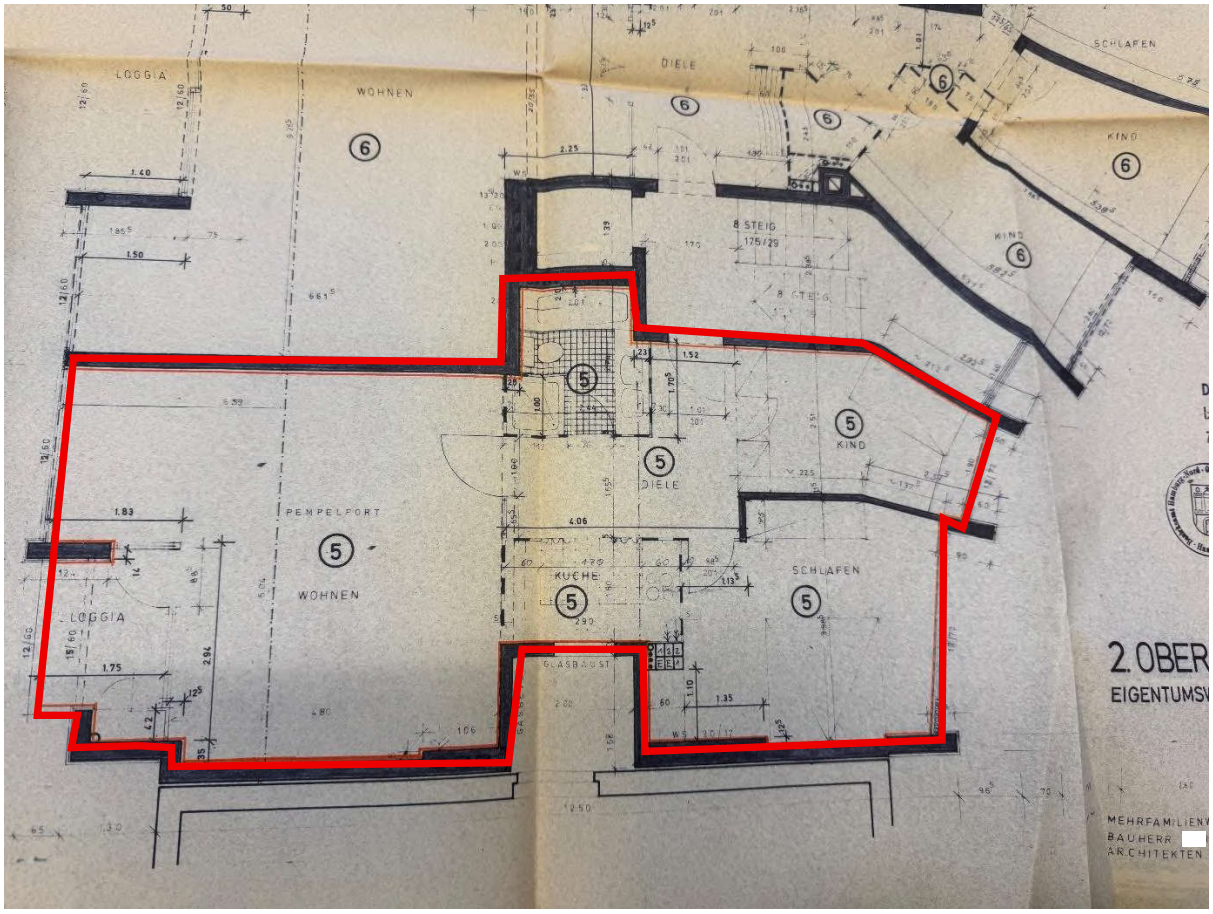
on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03616039 vom 16.08.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

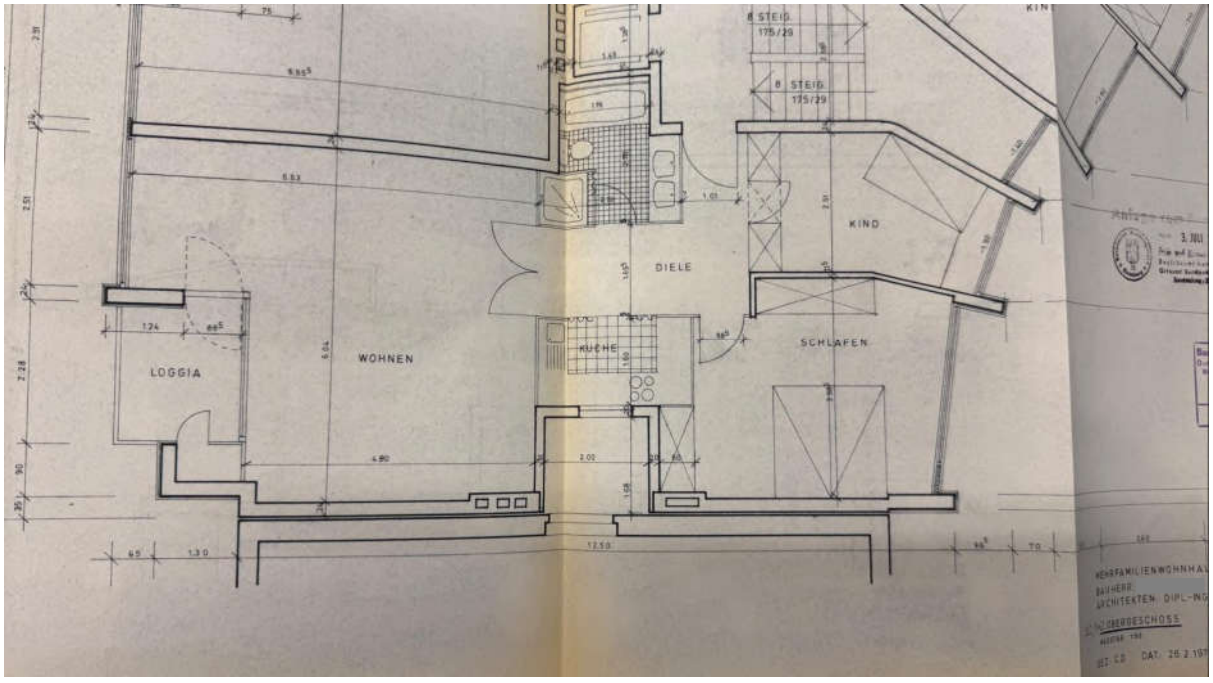
Seite 1

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

Anhang IV – Grundrisse /Flächenberechnung

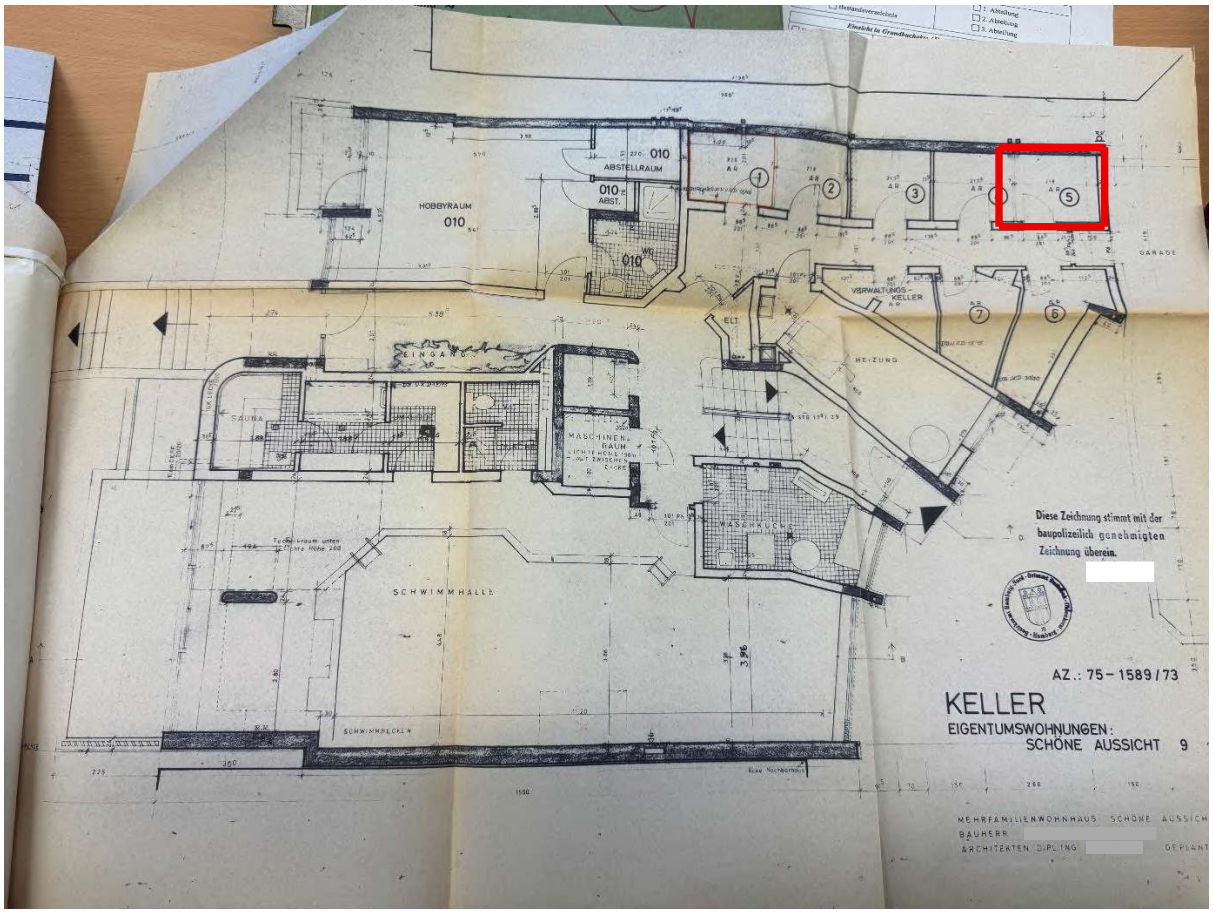
Grundriss 2. OG - Bewertungsgegenstand





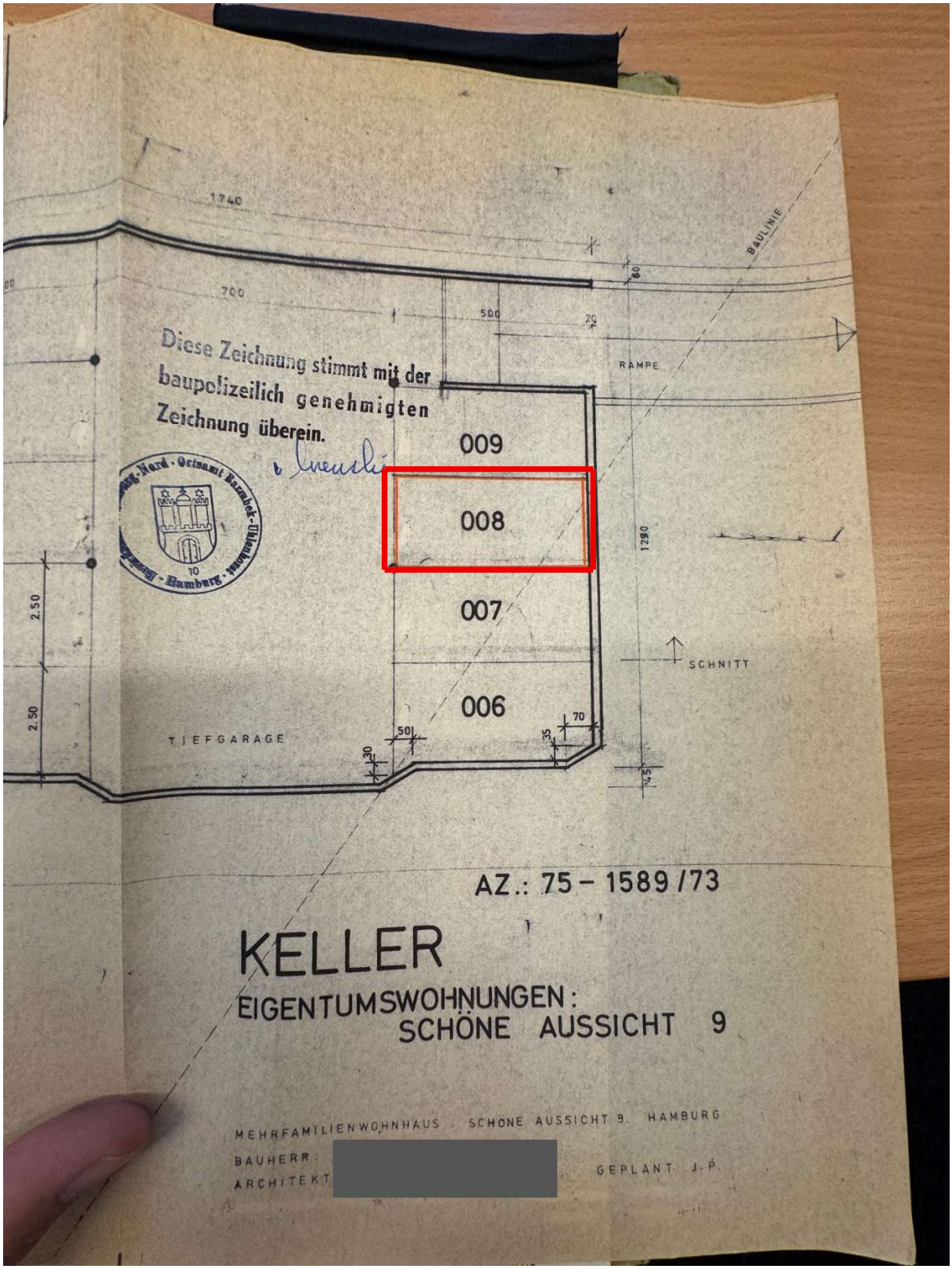
Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

Grundriss Kellerabteil



Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

Lageplan Garagenstellplatz



Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

Flächenberechnung

Grundbuch von Ahlenhorst

Wohnungseigentum: 2000 Hamburg 76
Schöne Aussicht 9

Eigentümer: [redacted]

Wohnung Nr. 5, 2. Obergeschoß
(Wohnungseigentum)

Berechnung der Wohnfläche des abgeschlossenen Wohnungseigentums nach DIN 283:

1) Diele	4,06 m . 1,655 m + 1,52 m . 1,705 m		
2) Bad	2,01 m . 2,54 m + 0,23 m . 1,655 m + 0,20 m . 1,00 m	=	9,31 m²
3) Wohnen	6,59 m . 6,04 m + 0,04 m . 4,865 m - 1,06 m . 0,125 m - 1,83 m . 2,94 m - 1,955 m . 0,35 m	=	5,69 m²
4) Küche	2,90 m . 1,60 m	=	33,80 m²
5) Schlafen	3,27 m . 3,985 m - 1,135 m . 0,75 m + 0,60 m . 1,10 m + 3,985 m . 0,075 m . 0,5 + 3,76 m / 2 . (1,40 m + 0,75 m) - 1,35 m . 0,125 m	=	4,64 m²
6) Kind	2,25 m . 2,51 m + 2,51 m . 0,40 m . 0,5 + 2,80 m / 2 . (2,10 m + 1,20 m)	=	16,86 m²
7) Abstellraum	1,06 m . 0,42 m	=	10,77 m²
		=	0,45 m²
Gesamt Bruttowohnfläche		=	81,52 m²
	./. 3 % für Putz	=	2,45 m²
8) Loggia	(1,75 m . 2,28 m + 0,885 m . 0,14 m) . 0,5	=	2,06 m²
Gesamt Nettowohnfläche Wohnung Nr. 5		=	81,13 m²

Aufgestellt:

206 Bad Oldesloe, den 5. Januar 1974
Az.: 75 - 1589/73

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

Anhang V – Hochwasser- und Starkregengefährdung

ZÜRS Hochwassergefährdung

22085 Hamburg, Schöne Aussicht 9

geoport

GK1	GK2	GK3	GK4

GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).

GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).

GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).

GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed,USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03616512 vom 18.08.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

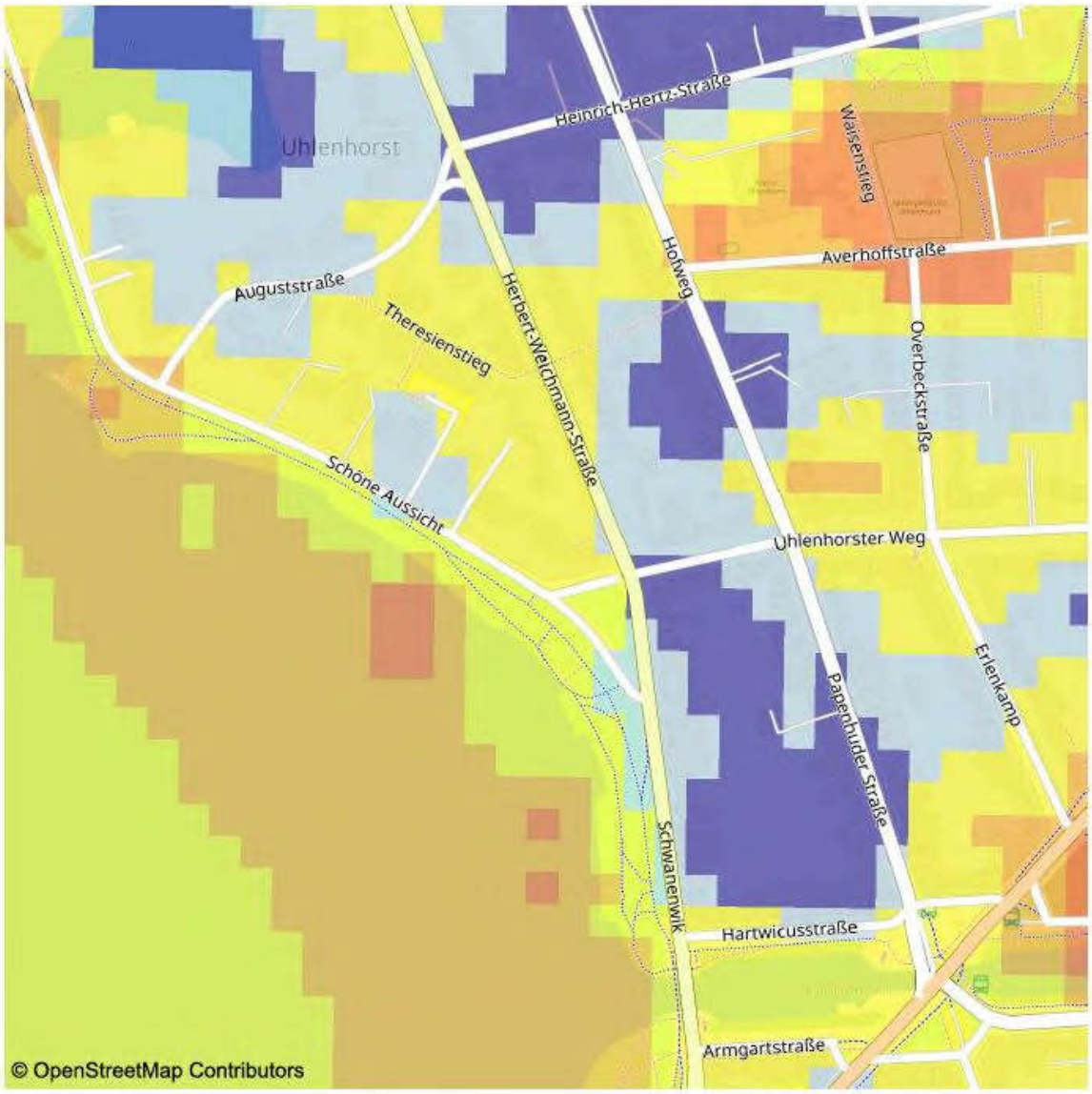
Seite 1

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

Starkregengefährdung

22085 Hamburg, Schöne Aussicht 9

geoport



Gefährdungsklasse der Objektadresse

sehr stark	stark	mittel	gering	sehr gering

Starkregengefährdung:
Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

Datenquelle
Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap – Mitwirkende, Stand: 2025 (CC BY-SA 2.)

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03616512 vom 18.08.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

Anhang VI – Baulastenauskunft

Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2025-2120011920
27. März 2025

BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS BAULASTENVERZEICHNIS

Ihr Zeichen: Schöne Aussicht, Herbert-Weichmann-Straße

Für das Flurstück 1443 ---

der Gemarkung Uhlenhorst ---

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 Hamburg-Nord, Fachamt Bauprüfung, Kümmellstraße 6, 20249 Hamburg, Tel.: (040) 42804-6806, FAX (040) 42804-6710

LGV-F50.011-01.2025

Diese Bescheinigung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

Franz Graeff 23.07.2025

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

25

Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2025-2120011920
27. März 2025

BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS BAULASTENVERZEICHNIS

Ihr Zeichen: Schöne Aussicht 9, Herbert-Weichmann-Straße

Für das Flurstück 671 —

der Gemarkung Uhlenhorst —

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

Baulastenblattnummer 400641, 400707 —
(siehe Anlage: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, 2 Baulasten)

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 Hamburg-Nord, Fachamt Bauprüfung, Kümmellstraße 6, 20249 Hamburg, Tel.: (040) 42804-6806, FAX (040) 42804-6710

LGV-F50.011-01.2025

Diese Bescheinigung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

Fran Graeff 23.07.2025

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

Zu 25 Zu 25

Belegenheit Schöne Aussicht 9
Grundbuch von Uhlenhorst
Flurstück 671
Blatt 1650
Größe qm

Baulastenblatt

Baulastenverzeichnis des Bauamtes Barmbek-Uhlenhorst
Gemarkung Uhlenhorst, Ortsteil 415 -

LB 269
Baulast 00641

A Lfd. Nr.	B Inhalt der Eintragung	C Bemerkungen
		s. Protokoll Seite____
1	Lt. Verpflichtungserklärung vom 26.1.73 wird die öffentlich-rechtliche Verpflichtung übernommen, daß alle in das Grundstück hineinragenden und für die Standsicherheit des rechten Nachbargebäudes auf dem Grundstück Schöne Aussicht 8, Grundbuch Uhlenhorst, Blatt 2221, Flurstück 673, erforderlichen Teile der Unterfangungskonstruktion (chemische Bodenverfestigung) nicht beschädigt und nicht entfernt werden.	Baulast 7/2.73
2	Lt. Verpflichtungserklärung vom 26.1.73 wird die öffentlich-rechtliche Verpflichtung übernommen, daß alle in das Grundstück hineinragenden und für die Standsicherheit des linken Nachbargebäudes auf dem Grundstück Schöne Aussicht 1o, Grundbuch Uhlenhorst, Blatt 17o2, Flurstück 669, erforderlichen Bauteile des Neubaues (Kellerwand in Verbindung mit der dort vorgesehenen Berliner Wand) nicht beschädigt und nicht entfernt werden. Eingetragen am 2.Februar 1973	

Seite____

BABI Z-62.00/13b Okt. 71

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

~~Zu 25~~ Zu 25

Belegenheit des Baugrundstücks: Schöne Aussicht 9
Grundbuch von: Uhlenhorst
Blatt: 1650
Flurstück: 671
Größe: qm

6 | 3

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt: HH Nord
Ortsamt Barmbek-Uhlenhorst
Bauprüfabteilung

VERPFLICHTUNGSERKLÄRUNG

nach §112 Hamburgische Bauordnung

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

des **belasteten Grundstücks:** Grundbuch Uhlenhorst
Erbbaugrundbuch ./.
Blatt 1650 Flurstück 671
belegen in HH 76
Straße Schöne Aussicht Nr. 9

übernehme ich die ~~öffentlich-rechtliche Verpflichtung, den~~ für das ~~Bauvorhaben auf dem~~ **begünstigten Grundstück:** Grundbuch Uhlenhorst
Erbbaugrundbuch ./.
Blatt 2221 Flurstück 673
belegen in HH 76
Straße Schöne Aussicht 8

die öffentlich rechtliche Verpflichtung, alle in mein Grundstück hineinragenden und für die Standsicherheit des rechten Nachbargebäudes Schöne Aussicht 8 erforderlichen Teile der Unterfangungskonstruktion (chemische Bodenverfestigung) nicht zu beschädigen und nicht zu entfernen.

Den Hamburg 26.1.73 Unterschrift mit Vor- u. Zuname

Die vorstehende Unterschrift ist vor mir geleistet worden.

Den 26.1.73

Freie und Hansestadt Hamburg · Bezirksamt Hamburg-Nord · Ortsamt Barmbek-Uhlenhorst · Hamburg

BA 3/Z-62.30-11 Mai 71

Franz Graeff 23.07.2025

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

~~Zu 25~~ Zu 25

Belegenheit des Baugrundstücks	Schöne Aussicht 9	Blatt 1650	G	4
Grundbuch von	Uhlenhorst	Größe 1236 qm		
Flurstück	671			

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt HH Nord
Ortsamt Barmbek-Uhlenhorst
Bauprüfabteilung

VERPFLICHTUNGSERKLÄRUNG

nach § 112 Hamburgische Bauordnung

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

des **belasteten Grundstücks:** Grundbuch Uhlenhorst
Erbbaugrundbuch ./.
Blatt 1650 Flurstück 671
belegen in HH 76
Straße Schöne Aussicht Nr. 9

übernehme ich ~~die öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die~~ für das ~~Bauvorhaben auf dem~~ **begünstigte/ Grundstück:** Grundbuch Uhlenhorst
Erbbaugrundbuch ./.
Blatt 1702 Flurstück 669
belegen in HH 76
Straße Schöne Aussicht 1o

die öffentlich rechtliche Verpflichtung, alle für die Standsicherheit des linken Nachbargebäudes Schöne Aussicht 1o erforderlichen Bauteile meines Neubaues (Kellerwand in Verbindung mit der dort vorgesehenen Berliner Wand) nicht zu beschädigen und nicht zu entfernen.

Den Hamburg 18.Jan 73 _____
Unterschrift mit Vor- u. Zuname

Die vorstehende Unterschrift ist vor mir geleistet worden.

Den 26.1.73

3/Z-62.00/11 Mai 71

Franz Graeff 23.07.2025

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

Anhang VII – Altlastenauskunft

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Nord

BA Hamburg-Nord, Weidestraße 122c, 22083 Hamburg

Graeff Immobilienbewertung
Franz Friedemann Graeff
Beim Grootsee 38
22455 Hamburg

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Technischer Umweltschutz
- N / VS30 -
Weidestraße 122c
22083 Hamburg

Ansprechpartner*in

E-Mail @hamburg-nord.hamburg.de

N / VS30 2025-2904
21.10.2025

Auskunft aus dem Altlasthinweiskataster
Schöne Aussicht 9
Flurstücke: 454-00671

Guten Tag Franz Friedemann Graeff,

das von Ihnen angefragte Flurstück ist nicht als Altlast, altlastverdächtige Fläche, Schädliche Bodenveränderung oder Verdachtsfläche im Altlasthinweiskataster Hamburg registriert.

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

Mit freundlichen Grüßen

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

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

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

Anhang VIII – Anliegerbescheinigung

Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Finanzen und Bezirke

BFB – Amt 6, Adolphsplatz 3-5, D - 20457 Hamburg

Graeff Immobilienbewertung
Franz Graeff
Beim Grootsee 38

22455 Hamburg

Bezirksverwaltung
Anliegerbeiträge
Adolphsplatz 3-5
D - 20457 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 23 -
Telefax 040 - 4279 23990
Ansprechpartnerin:
Funktionspostfach:
anliegerbeitraege@fb.hamburg.de

Az.: 632 UH 3358 ua.

Hamburg, 20.10.2025

Bescheinigung
über Anliegerbeiträge

für das Grundstück

Straße:	Schöne Aussicht 9 / Herbert-Weichmann-Straße
Grundbuch:	Uhlenhorst
Blatt:	3358, 3368 W (3354 – 3370W)
Flurstück:	671, 1443

Das Grundbuchgrundstück besteht aus den Flurstücken 671 und 1443.

Erschließungsbeiträge

Die Straße Schöne Aussicht und die Herbert-Weichmann-Straße sind endgültig hergestellt worden.

Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Sielbaubeiträge

Vor den Fronten zur Straße Schöne Aussicht und zur Herbert-Weichmann-Straße liegen Mischwassersiele.

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.

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

Die Freie und Hansestadt Hamburg, - vertreten durch die Behörde für Finanzen 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 69,00 Euro.

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

Docusign Envelope ID: 52903942-AE52-4C21-822F-2038E3997835

Anhang IX – Beantwortung der Nebenaufgaben

Frage: Besteht Verdacht auf ökologische Altlasten?
Antwort: Nein.

Frage: Ist ein Verwalter bestellt?
Antwort: Ja. Wird separat mitgeteilt.

Frage: Höhe des Wohngeldes?
Antwort: Das Hausgeld wurde auf Basis der Abrechnung 2023 mit 693,53 €/Monat mitgeteilt. Die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage beträgt hierbei monatlich 113,47 €.

Frage: Sind Mieter und Pächter vorhanden?
Antwort: Die Liegenschaft ist zum Stichtag auskunftsgemäß vermietet.

Frage: Besteht Wohnpreisbindung gem. § 178 WoBindG?
Antwort: Nein.

Frage: Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbe geführt?
Antwort: Nein.

Frage: Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?
Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

Frage: Besteht Verdacht auf Hausschwamm?
Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.

Frage: Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?
Antwort: Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

Frage: Liegt ein Energieausweis vor?
Antwort: Für die Wertermittlung konnte ein Energieausweis vom 24.06.2019 vorgelegt werden. Hiernach beläuft sich der Endenergiebedarf auf 205 kWh/(m²a) und entspricht damit Effizienzklasse G.