

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten.

Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung für die Marktwertermittlung und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten.

DIA Zert (F) - Zertifikats-Nr. DIA-IB-460. Sprengnetter Zert (AI) - Zertifikats-Nr. 0305-009.



Amtsgericht Hamburg- St. Georg
Abteilung 902
Lübeckertordamm 4

Rodigallee 1 in 22043 Hamburg

Telefon: 040-69 20 75 51

Telefax: 040-69 20 75 52

Datum: 20.03.2026

Az.: 004/2026

20099 Hamburg

GUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache

Aktenzeichen des Gerichts: 902 K 14/25

über den **Verkehrswert (Marktwert)** (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

für den insgesamt **225/100.000stel** Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum verbunden mit dem Sondereigentum an der **2-Zimmer-Wohnung im 23. Obergeschoss** im **Aufteilungsplan** bezeichnet mit **Nr. WH 23/6** im Gebäude **Hamburger Straße 3** für das mit zwei Punkthochhäuser und Einkaufszentrum Mundsburg bebauten Grundstück in **20083 Hamburg, Hamburger Straße 1/11, 15, Humboldtstraße 1,3, Winterhuder Weg 2.**

Auf dem Grundstück sind 7 Baulasten (u.a. Feuerwehrezufahrten, Geh- und Leitungsrechte, Zufahrtssicherungen, Verpflichtung zur Wohnnutzung ab dem 4. Vollgeschoss, Betrieb einer Sammelantennenanlage, Zusammengehörigkeit der Flurstücke 777, 626, 744 für die Errichtung der Kinos; Beschränkung der Büronutzung) eingetragen.

Bei den Gebäuden handelt es sich um Baudenkmäler.



Der **lastenfreie** ¹ **Verkehrswert des Sondereigentums** wurde zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag **25.02.2026** ermittelt mit rd. **280.000,00 €**.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 69 Seiten.

Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

¹ In Bezug auf Eintragungen in Zweite Abteilung des Grundbuchs.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Auftragsgrundlage und Zweck des Gutachtens

Die Beauftragung zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens erfolgte durch Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-St. Georg vom 25.08.2025, Geschäftszeichen: 902 K 14/25.

Das Verkehrswertgutachten wurde erstellt zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens gemäß §§ 74a Abs.5, 85a Abs.2 ZVG.

Es wurde am 11.02.2026 ein Ortstermin anberaumt auf Mittwoch, den 25.02.2026 um 10.30 Uhr.

Dem Schuldner und dem Gläubiger sowie dessen Rechtsbeistand wurde die Mitteilung schriftlich übermittelt. Dem Schuldner wurde die Mitteilung des Ortstermins per Einschreiben/Einwurf übersandt. Zum Begutachtungstermin war ein Bekannter des Schuldners anwesend. Die Erstellung von Innenraumaufnahmen wurde, als auch deren Verwendung im Gutachten, mündlich gestattet.

Kurzprofil

Auf dem Grundstück: Flurstück 777 mit 4.456 m² befinden sich ein Teil des Einkaufszentrums Mundsburg sowie 2 Apartment-Hochhäuser. Zur Sicherung der Zugänglichkeit, Flucht- und Rettungswege und für die Errichtung der Kinos wurde die öffentlich-rechtliche Verpflichtung zur Zusammengehörigkeit der Flurstücke 777, 626 und 744 übernommen.

Im Inneren, wie im Äußeren sind als konstituierende Bestandteile des Ensembles Einkaufszentrum Mundsburg die 2 Punkthochhäuser geschützt. Die Erstellung der Punkthochhäuser erfolgte um 1973.

Gemäß § 4 Teilungserklärung besteht die Eigentümergemeinschaft aus insgesamt 216 Sondereigentümern: 176 Wohnungen (Wohnungseigentum) im Hochhaus WH, 19 Büros (Teileigentum) im Hochhaus GH und 21 gewerbliche Einheiten (Teileigentum) in den Basisgeschossen BA.

Bei dem zu bewertenden **Sondereigentum lt. Aufteilungsplan Nr. WH 23/6** (225/100.000stel Miteigentumsanteil) handelt es sich um eine **2-Zimmer-Wohnung** mit Küchennische, Diele und Bad im **23. Geschoss** in südwestlicher Richtung im Gebäude **Hamburger Straße 3** gelegen.

Zur Wohnung gehört der, im Bereich des Installationsgeschoss (IG) gelegene, Abstellraum bezeichnet mit A 23/6.

Wohn-Nutzfläche: rd. 68 m² - Wohnung: rd. 65 m²; Abstellraum im IG: rd. 3 m².

Die Wohnung wird eigen genutzt.

WEG-Verwalter:

Nach Angaben der WEG-Verwaltung beträgt die Erhaltungsrücklage - Stand: November 2025 - rund 680.000,00 €. Das Wohngeld (Stand: November 2025) beträgt mtl. 1.081,12 € bestehend aus Hausgeld: 850,35 € sowie Zahlung in die Erhaltungsrücklage: 230,77 €.

- Das Gebäude steht unter Denkmalschutz - ein Energieausweis ist nicht erforderlich.
- Verdacht auf Hausschwamm besteht, nach Angaben der WEG-Verwaltung, nicht.
- Im Baulastenverzeichnis sind insgesamt Baulasten: Nummer 402424, 400597, 400598, 400596, 400595, 402739 und 402740 eingetragen - vgl. Punkt 2.6.1 im Gutachten.

Nach Informationen der WEG-Verwaltung sollten die Fassade des Objektes inklusive Fenster saniert werden. Die Finanzierung der Maßnahmen bedarf einer Sonderumlage.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Auftragsgrundlage und Zweck des Gutachtens	2
1	Allgemeine Angaben.....	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber.....	6
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	9
2.1.1	Auszug aus der Liegenschaftskarte	13
2.2	Grundstücksgröße, Gestalt und Form.....	14
2.3	Erschließung.....	14
2.4	Straßenbeschreibung/Umgebung, Baugrund	14
2.5	Privatrechtliche Situation	16
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	17
2.6.1	Baulasten, Denkmalschutz	17
2.6.3	Bauordnungsrecht	27
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	27
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	29
2.9	Bebauung - Gebäude-/Ensemblehistorie.....	30
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	31
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	31
3.2	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	32
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	32
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	34
3.2.3	Blick in die begutachteten, gemeinschaftlichen Flächen.....	35
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	37
3.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	37
3.3	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	38
3.4	Größe/Umfang der Eigentümergemeinschaft	38
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	38
4	Beschreibung des Sondereigentums.....	40
4.1.1	Wohnungsausstattung	41
4.1.2	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Allgemeinzustand etc.....	41
5	Ermittlung des Verkehrswerts	43
5.3.1	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	47
5.3.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Sondereigentums	48
5.4	Vergleichswertermittlung.....	49
5.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	49
5.4.2	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	50
5.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung	51
5.5	Ertragswertermittlung	52

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	52
5.5.2	Ertragswertberechnung	53
5.5.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	54
5.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	62
5.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	62
5.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse/Ableitung des Verkehrswertes.....	62
5.7	Verkehrswert	63
5.8	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	66
5.9	Verwendete Wertermittlungsliteratur u.a.....	66
6	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	67
7	Anlagen.....	68
7.1	Planzeichnungen	68
7.2	Innenraumaufnahmen/Wohnungseigentum.....	69

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

2-Zimmer-Wohnung.

225/100.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Hamburger Straße 1/11, 15, Humboldtstraße 1, 3,
Winterhuder Weg 2.

Verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit WH 23/6 bezeichneten Wohnung, belegen im WH 23. Geschoß in südwestlicher Richtung.

Objektadresse:

Hamburger Straße 3 in 22083 Hamburg.

Grundbuchangaben:

Amtsgericht Hamburg. Grundbuch von Uhlenhorst.
Band 90; Blatt 3230. Wohnungseigentumsgrundbuch.
Bestandverzeichnis lfd. Nr. 1.

Veräußerungsbeschränkung: Der Wohnungseigentümer bedarf zur Weiterveräußerung des Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung der Seitenlinie oder bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter oder im Falle des freihändigen Verkaufes auf Veranlassung eines Grundpfandgläubigers.

Katasterangaben:

Gemarkung: Uhlenhorst. Flurstück 777. Liegenschaftsbuch 144. Hof- und Gebäudefläche Hamburger Straße 1/11, 15, Humboldtstraße 1, 3, Winterhuder Weg 2 mit 4.456 m².

Angaben aus dem Liegenschaftskataster:

Fläche: 4.456 m². Tatsächliche Nutzung: 4.456 m² Handel und Dienstleistungen mit Wohnen (Geschlossen).

Denkmalzone oder -bereich Verfahrensbezeichnung: 30905.
Ausführende Stelle: Kulturbehörde - Denkmalschutz.

Baudenkmal Verfahrensbezeichnung: 22491. Ausführende Stelle: Kulturbehörde - Denkmalschutzamt.

Baudenkmal Verfahrensbezeichnung: 22488. Ausführende Stelle: Kulturbehörde - Denkmalschutzamt.

Baudenkmal Verfahrensbezeichnung: 22485. Ausführende Stelle: Kulturbehörde - Denkmalschutzamt.

Bombenblindgängerverdacht: Ausführende Stelle: Behörde für Inneres - Feuerwehr.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Hamburg-St. Georg
Lübeckertordamm 4 in 20099 Hamburg.
Auftrag vom 26.08.2025 (Datum des Auftragsschreibens);
Auftragseingang: 28.08.2025.

Eigentümer: dem Gericht bekannt.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung.
Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.

Wertermittlungsstichtag/
Qualitätsstichtag: 25.02.2026 (Tag der Ortsbesichtigung).

Tag der Ortsbesichtigung: 25.02.2026. Innen- und Außenbesichtigung.

Teilnehmer am Ortstermin: Die Sachverständigen Sabine Oskoui und Nader Oskoui sowie der beauftragte Bekannte des Eigentümers.

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen: *Vom Amtsgericht wurde die Gerichtsakte digital übersandt mit folgenden, für diese Gutachtenerstellung, wesentlichen Unterlagen/Informationen:*

- Ausdruck aus dem Grundbuch von Uhlenhorst, Band 90; Blatt 3230 vom 17.12.2024;
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurstücks- und Eigentumsnachweis) vom 30.06.2025;
- Bescheinigungen über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 30.06.2025.

Von der Sachverständigen wurden u.a. folgende Auskünfte und Unterlagen angefordert/beschafft:

- Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 02.10.2025;
- Anfrage beim Denkmalschutzamt am 11.09.2025;
- Miet- und Preisinformationen (u.a. on-geo);
- Übersichtskarte, Stadtplan; Luftbild u.ä.;
- Bodenrichtwertauskunft;
- Aktueller Grundstücksmarktbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg;
- Aktuelles Wohnlagenverzeichnis.

Hinweis: Im Zuge einer Terminvereinbarung zur Bauakten-einsicht beim Bezirksamt Hamburg-Nord wurde mitgeteilt dass insgesamt 20 Bauakten für das Vorhaben vorliegen.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Die Akten sind nicht sortiert/strukturiert. Eine Eingrenzung der Akten auf Unterlagen welche sich auf das Appartementhaus bzw. das zu bewertende Wohnungseigentum beziehen, konnte nicht vorgenommen werden. Demnach müssten alle 20 Bauakten gesichtet werden.

Aufgrund des sich daraus ergebenden Zeit-/Kostenaufwand wurde, nach Rücksprache mit dem Gericht, auf eine Bauakteneinsicht verzichtet.

Von der WEG-Verwaltung wurden folgende, für die Wertermittlung, wesentliche Dokumentationen, per E-Mail, übermittelt u.a.:

- Teilungserklärung nebst Änderung/Ergänzung;
- Foto Aufteilungsplan - Wohnungseigentum;
- Wohnflächenberechnung;
- Beschlussammlung Stand: 15.10.2025; Vorschussplan;
- Hinweise zu durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen sowie zu notwendigen Maßnahmen;
- Höhe der Erhaltungsrücklage und Wohngeld sowie zu gemeinschaftlichen Erträgen.

Präambel zur
Mängel/Schadensbeurteilung:

Die Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich vorliegend um ein Verkehrswertgutachten handelt.

Demnach wurden Baumängel und -schäden etc. nur soweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren, da die Sachverständige kein Bauschadenssachverständiger ist.

Im Zuge der Verkehrswertermittlung wurden augenscheinliche bzw. offensichtliche Mängel/ Schäden/Unzulänglichkeiten nach wertermittlungstheoretischen Grundsätzen gewürdigt.

Die Feststellung und Erkundung von Baumängeln und Bauschäden, Feststellung von Altlasten/Kontaminationen u.ä. gehört im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht zur Sachverständigenpflicht.

Dies obliegt der Beurteilung eines Spezialisten – denn Untersuchungen bestehender Gebäude auf Schäden sowie Bodenuntersuchungen sind sehr aufwendig und kostenintensiv, umfassen viele Sachgebiete und sind exakt nur unter Einschaltung verschiedener Sachverständiger oder von Bauinstituten durchzuführen.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Im Zuge der Verkehrswertermittlung sind Mängel/Schäden nach ImmoWertV21 zu berücksichtigen, sie haben daher nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen von ggf. vorhandenen Mängeln/Schäden bzw. deren Wertminderung auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden.

Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

Auch für Bereiche, wo keine offensichtlichen Baumängel/Schäden, Kontaminierungen etc. ersichtlich waren, wird aufgrund der vorgenannten Ausführungen, für die Mangelfreiheit des bewerteten Objekts von der Sachverständigen keine Gewähr übernommen.

Hinweise zur Beurteilung von Rechtsfragen etc.:

Im Zuge der Verkehrswertermittlung werden Einschätzungen u.a. zur Qualifizierung des Entwicklungszustandes, zum Baurecht, zur Nachhaltigkeit von Mieterträgen etc. (insbesondere nach Maßstäben der Immo WertV) vorgenommen.

Dies begründet keine rechtliche Qualität in Sachen einer Aussicht oder gar eines Anspruchs z.B. auf die Zulassung eines Vorhabens (u.a. bei Neubebauung, Um-/Anbauten sowie Nutzungsänderungen).

Ein Baurecht o.ä. kann nur aus den einschlägigen baurechtlichen Bestimmungen und nicht aus der Einschätzung eines Sachverständigen hergeleitet werden.

Auch in Bezug auf mietrechtliche Belange sowie bei der Abwägung von Rechten/Lasten etc. sichert die Einschätzung der Sachverständigen, im Zuge der Verkehrswertermittlung, keinen rechtlichen Anspruch.

Rechtsfragen zu klären gehört nicht zum Aufgabengebiet eines Sachverständigen – hierzu sind entsprechende Behörden oder Juristen berechtigt.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage ²

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Bezirk Hamburg-Nord, im Gebiet „Mundsborg“, im Bereich um den gleichnamigen U-Bahnhof. Das Gebiet befindet sich im Grenzbereich der Stadtteile Uhlenhorst und Barmbek-Süd.

Die weithin sichtbaren, rund 100 Meter hohen Hochhäuser „Mundsborg-Türme“ wurden um 1973 erbaut. Sie gehören, da die Stadtteilgrenze in den 1930er Jahren von der Bachstraße zum Winterhuder Weg verschoben wurde, zum Stadtteil Barmbek-Süd.

Barmbek-Süd: Vor 100 Jahren noch Arbeiterviertel, hat sich das Gesicht des Stadtteils, auch durch die Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg, stark gewandelt. Heute ist Barmbek-Süd ein lebendiger Stadtteil mit ungezählten Backsteinfassaden aus den 1950ern, Zeilenbauten die durch Grünzüge aufgelockert werden und der ersten modernen Einkaufspassage Hamburgs und viel Gastronomie.

Der Stadtteil Barmbek wird von Branchenkennern oft als „erweiterte Innenstadt“ eingestuft und ist auch als Bürostandort von Bedeutung, besonders im Bereich Barmbek-Süd um die Hamburger Straße und die Osterbek- und Weidestraße (Alster City) mit seinen Bürohochhäusern.

Verkehr: Der Stadtteil wird von Süd nach Nord vom Straßenzug Hamburger Straße (teilweise läuft parallel in Südrichtung die Oberaltenallee) und Bramfelder Straße durchzogen, einem Teil des alten Handelsweges, der von Hamburg über die Mundsborg und Barmbek weiter nach Norden führt und über Bergstedt, Bargteheide und Bad Oldesloe schließlich Lübeck erreicht. Bis 2005 war sie Teil der Bundesstraße 434 und auch heute ist sie noch die Magistrale des Stadtteils. Im Westen begrenzt mit dem Straßenzug Herderstraße/Winterhuder Weg die Bundesstraße 5 den Stadtteil zur Uhlenhorst hin und sorgt für überregionale Anbindung. Die Adolph-Schönfelder-Straße und ihre Verlängerung, die Schleidenstraße sind eine wichtige Verbindung zum Bürostandort City Nord in Winterhude.

Bundesland:	Hamburg.
Stadtteil und Einwohnerzahl:	Bezirk Hamburg- Nord: 331.291 Einwohner - Stand: 31.12.2024; Stadtteil Barmbek-Süd: 37.091 Einwohner - Stand: 31.12.2024.
Überörtliche Anbindung/ Entfernungen:	Flughafen Hamburg- Fuhlsbüttel: ca. 7 – 8 km entfernt; Hauptbahnhof und Hamburg-City: ca. 4 km entfernt. Autobahnauffahrt A 24 Horner Kreisel: rd. 5 km entfernt.
Innerörtliche Lage:	Nord-östlich von der Hamburger-City gelegen. Öffentliche Verkehrsmittel: Bushaltestellen sowie U-Bahn-Anschluss befinden sich in unmittelbarer Nähe.

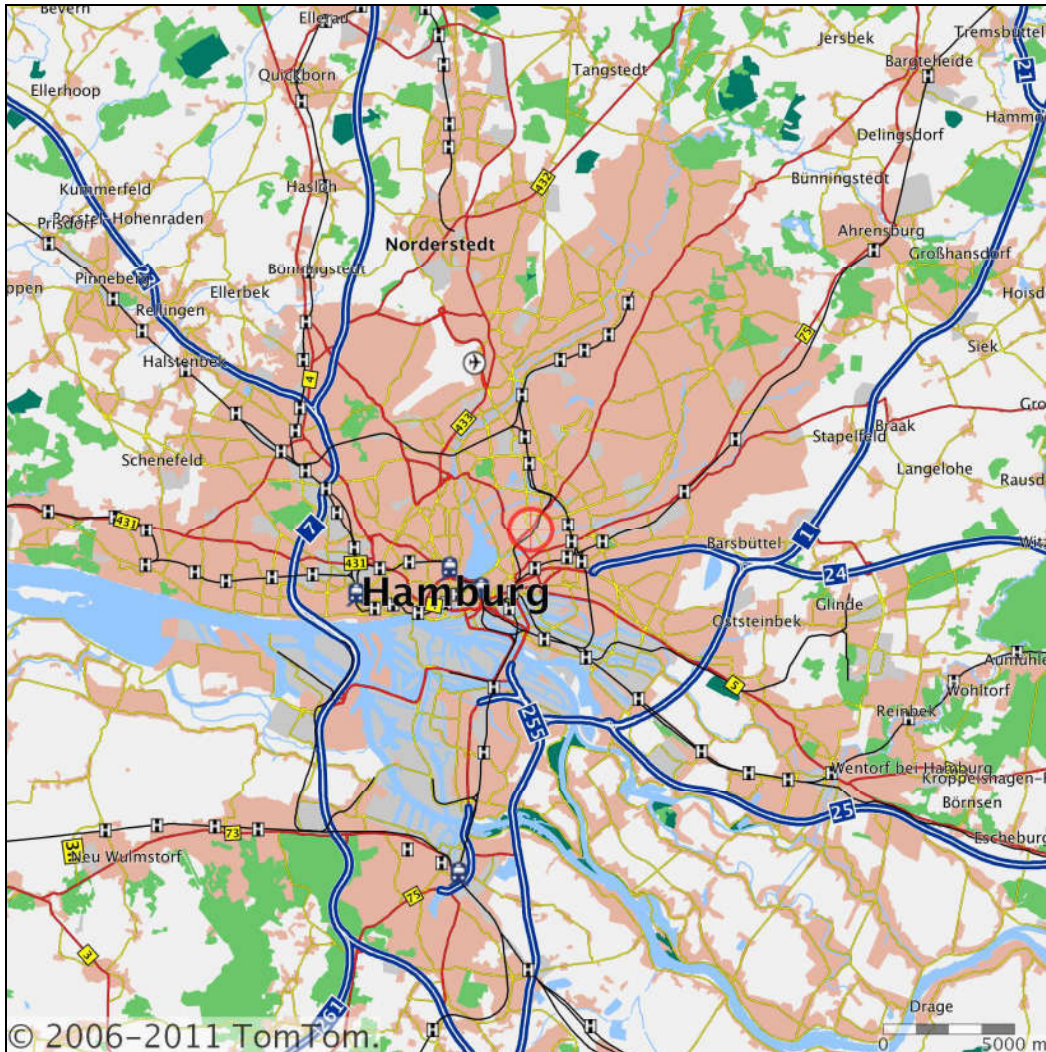
² Quelle: u.a. Internet/Hamburger Stadtteilprofile. Das große Hamburg Buch/Hoffmann und Campe.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Wohnlage: Normale Wohnlage.³

➤ **Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen**



Infrastruktur	Name	Entfernung ¹	Richtung
Flughafen	Hamburg Airport	6,73 km	N
Bahnhof	Hamburg Friedrichsberg	1,46 km	O
Autobahnauffahrt	1 AS Hamburg-Horn, A24	2,83 km	SO
Nahe gelegene Zentren	Hamburg	3,73 km	SW
	Norderstedt	11,49 km	N
	Lübeck	54,13 km	NO

¹ Luftlinie

Quelle: Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen, TomTom Deutschland GmbH, Harsum
Aktualität: März 2011

³ Gemäß Hamburger Wohnlagenverzeichnis 2025.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

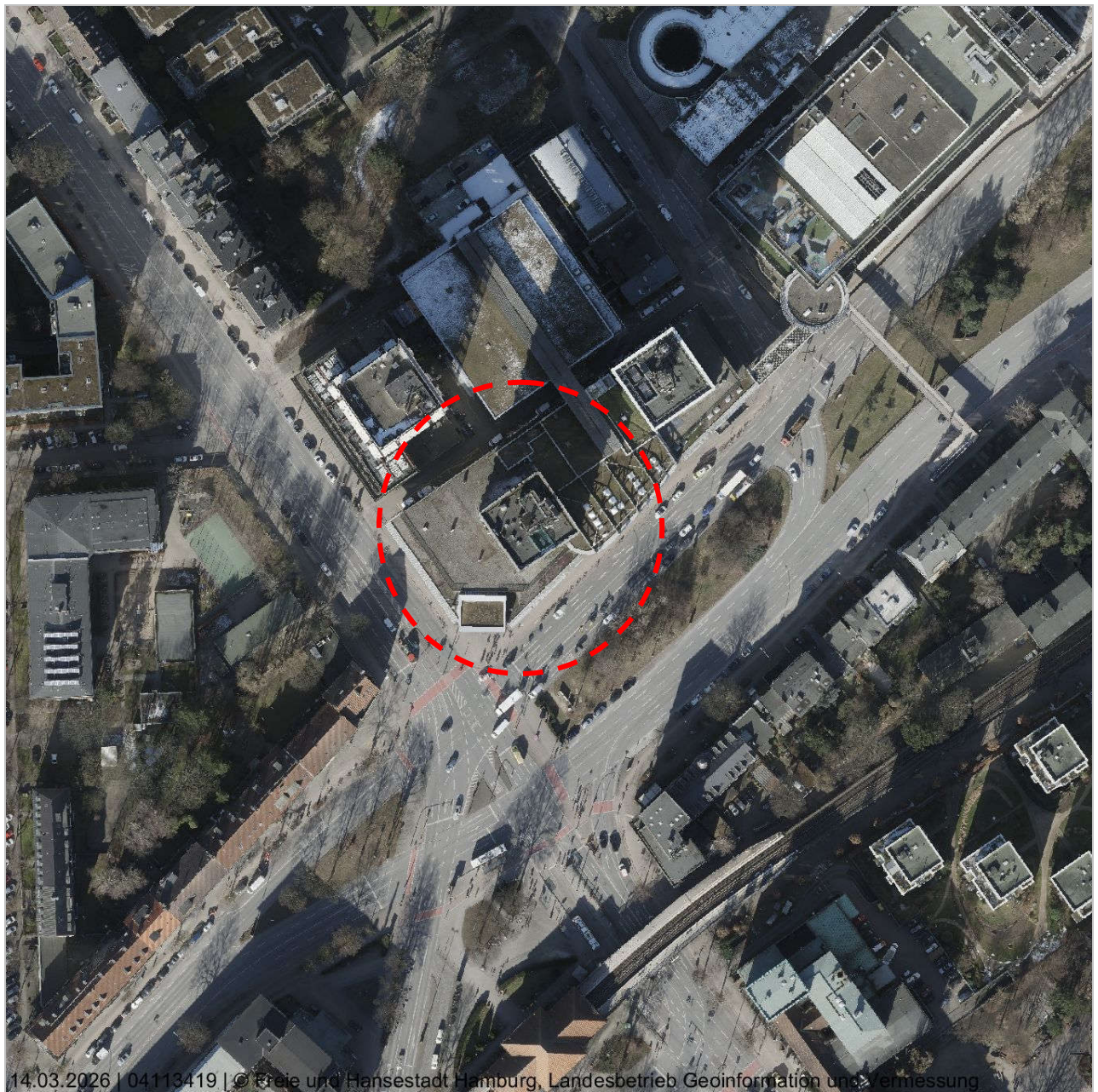
Art der Bebauung und Nutzung in der nahen Umgebung:	Unterschiedlich geschossige Bauweise, wohnbauliche sowie gewerbliche Nutzungen. Meist geschlossene Bauweise.
Beeinträchtigungen:	Entsprechend dem Umfeld/Umgebung und den umliegenden Nutzungen.

➤ **Stadtplan, detailliert**

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

➤ Luftbild



14.03.2026 | 04113419 | © Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

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



Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

Datenquelle

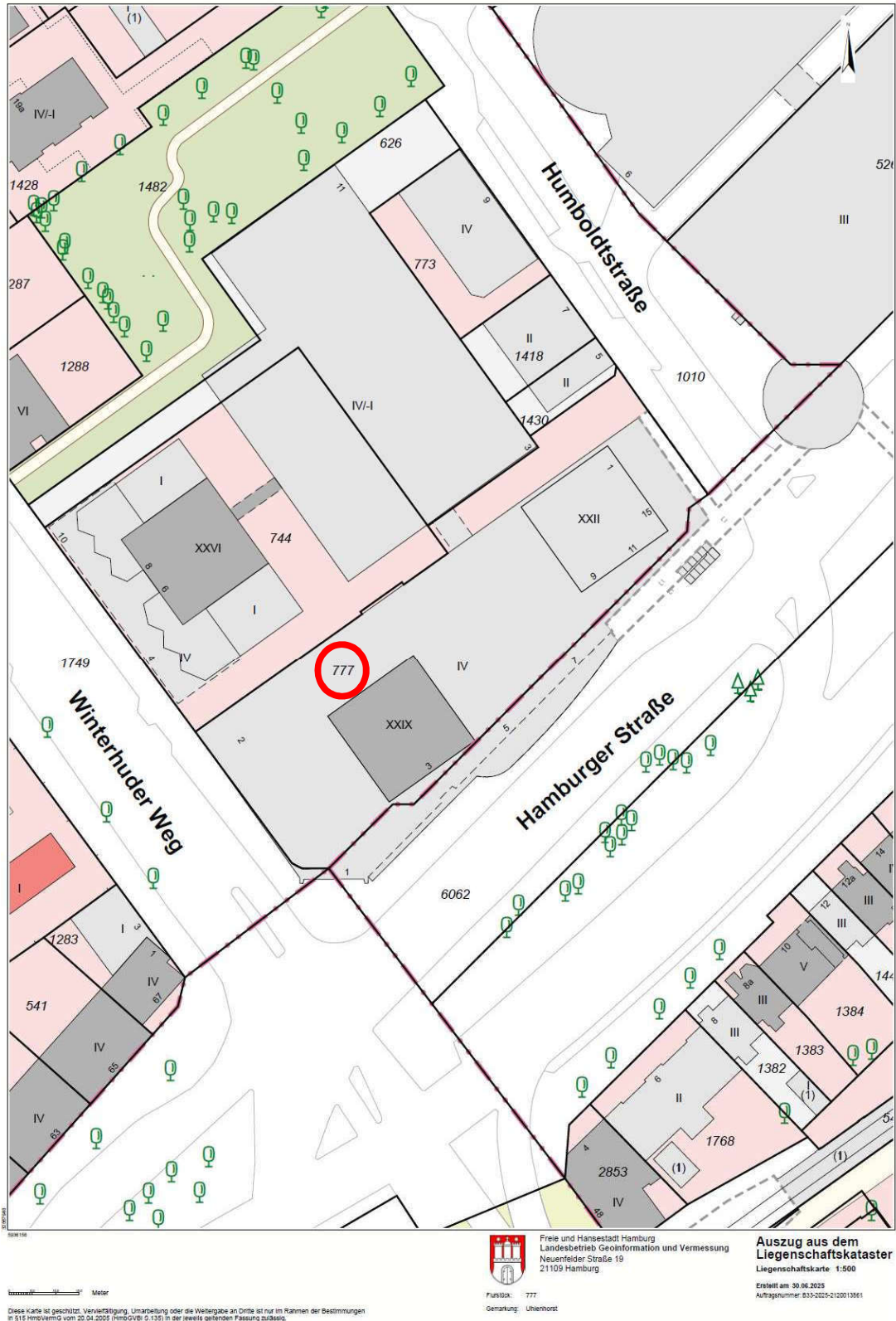
Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung Stand: 2021

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

2.1.1 Auszug aus der Liegenschaftskarte

- nicht maßstäbliche Darstellung -



Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

2.2 Grundstücksgröße, Gestalt und Form

Grundstücksgröße, Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:

Flurstück Nr.: 777. Größe: 4.456 m².

Bemerkungen: Unregelmäßige Grundstücksgestalt. Eckgrundstück.

2.3 Erschließung

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

U.a. elektrischer Strom, Fernwärme, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Anschluss an Mischwassersiele.

Übliche Medienanschlüsse.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Grenzbebauung - vgl. Liegenschaftskarte.

Nach den Darstellungen in der Liegenschaftskarte besteht ein Überbau im Bereich der Fassade - Hamburger Straße - in den öffentlichen Raum: Flurstück: 6062.

Für diese Wertermittlung wird angenommen dass, im Zuge der Bebauung des Areals Anfang 1970, es sich um einen legalen, genehmigten Überbau oder eine Sondernutzung über öffentlichen Grund handelt. Über eine Entschädigung (Überbaurente o.ä.) liegen der Sachverständigen keine Erkenntnisse vor.

Vorliegend ist ein Wohnungseigentum im Punkt-Hochhaus zu bewerten. Die hier vorliegende (Überbau-)Situation wird, in Bezug auf das zu bewertende Sondereigentum, nicht als zusätzlich verkehrswertrelevant beurteilt.

2.4 Straßenbeschreibung/Umgebung, Baugrund

Straßenbeschreibung:⁴

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Eckbereich der Straßen: Hamburger Straße/Mundsburger Damm, Winterhuder Weg, Humboldtstraße.

Die Kreuzung an der Mundsburg ist ein wichtiger Verkehrsknoten der Stadt. Hier kreuzen sich die Verkehrsströme aus der Innenstadt und aus dem Süden, die von den Elbbrücken nordöstlich in Richtung City Nord und Flughafen kommen.

Die **Humboldtstraße** beginnt an der Ecke Hamburger Straße als Einbahnstraße. Hier befindet sich der westliche Fußgängerzugang zum Shopping Center Hamburger Meile. Die gegenüberliegende Straßenseite wird durch einen der Mundsburg-Türme begrenzt. Es folgen Einfahrten in die Parkhäuser der Einkaufszentren.

⁴ Quelle: u.a. Internet.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Der **Winterhuder Weg** verläuft auf der Grenze zwischen den Hamburger Stadtteilen Barmbek-Süd und Uhlenhorst.

Die **Hamburger Straße** ist eine Hauptverkehrsstraße und gestaltet sich - je nach Abschnitt unterschiedlich: Bundes- und Landesstraße. Teilweise ist die Straße eine Einbahnstraße.

Höchstgeschwindigkeit 50 km/h. Je nach Streckenabschnitt stehen 1-5 Fahrstreifen zur Verfügung. Fahrbahnbelag aus Asphalt.

Umgebungsbereich: Hamburger Straße



Baugrund, Grundwasser:

Baugrunduntersuchungen wurden nicht angestellt. Für die Wertermittlung wird ein normal tragfähiger Baugrund, ohne Grundwasserschäden unterstellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

2.5 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug aus dem Wohnungseigentumsgrundbuch von Hamburg-Uhlenhorst, Blatt 3230 vom 17.12.2024 vor.⁵

In **Zweite Abteilung** des Grundbuchs ist keine Eintragung vorhanden. Gemäß Eintragungsbekanntmachung vom 20.06.2025 wurde folgendes eingetragen:

Lfd. Nr. 4 zu 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg-St. Georg, Az: 902 K 14/25, ON 26); eingetragen am 20.06.2025.⁶

Im **Bestandsverzeichnis** ist eine Veräußerungsbeschränkung eingetragen: Der Wohnungseigentümer bedarf zur Weiterveräußerung des Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung der Seitenlinie oder bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter oder im Falle des freihändigen Verkaufes auf Veranlassung eines Grundpfandgläubigers.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden im Zuge des Verfahrens berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Zweite Abteilung des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Mietbindungen:

Gemäß den Erkenntnissen beim Ortstermin: keine.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen, Verunreinigungen (z.B. Altlasten), Kampfmittelablagerungen etc. sind soweit aus vorliegenden Informationen/Unterlagen ersichtlich nicht bekannt bzw. wurden der Sachverständigen nicht mitgeteilt.

Diesbezüglich wurden keine Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

⁵ Es wird angenommen, dass zwischenzeitlich keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorgenommen wurden, diese wären ggf. zusätzlich zu würdigen.

⁶ Der Zwangsversteigerungsvermerk ist dem persönlichen Verhältnis des Eigentümers geschuldet. Dieses ist nach § 194 BauGB bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht zu berücksichtigen.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Ggf. vorhandene Besonderheiten sind daher zusätzlich zu würdigen.

Das Gesamtgrundstück befindet sich in einem Bereich mit Bombenblindgängerverdacht.⁷ Flächen mit Kampfmittelverdacht gibt es in Hamburg, bedingt durch die Aktivitäten im 2. Weltkrieg, zu Hauf - insbesondere in dem Bereich des Bewertungsgrundstückes.

Grundsätzlich sind daher der/die Grundstückseigentümer angehalten vor Arbeiten auf dem Grundstück (insbesondere Erdarbeiten) eine Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes anzufordern um zu prüfen ob sich ggf. ein dementsprechender Kontaminierungsverdacht bestätigt.

Bei entsprechenden Maßnahmen sind die Kosten für die Kampfmittelauswertung und für die begleitende Kampfmittelsondierung sowie ggf. anfallende Kosten von Deklarationsanalysen und Entsorgungskosten zusätzlich zu berücksichtigen.

Eine sichere Aussage über das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen auf einem Grundstück, kann nur durch entsprechende Untersuchung des Geländes erlangt werden.

Dies bedarf einer gesonderten fachmännischen Analyse und ggf. darauf aufbauender Kostenkalkulation.

Derartige Besonderheiten sind daher, sofern vorhanden, zusätzlich zu berücksichtigen.

Für diese Wertermittlung wird angenommen, dass diesbezügliche Untersuchungen/Maßnahmen, im Rahmen der (Neu-)Bebauung erfolgt sind.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten, Denkmalschutz

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Für das Flurstück 777 der Gemarkung Uhlenhorst sind im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14.12.2005 folgende Belastungen eingetragen:⁸

Baulastenblattnummer: 402424, 400597, 400598, 400596, 400595, 402739 und 402740 - vgl. Erläuterungen.

⁷ Gemäß Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 10.06.2025.

Ausführende Stelle: Behörde für Inneres - Feuerwehr.

⁸ Gemäß der schriftlichen Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 30.06.2025.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

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.

Inhalt der Baulasten:

Die Legaldefinition der Baulast ist in den jeweiligen Bauordnungen der Bundesländer enthalten. Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde kann eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem ein Grundstück betreffendes Handeln, Dulden oder Unterlassen übernommen werden, welches sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergibt.⁹

Da nur öffentlich-rechtliche Verpflichtungen baulastfähig sind, muss der Baulastzweck der Sicherung baurechtlicher Vorschriften dienen.

Für das Flurstück 777 bestehen folgende Nutzungsbeschränkungen:

Baulast 00687, 00595 - Flurstück 744, 777 (Gemarkung Uhlenhorst) Winterhuder Weg 6-10- Die Verpflichtung das vorgesehene zwanzig geschossige Gebäude oberhalb des vierten Vollgeschosses mit nur Wohnungen - nach Möglichkeit mit einem angemessenen Anteil größerer Wohnungen - zu errichten und diese auch später keiner anderen Nutzung zuzuführen.¹⁰

Baulast 02740 - Flurstück 777 (Gemarkung Uhlenhorst) Hamburger Straße 1/15.

Die Verpflichtung, aufgrund der Doppelnutzung von 109 Pkw-Stellplätzen des Bürohauses mit den Kinos die Büronutzung zeitlich von 6.00 Uhr - 18.00 Uhr einzuschränken. Die Baulast wurde am 02.04.1998 in das Baulastenverzeichnis eingetragen.

Weitere Baulasten wurden begründet und umfassen die Leitungsführung, die Zusammengehörigkeit der Flurstücke, die Zugänglichkeit durch die Feuerwehr sowie die Zugänglichkeit zu den Pkw-Stellplätzen - gemäß Schreiben des Bezirksamt Hamburg-Nord vom 04.07.2024.

Weitere Baulasten - Auszug aus dem Baulastenverzeichnis:

Lfd. Nr. 2 - Baulast 00595: Verpflichtung, dass für das gemäß dem Bebauungsplan Barmbek-Süd 21 mögliche Bauvorhaben auf dem Grundstück Uhlenhorst, Blatt 1490, Flurstück 744, belegen Winterhuder Weg 6-10 die über das Flurstück 777 führende Anliefer- und Feuerwehrstraße als Zufahrt zu den gemäß dem Bebauungsplan Barmbek-Süd 21 auf dem Flurstück 744 möglichen Verkehrsflächen jederzeit zugänglich und benutzbar gehalten wird.

⁹ Vgl. § 79 HBauO (Hamburgische Bauordnung).

¹⁰ Baulast vom 18.01.1974.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Lfd. Nr. 3 - Baulast 00596: Verpflichtung, Teilflächen des Flurstückes entsprechend den im Bebauungsplan Barmbek-Süd 21 festgesetzten Geh- und Leitungsrechten

1. als Gehweg herzurichten, verkehrssicher zu unterhalten und mit Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde nach § 24 Abs. 2 der Hamburgischen Bauordnung den allgemeinen Fußgängerverkehr für dauernd zugänglich zu machen sowie
2. gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg, dem Hamburgischen Electricitäts-Werk AG, dem Hamburger Gas-Werk GmbH, den Hamburger Wasserwerken GmbH und der Deutschen Bundespost die Herstellung und Unterhaltung unterirdischer Leitungen in den vorerwähnten Gehwegflächen zu dulden und solche baulichen Vorhaben und Nutzungen zu unterlassen, welche die Unterhaltung und Verlegung von Leitungen beeinträchtigen könnten. Hiervon sind ausgenommen bauliche Anlagen in einer Höhe von mehr als 3,50 m über und in einer Tiefe von mehr als 4 m unterhalb der festgesetzten Straßenhöhe.

Lfd. Nr. 4 - Baulast 00597: Verpflichtung, dass für das Bauvorhaben auf dem Grundstück Uhlenhorst, Blatt 1467, Flurstück 1430, belegen Humboldtstraße 5

- a) die Zufahrt über das Flurstück 626 zu der auf dem Flurstück 1430 gemäß Bebauungsplan Barmbek Süd 21 möglichen GGaK und die Ausfahrt über das Flurstück 626 in den erforderlichen Mindestbreiten für die Nutzung dieser Kfz-Stellplätze jederzeit zugänglich und benutzbar zu erhalten, sowie
- b) die Zufahrt zu der auf dem Flurstück 1430 vorhandenen seitlichen Anliefererspur und der auf dem hinteren Teil des Flurstückes 1430 vorhandenen Kfz-Stellplatzflächen über das Flurstück 777 und die Ausfahrt über das Flurstück 777 jederzeit zugänglich und benutzbar zu halten.

Die vorstehenden Baulasten wurden eingetragen am 18.01.1974.

Lfd. Nr. 5 - Baulast 00598: Verpflichtung gemäß Ziffer III 6 des Baugenehmigungsbescheides Nr. 355/71 vom 12.05.1972, im Zuge der Bauausführung zur Behebung von Fernsehempfangsstörungen eine Sammelantennenanlage einschließlich des erforderlichen Kabelnetzes zu errichten und ständig betriebsbereit zu halten. Die Kabel des Netzes sind von der Antenne ausgehend bis an die Grenzen der einzelnen Grundstücke, auf denen der Fernsehempfang beeinträchtigt wird, heranzuführen. Die gesamte Anlage ist so herzustellen und zu unterhalten, dass auf den angeschlossenen Grundstücken ein einwandfreier Fernsehempfang nach den Richtlinien der Deutschen Bundespost möglich ist. Die Anlage ist spätestens bis zur Schlußabnahme des Bauvorhabens betriebsbereit fertigzustellen.

Die Baulast wurde eingetragen am 26.09.1974.

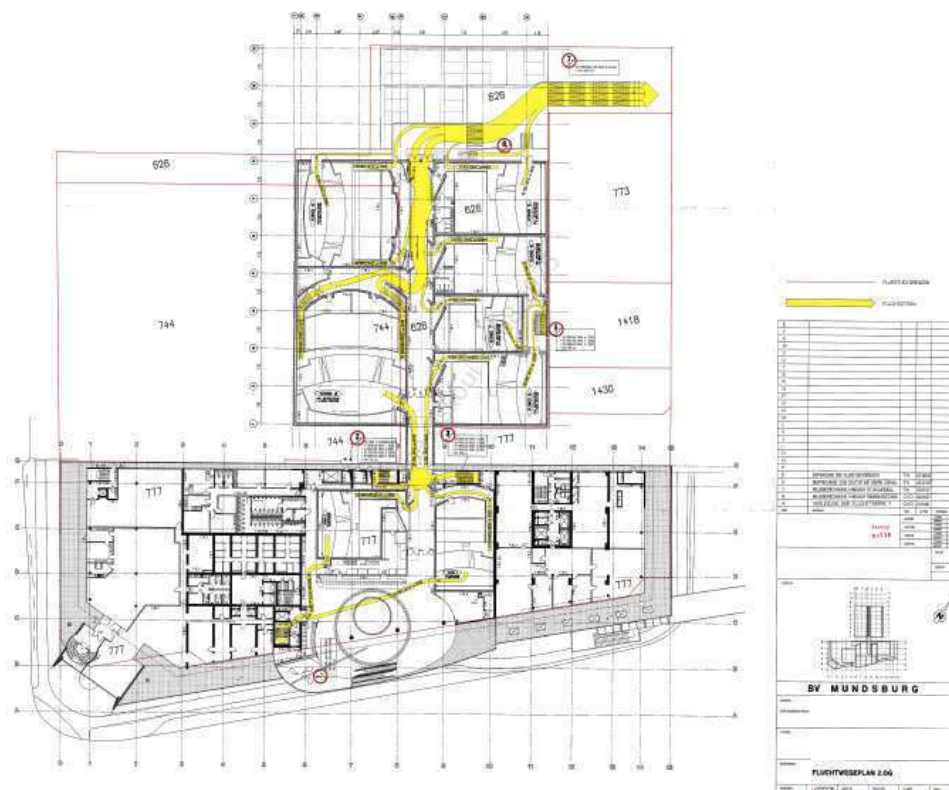
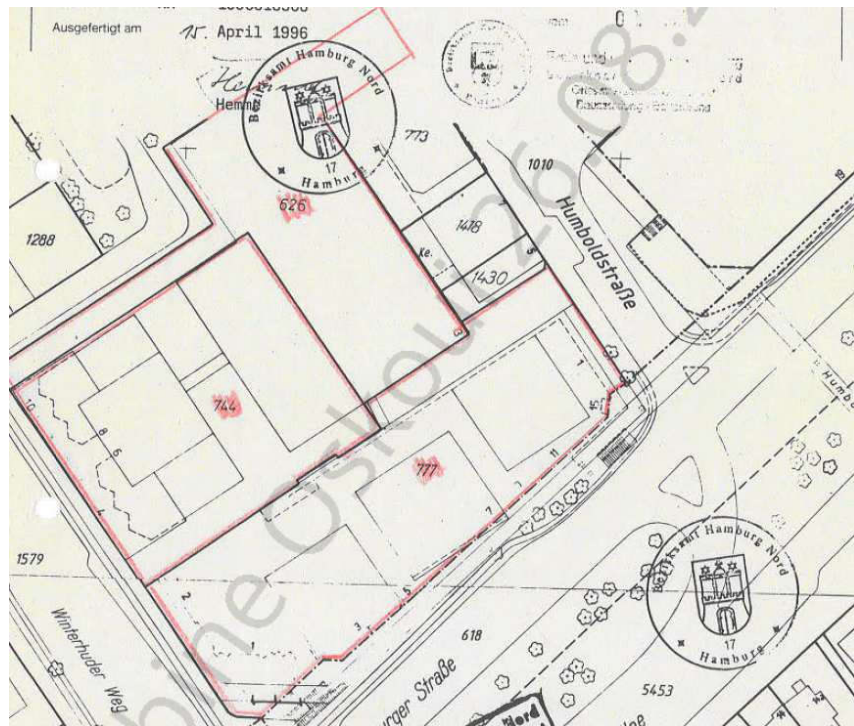
Verfügung zur Eintragung einer Baulast nach § 79 HBauO vom 05.03.1998.

Baulastblattnummer 02739 - Flurstücke 626, 777, 744: Hamburger Straße 1/15, Humboldtstraße 11, Winterhuder Weg 4-10: Verpflichtung, zur Zusammengehörigkeit der Flurstücke 777, 626 und 744 für die Errichtung der Kinos auf zwei Grundstücken, für die Sicherung der Zugänglichkeit, Flucht- und Rettungswege des Kinotraktes (§ 4 Abs. 3 HBauO). Die Baulast wurde am 02.04.1998 in das Baulastenverzeichnis eingetragen.

Sabine Oskoui

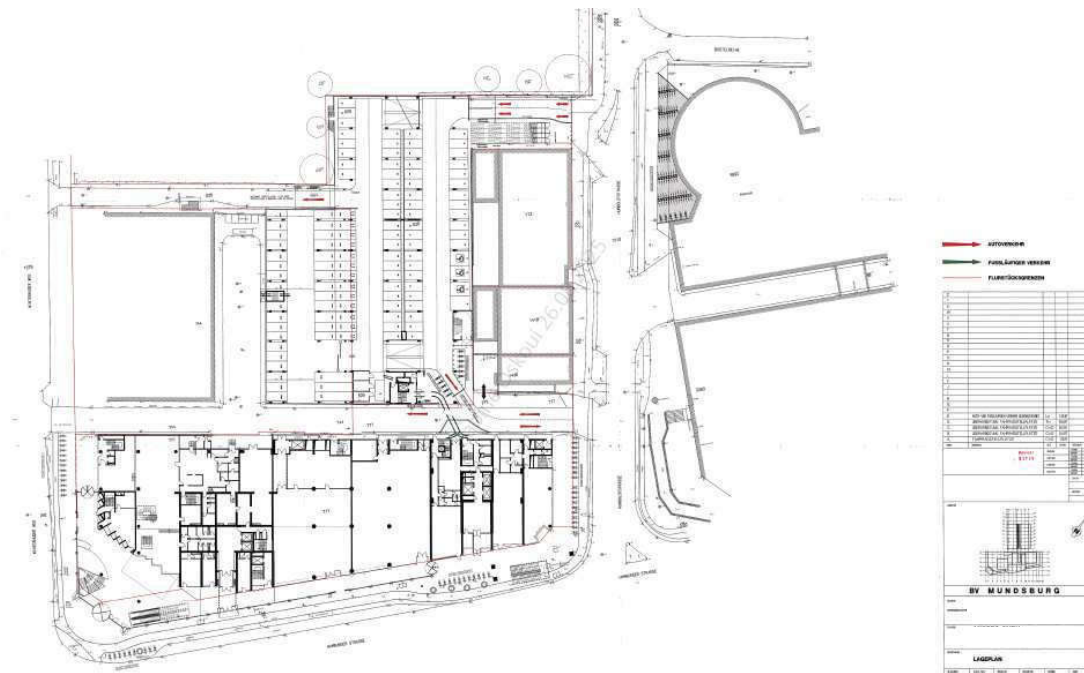
Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Anlagen zur Baulasten-Verpflichtungserklärung Nr. 2739:



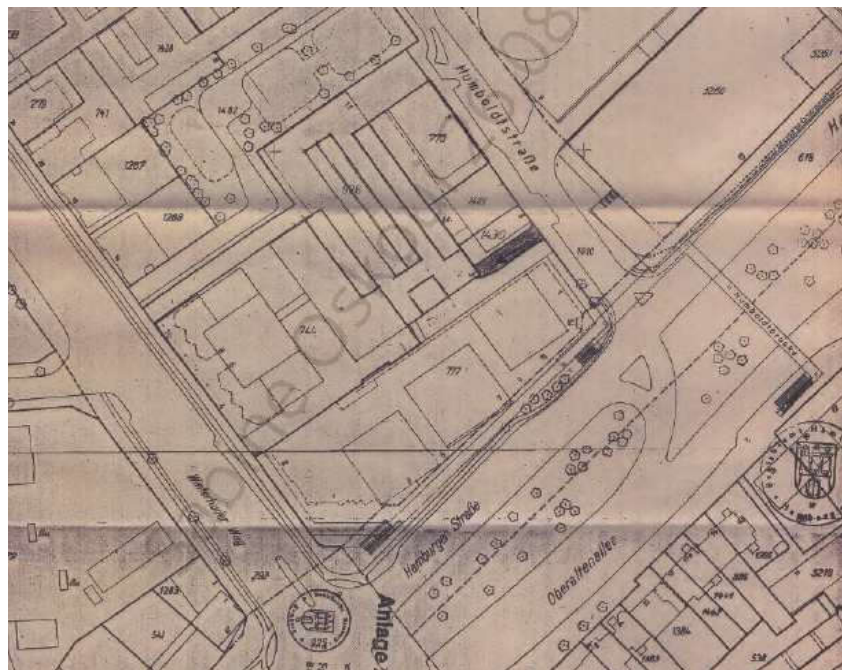
Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.



Verfügung zur Eintragung einer Baulast nach § 79 HBauO vom 24.05.1993. **Baulast 402424** - belastetes Grundstück: Flurstück 777: Verpflichtung für das Bauvorhaben auf dem Flurstück 744 die in dem Liegenschaftskataster dargestellte Baulastfläche als ständig freizuhaltende Zufahrt zu den Stellplätzen zur Verfügung zu stellen.

Auszug aus dem Lageplan:



Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

➤ Wertbeurteilung der Baulasten

Die Verpflichtungen aus der Baulast wirken auch gegen den Rechtsnachfolger (§ 79 Abs. 2, Satz 2 HBauO). Daher ist zu prüfen, ob zur Baulast durch eine entsprechende dingliche Sicherung auch privatrechtliche Wirkungen hinzukommen. Ist die Baulast nicht durch eine Grunddienstbarkeit gesichert, so fehlt dem begünstigten Grundstück die sichere (privatrechtliche) Rechtssituation, nach der die tatsächliche Benutzung des belasteten Grundstücks auf Dauer möglich ist.

In Zweite Abteilung des Wohnungseigentumsgrundbuchs sind keine Dienstbarkeiten eingetragen.

- Auf dem Grundstück: Flurstück 777 mit 4.456 m² befinden sich das Einkaufszentrum Mundsburg sowie 2 Appartement-Hochhäuser. Das zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich in einem der Appartement-Hochhäuser.

Die angeführten Beschränkungen/Baulasten dienen der Sicherung von baurechtlichen Vorschriften.

- ❖ Gemäß § 4 Abs. 1 HBauO ist von öffentlichen Wegen für Rettungs- und Löscharbeiten ein Zu- oder Durchgang zu schaffen. Nach § 5 HBauO darf ein Grundstück nur bebaut werden, wenn es in ausreichender Breite von einem befahrbaren und nicht anbaufrei zuhaltenden öffentlichen Weg aus unmittelbar oder durch Baulast gesichert über ein anderes Grundstück zugänglich ist. Der öffentliche Weg und der Zugang zum Grundstück müssen so beschaffen sein, dass die Ver- und Entsorgung, der Einsatz von Rettungs- und Löschgeräten sowie der durch die jeweilige Grundstücksnutzung hervorgerufene Verkehr ohne Schwierigkeiten möglich sind.
- ❖ Im Falle der Baulast 02739 handelt es sich um eine sogenannte Vereinigungsbaulast mit dem Inhalt einer öffentlich-rechtlich gesicherten Zusammenfassung von Baugrundstücken zu einem Baugrundstück. Durch die sogenannte „Vereinigungsbaulast“ soll die Errichtung von Bauwerken auf mehreren Grundstücken ermöglicht und gleichzeitig sichergestellt werden, dass während der Dauer des Gebäudebestands die Grundstücke eine wirtschaftliche Einheit bilden.
- ❖ Die angeführten Geh- und Leitungsrechte, die freizuhaltenden Zu-/Abfahrtsflächen sowie die Sammelantennenanlage einschließlich des Kabelnetzes dienen der ungehinderten Nutzung/ Zugänglichkeit des Areals als auch der Versorgung. Durch die Antennennutzung auf dem Dach werden gemeinschaftliche Erträge erzielt.

Durch die Bewilligung der Baulasten sind die Voraussetzungen hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Sicherung der (begünstigten) Grundstücke gegeben.

Die Baulasten sind nicht durch entsprechende Grunddienstbarkeiten, Eintragungen in Zweite Abteilung im Grundbuch des Wohnungseigentums, gesichert. Ist die Baulast nicht durch eine Grunddienstbarkeit gesichert, so fehlt dem begünstigten Grundstück die sichere (privatrechtliche) Rechtsposition, nach der die tatsächliche Benutzung des belasteten Grundstücks auf Dauer möglich ist. Es kann auch nicht mit Sicherheit erwartet werden, dass die Bauaufsichtsbehörde bei einem baulastwidrigen Verhalten des Verpflichteten oder eines anderen mittels Ordnungsverfügung vorgehen wird.¹¹

Fazit: Ein verkehrswertrelevanter Nachteil, für das zu bewertende Wohnungseigentum/Sondereigentum im 23. Geschoss des Hochhauses, bedingt durch die Baulasten, besteht offensichtlich erkennbar nicht. Eine zusätzliche Wertbeeinflussung/Wertminderung ist daher nicht zu bemessen.

¹¹ Quelle: Ralf Kröll - Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Denkmalschutz:

Auf Anfrage beim Denkmalschutzamt, in Bezug auf die Unterschutzstellung (Denkmalzone/Baudenkmal) des Bewertungsobjektes wurde am 15.09.2025 die Auskunft erteilt dass sich die Gebäude in dem Ensemble Einkaufszentrum Mundsberg befinden. Im Inneren, wie im Äußeren sind als konstituierende Bestandteile des Ensembles die 2 Punkt-hochhäuser geschützt. Hamburger Straße 9, 11, 15, Humboldtstraße 1 (ID 22491) und Hamburger Straße 3 (ID 22488).

In der Denkmalliste der Kulturbehörde Hamburg¹² - nach § 6 Abs. 1 des Hamburgischen Denkmalschutzgesetzes vom 05.04.2013 - ist das Objekt/Ensemble eingetragen wie folgt:

ID 22485 Hamburger Straße 1: Adressen Hamburger Straße 1, 7, Winterhuder Weg 2, 10: Typ: Einkaufszentrum.
Datierung: 1970 -1973. Entwurf: Bargholz, Karlheiz/Garten & Kahl (Garten, Gerolf/Kahl, Werner).
Ensemble: Hamburger Straße 1 (nicht konstituierend), 3, 5 (nicht konstituierend); 7 (nicht konstituierend), 9,11,15; Humboldtstraße 1; Winterhuder Weg 2 (nicht konstituierend); 4 (nicht konstituierend); 6,8,10 (nicht konstituierend).

ID 22488 Hamburger Straße 3: Typ: Bürogebäude; Wohnen.
Datierung: 1970 -1973. Entwurf: Bargholz, Karlheiz/Garten & Kahl (Garten, Gerolf/Kahl, Werner).
Ensemble: Hamburger Straße 1 (nicht konstituierend), 3, 5 (nicht konstituierend); 7 (nicht konstituierend), 9,11,15; Humboldtstraße 1; Winterhuder Weg 2 (nicht konstituierend); 4 (nicht konstituierend); 6,8,10 (nicht konstituierend).

ID 22489 Hamburger Straße 3: Typ: Einkaufszentrum.
Datierung: 1970 -1973. Entwurf: Bargholz, Karlheiz/Garten & Kahl (Garten, Gerolf/Kahl, Werner).
Ensemble: Hamburger Straße 1 (nicht konstituierend), 3, 5 (nicht konstituierend); 7 (nicht konstituierend), 9,11,15; Humboldtstraße 1; Winterhuder Weg 2 (nicht konstituierend); 4 (nicht konstituierend); 6,8,10 (nicht konstituierend).

ID 22491 Hamburger Straße 9: Adressen: Hamburger Straße 9, 11, 15, Humboldtstraße 1. Typ: Bürogebäude, Wohnen.
Datierung: 1970 -1973. Entwurf: Bargholz, Karlheiz/Garten & Kahl (Garten, Gerolf/Kahl, Werner).
Ensemble: Hamburger Straße 1 (nicht konstituierend), 3, 5 (nicht konstituierend); 7 (nicht konstituierend), 9,11,15; Humboldtstraße 1; Winterhuder Weg 2 (nicht konstituierend); 4 (nicht konstituierend); 6,8,10 (nicht konstituierend).

¹² Internet/Auszug/Denkmalliste. Stand: 18.11.2025.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Mit der Eintragung in die Denkmalliste der Freien und Hansestadt Hamburg besteht ein öffentliches Interesse am Erhalt der/des Gebäude/s. Auch im Ensemblekontext bezieht sich der Denkmalschutz grundsätzlich auf das gesamte Bauwerk - außen und innen.

Nach § 2 HmbDSchG werden als Denkmäler unbewegliche Sachen geschützt, zusammen mit ihrem Zubehör und ihrer Ausstattung, soweit diese mit der Hauptsache eine Einheit von Denkmalwert bilden, oder Teile von unbeweglichen Sachen, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, wissenschaftlichen oder künstlerischen Bedeutung oder zur Bewahrung charakteristischer Eigenheiten des Stadtbildes im öffentlichen Interesse liegt.

Die baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück stehen unter Denkmalschutz. Damit treten auch die Rechtsnachfolger in die Vorgaben der §§ 8 ff HmbDSchG, wie z.B. die Genehmigungspflicht bei Veränderungen – auch im Inneren der Objekte -, die generelle Erhaltungspflicht, ggf. die Anzeigepflicht bei Verkauf, ein.

Eigentümer von Kulturdenkmälern sind verpflichtet, die betroffenen Objekte im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und zu pflegen. Insbesondere dürfen Kulturdenkmäler in der Regel nicht

- abgebrochen, zerlegt und beseitigt,
- umgestaltet oder in ihrem Bestand oder Erscheinungsbild verändert,
- mit artfremden Materialien instandgesetzt
- und zu anderweitigen Nutzungen herangezogen

werden.

Auszug aus den Schutzvorschriften für in die Denkmalliste eingetragene Denkmäler:

„§ 8 (1) Denkmäler im Sinne von § 2 dürfen ohne Genehmigung der zuständigen Behörde nicht ganz oder teilweise beseitigt, wiederhergestellt, erheblich ausbessert, von ihrem Standort entfernt oder sonst verändert werden....“

§ 9 Umgebungsschutz: Die unmittelbare Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild oder Bestand von prägender Bedeutung ist, darf ohne Genehmigung der zuständigen Behörde durch Errichtung, Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen, durch die Gestaltung der unbebauten öffentlichen oder privaten Flächen oder in anderer Weise nicht dergestalt verändert werden, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt werden.

§ 11 Versagung der Genehmigung und Erteilung der Genehmigung unter Bedingungen oder Auflagen...(2) Eine Genehmigung kann insbesondere an die Bedingung geknüpft werden, dass die Ausführung nur nach einem von der zuständigen Behörde gebilligten Plan oder unter Leitung eines von ihr bestimmten Sachverständigen erfolgt....“

§ 14 Denkmalgerechte Erhaltung und Verwendung der Denkmäler (1) Der Verfügungsberechtigte ist verpflichtet, das Denkmal in einen denkmalgerechten Zustand zu erhalten.

(2) Über Maßnahmen, die der Erhaltung der Erneuerung oder einer der Eigenart des Denkmals entsprechenden neuen Verwendung dienen, können sich die Verfügungsberechtigten und die Freie und Hansestadt Hamburg durch öffentlich- rechtlichen Vertrag einigen.....“

Sämtliche bauliche Maßnahmen am Gebäude bzw. in der direkten Umgebung von erhaltenswürdigen Gebäuden unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt nach § 9 DschG.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Bauliche Maßgaben sind einzelfallabhängig zu würdigen. Vertiefende bzw. abschließende Angaben hierzu erteilt die Denkmalschutzbehörde bzw. Bauprüfabteilung nur maßnahmenbezogen (aufgrund konkreter Gestaltungskonzepte).

Ensembleschutz: Um die Erhaltung einer Gruppe von Gebäuden, die räumlich und architektonisch im Zusammenspiel historisch erhaltenswert erscheinen, geht es bei dem denkmalpflegerischen Begriff "Ensembleschutz". Dies kann sich auf Straßenzüge, einen Platz oder ein Stadtviertel beziehen.

Alle von außen sichtbaren Veränderungen an Fassade und Dach müssen daher von den Denkmalbehörden genehmigt werden. Dies betrifft auch Bauteile die laut Bauordnung des jeweiligen Landes nicht genehmigungspflichtig wären z.B.:

- Erneuerung von Fenstern und Türen
- Erneuerung der Dachdeckung
- Anbringen von Balkonen
- Erneuerung von Kaminen
- Einbau von Dachflächenfenstern
- Einbau von Solaranlagen
- Anbringung von Vordächern
- Anbringung von Satellitenanlagen
- Anbringung von Thermohäuten
- Neuanstrich der Fassade
- Änderung der Einfriedung
- Errichtung von genehmigungsfreien Nebengebäuden.

➤ **Wertermittlungstheoretische Würdigung des Denkmalschutzes**

Gebäude unter Denkmalschutz erfordern höhere denkmalspezifische Erhaltungsaufwendungen. Es sind insbesondere die Erhaltungskosten, die einerseits im Hinblick auf die Verpflichtung zum dauerhaften Erhalt der baulichen Anlage und andererseits im Hinblick auf die zumeist aufwendig zu erhaltende Bausubstanz – je nach ihrer denkmal- und kunsthistorischen Ausgestaltung – höher als sonst üblich ausfallen können.

Wegen der Forderung des Denkmalschutzes zur dauerhaften und zur material gerechten Erhaltung der baulichen Anlagen und dem damit verbundenen bautechnischen Mehraufwand für die Erhaltungsmaßnahmen wird üblicherweise der Ansatz der Bewirtschaftungskosten erhöht.

Demgegenüber stehen mögliche Steuervorteile/Abschreibungen. Kapitalanleger wie auch Eigentümer können ihre Investitionskosten steuerlich geltend machen.

Durch die örtlich zuständige Denkmalschutzbehörde muss die Restaurierung und Sanierung der Immobilie genehmigt werden. Dazu sind der Behörde die durch den Investor geplanten Maßnahmen mitzuteilen und diese mit ihr abzustimmen. Sind alle baulichen Veränderungen abgeschlossen, stellt die Denkmalschutzbehörde nach Bauabnahme eine Bescheinigung aus, die beim Finanzamt vorzulegen ist. Erst dann können die Vorteile steuerlich vollständig in Anspruch genommen werden.

Wie hoch die jeweilige Steuerersparnis ist, ist einmal abhängig von den Maßnahmen und den (künftigen) Maßgaben der Denkmalschutzbehörde, den damit verbundenen (Mehr-)Kosten und der Bemessung innerhalb der WEG-Verwaltung (in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum) zum anderen von der jeweiligen individuellen Steuersituation des (künftigen) Eigentümers.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

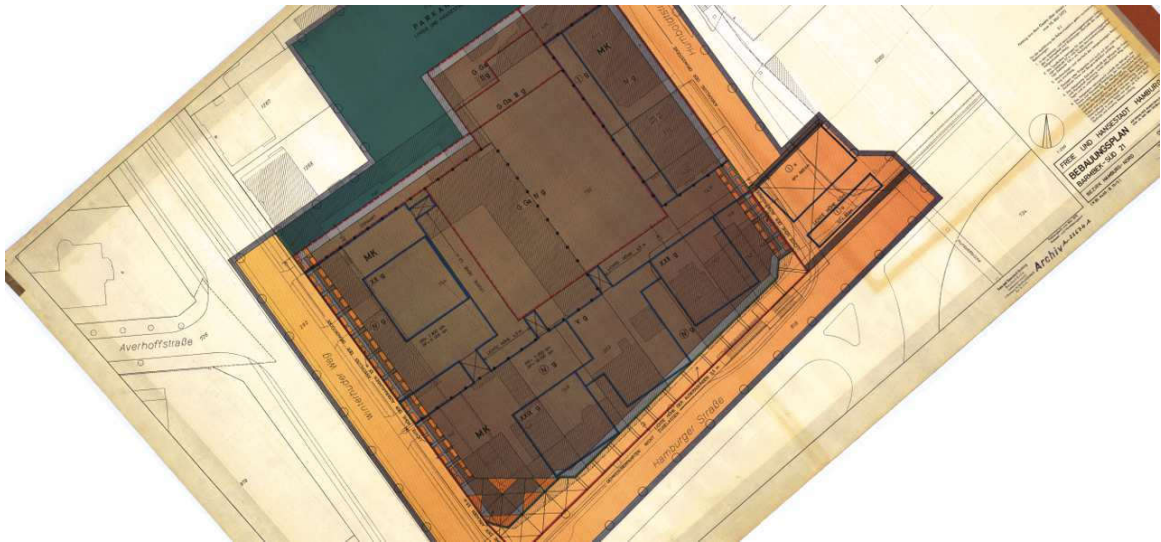
Eine Einschätzung darüber, welche Maßnahmen unter Denkmalschutzaspekten zu würdigen sind sowie die diesbezüglich mögliche Steuerersparnis sind daher nicht möglich.

Aufgrund der Objektart und des Denkmalschutzes werden erhöhte Bewirtschaftungskosten (u.a. infolge denkmalspezifischer Mehraufwendungen z.B. für die Verwendung bestimmter Materialien bei der Instandhaltung) notwendig. Die Gegebenheit dass die Zuführung zur Erhaltungsrücklage erheblich von den Instandhaltungskosten nach ImmoWertV21 abweicht wird entsprechend bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

2.6.2 Bauplanungsrecht

Auszug aus dem Bebauungsplan. Quelle: Bebauungspläne online

- nicht maßstäbliche Darstellung -



Gesetz über den Bebauungsplan Barmbek-Süd 21

Vom 15. Mai 1972

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Barmbek-Süd 21 für den Geltungsbereich Winterhuder Weg — Nordgrenze des Flurstücks 743, West- und Nordgrenze des Flurstücks 772 der Gemarkung Uhlenhorst — Humboldtstraße — Hamburger Straße (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 418) wird festgestellt.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans wird beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt. Ein Abdruck des Plans kann beim örtlich zuständigen Bezirksamt kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt zur Verfügung stehen, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Bestimmungen:

1. In den zwanzig- und neunundzwanziggeschossigen Gebäuden im Kerngebiet sind Wohnungen oberhalb des vierten Vollgeschosses zulässig.

2. Die Traufhöhen betragen für das zweiundzwanziggeschossige Gebäude 97 m und für das neunundzwanziggeschossige Gebäude 102 m als Höchstgrenze.
3. Werbeanlagen sind oberhalb der viergeschossigen Bebauung unzulässig.
4. Garagen unter Erdgleiche sind auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig.
5. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen öffentlichen Weg anzulegen und zu unterhalten.
6. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG, der Hamburger Gaswerke GmbH und der Hamburger Wasserwerke GmbH, unterirdische Leitungen herzustellen und zu unterhalten. Bauliche Vorhaben und solche Nutzungen sind unzulässig, welche die Unterhaltung beeinträchtigen können, jedoch sind bauliche Anlagen in einer Höhe von mehr als 3,50 m über Gelände und einzelne Stützen zulässig.

Ausgefertigt Hamburg, den 15. Mai 1972.

Der Senat

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Verordnung zur Änderung des Bebauungsplans Barmbek-Süd 21

Vom 28. Oktober 1975

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) in Verbindung mit § 2 Absatz 3 des Gesetzes über die Feststellung von Bauleitplänen und ihre Sicherung vom 3. Juli 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 232) sowie des § 114 Absatz 1 Nummern 1 und 6 der Hamburgischen Bauordnung vom 10. Dezember 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 249) wird verordnet:

Einziges Paragraph

1. Die im Gesetz über den Bebauungsplan Barmbek-Süd 21 vom 15. Mai 1972 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 90) für Teile des Flurstücks 744 der Gemarkung Barmbek als Höchstgrenze festgesetzte Zahl von zwanzig Vollgeschossen wird in die Festsetzung von drei-

undzwanzig Vollgeschossen als Höchstgrenze geändert; die für dieses Flurstück bisher zulässige Geschoßfläche von 11 450 m² wird auf die zulässige Geschoßfläche von 13 400 m² festgesetzt.

2. § 2 Nummern 1 und 2 des Gesetzes über den Bebauungsplan Barmbek-Süd 21 erhält folgende Fassung:

„1. In den dreiundzwanzig- und neunundzwanzigeschossigen Gebäuden im Kerngebiet sind Wohnungen oberhalb des vierten Vollgeschosses zulässig.

2. Die Traufhöhen betragen für das zweiundzwanzigeschossige Gebäude 91 m, für das dreiundzwanzigeschossige Gebäude 83 m und für das neunundzwanzigeschossige Gebäude 95 m über Geländeoberfläche.“

Gegeben in der Versammlung des Senats,

Hamburg, den 28. Oktober 1975.

2.6.3 Bauordnungsrecht

Im Zuge einer Terminvereinbarung zur Bauakteneinsicht beim Bezirksamt Hamburg-Nord wurde mitgeteilt dass insgesamt 20 Bauakten für das Vorhaben vorliegen.

Die Akten sind nicht sortiert/strukturiert. Eine Eingrenzung der Akten auf Unterlagen welche sich auf das Appartementhaus bzw. auf das zu bewertende Wohnungseigentum beziehen, konnte nicht vorgenommen werden. Demnach müssten alle 20 Bauakten gesichtet werden.

Aufgrund des sich daraus ergebenden Zeit-/Kostenaufwand wurde, nach Rücksprache mit dem Gericht, auf eine Bauakteneinsicht verzichtet. Die Wertermittlung erfolgt daher auf Grundlage der Teilungserklärung/Aufteilungsplan sowie auf der Basis der übermittelten Unterlagen: Gebäude: Hamburger Straße 3 - in Bezug auf das Sondereigentum lt. Aufteilungsplan Nr. WH 23/6.

Das Vorliegen von Baugenehmigungen bzw. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Deren Prüfung ist nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens.

Bei dieser Wertermittlung wird daher die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21).
(Grundstücksqualität):

Beitrags- und Abgabenzustand:¹³ Erschließungsbeiträge: Die Straßen Hamburger Straße, Humboldtstraße und Winterhuder Weg sind endgültig hergestellt worden.

¹³ Gemäß Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 02.10.2025.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Die Straße Humboldtstraße - Stichstraße bei Hausnummer 5 ist noch nicht endgültig hergestellt.

Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge erhoben.

Die Beitragspflicht und die Höhe der Beiträge richten sich nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in Verbindung mit den Bestimmungen des Hamburgischen Wegegesetzes.

Sielbaubeiträge: Vor den Fronten Hamburger Straße, Humboldtstraße und Winterhuder Weg liegen Mischwassersiele.

Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei den jetzigen besielten Frontlängen des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

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

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

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

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

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

➤ **Erschließungssituation: Straße Humboldtstraße**

Erschließungsbeiträge werden für die endgültige Herstellung der öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Plätze und Wohnwege erhoben. Erst aufgrund dieser Erschließungsanlagen lassen sich Grundstücke entsprechend der baurechtlichen Vorschriften nutzen. Die Erschließungsbeiträge dienen als Ausgleich dieses Vorteils. Eine Erschließungsanlage kann insgesamt oder in Abschnitten hergestellt und abgerechnet werden.

Unerheblich sind dabei die teilweise jahrzehntelange Dauer des Straßenbaus und der Zeitpunkt, in dem das Grundstück bebaut wird. Da jede Erschließungsanlage nicht nur dem Anliegerverkehr dient, sondern auch der Allgemeinheit, trägt die Stadt 10 % vom beitragsfähigen Erschließungsaufwand. Rechtliche Grundlagen sind die §§ 127 bis 135 Baugesetzbuch (BauGB), die §§ 44 bis 63 Hamburgisches Wegegesetz (HWG) sowie das Gesetz über die Höhe der Einheitssätze nach dem Hamburgischen Wegegesetz in ihren jeweils geltenden Fassungen.

Die Erschließungspflicht entsteht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen (§ 133 Abs. 2 BauGB). Demgegenüber entsteht die Abgabenschuld jedoch erst zum Zeitpunkt der Bekanntgabe des Erschließungsbeitrags- oder sonstigen Abgabenbescheids.

Abgabenschuldner gegenüber der Gemeinde (d.h. persönlicher Schuldner) ist (und bleibt auch bei einem danach erfolgten Eigentümerwechsel) wer zu diesem Zeitpunkt Eigentümer oder dinglicher Nutzungsberechtigter (§ 134 Abs. 1 BauGB) des Grundstücks ist.

Bei Bestehen einer „öffentlichen Last“ haftet jedoch zusätzlich das Grundstück auch ohne diesbezügliche Sicherung im Grundbuch.

Die Tatsache, dass die Erschließungsanlage: Stichstraße Humboldtstraße - zumindest teilweise noch nicht endgültig hergestellt wurde - ist in der Verkehrswertermittlung zu beachten.

Zur endgültigen Herstellung/Abrechnung der Erschließungsanlage liegen keine Erkenntnisse vor. Die Höhe von Erschließungskosten wird jeweils individuell objekt-, maßnahmen- und grundstückbezogen ermittelt.

Ausgehend davon dass vorliegend das Wohnungseigentum WH 23/6 im 23. Geschoss des Hochhauses, Hamburger Straße 3 zu bewerten ist - wird für diese Wertermittlung angenommen, sollten Erschließungsbeiträge abgerechnet werden, diese Kosten aus der Erhaltungsrücklage finanziert werden (können). Hierbei handelt es sich um eine Annahme, im Zuge der Verkehrswertermittlung. Es verbleibt daher dem potentiellen Käufer/Bieter die Situation anders zu beurteilen.

2.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich bzw. per E-Mail eingeholt.

Anmerkung: Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition des Bewertungsobjekts, zu den Angaben von der/den jeweilige/n Stelle/n ggf. schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

2.9 Bebauung - Gebäude-/Ensemblehistorie¹⁴

Auf dem Grundstück: Flurstück 777 mit 4.456 m² befinden sich das Einkaufszentrums Mundsburg sowie 2 Appartement-Hochhäuser. Zur Sicherung der Zugänglichkeit, Flucht- und Rettungswege und für die Errichtung der Kinos wurde die öffentlich-rechtliche Verpflichtung zur Zusammengehörigkeit der Flurstücke 777, 626 und 744 übernommen.

Im Inneren, wie im Äußeren sind als konstituierende Bestandteile des Ensembles Einkaufszentrum Mundsburg die 2 Punkthochhäuser geschützt. Die Erstellung der Punkthochhäuser erfolgte um 1973.

Auf dem Gelände Hamburger Straße Ecke Winterhuder Weg befanden sich bis zum Zweiten Weltkrieg bis zu vierstöckige Mehrfamilienhauskomplexe im Stil des Historismus mit 16 einzelnen Geschäften, u. a. der Bäckerei Mordhorst, der Schlachterei Lenk und der Vereinsbank Hamburg. Sie wurden durch die Bombardierung Hamburgs 1943 weitgehend zerstört.

Die Trümmerbeseitigung an den Straßenzügen Hamburger Straße, Oberaltenallee und Mundsburger Damm zogen sich weit bis ins Jahr 1953. Im Jahre 1958 fand sich ein Betreiberkonsortium aus zwölf Grundeigentümern zusammen, die - basierend auf dem Karstadt Warenhaus Konzept - ein kühnes Gemeinschaftsprojekt aus dem Boden stampften: ein Einkaufszentrum das sich von der Adolf-Schönfelder-Straße in Norden bis zur Humboldtstraße im Süden erstreckt.

Die beiden an der Hamburger Straße gelegenen Türme wurden im Jahr 1973 nach einem Entwurf der Hamburger Architektengemeinschaft Garten, Kahl & Bargholz durch den Immobilien-Projektentwickler „Spranger & Büll“ fertiggestellt. Der an der Ecke zum Winterhuder Weg gelegene Turm mit der Aufschrift „Mundsburg“ ist 101 m hoch und beherbergt von der 5. bis zur 29. Etage weitgehend 1- und 2-Zimmer-Eigentumswohnungen. Der hintere Turm ist 90 Meter hoch, hat 22 Büro-Etagen und wurde bis 2011 grundlegend renoviert.

In den „Mundsburg-Türmen“ sind Appartements als auch Büros untergebracht. In den Sockelgeschossen befinden sich Freizeit- und Geschäftsräume, die sich im angrenzenden „Mundsburg-Center“ fortsetzen. Mit rund 50.000 m² Verkaufsfläche war das Einkaufszentrum zum Zeitpunkt der Eröffnung des größte in der Bundesrepublik Deutschland. Der Komplex ist zwischen 1980 und 2010 mehrfach baulich verändert und modernisiert worden.

Im Zuge dieser Umgestaltung wurden das bis dahin in Höhe der vierten Etage (auf dem Dach des Sockelgeschosses) gelegene Schwimmbad, eine Sauna, ein Sportzentrum sowie ein Kinokomplex aus dem Jahr 1973 zwischen 1997 und 1998 abgerissen.

Diese einschneidenden Umbauten haben den im ursprünglichen Entwurf der Architekten Garten, Kahl & Bargholz enthaltenen Bezug zwischen Sockelgeschoss und Hochhaustürmen zerstört.

Ein großes Tor Ecke Hamburger Straße/Winterhuder Weg bildet seit einer „Revitalisierung“ des Mundsburg-Komplexes im Jahr 1998 den Eingang zum Einkaufszentrum „Mundsburg-Center“ mit Verbindung im ersten Stock in das Einkaufszentrum „Hamburger Meile“.

Im „Mundsburg Center“ befinden sich seit dem Umbau neben Einzelhandels- und Gastronomieangeboten u. a. ein Multiplex-Kino und eine Automaten-Spielbank.

¹⁴ Quelle: u.a. Internet.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Die Eigentumswohnungen waren bei Fertigstellung um 1973 sehr exklusiv. In der Eingangshalle befindet sich ein großzügiger, repräsentativer Empfangsbereich, zunächst mit Portier. Das Gebäude verfügte über eine Vorrüstung für eine zentrale Klimaanlage, die aufgrund der hohen erwarteten Betriebskosten (Ölkrise 1973) jedoch nie in Betrieb genommen wurde. Die Bewohner konnten mit dem Aufzug das mittlerweile nicht mehr vorhandene Schwimmbad auf Höhe der vierten Etage erreichen. Die Kaufpreise der Wohnungen waren entsprechend hoch.

Der dritte, am Winterhuder Weg gelegene Turm wurde 1975 fertiggestellt. Er ist 97 Meter hoch, hat kleine, umlaufenden Balkone und 26 Etagen mit 1- und 2-Zimmer-Mietwohnungen.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlagen für die Gebäudebeschreibung sind

- die übermittelten Informationen/Dokumentationen sowie
- behördliche und sonstige Auskünfte und die durchgeführten Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die nicht verkehrswertrelevant sind. Die Grundstücksbeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie dient der allgemeinen Darstellung und wurde lediglich im für die Verkehrswertermittlung erforderlichen Umfang durchgeführt.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile bzw. nicht besichtigte Gebäudeteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage einer üblichen Ausführung im Baujahr.¹⁵

Es wurden die beim Ortstermin offen zugänglichen Flächen begutachtet bzw. diejenigen Flächen, zu denen der Sachverständigen Zutritt bzw. Einblick gewährt wurde. Für Flächen welche nicht frei eingesehen werden konnten oder nicht zugänglich waren bzw. kein Zutritt gewährt wurde, kann der tatsächliche Zustand, vom angenommen Zustand abweichen. D.h. ein Risiko dass hier ggf. Unzulänglichkeiten etc. vorhanden sein könnten ist gegeben.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, deren Funktionsfähigkeit wird – soweit im Gutachten nicht anders dargelegt - für die Wertermittlung, vorausgesetzt.

Mängel/Schäden etc. wurden nur soweit berücksichtigt, wie sie bei der Ortsbesichtigung nach Inaugenscheinnahme offensichtlich und zerstörungsfrei erkennbar waren bzw. angezeigt wurden.

Analysen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Schimmelpilze etc. sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien/Immissionen/Strahlen,¹⁶ Einhaltung der Trinkwasserverordnung etc. wurden nicht durchgeführt.

¹⁵ Für deren tatsächliche Ausführung wird keine Gewähr übernommen.

¹⁶ Hierzu bedarf es einer konkreten Beprobung/Analyse bzw. Messungen.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Es wurden keine Kontrollen in Bezug auf die Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz, Winddichtigkeit und Energieeffizienz/Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), Verkehrssicherung, Barrierefreiheit, u.ä. durchgeführt.

Der Zustand der Außen- und Innenwände, des Daches/Dachstuhls (Dachunter-schicht/-schalung, Sparren/Pfetten etc.) u.a. das Vorhandensein/Zustand einer Rückstau-Sicherung o.ä. wird ebenfalls - im Zuge einer Verkehrswertermittlung - nicht analysiert/erforscht. Allgemein werden eine übliche Qualität von Materialien und eine Ausführung entsprechend dem Baujahr angenommen.

Nachforschungen/Untersuchungen in Bezug auf das Vorhandensein bzw. den Zustand oder eine fachgerechte Stilllegung von ober-/unterirdischen Öltank/s, Gruben o.ä. sowie die Realisierung/Notwendigkeit der Durchführung einer Dichtigkeitsprüfung werden nicht durchgeführt.

Hinweis: Es ist Aufgabe des Bewertungssachverständigen den Verkehrswert nach § 194 BauGB zu schätzen - in diesem Zuge erkundet er offensichtliche Besonderheiten und ermittelt durch eine überschlägige Schätzung deren Werteeinfluss - er hat aber nicht darüber hinausgehende Untersuchungen oder spezielle tiefgreifende Vermutungen anzustellen (vgl. OLG Dresden, Urteil vom 06.06.2007 – 13 U 289/07).

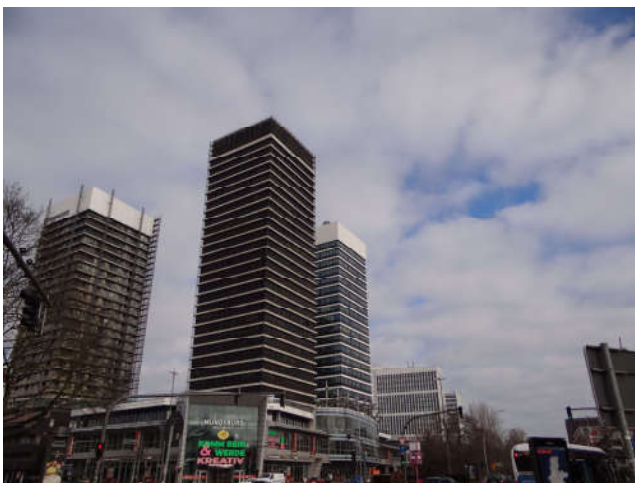
Zum Begutachtungsumfang: Es erfolgte eine Innenbesichtigung des Sondereigentum/Wohnung lt. Aufteilungsplan Nr. WH 23/6 im 23. Geschoss im Gebäude: Hamburger Straße 3 sowie ein Einblick in den zur Wohnung gehörenden Abstellraum.

Das gemeinschaftliche Eigentum/die gemeinschaftlichen Flächen wurden, aufgrund der Größe und der Zugangsmöglichkeit, nicht umfassend begutachtet. Beim Ortstermin erfolgte lediglich ein allgemeiner Eindruck vom Eingangsbereich des Gebäudeteils/Appartementurm Hamburger Straße 3 sowie dem Zugang seitens des zu bewertenden Sondereigentums zum Treppenhaus.

Die nachfolgende Beschreibung beschränkt sich daher auf die begutachteten Flächen innerhalb des Appartement-Hochhauses: Hamburger Straße 3.

3.2 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht



Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Gebäudeart: **Punkthochhaus/Appartementhaus - Hamburger Straße 3.**

Baujahr: Die Erstellung der Punkthochhäuser erfolgte um 1973.

Maßgebliche Erhaltungs-/
Modernisierungsmaßnahmen: Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen - entsprechend den Angaben der WEG-Verwaltung vom 10.11.2025:

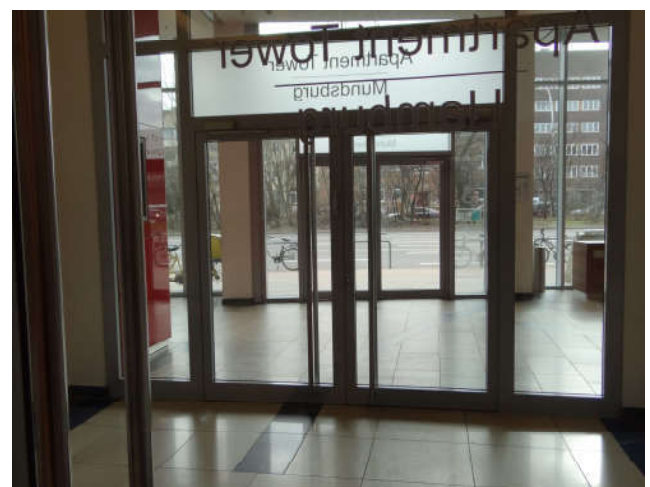
- Erfüllung sämtlicher brandschutztechnischen Anforderungen im gesamten Objekt (2021-2023);
- Sanierung beider Aufzüge (2023);
- Sanierung der Heizungsanlage (2025).

Gemäß der übermittelten Beschlussammlung wurden seit Ende 2020 folgende wesentliche Beschlüsse gefasst:¹⁷

- 11.07.2025: Ausbau von Glasfaser;
- 14.10.2025: Einnetzung des gesamten Wohnturms;
- Verschiedene Beschlüsse zur notwendigen Fassaden-
sanierung. Beschluss zur Beurteilung der Fassaden-
sanierung: 14.10.2025.

Nach Informationen der WEG-Verwaltung vom 10.11.2025 muss die Fassade des Objektes inklusive Fenster, aus Sicht der Verwaltung, unbedingt komplett saniert werden. Es drohen Fassadenteile herabzufallen. Hierzu wurden bereits Notmaßnahmen umgesetzt. Das Sanierungsvolumen einer möglichen Fassadensanierung kann bis 20.000.000,00 € kosten. Die Finanzierung einer möglichen Fassadensanierung muss daher über eine Sonderumlage erfolgen.

Hauseingangsbereich/
Gebäudeerschließung: Der Zugang zum Wohnkomplex erfolgt seitens des Einkaufszentrums. Eingangshalle mit Briefkastenanlage, Aufzug, Zugang zum Treppenhaus.



¹⁷ Soweit die Beschlüsse für die Ermittlung des Verkehrswertes unmittelbar relevant erscheinen.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.



3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Eine Bauakteneinsicht wurde nicht durchgeführt. Eine Bauschreibung liegt der Sachverständigen nicht vor. Hilfsweise werden nachfolgend über KI ermittelte Konstruktionsdaten angeführt - eine Gewähr für deren Richtigkeit/Aktualität besteht nicht. Generiert

Die Konstruktion entspricht der von typischen Hochhäuser der frühen 1970er-Jahre mit Stahlbeton-Massivbauweise und vorgehängter Fassadenbekleidung.

Kurzzusammenfassung:

Bauteil Konstruktion

Tragwerk: Stahlbeton-Schottenbau in Ortbeton

Decken: massive Stahlbeton-Platten

Außenwände: Stahlbetonbrüstungen mit Dämmung

Außenwände: tragende Stahlbetonwände (Schotten), außen Brüstungselemente mit Dämmung davor Aluminium- und Glasfassade

Innenwände: tragende Stahlbeton-Schotten zwischen den Apartments, nichttragende Trennwände vermutlich als leichte Innenwände (typisch: Gips- oder Leichtbauwände in solchen Gebäuden; in den Quellen wird nur die Schottenbauweise explizit erwähnt).

Außenfassade/Konstruktiver Aufbau der ursprünglichen Fassade:

Fassade auf den Geschossdecken aufstehend (nicht tragend)

Brüstungen aus Stahlbeton mit Wärmedämmung

vorgesetzte Aluminiumkonstruktion als Fassadenelement

Bandfenster mit Leichtmetallrahmen und Sicherheitsverglasung

Fassadenverkleidung aus vorgespanntem Colorglas (≈ 6 mm)

weiße emaillierte Metallbänder zwischen den Geschossen als Gestaltungselement.

Dachkonstruktion

Direkte Detailangaben zum Dachaufbau sind in den öffentlich zugänglichen Quellen begrenzt, aber gesichert ist: Flachdachtypische Hochhauslösung der Zeit; technische Anlagen (Heizung, Klima etc.) in den obersten Geschossen angeordnet. Das bedeutet konstruktiv: Flachdach auf Stahlbetondecke, darüber Dachabdichtung und Technikaufbauten.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Kenndaten des Bauwerks

Bauzeit: 1973–1975

Architekten: Büro Garten, Kahl & Bargholz

Höhe: etwa 90–101 m

Nutzung: Wohnen, Büro, Einzelhandel im Sockel.

Wesentliche Quellen - welche in die Auswertung von KI einbezogen wurden:

- Dissertation zur Entwicklung des Mundsburg-Centers und der Hochhäuser.
- Technische Gebäudedaten des Appartement-Towers.
- Bau- und Architekturangaben zum Ensemble und zur Entstehung.
- Angaben zu Sanierungen und Fassadensystemen.

3.2.3 Blick in die begutachteten, gemeinschaftlichen Flächen

Bereich: 23. Geschoss - Zugang zum Wohnungseigentum



Die Arbeiten im Zuge der Sanierung der Heizungsanlage/-rohre sind noch nicht vollständig abgeschlossen.

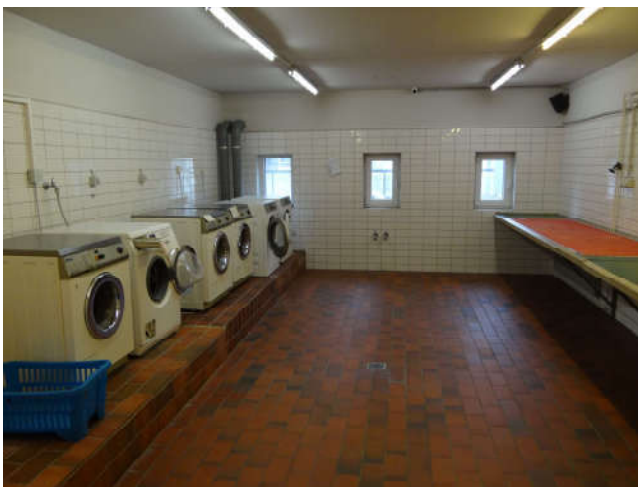
Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Blick in das Treppenhaus



Bereich: Installationsgeschoss - begutachtete Flächen



Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz.
Elektroinstallation:	U.a. Kamara/Klingel- Gegensprechanlage, Türöffner; Treppenhaus- Eingangsbeleuchtung.
Heizung/ Warmwasserversorgung:	Energieträger: Fernwärme. Ca. 2025 erfolgte eine Sanierung der Heizungsanlage und der Heizungsrohre. Genauere Angaben/Informationen liegen der Sachverständigen nicht vor. Ein Energieausweis liegt nicht vor da das Bauwerk unter Denkmalschutz steht. Die Beheizung der Wohneinheiten erfolgt mit Heizkörper.

3.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile im gemeinschaftlichen Eigentum: ¹⁸	Es sind keine außergewöhnlichen Bauteile vorhanden.
Besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum: ¹⁹	Personenaufzüge.
Baumängel/-schäden sowie Unzulänglichkeiten im gemeinschaftlichen Eigentum:	Im Rahmen der Verkehrswertermittlung erfolgt keine diesbezügliche Bestandsaufnahme/Analyse. Die Begutachtung des gemeinschaftlichen Eigentums erfolgte oberflächlich und nicht alles umfassend – vgl. Punkt 3.1. Die Fassade des Objektes inklusive Fenster muss, aus Sicht der Verwaltung, unbedingt komplett saniert werden. Es drohen Fassadenteile herabzufallen. Hierzu wurden bereits Notmaßnahmen umgesetzt. Das Sanierungsvolumen einer möglichen Fassadensanierung könnte bis 20.000.000,00 € kosten. Die Finanzierung einer möglichen Fassadensanierung muss daher über eine Sonderumlage erfolgen. Weitere, notwendige Maßnahmen wurden nicht mitgeteilt; diesbezüglich war aus der Beschlussammlung auch nichts erkennbar.
Allgemeinbeurteilung des gemeinschaftlichen Eigentum:	Der bauliche Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums ist, soweit in dem zum Ortstermin möglichen, oberflächlichen Einblick erkennbar, entsprechend dem Baujahr und den durchgeführten Maßnahmen.

¹⁸ Besondere Bauteile im gemeinschaftlichen Eigentum soweit sie das Sondereigentum mitprägen und soweit dies aus vorliegenden Unterlagen bzw. aufgrund der Feststellungen beim Ortstermin erkennbar war.
¹⁹ Besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum soweit sie das Sondereigentum mitprägen und soweit dies aus vorliegenden Unterlagen bzw. aufgrund der Feststellungen beim Ortstermin erkennbar war.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

3.3 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Ver- und Entsorgungsleitungen bis an das öffentliche Netz. Befestigte Zugangs-/Außenflächen etc.

3.4 Größe/Umfang der Eigentümergemeinschaft

Gemäß § 4 Teilungserklärung besteht die Eigentümergemeinschaft aus insgesamt 216 Sondereigentumen: 176 Wohnungen (Wohnungseigentum) im Hochhaus WH, 19 Büros (Teileigentum) im Hochhaus GH und 21 gewerbliche Einheiten (Teileigentum) in den Basisgeschossen BA.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte (besondere Gebrauchsregelungen für Teile des Grundstücks oder des Gebäudes): Gemäß Teilungserklärung wurden Sondernutzungsrechte begründet.

§ 7

Sondernutzungsrechte

Außer den in § 4 für einzelne Teileigentumsrechte bestimmten Sondernutzungsrechten werden hiernit folgende allgemeine Sondernutzungsrechte eingeräumt:

- 1.) Das ausschließliche Nutzungsrecht an den obererdig vorspringenden Außenvitrinen in den Ebenen EG und ZG im Bereich des Teileigentumsrechts lfd.Nr.196 dieser Teilungserklärung steht dem jeweiligen Eigentümer des Teileigentumsrechts lfd.Nr.196 zu.
- 2.) Dem jeweiligen Eigentümer des Teileigentumsrechts lfd.Nr.198 dieser Teilungserklärung steht das ausschließliche Recht zu, im Bereich des Gesamtbauvorhabens Reklameschilder oder Reklamebeleuchtung anzubringen. Er ist verpflichtet, die Ausübung dieses Rechts den übrigen Teileigentümern nach folgender Maßgabe zu übertragen:
 - a) Die Anbringung von Reklame ist nur im Rahmen einer jeweiligen behördlichen Genehmigung zulässig.
 - b) Die Anbringung von Reklame ist nur außerhalb der Hochhäuser WH und GH zulässig, soweit es sich nicht um übergeordnete, überregionale oder globale Hinweise handelt.
 - c) Die Anbringung von Reklame ist nur im Bereich des jeweiligen Sondereigentums zulässig.
 - d) Soweit das Recht zur Anbringung einer Reklame übertragen wird, hat dies unentgeltlich zu geschehen, soweit eine Beziehung zu einer in den Räumen des Teileigentums ausgeübten Branche besteht.
 - e) Die entgeltliche Anbringung von Reklame außerhalb des Rahmens des vorstehenden Buchst. d) ist dergestalt zulässig, daß der Erlös der Gemeinschaft der Wohnungs- und Teileigentümer zufließt.
 - f) Abweichungen sind nur in besonderen Fällen zulässig.Die vorstehenden Bestimmungen sollen die Einhaltung behördlicher Vorschriften und die Erhaltung eines einheitlichen Bildes des Gesamtvorhabens sichern.
- 3.) Der jeweilige Eigentümer des unter lfd.Nr.198 eingetragenen Teileigentums ist berechtigt, die in dem Gesamtbauvorhaben vorhandenen Fußgängerpassagen, Fluchtwege, Zugangswege zu dem auf dem Nachbargrundstück noch zu errichtenden Parkhaus dergestalt zu nutzen, daß
 - a) die Eigentümergemeinschaft unbeschränkt berechtigt ist, diese Flächen für die vorgesehenen Zwecke zu benutzen,
 - b) das Recht zur Benutzung auch anderen Personen, insbesondere der Öffentlichkeit, eingeräumt wird, ohne daß die Gemeinschaft der Wohnungs- und Teileigentümer berechtigt ist, diese Nutzungsmöglichkeit einzuschränken.
- 4.) Dem jeweiligen Eigentümer des unter lfd.Nr.195 dieser Teilungserklärung aufgeführten Teileigentums wird ein Nutzungsrecht an den Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Heizung, Gemeinschaftsantenne etc. dergestalt eingeräumt, daß er berechtigt ist, in eigenen Namen und für eigene Rechnung den Anschluß anderer Grundstücke zu vereinbaren und herzustellen, jedoch mit der Maßgabe, daß eine gerechte Beteiligung der Benutzer an den laufenden Betriebskosten vereinbart wird.
- 5.) Dem jeweiligen Eigentümer des in § 4 unter lfd.Nr.200 dieser Teilungserklärung aufgeführten Teileigentumsrechts steht das Recht zu, eine Kabelleitung zur nördlichen Grundstücksgrenze in der Ebene des KG zu verlegen und zu unterhalten.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum (z.B. für Hausmeisterwohnung, Garagen, Werbung):

Gemäß den Angaben der WEG-Verwaltung vom 15.10.2025 werden folgende gemeinschaftliche Erträge erzielt: Mieteinnahmen der Antennennutzung auf dem Dach (in etwa 20.000,00 € p.a.); Waschgeldeinnahmen der WEG-eigenen Waschmaschinen und Trockner (in etwa 10.000,00 € - 15.000,00 € p.a.). Die Erträge werden über die jährliche Hausgeldabrechnung abgerechnet.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Nach Angaben der WEG-Verwaltung beträgt die **Erhaltungsrücklage** - Stand: November 2025 - rund 680.000,00 €.

Die Erhaltungsrücklage ist für die Art/Baualter des Objektes - insbesondere in Bezug auf die notwendig anstehenden Maßnahmen - nicht ausreichend. Größeren Maßnahmen (wie z.B. die erfolgte Sanierung der Heizungsanlage und die anstehende Fassadensanierung) mussten/müssen über Sonderumlagen finanziert werden.

Das **Wohngeld** (Stand: November 2025) beträgt 1.081,12 € bestehend aus Hausgeld: 850,35 € sowie Zahlung in die Erhaltungsrücklage: 230,77 € - gemäß den Angaben der WEG-Verwaltung.

Anmerkung: In diesem Gutachten ist nachfolgend lediglich ein knapper Auszug aus der Teilungserklärung dargestellt.

Es wird empfohlen vor einer vermögensmäßigen Disposition sich zusätzlich mit den ausführlichen Regelungen der Teilungserklärung, den Beschlüssen bzw. Protokollen der Eigentümersammlungen - Beschlussammlung, den Wirtschaftsplänen etc. sowie den gesetzlichen Regelungen des WEG auseinander zu setzen.

Instandhaltung – Auszug aus der Teilungserklärung

§ 9

Instandhaltung

- 1.) Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes einschließlich der äußeren Fenster und des Grundstücks obliegt der Gemeinschaft aller Wohnungs- und Teileigentümer; sie ist von Verwalter durchzuführen.
- 2.) Der Wohnungs- bzw. Teileigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Teile des Gebäudes so instandzuhalten, daß dadurch keinem der anderen Wohnungs- bzw. Teileigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.
- 3.) Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums, auch wenn sie zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens den jeweiligen Wohnungs- bzw. Teileigentümern.

7.) Sonstige laufende Lasten

Sonstige laufende Lasten, wie beispielweise Treppenhausreinigung, Treppenhausbeleuchtung pp. werden, soweit sie getrennt anfallen und getrennt nutzbar sind und nur einzelne Gruppen von Eigentümern betreffen (WH, GH, EA), auf diese im Verhältnis der Miteigentumsanteile umgelegt.

8.) Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung

Soweit für Instandhaltung und Instandsetzung Aufwendungen erforderlich sind, von denen nur einzelne Gruppen von Eigentümern (WH, GH, EA) betroffen sind, beispielsweise Veränderung, Erneuerung oder Reparatur von Fassaden, Treppenhäusern, Müllschluckern o.ä., werden diese Kosten von den Eigentümern der jeweiligen Gruppe im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile getragen. Soweit solche Arbeiten nicht von dem Verwalter auf Grund seines Auftrages veranlaßt werden müssen, erfolgt die Beschlussfassung über die Ausführung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten auf Grund eines Beschlusses der von der Gruppe gewählten Beiratsmitglieder. Vorstehende Regeln gelten auch, wenn innerhalb der vorgenannten Gruppen nur einzelne oder eine Gruppe von Eigentümern betroffen sind.

Die Kosten-/Lastentragung, Verteilerschlüssel u.a. für die Gemeinschaftsantenne, Fahrstühle, Sprinkleranlage sind in der Teilungserklärung geregelt.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

4 Beschreibung des Sondereigentums

Bei dem zu bewertenden **Sondereigentum lt. Aufteilungsplan Nr. WH 23/6** (225/100.000stel Miteigentumsanteil) handelt es sich um eine **2-Zimmer-Wohnung** mit Küchennische, Diele und Bad im **23. Geschoss** in südwestlicher Richtung im Gebäude **Hamburger Straße 3** gelegen.

Zur Wohnung gehört der, im Bereich Installationsgeschoss (IG), gelegene Abstellraum bezeichnet mit A 23/6.²⁰

Wohnfläche: rd. 65 m² zuzüglich Abstellraum im IG mit rd. 3 m² Nutzfläche.

Das Sondereigentum dient Wohnzwecken und wird, zum Wertermittlungsstichtag, eigen genutzt.

Aufteilungsplan - 23. Geschoss - Wohnung lt. Aufteilungsplan Nr. WH 23/6

- nicht maßstäbliche Darstellung



Ein Auszug aus dem Installationsgeschoss mit Lage des zugehörigen Abstellraumes liegt der Sachverständigen nicht vor.

²⁰ Vom Zugang/Flur aus: 2. Abstellraum links.

Der Abstellraum war vollgestellt - eine Begutachtung konnte nicht erfolgen.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

4.1.1 Wohnungsausstattung

Die Ausstattungen sind vorherrschend in mittlerer Qualität und Ausführung.

Bodenbeläge:	Design-Vinyl, Bad/WC: Bodenfliesen.
Wand- und Deckenbekleidungen:	Wand- und Decken: Raufaser sowie verputzt und gestrichen. Küchen-Pantry im Arbeitsbereich sowie Bad/WC mit Wandfliesen.
Fenster:	Fenster: Metallfenster mit Isolierverglasung.
Türen:	Massive Wohnungseingangstüre. Wohnungsinnentüren: glatte Türelemente..
Sanitärinstallationen:	Bad (innenliegend) mit Wanne/Duschvorrichtung, Waschbecken, Stand-WC.
Heizung/Warmwasserversorgung:	Die Beheizung der Räume erfolgt über Heizkörper.
Elektroinstallation:	Insgesamt baujahrestypische Ausstattung u.a. je Raum Lichtauslässe und Steckdosen vorhanden. Rauchwarnmelder sind vorhanden.

4.1.2 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Allgemeinzustand etc.

Besondere Bauteile im Sondereigentum:	Keine.
Küchenausstattung:	Offene Küchennische - Pantry bestehend aus Ober- und Unterschränken, Spüle, elektrischen Geräten u.a. Herd/Backofen, Kühlschrank. Die Küchenausstattung ist ohne nachhaltige Wertigkeit.
Besonnung/Belichtung:	An den Eckfronten sind Fenster vorhanden, so dass insgesamt eine annehmbare Belichtung gewährleistet ist.
Baumängel/Schäden/Unzulänglichkeiten etc. im Sondereigentum:	Im Rahmen der Verkehrswertermittlung erfolgte keine diesbezügliche Bestandsaufnahme/Analyse – die nachfolgende Darstellung beschränkt sich auf das Wesentliche bzw. offensichtlich Erkennbare und ist nicht abschließend. ²¹ Gravierende Mängel/Schäden etc. waren augenscheinlich nicht erkennbar - diesbezüglich wurde beim Ortstermin auch nichts angezeigt.

²¹ D.h. die abschließende Feststellung der Unzulänglichkeiten/Beurteilung der Bausubstanz etc. bedarf der Analyse von diesbezüglichen Gewerke-Spezialisten – dies ist nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Hinweis: Abnutzungen/Verschleißerscheinungen etc. sowie eine im Allgemeinen baujahrestypische (Bau-)Ausführung u.a. sind in den Wertparameter z.B. Wertminderung wegen Alters, Ausstattungsstandard/Ansatz der Normalherstellungskosten, im Reinertrag berücksichtigt. Ausnehmend zeitnah notwendige Erhaltungs-/Reparaturnotwendigkeiten, Bauschäden/-mängel etc. bedingen – im Zuge der Verkehrswertermittlung – zusätzlich Wertabschläge.

Allgemeinbeurteilung:

Insgesamt befindet sich das Wohnungseigentum in einem normalen baujahres-/objektypischen Zustand.

In der Wohnung sind partiell Gebrauchs-/Abnutzungsspuren ersichtlich.



Das Wohnungseigentum befindet sich im 23. Geschoss - in Aussichtslage



Zum Ortstermin war das Gebäude eingenetzt und in der Wohnung partiell die Fenster durch Jalousien/Vorhänge verschlossen - was die Belichtung und Aussicht beschränkte.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Barrierefreiheit:

Das Objekt ist nicht barrierefrei.

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grund der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der lastenfreie Verkehrswert für den für den insgesamt **225/100.000stel** Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum verbunden mit dem Sondereigentum an der **2-Zimmer-Wohnung im 23. Obergeschoss im Aufteilungsplan** bezeichnet mit **Nr. WH 23/6** im Gebäude **Hamburger Straße 3** für das mit zwei Punkthochhäuser und Einkaufszentrum Mundsburg bebauten Grundstück in **20083 Hamburg, Hamburger Straße 1/11, 15, Humboldtstraße 1,3, Winterhuder Weg 2** zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag **25.02.2026** ermittelt.

Auf dem Grundstück lasten 7 Baulasten (u.a. Feuerwehrzufahrten, Geh- und Leitungsrechte, Zufahrtssicherungen, Verpflichtung zur Wohnnutzung ab dem 4. Vollgeschoss, Betrieb einer Sammelantennenanlage, Zusammengehörigkeit der Flurstücke 777, 626, 744 für die Errichtung der Kinos; Beschränkung der Büronutzung) eingetragen. Bei den Gebäuden handelt es sich um Baudenkmäler.

Grundstücksdaten:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Uhlenhorst</i>	3220	1

Gemarkung	Flurstück	Fläche
<i>Uhlenhorst</i>	777	4.456 m ²

5.1 Definition des Verkehrswertes § 194 Baugesetzbuch

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

Für die Ermittlung des Verkehrswerts von bebauten Grundstücken bilden das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren die Grundlage. Die drei Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich gleichrangig.²²

Das jeweils anzuwendende Verfahren ist nach Lage des Einzelfalls unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls auszuwählen.

²² BGH Urt. vom 15.06.1965 – V ZR 24/63 – EzGuG 20.39; BFH, Urt. vom 2.2.1960 – III R 173/36 – EzGuG 20.131; BGH Urtl. vom 13.7.1970 – VII ZR 189/68 – EzGuG 20.49 vgl. hierzu Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Handbuch.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Es können auch mehrere der genannten Verfahren herangezogen werden, wobei der Verkehrswert dann unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen ist.

Theoretisch muss jedes auf die Verkehrswertermittlung ausgerichtete Verfahren bei sachgerechter Anwendung zum Verkehrswert führen, jedoch ist je nach Einzelfall in aller Regel ein bestimmtes Verfahren unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Wertermittlungsgrundlagen besonders geeignet und deshalb von besonderem Gewicht.

Werden mehrere der genannten Verfahren herangezogen, ist der Verkehrswert aus den jeweiligen Ergebnissen, entsprechend ihres Gewichtes und ihrer Aussagefähigkeit zu würdigen und angemessen zu berücksichtigen. Die Wahl des oder der Verfahren ist zu begründen.

5.2 Verfahrenswahl und Begründung

In ihren Grundzügen werden mit den klassischen in der ImmoWertV geregelten Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) simulationsartig die Preismechanismen nachgespielt, die nach der Art des Grundstücks auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind.

Dies ist auch für die Wahl des Ermittlungsverfahrens von Bedeutung. Demzufolge findet vorrangig

- das Vergleichswertverfahren Anwendung, wenn – wie bei unbebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen – sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert;
- das Ertragswertverfahren bei der Verkehrswertermittlung solcher Immobilien Anwendung, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung (Renditeobjekte) gehandelt werden;
- das Sachwertverfahren in den Fällen Anwendung, in denen eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung das Marktgeschehen bestimmt.

Wohnungseigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Die Kaufpreise der Vergleichs-Eigentumswohnungen bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(-und preis)bestimmenden Faktoren des zu bewerteten Wohnungseigentums anzupassen (§ 9, § 25 ImmoWertV21).

Nach § 24 ImmoWertV21 kann bei Eigentumswohnungen neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 (1) herangezogen werden.

Gemäß § 24 (2) kann der Vergleichswert ermittelt werden durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors.

Der objektspezifische Gebädefaktor (Quadratmeterpreis) für Eigentumswohnungen - und somit der **Vergleichswert** des Wohnungseigentums - wird anhand der multiplen Regressionsgleichung - veröffentlicht im Immobilienmarktbericht Hamburg 2025, nach dem sogenannten Vergleichsfaktorverfahren, vgl. § 20 ImmoWertV21, ermittelt.

Bei dem hier zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine 2-Zimmer-Wohnung in einem der „Mundsburg-Türme“ im Stadtteil Hamburg-Barmbek Süd. Vorrangig wird, wie oben angeführt, das Vergleichsfaktorverfahren, angewandt.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Stützend wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- In der Hansestadt Hamburg besteht eine hinreichende Nachfrage nach derartigen Objekten, und es hierbei dem Erwerber darauf ankommt, welche Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung etc.) ihm das investierte Kapital einbringt.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten sind die erforderlichen Daten (marktübliche Miete, Liegenschaftszinssatz) erkundbar.
- Ein zweites Verfahren dient der Ergebnisstützung.

5.3 Bodenwertermittlung

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der Bodenrichtwert wird als Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche dargestellt und gilt in dieser Weise nur für die definierten Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks. Weichen Merkmale eines Grundstücks von den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks ab (z.B. Grundstücksfläche, Art und Maß der baulichen Nutzung), ist der Bodenrichtwert sachverständig (i.d.R. durch Umrechnungskoeffizienten) anzupassen. Es liegt ein geeigneter Bodenrichtwert vor.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

In den Bodenrichtwerten der Freien und Hansestadt Hamburg sind alle Einflüsse berücksichtigt, die für jedermann erkennbar gleichermaßen oder regelmäßig für alle Grundstücke in der betroffenen Gegend gelten, wie z. B. großflächige Immissionen Flug- und sonstiger Verkehrslärm usw.

Der Bodenrichtwert gilt für das Bodenrichtwertgrundstück in der spezifischen Lage des Bodenrichtwertgrundstücks. Er ist jedoch für alle Grundstücke in der betreffenden Zone mit der entsprechenden wertbestimmenden Nutzung anwendbar.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

Als wesentliches wertbeeinflussendes Grundstücksmerkmal ist bei Mehrfamilienhäusern u.a. das Maß der baulichen Nutzung anzusehen.

Bei diesen Grundstücken, deren Wert von der Geschossfläche bestimmt wird, gibt eine Dezimalzahl die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) an, d.h. das Verhältnis der auf einem Grundstück realisierbaren wertrelevanten Geschossfläche (WGF) zur Grundstücksgröße.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Der hier verwendete Begriff der wertrelevanten Geschossfläche ist in § 16 Abs. 4 ImmoWertV definiert. Danach sind "die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen.

Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse."

Zur Ermittlung des anteiligen Bodenwertes für das zu bewertende Wohnungseigentum wird die WGFZ, für das Punkthochhaus, auf Grundlage der Liegenschaftskarte mit 3,0 zugrunde gelegt.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte – nicht maßstäbliche Darstellung

Quelle: Auszug aus BORIS.HH der interaktiven Bodenrichtwertkarte der Freien und Hansestadt Hamburg



Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsobjekts **4.589,36 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land;
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche); Mehrfamilienhausbebauung.
abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
Wertrelevante GFZ	=	2,8.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.02.2026;
Entwicklungszustand	=	baureifes Land;
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche); Mehrfamilienhausbebauung.
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei;
Wertrelevante GFZ	=	3,0;
Grundstücksgröße	=	4.456 m ² .

5.3.1 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.02.2026 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand	
Tatsächlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei (bebaut))	= 4.589,36 €/m ²
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 4.589,36 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2025	25.02.2026	× 1,00 ²³
Zeitlich angepasster Bodenrichtwert			= 4.589,36 €/m²

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen			
Lage	durchschnittliche Lage in der Richtwertzone	durchschnittliche Lage in der Richtwertzone	× 1,00 ²⁴
WGFZ	2,8	3,0	× 1,057234 ²⁵
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Art der Nutzung	Mehrfamilienhausbebauung	Mehrfamilienhausbebauung	× 1,00
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 4.852,03 €/m²

Als Grundlage zur Bestimmung des anteiligen Bodenwertes des zu bewertenden Wohnungseigentums wird der Bodenwert mit der Nutzung: Mehrfamilienhausbebauung zugrunde gelegt.

²³ Es wird der letzte aktualisierte Bodenrichtwert zugrunde gelegt.

²⁴ Der Bodenrichtwert wurde aus der Lage des Bewertungsgrundstückes abgeleitet.

²⁵ Anpassung mittels den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses. Quelle: Boris/Hamburg.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
abgabenfreier relativer Bodenwert - bezogen auf Wohnnutzung ²⁶	= 4.852,03 €/m ²
Fläche	× 4.456 m ²
abgabenfreier Bodenwert	= 21.620.645,68 € <u>rd. 21.600.000,00 €</u>

Der **abgabenfreie Gesamtbodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.02.2026 insgesamt **21.600.000,00 €**.

5.3.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Sondereigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem, dem zu bewertenden Sondereigentum zugehörigen Miteigentumsanteil (ME) ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	21.600.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 225/100.000
anteiliger Bodenwert	= 48.600,00 € <u>rd. 49.000,00 €</u>

Der **anteilige Bodenwert** des Wohnungseigentums beträgt zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag 25.02.2026: rd. **49.000,00 €**.

²⁶ Als Grundlage zur Bestimmung des anteiligen Bodenwertes des zu bewertenden Wohnungseigentums.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

5.4 Vergleichswertermittlung

5.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt.

Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

5.4.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors/Gebäudefaktor für Eigentumswohnungen ermittelt.

Modell zur Ermittlung des Gebäudefaktors

Quelle: Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses der Freien und Hansestadt Hamburg 2025

Sachlicher Geltungsbereich:	Frei verfügbare Eigentumswohnungen Für vermietete Eigentumswohnungen und Erbbaurechte sind zusätzlich die Umrechnungskoeffizienten nach 76.3 und 76.4 zu verwenden.
Räumlicher Geltungsbereich:	ganz Hamburg ohne Neuwerk
Anzuwendende Formel:	
Gebäudefaktor	= 2.990 €/m ² Wohnfläche <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lagefaktor ▪ Altersfaktor ▪ Erstbezugsfaktor ▪ Baujahrsfaktor ▪ Erdgeschossfaktor ▪ Dachgeschossfaktor ▪ Einbauküchenfaktor ▪ Aufzugsfaktor ▪ Wohnflächenfaktor ▪ Modernisierungsfaktor ▪ Stadtteilmfaktor ▪ Aktualisierungsfaktor

Anpassung des Vergleichsfaktors an das Bewertungsobjekt ²⁷		
		2.990,00 €
Lage/Bodenwertniveau		× 1,463
Altersfaktor	Alter: > 30 Jahre	× 1,00
Baujahrsfaktor	Baujahr 1973	× 0,96
Geschosslage	23. Geschoss	× 1,00
Einbauküche	vorhanden - ohne Wert	× 1,00
Aufzug	vorhanden	× 1,05
Wohnfläche [m ²]	65 m ²	× 0,992
Modernisierungsfaktor	1,00 + 0,013 * (individuelle Modernisierungspunktzahl - Mittel der Baujahresklasse)	× 0,967
Stadtteilmfaktor	Barmbek-Süd	× 1,02
Aktualisierungsfaktor	Stichtag: 01.01.2025	× 1,342
Vergleichsfaktor/Gebäudefaktor		= 5.789,84 €/m² rd. 5.790,00 €

²⁷ Die Anpassung erfolgt mittels Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht. Der Marktbericht des Gutachterausschusses der Freien und Hansestadt Hamburg ist im Internet veröffentlicht.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Keinen Einfluss auf den Gebädefaktor hatten folgende Grundstücksmerkmale:

Balkon, Miteigentumsanteil, wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ); gleichzeitiger Erwerb eines Kfz-Stellplatzes im Objekt, Maisonettwohnung, Zugang zu einem Garten.

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert beträgt +/- 20 %.

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger Vergleichswert auf Basis des Vergleichsfaktor	= 5.790,00 €/m²
Wohnfläche	× 65 m²
vorläufiger Vergleichswert	= 376.350,00 €
Marktanpassungsfaktor	× 1,00
vorläufiger Vergleichswert des Sondereigentum	= 376.350,00 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	
▪ Unzureichende Erhaltungsrücklage: - 40.000,00 €	
▪ Erhöhte Bewirtschaftungskosten: - 40.000,00 €	- 80.000,00 €
Vergleichswert des Sondereigentum	= 296.300,00 €
	rd. <u>296.000,00 €</u>

5.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung

Wohnfläche

Die der Wertermittlung zugrunde gelegte Wohnfläche basiert auf den Angaben in der Wohnflächenberechnung.

Flächen des Sondereigentums für WH 5/6 (2-Zimmer-Wohnung)

Wohnraum	4,880 x 5,730			
	+ 4,000 x 0,170	=	28,64 qm	
Schlafraum	3,200 x 4,555	=	14,58 qm	
Küche	2,560 x 2,190			
	+ 1,000 x 0,170	=	5,78 qm	
Bad	2,185 x 1,700	=	3,72 qm	
Diele	3,205 x 2,695			
	+ 1,850 x 0,600			
	+ 1,200 x 1,855	=	<u>11,98 qm</u>	64,70 qm
Abstellraum	1,720 x 1,780	=	<u>3,06 qm</u>	67,76 qm

Die Wohnungseigentume sind, pro Etage - gemäß den Angaben der WEG-Verwaltung - gleich. Die Flächen des Sondereigentums WH 5/6 entsprechen den Flächen des zu bewertenden Sondereigentums WH 23/6. In der Flächenberechnung ist der zugehörige Abstellraum A 23/6 mit 3,06 m² angeführt. Dieser ist nicht der Wohnfläche der Wohnung zuzuordnen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen im Ertragswertverfahren.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27–34 ImmoWertV21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt) Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

5.5.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	(Miet-)Einheit	Fläche rd. (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
			monatlich (€)	jährlich (€)
Hamburger Straße 3	Wohnungseigentum Nr. 23/6	65	975,00	11.700,00
Summe		65	975,00	11.700,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	11.700,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 1.609,00 €
jährlicher Reinertrag	= 10.091,00 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 0,5 % von 49.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	- 245,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 9.846,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 0,5 % Liegenschaftszinssatz und RND = 30 Jahren Restnutzungsdauer	× 27,794
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 273.659,72 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 49.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 322.659,72 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- --
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 322.659,72 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
▪ Unzureichende Erhaltungsrücklage: - 40.000,00 €	
▪ Erhöhte Bewirtschaftungskosten: - 40.000,00 €	- 80.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 242.659,72 €
	rd. 243.000,00 €

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

5.5.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- Nutzfläche

Die der Wertermittlung zugrunde gelegte Wohnfläche basiert auf den Angaben in der Wohnflächenberechnung - vgl. Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung. Die Flächenangaben wurden per örtlichem Aufmaß, soweit dies aufgrund der Möblierung etc. möglich war, plausibilisiert.

Die angenommenen (ertragsrelevanten) Flächen der Wohnung sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung und nicht anderweitig verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Hierbei handelt es sich nicht, wie oft vermutet, um tatsächliche Abschlussmieten. Vielmehr ist hier der auf den Wertermittlungsstichtag bezogene, jedoch die langfristige Entwicklung berücksichtigende, durchschnittlicher und gesicherter Ertrag anzusetzen.

Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird u.a. aus durchgeführten Recherchen/nachfolgend dargestellten Publikationen abgeleitet.

Auf Basis der nachstehend angeführten Auswertungen und durchgeführten Recherchen sowie unter Würdigung der Lage, des infrastrukturellen Umfeldes, der Gebäudeart/Baujahr und der Größe, Zustand/Ausstattungsstandard, der Aussichtslage des Wohnungseigentums, wird eine Nettokaltmiete von monatlich 975,00 € (= 15,00 €/m²) als angemessen und rechtlich zulässig beurteilt (vgl. Mietpreisbremse).

- Mietenspiegeltabelle der Freien und Hansestadt Hamburg 2025

**Mietenspiegel 2025
der Freien und Hansestadt Hamburg in EURO**

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen - Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung -
(Erhebungsstichtag 01.04.2025)

Jede Verwendung dieser Tabelle mit abweichenden Werten ist unzulässig.
Diese Tabelle lässt sich nur richtig anwenden, wenn die Erläuterungen
in der Broschüre „Hamburger Mietenspiegel 2025“ genau beachtet werden.

Baualterklasse/Bezugsfertigkeit		Nettokaltmiete ohne Heizung und ohne Betriebskosten (in EURO/m²)										
		bis 31.12.1918	1.1.1919 bis 20.6.1948	21.6.1948 bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1993	1994 bis 2010	2011 bis 2015	2016 bis 2020	2021 bis 2024	
Ausstattung		mit Bad und Sammelheizung		mit Bad und Sammelheizung		mit Bad und Sammelheizung		mit Bad und Sammelheizung		mit Bad und Sammelheizung		
Wohnlage	Wohnfläche	C	F	H	I	K	L	M	N	O	P	
Normal Wohnlage	bis unter 41 m²	1 Mittelwert Spanne Anzahl	13,77 10,81-17,17	10,49 9,57-12,88	9,46 8,52-12,42	9,01 8,01-14,05	10,26 8,28-14,16	11,55 8,57-14,93	12,23 10,17-16,37	18,50 16,19-19,66	16,64 13,72-18,66	19,78 13,05-25,01
	41 m² bis unter 66 m²	2 Mittelwert Spanne Anzahl	11,50 9,65-15,00	9,34 7,95-12,41	8,59 7,70-11,31	7,56 7,25-10,82	9,73 7,33-13,66	9,33 7,89-12,91	11,35 9,12-13,72	15,26 12,18-18,03	14,77 12,18-18,83	17,41 12,00-21,15
	66 m² bis unter 91 m²	3 Mittelwert Spanne Anzahl	11,57 9,16-15,61	9,29 7,81-11,94	8,50 7,80-11,13	6,93 6,44-10,00	6,76 6,25-9,48	8,59 7,17-12,32	10,69 8,93-13,50	14,86 11,95-17,32	15,28 12,18-18,44	17,61 14,26-21,42
	ab 91 m²	4 Mittelwert Spanne Anzahl	10,89 9,49-14,72	11,94 8,46-13,37	11,10 6,87-14,52	8,00 6,92-12,49	7,73 6,40-11,18	8,95 6,57-11,59	11,92 9,62-14,51	15,17 12,22-18,32	14,31 12,76-18,33	17,18 13,50-20,93
Gute Wohnlage	bis unter 41 m²	5 Mittelwert Spanne Anzahl	13,02 6,60-15,30	12,01 9,44-14,40	13,50 9,48-18,08	12,89 11,06-15,66	13,46 11,48-17,67	13,74 9,24-16,10	14,19 12,02-17,11 17*	15,91 14,05-19,91 27*	19,37 16,77-25,04	
	41 m² bis unter 66 m²	6 Mittelwert Spanne Anzahl	12,93 10,80-16,56	11,41 9,30-14,73	11,04 8,34-14,83	10,48 7,97-14,02	12,43 9,05-16,47	11,95 9,06-15,45	13,78 10,72-15,76	16,12 13,20-18,69	16,08 13,17-20,30	20,24 15,65-31,65
	66 m² bis unter 91 m²	7 Mittelwert Spanne Anzahl	13,62 10,97-17,04	11,74 8,53-16,00	11,42 8,44-14,96	9,48 7,40-13,50	11,39 7,83-15,28	12,04 8,62-15,92	13,18 10,03-16,29	16,07 13,63-18,44	16,43 13,89-20,25	18,38 13,96-24,70
	91 m² bis unter 131 m²	8 Mittelwert Spanne Anzahl	12,54 10,47-16,95	11,50 8,59-14,80	13,38 9,34-15,80	11,73 9,62-14,35	12,51 9,66-15,68	12,39 9,94-14,84	14,63 11,59-19,00	15,58 12,74-19,09	16,55 14,67-20,00	19,60 15,66-23,25
	ab 131 m²	9 Mittelwert Spanne Anzahl	12,92 10,80-16,25	14,23 11,52-16,82	13,02 12,24-17,49 17*		13,04 11,55-16,24 20*	14,31 11,04-17,84 25*	16,00 12,06-19,31	18,19 15,12-21,45	19,14 15,96-24,59	22,34 17,43-25,48 22*

Hinweise:
In dieser Tabelle wird erstmalig der Median als Mittelwert der Tabellenfelder ausgewiesen. Die Mittelwerte der Tabellenfelder sind daher nicht mit den Mittelwerten früherer Mietenspiegel (welche das arithmetische Mittel auswiesen) vergleichbar.
Bei Leerfeldern können aufgrund einer zu geringen Datenbasis keine statistisch belastbaren Aussagen getroffen werden.
* Für Felder mit weniger als 30 Datensätzen ist die Aussage eingeschränkt.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Auszug - On-geo Vergleichsmieten für Wohnimmobilien – 22083 Hamburg-Barmbek-Süd, Hamburger Straße 3

Quelle: on-geo-GmbH – Stand: 2025.

Objektdaten/Eigentumswohnung: Wohnfläche: 65 m², Baujahr: 1973, Grundstücksgröße: 4.456 m²
Ausstattung/Zustand: normal/durchschnittlich.

Informationen zur Lage - Vergleichsmietpreise

Angemessener Wert [EUR/m ²]	13,15
Preisspanne [EUR/m ²]	11,95 - 14,46
Bemerkung	<p>Es wurden 2000 Objekte im Umkreis von 3,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Dezember 2025).</p> <p>Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km.</p> <p>Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.</p>

Bei oben angeführten Mieten handelt es sich um Auswertungen von Mietangeboten - was zu berücksichtigen ist. Der Mietenspiegel weist, für die Lage und die Baualtersklasse des zu bewertenden Wohnungseigentums, keinen Wert aus.

Hinweis zur Mietpreisbremse

Im Interesse eines umfassenden Schutzes der Mieterinnen und Mieter bei der **Neuanmietung** einer Wohnung und zur besseren Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum erließ der Senat mit Wirkung ab 1. Juli 2015 erstmalig eine Mietpreisbegrenzungsverordnung (sogenannte Mietpreisbremse) für das gesamte Gebiet Hamburgs und für die Geltungsdauer von fünf Jahren.

Durch diese wurde die Miethöhe bei **Neuabschluss von Mietverträgen** grundsätzlich auf die Höhe der **ortsüblichen Vergleichsmiete plus 10 % begrenzt**. Am 3. Juli 2018 erfolgte ein Neuerlass aufgrund eines Urteils des Landgerichts Hamburg, in dem das Gericht die geltende, inhaltsgleiche Mietpreisbremse aus formellen Gründen nicht anwandte. Damit sorgte der Senat für Rechtssicherheit. In nachfolgenden Gerichtsverfahren ging die Rechtsprechung überwiegend davon aus, dass die Mietpreisbremse erstmals durch den Neuerlass vom 3. Juli 2018 auf das Gebiet Hamburgs Anwendung findet. Die Mietpreisbegrenzungsverordnung wurde seither mehrfach verlängert, zuletzt mit Wirkung zum 1. Januar 2026 um weitere vier Jahre. **Die Mietpreisbremse gilt somit bis zum 31. Dezember 2029 für das gesamte Hamburger Gebiet.**

Grundsätzlich gilt in Gebieten mit entsprechenden Verordnungen, dass bei Neuabschluss eines Mietvertrags die Miethöhe auf die Höhe der **ortsüblichen Vergleichsmiete plus 10 % Prozent** begrenzt ist.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

In folgenden Fällen schließt das BGB jedoch eine Mietpreisbegrenzung aus:

- Bei Mietverträgen für eine Wohnung, die nach dem 01.10.2014 erstmals genutzt und vermietet wird.
- Bei der ersten Vermietung einer Wohnung nach umfassender Modernisierung. Eine Modernisierung ist umfassend, wenn sie einen solchen Umfang aufweist, dass eine Gleichstellung mit Neubauten gerechtfertigt erscheint.
- Wenn die Miete, die die vorherige Mieterin bzw. die der vorherige Mieter für die Wohnung zuletzt schuldete (Vormiete), höher als die ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 % ist, darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. D.h. die jeweilige Vermieterin bzw. der jeweilige Vermieter ist in diesem Fall nicht verpflichtet, bei einer Neuvermietung die Miete zu senken. Mietminderungen sowie solche Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind, bleiben bei der Ermittlung der Vormiete jedoch unberücksichtigt.
- Die zulässige Miete darf unter bestimmten Voraussetzungen außerdem überschritten werden, wenn die Vermieterin bzw. der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt hat.

Für die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete kann der Hamburger Mietenspiegel herangezogen werden.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Bewirtschaftungskosten können aufgrund unsachgemäßer Bewirtschaftung überdurchschnittlich hoch oder infolge einer Idealbewirtschaftung unterdurchschnittlich gering sein. Es ist daher nicht denkrichtig, die Bewirtschaftungskosten aus dem Bewertungsobjekt selbst abzuleiten. Bewirtschaftungskosten sind eine Modellgröße, es wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.²⁸

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnung (Whg.)	1 Whg. × 439,00 €	439,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnung (Whg.)	65 m² × 14,40 €/m²	936,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		234,00 €
Summe			1.609,00 €

²⁸ Ertragswertmodell nach ImmoWertV21.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Gesamtnutzungsdauer

Bezogen auf die Gesamtnutzungsdauer ist zwischen zwei grundlegenden Begriffen zu unterscheiden: die technische Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer. Die technische Gesamtnutzungsdauer kann als gewogene Gesamtnutzungsdauer der einzelnen Bauteile innerhalb eines Gebäudes verstanden werden. Die technische Gesamtnutzungsdauer kann durchaus 200 und mehr Jahre betragen. Davon zu unterscheiden ist die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist der Zeitraum, in der ein Gebäude entsprechend seiner Zweckbestimmung wirtschaftlich nutzbar ist.

Da die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer nicht eindeutig bestimmbar ist, müssen in der Wertermittlung Modellvorgaben gegeben werden, um marktkonforme Werte zu erhalten. Modellbedingt beträgt die Gesamtnutzungsdauer: **80 Jahre**.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV21) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Dauer verlängern oder verkürzen.

Entsprechend den Modellvorgaben, zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes, ist von einer Restnutzungsdauer von mindestens 30 Jahren auszugehen. Es wurden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt - vgl. Punkt 3.2.1. Ausgehend von einem, darauf bezogenen Modernisierungsgrad, ist dem Gebäude eine (**modifizierte**) **Restnutzungsdauer** von rd. **30 Jahren** zugrunde zu legen, was dem vorgegebenen Modellparameter entspricht.²⁹

Liegenschaftszinssatz

Gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV21 ist der Liegenschaftszinssatz „auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet.“ Die gesetzliche Definition drückt aus das

- der Liegenschaftszinssatz eine Rechengröße im Ertragswertmodell der ImmoWertV darstellt;
- sich der Liegenschaftszinssatz als Mittelwert (Durchschnitt) der für verschiedene vergleichbare Objektarten nach dem Ertragswertmodell abgeleiteten Verzinsungen errechnet. Die Verzinsung ist dabei durch Umkehrung des für das Ertragswertverfahren vorgeschriebenen Rechengangs zu ermitteln;
- für unterschiedliche Grundstücksteilmärkte (Objektarten) abweichende Liegenschaftszinssätze bestehen (z.B. für Einfamilienwohnhäuser andere als für Geschäftshausgrundstücke).

²⁹ Quelle: Punktraster-Methode nach ImmoWertV21.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist zunächst von der Grundstücksart (Wohn- Gewerbeimmobilie usw.), den sich mit der Zeit wandelnden immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, aber auch von der Lage, Region, Standort und Beschaffenheit der Liegenschaft abhängig. Von daher gibt es keinen für eine bestimmte Grundstücksart „festen“ Liegenschaftszinssatz.

Der Ansatz des marktkonformen Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

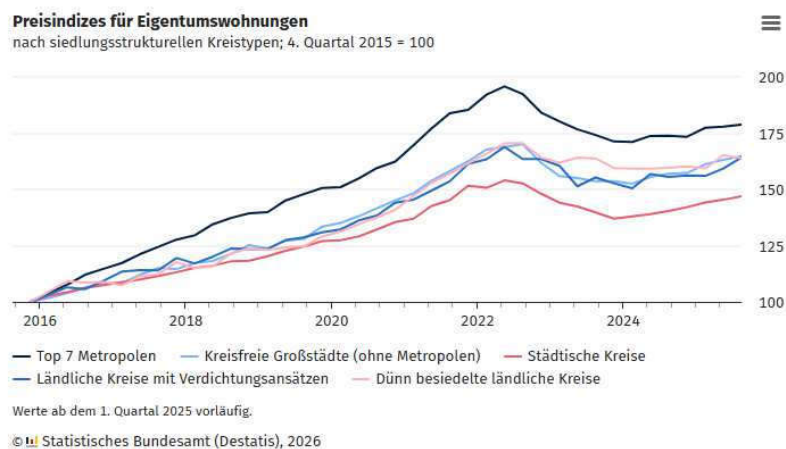
Der Gutachterausschuss der Freien und Hansestadt Hamburg hat Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen abgeleitet und im Immobilienmarktbericht 2025, mit anzuwendender Formel, veröffentlicht.

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Ertragswert beträgt +/- 39 %.

Der Gutachterausschuss hat folgendes zur Verwendung des Liegenschaftszinssatzes angemerkt: „Der Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen ist nicht zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Eigentumswohnung vorgesehen, sondern nur zur Wertermittlung von Wohnrechten u.ä.. Der mit dem angegebenen Liegenschaftszinssatz ermittelte vorläufige Ertragswert bezieht sich auf eine unvermietete Eigentumswohnung.“

Gemäß § 33 ImmoWertV ist zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen.

Der Liegenschaftszinssatz, auf Grundlage der Formel aus dem Grundstücksmarktbericht, ergibt: 0,78 %. Bezogen auf die Wertverhältnisse zum Stichtag als auch bezogen auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes³⁰ wird der Liegenschaftszinssatz für die Eigentumswohnung mit **0,5 %** angenommen. Demnach liegt das vorläufige Ertragswertergebnisergebnis rd. 14 % unter dem vorläufigen Vergleichswert. Dies liegt im Rahmen der relativen Standardabweichung im Verhältnis zum Vergleichswert.



³⁰ Je geringer die Restnutzungsdauer desto geringer der Liegenschaftszinssatz und umgekehrt.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen ist, zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts, eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Diesbezügliches ist vorliegend nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts. Objektspezifische Eigenschaften eines Grundstücks können i.d.R. nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung „erforderlichen Daten“ berücksichtigt werden, da der Bestimmung der Liegenschaftszinssätze und Marktanpassungsfaktoren grundsätzlich nur Vergleichskaufpreise zu Grunde liegen (sollten), die nicht durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale beeinflusst worden sind.

Im Zuge der Verkehrswertermittlung ist der Grundsatz in § 8 Abs. (1) ImmoWertV21 zu beachten: „Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.“

➤ Geringe Erhaltungsrücklage/Notwendigkeit von künftigen Sonderumlagen

Die Erhaltungsrücklage soll Kosten decken, die durch Reparaturen oder Sanierungen des Gemeinschaftseigentums entstehen. § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG sieht als Regelbeispiel ordnungsmäßiger Verwaltung "die Ansammlung einer angemessenen Erhaltungsrücklage" vor.

Gemeint ist die Ansammlung einer angemessenen Geldsumme, die der wirtschaftlichen Absicherung künftig notwendiger Erhaltungs-, also Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum dient. Dadurch soll gewährleistet werden, dass Liquidität der Eigentümergemeinschaft besteht. Eine gesetzliche Verpflichtung besteht nicht, weder zum Vorhandensein noch zur Höhe.

Die Erhaltungsrücklage ist für die Art/Baualter des Objektes - insbesondere in Bezug auf die notwendig anstehenden Maßnahmen - nicht ausreichend. Unter diesem Aspekt ist folgendes zu beachten:

- Bereits die Sanierung der Heizungsanlage musste über Sonderumlagen finanziert werden.
- Für weitere, kostenintensive Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen reichen die angesparten Gelder, aller Voraussicht nach, nicht aus. Wenn die Vorschüsse nicht ausreichen, kann die Eigentümergemeinschaft, zur Finanzierung von Maßnahmen, eine Sonderumlage beschließen. Sonderumlagen können für sämtliche Kosten, die gemeinschaftlich zu tragen sind, beschlossen werden.

Eine Beschlussfassung zur Durchführung einer Fassadensanierung (Zeitpunkt/Maßnahmen/Umfang und Kosten) erfolgte, gemäß dem Stand der übermittelten Unterlagen, (noch) nicht. Nach Angaben der WEG-Verwaltung ist eine Sanierung notwendig.

Ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer wird diese Situation, in seine Kaufpreisfindung, einkalkulieren.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Da weder der Zeitpunkt noch der Umfang der Ausführung/Maßnahmen als auch der abschließende Kostenaufwand nicht bekannt sind, kann die diesbezügliche Wertminderung am Kaufpreis, zum Wertermittlungsstichtag, lediglich geschätzt werden.

Unter dem Aspekt dass die Erhaltungsrücklage (rd. 680.000,00 € - Stand Oktober/November 2025) für die Objektart zu gering ist und größere Maßnahmen über Sonderumlagen finanziert werden müssen wird eine **pauschale Wertminderung** von rd. **40.000,00 €³¹** als angemessen beurteilt. Es verbleibt jedoch einem potentiellen Bieter/Käufer die Sachlage anders zu beurteilen.

➤ Erhöhte Bewirtschaftungskosten

Das aktuelle Hausgeld für das Wohnungseigentum beträgt - gemäß Angaben der WEG-Verwaltung und dem übermittelten Vorschussplan: 1.081,12 € mtl. - davon resultieren 230,77 € als Zahlung in die Erhaltungsrücklage. Insgesamt sind die Bewirtschaftungskosten/Betriebskosten hoch.

Das Hausgeld in Höhe: 850,35 € beinhaltet auch umlagefähige Betriebskosten; so dass, im Falle einer Vermietung, zumindest ein Teil auf den/die Mieter umgelegt werden können.

Hingegen sind Instandhaltungskosten vom Eigentümer zu tragen. Die Zuführung zur Erhaltungsrücklage weicht erheblich von den Instandhaltungskosten nach ImmoWertV21 ab. U.a. aufgrund der Objektart und des Denkmalschutzes werden erhöhte Bewirtschaftungskosten (z.B. infolge denkmal-spezifischer Mehraufwendungen z.B. für die Verwendung bestimmter Materialien bei der Instandhaltung) notwendig.

Die erhöhten Instandhaltungskosten/deren Abweichung zu den modellbedingten Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV21 erfordert eine Berücksichtigung. Diese wird wie folgt bemessen:

Berechnung des Barwerts einer Zeitrente B_n

Analog zur üblichen Zahlung von Bewirtschaftungskosten wird eine vorschüssige, unterjährige (monatliche) Zahlungsweise zugrunde gelegt.

- | | |
|--|------------------|
| • jährliche Rentenrate circa ³² | R = 1.800,00 € |
| • Laufzeit der Rente ³³ | n = 30 Jahre |
| • Anzahl der Zahlungen pro Jahr | t = 12 |
| • Zahlungsweise | = vorschüssig |
| • Kapitalisierungszinssatz ³⁴ | k = 4,5 % / Jahr |
| • Dynamik(zins)satz ³⁵ | s = 2 % / Jahr |

³¹ Unter Betrachtung des anstehenden, grob genannten Sanierungsvolumen (bis 20.000.000,00 €) und unter Annahme dass die Kostentragung der Eigentümer entsprechend dem Miteigentumsanteil erfolgt (bei dem zu bewertenden Sondereigentum: 225/100.000stel MEA.

Dies entspricht rd. 10 % des (vorläufigen) Vergleichswertes auf Basis des Vergleichsfaktors.

³² Grundlage der Abweichung: Angaben im Vorschussplan ./ ImmoWertV21.

³³ Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (vgl. Erläuterungen).

³⁴ Angemessener Zinssatz für langfristig, angelegtes Geld (n = 30 Jahre) abgeleitet aus Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien/Wertermittlungsprogramm ProsaPlus.

³⁵ Verändern sich die Rentenraten entsprechend dynamischer Marktentwicklungen u.ä., so ist neben dem jeweiligen Kapitalzinssatz der diesbezügliche Dynamik(zins)satz zu schätzen.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen: $B_n = R \times a_n^{(t)}$

- Barwertfaktor (monatlich, vorschüssig) $a_n^{(t)} = 22,548756$

Barwert der Zeitrente $B_n = 40.587,76 \text{ €}$
Erhöhte Bewirtschaftungskosten **rd. 40.000,00 €**

Zusammenstellung:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung
Unzureichende Erhaltungsrücklage - pauschal	- 40.000,00 €
Erhöhte Bewirtschaftungskosten	- 40.000,00 €
Summe	- <u>80.000,00 €</u>

Entsprechend erfolgt ein **Wertabschlag** für die vorhandenen Besonderheiten von **80.000,00 €**.

Zusatz: Verkehrswertgutachten sind grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet. Die in diesem Gutachten enthaltene Einschätzung dient dem Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der oberflächlichen Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kosten-schätzung angesetzt sind.

Zerstörerische Maßnahmen wie z.B. das Öffnen von Bauteilen, Entnahme von Proben etc. sind dem Bewertungssachverständigen grundsätzlich untersagt ebenso wie das Verschieben von Mobiliar o.ä. oder das Freiräumen von Flächen (z.B. zur Erstellung eines Aufmaßes).

Gegenstand des Verkehrswertgutachtens sind nicht spezielle Fragen aus besonderen Fachgebieten wie z.B. Bauschäden etc., zu beantworten. Diesbezügliches muss gesondert jeweiligen Spezialisten – bei fundierter Erfordernis - in Auftrag gegeben werden.

Andernfalls wäre beispielsweise die Aufteilung in die Fachgebiete Bodengutachter, Bausachverständiger und Verkehrswertgutachter überflüssig, was angesichts der in den einzelnen Bereichen erforderlichen Spezialkenntnisse eben nicht der Fall ist. Ein Verkehrswertgutachter beurteilt deshalb auch nur das, was er ohne Einschaltung anderer für das jeweilige Fachgebiet spezialisierter Sachverständiger sehen und erkennen kann. Zu mehr ist er nicht verpflichtet – vgl. OLG Naumburg (Urteil vom 06.08.2005, Az 11 U 100/94).

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt "Wahl der Wertermittlungsverfahren" dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

5.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse/Ableitung des Verkehrswertes

Die Kaufpreise von Wohnungseigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens von Interesse. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb zur Ergebnisstützung angewendet.

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **296.000,00 €**, der **Ertragswert** mit rd. **243.000,00 €** ermittelt.

Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens liegt rd. 18 % unterhalb des, nach dem Vergleichsfaktorverfahren, ermittelten Vergleichswert. Dies liegt insbesondere darin begründet dass vorliegend der anteilige Bodenwert des zu bewertenden Wohnungseigentums nicht bestimmt bemessen werden kann. Aufgrund der Mietpreisbegrenzungsverordnung in der Freien und Hansestadt Hamburg ist zudem die Ertragsfähigkeit begrenzt. Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten - vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV21.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Vergleichswertverfahren in Form von Vergleichsfaktoren, abgeleitet aus tatsächlichen Verkäufen, zur Verfügung. Für die Ertragswertermittlung standen Daten in gerade hinreichender Qualität (Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz - mit hoher Standardabweichung) zur Verfügung.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und/oder Eigennutzungsobjekt. Bei Wohnungseigentum orientiert sich der Grundstücksmarkt vordergründig an Vergleichspreisen.

Das Ertragswertverfahren wird daher mit einem geringeren Gewicht (0,5) eingeschätzt als das Vergleichswertverfahren (1,0). Das **gewogene Mittel** beträgt:

$[243.000,00 \text{ €} \times 0,5 + 296.000,00 \text{ €} \times 1,0] \div 1,5 = \text{rd. } \mathbf{280.000,00 \text{ €}}$.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

5.7 Verkehrswert

Der lastenfreie Verkehrswert für den insgesamt **225/100.000stel** Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum verbunden mit dem Sondereigentum an der **2 -Zimmer-Wohnung im 23. Obergeschoss** im **Aufteilungsplan** bezeichnet mit **Nr. WH 23/6** im Gebäude **Hamburger Straße 3** für das mit zwei Punkthochhäuser und Einkaufszentrum Mundsburg bebauten Grundstück in **20083 Hamburg, Hamburger Straße 1/11, 15, Humboldtstraße 1,3, Winterhuder Weg 2**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Uhlenhorst	3220	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Uhlenhorst	777	4.456 m ²

wird zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag **25.02.2026** geschätzt mit rd.

280.000,00 €

in Worten: zweihundertachtzigtausend Euro

Auf dem Grundstück lasten 7 Baulasten (u.a. Feuerwehrezufahrten, Geh- und Leitungsrechte, Zufahrtssicherungen, Verpflichtung zur Wohnnutzung dem 4. Vollgeschoss, Betrieb einer Sammelantennenanlage, Zusammengehörigkeit der Flurstücke 777, 626, 744 für die Errichtung der Kinos; Beschränkung der Büronutzung) eingetragen. Bei den Gebäuden handelt es sich um Baudenkmäler.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Hamburg, den 20. März 2026



Sabine Oskoui

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Allgemeiner Hinweis: Das Gutachten wird erstellt zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung. Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung. Der Verkehrswert und der Zustand des Grundstücks im Gutachten beziehen sich auf diesen festgelegten Tag und die zu diesem Zeitpunkt vorliegenden (Markt-)Daten. Da zwischen dem Wertermittlungsstichtag und dem Versteigerungstermin einige Zeit vergeht, können sich die Gegebenheiten durchaus verändern.

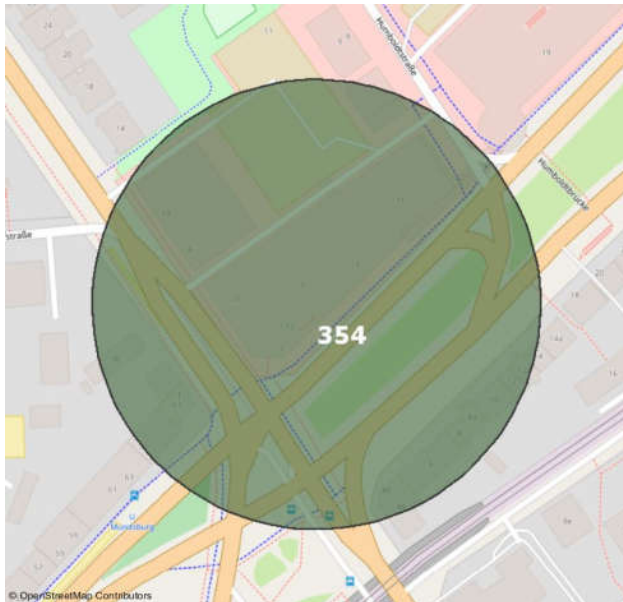
Es obliegt demnach dem potenziellen Bieter, am Versteigerungstermin, die dann vorherrschende Situation zu beurteilen.

Sabine Oskoui

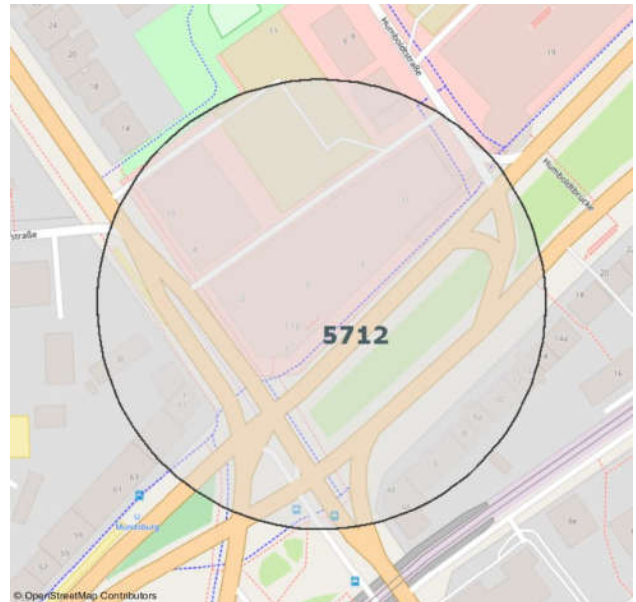
Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Plausibilisierung des Verkehrswertes mittels on-geo Vergleichspreisen – Auswertung von Angebots-(kauf-)preisen - Quelle: on-geo-GmbH

Marktübersicht Umkreis 100 Meter alle Angebote (Häuser und Wohnungen)



Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 354



Durchschnittliche m²-Angebotspreise (in €)= 5.712

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

< 40	40 - 80	80 - 120	120 - 160	> 160
< 40	40 - 80	80 - 120	120 - 160	> 160
Stark unterdurchsch. Nachfrage	Unterdurchsch. Nachfrage	Durchsch. Nachfrage	Überdurchsch. Nachfrage	Stark überdurchsch. Nachfrage

Allgemeine Angebotssituation - Hamburger Straße 3.

Auswertung: Umkreis 100 Meter - Auswertungszeitraum: Januar 2025 - Dezember 2025

Kauf-/Angebotspreise für Eigentumswohnungen: Umkreis 100 Meter

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis je m²/gesamt	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle ETWs	15 (100%)	5.636 € 313.233 €	4.581 €-7.026 € 179.000 €-425.000 €	1.753
>30 - 60 m²	7 (46,7%)	5.688 € 241.857 €	4.590 €-7.026 € 179.000 €-293.333 €	1.279 (73%)
>60 - 90 m²	8 (53,3%)	5.590 € 375.688 €	4.581 €-6.439 € 311.500 €-425.000 €	1.295 (73,9%)

Eine Differenzierung nach Baujahr (Bestandsgebäude/Neubau), Zustand/Ausstattungsstandard etc. erfolgt hier nicht.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

Lage-/Vergleichspreise - Hamburger Straße 3 in 22083 Hamburg

Objektdaten: Eigentumswohnung, Wohnfläche: 65 m², Baujahr: 1973; Ausstattung/Zustand: normal/durchschnittlich.

Informationen zur Lage - Vergleichspreise	
Angemessener Wert [EUR/m ²]	4.432,00
Preisspanne [EUR/m ²]	3.937,00 - 4.990,00
Bemerkungen	<p>Es wurden 12122 Objekte im Umkreis von 3,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Dezember 2025). Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km.</p> <p>Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt.</p> <p>Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst.</p> <p>Der Vergleichspreis wurde unter Einbeziehung der folgenden 5 Vergleichsobjekte gebildet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 22083), Baujahr 1973, Wohnfläche 65 m², ursprünglicher Vergleichspreis 4.923 €/m² - Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 22083), Baujahr 1973, Wohnfläche 66 m², ursprünglicher Vergleichspreis 4.924 €/m² - Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 22083), Baujahr 1973, Wohnfläche 66 m², ursprünglicher Vergleichspreis 5.985 €/m² - Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 22083), Baujahr 1972, Wohnfläche 66 m², ursprünglicher Vergleichspreis 4.242 €/m² - Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 22083), Baujahr 1972, Wohnfläche 66 m², ursprünglicher Vergleichspreis 5.455 €/m²

Der Verkehrswert wurde geschätzt mit **rd. 280.000,00 €**.

Unter Würdigung der Wohnfläche mit 65 m² ergibt sich ein **m²-Preis: rd. 4.308,00 €**.

Folgende Verkaufsangebote wurden zusätzlich recherchiert:³⁶

		Angebotspreis:	Maximaler Angebotspreis:
Hamburger Straße 3	2 Zimmer - 65 m ² Wohnfläche	310.000,00 €	335.000,00 €
Hamburger Straße 3	2 Zimmer - 66 m ² Wohnfläche	425.000,00 €	
Hamburger Straße 3	2 Zimmer - 68 m ² Wohnfläche	270.000,00 €	298.000,00 €
Hamburger Straße 3	2 Zimmer - 68 m ² Wohnfläche	325.000,00 €	

Unter Betrachtung dass die vorangestellten Auswertungen sich allesamt auf Angebotspreise stützen sowie unter Würdigung der Besonderheiten des Bewertungsobjektes ist der ermittelte Verkehrswert plausibel.

³⁶ Quelle: IMV2000/Marktdaten - Stand/Ausdruck: 14.03.2026. Angaben bzw. eine Zuordnung nach Ausstattung/Zustand etc. der Wohnungen erfolgt hier nicht.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

5.8 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung – u.a.:

BauGB: Baugesetzbuch

ImmoWertV21:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung.

5.9 Verwendete Wertermittlungsliteratur u.a.

- [1] **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung - Arbeitsmaterialien, Loseblattsammlung
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto u.a.:** Grundstücksbewertung - Lehrbuch, Loseblattsammlung
- [3] **Sprengnetter, Hans Otto: WF-Bibliothek,** EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung
- [4] **Kleiber/Simon/Weyers:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken.
- [5] **Kleiber/Simon/Weyers:** GuG, Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft Bodenpolitik und Wertermittlung, Luchterhand-Fachverlag, Sammlung
- [6] **Gerardy/Möckel/Troff:** Praxis der Grundstücksbewertung
- [7] **Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel:** Baukosten: Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
- [8] **Schönhofer/Reinisch:** Haus- und Grundbesitz in Recht und Praxis , Loseblattsammlung, Rudolf Haufe Verlag Freiburg i.Br.
- [9] **Unglaube:** Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung
- [10] **Schwirley:** Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten
- [11] **Justizoberamtsrat Bernd-Peter Schäfer:** Anforderung an Gutachten in der Zwangsversteigerung; Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren

Verwendete fachspezifische Software: Das Gutachten wurde unter (teilweiser) Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa-Plus“ - in der jeweils aktuellen Version - erstellt.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

6 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 200.000,00 € begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Sabine Oskoui

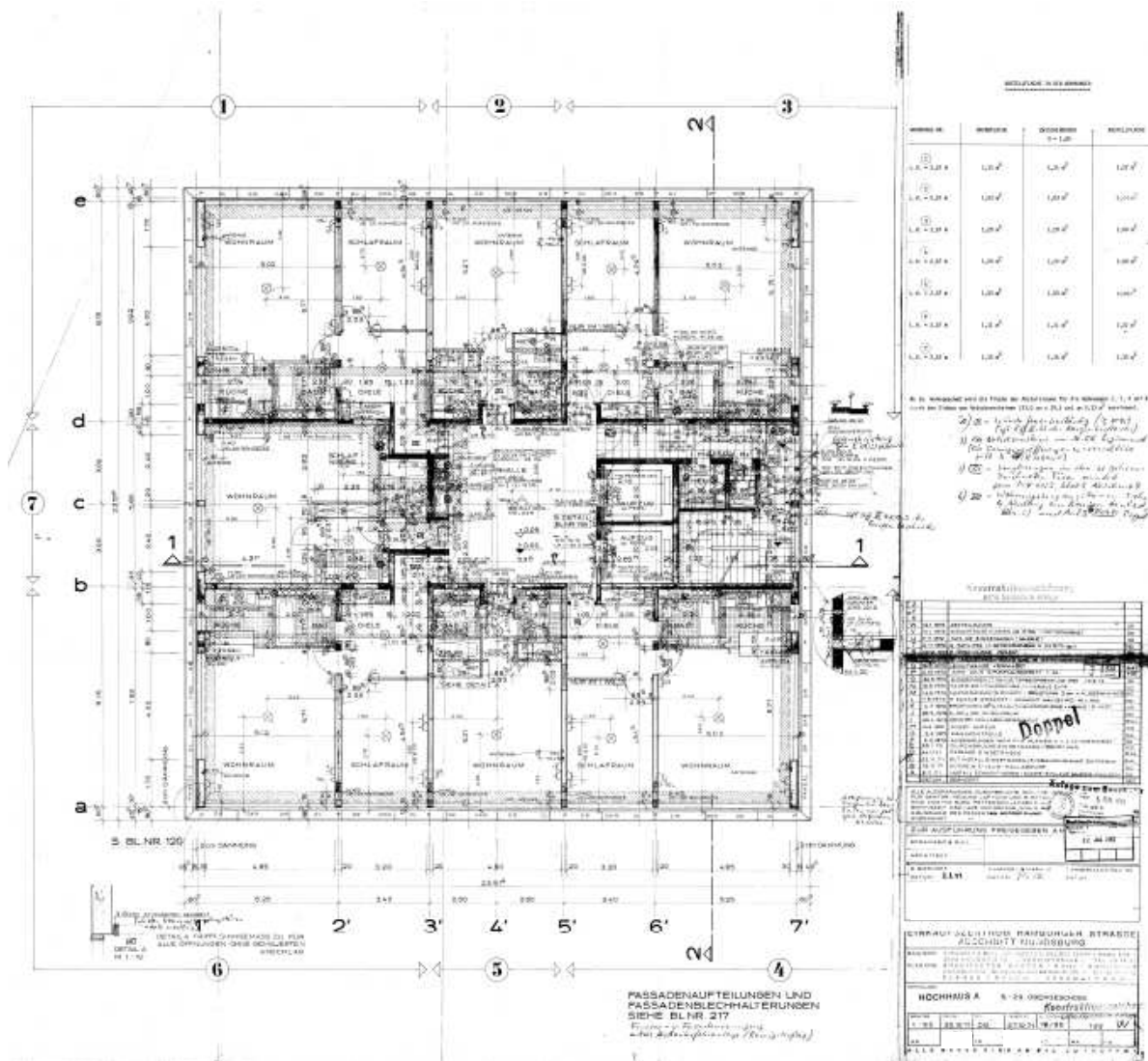
Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

7 Anlagen

7.1 Planzeichnungen

- nicht maßstäbliche Darstellung

Planzeichnung - Hochhaus A 5.- 29. Obergeschoss



Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460.

7.2 Innenraumaufnahmen/Wohnungseigentum

