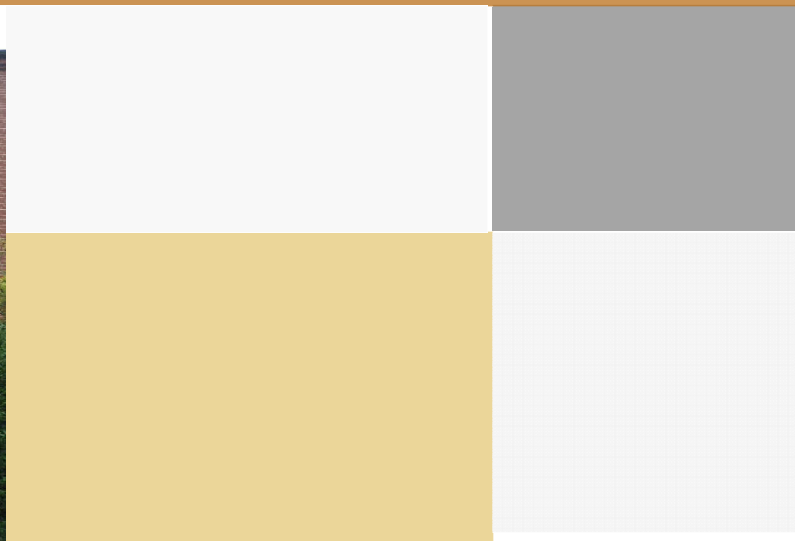




**BRITTA HOCHBAUM**  
Sachverständige in Hamburg

# Verkehrswertgutachten

802 K 10/25  
Ellernreihe 64 – Haus 9a, 22179 Hamburg



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

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

## Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung von grundstücksrelevanten Daten .....	2
2.	Allgemeines.....	3
	2.1. Veranlassung .....	3
	2.2. Besichtigung und Anwesenheit .....	3
	2.3. Zur Verfügung stehende Unterlagen .....	3
3.	Amtliche Daten und rechtliche Verhältnisse .....	4
	3.1. Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 11997 .....	4
	3.1.1. Bestandsverzeichnis.....	4
	3.1.2. Belastungen in Abteilung II .....	5
	3.2. Liegenschaftskataster.....	5
	3.3. Baulasten und Beschränkungen .....	6
	3.4. Erschließung .....	8
	3.5. Bauplanerische Ausweisung.....	9
	3.6. Denkmalschutz .....	9
	3.7. Energieausweis .....	10
	3.8. Nutzungsverhältnisse .....	11
4.	Beschreibung .....	11
	4.1. Beschreibung des Grundstücks.....	11
	4.2. Beschreibung des Gebäudes .....	12
	4.3. Beschreibung der Wohnung .....	14
	4.4. Beschreibung der Außenanlagen .....	16
5.	Beurteilung.....	17
	5.1. Größe .....	17
	5.2. Grundrissgestaltung.....	18
	5.3. Belichtung .....	18
	5.4. Ausstattung .....	18
	5.5. Baulicher Zustand/Schäden und Mängel .....	18
	5.6. Lage .....	19
6.	Bewertung .....	21
	6.1. Vergleichswert .....	21
	6.2. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	28
	6.3. Marktlage.....	29
7.	Verkehrswert.....	30
8.	Verwalter und Wohngeld .....	31
9.	Anlagen .....	32
10.	Anmerkungen .....	42

## 1. Zusammenfassung von grundstücksrelevanten Daten

<b>Zwangsversteigerungssache:</b>	<b>802 K 10/25</b>
Objekt:	Eigentumswohnung mit Kellerabstellraum
Straße:	Ellerreihe 64 – Haus 9a
PLZ/Ort:	22179 Hamburg
Lage im Haus:	Wohnung Nr. 97 Erdgeschoss links
Stadtteil:	Bramfeld
Amtsgericht:	Hamburg
Wohnungsgrundbuch:	von Bramfeld Blatt 11997
Gemarkung:	Bramfeld
Flurstück:	3957
Grundstücksgröße:	12.557 m <sup>2</sup>
Wertermittlungstichtag:	16. September 2025
Wohnfläche:	ca. 63,35 m <sup>2</sup>
Baujahr:	ca. 1969
Miteigentumsanteil:	9/1.000
<b>Verkehrswert Wohnung</b> frei lieferbar	<b>€ 220.000,00</b>
Verkehrswert pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	€ 3.473,00 / m <sup>2</sup>

## **2. Allgemeines**

### **2.1. Veranlassung**

Durch Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-Barmbek vom 27.06.2025 bin ich im Rahmen der Zwangsversteigerungssache **802 K 10/25** zur Sachverständigen bestellt worden mit dem Auftrag, den Verkehrswert der vorbezeichneten Eigentumswohnung zu ermitteln.

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

Eine Besichtigung des Mehrfamilienhauses mit dem Grundstück habe ich in Gegenwart eines Beiratsmitglieds der Wohnungseigentümergeinschaft Ellernreihe 62 – 66a und eines Vertreters der betreibenden Gläubigerin am 16. September 2025 vorgenommen.

Über diesen Besichtigungstermin hatte ich die Beteiligten mit Schreiben vom 27.08.2025 informiert.

Der Schuldner war nicht anwesend, so dass eine Innenbesichtigung der Eigentumswohnung nicht stattfinden konnte. Ich nehme meine Bewertung daher nach den bei der Außenbesichtigung gemachten Feststellungen und den vorliegenden Unterlagen, insbesondere der Bauakten, vor.

Einschränkungen hinsichtlich des Ausstattungsstandards und des baulichen Zustands konnten nicht abschließend geprüft werden und werden bei der Wertermittlung berücksichtigt.

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

- Liegenschaftskarte vom 11.08.2025
- Wohnungsgrundbuch vom 25.03.2025
- Flurstücks- und Eigentumsnachweise vom Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung vom 11.08.2025
- Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 14.08.2025
- Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 08.08.2025
- Baustufenplan Bramfeld vom 14.01.1955
- Energieausweis vom 07.02.2018

- Teilungserklärung vom 13.01.1984
- Grundrisse aus dem Aufteilungsplan
- Stellungnahme zum Zwangsversteigerungsverfahren der Bauaufsichtsbehörde vom 01.04.2025 (Blatt 108 der Gerichtsakte)
- Protokolle der Eigentümerversammlungen 2022, 2023 und 2024
- Einzelwirtschaftsplan und Abrechnung mit Rücklagen 2025 von der Hausverwaltung
- Hausgeldabrechnung 2023 und 2024 von der Hausverwaltung

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

#### **3.1. Wohnungsgrundbuch von Bramfeld Blatt 11997**

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

9/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Bramfeld, Flurstück 3957, Gebäude- und Freifläche, Wohnen Ellernreihe 62, 62a, 64, 66, 66a, Haus 1, 2, 3, 4, 5, 6, 6a, 7, 8, 8a, 9, 9a, 10, 11, 12, 14, 16, Grundstücksgröße 12.557 m<sup>2</sup>, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 97.**<sup>1</sup>

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 11901 bis 12049); der hier eingetragene Anteil ist durch die zu den anderen Anteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 13.01.1984 (ON 1 in Blatt 11901); hierher übertragen von Blatt 4041; eingetragen am 27.12.1984.

Gemäß Bewilligung vom 26.06.1985 (ON 3 in Blatt 11998) ist der Kellerraum Nr. 97 auf Blatt 11998 und von dort der Kellerraum Nr. 98 auf Blatt 11997 übertragen; eingetragen am 29.10.1985.

---

<sup>1</sup> Mit Bewilligung vom 26.06.1985 wurden Kellerräume getauscht, so dass derzeit der Kellerraum Nr. 98 zu der zu bewertenden Wohnung gehört.

### 3.1.2. Belastungen in Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuchs sind neben dem Zwangsversteigerungsvermerk **folgende Belastungen** eingetragen:

1. Nießbrauch für ... ; löschar bei Todesnachweis.
2. Vormerkung zur Sicherung des bedingten und befristeten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für ... .

Nach telefonischer Rücksprache mit dem zuständigen Rechtspfleger am 17.09.2025 ist die Nießbrauchberechtigte zum Wertermittlungstichtag bereits verstorben. Insofern sind sowohl der Nießbrauch als auch die Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Rückübertragung zum Wertermittlungstichtag erloschen.

### 3.2. **Liegenschaftskataster**

Das Flurstück ist im Liegenschaftskataster wie folgt bezeichnet:

#### **Flurstück 3957, Gemarkung Bramfeld, Bezirk Wandsbek**

Gebietszugehörigkeit:	Freie und Hansestadt Hamburg
Lage:	Ellernreihe 62, 62a, 64-1, 64-2, 64-3, 64-4, 64-5, 64-6, 64-6a, 64-7, 64-8, 64-8a, 64-9, 64-9a, 64-10, 64-11, 64-12, 64-14, 64-16, 66, 66a Hegholt, Steilshooper Allee
Fläche:	12.557 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	12.557 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche (offen)
Hinweise zum Flurstück:	Baulast „931029“ Ausführende Stelle: Bezirksamt – Fachamt Bauprüfung Baulast „931030“ Ausführende Stelle: Bezirksamt – Fachamt Bauprüfung Baulast „931031“ Ausführende Stelle: Bezirksamt – Fachamt Bauprüfung

### 3.3. Baulasten und Beschränkungen

Für das Flurstück 3957 der Gemarkung Bramfeld sind im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 **folgende Baulasten** eingetragen:

#### **Baulastenblattnummern „931029“, „931030“ und „931031“**

Vorhaben: Anbringung von Wärmedämmverbundsystemen

Belastetes Grundstück: Flurstück 3957 der Gemarkung Bramfeld

Begünstigtes Grundstück: Flurstück 7793 der Gemarkung Bramfeld

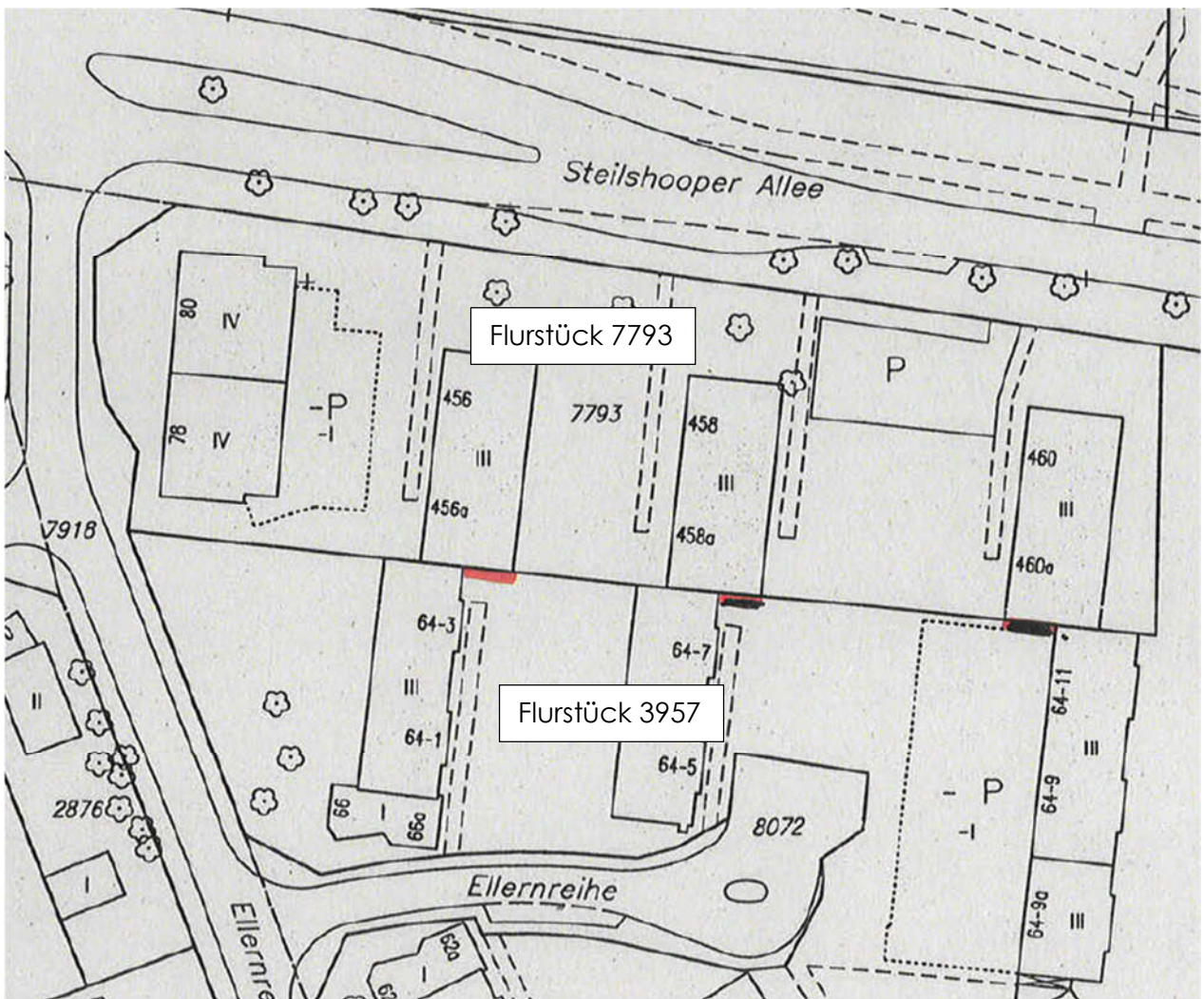
Die Baulasten bestehen in der Überbauung des belasteten Grundstücks mit einem Wärmedämmverbundsystem an den Giebeln des begünstigten Grundstücks.

Das belastete Grundstück wird in einer Breite von 14 cm und einer Länge von 6,90 m durch ein Wärmedämmverbundsystem für das Haus Steilshooper Allee 456, 456a überbaut.

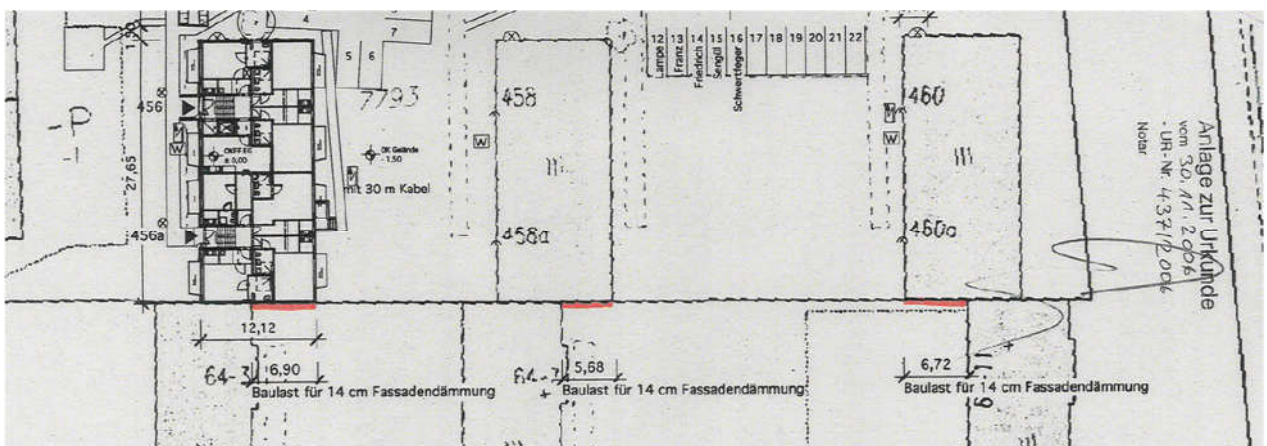
Das belastete Grundstück wird in einer Breite von 14 cm und einer Länge von 5,68 m durch ein Wärmedämmverbundsystem für das Haus Steilshooper Allee 458, 458a überbaut.

Das belastete Grundstück wird in einer Breite von 14 cm und einer Länge von 6,72 m durch ein Wärmedämmverbundsystem für das Haus Steilshooper Allee 460, 460a überbaut.

Die Baulasten haben keine Auswirkungen auf den Verkehrswert der zu bewertenden Wohnung.



Auszug aus der Baulastenskizze



Auszug aus der Baulastenskizze – Detail

### 3.4. Erschließung

Die Straßen Ellernreihe, Hegholt und Steilshooper Allee sowie die Stichstraße Ellernreihe bei Haus-Nr. 66/62 sind endgültig hergestellt worden. Für die endgültige Herstellung werden **Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben**.

Vor der Front Ellernreihe liegt ein Schmutz- und Regenwassersiel. Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen besielten Frontlänge des Grundstücks **keine Sielbaubeiträge** mehr erhoben.

Die Front zur Stichstraße Ellernreihe bei Haus-Nr. 66/62 ist unbesielt. Für unbesielte Fronten **können noch Sielbaubeiträge** nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes **erhoben werden**. Die Beitragspflicht für ein Schmutzwassersiel entsteht mit dem Vorhandensein eines zum Anschluss bestimmten Sieles. Die Beitragspflicht für ein Regenwassersiel entsteht nur, wenn das Grundstück an ein Regenwassersiel angeschlossen ist bzw. wird.

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

Für die Herstellung eines **Schmutzwassersieles können noch Sielbaubeiträge** nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes **erhoben werden**. Die Beitragspflicht entsteht mit dem Vorhandensein eines zum Anschluss bestimmten Sieles.

Vor einem Teil der Front zu Straße Hegholt liegt ein **Regenwassersiel**. Für das Regenwassersiel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen besielten Frontlänge des Grundstücks **keine Sielbaubeiträge** mehr erhoben.

Bei **Verlängerung des Regenwassersieles können** für die restliche Grundstücksfront **noch Sielbaubeiträge** nach dem Sielabgabengesetz erhoben werden. Die Beitragspflicht entsteht mit dem Vorhandensein eines zum Anschluss bestimmten Sieles.

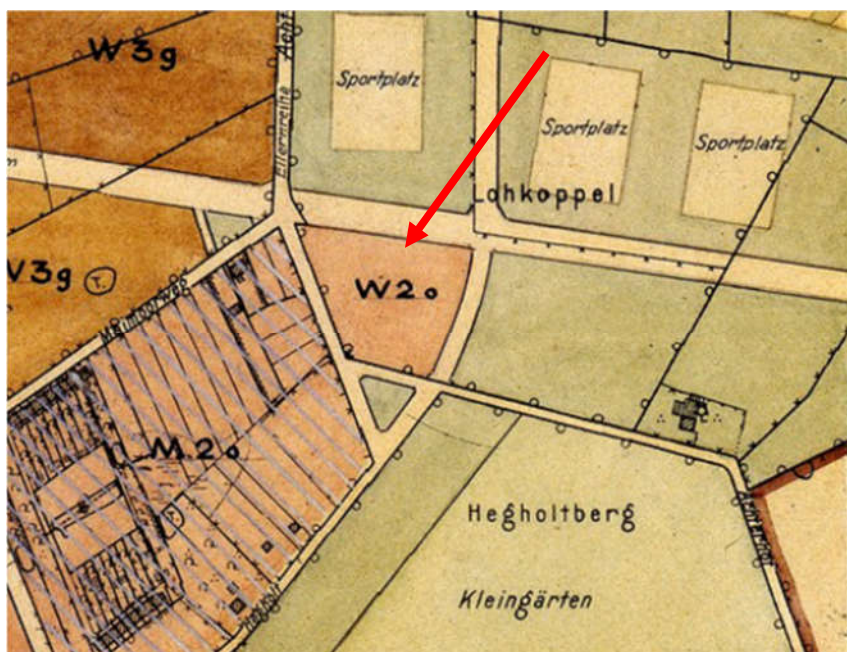
(Weitere Einzelheiten zur Erschließung ergeben sich aus der diesem Gutachten beigefügten Bescheinigung der Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke vom 14.08.2025.)

Die nachträgliche Herstellung von Regenwassersielen in den Hamburger Außenbezirken ist relativ unwahrscheinlich. Auch die nachträgliche Herstellung eines Schmutzwassersieles halte ich für unwahrscheinlich. Der Grundstücksmarkt reagiert auf die noch nicht vollständig abgerechneten Erschließungskosten nicht, nimmt also für diese noch vage möglichen Sielbaubeiträge keinen Abschlag vor.

### 3.5. Bauplanerische Ausweisung

Das Grundstück befindet sich im Bereich des Baustufenplans Bramfeld vom 14.01.1955.

Für das Gelände Ellernreihe 62 – 66a mit der zu bewertenden Wohnung besteht die Ausweisung **W II o** (Wohngebiet, 2-geschossige, offene Bauweise).



Ausschnitt aus dem Baustufenplan Bramfeld

### 3.6. Denkmalschutz

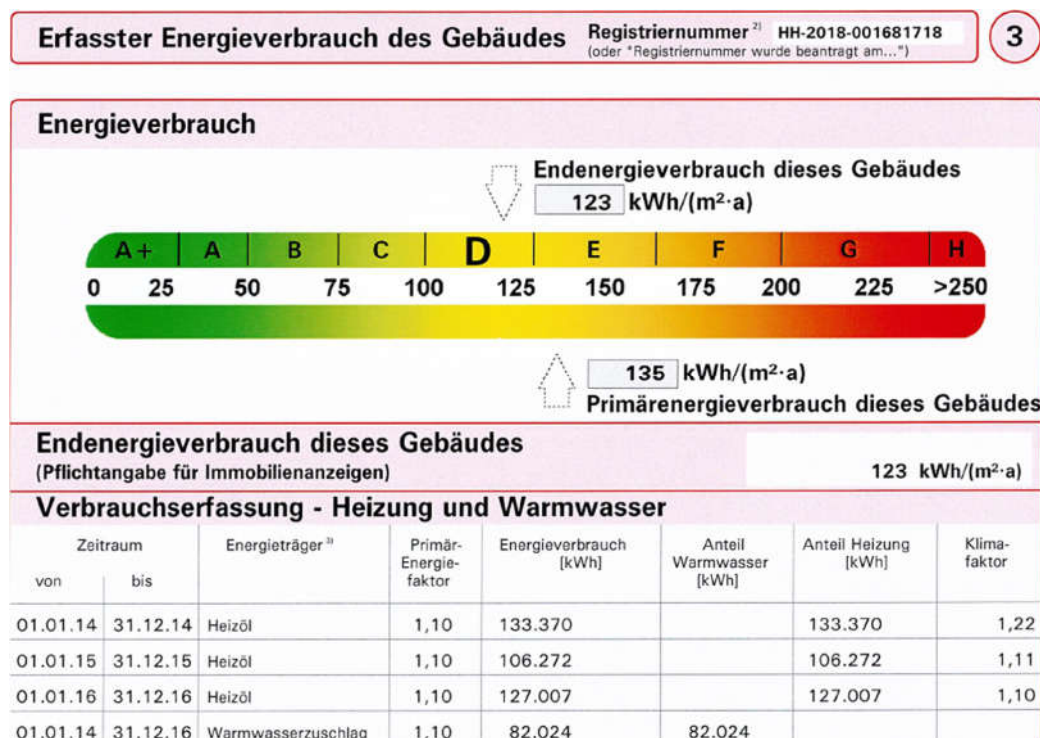
Das Gebäude Ellernreihe 64 – Haus 9a steht nicht unter Denkmalschutz.

### 3.7. Energieausweis

Für das Gebäude Ellernreihe, Haus 8 – 12 liegt mir ein Energieausweis vom 07.02.2018 vor. Der Endenergieverbrauch liegt bei 123 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) und der Primärenergieverbrauch bei 135 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

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

Das Gebäude war zur Zeit der Erstellung des Energieausweises nicht erwähnenswert energetisch modernisiert. An die Außenseiten des Hauses Nr. 64-9a wurde 2004 ein Wärmedämmverbundsystem aufgebracht, 2023 wurden die Dächer mit Wärmedämmung versehen und die Fenster durch dreifachverglaste Fenster ausgetauscht. Insofern dürfte sich der Energieverbrauch des Gebäudes deutlich verbessert haben. Die Immobilie wird derzeit ohne Verwendung erneuerbarer Energien genutzt.



Ausschnitt aus dem Energieausweis



Das Gebäude Ellernreihe Haus 8-12 ist ein Nachbargebäude des Hauses der zu bewertenden Wohnung und gehört zur Wohnungseigentümergeinschaft. Ich gehe davon aus, dass sich alle Häuser dieser Eigentümergeinschaft im gleichen Bauzustand befinden.

### **3.8. Nutzungsverhältnisse**

Die Eigentumswohnung wurde zum Zeitpunkt der Besichtigung vom Wohnungseigentümer genutzt. Ich gehe daher bei meiner Bewertung von freier Liefermöglichkeit aus.

## **4. Beschreibung**

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

Das Flurstück 3957 weist eine sehr unregelmäßige, polygonale Form auf und wird über die Stichstraße Ellernreihe erschlossen, die als Sackgasse in das Grundstück hineinführt und von diesem vollständig umschlossen wird.

Die westliche Grundstücksgrenze verläuft entlang der Ellernreihe in abgeschrägter, geradliniger Form über eine Länge von rund 116 m (einschließlich der Stichstraße). Im Süden zweigt die Grenze in einem offenen Winkel von etwa 125° ab, während die südöstliche Ecke bogenförmig ausgebildet ist. Die östliche Grenze erstreckt sich annähernd geradlinig in Nord-Süd-Richtung über eine Länge von etwa 116 m. Im Norden grenzt das Grundstück zunächst für rund 15 m an die Steilshooper Allee, springt anschließend um etwa 38 m nach Süden zurück und verläuft sodann parallel zur Steilshooper Allee über ca. 133 m in westlicher Richtung zur Ellernreihe.

Insgesamt handelt es sich um ein großflächiges, stark gegliedertes Blockgrundstück. Die Stellung der Baukörper ist fischgrätartig, wobei die Gebäude in Nord-Süd- sowie Nordwest-Südost-Richtung versetzt angeordnet sind. Die Grundstücksgeometrie ist nicht regelmäßig, sondern durch die Straßenführung und die angrenzenden Nachbarflurstücke bestimmt.

Auf dem Grundstück befinden sich fünf Mehrfamilienhauszeilen mit insgesamt 17 Hauseingängen und 102 Wohnungen nebst Kellerräumen. Zudem sind drei Ladeneinheiten vorhanden, eine Tiefgarage mit 32 Pkw-Stellplätzen sowie eine Garagenzeile mit 12 Einzelgaragen.

## 4.2. Beschreibung des Gebäudes

Die dreigeschossige, unterkellerte Mehrfamilienhauszeile mit fünf Hauseingängen umfasst insgesamt 30 Wohneinheiten und erstreckt sich über das östlichste Drittel des Grundstücks. Die Gebäudezeile verläuft dabei nicht geradlinig, sondern ist abgewinkelt.

Auf jeder Etage befinden sich jeweils zwei Wohnungen. Es handelt sich hier um ein zwei-spänniges Gebäude.

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 97 befindet sich im Erdgeschoss links des Hauseingangs 64 - 9a.



Gebäudevorderseite und Garagenzeile  
Hauseingänge 64-9a, 64-9, 64-11 (Südostansicht)



Mehrfamilienhauszeile mit den Eingängen  
Nr. 64-16, 64-14, 64-9a, 64-9, 64-11 (Nordostansicht)



Gebäuderückseite und Tiefgarageneinfahrt, Hauseingänge 64-9a und 64-9 von der Sackgasse Ellernreihe  
(Südansicht)



**Baujahr ca. 1969**

**1984 Aufteilung in Wohnungseigentum**

Bauart massiv, Stahlbetondecken, Wärmedämmverbundsystem, Klinkerfassade, sehr flach geneigtes Satteldach mit wärmegeämmten, folienbeschichteten Großblechen, Attika mit Zinkverkleidung an den Giebelseiten, verkleideter Dachüberstand, Fallrohre und Regenrinnen in Zink, dreifach verglaste Kunststoffenster, Außenrolläden an allen Fenstern dieser Wohnung, Fenstersohlbänke aus Aluminium, Hauseingangstür aus Holz mit großem Glasausschnitt, Klingelanlage, Betonpodest zum Eingangsbereich, kleines Glasvordach.

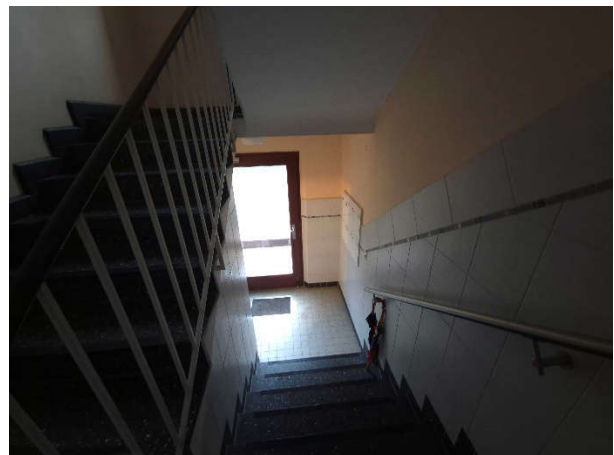
Eingangsbereich des Treppenhauses: Fußbodenbelag in Kunststein, Wände geputzt und gestrichen, im Eingangsbereich und im Erdgeschoss Wände bis ca. 1,50 m hoch gefliest, Massivtreppen in Kunststein, Treppenpodest im Erdgeschoss gefliest, sonst in Kunststein, Treppengeländer aus Metall mit Mipolamhandlauf, zusätzlicher Handlauf zum Erdgeschoss in Edelstahl, Briefkastenanlage innenliegend im Eingangsbereich.

Kellergeschoss: Stahlkellertüren zu den Kellerabschnitten zum Treppenhaus, beschichteter Betonfußboden, Wände gestrichenes Mauerwerk, Decke schalungsrau, Holzkellertüren zu den Kellerabstellräumen, Stahlkellerfenster.

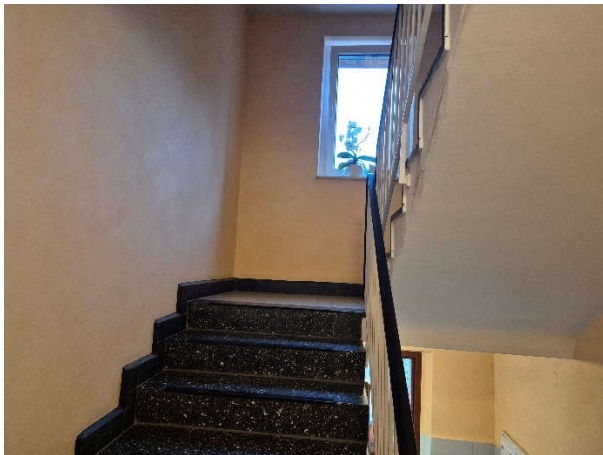
Die Wohnungen werden mit einer Gaszentralheizung mit zwei Wärmekreisläufen beheizt und dezentral über Elektroeinzelgeräte mit Warmwasser versorgt.



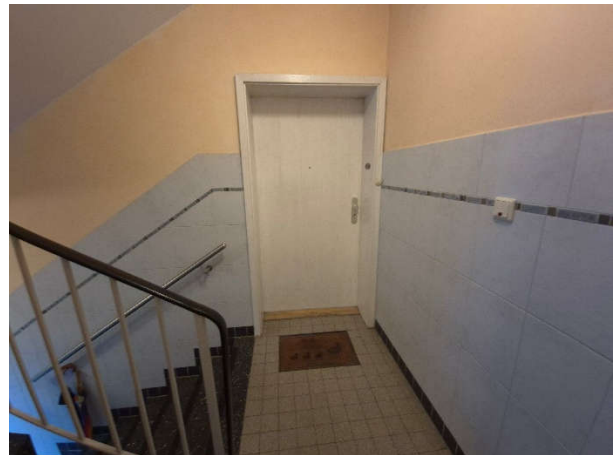
Eingangsbereich 64-9a



Eingangsbereich Treppenhaus mit Geschosstreppe und mit Briefkastenanlage



Treppenhaus vom EG zum 1. OG



Wohnungseingang für Wohnung 97 im EG links

### **4.3. Beschreibung der Wohnung**

Die Aufteilung der Wohnung ergibt sich entsprechend der beigefügten Grundrisszeichnung.

Danach sind im Einzelnen folgende Räume vorhanden:

#### **Wohnung Nr. 97 - Erdgeschoss links**

1. Diele, ca. 7,80 m<sup>2</sup>
2. Küche, ca. 5,80 m<sup>2</sup>
3. Schlafzimmer, ca. 13,50 m<sup>2</sup>
4. Bad, ca. 4,10 m<sup>2</sup>
5. Wohnzimmer, ca. 18,10 m<sup>2</sup>

6. Terrasse, ca. 6,00 m<sup>2</sup> (häufig zur Wohnfläche angerechnet mit ca. 3,00 m<sup>2</sup>), Gehwegplatten



Terrasse und Kinderzimmerfenster

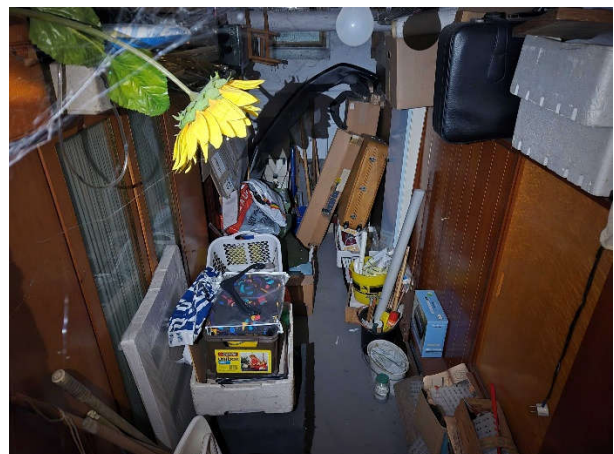
7. Kinderzimmer, ca. 9,40 m<sup>2</sup>
8. Abstellraum, ca. 1,65 m<sup>2</sup>

Die **Wohnfläche** für Wohnung Nr. 97 beträgt **ca. 63,35 m<sup>2</sup>**.

Verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung ist ein Kellerabstellraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 98.



Kellertür von Keller Nr. 98



Kellerabstellraum Nr. 98 zum Wertermittlungsstichtag



Sicherungsverteilung im Keller

Ein Pkw-Stellplatz ist der Wohnung nicht als Sondereigentum oder Sondernutzungsrecht zugewiesen. Die Garagen-Stellplätze auf dem Gelände befinden sich in Teileigentum auf einem gesonderten Grundbuchblatt.

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

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

Die freien Flächen zwischen den Gebäuden sind überwiegend durch Rasenflächen begrünt. Zudem befinden sich auf dem Grundstück Bäume, Büsche und Hecken. Die Zuwegung zum Hauseingang Nr. 9a ist mit Verbundsteinen und Gehwegplatten befestigt. Sowohl die Tiefgaragenzufahrt als auch der Vorplatz zu der Garagenreihe sind mit Verbundsteinen gepflastert. Zur Abgrenzung verschiedener Flächen dienen Stahlgitterzäune. Die Terrasse der zu bewertenden Wohnung befindet sich auf dem begrüntem Tiefgaragendach. Zum Besichtigungszeitpunkt ist die Begrünung sehr un gepflegt.

Der Kinderspielplatz befindet sich auf dem nordöstlichen Grundstücksteil.



Zuwegung zum Hauseingang Nr. 9a



Spielplatzfläche



Spielplatzfläche

## 5. Beurteilung

Die nicht besichtigte Eigentumswohnung ist in ihrer Größe, Aufteilung, Belichtung und Ausstattung wie folgt zu beurteilen:

### 5.1. Größe

Mangels Wohnungsbesichtigung wird die Beurteilung anhand der Grundrisse vorgenommen. Mit einer Wohnfläche von etwa 63 m<sup>2</sup> handelt es sich um eine gut ausreichend große Dreizimmerwohnung. Das Wohnzimmer mit gut 18 m<sup>2</sup> und das Schlafzimmer mit etwa 13,5 m<sup>2</sup> haben eine ausreichende Größe. Die Küche mit etwa 6 m<sup>2</sup>, das Bad mit gut 4 m<sup>2</sup> und das Kinderzimmer mit etwa 9,5 m<sup>2</sup> fallen klein aus.

Der Anteil der Verkehrsflächen fällt leicht unterdurchschnittlich aus.

## 5.2. Grundrissgestaltung

Der Grundriss ist effizient gestaltet. Betreten wird die Wohnung über den Flur, der alle Räume erschließt. Die Terrasse kann über das Wohnzimmer erreicht werden.

## 5.3. Belichtung

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Die Räume dürften gut belichtet sein. Die Diele, das Bad und die Abstellkammer befinden sich innenliegend und können nicht mit Tageslicht versorgt werden.

## 5.4. Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnung kann mangels Besichtigung nicht beurteilt werden.

## 5.5. Baulicher Zustand/Schäden und Mängel

Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem sehr ordentlichen und recht gepflegten Zustand.

Große bauliche Schäden und Mängel waren bei der Besichtigung des Mehrfamilienhauses nicht festzustellen.

Im Jahr 2004 wurden die Häuser mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen.

Im Jahr 2011 wurden die Kaltwasserzuleitungen ausgetauscht.

Im Jahr 2023 wurde die Dachsanierung mit der Dämmung der obersten Geschosdecke der Häuser 6a, 8a und 9a umgesetzt. Auch die dreifachverglaste Fenster wurden im Jahr 2023 eingesetzt.

Im Jahr 2025 wurde die Grundsulleitung saniert.

Im Protokoll der Eigentümerversammlung 2023 unter TOP 9 wurde die Instandsetzung sämtlicher Balkone ohne Angabe der Finanzierungsart beschlossen.

Im Protokoll der Eigentümerversammlung 2024 unter TOP 12 wurde die Neuabdichtung der Keller der Häuser 8a, 10 und 14 mit Finanzierung aus der Erhaltungsrücklage beschlossen.

Im Protokoll der Eigentümerversammlung 2025 unter TOP 10 wurde die Neuabdichtung der Keller der Häuser 1, 2, 3, 4, 5, 6, 6a, 7, 8, 9, 9a, 11 und 12 mit Finanzierung aus der Erhaltungsrücklage beschlossen.

Die Erhaltungsrücklage dürfte für die geplanten Maßnahmen ausreichen, ohne dass eine zusätzliche Sonderumlage größeren Ausmaßes erforderlich wird.

## **5.6. Lage**

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

### **Allgemeine Lage und Umgebung**

Die Ellernreihe ist eine recht ruhige, überwiegend von Anliegerverkehr geprägte Wohnstraße im Hamburger Stadtteil Bramfeld. Insbesondere die kleine Stichstraße, an deren Ende sich die zu bewertende Eigentumswohnung befindet, ist ruhig. Die Ellernreihe mündet im Norden in die Heukoppel und wird im Süden durch den Hegholt begrenzt. Sie quert die Steilshooper Allee, an der Hochspannungsleitungen verlaufen. Die umgebende Bebauung besteht überwiegend aus Mehrfamilienhäusern. Direkt an der Stichstraße sind einige wenige öffentliche Parkplätze vorhanden. Zudem bestehen auf dem Grundstück diverse Kfz-Abstellmöglichkeiten.

### **Verkehrsanbindung**

Die Verkehrsanbindung dieses östlichen Stadtteils von Hamburg ist als mäßig zu bewerten. Die U-Bahn-Station Wandsbek-Gartenstadt liegt etwa 2,2 km fußläufig entfernt. Die Bushaltestelle Ellernreihe befindet sich nur etwa 100 m entfernt. Hier verkehrt die Buslinie 118 (Hegholt, Barmwisch, Wandsbek-Gartenstadt). Die Anbindung an das regionale Straßennetz ist durch die nahegelegene, gut 150 m entfernte Steilshooper Allee sowie die etwa 650 m entfernte Bramfelder Chaussee gegeben. Die Autobahnauffahrt Stapelfeld zur A 1 (Lübeck – Bremen) ist nach etwa 12 km erreichbar. Der Hamburger Rathausmarkt in der Innenstadt befindet sich etwa 9,5 km entfernt.

### **Medizinische Versorgung**

Die Bramfelder Apotheke ist etwa 700 m entfernt vom zu bewertenden Objekt an der Ecke Steilshooper Allee / Bramfelder Chaussee zu erreichen. Die Gemeinschaftspraxis Bramfeld befindet sich an der Osterkirche an der Bramfelder Chaussee in etwa gleicher Entfernung. Nach etwa 900 m ist ein Ärztehaus in der Herthastraße zu erreichen. Das

Bundeswehrkrankenhaus Hamburg in der Lesserstraße ist das nächstgelegene allgemeine Krankenhaus und liegt rund 2 km entfernt.

### **Bildungseinrichtungen**

Etwa 500 m entfernt befindet sich die „Elbkinder-Kita Hegholt“. Die Belegenheit zu Schulen kann als gut bezeichnet werden. Die Grundschule Bramfeld im Hegholt ist knapp 200 m entfernt und gut zu Fuß erreichbar. Um die weiterführenden Schulen wie die Stadtteilschule Bramfeld am Bramfelder Dorfplatz und das Johannes-Brahms-Gymnasium im Höhnkoppelort zu erreichen, müssen etwa 1,1 km bzw. etwa 750 m zurückgelegt werden.

### **Einkaufsmöglichkeiten**

Ein Lebensmitteldiscounter befindet sich etwa 400 m entfernt im Maimoorweg. Gute Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in der Marktplatz Galerie. Das etwa 900 m entfernte, kleine Einkaufszentrum bietet einige Einkaufsmöglichkeiten, wie beispielsweise einen Bäcker, Gastronomie, Einzelhandelsläden sowie diverse Dienstleistungen. Nebenan befindet sich ein großer Supermarkt und rund um den Bramfelder Dorfplatz gibt es weitere Geschäfte und eine Bankfiliale. Zudem findet zweimal in der Woche der Wochenmarkt Bramfeld in der Herthastraße statt.

### **Freizeit und Erholung**

Es finden sich einige Grünanlagen wie der Spielplatz Ellernreihe, die Hundeauslaufzone Steilshooper Allee, ein Kleingartenverein und der Wanderweg entlang der Osterbek in näherer Umgebung. Der etwa 1,5 km entfernte Bramfelder See und der Ohlsdorfer Friedhof sind schnell erreichbar. Die gut 1 km entfernte Schwimmhalle Fabriciusstraße ergänzt das Freizeitangebot.

Zusammenfassend kann hier von einer ruhigen und gesuchten Wohnlage mit recht guter Infrastruktur gesprochen werden. Basierend auf den Bodenrichtwerten handelt es sich nach der Kategorisierung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg um eine mittlere Lage.

## 6. Bewertung

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

### 6.1. Vergleichswert

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

- Eigentumswohnungen nicht vermietet
- Wohnlagen in Bramfeld
- Baujahr von 1960 bis 1979
- Wohnfläche von 50 m<sup>2</sup> bis 75 m<sup>2</sup>
- Kaufvertragsabschluss seit 01.01.2021

Die Abfrage hat 50 Vergleichsobjekte ergeben.

Fünf dieser Vergleichsobjekte sind durch einen sehr hohen Wertminderungsbetrag beeinflusst, so dass ich diese aus der Stichprobe aussortiere, da die Objekte ansonsten nicht miteinander vergleichbar sind.

Die Vergleichsobjekte sind meines Erachtens nur bei ähnlichem Bodenrichtwertniveau akzeptabel. Die Stichprobe ist sehr homogen, so dass keine weiteren Vergleichsobjekte aus der Stichprobe entnommen werden.

---

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

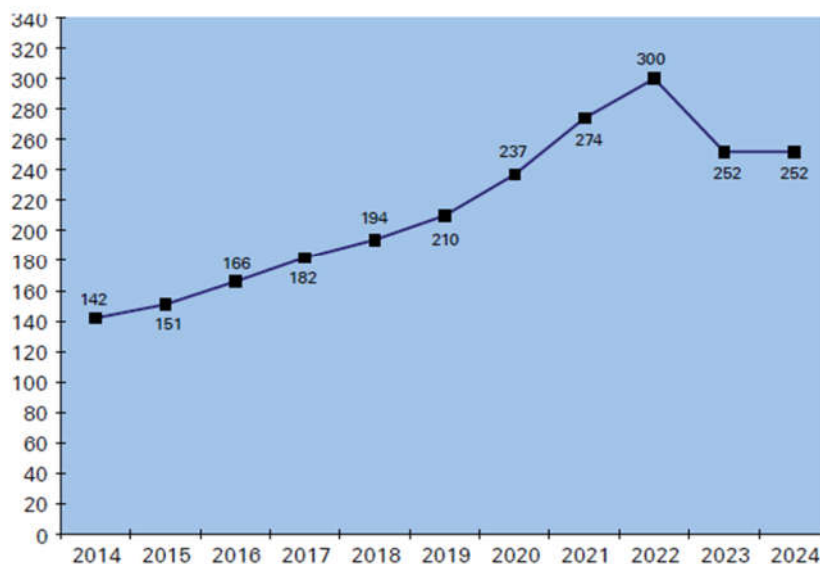
<sup>3</sup> Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung vom 20. September 2023

Die Preise der Vergleichsobjekte sind zu unterschiedlichen Zeitpunkten entstanden. Um diese vergleichbar zu machen, werden diese mit dem vom Gutachterausschuss statistisch ermittelten Preisindex für Eigentumswohnungen auf den Bewertungszeitpunkt umgerechnet. Dieser wurde von mir bis zum letzten Feststellungszeitpunkt, dem 01.07.2024, monatsweise interpoliert. Indizes nach dem 01.07.2024 wurden noch nicht veröffentlicht.

In der Vergangenheit konnte ich den Preisindex für Eigentumswohnungen bei kontinuierlich steigenden Quadratmeterpreisen linear fortschreiben, was aufgrund der veränderten Marktsituation nun nicht mehr möglich ist. Nach einem deutlichen Rückgang der Nachfrage zwischen Juni 2022 und Juni 2023 ist das Kaufinteresse inzwischen wieder spürbar gestiegen, und die Nachfrage nach Eigentumswohnungen beginnt sich zu stabilisieren.

Diese Entwicklung spiegelt sich in einem stagnierenden Preisindex wider. Daher habe ich den vom Gutachterausschuss zum 01.07.2024 ermittelten Indexwert in Höhe von 252 bei der Indizierung der Kauffälle nach diesem Stichtag beibehalten.

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



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

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

Von den 45 Vergleichsobjekten war die Streuung der Wohnungen dieser Stichprobe so groß, dass eine zuverlässige Aussage über die anzusetzende Preisspanne nicht möglich war. Daher wurden sechs Objekte, deren indizierte Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche weit entfernt vom Mittelwert lagen (sogenannte Ausreißer), aussortiert.

Laufende Nummer	Stadtteil	Lagebezeichnung	Datum des Vertrages	Baujahr	Kaufpreis [ € ]	Wohnfläche [ m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis/m <sup>2</sup> Wohnfläche [ €/m <sup>2</sup> ]	Preisindex 2010 = 100	Kaufpreis/m <sup>2</sup> indiziert September 2025 252,00
2	Bramfeld	Benzstraße	18.07.2025	1970	320.000,00 €	71	4.507,04 €	252,00	4.507,04 €
3	Bramfeld	Maybachstraße	15.07.2025	1963	293.000,00 €	65	4.507,69 €	252,00	4.507,69 €
4	Bramfeld	Im Soll	10.06.2025	1968	310.000,00 €	72	4.305,56 €	252,00	4.305,56 €
6	Bramfeld	Hegholt	04.06.2025	1962	275.000,00 €	64	4.296,88 €	252,00	4.296,88 €
8	Bramfeld	Haldesdorfer Straße	14.05.2025	1978	290.000,00 €	64	4.531,25 €	252,00	4.531,25 €
9	Bramfeld	Buddenbrookweg	14.05.2025	1961	245.000,00 €	64	3.828,13 €	252,00	3.828,13 €
10	Bramfeld	Benzstraße	13.02.2025	1966	270.000,00 €	64	4.218,75 €	252,00	4.218,75 €
11	Bramfeld	Braamheide	27.01.2025	1962	199.000,00 €	66	3.015,15 €	252,00	3.015,15 €
13	Bramfeld	Olewischtwiet	09.01.2025	1963	260.000,00 €	55	4.727,27 €	252,00	4.727,27 €
14	Bramfeld	Olewischtwiet	25.10.2024	1960	300.000,00 €	69	4.347,83 €	252,00	4.347,83 €
15	Bramfeld	Benzstraße	23.10.2024	1970	295.000,00 €	68	4.338,24 €	252,00	4.338,24 €
16	Bramfeld	Fritz-Reuter-Straße	04.10.2024	1962	275.000,00 €	68	4.044,12 €	252,00	4.044,12 €
17	Bramfeld	Tucholskyring	27.09.2024	1961	292.500,00 €	59	4.957,63 €	252,00	4.957,63 €
18	Bramfeld	Bramfelder Drift	16.09.2024	1965	200.000,00 €	59	3.389,83 €	252,00	3.389,83 €
19	Bramfeld	Olewischtwiet	11.09.2024	1963	241.000,00 €	53	4.547,17 €	252,00	4.547,17 €
20	Bramfeld	Am Ehrenmal	11.09.2024	1974	299.000,00 €	65	4.600,00 €	252,00	4.600,00 €
21	Bramfeld	Maybachstraße	29.07.2024	1963	275.000,00 €	58	4.741,38 €	252,00	4.741,38 €
22	Bramfeld	Olewischtwiet	05.06.2024	1960	360.000,00 €	73	4.931,51 €	252,00	4.931,51 €
23	Bramfeld	Maybachstraße	06.05.2024	1963	340.000,00 €	70	4.857,14 €	252,00	4.857,14 €
24	Bramfeld	Heukoppel	16.04.2024	1969	220.000,00 €	65	3.384,62 €	252,00	3.384,62 €
25	Bramfeld	Maybachstraße	14.03.2024	1963	325.000,00 €	68	4.779,41 €	252,00	4.779,41 €
26	Bramfeld	Maybachstraße	12.02.2024	1963	315.000,00 €	67	4.701,49 €	252,00	4.701,49 €
27	Bramfeld	Maybachstraße	21.11.2023	1963	329.000,00 €	67	4.910,45 €	252,00	4.910,45 €
30	Bramfeld	Maybachstraße	03.08.2023	1963	240.000,00 €	64	3.750,00 €	252,00	3.750,00 €
31	Bramfeld	Im Soll	12.07.2023	1968	306.000,00 €	75	4.080,00 €	252,00	4.080,00 €
33	Bramfeld	Hegholt	02.02.2023	1963	330.000,00 €	65	5.076,92 €	268,00	4.773,82 €
34	Bramfeld	Sollkehre	18.08.2022	1968	350.000,00 €	68	5.147,06 €	292,00	4.441,98 €
35	Bramfeld	Maybachstraße	26.07.2022	1964	350.000,00 €	72	4.861,11 €	296,00	4.138,51 €
36	Bramfeld	Erbenkamp	08.04.2022	1975	320.000,00 €	64	5.000,00 €	295,67	4.261,51 €
37	Bramfeld	Maybachstraße	03.11.2021	1963	335.000,00 €	68	4.926,47 €	284,83	4.358,64 €
38	Bramfeld	Bramfelder Drift	26.10.2021	1964	270.000,00 €	60	4.500,00 €	282,67	4.011,75 €
39	Bramfeld	Maybachstraße	07.09.2021	1963	310.000,00 €	58	5.344,83 €	280,50	4.801,77 €
40	Bramfeld	Tucholskyring	16.08.2021	1962	349.000,00 €	74	4.716,22 €	278,33	4.270,07 €
42	Bramfeld	Buddenbrookweg	02.06.2021	1961	242.000,00 €	59	4.101,69 €	274,00	3.772,36 €
43	Bramfeld	Maybachstraße	01.06.2021	1963	300.000,00 €	65	4.615,38 €	274,00	4.244,80 €
44	Bramfeld	Olewischtwiet	25.05.2021	1963	340.000,00 €	70	4.857,14 €	270,92	4.517,94 €
45	Bramfeld	Maybachstraße	19.05.2021	1963	240.000,00 €	58	4.137,93 €	270,92	3.848,95 €
46	Bramfeld	Maybachstraße	09.04.2021	1963	290.000,00 €	70	4.142,86 €	267,83	3.898,00 €
48	Bramfeld	Olewischtwiet	19.02.2021	1963	232.000,00 €	55	4.218,18 €	261,97	4.057,65 €
<b>Mittelwert</b>									4.299,90 €
<b>Standardabweichung</b>									456,07 €
<b>Untergrenze Spanne</b>									3.843,83 €
<b>Obergrenze Spanne</b>									4.755,97 €
<b>Variationskoeffizient</b>									10,61%

Mit verbleibenden 39 Vergleichswohnungen ist die Stichprobe weiterhin ausreichend groß. Mit einem Variationskoeffizienten von 10,61 % weist die Stichprobe eine ausreichend gute Homogenität auf, so dass eine belastbare Ableitung des Vergleichswerts möglich ist.

Der Mittelwert der m<sup>2</sup>-Preise dieser Vergleichswohnungen beträgt € 4.299,90 für den Bewertungstichtag 16. September 2025. Die Standardabweichung beträgt € 456,07, d. h. etwa 2/3 aller Vergleichsobjekte liegen innerhalb einer Spanne von € 3.843,83 bis € 4.755,97 pro Quadratmeter.

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

Vergleichsfaktoren für die Eigentumswohnung Ellerreihe 9a zum Wertermittlungstichtag 16.09.2025			
Bewertungskriterien	Gewichtung in %	Punkte 25 bis 75	Punkte * Gewichtung / 100
<b>1. Lage (zusammen 40%)</b>			
Wohnwert des Stadtteils	10	50	5,00
Lage im Stadtteil	15	45	6,75
Lage zur Straße, Grün usw.	10	50	5,00
Ruhe	5	50	2,50
<b>2. Das Haus (zusammen 25%)</b>			
Alter (ist das Baujahr "in"?)	5	50	2,50
Bauweise, baulicher Zustand, Optik	5	55	2,75
Energieeffizienz, Energieausweis	10	50	5,00
Ausstattung	5	50	2,50
<b>3. Wohnräume (zusammen 25%)</b>			
Grundrißgestaltung	5	50	2,50
Lage im Gebäude	5	45	2,25
Balkon Terrasse	5	65	3,25
Ausstattung	5	50	2,50
dekorativer Zustand	5	50	2,50
<b>4. Sonstiges (zusammen 10%)</b>			
Stellplatz, Garage	4	60	2,40
Nebenräume (Keller, Boden)	2	50	1,00
Höhe der Nebenkosten	4	55	2,20
<b>Summe der Einzelwerte</b>	<b>100</b>		<b>50,60</b>
<b>Abweichung vom Mittelwert in % (Wert A)</b>			<b>-0,60</b>
<b>Statistische Auswertung</b>			
Mittelwert der Vergleichspreise (Meßwert 50%)			4.299,90 €
Obergrenze der Spanne (Meßwert 75%)			4.755,97 €
Untergrenze der Spanne (Meßwert 25%)			3.843,83 €
Obergrenze - Untergrenze der Spanne (Wert B)			912,14 €
Abstand der Meßwerte: 75% - 25% = 50%			
<b>Differenz je Prozentpunkt in €/m² (Wert B : 50)</b>			<b>18,24 €</b>
Mittelwert der Vergleichspreise			4.299,90 €
Abweichung vom Mittelwert (Wert B : 50 * Wert A)			- 11,00 €
<b>Wert der Wohnung in €/m²</b>			<b>4.310,90 €</b>
Fläche			63,35 m²
<b>Wert der Wohnung in €</b>			<b>273.096,00 €</b>
Eingabefelder bei einem Beurteilungsspielraum zwischen 25 und 75 Punkten (50=durchschnittlich).			

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

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

Die einzelnen von mir vorgenommenen Bewertungen werden wie folgt begründet:

<b>1.</b>	<b>Lage (zusammen 40 %)</b>	
	Wohnwert des Stadtteils	Die Vergleichsobjekte befinden sich alle in Bramfeld, was eine durchschnittliche Einstufung nach sich zieht.
	Lage im Stadtteil	Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich in der südlichen Hälfte Bramfelds. Die Wohnungseigentumsanlage befindet sich in ruhiger Lage in der Nähe von Grünanlagen, ist dennoch verkehrstechnisch und infrastrukturell gut angeschlossen. Die überwiegende Anzahl der Vergleichsobjekte befindet sich im nördlichen, grüneren Teil Bramfelds. Ich halte die Lage des zu bewertenden Objektes deshalb für leicht unterdurchschnittlich.
	Lage zur Straße, Grün usw.	Dieser Punkt wird aufgrund des Siedlungscharakters in einem Wohngebiet durchschnittlich eingeordnet.
	Ruhe, Lärmimmissionen	Das Mehrfamilienhaus ist durch die Lage an der ruhigen Stichstraße mit wenig Durchgangsverkehr ruhig belegen. Etwa 90 % der Vergleichsobjekte liegen an ruhigen Anliegerstraßen, was eine durchschnittliche Einordnung nach sich zieht.
<b>2.</b>	<b>Das Haus (zusammen 25 %)</b>	
	Alter (ist das Baujahr "in"?)	Diese Eigentumswohnung befindet sich in einem dreigeschossigen Gebäude aus dem Baujahr 1969. Diese Gebäude sind nicht sonderlich beliebt. Die Vergleichsobjekte wurden zwischen den Jahren 1960 und 1978 erbaut und weisen keine Unterschiede in ihrer Beliebtheit auf, was eine durchschnittliche Einordnung nach sich zieht.
	Bauweise, baulicher Zustand, Optik	Der bauliche Zustand ist gut und offenbar frei von gravierenden Mängeln. In die Wohnungseigentumsanlage wurde stetig investiert. Unter den Vergleichsobjekten befinden sich keine Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mehr als vier Geschossen. Die Objekte sind damit hinsichtlich ihrer Bauweise miteinander vergleichbar. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist sehr groß, wodurch mögliche Uneinigheiten über potentielle Reparaturarbeiten oft langsamer beigelegt werden können.

		Insgesamt stufe ich diesen Punkt als leicht überdurchschnittlich ein.
	Energieeffizienz	Der Endenergieverbrauch des Hauses, in dem sich die zu bewertende Eigentumswohnung befindet, liegt mit 123 kWh/(m <sup>2</sup> *a) in der Energieeffizienzklasse D. Ein Drittel der Vergleichsobjekte befindet sich in einer schlechteren Energieeffizienzklasse. Nach der Erstellung des Energieausweises wurden einige Maßnahmen ergriffen, um die Energieeffizienz zu steigern. Dies führt zu einer durchschnittlichen Einstufung.
	Ausstattung	Die Wohnungseigentumsanlage macht einen gepflegten Eindruck und sie wurde laufend instand gehalten. Ich gehe davon aus, dass auch die übrigen Objekte zwischenzeitlich modernisiert wurden. Bei der verhältnismäßig niedrigen Bauweise der Mehrfamilienhäuser verfügt kein Vergleichsobjekt über einen Fahrstuhl. Die Ausstattung des Hauses wird neutral bewertet.
<b>3.</b>	<b>Wohnräume (zusammen 25 %)</b>	
	Grundrissgestaltung	Der Grundriss der Wohnung ist praktisch und effizient gestaltet und wird als durchschnittlich gewertet.
	Lage im Gebäude	Die Lage im Gebäude im Erdgeschoss wird aufgrund des erhöhten Einbruchrisikos als leicht unterdurchschnittlich angesehen. Die Wohnlagen in Endetagen sind begehrt, da diese Wohnungen von stärkerem Tageslichteinfall profitieren und die Geräusche von den Bewohnern der überliegenden Etage nicht stören können. Fünf Vergleichsobjekte befinden sich im Erdgeschoss, drei im Dachgeschoss, was eine leicht unterdurchschnittliche Einordnung nach sich zieht.
	Balkon, Terrasse	Fünf Vergleichsobjekte verfügen über eine Terrasse, die übrigen Objekte sind mit einem Balkon ausgestattet. Über die Größe der Balkone oder der Terrassen der Vergleichsobjekte sind keine Informationen vorhanden. Durch die Terrasse wird dieser Punkt als überdurchschnittlich gewertet.
	Ausstattung	Mangels Besichtigung kann über die Ausstattung keine Aussage getroffen werden. Ein Blick durch das Wohnzimmerfenster von der Terrasse aus lässt einen schlechten Zustand der Wohnung vermuten. Ich stelle die Ausstattung an dieser Stelle neutral, da ich am Ende der Berechnung das Risiko für einen schlechten Zustand in Abzug bringe.
	dekorativer Zustand	Mangels Besichtigung kann auch der dekorative Zustand nicht beurteilt werden, so dass ich so vorgehe wie unter dem vorangegangenen Punkt „Ausstattung“.

<b>4. Sonstiges (zusammen 10 %)</b>	
Stellplatz, Garage	Etwa 1/3 aller Vergleichsobjekte verfügt über Abstellmöglichkeiten für PKWs. Garagenabstellmöglichkeiten waren zum Zeitpunkt des Baujahres zwar zeitgemäß, aber nicht selbstverständlich. Der Wohnung ist zwar kein eigener Pkw-Stellplatz direkt zugeordnet, doch es ist möglich, einen Stellplatz hinzuzukaufen, ggf. auch zu mieten. Auf dem Wohngelände steht eine kleine Anzahl von Stellplätzen zur Verfügung, was zu einer überdurchschnittlichen Einstufung führt.
Nebenräume (Keller, Boden)	Über Abstellräume werden für die Vergleichsobjekte keine Aussagen getroffen. In der Baujahresklasse ist die überwiegende Existenz von Abstellräumen anzunehmen. Dem zu bewertenden Objekt steht ein Kellerraum zur Verfügung, was eine durchschnittliche Einstufung nach sich zieht.
Höhe der Nebenkosten	Die monatlichen Betriebskosten für diese Wohnung betragen ca. € 1,66/m <sup>2</sup> und die Heizkosten liegen bei € 0,94/m <sup>2</sup> . Die Beträge für die Betriebskosten stuft ich bei der Baujahresklasse als leicht überdurchschnittlich ein, die Heizkosten sind gering. Insofern wird dieser Punkt leicht überdurchschnittlich bewertet.

Im vorliegenden Fall führt die Bewertung zum Bewertungsstichtag zu einem Quadratmeterpreis von € 4.310,90/m<sup>2</sup>. Bei einer Größe der Wohnung von ca. 63,35 m<sup>2</sup> entspricht dies einem Betrag von € 273.096,00, rund € 270.000,00.

## 6.2. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Lage in der Nähe einer **Hochspannungsleitung** ist zu berücksichtigen<sup>5</sup>. Die Mitte der 110-kV-Hochspannungsleitung befindet sich ca. 100 m nördlich von Haus 64-9a entfernt. Die elektrischen und magnetischen Felder haben Auswirkungen auf den menschlichen Körper. Erst ab einer Entfernung von 400 m zur Hochspannungsleitung gelten laut WHO (World Health Organization) Wohnhäuser als sicher geschützt, laut BUND erst ab 600 m.<sup>6</sup>

Hochspannungsleitungen in der Nähe von Wohnhäusern führen zu deutlichen Vorbehalten auf dem Grundstücksmarkt. Ich halte daher hier einen eigenen, sachverständigen **Abschlag in Höhe von 5 %** für angemessen und erforderlich.

<sup>5</sup> ImmoWertV §8 (3)

<sup>6</sup> Schutz vor niederfrequenten magnetischen Wechselfeldern bei Hochspannungs-Freileitungen und Erdkabeln, BUND Hintergrund



Durch den Abschlag von 5 % ergibt sich ein Verkehrswert von € 255.000,00, was einem Quadratmeterpreis von € 4.025,00 entspricht.

### 6.3. Marktlage

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt war von 2010 bis 2022 durch steigende Preise bei starker Nachfrage und begrenztem Angebot gekennzeichnet. Dies ist jedoch nicht mehr der Fall. Nach einem deutlichen Nachfrage- und Preisrückgang zwischen 2022 und 2023, der ein historisches Tief markierte, ist die Anzahl der Kaufverträge wieder gestiegen und die Preise haben sich mittlerweile stabilisiert.

Bei Eigentumswohnungen stieg der durchschnittliche Quadratmeterpreis mit 2 % nur unwesentlich gegenüber dem Vorjahr 2023. Lage-, größen- und ausstattungsbereinigt wird eine Änderung von  $\pm 0$  % für Verkäufe des Jahres 2024 festgestellt.<sup>7</sup>

Pressemitteilungen berichten im Jahr 2025 von Aufschwüngen und steigenden Immobilienpreisen, oft ohne zu differenzieren, um welches Segment es sich handelt. Der Wunsch nach weiter steigenden Immobilienpreisen ist groß, doch doch die aktuelle Marktentwicklung erfordert eine differenzierte Betrachtung.

Die deutsche Wirtschaft bleibt angespannt bei hohen Arbeitslosenzahlen und volatilen Finanzmärkten. Trotz Leitzinssenkungen der Europäischen Zentralbank (EZB) auf 2,0 % im Juni 2025 bleiben die Bauzinsen für Immobilienfinanzierung mit 3,5 – 4,0 % relativ hoch. Banken verlangen höhere Eigenkapitalquoten und treffen verstärkte Vorkehrungen zur Risikovorsorge. Auch neue EU-Vorgaben erhöhen die Kapitalanforderungen für Banken, was Finanzierungen weiter einschränkt.

Geopolitische Risiken wie der Nahost-Konflikt, der voraussichtlich Einfluss auf den Ölpreis haben wird, sowie zunehmender Protektionismus, etwa durch die Einführung hoher US-Zölle, führen zu einer spürbaren Verunsicherung am Markt. Zudem beeinflussen Nachhaltigkeitsanforderungen den Immobilienmarkt. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) und gestiegene Baukosten erhöhen die Kosten für einen Neubau und die Sanierung von Immobilien. Ältere Objekte verlieren an Attraktivität, da sie oft nicht den energetischen Standards entsprechen, was zu tendenziell sinkenden Preisen führt.

---

<sup>7</sup> Zeitschrift GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2025, Heft 5 – 289 (Immobilienmarktbericht Hamburg 2025)

Wie eingangs unter Punkt 6 erwähnt, kann mit der Anwendung der vom Gutachterausschuss Hamburg veröffentlichten Vergleichszahlen eine Plausibilisierung des Ergebnisses vorgenommen werden:

Nach der Formel für den Gebädefaktor für Eigentumswohnungen<sup>8</sup> ergibt sich ein Quadratmeterpreis von € 3.995,85.

Die Berechnung hierzu befindet sich in **Anlage 1** dieses Gutachtens.

Der Quadratmeterpreis aus der Formel des Marktberichts bestätigt den von mir ermittelten Quadratmeterpreis in Höhe von € 4.025,00 dieser unvermieteten Wohnung.

## **7. Verkehrswert**

Unter Berücksichtigung meiner Ausführungen ermittle ich den Verkehrswert dieser Eigentumswohnung zum Bewertungszeitpunkt 16. September 2025 bei freier Lieferungs-möglichkeit auf € 255.000,00.

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

Damit ergibt sich für die zu bewertende Eigentumswohnung zum Wertermittlungstichtag 16. September 2025 bei **freier Lieferungs-möglichkeit** mit dem Abschlag **mangels Besichtigung** ein Verkehrswert in Höhe

**€ 220.000,00**

**(zweihundertzwanzigtausend Euro)**

---

<sup>8</sup> „Immobilienmarktbericht Hamburg 2025“, herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg  
© Freie und Hansestadt Hamburg, Seite 170.

## 8. Verwalter und Wohngeld

Verwalter nach dem WEG ist die Firma

Nach dem Einzelwirtschaftsplan 2025 beträgt das Hausgeld für die Wohnung € 313,50 monatlich.

Darin sind € 201,00 als Bewirtschaftungskostenvorschuss und € 112,50 für die Zuführung in die Erhaltungsrücklage enthalten.

Auf die folgenden Anmerkungen wird besonders hingewiesen.

Hamburg, den 27. Oktober 2025



*B. Hochbaum*

## 9. Anlagen

### Anlage 1 – Berechnungstabellen

<b>Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen (Gebäudefaktor)</b>			
<b>Grunddaten</b>			
Bodenrichtwert MFH 31.12.2018 für WGFZ 1,0		€	1.050,00
Alter			56
Baujahr			1969
Wohnfläche			63,35 m <sup>2</sup>
Erstbezug			0
Erdgeschosslage			1
Dachgeschosslage			0
Einbauküche vorhanden			0
Aufzug vorhanden			0
Stadtteifaktor			1,010
Aktualisierungsfaktor	01.01.2025		1,342
<b>Berechnung</b>			
		€	2.990,00
Lagefaktor	€ 1.050,00		0,976
Altersfaktor	56		1,000
Erstbezug	0		1,000
Baujahrsfaktor	1969		0,990
Erdgeschossfaktor	1		0,980
Dachgeschossfaktor	0		1,000
Einbauküchenfaktor	0		1,000
Aufzugsfaktor	0		1,000
Wohnflächenfaktor	63,35 m <sup>2</sup>		0,991
Modernisierungspunkte (tatsächlich/baujahrstypisch)	9	5,1	1,0507
Stadtteifaktor			1,010
Aktualisierungsfaktor	01.01.2025		1,342
<b>Quadratmeterpreis (GF ETW)</b>		<b>€</b>	<b>3.995,84</b>

Berechnung des Quadratmeterpreises (Immobilienmarktbericht 2025, Formel Seite 170).

## Anlage 2 – Liegenschaftskarte



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

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

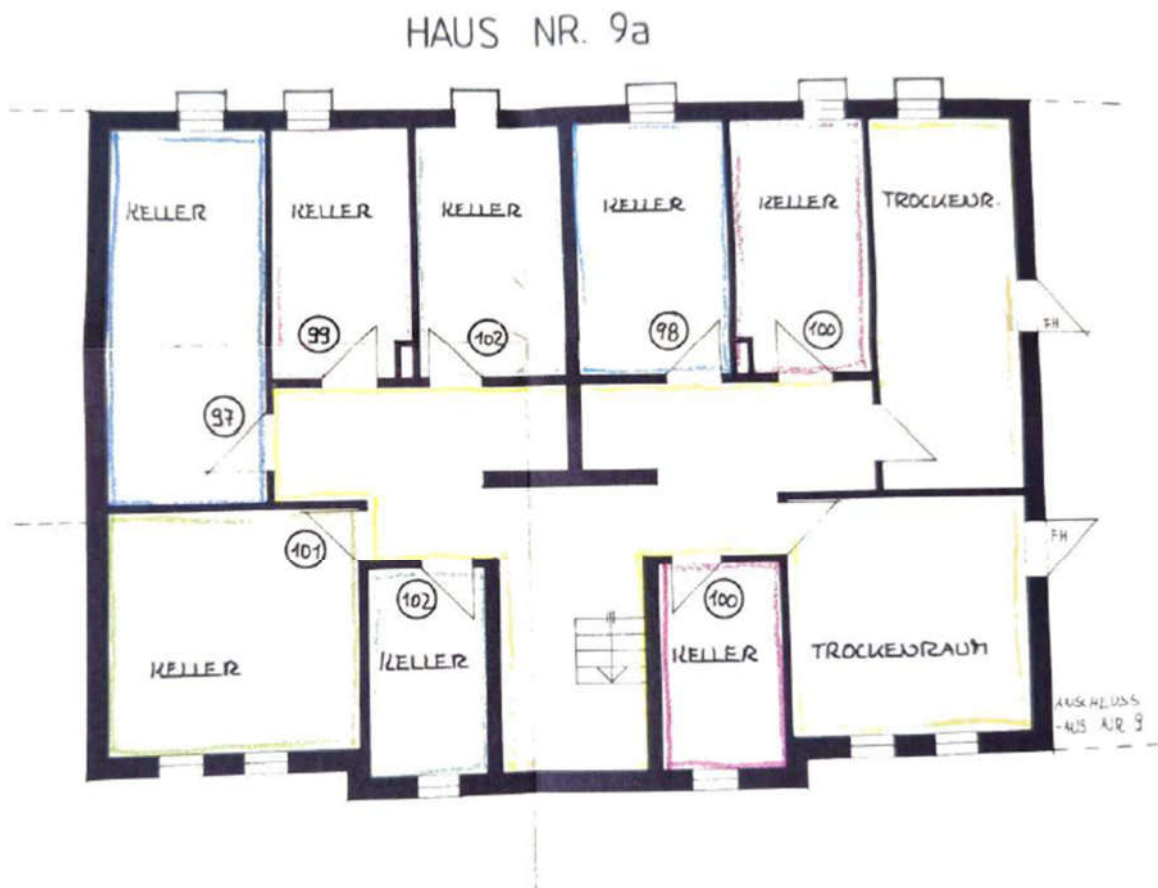
Erstellt am 11.08.2025  
Auftragsnummer: Ellerreihe\_62-66a

Flurstück: 3957  
Gemarkung: Bramfeld

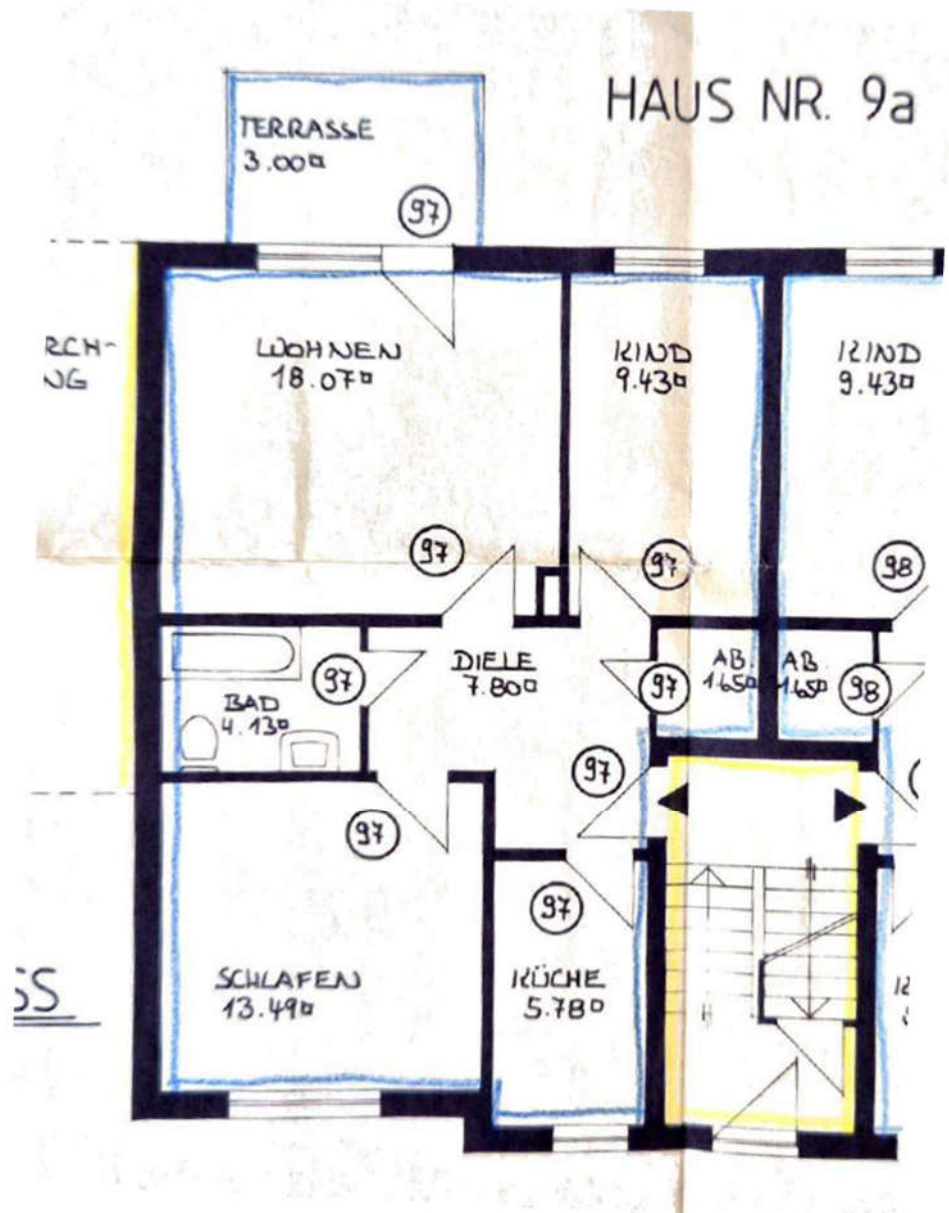


Diese Karte ist geschützt. Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen der Bestimmungen in §15 HmbVermG vom 20.04.2005 (HmbGVBl S.135) in der jeweils geltenden Fassung zulässig.

Anlage 3 – Grundrisse



Grundriss Kellergeschoss  
Wohnung Nr. 97



Grundriss Erdgeschoss

Wohnung Nr. 97

## Anlage 4 – Flurstücks- und Eigentumsnachweis



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

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Erstellt am: 11.08.2025  
Auftragsnummer: Ellernreihe\_62-66a

### Flurstück 3957, Gemarkung Bramfeld Bezirk Wandsbek

Gebietszugehörigkeit:	Hamburg
Lage:	Ellernreihe 62 Ellernreihe 62a Ellernreihe 64-1 Ellernreihe 64-2 Ellernreihe 64-3 Ellernreihe 64-4 Ellernreihe 64-5 Ellernreihe 64-6 Ellernreihe 64-6a Ellernreihe 64-7 Ellernreihe 64-8 Ellernreihe 64-8a Ellernreihe 64-9 Ellernreihe 64-9a Ellernreihe 64-10 Ellernreihe 64-11 Ellernreihe 64-12 Ellernreihe 64-14 Ellernreihe 64-16 Ellernreihe 66 Ellernreihe 66a Hegholt Steilshooper Allee
Fläche:	12 557 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	12 557 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche (Offen)

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

Seite 1 von 36

Seite 1

Flurstück 3957  
Gemarkung Bramfeld  
Bezirk Wandsbek

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**  
Flurstücks- und  
Eigentumsnachweis

Erstellt am: 11.08.2025  
Auftragsnummer: Ellerreihe\_62-66a

---

Hinweise zum Flurstück:           Baulast "931029" Ausführende Stelle: Bezirksamt - Fachamt Bauprüfung  
  Baulast "931030" Ausführende Stelle: Bezirksamt - Fachamt Bauprüfung  
  Baulast "931031" Ausführende Stelle: Bezirksamt - Fachamt Bauprüfung

**Angaben zu Buchung und Eigentum**

Buchungsart:                       Wohnungs-/Teileigentum  
Buchung:                            Amtsgericht Hamburg-Barmbek  
  Grundbuchbezirk Bramfeld

**Anlage 5 – Baulasten**



**Freie und Hansestadt Hamburg  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung**

Auftragsnummer: B33-2025-153305

8. August 2025

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS  
BAULASTENVERZEICHNIS**

Lagebezeichnung: Ellernreihe 62-66a

Für das Flurstück 3957 ---

der Gemarkung Bramfeld ---

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

**Baulastenblattnummer 931029, 931030, 931031 ---**

(siehe Anlage: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, 3 Baulasten)

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

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

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

Baulastenverzeichnis

## Anlage 5 – Anliegerbescheinigung



### Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Finanzen und Bezirke

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

Sachverständigenbüro  
Britta Hochbaum  
Hans-Henny-Jahn-Weg 41-45  
22085 Hamburg

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

Bezirksverwaltung  
Anliegerbeiträge  
Adolphsplatz 3-5  
D - 20457 Hamburg  
Telefon 040 - 4 28 23 - 4333  
Telefax 040 - 4279 23990  
Ansprechpartnerin: Frau Held  
Funktionspostfach:  
[anliegerbeitraege@bwfgb.hamburg.de](mailto:anliegerbeitraege@bwfgb.hamburg.de)  
Az.: B32/7BR 11997  
Hamburg, 14.08.2025

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

für das Grundstück

Straße: Ellernreihe 62,62a,64-1,64-2,64-3,64-4, 64-5, 64-6, 64-6a, 64-7,64-8,  
64-8a, 84-9, 64-9a, 64-10, 64-11, 64-12, 64-14, 64-16  
Stichstraße Ellernreihe, Hegholt, Steilshooper Allee  
Grundbuch Bramfeld  
Blatt: 11997 (11996-12043 W)  
Flurstück: 3957

#### Erschließungsbeiträge

Die Straßen Ellernreihe, Hegholt und Steilshooper Allee sowie die Stichstraße Ellernreihe bei Haus-Nr.66/ 62 sind endgültig hergestellt worden.  
Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

#### Sielbaubeiträge

Vor der Front zur Straße Ellernreihe liegt ein Schmutz- und Regenwassersiel.  
Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielten Frontlängen.  
des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Die Front zur Stichstraße Ellernreihe bei Haus-Nr.66/ 62 ist unbesielt.  
Für unbesielte Fronten können noch Sielbaubeiträge nach den Bestimmungen des  
Sielabgabengesetzes erhoben werden.

Die Beitragspflicht für ein Schmutzwassersiel entsteht mit dem Vorhandensein eines zum  
Anschluss bestimmten Sieles.

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

Anliegerbeiträge Seite 1

Vor der Front zur Straße Steilshooper Allee liegt ein Regenwassersiel.  
Für das Regenwassersiel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besiellten Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Für die Herstellung eines Schmutzwassersieles können noch Sielbaubeiträge nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes erhoben werden.  
Die Beitragspflicht entsteht mit dem Vorhandensein eines zum Anschluss bestimmten Sieles.

Vor einem Teil der Front zur Straße Hegholt liegt ein Regenwassersiel.  
Für das Regenwassersiel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besiellten Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Bei Verlängerung des Regenwassersieles können für die restliche Grundstücksfront noch Sielbaubeiträge nach dem Sielabgabengesetz erhoben werden.

Für die Herstellung eines Schmutzwassersieles können noch Sielbaubeiträge nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes erhoben werden.  
Die Beitragspflicht entsteht mit dem Vorhandensein eines zum Anschluss bestimmten Sieles.

#### 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 Finanzen und Bezirke, Abteilung Anliegerbeiträge -, erklärt folgendes:

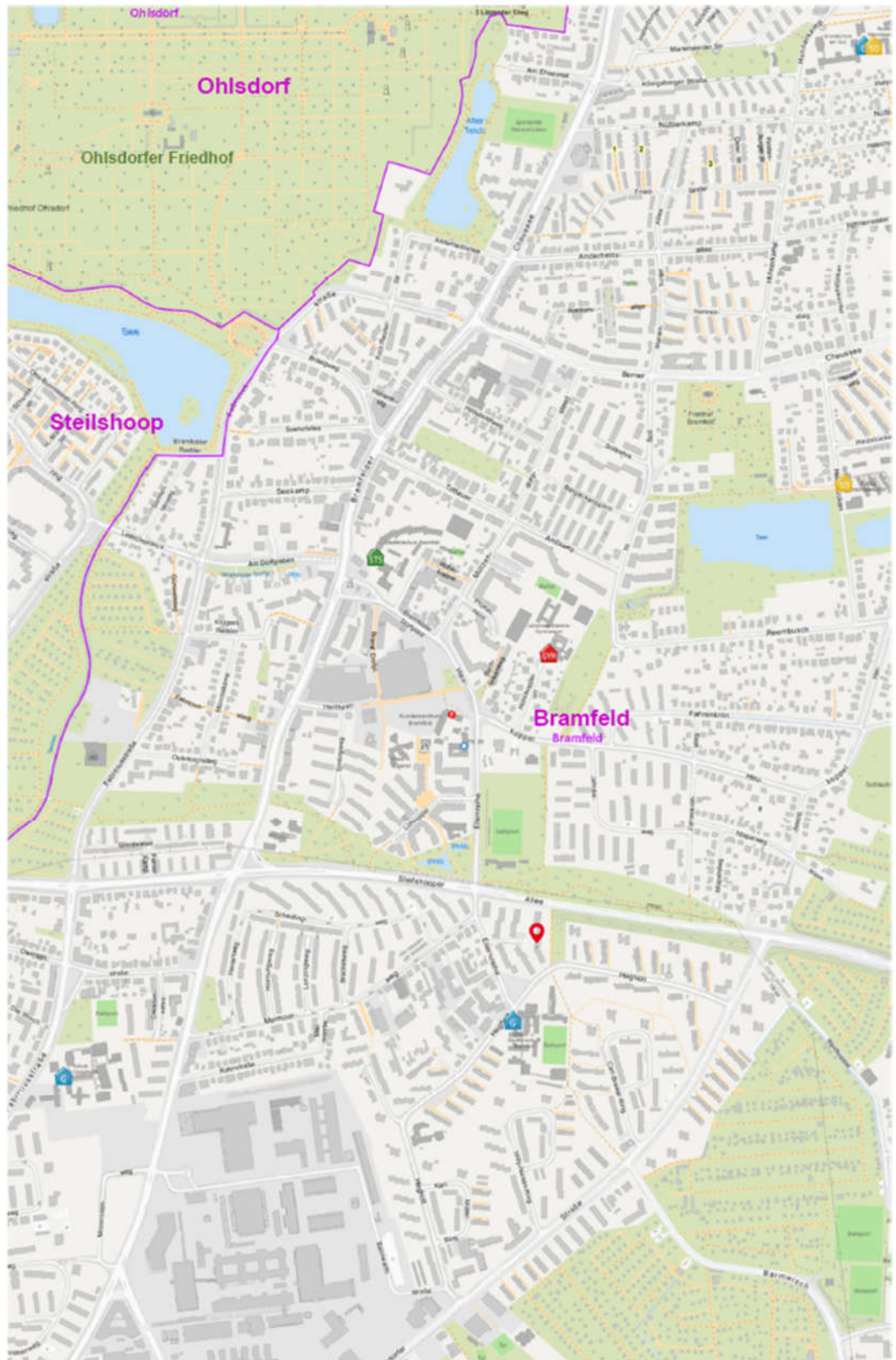
„Im Falle einer Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Wohnungseigentums nimmt die Freie und Hansestadt Hamburg den Vorrang etwa noch zu zahlender Sielbeiträge (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 Zwangsversteigerungsgesetz in Verbindung mit dem Sielabgabengesetz) nur für jeden Bruchteil der Sielbeiträge in Anspruch, zu dem die Miteigentümer am Grundstück beteiligt sind.

Die persönliche Haftung des Wohnungseigentümers als Gesamtschuldner (nach dem Sielabgabengesetz) bleibt durch diese Erklärung unberührt.“

#### Gebühr

Die Gebühr für diese Bescheinigung beträgt 103,00 Euro.  
Hierüber ergeht ein gesonderter Gebührenbescheid. Zahlungen sind aufgrund des Gebührenbescheides zu entrichten.

### Anlage 6 – Stadtkarte



aus Geo-Online

## 10. Anmerkungen

Bei dem vorstehenden Gutachten sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

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