



BRITTA HOCHBAUM
Sachverständige in Hamburg

Verkehrswertgutachten

802 K 2/25

Berner Heerweg 49 a, 22159 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.	Grundbuch von Farmsen Blatt 7872	4
3.1.1.	Bestandsverzeichnis	4
3.1.2.	Belastungen in Abteilung II	4
3.2.	Liegenschaftskataster	5
3.3.	Baulasten und Beschränkungen	5
3.4.	Erschließung	6
3.5.	Bauplanerische Ausweisung	6
3.5.1.	Flächennutzungsplan	6
3.5.2.	Baustufenplan	7
3.6.	Denkmalschutz	7
3.7.	Energieausweis	7
3.8.	Nutzungsverhältnisse	7
4.	Beschreibung	8
4.1.	Beschreibung des Grundstücks	8
4.2.	Beschreibung des Gebäudes	8
4.3.	Beschreibung der Wohnungen	10
4.4.	Beschreibung der Außenanlagen	17
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	27
6.	Bewertung	29
6.1.	Bodenwert	29
6.2.	Ertragswert	30
6.3.	Marktlage	32
6.4.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	33
7.	Verkehrswert	34
8.	Anlagen	35
9.	Anmerkungen	48

1. Zusammenfassung von grundstücksrelevanten Daten

Zwangsversteigerungssache:	802 K 2/25
Objekt:	Grundstück mit Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten
Straße:	Berner Heerweg 49a
PLZ/Ort:	22159 Hamburg
Stadtteil:	Farmsen-Berne
Amtsgericht:	Hamburg-Barmbek
Grundbuch:	von Farmsen Blatt 7872
Gemarkung:	Farmsen
Flurstück:	4707
Grundstücksgröße:	656 m ²
Wertermittlungstichtag:	28. Oktober 2025
Wohnfläche:	ca. 378,74 m ²
Mittleres Baujahr:	2016 Bauphase: 2010 bis 2023
Bodenwert:	€ 570.720,00
Verkehrswert:	€ 900.000,00
Verkehrswert pro m ² Wohnfläche	€ 2.376,00 / m ²

2. Allgemeines

2.1. Veranlassung

Durch Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-Barmbek vom 22.04.2025 bin ich im Rahmen der Zwangsversteigerungssache **802 K 2/25** zur Sachverständigen bestellt worden mit dem Auftrag, den Verkehrswert des vorbezeichneten Mehrfamilienhauses zu ermitteln.

2.2. Besichtigung und Anwesenheit

Eine Besichtigung des Grundstücks, von Teilen des Gebäudes und von drei Wohnungen habe ich am 28.10.2025 in Anwesenheit von den Mietparteien der jeweiligen Wohnungen vorgenommen.

2.3. Zur Verfügung stehende Unterlagen

- Liegenschaftskarte vom 31.01.2025 (Blatt 44 der Gerichtsakte)
- Grundbuchauszug vom 22.01.2025 (Blatt 27 der Gerichtsakte ff.)
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung vom 31.01.2025 (Blatt 43 der Gerichtsakte)
- Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 31.01.2025 (Blatt 42 der Gerichtsakte)
- Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 20.05.2025
- Baustufenplan Farmsen vom 20.05.1955
- Grundrisse und Wohnflächenberechnung aus der Bauakte

3. Amtliche Daten und rechtliche Verhältnisse

3.1. Grundbuch von Farmsen Blatt 7872

3.1.1. Bestandsverzeichnis

Grundstück Gemarkung Farmsen, Flurstück 4707, Gebäude- und Freifläche, Berner Heerweg 49a, Wagnerkoppel, **Grundstücksgröße 656 m²**.

3.1.2. Belastungen in Abteilung II

1. Verpflichtung zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Farmsen Blatt 3728, 3729, 3730, 3731, 3732 und 3733, die auf dem Grundstück liegende gemeinsame Grundleitung zu dulden, zu unterhalten und stets offenzuhalten und ferner die durch das Grundstück führende Wasserleitung, Telefon- und elektrische Leitung zu dulden und zu unterhalten. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 29.03.1962 gleichrangig mit dem Recht II Nr. 2; eingetragen am 25.09.1964 in Farmsen Blatt 3734 (dort ON 3), bei Aufteilung in Wohnungs- bzw. Teileigentum auf die Blätter 5899 bis 5905 übertragen und nach Aufhebung des Wohnungs- und Teileigentums und Schließung der Grundbücher auf Blatt 7871 übertragen am 03.11.1999 und mit dem Flurstück 4707 auch hierher übertragen am 03.11.1999.
2. Der jeweilige Eigentümer ist verpflichtet, die Anbringung der Neben-Wasseruhr und deren Ablesung zu dulden. Zugunsten der

unter Bezugnahme auf die

Bewilligung vom 29.03.1962 gleichrangig mit dem Recht Abteilung II Nr. 1; eingetragen am 25.09.1964 in Farmsen Blatt 3734 (dort ON 3) und bei Aufteilung in Wohnungs- bzw. Teileigentum auf die Blätter 5899 bis 5905 übertragen und nach Aufhebung des Wohnungs- und Teileigentums und Schließung der Grundbücher auf Blatt 7871 übertragen am 03.11.1999 und mit dem Flurstück 4707 auch hierher übertragen am 03.11.1999.
3. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Az: 802 K 2/25, ON 6); eingetragen am 22.01.2025.

4. Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Az: 802 L 1/25, ON 7); eingetragen am 22.01.2025.

Die Verpflichtungserklärungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Mehrfamilienhauses.

3.2. Liegenschaftskataster

Das Grundstück ist im Liegenschaftskataster wie folgt bezeichnet:

Flurstück 4707, Gemarkung Farmsen Bezirk Wandsbek

Gebietszugehörigkeit: Freie und Hansestadt Hamburg

Lage: Berner Heerweg 49a

Fläche: 656 m²

Tatsächliche Nutzung: 656 m² Wohnbaufläche (geschlossen)

3.3. Baulasten und Beschränkungen

Für das Flurstück 4707 der Gemarkung Farmsen ist im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 **keine Baulast** eingetragen.

Für das Grundstück ist ein Verfahren zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände nach § 76 HBauO anhängig.¹ Ein potenzieller Käufer ist verpflichtet, die ordnungsgemäßen Zustände herbeizuführen.

¹ FHH, Bezirksamt Wandsbek, Bauaufsichtliche Belange zum Zwangsversteigerungsverfahren vom 30.01.2025

3.4. Erschließung

Die Straßen Berner Heerweg und Wagnerkoppel sind endgültig hergestellt worden. Für die endgültige Herstellung werden **Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben**.

Vor der Front zum Berner Heerweg sowie vor der Front zur Wagnerkoppel liegt je ein Schmutz- und ein Regenwassersiel. Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen besielten Frontlänge des Grundstücks **keine Sielbaubeiträge** mehr erhoben.

(Weitere Einzelheiten zur Erschließung ergeben sich aus der diesem Gutachten beigefügten Bescheinigung der Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke vom 20.05.2025.)

3.5. Bauplanerische Ausweisung

3.5.1. Flächennutzungsplan

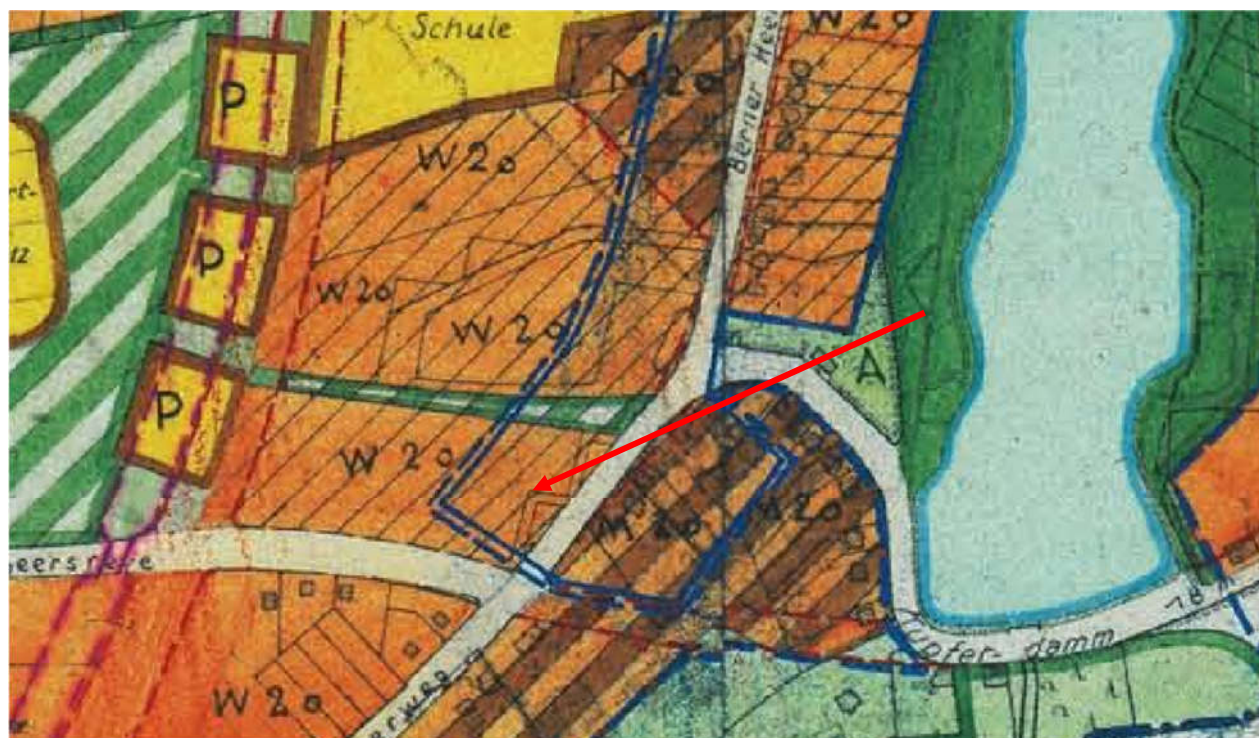
Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung² vom 22. Oktober 1997 stellt das zu bewertende Grundstück als „Wohnbaufläche“ dar.

² HmbGVBl. S.485 (einschließlich der 1. -174. Änderung, Stand 11.06.2021, und der 1.-13. Berichtigung, Stand 07.05.2018)

3.5.2. Baustufenplan

Das Grundstück liegt im Bereich des Baustufenplans Farmsen vom 20.05.1955 mit der Ausweisung **W 2 o** (**W**ohngebiet in **2**-geschossiger, **o**ffener Bauweise).

Das Grundstück befindet sich in einem besiedelten Gebiet.



Auszug aus dem Baustufenplan Farmsen

Zudem gelten die Bedingungen der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938.

3.6. **Denkmalschutz**

Das Gebäude Berner Heerweg 49a steht nicht unter Denkmalschutz.

3.7. **Energieausweis**

Für das Gebäude Berner Heerweg 49a liegt mir kein Energieausweis vor.

3.8. **Nutzungsverhältnisse**

Die sechs Wohnungen des Mehrfamilienhauses sind vermietet. Eine Mieterliste befindet sich im Anhang.

4. Beschreibung

4.1. Beschreibung des Grundstücks

Das 656 m² große Flurstück weist einen nahezu dreieckigen Zuschnitt auf. Die westliche Grundstücksgrenze verläuft entlang eines öffentlichen Gehwegs und ist nicht vollständig geradlinig, sondern an den jeweils etwa 2 m langen Endbereichen leicht abgeknickt. Die östliche Grundstücksgrenze bildet mit einer Länge von ca. 45 m die Straßenfront zum Berner Heerweg. Die nördliche Grundstücksgrenze weist eine Länge von ca. 29 m auf. Die westliche Grundstücksgrenze misst ca. 44 m.

Das Mehrfamilienhaus wurde entlang der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet und direkt an das Nachbargebäude des hier angrenzenden Flurstücks angebaut. Das Gebäude nimmt den überwiegenden Teil der Grundstücksfläche ein und ist mit seiner Vorderansicht zum Berner Heerweg ausgerichtet.

4.2. Beschreibung des Gebäudes

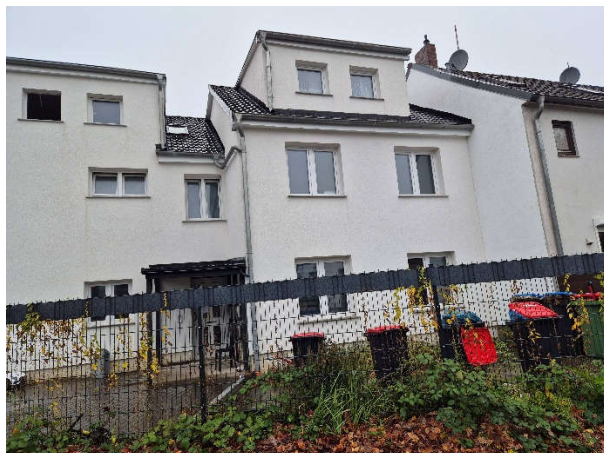
Das Grundstück ist mit einem unterkellerten, zweigeschossigen Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut und beherbergt sechs Wohneinheiten. Auf jeder Etage befinden sich zwei Wohnungen, so dass es sich um ein sogenanntes zweispänniges Mehrfamilienhaus handelt. Im Erd- und Obergeschoss befinden sich zusammen vier Dreizimmerwohnungen und im Dachgeschoss zwei Zweizimmerwohnungen.



Gebäudevorder- und Straßenseite (Osten)



südlicher Teil der Gebäudevorderseite



nördlicher Teil der Gebäudevorderseite



Giebelansicht (Süden)



Eckansicht (Südwesten)



Gebäuderückseite (Westen)



Eckansicht (Nordwesten)

Mittleres Baujahr 2016 (Bauphase von 2010 bis 2023)

Bauart massiv, Stahlbetondecken, Putzfassade, Dachgauben, isolierverglaste Kunststoffenster, isolierverglaste Dachflächenfenster aus Holz und Kunststoff, Fenstersohlbänke aus Naturstein, einhüftiges Satteldach mit Dachpfanneneindeckung, Regenrinnen und Fallrohre aus Zink, einfache Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glasausschnitten, außenliegende Einzelbriefkästen, Treppenhaus: Podeste und Treppen aus Stahlbeton mit Fliesenbelag, Wände und Decke geputzt und gestrichen, Metallgeländer mit Metallocken, isolierverglaste Kunststoffenster.

Die Wohnungen werden über eine Gaszentralheizung, die sich im Heizungskeller befindet, beheizt. Die Bäder werden dezentral über Durchlauferhitzer mit Warmwasser versorgt. Die Warmwasserversorgung in den Küchen ist nicht abschließend geklärt. Aufgrund der größeren Entfernung zwischen Bad und Küche ist eine Mitversorgung der Küchen über die in den Bädern installierten Durchlauferhitzer als unwahrscheinlich einzustufen. Im Bereich der Heizungsanlage im Keller war zudem kein zentraler Warmwasserspeicher sichtbar.

4.3. Beschreibung der Wohnungen

Drei der sechs Wohnungen konnten besichtigt werden. Die Aufteilung der Wohnungen ergibt sich entsprechend beigefügter Grundrisszeichnungen.

Danach sind im Einzelnen folgende Räume vorhanden:

Die **Wohnung Nr. 1** befindet sich im **Erdgeschoss rechts**

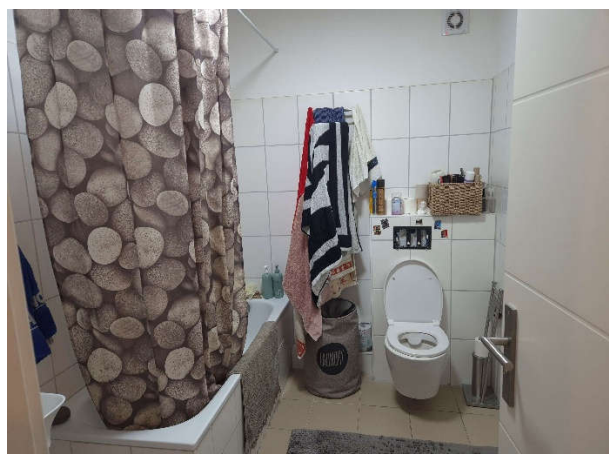
1. Flur, ca. 12,00 m², Fliesenfußbodenbelag, Wände und Decke geputzt und gestrichen, Kabelkanal an Decke, Gegensprechanlage, Fußbodenheizung, Außentür aus Kunststoff mit Glaseinsatz als Zugang zur

2. Terrasse, ca. 8,00 m² (nicht zur Wohnfläche angerechnet), Betonfußboden, Sträucher, Büsche

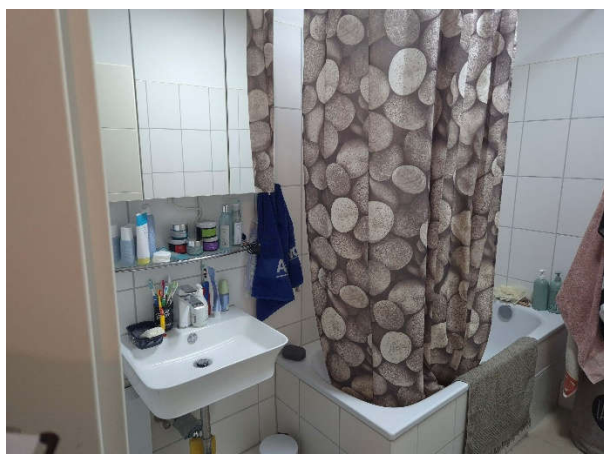


Garten zur Terrasse von Wohnung Nr. 1

3. Bad, ca. 5,62 m², Fliesenfußboden, Wände ca. 1,60 m hoch gefliest, sonst Wände und Decke geputzt und gestrichen, wandhängendes WC in Vorwandmontage, Waschbecken, Badewanne, Durchlauferhitzer, Fußbodenheizung



Bad mit Badewanne und WC



Bad mit Badewanne und Waschbecken

4. Küche, ca. 12,43 m², Fliesenfußbodenbelag, Wände und Decke geputzt und gestrichen, Fliesenspiegel, Einbauküche mit Ceran-Kochfeld, Backofen, Dunst- abzug, Geschirrspüler, Edelstahlspüle mit Becken und Ablagefläche³, Fußboden- heizung, isolierverglastes Kunststofffenster



Küche mit Einbauküchenzeile

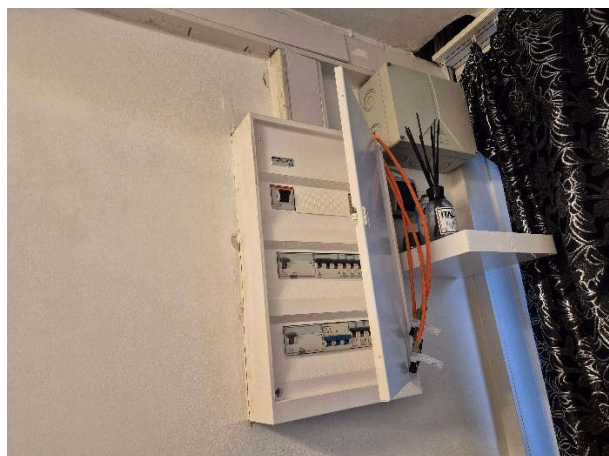
5. Wohnzimmer, ca. 18,43 m², Vinyl-Fußbodenbelag, Wände und Decke geputzt und gestrichen, Fußbodenheizung, isolierverglastes Kunststofffenster
6. Zimmer 1, ca. 15,16 m², Vinyl-Fußbodenbelag, Wände und Decke geputzt und gestrichen, Fußbodenheizung, isolierverglastes Kunststofffenster
7. Zimmer 2, ca. 10,64 m², Vinyl-Fußbodenbelag, Wände und Decke geputzt und gestrichen, Fußbodenheizung, isolierverglastes Kunststofffenster

Die **Wohnfläche** für **Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss rechts** beträgt **ca. 74,28 m²**. In der Mieterliste ist die Wohnung entsprechend des Mietvertrags mit 77,65 m² Wohnfläche ausgewiesen.

³ Die Warmwasserversorgung in den Küchen ist ungeklärt.

Die **Wohnung Nr. 4** befindet sich im **1. Obergeschoss links**

8. Flur, ca. 8,98 m², Fliesenfußbodenbelag, Wände und Decke geputzt und gestrichen, Kabelkanal an Decke, Gegensprechanlage, Fußbodenheizung, isolierverglastes Kunststoffenster, Elektroverteilung



Sicherungskasten im Flur von Wohnung Nr. 4

9. Zimmer 1, ca. 12,37 m², Vinyl-Fußbodenbelag, Wände und Decke geputzt und gestrichen, Fußbodenheizung, zwei isolierverglaste Kunststoffenster
10. Zimmer 2, ca. 11,48 m², konnte nicht besichtigt werden
11. Zimmer 3, ca. 20,04 m², Vinyl-Fußbodenbelag, Wände und Decke geputzt und gestrichen, Fußbodenheizung, zwei isolierverglaste Kunststoffenster, Balkontür mit Absturzsicherung⁴

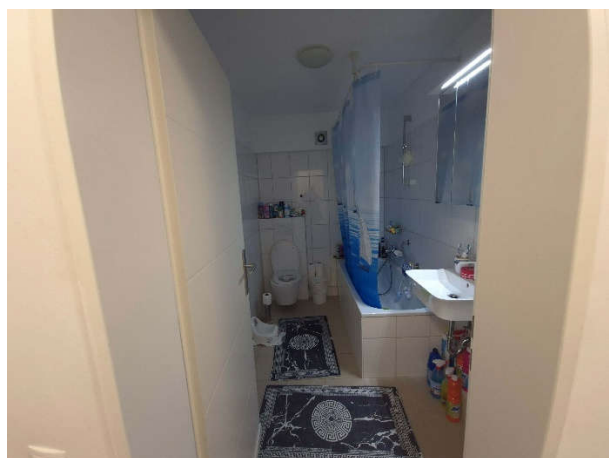
⁴ Die Balkone von Wohnung 3 und 4 sind in der Grundrisszeichnung eingezeichnet, wurden jedoch nicht verwirklicht.

12. Küche, ca. 10,25 m², Fliesenfußbodenbelag, Wände und Decke geputzt und gestrichen, Fliesenspiegel, Einbauküche mit Ceran-Kochfeld, Backofen, Dunst-
abzug, Geschirrspüler, Edelstahlspüle mit Becken und Ablagefläche, Wasch-
maschinenanschluss, Fußbodenheizung, isolierverglastes Kunststofffenster



Küche mit Einbauküchenzeile

13. Bad, ca. 5,13 m², Fliesenfußboden, Wände ca. 1,60 m hoch gefliest, sonst Wände
und Decke geputzt und gestrichen, wandhängendes WC in Vorwandmontage,
Waschbecken, Badewanne, Durchlauferhitzer, Fußbodenheizung

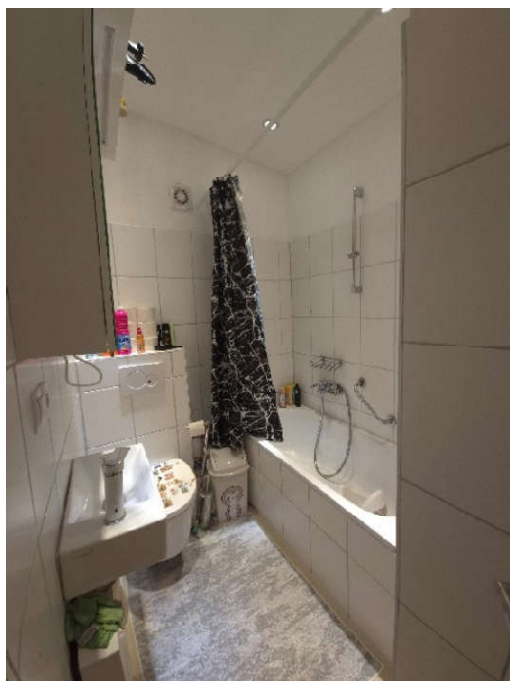


Bad mit Badewanne und Waschbecken

Die **Wohnfläche** für **Wohnung Nr. 4 im 1. Obergeschoss links** beträgt **ca. 68,25 m²**. In der Mieterliste ist die Wohnung entsprechend des Mietvertrags mit 74,41 m² Wohnfläche ausgewiesen.

Die **Wohnung Nr. 5** befindet sich im **Dachgeschoss rechts**

14. Flur, ca. 3,23 m², Fliesenfußbodenbelag, Wände und Decke geputzt und gestrichen, Fußbodenheizung, Gegensprechanlage, Deckeneinbaustrahler
15. Bad, ca. 4,40 m², Fliesenfußboden, Wände ca. 1,60 m hoch gefliest, sonst Wände und Decke geputzt und gestrichen, Deckeneinbaustrahler, wandhängendes WC in Vorwandmontage, Waschbecken, Badewanne, Durchlauferhitzer, Fußbodenheizung



Bad mit Badewanne, WC und Badewanne

16. Zimmer 1, ca. 14,50 m², Vinyl-Fußbodenbelag, Wände, Dachschrägen und Decke geputzt und gestrichen, Fußbodenheizung, zwei isolierverglaste Kunststoffenster

17. Küche, ca. 7,76 m², Fliesenfußbodenbelag, Wände und Decke geputzt und gestrichen, Fliesenspiegel, ausschließlich Warmwasserversorgung (kein Kaltwasser), Einbauküche mit Ceran-Kochfeld, Backofen, Dunstabzug, Geschirrspüler, Edelstahlspüle mit Becken und Ablagefläche, Fußbodenheizung, isolierverglastes Kunststofffenster, defektes und undichtiges isolierverglastes Holzfenster zum Dach



Küche mit Einbauküchenzeile

18. Zimmer 2, ca. 17,66 m², Vinyl-Fußbodenbelag, Wände und Decke geputzt und gestrichen, Fußbodenheizung, isolierverglastes Kunststofffenster
19. Abstellraum, ca. 3,43 m², (nicht zur Wohnfläche angerechnet mangels Stehhöhe) Vinyl-Fußbodenbelag, Wände, Dachschrägen und Decke geputzt und gestrichen, Fußbodenheizung, isolierverglastes Dachflächenfenster aus Kunststoff

Die **Wohnfläche** für **Wohnung Nr. 5 im Dachgeschoss rechts** beträgt **ca. 47,55 m²**. In der Mieterliste ist die Wohnung entsprechend des Mietvertrags mit 57,77 m² Wohnfläche ausgewiesen.

Die einzelnen Raumgrößen sind den Größenangaben aus der Wohnflächenberechnung entnommen worden und wurden durch die Wohnflächenberechnung überprüft. Sie erheben keinen Anspruch auf unbedingte Genauigkeit, sondern dienen lediglich der Beschreibung. Insbesondere stellen sie keine Wohnflächenberechnung im Sinne der gesetzlichen Vorschriften oder eine zugesicherte Eigenschaft dar.

Die **Gesamtwohnfläche** des **Mehrfamilienhauses** beträgt **ca. 378,74 m²**.

4.4. Beschreibung der Außenanlagen

Das Grundstück ist über Stahlgitterzäune zu den umgebenden öffentlichen Flächen abgegrenzt. Zum nördlich belegenen Nachbargrundstück befinden sich Hecken und niedrige Holzzäune. Das Grundstück wird durch einen Zaundurchlass über einen gestampften, nicht fertiggestellten Sandplatz betreten bzw. befahren. Richtung Hauseingang ist der Untergrund mit Verbundsteinen befestigt.

Die Gartenflächen mit den Terrassen an der Gebäuderückseite sind den beiden Wohnungen im Erdgeschoss zugeordnet und bestehen vorwiegend aus Wildwuchs.



Parkplatzfläche südlich der Wohnbebauung



Gartenflächen

5. Beurteilung

Es konnten drei von sechs Wohnungen besichtigt werden. Die Wohnungen sind in ihrer Größe, Aufteilung, Belichtung und Ausstattung wie folgt zu beurteilen:

5.1. Größe

Das kleine Mehrfamilienhaus beherbergt 6 Wohnungen.

Die beiden Dreizimmerwohnungen mit Wohnflächen von knapp 74 m² stupe ich als groß ein. Die beiden Dreizimmerwohnungen mit Wohnflächen von knapp 68 m² und die beiden Zweizimmerwohnungen mit knapp 46 m² und 48 m² fallen jeweils ausreichend groß aus.

In allen Wohnungen fallen die Küchen groß aus. Die Bäder im Erd- und Obergeschoss sind ausreichend groß, während diese im Dachgeschoss klein sind. Die Wohnräume haben sehr unterschiedliche Größen.

Der Anteil der Verkehrsflächen in den beiden Dachgeschosswohnungen ist unterdurchschnittlich und der Verkehrsflächenanteil der übrigen Wohnungen durchschnittlich.

5.2. Grundrissgestaltung

Der Grundriss der Wohnungen ist effizient gestaltet. Mit Ausnahme von Wohnung 5 im Dachgeschoss rechts erschließen die zentralen Flure alle Räume der jeweiligen Wohnungen. In Wohnung 5 können über den Flur das Bad und das Hauptzimmer erreicht werden. Das Hauptzimmer erschließt die Küche und ein weiteres Zimmer, welches wiederum Zugang zum Abstellraum gewährt.

5.3. Belichtung

Die besichtigten Wohnungen sind durchschnittlich gut belichtet. Die Flure und Bäder befinden sich innenliegend und werden nicht mit Tageslicht versorgt.

5.4. Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnungen könnte einen guten und modernen Standard erreichen, wenn diese komplett fertiggestellt und die Fußbodenheizungen funktionsfähig wären.

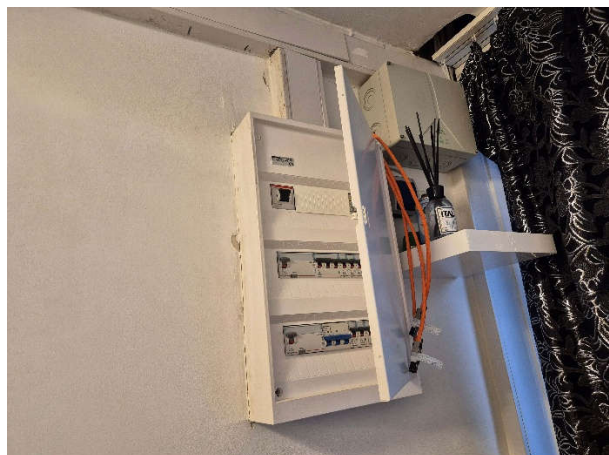
5.5. Baulicher Zustand/Schäden und Mängel

Das unvollendete, nicht komplett fertiggestellte Gebäude und die Wohnungen befinden sich in einem mangelhaften Zustand.

Folgende bauliche Schäden und Mängel waren bei der Besichtigung festzustellen:

- Laut Aussage der beiden Mieter der Wohnungen 4 und 5 ist die Fußbodenheizung nur lediglich in Teilbereichen funktionstüchtig und für die Beheizung der gesamten Wohnung nicht ausreichend.
- In den besichtigten Wohnungen verlaufen die Kabel im Flur offenbar auf Putz und werden durch unsauber verlegte Kabelkanäle verdeckt.

- In Wohnung 4 wurde die Flurdecke nicht verschlossen, um Kabel in die darüberliegende Wohnung zu führen. Die Kabelkanäle wurden weder gestrichen noch sorgfältig verlegt. Am Sicherungskasten wurden freihängende Kabel nicht angeschlossen und nach dem Einbau des Sicherungskastens wurden entstandene Farb-abplatzungen nicht beseitigt.



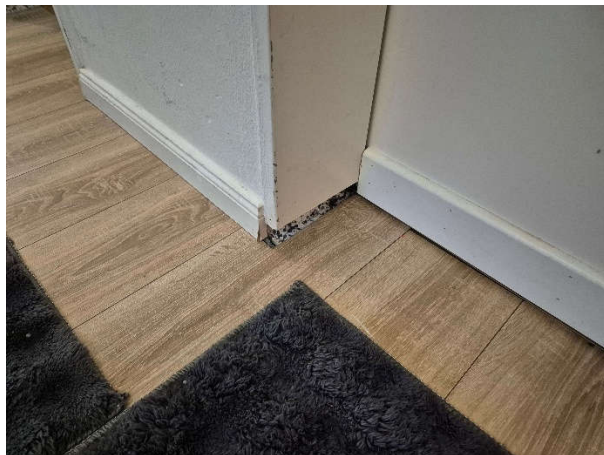
Sicherungskasten in Wohnung 4

- In Wohnung 4 wurden Deckeneinbaustrahler in dafür vorgesehene Deckenauslässe nicht eingebaut. Durch den Deckendurchbruch können Verfärbungen an der darunterliegenden Decke festgestellt werden.



Deckenauslass in Wohnung 4

- In den besichtigten Wohnungen fehlen in Teilen die Anschlussleisten vom Fußboden zur Wand (Sockelleiste) und die Verleistung der Tüorzargen (bzw. die Tüorzargen sind zu kurz geraten).



Tüorzargenabschluss

- In der Küche von Wohnung 5 befindet sich ein Dachausstieg, der offenbar nicht ausreichend abgedichtet ist. Für den Abstellraum ist ein ähnlicher Zustand zu beobachten.



Dachausstieg in der Küche von Wohnung 5

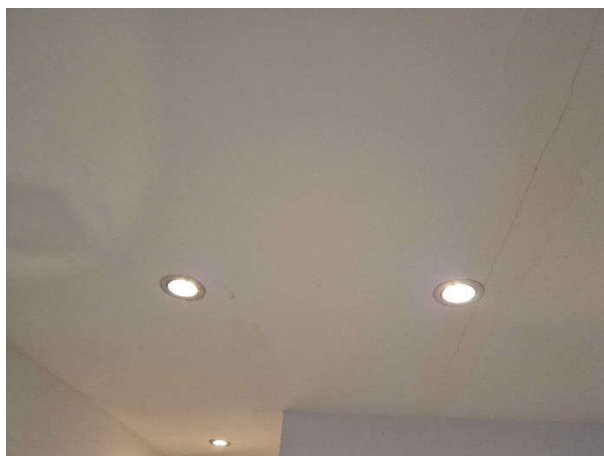


Dachflächenfenster im Abstellraum von Wohnung 5

- In Wohnung 5 sind Feuchtigkeiterscheinungen und Risse an der Decke festzustellen.



Feuchtigkeiterscheinungen und



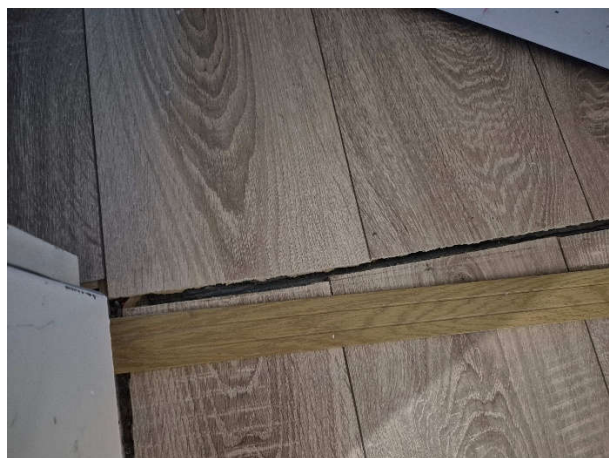
Risse an der Küchendecke von Wohnung 5

- In Wohnung 5 ist das Kochfeld aus Ceran gerissen.



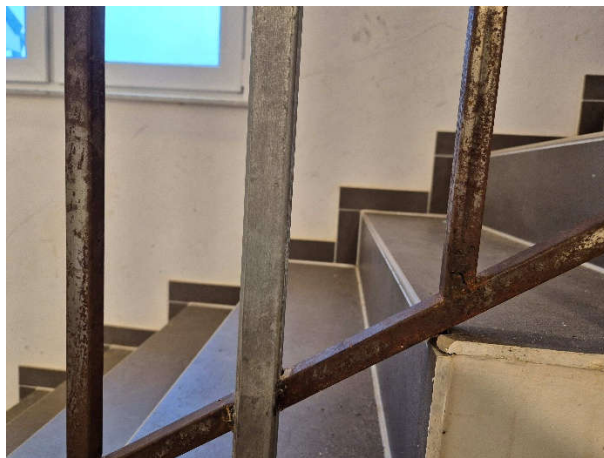
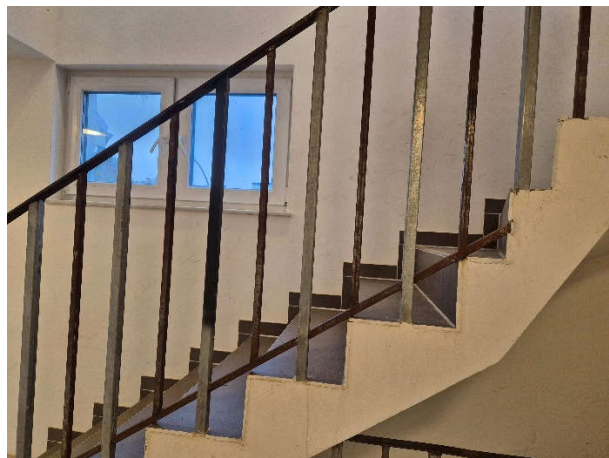
gerissenes Kochfeld

- In der Küche von Wohnung 5 steht ausschließlich warmes Wasser zur Verfügung; eine Kaltwasserversorgung ist – auch für den Anschluss der Waschmaschine – nicht vorhanden.
- In Wohnung 4 und 5 wurden die Fußbodenbeläge an den Zimmerübergängen nicht verleistet oder anderweitig optisch verbunden.



Übergang der Fußbodenbeläge

- Im Treppenhaus ist das Treppengeländer korrodiert.



Korrodiertes Treppengeländer

- Im Treppenhaus reißen diverse Dehnungsfugen.



gerissene Dehnungsfugen im Treppenhaus

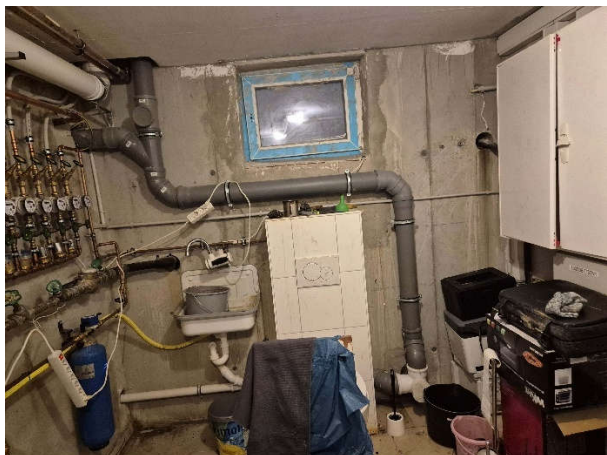
- Eine Kellertür wurde offenbar aufgebrochen.



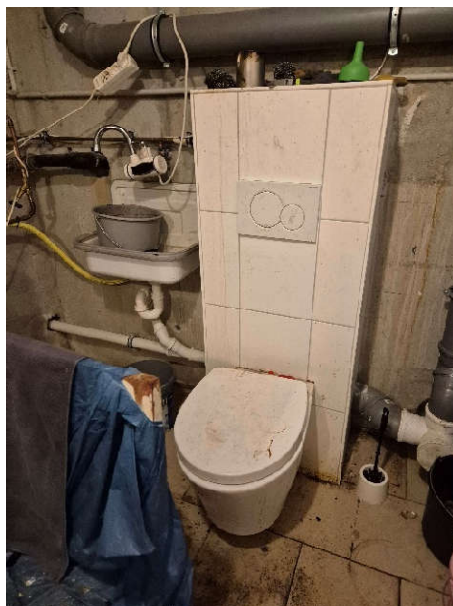
- Leitungen im Keller hängen von der Decke



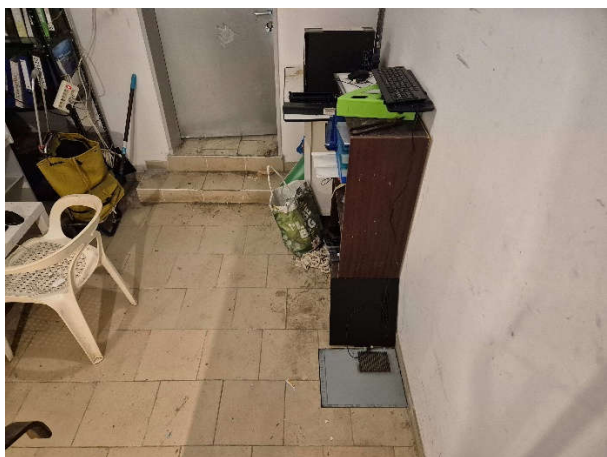
- Einige Kellerräume, die nicht zu Wohnzwecken geeignet sind, werden offenbar vom Schuldner bewohnt. In den Hausanschlussraum wurde eine Toilette installiert.



Toilette im Hausanschlussraum



- Einige Kellerräume sind zugestellt; sie befinden sich in einem verdreckten und unhygienischen Zustand.



mit Unrat vollgestellter Kellerflur





mit Unrat vollgestellter Kellerflur

- Im Kellerflur wurden starke Ausblühungen und Schimmelbefall festgestellt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese Schäden durch stehendes Wasser im Keller während der Bauphase entstanden sind.



Ausblühungen an der Treppenwange



Ausblühungen an der Kellerwand

- Die Lichtanlage am Hauseingang unter dem Vordach wurde provisorisch befestigt und ist möglicherweise nicht für den Außenbereich geeignet.



Außeneingangsbeleuchtung

Die Dachleckagen und die mögliche unzureichende Heizsituation stellen einen gravierenden Mangel dar, während die übrigen festgestellten Schäden und Mängel die Nutzbarkeit kaum beeinträchtigen. Die unvollendete Fertigstellung im Detail ist unschön, macht das Wohnen jedoch nicht unmöglich.

Das Objekt befand sich über einen Zeitraum von dreizehn Jahren in einer Rohbauphase. Diverse Baustopps sorgten für den ungewöhnlich langen Zeitraum bis zur „Fertigstellung“ des Gebäudes (Bauzeit von 2010 bis 2023).⁵

Ich halte die lange Bauzeit für bauphysikalisch und konstruktiv kritisch, da viele Bauteile während der langen Bauzeit wechselnden Witterungs- und Umgebungsbedingungen ausgesetzt waren. Zu erwartende Schäden sind:

- Feuchte- und Schimmelschäden, Durchfeuchtung der Bodenplatte und der Kellerwände. An den Kellerwänden und Treppenwangen sowie im Dachgeschoss sind Feuchte- und Schimmelschäden bereits sichtbar.
- Korrosion an der Bewehrung könnte bis zum Tragfähigkeitsverlust führen.

⁵ Genehmigter Bauantrag vom 19.05.2010, Mitteilung über die Innutzugnahme vom 12.02.2023 seitens des Schuldners

- Korrosion an Leitungen kann die Gebrauchsfähigkeit des Gebäudes erheblich beeinträchtigen. Betroffen sind insbesondere Trinkwasserleitungen und Elektroinstallationen; bei Kunststoff- oder Gummitteilen droht zudem ein Versagen der Dichtungen. Möglicherweise ist die überwiegend nicht funktionsfähige Fußbodenheizung bereits die Folge hiervon.
- Risse in Beton, Estrichen, Putzflächen und Anschlussfugen durch frühzeitige Alterung und Belastungsschwankungen. Im Dachgeschoss sind diverse Risse sichtbar.
- Schäden durch Witterungseinflüsse (Verwitterung, Feuchteeintrag, Frostabplatzungen).
- Energetische Defizite durch Feuchtigkeit (z. B. in Dämmstoffen, Klebern und Dichtstoffen)

Zur Abbildung eines erhöhten Instandhaltungsrisikos und der bestehenden Unsicherheit hinsichtlich der Bauqualität sowie der möglicherweise verkürzten Restnutzungsdauer nehme ich einen Abschlag in Höhe von 30 % für den technischen Minderwert vor.

Der aus den wertmindernden Faktoren resultierende Abschlag für den technischen Minderwert geht unter Punkt 6.4 „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ dieses Gutachtens in die Berechnung mit ein.

Die Höhe des Abschlags reflektiert hierbei die deutliche Abweichung vom marktüblichen baulichen Zustand und das damit verbundene erhöhte wirtschaftliche Risiko.

5.6. Lage

Allgemeine Lage und Umgebung:

Der Berner Heerweg mündet im Norden in die Farmsener Landstraße und im Süden in die Walddörferstraße. Im Norden ist der Berner Heerweg eine vierspurige Hauptverkehrsstraße mit erheblichem Kfz-Verkehr. Der südliche Teil des Berner Heerwegs mit dem Bewertungsobjekt besteht aus einer zweispurigen, teilweise verkehrsberuhigten Straße, die hier etwas weniger befahren ist. Es kann von einer durch Verkehrsimmissionen mäßig beeinträchtigten Belegenheit gesprochen werden. Öffentliche Parkplätze stehen in begrenzter Anzahl an der Straße zur Verfügung. Auf dem Flurstück 4707 sind drei Kfz-Stellplätze für die Mieter vorhanden.



Verkehrsanbindung:

Die Verkehrsverbindungen dieses nördlichen Stadtteils von Hamburg können als mäßig bezeichnet werden. Bahnverbindung besteht über die etwa 1,1 km fußläufig entfernte U-Bahn-Haltestelle Trabrennbahn, an der die U 1 (Ohlstedt, Hauptbahnhof Süd, Jungfernstieg, Norderstedt Mitte) verkehrt. Busverbindung besteht an der Haltestelle Ebeersreye über den Metrobus 16 (zeitweise Schenefeld, Elbe-Einkaufszentrum, Bahrenfeld, Altona, Reeperbahn, St. Pauli, Hauptbahnhof, Lübecker Straße, Friedrichsberg, Straßburger Straße, Rentenversicherung Nord, Eckerkoppel, Bahnhof Rahlstedt) und die Buslinie 171 (Barmbek, Saarlandstraße, Dehnhaide, Straßburger Straße, Farmsen, Neusürenland, Thomas-Mann-Straße). Der ca. 500 m entfernte Friedrich-Ebert-Damm dient als gute Verbindung zu Hamburgs Innenstadt und anderen Stadtteilen Hamburgs. Die ca. 4,5 km entfernte Autobahnanschlussstelle Hamburg-Jenfeld A 24 (Hamburg – Berlin) führt weiter zum Autobahnkreuz Hamburg-Ost als Verbindung zur A 1 (Bremen - Lübeck). Die Hamburger Innenstadt ist ca. 10,5 km entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten:

Einkaufsmöglichkeiten sind im ca. 1,2 km entfernten Einkaufszentrum Farmsen gegeben. Der Wochenmarkt Berner Heerweg findet einmal wöchentlich direkt gegenüber des Einkaufszentrums an der Eissporthalle Berner Heerweg in einer Entfernung von etwa 1 km statt.

Medizinische Versorgung:

Die Center Apotheke sowie diverse Arztpraxen befinden sich im Umkreis von etwa 1,2 km im Einkaufszentrum Farmsen und stellen eine gute medizinische Grundversorgung in der Nähe sicher.

Bildungseinrichtungen:

Die Belegenheit zu Schulen kann als gut bezeichnet werden. Die Grundschule Eckerkoppel im Berner Heerweg befindet sich etwa 450 m entfernt. Die Stadtteilschule Gyula Trebitsch im Barenkrug kann nach ca. 850 m erreicht werden. In einer Entfernung von etwa 2,3 km befindet sich das Gymnasium Rahlstedt in der Scharbeutzer Straße. Die Kleinkindbetreuung wird durch die etwa 600 m entfernte Kindertagesstätte „Kinderkate“ ergänzt.

Freizeit und Erholung:

Es befinden sich umfangreiche Grün- und Freizeitflächen in der nahen und näheren Umgebung des zu bewertenden Objektes (Wanderweg entlang der Berner Au und Wandse, Kupferteich, Tonndorfer Wiesen, Freibad Ostende, Nymphenteich).



Zusammenfassend kann von einer an die Infrastruktur recht gut angeschlossenen, weniger attraktiven, aber durchschnittlich gesuchten Wohnlage gesprochen werden. Nach der Kategorisierung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg handelt es sich hier aufgrund des Niveaus der Bodenrichtwerte um eine mäßige Lage, an der Grenze zur mittleren Lage.

6. Bewertung

Meine Bewertung habe ich vorgenommen unter Berücksichtigung der „Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV“⁶ mit deren „Anwendungshinweisen – ImmoWertA“⁷. Ich bin der Ansicht, dass hier die Anwendung der §§ 27 ff. ImmoWertV – Ertragswertverfahren – zum richtigen Ergebnis führt. Bei dem hier zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus, das als Renditeobjekt auf dem Grundstücksmarkt ausschließlich als Kapitalanlage gehandelt wird.

6.1. Bodenwert

Nach § 15 der ImmoWertV ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 24 und § 25) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert nach § 16 auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Entsprechend dieser Bestimmung ist der Bodenrichtwert einheitlich für bebaute und unbebaute Grundstücke heranzuziehen, wenn in der Art der Bebauung keine besonderen Umstände vorliegen, die Einfluss auf den Bodenwert haben könnten (z. B. überalterte Bebauung bei gleichzeitigem Denkmalschutz). Das ist hier nicht der Fall.

Der Richtwert des Gutachterausschusses beträgt

per 31.12.2023	€ 1.250,00/m ²
per 01.01.2024	€ 940,00/m ²
per 01.01.2025	€ 990,00/m ²

⁶ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021 - BGBl. I. Nr. 44 S. 2805

⁷ Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung vom 20. September 2023

Für den Bewertungsstichtag 28. Oktober 2025 gehe ich von einer Stagnation zum letzten veröffentlichten Bodenrichtwert mit einem Wert von € 990,00/m² aus.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf ein mit einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück, einschließlich Wege- und Sielbaukosten, bei einer baulichen Ausnutzung von WGFZ = 1,0.

Bodenwerte von Mehrfamilienhäusern sind maßgeblich abhängig vom Maß der baulichen Nutzung, ausgedrückt durch die wertrelevante Geschossflächenzahl.

Das Dachgeschoss ist im Sinne der BauNVO planungsrechtlich kein Vollgeschoss, wird jedoch aufgrund vorhandener Wohnnutzung in der wertrelevanten Geschossfläche berücksichtigt.⁸

Für das zu bewertende Grundstück beträgt die WGFZ 0,85 (ca. 555,35 m² Geschossfläche : 656 m² Grundstücksgröße).

Mit Hilfe der vom Gutachterausschuss aus der statistischen Auswertung derartiger Verkaufsfälle entwickelten Formel für das Wertverhältnis gleichartiger Grundstücke mit unterschiedlicher baulicher Nutzung kann der o. g. Wert umgerechnet werden.

Die entsprechende Berechnung des Bodenwertes findet sich in der anliegenden **Tabelle 1**.

Der **Bodenwert** beträgt **€ 570.720,00**

6.2. Ertragswert

In den drei mir vorliegenden Mietverträgen wurde jeweils eine Staffelmiete vereinbart. Die gesetzlichen Formvoraussetzungen wurden jedoch nicht eingehalten, so dass die Staffelmietvereinbarungen als unwirksam anzusehen sind.

Für die Ermittlung des Ertragswertes ist daher nicht die tatsächlich gezahlte Miete, sondern die marktübliche Miete zugrunde zu legen. Eine hierauf basierende Mieterliste ist in Anlage 3 beigelegt.

⁸ Nach § 20 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung bestimmt sich die Geschossfläche durch die nach den Außenmaßen des Gebäudes ermittelten Grundflächen aller **VOLL**geschosse: Nach § 2 (6) HBauO sind Geschosse im Dachraum Vollgeschosse, wenn sie diese Höhe über mindestens zwei Drittel der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses haben. Das ist hier nicht der Fall. Planungsrechtlich ist das Dachgeschoss damit nicht in die GFZ einzurechnen. Die beiden Wohnungen im Dachgeschoss sind jedoch vermietet und werden damit wirtschaftlich genutzt, so dass die Fläche des Dachgeschosses in die **WERTRELEVANTE** Geschossflächenzahl mit eingeht.

Die vier Wohnungen in Erd- und 1. Obergeschoss sind im Hamburger Mietenspiegel von 2023 wie folgt einzuordnen:

Feld O/3 (normale Wohnlage⁹, Baualtersklasse 2016 bis 2022, mit Bad und Sammelheizung, Größe 66 m² bis unter 91 m²).

€ 11,89 – € 16,98; Mittelwert € 14,22/m²

Die beiden Wohnungen im Dachgeschoss sind im Mietenspiegel folgendermaßen einzuordnen:

Feld O/2 (normale Wohnlage, Baualtersklasse 2016 bis 2022, mit Bad und Sammelheizung, Größe 41 m² bis unter 66 m²).

€ 11,50 – € 18,96; Mittelwert € 14,77/m²

Die Mieten im Erd- und Obergeschoss haben einen sehr unterschiedlichen Quadratmeterpreis. Ich halte den Mietenspiegelmittelwert für angemessen und auch für marktüblich.

Die beiden Mieten für die Dachgeschosswohnungen halte ich für überhöht und setze hier den Mietenspiegelmittelwert an.

Entsprechend der vorstehenden Ausführung beträgt der jährliche Rohertrag für die Wohnungsmieten auf der Basis marktüblicher Mieten

€ 65.246,52

Für Mehrfamilienhausgrundstücke sind folgende Bewirtschaftungskosten¹⁰ anzusetzen:

Instandhaltungskosten	€ 14,00 / m ² Wohnfläche pro Jahr
Verwaltung	€ 359,00 / Wohnung pro Jahr
Mietausfallwagnis	2 % der Jahresnettokaltmiete

Für dieses Gebäude setze ich einen **Liegenschaftszins** von **4,12 %** an¹¹.

⁹ Nach der Kategorisierung der Lagen durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg nach dem Bodenrichtwertniveau handelt es sich hier zwar um eine mäßige, an der Grenze zur mittleren Lage, das Wohnlagenverzeichnis ordnet dieses Objekt jedoch in eine normale Wohnlage ein.

¹⁰ Immobilienmarktbericht 2025 Seite 206, Bewirtschaftungskosten mit Anpassung an den Verbraucherpreisindex (Anlage 3 der ImmoWertV 2021)

¹¹ Berechnung nach der Formel auf Seite 139 des Immobilienmarktberichtes 2025

Das Gebäude wurde von 2010 bis 2023 erbaut. Ich gehe bei meiner Bewertung vom mittleren Baujahr 2016 aus. Zum Bewertungszeitpunkt ist das Objekt 9 Jahre alt. Bei einer üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 71 Jahren. Dies entspricht möglicherweise nicht den tatsächlichen Verhältnissen (s. Abschnitt 5.5 Bauliche Schäden und Mängel). Für die Berechnung gehe ich jedoch zunächst von dieser Restnutzungsdauer aus.

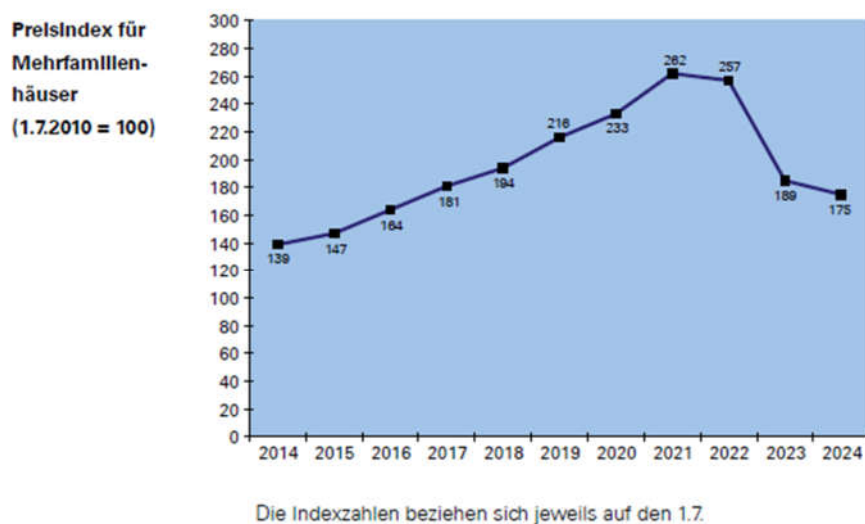
Die Ertragswertberechnung findet sich in der anliegenden **Tabelle 2**.

Der **Ertragswert für das zu bewertende Gebäude in einem neuwertigen Zustand ergibt rein rechnerisch** **€ 1.325.431,00.**

6.3. Marktlage

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt war von 2010 bis 2022 gekennzeichnet durch steigende Preise bei starker Nachfrage und begrenztem Angebot. Insbesondere bei attraktiven Häusern in guter Lage war der Nachfrageüberhang erheblich. Dies ist jedoch nicht mehr der Fall. Die Entwicklung seit Mitte 2022 hat gezeigt, dass sich die Rahmenbedingungen auf dem Immobilienmarkt zum Teil drastisch verändert haben. Die bisherige Tendenz kontinuierlich steigender Preise ist nicht mehr einschlägig.

Der Markt für Mehrfamilienhäuser in Hamburg befindet sich im Jahr 2025 in einer leichten Erholungsphase mit einer Tendenz zur Stabilisierung. Für solide, gut gelegene und wirtschaftlich tragfähige Objekte besteht wieder Nachfrage, der Renditedruck ist jedoch spürbar.



Auszug aus dem Immobilienmarktbericht Hamburg 2025



Die **Ertragswertberechnung** führt zu folgendem Ergebnis: Bei einer Wohnfläche von ca. 378,74 m² ergibt sich ein Quadratmeterpreis von **€ 3.500,00/m²**. Bei einer marktüblichen Nettokaltmiete von jährlich € 65.246,52 entspricht der Ertragswert dem **20,31-fachen** dieser Jahresmiete.

Für die Plausibilisierung dieses Ergebnisses können Vergleichswerte herangezogen werden: Nach den im **Immobilienmarktbericht 2025** veröffentlichten **Formeln** für den Gebädefaktor bzw. Quadratmeterpreis¹² und den Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser ergeben sich Vergleichszahlen von **€ 3.309,07/m²** Wohnfläche und dem **20,94-fachen** der Jahresnettokaltmiete.

Der Quadratmeterpreis aus meiner Ertragswertberechnung befindet sich leicht über der Vergleichszahl. Der Vervielfältiger bzw. der Ertragsfaktor befindet sich in etwa bei der Vergleichszahl.

Ein weiterer Vergleichswert kann der **Tabelle** für Ertragsfaktoren **im Immobilienmarktbericht 2025**¹³ des Gutachterausschusses entnommen werden. Der durchschnittliche Ertragsfaktor aus den Verkäufen von Mehrfamilienhäusern in 2024 in mittlerer Lage ergibt das **20,40-fache** der Jahresnettokaltmiete und bestätigt den von mir ermittelten Vervielfältiger.

6.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV sind objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, soweit sie den Verkehrswert nachhaltig beeinflussen. Hierzu zählen insbesondere technische Abweichungen vom marktüblichen Zustand sowie wertbeeinflussende Risiken.

Aufgrund der jahrelangen Bauphase bestehen bei dem zu bewertenden Mehrfamilienhaus erhebliche Unsicherheiten hinsichtlich der baulichen Ausführungsqualität und der fortdauernden Gebrauchstauglichkeit. Die erkennbaren und zu erwartenden Mängel führen zu einem überdurchschnittlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsrisiko sowie

¹² Immobilienmarktbericht Hamburg 2025, herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte © Freie und Hansestadt Hamburg, Seite 130 (Quadratmeterpreis) und Seite 135 (Ertragsfaktor)

¹³ Immobilienmarktbericht Hamburg 2025, herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte © Freie und Hansestadt Hamburg, Seite 26 (Ertragsfaktoren)

einem damit verbundenen erhöhten Mietausfallwagnis, welche über das marktübliche Niveau vergleichbarer Gebäude hinausgehen. Darüber hinaus ist nicht gewährleistet, dass die verbleibende Restnutzungsdauer in vollem Umfang ausgeschöpft werden kann.

Diese Unsicherheiten erhöhen das wirtschaftliche Risiko des Eigentümers und wirken sich wertmindernd auf das Objekt aus.

Zur sachgerechten Berücksichtigung dieser wertmindernden Faktoren wird ein technischer Minderwert in Höhe von 30 % angesetzt.

7. Verkehrswert

Unter Berücksichtigung meiner Ausführungen ermittle ich den Verkehrswert zum **Bewertungszeitpunkt 28. Oktober 2025** des vorbezeichneten Objektes bei freier Liefermöglichkeit auf

€ 900.000,00

(neunhunderttausend Euro)

Auf die folgenden Anmerkungen wird besonders hingewiesen.

Hamburg, den 11. Dezember 2025



B. Hochbaum

8. Anlagen

Anlage 1 – Bodenwert

Grunddaten Bodenwert				
Grundstücksgröße in m ²		656 m ²		
Norm-BRW 31.12.2019 / bezogen auf eine GFZ von	€	990,00		1,00
Bodenrichtwert zum Bewertungszeitpunkt /GFZ	€	990,00		1,00
Abzug für Wegebaukosten in €	€	0,00		
Abzug für Sielbaukosten in €	€	0,00		
Lagezu- oder -abschlag in %		0%		
wertrelevante Geschoßfläche / GFZ		555,35 m ²		0,85
Bodenwertberechnung Mehrfamilienhaus				
Grundstücksgröße		656 m ²		
Richtwert zum Bewertungszeitpunkt / GFZ (1)	€	990,00		1,00
tatsächliche bauliche Ausnutzung GFZ (2)				0,85
GFZ (1) / Umrechnungsfaktor		1,00		1,00
GFZ (2) / Umrechnungsfaktor		0,85		0,88
Bodenwert bezogen auf die bauliche Ausnutzung	€	871,20		
./. Wegebaukosten	€	0,00		
./. Sielbaukosten	€	0,00		
Zwischensumme			€	871,20
Lagezu- oder -abschläge		0%	€	0,00
angemessener Bodenwert in €/m ²			€	871,20
gerundet			€	870,00
Bodenwert			€	570.720,00

Anlage 2 – Ertragswert

Grunddaten Ertragswert

Wohnfläche		378,74 m²
marktübliche Nettomiete p.a. Wohnungen	€	65.246,52
Instandhaltungskosten in € pro m² Wfl	€	14,00
Verwaltungskosten pro Wohnung	€	359,00
Mietausfallwagnis in % des Rohertrags		2%
Liegenschaftszinssatz		4,12%
Baujahr		2016
Alter		9
Restnutzungsdauer		71
Reparaturstau	€	0,00

Ertragswertberechnung Mehrfamilienhaus

marktübliche Nettomiete p.a.	€	65.246,52
Wohn-/Nutzfläche		378,74 m²

Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten (€/m²)	€	5.302,36
Verwaltung	€	2.154,00
Mietausfallwagnis	€	1.304,93
Bewirtschaftungskosten gesamt	€	8.761,29

Reinertrag	€	56.485,23
-------------------	---	------------------

Anteil des Bodenwerts am Reinertrag

Bodenwert	€	570.720,00
Liegenschaftszins	4,12%	
Verzinsung des Bodenwerts	€	23.514,00
Anteil des Gebäudes am Reinertrag	€	32.971,23

Restnutzungsdauer des Gebäudes in Jahren	71	
Zeitrentenbarwertfaktor (jährlich nachschüssig)	22,89	
Gebäudeertragswert (mängelfrei)		€ 754.711,00

Bodenwert	€	570.720,00
------------------	---	-------------------

Ertragswert (mängelfrei)	€	1.325.431,00
---------------------------------	---	---------------------

Kontrollrechnung (bezogen auf das mängelfreie Grundstück):

Vielfaches der nachhaltig erzielbaren Miete		20,31
€/m² Wohn- bzw. Nutzfläche	€	3.500,00

Reparaturstau	€	0,00
---------------	---	------

eigene sachverständige Marktanpassung

erhöhtes Instandhaltungsrisiko,

Unsicherheit verkürzte Restnutzungsdauer	-30,00%	397.629,30-
--	---------	--------------------

Ertragswert	€	927.801,70
--------------------	---	-------------------

Vielfaches der nachhaltig erzielbaren Miete		14,22
€/m² Wohn- bzw. Nutzfläche	€	2.450,00

Verkehrswert (gerundeter Ertragswert)	€	900.000,00
--	---	-------------------



Anlage 3 – Mieterliste

Berner Heerweg 49a					Baujahr			2016
22159 Hamburg					(von 2010 bis 2023)			
	Wohnung	Größe	Betriebskosten	Heizkosten	Nettomiete vorhanden	Nettomiete vorhanden	Nettomiete erzielbar	Nettomiete erzielbar
Nr.	Lage	[m²]	€/m²	€/m²	€/m²	€/Monat	€/m²	€/Monat
1	EG rechts	74,28 m²	2,69		16,44	1.221,38 €	14,22	1.056,26 €
2	EG links	68,25 m²	2,93	1,13	12,72	868,32 €	14,22	970,52 €
3	1. OG rechts	74,28 m²	1,35	1,35	12,41	921,46 €	14,22	1.056,26 €
4	1. OG links	68,25 m²	2,93		17,15	1.170,46 €	14,22	970,52 €
5	DG rechts	47,55 m²	4,21		19,11	908,65 €	14,77	702,31 €
6	DG links	46,13 m²	4,34	1,67	23,11	1.065,90 €	14,77	681,34 €
Summen								
Anz		Wohn-fläche Gesamt	Betriebskosten Ø	Heizkosten Ø	monatliche Nettomiete Gesamt ist	jährliche Nettomiete Gesamt ist	monatliche Nettomiete Gesamt erzielbar	jährliche Nettomiete Gesamt erzielbar
6	Wohnungen	378,74 m²	3,08	1,38	6.156,17 €	73.874,04 €	5.437,21 €	65.246,52 €



Anlage 4 – Liegenschaftszinssatz, Gebädefaktor, Referenzmiete, Ertragsfaktor

Berechnung LSZ (Seite 139 Marktbericht)

			4,37
Lagefaktor	€	990,00	1,03
Altersfaktor		9	1,25
Erstbezugsfaktor			1,00
Stadtteifaktor			1,00
Aktualisierungsfaktor		01.01.2025	0,732
LSZ			4,12

Gebädefaktor (Quadratmeterpreis) (Seite 130 Marktbericht)

		€	1.493,00
Lagefaktor	€	990,00	0,937
Altersfaktor		9	1,185
Erstbezugsfaktor			1,000
Baujahrsfaktor			1,000
Aufzugsfaktor			1,000
Wohnungszahlfaktor			1,030
Mieterhöhungsfaktor (MM/RM)	14,40 €	12,65 €	1,066
Stadtteifaktor			1,000
Aktualisierungsfaktor		01.01.2025	1,818
GF			3.309,07

Referenzmiete (Seite 144 Marktbericht)

			8,21
Lagefaktor	€	990,00	0,97
Baualtersfaktor	2016	9	1,42
Aufzugsfaktor			1,00
Mietenindex		01.01.2025	1,119
Referenzmiete			12,65 €

Ertragsfaktor (Seite 135 Marktbericht)

			14,870
Lagefaktor	€	990,00	0,964
Erstbezugsfaktor			1,000
Baujahrsfaktor			1,090
Stadtteifaktor für Ertragsfaktor			1,000
Aktualisierungsfaktor		01.01.2025	1,340
EF			20,94

Anlage 5 – Liegenschaftskarte

44



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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

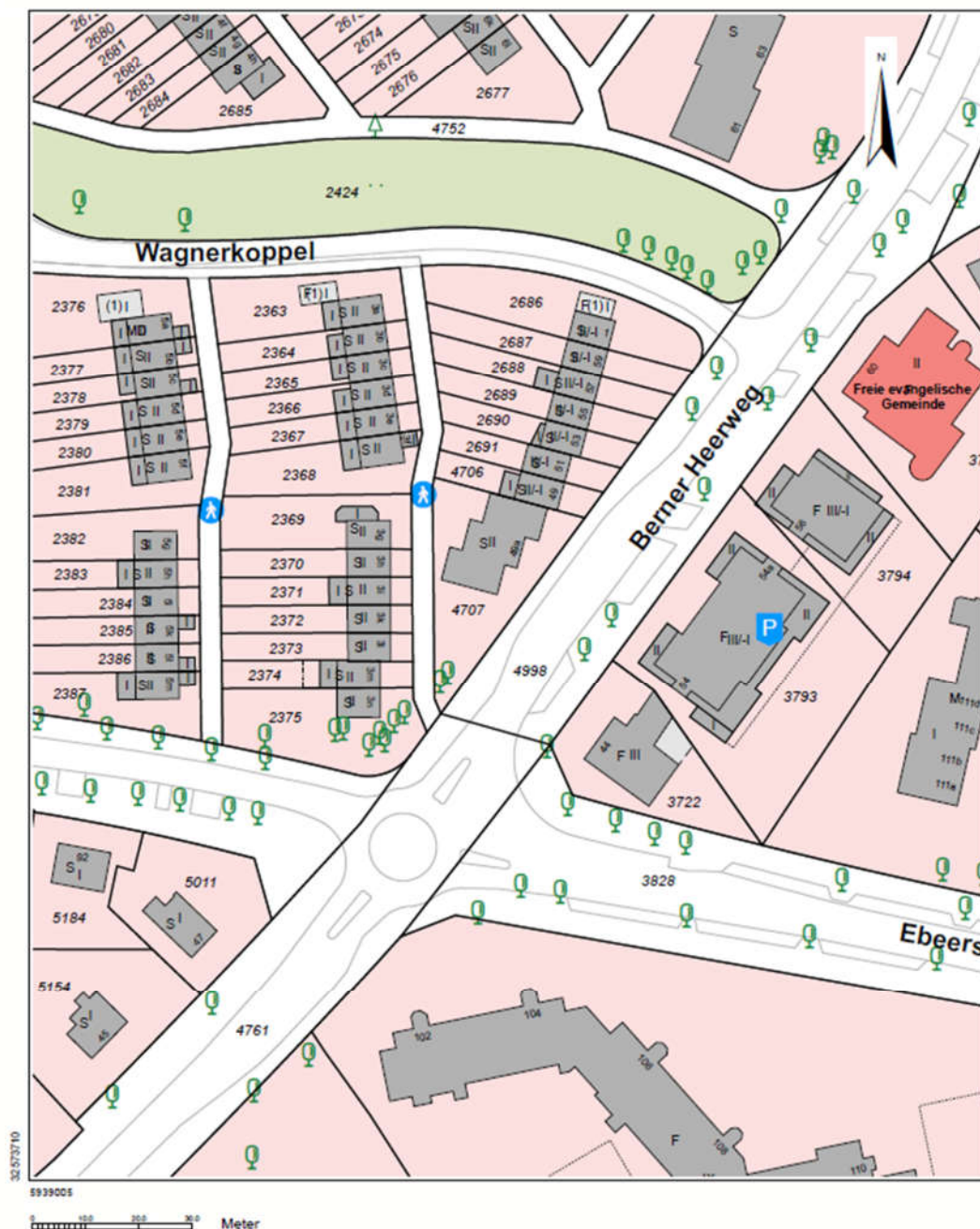
Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 31.01.2025

Auftragsnummer: B33-2025-2120010614

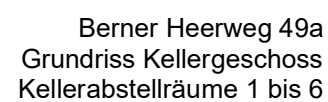
Flurstück: 4707

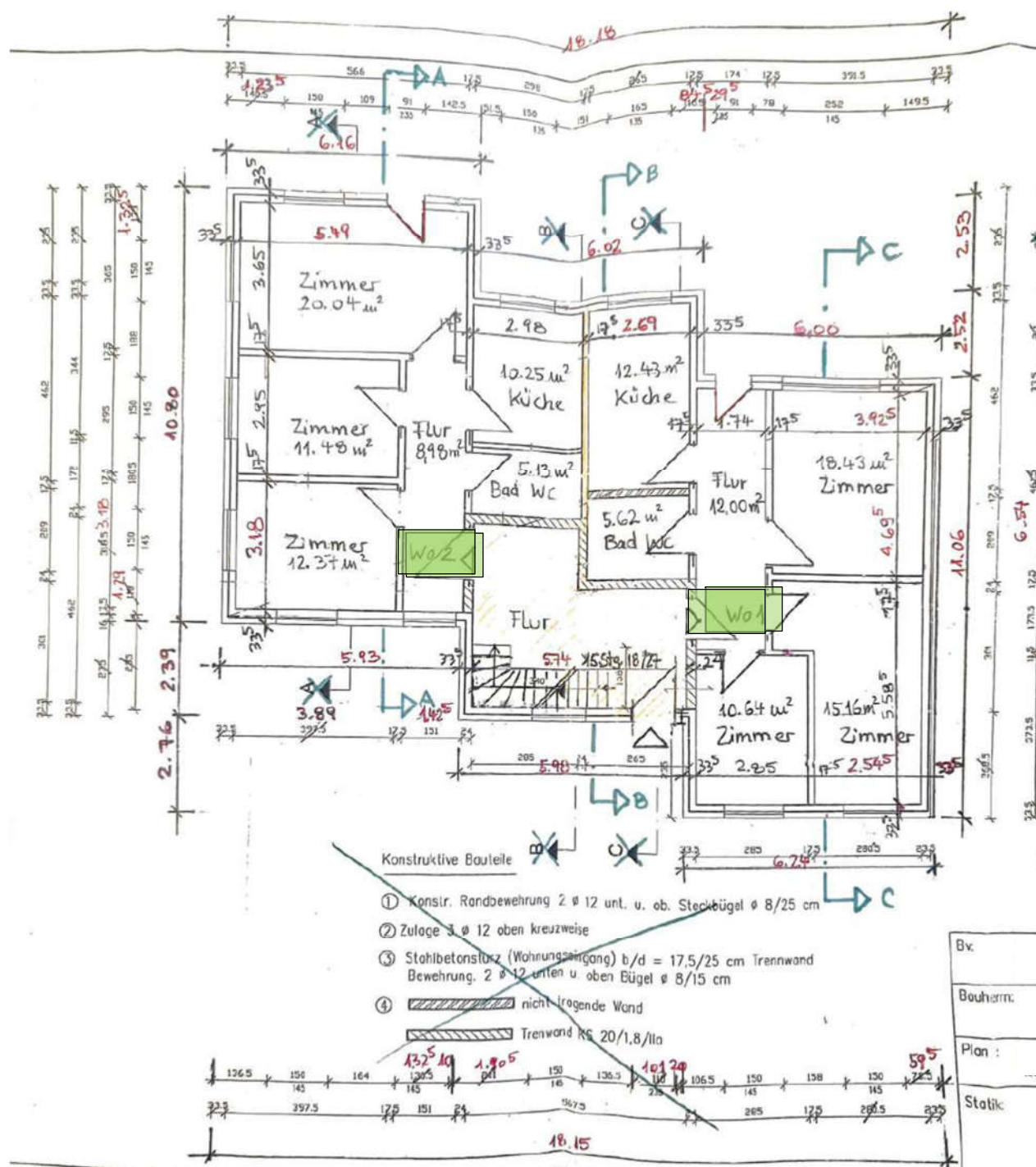
Gemarkung: Farmsen



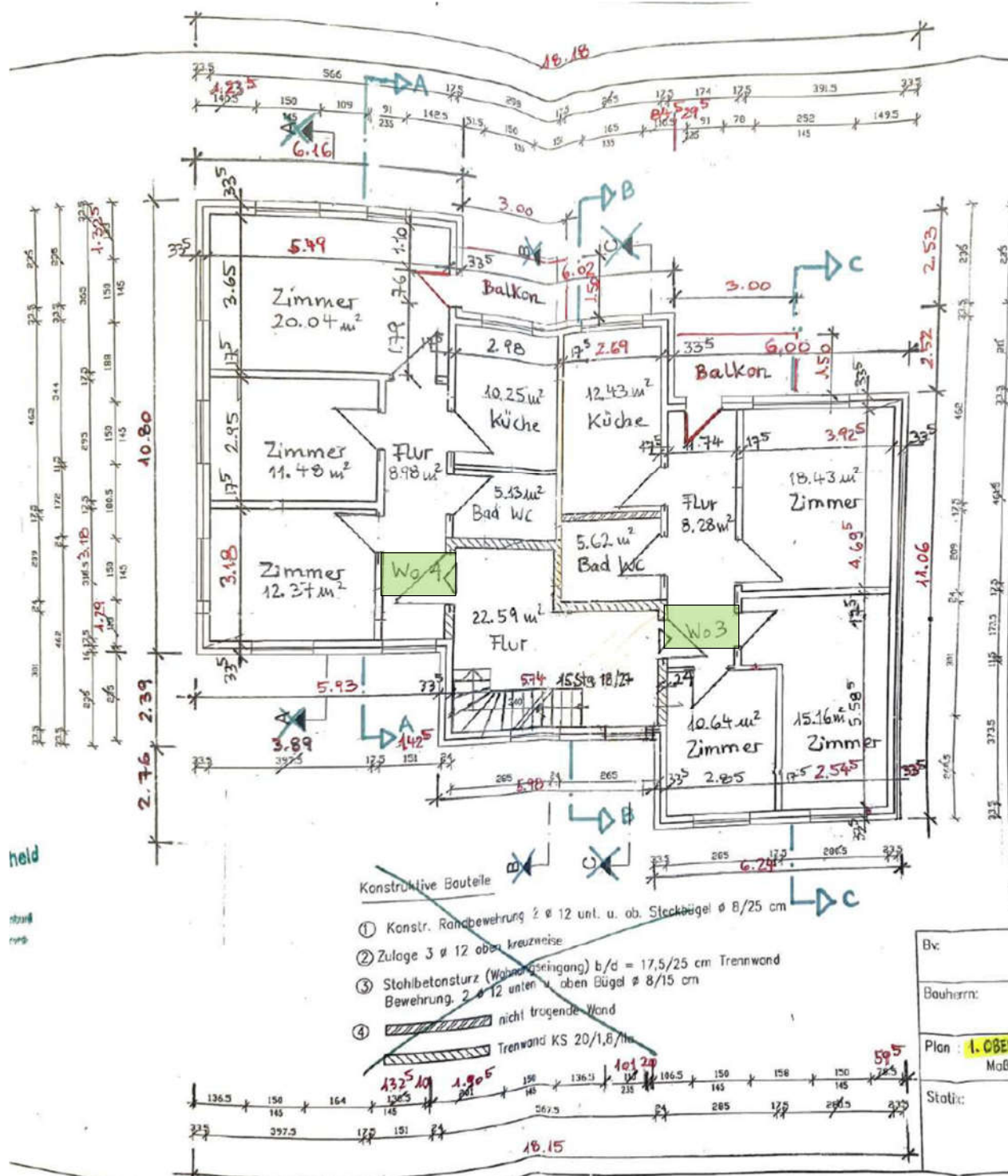
Diese Karte ist geschützt. Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen der Bestimmungen in §15 HmbVermG vom 20.04.2005 (HmbGVBl S.135) in der jeweils geltenden Fassung zulässig.



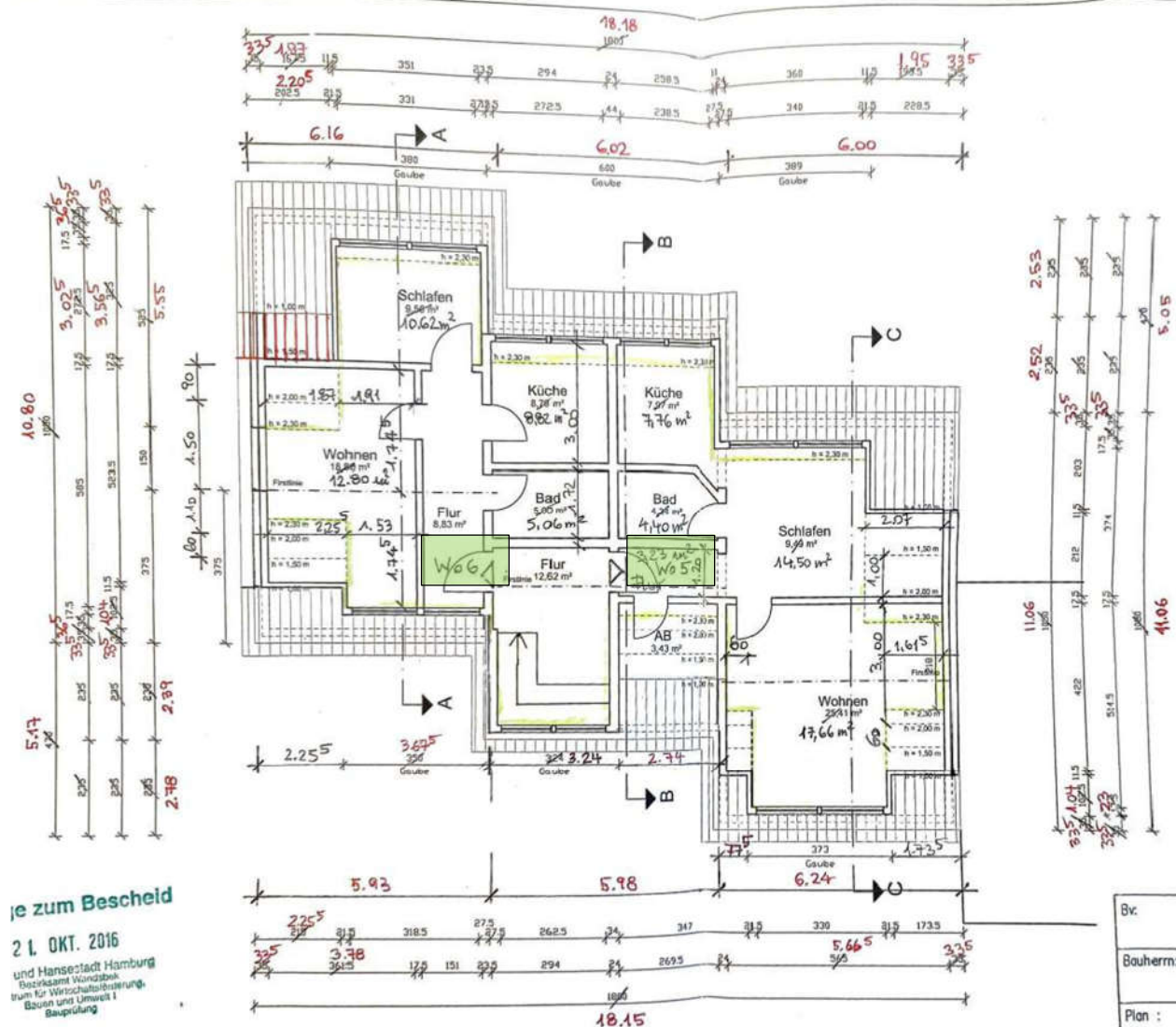




Berner Heerweg 49a
Grundriss Erdgeschoss
Wohnung 1 und 2



Berner Heerweg 49a
Grundriss 1. Obergeschoss
Wohnung 3 und 4



Berner Heerweg 49a
Grundriss Dachgeschoss
Wohnung 5 und 6



Anlage 7 – Flurstücks- und Eigentumsnachweis

43



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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücks- und
Eigentumsnachweis

Erstellt am: 31.01.2025
Auftragsnummer: B33-2025-2120010614

Flurstück 4707, Gemarkung Farmsen Bezirk Wandsbek

Gebietszugehörigkeit: Hamburg
Lage: Berner Heerweg 49a
Wagnerkoppel
Fläche: 656 m²
Tatsächliche Nutzung: 656 m² Wohnbaufläche (Geschlossen)

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück
Buchung: Amtsgericht Hamburg-Barmbek
Grundbuchbezirk Farmsen
Grundbuchblatt 7872
Laufende Nummer 1

Anlage 8 – Baulasten

42



Freie und Hansestadt Hamburg Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2025-2120010614

31. Januar 2025

BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS BAULASTENVERZEICHNIS

Ihr Zeichen: Berner Heerweg 49a, Wagnerkoppel

Für das Flurstück 4707 ---

der Gemarkung Famsen ---

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

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

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

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

Diese Bescheinigung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

Anlage 9 – Anliegerbescheinigung



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

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

Sachverständigenbüro
Britta Hochbaum

Hans-Henny-Jahnn-Weg 41-45
22085 Hamburg

Bezirksverwaltung
Anliegerbeiträge
Gänsemarkt 36
D - 20354 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 23 - Zentrale - 4242
Telefax 040 - 4279 23990
Ansprechpartner:
Zimmer:
Funktionspostfach:
anliegerbeitraege@bwfgb.hamburg.de
Az.: B32/10 FA 7872
Hamburg, 20.05.2025

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

—
für das Grundstück

Straße: Berner Heerweg 49a, Wagnerkoppel
Grundbuch: Farmsen
Blatt: 7872
Flurstück: 4707

Erschließungsbeiträge

Die Straßen Berner Heerweg und Wagnerkoppel sind endgültig hergestellt worden.
Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Sielbaubeiträge

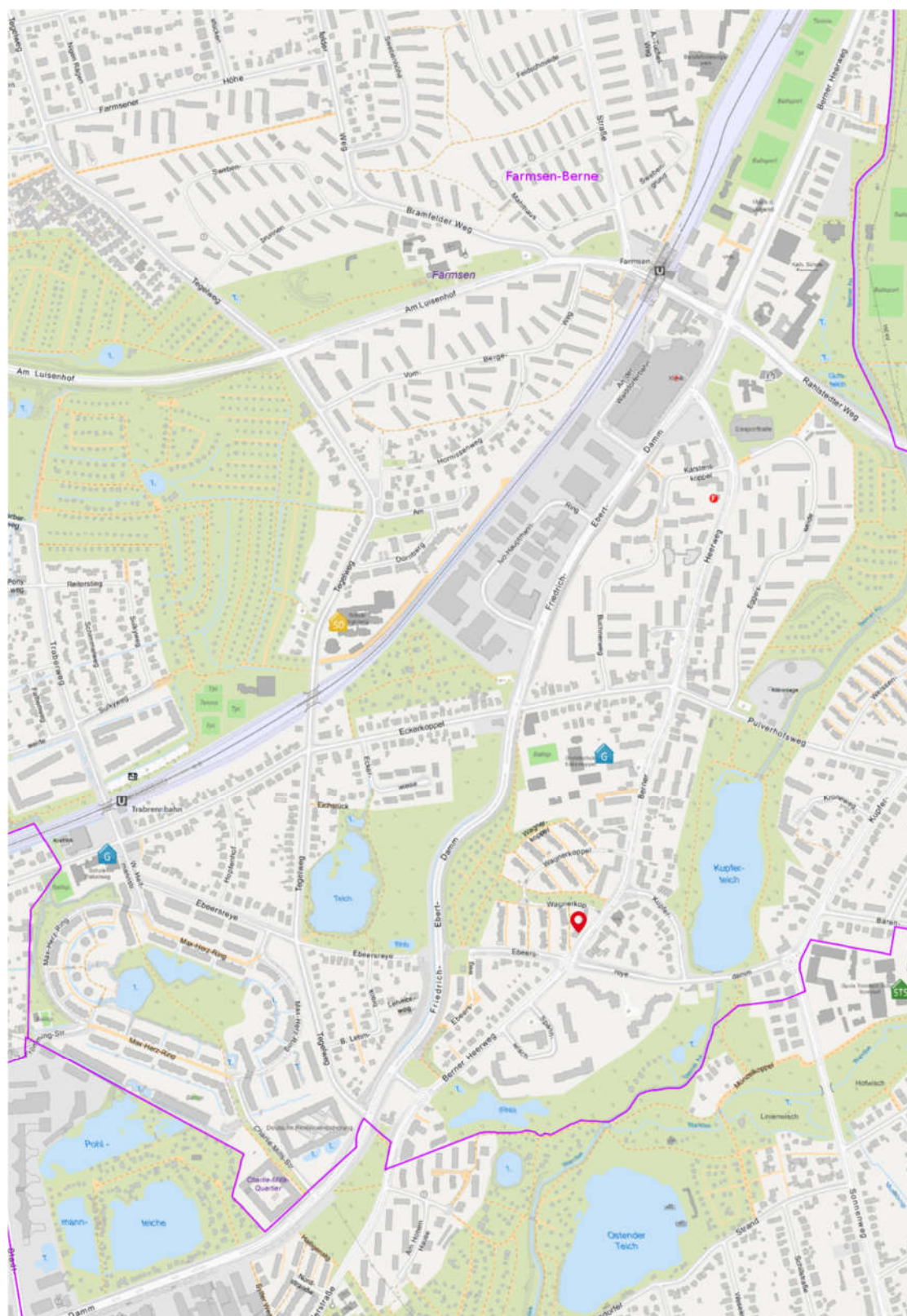
Vor der Front zum Berner Heerweg sowie vor der Front zur Wagnerkoppel liegt je ein Schmutz- und Regenwassersiel.

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

Sielanschlussbeiträge

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

Anlage 10 – Stadtkarte



aus Geo-Online



9. Anmerkungen

Bei dem vorstehenden Gutachten sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

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