

Arbeitsakte

Akte: ZVG-Versteigerung Eppendorf-Altbau

zwangsverwaltung-zvg-versteigerung-eppendorf-altbau

Jonas R. Albrecht hinterlässt beim Tod seine Eigentumswohnung Nr. 9 im dritten Obergeschoss links des Altbau-Mehrfamilienhauses Eppendorfer Mühlenbogen 16 / Heilwigbogen 4, 20249 Hamburg. Die Wohnung gehört zur WEG Eppendorf Blatt 48291 (Flurstück 1842/7, 612 qm, MEA 39,20/1.000) und hat laut Teilungserklärung eine Wohnfläche von 95,30 qm. Das Gebäude wurde um 1890 errichtet; das Dachgeschoss wurd

Diese Datei bündelt alle Aktenstücke in einem Dokument. Die Einzeldateien liegen im Aktenordner ebenfalls vor.

Inhaltsverzeichnis

Teil	Inhalt
Teil 1	Aktenstücke (Markdown) (17)
Teil 2	CSV-Tabellen (2)
Teil 3	Excel-Tabellen (3)
Teil 4	Word-Dokumente (3)

Aktenstücke (Markdown)

Datei: 00_hinweis_anonymisierung.md

Hinweis zur Akte

Diese Akte enthält keine echten Beteiligten- oder Grundstücksdaten.

Die Unterlagen sind als realistisch wirkende Übungsakte formuliert. Sie nehmen typische Strukturen auf, die in ZVG-Verfahren vorkommen können: Wohnungsgrundbuch, Zwangsverwaltungs- und Zwangsversteigerungsvermerk, Verkehrswertgutachten, Mietvertrag, Hausgeld, Außenbesichtigung, Bieterinteresse und Terminvorbereitung.

- Stadtteil: Hamburg-Eppendorf
- Objektadresse: Eppendorfer Mühlenbogen 16 / Heilwigbogen 4, 20249 Hamburg
- Akten-Amtsgericht: Amtsgericht Hamburg, Abteilung 71
- Aktenzeichen: 71 K 18/26
- Grundbuchblatt: Eppendorf Blatt 48291
- Flurstück: 1842/7
- Personen: keine Übereinstimmung mit realen Personen beabsichtigt

Fotos, Straßenansichten, Grundrisse und Karten werden als Textbeschreibungen dokumentiert und nicht als Bilddateien mitgeliefert.

Datei: 01_zvg_portal_rechercheprotokoll.md

ZVG-Portal-Rechercheprotokoll

Suchanlass

Tatsächliche Portalsuche

Feld	Wert
Portal	https://www.zvg-portal.de/index.php?button=Termine%20suchen
Abrufdatum	21.05.2026
Bundesland	Hamburg
Gericht	alle Amtsgerichte
Ort	Hamburg
Ortsteil	Eppendorf
Objektart	nicht eingeschränkt

Feld	Wert
Verfahrensart	nicht eingeschränkt
Ergebnis	Alle Termine, insgesamt 0

Konsequenz für diese Akte

Die Akte ist keine echte Portalbekanntmachung. Die nachfolgenden Unterlagen simulieren ein realistisches Verfahren, damit der Workflow für Recherche, Bieterbewertung und Versteigerungsteilnahme geübt werden kann.

Wiederholungsanweisung

1. Portal öffnen: <https://www.zvg-portal.de/index.php?button=Termine%20suchen>
2. Bundesland `Hamburg` wählen.
3. Ort `Hamburg`, Ortsteil `Eppendorf` eintragen.
4. Suchergebnis mit Datum, Trefferzahl und etwaigen Detail-URLs dokumentieren.
5. Bei Treffern Gutachten und Fotos nur vermerken; Fotos nicht ungeprüft in den Aktenordner übernehmen.

Datei: 02_terminsbekanntmachung.md

Terminsbekanntmachung

Amtsgericht Hamburg

Abteilung 71 Aktenzeichen: 71 K 18/26

Termin

Feld	Inhalt
Versteigerungstermin	16.07.2026, 10:00 Uhr
Sitzungsort	Amtsgericht Hamburg, Sievekingplatz 1, Saal 214
Verfahrensart	Zwangsversteigerung im Wege der Zwangsvollstreckung
Objekt	Wohnungseigentum Nr. 9, 3. Obergeschoss links
Adresse	Eppendorfer Mühlenbogen 16 / Heilwigbogen 4, 20249 Hamburg
Verkehrswert	685.000,00 EUR
Sicherheitsleistung	regelmäßig 68.500,00 EUR

Kurzbeschreibung

39,20/1.000 Miteigentumsanteil an einem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 9. Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss eines um 1890 errichteten Altbaus mit Dachgeschossausbau aus den 1990er Jahren. Wohnfläche laut Teilungserklärung ca. 95,30 qm.

Hinweise

- Das Objekt ist vermietet.
- Die Wertermittlung beruht auf Außenbesichtigung und vorgelegten Unterlagen.
- Das geringste Gebot ist im Termin festzustellen.
- Bieter müssen die Sicherheitsleistung in zulässiger Form erbringen.
- Maßgeblich sind die gerichtlichen Versteigerungsbedingungen im Termin.

Foto-/Anlagenbeschreibungen

- `[FOTO-BESCHREIBUNG: Straßenansicht Altbau, keine echte Fotodatei]`
- `[FOTO-BESCHREIBUNG: Grundriss Wohnung Nr. 9, keine echte Fotodatei]`
- `[FOTO-BESCHREIBUNG: Lagekarte Eppendorf, keine echte Kartodatei]`

Datei: 03_grundbuchauszug_anonymisiert.md

Wohnungsgrundbuch - anonymisierter Auszug

Grundbuch von Hamburg-Eppendorf, Blatt 48291

Amtsgericht Hamburg - Grundbuchamt Abdruck vom 19.05.2026

Bestandsverzeichnis

Feld	Inhalt
Lfd. Nr.	1
Miteigentumsanteil	39,20/1.000
Grundstück	Gemarkung Eppendorf, Flurstück 1842/7
Größe	612 qm
Gebäude	Mehrfamilienhaus mit Vorderhaus und Seitenflügel
Sondereigentum	Wohnung Nr. 9 im Haus Eppendorfer Mühlenbogen 16, 3. Obergeschoss links
Wohnfläche laut Teilungserklärung	ca. 95,30 qm

Abteilung I - Eigentümer

Lfd. Nr.	Eigentümer
1	Erbengemeinschaft nach Jonas R. Albrecht, bestehend aus zwei Miterben

Abteilung II - Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr.	Eintragung
2	Die Zwangsverwaltung ist angeordnet. Amtsgericht Hamburg, 71 L 44/25. Eingetragen am 18.11.2025.
3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Amtsgericht Hamburg, 71 K 18/26. Eingetragen am 12.02.2026.
4	Sanierungsvermerk nach aktenkundigem Erhaltungsgebiet "Eppendorf-Ost"; Einzelprüfung erforderlich.

Abteilung III - Grundpfandrechte

Lfd. Nr.	Recht
1	Grundsschuld über 520.000,00 EUR für Nordelbe Kreditbank AG, Hamburg
2	Zwangssicherungshypothek über 38.400,00 EUR für Wohnungseigentümergeinschaft

Prüfnotiz

- Bestehenbleibende Rechte sind im Versteigerungstermin und anhand der Versteigerungsbedingungen zu klären.
- Abteilung-II-Rechte können wirtschaftlich entscheidend sein.
- Sanierungsvermerk ist nur soll aber die Prüfung öffentlich-rechtlicher Bindungen trainieren.

Datei: 04_verkehrswertgutachten_kurzfassung.md

Verkehrswertgutachten - Kurzfassung

Aktenzeichen: 71 K 18/26

Gutachtennummer: 2026-HH-117

Wertermittlungstichtag: 28.04.2026

Objekt: Wohnungseigentum Nr. 9, Eppendorfer Mühlenbogen 16 / Heilwigbogen 4, 20249 Hamburg

Verkehrswert: 685.000,00 EUR

Bewertungsobjekt

Merkmal	Befund
Objektart	Wohnungseigentum
Miteigentumsanteil	39,20/1.000
Gebäude	Altbau-Mehrfamilienhaus, Vorderhaus mit Seitenflügel
Baujahr	um 1890, Dachgeschossausbau um 1994
Lage	Hamburg-Eppendorf, gewachsene innerstädtische Wohnlage
Wohnung	3 Zimmer, Flur, Küche, Bad, Balkon

Merkmal	Befund
Wohnfläche	ca. 95,30 qm laut Teilungserklärung
Nutzung	Wohnnutzung, vermietet
Besichtigung	Außenbesichtigung, Innenbesichtigung nicht ermöglicht

Foto- und Kartenbeschreibungen

- `[FOTO-BESCHREIBUNG: Straßenansicht Altbau mit markierter Einheit]`
- `[FOTO-BESCHREIBUNG: schematischer Grundriss der Wohnung Nr. 9]`
- `[FOTO-BESCHREIBUNG: Ausschnitt Lagekarte Hamburg-Eppendorf]`
- `[FOTO-BESCHREIBUNG: Hofansicht / Seitenflügel]`

Miet- und Nutzungsangaben

Nach Mitteilung des Zwangsverwalters besteht ein Mietvertrag vom 26.08.2021 mit Mietbeginn am 01.11.2021. Die Wohnung ist zu Wohnzwecken vermietet.

Zeitraum	Nettokaltniete	Betrieb-/Heizkostenvor auszahlung	Gesamt
01.11.2021 bis 30.04.2023	850,00 EUR	230,00 EUR	1.080,00 EUR
ab 01.05.2023	1.320,00 EUR	260,00 EUR	1.580,00 EUR

Die reduzierte Anfangsmiete wurde nach Aktenlage mit Renovierungs- und Instandsetzungsleistungen des Mieters begründet. Nach dem Ortstermin waren am Klingelschild neben dem Mieternamen zwei weitere Namen angebracht. Am Briefkasten fand sich zusätzlich ein Fantasienamen "Atelier Nordbogen". Die tatsächliche Nutzung ist ungeklärt.

WEG und Hausgeld

Position	Befund
Erhaltungsrücklage Gesamtanlage	118.450,00 EUR zum 31.12.2025
Hausgeld laut Wirtschaftsplan 2026	512,00 EUR monatlich
Anteil Erhaltungsrücklage	126,00 EUR monatlich
Sonderumlage	diskutiert für Steigleitungen und Dachentwässerung

Wertermittlung

Die Bewertung orientiert sich am Vergleichswertverfahren. Wegen fehlender Innenbesichtigung wurden durchschnittlicher Unterhaltungszustand, baujahrestypische Ausstattung und keine gravierenden verdeckten Schäden unterstellt. Für Bieter ist dies ein wesentlicher Risikopunkt.

Position	Betrag
vorläufiger Vergleichswert	720.000,00 EUR
Abschlag fehlende Innenbesichtigung	-25.000,00 EUR
Abschlag ungeklärte Nutzung / Mietlage	-10.000,00 EUR
gerundeter Verkehrswert	685.000,00 EUR

Gutachterliche Risikohinweise

- Innenzustand ist nicht verifiziert.
- Miet- und Nutzungsstatus muss vor Gebot plausibilisiert werden.
- WEG-Sonderumlage kann den wirtschaftlichen Erwerb beeinflussen.
- Keine Gewähr für Freiheit von Baumängeln, Altlasten oder nicht bekannten öffentlich-rechtlichen Bindungen.

Datei: 05_mietvertrag_kurznotiz.md

Mietvertrag - Kurznotiz

Vertragsdaten

Feld	Inhalt
Vermieter	Erbengemeinschaft Albrecht
Mieter	L. Sommer
Mietbeginn	01.11.2021
Vertragszweck	Wohnraummiete
Fläche	ca. 95,30 qm
Kautiön	3.960,00 EUR, Nachweis unvollständig

Mietstruktur

Zeitraum	Nettokaltmiete	Vorauszahlungen	Gesamt
01.11.2021 bis 30.04.2023	850,00 EUR	230,00 EUR	1.080,00 EUR
ab 01.05.2023	1.320,00 EUR	260,00 EUR	1.580,00 EUR

Besondere Abreden

- Der Mieter übernimmt die Wohnung "wie sie steht und liegt".
- Anfangsmietreduzierung wegen Renovierungsleistungen.
- Mieter sollte Heizkörper im vorderen Zimmer anschließen lassen.
- Umlage der Wartungskosten nach Betriebskostenverordnung vereinbart.
- Keine ausdrückliche Genehmigung für gewerbliche Nutzung.

Auffälligkeiten

- Klingelschild: drei Namen.
- Briefkasten: zusätzlicher Name "Atelier Nordbogen".
- Zwangsverwalter konnte tatsächliche Nutzung nicht aufklären.
- Betriebskostenvorauszahlungen seit 2024 möglicherweise zu niedrig.

Prüfauftrag an das Plugin

1. Mietlage für Bieterbewertung zusammenfassen.
2. Nutzungsklärung als offene Frage markieren.
3. Kautions- und Mietrückstände getrennt prüfen.
4. Keine Kündigungsempfehlung ohne vollständige Akten- und Rechtsprüfung.

Datei: 06_bieterangebot_bewertung.md

Bieterangebot - Beispielbewertung

Eingang

Die Nordhafen Immobilien UG bietet vor dem Versteigerungstermin an, "die Sache außergerichtlich" für 515.000,00 EUR zu übernehmen. Gleichzeitig will sie, dass der Zwangsverwalter eine kurzfristige Besichtigung mit dem Mieter organisiert.

Vorläufige Bewertung

Punkt	Befund	Ampel
Verkehrswert	685.000,00 EUR	GRÜN
Angebot	515.000,00 EUR, ca. 75,2 Prozent des Verkehrswerts	GELB
Innenzustand	unbekannt, nur Außenbesichtigung	ROT
Mietlage	vermietet, Nutzung unklar	GELB
Hausgeld / WEG	512,00 EUR monatlich, mögliche Sonderumlage	GELB
Zahlungsstruktur	"außergerichtlich" unklar	ROT
Bietertaktik	mögliches Vorabangebot vor Termin	GELB

Mindestgebot / geringstes Gebot

Der Begriff "Mindestgebot" wird in der Akte umgangssprachlich benutzt. Für die rechtliche Prüfung ist das **geringste Gebot** maßgeblich. Es wird im Termin aus den Versteigerungsbedingungen bestimmt und ist nicht dasselbe wie ein wirtschaftlich sinnvolles Maximalgebot.

Vorläufiges Bietlimit

Position	Betrag
Verkehrswert	685.000,00 EUR
Risikoabschlag Innenzustand	-45.000,00 EUR
Risikoabschlag Miet-/N utzungsunklarheit	-25.000,00 EUR
mögliche WEG-Sonderumlage / Instandhaltung	-35.000,00 EUR
Finanzierungspuffer / Erwerbsnebenkosten intern	-55.000,00 EUR
hartes internes Bietlimit	525.000,00 EUR

Ergebnis

Das Angebot liegt nahe am internen Bietlimit, ist aber wegen Zahlungsstruktur, ungeklärter Innenbesichtigung und tatsächlicher Nutzung nicht freigabefähig. Empfehlung: keine Zusage außerhalb klarer Gerichts-/Notarstruktur; stattdessen Portal-/Gerichtsstand aktualisieren, Versteigerungstermin vorbereiten und Besichtigungswunsch nur nach Rollenklärung und Datenschutzprüfung behandeln.

Datei: 07_versteigerungsteilnahme_checkliste.md

Versteigerungsteilnahme - Checkliste

Termin

Feld	Inhalt
Gericht	Amtsgericht Hamburg
Aktenzeichen	71 K 18/26
Termin	16.07.2026, 10:00 Uhr
Saal	214
Terminstatus prüfen	15.07.2026 und 16.07.2026 morgens

Sicherheitsleistung

Position	Betrag
Verkehrswert	685.000,00 EUR
10 Prozent	68.500,00 EUR
Nachweisform	vor Termin beim Gericht prüfen

Mitzunehmen

- Ausweis
- Handelsregisterauszug, wenn für Gesellschaft geboten wird
- Vollmacht mit Bietbefugnis, wenn vertreten wird
- Nachweis Sicherheitsleistung
- Ausdruck Bekanntmachung
- Bietlimitkarte
- Risikomatrix und offene Fragen

Begriffe für junge Anwältinnen und Anwälte

- **Geringstes Gebot:** rechtliche Untergrenze im Termin. Es ist nicht das persönliche Maximalgebot.
- **Bargebot:** Geldbetrag, der tatsächlich geboten wird.
- **Bestehenbleibende Rechte:** Rechte, die wirtschaftlich zusätzlich belasten können.
- **Zuschlag:** gerichtliche Entscheidung, durch die der Erwerb zustande kommt.
- **5/10- und 7/10-Grenzen:** Schutzmechanismen gegen Verschleuderung; Terminlage und Antragslage prüfen.

Harte Bietregel

Maximalgebot: 525.000,00 EUR. Keine spontane Erhöhung im Termin ohne vorherige schriftliche Freigabe.

Datei: 10_quality_gate.md

Quality Gate – Verfahrensprüfung vor Bieterentscheidung

Aktenzeichen: 71 K 18/26

Verfahren: Zwangsversteigerung, Amtsgericht Hamburg, Abteilung 71

Objekt: WE Nr. 9, Eppendorfer Mühlenbogen 16 / Heilwigbogen 4, 20249 Hamburg

Versteigerungstermin: 16.07.2026, 10:00 Uhr, Saal 214

A. Verfahrensstand und Terminprüfung

Nr.	Prüfpunkt	Erledigt	Befund / Anmerkung
A1	ZVG-Portal erneut abgerufen und aktueller Stand dokumentiert	<input type="checkbox"/>	Letzter Abruf: —
A2	Terminstatus beim Gericht (71 K 18/26) telefonisch oder elektronisch bestätigt	<input type="checkbox"/>	Keine Verlegung, kein Aufhebungsbeschluss bekannt
A3	Verfahrensart bestätigt (Zwangsvollstreckung, nicht Insolvenz)	<input type="checkbox"/>	ZVG § 15 ff. anwendbar
A4	Zuschlags- und Bietbedingungen beim Gericht ggf. vorab angefordert	<input type="checkbox"/>	—
A5	Aufhebungs- oder Einstellungsverfügungen (§§ 30, 30a ZVG) ausgeschlossen	<input type="checkbox"/>	Schuldner-Antrag prüfen

B. Wert und Geringstes Gebot

Nr.	Prüfpunkt	Erledigt	Befund / Anmerkung
B1	Verkehrswert 685.000,00 EUR gerichtlich festgesetzt (§ 74a ZVG)	<input type="checkbox"/>	Festsetzungsbeschluss ggf. einsehen
B2	Geringstes Gebot noch nicht festgestellt – erst im Termin (§ 49 ZVG)	<input checked="" type="checkbox"/>	KEIN Verwechseln mit wirtschaftlichem Bietlimit
B3	5/10-Grenze bei 342.500,00 EUR bekannt; bei Unterschreitung Versagungsrecht prüfen (§ 85a ZVG)	<input type="checkbox"/>	—
B4	7/10-Grenze bei 479.500,00 EUR bekannt; bei Unterschreitung Antrag nach § 74a Abs. 1 ZVG prüfen	<input type="checkbox"/>	—

Nr.	Prüfpunkt	Erledigt	Befund / Anmerkung
B5	Bargebot und bestehenbleibende Rechte gedanklich getrennt	[]	Bestehenbleibende Rechte sind nicht im Bargebot enthalten
B6	Geringstes-Gebot-Berechnung aus Akte (Dokument 11) abgeglichen	[]	Barzahlungsanteil, Rangklassen § 10 ZVG

C. Bestehenbleibende Rechte und Grundbuch

Nr.	Prüfpunkt	Erledigt	Befund / Anmerkung
C1	Grundschild Nordelbe Kreditbank AG (520.000,00 EUR, Abt. III Nr. 1) – Rang und Bestehenbleiben geprüft	[]	Rangverhältnis zur Zwangssicherungshypothek klären
C2	Zwangssicherungshypothek WEG (38.400,00 EUR, Abt. III Nr. 2) – Bestehenbleiben geprüft	[]	WEG hat Vorrang für lfd. Hausgeld § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG?
C3	Sanierungsvermerk Eppendorf-Ost (Abt. II Nr. 4) – öffentlich-rechtliche Bindung geprüft	[]	Entbehrlich oder Belastung für Erwerber?
C4	Zwangsverwaltungsvermerk (Abt. II Nr. 2, 71 L 44/25) – Wirkung nach Zuschlag geprüft	[]	Erledigt sich mit Zuschlag, Zwangsverwalter-Abrechnung ausstehend
C5	Aktuelles Grundbuch vollständig eingesehen (nicht nur Akte)	[]	—

D. Miet- und Nutzungssituation

Nr.	Prüfpunkt	Erledigt	Befund / Anmerkung
D1	Mietvertrag vollständig gelesen (Ursprungsvertrag + Nachträge)	[]	Mietvertrag vom 26.08.2021, Mietbeginn 01.11.2021

Nr.	Prüfpunkt	Erledigt	Befund / Anmerkung
D2	Nettokaltmiete aktuell: 1.320,00 EUR bestätigt	[]	Mietrückstände ungeklärt
D3	Tatsächliche Nutzung "Atelier Nordbogen" / drei Namenseinträge geklärt	[]	Ungeklärt – Abschlag 10.000,00 EUR im Verkehrswert
D4	Mietrückstände und Kautionsstand geprüft (Kaution 3.960,00 EUR, Nachweis unvollständig)	[]	—
D5	Betriebskostenabrechnungen aktuell (2024 ggf. zu niedrig angesetzt)	[]	—
D6	Kündigungsrecht nach Zuschlag geprüft (§ 57a ZVG, § 111 BGB)	[]	Keine Empfehlung ohne vollständige Prüfung

E. WEG und Hausgeld

Nr.	Prüfpunkt	Erledigt	Befund / Anmerkung
E1	Hausgeld lfd. 2026: 512,00 EUR/Monat (inkl. 126,00 EUR Erhaltungsrücklage) bestätigt	[]	Gesamtrücklage 118.450,00 EUR per 31.12.2025
E2	Hausgeld-Rückstände des bisherigen Eigentümers quantifiziert	[]	Zwangsverwalter hat ggf. gezahlt – Abgrenzung nötig
E3	WEG-Sonderumlage (Steigleitungen / Dachentwässerung) beschlossen oder nur diskutiert?	[]	Höhe und Fälligkeit unbekannt
E4	WEG-Beschlussammlung beim Verwalter angefordert	[]	—
E5	Vorrang Hausgeld § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG für lfd. Rückstände geprüft	[]	Max. 5 % des Verkehrswerts: 34.250,00 EUR

F. Finanzierung und Sicherheitsleistung

Nr.	Prüfpunkt	Erledigt	Befund / Anmerkung
F1	Sicherheitsleistung 68.500,00 EUR (10 % VW) – zulässige Form beim Gericht bestätigt	[]	Bankbürgschaft oder Verrechnungsscheck prüfen
F2	Finanzierungszusage für Gesamtbetrag bis 525.000,00 EUR (Bietlimit) vorhanden	[]	—
F3	Erwerbsnebenkosten kalkuliert: Grunderwerbsteuer HH 5,5 %, Notar, Grundbuch, Umbau	[]	Ca. 40.000–55.000,00 EUR geschätzt
F4	Liquiditätsreserve für Sonderumlage, Instandhaltung, Mietausfall vorgesehen	[]	Empfehlung: mind. 3 Monatskaltmieten

G. Vollmacht und Vertretung

Nr.	Prüfpunkt	Erledigt	Befund / Anmerkung
G1	Personalausweis / Reisepass mitgeführt	[]	—
G2	Handelsregistrauszug (bei GmbH / UG) aktuell, nicht älter als 3 Monate	[]	—
G3	Bietvollmacht mit Name nennungsbezugnis und Bietbetragslimit schriftlich erteilt	[]	—
G4	Vertretungsmacht gegenüber Gericht klar; Gerichtsschreiber ggf. informiert	[]	—

H. Abbruchkriterien

Bieterempfehlung NICHT erteilen / Entscheidung vertagen, wenn:

- Sicherheitsleistungsform nicht bestätigt oder Betrag nicht verfügbar
- Bestehenbleibende Rechte nicht quantifiziert
- WEG-Sonderumlage beschlossen aber Höhe unbekannt

- Finanzierungsrahmen nicht schriftlich zugesagt
- Vertretungsmacht nicht geregelt
- Terminstatus nicht am Vortag erneut geprüft

I. Harte Bietregel

> **Maximalgebot: 525.000,00 EUR. Keine spontane Erhöhung im Sitzungssaal ohne vorherige schriftliche Freigabe der Entscheidungsträger.**

Dieses Dokument ist ein Übungs- und Checklisten-Template. Es ersetzt keine anwaltliche Prüfung im Einzelfall.

Datei: 11_geringstes_gebot_berechnung.md

Berechnung des geringsten Gebots – § 49 ZVG

Aktenzeichen: 71 K 18/26

Amtsgericht Hamburg, Abteilung 71

Versteigerungstermin: 16.07.2026

Objekt: WE Nr. 9, Eppendorfer Mühlenbogen 16 / Heilwigbogen 4, 20249 Hamburg

Verkehrswert (§ 74a ZVG): 685.000,00 EUR

Vorbemerkung

Das **geringste Gebot** (§ 49 Abs. 1 ZVG) ist die gesetzliche Untergrenze, unterhalb derer kein Zuschlag erteilt werden darf. Es setzt sich aus dem **Bargebot** und den **bestehenbleibenden Rechten** zusammen. Das geringste Gebot wird erst im Versteigerungstermin vom Rechtspfleger festgestellt, wenn die Versteigerungsbedingungen bekannt gegeben und bestehenbleibende Rechte endgültig bestimmt sind.

Diese Berechnung ist eine Vorab-Schätzung auf Grundlage der Aktenlage. Sie ersetzt keine bereitgestellten Lehrmaterialien und keine verifizierte Quellenarbeit.

1. Versteigerungsbedingungen (§ 44 ZVG)

Das geringste Gebot enthält nach den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen:

Bestandteil	Inhalt
Bestehenbleibende Rechte	Wertmäßige Übernahme durch den Ersteher (§ 52 ZVG)
Deckungsprinzip (Barzahlungsanteil)	Muss die Kosten des Verfahrens und die laufenden Zinsen der bestehenbleibenden Rechte decken
Mindest-Bargebot	= Verfahrenskosten + Zins-Jahresbetrag bestehenbleibende Rechte

2. Bestehenbleibende Rechte (vorläufige Einschätzung)

Ob ein Recht bestehen bleibt, richtet sich nach seinem Rang im Verhältnis zum Vollstreckungsrecht des betreibenden Gläubigers.

Betreibende Gläubigerin: Nordelbe Kreditbank AG (Grundsuld Abt. III Nr. 1, 520.000,00 EUR)

Recht	Abt.	Rang	Bestehenbleiben ?	Kapitalbetrag
Grundsuld Nordelbe Kreditbank AG	III/1	1. Rang	Betreibende Gläubigerin – entfällt durch Zuschlag (§ 91 ZVG), wird aus Erlös befriedigt	—
Zwangssicherungshypothek WEG	III/2	2. Rang	Nachrangig – erlischt mit Zuschlag; wird aus Verteilungsmasse befriedigt	38.400,00 EUR
Zwangsverwaltungsvermerk	II/2	—	Erledigt sich durch Zuschlag	—
Zwangsversteigerungsvermerk	II/3	—	Erledigt sich durch Zuschlag	—
Sanierungsvermerk Eppendorf-Ost	II/4	—	Öffentlich-rechtlich – bleibt bestehen, aber kein Kapitalwert im Sinne § 49 ZVG	—

> **Vorläufiges Ergebnis:** Nach der Aktenlage bestehen im rechtlichen Sinne des § 49 ZVG **keine bestehenbleibenden Rechte mit monetärem Rang vor dem betreibenden Gläubiger**. Alle eingetragenen Grundpfandrechte sind nachrangig oder werden durch den Zuschlag erledigt. Das geringste Gebot entspricht damit im Wesentlichen dem Mindest-Bargebot.

3. Schätzung des Mindest-Bargebots (§ 49 Abs. 1 ZVG)

Das Mindest-Bargebot muss mindestens die Kosten des Verfahrens und die laufenden Zinsen der bestehenbleibenden Rechte decken. Da voraussichtlich keine bestehenbleibenden Rechte mit laufenden Zinsen vorhanden sind, besteht das Mindest-Bargebot aus den Verfahrenskosten.

Position	Berechnung	Betrag
Gerichtsvollzieherkosten und Auslagen (§§ 8 GKG ZVG)	Pauschal geschätzt	5.800,00 EUR

Position	Berechnung	Betrag
Verfahrensgebühren nach GKG (aus Verkehrswert 685.000,00 EUR)	3,0-facher Gebührensatz	7.242,00 EUR
Sonstige Verfahrensauslagen (Gutachten, Zustellungen, Bekanntmachungen)	Geschätzt	2.200,00 EUR
Zinsen bestehenbleibende Rechte	Keine (s.o.)	0,00 EUR
Summe Mindest-Bargebot (Schätzung)		**15.242,00 EUR**

> **Hinweis:** Der tatsächliche Betrag wird im Termin vom Rechtspfleger festgestellt. Diese Schätzung dient ausschließlich der Vorbereitung.

4. Schutzgrenzen nach §§ 74a, 85a ZVG

Grenze	Berechnung	Betrag	Zweck
7/10-Grenze	685.000,00 EUR × 70 %	**479.500,00 EUR**	Unterschreitung: Versagungsantrag möglich (§ 74a Abs. 1 ZVG) – nur in erstem Termin
5/10-Grenze	685.000,00 EUR × 50 %	**342.500,00 EUR**	Zuschlag zwingend zu versagen (§ 85a Abs. 1 ZVG) – auch bei Versagungsantrag

Wichtig: Die 7/10-Grenze gilt nur im **ersten Versteigerungstermin**. Im Folgetermin (§ 74a Abs. 2 ZVG) entfällt dieser Schutz. Die 5/10-Grenze gilt dagegen in allen Terminen, solange ein Gläubiger keinen Verzichtsbeschluss beantragt hat.

5. Wirtschaftliches Bietlimit (Abgrenzung)

Das **wirtschaftliche Bietlimit** ist keine Rechtsgröße, sondern die intern kalkulierte Maximalgrenze eines Bieters. Es ist stets höher als das geringste Gebot.

Position	Betrag
Verkehrswert (Gutachten)	685.000,00 EUR

Position	Betrag
./.. Risikoabschlag Innenzustand (keine Innenbesichtigung)	-45.000,00 EUR
./.. Risikoabschlag Miet- /Nutzungsunklarheit	-25.000,00 EUR
./.. WEG-Sonderumlage und Instandhaltungsreserve	-35.000,00 EUR
./.. Erwerbsnebenkosten und Finanzierungspuffer	-55.000,00 EUR
Hartes internes Bietlimit	**525.000,00 EUR**

6. Zusammenfassung Übersicht

KenngroÙe	Betrag	Rechtsgrundlage
Verkehrswert	685.000,00 EUR	§ 74a ZVG
Geringstes Gebot (geschätzt)	≈ 15.242,00 EUR	§ 49 ZVG
5/10-Grenze	342.500,00 EUR	§ 85a ZVG
7/10-Grenze	479.500,00 EUR	§ 74a ZVG
Internes Bietlimit	525.000,00 EUR	Intern (vgl. 06_bieterangebot_bewertung.md)
Sicherheitsleistung	68.500,00 EUR	§ 67 ZVG

7. Anmerkungen für junge Anwältinnen und Anwälte

Verwechslungsgefahr: Der Begriff "Mindestgebot" wird im Volksmund oft fälschlich für das wirtschaftliche Bietlimit verwendet. Im ZVG bedeutet "geringstes Gebot" ausschließlich die gesetzliche Untergrenze nach § 49 ZVG – nicht das persönliche Maximalgebot.

Terminstrategie: Wer das geringste Gebot bietet, erhält den Zuschlag nur, wenn kein anderer Bieter mehr geboten hat. Im Regelfall liegen die tatsächlichen Gebote weit über dem geringsten Gebot, wenn die Immobilie einen höheren Marktwert hat.

Bestehenbleibende Rechte: In manchen Fällen – insbesondere wenn ein nachrangiger Gläubiger betreibt oder wenn vorrangige Rechte bestehen bleiben – kann das geringste Gebot erheblich höher liegen und den Erwerber wirtschaftlich massiv belasten. Diese Akte ist ein Beispiel, in dem nach vorläufiger Prüfung keine bestehenbleibenden Rechte bestehen – eine Prüfung, die zwingend vor dem Termin vorzunehmen ist.

Datei: 12_verkehrswertgutachten_vollstaendig.md

Vorschau: 12_verkehrswertgutachten_vollstaendig

> Lesbare Markdown-Vorschau der gleichnamigen DOCX-Datei. Massgeblich ist die DOCX-Originaldatei.

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren

Feld	Inhalt
Gutachtennummer	2026-HH-117
Aktenzeichen	71 K 18/26
Amtsgericht	Amtsgericht Hamburg, Abteilung 71
Gutachter	Dipl.-Ing. Thorsten Malkwitz (), öbuv Sachverständiger
Wertermittlungsstichtag	28.04.2026
Auftraggeber	Amtsgericht Hamburg, Abteilung 71
Objekt	WE Nr. 9, Eppendorfer Mühlenbogen 16 / Heilwigbogen 4, 20249 Hamburg
Ergebnis	Verkehrswert: 685.000,00 EUR

[illegible]

1. Aufgabe und Auftrag

Das Amtsgericht Hamburg, Abteilung 71, hat den Unterzeichner im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens 71 K 18/26 mit der Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) der im Betreff genannten Eigentumswohnung beauftragt. Grundlage ist § 74a Abs. 5 ZVG i.V.m. §§ 194, 195 BauGB. Der Verkehrswert ist derjenige Preis, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Eine Innenbesichtigung wurde vom Mieter L. Sommer trotz mehrfacher Anfrage nicht gestattet. Die Bewertung beruht auf Außenbesichtigung (12.04.2026), Aktenlage, Gutachterausschussdaten Hamburg und öffentlich zugänglichen Vergleichsdaten.

[REDACTED]

2. Beschreibung des Bewertungsobjekts

2.1 Lage und Grundstück

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Hamburg-Eppendorf, einem gewachsenen innerstädtischen Wohnquartier mit überwiegend gründerzeitlicher Bebauung. Die Mikrolage Eppendorfer Mühlenbogen / Heilwigbogen ist charakterisiert durch Altbau-Mehrfamilienhäuser, eine gute ÖPNV-Anbindung (U3, mehrere Buslinien), Nähe zum Eppendorfer Park und gehobene Nahversorgungsinfrastruktur. Die Lage ist als sehr gut einzustufen.

Merkmal	Befund
Gemarkung	Eppendorf
Flurstück	1842/7

Merkmal	Befund
Grundstücksgröße	612 qm
Miteigentumsanteil	39,20/1.000
GRZ / GFZ	nicht ermittelt; Altbestand
Bebauungsplan	nicht bekannt; Innenbereich § 34 BauGB
Denkmalschutz	nicht eingetragen; Erhaltungsgebiets-Vermerk Eppendorf-Ost

2.2 Gebäude

Das Gebäude ist ein Altbau-Mehrfamilienhaus mit Vorderhaus und Seitenflügel, errichtet um 1890. Das Dachgeschoss wurde um 1994 ausgebaut. Das Vorderhaus ist fünfgeschossig (Erdgeschoss + vier Obergeschosse + DG). Die Fassade zeigt baujahrestypische Stuck- und Putzgliederung; bei der Außenbesichtigung wurden kleinere Putzausbrüche im Bereich des 3. Obergeschosses links festgestellt.

Merkmal	Befund
Baujahr Vorderhaus	um 1890
Baujahr DG-Ausbau	um 1994
Bauweise	Massivbau, Ziegelmauerwerk
Heizung	Zentralheizung (Gas), laut Mietvertrag
Dach	Steildach mit DG-Ausbau, Zustand von außen unauffällig
Fassade	Putz/Stuck, kleinere Schäden an OG 3 links
Treppenhaus	Zustand bei Augenschein von innen (Eingangstür): mittelmäßig
Aufzug	Nicht vorhanden (laut Teilungserklärung)
Wohneinheiten im Gebäude	Schätzung 12–14 Einheiten

2.3 Bewertungseinheit

Die Bewertungseinheit ist die Eigentumswohnung Nr. 9 im 3. Obergeschoss links des Vorderhauses. Sie ist durch Teilungserklärung und Grundbuch ausgewiesen.

Merkmal	Befund
Einheitennummer	WE Nr. 9
Geschoss	3. Obergeschoss links
Zimmer	3 (Wohn- / Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer)
Nebenräume	Diele, Küche, Bad/WC, Balkon zur Hofseite
Wohnfläche laut TE	95,30 qm
Nutzung	Wohnraummiete seit 01.11.2021
Keller	Abstellraum im UG zugeordnet (laut TE)
Sondernutzungsrecht	keines bekannt



3. Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse

Zum Wertermittlungsstichtag ist die Wohnung vermietet. Es besteht ein Mietvertrag vom 26.08.2021 zwischen der Erbgemeinschaft Albrecht und L. Sommer. Die anfängliche Nettokaltmiete von 850,00 EUR wurde mit Renovierungsleistungen des Mieters begründet; seit dem 01.05.2023 beträgt die Nettokaltmiete 1.320,00 EUR monatlich.

Zeitraum	Nettokaltmiete	BK-Vorauszahlung	Gesamt
01.11.2021 – 30.04.2023	850,00 EUR	230,00 EUR	1.080,00 EUR
ab 01.05.2023	1.320,00 EUR	260,00 EUR	1.580,00 EUR

Am Klingelschild wurden drei Namen festgestellt; am Briefkasten befindet sich zusätzlich die Bezeichnung "Atelier Nordbogen". Die tatsächliche Nutzung ist ungeklärt. Dies wurde bei der Wertfindung als Abschlag berücksichtigt.

Die WEG erhebt ein monatliches Hausgeld von 512,00 EUR (davon 126,00 EUR Erhaltungsrücklage). Eine Sonderumlage für Steigleitungen und Dachentwässerung steht im Raum; ein Beschluss liegt nicht vor.



4. Wertermittlung – Vergleichswertverfahren

Da ausreichende Vergleichsdaten für Eigentumswohnungen in Hamburg-Eppendorf vorliegen, wird das Vergleichswertverfahren gemäß §§ 15, 16 ImmoWertV als Hauptmethode herangezogen. Das Ertragswertverfahren dient als Plausibilisierung.

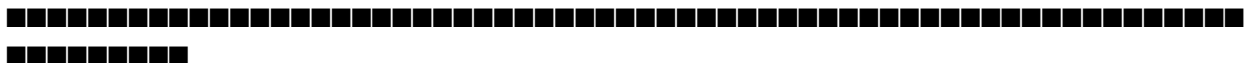
4.1 Vergleichsdaten

Vergleichsobjekt	Lage	Wfl. qm	Kaufpreis	EUR/qm
V1: Hegestraße	Eppendorf	88,0	598.000	6.795
V2: Ludolfstraße	Eppendorf	97,5	675.000	6.923
V3: Erikastraße	Eppendorf	91,0	636.000	6.989
V4: Geibelstraße	Harvestehude	102,0	740.000	7.255
V5: Brahmsallee	Harvestehude	83,0	568.000	6.843
Mittelwert				**6.961**

4.2 Anpassungen

Korrekturfaktor	Wert	Begründung
Rohwert Vergleich (95,30 qm × 6.961 EUR/qm)	663.386 EUR	Ableitung aus Vergleichsdaten
Lagekorrektur (Eppendorf vs. Harvestehude)	+0,0 %	Lageniveau vergleichbar

Korrekturfaktor	Wert	Begründung
Ausstattungskorrektur (kein Lift, Baujahr 1890)	-1,5 %	ca. -9.951 EUR
Korrekturfaktor Balkongröße Hofseite	+0,5 %	ca. +3.317 EUR
Bereinigter Vergleichswert (gerundet)	≈ 657.000 EUR	
Abschlag fehlende Innenbesichtigung	-25.000 EUR	Innenzustand nicht verifiziert
Abschlag Miet-/Nutzungsunklarheit	-10.000 EUR	Atelier Nordbogen, 3 Klingelnamen
Rundung auf 5.000 EUR	685.000 EUR	nach oben gerundet wegen Nachfragesituation



5. Plausibilisierung – Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren nach §§ 17–20 ImmoWertV dient der Plausibilisierung des Vergleichswerts. Es berücksichtigt die nachhaltige Jahresrohmiete und die Bewirtschaftungskosten.

Position	Berechnung	Betrag
Jahresrohmiete (NK) = 1.320 EUR × 12		15.840,00 EUR
./. Bewirtschaftungskosten (25 % der JRM)	15.840 × 0,25	-3.960,00 EUR
Jahresreinertrag		11.880,00 EUR
Liegenschaftszinssatz (WE Eppendorf, Annahme)	2,5 %	
Vervielfältiger (RND 60 J., LZS 2,5 %)	32,80	
Gebäudeertragswert	11.880 × 32,80	389.664,00 EUR
Bodenwertanteil (MEA 39,20/1.000 × Bodenrichtwert)	Bodenrichtwert ca. 3.200 EUR/qm × 612 qm × 39,20/1.000	75.018,24 EUR
Vorläufiger Ertragswert		464.682,00 EUR
Anmerkung	Ertragswert liegt unter Vergleichswert – typisch für vermietete Wohnungen mit Marktmiete unterhalb Ertragspotenzial in Toplagen	

[REDACTED]

Verfahren	Wert
Vergleichswertverfahren (Hauptmethode)	685.000,00 EUR
Ertragswertverfahren (Plausibilisierung)	464.682,00 EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB)	**685.000,00 EUR**

[illegible]

[REDACTED]

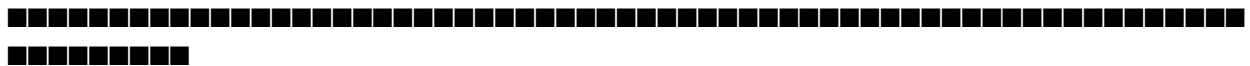
Vorschau: 13_versteigerungstermin_protokoll

> Lesbare Markdown-Vorschau der gleichnamigen DOCX-Datei. Massgeblich ist die DOCX-Originaldatei.

PROTOKOLL DES VERSTEIGERUNGSTERMINS

Amtsgericht Hamburg, Abteilung 71 – Az.: 71 K 18/26

Feld	Inhalt
Datum	16.07.2026
Uhrzeit Beginn	10:00 Uhr
Uhrzeit Ende	12:47 Uhr
Ort	Amtsgericht Hamburg, Sievekingplatz 1, Saal 214
Rechtspflegerin	Sabine Tönnies (), Rechtspflegerin
Urkundsbeamtin	Petra Lüthje (), Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle
Aktenzeichen	71 K 18/26
Verfahrensart	Zwangsversteigerung im Wege der Zwangsvollstreckung (§ 15 ZVG)
Objekt	WE Nr. 9, Eppendorfer Mühlenbogen 16 / Heilwigbogen 4, 20249 Hamburg
Grundbuch	Eppendorf Blatt 48291, 39,20/1.000 MEA



I. Anwesende und Legitimation

Erschienen sind folgende Personen (Legitimation geprüft):

Nr.	Name / Bezeichnung	Eigenschaft	Legitimation
1	Nordelbe Kreditbank AG (), vertr. d. RA Gregor Sülfeld	Betreibende Gläubigerin	Vollmacht + HR-Auszug
2	Heinrich J. Albrecht	Schuldner / Miterbe 1	Personalausweis
3	Sofie Albrecht-Wegener (), vertr. d. RA in Dr. Claudia Mester	Schuldnerin / Miterbin 2	Vollmacht + PA
4	Nordhafen Immobilien UG (), vertr. d. Geschäftsführer Paul Körner	Bieterin	Vollmacht + HR-Auszug
5	Elke Sonnenberg	Bieterin (privat)	Personalausweis
6	BH Capital GmbH & Co. KG (), vertr. d. RA Dr. Kai Brehmer	Bieter	Vollmacht + HR-Auszug + PoA

[illegible][illegible]

Bieter	Form	Betrag	Akzeptiert
Nordhafen Immobilien UG	Bankbürgschaft Sparkasse Hamburg	68.500,00 EUR	Ja
Elke Sonnenberg	Verrechnungsscheck Hamburger Volksbank	68.500,00 EUR	Ja
BH Capital GmbH & Co. KG	Bankbürgschaft Commerzbank AG	68.500,00 EUR	Ja

Position	Betrag
Verfahrensgebühren (GKG)	7.242,00 EUR
Gerichtliche Auslagen (Gutachten, Bekanntmachungen etc.)	2.200,00 EUR
Sonstige Kosten	5.800,00 EUR
Geringstes Gebot	**15.242,00 EUR**



IV. Biettermin und Gebote (§ 73 ZVG)

Der Biettermin wird eröffnet. Die Rechtspflegerin weist auf die Bietungsregeln, die Schutzgrenzen nach §§ 74a, 85a ZVG sowie die Bedeutung des Zuschlags nach §§ 81 ff. ZVG hin. Die 7/10-Grenze (479.500,00 EUR) und 5/10-Grenze (342.500,00 EUR) werden verlesen.

Der Biettermin beginnt um 10:38 Uhr. Es werden folgende Gebote abgegeben (Zeitstempel gerundet):

Zeit	Bieter	Bargebot	Kumuliert
10:40	Nordhafen Immobilien UG	420.000,00 EUR	420.000,00 EUR
10:43	BH Capital GmbH & Co. KG	450.000,00 EUR	450.000,00 EUR
10:46	Elke Sonnenberg	465.000,00 EUR	465.000,00 EUR
10:49	Nordhafen Immobilien UG	480.000,00 EUR	480.000,00 EUR
10:52	BH Capital GmbH & Co. KG	495.000,00 EUR	495.000,00 EUR
10:55	Nordhafen Immobilien UG	505.000,00 EUR	505.000,00 EUR
10:59	BH Capital GmbH & Co. KG	515.000,00 EUR	515.000,00 EUR
11:03	Nordhafen Immobilien UG	520.000,00 EUR	520.000,00 EUR
11:07	BH Capital GmbH & Co. KG	522.000,00 EUR	522.000,00 EUR
11:10	Nordhafen Immobilien UG	524.000,00 EUR	524.000,00 EUR
11:14	Elke Sonnenberg	526.000,00 EUR	526.000,00 EUR
11:16	BH Capital GmbH & Co. KG	528.000,00 EUR	528.000,00 EUR

VII. Protokollschluss

Das Protokoll wird von der Urkundsbeamtin Petra Lüthje verlesen. Die Rechtspflegerin Sabine Tönnies genehmigt das Protokoll. Der Termin endet um 12:47 Uhr.

Hamburg, 16.07.2026

Sabine Tönnies	Petra Lüthje
Rechtspflegerin	Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Datei: 14_zuschlagsbeschluss.md

Vorschau: 14_zuschlagsbeschluss

> Lesbare Markdown-Vorschau der gleichnamigen DOCX-Datei. Massgeblich ist die DOCX-Originaldatei.

AMTSGERICHT HAMBURG

Abteilung 71 – Zwangsversteigerung

Sievekingplatz 1 · 20355 Hamburg

| | Aktenzeichen: 71 K 18/26 Hamburg, 16.07.2026 |

|---|---|

ZUSCHLAGSBESCHLUSS

In dem Zwangsversteigerungsverfahren

Partei	Bezeichnung / Angaben
Btreibende Gläubigerin	Nordelbe Kreditbank AG (), Hamburg, vertr. d. RA Gregor Sülfeld
Schuldner / Schuldnerin	Erbengemeinschaft nach Jonas R. Albrecht: Heinrich J. Albrecht und Sofie Albrecht-Wegener
Ersteher	Nordhafen Immobilien UG (), vertr. d. GF Paul Körner
Objekt	Wohnungseigentum Nr. 9, eingetragen im Grundbuch Eppendorf Blatt 48291
Grundbucheintrag	39,20/1.000 MEA am Flurstück 1842/7, Gemarkung Eppendorf; Sondereigentum Wohnung Nr. 9, Eppendorfer Mühlenbogen 16, 3. OG li., 20249 Hamburg

BESCHLUSS

Tenor

ich erteile hiermit die erbetene Auskunft zum aktuellen Sachstand der Zwangsverwaltung über das im Betreff genannte Objekt sowie zur Vorbereitung der Vermögensübersicht für das Zwangsversteigerungsverfahren 71 K 18/26.

I. Angaben zur Schuldnerin / zum Schuldner

Die Vollstreckungsschuldner sind die Mitglieder der **Erbengemeinschaft nach Jonas R. Albrecht**. Nach den mir vorliegenden Unterlagen handelt es sich um zwei Miterben:

Nr.	Bezeichnung	Stellung
1	Miterbe 1: Heinrich J. Albrecht, geb. wohnhaft in Kiel	Miterbe zu ½
2	Miterbin 2: Sofie Albrecht-Wegener, geb. wohnhaft in Hamburg	Miterbin zu ½

Beide Miterben sind postalisch und telefonisch über ihre jeweils benannten Bevollmächtigten erreichbar. Ein gemeinschaftlicher Vertreter der Erbengemeinschaft für das Verwaltungshandeln wurde nicht bestellt. Entsprechende Mitteilungen wurden stets an beide Miterben gesondert versandt.

II. Sachstand Mietverhältnis

Das Objekt ist seit dem 01.11.2021 an Herrn **L. Sommer** zu Wohnzwecken vermietet. Die aktuelle Nettokaltmiete beträgt 1.320,00 EUR monatlich zuzüglich Betriebskostenvorauszahlungen von 260,00 EUR (gesamt: 1.580,00 EUR monatlich).

Mieteingang und Rückstände

Monat	Fälligkeit	Eingang	Rückstand
Januar 2026	03.01.2026	1.580,00 EUR	—
Februar 2026	03.02.2026	1.580,00 EUR	—
März 2026	03.03.2026	1.580,00 EUR	—
April 2026	03.04.2026	1.580,00 EUR	—
Mai 2026	03.05.2026	1.580,00 EUR	—
Summe 2026		**7.900,00 EUR**	**0,00 EUR**

Mietrückstände bestehen zum Berichtszeitpunkt (03.06.2026) nicht. Die Miete wird pünktlich überwiesen.

Nutzungsunklarheit: Wie bereits im Gutachten dokumentiert (Az. 2026-HH-117), wurden am Klingelschild drei Namen und am Briefkasten die Bezeichnung "Atelier Nordbogen" festgestellt. Eine tatsächliche Klärung der Nutzung war mir als Zwangsverwalter nicht möglich. Der Mieter bestreitet jede gewerbliche Nutzung. Eine Innenbesichtigung wurde trotz mehrfacher Anfrage nicht gestattet. Ich habe diesbezüglich Herr L. Sommer mit Schreiben vom 14.04.2026 und 12.05.2026 in Verzug gesetzt und empfehle dem Vollstreckungsgericht, dies den Bietern im Versteigerungstermin mitzuteilen.

III. WEG-Hausgeld und Rückstände

Das laufende Hausgeld beträgt gemäß Wirtschaftsplan der WEG Eppendorfer Mühlenbogen 16 für das Jahr 2026 insgesamt 512,00 EUR monatlich (davon 126,00 EUR anteiliger Beitrag zur

Erhaltungsrücklage).

Position	Betrag
Hausgeld Jan–Mai 2026 (5 × 512,00 EUR)	2.560,00 EUR
Davon bezahlt aus Mieteinnahmen	2.560,00 EUR
Hausgeld-Rückstände	0,00 EUR
Erhaltungsrücklage gesamt WEG per 31.12.2025	118.450,00 EUR
Anteil WE Nr. 9 an Erhaltungsrücklage (39,20/1.000)	4.643,24 EUR

Zur **Sonderumlage** für Steigleitungen und Dachentwässerung: Aus den WEG-Versammlungsprotokollen ergibt sich, dass eine solche Sonderumlage im Raum steht. Ein Beschluss ist nach meiner Kenntnis noch nicht gefasst worden. Ich habe den WEG-Verwalter, Herrn Marcus Dreyer (), Eppendorfer Immobilienverwaltung GmbH (), mit Schreiben vom 20.05.2026 um Bestätigung gebeten. Eine Antwort steht noch aus.

IV. Verfahrenskosten der Zwangsverwaltung (71 L 44/25)

Position	Betrag
Verwalterhonorar Nov. 2025 – Mai 2026 (7 × 900,00 EUR pauschal)	6.300,00 EUR
Auslagen (Porto, Kopien, Fahrten)	312,40 EUR
Steuerberaterkosten für Einnahmen-Überschuss-Rechnung 2025	620,00 EUR
Summe Verwalterkosten (Schätzung)	**7.232,40 EUR**

Die Kosten der Zwangsverwaltung sind aus den Mieteinnahmen bestritten worden und werden im Schluss-Rechnungsabschluss nach Beendigung der Zwangsverwaltung vollständig ausgewiesen. Der Überschuss nach Abzug aller Kosten beträgt vorläufig ca. 31.450,00 EUR und wird gemäß § 155 ZVG zur Tilgung der betreibenden Gläubigerforderung verwendet.

V. Zustand des Objekts

Die Außenbesichtigung des Gebäudes ergibt ein ordentliches Erscheinungsbild. Das Haus ist um 1890 erbaut, das Dachgeschoss wurde um 1994 ausgebaut. An der Fassade sind kleinere Putzschäden im Bereich des 3. Obergeschosses links sichtbar. Das Treppenhaus befindet sich nach Inaugenscheinnahme

der Eingangstür im mittelpträgigen Zustand; der Briefkastenanlagenbereich ist gepflegt.

Eine Innenbesichtigung der WE Nr. 9 wurde vom Mieter nicht gestattet. Ich empfehle, dies im Gutachten und in den Bekanntmachungsunterlagen deutlich auszuweisen.

VI. Zusammenfassung für das Vollstreckungsgericht

Sachverhalt	Status
Mietrückstände	Keine
Hausgeld-Rückstände	Keine
WEG-Sonderumlage	Unbekannt, Beschluss ausstehend
Nutzungsklärung	Unvollständig
Innenbesichtigung	Nicht möglich
Überschuss aus Zwangsverwaltung	ca. 31.450,00 EUR (vorläufig)

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

Zwangsverwalter Benderoth & Kassel Immobilienverwaltung GmbH

Anlage:

- Anlage 1: Mietkonto-Übersicht Jan–Mai 2026 (tabellarisch)
- Anlage 2: Schreiben an Mieter vom 14.04.2026 und 12.05.2026
- Anlage 3: Schreiben an WEG-Verwalter vom 20.05.2026

Datei: 16_bietverzeichnis.md

Vorschau: 16_bietverzeichnis

> Markdown-Vorschau der gleichnamigen XLSX-Datei. Berechnungen, Formeln und Formatierung nur im Original.

Sheet: Bietverzeichnis

Bietverzeichnis – Versteigerungstermin 16.07.2026 - Az. 71 K 18/26

Objekt: WE Nr. 9, Eppendorfer Mühlenbogen 16, 20249 Hamburg · Verkehrswert: 685.000,00 EUR

Bieter	Bevollmächtigter	Uhrzeit	Bargebot (EUR)	Delta zum Vorgebot	Höchststand	Bemerkung
Nordhafen Immobilien UG	GF Paul Körner	10:40	420.000	0	420.000	
BH Capital GmbH & Co. KG	RA Dr. Kai Brehmer	10:43	450.000	30.000	450.000	

Bieter	Bevollmächtigter	Uhrzeit	Bargebot (EUR)	Delta zum Vorgebot	Höchststand	Bemerkung
Elke Sonnenberg	—	10:46	465.000	15.000	465.000	Privatbieter in
Nordhafen Immobilien UG	GF Paul Körner	10:49	480.000	15.000	480.000	Übersteigt 7/10-Grenze
BH Capital GmbH & Co. KG	RA Dr. Kai Brehmer	10:52	495.000	15.000	495.000	
Nordhafen Immobilien UG	GF Paul Körner	10:55	505.000	10.000	505.000	
BH Capital GmbH & Co. KG	RA Dr. Kai Brehmer	10:59	515.000	10.000	515.000	
Nordhafen Immobilien UG	GF Paul Körner	11:03	520.000	5.000	520.000	
BH Capital GmbH & Co. KG	RA Dr. Kai Brehmer	11:07	522.000	2.000	522.000	
Nordhafen Immobilien UG	GF Paul Körner	11:10	524.000	2.000	524.000	
Elke Sonnenberg	—	11:14	526.000	2.000	526.000	
BH Capital GmbH & Co. KG	RA Dr. Kai Brehmer	11:16	528.000	2.000	528.000	
Nordhafen Immobilien UG	GF Paul Körner	11:19	530.000	2.000	530.000	
BH Capital GmbH & Co. KG	RA Dr. Kai Brehmer	11:23	532.000	2.000	532.000	
Nordhafen Immobilien UG	GF Paul Körner	11:25	534.000	2.000	534.000	HÖCHSTGEBOT – Zuschlag
Zusammenfassung						
Höchstgebot (Ersteher)	Nordhafen Immobilien UG		534.000			
7/10-Grenze (§ 74a ZVG)			479.500			Übersteigt – kein Versagungsgrund
5/10-Grenze (§ 85a ZVG)			342.500			Nicht gefährdet
Sicherheitsleistung (10 %)			68.500			§ 67 ZVG

Bieter	Bevollmächtigter	Uhrzeit	Bargebot (EUR)	Delta zum Vorgebot	Höchststand	Bemerkung
Verkehrswert (§ 74a ZVG)			685.000			Festgesetzt 14.05.2026

Datei: 17_teilungsplan.md

Vorschau: 17_teilungsplan

> Markdown-Vorschau der gleichnamigen XLSX-Datei. Berechnungen, Formeln und Formatierung nur im Original.

Sheet: Teilungsplan

Teilungsplan – Az. 71 K 18/26 · Amtsgericht Hamburg · Bargebot 534.000,00 EUR

Objekt: WE Nr. 9, Eppendorfer Mühlenbogen 16, 20249 Hamburg · Versteigerungstermin: 16.07.2026
 Die Rangklassen richten sich nach § 10 Abs. 1 ZVG. Höhere Rangklassen (niedrigere Zahlen) werden vor nachrangigen befriedigt.

Rang- klasse	Gläubiger / Position	Angemeldete Forderung (EUR)	Zinsen / >Kosten (EUR)	Anerkannt (EUR)	Befriedigt (EUR)	Restforderung (EUR)
A. Erlösverteilung: Eingangsgröße						
	Bargebot (Erlös)	534.000		534.000		
	Zinsansprüche auf Bargebot (§ 49 Abs. 2 ZVG, Schätzung)	0	0	0		
	Verfügbare Teilungsmasse			0		
B. Rangklasse 1 – Öffentliche Lasten (§ 10 Abs. 1 Nr. 1 ZVG)						
1	Grundsteuer Hamburg 2025 (Schätzung)	1.240	0	1.240	1.240	0

Rang- klasse	Gläubiger / Position	Angemelde te Ford erung (EUR)	Zinsen / >Kosten (EUR)	Anerkannt (EUR)	Befriedigt (EUR)	Restforder ung (E UR)
1	Grundsteu er Hamburg 2026 (anteilig Jan–Jul, Schätzung)	725	0	725	725	0
	Summe Ra ngklasse 1	1.965		1.965	1.965	0
C. Rangklasse 2 – Hausgeld WEG (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG, max. 5 % VW = 34.250,00 EUR)						
2	WEG Eppe ndorfer Mü hlenbogen 16 – Hausg eld-Rückst ände 2024	6.144	0	6.144	6.144	0
2	WEG – lfd. Hausgeld Jan–Jul 2026 (7 × 512 EUR, unbezahlt per Zuschl agstermin)	3.584	0	3.584	3.584	0
2	Zwangssic herungshy pothek WEG (Abt. III Nr. 2, Kapital)	38.400	0	28.522	28.522	Kapital anerkannt soweit 5 %-Grenze nicht übers chritten
	Summe Ra ngklasse 2	48.128		38.250	38.250	0
D. Rangklasse 4 – Kosten des Verfahrens (§ 10 Abs. 1 Nr. 4 ZVG)						

Rang- klasse	Gläubiger / Position	Angemelde te Ford erung (EUR)	Zinsen / >Kosten (EUR)	Anerkannt (EUR)	Befriedigt (EUR)	Restforder ung (E UR)
4	Gerichtsge bühren (GKG, 3,0-facher Satz, Wert 685.000 EUR)	7.242	0	7.242	7.242	0
4	Gutachterh onorar Dipl.-Ing. Malkwitz	3.800	0	3.800	3.800	0
4	Gerichtlich e Auslagen (Bekanntm achungen, Zustellung en)	1.240	0	1.240	1.240	0
4	Zwangsver walterkoste n (71 L 44/25, Schätzung)	7.232	0	7.232	7.232	0
	Summe Ra ngklasse 4	19.514		19.514	19.514	0
E. Rangklasse 5 – Grundpfandrecht betreibende Gläubigerin (§ 10 Abs. 1 Nr. 5 ZVG)						
5	Nordelbe Kreditbank AG – Grun dschuld Kapital (Abt. III Nr. 1)	520.000	0	520.000		

Rang- klasse	Gläubiger / Position	Angemelde te Ford erung (EUR)	Zinsen / >Kosten (EUR)	Anerkannt (EUR)	Befriedigt< br>(EUR)	Restforder ung (E UR)
5	Nordelbe Kreditbank AG – aufge laufene Zinsen (Schätzung 4,5 % p.a. seit 2023)	0	42.120	42.120		
5	Nordelbe Kreditbank AG – Vollst reckungskos ten	0	8.450	8.450		
5	Angemelde te Gesamtfo rderung Nordelbe KB	528.450		570.570		
F. Verteilung des Resterlöses auf betreibende Gläubigerin						
5	Verfügbare Masse nach Rang 1–4			-59.729		
5	Nordelbe Kreditbank AG – Ausz ahlung (Resterlös)			-59.729	-59.729	630.299
	Summe Ra ngklasse 5 (Befriedigu ng)			-59.729	-59.729	630.299
G. Ergebnis						
	Gesamterl ös			534.000		
	Ausgekehrt an Gläubiger gesamt			0		

Rang- klasse	Gläubiger / Position	Angemeldete Forderung (EUR)	Zinsen / Kosten (EUR)	Anerkannt (EUR)	Befriedigt (EUR)	Restforderung (EUR)
	Verbleiben der Überschuss (§ 107 ZVG → Schuldner)			534.000		

Datei: 18_verkehrswert_ermittlung.md

Vorschau: 18_verkehrswert_ermittlung

> Markdown-Vorschau der gleichnamigen XLSX-Datei. Berechnungen, Formeln und Formatierung nur im Original.

Sheet: Vergleichswert

Verkehrswertermittlung – Vergleichswertverfahren (§§ 15, 16 ImmoWertV)

Az. 71 K 18/26 · WE Nr. 9, Eppendorfer Mühlenbogen 16, 20249 Hamburg · Stichtag: 28.04.2026

Vergleichsobjekt	Wohnfläche (qm)	Lage	Kaufpreis (EUR)	EUR/qm	Abgleich Ausstattung	Bereinigter EUR/qm
V1: Hegestraße 22, Eppendorf	88	Eppendorf	598.000	6.795,45	+/- 0 %	6.795,45
V2: Ludolfstraße 9, Eppendorf	97.5	Eppendorf	675.000	6.923,08	+/- 0 %	6.923,08
V3: Erikastraße 15, Eppendorf	91	Eppendorf	636.000	6.989,01	+/- 0 %	6.989,01
V4: Geibelstraße 5, Harvestehude	102	Harvestehude	740.000	7.254,90	+/- 0 %	7.254,90
V5: Brahmsallee 33, Harvestehude	83	Harvestehude	568.000	6.843,37	+/- 0 %	6.843,37
Mittelwert			643.400	6,961.1636		6,961.1636
B. Wertermittlung Bewertungsobjekt						
Position	Wohnfläche (qm)	EUR/qm	Rohwert (EUR)	Korrekturfaktor	Betrag (EUR)	Kumuliert (EUR)
Rohwert (95,30 qm x Mittelwert EUR/qm)	95.3	6,961.1636	663.398,89	1,000	663.398,89	1,000

Vergleichsobjekt	Wohnfläche (qm)	Lage	Kaufpreis (EUR)	EUR/qm	Abgleich Ausstattung	Bereinigter EUR/qm
Ausstattungskorrektur (Altbau 1890, kein Lift)				-0,015	0	663.383,89
Balkongröße Hofseite (positiv)				+0,005	0	5
Bereinigter Vergleichswert						0
Abschlag fehlende Innenbesichtigung					-25.000	0
Abschlag Miet-/Nutzungsunklarheit (Atelier Nordbogen)					-10.000	-25.000
Marktbereinigter Wert						-10.000
Rundung auf 5.000 EUR (Marktentcheidung)						685.000
C. Schutzgrenzen §§ 74a, 85a ZVG						
Grenze	Formel		Betrag (EUR)		Höchstgebot (EUR)	Unterschreitung?
7/10-Grenze (§ 74a ZVG)	685.000 × 70 %		534.000		534.000	NEIN
5/10-Grenze (§ 85a ZVG)	685.000 × 50 %		534.000		534.000	NEIN

Sheet: Ertragswert

Verkehrswertermittlung – Ertragswertverfahren (§§ 17–20 ImmoWertV) – Plausibilisierung

Az. 71 K 18/26 · Stichtag: 28.04.2026 · Dient als Plausibilisierung des Vergleichswerts _A.

Ertragsverhältnisse_

Position	Eingabe	Berechnung (EUR)	Ergebnis (EUR)	Anmerkung
Nettokaltmiete monatlich (aktuell)	1.320	15.840	§ 17 ImmoWertV	
Jahresrohmiete (JRM)		15.840	Basis Ertragswert	
./. Verwaltungskosten (3 % JRM)	3 %	475,20	Pauschalansatz	

Position	Eingabe	Berechnung (EUR)	Ergebnis (EUR)	Anmerkung
./. Instandhaltungskosten (6 % JRM)	6 %	950,40	Altbau-Ansatz	
./. Mietausfallwagnis (3 % JRM)	3 %	475,20	Schätzung	
./. Betriebskosten (nicht umlagefähig, 2 % JRM)	2 %	316,80		
Bewirtschaftungskosten gesamt		2.217,60		
Jahresreinertrag		13.622,40		
Liegenschaftszinssatz (Annahme WE Eppendorf 2026)	2,5 %		§ 14 ImmoWertV	
Restnutzungsdauer (geschätzt, Baujahr 1890/1994)	60		Jahre	
Vervielfältiger (Barwertfaktor, LZS 2,5 %, RND 60 J.)		0		
Gebäudeertragswert		0		
Bodenrichtwert (Hamburg-Eppendorf, Schätzung)	3.200		EUR/qm	
Grundstücksfläche anteilig (MEA 39,20/1.000 × 612 qm)		23,99	qm	
Bodenwertanteil		76.769,28	EUR	
Vorläufiger Ertragswert		76.769,28		
Gerundeter Ertragswert		465.000		
B. Ergebnisvergleich				
Verfahren	Ergebnis (EUR)	Gewichtung	Gewichteter Wert (EUR)	Anmerkung
Vergleichswertverfahren (Hauptmethode)	685.000	100 %	685.000	Maßgeblich
Ertragswertverfahren (Plausibilisierung)	465.000	0 %	0	Nur zur Plausibilisierung
Verkehrswert (§ 194 BauGB)	685.000			Festgesetzt 14.05.2026

CSV-Tabellen

Datei: 08_risikomatrix.csv

Risiko	Befund	Ampel	Naechster Schritt
Innenzustand	Nur Aussenbesichtigung und keine Innenfreigabe	ROT	Besichtigung oder Sicherheitsabschlag
Tatsaechliche Nutzung	Klingel und Briefkasten mit Zusatznamen	GELB	Mieteranschriften und Nutzungsaufklaerung
Mietvertrag	Renovierungsabrede und reduzierte Anfangsmiete	GELB	Vertrag vollstaendig pruefen
Hausgeld	512 EUR monatlich und moegliche Sonderumlage	GELB	WEG-Verwaltung befragen
Sanierungsgebiet	Sanierungsvermerk in Abt II	GELB	Oeffentlich-rechtliche Bindungen pruefen
Sicherheitsleistung	68500 EUR einzuplanen	GRUEN	Gerichtsg geeignete Form klaeren
Bieterangebot	515000 EUR mit unklarer Zahlungsstruktur	ROT	Nicht ausserhalb klarer Struktur zusagen
Portalstatus	Hamburg Eppendorf Suche 0 Treffer am 21.05.2026	GELB	Vor echtem Termin erneut suchen

Datei: 09_bietlimit_rechenblatt.csv

Position	Betrag_EUR	Kommentar
Verkehrswert	685000	Gutachtenwert nach Aktenlage
Risikoabschlag Innenzustand	-45000	Nur Aussenbesichtigung
Risikoabschlag Mietlage	-25000	Nutzung unklar
WEG Sonderumlage und Instandhaltung	-35000	Steigleitungen Dachentwaesserung
Finanzierungs- und Erwerbskostenpuffer	-55000	intern kalkuliert
Hartes Bietlimit	525000	Nicht spontan erhoehen
Sicherheitsleistung	68500	10 Prozent Verkehrswert

Excel-Tabellen

Datei: 16_bietverzeichnis.xlsx

Tabellenblatt: Bietverzeichnis

	Bietverzeichnis – Versteigerungstermin 16.07.2026 · Az. 71 K 18/26						
	Objekt: WE Nr. 9, Eppendorfer Mühlenbogen 16, 20249 Hamburg · V erkehrswert: 685.000,00 EUR						
	Bieter	Bevollmächtigter	Uhrzeit	Bargebot (EUR)	Delta zum Vorgebot	Höchststand	Bemerkung
	Nordhafen Immobilien UG (fiktiv)	GF Paul Körner (fiktiv)	10:40	420000	0	420000	
	BH Capital GmbH & Co. KG (fiktiv)	RA Dr. Kai Brehmer (fiktiv)	10:43	450000	30000	450000	
	Elke Sonnenberg (fiktiv)	—	10:46	465000	15000	465000	Privatbieterin
	Nordhafen Immobilien UG (fiktiv)	GF Paul Körner (fiktiv)	10:49	480000	15000	480000	Übersteigt 7/10-Grenze
	BH Capital GmbH & Co. KG (fiktiv)	RA Dr. Kai Brehmer (fiktiv)	10:52	495000	15000	495000	
	Nordhafen Immobilien UG (fiktiv)	GF Paul Körner (fiktiv)	10:55	505000	10000	505000	
	BH Capital GmbH & Co. KG (fiktiv)	RA Dr. Kai Brehmer (fiktiv)	10:59	515000	10000	515000	
	Nordhafen Immobilien UG (fiktiv)	GF Paul Körner (fiktiv)	11:03	520000	5000	520000	

	BH Capital GmbH & Co. KG (fiktiv)	RA Dr. Kai Brehmer (fiktiv)	11:07	522000	2000	522000	
	Nordhafen Immobilien UG (fiktiv)	GF Paul Körner (fiktiv)	11:10	524000	2000	524000	
	Elke Sonnenberg (fiktiv)	—	11:14	526000	2000	526000	
	BH Capital GmbH & Co. KG (fiktiv)	RA Dr. Kai Brehmer (fiktiv)	11:16	528000	2000	528000	
	Nordhafen Immobilien UG (fiktiv)	GF Paul Körner (fiktiv)	11:19	530000	2000	530000	
	BH Capital GmbH & Co. KG (fiktiv)	RA Dr. Kai Brehmer (fiktiv)	11:23	532000	2000	532000	
	Nordhafen Immobilien UG (fiktiv)	GF Paul Körner (fiktiv)	11:25	534000	2000	534000	HÖCHSTG EBOT – Zuschlag
	Zusammenfassung						
	Höchstgebot (Ersteher)	Nordhafen Immobilien UG (fiktiv)		534000			
	7/10-Grenze (§ 74a ZVG)			479500			Übersteigt – kein Versagungsgrund
	5/10-Grenze (§ 85a ZVG)			342500			Nicht gefährdet
	Sicherheitsleistung (10 %)			68500			§ 67 ZVG
	Verkehrswert (§ 74a ZVG)			685000			Festgesetzt 14.05.2026

Datei: 17_teilungsplan.xlsx

Tabellenblatt: Teilungsplan

	Teilungsplan – Az. 71 K 18/26 · Amtsgericht Hamburg · Bargebot 534.000,00 EUR						
	Objekt: WE Nr. 9, Eppendorfer Mühlenbogen 16, 20249 Hamburg · Versteigerungstermin: 16.07.2026						
	Die Rangklassen richten sich nach § 10 Abs. 1 ZVG. Höhere Rangklassen (niedrigere Zahlen) werden vor nachrangigen befriedigt.						
	Rangklasse	Gläubiger / Position	Angemeldete Forderung (EUR)	Zinsen / Kosten (EUR)	Anerkannt (EUR)	Befriedigt (EUR)	Restforderung (EUR)
	A. Erlösverteilung: Eingangsgröße						
		Bargebot (Erlös)	534000		534000		
		Zinsansprüche auf Bargebot (§ 49 Abs. 2 ZVG, Schätzung)	0	0	0		
		Verfügbare Teilungsmasse			0		
	B. Rangklasse 1 – Öffentliche Lasten (§ 10 Abs. 1 Nr. 1 ZVG)						

	1	Grundsteuer Hamburg 2025 (fiktiv, Schätzung)	1240	0	1240	1240	0
	1	Grundsteuer Hamburg 2026 (anteilig Jan–Jul, Schätzung)	725	0	725	725	0
		Summe Rangklasse 1	1965		1965	1965	0
	C. Rangklasse 2 – Hausgeld WEG (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG, max. 5 % VW = 34.250,00 EUR)						
	2	WEG Eppendorfer Mühlenbogen 16 – Hausgeld-Rückstände 2024	6144	0	6144	6144	0
	2	WEG – lfd. Hausgeld Jan–Jul 2026 (7 × 512 EUR, unbezahlt per Zuschlagstermin)	3584	0	3584	3584	0
	2	Zwangssicherungshypothek WEG (Abt. III Nr. 2, Kapital)	38400	0	28522	28522	Kapital anerkannt soweit 5 %-Grenze nicht überschritten
		Summe Rangklasse 2	48128		38250	38250	0
	D. Rangklasse 4 – Kosten des Verfahrens (§ 10 Abs. 1 Nr. 4 ZVG)						

	4	Gerichtsgebühren (GKG, 3,0-facher Satz, Wert 685.000 EUR)	7242	0	7242	7242	0
	4	Gutachterhonorar Dipl.-Ing. Malkwitz (fiktiv)	3800	0	3800	3800	0
	4	Gerichtliche Auslagen (Bekanntmachungen, Zustellungen)	1240	0	1240	1240	0
	4	Zwangsverwalterkosten (71 L 44/25, Schätzung)	7232	0	7232	7232	0
		Summe Rangklasse 4	19514		19514	19514	0
	E. Rangklasse 5 – Grundpfandrecht betreibende Gläubigerin (§ 10 Abs. 1 Nr. 5 ZVG)						
	5	Nordelbe Kreditbank AG – Grundschuld Kapital (Abt. III Nr. 1)	520000	0	520000		
	5	Nordelbe Kreditbank AG – aufgelauene Zinsen (Schätzung 4,5 % p.a. seit 2023)	0	42120	42120		
	5	Nordelbe Kreditbank AG – Vollstreckungskosten	0	8450	8450		

	5	Angemeldet e Gesamtfor- derung Nordelbe KB	528450		570570		
	F. Verteilung des Resterlöses auf betreibende Gläubigerin						
	5	Verfügbare Masse nach Rang 1–4			-59729		
	5	Nordelbe Kreditbank AG – Auszahlung (Resterlös)			-59729	-59729	630299
		Summe Rangklasse 5 (Befriedig- ung)			-59729	-59729	630299
	G. Ergebnis						
		Gesamterlö- s			534000		
		Ausgekehrt an Gläubiger gesamt			0		
		Verbleibend er Überschuss (§ 107 ZVG → Schuldner)			534000		

Datei: 18_verkehrswert_ermittlung.xlsx

Tabellenblatt: Vergleichswert

	Verkehrswert- ermittlung – Vergleichsw- ertverfahren (§§ 15, 16 ImmoWertV)						
--	---	--	--	--	--	--	--

	Az. 71 K 18/26 · WE Nr. 9, Eppendorfer Mühlenboge n 16, 20249 Hamburg · Stichtag: 28.04.2026						
	A. Vergleich spreise (fiktive Daten, Stichtag ca. 28.04.2026)						
	Vergleichso bjekt (fiktiv)	Wohnfläche (qm)	Lage	Kaufpreis (EUR)	EUR/qm	Abgleich Ausstattung	Bereinigter EUR/qm
	V1: Hegestraße 22, Eppendorf (fiktiv)	88	Eppendorf	598000	6795.4545	+/- 0 %	6795.4545
	V2: Ludolfstraße 9, Eppendorf (fiktiv)	97.5	Eppendorf	675000	6923.0769	+/- 0 %	6923.0769
	V3: Erikastraße 15, Eppendorf (fiktiv)	91	Eppendorf	636000	6989.011	+/- 0 %	6989.011
	V4: Geibelst raße 5, Harv estehude (fiktiv)	102	Harvestehu de	740000	7254.902	+/- 0 %	7254.902
	V5: Brahmsallee 33, Harvest ehude (fiktiv)	83	Harvestehu de	568000	6843.3735	+/- 0 %	6843.3735
	Mittelwert			643400	6961.1636		6961.1636
	B. Wertermi tlung Bewert ungsobjekt						
	Position	Wohnfläche (qm)	EUR/qm	Rohwert (EUR)	Korrekturfak tor	Betrag (EUR)	Kumuliert (EUR)
	Rohwert (95,30 qm × Mittelwert EUR/qm)	95.3	6961.1636	663398.889 4	1,000	663398.889 4	1,000

	Ausstattung skorrektur (Altbau 1890, kein Lift)				-0,015	0	663383.889 4
	Balkongröße Hofseite (positiv)				+0,005	0	5
	Bereinigter Vergleichsw ert						0
	Abschlag fehlende Inn enbesichtigu ng					-25000	0
	Abschlag Mi et-/Nutzung sunklarheit (Atelier Nordbogen)					-10000	-25000
	Marktbereini gter Wert						-10000
	Rundung auf 5.000 EUR (Markt entscheidun g)						685000
	C. Schutzgr enzen §§ 74a, 85a ZVG						
	Grenze	Formel		Betrag (EUR)		Höchstgebot (EUR)	Unterschreit ung?
	7/10-Grenze (§ 74a ZVG)	$685.000 \times 70 \%$		534000		534000	NEIN
	5/10-Grenze (§ 85a ZVG)	$685.000 \times 50 \%$		534000		534000	NEIN

Tabellenblatt: Ertragswert

	Verkehrswerterm ittlung – Ertragsw ertverfahren (§§ 17–20 ImmoWertV) – Plausibilisierung				
	Az. 71 K 18/26 · Stichtag: 28.04.2026 · Dient als Plausibilisierung des Vergleichswerts				

	A. Ertragsverhältnisse				
	Position	Eingabe	Berechnung (EUR)	Ergebnis (EUR)	Anmerkung
	Nettokaltmiete monatlich (aktuell)	1320	15840	§ 17 ImmoWertV	
	Jahresrohmiete (JRM)		15840	Basis Ertragswert	
	./. Verwaltungskosten (3 % JRM)	0.03	475.2	Pauschalansatz	
	./. Instandhaltungskosten (6 % JRM)	0.06	950.4	Altbau-Ansatz	
	./. Mietausfallwagnis (3 % JRM)	0.03	475.2	Schätzung	
	./. Betriebskosten (nicht umlagefähig, 2 % JRM)	0.02	316.8		
	Bewirtschaftungskosten gesamt		2217.6		
	Jahresreinertrag		13622.4		
	Liegenschaftszinssatz (Annahme WE Eppendorf 2026)	0.025		§ 14 ImmoWertV	
	Restnutzungsdauer (geschätzt, Baujahr 1890/1994)	60		Jahre	
	Vervielfältiger (Barwertfaktor, LZS 2,5 %, RND 60 J.)		0		
	Gebäudeertragswert		0		
	Bodenrichtwert (Hamburg-Eppendorf, Schätzung)	3200		EUR/qm	
	Grundstücksfläche anteilig (MEA 39,20/1.000 × 612 qm)		23.9904	qm	
	Bodenwertanteil		76769.28	EUR	
	Vorläufiger Ertragswert		76769.28		
	Gerundeter Ertragswert		465000		
	B. Ergebnisvergleich				

	Verfahren	Ergebnis (EUR)	Gewichtung	Gewichteter Wert (EUR)	Anmerkung
	Vergleichswertverfahren (Hauptmethode)	685000	1	685000	Maßgeblich
	Ertragswertverfahren (Plausibilisierung)	465000	0	0	Nur zur Plausibilisierung
	Verkehrswert (§ 194 BauGB)	685000			Festgesetzt 14.05.2026

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

[REDACTED]

Das Amtsgericht Hamburg, Abteilung 71, hat den Unterzeichner im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens 71 K 18/26 mit der Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) der im Betreff genannten Eigentumswohnung beauftragt. Grundlage ist § 74a Abs. 5 ZVG i.V.m. §§ 194, 195 BauGB. Der Verkehrswert ist derjenige Preis, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

[illegible]

2.1 Lage und Grundstück

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Hamburg-Eppendorf, einem gewachsenen innerstädtischen Wohnquartier mit überwiegend gründerzeitlicher Bebauung. Die Mikrolage Eppendorfer Mühlenbogen / Heilwigbogen ist charakterisiert durch Altbau-Mehrfamilienhäuser, eine gute ÖPNV-Anbindung (U3, mehrere Buslinien), Nähe zum Eppendorfer Park und gehobene Nahversorgungsinfrastruktur. Die Lage ist als sehr gut einzustufen.

Das Gebäude ist ein Altbau-Mehrfamilienhaus mit Vorderhaus und Seitenflügel, errichtet um 1890. Das Dachgeschoss wurde um 1994 ausgebaut. Das Vorderhaus ist fünfgeschossig (Erdgeschoss + vier Obergeschosse + DG). Die Fassade zeigt baujahrestypische Stuck- und Putzgliederung; bei der Außenbesichtigung wurden kleinere Putzausbrüche im Bereich des 3. Obergeschosses links festgestellt.

[illegible]

Zum Wertermittlungsstichtag ist die Wohnung vermietet. Es besteht ein Mietvertrag vom 26.08.2021 zwischen der Erbengemeinschaft Albrecht (fiktiv) und L. Sommer (fiktiv). Die anfängliche Nettokaltmiete

Merkmal	Befund
Aufzug	Nicht vorhanden (laut Teilungserklärung)
Wohneinheiten im Gebäude	Schätzung 12–14 Einheiten

Merkmal	Befund
Einheitennummer	WE Nr. 9
Geschoss	3. Obergeschoss links
Zimmer	3 (Wohn- / Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer)
Nebenräume	Diele, Küche, Bad/WC, Balkon zur Hofseite
Wohnfläche laut TE	95,30 qm
Nutzung	Wohnraummiete seit 01.11.2021
Keller	Abstellraum im UG zugeordnet (laut TE)
Sondernutzungsrecht	keines bekannt

Zeitraum	Nettokaltmiete	BK-Vorauszahlung	Gesamt
01.11.2021 – 30.04.2023	850,00 EUR	230,00 EUR	1.080,00 EUR
ab 01.05.2023	1.320,00 EUR	260,00 EUR	1.580,00 EUR

Vergleichsobjekt (fiktiv)	Lage	Wfl. qm	Kaufpreis	EUR/qm
V1: Hegestraße (fiktiv)	Eppendorf	88,0	598.000	6.795
V2: Ludolfstraße (fiktiv)	Eppendorf	97,5	675.000	6.923
V3: Erikastraße (fiktiv)	Eppendorf	91,0	636.000	6.989
V4: Geibelstraße (fiktiv)	Harvestehude	102,0	740.000	7.255
V5: Brahmsallee (fiktiv)	Harvestehude	83,0	568.000	6.843
Mittelwert				**6.961**

Korrekturfaktor	Wert	Begründung
Rohwert Vergleich (95,30 qm × 6.961 EUR/qm)	663.386 EUR	Ableitung aus Vergleichsdaten
Lagekorrektur (Eppendorf vs. Harvestehude)	+0,0 %	Lageniveau vergleichbar
Ausstattungskorrektur (kein Lift, Baujahr 1890)	–1,5 %	ca. –9.951 EUR
Korrekturfaktor Balkongröße Hofseite	+0,5 %	ca. +3.317 EUR
Bereinigter Vergleichswert (gerundet)	≈ 657.000 EUR	
Abschlag fehlende Innenbesichtigung	–25.000 EUR	Innenzustand nicht verifiziert
Abschlag Miet-/Nutzungsunklarheit	–10.000 EUR	Atelier Nordbogen, 3 Klingelnamen
Rundung auf 5.000 EUR	685.000 EUR	nach oben gerundet wegen Nachfragesituation

Position	Berechnung	Betrag
Jahresrohmiete (NK) = 1.320 EUR x 12		15.840,00 EUR
./.. Bewirtschaftungskosten (25 % der JRM)	$15.840 \times 0,25$	-3.960,00 EUR
Jahresreinertrag		11.880,00 EUR
Liegenschaftszinssatz (WE Eppendorf, Annahme)	2,5 %	
Vervielfältiger (RND 60 J., LZS 2,5 %)	32,80	
Gebäudeertragswert	$11.880 \times 32,80$	389.664,00 EUR
Bodenwertanteil (MEA 39,20/1.000 x Bodenrichtwert)	Bodenrichtwert ca. 3.200 EUR/qm x 612 qm x 39,20/1.000	75.018,24 EUR
Vorläufiger Ertragswert		464.682,00 EUR
Anmerkung	Ertragswert liegt unter Vergleichswert – typisch für vermietete Wohnungen mit Marktmiete unterhalb Ertragspotenzial in Toplagen	

Verfahren	Wert
Vergleichswertverfahren (Hauptmethode)	685.000,00 EUR
Ertragswertverfahren (Plausibilisierung)	464.682,00 EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB)	**685.000,00 EUR**

Datei: 13_versteigerungstermin_protokoll.docx

PROTOKOLL DES VERSTEIGERUNGSTERMINS

Amtsgericht Hamburg, Abteilung 71 – Az.: 71 K 18/26

[illegible]

I. Anwesende und Legitimation

Erschienen sind folgende Personen (Legitimation geprüft):

Der Mieter L. Sommer (fiktiv) ist nicht erschienen.

[REDACTED]

II. Eröffnung und Verfahrensstand

Die Rechtspflegerin eröffnet den Termin um 10:00 Uhr. Sie stellt fest, dass das Verfahren ordnungsgemäß eingeleitet wurde, die Terminsbekanntmachung nach § 39 ZVG erfolgte und das Verfahren nicht aufgehoben oder einstweilen eingestellt wurde. Ein Antrag auf einstweilige Einstellung nach § 30a ZVG liegt nicht vor.

Das Objekt wird bekannt gegeben. Die Rechtspflegerin verliest Auszüge aus dem Grundbuchinhalt und stellt die Abteilung-II- und Abteilung-III-Einträge vor.

[REDACTED]

Nr.	Name / Bezeichnung	Eigenschaft	Legitimation
6	BH Capital GmbH & Co. KG (fiktiv), vertr. d. RA Dr. Kai Brehmer (fiktiv)	Bieter	Vollmacht + HR-Auszug + PoA

Bieter	Form	Betrag	Akzeptiert
Nordhafen Immobilien UG (fiktiv)	Bankbürgschaft Sparkasse Hamburg (fiktiv)	68.500,00 EUR	Ja
Elke Sonnenberg (fiktiv)	Verrechnungsscheck Hamburger Volksbank (fiktiv)	68.500,00 EUR	Ja
BH Capital GmbH & Co. KG (fiktiv)	Bankbürgschaft Commerzbank AG (fiktiv)	68.500,00 EUR	Ja

Position	Betrag
Verfahrensgebühren (GKG)	7.242,00 EUR
Gerichtliche Auslagen (Gutachten, Bekanntmachungen etc.)	2.200,00 EUR
Sonstige Kosten	5.800,00 EUR
Geringstes Gebot	**15.242,00 EUR**

Zeit	Bieter	Bargebot	Kumuliert
10:40	Nordhafen Immobilien UG (fiktiv)	420.000,00 EUR	420.000,00 EUR
10:43	BH Capital GmbH & Co. KG (fiktiv)	450.000,00 EUR	450.000,00 EUR
10:46	Elke Sonnenberg (fiktiv)	465.000,00 EUR	465.000,00 EUR
10:49	Nordhafen Immobilien UG (fiktiv)	480.000,00 EUR	480.000,00 EUR
10:52	BH Capital GmbH & Co. KG (fiktiv)	495.000,00 EUR	495.000,00 EUR
10:55	Nordhafen Immobilien UG (fiktiv)	505.000,00 EUR	505.000,00 EUR
10:59	BH Capital GmbH & Co. KG (fiktiv)	515.000,00 EUR	515.000,00 EUR
11:03	Nordhafen Immobilien UG (fiktiv)	520.000,00 EUR	520.000,00 EUR
11:07	BH Capital GmbH & Co. KG (fiktiv)	522.000,00 EUR	522.000,00 EUR
11:10	Nordhafen Immobilien UG (fiktiv)	524.000,00 EUR	524.000,00 EUR
11:14	Elke Sonnenberg (fiktiv)	526.000,00 EUR	526.000,00 EUR
11:16	BH Capital GmbH & Co. KG (fiktiv)	528.000,00 EUR	528.000,00 EUR
11:19	Nordhafen Immobilien UG (fiktiv)	530.000,00 EUR	530.000,00 EUR
11:23	BH Capital GmbH & Co. KG (fiktiv)	532.000,00 EUR	532.000,00 EUR
11:25	Nordhafen Immobilien UG (fiktiv)	534.000,00 EUR	534.000,00 EUR



Fiktives Dokument für Übungszwecke. Alle Personen, Daten und Aktenzeichen sind erfunden.

	Aktenzeichen: 71 K 18/26 Hamburg, 16.07.2026
Partei	Bezeichnung / Angaben
Betreibende Gläubigerin	Nordelbe Kreditbank AG (fiktiv), Hamburg, vertr. d. RA Gregor Sülfeld (fiktiv)
Schuldner / Schuldnerin	Erbengemeinschaft nach Jonas R. Albrecht (fiktiv): Heinrich J. Albrecht (fiktiv) und Sofie Albrecht-Wegener (fiktiv)
Ersteher	Nordhafen Immobilien UG (fiktiv), vertr. d. GF Paul Körner (fiktiv)
Objekt	Wohnungseigentum Nr. 9, eingetragen im Grundbuch Eppendorf Blatt 48291
Grundbucheintrag	39,20/1.000 MEA am Flurstück 1842/7, Gemarkung Eppendorf; Sondereigentum Wohnung Nr. 9, Eppendorfer Mühlenbogen 16, 3. OG li., 20249 Hamburg