

Sachverständigenbüro Schwierske

Dipl.-Ing.
Birgit Schwierske



Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
von der IHK Erfurt für das Fachgebiet
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Bachgasse 19

36404 Vacha

☎ 036962 / 559 - 0

Funk 0173-385 61 35

Email : Sachverstaendige@birgit-schwierske.de

WERTGUTACHTEN

(Verkehrs-/ Marktwert nach § 194 BauGB und ImmoWertV)
für das Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan bezeichnet mit
Nr. 2 und Sondernutzungsrecht an der Teilfläche um Gebäude

Lohkampstraße 82 d in 22547 Hamburg

Geschäfts- Nr.: 323 K 18/16



Auftraggeber :

**Amtsgericht Hamburg –Altona, Max- Brauer-Allee 91
22765 Hamburg**

Stichtag (Kenntnisstand) : 12.09.2022

Erstellungsdatum : 26.10.2022



Inhaltsverzeichnis

INHALTSVERZEICHNIS.....	2
1 ALLGEMEINE ANGABEN.....	3
1.1 AUFTRAGSDATEN	3
1.2 ZWECK DES GUTACHTENS	3
1.3 WERTERMITTLUNGS- / QUALITÄTSSTICHTAG - ORTSBESICHTIGUNG	4
1.4 POSTANSCHRIFT DES BEWERTUNGSOBJEKTES	5
1.5 GRUNDBUCH.....	5
1.6 VORHANDENE UNTERLAGEN	7
2 WERTRELEVANTE MERKMALE (GRUNDSTÜCKSMERKMALE)	9
2.1 LAGE	9
2.2 GRUNDSTÜCKSBESCHAFFENHEIT	12
2.3 ENTWICKLUNGSZUSTAND	13
2.4 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	13
2.5 ERSCHLIEBUNGSZUSTAND / ERSCHLIEBUNGSKOSTEN.....	13
2.6 ALTLASTEN, IMMISSIONEN	15
2.7 BAULASTEN	16
2.8 SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE	16
2.9 GEBÄUDE / BAULICHE ANLAGEN.....	17
3 WERTERMITTLUNG / ALLGEMEINE BEWERTUNG	32
3.1 ALLGEMEINES / WERTERMITTLUNGSVERFAHREN.....	32
3.2 VERFAHRENSAUSWAHL	35
3.3 BODENWERT	36
3.4 SACHWERT	42
3.5 ERTRAGSWERT	43
3.6 VERGLEICHSWERTBERECHNUNG	52
3.7 WERTABLEITUNG	54
4 ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE	58
5 ERKLÄRUNG	59
6 ANLAGEN	60
7 LITERATURVERZEICHNIS	60



1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

- Auftraggeber
 - Gericht : Amtsgericht Hamburg - Altona
Max – Brauer – Allee 91
22765 Hamburg
- Auftragsdatum : 22.07.2022
- Beschluss vom : 22.07.2022

1.2 Zweck des Gutachtens

Das Gutachten wird zur Feststellung des Verkehrs-/ Marktwertes für das Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2, im Objekt Lohkampstraße 82 d in 22547 Hamburg im Rahmen der Zwangsversteigerung benötigt. Das zu erstellende Gutachten dient zur Hilfestellung bei der Findung einer geeigneten Wertbasis. Es ist der Verkehrs-/ Marktwert in Anlehnung an § 194 BauGB und ImmoWertV durch die beauftragte Sachverständige zu ermitteln.

Beim Lesen und der Verwertung des Gutachtens muss der Auftraggeber und mögliche berechnete Dritte, denen der Auftraggeber das Gutachten zugänglich macht, auf folgendes achten:

- Ein Verkehrs-/ Marktwertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrswert des zu bewertenden Objektes.
- Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Bewertungsobjekt erzielbaren Preises.
- Es ist nicht ausreichend, wenn der Auftraggeber und / oder mögliche berechnete Dritte nur das Ergebnis dieses Gutachtens zur Kenntnis nehmen. Entscheidend ist der gedankliche und argumentative Weg, den die Sachverständige gewählt hat, um den Verkehrs-/ Marktwert zu bestimmen. Dieser Weg beginnt bereits mit der Erhebung von Daten, die für diese Wertermittlung relevant sind.
- Die jeweils rein rechnerisch ermittelten Zwischenergebnisse sollen keine Genauigkeit vortäuschen, sondern sind nur Hilfsmittel zur überschlägigen Bestimmung der jeweiligen Ausgangsdaten, die durch in der Wertermittlungspraxis übliche Rundungen modifiziert werden.



- Es gehört zur Sorgfalt des Auftraggebers und / oder möglicher berechtigter Dritter, das gesamte Gutachten zur Kenntnis zu nehmen und den von der Sachverständigen gewählten Verfahrensweg nachzuvollziehen.
- Die Verwendung und Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber für den oben genannten Zweck gestattet.

1.3 Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag - Ortsbesichtigung

Der **Wertermittlungsstichtag** ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebietes.

Der **Qualitätsstichtag** ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstückes zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale).

Mit Schreiben der Sachverständigen vom 15.08.2022 wurden der Eigentümer und alle Beteiligten zum Ortstermin am 02.09.2022 um 10.00 Uhr fristgerecht eingeladen. Da die der Sachverständigen benannte Anschrift der Eigentümer nicht aktuell war, wurden diese mit Schreiben vom 22.08.2022 erneut zum festgesetzten Ortstermin geladen.

Da den anberaumten Ortstermin am 02.09.2022 weder die Eigentümer noch die übrigen Beteiligten wahrnahmen und die Wohnung zu diesem Zeitpunkt bereits leer stand, konnte seitens der Unterzeichnenden lediglich eine außenseitige Begutachtung und eine Besichtigung des Treppenhauses vorgenommen werden.

In Absprache mit dem Insolvenzverwalter erfolgte durch die Sachverständige nach telefonischer Terminvereinbarung am 12.09.2022 gemeinsam mit dem zuständigen Makler eine Innenbegutachtung der Eigentumswohnung Nr. 2.

- Datum der Ortsbesichtigungen : 02.09.2022 und 12.09.2022



- Stichtag (Kenntnisstand) ist das Datum der Ortsbesichtigung am 12.09.2022.

1.4 Postanschrift des Bewertungsobjektes

- Staat : Bundesrepublik Deutschland
- PLZ : 22547
- Ort : Freie und Hansestadt Hamburg
- Straße : Lohkampstraße
- Hausnummer : 82 d

1.5 Grundbuch

Ein aktueller Grundbuchauszug wurde der Sachverständigen mit der Gerichtsakte und dem Auftrag zur Verfügung gestellt.

Das Grundstück lässt sich grundbuchrechtlich wie folgt definieren:

1.5.1 Wohnungsgrundbuch

- Grundbuchstand : letzte Änderung vom 20.07.2021,
Ausdruck vom 02.05.2022
- Qualität :
 - unbeglaubigte Ablichtung
- Vollständigkeit :
 - Bestandsverzeichnis : ja
 - Erste Abteilung : ja
 - Zweite Abteilung : ja
 - Dritte Abteilung : ja
- Amtsgericht : Hamburg - Altona
- Grundbuch von : Eidelstedt
- Blatt : 11125
- Bestandsverzeichnis
 - Lfd. Nr. 1
„1 /4 von Blatt 11111 übertragener Miteigentumsanteil an dem Grundstück
 - *Gemarkung : Eidelstedt*
 - *Flurstück : 7077*
 - *Wirtschaftsart und Lage : Gebäude- und Freifläche*
Nördlich Lohkampstraße 82d
 - *Fläche : 637 m²*

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2.



Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Eidelstedt Blatt 11124 bis 11127); der hier eingetragene Anteil ist durch die zu den anderen Anteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums sowie der Sondernutzungsrechte wird Bezug genommen auf die Bewilligungen vom 24.06.2009 -URNr. 345/2009- und vom 17.12.2009 –URNr. 675/2009- Notar Michael Middelman in Wedel (ON 1,2 in Eidelstedt Blatt 11124). Eingetragen am 23.09.2010.“

zu lfd. Nr. 1

Die Bestandsangaben sind nach der Fortführungsmittteilung vom 01.08.2013 (Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, ON 8 in Altona-Südwest Blatt 4152) berichtet am 15.08.2013.

- Abteilung 1 (Eigentümer) : auf die Wiedergabe der Namen der Eigentümer wird aus Datenschutzgründen verzichtet (2 Eigentümer zu je ½-Anteil)

- Abteilung 2 (Lasten und Beschränkungen)
 - Lfd. Nr. 1 zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses :
 - „Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für die jeweiligen Eigentümer von Eidelstedt Blätter 11100 bis 11106; vermerkt nach § 9 GBO; gemäß Bewilligung vom 17.12.2009 –URNr. 675/2009- Notar Michael Middelman in Wedel (ON 2 in Blatt 11124). Eingetragen am 23.09.2010.“
 - Relevanz für den Wert : ja, siehe Bodenwert

 - Lfd. Nr. 2 zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses :
 - „Grunddienstbarkeit (Benutzungsdienstbarkeit Kinderspielplatz) für die jeweiligen Eigentümer von Eidelstedt Blätter 11100 bis 11106; vermerkt nach § 9 GBO; gemäß Bewilligung vom 17.12.2009 –URNr. 675/2009- Notar Michael Middelman in Wedel (ON 2 in Blatt 11124). Eingetragen am 23.09.2010.“
 - Relevanz für den Wert : ja, siehe Bodenwert

 - Lfd. Nr. 4 zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses :
 - „Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg-Altona, Az: 323 K 18/16, ON 8); eingetragen am 09.09.2016.“



-
- Relevanz für den Wert : nein
 - Lfd. Nr. 5 zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses :
 - „*Auflassungsvormerkung für*
1., , - zu ½ Anteil -,
2. - zu ½ Anteil,
die Abtretung des Übertragungsanspruches ist ausgeschlossen, gemäß Bewilligung vom 23.06.2017 –URNr. 1880/2017- Notar Dr. Thomas Diehn in Hamburg (ON 9) eingetragen am 28.07.2017.“
 - Relevanz für den Wert : nein
 - Lfd. Nr. 6 zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses :
 - „*Nur lastend auf Anteil Abt I Nr. 2b:*
 - *Das Insolvenzverfahren ist eröffnet (Amtsgericht Hamburg, Az: 68s IK 2921/21, ON 11); eingetragen am 20.07.2021.*“
 - Relevanz für den Wert : nein
 - Lfd. Nr. 7 zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses :
 - „*Nur lastend auf Anteil Abt I Nr. 2a:*
 - *Das Insolvenzverfahren ist eröffnet (Amtsgericht Hamburg, Az: 68s IK 2921/21, ON 11); eingetragen am 20.07.2021.*“
 - Relevanz für den Wert : nein
 - Abteilung 3:

Eintragungen in Abteilung 3 sind grundsätzlich nicht verkehrswertrelevant und bleiben daher in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

Anmerkung:

Das Flurstück 7077 ist mit einem Mehrfamilienhaus mit 4 Eigentumswohnungen bebaut.

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 2 ist im Erdgeschoss links und im Kellergeschoss links des Gebäudes gelegen.

1.6 Vorhandene Unterlagen

- Grundbuchauszug (siehe 1.5. dieses Gutachtens)
- Wertgutachten vom 25.03.2020, aus der Gerichtsakte
- 1.Bericht vom 03.05.2018 zur Baugrundbeurteilung und Angabe von Trocknungsmaßnahmen Lohkampstraße 82 c + d, aus der Gerichtsakte
- Konzept zur Instandsetzung Abdichtung und Grundstücksentwässerung Lohkampstraße 82 vom 30.05.2018, aus der Gerichtsakte
- Urteil des Landgerichts Hamburg vom 10.10.2020, aus der Gerichtsakte
- Protokoll der ordentlichen Eigentümersammlung 2016 WEG Lohkampstraße 82, 82 a – c, 82 d vom 23.05.2017, aus der Gerichtsakte



Dipl.-Ing. Birgit Schwierske

Email : Sachverstaendige@birgit-schwierske.de

-
- Jahresabrechnung / Einzelabrechnung 2016 vom 23.05.2017, aus der Gerichtsakte
 - Wirtschaftsplan / Einzelwirtschaftsplan 2017, aus der Gerichtsakte
 - Gesamtwirtschaftsplan 2017, aus der Gerichtsakte
 - Protokoll der ordentlichen Eigentümersammlung 2017 WEG Lohkampstraße 82, 82 a – c, 82 d vom 30.05.2018, aus der Gerichtsakte
 - Jahresabrechnung / Einzelabrechnung 2017 vom 03.05.2018, aus der Gerichtsakte
 - Wirtschaftsplan 2018, aus der Gerichtsakte
 - Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 18.01.2017, aus der Gerichtsakte
 - Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 13.01.2017, aus der Gerichtsakte
 - Grundrisse und Schnitt zur Errichtung des Mehrfamilienhauses, aus der Gerichtsakte
 - Teilungserklärung vom 24.Juni 2009 (Nr. 345 der UR für 2009), aus der Bauakte bei der Bauprüfabteilung des Bezirksamtes Altona durch die Sachverständige eingeholt am 13.09.2022
 - Abgeschlossenheitsbescheinigung Lohkampstraße 82 d vom 18.Juni 2009, aus der Bauakte bei der Bauprüfabteilung des Bezirksamtes Altona durch die Sachverständige eingeholt am 13.09.2022
 - Änderung der Teilungserklärung vom 17.Dezember 2009 (Nr. 675 der UR für 2009), aus der Bauakte bei der Bauprüfabteilung des Bezirksamtes Altona durch die Sachverständige eingeholt am 13.09.2022
 - Änderung der Teilungserklärung Flurstück 2163 vom 18.Dezember 2009 (Nr. 504 der UR für 2009), aus der Bauakte bei der Bauprüfabteilung des Bezirksamtes Altona durch die Sachverständige eingeholt am 13.09.2022
 - Änderung zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Lohkampstraße 82 (Flurstück 2163) vom 20.August 2009, aus der Bauakte bei der Bauprüfabteilung des Bezirksamtes Altona durch die Sachverständige eingeholt am 13.09.2022
 - Änderung der Teilungserklärung Flurstück 2163 vom 14.04.2010 (Nr. 171 der UR für 2010), aus der Bauakte bei der Bauprüfabteilung des Bezirksamtes Altona durch die Sachverständige eingeholt am 13.09.2022
 - Änderung der Teilungserklärung Flurstück 2163 vom 28.Juli 2010 (Nr. 349 der UR für 2010), aus der Bauakte bei der Bauprüfabteilung des Bezirksamtes Altona durch die Sachverständige eingeholt am 13.09.2022
 - Änderung der Teilungserklärung Flurstück 2163 vom 21.Oktober 2010 (Nr. 470 der UR für 2010), aus der Bauakte bei der Bauprüfabteilung des Bezirksamtes Altona durch die Sachverständige eingeholt am 13.09.2022
 - Kauf- und Werkvertrag für die ETW 2 vom 25.11.2009 (Nr. 625 der UR für 2009), aus der Bauakte bei der Bauprüfabteilung des Bezirksamtes Altona durch die Sachverständige eingeholt am 13.09.2022

Die Einsichtnahme in die Grundakten des Grundbuches beim Amtsgericht Altona erfolgte am 13.09.2022 durch die Sachverständige.



2 Wertrelevante Merkmale (Grundstücksmerkmale)

2.1 Lage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Stadtteil Eidelstedt, Bezirk Eimsbüttel, der Freien und Hansestadt Hamburg.

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist als Stadtstaat ein Land der Bundesrepublik Deutschland. Hamburg ist mit über 1,8 Millionen Einwohnern die zweitgrößte Stadt Deutschlands, neuntgrößte der Europäischen Union sowie größte Stadt, die nicht Hauptstadt eines ihrer Mitgliedsstaaten ist. Hamburg ist verwaltungstechnisch in sieben Bezirke aufgeteilt. Jeder Bezirk gliedert sich in mehrere Stadtteile, von denen es in ganz Hamburg insgesamt 104 gibt. Die Stadt bildet das Zentrum der fünf Millionen Einwohner zählenden Metropolregion Hamburg.

Hamburg liegt in Norddeutschland an den Mündungen der Bille und der Alster in die Unterelbe, die ca. 100 km weiter nordwestlich in die Nordsee mündet. Nahe dieser Mündung befindet sich der aus drei Inseln bestehende Stadtteil Neuwerk. An der Elbe erstreckt sich der Tidehafen etwa von der Veddel bis Finkenwerder, hauptsächlich auf dem Südufer der Nordereibe, gegenüber den Stadtteilen St. Pauli und Altona. Die beiden Ufer sind durch die Elbbrücken im Osten sowie durch den Alten und Neuen Elbtunnel verbunden.

Hamburg grenzt im Norden an Schleswig-Holstein und im Süden an Niedersachsen.

Eidelstedt ist ein Stadtteil im Bezirk Eimsbüttel am nordwestlichen Rand der Freien und Hansestadt Hamburg.

Eidelstedt grenzt im Norden an den Hamburger Stadtteil Schnelsen, im Osten an Niendorf, im Süden an Stellingen und Bahrenfeld, im Südwesten an Lurup und im Nordwesten an die schleswig-holsteinischen Gemeinden Halstenbek und Rellingen.

Das Dorf Eidelstedt wurde erstmals 1266/69 erwähnt und bis ins 18. Jahrhundert Eilstede, Eylstedt oder Eylenstede genannt. 1588 bestand Eidelstedt aus 13 Bauernhöfen und zwölf Katen der Gemeindehirten. Der Name mit der Nachsilbe „-stedt“ weist aber bereits auf die sächsische Gründung eines Runddorfes hin, durch einen ersten Siedler namens Eyler. Eidelstedt bedeutet entsprechend Wohnstätte des Eylers. Nach einer anderen Deutung wird der Name von Ilenstätten abgeleitet, einer Blutegelstätte. Denn bis zum Ende des 19. Jahrhunderts wurden im Fluss Mühlenau sowie im Mühlenteich Blutegel zur medizinischen Verwertung gefangen.

1908 gab es in Eidelstedt überwiegend Milchwirtschaft, Garten- und Gemüsebau. Doch bereits in dieser Zeit begann sich die Struktur Eidelstedts zu wandeln. Erste Industriebetriebe siedelten sich an und produzierten unter anderem Lack und Firnis, Holzessig, Drahtnetze sowie Fischkonserven. Noch



über Jahrzehnte waren die „Eidelstedter Düfte“ der Fischmehlfabrik berüchtigt und die Einwohner litten unter diesem Image.

In den 1920er-Jahren veränderte sich Eidelstedt weiter. So verschwand das Jaarsmoor im Nordwesten und der Eidelstedter Brook im Norden sowie das Sprützfeld im Westen wurden abgeholzt und bebaut. Mit der Errichtung eines Rangierbahnhofs, 1922 der größte in Norddeutschland, wurden für 5.000 Eisenbahner modern ausgestattete Wohnungen und Häuschen gebaut.

1927 wurde Eidelstedt in Altona eingemeindet, 1937 ein Stadtteil von Hamburg. In der Nachkriegszeit verlor Eidelstedt immer mehr seinen dörflichen Charakter. Auf dem Acker- und Weideland entstanden Wohnsiedlungen und damit Gebäude, die den Stadtteil bis heute prägen.

Auf den ersten Blick scheint es, als sei Eidelstedt ein typisch urbaner Stadtteil. Die Gegend im Nordwesten Hamburgs beherbergt zahlreiche Hochhäuser, besonders im Hörgensweg an der gleichnamigen AKN-Station. An anderen Stellen ist die Bebauung aus den 1950er- bis 1970er-Jahren aufgelockert mit kleineren Wohnblöcken und Einfamilienhäusern, in Zentrumsnähe stehen sogar noch einige gründerzeitliche Vorstadthäuser und Villen.

An einigen Stellen ist Eidelstedt sehr stark befahren, denn mehrere Hauptverkehrswege verlaufen durch den Stadtteil, neben der Autobahn A7 auch die A23, die am Autobahndreieck Hamburg-Nordwest nach Heide in Holstein abzweigt. Und die Bundesstraße 4 trifft am Eidelstedter Platz mit der äußersten der drei Hamburger Ringstraßen, dem Ring 3, zusammen.

Doch trotz Verkehrslärm und Beton ist Eidelstedt auch ein grüner Stadtteil, der abseits der Hauptstraßen seine ruhige Nähe zum ländlichen Umland zeigt. Und so ist das Viertel eine durchaus beliebte Wohngegend.

2.1.1 Makrolage

2.1.1.1 Politisch

- Staat : Bundesrepublik Deutschland
- Stadt : Freie und Hansestadt Hamburg
- Stadtbezirk : Eimsbüttel
- Stadtteil : Eidelstedt

2.1.1.2 Statistische Daten

- Durchschnittsalter : 38 - 43 Jahre
- Arbeitslosigkeit : 7,0% (Stand September 2022)
- Bevölkerungsdichte : hoch
- Einwohnerzahl : ca. 1.850.000
 - davon Eimsbüttel : ca. 270.000
 - davon Eidelstedt : ca. 35.700

2.1.1.3 Infrastrukturell

- Autobahn :



Dipl.-Ing. Birgit Schwierske

Email : Sachverstaendige@birgit-schwierske.de

Hamburg ist über verschiedene Autobahnen (A 1, A 7, A 21, A 23, A 24) mit den Großstädten Deutschlands und Europas verbunden.

- Bundesstraßen :
Hamburg wird von diversen Bundesstraßen (B 4, B 5, B 73, B 75, B 431, B 432, B 433, B 434, B 435) durchquert.
- Wasserwege :
Hamburg verfügt über eine Vielzahl an Wasserwegen. Auf der Elbe ist die nationale und internationale Binnenschifffahrt erschlossen.
Der Überseehafen verbindet Hamburg mit allen Kontinenten.
- Luftwege :
Im Norden von Hamburg liegt der Flughafen Fuhlsbüttel, der Hamburg mit den Großstädten Deutschlands und der Welt verbindet.
- Bahnwege :
Hamburg ist aus allen Richtungen mit schnellen ICE-, IC und Regionalzügen zu erreichen.
Alle Bahnhöfe sind sehr gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden.
- Öffentliches Nahverkehrsnetz :
Das öffentliche Nahverkehrsnetz in Hamburg ist sehr gut ausgebaut.
U-Bahn- und S-Bahnlinien sowie Buslinien sind Bestandteil des ÖPNV.
- Bildungsangebot :
Hamburg verfügt über ein gutes Bildungsangebot, das durch mehrere Universitäten, Fachhochschulen, künstlerische Hochschulen geprägt wird.
- Medizinische Versorgung :
Die medizinische Versorgung ist als sehr gut zu bezeichnen. Hamburg verfügt über eine Vielzahl von Kliniken, Krankenhäusern und Spezialkliniken.
- Freizeitangebot :
Hamburg bietet durch seine Vielzahl von kulturellen Einrichtungen, Museen, Theater, Kinos, Parks etc. ein sehr gutes Freizeitangebot.

2.1.2 Struktur der Region

- Ballungsgebiet

2.1.3 Mikrolage

- Nachbarschaftsnutzungen : Einzel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser
 - Einkaufsmöglichkeiten : Eidelstedt-Center in ca. 900 m, Einzelhandel und Supermarkt in näherer Umgebung
-



Dipl.-Ing. Birgit Schwierske

Email : Sachverstaendige@birgit-schwierske.de

-
- ÖPNV : AKN Eidelstedt Zentrum in ca. 1 km, Bahnhof Altona in 8 km, Bushaltestelle „Lohkampstraße“ vor Hausnr. 82 a, S - Bahn – Anschluss „Elbgaustraße“ in ca. 1,2 km
 - Fluganbindung : zum Airport Hamburg in ca. 11 km Entfernung
 - Parkmöglichkeiten : Stellplätze auf der Straße
 - Erholungsmöglichkeiten : Sportplätze, Tennis, Parkanlagen in zumutbarer Nähe
 - Kulturelle Möglichkeiten : Theater, Museen, Kinos, Vereinstätigkeit, Denkmale
 - Medizinische Versorgung : Zahnarzt in ca. 450 m, Allgemein- und Facharzt in 0,4 – 1,0 km, Zahnarzt in 100 m, Albertinen-Krankenhaus in 3 km Entfernung
 - Nähe von Bildungseinrichtungen : Stadtteilschule in ca. 350 m bzw. 550 m, Grundschule in ca. 450 m, Gymnasium ca.1,4 km sowie Kindergarten ca. 400 m entfernt
 - Straßenanbindung : in 2.Baureihe an der Anliegerstraße „Lohkampstraße“, zur B 4 in ca. 1 km, zur A 23 und zur A 7 in ca. 3 km
 - Lageeinschätzung gemäß Wohnlagenverzeichnis 2021: normale Wohnlage

2.1.4 Lagebeurteilung

Es handelt sich um eine Wohnlage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- normale Wohnlage im gewachsenen Umfeld
- kaum Lärmimmission vorhanden
- Verkehrsanbindung mittels Bahn, S- Bahn, Bus und PKW
- Nähe zu Erholungsgebieten

Die Beurteilung der Lage wird insbesondere bei der Ermittlung des Bodenwertes und im Ertragswertverfahren bei der Ermittlung des Rohertrages berücksichtigt.

2.2 Grundstücksbeschaffenheit

2.2.1 Oberfläche/Aufwuchs:

Die Oberfläche des Bewertungsgrundstückes ist im Wesentlichen relativ eben. Aufwuchs ist in Form vereinzelter Bäume und Sträucher sowie teils Heckenpflanzungen vorhanden.

2.2.2 Baugrund:

Ohne eine nähere Prüfung vorgenommen zu haben, macht der Baugrund des Baulandes einen tragfähigen Eindruck (s. vorhandene Bebauung). Sicherheit darüber kann jedoch ausschließlich die Aussage eines speziellen Sachverständigen für dieses Fachgebiet geben. Im Folgenden wird davon ausgegangen, dass der Baugrund für eine ortsübliche Bebauung über eine



ausreichende Tragfähigkeit verfügt. Sollte dies nicht der Fall sein, wäre eine neue Wertermittlung notwendig.

2.2.3 Zuschnitt:

Das in 2.Baureihe gelegene Bewertungsgrundstück ist über das angrenzende Flurstück 2163 von der Lohkampstraße her zugänglich und verfügt über einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt ca. 16 m und die mittlere Grundstückstiefe ca. 40 m.

Über den Zuschnitt des Bewertungsgrundstückes verschafft sich der Leser am zweckmäßigsten einen Eindruck anhand des Auszuges aus dem Liegenschaftskataster.

2.3 Entwicklungszustand

Gemäß Geodatenserver des Landesbetriebes für Geoinformation und Vermessung (Stadt- und Landschaftsplanung online), gilt für das Bewertungsgrundstück der Bebauungsplan Eidelstedt 21, festgestellt am 19.07.1980, mit folgenden Festsetzungen im Bereich des Grundstücks:

- WR – Reines Wohngebiet
- 2-geschossige Bebauung
- Offene Bauweise

in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977.

2.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

2.4.1 Allgemein zulässige GFZ :

Die allgemein zulässige GFZ beträgt laut BauNVO 1977 – 0,8 (§§ 3 und 17).

2.4.2 Vorhandene wertrelevante GFZ :

Die vorhandene GFZ ergibt sich aus dem Quotienten aus der Bruttogeschossfläche und der Grundstücksfläche.

Die vorhandene GFZ beträgt ca. 0,81 (= 513 m² / 637 m²) in Ableitung der Geschossfläche von 513 m² bei der zugehörigen Grundstücksfläche von 637 m².

2.5 Erschließungszustand / Erschließungskosten

2.5.1 Versorgungsmedien

Trinkwasser :

Anschluss an Netz vorhanden



Strom:

Anschluss an Netz vorhanden

Telekommunikation :

Anschluss an Netz vorhanden

Gas :

Anschluss an Netz vorhanden

Kabel-TV :

Vermutlich kein Anschluss bzw. kein Netz vorhanden, SAT-Anlagen

2.5.2 Entsorgungsmedien :

Schmutzwasser/ Regenwasser:

Anschluss an Schmutz- und Regenwassersiel in der Straße vorhanden

2.5.3 Art der Straße

Bei der Lohkampstraße handelt es sich um eine bituminös voll ausgebaute Anliegerstraße, welche beidseitig mit Pflaster bzw. Plattenbelag befestigte Gehwege und teils Parkbuchten aufweist.

Die Zufahrt/Zuwegung zum Grundstück Lohkampstraße 82 d über das Grundstück Lohkampstraße 82, 82 a – c (Flurstück 2163) ist mit Betonpflaster befestigt.

2.5.4 Beitrags- und Abgabepflichten:

Laut Schreiben der Finanzbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg vom 18.01.2017 wurde folgende Bescheinigung erstellt:

Erschließungsbeiträge :

Die Erschließungsanlage **Lohkampstraße** ist endgültig hergestellt worden. Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Ausbaubeiträge :

Ausbaubeiträge werden nach dem Gesetz zur Änderung des Hamburgischen Wegegesetzes vom 16.11.2016 nicht mehr erhoben.

Sielbaubeiträge

Vor der Front zur **Lohkampstraße** liegen ein Schmutz- und ein Regenwassersiel.

Für diese Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen besiellten Frontlänge des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Sielanschlussbeiträge



Dipl.-Ing. Birgit Schwierske

Email : Sachverstaendige@birgit-schwierske.de

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

Sanierungsgebiet

Das Grundstück liegt nicht in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.

Innovationsbereich

Es liegt keine Verordnung zur Einrichtung eines Innovationsquartiers gemäß § 3 und § 8 des Gesetzes zur Stärkung des Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren vor.

Wohnungseigentum

Es handelt sich um Wohnungseigentum.

Bei allen Beitragsarten mit Ausnahme der Sielbeiträge sind die einzelnen Wohnungseigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

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

Die Freie und Hansestadt Hamburg, – vertreten durch die Finanzbehörde, Abteilung Anliegerbeiträge -, erklärt folgendes:

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

Es wird davon ausgegangen, dass die Bescheinigung auch zum Wertermittlungsstichtag Gültigkeit hat.

2.6 Altlasten, Immissionen

2.6.1 Altlasten

Das Grundstück wurde nicht auf das Vorhandensein von umweltgefährdenden Altlasten in den Baulichkeiten untersucht. Es ist nicht Aufgabe eines Wertermittlungsgutachters, entsprechende Untersuchungen durchzuführen, da diese Aufgabe nur von Spezialinstituten ausgeübt werden kann.

Erkenntnisse über die Existenz solcher Altlasten wurden der Sachverständigen nicht mitgeteilt und sind in den übergebenen Unterlagen nicht enthalten. Umweltrelevante Kontaminationen sind nicht bekannt.



Dipl.-Ing. Birgit Schwierske

Email : Sachverstaendige@birgit-schwierske.de

Anhaltspunkte für solche Belastungen waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar.

Im Folgenden wird auf Basis der augenscheinlichen Situation von einer Kontaminationsfreiheit ausgegangen.

Der Verkehrs-/Marktwert wird daher auftragsgemäß unter der Annahme der Freiheit von umweltgefährdenden Belastungen ermittelt. Sollte dies nicht der Fall sein, wäre eine neue Wertermittlung erforderlich.

2.6.2 Kampfmittelbelastung

Im Folgenden wird davon ausgegangen, dass für das Grundstück kein Bombenblindgängerverdacht vorliegt.

Der Verkehrs-/Marktwert wird daher auftragsgemäß unter der Annahme der Freiheit von Kampfmittelbelastungen ermittelt. Sollte dies nicht der Fall sein, wäre eine neue Wertermittlung erforderlich.

2.6.3 Lärm / Gerüche / Luftverschmutzungen

Lärm- oder Geruchbelästigungen waren zum Ortstermin über das ortsübliche Maß hinausgehend nicht verspürbar.

2.7 Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 13. Januar 2017 sind im Baulastenverzeichnis des Landesbetriebes Geoinformation und Vermessung Hamburg auf dem Bewertungsgrundstück (Flurstück 7077 der Gemarkung Eidelstedt) keine Belastungen eingetragen. Es wird davon ausgegangen, dass die Auskunft auch zum Wertermittlungstichtag gültig ist.

2.8 Sonstige wertbeeinflussende Umstände

2.8.1 Denkmalschutz

Das Gebäude befindet sich nicht in der Liste der erkannten Denkmäler nach § 6 Absatz 1 Hamburgisches Denkmalschutzgesetz vom 05. April 2013 (Stand: 23.05.2022).

2.8.2 Sonstige

Sonstige im Grundbuch nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sind der Sachverständigen trotz weiterer Recherchen nicht bekannt geworden.



2.9 Gebäude / Bauliche Anlagen

2.9.1 Bebauung

Das Bewertungsgrundstück ist mit folgenden Gebäuden und baulichen Anlagen bebaut:

- Mehrfamilienhaus (KG, EG, OG, DG als Staffelgeschoss)

Das Mehrfamilienhaus wurde nahezu mittig auf dem Grundstück errichtet. In dem Gebäude befinden sich 4 Eigentumswohnungen. Der Hauseingang zu den Wohnungen erfolgt an der Südostseite des Gebäudes.

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 2 ist im Erdgeschoss links des Mehrfamilienhauses gelegen. Zu den zugehörigen, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im KG führt eine in der Wohnung gelegene Treppe. Der Eigentumswohnung Nr. 2 ist ein Sondernutzungsrecht an der Freifläche um das Gebäude (gemäß Lageplan zur Teilungserklärung (blau gekennzeichnet): je zur Hälfte der Fläche an der südwestlichen Giebelseite und an der südöstlichen Traufseite) zugeordnet.

Des Weiteren befindet sich im südöstlichen Grundstücksbereich ein kleines Technikgebäude, welches überwiegend auf dem Bewertungsgrundstück und teils auf dem angrenzenden Flurstück 2163 aufstehend ist und zur Versorgung der Reihen- und Mehrfamilienhäuser beider Grundstücke dient. An der Nordwestseite des Technikgebäudes befindet sich ein überdachter Fahrradabstellplatz.

Der südwestliche Grundstücksbereich wurde als Kinderspielplatz zur gemeinschaftlichen Nutzung für die Wohnungseigentümer angelegt. Für diesen und die Zuwegung zum Spielplatz sind in Abteilung II des Grundbuchs Grunddienstbarkeiten (Benutzungsdienstbarkeit Kinderspielplatz und Wegerecht) für die Eigentümer des angrenzenden Grundstücks (Flurstück 2163) eingetragen.

Die Zuwegung an der Südostseite des Mehrfamilienhauses und die überdachte Fahrradabstellfläche sind mit Betonpflaster hergestellt. Zuwegung und Terrassen an den übrigen Seiten sind mit Betonplattenbelag versehen.

Die Zufahrt / Zuwegung zu dem in 2.Baureihe gelegenen Grundstück erfolgt über das angrenzende Flurstück 2163.

2.9.1.1 Baubeschreibung

Die nachstehende Baubeschreibung dient lediglich der Wertermittlung und stellt – anders als bei einem Bauschadensgutachten – keine abschließende Mängelauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen



Dipl.-Ing. Birgit Schwierske

Email : Sachverstaendige@birgit-schwierske.de

hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.

Die folgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. Es wurden die wesentlichen und prägenden Merkmale erfasst. In den Teilbereichen können daher objektorientierte Abweichungen vorliegen. Maschinen, Ausrüstungen und bewegliche Güter werden bei der Wertermittlung nicht mit einbezogen.

Materialzerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Da baulich bedingt nicht alle Räume und Konstruktionen – insbesondere im unterirdischen Bauraum oder Dachräumen – zugänglich waren, mussten teilweise Maße, Abmessungen oder Zustände aus zeittypischen Konstruktionen abgeleitet werden. Daher beruhen die Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Ausstattungen sowohl auf Auskünften, auf vorliegenden Unterlagen als auch zum Teil auf Vermutungen.

Von der Sachverständigen wurde keine Funktionsprüfung der technischen Anlagen (Wasser, Heizung, Elektro u. a.) vorgenommen. Derartige Überprüfungen sind nicht Gegenstand des Auftrages zur Wertermittlung.

Die Historie des Gebäudes ist der Sachverständigen nicht bekannt. Daher kann nur vom zum Ortbesichtigungstermin sichtbaren Zustand ausgegangen werden.

Bei der Festlegung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird davon ausgegangen, dass die prognostizierten Baumaßnahmen (Reparaturrückstaubeseitigungs- und Sanierungsmaßnahmen) durchgeführt werden und in Zukunft substanzerhaltende Maßnahmen weiterhin gewährleistet sind. Hierin sind sich ändernde Gewohnheiten und daraus resultierende höhere Komfortansprüche nicht berücksichtigt.

Die Gesamtnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem eine bauliche Anlage gewöhnlich zur vorgesehenen Nutzung zur Verfügung steht, ohne dass umfassende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen werden, die sich nutzungsdauerverlängernd (z. B. durch Anhebung des Ausstattungsgrades, wenn dadurch eine Verlängerung des Mietverhältnisses erreicht wird) auswirken können.

2.9.1.1.1 Mehrfamilienhaus:

Das auf dem Bewertungsgrundstück befindliche Mehrfamilienhaus wurde ca. 2009 errichtet.

Das Objekt wurde gemäß Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 18.06.2009 mit Teilungserklärung (Nr. 345 der UR für 2009) vom 24.06.2009 und

**Dipl.-Ing. Birgit Schwierske**

Email : Sachverstaendige@birgit-schwierske.de

Änderung zur Teilungserklärung (Nr. 675 der UR für 2009) vom 17.12.2009 in 4 Eigentumswohnungen aufgeteilt.

Jeder Eigentumswohnung ist ein Sondernutzungsrecht an der Freifläche um das Gebäude (gemäß Lageplan zur Teilungserklärung, farbig gekennzeichnet) zugeordnet.

Die nachfolgende Baubeschreibung geht von der üblichen Ausstattung der Wohnungen des Mehrfamilienhauses aus. Individuelle Ausstattungsmerkmale finden keine Berücksichtigung.

		<i>Zustand zum Wertermittlungsstichtag</i>
<i>Geschosse</i>		KG, EG, OG, DG als Staffelgeschoss
<i>Nutzungsart / Gebäudestruktur</i>		Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen
<i>Zahl und Art der Einheiten</i>	KG	Nebenträume / nicht zu Wohnzwecken dienende Räume zur ETW Nr. 1 im EG rechts und zur ETW Nr. 2 im EG links
	NG	EG: ETW Nr. 1 (rechts) und ETW Nr. 2 (links), OG und DG/Staffelgeschoss: ETW Nr. 3 (rechts) und ETW Nr. 4 (links) – je über beide Geschosse
<i>Baujahr</i>		ca. 2009 als Effizienzhaus 55 errichtet, 2016: Pumpe der Gaszentralheizung erneuert, 2018/2019: Sanierung Abdichtung nördliche Gebäudeecke
<i>Fundamentierung</i>		Betonfundamente
<i>Umfassungs-wände</i>	KG	Mauerwerk nach statischem Erfordernis
	NG	Porenbetonmauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem nach statischem Erfordernis
<i>Innen-wände</i>	KG	Kalksandstein- oder Porenbetonmauerwerk nach statischem Erfordernis
	NG	Kalksandstein- oder Porenbetonmauerwerk nach statischem Erfordernis, Trockenbauwände
<i>Wand-verkleidung</i>	KG	vermutlich geputzt, tapeziert und/ oder gestrichen, teils Fliesen
	NG	vermutlich geputzt, tapeziert und/ oder gestrichen, Sanitärräume mit Fliesen, Fliesenspiegel Küchen, teils Fliesen Treppenaufgänge, Treppenhaus vom EG-OG ca. 1 m hoch mit Naturstein
<i>Decken</i>	KG	Stahlbetondecken, Holzbalkendecke über
	NG	DG/Staffelgeschoss
<i>Decken-verkleidung</i>	KG	verspachtelt bzw. geputzt und gestrichen
	NG	vermutlich verspachtelt bzw. geputzt und gestrichen
<i>Fußböden</i>	UG	vermutlich Fliesen
	NG	vermutlich Fliesen, Laminat, Belag, Treppenhaus mit Natursteinbelag
<i>Treppen</i>	KG	EG-OG: Massivtreppe mit Natursteinbelag und

**Dipl.-Ing. Birgit Schwierske**

Email : Sachverstaendige@birgit-schwierske.de

	NG	gestrichenem Metallgeländer, Treppen innerhalb der ETW (vom KG-EG bzw. vom OG-DG) gestrichene Holztreppe mit Holzgeländer
Fenster	KG	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
	NG	Kunststofffenster und –terrasstüren mit Isolierverglasung, wärme gedämmte Rollläden
Türen	KG	beschichtete Türen, Füllungstüren
	NG	Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glasausschnitt und Klingeltableau mit Gegensprechanlage, Wohnungseingangstüren mit Gegensprechanlage, Innentüren als beschichtete Türen mit Zierleisten
Sanitär		vermutlich je WE: Bad mit Badewanne und/oder Dusche, Waschtisch und WC, Gäste-WC mit Handwaschbecken, mittlere Ausstattung
Küchen		je WE: Spülenanschluss bzw. teils mit Einbauküchen
Elektro		mittlere Ausstattung, unter Putz
Heizung		An Blockheizung mit Warmwasserbereitung angeschlossen, Fußbodenheizung in allen Geschossen
Dach	Konstruktion	flachgeneigtes Walmdach
	Eindeckung	Eindeckung mit Betondachsteinen
	Entwässerung	Dachrinnen und Fallrohre aus Zink
Außenfassade		Wärmedämmverbundsystem, Sockel- und Fassadenputz mit Anstrich
Balkone/Terrassen		Balkone im OG als Stahlbetonkragplatten, Metallgeländer mit Plattenverkleidung
Besondere An- / Einbauten		ohne
Baugenehmigung		Lag der Sachverständigen zur Bauakteneinsicht nicht vor. Die Legalität der Errichtung des Gebäudes wird auftragsgemäß unterstellt.
Ermittlung von Restnutzungsdauer / Alterswertminderung	Baujahr	2009
	Geschätzte Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
	Stichtagsjahr	2022
	Reales Lebensalter	13 Jahre
	Rechnerische Restnutzungsdauer	67 Jahre
	Angesetzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der erfolgten Erneuerung der Heizungsanlage, der unterstellten Sanierungsarbeiten und der laufenden Instandhaltungsmaßnahmen und unter Voraussetzung der ordnungsgemäßen Weiterbewirtschaftung	70 Jahre
	Fiktives Lebensalter	10 Jahre
Alterswertminderung linear	13%	



Dipl.-Ing. Birgit Schwierske

Email : Sachverstaendige@birgit-schwierske.de

Gemäß Sachwertrichtlinie ist für Mehrfamilienhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 70 ± 10 Jahre anzusetzen. Im vorliegenden Fall wurde das Gebäude ca. 2009 als Effizienzhaus 55 neu errichtet. Aufgrund des Baujahres, der Ausführungsart und der Ausstattung wird daher für Mehrfamilienhaus eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren in Ansatz gebracht.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Das Mehrfamilienhaus wurde ca. 2009 errichtet. 2016 wurde eine Pumpe der Gaszentralheizungsanlage erneuert. Ca. 2018/2019 wurde ein Austausch der Kasematte und eine begrenzte Instandsetzung der Sanierung der nördlichen Gebäudeecke vorgenommen. Welche weiteren Sanierungsmaßnahmen ggf. vorgenommen wurden, ist der Unterzeichnenden nicht bekannt.

Seitens der Unterzeichnenden wird für das Mehrfamilienhaus zum Bewertungsstichtag eine modifizierte Restnutzungsdauer von gerundet 70 Jahren als sachgerecht eingeschätzt.

Beschreibung der Eigentumswohnung Nr. 2:

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 2 ist im Erdgeschoss links des Mehrfamilienhauses gelegen. Zu den zugehörigen, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im KG führt eine innerhalb der Wohnung gelegene Treppe.

Gemäß vorliegenden Zeichnungen zur Baugenehmigung und Teilungserklärung wurden die Räume im KG der ETW Nr. 2 als zu „nicht zu Wohnzwecken dienende Räume“ (Abstellraum, Hobbyraum, Hauswirtschaftsraum, Kellerräume) deklariert und ausgewiesen.

Tatsächlich wurden die Räumlichkeiten im KG jedoch augenscheinlich bereits bei Errichtung des Mehrfamilienhauses für eine wohnliche Nutzung ausgelegt und auch als solche genutzt.

Der Eigentumswohnung Nr. 2 ist ein Sondernutzungsrecht an der Freifläche um das Gebäude (gemäß Lageplan zur Teilungserklärung - blau gekennzeichnet): je zur Hälfte der Fläche an der südwestlichen Giebelseite und an der südöstlichen Traufseite) zugeordnet.

Des Weiteren ist der ETW Nr. 2 laut Teilungserklärung (Nr. 345 der UR für 2009) vom 24.06.2009 ein Sondernutzungsrecht an dem mit P 2 gekennzeichnetem Stellplatz zugeordnet.

Mit Änderung zur Teilungserklärung (Nr. 675 der UR für 2009) vom 17.12.2009 wurde diesbezüglich ausgeführt, dass die Nutzung der den jeweiligen Wohnungseigentümern zugeteilten Stellplätze durch die Bestellung von Dienstbarkeiten und/oder Baulasten abzusichern ist, da sich diese nicht auf dem eigenen Grundstück, sondern auf dem angrenzenden Grundstück (Flurstück 2163) befinden. Dies ist augenscheinlich bisher nicht erfolgt. Zwar wurde der ursprünglich der Wohnung zugeteilte Stellplatz bisher auch zur Wohnung genutzt, laut Teilungserklärung und Änderungen zur

**Dipl.-Ing. Birgit Schwierske**

Email : Sachverstaendige@birgit-schwierske.de

Teilungserklärung für das Flurstück 2163 stellen die 4 den Wohnungseigentümern Lohkampstraße 82 d zugeordneten Stellplätze jedoch gemeinschaftliches Eigentum der Wohnungseigentümer Lohkampstraße 82, 82 a - c dar.

Aus vorgenannten Gründen bleibt der PKW-Stellplatz P 2 nachfolgend für die zu bewertende ETW Nr. 2 unberücksichtigt.

		<i>Zustand zum Wertermittlungsstichtag</i>
<i>Wohnungsgrundbuch</i>		Blatt 11125
<i>Geschosslage</i>		Lohkampstraße 82 d, EG links und KG links
<i>Nutzungsart</i>		Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2 und Sondernutzungsrecht an der Teilfläche um Gebäude je zur Hälfte an der südwestlichen Giebelseite und an der südwestlichen Traufseite, Die Wohnung wurde ca. ab 2017 bis 2021 durch die in der Aufassungsvormerkung (Abt. II, lfd. Nr. 5) aufgeführten Personen mietkostenfrei bewohnt und war zum Bewertungsstichtag leerstehend.
<i>Zahl und Art der Räume</i>		EG: Flur mit Treppe, Wohnzimmer, Küche, WC KG: Flur mit Treppe, Bad, 4 Räume (wohnlisch ausgestattet und genutzt)
<i>Wohnfläche / Nutzfläche</i>		Wohnfläche EG: lt. Zeichnung: 68,15 m ² (brutto), lt. Aufmaß: 66,00 m ² Nutzfläche KG: lt. Zeichnung: 71,97 m ² (brutto), lt. Aufmaß: 67,12 m ²
<i>Sanitäre Einrichtung</i>		WC im EG: WC und Handwaschbecken, Bad im KG: Eckbadewanne, Waschbecken und WC (Entsorgung über Abwasserhebeanlage), Anschluss für Waschmaschine und Trockner mittlere Ausstattung
<i>Elektro</i>		mittlere Ausstattung, dem Baujahr entsprechend
<i>Heizung</i>		über Blockheizung mit Warmwasserbereitung, Fußbodenheizung in EG und KG
<i>Fußböden</i>		Fliesen in EG und KG
<i>Innenputz</i>		Glattputz/ Spachtelung
<i>Türen</i>	<i>Eingangstür</i>	Wohnungseingangstür als beschichtete Röhrenspantür
	<i>Innentüren</i>	Innentüren als beschichtete Türen (Füllungstüren bzw. teils mit Zierleisten), Terrassentüren aus Kunststoff mit Isolierverglasung und Rollläden
<i>Fenster</i>		Kunststofffenster mit Isolierverglasung, im EG mit Rollläden
<i>Küche</i>		Einbauküche mit Mikrowelle, Backofen, Ceranfeld, Spüle

**Dipl.-Ing. Birgit Schwierske**

Email : Sachverstaendige@birgit-schwierske.de

<i>Wandbehandlung</i>	Bad und WC ca. 2 m hoch gefliest, Küche teils mit Fliesenspiegel (Mosaikfliesen) und teils ca. 1 m hoch gefliest, Treppenaufgang ca. 1 m hoch gefliest, ansonsten geputzt, tapeziert und/oder gestrichen, teils Feuchteflecken im KG, teils lose Tapete, teils Sanierung erforderlich
<i>Deckenverkleidung</i>	geputzt bzw. gespachtelt und gestrichen
<i>Terrasse</i>	Plattenbelag, teils Absenkung Belag und Wildbewuchs <u>Anmerkung:</u> Die augenscheinlich zur Wohnung genutzte Terrassenfläche an der Südwestseite ist laut Lageplan zur Teilungserklärung als Sondernutzungsrecht der ETW Nr. 4 im OG + DG zugehörig.
<i>Besondere Einrichtungen</i>	ohne
<i>Bemerkung</i>	Die Wohnung weist ein Missverhältnis zwischen Wohnfläche im EG und Nutzfläche im KG auf. Bad ist im KG der Wohnung.

2.9.1.2 Außenanlagen

	<i>Zustand zum Wertermittlungsstichtag</i>
<i>Freiflächen / Zuwegungen</i>	Umwegung an der Südostseite und Zuwegung zum Hauseingang mit Betonpflaster, ansonsten Zuwegungen um das MFH und Terrassen mit Plattenbelag (Flächen mit Sondernutzungsrechten zu den ETW), überdachter Fahrradabstellplatz, teils Zuwegung und Fläche Spielplatz mit Betonpflaster
<i>Umfriedungen</i>	teils Sichtschutzelemente aus Holz zu Grundstücksgrenzen und als Abgrenzung zum Kinderspielplatz, Heckenpflanzungen, Metallzaun zur südöstlichen Grenze
<i>Aufwuchs</i>	vereinzelte Sträucher und Bäume, Heckenpflanzungen
<i>Beleuchtung</i>	Außenbeleuchtung
<i>Kinderspielplatz</i>	Zuwegung/ Freifläche teils gepflastert, Sandspielfläche, ansonsten Rasenfläche, Umgrenzung mit Heckenpflanzung und Sichtschutzelementen aus Holz
<i>Wasseranschlussleitungen</i>	von öffentl. Straße
<i>Schmutzwasseranschlussleitungen</i>	in öffentl. Straße
<i>Telefonanschluss</i>	von öffentl. Straße
<i>Elektroanschluss</i>	
<i>Gasanschluss</i>	



2.9.2 Energetische Qualität

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches zum 1. November 2020 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Anforderungen an die energetische Qualität.

Das GEG führte das Energieeinspargesetz, die Energieeinsparverordnung und das Erneuerbare-Energien-Wärmeengesetz zusammen. Es wurde als Art. 1 des Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze erlassen, welches das Energieeinsparrecht für Gebäude vereinheitlicht und weitere Gesetze ändert. Ziel des GEG ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb (§ 1 Abs. 1). Der öffentlichen Hand soll dabei eine Vorbildfunktion zukommen (§ 4).

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein 2009 als Effizienzhaus 55 errichtetes Mehrfamilienhaus.

Für Bestandsgebäude gilt, dass die energetische Qualität bestehender Gebäude nicht verschlechtert werden darf (§ 46). Die oberste Geschossdecke muss gedämmt werden (§ 47). Wenn Außenbauteile verändert oder erneuert werden (z. B. Fenster oder der Putz einer Außenwand), müssen dabei die in Anlage 7 genannten jeweiligen Mindeststandards hinsichtlich des Wärmedurchgangskoeffizienten eingehalten werden (§ 48). Auch die Anforderungen an bestehende Gebäude werden nach § 9 Abs. 1 im Jahr 2023 überprüft.

Beim Bewertungsobjekt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Neuerrichtung des Mehrfamilienhauses die energetischen Vorschriften eingehalten wurden. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrs- / Marktwertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich. Ein Energieausweis lag nicht vor.

2.9.3 Reparaturrückstau / Bauschäden/ Sanierungsaufwand

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten.

Es wurden im vorliegenden Fall lediglich augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher u. U. eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.



Weiterhin wird unterstellt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Das Mehrfamilienhaus wurde ca. 2009 als Effizienzhaus 55 neu errichtet. 2016 wurde eine Pumpe der Gaszentralheizungsanlage erneuert.

Aufgrund aufgetretener Durchfeuchtung der Kellerräume in den Mehrfamilienhäusern Lohkampstraße 82 c + d wurde seitens der Wohnungseigentümergeinschaft eine Baugrundbeurteilung mit Angaben zu den erforderlichen Trockenhaltungsmaßnahmen beauftragt. Der Sachverständigen lag hierzu der Bericht vom 03.05.2018 des beauftragten Ingenieurbüros vor. Festgestellt wurde im Bericht, dass das im Bereich der ehem. Baugrubenverfüllung eingebaute Material nicht für den Einbau als Flächenfilter / Dränschicht vor den Kelleraußenwänden genügend ist und im Rahmen der Sanierung der Einbau einer Dränanlage nach DIN 4095 im Zusammenwirken mit einer Abdichtung entsprechend der Wassereinwirkungsklasse W1.2-E Bodenfeuchte und nichtdrückendes Wasser mit Dränung – empfohlen.

Des Weiteren wurde nach auftretender Feuchtigkeit in den Kellerräumen einer Wohnung im Haus 82 c (auf Flurstück 2163) ein Architekturbüro mit der Erstellung eines Konzepts zur Instandsetzung der Abdichtung und Grundstücksentwässerung beauftragt.

Basierend auf dem Bericht zur Baugrundbeurteilung vom 03.05.2018 und weiteren Voruntersuchungen wurden die Ursachen für die angezeigten Durchfeuchtungen in den nördlichen Kellerräumen der Mehrfamilienhäuser Lohkampstraße 82 c + d sowie Sanierungsvarianten und zu erwartende Sanierungskosten in dem Konzept Abdichtung/Grundstücksentwässerung vom 30.05.2018 zusammenfassend dargestellt. Als Ursachen wurden benannt:

- Mangelhafte Dränage der Mehrfamilienhäuser (Verformung der Dränrohre und Eindringen von Bodenmaterial)
- Mangelhafte Regenfallrohre (Anschlussmuffen der Fall- und Standrohre nicht verbunden)
- Schäden an der Bauwerksabdichtung durch nicht fachgerechte Befestigung der Kasematten
- Fehlender Entwässerungsanschluss der Kasematten
- Fehlerhafte Sockelausbildung (fehlende Abdeckung im Übergangsbereich der Außenwanddämmung)
- Baugrubenverfüllung mit ungeeignetem Material

Für das Mehrfamilienhauses 82 d wurden im Gutachten aufgrund der erfolgten Untersuchungen und der getroffenen Feststellungen auf die nördliche Gebäudeecke örtlich begrenzte Sanierungsmaßnahmen empfohlen,



Dipl.-Ing. Birgit Schwierske

Email : Sachverstaendige@birgit-schwierske.de

wohingegen für das Mehrfamilienhaus 82 c umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen als erforderlich angesehen wurden.

Diesbezüglich wurden durch das beauftragte Architekturbüro für die Instandsetzung/Sanierung der Mehrfamilienhäuser 82 c + d insgesamt folgende Kosten (brutto) eingeschätzt:

- | | | |
|---|---|-----------------------|
| • Abdichtungsarbeiten außen und Erneuerung Entwässerung | - | 118.182,79 € |
| • <u>Abdichtung Sohle und Innensanierung</u> | - | <u>141.189,94 €</u> |
| Gesamtkosten | | = 259.372,73 € |

Gemäß vorliegendem Versammlungsprotokoll 2018 wurde in der Eigentümerversammlung der WEG „Lohkampstraße 82, 82 a – c, 82 d“ am 30.05.2018 der Beschluss gefasst, den Verwalter zu ermächtigen, die Sanierungsarbeiten am Mehrfamilienhaus 82 d (Bereich der Wohnung 1 im EG rechts) gemäß vorliegendem Angebot zu beauftragen. Die Kosten in Höhe von ca. 5.000 € sollten aus der Instandhaltungsrücklage entnommen werden. Zur Aufstockung der Instandhaltungsrücklage wurde eine Sonderumlage in Höhe von 6.000 € (1.500 € je Wohnung) beschlossen.

Da im Zuge der bereits erfolgten Aufgrabungen zudem festgestellt wurde, dass ein Teil der freigelegten, im Erdreich verlaufenden Warmwasser- und Heizungsrohre nicht geeignete Materialien zur Dämmung aufwies, sollte die Hausverwaltung für die Isolierung der Rohre Angebote einholen.

Gemäß vorliegendem Wertgutachten vom 25.03.2020 für die zu bewertende ETW Nr. 2 war bzw. ist für die Bewertungswohnung aufgrund diverser Feuchteschäden beim Landgericht Hamburg ein Gerichtsverfahren eröffnet. Diesbezüglich wurde durch einen seitens des Landgerichts beauftragten Sachverständigen zum 17.01.2019 ein Gutachten erstellt. Durch den Gutachter wurden mittels durchgeführter Feuchtemessungen in 2 Räumen an den Außenwänden örtlich begrenzt erhöhte Feuchtwerte festgestellt. Da die Werte in den umgebenden Wandbereichen jedoch unauffällig bis gering unauffällig waren, wurde ohne weitere bauteilöffnende Maßnahmen von lokalen Leckagen der Abdichtung, z.B. im Befestigungsbereich der Kasematten, ausgegangen.

Im Gutachten wurde zusammenfassend festgestellt, dass kurz- oder mittelfristig eine Instandsetzung der Drainage sowie Abdichtungsarbeiten erforderlich sind, wobei durchgeführte oder geplante Teilinstandsetzungen die Dauer bis zur Komplettsanierung hinauszögern können.

Das Gutachten vom 17.01.2019 des vom Landgericht beauftragten Sachverständigen konnte von der Unterzeichnenden nicht eingesehen werden. Die Angaben und Aussagen beruhen daher auf den vorliegenden Unterlagen. Eine Rücksprache der Unterzeichnerin mit der zuständigen Hausverwaltung ergab, dass hierzu keine Unterlagen/keine Angaben durch die vorherige Hausverwaltung gemacht wurden. Es erfolgte keine Übergabe



Dipl.-Ing. Birgit Schwierske

Email : Sachverstaendige@birgit-schwierske.de

durch die bisherige Hausverwaltung an die jetzige Hausverwaltung. Die neue Hausverwaltung ist seit 2022 tätig.

Welche Sanierungsmaßnahmen im Weiteren von der Eigentümergeinschaft durchgeführt wurden bzw. geplant sind, ist der Sachverständigen nicht bekannt.

Seitens der Unterzeichnenden erfolgte zu den Ortsterminen eine Außenbegutachtung des Mehrfamilienhauses und der Außenanlagen sowie eine Innenbegutachtung der zu bewertenden Eigentumswohnung Nr. 2 im EG + KG links sowie der zugehörigen Außenanlagen.

Das Mehrfamilienhaus wies im Wesentlichen, bis auf stellenweise kleinere Putzschäden im unteren Sockelbereich und teils mangelhafte Ausführung der Anschlüsse der Kasemattenabdeckung an Außenwand bzw. Terrassenaustritt, keine sichtbaren Schäden auf.

Sanierungsarbeiten am gemeinschaftlichen Eigentum am und im Gebäude werden üblicherweise aus der Instandhaltungsrücklage, finanziert. Ggf. werden zur Aufstockung der Instandhaltungsrücklage Sonderumlagen, welche durch alle Eigentümer entsprechend ihrer Miteigentumsanteile zu tragen sind, erforderlich.

Im Zuge der Innenbegutachtung der Eigentumswohnung und der zugehörigen bzw. zur Wohnung genutzten Außenanlagen wurden folgende Schäden und Mängel festgestellt:

- partielle Feuchtflecken/ Stockflecken an den Außenwänden im Kellergeschoss
- teils Ablösung Tapete
- teils Ablösung Sockelfliesen und Risse Anschluss Fliesensockel / Wand im Kellergeschoss
- Absenkung Plattenbelag und Bewuchs von Zuwegung und zur Wohnung genutzter Terrasse an der Südwestseite*

* Laut Lageplänen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 18.Juni 2009, zur Teilungserklärung vom 24.06.2009 und Änderung zur Teilungserklärung vom 17.12.2009 ist der Bereich der durch die ETW Nr. 2 genutzten Terrasse an der Südwestseite (ab Mitte Giebel bis zur nordwestlichen Grenze) und der Zuwegung an der Nordwestseite (ca. bis Mitte Gebäude) als Sondernutzungsrecht zur ETW 4 im OG + DG zugeordnet.

Für den Eigentümer/Mieter der Wohnung 4 im OG + DG wäre eine Zugänglichkeit zu seinem Sondernutzungsrecht ohne Übertreten der als Sondernutzungsrecht der Wohnung 2 zugeordneten Fläche jedoch gar nicht gegeben. Wohingegen die Wohnung 2 im EG + KG Terrassentüren zur Südwest- und zur Nordwestseite aufweist.

Gleiches trifft übrigens auf die festgelegten Bereiche der Sondernutzungsrechte der Wohnungen 1 und 3 zu.



Dipl.-Ing. Birgit Schwierske

Email : Sachverstaendige@birgit-schwierske.de

Inwieweit hier bezüglich der Nutzung Absprachen zwischen den Wohnungseigentümern getroffen wurden, ist der Sachverständigen nicht bekannt.

Für die weitere Wertermittlung werden für die zu bewertende ETW Nr. 2 folgende Sanierungskosten überschlägig als erforderlich eingeschätzt:

- Putz- und Malerarbeiten - pauschal 6.000 €
 - Fliesenarbeiten - pauschal 3.000 €
 - Neuverlegung/Ergänzung
Plattenbelag Terrasse u. Zuwegung - pauschal 8.000 €
- Gesamtkosten = 17.000 €**

Es fand eine äußerliche, augenscheinliche und stichprobenartige Untersuchung nach biologischen Schädlingen statt. Holzschädlinge (Bockkäfer, Anobien, Ameisen u. a.) wurden während der Ortsbesichtigung nicht festgestellt. Dies gilt analog für Gesundheitsschädlinge (Schaben, Wanzen, Silberfischchen u. a.).

Aus diesem Grunde werden keine Maßnahmen zur Schädlingsbekämpfung vorgesehen.

Anmerkung :

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge wurden über das oben angegebene Maß hinaus nicht durchgeführt. Ebenso erfolgte über gesundheitsschädigende Baumaterialien keine gesonderte Untersuchung. Sie sind im Normalfall nicht Gegenstand einer Wertermittlung.

Altersbedingte Verschleißerscheinungen werden im Ansatz der Restnutzungsdauer berücksichtigt.

2.9.4 Basisdaten

Für die Ermittlung der Basisdaten wurden durch die Sachverständige die Maße aus den vorliegenden Unterlagen entnommen bzw. anhand des örtlichen Aufmaßes ermittelt. Die übernommenen Werte wurden während der Ortsbesichtigung auf Plausibilität geprüft. Das Ergebnis der Plausibilitätsprüfung fließt in die nachfolgende Bewertung ein.

Die Berechnungen basieren auf Maßen, die zum Teil nur überschlägig ermittelt werden konnten und werden auch nur als Grundlage zur überschlägigen Schätzung herangezogen. Die unten angegebenen Daten können daher auch keinesfalls als eine eventuelle Beplanunggrundlage dienen.

2.9.4.1 Wohn- und Nutzflächen

Treppenflächen, nicht direkt zur Wohneinheit (WE) bzw. zum vermieteten Gebäudeteil gehörende Flure sowie unausgebaute Keller- und Bodenräume werden bei der Wohnflächenberechnung nach der Zweiten



Berechnungsverordnung (II. BV) / Wohnflächenverordnung (WoFIV, Bundesgesetzblatt 2003 Teil I Nr. 56, vom 27.November 2003) nicht berücksichtigt.

2.9.4.1.1 Vorbemerkungen

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 2 ist im Erdgeschoss links des Mehrfamilienhauses gelegen. Zu den Räumen im KG führt eine innerhalb der Wohnung gelegene Treppe.

Gemäß vorliegenden Zeichnungen zur Baugenehmigung und Teilungserklärung wurden die Räume im KG der ETW Nr. 2 als zu „nicht zu Wohnzwecken dienende Räume“ (Abstellraum, Hobbyraum, Hauswirtschaftsraum, Kellerräume) deklariert und ausgewiesen.

In der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 18.06.2009 wurden die Räume im Kellergeschoss als Abstellräume definiert.

Tatsächlich wurden die Räumlichkeiten im KG jedoch augenscheinlich bereits bei Errichtung des Mehrfamilienhauses für eine wohnliche Nutzung ausgelegt und auch als solche genutzt, insbesondere da sich hier das Bad der Wohnung befindet und im EG lediglich ein WC vorhanden ist.

Aus der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005, Stand 23.01.2018:

§ 2 Begriffe

(6) Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,3 m haben...

§ 44 Aufenthaltsräume

(1) Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,4 m haben.

(2) Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens einem Achtel der Nettogrundfläche des Raumes einschließlich der Nettogrundfläche verglaster Vorbauten und Loggien haben.

Zwar weisen die Räumlichkeiten ein lichte Raumhöhe von 2,52 m auf, da das Untergeschoss im vorliegenden Fall jedoch vollständig im Erdreich gelegen ist, handelt es sich um ein Kellergeschoss. Gemäß § 45, Absatz 5, der HBauO sind Wohnungen in Kellergeschossen unzulässig.



Dipl.-Ing. Birgit Schwierske

Email : Sachverstaendige@birgit-schwierske.de

Auch entsprechen die Räumlichkeiten hinsichtlich ihrer Belichtung und Belüftung nicht den Anforderungen an Aufenthaltsräume. Zwar wären die Fenstergrößen bei Lage im oberirdischen Geschoss gerade ausreichend bemessen, jedoch wird vorliegend die Belichtung und Belüftung aufgrund der Kasematten stark eingeschränkt.

Aus vorgenannten Gründen werden die Räumlichkeiten im Kellergeschoss daher im Weiteren komplett der Nutzfläche zugeordnet.

2.9.4.1.2 Wohn- und Nutzflächen lt. Zeichnungen

Aus den Grundrissen Kellergeschoss und Erdgeschoss zum Bauantrag wurden für die Eigentumswohnung Nr. 2 folgende Flächen entnommen:

Lage	Raumbezeichnung	Fläche m ²
1	2	3
WOHNFLÄCHEN		
Erdgeschoss	Flur mit Treppe	7,95
	WC	1,70
	Wohnen	38,45
	Küche	20,05
	<i>Wohnfläche gesamt (brutto)</i>	<i>68,15</i>
	<i>./. 3% Putz</i>	<i>- 2,05</i>
	Wohnfläche gesamt (brutto)	66,10
NUTZFLÄCHEN		
Kellergeschoss	Flur mit Treppe	6,39
	Bad - Raum	8,75
	Raum	17,60
	Raum	19,68
	Raum	5,19
	Raum	14,36
	<i>Nutzfläche gesamt (brutto)</i>	<i>71,97</i>
	<i>./. 3% Putz</i>	<i>- 2,16</i>
	Nutzfläche gesamt (brutto)	69,81

Die aus der Zeichnung entnommenen Flächen wurden anhand der Rohbaumaße ermittelt, daher wird ein Abzug von 3% für Putz vorgenommen.

2.9.4.1.3 Wohn- und Nutzflächen lt. Zeichnungen

Seitens der Sachverständigen werden anhand des zum Ortstermin vorgenommenen Aufmaßes folgende Flächen ermittelt:

**Dipl.-Ing. Birgit Schwierske**

Email : Sachverstaendige@birgit-schwierske.de

Lage	Raumbezeichnung	Länge (m) x Breite (m)	Fläche m ²
1	2	3	4
WOHNFLÄCHEN			
EG	Flur mit Treppe	1,79 x 1,46 + 1,11 x 4,61	7,73
	WC	1,43 x 0,96	1,37
	Wohnen	4,43 x 8,39	37,17
	Küche	4,28 x 4,61	19,73
	Wohnfläche gesamt		66,00
NUTZFLÄCHEN			
KG	Flur mit Treppe	6,18 x 1,10 + 0,95 x 0,78	7,54
	Bad - Raum	2,73 x 2,27 + 1,02 x 1,02	7,24
	Raum	4,29 x 2,60	11,15
	Raum	4,29 x 2,41	10,34
	Raum	4,29 x 3,91	16,77
	Raum	2,29 x 3,97 + 2,74 x 1,54 + 0,79 x 0,97	14,08
		Nutzfläche gesamt	

Für die weitere Wertermittlung werden die anhand des örtlichen Aufmaßes ermittelten Flächen zugrunde gelegt.



3 Wertermittlung / Allgemeine Bewertung

3.1 Allgemeines / Wertermittlungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrs- / Marktwertes sind das Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrs- / Marktwert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

In den Wertermittlungsverfahren ist folgende Reihenfolge einzuhalten:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie z. B. wirtschaftliche Überalterung, über- oder unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie die von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht durch marktübliche Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Die Verfahrensweisen zur Verkehrswertermittlung (Ermittlung der Marktwerte) sind in der Anlage 1 (Wertermittlung unbebauter Grundstücke – Bodenwert) bzw. Anlage 2 (Wertermittlung bebauter Grundstücke) der Ergänzenden Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken WertR 2006 dargestellt.

Der Bodenwert ist grundsätzlich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dafür sind Vergleichspreise durch Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (§ 193 Absatz 5 Satz 1 des BauGB) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte einzuholen und die Bodenrichtwerte (§ 10 ImmoWertV) heranzuziehen. Die Bodenrichtwerte sind auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse, vorhandener Indexreihen (§ 11 ImmoWertV), vorhandener Umrechnungskoeffizienten (§ 12 ImmoWertV), vorhandener Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§ 13



ImmoWertV) sowie Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze (§ 14 ImmoWertV) zu ermitteln.

Kaufpreise solcher Grundstücke, die in ihren Grundstücksmerkmalen voneinander abweichen, sind nur geeignet, wenn die Abweichungen

1. in ihren Abweichungen auf die Preise sich ausgleichen
2. durch Zu- oder Abschläge oder
3. durch andere geeignete Verfahren berücksichtigt werden können.

Im **Vergleichswertverfahren** wird der Vergleichswert (§15 ImmoWertV) aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswertes geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrages oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstückes mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Die Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes (Vergleichswertrichtlinie –VW-RL) vom 20.03.2014 zeigt Ausführungen zur Ableitung von Vergleichspreisen und der Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale. Ebenso sind Darstellungen zur Bodenwertermittlung unbebauter, bebauter Grundstücke sowie Grundstücke im Außenbereich enthalten. Besondere Beachtung finden die Hinweise zur baulichen Ausnutzung der Grundstücke.

Im **Ertragswertverfahren** wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt:

1. aus dem nach § 16 ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1 ImmoWertV); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung nach § 20 ImmoWertV maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen; bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen (allgemeines Ertragswertverfahren), oder



Dipl.-Ing. Birgit Schwierske

Email : Sachverstaendige@birgit-schwierske.de

2. aus dem nach § 20 ImmoWertV kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1 ImmoWertV) und dem nach § 16 ImmoWertV ermittelten Bodenwert, der mit Ausnahme des Werts von selbständig nutzbaren Teilflächen auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 ImmoWertV abzuzinsen ist (vereinfachtes Ertragswertverfahren).

Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Eine selbständig nutzbare Teilfläche (nicht rentierlicher Grundstücksteil) ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbständig genutzt oder verwertet werden kann.

Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen (§ 18 Absatz 1 ImmoWertV) innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 ImmoWertV abzuzinsen.

Im **Sachwertverfahren** wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 16 ImmoWertV) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2 Nummer 1 ImmoWertV) zu berücksichtigen. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV) zu ermitteln.

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die §§ 22 und 23 der ImmoWertV sind entsprechend anzuwenden.

Mit der Veröffentlichung am 18. Oktober 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B 1) wurde die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW-RL) bekannt gemacht. Durch die SW – RL wird teilweise die Nummer 1.5.5 und die Anlagen 4, 6, 7 und 8 der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) vom 1. März 2006 (BAnz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006, BAnz. S. 4798) ersetzt.



3.2 Verfahrensauswahl

Das vorrangige Verfahren zur Bewertung von Wohnungseigentum ist das Vergleichswertverfahren gem. §§ 15 ff ImmoWertV. Voraussetzung ist, dass ausreichend Vergleichsmaterial zur Verfügung steht. Dies setzt voraus, dass verwertbare Auswertungen aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung stehen.

Auch das Ertragswertverfahren gemäß §§ 17 ff ImmoWertV kommt zur Bewertung von Wohnungseigentum in Frage, da Eigentumswohnungen häufig als Anlageobjekte erworben werden. Daher lassen sich in der Regel marktübliche Mietansätze unschwer feststellen.

Grundsätzlich können Eigentumswohnungen mit allen in der ImmoWertV normierten Verfahren bewertet werden, somit auch mit dem Sachwertverfahren. Das Sachwertverfahren gem. §§ 21 ff ImmoWertV ist jedoch eingeschränkt geeignet, da es in der Regel nicht möglich ist, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der übrigen Substanz des Hauses zu trennen.

Für den vorliegenden Fall ist laut Auftrag vom 22.07.2022 zum Beschluss vom 22.07.2022 der Verkehrswert des Wohnungseigentums bei unterstellter freier Lieferung sowie ggf. unter Berücksichtigung eines vorhandenen Mietverhältnisses zu ermitteln.

Maßgebend unter dem Renditegesichtspunkt sind die zu erwirtschaftenden Erträge. Die Wertermittlung erfolgt entsprechend des Marktgeschehens zum Wertermittlungstichtag auftragsgemäß über die nachhaltig erzielbaren Erträge. Somit erfolgt die Wertbestimmung maßgebend über das Ertragswertverfahren.

Ebenso wird das Vergleichswertverfahren mit angewandt und ein Vergleichswert errechnet. Die mit dem Vergleichswertverfahren ermittelten Ergebnisse sind nur als Zwischenergebnisse anzusehen und dienen der Sachverständigen lediglich zu Vergleichszwecken.

Die Eigentumswohnung wurde ca. ab 2017 bis 2021 durch die in der Auflassungsvormerkung (Abt. II, lfd. Nr. 5) aufgeführten Personen mietkostenfrei bewohnt und war zum Bewertungsstichtag leerstehend.

Da für die Wohnung somit kein Mietverhältnis vorliegt, ist gemäß Auftragsschreiben der Wert des Objektes lediglich für die unterstellte freie Lieferung auszuweisen.

Die Lage ist innerhalb des Bewertungsgebietes mit normaler Lage zu klassifizieren.



Dipl.-Ing. Birgit Schwierske

Email : Sachverstaendige@birgit-schwierske.de

Eine gute Verkehrslage ergibt sich aus der Nähe zur Bundesstraße B 4 sowie zu den Autobahnen A 23 und A7.

Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren kann folgende allgemeine Bewertung angegeben werden:

Verwertbarkeit :

sehr gut - **gut** - befriedigend - ausreichend - mangelhaft – ungenügend

Vermietbarkeit :

sehr gut - **gut** - befriedigend - ausreichend - mangelhaft - ungenügend

3.3 Bodenwert

Vergleichspreise und Bodenrichtwerte sind auf einen mit dem zu bewertenden Grundstück vergleichbaren Entwicklungsstand zu beziehen.

Stehen derartige Vergleichspreise und Bodenrichtwerte aus dem Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, nicht zur Verfügung, kann hilfsweise auf geeignete Vergleichspreise und Bodenrichtwerte vergleichbarer Gemeinden zurückgegriffen werden. Unterschiede in den wirtschaftlichen, strukturellen und besonderen Verhältnissen sind durch marktkonforme Zu- oder Abschläge nach geeigneten Verfahren zu berücksichtigen und nachvollziehbar zu begründen.

Im Ergebnis der Untersuchung der rechtlichen Rahmenbedingungen und tatsächlichen Grundstückseigenschaften ordnet die Sachverständige das Bewertungsgrundstück in Gänze dem Entwicklungszustand „Baureifes Land“ gemäß § 5 Absatz 4 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zu.

3.3.1 Datenquellen :

- Quelle : Bodenrichtwerte laut Richtwertkarte der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses der Freien und Hansestadt Hamburg (BORIS-HH)
- Stichtag : 01.01.2022
- Richtwert : 1.128,57 EUR je m² ≈ **1.129,00 EUR je m²**
- Ortsüblichkeit :
 - Wertrelevante GFZ : 0,81
 - Entwicklungszustand : baureifes Land
 - Beitrags- und abgabenrechtl. Zustand : erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenfrei nach Kommunalabgabengesetz



- Nutzung : Mehrfamilienhäuser
- Lage Richtwertgrundstück: Lohkampstraße 106

Informativ:

- Stichtag : 31.12.2020
- Richtwert : 877,77 EUR je m² ≈ **878,00 EUR je m²**
- Ortsüblichkeit :
 - Wertrelevante GFZ : 0,81
 - Entwicklungszustand : baureifes Land
 - Beitrags- und abgabenrechtl. Zustand : erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
 - Nutzung : Mehrfamilienhäuser
 - Lage Richtwertgrundstück: Lohkampstraße 106

3.3.1.1 Flächengrößen und Wertansatz

Für die Wertermittlung für baureifes Land, d. h. Flächen, die nach öffentlich – rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind, wie im vorliegenden Fall gegeben, ist entsprechend ImmoWertV (§§ 15 und 16) das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Anstelle von Vergleichspreisen können auch Bodenrichtwerte im Sinne von § 196 BauGB herangezogen werden. Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist, dass eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen vorhandener Objekte zum Vergleich vorliegt und dass die Grundstücke möglichst direkt miteinander vergleichbar sind.

Als Basis für die Ermittlung der Vergleichswerte dient in der Regel die Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses.

Im vorliegenden Fall sind keine Vergleichspreise in der Kaufpreissammlung in ausreichender Anzahl vorhanden, die zu einem direkten Vergleich geeignet wären.

Aus diesem Grund ist die Sachverständige auf die Anwendung des indirekten Vergleiches mit Hilfe des Bodenrichtwertes angewiesen.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für Grundstücke eines Gebietes oder einer Bodenrichtwertzone, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf ein baureifes Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind.

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die geltende Bauleitplanung oder durch die Eigenart der Bebauung des Gebietes bestimmt.

Das Bewertungsgrundstück wird in seiner Gesamtheit und entsprechend seiner Nutzung bewertet und mit dem Richtwertgrundstück verglichen.



Für die Ermittlung des Bodenrichtwertes wird eine ortsübliche Erschließung unterstellt.

3.3.1.2 Beeinflussung durch individuelle Wertmerkmale

Individuelle Wertmerkmale können den Wert eines Grundstückes beeinflussen, dazu gehören u. a.:

- Grundstücksgröße und Grundstücksgestalt
- Umwelteinflüsse (Immissionen, Kontaminationen)
- bauliche Nutzbarkeit, Zuschnitt, Maße der baulichen Nutzung
- besondere Lagermerkmale, wie innere Verkehrslage und Wohnlage
- Bodenbeschaffenheit (Hängigkeit, Eignung als Baugrund)
- Dienstbarkeiten
- Baulasten
- Rechte und Belastungen
- Erschließungszustand

Für den vorliegenden Fall ist folgender Unterschied zur Ortsüblichkeit festzustellen:

- Bewertungsstichtag ist der 12.09.2022
- Eintragungen in Abteilung 2 des Grundbuchs

Diese Abweichungen gegenüber dem Richtwertgrundstück werden wie folgt berücksichtigt:

Der zum Bewertungsstichtag vorliegende Bodenrichtwert laut Richtwertauskunft aus der interaktiven Richtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Freien und Hansestadt Hamburg stellt den Bodenwert zum Stichtag 01.01.2022 dar. Der Bewertungsstichtag für das Objekt ist jedoch der 12.09.2022.

Der Bodenrichtwert im Bereich der Richtwertzone, in welcher das zu bewertende Grundstück belegen ist, ist zum Stichtag 01.01.2022 erkennbar angestiegen. Zwischen den Veröffentlichungsstichtagen 31.12.2020 und 01.01.2022 war ein Anstieg von 878,00 €/ m² auf 1.129,00 €/ m² (um ca. 251,00 €/ m²) auf zu verzeichnen.

Aufgrund der erkennbaren Entwicklung des Bodenrichtwertes wird eingeschätzt, dass für den Bewertungsstichtag 12.09.2022 ein angepasster Bodenwert in Höhe von gerundet 1.300,00 €/ m² für das zu bewertende Grundstück als angemessen und gerechtfertigt erscheint.

Des Weiteren sind in Abteilung 2 des Grundbuchs von Eidelstedt, Blatt 11125, lastend auf dem Bewertungsgrundstück nachfolgende Rechte und Belastungen eingetragen:

- Lfd. Nr. 1 zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses :
 - „Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für die jeweiligen Eigentümer von Eidelstedt Blätter 11100 bis 11106; vermerkt



Dipl.-Ing. Birgit Schwierske

Email : Sachverstaendige@birgit-schwierske.de

nach § 9 GBO; gemäß Bewilligung vom 17.12.2009 –URNr. 675/2009- Notar Michael Middelman in Wedel (ON 2 in Blatt 11124). Eingetragen am 23.09.2010.“

- Lfd. Nr. 2 zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses :
 - „*Grunddienstbarkeit (Benutzungsdienstbarkeit Kinderspielplatz) für die jeweiligen Eigentümer von Eidelstedt Blätter 11100 bis 11106; vermerkt nach § 9 GBO; gemäß Bewilligung vom 17.12.2009 –URNr. 675/2009- Notar Michael Middelman in Wedel (ON 2 in Blatt 11124). Eingetragen am 23.09.2010.“*

Die vorgenannten, unter lfd. Nr. 1 und 2 eingetragenen Belastungen erfolgten zugunsten des südöstlich an das Bewertungsgrundstück angrenzenden Grundstücks Lohkampstraße 82 a - c (Flurstück 2163).

Aus Änderung zur Teilungserklärung vom 17.Dezember 2009 (Nr. 675 der UR für 2009):

§ 3 Grunddienstbarkeit (Wegerecht)

...
*Die Vertragsparteien bewilligen und beantragen, auf dem Grundstück der Gemarkung Eidelstedt, Flurstück 7077, noch eingetragen im Grundbuch von Eidelstedt Blatt 7329 (dienendes Grundstück) für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks der Gemarkung Eidelstedt, Flurstück 2163, noch eingetragen in den Grundbüchern von Eidelstedt Blätter 11100 bis 11106 (herrschendes Grundstück) – unter Eintragung des Herrschvermerks im Bestandsverzeichnis des herrschenden Grundstückes – als Grunddienstbarkeit das Recht einzutragen, die am nördlichen Rande des dienenden Grundstücks in einer Breite von 3 m befindliche und in dem dieser Urkunde als – **Anlage 3** – beigefügten Lageplan dunkelgrün gekennzeichnete Fläche als Zuwegung zu dem in dieser Urkunde als – **Anlage 3** – beigefügten Lageplan hellgrün gekennzeichneten Kinderspielplatz auf eigene Gefahr zu nutzen und auf dieser Fläche zu gehen.*

Die Kosten für die Erstherstellung des Weges und der Unterhaltung der Zuwegung tragen die jeweiligen Eigentümer des dienenden und des herrschenden Grundstücks zu je ½, im Innenverhältnis der jeweiligen Wohnungseigentümergeinschaft entsprechend ihrer im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile.

.....

§ 4 Grunddienstbarkeit



Benutzungsdienstbarkeit

...

*Die Vertragsparteien **bewilligen und beantragen**, auf dem Grundstück der Gemarkung Eidelstedt, Flurstück 7077, noch eingetragen im Grundbuch von Eidelstedt Blatt 7329 (dienendes Grundstück) für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks der Gemarkung Eidelstedt, Flurstück 2163, noch eingetragen in den Grundbüchern von Eidelstedt Blätter 11100 bis 11106 (herrschendes Grundstück) – unter Eintragung des Herrschvermerks im Bestandsverzeichnis des herrschenden Grundstückes – als Grunddienstbarkeit das Recht einzutragen, den in dem dieser Urkunde als – **Anlage 3** – beigefügten Lageplan hellgrün gekennzeichneten Kinderspielplatz auf eigene Gefahr zu mitzubedenutzen, auf diesem zu gehen, sich auf diesem aufzuhalten und insbesondere auch die dort befindlichen Spielgeräte mitzubedenutzen.*

Die Kosten für die Erstherstellung des Kinderspielplatzes tragen die jeweiligen Eigentümer des dienenden und des herrschenden Grundstückes zu je ½, im Innenverhältnis der jeweiligen Wohnungseigentümergeinschaft entsprechend ihrer im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile.

....

Die Baulast bzw. Grunddienstbarkeit ist eine Belastung des dienenden Grundstücks und Bestandteil des herrschenden Grundstücks (§ 96 BGB). Dienstbarkeiten und Baulasten als Grunddienstbarkeiten sind demzufolge bei beiden bzw. allen beteiligten Grundstücken zu berücksichtigen.

Nicht jede Belastung mit einer Baulast -Grunddienstbarkeit begründet einen Minderwert.

Ein Minderwert wird nur dann anzuerkennen sein, wenn die Nutzungsbeschränkung von Bedeutung ist und jeder Erwerber des Grundstücks sie als Nachteil empfindet. Das Ausmaß des Minderwertes hängt von der Bedeutung und der Größe des Nachteils sowie des etwaigen Ertragsausfalls ab.

Vom Standpunkt des dienenden Grundstücks kann die Grunddienstbarkeit wertmäßig anders zu beurteilen sein als aus der Sicht des herrschenden Grundstücks. Besonders trifft diese Sichtweise auf Geh-, Überfahr- und Leitungsrechte zu.

Gemäß dem der Änderung zur Teilungserklärung vom 17. Dezember 2009 als Anlage 3 beigefügten Lageplan umfasst der Kinderspielplatz (hellgrün dargestellt) den südwestlichen Grundstücksteil des Flurstücks 7077. Die mit dem Wegerecht belastete Zuwegung (dunkelgrün dargestellt) verläuft entlang der südöstlichen Grenze des Spielplatzes.

Gemäß Auszug aus dem Liegenschaftskataster und nach örtlicher Feststellung ist die als Zuwegung vorgesehene Fläche jedoch zum überwiegenden Teil durch das Technikgebäude, welches an der



Dipl.-Ing. Birgit Schwierske

Email : Sachverstaendige@birgit-schwierske.de

Nordwestseite einen überdachten Fahrradabstellplatz aufweist, überbaut und unbefestigt. Eine befestigte Fläche in geringerer Breite ist lediglich entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze des Spielplatzes vorhanden.

Eine Zuwegung/ Zugänglichkeit zum Spielplatz besteht zudem über den laut Lageplan als „öffentlicher Weg“ (braun gekennzeichnet) deklarierte Fläche.

Das Bewertungsgrundstück (Lohkampstraße 82 d, Flurstück 7077) ist mit einem Mehrfamilienhaus mit 4 Eigentumswohnungen bebaut. Das angrenzende, durch Wegerecht und Benutzungsdienstbarkeit für den Kinderspielplatz begünstigte Grundstück (Lohkampstraße 82, 82 a – c, Flurstück 2163), weist eine Bebauung mit 3 Reihenhäusern (aufgeteilt in 5 Wohnungseigentumseinheiten) sowie ebenfalls einem Mehrfamilienhaus mit 4 Eigentumswohnungen auf.

Trotz erfolgter Separierung der Grundstücke bilden diese im Wesentlichen eine wirtschaftliche Einheit. So ist die Zufahrt/Zugänglichkeit zum Grundstück Lohkampstraße 82 d aufgrund der Lage in 2.Baureihe nur über das Grundstück Lohkampstraße 82, 82 a – c gegeben. Zwar wurde die Zufahrt und Zuwegung im vorliegenden Lageplan hier als „öffentlicher Weg“ deklariert, jedoch handelt es um eine Zuwegung auf einem Privatgrundstück.

Anzunehmen ist, dass die Ver- und Entsorgungsleitungen des Grundstücks Lohkampstraße 82 d ebenfalls über das Grundstück Lohkampstraße 82, 82 a – c geführt sind. Inwieweit diesbezüglich die Eintragung einer Grunddienstbarkeit bzw. Baulast oder sonstige Vereinbarung zugunsten des Grundstücks Lohkampstraße 82 d erfolgte, ist der Unterzeichnenden nicht bekannt.

Zudem weist das zum Teil auf beiden Grundstücken aufstehende Technikgebäude eine gemeinsame Heizungsanlage für alle Wohneinheiten auf.

Des Weiteren ist anzuführen, dass die durch die Grunddienstbarkeiten belasteten Flächen auch durch die Wohnungseigentümer des Objekts Lohkampstraße 82 d als Kinderspielplatz und Zuwegung genutzt werden und diesbezüglich somit keinerlei bauliche Einschränkungen gegeben sind. Zudem waren gemäß Änderung zur Teilungserklärung die Kosten für die Neuherstellung durch die Eigentümer des dienenden und des herrschenden Grundstücks je zur Hälfte zu tragen.

Aus vorgenannten Gründen wird seitens der Unterzeichnenden hinsichtlich der in Abteilung II unter lfd. Nr. 1 und 2 eingetragenen Grunddienstbarkeiten eingeschätzt, dass sich diese nicht wertmindernd auf den Bodenwert des Bewertungsgrundstücks auswirken.

Die Grundstücksgröße wurde bei der Angabe des Bodenrichtwertes bereits berücksichtigt.



Dipl.-Ing. Birgit Schwierske

Email : Sachverstaendige@birgit-schwierske.de

Die Lage des Bewertungsgrundstücks ist innerhalb des Bewertungsgebietes bzw. der Bewertungszone mit mittlere Lage einzuschätzen und entspricht damit den Bewertungskriterien für das Richtwertgrundstück.

Ein Bodenquadratmeterwert von 1.300,-- € / m² wird für das Bewertungsgrundstück als angemessen und gerechtfertigt angesehen.

3.3.1.3 Bodenwertermittlung

	Fläche in m ²	Wert je m ²	Wert
Flurstück 7077	637	1300,00	828.100 €
Bodenwert gesamt			828.100 €

Der **Bodenwert** des Grundstücks Lohkampstraße 82 d in 22547 Hamburg, Flurstück 7077 der Gemarkung Eidelstedt, beträgt **828.100,-- €**.

Daraus abgeleitet ergibt sich für die ETW Nr. 2 ein **Bodenwertanteil** in Höhe von 1/4 Anteil = **207.025 €**.

3.4 Sachwert

Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Herstellungswert der Gebäude und baulichen Anlagen (einschließlich der Baunebenkosten), der Außenanlagen, der besonderen Bauteile, der besonderen Betriebsanlagen und dem Wert der sonstigen Anlagen.

Das Sachwertverfahren eignet sich für Verkehrs-/Marktwertermittlungen von Grundstücken, welche nach der Art der Bebauung nicht auf eine hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt sind. Dem Käufer kommt es vielmehr auf das individuelle Wohnen an. Es handelt sich hierbei um Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, welche üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung errichtet oder erworben wurden.

Deshalb wird im Rahmen dieser Bewertung auf die Sachwertermittlung verzichtet. Es ist unüblich eine Eigentumswohnung nach dem Sachwert zu erwerben. Der Marktinteressent erwirbt Eigentumswohnungen zur Eigennutzung in der Regel nach dem Vergleichswert. Für Marktinteressenten, deren Renditeinteressen im Vordergrund stehen, erwerben Eigentumswohnungen nach dem Ertragswert.

Die zu bewertende Eigentumswohnung ist sowohl zur Eigennutzung als auch zu Renditezwecken geeignet.



3.5 Ertragswert

3.5.1 Reinertrag, Rohertrag (§§ 18, 19 ImmoWertV)

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV).

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen

3.5.2 Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

3.5.2.1 Beurteilung der Betriebskosten des Gebäudes unter Wirtschaftlichkeitsaspekten

Da potentielle Nachfrager sowie Bestandsmieter neben der Kaltmiete zunehmend auch die Betriebskostenhöhe berücksichtigen, da diese zusammen mit der Kaltmiete die Gesamtmietkosten ausmachen, wirkt sich zunehmend die Höhe der Betriebskosten (umlagefähig) indirekt auch auf die Höhe der nachhaltig erzielbaren Kaltmiete aus. Je höher die Betriebs- und Heizkosten ausfallen, desto weniger ist man bereit, für die Kaltmiete auszugeben. Ein professionelles Gebäudemanagement gewinnt daher zunehmend an Bedeutung, wenn es gelingt die Betriebskosten so gering wie möglich zu halten.

Wie folgt verhält sich die Situation am Bewertungsobjekt:

- vermutlich ausreichende Wärmedämmung
- normale Pflegebedürftigkeit der Außenanlagen

Insgesamt ist von einem durchschnittlichen Objekt auszugehen, so dass keine Abweichung vom ortsüblichen Kaltmietniveau zu befürchten ist.

3.5.2.2 Ermittlung der Bewirtschaftungskosten

Nach § 19 Absatz 1 ImmoWertV berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind

1. die *Verwaltungskosten*; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;
2. die *Instandhaltungskosten*; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;



Dipl.-Ing. Birgit Schwierske

Email : Sachverstaendige@birgit-schwierske.de

3. das *Mietausfallwagnis*; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;

Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungssätzen auszugehen.

Der Sachverständigen lag für das Bewertungsobjekt lediglich die Einzelabrechnung für das Jahr 2017 vor. Die einzelnen Positionen waren teils nicht nachvollziehbar und eindeutig. Zudem basierte Abrechnung auf den Gesamtkosten der Grundstücke Lohkampstraße 82, 82 a – c und 82 d, so dass nicht nachvollziehbar und ersichtlich war, welche Miteigentumsanteile zugrunde gelegt wurden.

Nach Angabe der zuständigen Hausverwaltung, welche das Objekt 2022 neu übernahm, wurden von der vorherigen Hausverwaltung zwar aktuellere Abrechnungen angefordert, lagen bisher jedoch nicht vor.

Die Bewirtschaftungskosten werden daher seitens der Sachverständige auf der Grundlage der Empfehlungen aus der Ertragswertrichtlinie angesetzt.

3.5.2.2.1 Verwaltungskosten

Zu den Verwaltungskosten gehören auch die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung sowie Beratungskosten. Die Verwaltungskosten richten sich weitgehend nach der Nutzungsart und der Größe des Grundstückes, der Größe der Gemeinden und der sozialen Struktur der Mieter sowie der Betriebsgröße, der Struktur und der Rechtsform des jeweiligen Unternehmens. Die Verwaltungskosten werden jährlich je vermietete Einheit oder als v.H.-Satz angegeben. Marktüblich sind Verwaltungskosten für Gewerbeeinheiten prozentual des Ertrages und für Wohneinheiten Pauschalen entsprechend der II. BV.

Für folgenden Ansatz entscheidet sich die Sachverständige auf der Grundlage der Empfehlungen aus der Ertragswertrichtlinie:

Wohnnutzung	373 € je Einheit p.a. inkl. 19 % MwSt.
-------------	--

3.5.2.2.2 Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten werden p. a. in Abhängigkeit von der Mietfläche und der Bezugsfertigkeit in Anlehnung an § 28 Abs. 2-5 der II. BV / Wohnflächenverordnung (WoFIV, Bundesgesetzblatt 2003 Teil I Nr. 56, vom 27. November 2003) bei Wohnflächen und bei Gewerbeflächen anhand von anderen Datenquellen und Erfahrungswerten ermittelt. Dabei ist u. a. der Ausstattungsgrad entscheidend. Kosten für Schönheitsreparaturen sind in den Instandhaltungskostenpauschalen nicht enthalten.

**Dipl.-Ing. Birgit Schwierske**

Email : Sachverstaendige@birgit-schwierske.de

Bei der Ermittlung der Höhe der Instandhaltungskosten wird die in diesem Gutachten in Ansatz gebrachte Restnutzungsdauer berücksichtigt. Für folgenden Ansatz entscheidet sich die Sachverständige auf der Grundlage der Empfehlungen aus der Ertragswertrichtlinie:

Wohnnutzung	12,20 €	je m ² p.a.
-------------	---------	------------------------

3.5.2.2.3 Mietausfallwagnis

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch der kalkulatorischen Berücksichtigung zur Deckung der Kosten, einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Das Mietausfallwagnis wird in Prozent des Rohertrages angesetzt, wobei besonders die Art der Nutzung, die Anzahl der vermieteten Einheiten sowie die Lage und der Zustand der Einheiten zu berücksichtigen sind.

Unter Würdigung des vorhandenen Mietniveaus, der Nachfrage- und Mitbewerbersituation, der Größe der Einheiten, der Qualität der Einheiten, der im Folgenden als nachhaltig angesetzten Nettokaltmieten sowie der unterstellten Restnutzungsdauer entscheidet sich die Sachverständige für folgenden Ansatz:

Wohnnutzung	2%	des Rohertrages p.a.
-------------	----	----------------------

Unter Berücksichtigung obiger Ansätze für die einzelnen Positionen ergeben sich **Bewirtschaftungskosten** in Höhe von ca. 19,95 % bezogen auf den Jahresrohertrag.

3.5.3 Kapitalisierung und Abzinsung (§ 20 ImmoWertV)

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 Satz 1 ImmoWertV) und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (§ 14 Absatz 3 ImmoWertV) der Anlage 1 oder der Anlage 2 zu entnehmen oder nach der dort angegebenen Berechnungsvorschrift zu bestimmen

Die nachhaltig erzielbare Miete wird unter Punkt 3.5.5 dieses Gutachtens ermittelt.

Die Bewirtschaftungskosten wurden unter Punkt 3.5.2 dieses Gutachtens ermittelt.

Die Angaben zu den Wohn- und Nutzflächen sind dem Punkt 2.9.4.1 dieses Gutachtens zu entnehmen.



3.5.3.1 Bestimmung des Liegenschaftszinssatzes

Der Liegenschaftszinssatz im Sinne des § 14 Abs. 3 ImmoWertV ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) zu ermitteln.

Er drückt das Verhältnis des Reinertrages zum Kaufpreis einer Immobilie aus und variiert nach den Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes (Teilmarkt), d. h. der Liegenschaftszins ist immer von dem Verhalten auf dem regionalen Markt abhängig.

Einen bundeseinheitlichen Liegenschaftszinssatz, selbst für gleichartige Objekte, gibt es nicht.

Seine Größe ist demnach u. a. von folgenden Faktoren abhängig:

- Lagequalität (Stadt, Land, Ortslage u. a.)
- Bauqualität (Restnutzungsdauer)
- Art der Nutzung (Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Mietwohngrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Geschäftsgrundstücke, Gewerbe- und Industriegrundstücke u. a.), Eigen- oder Fremdnutzung (Vermietung)
- Gebäudestruktur
- Anlagesicherheit (Geldentwertung)
- Marktlage (Verhältnis Angebot und Nachfrage)
- Marktverhalten der Großanleger
- Eigenkapitalrendite
- regionale demographische Struktur
- regionale Wirtschaftskraft
- Subventionspolitik
- Höhe der Inflationsrate
- Anteile und Konditionen der Fremdmittel
- künftige Wertveränderungen
- Bonität der Mieter
- künftige Ertragsveränderungen (Qualität der Mietverträge).

Allgemein gilt, bei großer Nachfrage ist ein niedrigerer Zins anzusetzen als bei geringer Nachfrage (sehr große Nachfrageüberhänge verlangen eine zusätzliche Senkung). Bei schwerverkäuflichen Objekten (Objekte mit hohem Risiko, hohem Alter und hohem Reparaturrückstau) ist ein höherer Zinssatz anzusetzen, als bei Objekten mit geringem Risiko. Besteht in dem zu betrachtenden Markt ein Angebotsüberhang ist das durch fallende Kaufpreise der Immobilien und meist auch durch nachgebende Mieten begleitet.



Dipl.-Ing. Birgit Schwierske

Email : Sachverstaendige@birgit-schwierske.de

In wirtschaftlich attraktiven Orten ist in der Regel bei vergleichbaren Objekten der Liegenschaftszins niedriger anzusetzen als in wirtschaftlich schwach strukturierten Orten.

Bei Eigennutzung ist der Liegenschaftszins in der Regel niedriger als bei klassischen Renditeobjekten.

Gemäß den Angaben im aktuellen Immobilienmarktbericht 2022 der Freien und Hansestadt Hamburg wird der Liegenschaftzinssatz für Eigentumswohnungen auf der Grundlage des Liegenschaftzinssatzes für reine Mehrfamilienhausbebauung wie folgt ermittelt:

$$= 1,16 * LIZI(MFH) - 2,30\%$$

Unter Berücksichtigung der Angaben im Immobilienmarktbericht 2022 ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag somit für reine Mehrfamilienhausbebauung in der Lohkampstraße der Liegenschaftzinssatz nach folgender Formel:

$$= 4,37\%$$

* Lagefaktor

* Altersfaktor

* Erstbezugsfaktor

* Stadtteilfaktor

* Aktualisierungsfaktor

Daraus ergibt sich für die Eigentumswohnung folgender Liegenschaftszins:

$$= 1,16 * LIZI(MFH) - 2,30\%$$

$$= \underline{\underline{- 0,29\%}}$$

Die Berechnung erfolgte nach den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg beschlossenen und veröffentlichten Daten, welche seitens des Gutachterausschusses aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen abgeleitet werden.

Keine Berücksichtigung finden dabei besondere objektspezifische Eigenschaften, wie Bauschäden oder sonstige Grundstücksmängel.

Nach Angabe des Gutachterausschusses ergeben sich negative Liegenschaftzinssätze zwar sehr selten, sind jedoch der großen Nachfrage und damit einhergehend den rasch steigenden Immobilienpreisen und Bodenwerten in einzelnen Gebieten (insbesondere in Großstädten und Ballungszentren) geschuldet.

Da trotz Corona-Pandemie eine ungebrochen hohe Nachfrage nach verschiedenen Immobilienarten, insbesondere nach Mehrfamilienhäusern und Eigentumswohnungen, besteht, übersteigt oftmals die Nachfrage das Angebot bei Weitem. Dieser Nachfrageüberhang führt zu weiteren Renditekompressionen, allerdings bleibt ein angemessener Ertrag das Ziel



Dipl.-Ing. Birgit Schwierske

Email : Sachverstaendige@birgit-schwierske.de

dieser Geldanlage. So werden höhere Kaufpreise in Erwartung steigender Mieten über einen längeren Zeitraum gezahlt.
Negative Liegenschaftszinssätze sind jedoch nicht gleichbedeutend mit negativen Liegenschaftsrenditen.

In der Fachliteratur sind folgende Werte für vergleichbare Objekte angegeben:

- Immobilienverband Deutschl. (IVD) : 1,0 % bis 4,0 % (Eigentumswhg.)

Bei den angegebenen Liegenschaftszinssätzen in der Literatur handelt es sich um bundesweite durchschnittliche Liegenschaftszinssätze. Diese Liegenschaftszinssätze sind auf den Bewertungsstichtag und auf das konkrete Bewertungsgrundstück anzupassen.

Dabei werden besonders die Faktoren Standort, Nutzung, das Verhältnis von Angebot und Nachfrage einbezogen.

Aktuelle Marktdaten und -entwicklungen sowie regionale Marktfaktoren sind durch geeignete Zu- oder Abschläge auf das zu bewertende Objekt zu beziehen.

Die zu bewertende Eigentumswohnung ist im EG + KG eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohnungen belegen und weist 66,0 m² Wohnfläche im EG sowie 67,12 m² Nutzfläche im KG auf. Das Bad der Wohnung befindet sich im KG. Zwar sind die Räumlichkeiten im KG über eine Treppe innerhalb der Wohnung erreichbar, jedoch stellen diese gemäß den Vorschriften der HBauO keine Aufenthaltsräume/Wohnräume dar und weisen für eine derartige Nutzung auch keine ausreichende Belichtung und Belüftung auf. Aufgrund des Missverhältnisses zwischen Wohnfläche im EG und Nutzfläche im KG ist einzuschätzen, dass für derartige Wohnungen eine geringere Nachfrage besteht.

Die Sachverständige entscheidet sich daher auf Grund der Lage, des Zustandes, der Art, der Beschaffenheit und der Größe für einen Liegenschaftszinssatz von 1,5 %.

Für die Bodenwertverzinsung wird der vorhandenen Bebauung der Bodenwertanteil der ETW Nr. 2 direkt zugeordnet.

3.5.4 Vermietung

Grundsätzlich wird in diesem Gutachten hinsichtlich der Miethöhe von dem unterstellten Zustand, mit Einbauküche, ausgegangen.

3.5.4.1 Allgemeine Mietsituation / Örtliches Mietniveau

In der Freien und Hansestadt Hamburg existiert ein Mietspiegel für freifinanzierten Wohnungsbau.



Dipl.-Ing. Birgit Schwierske

Email : Sachverstaendige@birgit-schwierske.de

Auf der Grundlage des aktuellen Mietspiegels 2021 für nichtpreisgebundene Wohnungen im Gebiet von Hamburg ergeben sich für eine normale Wohnlage bei einer Baualtersklasse / Bezugsfertigkeit 1994 bis 2010, mit Bad und Sammelheizung, folgende Mieten in Bezug zur Wohnungsgröße (WF-Wohnfläche):

- 66 m² bis unter 91 m² WF = 8,00 €/m² bis 11,80 €/m²,
im Mittel 9,95 €/m²
- ab 91 m² WF = 8,99 €/m² bis 14,65 €/m²,
im Mittel 11,69 €/m²

Das Vorhandensein von Einbauküchen wurde bei Wohnungen dieser Baujahre berücksichtigt.

Im Mietspiegel nicht berücksichtigt wurden Wohnungen im Kellergeschoss.

3.5.4.2 Objektspezifische Mietsituation

3.5.4.2.1 Stand der Vermietung, Feststellung der vorhandenen Miethöhe, Qualität der Mietverträge

Die Wohnung wurde ca. ab 2017 bis 2021 durch die in der Auflassungsvormerkung (Abt. II, lfd. Nr. 5) aufgeführten Personen mietkostenfrei bewohnt und war zum Bewertungsstichtag leerstehend.

3.5.5 Beurteilung der nachhaltig erzielbaren Miethöhe

Das auf dem Grundstück befindliche Mehrfamilienhaus ist in 2. Baureihe gelegen. Das Objekt weist eine relativ ruhige Lage mit guter verkehrstechnischer Anbindung und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung auf.

Die zu bewertende Eigentumswohnung ist im EG + KG des Mehrfamilienhauses mit 4 Wohnungen belegen und weist 66,0 m² Wohnfläche im EG sowie 67,12 m² Nutzfläche im KG auf. Das Bad der Wohnung befindet sich im KG.

Zwar sind die Räumlichkeiten im KG über eine Treppe innerhalb der Wohnung erreichbar und hinsichtlich Ausstattungsstandard und Ausbau den Räumlichkeiten im EG vergleichbar, jedoch stellen diese gemäß den Vorschriften der HBauO keine Aufenthaltsräume/Wohnräume dar und weisen für eine derartige Nutzung auch keine ausreichende Belichtung und Belüftung auf.

Im Hinblick auf die Lage, die Ausstattung, die Wohnungsgröße sowie die derzeitige Marktsituation hält die Sachverständige folgende Nettokaltmiete für die Eigentumswohnung Nr. 2 für nachhaltig erzielbar:



- ETW Nr. 2 im EG - 11,50 € / m² WF

Zu einer Wohnung zugehörige Nebenräume/Kellerräume sind üblicherweise in der Wohnungsmiete enthalten.

Im vorliegenden Fall sind diese jedoch über eine Treppe innerhalb der Wohnung erreichbar und weisen einen den Wohnräumen entsprechenden Ausbaustandard auf.

Aufgrund der Größe, der Lage, der Ausstattung und der Zugänglichkeit wird daher seitens der Sachverständigen für die Räumlichkeiten im KG folgende Nettokaltmiete für nachhaltig erzielbar angesehen:

- Nebenräume im KG - 2,50 € / m² NF

Die Schätzung der nachhaltigen erzielbaren Miete ist nicht identisch mit der Ermittlung der ortsüblichen Miete im mietrechtlichen Sinn und daher auch nicht geeignet, ein Mietänderungsverlangen zu begründen.

3.5.6 Bestimmung des Bodenwertanteils

Für die Bodenwertverzinsung wird der ETW Nr. 2 der Bodenwertanteil der ETW direkt zugeordnet.

3.5.7 Berechnung des Ertragswertes

Der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes (§ 16 ImmoWertV) zu vermindernende Reinertrag (§ 18 ImmoWertV) der baulichen Anlagen ist gemäß § 18 Abs. 1 der ImmoWertV mit dem Barwertfaktor zu kapitalisieren. Maßgebend ist derjenige Barwertfaktor, der nach dem gewählten Liegenschaftszinssatz und der zutreffenden Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen in Betracht kommt. Finanzmathematisch bedeutet die Kapitalisierung des Reinertragsanteiles der baulichen Anlagen die Ermittlung des Barwertes einer endlichen Rente, bestehend aus den über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage "fließenden" Erträgen.

Der Barwertfaktor lässt sich wie folgt berechnen:

$$Bw = ((1+p/100)^n - 1) / (1+p/100)^n / (p/100)$$

- Bw : Barwertfaktor
- p : Liegenschaftszinssatz
- n : Restnutzungsdauer

Bei der finanzmathematischen Berechnung des Barwertfaktors erfolgt im Nachhinein eine Rundung auf zwei Dezimalstellen, um auch hier keine Genauigkeit in der Wertermittlung vorzutauschen.

In Auswertung der obigen Datenquellen werden die in der folgenden Tabelle definierten Werte durch die Sachverständige als angemessen und gerechtfertigt angesehen.

**Dipl.-Ing. Birgit Schwierske**

Email : Sachverstaendige@birgit-schwierske.de

Nutzungsart	Fläche in m ²	Miete je m ² bzw. Stück netto kalt p.m.	Miete netto kalt p.m.	Miete netto kalt p.a.	Miete Wohnen p.a. netto kalt	Miete Gewerbe p.a. netto kalt
ETW 2 im EG	W 66,00	11,50 €	759 €	9.108 €	9.108 €	- €
Nutzfl. im KG	W 67,12	2,50 €	168 €	2.014 €	2.014 €	- €
Gesamtmiete netto kalt p.a. (Rohertrag)					11.122 €	- €

Instandhaltung	W	p.a. /m ² 12,20 € bei Fläche	133,12	1.624 €		
Verwaltung	W	373 € je Einheit bei Einheiten	1	373 €		
Mietausfall	W	2% von	11.122 €	222 €		
Bewirtschaftungskosten gesamt					2.219 €	- €

Rohertrag p.a.				11.122 €	- €
Bewirtschaftungskosten p.a.				- 2.219 €	- €
Reinertrag p.a.				8.902 €	- €
				8.902 €	

Liegenschaftszinssatz	1,50%
-----------------------	--------------

Gesamtreinertrag p.a.				8.902 €
Bodenverzinsung	1,50%	von	207.025 €	- 3.105 €
Gebäudereinertrag				5.797 €

Bei einem Zins	1,50%	und	70 Jahre	
Restnutzungsdauer ergibt sich ein rechnerischer Vervielfältiger				
von rund				43,1549
Das ergibt einen Gebäudeertragswert von				250.157 €

Gebäudeertragswert	250.157 €
Reparaturrückstau / Baulicher Aufwand / Reko-Aufwand	- €
Bodenwertanteil ETW Nr. 12	207.025 €
Ertragswert	457.182 €
Ertragswert vorläufig	457.000 €

Der vorläufige Ertragswert des ETW Nr. 2, ohne Berücksichtigung der Sanierungskosten, beträgt demnach 457.000 €.



3.6 Vergleichswertberechnung

Die Wohnung wurde ca. ab 2017 bis 2021 durch die in der Auflassungsvormerkung (Abt. II, lfd. Nr. 5) aufgeführten Personen mietkostenfrei bewohnt und war zum Bewertungsstichtag leerstehend.

Der Vergleichswert ist nur ein Durchschnittswert. Individuelle Faktoren sind dabei nicht berücksichtigt. Aufgrund der Marktlage werden vom Gutachterausschuss auch keine Spannen bei den Angaben von Vergleichswerten benannt.

Aus dem Immobilienmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Freien und Hansestadt Hamburg wurden die folgenden mittleren Vergleichswerte entnommen:

Wohneigentum (nicht vermietet)
Baujahr 2000 bis 2009
Wohnfläche, keine Größenangaben

mittlere Lage
Minimum : 3.823 € / m² Wohnfläche
Maximum : 7.257 € / m² Wohnfläche
Mittelwert : 5.440 € / m² Wohnfläche
Anzahl der Verkäufe: 34 Stück

Mittlerer Verkaufspreis für ETW in Eidelstedt: 4.538 € / m²

Ausgehend von einem mittleren Vergleichswert für den Stadtteil Eidelstedt (ohne Neubau, Verkaufspreise 2021) ergibt sich unter Berücksichtigung der Kriterien der zu bewertenden Eigentumswohnung nachfolgender Wert:

Mittlerer Verkaufspreis: 4.538 € / m²

Zu berücksichtigen ist, dass die zu bewertende Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus mit lediglich 4 Wohnungen und in ruhiger Lage in 2. Baureihe gelegen ist und eine Ausrichtung nach Südwesten aufweist.

Zudem weist das Bewertungsobjekt durch die innerhalb der Wohnung gelegene Treppe direkt zugängliche Nutzräume im Kellergeschoss auf, welche mit einer Nutzfläche von 67,12 m² die übliche Nebennutzfläche derartiger Immobilien stark übersteigt. Die Kellerräume entsprechen hinsichtlich ihrer Größe, Raumhöhe und ihres Ausstattungsgrades einer Wohnnutzung.



Dipl.-Ing. Birgit Schwierske

Email : Sachverstaendige@birgit-schwierske.de

Weiter ist zu berücksichtigen, dass der mittlere Vergleichswert für den Stadtteil Eidelstedt anhand von Verkaufspreisen aus dem Jahr 2021 ermittelt wurde.

Laut Immobilienmarktbericht 2022 stieg der durchschnittliche Kaufpreis bei Eigentumswohnungen von 2020 auf 2021 um 15%, lage-, größen- und ausstattungsbereinigt stieg er um 16%.

Derzeit ist der Aufwärtstrend aufgrund der stetig steigenden Nachfrage weiter ungebrochen.

Mittlerer Verkaufspreis	4.538,00 € / m ² WF
8 % für Lage im MFH mit 4 WE und Südwestausrichtung	363,04 € / m ² WF
30 % Zuschlag für Sondernutzungsrecht an der Teilfläche um Gebäude je zur Hälfte an der südwestlichen Giebelseite und an der südwestlichen Traufseite und wohnliche Ausstattung und Größe der Nutzräume im KG	1.361,40 € / m ² WF
15 % Zuschlag für Anpassg. Verkaufspreise	680,70 € / m ² WF

Wert **6.943,14 € / m² WF**

Die wertbestimmenden Kriterien für die vergleichbaren Wohnungen, wie die Art, die Beschaffenheit, die Lage, die Größe und die Ausstattung stimmen im Wesentlichen überein.

Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit 4 Eigentumswohnungen.

In Auswertung der obigen Ausführungen hält die Sachverständige, unter Berücksichtigung der Lage des Objektes, einen Wert von ger. 6.943,-- € / m² Wohnfläche für die ETW Nr. 2 im EG einschl. Nutzräumen im KG für angemessen und gerechtfertigt.

Der Vergleichswert für den **Verkehrs-/Marktwertvorschlag** ergibt sich wie folgt:

Vergleichswert	:	6.943,-- € / m ²
Für ETW Nr. 2	:	6.943,-- € / m ² * 66 m ² = 458.238,00 € = ger. 458.000,00 €

Der Vergleichswert (nach unterstellter Sanierung) beträgt demnach 458.000 €.



3.7 Wertableitung

Der Verkehrs-/Marktwert ist lt. § 8 der ImmoWertV aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Das rechnerische Ergebnis der Wertermittlung ist unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu runden, wie dies bei der Kaufpreisgestaltung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblich ist.

Der Zustand und die Verhältnisse des Bewertungsgrundstückes wurden bei der obigen Bodenwertberechnung begründet und berücksichtigt. Bei der Bodenwertermittlung wurden etwaige Wertzu- oder -abschläge berücksichtigt und ausreichend nachvollziehbar begründet.

Auf der Grundlage der obigen Kalkulationen ergibt sich der Verkehrs-/Marktwert letztendlich wie folgt:

vorläufiger Ertragswert	: 457.000,-- €
vorläufiger Vergleichswert	: 458.000,-- €

Besondere objektspezifische Besonderheiten (boG):

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie z.B. eine wirtschaftliche Überalterung, ein wirtschaftlicher veralteter Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie nicht zeitgemäße Ausstattung und Grundrissgestaltung etc., soweit diese nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen, werden durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt.

Das Mehrfamilienhaus wurde ca. 2009 errichtet. Das Mehrfamilienhaus wurde ca. 2009 als Effizienzhaus 55 neu errichtet. 2016 wurde eine Pumpe der Gaszentralheizungsanlage erneuert.

Aufgrund aufgetretener Durchfeuchtung der Kellerräume im Bereich der nördlichen Gebäudeecke (Bereich der Wohnung 1 im EG rechts) wurden in den vergangenen Jahren bereits örtlich begrenzte Sanierungsmaßnahmen (Entwässerung und Bauwerksabdichtung) vorgenommen.

Gemäß Wertgutachten vom 25.03.2020 für die zu bewertende ETW Nr. 2 war bzw. ist für die Bewertungswohnung aufgrund diverser Feuchteschäden in den Kellerräumen beim Landgericht Hamburg ein Gerichtsverfahren eröffnet. In einem vom Landgericht beauftragten Gutachten wurde zusammenfassend festgestellt, dass an dem Mehrfamilienhaus kurz- oder mittelfristig eine Instandsetzung der Dränage sowie Abdichtungsarbeiten erforderlich sind.

Des Weiteren war im vorliegendem Versammlungsprotokoll 2018 zur Eigentümerversammlung der WEG „Lohkampstraße 82, 82 a – c, 82 d“ am



Dipl.-Ing. Birgit Schwierske

Email : Sachverstaendige@birgit-schwierske.de

30.05.2018 aufgeführt, dass im Zuge der bereits erfolgten Aufgrabungen festgestellt wurde, dass ein Teil der freigelegten, im Erdreich verlaufenden Warmwasser- und Heizungsrohre nicht geeignete Materialien zur Dämmung aufwies und daher Angebote zur Neuisolierung eingeholt werden sollten.

Welche Sanierungsmaßnahmen im Weiteren von der der Eigentümergeinschaft bisher durchgeführt wurden bzw. geplant sind, ist der Sachverständigen nicht bekannt.

Sanierungsarbeiten am gemeinschaftlichen Eigentum am und im Gebäude werden üblicherweise aus der Instandhaltungsrücklage, finanziert. Ggf. werden zur Aufstockung der Instandhaltungsrücklage Sonderumlagen, welche durch alle Eigentümer entsprechend ihrer Miteigentumsanteile zu tragen sind, erforderlich.

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 2 sowie das Sondernutzungsrecht an der Teilfläche um Gebäude je zur Hälfte an der südwestlichen Giebelseite und an der südwestlichen Traufseite, die zugehörigen Außenanlagen (Terrasse) wiesen teils Sanierungsbedarf auf. Die Kosten hierfür wurden in Punkt 2.9.3 in Höhe von insgesamt ca. 17.000 € eingeschätzt und sind von dem ermittelten vorläufigen Verkehrs-/ Marktwert in Abzug zu bringen.

Somit ergibt sich für die zu bewertende ETW Nr. 2 folgender Verkehrs-/ Marktwert:

Vorläufiger Verkehrs-/Marktwert (aus Ertragswert)	457.000,00 €
Sanierungsaufwand	- 17.000,00 €
Summe	<u><u>= 440.000,-- €</u></u>

Der Verkehrs-/ Marktwert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrs-/ Marktwert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises. Der Verkehrs-/ Marktwert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Der Verkehrs-/Markt wird im vorliegenden Falle aus dem Ertragswert abgeleitet, da es sich um ein Renditeobjekt handelt. Möglich ist ebenfalls eine Eigennutzung.

Der auf der Basis der nachhaltig erzielbaren Nettoumsätze ermittelte Ertragswert spiegelt die Situation des Bewertungsobjektes realistisch wider, d.h. der Markt zeigt in derartige Grundstücke nur Renditeerwartungen. Maßgebend zur Ableitung des Verkehrs-/Marktwertes ist der Ertragswert.



Dipl.-Ing. Birgit Schwierske

Email : Sachverstaendige@birgit-schwierske.de

Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB):

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

Diese Regelung beruht auf dem unmittelbaren gesetzgeberischen Interesse an der Feststellung des Verkehrs- / Marktwertes als dem "richtigen" aktuellen Wert. So bildet der Verkehrswert nämlich den Anknüpfungspunkt der Enteignungen, für gerichtliche Zwecke und bei sonstigen Vermögensauseinandersetzungen usw. Resultierend aus dieser Zweckbestimmung besitzt der Verkehrs- / Marktwert nur eine kurzzeitige Gültigkeit.

Ausgehend von dieser vielseitigen Zweckbestimmung versteht man begrifflich unter dem Verkehrs- / Marktwert den Wert, der am Tag der Bewertung im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre. Derartige Werte unterliegen erfahrungsgemäß erheblichen Bandbreiten, je nach den am Bewertungsstichtag vorherrschenden Tendenzen des Immobilienmarktes und den jeweiligen auf die Zukunft ausgerichteten Renditeerwartungen. In Zeiten, in denen ein "Verkäufermarkt" vorliegt (geringes Immobilienangebot, große Nachfrage), sind die Kaufpreise vergleichbarer Objekte regelmäßig höher als in Zeiten eines "Käufermarktes" (großes Immobilienangebot, geringe Nachfrage). Die Preisbildung fließt in die Verkehrswertermittlung ein, was erhebliche Schwankungsbreiten bedingt.

Hinweise :

Im Gutachten wurde die Richtigkeit der verwendeten Unterlagen und Auskünfte vorausgesetzt. Sollte diese Voraussetzung nicht mehr erfüllt sein, so fällt die Richtigkeit der Wertermittlung nicht mehr in die Haftung der Sachverständigen. In diesem Falle wird die Erstellung eines neuen Wertgutachtens notwendig.

Bei der folgenden Verkehrs-/Marktwertfeststellung bleiben eventuelle Altlasten, die Beschaffenheit des Baugrundes sowie eventuelle grundstücksbezogene Rechte und Belastungen auftragsgemäß unberücksichtigt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich aus diesen unberücksichtigten Daten Wertveränderungen ergeben können.

Verkehrs-/Marktwertableitung:

Aufgrund oben getätigter Aussage ermittle ich deshalb einen **Verkehrs-/ Marktwert für das Sondereigentum an der Wohnung und**



Dipl.-Ing. Birgit Schwierske

Email : Sachverstaendige@birgit-schwierske.de

Sondernutzungsrecht an der Teilfläche um Gebäude je zur Hälfte an der südwestlichen Giebelseite und an der südwestlichen Traufseite, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2, Lohkampstraße 82 d in 22547 Hamburg, Flurstück: 7077 der Gemarkung Eidelstedt vor allem auch unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse in Höhe von gerundet

€ 440.000,--.

Wertermittlungsstichtag: 12.09.2022

Dieser Wertansatz entspricht der Marktsituation am Wertermittlungsstichtag.

Unter Berücksichtigung der unterstellten Ausstattung, der Art, der Beschaffenheit, der Größe, des Wohnungszuschnitts und der Lage der ETW Nr. 2 erscheint der ermittelte Verkehrs-/Marktwert marktgerecht.

Im ausgewiesenen Wert ist bei den baulichen Anlagen von Bruttopreisen (d.h. inklusive Mehrwertsteuer) ausgegangen worden.

Der Zweck der Wertermittlung dieses Gutachtens ist unbedingt zu berücksichtigen.



Dipl.-Ing. Birgit Schwierske

Email : Sachverstaendige@birgit-schwierske.de

5 Erklärung

Am 02.09.2022 wurde von mir eine außenseitige Begutachtung des Gebäudes und der baulichen Anlagen sowie eine Innenbesichtigung des Treppenhauses vorgenommen.

Eine Begutachtung durch Innenbesichtigung der zu bewertenden Eigentumswohnung Nr. 2 erfolgte in Absprache mit dem Zwangsverwalter gemeinsam mit dem zuständigen Makler am 12.09.2022.

Das Gutachten wurde von mir eigenverantwortlich auf der Basis der gewonnenen Erkenntnisse, der Feststellungen während der Ortsbesichtigung und der eingeholten Daten erstellt. Sofern von Annahmen auszugehen war, wurden diese an den entsprechenden Stellen im Gutachten benannt und zugrunde gelegt.

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, das Gutachten vollkommen unparteiisch ausgefertigt zu haben, und dass ich kein persönliches Interesse am Ergebnis dieser Wertermittlung habe.

Vacha, den 26.10.2022

Birgit Schwierske

Öffentlich bestellt und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke



6 Anlagen

- Fotografien
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Lageplan zur Teilungserklärung
- Grundriss Kellergeschoss
- Grundriss Erdgeschoss

7 Literaturverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Landesbauordnung
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und Änderung anderer Verordnungen“, Bundesgesetzblatt Jahrgang 2003 Teil I Nr. 56
- "Wert R 06..." mit Anmerkungen von Kleiber; Bundesanzeiger 9. Auflage
- „Wert V " von Kleiber / Langner / Weyers; 3. erweiterte Auflage bei Bundesanzeiger/ Rehm
- NHK 2010
- DIN 276
- DIN 277/1950
- Metzmaker/ Krikler : "Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche", Bundesanzeiger Verlag
- Ross / Brachmann / Holzner : "Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden u. des Verkehrswertes von Grundstücken", Oppermann Verlag, 27. Auflage
- Simon / Kleiber : "Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten", Luchterhandverlag
- Simon / Cors / Halaczinsky / Teß : "Handbuch der Grundstückswertermittlung", Vahlen Verlag
- Sprengnetter : "Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen"
- Kleiber / Simon : "Verkehrswertermittlung von Grundstücken...", Bundesanzeiger, 7. Auflage
- Vogels : "Grundstücks - und Gebäudebewertung - marktgerecht", Bauverlag GmbH, Wiesbaden / Berlin
- "ImmoWert V" in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.Mai 2010, BGBl. I, Nr. 25, S. 639
- Schwirley: „Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten“ Bundesanzeigerverlag
- "Sachwertrichtlinie – SW-RL", Bundesanzeiger vom 18.10.2012
- Immobilienmarktbericht 2022 der Freien und Hansestadt Hamburg

Außenansichten



Zufahrt/ Zuwegung von der Lohkampstraße
über das Flurstück 2163



PKW-Stellplätze auf dem Flurstück 2163



Ansicht des Mehrfamilienhauses Lohkampstraße 82 d
vom Flurstück 2163



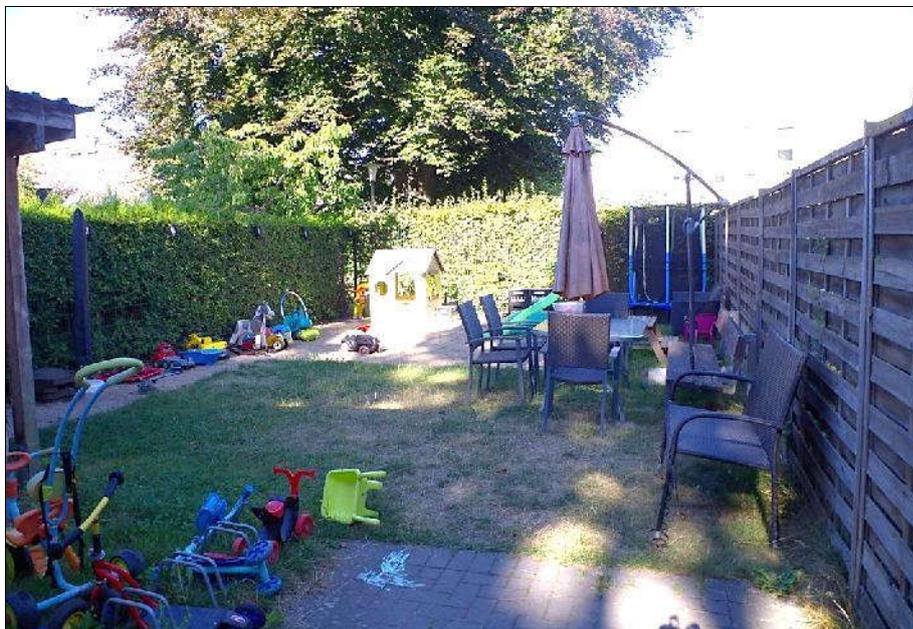
Südostansicht Technikgebäude
(überwiegend auf Flurstück 7077 und teils auf Flurstück 2163)



Dipl.-Ing. Birgit Schwierske
Email : Sachverstaendige@birgit-schwierske.de



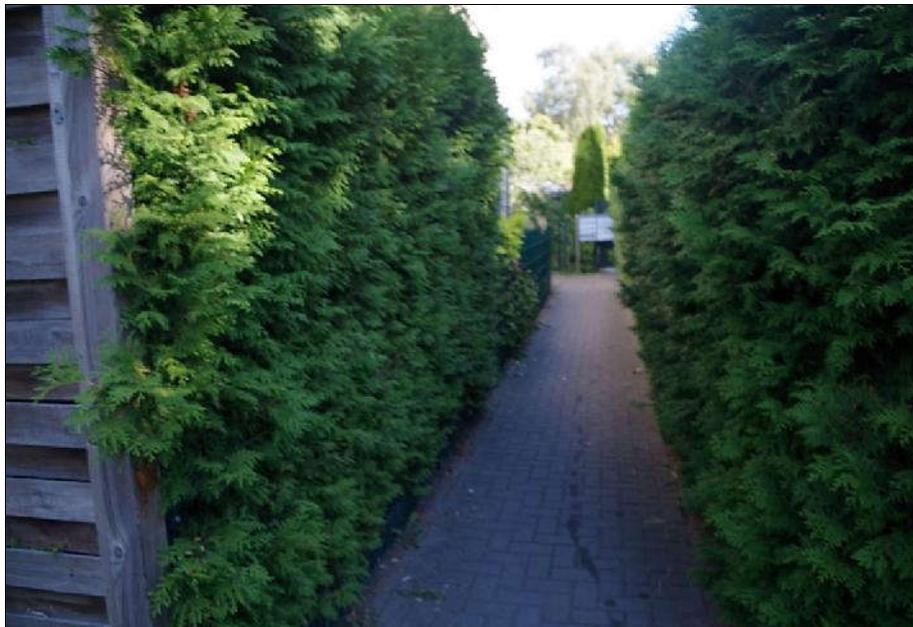
Südwest- und Südostansicht Mehrfamilienhaus Lohkampstraße 82 d,
zu bewertende ETW Nr. 2 im EG + KG



Kinderspielplatz im südwestlichen Bereich des Flurstücks 7077
(Eintragung Wegerecht und Benutzdienstbarkeit zugunsten
der Wohnungseigentümer des Flurstücks 2163)



überdachter Fahrradabstellplatz
an der Nordwestseite des Technikgebäudes



Gemeinschaftliche Zuwegung zu den Mehrfamilienhäusern
Lohkampstraße 82 d + 82 c



Dipl.-Ing. Birgit Schwierske
Email : Sachverstaendige@birgit-schwierske.de



Südwest- und Südostansicht Mehrfamilienhaus Lohkampstraße 82 d,
zu bewertende ETW Nr. 2 im EG + KG links



Südostansicht Mehrfamilienhaus Lohkampstraße 82 d,
zu bewertende ETW Nr. 2 im EG + KG links



Dipl.-Ing. Birgit Schwierske
Email : Sachverstaendige@birgit-schwierske.de



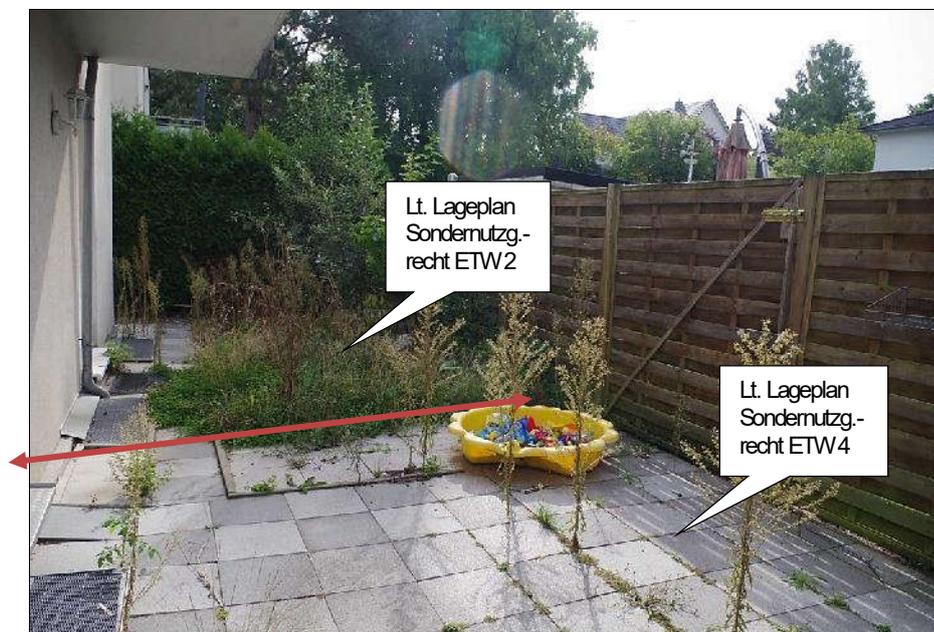
Lt. Lageplan zur ETW Nr. 2 zugehöriges Sondernutzungsrecht
an der Südostseite des Mehrfamilienhauses



Lt. Lageplan zur ETW Nr. 2 zugehöriges Sondernutzungsrecht
an der Südwestseite des Mehrfamilienhauses



Lt. Lageplan zur ETW Nr. 4 im OG + DG zugeh. Sondernutzungsrecht an der Südwestseite des Mehrfamilienhauses (augenscheinlich Nutzung als Terrasse zur ETW Nr. 2)



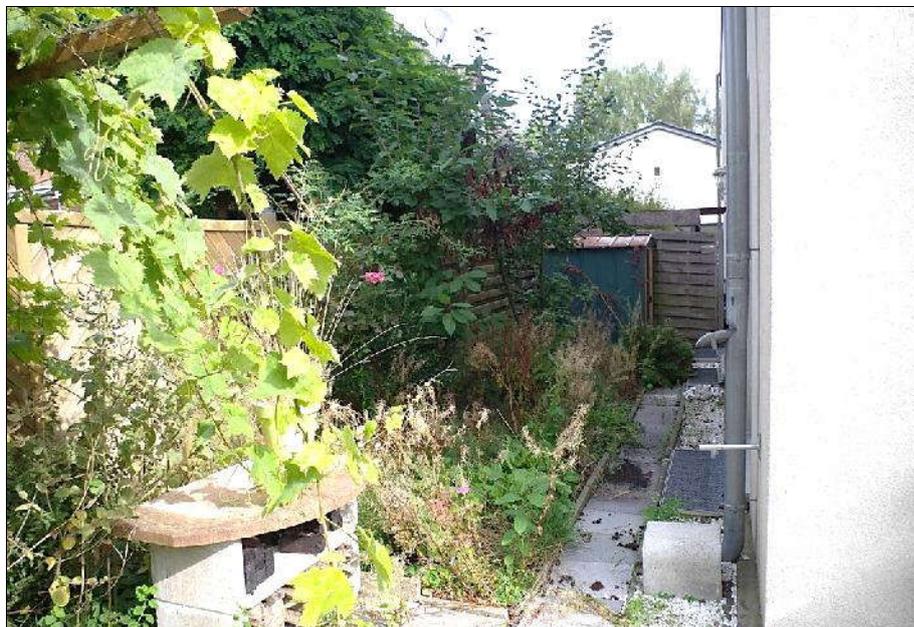
Lt. Lageplan zur ETW Nr. 2 und 4 zugeh. Sondernutzungsrechte an der Südwestseite des Mehrfamilienhauses (augenscheinlich Nutzung als Terrasse zur ETW Nr. 2)



Dipl.-Ing. Birgit Schwierske
Email : Sachverstaendige@birgit-schwierske.de



Südwestansicht Mehrfamilienhaus Lohkampstraße 82 d,
zu bewertende ETW Nr. 2 im EG + KG links



Lt. Lageplan zur ETW Nr. 4 im OG + DG zugeh. Sondernutzungsrecht
an der Nordwestseite des Mehrfamilienhauses
(augenscheinlich Nutzung zur ETW Nr. 2)