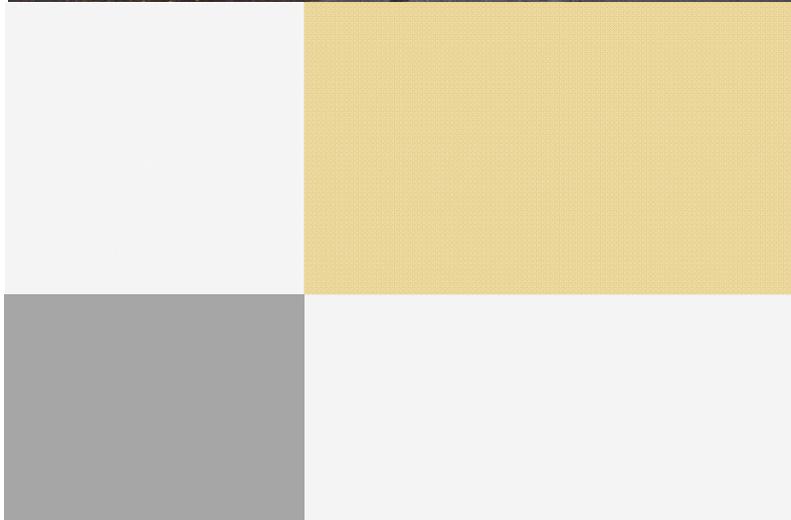
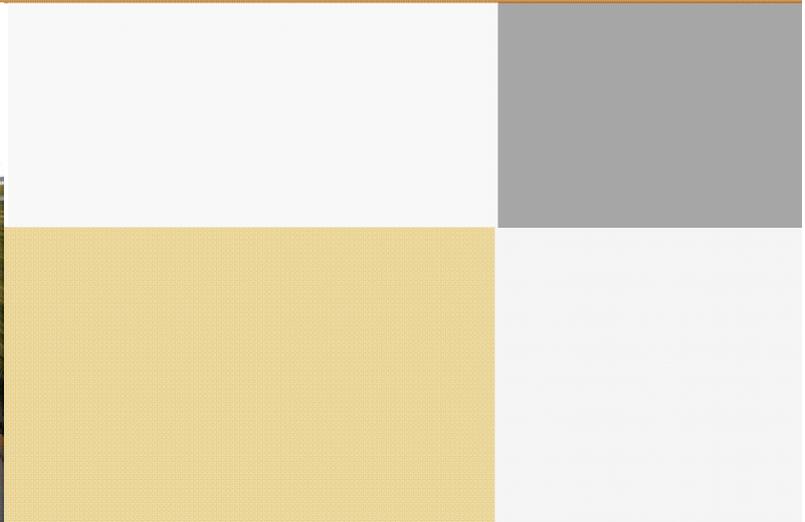




BRITTA HOCHBAUM
Sachverständige in Hamburg

Verkehrswertgutachten

Sillemstraße 81, 20257 Hamburg



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

Farmsener Weg 32
22391 Hamburg
Tel.: 040 - 30 20 09 - 30
Fax: 040 - 30 20 09 - 19
moin@gutachten-hochbaum.de
www.gutachten-hochbaum.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung von grundstücksrelevanten Daten	2
2.	Allgemeines.....	3
	2.1. Veranlassung	3
	2.2. Besichtigung und Anwesenheit	3
	2.3. Zur Verfügung stehende Unterlagen	3
3.	Amtliche Daten und rechtliche Verhältnisse	4
	3.1. Wohnungsgrundbuch von Eimsbüttel Blatt 15437	4
	3.1.1. Bestandsverzeichnis	4
	3.1.2. Belastungen in Abteilung II.....	4
	3.2. Liegenschaftskataster	5
	3.3. Baulasten und Beschränkungen	6
	3.4. Erschließung	6
	3.5. Bauplanerische Ausweisung.....	6
	3.6. Denkmalschutz	6
	3.7. Energieausweis	7
	3.8. Nutzungsverhältnisse	7
4.	Beschreibung	8
	4.1. Beschreibung des Grundstücks.....	8
	4.2. Beschreibung des Gebäudes	8
	4.3. Beschreibung der Wohnung	10
	4.4. Beschreibung der Außenanlagen	10
5.	Beurteilung.....	11
	5.1. Größe	11
	5.2. Grundrissgestaltung.....	11
	5.3. Belichtung	11
	5.4. Ausstattung.....	11
	5.5. Baulicher Zustand/Schäden und Mängel	11
	5.6. Lage	12
6.	Bewertung	13
	6.1. Vergleichswert	13
	6.2. Marktlage.....	20
7.	Verkehrswert.....	21
8.	Verwalter und Wohngeld	23
9.	Anmerkungen	24

1. Zusammenfassung von grundstücksrelevanten Daten

Objekt:	Eigentumswohnung
Straße:	Sillemstraße 81
PLZ/Ort:	20257 Hamburg
Lage im Haus:	Wohnung Nr. 11 im 3. Obergeschoss rechts
Stadtteil:	Eimsbüttel
Amtsgericht:	Hamburg
Wohnungsgrundbuch:	von Eimsbüttel Blatt 15437
Gemarkung:	Eimsbüttel
Flurstück:	2444
Grundstücksgröße:	444 m ²
Wertermittlungstichtag:	24. Oktober 2023
Wohnfläche:	ca. 62,27 m ²
Baujahr:	um 1900
Miteigentumsanteil:	644/10.000

Verkehrswert Wohnung frei lieferbar **€ 380.000,00**

Verkehrswert pro m² Wohnfläche € 6.102,00 / m²

Verkehrswert Wohnung vermietet **€ 280.000,00**

Verkehrswert pro m² Wohnfläche € 4.497,00 / m²

2. Allgemeines

2.1. Veranlassung

Durch Beschluss der Abteilung 71 des Amtsgerichts Hamburg vom 30.08.2023 bin ich zur Sachverständigen bestellt worden mit dem Auftrag, den Verkehrswert der vorbezeichneten Eigentumswohnung zu ermitteln.

2.2. Besichtigung und Anwesenheit

Eine Besichtigung des Hauses und des Grundstücks habe ich am 24.10.2023 vorgenommen in Anwesenheit einer Vertreterin der betreibenden Gläubigerin und meinem Kollegen, Herrn Mathias Vieth.

Nach Mitteilung eines möglichen Mieternamens seitens der Hausverwaltung habe ich am 15.12.2023 einen weiteren Versuch einer Wohnungsbesichtigung unternommen. Über die Besichtigungstermine hatte ich die Beteiligten mit Schreiben vom 20.09.2023 und 01.11.2023 informiert.

Zu keinem der genannten Termine war jemand anwesend, so dass eine Innenbesichtigung der Eigentumswohnung nicht stattfinden konnte. Der von der Hausverwaltung mitgeteilte Name befand sich weder an der Klingelanlage noch am Briefkasten oder der Wohnungstür. Ich nehme meine Bewertung daher vor nach den bei der Außenbesichtigung gemachten Feststellungen und den vorliegenden Unterlagen.

2.3. Zur Verfügung stehende Unterlagen

- Liegenschaftskarte vom 13.07.2023 (Blatt 27 der Gerichtsakte)
- Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch vom 10.07.2023
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung vom 13.07.2023 (Blatt 28 bis 31 der Gerichtsakte)
- Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 21.12.2023
- Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 13.07.2023 (Blatt 26 der Gerichtsakte)
- Baustufenplan Eimsbüttel-Hoheluft-West vom 14.01.1955

- Energieausweis vom 30.11.2015
- Grundrisse und Wohnflächenberechnung aus den Akten der betreibenden Gläubigerin
- Teilungserklärung vom 11.02.1999 aus den Akten der betreibenden Gläubigerin
- Protokolle der Eigentümerversammlungen 2022 und 2023

3. Amtliche Daten und rechtliche Verhältnisse

3.1. Wohnungsgrundbuch von Eimsbüttel Blatt 15437

3.1.1. Bestandsverzeichnis

644/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Eimsbüttel, Flurstück 2444, Gebäude- und Freifläche, Sillemstraße 81, 81 b, **Grundstücksgröße 444 m²**, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Abstellraum, sämtlich im Aufteilungsplan mit **Nr. 11** bezeichnet.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 15427 bis 15442); der hier eingetragene Anteil ist durch die zu den anderen Anteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Keine Veräußerungsbeschränkung.

Wegen des Gegenstands und des Inhalts des Sondereigentums sowie der Sondernutzungsrechte wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 11.02./26.04.1999 (Notar Dr. Peter Rawert in Hamburg, UR-NR. 253, 899/99, ON 117 in Eimsbüttel Blatt 5612); eingetragen am 10.05.1999.

3.1.2. Belastungen in Abteilung II

Mit Ausnahme des Zwangsversteigerungsvermerks sind in Abteilung II des Grundbuches **keine Belastungen** eingetragen.

3.2. Liegenschaftskataster

Das Grundstück ist im Liegenschaftskataster wie folgt bezeichnet:

Flurstück 2444, Gemarkung Eimsbüttel

Bezirk Eimsbüttel

Gebietszugehörigkeit:	Freie und Hansestadt Hamburg
Lage:	Sillemstraße 81, 81 b
Fläche:	444 m ²
Tatsächliche Nutzung:	444 m ² Wohnbaufläche (geschlossen)
Hinweise zum Flurstück:	<p>Städtebauliches Erhaltungsgebiet „Bei der Apostelkirche-Lutterothstraße-Lastropsweg“ Ausführende Stelle: Bezirksamt – Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung</p> <p>Soziales Erhaltungsgebiet „Eimsbüttel, Hoheluft-West, Stellingen-Süd“ Ausführende Stelle: Bezirksamt – Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung</p>

Durch die Zuordnung zum städtebaulichen Erhaltungsgebiet sind Veränderungen und Erweiterungen der bestehenden Bebauung nur mit Genehmigung der entsprechenden Behörden möglich. Dies bedeutet für die Eigentümer eine mögliche Einschränkung und Kostenerhöhung, die Auswirkungen auf den Verkehrswert haben können. Derzeit ist eine Auswirkung auf die Preise allerdings nicht nachweisbar.

Die hier geltende soziale Erhaltungsverordnung ist ähnlich zu beurteilen. Auch hier ist kein nennenswerter Einfluss auf die Verkehrswerte von Eigentumswohnungen nachweisbar. Allerdings weist die Stadt inzwischen regelmäßig auf die Möglichkeit hin, ihr gesetzliches Vorkaufsrecht ausüben zu können, um die Käufer in Einzelfällen auch zur Unterzeichnung einer sogenannten „Abwendungserklärung“ zu veranlassen, in dem dann massiv auf die künftige Mietpreisgestaltung Einfluss genommen wird.

3.3. Baulasten und Beschränkungen

Für das Flurstück 2444 der Gemarkung Eimsbüttel sind im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 **keine Baulasten** eingetragen.

3.4. Erschließung

Die Sillemstraße und die Sartoriusstraße sind endgültig hergestellt worden. Für die endgültige Herstellung werden **Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben**.

Vor der Front zur Sillemstraße und zur Sartoriusstraße liegen Mischwassersiele. Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei den jetzigen besielten Frontlängen des Grundstücks **keine Sielbaubeiträge** mehr erhoben.

(Weitere Einzelheiten zur Erschließung ergeben sich aus der diesem Gutachten beigefügten Bescheinigung der Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke vom 21.12.2023.)

3.5. Bauplanerische Ausweisung

Das Grundstück liegt im Bereich des Baustufenplan Eimsbüttel-Hoheluft-West vom 14.01.1955 mit der Ausweisung **W IV g** (Wohngebiet in **4**-geschossiger, **g**eschlossener Bauweise).



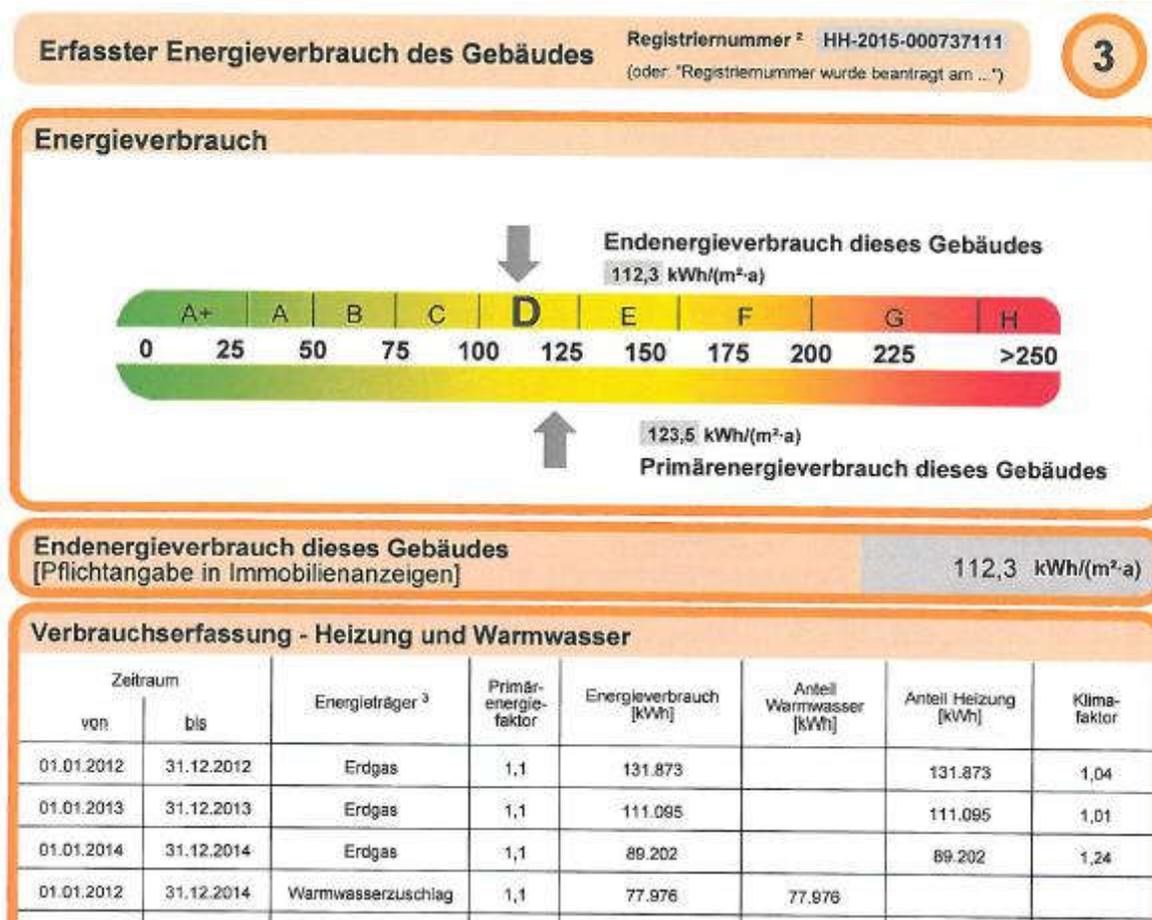
Auszug aus dem Baustufenplan Eimsbüttel-Hoheluft-West

3.6. Denkmalschutz

Das Gebäude Sillemstraße 81 steht nicht unter Denkmalschutz.

3.7. Energieausweis

Für das Gebäude Sillemstraße 81 liegt mir ein Energieausweis vor. Der Endenergieverbrauch liegt bei 112,3 kWh/(m²*a). Der Energiebedarf für Warmwasser ist enthalten.



Ausschnitt aus dem Energieausweis

3.8. Nutzungsverhältnisse

Ob die Wohnung vermietet ist, konnte nicht eindeutig festgestellt werden. Am Klingeltableau und den Briefkästen befindet sich jedoch nicht der Name der Schuldnerin. Insofern gehe ich von einer Vermietung aus.

4. Beschreibung

4.1. Beschreibung des Grundstücks

Das 444 m² große Flurstück ist nahezu rechteckig geschnitten. Die nordöstliche Grundstücksecke ist abgeschrägt. Die Straßenfrontbreite zur Sillemstraße beträgt ca. 26 m, die Straßenfrontbreite zur Sartoriusstraße ca. 16 m.

Das teilunterkellerte Mehrfamilienhaus mit fünf Vollgeschossen und teilausgebautem Dachgeschoss befindet sich mitten auf dem Grundstück und bedeckt den Großteil der Grundstücksfläche.

4.2. Beschreibung des Gebäudes

Das Grundstück ist bebaut mit einem Mehrfamilienhaus mit 16 Wohneinheiten. Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 11 befindet im 3. Obergeschoss.



Eckansicht (Nord-Osten)



Eingangsseite zur Sillemstraße (Norden)



Seitenansicht Sartoriusstraße (Osten)

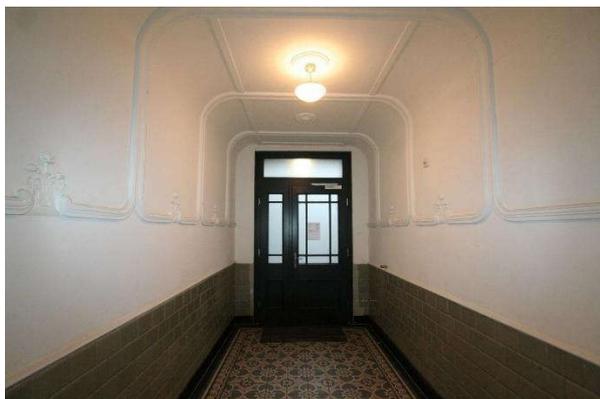


Eingangsseite mit Balkon von Wohnung 11 (Norden)

Baujahr um 1900

Bauart massiv, Holzbalkendecken, Quaderputz im Erdgeschoss, sonst Putzfassade mit Ornamenten, Gesimsbändern, Dachgesims, Mansarddach, Mansarden vermutlich mit Schieferdeckung, Flachdachteil vermutlich mit Bitumenbahnabdichtung, Regenrinnen und Fallrohre in Zink, isolierverglaste Holzfenster, Fenstersohlbänke aus Beton, Hauseingangstür mit feststehendem Seitenteil massiv aus Holz mit Glasausschnitten, ebenerdiger Eingangsbereich, Briefkastenanlage innenliegend, saniertes Treppenhaus: modernisierter Fliesenfußboden, Wände im Eingangsbereich bis ca. 1,00 m hoch gefliest, sonst Wände und Decke geputzt und gestrichen, Wand- und Deckenstuck, Holztreppe mit Treppengeländer aus verzierten Metalldocken und Holzhandlauf.

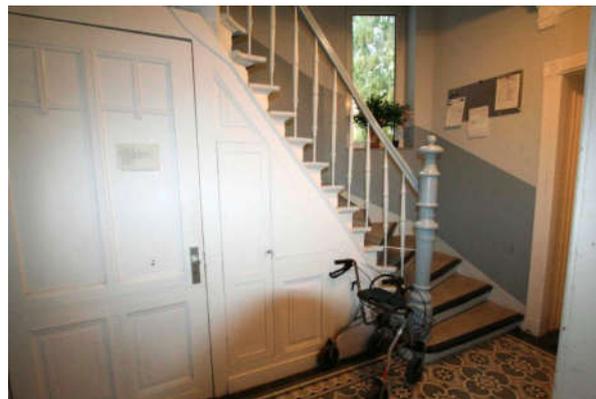
Die Wohnungen werden mittels einer Gaszentralheizung beheizt und mit Warmwasser versorgt.



Eingangsbereich des Treppenhauses



Treppenhaus EG Briefkastenanlage



Treppenhaus Kellerzugang und Treppe

4.3. Beschreibung der Wohnung

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Die Aufteilung der Wohnung ergibt sich entsprechend beigefügter Grundrisszeichnung.

Danach sind im Einzelnen folgende Räume vorhanden:

Die Wohnung Nr. 11 befindet sich im 3. Obergeschoss

1. Flur, ca. 11,88 m²
2. Küche, ca. 8,59 m²
3. Bad, ca. 4,00 m²
4. Zimmer 1, ca. 10,93 m²
5. Zimmer 2, ca. 12,78 m²
6. Zimmer 3, ca. 13,38 m²
7. Balkon, ca. 2,84 m² (zu ¼ zur Wohnfläche angerechnet mit ca. 0,71 m²),

Die **Wohnfläche** für **Wohnung Nr. 11** beträgt **ca. 62,27 m²**.

Verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung ist der Abstellraum Nr. 11; in der Teilungserklärung ist ein Abstellraum im Dachgeschoss vorgesehen.

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

4.4. Beschreibung der Außenanlagen

Das Gebäude grenzt optisch an den Gehweg. Tatsächlich befinden sich direkt an den Fassaden Kiesbeete, die von verfestigtem Sand umgeben sind. Das Objekt wird über eine mit Gehwegplatten befestigte Zuwegung betreten. Es existiert keine Abgrenzung zum Gehweg.

5. Beurteilung

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Die Beurteilung stützt sich rein auf vorliegende Pläne aus der Teilungserklärung und der Außenbesichtigung. Danach ist die Wohnung in ihrer Größe, Aufteilung, Belichtung und Ausstattung wie folgt zu beurteilen:

5.1. Größe

Mit einer Wohnfläche von gut 62 m² handelt es sich um eine recht kleine Dreizimmerwohnung. Die drei Wohnräume fallen mit knapp 11 m² und jeweils etwa 13 m² klein aus. Auch das Bad ist mit 4 m² als klein einzustufen. Lediglich die Küche stufe ich mit gut 8,5 m² als groß ein.

Der Anteil der Verkehrsflächen fällt überdurchschnittlich aus.

5.2. Grundrissgestaltung

Der Grundriss ist laut Teilungserklärung effizient gestaltet. Alle Räume sind über den zentralen Flur zu erreichen. Der Balkon kann über das Zimmer zur Straße erreicht werden.

5.3. Belichtung

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Vermutlich ist die Wohnung durchschnittlich gut belichtet.

5.4. Ausstattung

Über den Ausstattungszustand kann mangels Besichtigung keine Aussage getroffen werden.

5.5. Baulicher Zustand/Schäden und Mängel

Das Gebäude befindet sich in einem gepflegten Zustand. Große bauliche Schäden und Mängel waren bei der Außenbesichtigung des Mehrfamilienhauses nicht festzustellen.

Im Protokoll der WEG-Versammlung 2022 wurde entschieden, den Vorgarten umzugestalten. 2023 wurden die Neuaufstellung eines Außengeländers zur Absicherung des Treppenabgangs und die Erneuerung der Kellertür beschlossen. Diese Maßnahmen werden/wurden aus der Erhaltungsrücklage durch die Eigentümergemeinschaft finanziert.

5.6. Lage

- a) Die Sillemstraße verbindet den Heußweg mit dem Langenfelder Damm. Die Straße selbst weist geringen Anlieger- und kaum Durchgangsverkehr auf. Das zu bewertende Objekt befindet sich an einer Straßenecke zur Sartoriusstraße. Hier kann von einer ruhigen Belegenheit inmitten der Großstadt gesprochen werden. Direkt an der Straße sind wenige öffentliche Parkplätze vorhanden und für die dichte Bebauung ist die Parkplatzsituation äußerst angespannt.
- b) Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, sowohl für den täglichen Bedarf als auch über diesen hinaus (z.B. Cafés, Bars und Restaurants), befinden sich an der Osterstraße. In einer Entfernung von ca. 400 m sind eine Bäckerei und ein Supermarkt zu erreichen.
- c) Die Belegenheit zu Schulen kann als mäßig bezeichnet werden. Die Wolfgang-Borchert-Schule ist eine Grundschule in der Schwenckestraße, die fußläufig nach etwa 1 km erreicht werden kann. Um die Stadtteilschule Stellingen zu besuchen, müssen gut 750 m bis zum Brehmweg zurückgelegt werden. Die Entfernung zum Gymnasium Hoheluft in der Christian-Förster-Straße beträgt etwa 2 km.
- d) Die Verkehrsverbindungen dieses zentralen Stadtteils von Hamburg können als gut bezeichnet werden. Bahnverbindung besteht über die in etwa 500 m Entfernung liegende U-Bahn-Haltestelle Lutterothstraße. Ebenfalls knapp 500 m entfernt befindet sich die Bushaltestelle Högenstraße, an der der Metrobus 4 verkehrt (Wildacker, Eidelstedt Zentrum, Osterstraße, Schlump, Dammtor, Jungfernstieg, Rathausmarkt, Brandstwierte). Die etwa 500 m entfernte B 4 (Kieler Straße) stellt eine gute Verbindung zu anderen Stadtteilen her und führt nach weiteren 2 km über die Autobahn-auffahrt Stellingen zur Autobahn A 7 (Kiel/Flensburg – Hannover). Die Hamburger Innenstadt ist in etwa 7 km zu erreichen.
- e) In der Umgebung befinden sich einige kleine Grün- und Freizeiflächen (Unna Park, Eimsbütteler Park, Abenteuerspielplatz, Hagenbecks Tierpark).

Zusammenfassend kann man von einer zentralen, begehrten und sehr gesuchten Wohnlage in Hamburg sprechen. Nach der Kategorisierung der Lagen durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg anhand des Bodenrichtwertniveaus handelt es sich hier um eine gute Lage.

6. Bewertung

Meine Bewertung habe ich vorgenommen unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV¹ und der „Vergleichswertrichtlinie – VW-RL“².

Grundsätzlich sind Eigentumswohnungen im Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV) zu bewerten, sofern eine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen zur Verfügung steht. Zusätzlich kann mit der Anwendung der vom Gutachterausschuss Hamburg veröffentlichten Vergleichszahlen und Formeln eine Plausibilisierung des Ergebnisses vorgenommen werden.

6.1. Vergleichswert

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

- Eigentumswohnungen
- Wohnlagen in Eimsbüttel, Hoheluft-West
- Baujahr vor 1918
- Wohnfläche von 55 m² bis 70 m²
- Kaufvertragsabschluss seit 01.01.2022

Die Abfrage hat 43 Vergleichsobjekte ergeben.

Acht Wohnungen dieser Vergleichsobjekte sind vermietet. Diese Wohnungen werden deutlich unter den nicht vermieteten Wohnungen auf dem Grundstücksmarkt gehandelt, weil sich diese nur unter viel Aufwand für den Eigenbedarf nutzen lassen. Insofern werden diese Objekte zunächst nicht in die Betrachtung einbezogen. Die Verringerung des Verkehrswertes durch die vermutliche Vermietung der zu bewertenden Eigentumswohnung berechne ich separat unter Punkt 7. Verkehrswert dieses Gutachtens. Sechs weitere Vergleichsobjekte sind mit hohen Reparaturkosten belastet, die den Kaufpreis derart beeinflussen, dass diese Objekte aus der Stichprobe entfernt werden.

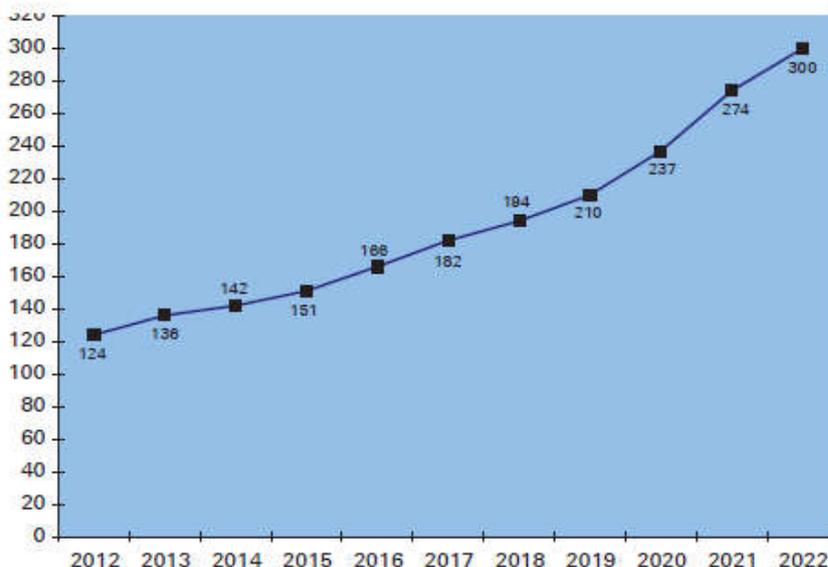
¹ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 19. Juli 2021 – BGBl 2021, Teil I Nr. 44, S. 2805

² Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts vom 20.03.2014 (Bundesanzeiger AT 11.04.2014 B3)

Die Preise der Vergleichsobjekte sind zu unterschiedlichen Zeitpunkten entstanden. Um diese vergleichbar zu machen, werden diese mit dem vom Gutachterausschuss statistisch ermittelten Preisindex für Eigentumswohnungen auf den Bewertungszeitpunkt umgerechnet. Dieser wurde von mir bis zum letzten Feststellungszeitpunkt 01.07.2022 monatsweise interpoliert. Indizes nach dem 01.07.2022 wurden noch nicht veröffentlicht. In der Vergangenheit bei stetig steigenden Quadratmeterpreisen für Eigentumswohnungen konnte ich den Preisindex linear fortschreiben, was mir mit der Veränderung der Marktsituation nicht mehr möglich ist. Linear fortgeschrieben bei Steigerung des Preisindexes wäre zum Bewertungszeitpunkt ein Index von 334,67 Punkten anzuwenden. Bei der jedoch tatsächlich gesunkenen Nachfrage innerhalb des letzten Jahres habe ich die Kaufpreise mit einem Index von 239,06 Punkten zum Bewertungszeitpunkt 24. Oktober 2023 umgerechnet.

Die Kriterien für die Entwicklung nach Mitte 2022 werden unter Punkt 6.2 Marktlage dieses Gutachtens erläutert.

Preisindex von Eigentumswohnungen (1.7.2010 = 100)



Auszug aus dem Immobilienmarktbericht Hamburg 2023³

³ Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf den 01.07.

Von den übriggebliebenen 29 Vergleichsobjekten war die Streuung der Wohnungen dieser Stichprobe so groß, dass eine zuverlässige Aussage über die anzusetzende Preisspanne nicht möglich war. Daher wurden vier Objekte, deren indizierte Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche weit entfernt vom Mittelwert lagen (sogenannte Ausreißer), aussortiert.

Laufende Nummer	Stadtteil	Lagebezeichnung	Datum des Vertrages	Baujahr	Kaufpreis [€]	Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis/m ² Wohnfläche [€/m ²]	Preisindex 2010 = 100	Kaufpreis/m ² indiziert Oktober 2023 239,06
9	Methfesselstraße	Eimsbüttel	28.03.2023	1904	515.000,00 €	70	7.357,14 €	250,22	7.029,01 €
10	Emilienstraße	Eimsbüttel	22.03.2023	1900	499.000,00 €	67	7.447,76 €	250,22	7.115,58 €
11	Methfesselstraße	Eimsbüttel	21.03.2023	1909	545.000,00 €	68	8.014,71 €	250,22	7.657,25 €
12	Mansteinstraße	Hoheluft-West	10.03.2023	1904	490.000,00 €	60	8.166,67 €	250,22	7.802,43 €
14	Kleiner Kielort	Eimsbüttel	08.03.2023	1881	484.000,00 €	63	7.682,54 €	250,22	7.339,89 €
15	Heckscherstraße	Hoheluft-West	03.03.2023	1918	390.000,00 €	57	6.842,11 €	250,22	6.536,95 €
18	Hartwig-Hesse-Straße	Eimsbüttel	14.02.2023	1910	455.000,00 €	60	7.583,33 €	251,81	7.199,36 €
19	Methfesselstraße	Eimsbüttel	06.02.2023	1900	495.000,00 €	57	8.684,21 €	251,81	8.244,50 €
20	Gärtnerstraße	Hoheluft-West	28.10.2022	1900	470.000,00 €	70	6.714,29 €	270,00	5.944,88 €
21	Roonstraße	Hoheluft-West	26.10.2022	1903	545.000,00 €	61	8.934,43 €	270,00	7.910,61 €
22	Vereinsstraße	Eimsbüttel	15.09.2022	1888	506.000,00 €	59	8.576,27 €	277,50	7.388,26 €
26	Rellinger Straße	Eimsbüttel	07.07.2022	1902	499.000,00 €	69	7.231,88 €	292,50	5.910,61 €
27	Lutterothstraße	Eimsbüttel	28.06.2022	1900	450.000,00 €	55	8.181,82 €	300,00	6.519,82 €
28	Methfesselstraße	Eimsbüttel	22.06.2022	1904	605.000,00 €	69	8.768,12 €	300,00	6.987,02 €
30	Methfesselstraße	Eimsbüttel	03.06.2022	1904	610.000,00 €	68	8.970,59 €	300,00	7.148,36 €
31	Bismarckstraße	Hoheluft-West	03.06.2022	1909	555.000,00 €	65	8.538,46 €	300,00	6.804,01 €
32	Müggenkampstraße	Eimsbüttel	27.04.2022	1905	660.000,00 €	67	9.850,75 €	293,67	8.018,93 €
33	Methfesselstraße	Eimsbüttel	26.04.2022	1904	640.000,00 €	70	9.142,86 €	295,67	7.392,34 €
34	Schwenckestraße	Eimsbüttel	20.04.2022	1918	499.000,00 €	57	8.754,39 €	295,67	7.078,24 €
35	Lutterothstraße	Eimsbüttel	11.04.2022	1908	504.000,00 €	61	8.262,30 €	295,67	6.680,37 €
36	Christian-Förster-Straße	Hoheluft-West	21.03.2022	1910	499.000,00 €	65	7.676,92 €	293,50	6.252,96 €
37	Eppendorfer Weg	Eimsbüttel	18.03.2022	1898	598.500,00 €	64	9.351,56 €	293,50	7.616,98 €
40	Kottwitzstraße	Hoheluft-West	04.02.2022	1912	565.000,00 €	63	8.968,25 €	291,33	7.359,18 €
41	Methfesselstraße	Eimsbüttel	02.02.2022	1904	475.000,00 €	60	7.916,67 €	291,33	6.496,27 €
42	Methfesselstraße	Eimsbüttel	24.01.2022	1904	529.000,00 €	68	7.779,41 €	289,17	6.431,32 €
Mittelwert									7.074,61 €
Standardabweichung									625,36 €
Untergrenze Spanne									6.449,25 €
Obergrenze Spanne									7.699,97 €
Variationskoeffizient									8,84%

Mit verbleibenden 25 Vergleichswohnungen ist die Stichprobe weiterhin ausreichend groß und hat mit einem Variationskoeffizienten von 8,84 % eine gute und ausreichende Dichte.

Der Mittelwert der m²-Preise dieser Vergleichswohnungen beträgt € 7.074,61 für den Bewertungsstichtag 24. Oktober 2023. Die Standardabweichung beträgt € 625,36, d.h. etwa 2/3 aller Vergleichsobjekte liegen innerhalb einer Spanne von € 6.449,25 bis € 7.699,97 pro Quadratmeter.

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

Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen			
Sillestraße 81b			
Bewertungskriterien	Gewichtung in %	Punkte 25 bis 75	Punkte * Gewichtung / 100
1. Lage (zusammen 40%)			
Wohnwert des Stadtteils	10	50	5,00
Lage im Stadtteil	15	60	9,00
Lage zur Straße, Grün usw.	10	45	4,50
Ruhe	5	50	2,50
2. Das Haus (zusammen 25%)			
Alter (ist das Baujahr "in"?)	5	50	2,50
Bauweise, baulicher Zustand	5	60	3,00
Optik	10	50	5,00
Ausstattung	5	50	2,50
3. Wohnräume (zusammen 25%)			
Grundrißgestaltung	5	45	2,25
Lage im Gebäude	5	40	2,00
Balkon Terrasse	5	50	2,50
Ausstattung	5	50	2,50
dekorativer Zustand	5	50	2,50
4. Sonstiges (zusammen 10%)			
Stellplatz, Garage	4	50	2,00
Nebenräume (Keller, Boden)	2	50	1,00
Höhe der Nebenkosten	4	50	2,00
Summe der Einzelwerte	100		50,75
Abweichung vom Mittelwert in % (Wert A)			-0,75
Bewertungsstichtag			24.10.2023
Mittelwert der Vergleichspreise (Meßwert 50%)			7.074,61 €
Obergrenze der Spanne (Meßwert 75%)			7.699,97 €
Untergrenze der Spanne (Meßwert 25%)			6.449,25 €
Obergrenze - Untergrenze der Spanne (Wert B)			1.250,72 €
Abstand der Meßwerte: 75% - 25% = 50%			
Differenz je Prozentpunkt in €/m² (Wert B : 50)			25,01 €
Mittelwert der Vergleichspreise			7.074,61 €
Abweichung vom Mittelwert (Wert B : 50 * Wert A)			- 19,00 €
Wert der Wohnung in €/m²			7.093,61 €
Fläche			62,27 m ²
Wert der Wohnung in €			441.719,09 €
Eingabefelder			
Beurteilungsspielraum 25 - 50 - 75 Punkte			

Dabei ist in der ersten Spalte „Gewichtung in %“ die Gewichtung angegeben, mit der erfahrungsgemäß Eigentumswohnungen von Kaufinteressenten auf dem Grundstücksmarkt beurteilt werden. In der zweiten Spalte „Punkte“ findet sich meine Beurteilung der Wohnung im Verhältnis zu einer durchschnittlichen Wohnung aus der Stichprobe. Der Beurteilungsspielraum reicht hier von 25 Punkten (deutlich schlechter als der Durchschnitt) über 50 Punkte (entspricht dem Durchschnitt der Vergleichswohnungen) bis zu 75 Punkten (deutlich besser als der Durchschnitt). Im unteren Teil der Tabelle erfolgt dann noch die Berechnung zur Einordnung der Wohnung innerhalb der statistischen Spanne, die sich aus dem Mittelwert ab- bzw. zuzüglich der Standardabweichung errechnet.

Die einzelnen von mir vorgenommenen Bewertungen werden wie folgt begründet:

1.	Lage (zusammen 40 %)	
	Wohnwert des Stadtteils	Die Vergleichsobjekte befinden sich in Eimsbüttel und Hoheluft-West. Der Wohnwert dieser beiden Stadtteile von Hamburg unterscheidet sich kaum voneinander, so dass sich die zu bewertende Eigentumswohnung in Eimsbüttel durchschnittlich eingeordnet wird.
	Lage im Stadtteil	Das zu bewertende Vergleichsobjekt befindet sich im nordwestlichen Bereich des Stadtteils Eimsbüttel in der Nähe der Osterstraße. Die Osterstraße ist eine beliebte Einkaufsstraße mit kleinen Restaurants und Cafés. Die Lage ordne ich leicht überdurchschnittlich ein.
	Lage zur Straße, Grün usw.	Dieser Punkt muss durch die wenigen Grünflächen trotz des schönen Straßenbildes leicht unterdurchschnittlich eingeordnet werden.
	Ruhe, Lärmimmissionen	Das Mehrfamilienhaus befindet sich an der Ecke Sillemstraße/Sartoriusstraße. Die Räume der Eigentumswohnung sind vorwiegend zum Innenhof ausgerichtet, ein Raum mit Balkon liegt Richtung Sillemstraße. Die Wohnung befindet sich in ruhiger Lage an einer Nebenstraße im Wohngebiet mit geringen, straßenseitigen Lärmimmissionen. Mit Ausnahme von vier Vergleichsobjekten lässt sich dies jedoch über alle Vergleichsobjekte sagen. Dieser Punkt wird als durchschnittlich eingestuft.
2.	Das Haus (zusammen 25 %)	
	Alter (ist das Baujahr "in"?)	Diese Altbauwohnung befindet sich in einem Gründerzeitgebäude. Diese Gebäude sind sehr beliebt. Die Vergleichsobjekte wurden zwischen den Jahren 1881 und 1918 erbaut. Die Baujahre bis 1918 sind vergleichbar und unterscheiden sich von der Beliebtheit nicht voneinander, was eine durchschnittliche Einordnung nach sich zieht.

	Bauweise, baulicher Zustand	Das Haus befindet sich in einem recht gepflegten Zustand. Der bauliche Zustand ist stabil und offenbar frei von gravierenden Mängeln. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist relativ klein und besteht aus nur 16 Parteien, wodurch mögliche Uneinigheiten über potentielle Reparaturarbeiten schneller beigelegt werden könnten. Ich stufe diesen Punkt als leicht überdurchschnittlich ein.
	Optik	Die Ansichten der Objekte unterscheiden sich kaum voneinander und sind im Stil der Gründerzeit gestaltet, so dass ich diesen Punkt durchschnittlich einstupe.
	Ausstattung	Die Ausstattung des Hauses dürfte von der Materialwahl durchschnittlich sein. Nur ein Vergleichsobjekt verfügt über einen Fahrstuhl. Dies führt zu einer durchschnittlichen Einstufung.
	3. Wohnräume (zusammen 25 %)	
	Grundrissgestaltung	Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Der Grundriss der Wohnung ist laut Teilungsplan praktisch gestaltet, doch der Flur ist sehr langgezogen und die Räume sind daran aufgereiht. Die Wohnung erinnert an einen halben „Hamburger Knochen“. Die Grundrissgestaltung wird als leicht unterdurchschnittlich gewertet.
	Lage im Gebäude	Die Lage im Gebäude im 3. Obergeschoß ohne Fahrstuhl wird als leicht unterdurchschnittlich angesehen. Die Wohnlagen in Endetagen sind begehrt, da diese Wohnungen von stärkerem Tageslichteinfall profitieren und die Geräusche von den Bewohnern der überliegenden Etage nicht stören können. Erdgeschoßwohnungen sind aufgrund des erhöhten Einbruchrisikos unbeliebt; hier sind jedoch weniger Treppenstufen zu überwinden. Vier Vergleichsobjekte befinden sich im Erdgeschoss, für fünf Vergleichsobjekte sind Wohnlagen im Dachgeschoss angegeben.
	Balkon, Terrasse	Zwei Vergleichsobjekte verfügen über eine Terrasse mit Gartenzugang. Vier Objekte verfügen weder über eine Terrasse noch über einen Balkon. Insofern zieht die hier zu bewertende Eigentumswohnung mit Balkon eine durchschnittliche Einstufung nach sich.
	Ausstattung	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung kann keine Aussage über die Ausstattung der Wohnung getroffen werden. Dieser Aspekt wird am Ende des Gutachtens durch einen Gesamt- abzug gewertet. Deshalb wird dieser Punkt an dieser Stelle neutral gestellt, das heißt durchschnittlich eingestuft.
	dekorativer Zustand	Den dekorativen Zustand der Wohnung kann ich mangels Besichtigung nicht beurteilen und stufe diesen Punkt ebenfalls als durchschnittlich ein.

4. Sonstiges (zusammen 10 %)	
Stellplatz, Garage	Kein Vergleichsobjekt verfügt über eine Abstellmöglichkeit für Pkw, was zu einer durchschnittlichen Einstufung führt.
Nebenräume (Keller, Boden)	Über Abstellräume werden für die Vergleichsobjekte keine Aussagen getroffen. In der Baujahresklasse ist die überwiegende Existenz von Abstellräumen anzunehmen. Wenige Gründerzeitbauten sind unterkellert, in einigen Gebäuden wurde das Dachgeschoss zu Wohnraum umfunktioniert. Hierüber kann keine auf Auswertungen beruhende Aussage getroffen werden, was eine durchschnittliche Einstufung nach sich zieht.
Höhe der Nebenkosten	Die monatlichen Betriebskosten für diese Wohnung betragen ca. € 1,29/m ² und die Heizkosten bei € 0,57/m ² . Die Beträge für die Betriebskosten stuft ich bei der Baualterklasse als durchschnittlich ein, die Heizkosten sind äußerst gering. Der Endenergieverbrauch (nicht der Energiebedarf ⁴) dieses Objektes befindet sich bei 112,3 kWh/(m ² *a). Bei etwa einem Drittel der Vergleichsobjekte wurden keine Angaben zum Energieverbrauch gemacht, für die übrigen Objekte wurde der Endenergiebedarf festgestellt. Der Bedarf von 14 Objekten war höher als der des zu bewertenden Objektes, vier lagen unter diesem. Insgesamt ordne ich diesen Punkt durchschnittlich ein.

Im vorliegenden Fall führt die Bewertung zum Bewertungsstichtag zu einem m²-Preis von € 7.093,61/m². Bei einer Größe der Wohnung von ca. 62,27 m² entspricht dies einem Betrag von € 441.719,09.

⁴ Es gibt zwei Arten von Energieausweisen: Der **Verbrauchsausweis** bewertet den tatsächlichen Energieverbrauch der Bewohner*innen eines Gebäudes. Der **Bedarfsausweis** bewertet den theoretischen Energiebedarf, der sich aus dem Zustand des Gebäudes ergibt. So ermöglicht er eine nutzerunabhängige Beurteilung.

6.2. Marktlage

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt war von 2010 bis 2022 gekennzeichnet durch steigende Preise bei starker Nachfrage und begrenztem Angebot. Insbesondere bei attraktiven Häusern in guter Lage war der Nachfrageüberhang erheblich. Dies ist jedoch nicht mehr der Fall.

Die Entwicklung seit Anfang 2022 hat gezeigt, dass sich die Rahmenbedingungen auf dem Immobilienmarkt zum Teil drastisch verändert haben. Die bisherige Tendenz kontinuierlich steigender Preise ist nicht mehr einschlägig.

Folgende Kriterien haben zu einer deutlichen Veränderung der Nachfrage in diesem Teilbereich des Immobilienmarkts geführt:

- Zunächst hat der Ukrainekrieg allgemein zu einer Verunsicherung beigetragen.
- Als Folge der Ukraine Krise sind die Preise für Energie und Lebensmittel zum Teil drastisch gestiegen, was u.a. bei Käuferschichten, die für normale Eigentumswohnungen in Frage kommen, die finanziellen Möglichkeiten deutlich verschlechtert hat. Die Rezession trifft jedoch auch wohlhabendere Käufer-schichten, was auch den Käuferkreis dieses Objektes einschränkt.
- Es werden weitere strengere Anforderungen an Wärmedämmung, Heizung ohne fossile Energie usw. diskutiert und die rasant steigenden Energiepreise machen eine energetische Sanierung an älteren Gebäuden dringend erforderlich.
- Die Zinsen für Immobilienkredite sind deutlich gestiegen und die Beleihungsgrundsätze der Banken sind deutlich restriktiver geworden.
- Für Renovierungsarbeiten sind Handwerker derzeit kaum zu bekommen, das Material ist deutlich teurer geworden, wenn überhaupt erhältlich.

In dem vom mir ermittelten Preisindex für den Oktober 2023 habe ich diese Kriterien berücksichtigt und halte damit eine weitere eigene sachverständige Marktanpassung in Form eines weiteren Abschlags nicht mehr für notwendig.

Im Marktbericht des Gutachterausschusses 2023⁵ wird aus tatsächlichen Verkäufen des Jahres 2022 von Eigentumswohnungen der Baualtersklasse bis 1919 in guter Lage ein Mittelwert in Höhe von € 7.809/m² (124 Verkaufsfälle) angegeben.

Nach der Formel zur Berechnung des Quadratmeterpreises für Eigentumswohnung ergibt sich ein Gebädefaktor von € 6.665,25.

Insofern halte ich den vom mir ermittelten Quadratmeterpreis dieser Wohnung in Höhe von € 7.093,61 für eine frei lieferbare (unvermietete) Wohnung bei der zurückgegangenen Nachfrage nach Eigentumswohnungen für angemessen.

7. Verkehrswert

Unter Berücksichtigung meiner Ausführungen ermittle ich den Verkehrswert dieser Eigentumswohnung zum Bewertungszeitpunkt 24. Oktober 2023 **bei freier Lieferungs-**
möglichkeit auf **€ 440.000,00**.

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

Damit ergibt sich für die zu bewertende Eigentumswohnung zum Wertermittlungstichtag 24. Oktober 2023 bei **freier Lieferungs-**
möglichkeit mit dem Abschlag **mangels**
Besichtigung ein Verkehrswert in Höhe von

€ 380.000,00

(dreihundertachtzigtausend Euro)

Es konnte nicht abschließend geklärt werden, ob die Wohnung vermietet oder frei lieferbar ist. Für den vermieteten Fall wäre die Beendigung eines Mietverhältnisses unter Berücksichtigung der gegebenen Schutzbestimmungen zugunsten des Mieters nicht sehr einfach. Zwar ist die Beendigung des Mietverhältnisses z.B. bei begründetem Eigenbedarf rechtlich möglich, häufig ist jedoch ein langwieriger Räumungsprozess mit ungewis-

⁵ „Immobilienmarktbericht Hamburg 2022“, herausgegeben vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Hamburg
© Freie und Hansestadt Hamburg

sem Ausgang zu führen. Zu einer freiwilligen Räumung ist der Mieter häufig nur gegen Zahlung einer Abfindung zu bewegen. Insofern wirkt sich ein Mietverhältnis wertmindernd aus.

Für den Einfluss des Mietverhältnisses auf den Verkehrswert kann auf die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg in seinem Marktbericht 2023 veröffentlichte Formel zur Berechnung des Umrechnungsfaktors zurückgegriffen werden⁶.

$$U = 0,6578 + 0,0513 * Rendite [\%]$$

Dabei berechnet sich die Rendite wie folgt:

$$R = \frac{\text{marktübliche Jahresnettokaltmiete [€]} * 100}{\text{Verkehrswert unvermietet}}$$

Ein Mietvertrag liegt mir nicht vor. Im Mietenspiegel 2023 sind in normaler Wohnlage (laut Wohnlagenverzeichnis) Feld C 2 ein Mittelwert in Höhe von € 11,28 (Minimalwert € 9,01, Maximalwert € 13,96) angegeben. Bei einer Jahresnettokaltmiete in Höhe von € 8.429,00 ergibt sich mit einem Verkehrswert _{unvermietet} von € 441.719,00 eine Rendite von 1,91 %.

Dann ergibt sich für den Umrechnungsfaktor folgende Berechnung:

$$0,6578 + 0,0513 * Rendite$$

$$= 0,6578 + 0,0513 * 1,91$$

$$= 0,7558$$

$$0,7558 * 444.719,00 = 333.851,00$$

Unter Berücksichtigung meiner Ausführungen ermittle ich den heutigen Verkehrswert dieser **Eigentumswohnung mit einem vorhandenen Mietverhältnis** auf **€ 330.000,00**.

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

⁶ Immobilienmarktbericht Hamburg 2023 Seite 122

Damit ergibt sich für die zu bewertende Eigentumswohnung zum Wertermittlungstichtag 24. Oktober 2023 in **vermietetem Zustand** mit dem Abschlag **mangels Besichtigung** ein Verkehrswert in Höhe von

€ 280.000,00

(zweihundertachtzigtausend Euro)

8. Verwalter und Wohngeld

Verwalter nach dem WEG ist die Firma

Nach Angabe der Hausverwaltung beträgt das **Wohngeld** für die Wohnung € 377,00 monatlich.

Auf die folgenden Anmerkungen wird besonders hingewiesen.

Hamburg, den 2. Januar 2024



Britta Hochbaum

9. Anmerkungen

Bei dem vorstehenden Gutachten sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

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



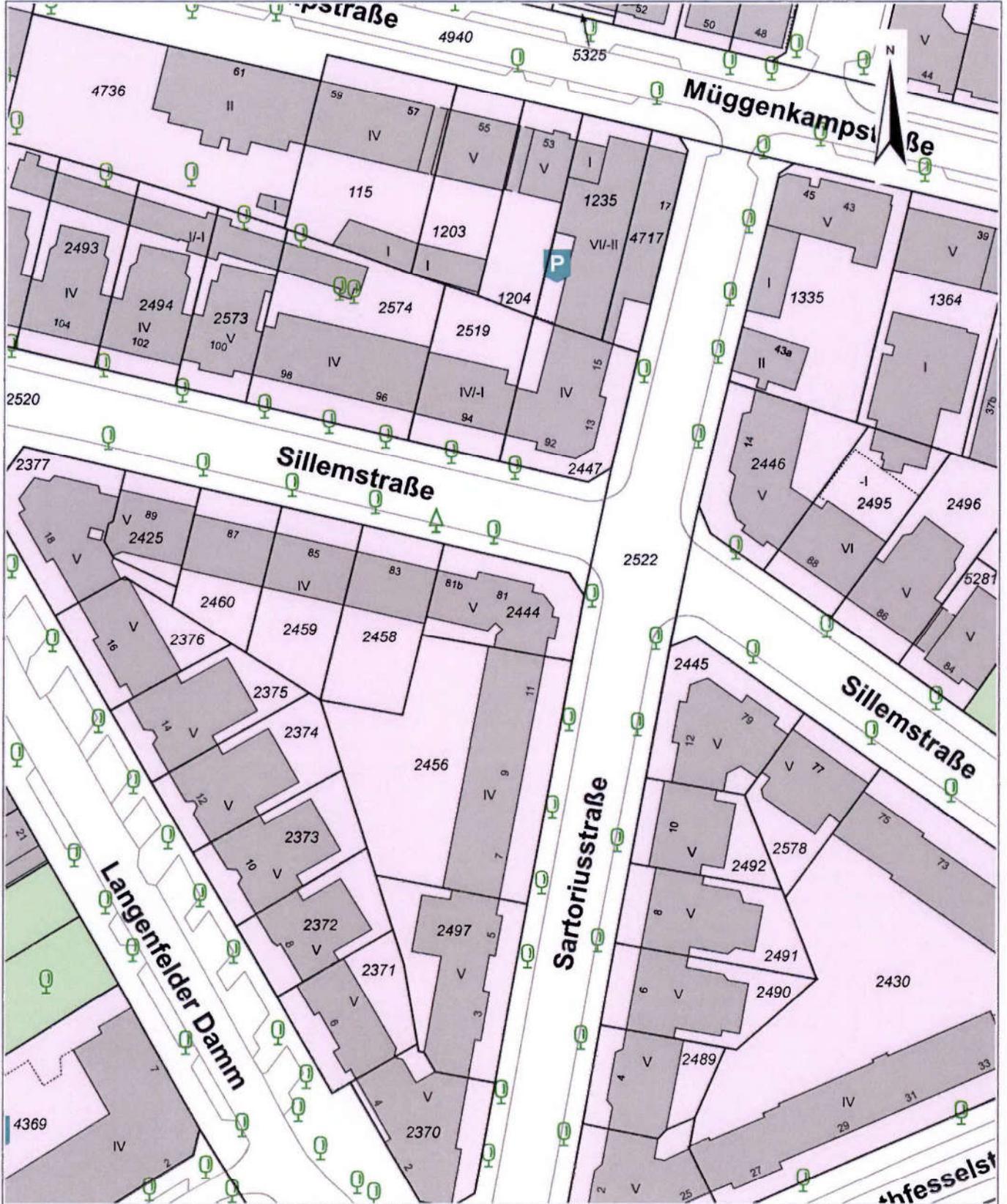
Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Erteilende Stelle: Liegenschaftskataster
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 13.07.2023
Auftragsnummer: B33-2023-1449522

Flurstück: 2444
Gemarkung: Eimsbüttel



32562255

5937006

0 10 20 30 Meter

Diese Karte ist geschützt. Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen der Bestimmungen in §15 HmbVermG vom 20.04.2005 (HmbGVBl. S.135), zuletzt geändert am 31. August 2018 (HmbGVBl. S. 282, 284), zulässig.

SILLEMSTRASSE
81
HAMBURG-EMSBÜTTEL

PROJEKT
BESCHLEINIGUNG
DER
ABGESCHLOSSENHEIT

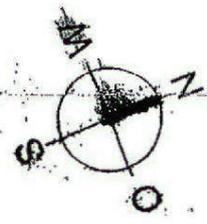
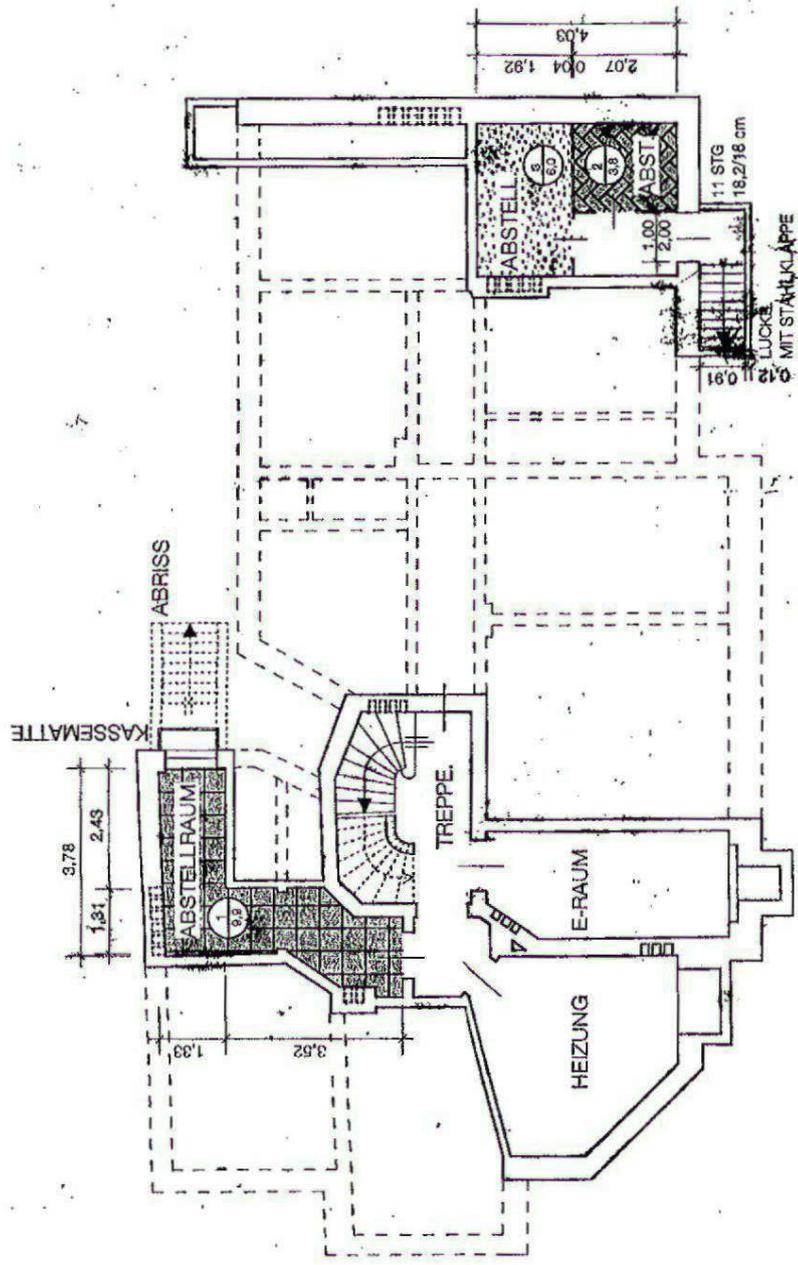
AUFTRAGGEBER

PLANUNG

OBJEKT/BAUTEILEGENDA
2 ABSTELLRAUM
WOHNUNG 2
6,0 qm
SCHONBESTEHENDIG
HEIZUNGSZWECKE

KELLERGESCHOß
MAßSTAB 1/100
PROJEKT - NR. 898
BLATT - NR.
DATUM 2.11.98
ÄNDERUNG

KELLERGESCHOß



SILLEMSTRASSE
81
HAMBURG-EMSBÜTTEL

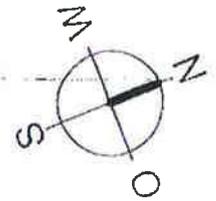
PROJEKT
BESCHREIBUNG
DER
ABGESCHLOSSENHEIT

AUFTRAGGEBER
EIGENTÜMER

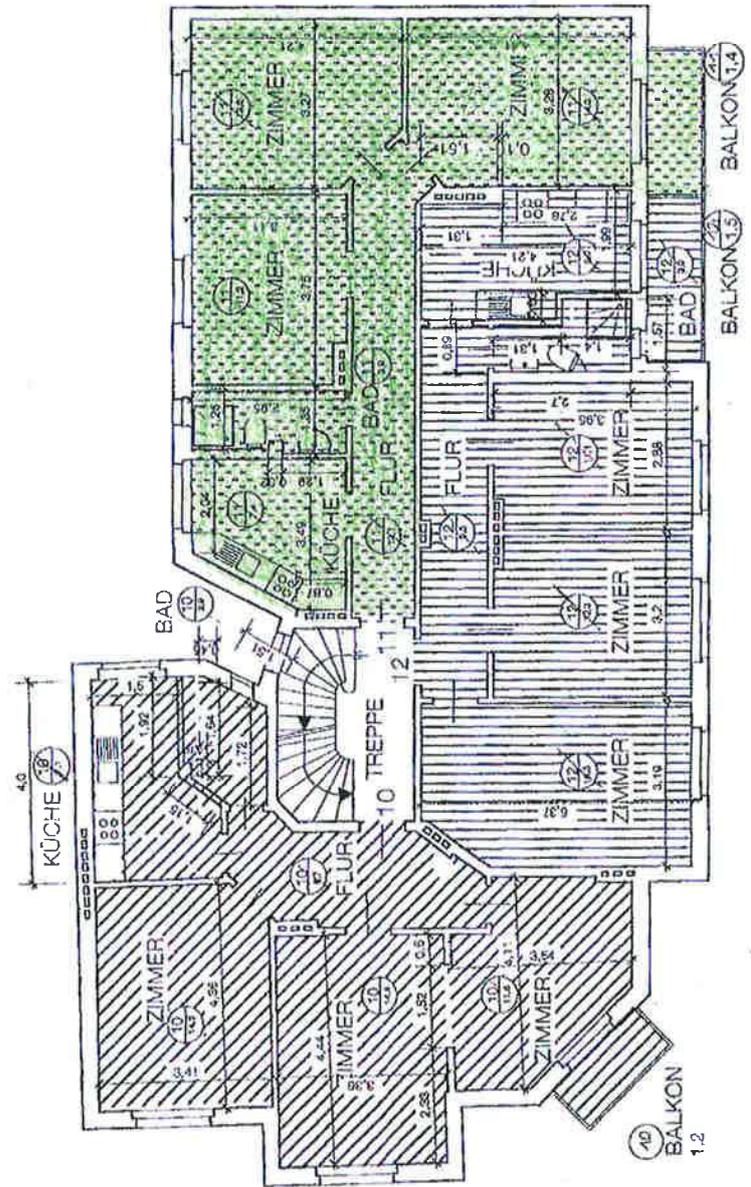
PLANUNG

OBJEKT/BAUTEIL/LEGENDA
 WOHNUNG 2
12,8 qm
 WOHNUNG 10
 WOHNUNG 11
 WOHNUNG 12

MASSTAB
1/100
 PROJEKT - NR.
898
 BLATT - NR.
 DATUM
2.11.98
 ÄNDERUNG

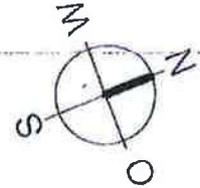
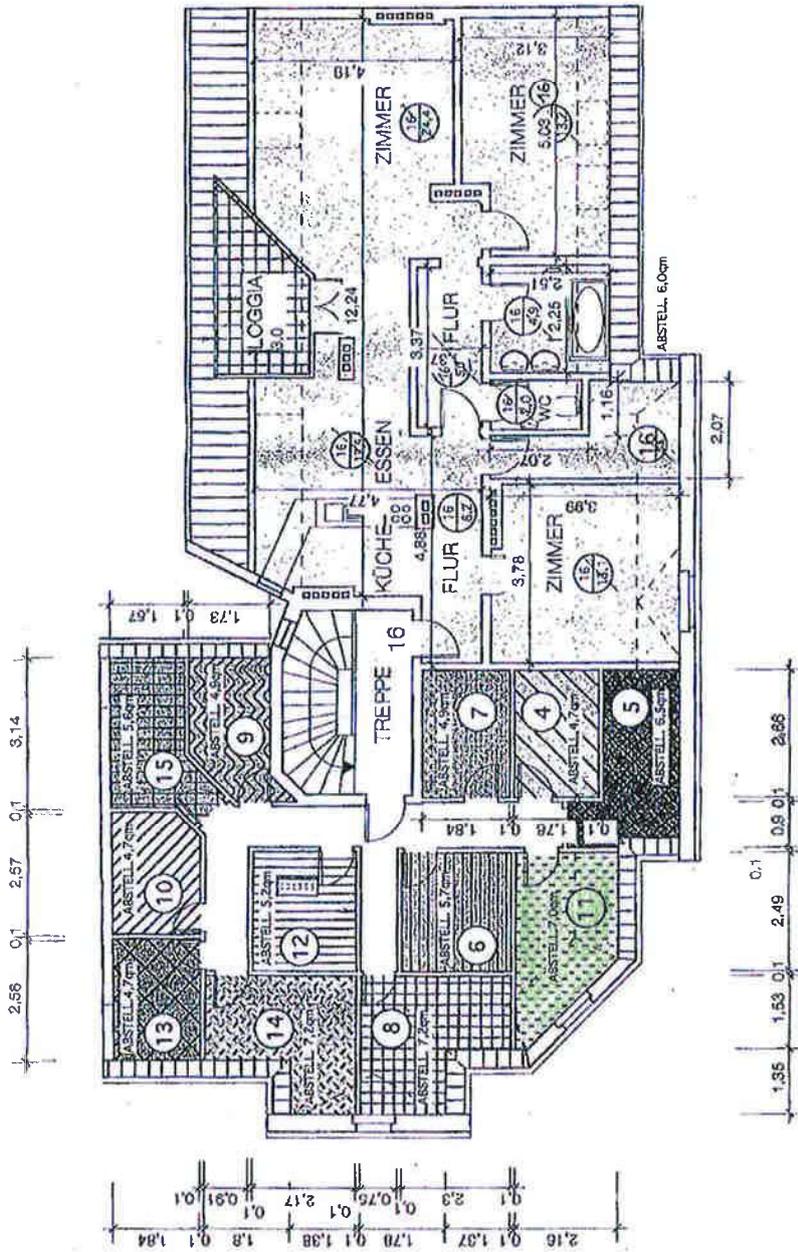


3 OBERGESCHOß



3. OBERGESCHOß

DACHGESCHOß



SILLEMSTRASSE 81 HAMBURG-EIMSÜTTEL		PROJEKT BESCHREIBUNG DER ABGESCHLOSSENHEIT		AUFTRAGGEBER		PLANUNG		OBJEKTAUTLEGENDA WOHNUNG 16		MASSTAB 1/100		PROJEKT - NR. 898		BLATT - NR.		DATUM 2.11.98		DACHGESCHOß		ÄNDERUNG	
---	--	--	--	---------------------	--	----------------	--	---------------------------------------	--	-------------------------	--	-----------------------------	--	--------------------	--	-------------------------	--	--------------------	--	-----------------	--

Amtsgericht Hamburg

Grundbuch

von

Eimsbüttel

Blatt 15437

Wohnungsgrundbuch

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe	
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha
1	2	α	b		c/d	e	
1	-	644/10.000 von Blatt 5612 übertragener Miteigentumsanteil an dem Grundstück	2444		3	4	
		Eimsbüttel				4 44	
		verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Abstellraum, sämtlich im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet.					
		Sondernutzungsrechte sind vereinbart.					
		Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 15427 bis 15442); der hier eingetragene Anteil ist durch die zu den anderen Anteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.					
		Keine Veräußerungsbeschränkung.					
		Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums sowie der Sondernutzungsrechte wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 11.02./26.04.1999 (Notar Dr. Peter Rawert in Hamburg, UR-NR. 253, 899/99, ON 117 in Eimsbüttel Blatt 5612). Eingetragen am 10.05.1999.					
		Bargstädt					



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Erteilende Stelle: Liegenschaftskataster
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurstücks- und Eigentumsnachweis
Erstellt am: 13.07.2023
Auftragsnummer: B33-2023-1449522

Flurstück 2444 Gemarkung Eimsbüttel Bezirk Eimsbüttel

Gebietszugehörigkeit: Hamburg

Lage: Sillemstraße 81, 81b,

Fläche: 444 m²

Tatsächliche Nutzung: 444 m² Wohnbaufläche (Geschlossen)

Hinweise zum Flurstück: Städtebauliches Erhaltungsgebiet "Bei der Apostelkirche-Lutterothstraße-Lastropsweg"
Ausführende Stelle: Bezirksamt - Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Soziales Erhaltungsgebiet "Eimsbüttel, Hoheluft-West, Stellingen-Süd"
Ausführende Stelle: Bezirksamt - Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2023-1449522

13. Juli 2023

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS
BAULASTENVERZEICHNIS**

Ihr Zeichen: Sillemstraße 81, 81b

Für das Flurstück 2444 ---

der Gemarkung Eimsbüttel ---

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

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

Auskünfte hierzu erteilt das Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt:

**Bezirksamt Eimsbüttel, Fachamt Bauprüfung/Abteilung Kerngebiet, Grindelberg 62/66,
20144 Hamburg, Tel.: (040) 42801-3435, FAX (040) 42801-2949**

Diese Bescheinigung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig



Freie und Hansestadt Hamburg

Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke

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

Sachverständigenbüro Britta Hochbaum
Farmsener Weg 32

22391 Hamburg

Bezirksverwaltung
Anliegerbeiträge

Gänsemarkt 36
D - 20354 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 23 - 4361 Zentrale - 4242
Telefax 040 - 4279 23990

Ansprechpartnerin: Frau Nagat
Zimmer: 353

Az.: B32 EI 15437W

Hamburg, 21.12.2023

Bescheinigung über Anliegerbeiträge

für das Grundstück

Straße: Sillemstraße 81, 81b/ Sartoriusstraße
Grundbuch: Eimsbüttel
Blatt: 15437 W (15427-15442W)
Flurstück: 2444

Erschließungsbeiträge

Die Sillemstraße und die Sartoriusstraße sind endgültig hergestellt worden.

Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Sielbaubeiträge

Vor der Front zur Sillemstraße und zur Sartoriusstraße liegen Mischwassersiele.

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

Sielanschlussbeiträge

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

Wohnungseigentum

Es handelt sich um Wohnungseigentum.

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

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

Die Freie und Hansestadt Hamburg, - vertreten durch die Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke, Abteilung Anliegerbeiträge -, erklärt folgendes:

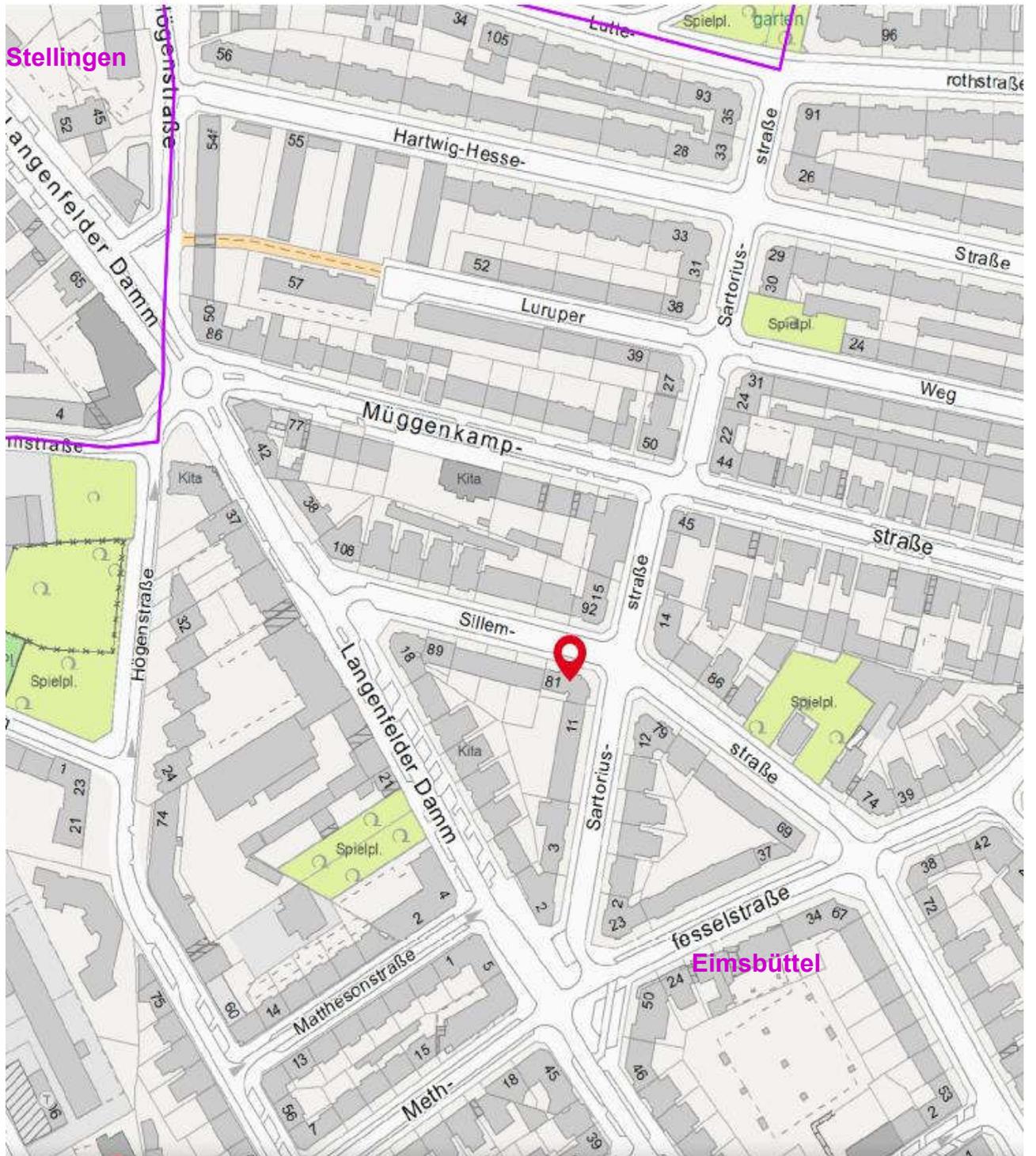
„Im Falle einer Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Wohnungseigentums nimmt die Freie und Hansestadt Hamburg den Vorrang etwa noch zu zahlender Sielbeiträge (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 Zwangsversteigerungsgesetz in Verbindung mit dem Sielabgabengesetz) nur für jeden Bruchteil der Sielbeiträge in Anspruch,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

Gebühr

Die Gebühr für diese Bescheinigung beträgt 64,51Euro.

Hierüber ergeht ein gesonderter Gebührenbescheid. Zahlungen sind aufgrund des Gebührenbescheides zu entrichten.

Nepal
Nagat



(aus Geo-Online)

Stadtkarte