

Bettina Linke M.A.

Diplom-Sachverständige (DIA)
für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken, für Mieten und Pachten
Ehrenamtliches Mitglied im
Hamburger Gutachterausschuss

Etzestr 42
2271 335 Hamburg
Tel.Nr.: 040 / 59 35 53 83
FaxNr.: 040 / 59 35 53 84
E-Mail: Linke-Gutachterin
@web.de
www.sachverstaendiger-
hamburg.com

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)
für die Eigentumswohnung Nr. 76
Paul-Sorge-Straße 142a
20144 Hamburg-Niendorf

Ohne Innenbesichtigungsmöglichkeit
AZ: 71 K 41/23



Ausfertigung Nr. 1.
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 68 Seiten mit 8 Anlagen.
Es wurde in 6-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen der Gutachterin.

09.02.2024

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Zusammenfassung der grundstücksrelevanten Daten	3
2 Allgemeine Angaben zum Auftrag.....	4
3 Rechtliche Gegebenheiten	8
3.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch	8
3.2 Teilungserklärung und Eigentümergemeinschaft	9
3.3 Rechte und Lasten des öffentlichen Rechts	16
3.4 Privatrechtliche Rechte und Lasten	18
3.5 Nutzungsverhältnisse.....	19
4 Lage, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit.....	20
4.1 Lagebeschreibung	20
4.2 Beschaffenheit	25
4.3 Bebauung	27
4.3.1 Gebäude	27
4.3.2 Zustands- und Ausstattungsbeurteilung.....	29
4.3.3 Baulicher Zustand / Allgemeinbeurteilung	30
4.3.4 Außenanlagen	31
4.4 Massenermittlung	32
4.4.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche nach DIN 277 von 2005	32
4.4.2 Ermittlung der Geschossfläche und der Geschossflächenzahl	32
5 Wertermittlung	33
5.1 Allgemeines	33
5.2 Verfahrenswahl und Begründung.....	35
5.3 Bodenwertermittlung	36
5.4 Vergleichswertverfahren.....	37
5.4.1 Berechnung Vergleichswert	38
5.4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	40
5.4.3 Ergebnis Vergleichswert.....	41
5.4.4 Marktanpassung – Vergleichswert	41
5.5 Verkehrswert	42
6 Berücksichtigung von Einträgen in Abt. II des Grundbuchs	44
6.1.1 Eintragung Lfd. Nr. 1.1	44
7 Beantwortung der Fragen.....	45
8 Erklärung der Sachverständigen	46
9 Haftungsausschluss und Urheberrecht	47
10 Anlagen:	48
10.1.1 Flurkarte und Lageplan	48
10.1.2 Auszug aus der Regionalkarte von On-Geo	50
10.1.3 Flurstücks- und Eigentümerangaben	51
10.1.4 Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	52
10.1.5 Grundrisse, Ansichten, Schnitt	53
10.1.6 Angaben aus der Teilungserklärung	59
10.1.7 Wohnflächenberechnung	61
10.1.8 Auszug Energieausweis	62
11 Fotodokumentation	65

1 Zusammenfassung der grundstücksrelevanten Daten

Objekt:	Eigentumswohnung Nr. 76 22455 Hamburg-Niendorf Paul-Sorge-Straße 142a
Wohnungsgrundbuch + Gemarkung:	Niendorf
Flurstück:	7043
MEA:	1.690/1.000.000stel
Verkehrswert Eigentumswohnung:	99.000,00 €
Verkehrswert/m ² Wfl.:	3.334,00 €
Wohnfläche:	ca. 29,69 m ²
Räume:	1 Zimmer
Baujahr:	ca. 1972/73
Heizung/Warmwasser:	Gaszentralheizung (Erdgas) mit Warmwasseraufbereitung
Nutzung:	Die Wohnung wird laut Aktenlage vom Eigentümer bewohnt
Verkehrswert:	99.000,00 €

(ohne Gewähr)

2 Allgemeine Angaben zum Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Hamburg Mitte
Abt. 71
Caffamacherreihe 20
20354 Hamburg

Zweck des Gutachtens: Mit Bestellung vom 16.11.2023 ist die Sachverständige beauftragt worden, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert des vorher näher bezeichneten Grundbesitzes im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens zu erstellen. Die Beantwortung der zusätzlich gestellten Fragen erfolgt auftragsgemäß unter Punkt 7.

Wertermittlungstichtag: 05.01.2024

Qualitätstichtag: 05.01.2024

Ortsbesichtigung: Da für die Verkehrswertermittlung eine Ortsbesichtigung zur Feststellung des Ausstattungs- und allgemeinen Zustands erforderlich ist, hat am 05.01.2024 eine Besichtigung stattgefunden. Beim Besichtigungstermin konnten jedoch nur das Treppenhaus und das Kellergeschoss im Haus Paul-Sorge-Straße 142a besichtigt werden. **Eine Innenbesichtigung der Wohnung war nicht möglich.**

Teilnehmer: - Hausmeister der Anlage
- Frau MA Bettina Linke, Diplom-Sachverständige

Verfügbare Unterlagen: - Kopie Grundbuchauszug vom Amtsgericht Hamburg, vom 16.11.2023
- Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis von der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, vom 06.10.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurstücks- und Eigentüternachweis von der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, vom 05.10.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte von der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, vom 05.10.2023

Vom Sachverständigenbüro

beschaffte Unterlagen: - Unterlagen von der Verwaltung (Teilungserklärung vom 10.05.1973, Änderung der Teilungserklärung vom 03.06.2005, 2. Änderung der Teilungserklärung vom 19.10.2005, Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 01.10.2020, 25.11.2021, 09.11.2022 und 01.11.2023, Wohngeldabrechnung vom 19.09.2023, Wirtschaftsplan für 2024 vom 19.09.2023, Vorabversion vom 11.09.2023, Energieausweis vom 25.09.2018)

- Unterlagen vom Grundbuchamt (abfotografiert: Diverse Schriftstücke zum Bauvorhaben Paul-Sorge-Straße / Schippelsweg, u.a. 2. Nachtrag zur Abgeschlossenheitsbescheinigung aus 1973, Änderung der AB vom 11.07.2012, Schnitte, Grundrisse, Ansichten vom Haus A, Bauantrag für eine Centrumsanlage mit 228 Wohnungen und Ladenzentrum samt Tiefgarage vom 24.11.1970, Funktionsbeschreibung der Tiefgarage unbekanntes Datum, Stellplatznachweis vom 22.10.1971, Gesamtübersicht des Bauvorhabens vom 27.09.1973, Flächenberechnungen vom 26.04.1976, Wohnflächenberechnung der zu bewertenden Wohnung von der DEBA vom 06.10.1971)
- Übersichtsplan von der Firma on-geo vom 25.01.2024
- Angaben über den Ortsteil Niendorf über die Internetseite Wikipedia

Rücksprachen:

- Bauprüfabteilung in Hamburg
- Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Hamburg
- Industrie- und Handelskammer (IHK) Kiel
- Statistisches Landesamt
- Statistisches Bundesamt
- mehrere regional ansässige Makler

Hinweis: Die zur Gutachtenerstellung eingeholten Auskünfte sowie die in Anlehnung an die Literatur dargestellten Ansätze sind im Text bzw. in den Fußnoten oder in den Anlagen im Einzelnen aufgeführt. Die telefonisch oder persönlich erteilten Auskünfte (z.B. Bodenrichtwerte) haben grundsätzlich nur unverbindlichen Charakter. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann nicht übernommen werden.

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), 55. Auflage vom 01.03.2023
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Stärkung der Innentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 1548)
- **Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)** – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19.05.2010 (BGBl. I 2010, S. 639)
- **Wertermittlungsrichtlinien (WertR)** Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von

- Grundstücken Wertermittlungsrichtlinien 2006 (Bundesanzeiger Nr. 108a vom 10.06.2006, S. 4325)
- **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)** vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909), Neuauflage (91. Auflage) vom 16.02.2023
- **Sachwertrichtlinie** (SW-Richtlinie), veröffentlicht am 05.09.2012
- **Vergleichswertrichtlinie** (VW-Richtlinie), veröffentlicht am 20.03.2014
- **Ertragswertrichtlinie** (EW-Richtlinie), veröffentlicht am 04.12.2015
- **Sonstige Grundlagen** wie z.B. Wohnflächen-, Betriebskosten- und II. Berechnungsverordnung (II. BV), BauNVO, HBauO, ZVG, WEG etc. in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

Literaturverzeichnis:

- **Verkehrswertermittlung von Grundstücken**, Kleiber, 9. Auflage 2020, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- **Wertermittlungsrichtlinien (2016)**, Kleiber, 12. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- **Lehrbuch zur Immobilienbewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV** 2017, Sommer/Kröll, 5. Auflage, Werner Verlag, Köln
- **Kreditwirtschaftliche Wertermittlung**, Pohnert/ Ehrenberg/Haase/Joeris, 8. Auflage 2015, Luchterhand Verlag, Berlin
- **Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum**, Ferdinand Dröge, 2004, Luchterhand Verlag
- **Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken**, 4. Auflage 2011, Luchterhand Verlag, Neuwied
- **Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht**, M. Vogels, 5. Auflage 2020, Seite 125.
- **GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert**: Archiv tlw. auf CD-ROM, Luchterhandverlag, Neuwied: aktueller Stand
- **Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg**; aktueller Stand
- **LBS-Immobilienatlas; Hamburg und Umgebung**. Hrsg. LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein Hamburg AG; aktueller Stand
- **IVD Wohn- und Gewerbepreisspiegel**. Hrsg. Immo-Ideen für Immobilien Verband Deutschland IVD; aktueller Stand
- **IFS-Informationen für öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige**. Hrsg. Institut für Sachverständigenwesen e.V., Köln, laufende Reihe
- **IVD-Nord Immobilienpreisspiegel**, Hrsg. Immobilienverband Deutschland IVD, Region Nord e.V., Fach-

publikation für die Immobilienwirtschaft, aktueller
Stand

Ausgehend von den Feststellungen in den besichtigten Bereichen sowie von der gegebenen rechtlichen und wirtschaftlichen Situation, wird die nachfolgende Wertermittlung vorgenommen.

3 Rechtliche Gegebenheiten

3.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Katasterbezeichnung

Gemarkung: Niendorf
Flurstück: 7043
Zu lfd. Nr. 1: Gebäude- und Freifläche, Paul-Sorge-Straße 142a+b, 142g, Schippelsweg 63 c-f

Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht: Hamburg
Grundbuch von: Niendorf
Blatt/Band: 10376/315
MEA: 1.690/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem o.a. Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 1076 bezeichneten Wohnung im Haus A, VI. Obergeschoss, nebst Keller Nr. 76**
Grundstücksgröße: 12.565 m²

Erste Abteilung: Eigentümer

Lfd. Nr. 5: Herr xxx

Zweite Abteilung:

Lfd. Nr. 1,1: Die Stromnetz Hamburg GmbH ist berechtigt, auf dem Grundstück eine Netzstation sowie Kabel zu betreiben. Die Lage der Netzstation sowie die Kabelführung ergibt sich aus dem der Bewilligung vom 12. April 1973 (ON 17 in Niendorf Blatt 9145) beigefügten Lageplan. Eingetragen am 30. Mai 1973 in Niendorf Blatt 9145 und auf die Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbücher von Niendorf Blatt 10301 bis 10526 übertragen am 30. Januar 1974

Lfd. Nr. 4,1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg, Az: 71 K 41/23, ON 30); eingetragen am 28.09.2023

Hinweis: die o.a. Eintragung (Nr. 1,1) wird unter Punkt 6 im Gutachten gesondert bewertet.

Die in **Abteilung III** im Grundbuch verzeichnete Schuldverhältnisse (Lfd. Nr. 1,1 und 2,1) werden in diesem Gutachten auftragsgemäß nicht mitberücksichtigt.

Eventuell bestehende Rechte sind allgemein neben dieser Wertermittlung gesondert zu berücksichtigen.

Die grundbuchrechtlichen Erkenntnisse werden als übereinstimmend mit den tatsächlichen Verhältnissen am Wertermittlungstichtag angesehen.

Da in Abteilung II des Grundbuchs und im Eigentüternachweis kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

3.2 Teilungserklärung und Eigentümergemeinschaft

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um Wohnungseigentum. Danach ergeben sich die rechtlichen Verhältnisse des Wohnungseigentums insbesondere aus dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), den Beschlüssen der Wohnungseigentümer sowie der Teilungserklärung.

Gravierende Abweichungen von den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes oder den üblichen Vereinbarungen anderer Eigentümergemeinschaften, insbesondere in den Bereichen Gemeinschaftsordnung, Gebrauchsregelung, Hausordnung, Haftung und Abrechnung können Wertrelevanz haben.

Der Sachverständigen liegen eine Kopie der Teilungserklärung vom 10.05.1973 sowie die Änderungen der Teilungserklärung vom 03.06.2005 und 19.10.2005 in Kopie vor.

Hiernach wurden in der Teilungserklärung u.a. folgende Vereinbarungen festgelegt:

Teil A Punkt II Aufteilung:

Auf dem Grundstück wurden 7 Wohnhäuser (Haus A – G) mit insgesamt 219 Wohnungen, Ladenlokale, gewerblich genutzten Flächen und Garagen (Tiefgarage mit 204 Einstellplätzen) errichtet.

Die Ladenflächen verbleiben im Eigentum der DEBA Deutsche Wohnbau GmbH & Co. Grundbesitz und Verwaltungs KG. Diese behält sich das Recht vor, die Ladenflächen zu einem späteren Zeitpunkt in weiteres Teileigentum aufzuteilen.

Teil A, Punkt III, Gegenstand des Wohnungseigentums und Gemeinschaftseigentums, Nr. 1 Gegenstand des Sondereigentums:

Sondereigentum an einer Wohnung... sind

...

4. Alle Innentüren und Wohnungseingangstüren

10. Balkone, soweit deren Begrenzungen nicht die äußerliche Gestaltung betreffen (Innenwände/Innenanstrich/Fußböden) und dem Wohnungseigentümer zur alleinigen Nutzung zur Verfügung stehen.

Teil A, Punkt III, Gegenstand des Wohnungseigentums und Gemeinschaftseigentums, Nr. 2 Gegenstand des Gemeinschaftseigentums:

... Die DEBA ist unwiderruflich berechtigt, mit Wirkung für und gegen alle Sondereigentümer Sondernutzungsrechte an bestimmten Teilflächen des Grundstücks, der Fassade oder des Daches, auch für Werbezweck einzuräumen. Die kann dieses Recht auch auf den Verwalter übertragen. Inhaber der Sondernutzungsrechte müssen nicht Sondereigentümer sein. Hinweis: es ist der Sachverständigen nicht bekannt, ob eine derartige Übertragung an den Verwalter stattgefunden hat oder nicht.

Im Gemeinschaftseigentum stehen ferner:

- 1) Kellerräume, soweit nicht Sondereigentum
- 2) Kinderspielplätze mit den fest eingebauten Einrichtungen
- 3) Teile der Gebäude, die für deren Bestand oder Sicherheit erforderlich sind (Fenster usw.)
- 4) Hauszugänge und Treppenhäuser
- 5) Waschküchenanlagen und Trockenräume
- 6) Gemeinschaftsantennen, soweit es sich nicht um eine Mietantenne handelt
- 7) das jeweils vorhandene Bewirtschaftungsvermögen
- 8) Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder
- 9) die Heizungsanlage

Teil A, Punkt IV, Gebrauchsregelung gem. § 15 WEG:

Es wurde eine Gebrauchsregelung erstellt. Die Verpflichtungen, Rechte bzw. Beschränkungen werden vom jeweiligen Eigentümer des betreffenden Sondereigentums und Miteigentumsanteils schuldrechtlich übernommen und anerkannt. Der Eigentümer ist verpflichtet, bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums diese schuldrechtlichen Verpflichtungen auf den neuen Eigentümer zu übertragen und diesen entsprechend darauf hinzuweisen.

A) Zum Zwecke der gesicherten Bewirtschaftung des aufzuteilenden Grundbesitzes werden zugunsten der Firma DEBA Hamburger Bauträger GmbH & Co, Ohlsdorfer Straße 1-3 in Hamburg – oder deren Rechtsnachfolger – nachstehende Rechte und Verpflichtungen zu Lasten der jeweiligen Eigentümer vereinbart:

1. Auf dem Grundbesitz darf kein lärmender oder sonst belästigender Geschäfts- oder Gewerbebetrieb gleich welcher Art betrieben werden, weder durch den jeweiligen Sondereigentümer noch durch Dritte. Ausgenommen von dieser Regelung ist das im Teileigentum stehende Gewerbezentrum, soweit es öffentlich-rechtliche Gesetze zulassen.
2. Die äußere Gestaltung der Gebäude darf in keiner Weise, insbesondere nicht durch Umbau, Aufbau, Anbau oder andere Farbgebung geändert werden.
3. Es dürfen keine das einheitliche Fassadenbild beeinträchtigenden Anlagen oder Einrichtungen angebracht werden, wie Markisen, Änderungen der vorhandenen Einzäunung, Vordächer, Seitenwände und dergl.
4. Werbeanlagen für das Gewerbezentrum sind mit der vorgenannten Berechtigten hinsichtlich der Einheitlichkeit abzusprechen und hierfür die erforderlichen behördlichen Genehmigungen einzuholen.

5. Abzäunungen, soweit diese von den Berechtigten nicht selbst erstellt werden, haben zu unterbleiben.

6. Trennwände bei Terrassen, Balkonen, Balkonterrassen, also auch bei den Dachterrassen, dürfen nur in einer abgestimmten Gestaltung und Form unter Zustimmung der Berechtigten errichtet bzw. erneuert werden.

7. Für die Benutzung gilt das Teileigentum an Aufteilungsplan Nr. TG, lfd. Nr. 2 als an 204 Anteilen zu je 1/204 bestehend. Die Anteile zu 1/204 erhalten die fortlaufenden Nummern 1-204. Dem jeweiligen Inhaber eines so aufgegliederten Anteils steht das Recht auf alleinige und ausschließliche Benutzung des mit der gleichen Nummer im Aufteilungsplan gekennzeichneten Abstellplatzes in der Garagenanlage zu. Anmerkung: laut Aktenlage verfügt der Eigentümer der zu bewertenden Wohnung über keinen Tiefgaragenstellplatz.

8. Gemeinschaftsflächen, wie Grünflächen, Abstellflächen für Kraftfahrzeuge etc. dürfen nicht u Lagerzwecken benutzt bzw. zweckentfremdet werden.

9. Die Gemeinschaft ist zur Errichtung, Unterhaltung und Belassung von Kinderspielplätzen verpflichtet. Die jeweiligen Eigentümer der Teileigentumsrechte im Gewerbezentrum sind verpflichtet, die Grünanlagen incl. der Kinderspielplätze auf der Bedachung des Gewerbezentrums zu dulden.

Die Ausübung der vorgenannten Rechte kann auch Dritten überlassen werden.

10. Den jeweiligen Eigentümern der Dachterrassenwohnungen (Häuser B-G) ... werden in Form eines Sondernutzungsrechtes die jeweils vor den genannten Wohnungen gelegenen mit der gleichen Nummer bezeichneten Dachterrassen in der Weise zugeordnet, daß er berechtigt ist, diese allein unter Ausschluß der übrigen Wohnungs- und Teileigentümer zu benutzen.

Die Kosten der Pflege, Instandhaltung, Schneebeseitigung und Wiederherstellung des Terrassenbelages, der Pflanzflächen und -kübel, der angrenzenden Wandflächen, der Trennwände, der Sichtschutze, der Einfriedigung und evtl. Pergolen u.ä. werden von dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten alleine getragen.

Hinsichtlich der Nutzung der Dachterrassen ist aus statischen Gründen in Bezug auf Bepflanzung der Terrassen oder Aufstellen von schweren Gegenständen, deren Gewicht über 300 kg/qm liegen, vorher die Planungsabteilung der
um Zustimmung zu ersuchen. Für Schäden aus Nichtbeachtung dieser Beschränkung ist in jedem Fall der Nutzungsberechtigte haftbar.

11. Ein gegenseitiges bestehendes Duldungsrecht für sämtliche Versorgungsleitungen ist anzuerkennen.

Da als Brennstoff Erdgas verwendet wird, verpflichtet sich jeder Eigentümer im Rahmen der Eigentümergemeinschaft, den Gaslieferungsvertrag mit den Hamburger Gaswerken GmbH anzuerkennen. Bei Veräußerung eines Sondereigentums mit den verbundenen Miteigentumsanteilen ist der Rechtsnachfolger zu verpflichten, den abgeschlossenen Gaslieferungsvertrag zu akzeptieren.

12. Es ist erforderlich, einen Miet- und Wartungsvertrag für die Gemeinschaftsan-
tenne abzuschließen.

Die in Abschnitt IV behandelte Gebrauchsregelung kann noch, wenn erforderlich,
erweitert werden.

Anmerkung: es ist der Sachverständigen nicht gekannt, ob eine o.a. Erweiterung
zwischenzeitlich stattgefunden hat.

Teil A, Punkt V, Gemeinschaftsordnung, § 3 Instandhaltung und Instandsetzung:

1) Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, neben seinem Sondereigentum die
Heizkörper, ggfs. die Wärmeverbrauchsnehmer sowie die Anschlüsse an die Zent-
ralheizung und an die Kalt- und Warmwasserversorgung innerhalb seiner Sonderei-
gentumsräume selbst instandzuhalten und instandzusetzen. Er hat jeden Schaden
daran, insb. an Teilen, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die für dessen
Bestand und Funktion erforderlich sind, unverzüglich zu beheben.

Teil A, Punkt V, Gemeinschaftsordnung, § 9 Kosten des Wohnungseigentums, Punkt
II Kostenbeschreibung, Nr. 6a-c:

6a) Soweit eine Garagenanlage vorhanden ist, treffen die Bewirtschaftungskosten
nur für das gemeinschaftliche Eigentum dieser Anlage nur den Miteigentümer. Ga-
ragenkosten werden nach dem tatsächlichen Aufwand ... auf die einzelnen Garagen
bzw. Abstellplätze aufgeteilt. Umgekehrt treffen die Bewirtschaftungskosten der
Wohnanlage nur die Wohnungseigentümer.

6b) Kosten, die nur die oberirdischen Abstellplätze betreffen, sind ausschließlich
von den jeweiligen Benutzern zu tragen.

6c) Kosten, die nur von den Teileigentümern des Gewerbezentrums verursacht
werden oder zu tragen sind (z.B. Klimaanlage, Strom und Instandhaltung, Mall)
sind von diesen allein zu tragen. Umgekehrt treffen die Bewirtschaftungskosten der
Wohnanlage nur die Wohnungseigentümer.

Teil A, Punkt V, Gemeinschaftsordnung, § 12 Wohnungseigentümerversammlung,
Nr. 3:

3) Ein Wohnungseigentümer ... hat grundsätzlich so viele Stimmen als er Eigen-
tumsrechte besitzt. Wer jedoch nur Eigentumsrecht an Wohnungen besitzt, hat in
Angelegenheiten, die ausschließlich eine eventuelle Garagenanlage oder das Ge-
werbezentrum betreffen, kein Stimmrecht. Umgekehrt sind eventuelle Garagenei-
gentümer und die Teileigentümer am Gewerbezentrum, die kein Wohnungseigen-
tum besitzen, in reinen Wohnungsangelegenheiten nicht stimmberechtigt.

Hinweis: Am Ende der Teilungserklärung ist eine Hausordnung angehängt (§§ 1-9).
Sie hier auch im Gutachten wiederzugehen würde den Umfang des Gutachtens
sprengen. Sie sollte nach erfolgter Zwangsversteigerung vom neuen Eigentümer
von der Verwaltung angefordert werden.

In der 1. Änderungen der Teilungserklärung vom 03.06.2005 wurden folgende weitere Inhalte festgelegt:

Punkt I Teilungserklärung, Teileigentum

(Unterteilung eines Teileigentums (Ladenflächen) in mehrere Teileigentumsrechte)

ist Eigentümer des Teileigentums, bestehend aus einem Miteigentumsanteil von 142.118/1.000.000, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. G01-G20 und G25 bezeichneten Ladenflächen im Erdgeschoss und verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an 26 Pkw-Abstellplätzen.

Diese Bezeichnung der o.a. Läden ... wurde geändert in Nr. 2-9, 20, 39, 41 und 42.

Diese Läden wurden aufgeteilt und einzelnen Grundbuchblättern zugeordnet.

In der 2. Änderung vom 19.10.2005 wurden folgende Information dargelegt:

Es wurde inhaltlich klargestellt ..., die die im Aufteilungsplan Nr. II mit Nr. 2 benannte Einheit bereits vom obigen Teileigentum abgeschrieben worden ist und daß es sich bei der im Aufteilungsplan Nr. II mit Nr. 39 bezeichneten Einheit um eine Einheit handelt, die sich im Gemeinschaftseigentum befindet und nicht mehr zum Teileigentumsrecht Niendorf Blatt 10521 gehört.

Die in Abschnitt II und Abschnitt III der Urkunde enthaltenen Erklärungen beziehen sich auch nur auf die im Teileigentumsgrundbuch von Niendorf Blatt 10521 eingetragenen Rechte, nämlich die im Aufteilungsplan Nr. II mit Nr. 3-9, 20, 41 und 42 aufgeführten Einheiten.

Weiterhin liegen der Gutachterin die Eigentümerversammlungsprotokolle vom 01.10.2020, 25.11.2021, 09.11.2022 und 01.11.2023 in Kopie vor. Hierbei wurden u.a. folgende wichtige Punkte besprochen und beschlossen:

Protokoll Versammlung am 01.10.2020:

Zu Punkt 2, Bericht der Verwaltung:

Es wurden bei dieser Versammlung keine kostenintensiven Beschlüsse innerhalb der Gemeinschaft gefaßt.

Protokoll Versammlung am 25.11.2021:

Zu Punkt 2, Fassade: Nächster Bauabschnitt inkl. Taubenschutzvorbereitung / Instandsetzung, Duldung:

Die Untergemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt die Instandsetzung der rückwärtigen Fassade Paul-Sorge-Straße 142b sowie der linksseitigen Stirnseite in Höhe von 364.664,25 € brutto. Die Finanzierung erfolgt über die Instandhaltungsrücklage; der Baubeginn soll ab März 2022 erfolgen.

Zu Punkt 3, Lüftungsanlage/Abweichende Kostenverteilung:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt hierzu ein Ingenieurbüro zu beauftragen in Höhe von 48.381,32 € brutto, wovon 44.994,33 € auf die Untergemeinschaft der Tiefgarage und 3.386,67 auf die Untergemeinschaft der Wohnungseigentümer entfällt.

Die Finanzierung der Untergemeinschaft der Wohnungseigentümer erfolgt aus der Instandhaltungsrücklage. Die Untergemeinschaft der Garageneigentümer beschließt eine Sonderumlage in Höhe von 45.000,00 €, verteilt nach Miteigentumsanteilen, mit Fälligkeit zum 01.02.2022.

Protokoll Versammlung am 09.11.2022:

Zu Punkt 2a, Fassade: Nächster Bauabschnitt inkl. Taubenschutzvorbereitung / Instandsetzung, Duldung:

Die Untergemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt die Instandsetzung der rückwärtigen Fassade Paul-Sorge-Straße 142b rechte Rückseite, rechte Stirnseite und die rechts vom Nebeneingang gelegene Vorderseite in Höhe von 473.681,25 € brutto. Die Finanzierung erfolgt über die Instandhaltungsrücklage; der Baubeginn soll ab März 2023 erfolgen.

Zu Punkt 2b, Fassade: Nächster Bauabschnitt inkl. Taubenschutzvorbereitung / Instandsetzung, Duldung:

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt die Instandsetzung der Dachterrassen der Wohnungen 154 und 155 (Haus 142b) in Höhe von 108.380,70 € brutto. Die Finanzierung für den Wohnteil erfolgt über die Instandhaltungsrücklage, für die Gewerbeeigentümer über eine Sonderumlage in Höhe von 30.000,00 € und für die Garageneigentümer über eine Sonderumlage in Höhe von 5.400,00 € mit Fälligkeit zum 01.02.2023.

Zu Punkt 2c, Fassade: Nächster Bauabschnitt inkl. Taubenschutzvorbereitung / Instandsetzung, Duldung:

Die Wohnungseigentümergeinschaft lehnt mehrheitlich die Beauftragung einer gesamten Ausschreibung mit Vergabeempfehlung für die jetzt noch ausstehenden Bauabschnitte und bekannten Mängeln an den Fassaden, Balkonen und Terrassen sowie Dachabdichtung ab.

Protokoll Versammlung am 01.11.2023:

Zu Punkt 2, Fassade: Nächster Bauabschnitt inkl. Taubenschutzvorbereitung / Instandsetzung, Duldung:

2.1) Die Untergemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt die Instandsetzung der Fassade Paul-Sorge-Straße 142b – linke Vorderseite (oberhalb des Haupteinganges 142b) inkl. Taubenschutzvorbereitung zu Kosten in Höhe von 300.554,76 € brutto. Die Finanzierung erfolgt über die Instandhaltungsrücklage; der Baubeginn soll ab März 2024 erfolgen.

Anmerkung: die Sachverständige hat bei der Verwaltung nachgefragt, ob noch mit weiteren Bauabschnitten innerhalb der Gemeinschaft zu rechnen sei, wurde von der Verwaltung jedoch auf die Inhalte des letzten Protokolls verwiesen. Insofern können hierzu keine weiteren gesicherten Informationen im Gutachten erfolgen.

Zu Punkt 5, Jahresabrechnung / Entlastung der Verwaltung und des Beirats:

Die Verwaltung gibt einen ausführlichen Überblick über die Überschreitungen im Bereich der laufenden Instandsetzungen, welche sich im Wesentlichen aus Kosten für die Legionellenbekämpfung, Instandsetzung der Trinkwasseranlage, durchgeführte Malerarbeiten, Erneuerung der desolaten Müllboxen Schippelsweg 63c sowie Mängelbeseitigung im Bereich des Brandschutzes zusammensetzen.

Im Bereich der Gebäudeversicherung sind im Jahr 2022 605.652,00 € an Schäden bei der Versicherung eingereicht worden. Hiervon sind bis zum 31.12.2022 rund 505.000,00 € erstattet worden. Die Differenz mußte somit in die Abrechnung eingestellt werden.

Zu Punkt 9, Wirtschaftsplan:

Der Wirtschaftsplan Volumen für das Jahr 2024 wurde um rund 5,6% im Verhältnis zum Wirtschaftsjahr 2023 erhöht.

Zu Punkt 12, Kostenverteilung Fenster:

Die Untergemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt, den Kostenverteilungsschlüssel gemäß § 16, Absatz 2 WEG bei Fenstererneuerungen und Instandsetzungen dergestalt zu ändern, daß die Kosten für die Instandsetzung und Erneuerungen der Fenster der jeweilige Sondereigentümer / Teileigentümer zu dessen Einheit diese Fenster gehören, selbst zu tragen hat. Vor einer Auftragserteilung durch die Verwaltung muß der betroffene Sondereigentümer / Teileigentümer die Ertüchtigungskosten gemäß einem vorliegenden Angebot auf das Konto der Wohnungseigentümergeinschaft einzahlen.

Zu Punkt 15, Vertragsaktualisierung Kabelanschluß:

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt durch die herrschende Sonderkündigungsmöglichkeit gemäß Telekommunikationsgesetz das Sammelinkasso für die TV-Versorgung zu kündigen, bei gleichzeitiger Bevollmächtigung der Verwaltung zum Abschluß eines Gestattungsvertrages hinsichtlich der Netzbetriebung mit der Firma Pyur, damit interessierte Eigentümer einen Kabelvertrag abschließen können.

Zu Punkt 16, Glasfaseranschluß:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt den Glasfaserhausanschluß der Deutschen Telekom in den jeweiligen Hauseingängen zu dulden.

Die Verlegung des Glasfaseranschlusses bis in die Wohnungen hinein soll, sofern Einzelne nach Verlegung des Glasfaserhauptanschlusses einen Wohnungsanschluss wünschen, nach Möglichkeit über Leerrohre oder nicht benutzte Schornsteinzüge und erst alternativ auf Putz über das Treppenhaus in die Wohnungen erfolgen, weil der optische Eingriff möglichst gering zu halten ist. Sämtliche Kosten für die Verlegung der Auf-Putz-Variante durch das Treppenhaus erfolgt für die WEG kostenfrei.

Die Zuführung zur Erhaltungsrücklage der Gemeinschaft betrug laut vorliegendem Einzelwirtschaftsplan für 2022 450.025,72 €, wobei die Rücklage laut Verwaltung per 31.12.2022 823.574,63 € betrug. Eine aktuellere Aussage war seitens der Verwaltung nicht möglich, da die Erhaltungsrücklage immer zum 31.12. eines Jahres ausgewiesen wird und die Abrechnung für das Jahr 2023 noch nicht vorliegt.

Laut weiterer Aussage der Verwaltung sind einige wenige Wohngeldrückstände vorhanden, wobei der Sachverständigen die Höhe nicht bekannt ist.

Laut Einzelwirtschaftsplan 2024 wurde das Wohngeld für die zu bewertende Eigentumswohnung zudem noch in 2023 von monatlich 228,00 € auf 310,00 € erhöht.

3.3 Rechte und Lasten des öffentlichen Rechts

Planungsrecht: Laut einer Internetrecherche auf der Seite der Bauprüfabteilung Hamburg (www.hamburg.de) am 30.01.2024 ergibt sich folgender Sachstand:

Die Anlage befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Niendorf 41, festgestellt am 20.08.1968 mit einer 1. Änderung vom 13.08.1991. Die ursprünglichen Planungsrechtlichen Festsetzungen lauten: - WA g + GaK - (Allgemeines Wohngebiet, geschlossene Bauweise, Flächen für Garagen unter Erdoberfläche). Zudem sind auf dem Flurstück diverse Angaben zu Vollgeschossen sowie Baulinien und Baugrenzen sowie einigen Maßangaben der Häuser eingetragen.

Es wird angenommen, daß sich für die Zulässigkeit eines Vorhabens im Sinne des § 29 BauGB im Bereich des Wertermittlungsobjektes auf Grund des Vorliegens verbindlicher Bauleitpläne die Vorschriften des § 30 BauGB "Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans" Anwendung findet.

Wertung

In Anlehnung an das Planungsrecht wird das Flurstück 7043 als Bauland bewertet.

Baulasten: In der vorliegenden Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 06.10.2023 wird ersichtlich, daß auf dem zu bewertenden Flurstück 7043 im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HbauO) vom 14. Dezember 2005 keine Baulasten eingetragen sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass weitere, ältere Baulasten / Bau- und Nutzungsbeschränkungen bestehen können, die eventuell nicht im vorliegenden Baulastenverzeichnis eingetragen sind.

Flurstücks- und Eigentümnachweis: Im vorliegenden Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurstücks- und Eigentümnachweis vom 05.10.2022, ist folgende ergänzende Information enthalten: Paul-Sorge-Straße 142a,b,g / Schippelsweg 63c-f; tatsächliche Nutzung: 12.565 m² Wohnen mit Handel und Dienstleistungen Offen.

Denkmalschutz: Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Denkmalliste der Freien und Hansestadt Hamburg verzeichnet (Stand 23.05.2022).

Erschließungs-
Anliegerbeiträge:

Diesbezüglich liegen keine Auskünfte vor. Es wird aufgrund des vorhandenen Zustands der Straßenanlagen davon ausgegangen, daß gegenüber den Eigentümern keine Beträge mehr offen sind.

Angabe Feuerkassen-
Wert und Einheits-
wert:

Diese Angabe liegt der Gutachterin nicht vor.

3.4 Privatrechtliche Rechte und Lasten

Das zu bewertende Wohnungseigentum wird verwaltet von der

3.5 Nutzungsverhältnisse

Am Tag der Besichtigung wurde die Wohnung laut Aktenlage und Namensschild am Hauseingang vom Eigentümer bewohnt.

Es ist der Sachverständigen nicht bekannt, ob und in welchem Umfang Miet-/Pachtverhältnisse vorhanden sind oder nicht.

Insofern wird von einer freien Lieferungsmöglichkeit ausgegangen.

4 Lage, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit

4.1 Lagebeschreibung

Stadtstaat: Hamburg

Ortslage (Makrolage): Das Bewertungsobjekt befindet sich im nord-westlichen Hamburger Stadtteil Niendorf, welcher auf einer Fläche von 12,7 km² zum Bezirk Eimsbüttel gehört und über ca. 42.184 Einwohner verfügt (Stand 31.12.2022), was eine Bevölkerungsdichte von 3.322 Einwohner/km² ausmacht.

Niendorf liegt im Norden Hamburgs an der Grenze zu Schleswig-Holstein. Im Westen schließen sich Eidelstedt und Schnelsen und im Süden Stellingen und Lokstedt an. Östlich wird Niendorf vom Flughafengelände in Fuhlsbüttel begrenzt.

Das Zentrum Niendorfs ist der Tibarg. In der ehemaligen Dorfstraße, heute Fußgängerzone, konzentrieren sich der Einzelhandel, Gewerbe und Gastronomie. Der Stadtteil wird überwiegend als Wohnquartier genutzt und ist zum großen Teil mit Einfamilien- und Reihenhäusern bebaut; es gibt aber auch Wohnblocks; zudem ist in Niendorf-Nord eine Hochhaussiedlung. Die Randgebiete dienen vorrangig der Naherholung.

Neben dem Niendorfer Gehege und einigen Kleingärten befinden sich auch landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die südliche und westliche Grenze Niendorf bildet die Kollau, die in Groß Borstel in die Tarpenbek mündet. Im Norden lagen drei große Moore: das Ohmoor, das Rahmoor und das Schippelsmoor. Die Flächen sind im 20. Jahrhundert abgetorft, kultiviert und bebaut worden. Nur vom Ohmoor sind kleine Rest übriggeblieben.

Niendorf selbst wurde 1343 erstmals urkundlich erwähnt. In diesem Jahr schenkte Bürger Heinrich Halstenbeke sein Eigentum im besagten Dorf dem Hamburger Domkapitel. Der Ort war Teil des Kirchspiels Eppendorf. 1347 verzeichnet das Register des Eppendorfer Pfarramtes in Niendorf sechs steuerpflichtige Bauernstellen. Die weltliche Obrigkeit der Niendorfer war eine Seitenlinie des Hauses Schauenburg, Herren der Grafschaft Holstein-Pinneberg. Ab 1640 war es Teil der Pinneberger Waldvogtei in der Herrschaft Pinneberg und stand unter der Oberhoheit Dänemarks.

Am Ende des 18. Jahrhunderts gelangte der kleine Ort zu einer gewissen Bedeutung, als König Christian VII. die dänischen Grenzdörfer im Gottorper Vergleich aus der Ham-

burgischen Kirchenorganisation herauslöste und 1867 in Niendorf ein neues Kirchspiel gründete. Zu diesem gehörten auch Hummelsbüttel, Lokstedt, Schnelsen, Eidelstedt, Stellingen und Langenfelde. 1770 wurde die Kirche am Markt geweiht, seit 1795 gab es zwei große Vieh- und Krammärkte. Neben der Landwirtschaft war die Gewinnung von Torf aus den großen Mooren auf der Niendorfer Gemarkung eine lukrative Einnahmequelle. Die Stecher verkauften den Torf nach Hamburg und Altona, wo die Bierbrauer, Essig- und Branntweinbrenner große Mengen davon brauchten. Elf Nachbarorte beteiligten sich an dem Abbau und teilten die Moorflächen untereinander auf.

Im 19. Jahrhundert begann der Wandel vom Bauerndorf zum städtischen Vorort. Zunächst diente Niendorf den Hamburgern nur als Ausflugsziel. Die „Topographie des Herzogtums Holstein“ aus dem Jahr 1841 beschreibt den Ort als „großes, ansehnliches Dorf mit mehreren zum Aufenthalte für Städter eingerichteten Gebäuden“. Für die Ausflügler in das dänische Niendorf musste weiterhin die Landesgrenze passiert werden. Als die Schleswig-Holsteiner 1848 vergeblich versuchten, sich gegen die dänische Herrschaft zu erheben, nahmen auch die Niendorfer Bauern an dem Aufstand teil. Nach dem Deutsch-Dänischen Krieg von 1864 wurde Niendorf 1867 preußisch und gehörte zum Kreis Pinneberg im Regierungsbezirk Schleswig. Als 1889 die Freiwillige Feuerwehr gegründet wurde, hatte Niendorf 1.125 Einwohner.

Zu Anfang des 20. Jahrhunderts entstanden zahlreiche Villen und Bürgerhäuser, als wohlhabende Hamburger Niendorf zunächst als Sommersitz und später als Wohnort für sich entdeckten. Seit 1907 fuhr auch die Straßenbahn aus Hamburg nach Niendorf. Sie blieb bis 1978 in Betrieb und wurde durch Busse sowie – wenn auch einige Jahre später – durch die Verlängerung der U-Bahnlinie U2 ersetzt.

1927 wurde Niendorf durch das Unterelbegesetz mit den Nachbargemeinden Lokstedt und Schnelsen zur preußischen Landgemeinde Lokstedt vereinigt, um sie vor einer Eingemeindung in die Stadt Altona (Groß-Altona-Gesetz) zu schützen. In den folgenden Jahren beschleunigte sich die Entwicklung zur städtischen Siedlung. Die Einwohnerzahl nahm von 1.750 im Jahr 1921 auf 7.940 im Jahr 1939 zu.

1930/32 wurden die Tarpenbek und ab 1934 die Kollau reguliert. Infolgedessen sank der Grundwasserspiegel um mehrere Meter ab und vorher unpassierbare Wiesen konnten als Bauland ausgewiesen werden. Die ersten zusam-

menhängenden Wohnblocks entstanden. Die Großgemeinde hatte bis zum 26. Januar 1937 Bestand. An diesem Tag wurde sie durch das Groß-Hamburg-Gesetz aus dem preussischen Kreis Pinneberg ausgegliedert und der Hansestadt zugeteilt.

In der Nachkriegszeit verbreiterte sich die Siedlungsfläche abermals. Zum einen holzten die Einwohner Teile des Niendorfer Geheges ab, weil sie Brennholz benötigten, wodurch bereits 1948 die Hamburgische Baumschutzverordnung eingeführt wurde. Die Flächen wurden anschließend bebaut. Zum anderen beschloss der Hamburger Senat 1946, den 300 Hektar großen Niendorfer Anteil am Ohmoor abzuturfen und zu kultivieren. Pläne hierzu gab es bereits in den 1930er Jahren, sie scheiterten aber an ungeklärten Eigentumsverhältnissen. In den 1980er Jahren entstand auf dem Gelände des ehemaligen Ohmoors die Siedlung Niendorf-Nord.

Grundstückslage
(Mikrolage):

Die Paul-Sorge-Straße führt vom Tibarg aus parallel mit den weiteren Hauptstraßen Wendlohstraße, König-Heinrich-Weg und Garstedter Weg sternförmig in nördlicher Richtung und endet am Nordalbinger Weg, wo die U-Bahn-Haltestelle Niendorf-Nord belegen ist. Sie liegt in einem alt-ingesessenen Wohngebiet mit Ein-/Zweifamilienhausgrundstücken und Mehrfamilienwohnhäusern sowie tlw. auch Gewerbegrundstücken. Die Eigentümergemeinschaft (die Gebäude werden auch „Affenfelsen“ genannt), in der sich die zu bewertende Eigentumswohnung befindet, liegt direkt am U-Bahnhof Schippelsweg (U2) und weist neben den Wohnungen auch einige Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und tlw. 1. Obergeschoss auf. Direkt gegenüber vom Grundstück befindet sich die Stadtteilschule Niendorf.

Die Straße stellt sich als eine zweispurige mit Asphalt ausgebaute Straße dar. Beidseitige, befestigte Gehsteige, Beleuchtung und Entwässerung sind vorhanden.

Eingrenzung für
das Flurstück:

Norden	Straßenland
Westen	Straßenland
Süden	Nachbargrundstücke
Osten	Nachbargrundstücke

Verkehrslage:

Die Verkehrslage kann als recht gut bezeichnet werden. So beträgt die Entfernung zur Hamburger Innenstadt mit dem Auto ca. 11,1 km (Fahrzeit mit dem Auto ca. 25 - 35 Minuten) und zum Flughafen ca. 6,3 km (Fahrzeit ca. 10 - 15 Minuten).

Es verkehren zudem einige Buslinien in den umliegenden Nebenstraßen (z.B. in der Paul-Sorge-Straße selbst oder im Garstedter Weg). Die U2-Bahn-Haltestellen Schippelsweg in Richtung Hamburger Innenstadt ist direkt vor dem Grundstück zu erreichen.

Soziale Infrastruktur: Die soziale Infrastruktur im unmittelbaren Umfeld des Bewertungsobjektes ist gut ausgebildet. So sind Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Restaurants, Banken, Sportmöglichkeiten etc. im großen Umfang direkt auf dem Grundstück und in den umliegenden Straßen sowie am Tibarg vorhanden. Weitere Ansprüche können zudem in der Hamburger Innenstadt befriedigt werden.

Am Tag der Ortsbesichtigung waren **Immissionen**, z.B. in Form von Straßenverkehrslärm und Autoabgasen, nicht vernehmbar.

Für den Individualverkehr sind **Parkmöglichkeiten** in der Straße selbst in sehr eingeschränktem Umfang vorhanden.

Grünflächen sind in der direkten Umgebung vorhanden, z.B. der Hagenbecks Tierpark, das Eppendorfer Moor, in einigen Friedhöfen sowie diversen Kleingartenvereinen.

Zusammenfassend ist die **soziale Infrastruktur** für das zu bewertende Objekt als gut anzusehen. Zudem handelt es sich um eine beliebte Wohngegend innerhalb Hamburgs.

Wohnlage: Im **Hamburger Wohnlagenverzeichnis** mit Stand 03/2021 wird die Straße Paul-Sorge-Straße auf Höhe der entsprechenden Hausnummer als **normale Wohnlage** bezeichnet.

**Demografie/
Immobilienmarkt-
Situation:**

In der Zeitschrift „Der Immobilienbewerter“¹ hat die Wirtschaftsjournalistin Frau Gabriele Bobka einen ausführlichen Artikel u.a. über die aktuelle demografische Situation Hamburgs unter dem Titel „Immobilienstandort Hamburg – wachsend, innovativ, international“ erstellt.

Hierin steht, daß Hamburg zu den wachsenden Städten zählt. Zwischen 2015 und 2021 weist das Statistikamt

¹ Der Immobilienbewerter, Zeitschrift für die Bewertungspraxis, Reguvis Fachmedien GmbH Köln, Ausgabe 05/2022, Seite 24ff.

Nord einen Anstieg der Bevölkerungszahl von 1,78 auf knapp 1,85 Millionen aus. Bis 2035 prognostizieren die Statistiker ein weiteres Plus auf 2,03 Millionen Einwohner.

Hamburg profitiert dabei weiterhin im besonderen Maße von der Globalisierung und der damit einhergehenden gesteigerten Transporttätigkeit. Der Ausbau neuer Stadtteile beleben hierbei das Tor zur Welt, wie z.B. der Endspurt in der HafenCity (ca. 2030), der Ausbau der Stadtteile Grasbrook und Wilhelmsburg (mit den neuen Quartieren Wilhelmsburger Rathausviertel, Elb-Inselquartier und Spreehafenviertel), dem Billebogen in Billbrook, den LIP-Watertower, das Quartier Elbbrücken, den Neubau des Unternehmens- und Industrieortes Peute Dock, die Erstellung des gemischt genutzten Elbtowers sowie die Erweiterung vom Flugzeughersteller Airbus seines Werkes in Hamburg-Finkenwerder mit dem Bau einer Großmontagehalle und eines neuen Dienstleistungszentrums, die neben der Airbus-eigenen Nutzung auch ein Welcome Center mit Gastronomie, Hotel, Dachterrasse, Fitnessstudio und einen Nahversorgungsmarkt vorsieht.

Insofern kann weiterhin von deutlich steigenden Einwohnerzahlen ausgegangen werden.

Arbeitslosenquote: Laut Angaben der Internetseite von Hamburg (www.hamburg.de) lag die Höhe der Arbeitslosenquote im Dezember 2023 bei 7,6%.

Kaufkraftkennziffer: Wie weiterhin im Artikel von Frau Gabriele Bobka nachzulesen erzielte Hamburg im City Ranking 2022, erstellt vom Einzelhandelsspezialisten Comfort, 87 Punkte und liegt damit auf Rang 3.

Dies deckt sich mit den Angaben der Statista GmbH, die die Kaufkraft je Einwohner für das Jahr 2023 auf etwa 29.122 Euro geschätzt hat. Im Vergleich zu anderen Bundesländern liegt Hamburg damit auf dem 3. Platz.

4.2 Beschaffenheit

- Zuschnitt/Oberfläche: Das zu bewertende Flurstück verfügt über eine Größe von 12.565 m² und weist einen unregelmäßigen Schnitt auf.
- In der anliegenden Liegenschaftskarte sind das Flurstück, der Zuschnitt und die Lage dargestellt.
- Baugrund: Verbindliche Angaben zum Baugrund und zu den Grundwasserverhältnissen lagen nicht vor. Auf Grund des Zustandes der vorhandenen Bebauung werden im bebauten Abschnitt für eine derartige Nutzung eine ausreichende Tragfähigkeit des Baugrundes und ortsübliche Grundwasserverhältnisse unterstellt.
- Altlasten: Anhaltspunkte für Altlasten lagen der Sachverständigen während der Gutachtenerstellung nicht vor.
- In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt frei von wertrelevanten Altlasten ist. Eine vorliegende Bodenkontamination wäre in einem separaten Sondergutachten darzustellen, und die Kosten der Beseitigung dieser evtl. Beeinträchtigung wären zu ermitteln. Die ausgewiesenen Kosten wären anteilig vom Ergebnis dieses Gutachtens in Abzug zu bringen.
- Ver- und Entsorgung: Das Grundstück wird voraussichtlich mit folgenden Medien ver- bzw. entsorgt:
- Elektroenergie
 - öffentliche Wasserversorgung
 - Telekommunikation
 - Gaszentralheizung (Erdgas) mit Warmwasseraufbereitung
- Die Abwasserentsorgung erfolgt wahrscheinlich in die öffentliche Kanalisation. Die Wasserzu- und Ableitungen konnten nicht besichtigt werden. Sie befinden sich vermutlich in einem baualtersentsprechenden Zustand.
- Energieausweis: Das Gebäude wurde laut Angabe im Energieausweis im Jahr 1973 errichtet und weist mehr als 4 Wohneinheiten auf. Ab dem 01.07.2008 ist ein Energieausweis bei Vermietung oder Verkauf vorgeschrieben. In Bezug auf energetische Eigenschaften wurde der Sachverständigen von der Verwaltung ein Energieausweis für das Objekt Paul-Sorge-Straße 142a,b,g/Schippelsweg 63c-f übersandt, welcher auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs aus den Jahren 2015-2017 erstellt wurde. Hiernach liegt der Primärenergieverbrauch für dieses Gebäude bei 161 kWh/(m² • a, Einordnung E).

Folgende Empfehlungen zu kostengünstigen Modernisierungen (im Zusammenhang mit einer größeren Modernisierung) waren in dem Ausweis enthalten:

- Oberste Geschosdecke: Prüfung der Dämmung des Daches
- Außenwand ggfs. Außenluft: Prüfung der Dämmung der Außenwand
- Fenster: Prüfung der energetischen Qualität der Fenster
- Kellerdecke: Prüfung der Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses

4.3 Bebauung

Das Grundstück ist bebaut mit 7 unterschiedlich hohen Wohn- und Geschäftshäusern (219 Wohnungen), Ladenlokalen, gewerblich genutzten Flächen, 75 Außen-Kfz-Stellplätzen und einer Tiefgarage mit insgesamt 209 TG-Einstellplätzen. Die Balkone sind in unterschiedliche Ausrichtung erstellt. Der Hauseingang der Paul-Sorge-Straße 142a (Haus A) wird normalerweise über den Schippelsweg erreicht; ein 2. Zugang auf Niveau des 1. Obergeschosses, der laut Aussage des Hausmeisters überwiegend frequentiert wird, liegt jedoch rückwärtig im Hofbereich der Anlage (oberhalb der Tiefgarage) und kann von mehreren Seiten über eine öffentliche Treppe aus erschlossen werden.

4.3.1 Gebäude

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage einer Gebäudebesichtigung ohne Eingriffe in die Bausubstanz. Verdeckte, nicht freistehende oder unzugängliche Teile wurden nicht inspiziert, so dass für das Vorhandensein nicht besonders aufgeführter Schäden und Mängel keine Gewähr oder Haftung übernommen werden kann.

Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge, insbesondere Pilzbefall und Hausschwamm sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt. Hierauf zurückgehende Schäden waren beim Ortstermin nach Augenschein nicht zu erkennen und waren auch nicht Thema in den vorliegenden Eigentümerversammlungsprotokollen.

Ebenso erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Standsicherheit sowie des Schall-/Wärme- und Brandschutzes.

Weiterhin wurden von der Gutachterin keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasser, Elektro) vorgenommen. Die Gutachterin geht in diesem Gutachten von einer einwandfreien Funktionalität dieser Anlagen aus. Ausnahmen hiervon werden bei der Auflistung der vorhandenen Schäden und Mängel mit dargestellt.

Die nachstehende Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt – anders als bei einem Bauschadengutachten – keine abschließende Mängelaufstellung dar. Die örtliche Aufnahme der Baulichkeiten erfolgte durch Inaugenscheinnahme, der Auswertung der vorliegenden Unterlagen und sachverständiger Annahmen.

Die Baubeschreibungen wird nachfolgend stichwortartig wiedergegeben und bezieht sich überwiegend auf die besichtigten/einsehbaren Bereiche, da im Zuge der Gutachtenvorbereitung keine Baubeschreibung vorlag.

Sollten im Nachgang der Gutachtenerstellung weitere erhebliche Einflüsse und Informationen bekannt werden, muss dieses Gutachten dahingehend ergänzt werden.

Am Tag der Ortsbesichtigung konnten Teile des Treppenhauses und Kellergeschosses in der Paul-Sorge-Straße 142a (Haus A) und ein kleiner Teil der Außenanlagen besichtigt werden. **Eine Innenbesichtigung der zu bewertenden Eigentumswohnung war nicht möglich.**

Allgemeine Angaben:

Wohn- und Geschäftshauskomplex, Haus A mit 95 Wohnungen, lt. Angaben aus dem Energieausweis Baujahr ca. 1972/73

Wohnkomplex:

Rohbau:

Fundamente / Außenwände Kellergeschoss:

Angenommen Betonfundamente, nach statischen Anforderungen ausgeführt; Keller Außenwände Betonmauerwerk

Fassade:

Massive Bauweise aus Betonmauerwerk, Balkone mit massiven Brüstungen aus Beton, tlw. mit Geländern und Glaseinsätzen

Dach:

Angenommen Flachdächer mit angenommener Bitumeneindeckung, Rinnen und Fallrohre

Decken:

Angenommen Stahlbetondecke zwischen den Geschossen

Böden:

Art und Aufbau nicht bekannt, angenommen in den Geschossen Beläge unterschiedlicher Ausführung (Holzdielen, Parkett, PVC, Teppich, Bodenfliesen etc.), im Treppenhaus Terrazzobodenbelag in schwarz/weiß gesprenkelt und in den Fluren PVC in grau

Treppen:

Massive Geschosstreppen aus Terrazzo mit Eisenhandläufen

Treppenhaus (Haus A hofseitiger Eingang auf Niveau 1. Obergeschoss): massive Hauseingangstür aus Kunststoff mit großen Glaseinsätzen und Seitenteil, externe Klingelsprechanlage, Briefkastenanlage, 2 Fahrstühle (Baujahr 1973, Umbau 2005 Hütter Aufzüge für je 12 Personen oder 900 kg), tlw. einfache Wohnungsinnentüren in den Fluren, Brandschutztüren

Kellergeschoss: Estrichbodenbelag, Stromzähleranlage, offene kleine Abstellräume, abgetrennt über Holz-Maschendraht Konstruktionen, verteilt auf mehrere vom Hauptflur aus abschließbare Bereiche

Isolierungen:

Nicht bekannt

Besondere Bauteile:

Keine (in den besichtigten Bereichen)

Ausbau:

Innenwände:

Angenommen Wohnungstrennwände Beton, weitere Ausführung unbekannt

Fenster: angenommen Kunststofffenster in weiß mit Doppelisolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen, ebenso die Balkontüren, ansonsten unbekannt

Türen (gilt für die zu bewertende Wohnung):

Einfache Wohnungseingangstür aus Holz weiß gestrichen; innerhalb der Wohnung unbekannt

Sanitärausstattung (in der zu bewertenden Wohnung):

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit nicht bekannt

Küche (in der zu bewertenden Wohnung):

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit nicht bekannt

Elektroanlage (in der zu bewertenden Wohnung):

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit nicht bekannt

Heizung/Warmwasser:

Gaszentralheizung (Erdgas) mit Warmwasseraufbereitung

Besonderheiten: Keine (in den besichtigten Bereichen)

Die zu bewertende Wohnung Nr. 76 befindet sich im 6. Obergeschoss im linken Flurbereich, 1 Tür links.

Laut Grundriss verfügt die Wohnung über einen Eingangsflur, ein innenliegendes Vollbad, ein Wohn- und Schlafzimmer mit kleiner anschließender Küche und einem Balkon.

Zur Wohnung gehört ein Abstellraum (Nr. 76, ohne Fenster), der sich im Kellergeschoss befindet und eine Größe von ca. 8 m² aufweist.

Anhand der vorliegenden Flächenberechnung und der Angabe aus der Teilungserklärung verfügt die Wohnung über eine **Wohnfläche** von ca. **29,69 m²**, wobei davon ausgegangen wird, daß die Balkonfläche zu 25% mit einbezogen wurde.

4.3.2 Zustands- und Ausstattungsbeurteilung

Die Wohnung kann anhand des vorliegenden Grundrisses in **Größe, Grundrissgestaltung, Belichtung** und **Ausstattung** wie folgt beurteilt werden:

Größe:

Mit einer Wohnfläche von ca. 29,69 m² handelt es sich um eine sehr kleine Einzimmerwohnung.

Grundrissgestaltung:

Die Grundrissgestaltung scheint für eine derart kleine Einheit normal.

Belichtung:

Die Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeit der Wohnung ist nur über den Wohn-Esszimmerbereich und die kleine Küche gegeben. Der Eingangsbereich sowie das Bad sind baugemäß innenliegend dimensioniert.

Ausstattung:

Über die Ausstattung innerhalb der Wohnung kann an dieser Stelle aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit keine Aussage getroffen werden. Es ist nicht bekannt, ob in der Wohnung Wasseruhren eingebaut wurden und die vorgeschriebenen Rauchmelder installiert sind.

4.3.3 Baulicher Zustand / Allgemeinbeurteilung

Baulicher Zustand:

Die nachfolgende Auflistung konzentriert sich auf Schwerpunkte und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Das Gebäude weist in den besichtigten Teilen einen überwiegend gepflegten und ordentlichen Zustand auf. Die Bausubstanz befindet sich augenscheinlich in noch brauchbarer Kondition. An dieser Stelle wird jedoch auf die Sanierungsarbeiten an den Fassaden hingewiesen (s. Ausführungen zu den Eigentümerversammlungsprotokollen auf den Seiten 13ff.) Der dekorative Zustand des Gebäudes wirkt überwiegend ordentlich und gepflegt. Viele Balkonansichten weisen jedoch Verfärbungen auf.

Baumängel und Bauschäden:

Auch hier wird auf die wiedergegebenen Inhalte der letzten 4 Eigentümerprotokolle (ins. bezüglich der umfangreichen Fassadensanierungen) hingewiesen. Es ist der Sachverständigen nicht bekannt, ob noch weitere Bauabschnitte zur Fassadensanierung geplant sind und ob ggfs. in der Zukunft ggfs. mit Sonderumlagen zu rechnen ist. Aufgrund der aktuellen Aktenlagen und der Höhe der Erhaltungsrücklage erfolgt an dieser Stelle **kein Ansatz** innerhalb des **Gemeinschaftseigentums** zum Wertermittlungsstichtag.

Beim Besichtigungstermin war ersichtlich, daß die Wohnungstür der zu bewertenden Wohnung deutliche Aufbruchspuren und ehemals deutliche Graffiti-Spuren aufweist. Die Tür sollte erneuert werden. Aus diesem Grund und aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit der Wohnung wird am Ende des durchgeführten Verfahrens vorsorglich ein **Risikoabschlag** das **Sondereigentum** betreffend vorgenommen.

Eine Einordnung des hier zu bewertenden Objektes in Bauzustandsnoten (Allgemeinzustand) kann abschließend nach der allgemeinen Klassifizierung des Immobilienpreisservice des IVD Bauzustandsnoten erfolgen und wie folgt dargestellt werden:

Sehr gut	Deutlich überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, neuwertig oder sehr geringe Abnutzung, ohne erkennbare Schäden, kein Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand vorhanden. Zustand i.d.R. für Objekt nach durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei Neubauobjekten.
Gut	Überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, relativ neuwertig oder geringe Abnutzung, geringe Schäden, unbedeutender Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i.d.R. für Objekt nach weiter zurückliegender durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei älteren Neubauobjekten.
Normal	Im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, normale (durchschnittliche) Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand. Zustand i.d.R. ohne durchgreifende Instandsetzung und Modernisierung bei üblicher (normaler) Instandhaltung.
Ausreichend	Teils mangelhafter, unterdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, stärkere Verschleißerscheinungen, erheblicher bis hoher Reparaturstau, größerer Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand der Bausubstanz erforderlich, Zustand i.d.R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung, weitgehend ohne bzw. nur minimale Instandsetzung und Modernisierung.
Schlecht	Ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater, baulicher Unterhaltungszustand, sehr hohe Verschleißerscheinungen, umfangreicher bis sehr hoher Reparaturstau, umfassende Instandsetzung und Herrichtung der Bausubstanz erforderlich, Zustand i.d.R. für Objekte bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung => Abbruch wahrscheinlich/möglich/denkbar

Unter Berücksichtigung der Zustands- und Ausstattungssituation sowie der aufgetragten Baumängel und Bauschäden, ist nach Ansicht der Unterzeichnerin aufgrund der besichtigten Bereiche eine Einordnung in die Kategorie knapp **normal** angemessen und sachgerecht.

4.3.4 Außenanlagen

Die umfangreichen Außenanlagen wirken gepflegt. Die Zuwegungen zu den Treppenhäusern sind gepflastert, Müllboxanlagen sind in der Nähe der Treppenhauseingänge eingerichtet. Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken sind überwiegend über Zäune gegeben. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt vom Schippelsweg aus. Im Einfahrtsbereich sind auch die Außen-Stellplätze vorhanden.

4.4 Massenermittlung

4.4.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche nach DIN 277 von 2005

Da in dieser Wertermittlung nur das Vergleichswertverfahren durchgeführt wird, kann an dieser Stelle auf eine explizite Berechnung der Bruttogrundfläche verzichtet werden.

4.4.2 Ermittlung der Geschossfläche und der Geschossflächenzahl

Da in dieser Wertermittlung nur das Vergleichswertverfahren durchgeführt wird, kann an dieser Stelle auf eine explizite Berechnung der Geschossfläche und Geschossflächenzahl verzichtet werden.

5 Wertermittlung

5.1 Allgemeines

Der **Verkehrswert** i.S.d. § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Zur Wertermittlung sind gemäß § 8 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts 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.

In den Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

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

Während in der WertV 88 die Berücksichtigung *sonstiger wertbeeinflussender Umstände* noch getrennt für jedes Wertermittlungsverfahren geregelt war, stellt nunmehr die neue ImmoWertV klar, dass bei der Verkehrswertermittlung i.S. von § 8 Abs. 2 die besonderen *objektspezifischen Grundstücksmerkmale* grundsätzlich **nach** der Marktanpassung zu berücksichtigen sind. Idealerweise fließen diese Merkmale für den Regelfall in identischer Höhe in die Ergebnisse aller herangezogenen Wertermittlungsverfahren ein.

Besonders objektspezifische Grundstücksmerkmale können z.B. sein:

- Vorhandensein von Baumängeln und Bauschäden
 - Lasten und Beschränkungen aus Abt. II des Grundbuchs und/oder Rechte an anderen Grundstücken
 - Vorhandene Altlasten
 - Ein über- oder unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand
 - Aufgrund wohnungs-, miet- und vertragsrechtlicher Bindung enorme von den marktüblichen Erträgen abweichende tatsächliche Erträge
 - Atypische Nutzungen (Fehlnutzungen) und/oder Leerstände
 - Abweichungen im erschließungs- oder abgabenrechtlichen Zustand
- etc.

Die sachgerechte Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** für bebaute Grundstücke gemäß § 15 ImmoWertV wird angewandt, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert und setzt voraus, dass eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen solcher Grundstücke zur Verfügung steht, die mit dem zu bewertenden

Grundstück zur Verfügung steht, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinsichtlich der wertbeeinflussenden Parameter hinreichend übereinstimmen. Aus diesem Grund wird hier das Vergleichswertverfahren durchgeführt.

Das **Ertragswertverfahren** gemäß §§ 17 bis 20 ImmoWertV ist vor allem für die Verkehrswertermittlungen von Grundstücken heranzuziehen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in Hinblick auf ihre Rentierlichkeit gehandelt werden (z.B. Mietwohnhäuser, Gewerbeimmobilien, Sonderimmobilien).

Der Ertragswert des Grundstücks wird hierbei auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge (= Reinertrag) ermittelt. Die neue Verordnung regelt insgesamt 3 Varianten: das zweigleisige „allgemeine“ Ertragswertverfahren unter Abspaltung des Bodenwerts und Kapitalisierung nur des Gebäudereinertrags; das eingleisige „vereinfachtes“ Ertragswertverfahren ohne Abspaltung des Bodenwerts bei Gebäuden mit noch langer Restnutzungsdauer und das mehrperiodische Ertragswertverfahren unter Kapitalisierung sich verändernder Erträge über einen begrenzten Zeitraum zzgl. eines Restwerts für die verbleibende Restnutzungsdauer.

Der Reinertrag ergibt sich in den beiden erstgenannten Fällen aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (üblicherweise Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis), im mehrperiodischen Verfahren aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Typische Fälle für die Anwendung im Ertragswertverfahren sind

- Mietwohngrundstücke mit oder ohne gewerbliche bzw. geschäftliche Anteile
 - Grundstücke, die mit Hotels, Kliniken oder Seniorenwohnanlagen bebaut sind
 - Freizeit-, Dienstleistungs- oder Sonderimmobilien für spezielle Nutzungen
 - Gewerbegrundstücke i.S. von Fabrikationen
 - Einzelhandelsimmobilien, Logistikzentren
- etc.

Das **Sachwertverfahren** gemäß §§ 21 bis 23 ImmoWertV steht im Vordergrund, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der verkörperte Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.

Der Sachwert des Grundstücks wird hierbei – neben dem Bodenwert – aus dem Sachwert der baulichen Anlagen ermittelt, wobei der Sachwert der Gebäude aus deren Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung und der Sachwert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen i.d.R. nach Erfahrungssätzen zu ermitteln sind.

Der ermittelte Sachwert ist laut ImmoWertV ein vorläufiges Ergebnis, wonach hieran durch das Heranziehen von durch die zuständigen Gutachterausschüsse geeigneten und ermittelten Sachwertfaktoren die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit einzubinden sind. Der daraus resultierende „marktangepaßte vorläufige Sachwert“ führt erst nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (vgl. vorstehend) zum Sachwert selbst.

Insoweit ist mit der Einführung der ImmoWertV das Sachwertverfahren gegenüber der WertV 88 in diesem Punkt wesentlich verändert worden, denn bislang wurde unter dem Sachwert ein weitgehend kostenorientierter Wert ohne Marktanpassung

verstanden. Die neue Regelung ist darin begründet, dass die von den Gutachterausschüssen abzuleitenden Sachwertfaktoren auf der Grundlage von „Normalobjekten“ ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abgeleitet werden und deshalb auch nur auf entsprechende Objekte zur Anwendung kommen dürfen.

Grundsätzlich ist es ausreichend, die Wertermittlung auf Grundlage nur eines Wertermittlungsverfahrens durchzuführen. Dies gilt insbesondere dann, wenn dieses Verfahren die Preisbildungsmechanismen des maßgeblichen Grundstücksteilmarktes zutreffend widerspiegelt und wenn die Qualität der verwendeten Daten, die für das gesuchte Wertermittlungsergebnis erforderliche Genauigkeit garantiert. Ein davon unabhängiges zweites Wertermittlungsverfahren ist in seiner Aufnahme dann sinnvoll, wenn dadurch die Ergebnissicherheit erhöht wird. Dies ist regelmäßig bei „Sowohl-als-auch-Objekten“ wie beispielsweise bei einem Zwei-, Drei- bis Vierfamilienwohnhaus oder bei einem kleineren Handwerksbetrieb mit eigenem Betriebsleiterwohnhaus im Sachwertbereich unter Hinzuziehung des Ertragswertverfahrens der Fall.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

5.2 Verfahrenswahl und Begründung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine sehr kleine eigengenutzte Eigentumswohnung. Aus diesem Grund wird im vorliegenden Fall das (indirekte) **Vergleichswertverfahren** unter Heranziehen der Angaben aus dem **Marktbericht 2023** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg durchgeführt, wodurch sich direkt der Verkehrswert schätzen und ableiten läßt. Insofern müssen keine weiteren Quellen herangezogen werden.

Bei der Verkehrswertermittlung erfolgt gemäß § 8, Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV eine Würdigung der Aussagefähigkeit und Plausibilisierung der einzelnen Ergebnisse, bezogen auf die speziellen Umstände des Bewertungsfalles. Dies erfolgt in diesem Fall ebenfalls über die Angaben aus dem Marktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg.

5.3 Bodenwertermittlung

Da im weiteren Verlauf allein das Vergleichswertverfahren durchgeführt wird, kann an dieser Stelle auf eine separate Berechnung des anteiligen Bodenwertes verzichtet werden.

5.4 Vergleichswertverfahren

Allgemeines:

Das Vergleichswertverfahren ist im § 15 ImmoWertV geregelt.

- (1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert 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.
- (2) Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Zudem wird bei der Durchführung des Vergleichswertverfahrens das Stichtagsprinzip berücksichtigt. Wie z.B. bei Kleiber nachzulesen (Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage 2019, Bundesanzeiger Verlag, Teil IV § 3 ImmoWertV Rn. 4) ist bei der retrograden Wertermittlung von Verkehrswerten, d.h. bei einer auf einen zurückliegenden Stichtag bezogenen Wertermittlung die zum Wertermittlungsstichtag gegebenen Grundstücksmerkmale, die zu diesem Zeitpunkt herrschenden allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sowie auch sonstige, zu diesem Zeitpunkt zugängliche Erkenntnisse, Grundlagen der Wertermittlung. Entwicklungen, die zu dem zurückliegenden Wertermittlungsstichtag nicht erkennbar waren, müssen außer Betracht bleiben. Indessen sind Entwicklungen zu berücksichtigen, mit denen zum Wertermittlungsstichtag aufgrund konkreter Tatsachen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gerechnet werden mußte (Wurzeltheorie). Spätere Entwicklungen, deren Wurzeln in der Zeit nach dem Wertermittlungsstichtag liegen, müssen außer Betracht bleiben. Ein Sachverständiger hat sich in solchen Fällen in den Erkenntnisstand zu versetzen, den er am Wertermittlungsstichtag haben konnte.

Wohnungs- und Teileigentum werden überwiegend auch nach dem Vergleichswertverfahren bewertet. Hierbei werden entsprechend den Gepflogenheiten am Grundstücksmarkt Quadratmeterpreise bezogen auf die Wohnfläche zur Grundlage genommen. Gegebenenfalls zu einer Wohnung gehörende Nebenflächen, wie reine Kellerflächen, Garage, unausgebauter Dachraum, Hobbyraum u.ä., zählen gewöhnlich nicht zur Wohnfläche. Sie nehmen innerhalb der angegebenen Preisspanne aber durchaus Einfluss auf den Quadratmeterpreis, besonders bei einem umfangreichen Anteil an derartigen Flächen. Für das Vergleichswertverfahren sind Kaufpreise von vergleichbaren Wohnungen erforderlich. Unter Umständen können Vergleichspreise

auch aus örtlichen Immobilienangeboten abgeleitet werden, wobei marktgerechte Abschläge zu berücksichtigen sind.

5.4.1 Berechnung Vergleichswert

Zur Ermittlung des (indirekten) Vergleichswerts zieht die Sachverständige das im Marktbericht 2023 veröffentlichte Modell für Eigentumswohnungen heran.

Auf den Seiten 169 - 174 wird dort unter Punkt 7.6.1 die Berechnung eines Gebäudefaktors = vorläufiger Vergleichswert/m²-Wohnfläche für Eigentumswohnungen angegeben. Als Datenbasis wurden 15.060 Verkäufe von frei verfügbaren Eigentumswohnungen in den Jahren 2014 bis 2018 herangezogen. Als räumlicher Geltungsbereich wurde zudem ganz Hamburg ohne Neuwerk angegeben. Als zeitlicher Geltungsbereich werden zudem ab dem 01.07.2014 für die angegebenen Stichtage die Aktualisierungsfaktoren festgelegt, wobei eine Interpolation zulässig ist.

Die Zielgröße (= Gebäudefaktor) errechnet sich aus einem Basiswert in Höhe von 2.990 €, addiert mit diversen Faktoren (Lagefaktor, Altersfaktor, Erstbezugsfaktor, Baujahresfaktor, Erdgeschossfaktor, Dachgeschossfaktor, Einbauküchenfaktor, Aufzugsfaktor, Wohnflächenfaktor, Modernisierungsfaktor, Stadtteilmfaktor und einem Aktualisierungsfaktor), wobei hier teilweise noch Umrechnungskoeffizienten herangezogen werden.

Keinen signifikanten Einfluss auf den Gebäudefaktor sollen hierbei ein Balkon, Mit-eigentumsanteile, Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), gleichzeitiger (möglicher) Erwerb eines Kfz-Stellplatzes im Objekt, der Kauf einer Maisonettewohnung und ein Zugang zum Garten aufweisen.

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert beträgt +/- 20%.

Setzt man die für das zu bewertende Objekt relevanten Ansätze und Faktoren wie vorstehend ein, ergibt dies einen Gebäudefaktor in Höhe von 3.722,00 €/m² Wohnfläche.

$$\begin{aligned}
 &2.990 \\
 &* (NormBRW18/1.100)^{0,5158} \\
 &* (1,313 - 0,0138 * \text{Alter}) \text{ (wenn Alter} < 30 \text{ Jahre)} \\
 &* \text{Baujahresfaktor} \\
 &* \text{Einbauküche} \\
 &* (0,9552 + 0,00056 * \text{Wohnfläche (m}^2\text{)}) \\
 &* \text{Modernisierungsfaktor} \\
 &* \text{Stadtteilmfaktor} \\
 &* \text{Aktualisierungsfaktor}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 &2.990 * 1,05 * 1,0 * 0,96 * 1,0 * 1,0 * 1,0 * 1,05 * 0,97 \\
 &* 1,0 * 0,97 * 1,25 = \underline{\underline{3.722,00 \text{ €}}}
 \end{aligned}$$

Agenda:

Basiswert	= 2.990 €
BRW 31.12.2018 WGFZ 1,0:	= 1.200 €
Berücksichtigung Alter	= 1,0
Berücksichtigung Baujahr	= 0,96
Berücksichtigung Erdgeschosse	= 1,0
Berücksichtigung Dachgeschoss	= 1,0
Berücksichtigung Einbauküche	= 1,0
Berücksichtigung Aufzug	= 1,05
Berücksichtigung Wohnfläche	= 0,97
Berücksichtigung Modernisierung (behelfsweise)	= 1,0
Berücksichtigung Stadtteil	= 0,97
Berücksichtigung Aktualisierung	= 1,25

Bei der oben angegebenen Berechnung zur Marktanpassung des vorläufigen Vergleichswerts sind nun zum Wertermittlungsstichtag noch folgende weitere Informationen zu berücksichtigen:

Die Entwicklung in den letzten Monaten (insbesondere ab 07/2022) hat eine teilweise dramatische Veränderung der Rahmenbedingungen auf dem Immobilienmarkt in allen Teilsegmenten ergeben. Die über 10 Jahre oft deutlich steigende Immobilienpreise sind stark zurückgegangen und haben zu einer teilweise deutlich rückgängigen Nachfrage mit viel niedrigeren Verkaufspreisen geführt.

Als Gründe hierfür sind u.a. folgende Kriterien zu nennen:

Die Corona-Pandemie mit ihren Kontakteinschränkungen und Erkrankungen hatte die Nachfrage nach Immobilien schrittweise heruntergefahren.

Hinzu kam dann der Angriff Russlands auf die Ukraine vor fast 2 Jahren, der zu einer weiteren Verunsicherung auch auf dem Immobilienmarkt geführt hat.

Als Folge des Ukrainekriegs sind die Preise in vielen Segmenten wie Energie (Strom Heizung), die Mieten, Reisen, Benzin und auch Lebensmittel teilweise drastisch angestiegen, was die finanziellen Möglichkeiten in fast allen Käuferschichten in Deutschland eingeschränkt hat.

Der deutliche Anstieg der Bankenzinsen in der letzten Zeit hat zudem die Finanzierungsanforderungen und die damit einhergehenden restriktiveren Beleihungsgrundsätze der Banken gegenüber den Käuferschichten (insb. für kleinere und mittlere Immobilienobjekte) noch einmal deutlich erschwert.

Deutlich angestiegene Materialkosten für den Bau, lange Wartezeiten bei Handwerkern, anstehende strengere Anforderungen an Wärmedämmung, die weiterhin bestehende Unsicherheit bezüglich regulierter Heizungs-austausche bzw. Einbau ohne fossile Energie erhöhen die Baukosten, Sanierungs- und Modernisierungskosten vieler Bau-träger bzw. Käufer was vielerorts einen Kauf bzw. die Realisierung von Bauprojekten seit längerem immens erschwert bzw. renditemäßig unmöglich macht

Ein intensiver Erfahrungsaustausch mit vielen Maklern, Verwaltern und Sachverständigenkollegen in den letzten Monaten hat bestätigt, daß diese Faktoren auch in Norddeutschland zu einer weiterhin zurückgehenden Nachfrage mit einhergehenden sinkenden Verkaufspreisen geführt hat.

Sieht man sich nun die Entwicklung des Aktualisierungsfaktors im Zeitraum zwischen dem 01.01.2022 bis 01.01.2023 mit den Stichtagen 01.01.2022, 01.07.2022 und 01.01.2023 an, dann ergibt sich zum Ende des ersten Halbjahrs 2022 zwar noch einen Anstieg von +5,5%, zum Jahresende betrug er jedoch schon -13%.

Die Sachverständige schätzt zum 01.01.2024 ein Abschlag um weiterer 6,5%, also die Hälfte des vorigen Halbjahres als marktgerecht an. Da dieser unmittelbar am Wertermittlungsstichtag liegt (05.01.2024), wird er so auch festgelegt.

Hieraus ergibt sich dann ein Abschlag zum Wertermittlungsstichtag in Höhe von - 6,5%, woraus sich ein Aktualisierungsfaktor von 1,25 statt 1,34 ergibt.

Der vorab ermittelte Vergleichswert beträgt **3.722,00,00 €/m²** Wohnfläche. Bei einer Wohnfläche von ca. 29,69 m² entspricht dies einem vorläufigen Vergleichswert in Höhe von rd.

= 110.506,00 €

5.4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG's) sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Absatz 2 und 3 ImmoWertV), wenn

- ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst und
- sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat

- marktgerecht zu erfolgen und
- ist zu begründen.

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind z.B. **Baumängel und Bauschäden** als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertmäßig zu erfassen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Diese sind jedoch erst nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Wie bereits auf Seite 32 des Gutachtens beschrieben, erfolgen an dieser Stelle für das **Gemeinschaftseigentum** und das **Sondereigentum keine gesonderten Ansätze**. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und des Zustands der Wohnungseingangstür (hier ist mit einer Erneuerung der Tür zu rechnen), wird am Ende des Verfahrens ein **Risikoabschlag** in Höhe von **10%** auf das vorläufige Ergebnis vorgenommen und als marktgerecht und angemessen geschätzt.

Ein Anspruch gegenüber der Sachverständigen läßt sich aus dem o.a. Ansatz jedoch nicht ableiten, da es sich um eine reine Schätzung handelt. Zur vollständigen Ermittlung der Mängel und Schäden an Gebäuden und Außenanlagen sowie der Kosten für eine eventuelle Beseitigung der festzustellenden Mängel wäre im Bedarfsfall sowieso ein Sachverständiger für Hochbau heranzuziehen.

5.4.3 Ergebnis Vergleichswert

Der Vergleichswert verändert sich somit auf **3.349,80 €/m²** Wohnfläche.
Bei einer Größe der Wohnung von ca. 29,69 m² entspricht dies einem Betrag von gerundet

99.000,00 €

5.4.4 Marktanpassung – Vergleichswert

Anders als z.B. im Sachwertverfahren oder Ertragswertverfahren ist bei Anwendung des direkten und indirekten Vergleichswertverfahrens eine Marktanpassung für den Regelfall nicht erforderlich. Dieser Grundsatz gilt insbesondere dann, wenn die herangezogenen Kaufpreise, die zugrunde gelegten Wertverhältnisse und die sonstigen wertbeeinflussenden Parameter der Lage auf dem Grundstücksmarkt entsprechen und entsprechend hergeleitet bzw. begründen wurden.

Zur Plausibilisierung hat die Sachverständige noch die Daten aus dem aktuellen Marktbericht des Gutachterausschusses in Hamburg herangezogen.

Im Marktbericht des Gutachterausschusses² wurde so aus tatsächlichen Verkäufen des Jahres 2023 von (nicht vermieteten) Eigentumswohnungen der Jahresklasse 1960 - 1979 in mittlerer Lage (226 Verkaufsfälle) ein Mittelwert von 4.615,00 €/m² Wfl. angegeben. Dabei bewegte sich die Spanne zwischen 1.603,00 € - 7.878,00 €/m² Wohnfläche.

Der ermittelte Vergleichswert liegt zwar unterhalb des o.a. Mittelwerts, aber noch immer deutlich innerhalb der angegebenen Spanne. Insofern ist eine weitere Marktanpassung im vorliegenden Fall nicht notwendig.

² „Immobilienmarktbericht Hamburg 2023“, herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg der Freien und Hansestadt Hamburg, Seite 40.

5.5 Verkehrswert

„**Der Verkehrswert** ist aus dem Ergebnis des angewandten Wertermittlungsverfahrens abzuleiten. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist zu würdigen, ggfs. durch Zu- oder Abschläge.“ (Ziff. 3.7. WertR).

Er ist gemäß § 8 ImmoWertV aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Diese Regelung beruht auf dem unmittelbaren gesetzgeberischen Interesse an der Feststellung des Verkehrswertes als dem „richtigen“ aktuellen Wert. So bildet der Verkehrswert nämlich den Anknüpfungspunkt der Enteignung, für gerichtliche Zwecke und bei sonstigen Vermögensauseinandersetzungen etc. Resultierend aus dieser Zweckbestimmung besitzt der Verkehrswert nur eine kurzzeitige Gültigkeit.

Ausgehend von dieser vielseitigen Zweckbestimmung versteht man begrifflich unter dem Verkehrswert eine sachverständige Prognose des voraussichtlich am Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag zwischen wirtschaftlich vernünftig denkenden Marktteilnehmern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preises für die zu bewertende Eigentümerrechtsstellung an einem Grundstück.

Derartige Werte unterliegen erfahrungsgemäß erheblichen Bandbreiten, je nach den am Bewertungstichtag 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.

Bei dem Verkehrswert soll es sich weiterhin um einen normalen "Marktwert" handeln. Daher sind bereits gezahlte Verkaufspreise für die Ableitung dieses Wertes von grundlegender Bedeutung. Eine direkte Vergleichbarkeit ist aber nur dann möglich, wenn eine entsprechende Anzahl von Vergleichsobjekten nach denselben Kriterien wie das Bewertungsobjekt untersucht werden kann. Ist dies nicht der Fall, kann durch sachverständige indirekte Anpassungen ebenfalls ein normaler Marktwert abgeleitet werden. Aus diesem Grund wurde in dieser Verkehrswertermittlung das Vergleichsverfahren durchgeführt, wodurch sich direkt der Verkehrswert schätzen und ableiten läßt.

Da alle Wert beeinflussenden Größen im angewandten Vergleichsverfahren selbst in einer dem Markt angemessenen Weise berücksichtigt worden sind und so das Ergebnis der Wertermittlung dem Verkehrswert gemäß § 194 BauGB sehr nahe kommt, schätzt die Sachverständige eine weitere Korrektur für nicht erforderlich.

Der Verkehrswert ist trotz einer Vielzahl verfahrensrechtlicher Wertermittlungsvorschriften und einer entwickelten Wertermittlungslehre keine mathematisch exakt ermittelbare Größe. Dies kann er schon deshalb nicht sein, weil für den gewöhnli-

chen Geschäftsverkehr bezeichnend ist, dass die auf dem Grundstücksmarkt vereinbarten Kaufpreise für Grundstücke gleicher Qualität selbst unter Ausschluss von so genannten Ausreißern, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zurechenbar sind, in nicht unerheblichem Umfang streuen. Die Verkehrswertermittlung kommt deshalb nicht ohne Elemente der Schätzung aus.

Unter diesem Gesichtspunkt sind u.a. auch die Rundungen innerhalb der Berechnung zu betrachten, da eine mathematische Genauigkeit zur Bestimmung des Verkehrswertes nicht vorgetäuscht werden soll.

In Zusammenfassung der vorstehenden Ausführungen ermittelt die Unterzeichnerin den Verkehrswert (Marktwert) der Eigentumswohnung Nr. 76, Paul-Sorge-Straße 142a in 22455 Hamburg Niendorf, unter Beachtung aller in diesem Gutachten dokumentierten Informationen sowie der spezifischen Bedingungen am Bewertungsobjekt, in Anlehnung an den Vergleichswert bei der Marktlage zum Wertermittlungstichtag 05.01.2024 auf

99.000,00 €

(in Worten: neunundneunzigtausend Euro).

Der Verkehrswert entspricht hierbei einem Betrag von rd. 3.334,00 €/m² Wohnfläche (= ca. 29,69 m²).

6 Berücksichtigung von Einträgen in Abt. II des Grundbuchs

6.1.1 Eintragung Lfd. Nr. 1.1

Bei dieser Eintragung wurde der Stromnetz Hamburg GmbH erlaubt, auf dem Grundstück eine Netzstation sowie Kabel zu betreiben.

Da die Situation und Lage der Netzstation nicht die Nutzung der zu bewertenden Wohnung beeinträchtigt, wird der **Ersatzwert** auf **0,00 €** angesetzt.

7 Beantwortung der Fragen

a) Besteht Verdacht auf ökologische Altlasten:

Laut Aktenlage besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten

b) Name und Anschrift des Verwalters:

Eingesetzter Verwalter:

c) Name und Anschrift der Mieter oder Pächter:

Die Wohnung wird laut Aktenlage vom Eigentümer bewohnt

d) Besteht eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG:

Ist nach Aktenlage nicht bekannt

e) Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden (Art und Inhaber):

Ein Gewerbebetrieb scheint nicht vorhanden zu sein

f) Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die von der Sachverständigen nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung):

Es ist der Sachverständigen nicht bekannt, ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen zu schätzen sind

g) Liegen ein Energieausweis bzw. Energieausweis im Sinne der EnEV vor:

Es liegt ein Energieausweis vor (siehe die Ausführungen hierzu auf Seite 25 des Gutachtens)

8 Erklärung der Sachverständigen

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, dass mir keiner der Ablehnungsgründe entgegensteht, aus denen meinen Darlegungen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Ich habe kein persönliches Interesse am Ausfall der vorstehenden Verkehrswerteinschätzung.

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 05. Januar 2024 besichtigt; das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung von mir persönlich erstellt.

Hamburg-Fuhlsbüttel, den 09. Februar 2024


Dipl.-SV. Bettina Linke
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken,
M.A. von Mieten und Pachten
Bettina Linke
Diplom-Sachverständige

9 Haftungsausschluss und Urheberschutz

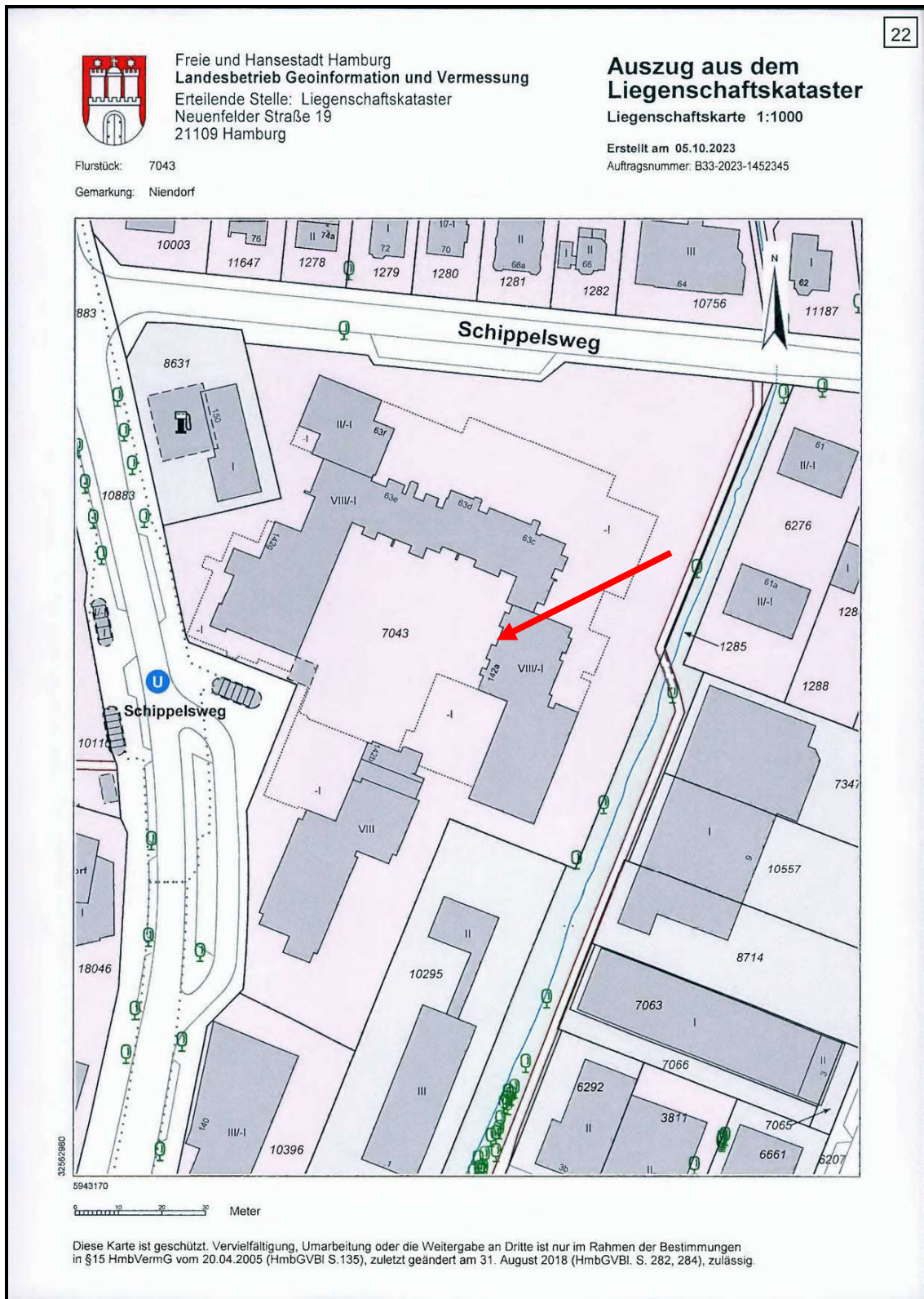
Dieses Gutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber erstellt. Nur bei gesetzlicher Auskunftspflicht darf dessen Inhalt ohne Einwilligung der Sachverständigen zur Kenntnis gebracht werden. Das Gutachten darf nur mit schriftlicher Genehmigung der Sachverständigen an Dritte weitergegeben werden. Die Sachverständige haftet für Schäden, die auf ein mangelhaftes Gutachten beruhen – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur dann, wenn sie oder ihre Erfüllungsgehilfen die Schäden durch eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung verursacht haben. Dies gilt auch für Schäden, die die Sachverständige bei der Vorbereitung ihres Gutachtens verursacht hat, sowie für Schäden, die nach erfolgter Nacherfüllung entstanden sind. § 639 BGB bleibt unberührt. Alle darüber hinausgehenden Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen.

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht in Zeit oder angemessen gesetzter Frist nachgebessert oder schlägt die Nachbesserung fehl, so kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrages (Wandelung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen. Mängel müssen der Sachverständigen unverzüglich nach Feststellung schriftlich angezeigt werden, anderenfalls erlischt ein Gewährleistungsanspruch.

Schadensersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des § 638 BGB unterliegen, verjähren nach 3 Jahren. Die Verjährung beginnt mit der Übergabe des Gutachtens. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

10 Anlagen:

10.1.1 Flurkarte und Lageplan



10.1.3 Flurstücks- und Eigentümerangaben

23



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: 05.10.2023
Auftragsnummer: B33-2023-1452345

Flurstück 7043 Gemarkung Niendorf Bezirk Eimsbüttel

Gebietszugehörigkeit: Hamburg
Lage: Paul-Sorge-Straße 142a, 142b, 142g,
Schippelsweg 63c, 63d, 63e, 63f,
Fläche: 12565 m²
Tatsächliche Nutzung: 12 565 m² Wohnen mit Handel und Dienstleistungen (Offen)

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Wohnungs-/Teileigentum
Buchung: Amtsgericht Hamburg
Grundbuchbezirk Niendorf
Grundbuchblatt 10301
Laufende Nummer 1
Eigentümer: 2822/1000000 Miteigentumsanteil am Grundstück
7.1
7.2
Buchung: Amtsgericht Hamburg
Grundbuchbezirk Niendorf
Grundbuchblatt 10302
Laufende Nummer 1
Eigentümer: 2879/1000000 Miteigentumsanteil am Grundstück
5
Buchung: Amtsgericht Hamburg
Grundbuchbezirk Niendorf
Grundbuchblatt 10303
Laufende Nummer 1
2819/1000000 Miteigentumsanteil am Grundstück

Der Auszug ist maschinell erzeugt, er ist ohne Unterschrift gültig. Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt.
Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen der Bestimmungen in §15
HmbVermG vom 20.04.2005 (HmbGVBl. S. 135), zuletzt geändert am 15.12.2009 (HmbGVBl. S. 825, 532), zulässig.

10.1.4 Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

94



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2023-1452345

6. Oktober 2023

BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS BAULASTENVERZEICHNIS

Ihr Zeichen: Paul-Sorge-Straße 142a, 142b, 142g, Schippelsweg 63c, 63d, 63e, 63f

Für das Flurstück 7043 ---

der Gemarkung Niendorf ---

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.

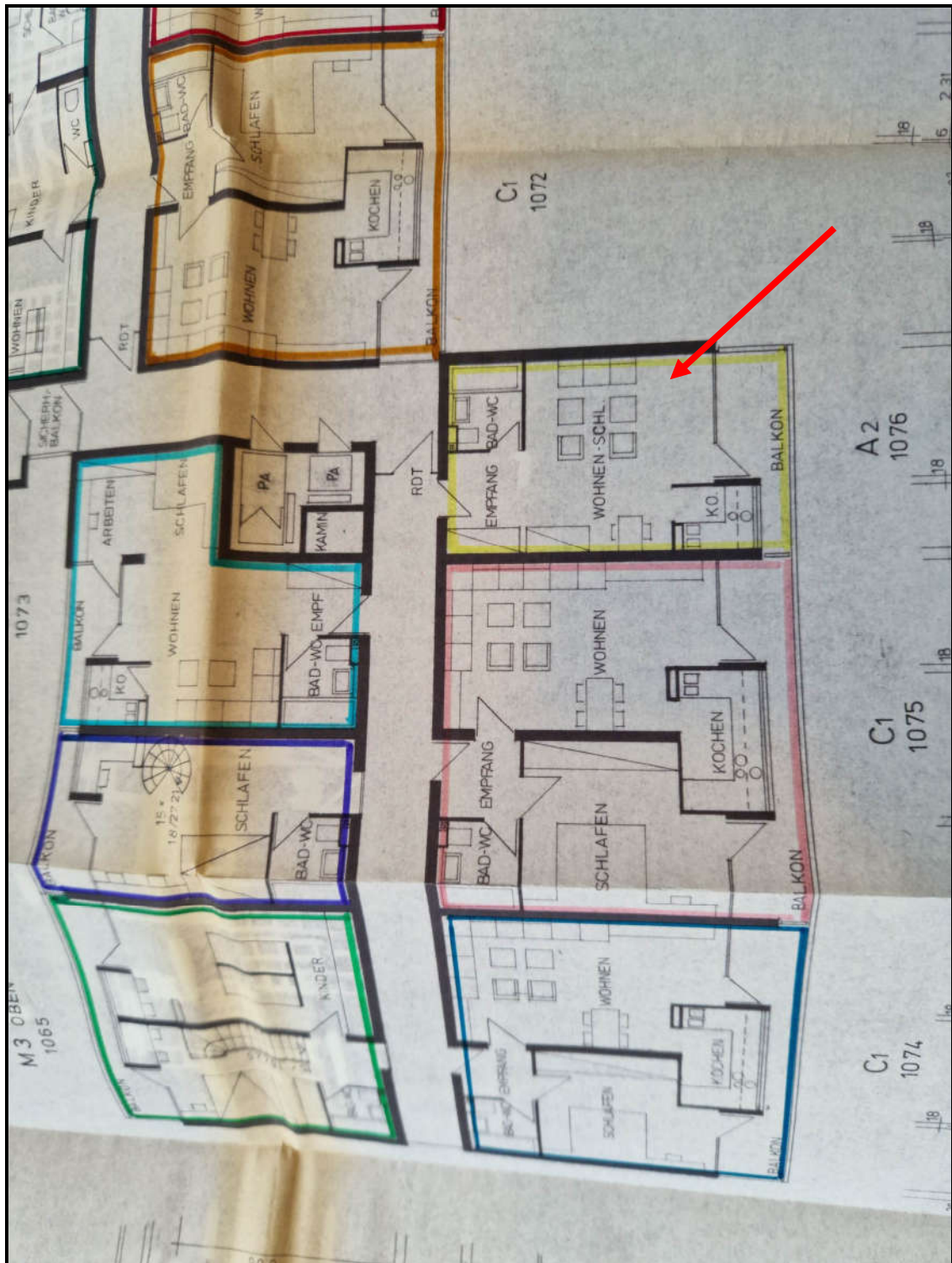
Auskünfte hierzu erteilt das Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt:

**Bezirksamt Eimsbüttel, Fachamt Bauprüfung/Abteilung Lokstedt, Grindelberg 62/66,
20144 Hamburg, Tel.: (040) 42801-4649, FAX (040) 42801-4729**

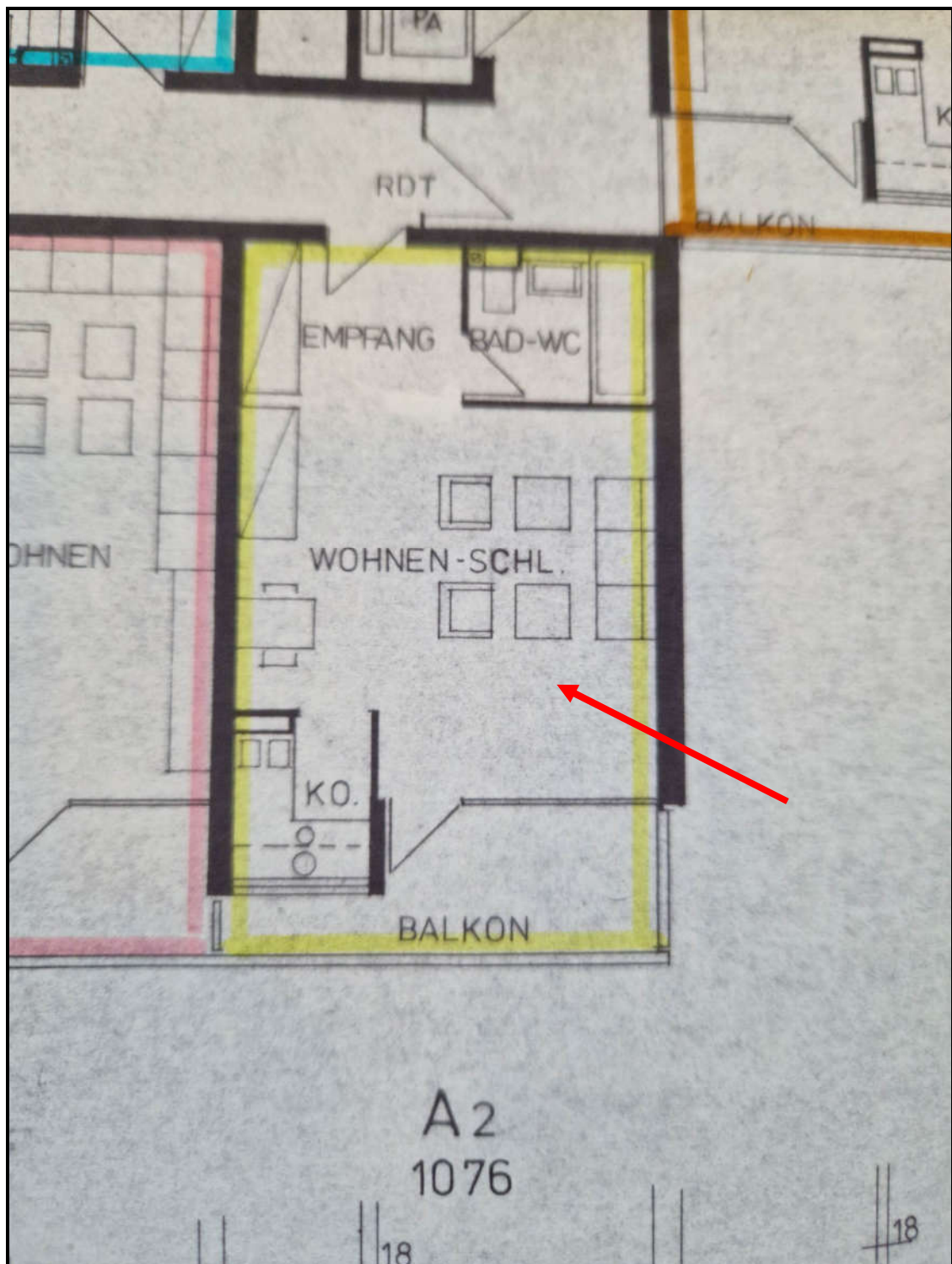
LGV-F50.011-03.23

Diese Bescheinigung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

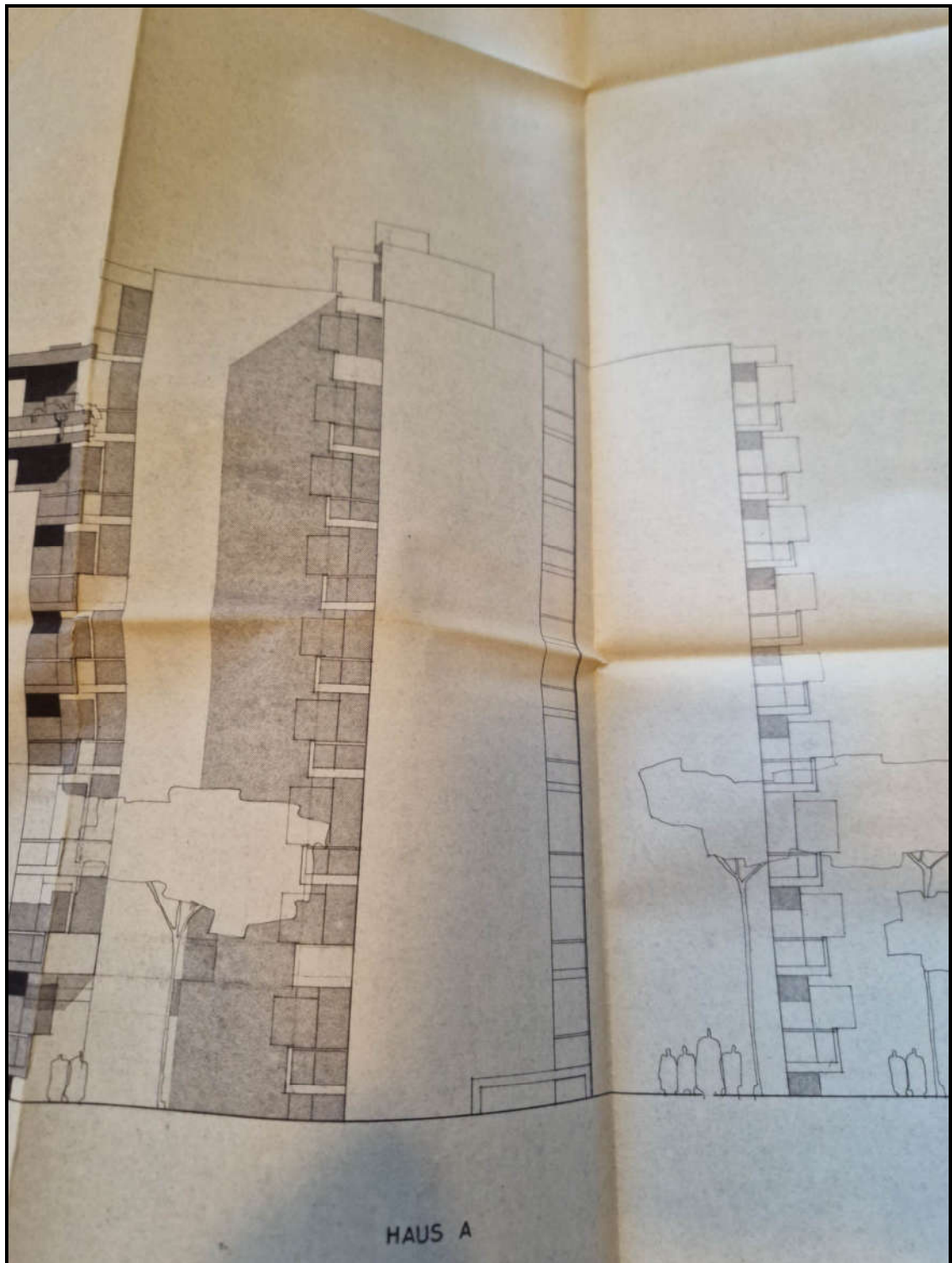
10.1.5 Grundrisse, Ansichten, Schnitt

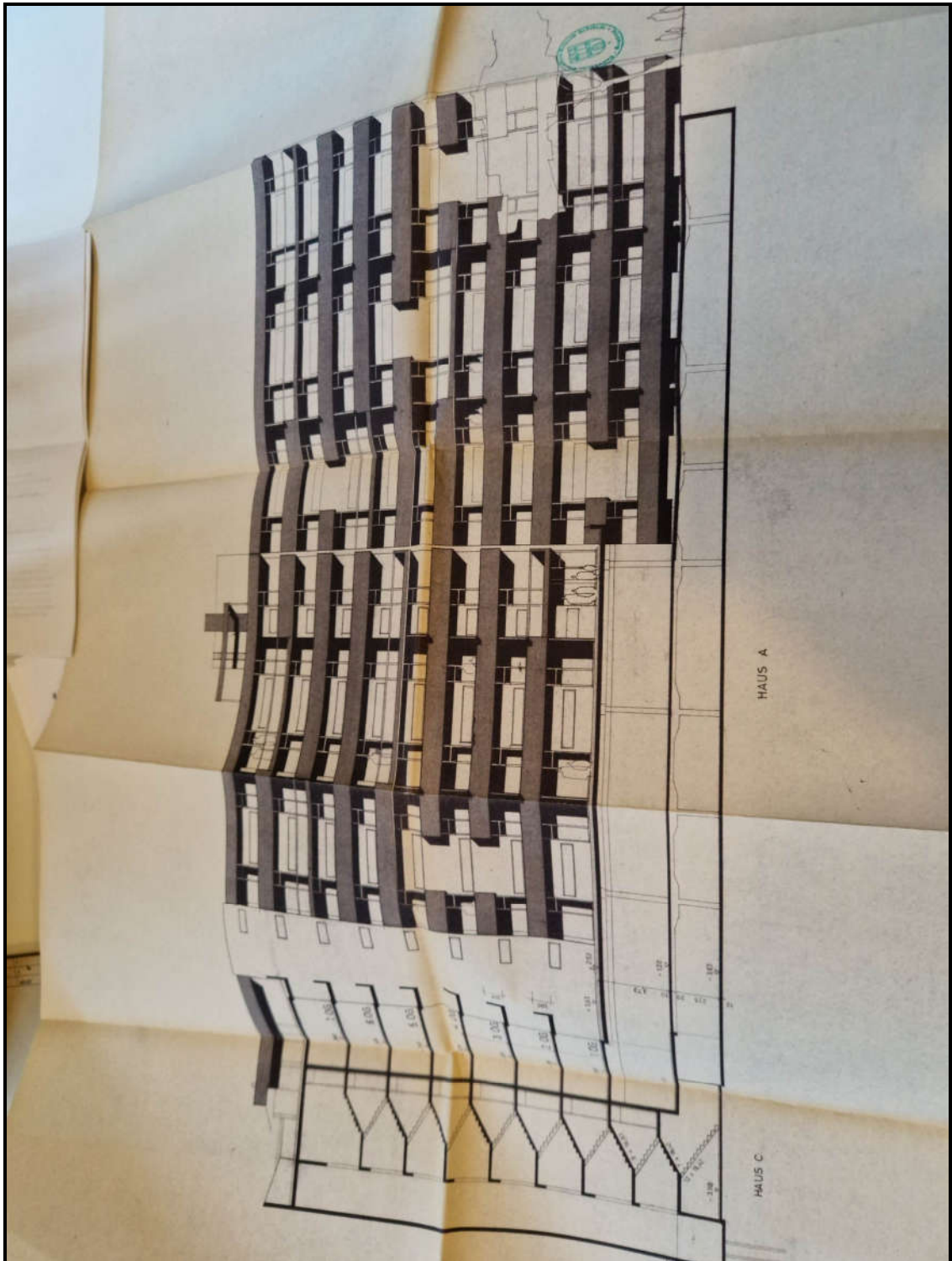


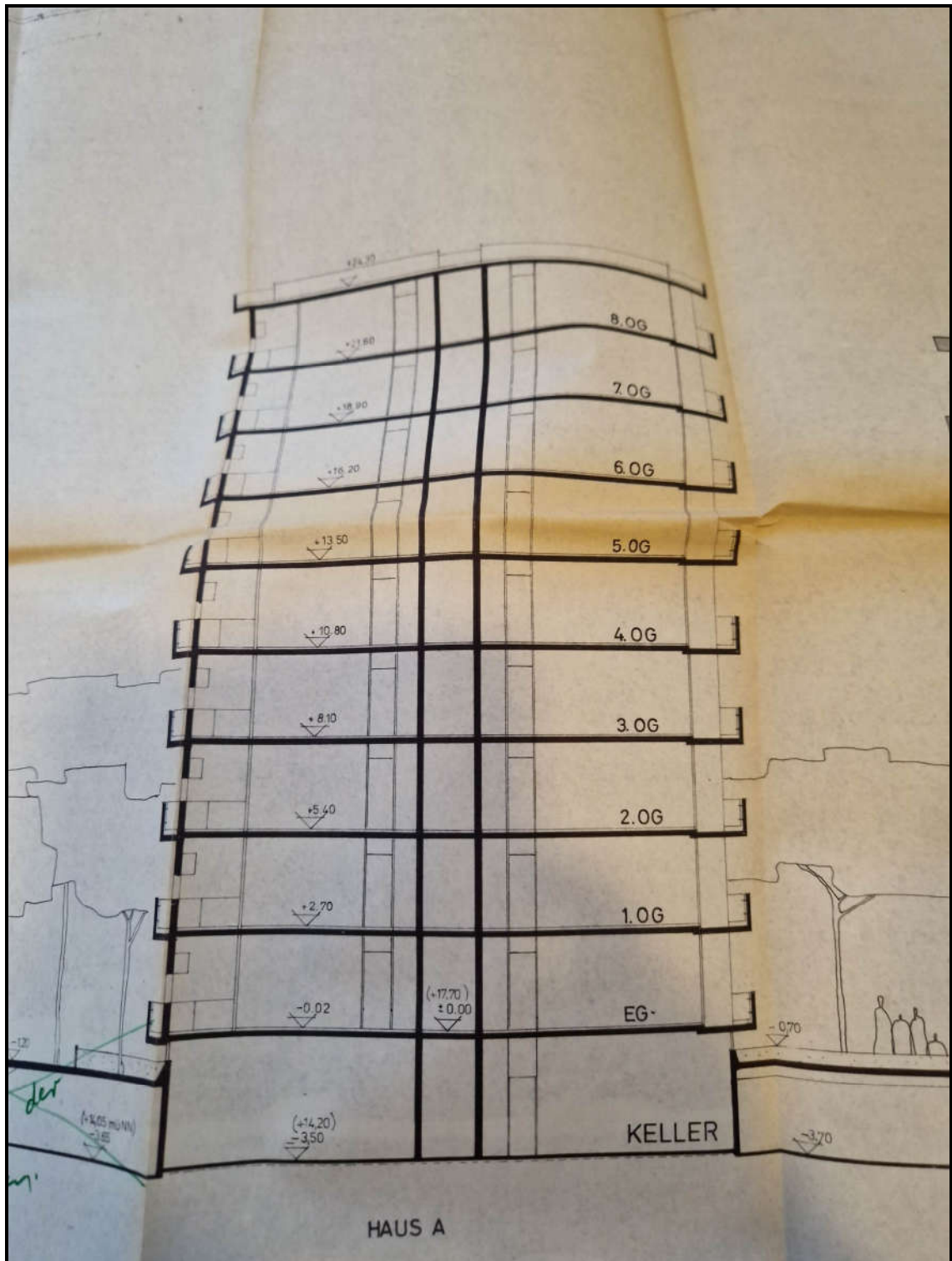
6. Obergeschoss 1. Wohnung links



6. Obergeschoss 1. Wohnung links







10.1.6 Angaben aus der Teilungserklärung

Lfd. Nr.	Wohnungs-Nr. im Auftr.-Pl.	Typ	ca. qm	../10.000 Anteil	Belegenheit	Keller Nr.
57	1057	F	76,64	43,62	V. Obergeschoß	57
58	58	M 1	48,83	27,79	V.+VI. Obergeschoß	58
59	59	M 3	95,11	54,13	V.+VI. Obergeschoß	59
60	60	C 5	54,56	31,05	V. Obergeschoß	60
61	61	C 2	49,54	28,19	V. Obergeschoß	61
62	62	C 1	50,61	28,80	V. Obergeschoß	62
63	63	B	34,78	19,79	V. Obergeschoß	63
64	64	M 1	47,82	27,21	V.+VI. Obergeschoß	64
65	65	M 3	97,25	55,34	V.+VI. Obergeschoß	65
66	66	C 1	50,69	28,85	V. Obergeschoß	66
67	67	C 1	50,59	28,79	V. Obergeschoß	67
68	68	A 2	29,69	16,90	V. Obergeschoß	68
69	69	F	76,64	43,62	VI. Obergeschoß	69
70	70	C 5	54,56	31,05	VI. Obergeschoß	70
71	71	C 1	50,61	28,80	VI. Obergeschoß	71
72	72	C 1	50,59	28,79	VI. Obergeschoß	72
73	73	B	35,24	20,06	VI. Obergeschoß	73
74	74	C 1	50,61	28,80	VI. Obergeschoß	74
75	75	C 1	50,61	28,80	VI. Obergeschoß	75
76	76	A 2	29,69	16,90	VI. Obergeschoß	76
77	77	F	76,64	43,62	VII. Obergeschoß	77
78	78	M 1	48,83	27,79	VII.+VIII. Obergeschoß	78
79	79	M 3	95,11	54,13	VII.+VIII. Obergeschoß	79
80	80	C 5	54,56	31,05	VII. Obergeschoß	80
81	81	C 1	50,59	28,79	VII. Obergeschoß	81
82	82	C 2	48,54	28,19	VII. Obergeschoß	82
83	83	B	35,23	20,06	VII. Obergeschoß	83
84	84	M 1	47,87	27,24	VII.+VIII. Obergeschoß	84
85	85	M 3	95,11	54,13	VII.+VIII. Obergeschoß	85
86	86	M 2	73,22	41,67	VII.+VIII. Obergeschoß	86
87	87	M 3	95,11	54,13	VII.+VIII. Obergeschoß	87
88	88	A 2	29,69	16,90	VII. Obergeschoß	88
89	89	F	75,64	43,05	VIII. Obergeschoß	89
90	90	C 5	55,05	31,33	VIII. Obergeschoß	90
91	91	C 1	50,59	28,79	VIII. Obergeschoß	91
92	92	C 1	50,59	28,79	VIII. Obergeschoß	92
93	93	B	35,23	20,06	VIII. Obergeschoß	93
94	94	A 1	27,74	14,08	VIII. Obergeschoß	94
95	95	A 2	29,69	16,90	VIII. Obergeschoß	95
Haus B						
96	1001	A 5	24,74	14,08	Erdgeschoß	1
97	02	C 81	50,59	28,79	Erdgeschoß	2
98	03	A 5	24,69	14,05	Erdgeschoß	3
99	04	A 6	33,00	18,78	Erdgeschoß	4
100	05	C 81	50,59	28,79	Erdgeschoß	5
101	06	C 81	50,59	28,79	Erdgeschoß	6
102	07	C 81	50,54	28,76	Erdgeschoß	7
103	08	C 1	50,59	28,79	I. Obergeschoß	8
104	09	C 1	50,59	28,79	I. Obergeschoß	9
105	10	A 1	24,23	13,79	I. Obergeschoß	10
106	11	A 3	31,34	17,84	I. Obergeschoß	11
107	12	C 2	49,59	28,22	I. Obergeschoß	12
108	13	C 1	50,59	28,79	I. Obergeschoß	13

Haus A	95 Wohnungen
Haus B	63 Wohnungen
Haus C	23 Wohnungen
Haus D	13 Wohnungen
Haus E	12 Wohnungen
Haus F	8 Wohnungen
Haus G	5 Wohnungen

219 Wohnungen

10.1.7 Wohnflächenberechnung

WOHNFLÄCHEN- BERECHNUNG				m ² NETTO	m ² BRUTTO FLÄCHE + BALKON	m ² NETTO FLÄCHE + BALKON
BV Paul-Sorge-Straße						
AUFGESTELLT H. Weitendorf		DATUM 6.10.71		(/ PUTZ)		
<u>A 2</u>						
Empfang	2,28 x 1,79	= 4,08				
	+ 0,92 x 0,16	= 0,15	4,23	4,10		
			=====			
Bad	2,10 x 1,73	= 3,63				
	./. 0,61 x 0,35	= 0,21	3,42	3,32		
			=====			
Wohnen:	4,44 x 3,28	= 14,56				
	+ 2,99 x 1,10	= 3,29	17,85	17,32		
			=====			
Kochen	1,77 x 1,39	= 2,46				
	./. 0,66 x 0,19	= 0,12	2,34	2,27		
			=====			
Gesamt:			27,84	27,01		
			=====	=====		

Siehe hierzu auch die Angaben aus der Teilungserklärung (S. 60)
Anmerkung: Die anteilige Balkonfläche fehlt in dieser Berechnung.

10.1.8 Auszug Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Gültig bis: **24.09.2028**

Registriernummer ² HH-2018-00229843
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohn- und Geschäftshaus		Gebäudfoto (freiwillig)
Adresse	P.-Sorge-Str. 142 A/G; Schippelsweg 63 c - f; 22455 Hamburg		
Gebäudeteil	Wohnen		
Baujahr Gebäude ³	1972		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2016 (Heizungsanlage)		
Anzahl Wohnungen	156		
Gebäudenutzfläche (A _N)	10104,408 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas L		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur <input checked="" type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Kühlung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung) (freiwillig)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Michael Vogelgesang
KALORIMETA GmbH
Heidenkampsweg 40
20097 Hamburg

einfach persönlicher.

25.09.2018

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

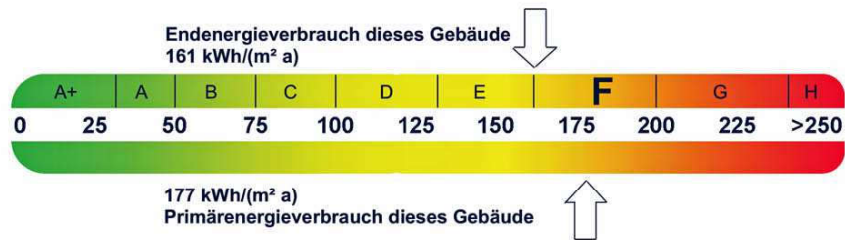
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² HH-2018-002229843
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

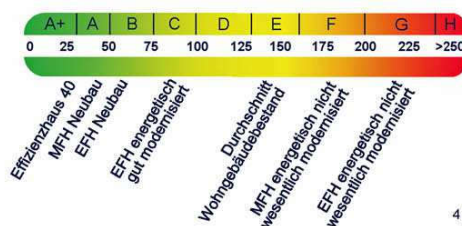
161 kWh/(m² a)

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2015	Erdgas L	1,1	1449298,8	321472,4	1127826,4	1,10
01.01.2016	31.12.2016	Erdgas L	1,1	1534376,3	343033,9	1191342,4	1,09
01.01.2017	31.12.2017	Erdgas L	1,1	1533072,2	309450,5	1223621,7	1,12

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{Nt}) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² HH-2018-002229843
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	oberste Geschossdecke	Prüfen Sie die Dämmung des Daches.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Außenwand gg. Außenluft	Prüfen Sie die Dämmung der Außenwand.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Fenster	Prüfen Sie die energetische Qualität der Fenster.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Kellerdecke	Prüfen Sie die Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

KALORIMETA GmbH

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Berechnung und Empfehlung erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

143245-1-2

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

11 Fotodokumentation



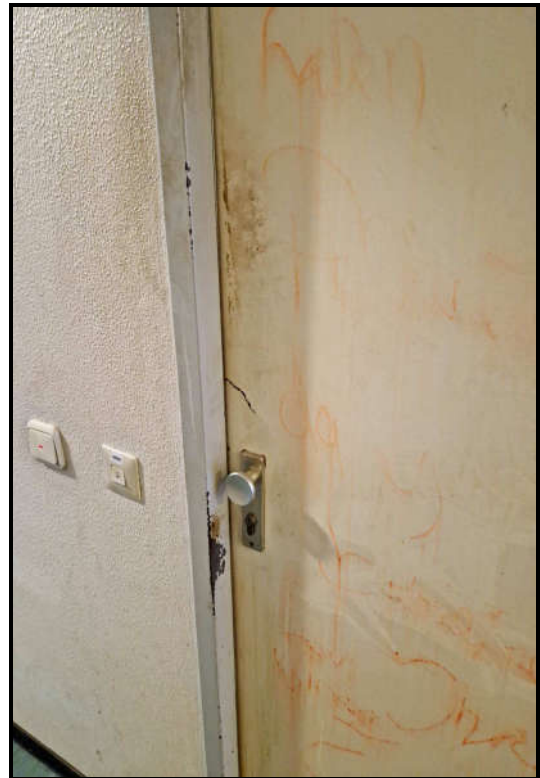
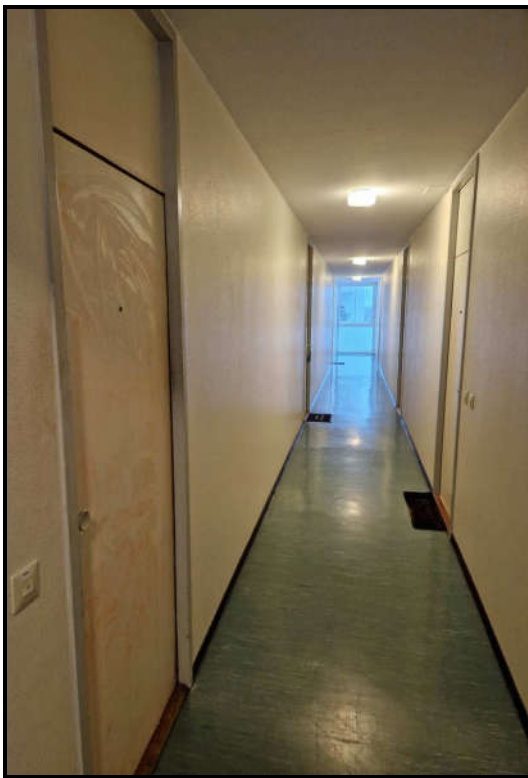
Hinterer Eingangsbereich / Rückseite Paul Sorge-Straße 142a



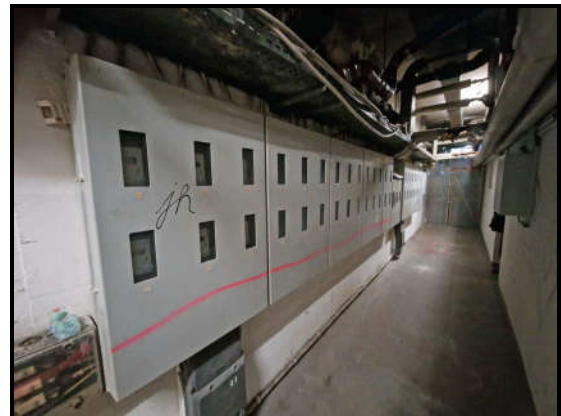
Hinterer Eingangsbereich / Untere Rückseite Paul-Sorge-Straße 142a



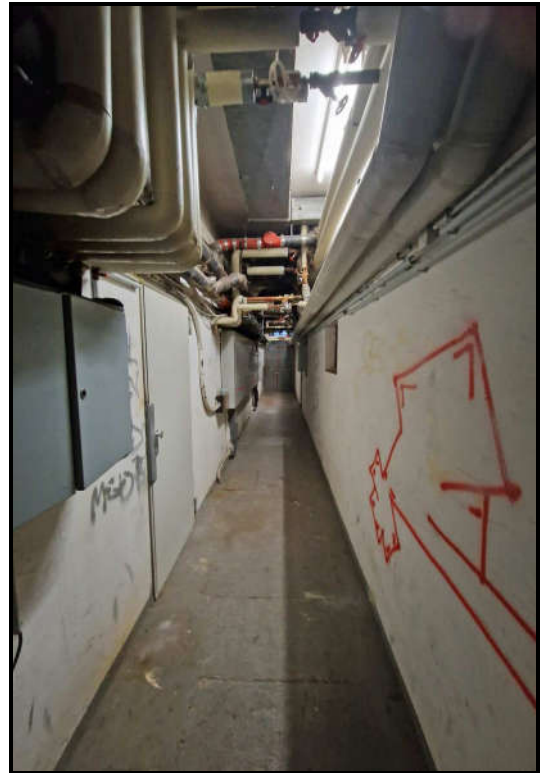
Treppenhausbereich



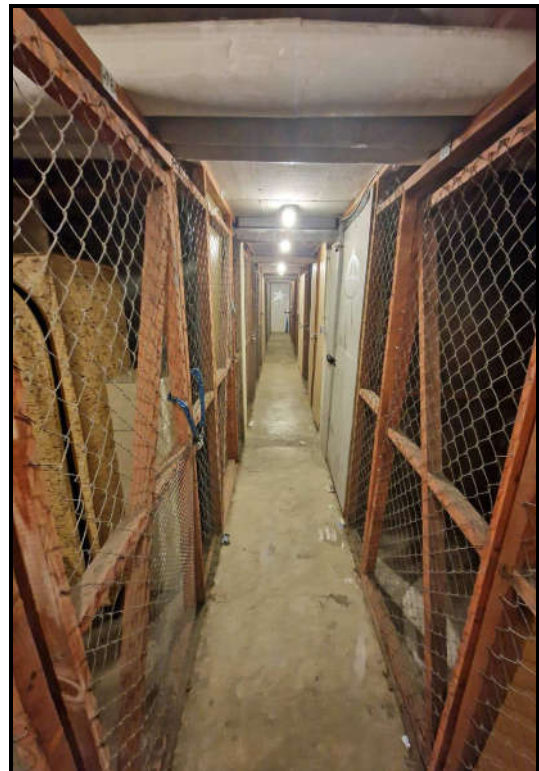
Treppenhausbereich 6. Obergeschoss



Treppenhausbereich 6. Obergeschoss / Kellergeschossbereich



Abgang zum Kellergeschossbereich / Kellergeschossbereich



Kellergeschossbereich



Kellergeschossbereich / Außenanlagen



Aufgang zum Eingang Paul-Sorge-Straße 142a / Gemeinschaftsanlagen



Gemeinschaftsanlagen / Eingang U-Bahn-Haltestelle Schippelsweg