Bettina Linke-van Vugt M.A.

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

Etzestr 42
22335 Hamburg
Tel.Nr.: 040 / 59 35 53 83
FaxNr.: 040 / 59 35 53 84
E-Mail: Linke-Gutachterin @web.de
www.sachverstaendiger-hamburg.com

Amtsgericht Hamburg
Abteilung 71
Eing.: 07. MAI 2026
fach mit Akten Anl. fach Euro Kostenm.

Gemeinsame Annahmestelle b.d. Hamburg
am 05. Mai 2026
Einschreibeabteilung

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)
für die Eigentumswohnung Nr. 3
Ergänzung zum Gutachten vom 05.11.2025
Widukindstraße 4
22529 Hamburg-Lokstedt
AZ: 71 K 52/24



Ausfertigung Nr. 1.
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 62 Seiten mit 7 Anlagen.
Es wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen der Gutachterin.

29.04.2026

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 10
3.3 Rechte und Lasten des öffentlichen Rechts 18
3.4 Privatrechtliche Rechte und Lasten 20
3.5 Nutzungsverhältnisse 21
4 Lage, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit 22
4.1 Lagebeschreibung 22
4.2 Beschaffenheit 27
4.3 Bebauung 29
4.3.1 Gebäude 29
4.3.2 Zustands- und Ausstattungsbeurteilung 32
4.3.3 Baulicher Zustand / Allgemeinbeurteilung 33
4.3.4 Außenanlagen 34
4.4 Massenermittlung 35
4.4.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche (z.B. nach DIN 277 von 2005) 35
4.4.2 Ermittlung der Geschossfläche und der Geschossflächenzahl 35
5 Wertermittlung 36
5.1 Allgemein 36
5.2 Verfahrenswahl und Begründung 38
5.3 Bodenwertermittlung 38
5.4 Vergleichswertverfahren 39
5.4.1 Berechnung Vergleichswertverfahren für die Eigentumswohnung 40
5.4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 41
5.4.3 Marktanpassung – Vergleichswert 42
5.5 Verkehrswert 43
6 Beantwortung der Fragen 47
7 Erklärung der Sachverständigen 48
8 Haftungsausschluss und Urheberschutz 49
9 Anlagen: 50
9.1.1 Flurkarte 50
9.1.2 Auszug aus der Regionalkarte von on-geo 51
9.1.3 Flurstücks- und Eigentümernachweis 52
9.1.4 Auszug aus dem Kampfmittelkataster 53
9.1.5 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis 54
9.1.6 Energieausweis 55
9.1.7 Grundriss, Ansichten, Schnitt 57
10 Fotodokumentation 61

1 Zusammenfassung der grundstücksrelevanten Daten

Objekt:	Eigentumswohnung Nr. 3 22529 Hamburg-Lokstedt Widukindstraße 4
Wohnungsgrundbuch + Gemarkung:	Lokstedt
Flurstück:	2270
MEA:	49/1.852,15-stel
Verkehrswert (unvermietet):	**234.000,00 €**
Verkehrswert/m² Wfl.:	4.875,00 €
Verkehrswert (vermietet):	**190.000,00 €**
Verkehrswert/m² Wfl.:	3.958,00 €
Wohnfläche:	ca. 48 m²
Räume:	2 Zimmer
Baujahr:	ca. 1955
Heizung/Warmwasser:	Gaszentralheizung, Warmwasseraufbereitung über Strom (Durchlauferhitzer)
Nutzung:	Die Wohnung war zum neu festgesetzten Wertermittlungsstichtag wohl vermietet bzw. untervermietet
Vergleichswert (unvermietet):	234.000,00 €
Vergleichswert (vermietet):	190.000,00 €

(ohne Gewähr)

2 Allgemeine Angaben zum Auftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Hamburg Mitte Abt. 71 Caffamacherreihe 20 20354 Hamburg
Zweck des Gutachtens:	Mit einer erneuten Bestellung vom 02.02.2026 ist die Sachverständige beauftragt worden, eine Ergänzung (Neueinschätzung) ihres ursprünglich vom 05.11.2025 auf den Wertermittlungsstichtag 21.10.2025 erstellten Gutachtens aufgrund einer nachträglichen Vermietung der Eigentumswohnung im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens zu erstellen. Die Beantwortung der zusätzlich gestellten Fragen erfolgt auftragsgemäß unter Punkt 6.
Wertermittlungsstichtag:	10.02.2026 (erneute Besichtigung)
Qualitätsstichtag:	10.02.2026 (erneute Besichtigung)
Ortsbesichtigung:	Da für die Verkehrswertermittlung eine Ortsbesichtigung zur Feststellung des Ausstattungs- und allgemeinen Zustands erforderlich ist, hat am 10.02.2026 erneut eine Besichtigung stattgefunden. Hierbei konnten das Treppenhaus und die Wohnung von Innen besichtigt werden. Das Kellergeschoss war bereits am 24.09.2025 im Zuge der Vorrecherche zusammen mit dem Hausmeister besichtigt worden. Eine Innenbesichtigung der Wohnung war damals nicht möglich.
Teilnehmer:	- Frau Bettina Linke-van Vugt, Diplom-Sachverständige - , Mitgesellschafterin der Schuldner GbR - , Untermieter der Wohnung
Verfügbare Unterlagen (teilweise aus einem vorigen Verfahren innerhalb der gleichen Gemeinschaft:	- Kopie vom Grundbuchauszug vom Amtsgericht Hamburg vom 25.06.2024 - Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis von der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, vom 09.12.2024 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurstücks- und Eigentümernachweis von der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, vom 09.12.2024 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte von der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, vom 29.11.2024

Vom Sachverständigenbüro beschaffte Unterlagen:

- Unterlagen von der zuständigen Bauprüfabteilung (überwiegend abfotografiert: Bauantrag für einen Wohnhausneubau mit Läden – IV. Bauabschnitt vom 25.08.1953, Gebrauchsschein für 4 zweigeschossige Wohnhäuser Osterfeldstr. 51/53 und Widukindstr. 2/4 vom 12.04.1955, Grundrisse, Ansichten, Schnitt und Positionspläne sowie Lageplan hierzu, Abgeschlossenheitsbescheinigung für 31 Wohnungen und 2 Ladenräume vom 29.06.1981 mit Grundrissen, ein Nachtrag zur AB (betrifft Wohnung Nr. 34 mit Grundrissen, Schnitt und einer EDV-Wohnflächenberechnung (ohne Quellenangabe)) vom 10.04.2003, sowie zwei weitere Änderungen der AB vom 22.08.2013 (betrifft Wohnung Nr. 35 mit Grundrissen, Ansichten, Schnitt, Flächenberechnung nach II. BV) und vom 18.12.2013 (betrifft Wohnung Nr. 31), Bauantrag zum Spitzbodenausbau Widukindstraße 4 vom 05.08.1996 mit Flurkarte, Grundrissen, und Wohnflächenberechnungen, Baugenehmigung hierzu vom 20.06.1996, Baugenehmigung zum Umbau des Dachgeschosses (Spitzbodenausbau) in der Osterfeldstraße 51 vom 24.07.2001 mit Lageplan, Ergänzungsbescheid hierzu vom 29.11.2001)
- Von der Verwaltung übermittelte Unterlagen: Kopien Teilungserklärung (TE) vom 07.07.1981 mit 2 Anlagen, Ergänzungen zur TE vom 08.10.1981 und 04.11.1981, Änderungen der TE vom 29.05.2013 inkl. Anlagen und Genehmigungserklärungen vom 29.05.2014 und 09.09.2014, Gesamtjahresabrechnung für das Jahr 2024, Einzelwirtschaftsplan für die Anlage für 2023/2024 (01.06.2023 - 31.05.2024), Energieausweis von der Firma ista Deutschland GmbH über die Anlage vom 19.01.2022, Eigentümerversammlungsprotokolle vom 02.06.2022, 04.05.2023 und 27.08.2024
- Ergebnis Prüfung des Verdachtsflächenkatasters, eingeholt von der Freien und Hansestadt Hamburg, Behörde für Inneres und Sport, Feuerwehr, Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht (GEKV), vom 14.02.2025
- Übersichtsplan von der Firma on-geo vom 19.03.2025
- Angaben über den Ortsteil Lokstedt 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
- Diverser Email-Verkehr mit der eingesetzten Verwaltung und den Parteien

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), 57. Auflage vom 29.12.2025
- **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 Innenentwicklung 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 (95. Auflage) vom 04.12.2025
- **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
- **GREIX German Real Estate Index**, Kieler Institut für Weltwirtschaft Kiel, Internetseite

Literaturverzeichnis:

- **Verkehrswertermittlung von Grundstücken**, Kleiber, 10. Auflage 2023, 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/Jocris, 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., Fachpublikation 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:	Lokstedt
Flurstück:	2270
Zu lfd. Nr. 1:	Gebäude- und Freifläche, Osterfeldstraße 51, 53, Widukindstraße 2, 4

Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht:	Hamburg
Grundbuch von:	Lokstedt
Blatt:	6823
MEA:	49/1.852,15 Miteigentumsanteil an dem o.a. Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung** und an den Räumen, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 3**. Veräußerungsbeschränkung (auch für einen ideellen Bruchteil) sowie Belastungsbeschränkung für ein Dauerwohnrecht: Zustimmung des Verwalters ist erforderlich. Ausnahme: ... durch Zwangsvollstreckung
Zu lfd. Nr. 1:	Die Teilungserklärung ist geändert, Die Sondernutzungsrechte an den Spitzböden in den Blättern 6833, **6823** und 6849 sind aufgehoben. Gemeinschaftseigentum ist in Sondereigentum umgewandelt. Der Gesamtmiteigentumsanteil wurde von 1749 auf 1852,15 Anteile erhöht. Die dadurch entstandenen neuen Miteigentumsanteile wurden auf die Blätter 6849, sowie die neuen Blätter 12135 und 12136 übertragen. **Der gebuchte Miteigentumsanteil beträgt nunmehr 49/1852,15**. Sondereigentum bezeichnet mit Nr. 34 und 35 wurde von den Blättern 6833 und **6823** auf die neuen Blätter übertragen. Das Sondereigentum in Blatt 6849 wurde erweitert. Der hier eingetragene Anteil ist nunmehr auch durch die zu den Blättern 12135 und 12136 gehörenden Sondereigentumsrechten beschränkt.
Grundstücksgröße:	1.710 m²

Erste Abteilung: Eigentümer

Lfd. Nr. 5:

bestehend aus:
1. , geboren
2. , geboren

Zweite Abteilung:

Lfd. Nr. 1,1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für Stromnetz Hamburg GmbH, des Inhalts, daß diese berechtigt ist, auf dem Grundstück unter Beachtung der hierfür getroffenen vertraglichen Vereinbarung eine Netzstation zu betreiben; Eingetragen am 22.03.1955 in Lokstedt Blatt 2851 und bei Schließung des Blattes infolge Bildung von Wohnungseigentum übertragen nach Lokstedt Blatt 6821 bis 6850 am 29.04.1982 und bei weiterer Aufteilung in Wohnungseigentum auf die Blätter 12135 und 12136, übertragen am (ON 16 in Blatt 6821), eingetragen am 21.10.2014.

Lfd. Nr. 5,1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnrecht) für geboren 1936; gemäß Bewilligung vom 22.04.2013 – URNr. 766/2013 – Notarin Dr. Kirsten Lafrentz in Hamburg (ON 8/10), eingetragen am 12.07.2013.

Hinweis: Nach schriftlicher Rücksprache mit dem Amtsgericht soll die o.a. Grunddienstbarkeit (Wohnrecht) von der Sachverständigen nicht berechnet und ausgewiesen werden.

Da die o.a. weitere Dienstbarkeit bzgl. des Betreibens einer Netzstation auf dem Grundstück scheint diese die Nutzbarkeit der Wohnung nicht zu beeinträchtigen. Insofern wird sie als wertneutral in der folgenden Verkehrswertermittlung angesehen.

In Abteilung III im Grundbuch verzeichnete Schuldverhältnisse (hier Lfd. Nr. 8,1) werden zudem 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 Wertermittlungsstichtag angesehen.

Da in Abteilung II des Grundbuchs und im Eigentümernachweis kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag 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 die Teilungserklärung vom 07.07.1981, die Ergänzungen der Teilungserklärung vom 08.10.1981 und 04.11.1981 sowie die Änderungen der Teilungserklärung vom 29.05.2013, 13.05.2014 und 09.09.2014 in Kopie vor.

Hiernach wurden in der Teilungserklärung u.a. folgende Vereinbarungen festgelegt:
Teil I, Wohnanlage, Punkt 2. Gebäude:
Auf dem Grundstück befinden sich 1 Wohngebäude mit insgesamt 28 Wohnungen und 2 Ladenlokalen (jetzige Nutzung: Büros).

Teil II, Begründung von Wohnungseigentum, Abschnitt C, Gegenstand des Wohnungseigentums, 1. Sondereigentum und 2. Gemeinschaftliches Eigentum:

Zu 1. Sondereigentum:
b.) die Innenfenster
e) der zu der jeweiligen Wohnung gehörende Kellerraum

Zu 2. Gemeinschaftliches Eigentum:
b) die Fundamente der Wohngebäude einschließlich der Kellereingänge, Kellergänge und Kellermauern
c) die Umfassungsmauern, die tragenden Zwischenwände und die Mauern oder sonstige Bestandteile, welche die Wohnung eines Wohnungseigentümers von der eines anderen oder von gemeinschaftlichen Räumen abgrenzen; die Kamine ohne ihren Verputz, und zwar auch dann, wenn sie sich in Räumen befinden, die im Sondereigentum stehen; die Geschossdecken
d) der Dachboden und das Dach
e) die Hausgänge, die Treppen, die Treppenflure und die Treppenhäuser einschließlich ihres Verputztes
f) die nach außen, und zwar auch die zum Treppenhaus führenden Türen und Fenster, die Rollläden und die Loggien
g) die anderen dem gemeinsamen Gebrauch dienenden Räume, wie z.B. die Abstellräume für Fahrräder, Mopeds und Kinderwagen

Teil III, Gemeinschaftsordnung, § 4 Nutzungspflichten, Punkt (2):
Jeder Wohnungseigentümer darf nur mit schriftlicher Einwilligung des Verwalters in seiner Wohnung ein Gewerbe oder einen Beruf ausüben oder ausüben lassen oder durch Vermieten, Verleihen, Verpachten oder Bestellen eines Nießbrauchrechts oder einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (z.B. eines Wohnrechts) einem anderen die Nutzung seiner Wohnung überlassen, es sei denn, daß die Nutzung einem An-

gehörigen im Sinne des § 8 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes überlassen wird. Der Verwalter kann aus einem wichtigen Grunde die Einwilligung verweigern oder sie unter Auflagen erteilen.

Teil III, Gemeinschaftsordnung, § 5 Instandhaltung, Punkt (2) + (3):
(2) Die Verpflichtung zur Instandhaltung umfaßt insbesondere (u.a.)
b) die Fenster und Türen einschließlich der Rahmen, der Verglasung und der Beschläge, jedoch ausschließlich des Farbanstrichs der Außenseiten der Fenster und der Wohnungsabschlußtüren.

(3) ... Schäden an den nach außen führenden Türen und Fenstern der Wohnungen und an den Loggien und Rollläden sind von dem jeweiligen Wohnungseigentümer auf dessen Kosten zu beseitigen.

Teil III, Gemeinschaftsordnung, § 6 Wohngeld Punkt (3b+c):
b) Folgende Teile des Wohngeldes werden nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile umgelegt:
aa) die Betriebskosten der Wohnanlage (z.B. Gebühren, Abgaben, Versicherungsprämien, Wasser-, Strom- und Hauswartkosten, Gartenpflege)
bb) die Beträge zur Ansammlung der in angemessener Höhe zu bildenden Instandhaltungsrücklage
cc) alle übrigen Kosten, solange zu diesen die einzelnen Wohnungseigentümer noch nicht veranlagt sind

c) Folgende Teile des Wohngeldes werden nach Wohneinheiten umgelegt:
aa) der Anteil an den Kosten für die Fernseh- und Rundfunkanlage
bb) die Vergütung für den Verwalter

Teil III, Gemeinschaftsordnung, § 13 Wohnungseigentümerversammlungen (8)+(10):
In der Versammlung entfällt auf jede Eigentumswohnung eine Stimme. Bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

Das Stimmrecht ruht bei denjenigen Wohnungseigentümern, welche mit der Entrichtung des Hausgeldes für mehr als zwei Monate im Verzug sind oder gegen die ein Beschluß nach § 18 WEG gefaßt worden ist ... Für den Fall, daß das Stimmrecht von mehr als zwei Dritteln aller Stimmen ruht, wird der Verwalter beauftragt und bevollmächtigt, in allen Angelegenheiten wie ein sorgfältiger Hauseigentümer im Interesse der Wohnanlage und insbesondere zur Abwehr von Schäden jeglicher Art an Stelle aller Wohnungseigentümer mit Wirkung für und gegen sie zu handeln.

Teil III, Gemeinschaftsordnung, § 15 Schlußbestimmung:
... Es wird bewilligt und beantragt an dem Grundstück 28 Wohnungseigentumsrechte und 2 Teileigentumsrechte einzutragen.

In der 1. Ergänzung der Teilungserklärung vom 08.10.1981 wurde u.a. folgendes erklärt:
Es wurden Sondernutzungsrechte an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten (Spitzböden) für die Wohnungen **Nr. 3**, 19, 29 und 31 laut Teilungserklärung eingeräumt.

Instand- und Reinhaltung der der Sondernutzung unterliegenden Räume geht ausschließlich zu Lasten der Sondernutzungsberechtigten, soweit nicht Reparaturen für den Erhalt des Gesamtgebäudes erforderlich sind, wie z.B. Reparaturen am Dach.
Den Sondernutzungsberechtigten obliegen die Betriebskosten und -lasten der den Sondernutzungsrechten unterliegenden Flächen. Sie haben für die Sondernutzungsrechte eine Vergütung an die Eigentümergemeinschaft zu zahlen, die vom Verwalter festzusetzen und für Nutzung von Abstellräumen üblich ist.

In der 2. Ergänzung der Teilungserklärung vom 04.11.1981 wurde folgendes erklärt:
Hier wurde auf einen Schreibfehler, der sich auf § 6, der vorgenannten Teilungserklärung Ziffer (3) b) Abschnitt bb) bezieht hingewiesen, insofern, daß es nicht DM 22,50, sondern DM 5,00 (Instandhaltungsrücklage) pro Quadratmeter Wohnfläche heißen soll.

In der 1. Änderung der Teilungserklärung vom 29.05.2013 wurde u.a. folgendes erklärt:
I. Vorbemerkung:
(2) Auf der Grundlage vorstehender Ergänzungsurkunde vom 08.10.1981 war ursprünglich mit den Einheiten **Nr. 3**, 19 und 31 jeweils das Sondernutzungsrecht an bestimmten Spitzböden eingeräumt (s.o.). Das Sondernutzungsrecht zugunsten der Einheit Nr. 19 wurde zwischenzeitlich auf die Einheit Nr. 14 übertragen.
Sämtliche Sondernutzungsflächen wurden mittlerweile zu Wohnungen ausgebaut.

(3) Wegen der Aufteilung der (neu mit Nr. 34 bezeichneten) Spitzbodeneinheit im Hause Osterfeldstraße 51 sowie der Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile verweist die Wohnungseigentümergemeinschaft auf die dieser Urkunde beigefügten baubehördlichen Abgeschlossenheitsbescheinigung der Freien und Hansestadt vom 10.04.2003

(4) die entsprechenden Abgeschlossenheitsbescheinigungen für die Spitzbodenflächen im Hause Osterfeldstraße 53 und Widukindstraße 4 (neu Nr. 35 und 36) wurden beantragt.

(5) Es sollen die ausgebauten Dachgeschossflächen in Wohnungseigentum umgewandelt und als Einheiten 34 - 36 neu gebildet werden.

Dementsprechend wird das bisherige Sondernutzungsrecht aufgehoben und das betreffende Gemeinschaftseigentum gem. Anlagen 1 bis 3 in Sondereigentum umgewandelt.

Da die Zähler und Nenner der Miteigentumsanteile an der Wohnungseigentumsanlage jeweils dem Verhältnis der einzelnen Wohnflächen zur Gesamtwohnfläche entsprechen, soll die Umwandlung dergestalt durchgeführt werden, daß die **Gesamtmiteigentumsanteile sich auf 1.852,15 erhöhen**, während mit den neuen Einheiten Nr. 34 bis 36 jeweils ein Miteigentumsanteil von 54,68 (Einheit 34), 26,36 (Einheit 35) und 22,11 (Einheit 36) verbunden wird.

(2) Für die Wohngeldabrechnungen und den Wirtschaftsplan ist der neue Verteilungsschlüssel ab sofort zugrunde zu legen.

III Grundbucheinträge:
(1) Sämtliche Eigentümer der Anlage sind sich über die vorstehenden Rechtsübergänge einig und bewilligen und beantragen deren Eintragung im Grundbuch (§ 4 WEG, Auflassung). Insbesondere wird bewilligt und beantragt, den in sämtlichen Wohnungsgrundbüchern eingetragenen Miteigentumsanteilsnenner auf den Bruch 1.852,15 umzustellen, wobei die jeweiligen Zähler unverändert bleiben.

(3) Der Eigentümer der **Einheit 3** (Lokstedt Blatt 6823) bewilligt und beantragt, seine neue Einheit Nr. 35 auf einem separaten Grundbuchblatt zu buchen.

IV. Sonstiges:
Im Falle der Abspaltung als selbständiges Sondereigentum erhöht sich das Stimmrecht nach Maßgabe der Teilungserklärung entsprechend. Ferner ist für die neu entstehenden Einheiten eine gesonderte Verwaltungsgebühr zu entrichten.

In der 2. Änderung der Teilungserklärung vom 13.05.2014 wurde u.a. folgendes erklärt:
II. Zugrundelegung der Abgeschlossenheitsbescheinigung:
(2) Abweichend der Teilungserklärungsänderung vom 29.05.2013 (UR-Nr. 483/2013 L des amtierenden Notars) wurde die Spitzbodenfläche im Haus Osterfeldstraße 53 nicht als selbständige Einheit Nr. 36, sondern als Erweiterung der Einheit Nr. 31 baubehördlich bescheinigt.

a-c) Demnach ergeben sich Änderungen bzw. neue Wohnungseigentumseinheiten für Nr. 31, 34 und 35.

d) Auch die Gesamteigentumsanteile erhöhen sich auf 1.852,15, vorzutragen in den Grundbüchern von Lokstedt Blätter 6821 bis 6850.

III. Grundbucheinträge:
Die Grundbuchanträge werden vorsorglich wie folgt wiederholt bzw. neu erklärt (hier nur auszugsweise)
(1) Sämtliche Eigentümer der Anlage sind sich über die Aufhebung der Sondernutzungsrechte an den Spitzbodenflächen der Häuser Osterfeldstraße 51, Widukindstraße (hier die Nr.3 betreffend) und Osterfeldstraße 53 sowie der Aufhebung des entsprechenden Gemeinschaftseigentums unter Umwandlung in Sondereigentum gemäß II. (2) dieser Urkunde einig und bewilligen und beantragen die Eintragung dieser Rechtsänderung in die Grundbücher (§ 4 WEG, Auflassung).

In der 3. Änderung der Teilungserklärung vom 09.09.2014 wurde u.a. folgendes erklärt:
II. Änderung:
(1) Abschnitt I, Ziff. 2 der Urkunde vom 29.05.2013 wird durch folgende Formulierung ersetzt:
„auf der Grundlage vorstehender Ergänzungsurkunde vom 08.10.1981 war ursprünglich mit den Einheiten **Nr. 3**, 20 und 31 jeweils ein Sondernutzungsrecht an

bestimmten Spitzbodenflächen eingeräumt. Das Sondernutzungsrecht zugunsten der Einheit 20 wurde zwischenzeitlich auf die Einheit 14 übertragen.

Sämtliche Sondernutzungsflächen wurden mittlerweile zu Wohnungen ausgebaut. Dabei wurde auch die im Gemeinschaftseigentum stehende Fläche des Trockenbodens mit ausgebaut.

III. Grundbuchbeiträge:
(2) Ferner werden die unter III Ziff. 2 und 3 der Urkunde vom 13.05.2014 (UR-Nr. 456/2014 L) enthaltenen Anträge wie folgt neu gefaßt:
(3) Der Eigentümer der **Einheit 3** bewilligt und beantragt, seine neue Einheit Nr. 35 gemäß II (2) dieser Urkunde auf einem separaten Grundbuchblatt zu buchen, und zwar ohne Übernahme der in Abt. III eingetragenen Belastung.

Weiterhin liegen der Sachverständigen Kopien der Eigentümerversammlungsprotokolle vom 02.06.2022, 04.05.2023, 27.08.2024 und 29.10.2025 vor.

Hiernach wurden für die Wertermittlung wichtige folgende wichtige Punkte u.a. besprochen und beschlossen:

Protokoll vom 02.06.2022:
TOP 7 Diskussion und Beschlussfassung über die Beseitigung der Kellerfeuchtigkeiten in der Widukindstraße 2-4:
Es wurde die Erneuerung der Abdichtung der erdgebundenen straßenseitigen Fassade der Häuser Widukindstraße 2+4 beschlossen. Die Kosten beliefen sich auf ca. 40.000,00 €. Die Auftragsvergabe erfolgte in Abstimmung mit dem Beirat und die Finanzierung erfolgte aus der Rücklage.

Protokoll vom 04.05.2023:
TOP 2 Bericht des Verwaltungsbeirates und des Verwalters zum Wirtschaftsjahr 2022:
... Die Abdichtung der erdgebundenen Fassade Widukindstraße 2+4 ist in Absprache mit dem Beirat noch nicht ausgeführt worden, da vermutet wurde, daß als Ursache des Wassers im Keller evtl. auch verstopfte Regefallrohre anzusehen sind. Eine Prüfung und Reparatur wurde beauftragt.

TOP 8 Diskussion und Beschlussfassung über die Durchführung eines hydraulischen Abgleichs der Heizanlage gemäß EnSimiMaV:
Es wurde darüber informiert, daß Eigentümer von Mehrfamilienwohnhäusern mit mehr als 10 Wohnungen, die über eine Gaszentralheizung versorgt werden, gemäß EnSimiMaV bis zum 30.09.2023 einen hydraulischen Abgleich durchführen müssen.

Hierzu hat die Gemeinschaft beschlossen, vorab eine Firma mit der Berechnung und Erstellung eines Leistungsverzeichnisses für einen hydraulischen Abgleich zu beauftragen. Die Kosten hierfür betragen ca. 7.500,00 € brutto.

Weiterhin wurde beschlossen, die Firma mit der Baubegleitung und die Beauftragung der kostengünstigsten Firma mit der Durchführung des hydraulischen Abgleichs zu beauftragen. Die Kosten betrugen insgesamt ca. 35.000,00 € brutto. Die

Auftragsvergabe erfolgte in Abstimmung mit dem Beirat. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgte aus der Rücklage und die Verteilung der Kosten nach m²-Wohnfläche.

TOP 13, Diskussion und Beschlussfassung über die Kostentragung der Fenster und Fenster-/Balkontürelemente sowie Wohnungseingangstüren zu Lasten des jeweiligen Sondereigentümers:
Es wurde beschlossen:
1. zukünftig die Kostentragung für Erhaltungsmaßnahmen und die Erneuerung der Fenster und Fenster-/Balkontürelemente sowie der Wohnungseingangstüren den einzelnen Eigentümern aufzuerlegen.
2. jedem Eigentümer zu gestatten, den Austausch selbst und auf eigene Kosten vornehmen zu dürfen, wobei das äußere Erscheinungsbild zu wahren ist bzw. diesbezüglich Beschlussfassungen zu berücksichtigen sind.
3. alternativ die Beauftragung über die Verwaltung erfolgen zu lassen, wobei der Sondereigentümer die Kosten zu übernehmen hat.

TOP 15, Diskussion und Beschlussfassung über die Tragung der Notar-/und Verwalterkosten durch den Wohnungsverkäufer, die der WEG im Zuge der Zustimmung im Veräußerungsfall entstehen:
Es wurde beschlossen, daß die im Rahmen einer Verwalterzustimmung bei der Veräußerung oder Übertragung einer Einheit entstehenden Kosten (Notargebühren, Zustimmungsgebühr des Verwalters) zu Lasten des Verkäufers gehen.

Protokoll vom 27.08.2024:
TOP 2 Bericht des Verwaltungsbeirates und des Verwalters zum Wirtschaftsjahr 2023:
Die Sanierung der Abwasserleitung wurde ausgeführt. Die Kosten betrugen incl. Wiederherstellung eines alten und Erstellung eines neuen Übergabeschachtes ca. 37.000,00 € brutto, die in 2024 gezahlt wurden.

Die Abdichtung der erdgebundenen Fassade Widukindstraße 2+4 wurde in Absprache mit dem Beirat nicht ausgeführt, da nach diversen Reinigungsarbeiten der Rinnen und Fallrohre die weiteren Überschwemmungen der Keller nahezu ausgeblieben sind. Die anwesenden Eigentümer haben sich einverstanden erklärt, daß der Beschluss TOP 7 vom 02.06.2022 weiterhin nicht ausgeführt wird und die Kellersituation die nächsten Monate beobachtet wird.

Die Planung und Ausschreibung für den hydraulischen Abgleich wurde abgeschlossen.

Eine Miteigentümerpartei bzw. deren Immobilienverwaltung GbR weist für fünf Wohnungen insgesamt Rückstände in Höhe von 14.459,42 € aus. Es wurde eine Kanzlei mit der Beitreibung beauftragt, die einen Mahnbescheid erlassen hat und nach ergebnislosem Fristverlauf die Zwangsvollstreckung betreiben wird.

Der Verwalter hat darauf hingewiesen, daß ansonsten keine Wohngeldrückstände bestehen.

TOP 8, Diskussion und Beschlussfassung über die Beauftragung eines Ingenieurbüros mit der Planung und Ausschreibung zur Aufbringung eines Wärmedämmverbundsystems sowie vorherigen Risssanierung und die Finanzierung (Kosten ca. 4.000,00 €):
Es wurde die Planung und Ausschreibung zur Aufbringung eines Wärmedämmverbundsystems (WDVS) straßenseitig und vorherige Beauftragung zur Risssanierung beschlossen. Die Auftragsvergabe erfolgte in Abstimmung mit dem Beirat. Die Kosten beliefen sich auf ca. 13.000,00 € brutto. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgte aus der Rücklage und die Verteilung der Kosten nach m²-Wohnfläche.
Anmerkung: laut vorliegendem Angebot würden die Baukosten zur Aufbringung einer Wärmedämmung auf ca. 179.000,00 geschätzt. Für die Planung und Ausschreibung (Phase 1) bis einschließlich der Baubegleitung (Phase 2) wurden insgesamt ca. 30.000,00 brutto angeboten. Für die Phase 1 (Planung, Ausschreibung, Preisspiegel und Vergabeverhandlung) würden ca. 12.500,00 € anfallen.

TOP 9, Diskussion und Beschlussfassung über die Sanierung des Schornsteinkopfes Osterfeldstraße 53 und die Finanzierung (Kosten ca. 11.100,00 €):
Hier wurde die Sanierung des Schornsteins in der Osterfeldstraße 53 beschlossen. Die Kosten betrugen max. 10.000,00 € brutto. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgte aus der Rücklage und die Verteilung der Kosten nach m²-Wohnfläche.

Protokoll vom 29.10.2025:
TOP 2 Bericht des Verwaltungsbeirates und des Verwalters zum Wirtschaftsjahr 2024:
Die Beschlossene Schornsteinsanierung in der Osterfeldstraße 53 mit einem Kostenvolumen von ca. 8.300,00 € wurde ausgeführt.

Der Miteigentümer, die hat für 5 Wohnung (innerhalb der Gemeinschaft) insgesamt Rückstände in Höhe von 37.361,40. Mit der Beitreibung wurde eine Kanzlei beauftragt, für zwei Wohnungen wurde bereits die Zwangsversteigerung angeordnet. Der Versteigerungstermin für eine Wohnung ist für den 24.02.2026 vorgesehen.

Der Verwalter weist darauf hin, daß ansonsten keine Wohngeldrückstände bestehen.

TOP 7: Diskussion und Beschlußfassung zur Aufbringung eines straßenseitigen Wärmedämmverbundsystems (WDVS), mit vorheriger Rißsanierung:
Auf Grund fehlender Angebote kann eine Beschlußfassung zwecks Beauftragung noch nicht erfolgen. Die Beschlußfassung wird im Umlaufverfahren, einer außerordentlichen Versammlung oder auf der nächsten ordentlichen Versammlung erfolgen.

Aktuell liegt eine Kostenschätzung in Höhe von ca. 198.208,78 € brutto Baukosten zzgl. ca. 52.000,00 € brutto für Ingenieurkosten und Unvorhergesehenes vor.

Die Gemeinschaft beschließt die Aufbringung eines straßenseitigen WDVS in zwei Bauabschnitten, mit vorheriger Rißsanierung, sobald drei Angebote vorliegen.

TOP 8: Diskussion und Beschlußfassung über die Aufhebung des „TOP 7" (Vertikalabdichtung) der Eigentümerversammlung vom 02.06.2022:
Auf der Versammlung wurde die vertikale Abdichtung der Häuser Widukindstraße 2+4 beschlossen. In nachfolgenden Versammlungen wurde auf Grund der ungewissen Ursache beschlossen, zunächst die Sanierung der Grundsielleitungen abzuwarten, sowie parallel dazu die Regefallleitungen sowie die Regensielleitungen zu prüfen und instand zu setzen. Diese Maßnahmen sind inzwischen abgeschlossen. Eine Überschwemmung der Keller ist seitdem nicht mehr vorgekommen, weshalb in Absprache mit dem Beirat die Aufhebung des Beschlusses aus Empfohlen wird. Dies hat die Eigentümergemeinschaft so auch beschlossen.

Die Instandhaltungsrücklage der Gemeinschaft betrug nach den Angaben aus der Gesamtjahresabrechnung von 2024 per 01.01.2025 = 136.878,77 €. Die Zuführung zur Erhaltungsrücklage beträgt laut Wirtschaftsplan jährlich 40.000,00 €.

Laut Einzelwirtschaftsplan 2023/2024 (01.06.2023 – 31.05.2024) betragen das Wohngeld und der Rücklagenanteil zum Wertermittlungsstichtag (ab 01.06.2023) für die Wohnung pro Monat zusammen **292,90 €** (= 204,71 € + 88,19 €).

3.3 Rechte und Lasten des öffentlichen Rechts

Planungsrecht:

Laut einer Internetrecherche auf der Seite der Bauprüfabteilung in Hamburg (www.hamburg.de) am 18.03.2025 ergibt sich folgender Sachstand:

Die Anlage befindet sich im Geltungsbereich des Baustufenplans B 29 von Niendorf/Lokstedt/Stellingen, aufgestellt am 14.01.1955. Die Planungsrechtlichen Festsetzungen lauten: - W 2 o – (Wohngebiet, 2 Vollgeschosse, offene Bebauung). Eine Gruppenbauweise ist zugelassen.

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 2270 als Bauland bewertet.

Baulasten:

In der vorliegenden Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 09.12.2024 wird ersichtlich, daß auf dem zu bewertenden Flurstück 2270 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 Eigentümernachweis:

Im vorliegenden Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurstücks- und Eigentümernachweis vom 09.12.2024, ist folgende ergänzende Information enthalten: Lage Osterfeldstraße 51,53, Widukindstraße 2,4; Tatsächliche Nutzung: 1.710 m² Wohnen mit Handel und Dienstleistungen (Offen); Hinweise zum Flurstück: Bombenblindgängerverdacht, ausführende Stelle: Behörde für Inneres - Feuerwehr.

Aufgrund der o.a. Information zum Bombenblindgängerverdacht hat die Sachverständige bei der Freien und Hansestadt Hamburg, Behörde für Inneres und Sport, Feuerwehr am 05.03.2025 einen Auszug aus dem Kampfmittelflächenkataster für das zu bewertende Flurstück angefor-

dert (s. Anlage im Gutachten). Hiernach besteht auf dem Grundstück der Verdacht auf vergrabene Kampfmittel. Auf der gelb dargestellten Fläche ohne rote Schraffur ist zusätzlicher Bombenblindgängerverdacht nicht auszuschließen. Es wird empfohlen, eine Luftbildauswertung/ Gefahrenerkundung einzuholen. Auf dem in der Anlage beigefügten Lageplan hierzu ist zudem ein Teil des Flurstücks rot schraffiert. Hierzu ist anzufügen, daß hier der allgemeine Verdacht auf Bombenblindgänger besteht.

Hinweis: Nach § 6 Abs. 2 KampfmittelVO sind die Grundstückseigentümer bei Eingriff in den Baugrund verpflichtet, geeignete Maßnahmen vorzunehmen, soweit diese zur Verhinderung von Gefahren und Schäden durch Kampfmittel bei der Durchführung von Bauarbeiten erforderlich sind. Für die weitere Bewertung wird aufgrund der seit vielen Jahren vorhandene Bebauung jedoch davon ausgegangen, daß diese Informationen keinen Anlaß für eine sofortige Nachforschung und ggfs. Beseitigung durch die Feuerwehr (Kampfmittelräumdienst) darstellen.

Denkmalschutz: Das Bewertungsgrundstück ist nicht in der Denkmalliste der Freien und Hansestadt Hamburg verzeichnet (Stand 15.09.2025).

Erschließungs-Anliegerbeiträge: Diesbezüglich liegen keine Auskünfte vor. Es wird aufgrund des vorhandenen Zustands der Straßenanlagen davon ausgegangen, daß gegenüber der Eigentümergemeinschaft keine Beträge mehr offen sind.

Angabe Feuerkassen-Wert und Einheitswert: Diese Angabe liegt der Gutachterin nicht vor.

3.4 Privatrechtliche Rechte und Lasten

Das zu bewertende Wohnungseigentum wird verwaltet von der Firma

3.5 Nutzungsverhältnisse

Beim Besichtigungstermin am 02.02.2026 wurde der Sachverständigen vom Hauptmieter ein Mietvertrag zur Einsicht zur Verfügung gestellt, den sie abfotografieren durfte. Es handelt sich hierbei um ein selbst erstelltes Exemplar („Mietvertrag für Wohnraum"). Es enthält einige normale mietrechtliche Vereinbarungen, von denen die für die Verkehrswertermittlung wichtigsten Punkte wiedergegeben werden:

Vermietet wurde die Wohnung vom Gläubiger (und Gesellschafter der GbR Herrn xxx) an eine Privatperson. Vermietet wurden lt. § 1 (Mietobjekt) 2 Zimmer, Küche, Bad, Flur und Balkon, die Wohnfläche wurde in Höhe von 49 m² angegeben, mitvermietet wurde ein Kellerabteil (Nr. 12).

Unter § 2 (Mietdauer) wurde angegeben, daß das Mietverhältnis zum 01.12.2025 geschlossen und von beiden Parteien mit einer gesetzlichen Frist von drei Monaten zum Monatsende schriftlich gekündigt werden kann.
In § 3 (Miete und Nebenkosten) wurden die Nettokaltmiete in Höhe von monatlich 900,00 € und die monatliche Vorauszahlung für Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 100,00 € vereinbart. Die monatliche Gesamtmiete beträgt somit 1.000,00 €.
§ 4 Kaution: hier wurde die Zahlung einer Kaution in Höhe von 2.000,00 € vereinbart.
In § 5 (Nutzung der Räume) wurde dem Mieter eine vollständige oder teilweise Untervermietung (auch über Portale wie Airbnb) nur mit ausdrücklicher, schriftlicher Erlaubnis des Vermieters gestattet.

Hinweis: der Mietvertrag und das Übergabeprotokoll wurden am 27.11.2025 unterschrieben, wobei in dem Feld „Unterschrift Vermieter" jeweils ein Herr xxx im Auftrag für den Vermieter unterschrieben hat.

Beim Besichtigungstermin führte ein anderer Herr xxx durch die Wohnung, der mitteilte, daß er die Wohnung vom Hauptmieter untervermietet hätte. Ein Untermietvertrag wurde beim Besichtigungstermin nicht vorgelegt. Hierauf hat die Sachverständige den Hauptmieter und beide Gläubiger der GbR angeschrieben und um Übersendung des Untermietvertrags sowie die Vollmacht für Herrn xxx gebeten, der ihn rechtlich befähigte, für die GbR den Hauptmietvertrag zu unterschreiben. Bis zur Abgabe des Gutachtens wurden der Sachverständigen keine entsprechenden Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Insofern kann die Sachverständige an dieser Stelle keine rechtlich gesicherte Auskunft über die Legalität des vorgelegten Mietvertrags bzw. Untermietvertrags erteilen.

Auch kann die Sachverständige z.B. bezüglich der Frage, ob Schönheitsreparaturregelungen bei Auszug ggfs. wirksam auf den Mieter abgewälzt werden könnten, aufgrund der Differenziertheit des Themas keine abschließenden Auskünfte erteilen. Bei Bedenken sollte eine gesonderte Einzelprüfung des Mietvertrags in Hinsicht auf die Schönheitsregelungen erfolgen.

4 Lage, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit

4.1 Lagebeschreibung

Stadtstaat: Hamburg

Ortslage (Makrolage): Das Bewertungsobjekt befindet sich im Hamburger Stadtteil Lokstedt, welcher recht zentral nördlich vom Innenstadtbereich im Übergang zwischen der dichtbesiedelten Innenstadt und den äußeren Stadtteilen belegen ist. Lokstedt gehört zum Bezirk Eimsbüttel und weist auf einer Fläche von 4,9 km² 31.429 Einwohner auf (Stand 31.12.2023), was eine Bevölkerungsdichte von 6.414 Einwohner/km² ausmacht.

Begrenzt wird Lokstedt im Norden durch Niendorf (mit der Güterumgehungsbahn Hamburg als Grenzlinie), im Süden durch Eimsbüttel und Hoheluft, im Westen durch Stellingen und im Osten durch Eppendorf und Groß-Borstel.

Bereits 1110 urkundlich erwähnt, wurde aus dem ehemaligen Bauerndorf mit wenigen Handwerkern und einer starken dörflichen Struktur schon frühzeitig ein Wohnplatz vieler begüterter Bürger aus dem nahen Hamburg. Der Name mit der Nachsilbe -stedt verweist auf eine sächsische Ortsgründung, die Vorsilbe, abgeleitet von Lo- bezeichnet in diesem Fall nicht den Ortsgründer, sondern wird auf einen Wald zurückgeführt.

Von 1110 bis 1640 stand Lokstedt unter der Regierung der Schauenburger Grafen, die Holstein regierten. Ebenso wie Schnelsen und Niendorf gehörte es zur Waldvogtei Pinneberg der Grafschaft Holstein-Pinneberg. Lokstedt kam unter dänische Herrschaft, als 1640 der letzte Schauenburger Otto V. starb und der dänische König Christian IV. die Grafschaft als Herrschaft Pinneberg seinem Reich einverleibte. Die Dänen errichteten vor Ort eine Zollstation, die bis 1839 in Betrieb blieb.

1666 gab es zehn Bauernhöfe und drei Kätner im Dorf. Nach dem Abschluß der Verkoppelung 1789 waren es bereits 35 Hofstellen. 1803 hatte Lokstedt 382 Einwohner. Im 17. Jahrhundert waren es vor allem Kleinkätner und Brinksitzer, die sich im Dorf ansiedelten. Doch bereits im 18. Jahrhundert begannen auch wohlhabende Hamburger Bürger, in Lokstedt Gärten und Sommerhäuser zu erwerben.

In der Mitte des 19. Jahrhunderts waren die Lokstedter Gasthöfe ein so beliebtes Ausflugsziel der Hamburger, daß schließlich der Landdrost Verbote erließ, um das übermäßige Feiern einzuschränken. 1851 baute hier der Hamburg-Lokstedter Rennklub eine Pferdebahn. Das Turnier zog jedoch bereits 1854 nach Horn.

Die 226-jährige dänische Herrschaft endete 1866, als auch Lokstedt nach dem Deutsch-Dänischen Krieg zu Preußen kam. Immer mehr meist gutsituierte Hamburger Familien siedelten sich im Dorf an. Lokstedt wurde am Ende des 19. Jahrhunderts zu einem reichen und gut ausgebauten Villen-Vorort. 1891 erhielt es eine elektrische Straßenbeleuchtung und 1898 auch die Verkehrsanbindung mit einer elektrischen Straßenbahn (der Linie 2) über Hoheluft nach Hamburg.

Lokstedt sollte 1927 in die Stadt Altona eingemeindet werden. Die erfolgreiche Abwehr dieses Begehrens führte zu einem Zusammenschluß mit Niendorf und Schnelsen zur vergrößerten Gemeinde Lokstedt im preußischen Landkreis Pinneberg. Die Gemeinde wurde 1937 aufgrund des Groß-Hamburg-Gesetzes an Hamburg angeschlossen.

Wahrzeichen des Stadtteils ist der Wasserturm von 1911 in der Süderfeldstraße, der in neogotischer Form errichtet wurde.

In der südwestlichen Ecke Lokstedt, an der Grenze zu Eimsbüttel und Stellingen, liegt die Lenzsiedlung, Hamburgs jüngste Plattenbausiedlung aus den Jahren 1976 bis 1978, mit Bewohnern aus etwa dreißig Nationen.

Grundstückslage (Mikrolage):

Die Osterfeldstraße ist eine der Hauptverkehrsstraßen in Lokstedt und zweigt in westlicher Richtung ab von der Kollaustraße und mündet in den Lokstedter Weg in Richtung Eppendorf; östlich verläuft sie als Vogt-Well-Straße und Julius-Vosseler-Straße in Richtung Hagenbecks Tierpark.

Die Straße stellt sich als eine vierspurige mit Asphalt ausgebaute Straße mit einer Mischbebauung dar. Die in einer Sackgasse endende **Widukindstraße**, die von der Osterfeldstraße abzweigt, ist zweispurig ausgebildet. Befestigte Gehsteige, Beleuchtung und Entwässerung sind vorhanden.

Eingrenzung für das Flurstück:

Norden	Straßenland
Westen	Nachbargrundstücke
Süden	Nachbargrundstück
Osten	Straßenland

Verkehrslage:

Die Verkehrslage kann als gut ausreichend bezeichnet werden. So beträgt die Entfernung zur Hamburger Innenstadt mit dem Auto ca. 6,8 km (Fahrzeit mit dem Auto ca. 20 - 25 Minuten) und zum Flughafen ca. 6,1 km (Fahrzeit ca. 10 – 15 Minuten).

In der Osterstraße und am Siemersplatz verkehren einige Buslinien in verschiedene Richtungen. Die Bahn-Haltestelle Hutwalckerstraße der U1 in Richtung Innenstadt/Garstedt liegt in ca. 2,1 km Entfernung und die U2-Haltestelle Hagenbecks Tierpark in Richtung Niendorf-Nord/Innenstadt ist in ca. 2,7 km Entfernung zu erreichen.

Soziale Infrastruktur:

Die soziale Infrastruktur im unmittelbaren Umfeld des Bewertungsobjektes ist gut ausreichend ausgebildet. So sind Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Restaurants, Banken, Sportmöglichkeiten etc. im großen Umfang in der Osterfeldstraße, am Siemersplatz oder aber auch in den Nachbarstadtteilen Groß-Borstel, Eppendorf und Niendorf 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, in der Osterfeldstraße deutlich vernehmbar, jedoch schon viel weniger in der Widukindstraße.

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

Grünflächen sind in der direkten Umgebung vorhanden, z.B. im Eppendorfer Park, Von-Eicken-Park, im Hagenbecks Tierpark, im Hayns-Park, im Niendorfer Gehege, im Hamburger Stadtpark sowie in diversen Kleingartenvereinen.

Zusammenfassend ist die **soziale Infrastruktur** für das zu bewertende Objekt als gut ausreichend anzusehen.

Wohnlage:

Im **Hamburger Wohnlagenverzeichnis** mit Stand 12/2025 wird die Osterfeldstraße auf Höhe der Nr. 51-53 als normale Wohnlage bezeichnet, während die **Widukindstraße 2-4** die Kategorie **gute Wohnlage** aufweist.

Demografie/
Immobilienmarkt-
Situation:

In der Zeitschrift „Der Immobilienbewerter"[1] hat die Wirtschaftsjournalistin 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 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 A1 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 Januar 2026 bei 8,5%.

Kaufkraftkennziffer:

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

---

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

Die Rahmendaten des Hamburger Einzelhandels stellen sich 2022 noch als positiv dar. Die Kennziffer für die einzelhandels-relevante Kaufkraft liegt bei 107,2 (Bundesdurchschnitt = 100), die Einzelhandelszentralität bei 111,6 und der Einzelhandelsumsatz bei 119,6.

4.2 Beschaffenheit

Zuschnitt/Oberfläche: Das zu bewertende Flurstück verfügt über eine Größe von 1.710 m² und weist einen rechteckigen, straßenseitig westlich leicht ausfallenden 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
- Laut Energieausweis: Gaszentralheizung, Warmwasserversorgung über Strom (Durchlauferhitzer o.ä.)

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 ca. im Jahr 1953 (laut Aktenlage 1955) 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 Osterfeldstraße 51/53/Widukindstraße 2/4 übersandt, welcher auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt wurde. Der wesentliche Energieträger für die Heizung wird mit Erdgas H und für Warmwasser mit Strom

angegeben. Hiernach liegt der Endenergieverbrauch dieses Gebäudes bei 144 kWh/(m² • a), und der Primärenergieverbrauch für dieses Gebäude bei 159 kWh/(m² • a), wobei der Energieverbrauch für Warmwasser mit im Kennwert enthalten ist. Dies entspricht einer Einordnung in die Klasse E.

Weiterhin wurden folgende Empfehlungen zu kostengünstigen Modernisierungen angegeben:
Dach: Prüfung der Dämmung des Daches
Oberste Geschossdecke: Prüfung der Dämmung der obersten Geschossdecke
Außenwand ggfs. Außenluft: Prüfung der Dämmung der Außenwand
Fenster: Prüfung der energetischen Qualität der Fenster
Kellerdecke: Prüfung der Dämmung der Kellerdecke
Heizungsanlage: Prüfung der Erneuerung des Heizkessels
Rohrleitungssystem: Prüfung der Dämmung der Wärmeverteilungs- und Wärmewasserleitungen im unbeheizten Bereich

4.3 Bebauung

Das Grundstück ist bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhauskomplex, verteilt auf 4 Treppenhäuser (Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss und tlw. Spitzboden) mit insgesamt 36 Wohnungen, wobei im Spitzboden 2 separate Wohneinheiten nachträglich ausgebaut wurden (eine in der Widukindstraße 4 und eine in der Osterfeldstraße 51). In der Osterfeldstraße 51-53 sind im Erdgeschoss 2 Gewerbeeinheiten und eine Wohneinheit in der Nr. 51 sowie 3 in der Nr. 53 erstellt. Im Obergeschoss und Dachgeschoss sind in beiden Eingängen zudem jeweils 3 Wohneinheiten vorhanden. Die vorhandenen Loggien sind nach Süden (in der Osterfeldstraße) und nach Westen (in der Widukindstraße) ausgerichtet. Die Maße des Baukörpers in der Widukindstraße 2-4 betragen ca. 29,00 m x ca. 12,00 m.

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 Inhalt der vorliegenden Eigentümerversammlungsprotokolle.

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 Mängelauflistung 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 ausschließlich auf die besichtigten/einsehbaren Bereiche in der Widukindstraße 4, da im Zuge der Gutachtenvorbereitung keine Baubeschreibung vorlag.

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

Am Tag der Ortsbesichtigung bzw. im Zuge der Vorrecherche konnten das Treppenhaus, das Kellergeschoss und die zu bewertende Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss links in der Widukindstraße 4 besichtigt werden.

Allgemeine Angaben:
Mehrfamilienwohnhaus, Baujahr lt. Schlussabnahmeschein 1955

Wohnkomplex:
Rohbau:
Fundamente / Außenwände Kellergeschoss:
Angenommen Betonfundamente, nach statischen Anforderungen ausgeführt; Kelleraußenwände angenommen Mauerwerk

Fassade:
Massive Bauweise mit Putzfassade weiß gestrichen, weitere Angaben nicht bekannt

Dach:
Satteldach mit angenommen dunkler Pfanneneindeckung, Rinnen und Fallrohre, angenommen üblicher zimmermannsmäßiger Dachaufbau mit Lattung, Konterlattung, Unterspannbahn, Wärmedämmung und Dampfbremse

Decken:
Angenommen Stahlbetondecken zwischen den Geschossen, zum Spitzboden wohl Holzdecke

Böden:
Art und Aufbau nicht bekannt, im Treppenhaus Steinzeugbodenfliesen dunkel, im Kellergeschoss Estrichbelag grau gestrichen,

Treppenhaus:
Massive Hauseingangstür aus Holz mit Glaseinsätzen, externe Klingelsprechanlage mit elektrischer Türöffnung, massive Geschosstreppen aus Kunststeinzeug grau gesprenkelt mit Podesten, massivem Geländer und Eisenhandläufen, Abgang zum Kellergeschoss, Wände im Eingangsbereich tlw. verputzt und grün gestrichen, darüber verputzt und weiß gestrichen

Kellergeschoss:
Estrichfußboden, Kellerräume mit Holzbrettertüren, Stromzähleranlage, Durchgänge zu den Nebeneingängen in der Widukindstraße und Osterfeldstraße

Isolierungen:
Nicht bekannt

Besondere Bauteile:
Nicht bekannt

Ausbau:
Innenwände:
Nicht genau bekannt, angenommen Wohnungstrennwände Mauerwerk, sonst Leichtbauwände, Ständerwerk mit Gipskartonplatten; Raufasertapeten, Putz etc.

Fenster:
Kunststofffenster in weiß mit Doppelisolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen, Stahlblechgitterfenster im Kellergeschoss, Dachflächenfenster, in der Wohnung Rollläden mit wohl automatischer Bedienung

Türen:
Einfache Wohnungseingangstüren aus Holz weiß gestrichen mit Briefschlitzen

Sanitärausstattung (in der zu bewertenden Wohnung):
Duschbad neuerer Ausführung mit Bodenfliesen in Terrakotta-Optik diagonal verlegt, Wände wandhohe großformatige Wandfliesen mit oberer Abschlußbordüre in braun, Decke mit intergrierter Belichtung verputzt und weiß gestrichen, Dusche mit integriertem Bodenablauf und Abtrennung, Waschtisch mit Handwaschbecken, WC mit Sunblock, Wasseruhr im eingekasteten Versorgungsschacht mit davor auf dem Boden angebrachten Durchlauferhitzer

Küche (in der zu bewertenden Wohnung):
Beim Besichtigungstermin halb erstellter mieterseitiger Kücheneinbau mit hellen Oberschränken, Arbeitsplatte aus Holz, vermieterseitig bereitgestellter Herd (noch nicht angeschlossen) und Spültisch mit Nirosta-Spüle und Ablage samt Durchlauferhitzer (noch nicht aufgestellt und angeschlossen), Fliesenspiegel älterer Ausführung. Anmerkung: weitere Möbelstücke unbekannter Dimension standen noch im Flur bereit

Elektroanlage (in der zu bewertenden Wohnung):
Nicht bekannt, da der Flur sehr vollgestellt war

Heizung/Warmwasser:
Laut Energieausweis: Gaszentralheizung, Warmwasserversorgung über Strom (Durchlauferhitzer), Plattenheizkörper o.ä.)

Besonderheiten:
Nicht bekannt

Energetische Eigenschaften:	Siehe Ausführungen zum Energieausweis auf Seite 27f. des Gutachtens
Barrierefreiheit:	Eine Barrierefreiheit in Sinne des § 4 Behindertengleichstellungsgesetz ist nicht gegeben

Die zu bewertende Wohnung Nr. 3 befindet sich im I. Obergeschoss links des Eingangs Widukindstraße 4.

Die Aufteilung der Wohnung stellt sich laut Grundriss folgendermaßen dar:
Eingangsflur, Küche, Duschbad, Schlafzimmer und Wohnzimmer mit Austritt zur Loggia. Zur Wohnung gehört laut Abgeschlossenheitsbescheinigung ein Abstellraum im Kellergeschoss (Nr. 12) mit einer Fläche von ca. 8 m².

Anhand der vorliegenden Flächenberechnung aus der Bauakte (Grundriss) verfügt die Wohnung über eine **Wohnfläche** von ca. **48 m²**, wobei die Loggia zu 25% der Fläche mit einbezogen wurde. Hinweis: im Mietvertrag wurde eine Wohnfläche von 49 m² angegeben. Aus sachverständiger Sicht wird hier jedoch Bezug genommen auf den vorliegenden Grundriss.

Die Gutachterin weist an dieser Stelle darauf hin, daß eine exakte Flächenermittlung und Wohnflächenberechnung im Sinne der gesetzlichen Vorschriften oder als zugesicherte Eigenschaft auftragsgemäß nicht Gegenstand dieser Wertermittlung war. Bei Bedarf müßte ein gesonderter Termin anberaumt werden, in dem ein separates externes Aufmaß erstellt werden müßte.

4.3.2 Zustands- und Ausstattungsbeurteilung

Aufgrund der Eindrücke beim Besichtigungstermins kann die Wohnung in **Größe, Grundrissgestaltung, Belichtung** und vorhandene **Ausstattung** wie folgt beurteilt werden:

Größe:
Mit einer Wohnfläche von ca. 48 m² handelt es sich um eine knapp mittelgroße 2-Zimmerwohnung.

Grundrissgestaltung:
Die Grundrissgestaltung ist normal. Alle Räume gehen vom Flur ab und weisen eine ausreichende Größe auf.

Belichtung:
Die Belichtung der einzelnen Zimmer ist ausreichend. Nur der Flur ist innenliegend angelegt. Die weiteren Räume verfügen alle über eine eigene Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten.

Ausstattung:
Die Ausstattung ist gemischt. Während wohl aktuell Renovierungsarbeiten im Duschbad durchgeführt worden sind, befand sich die Küche noch im „Vor-Renovierten-Zustand". Vermieterseitig sind wohl ein Herd und eine Spüle älterer Ausführung bereitgestellt worden; zudem waren weitere Einbauteile in der Küche und im Flur abgestellt. Weitere Arbeiten waren jedoch nicht erledigt und weder der Herd noch die Spüle mit Wasser oder Strom (für das Untertischgerät Durchlauferhitzer) waren bislang eingebaut oder angeschlossen. Es wird in der folgenden Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, daß die Arbeiten mieterseitig fachmännisch beenden werden.
Die vorgeschriebenen Rauchmelder waren in der Wohnung vorhanden.

4.3.3 Baulicher Zustand / Allgemeinbeurteilung

Baulicher Zustand:

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

Das Gebäude weist einen gepflegten und ordentlichen Zustand auf. Die Bausubstanz befindet sich augenscheinlich in noch brauchbarer Kondition. Der dekorative Zustand des Gebäudes wirkt ordentlich und gepflegt.

Baumängel und Bauschäden:
Bezüglich der beschlossenen Arbeiten innerhalb der Eigentümergemeinschaft verweist die Sachverständige auf ihre Ausführungen zu den vorliegenden Eigentümerversammlungsprotokollen auf den Seiten 15ff. Hiernach wurde das Aufbringen eines WDVS beschlossen mit einer Kostenschätzung in Höhe von insgesamt ca. 250.000,00 €. Unklar ist bislang, wie diese Maßnahme finanziert werden soll. Da die Erhaltungsrücklage per 01.01.2025 einen deutlich niedrigeren Wert ausweist (s. Seite 17 = 136.878,77 €), muß davon ausgegangen werden, daß ein erheblicher Teil wohl über eine Sonderumlage finanziert werden muß. In der nachfolgenden Bewertung wird die Sonderumlage in Höhe von 200.000,00 € geschätzt. Bezogen auf den vorhandenen Miteigentumsanteil (= 49/1.852,15) ergibt dies einen anteiligen Betrag in Höhe von rd. **5.300,00 €**. Dieser Betrag wird, das **Gemeinschaftseigentum** betreffend, in der weiteren Verkehrswertermittlung wertmindernd in Ansatz gebracht.

Die Wohnung (Sondereigentum) wies beim Besichtigungstermin folgende Schäden und Mängel auf:

- Im Duschbad ist auf dem Sunblock eine Fliese gerissen.

- Zudem wird auf die roch recht ungewöhnliche Lage des Durchlauferhitzers im Duschbad, nämlich auf dem Boden rechts neben der Tür, hingewiesen. Es ist an dieser Stelle nicht klar, ob dies die endgültige Endlage des Durchlauferhitzers darstellt und dieser bereits angeschlossen war.

- In der unrenovierten Küche fand sich beim Besichtigungstermin vermieterseitig nur ein Herd und eine Spüle älterer Ausführung vor; die (inkl. Durchlauferhitzer) augenscheinlich noch nicht einmal an den (Stark)-Strom bzw. Wasseranschluß angeschlossen waren. Es wird an dieser Stelle davon ausgegangen, daß die Arbeiten in der Küche mieterseitig/untermieterseitig beendet werden.

- Der Elektro-Unterverteilungskasten, der sich voraussichtlich im Flur befindet, konnte nicht eingesehen werden, da die Wände im Flur beim Besichtigungstermin vollgestellt waren. Die Sachverständige kann an dieser Stelle somit keine Aussage treffen, ob die Elektrik im Zuge der Sanierung der Wohnung erneuert wurde.

Zusammenfassend wird in der weiteren Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, daß die o.a. Arbeiten in der Küche und im Bad mieterseitig fachmännisch beendet und die kaputte Fliese ausgetauscht werden.

Insofern erfolgt an dieser Stelle, das **Sondereigentum** betreffend, **kein gesonderter Wertansatz**.

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 aufgezeigten Baumängel und Bauschäden, ist nach Ansicht der Sachverständige aufgrund der besichtigen Bereiche eine Einordnung in die Kategorie **normal** angemessen und sachgerecht.

4.3.4 Außenanlagen

Straßenseitig verfügt das Flurstück über keine eigenen Außenanlagen (z.B. in Form von Vorgärten oder Gartenflächen etc.) Die Zuwegungen zu den einzelnen Eingängen sind mit Betonplatten ausgelegt. Der rückwärtige Gartenbereich ist gärtnerisch einfach angelegt und wirkt gepflegt.

4.4 Massenermittlung

4.4.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche (z.B. 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 Allgemein

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 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 dem 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 Gutachter-

ausschüssen 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 laut Aktenlage wohl um eine vermietete bzw. weiter untervermietete Eigentumswohnung. Die Sachverständige hat sich entschieden, im vorliegenden Fall das (indirekte) **Vergleichswertverfahren** anhand der **Angaben aus dem Marktbericht 2025** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg zur Ermittlung des Verkehrswertes durchzuführen, 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.

Sie erfolgt hier über die aktuellen Angaben zum Wertermittlungsstichtag aus dem **Immobilienmarktbericht 2025** 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 bei Bedarf das Stichtags-prinzip 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 Vergleichswertverfahren für die Eigentumswohnung

Zur Ermittlung des Vergleichswerts zieht die Sachverständige das im Hamburger Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte veröffentlichte Modell für Eigentumswohnungen heran.

Auf den Seiten 170 - 175 wird dort unter Punkt 7.6.1 die Berechnung eines Gebäudefaktors = vorläufiger Vergleichswert/m²-Wohnfläche für Eigentumswohnungen angegeben. Als Datenbasis wurden 1.354 Verkäufe von frei verfügbaren Eigentumswohnungen aus dem Jahr 2023 herangezogen, wobei hiervon 263 Fälle den Neubauimmobilienbereich betreffen. Als räumlicher Geltungsbereich wurde ganz Hamburg ohne Neuwerk angegeben. Als Untersuchungszeitraum für den Aktualisierungsfaktor für den Gebäudefaktor für Eigentumswohnungen werden seit 2020 zwei Stichtage angegeben: der 01.01. und der 01.07. eines Jahres. Die Selektionskriterien basierend hierbei auf Verkäufen von frei verfügbaren Eigentumswohnungen in den Jahren 2014 bis 2018 mit einer ausgewählten Stichprobenkennzahl von 15.060 Kauffällen.

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, Stadtteilfaktor und einem Aktualisierungsfaktor), wobei hier teilweise noch Umrechnungskoeffizienten herangezogen werden.

Keinen signifikanten Einfluss auf den Gebäudefaktor sollen hierbei ein Balkon, Miteigentumsanteile, 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 4.982,00 €/m² Wohnfläche.

2.990
* (NormBRW18/1.100)^{0,5158}
* (1,313 – 0,0138 * Alter) (wenn Alter < 30 Jahre, sonst = 1,0)
* Baujahresfaktor
* Einbauküchenfaktor
* (0,9552 + 0,00056 * Wohnfläche (m²))
* Modernisierungsfaktor
* Stadtteilfaktor
* Aktualisierungsfaktor

2.990 * 1,14 * 1,0 * 1,09* 1,0 * 1,0* 0,98 * 1,0 * 0,99 * 1,382 = 4.982,00 €

Agenda:

Basiswert	= 2.990 €
BRW 31.12.2018 WGFZ 1,0:	= 1.400 €
Berücksichtigung Alter	= 1,0
Berücksichtigung Baujahr	= 1,09
Berücksichtigung Einbauküche	= 1,0
Berücksichtigung Wohnfläche	= 0,98
Berücksichtigung Modernisierung	= 1,0
Berücksichtigung Stadtteil	= 0,99
Berücksichtigung Aktualisierung zum 10.02.2026	= 1,382

Hinweis: der Ansatz des Aktualisierungsfaktors basiert auf folgender Überlegung: per 01.01.2025 betrug er 1,343. Per 01.01.2026 wird eine Erhöhung auf 1,382 geschätzt. Da der Wertermittlungsstichtag recht nah am Jahresanfang liegt, kann der Ansatz so übernommen werden. Weiterhin wurde der Lageabschlag von 1,29 auf 1,14 aufgrund der doch recht deutlichen Geräuschkulisse seitens der Osterfeldstraße leicht abgesenkt und so festgelegt.

Der (indirekte) Vergleichswert wurde somit in Höhe von **4.982,00 €/m²** Wohnfläche ermittelt. Hieraus errechnet sich der Vergleichswert bei einer Wohnfläche von ca. 48 m² in Höhe von

= **239.136,00 €**

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 34f. des Gutachtens beschrieben, erfolgen an dieser Stelle für das **Gemeinschaftseigentum** ein Abschlag in Höhe von **5.300,00 €**. Das **Sondereigentum** betreffend wurde **kein** gesonderter Ansatz ermittelt und festgelegt.

Hinweis: Ein Anspruch gegenüber der Sachverständigen läßt sich allgemein aus angegebenen Ansätzen nicht ableiten, da es sich immer 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 Hochbauten heranzuziehen.

Die Berechnung ergibt sich folgendermaßen:

Vorläufiger Vergleichswert	= 239.136,00 €
abzgl. Abschlag im Gemeinschaftseigentum	= - 5.300,00 €
Gesamt:	**= 233.836,00 €**

5.4.3 Marktanpassung – Vergleichswert

Anders als z.B. im Sachwertverfahren oder Ertragswertverfahren ist bei Anwendung des (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.

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist zum Wertermittlungsstichtag weiterhin gekennzeichnet durch eine abnehmende bis stagnierende Nachfrage bei höherem Angebot und einem weiterhin sinkenden Preisniveau.

Die Vergleichswerte sind aus tatsächlichen Verkäufen abgeleitet worden und mit dem vom Gutachterausschuss statistisch ermittelten Preisindex für Eigentumswohnungen auf den jeweiligen Bewertungszeitpunkt angepaßt worden. Insofern entsprechen sie dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

Zum Vergleich und Plausibilisierung des ermittelten Vergleichswerts hat die Sachverständige noch die statistisch ermittelten Daten über konkret erzielte Kaufpreise/m² Wohnfläche aus dem aktuellen Marktbericht des Gutachterausschusses in Hamburg herangezogen. Diese beziehen sich jedoch auf das Jahr 2024, in dem der Preisrückgang noch besonders hoch war.

Im Marktbericht des Gutachterausschusses[2] wurde so aus tatsächlichen Verkäufen des Jahres 2024 von (nicht vermieteten) Eigentumswohnungen der Jahresklasse 1940 - 1959 in guter Lage (70 Verkaufsfälle) ein Mittelwert in Höhe von 5.592,00 €/m² Wfl. angegeben. Dabei bewegt sich die Spanne zwischen 1.486,00 € - 9.605,00 €/m² Wohnfläche.

---

[2] „Immobilienmarktbericht Hamburg 2025", herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg der Freien und Hansestadt Hamburg, Seite 40

Hinweis:
Die Abgrenzung der Lageklassen ist dem Glossar des Marktberichts auf Seite 201 zu entnehmen. Hiernach erfolgt die Abgrenzung nach den Bodenrichtwerten (BRW) für Standardgrundstücke einer Grundstücksart. Für Mehrfamilienwohnhäuser und Eigentumswohnungen erfolgt diese unter Zugrundelegung einer WGFZ von 1,0 zum Stand 01.01.2022. Hiernach ergibt sich ein Bodenrichtwert in Höhe von 2.400,00 €/m². Somit erfolgt die Einordnung in die Kategorie „Gute Lage", da die dortige Spanne Werte zwischen 2.100 € bis 3.000,00 €/m² Wfl. angegeben wird.

Der geschätzte Verkehrswert liegt mit nun rd. 4.872,00 €/m² Wohnfläche zwar deutlich unterhalb des o.a. Mittelwerts, jedoch noch voll in der angegebenen Spanne. Aufgrund der im Gutachten angegebenen Informationen u.a. zur Lage, Baujahr, Wohngröße, hält die Sachverständige eine weitere Korrektur zum Wertermittlungsstichtag für nicht marktgerecht und notwendig.

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 heranzogen 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 Wertermittlungsstichtag 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 Bewertungsstichtag vorherrschenden Tendenzen des Immobilienmarktes und den jeweiligen auf die Zukunft ausgerichteten Renditeerwartungen. In Zeiten, in denen ein „Verkäufermarkt" vorliegt (geringes Immobilienangebot, große Nachfrage), sind die Kaufpreise vergleichbarer Objekte regelmäßig höher als in Zeiten eines „Käufermarktes" (großes Immobilienangebot, geringe Nachfrage). Die Preisbildung fließt in die Verkehrswertermittlung ein, was erhebliche Schwankungsbreiten bedingt.

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 (indirekte) Vergleichswertverfahren durchgeführt, wodurch sich direkt der Verkehrswert schätzen und ableiten läßt.

Da alle Wert beeinflussenden Größen im angewandten Vergleichswertverfahren 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 gewöhnlichen 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 Sachverständige den Verkehrswert (Marktwert) der Eigentumswohnung Nr. 3, Widukindstraße 4 in 22529 Hamburg Lokstedt, unter Beachtung aller in diesem Gutachten dokumentierten Informationen sowie der spezifischen Bedingungen am Bewertungsobjekt, in Anlehnung an den Vergleichswert bei der Marktlage zum Wertermittlungsstichtag 10.02.2026 im unvermieteten Zustand auf

234.000,00 €

(in Worten: Zweihundertundvierunddreissigtausend Euro).

Der Verkehrswert entspricht hierbei einem Betrag von rd. 4.875,00 €/m² Wohnfläche (= ca. 48 m²).

Auftragsgemäß sollte auch der Verkehrswert im vermieteten Zustand mit ausgewiesen werden. Hierzu hat der Hamburger Gutachterausschuss[3] folgende Umrechnungsfaktoren veröffentlicht:

7.6.3 Umrechnungsfaktor für vermietete Eigentumswohnungen

Datenbasis	2.815 Verkäufe von vermieteten Eigentumswohnungen aus den Jahren 2014 - 2018
Einflussgrößen:	
Rendite [%]	= Marktübliche Jahresnettokaltmiete * 100 / Verkehrswert unvermietet
Umrechnungsfaktor:	
Verkehrswert vermietet / Verkehrswert unvermietet	= 0,6578 + 0,0513 * Rendite [%]

Rendite	Abschlag
1 %	29 %
2 %	24 %
3 %	19 %
4 %	14 %
5 %	9 %
6 %	4 %
6,7 %	0 %

Gemäß Hamburger Mietspiegel 2025 (Stand 01.04.2025) werden folgende Spannen angegeben:

Feld H6: Gute Wohnlage, Baujahresklasse 1948-1960, Wohnfläche zwischen 41 m² - unter 66 m² mit Bad und Sammelheizung, angegebene Spanne zwischen 8,34 € - 14,83 €/m² Wohnfläche. Der Mittelwert beträgt 11,04 €/m² Wfl.

Bei einem marktgängigen und nachhaltig erzielbaren Mietansatz ist nun folgendes zu berücksichtigen:
Die Wohnung ist ansich normal gut geschnitten und befindet sich in einer ansich recht gesuchten Wohngegend in Hamburg Lokstedt in einer Seitenstraße, abgehend von der Osterfeldstraße, wobei die Lärmkulisse aufgrund dieser Hauptverkehrsstraße in der Widukindstraße teilweise noch recht deutlich zu vernehmen ist.
Während das Duschbad wohl komplett saniert wurde, wurde die Kücheneinrichtung vermieterseitig lediglich mit einem einfachen Herd und einer einfachen Spüle zur Verfügung gestellt. Die Wohnung verfügt über einen Balkon in Westrichtung, jedoch sind externe (freie) Stellplätze nur in sehr eingeschränktem Umfang in der Straße eingerichtet. Zur Wohnung soll ein Kellerabstellraum gehören; laut Aussage des Untermieters hat er jedoch bislang keinen Schlüssel für den Abstellraum erhalten. Das Haus selbst weist einen nicht guten energetischen Zustand auf (Einstufung lediglich in die Kategorie E).

Laut vorliegendem Mietvertrag wurde die Netto-Kaltmiete in Höhe von monatlich 900,00 € festgelegt. Dies entspricht einem Quadratmeterpreis von 18,75 €. Diesen Ansatz hält die Sachverständige für viel zu hoch.

---

3 Immobilienmarktbericht Hamburg 2025, a.a.O. Seite 177

Unter Berücksichtigung der o.a. Punkte schätzt die Sachverständige den Ansatz für eine Netto-Kaltmiete etwas über dem Mittelwert für angemessen und marktgerecht und setzt diesen somit auf 12,50 €/m² Wohnfläche an. Hieraus ergibt sich eine geschätzte Nettokaltmiete in Höhe von 600,00 €.

Die Rendite berechnet sich nun folgendermaßen:

= Marktübliche Jahresnettokaltmiete * 100 / VW im unvermieteten Zustand

= 48 m² Wfl. x 12,50 €/m² x 12 Monate x 100 / 234.000 € = 3,08 %

Bei einer unterstellten Rendite zwischen 3 % und 4 % ist gemäß Tabelle per Interpolation ein Umrechnungsfaktor und somit Vermietungsabschlag in Höhe von rd. 19 % (Faktor rd. 0,81) anzusetzen. Diesen leicht abgerundeten Ansatz auf 19% hält die Sachverständige zum Wertermittlungsstichtag für angemessen und marktgerecht.

Hieraus ergibt sich folgender Betrag:

234.000 € x 0,81 = rd. 189.540,00 €

In Zusammenfassung der vorstehenden Ausführungen ermittelt die Sachverständige den Verkehrswert (Marktwert) der Eigentumswohnung Nr. 3, Widukindstraße 4 in 22529 Hamburg Lokstedt, unter Beachtung aller in diesem Gutachten dokumentierten Informationen sowie der spezifischen Bedingungen am Bewertungsobjekt, in Anlehnung an den Vergleichswert bei der Marktlage zum Wertermittlungsstichtag 10.02.2026 im vermieteten Zustand auf

190.000,00 €

(in Worten: Einhundertundneunzigtausend Euro).

Der Verkehrswert entspricht hierbei einem Betrag von rd. 3.958,00 €/m² Wohnfläche (= ca. 48 m²).

6 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:
Siehe separate beiliegende Seite

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:
Siehe hierzu die Ausführungen auf Seite 27f. bzw. die Auszüge in der Anlage Nr. 9.1.6 des Gutachtens

7 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 zum zweiten Mal am 02.02.2026 besichtigt, wobei hier eine Innenbesichtigung der Eigentumswohnung nun möglich war. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung von mir persönlich erstellt.

Hamburg-Fuhlsbüttel, den 29. April 2026

Dipl. SV Bettina Linke-van Vugt
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken,
von Mieten und Pachten

M.A.
Bettina Linke-van Vugt
Diplom-Sachverständige (DIA)

8 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 darüberhinausgehenden 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.

9 Anlagen:

9.1.1 Flurkarte



9.1.2 Auszug aus der Regionalkarte von on-geo

9.1.3 Flurstücks- und Eigentümernachweis

24

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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Erstellt am: 09.12.2024
Auftragsnummer: 833-2024-2120009486

Flurstück 2270, Gemarkung Lokstedt Bezirk Eimsbüttel

Gebietszugehörigkeit:	Hamburg
Lage:	Osterfeldstraße 51
	Osterfeldstraße 53
	Widukindstraße 2
	Widukindstraße 4
Fläche:	1 710 m²
Tatsächliche Nutzung:	1 710 m² Wohnen mit Handel und Dienstleistungen (Offen)
Hinweise zum Flurstück:	Bombenblindgängerverdacht Ausführende Stelle: Behörde für Inneres - Feuerwehr

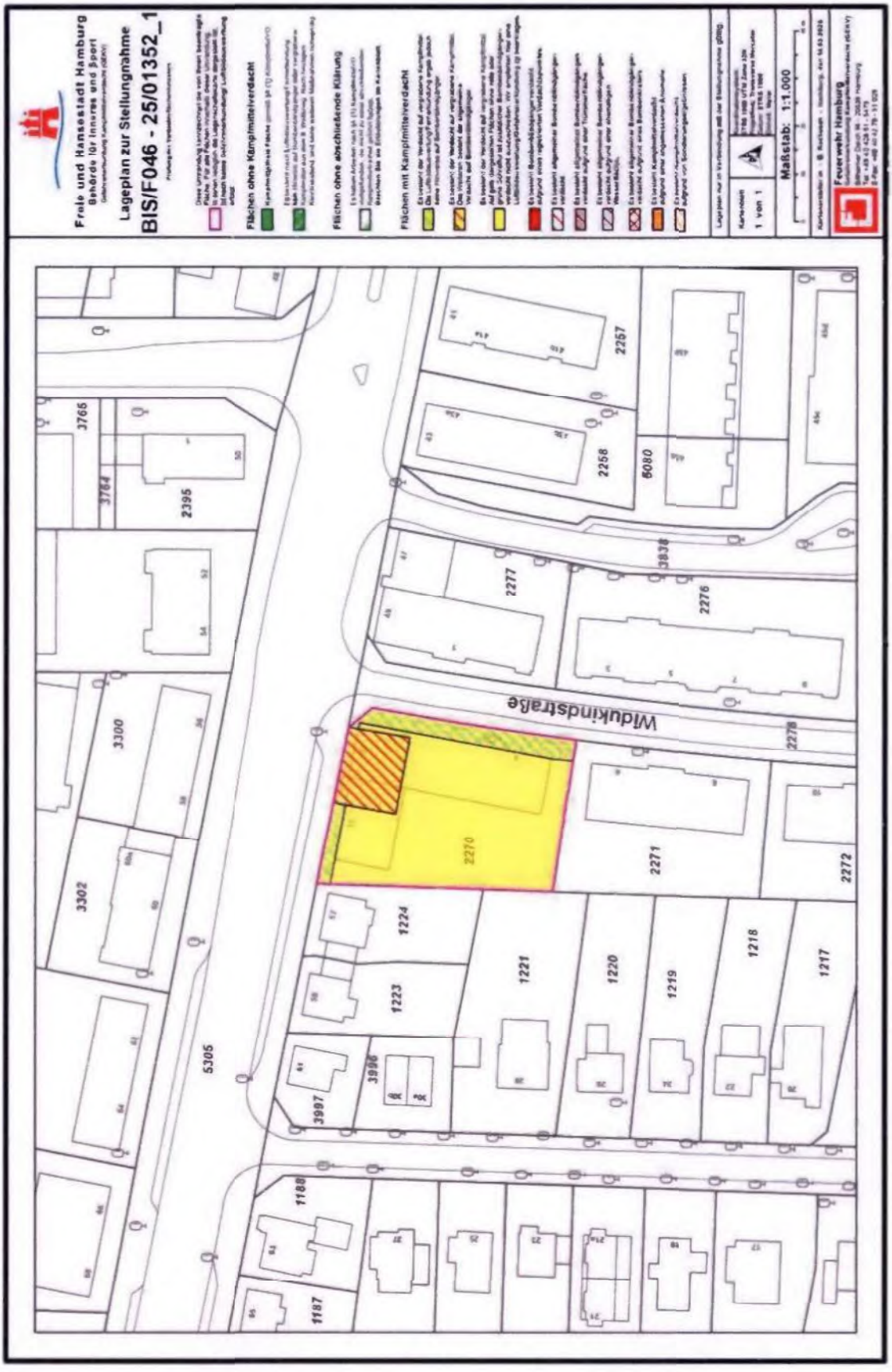
Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Wohnungs-/Teileigentum
Buchung:	Amtsgericht Hamburg Grundbuchbezirk Lokstedt Grundbuchblatt 6833 Laufende Nummer 1
Eigentümer/-in:	6
Buchungsart:	Wohnungs-/Teileigentum
Buchung:	Amtsgericht Hamburg Grundbuchbezirk Lokstedt Grundbuchblatt 6821 Laufende Nummer 1
Eigentümer/-in:	3
Buchungsart:	Wohnungs-/Teileigentum
Buchung:	Amtsgericht Hamburg Grundbuchbezirk Lokstedt Grundbuchblatt 6826 Laufende Nummer 1
Eigentümer/-in:	3

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), in der jeweils geltenden Fassung zulässig.

Hinweis: Der Datensatz Denkmalschutz wird seit dem 3. Oktober 2023 nicht mehr automatisiert fortgeführt. Tagesaktuelle Auskünfte erhalten Sie auf Anfrage bei der datenführenden Stelle für Denkmalschutz (denkmalschutzamt@bkm.hamburg.de).

9.1.4 Auszug aus dem Kampfmittelkataster



9.1.5 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

32

Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2024-2120009486
9. Dezember 2024

BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS BAULASTENVERZEICHNIS

Ihr Zeichen: Osterfeldstraße 51, 53, Widukindstraße 2, 4

Für das Flurstück 2270 —

der Gemarkung Lokstedt —

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

Diese Bescheinigung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

LGV-F 50 011-02.2024

9.1.6 Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 08.08.2020

Gültig bis: 18.01.2032 **Registriernummer:** HH-2022-003924797 (1)

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus - freistehend	
Adresse	Osterfeldstraße 51/53 | Widukindstraße 2/4 ; 22529 Hamburg	
Gebäudeteil [2]		
Baujahr Gebäude [3]	1953	
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]	1995	
Anzahl der Wohnungen	32	
Gebäudenutzfläche (A_N)	2.222,58 m² ☒ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung [3]	Erdgas H	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser [3]	Strom	
Erneuerbare Energien	Art: keine / Verwendung: keine	
Art der Lüftung [3]	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung / ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung [3]	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte / ☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlagen [5]	Anzahl / Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Vermietung/Verkauf / ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) / ☒ Sonstiges (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 dem GEG, 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 beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)
ista Deutschland GmbH
Ronny Thieme
Walter-Köhn-Straße 4d
04356 Leipzig

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 19.01.2022

[1] Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
[2] nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
[3] Mehrfachangaben möglich
[4] bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
[5] Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

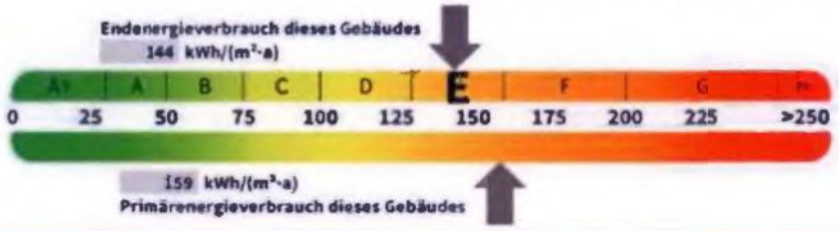
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: HH-2022-003924797 | 3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 38 kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)



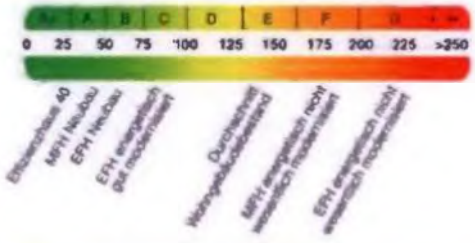
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) **144 kWh/(m²·a)**

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [2]	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor
01.01.18	31.12.20	Erdgas H	1,10	829.323		829.323	1,19
01.01.18	31.12.20	Warmwasserzuschlag	1,10	133.355	133.355		

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie [3]



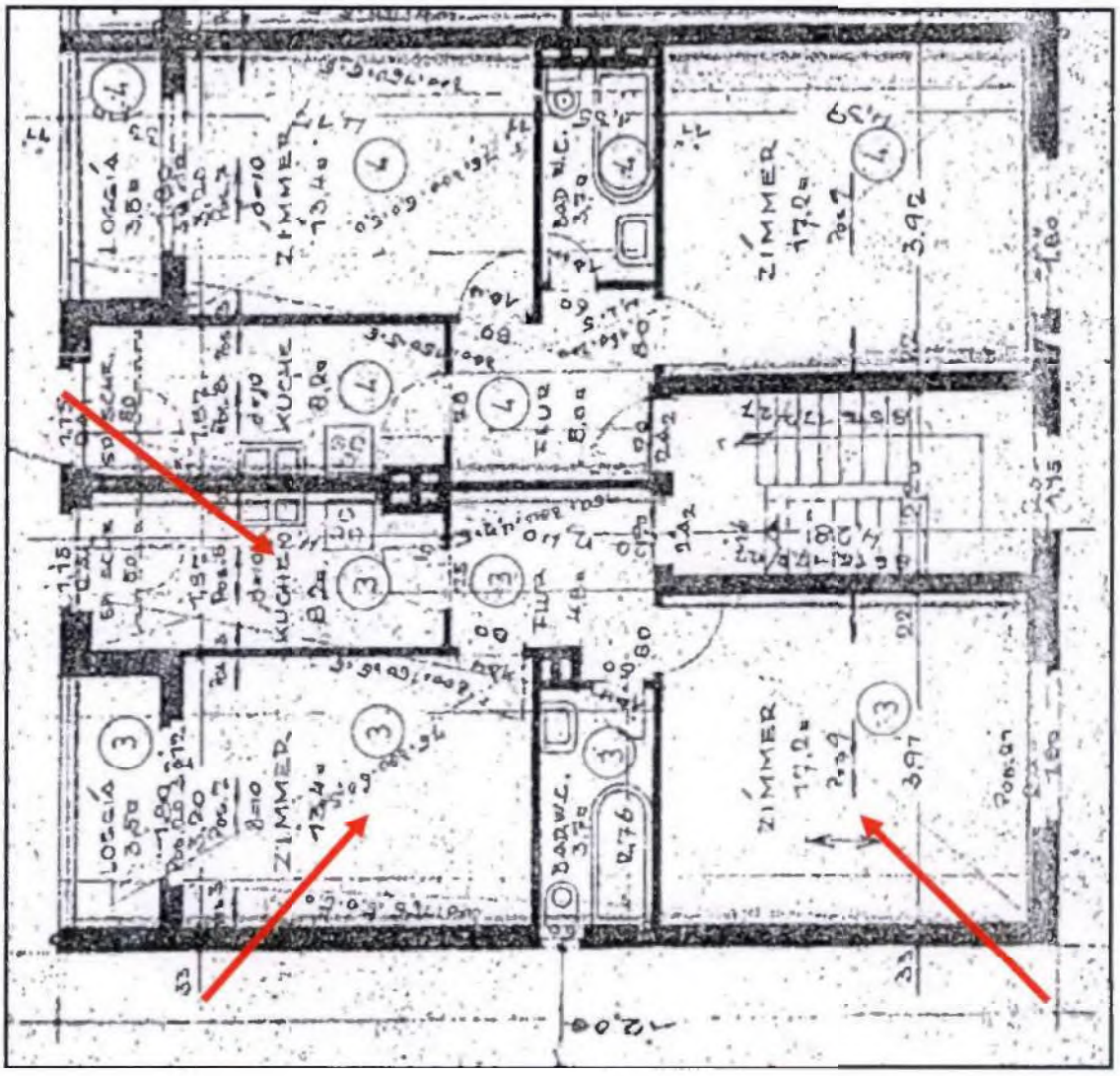
Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

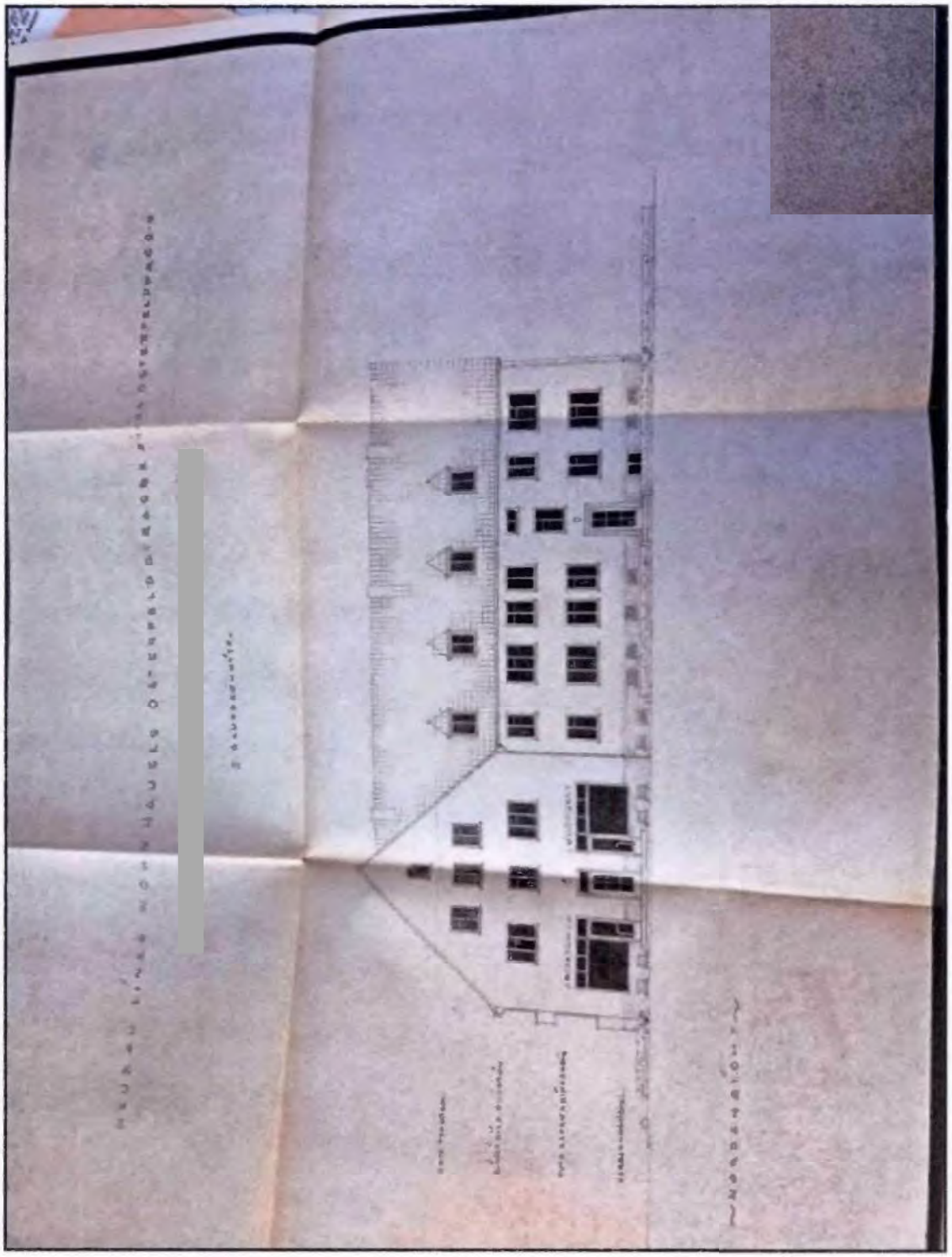
Erläuterungen zum Verfahren

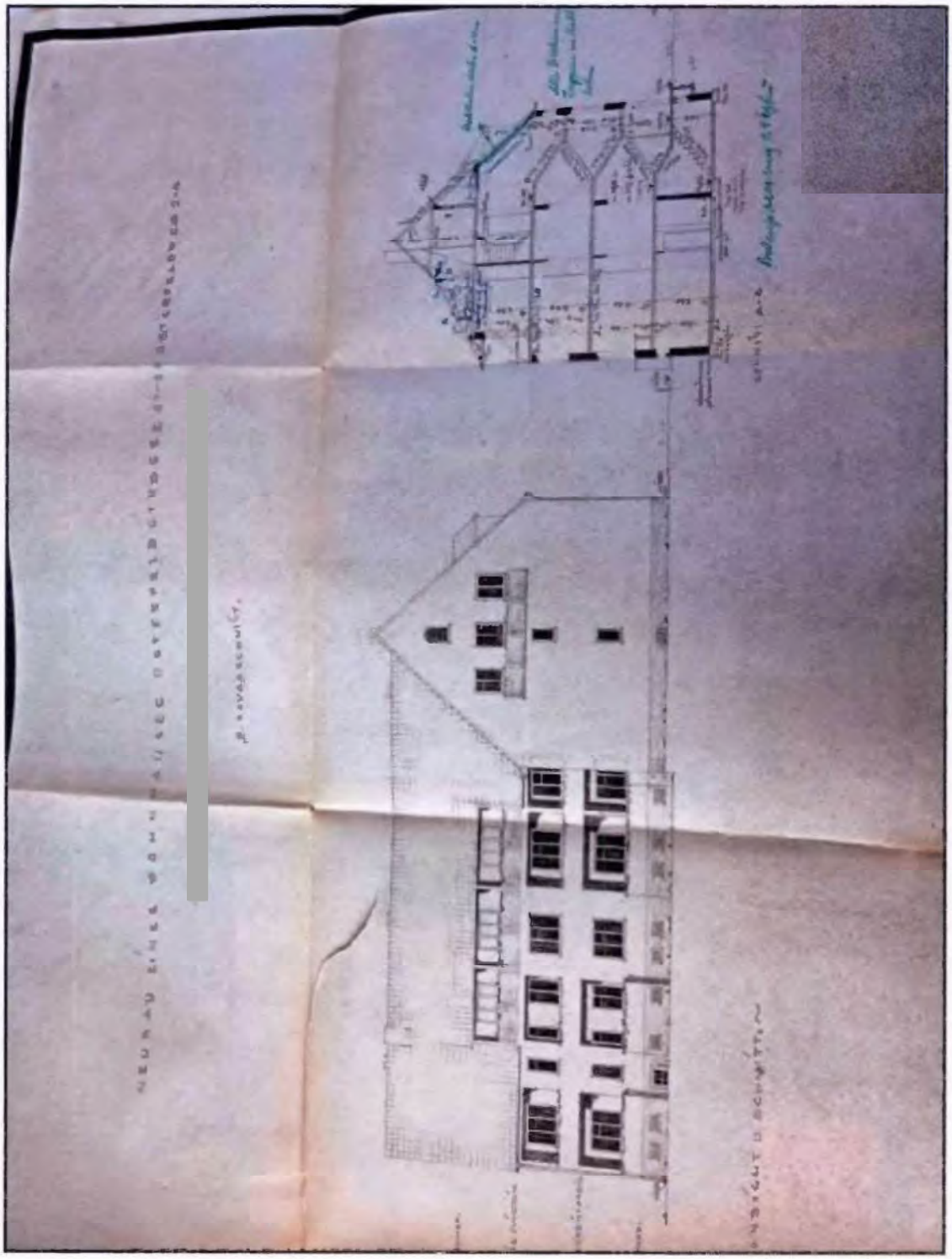
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

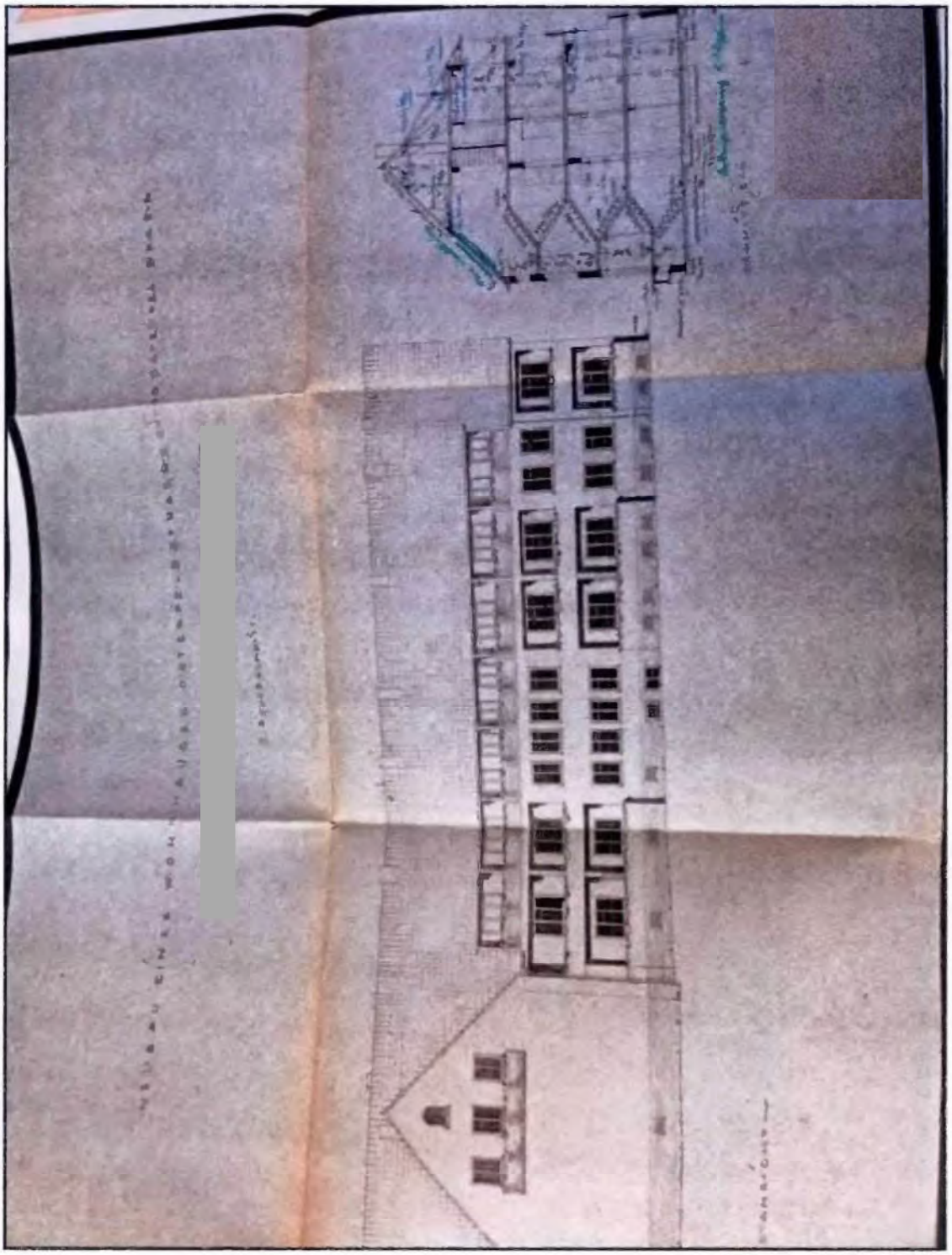
[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
[3] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

9.1.7 Grundriss, Ansichten, Schnitt









10 Fotodokumentation




Seitliche Frontseite / Rückseite

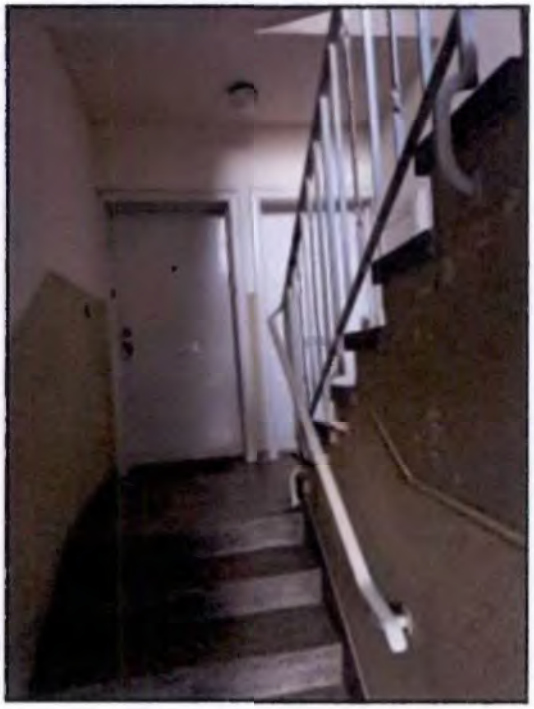



Gartenbereich Abgang zum Kellergeschoss

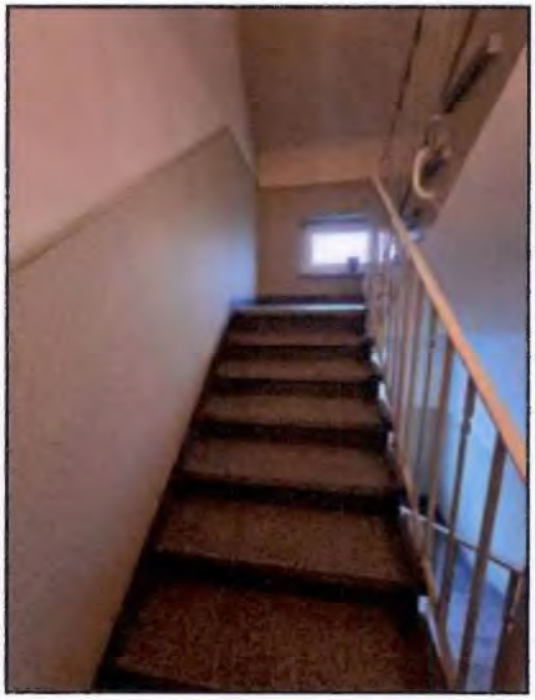



Kellergeschossbereich / Abstellraum im Kellergeschoss





Kellergeschossbereich / Treppenhausbereich



Treppenhausbereich

Bettina Linke-van Vugt M.A.

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

Etzestr 42
22335 Hamburg
Tel.Nr.: 040 / 59 35 53 83
FaxNr.: 040 / 59 35 53 84
E-Mail: Linke-Gutachterin @web.de
www.sachverstaendiger-hamburg.com

Gemeinsame Annahmestelle b.d. Amtsgericht Hamburg
am 12. Nov. 2025
Einschreibeabteilung

Amtsgericht Hamburg
Abteilung 71
Eing.: 13. NOV. 2025
fach mit Akten
Anl. fach Euro Kostenm.

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)
für die Eigentumswohnung Nr. 3
- nach äußerem Anschein -

Widukindstraße 4
22529 Hamburg-Lokstedt
AZ: 71 K 52/24



Ausfertigung Nr. 1.
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 60 Seiten mit 7 Anlagen.
Es wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen der Gutachterin.

05.11.2025

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 10
3.3 Rechte und Lasten des öffentlichen Rechts 17
3.4 Privatrechtliche Rechte und Lasten 19
3.5 Nutzungsverhältnisse 20
4 Lage, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit 21
4.1 Lagebeschreibung 21
4.2 Beschaffenheit 26
4.3 Bebauung 28
4.3.1 Gebäude 28
4.3.2 Zustands- und Ausstattungsbeurteilung 31
4.3.3 Baulicher Zustand / Allgemeinbeurteilung 32
4.3.4 Außenanlagen 33
4.4 Massenermittlung 34
4.4.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche (z.B. nach DIN 277 von 2005) 34
4.4.2 Ermittlung der Geschossfläche und der Geschossflächenzahl 34
5 Wertermittlung 35
5.1 Allgemein 35
5.2 Verfahrenswahl und Begründung 37
5.3 Bodenwertermittlung 37
5.4 Vergleichswertverfahren 38
5.4.1 Berechnung Vergleichswertverfahren für die Eigentumswohnung 39
5.4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 40
5.4.3 Marktanpassung – Vergleichswert 41
5.5 Verkehrswert 43
6 Beantwortung der Fragen 45
7 Erklärung der Sachverständigen 46
8 Haftungsausschluss und Urheberschutz 47
9 Anlagen: 48
9.1.1 Flurkarte 48
9.1.2 Auszug aus der Regionalkarte von on-geo 49
9.1.3 Flurstücks- und Eigentümernachweis 50
9.1.4 Auszug aus dem Kampfmittelkataster 51
9.1.5 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis 52
9.1.6 Energieausweis 53
9.1.7 Grundriss, Ansichten, Schnitt 55
10 Fotodokumentation 59

1 Zusammenfassung der grundstücksrelevanten Daten

Objekt:	Eigentumswohnung Nr. 3 22529 Hamburg-Lokstedt Widukindstraße 4
Wohnungsgrundbuch + Gemarkung:	Lokstedt
Flurstück:	2270
MEA:	49/1.852,15-stel
Verkehrswert:	**206.000,00 €**
Verkehrswert/m² Wfl.:	4.292,00 €
Wohnfläche:	ca. 48 m²
Räume:	2 Zimmer
Baujahr:	ca. 1955
Heizung/Warmwasser:	Gaszentralheizung, Warmwasseraufbereitung über Strom (wohl über Durchlauferhitzer o.ä.)
Nutzung:	Die Wohnung war zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich unvermietet und weist einen Leerstand auf
Verkehrswert:	206.000,00 €

(ohne Gewähr)

2 Allgemeine Angaben zum Auftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Hamburg Mitte Abt. 71 Caffamacherreihe 20 20354 Hamburg
Zweck des Gutachtens:	Mit Bestellung vom 19.08.2025 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 6.
Wertermittlungsstichtag:	21.10.2025
Qualitätsstichtag:	21.10.2025
Ortsbesichtigung:	Da für die Verkehrswertermittlung eine Ortsbesichtigung zur Feststellung des Ausstattungs- und allgemeinen Zustands erforderlich ist, hat am 21.10.2025 nach einer einmaligen Verschiebung ein Besichtigungsversuch stattgefunden. Vorab wurde zusammen mit einem Mitarbeiter des Hausmeisters im Zuge der Recherche über die Nutzungsverhältnisse am 24.09.2025 das Treppenhaus und der Kellergeschossbereich in der Widukindstraße besichtigt, wobei auch Fotos erstellt wurden. Beim festgesetzten Besichtigungstermin selbst konnten weder die Wohnung, noch das Treppenhaus/Kellergeschoss besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung der Wohnung wurde der Sachverständigen somit nicht ermöglicht.
Teilnehmer:	- Frau Bettina Linke-van Vugt, Diplom-Sachverständige
Verfügbare Unterlagen (teilweise aus einem vorigen Verfahren innerhalb der gleichen Gemeinschaft:	- Kopie vom Grundbuchauszug vom Amtsgericht Hamburg vom 25.06.2024 - Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis von der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, vom 09.12.2024 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurstücks- und Eigentümernachweis von der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, vom 09.12.2024 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte von der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, vom 29.11.2024

Vom Sachverständigenbüro beschaffte Unterlagen:

- Unterlagen von der zuständigen Bauprüfabteilung (überwiegend abfotografiert: Bauantrag für einen Wohnhausneubau mit Läden – IV. Bauabschnitt vom 25.08.1953, Gebrauchsschein für 4 zweigeschossige Wohnhäuser Osterfeldstr. 51/53 und Widukindstr. 2/4 vom 12.04.1955, Grundrisse, Ansichten, Schnitt und Positionspläne sowie Lageplan hierzu, Abgeschlossenheitsbescheinigung für 31 Wohnungen und 2 Ladenräume vom 29.06.1981 mit Grundrissen, ein Nachtrag zur AB (betrifft Wohnung Nr. 34 mit Grundrissen, Schnitt und einer EDV-Wohnflächenberechnung (ohne Quellenangabe)) vom 10.04.2003, sowie zwei weitere Änderungen der AB vom 22.08.2013 (betrifft Wohnung Nr. 35 mit Grundrissen, Ansichten, Schnitt, Flächenberechnung nach II. BV) und vom 18.12.2013 (betrifft Wohnung Nr. 31), Bauantrag zum Spitzbodenausbau Widukindstraße 4 vom 05.08.1996 mit Flurkarte, Grundrissen, und Wohnflächenberechnungen, Baugenehmigung hierzu vom 20.06.1996, Baugenehmigung zum Umbau des Dachgeschosses (Spitzbodenausbau) in der Osterfeldstraße 51 vom 24.07.2001 mit Lageplan, Ergänzungsbescheid hierzu vom 29.11.2001)
- Von der Verwaltung übermittelte Unterlagen: Kopien Teilungserklärung (TE) vom 07.07.1981 mit 2 Anlagen, Ergänzungen zur TE vom 08.10.1981 und 04.11.1981, Änderungen der TE vom 29.05.2013 inkl. Anlagen und Genehmigungserklärungen vom 29.05.2014 und 09.09.2014, Gesamtjahresabrechnung für das Jahr 2024, Einzelwirtschaftsplan für die Anlage für 2023/2024 (01.06.2023 - 31.05.2024), Energieausweis von der Firma ista Deutschland GmbH über die Anlage vom 19.01.2022, Eigentümerversammlungsprotokolle vom 02.06.2022, 04.05.2023 und 27.08.2024
- Ergebnis Prüfung des Verdachtsflächenkatasters, eingeholt von der Freien und Hansestadt Hamburg, Behörde für Inneres und Sport, Feuerwehr, Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht (GEKV), vom 14.02.2025
- Übersichtsplan von der Firma on-geo vom 19.03.2025
- Angaben über den Ortsteil Lokstedt 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), 57. Auflage vom 14.08.2025
- **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 Innenentwicklung 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 (95. Auflage) vom 01.01.2025
- **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, 10. Auflage 2023, 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., Fachpublikation 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.

Hinweis: normalerweise soll in allen von der Sachverständigen erstellen Gutachten nach dem 01.10.2022 die ImmoWertV 2021 Anwendung finden. Da jedoch die Musteranwendungshinweise zur ImmoWertV 2021 (ImmoWertA) noch nicht rechtskräftig verabschiedet und veröffentlicht wurden und den Gutachterausschüssen eine Übergangsregelung bei der Anwendung der Anlagen 1 und 2 bis zum 31.12.2024 zusteht, werden in diesem Gutachten überwiegend noch die Inhalte der (alten) ImmoWertV angewendet.

3 Rechtliche Gegebenheiten

3.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Katasterbezeichnung

Gemarkung:	Lokstedt
Flurstück:	2270
Zu lfd. Nr. 1:	Gebäude- und Freifläche, Osterfeldstraße 51, 53, Widukindstraße 2, 4

Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht:	Hamburg
Grundbuch von:	Lokstedt
Blatt:	6823
MEA:	49/1.852,15 Miteigentumsanteil an dem o.a. Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung** und an den Räumen, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 3**. Veräußerungsbeschränkung (auch für einen ideellen Bruchteil) sowie Belastungsbeschränkung für ein Dauerwohnrecht: Zustimmung des Verwalters ist erforderlich. Ausnahme: ... durch Zwangsvollstreckung
Zu lfd. Nr. 1:	Die Teilungserklärung ist geändert, Die Sondernutzungsrechte an den Spitzböden in den Blättern 6833, **6823** und 6849 sind aufgehoben. Gemeinschaftseigentum ist in Sondereigentum umgewandelt. Der Gesamtmiteigentumsanteil wurde von 1749 auf 1852,15 Anteile erhöht. Die dadurch entstandenen neuen Miteigentumsanteile wurden auf die Blätter 6849, sowie die neuen Blätter 12135 und 12136 übertragen. **Der gebuchte Miteigentumsanteil beträgt nunmehr 49/1852,15**. Sondereigentum bezeichnet mit Nr. 34 und 35 wurde von den Blättern 6833 und **6823** auf die neuen Blätter übertragen. Das Sondereigentum in Blatt 6849 wurde erweitert. Der hier eingetragene Anteil ist nunmehr auch durch die zu den Blättern 12135 und 12136 gehörenden Sondereigentumsrechten beschränkt.
Grundstücksgröße:	1.710 m²

Erste Abteilung: Eigentümer

Lfd. Nr. 5:

bestehend aus:
1. , geboren
2. , geboren

Zweite Abteilung:

Lfd. Nr. 1,1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für Stromnetz Hamburg GmbH, des Inhalts, daß diese berechtigt ist, auf dem Grundstück unter Beachtung der hierfür getroffenen vertraglichen Vereinbarung eine Netzstation zu betreiben; Eingetragen am 22.03.1955 in Lokstedt Blatt 2851 und bei Schließung des Blattes infolge Bildung von Wohnungseigentum übertragen nach Lokstedt Blatt 6821 bis 6850 am 29.04.1982 und bei weiterer Aufteilung in Wohnungseigentum auf die Blätter 12135 und 12136, übertragen am (ON 16 in Blatt 6821), eingetragen am 21.10.2014.

Lfd. Nr. 5,1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnrecht) für geboren 1936; gemäß Bewilligung vom 22.04.2013 – URNr. 766/2013 – Notarin Dr. Kirsten Lafrentz in Hamburg (ON 8/10), eingetragen am 12.07.2013.

Hinweis: Nach schriftlicher Rücksprache mit dem Amtsgericht soll die o.a. Grunddienstbarkeit (Wohnrecht) von der Sachverständigen nicht berechnet und ausgewiesen werden.

In Abteilung III im Grundbuch verzeichnete Schuldverhältnisse (hier Lfd. Nr. 8,1) werden zudem 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 Wertermittlungsstichtag angesehen.

Da in Abteilung II des Grundbuchs und im Eigentümernachweis kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag 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 die Teilungserklärung vom 07.07.1981, die Ergänzungen der Teilungserklärung vom 08.10.1981 und 04.11.1981 sowie die Änderungen der Teilungserklärung vom 29.05.2013, 13.05.2014 und 09.09.2014 in Kopie vor.

Hiernach wurden in der Teilungserklärung u.a. folgende Vereinbarungen festgelegt:
Teil I, Wohnanlage, Punkt 2. Gebäude:
Auf dem Grundstück befinden sich 1 Wohngebäude mit insgesamt 28 Wohnungen und 2 Ladenlokalen (jetzige Nutzung: Büros).

Teil II, Begründung von Wohnungseigentum, Abschnitt C, Gegenstand des Wohnungseigentums, 1. Sondereigentum und 2. Gemeinschaftliches Eigentum:

Zu 1. Sondereigentum:
b.) die Innenfenster
e) der zu der jeweiligen Wohnung gehörende Kellerraum

Zu 2. Gemeinschaftliches Eigentum:
b) die Fundamente der Wohngebäude einschließlich der Kellereingänge, Kellergänge und Kellermauern
c) die Umfassungsmauern, die tragenden Zwischenwände und die Mauern oder sonstige Bestandteile, welche die Wohnung eines Wohnungseigentümers von der eines anderen oder von gemeinschaftlichen Räumen abgrenzen; die Kamine ohne ihren Verputz, und zwar auch dann, wenn sie sich in Räumen befinden, die im Sondereigentum stehen; die Geschossdecken
d) der Dachboden und das Dach
e) die Hausgänge, die Treppen, die Treppenflure und die Treppenhäuser einschließlich ihres Verputztes
f) die nach außen, und zwar auch die zum Treppenhaus führenden Türen und Fenster, die Rollläden und die Loggien
g) die anderen dem gemeinsamen Gebrauch dienenden Räume, wie z.B. die Abstellräume für Fahrräder, Mopeds und Kinderwagen

Teil III, Gemeinschaftsordnung, § 4 Nutzungspflichten, Punkt (2):
Jeder Wohnungseigentümer darf nur mit schriftlicher Einwilligung des Verwalters in seiner Wohnung ein Gewerbe oder einen Beruf ausüben oder ausüben lassen oder durch Vermieten, Verleihen, Verpachten oder Bestellen eines Nießbrauchrechts oder einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (z.B. eines Wohnrechts) einem anderen die Nutzung seiner Wohnung überlassen, es sei denn, daß die Nutzung einem An-

gehörigen im Sinne des § 8 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes überlassen wird. Der Verwalter kann aus einem wichtigen Grunde die Einwilligung verweigern oder sie unter Auflagen erteilen.

Teil III, Gemeinschaftsordnung, § 5 Instandhaltung, Punkt (2) + (3):
(2) Die Verpflichtung zur Instandhaltung umfaßt insbesondere (u.a.)
b) die Fenster und Türen einschließlich der Rahmen, der Verglasung und der Beschläge, jedoch ausschließlich des Farbanstrichs der Außenseiten der Fenster und der Wohnungsabschlußtüren.

(3) ... Schäden an den nach außen führenden Türen und Fenstern der Wohnungen und an den Loggien und Rollläden sind von dem jeweiligen Wohnungseigentümer auf dessen Kosten zu beseitigen.

Teil III, Gemeinschaftsordnung, § 6 Wohngeld Punkt (3b+c):
b) Folgende Teile des Wohngeldes werden nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile umgelegt:
aa) die Betriebskosten der Wohnanlage (z.B. Gebühren, Abgaben, Versicherungsprämien, Wasser-, Strom- und Hauswartkosten, Gartenpflege)
bb) die Beträge zur Ansammlung der in angemessener Höhe zu bildenden Instandhaltungsrücklage
cc) alle übrigen Kosten, solange zu diesen die einzelnen Wohnungseigentümer noch nicht veranlagt sind

c) Folgende Teile des Wohngeldes werden nach Wohneinheiten umgelegt:
aa) der Anteil an den Kosten für die Fernseh- und Rundfunkanlage
bb) die Vergütung für den Verwalter

Teil III, Gemeinschaftsordnung, § 13 Wohnungseigentümerversammlungen (8)+(10):
In der Versammlung entfällt auf jede Eigentumswohnung eine Stimme. Bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

Das Stimmrecht ruht bei denjenigen Wohnungseigentümern, welche mit der Entrichtung des Hausgeldes für mehr als zwei Monate im Verzug sind oder gegen die ein Beschluß nach § 18 WEG gefaßt worden ist ... Für den Fall, daß das Stimmrecht von mehr als zwei Dritteln aller Stimmen ruht, wird der Verwalter beauftragt und bevollmächtigt, in allen Angelegenheiten wie ein sorgfältiger Hauseigentümer im Interesse der Wohnanlage und insbesondere zur Abwehr von Schäden jeglicher Art an Stelle aller Wohnungseigentümer mit Wirkung für und gegen sie zu handeln.

Teil III, Gemeinschaftsordnung, § 15 Schlußbestimmung:
... Es wird bewilligt und beantragt an dem Grundstück 28 Wohnungseigentumsrechte und 2 Teileigentumsrechte einzutragen.

In der 1. Ergänzung der Teilungserklärung vom 08.10.1981 wurde u.a. folgendes erklärt:
Es wurden Sondernutzungsrechte an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten (Spitzböden) für die Wohnungen **Nr. 3**, 19, 29 und 31 laut Teilungserklärung eingeräumt.

Instand- und Reinhaltung der der Sondernutzung unterliegenden Räume geht ausschließlich zu Lasten der Sondernutzungsberechtigten, soweit nicht Reparaturen für den Erhalt des Gesamtgebäudes erforderlich sind, wie z.B. Reparaturen am Dach.
Den Sondernutzungsberechtigten obliegen die Betriebskosten und -lasten der den Sondernutzungsrechten unterliegenden Flächen. Sie haben für die Sondernutzungsrechte eine Vergütung an die Eigentümergemeinschaft zu zahlen, die vom Verwalter festzusetzen und für Nutzung von Abstellräumen üblich ist.

In der 2. Ergänzung der Teilungserklärung vom 04.11.1981 wurde folgendes erklärt:
Hier wurde auf einen Schreibfehler, der sich auf § 6, der vorgenannten Teilungserklärung Ziffer (3) b) Abschnitt bb) bezieht hingewiesen, insofern, daß es nicht DM 22,50, sondern DM 5,00 (Instandhaltungsrücklage) pro Quadratmeter Wohnfläche heißen soll.

In der 1. Änderung der Teilungserklärung vom 29.05.2013 wurde u.a. folgendes erklärt:
I. Vorbemerkung:
(2) Auf der Grundlage vorstehender Ergänzungsurkunde vom 08.10.1981 war ursprünglich mit den Einheiten **Nr. 3**, 19 und 31 jeweils das Sondernutzungsrecht an bestimmten Spitzböden eingeräumt (s.o.). Das Sondernutzungsrecht zugunsten der Einheit Nr. 19 wurde zwischenzeitlich auf die Einheit Nr. 14 übertragen.
Sämtliche Sondernutzungsflächen wurden mittlerweile zu Wohnungen ausgebaut.

(3) Wegen der Aufteilung der (neu mit Nr. 34 bezeichneten) Spitzbodeneinheit im Hause Osterfeldstraße 51 sowie der Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile verweist die Wohnungseigentümergemeinschaft auf die dieser Urkunde beigefügten baubehördlichen Abgeschlossenheitsbescheinigung der Freien und Hansestadt vom 10.04.2003

(4) die entsprechenden Abgeschlossenheitsbescheinigungen für die Spitzbodenflächen im Hause Osterfeldstraße 53 und Widukindstraße 4 (neu Nr. 35 und 36) wurden beantragt.

(5) Es sollen die ausgebauten Dachgeschossflächen in Wohnungseigentum umgewandelt und als Einheiten 34 – 36 neu gebildet werden.

Dementsprechend wird das bisherige Sondernutzungsrecht aufgehoben und das betreffende Gemeinschaftseigentum gem. Anlagen 1 bis 3 in Sondereigentum umgewandelt.

Da die Zähler und Nenner der Miteigentumsanteile an der Wohnungseigentumsanlage jeweils dem Verhältnis der einzelnen Wohnflächen zur Gesamtwohnfläche entsprechen, soll die Umwandlung dergestalt durchgeführt werden, daß die **Gesamtmiteigentumsanteile sich auf 1.852,15 erhöhen**, während mit den neuen Einheiten Nr. 34 bis 36 jeweils ein Miteigentumsanteil von 54,68 (Einheit 34), 26,36 (Einheit 35) und 22,11 (Einheit 36) verbunden wird.

(2) Für die Wohngeldabrechnungen und den Wirtschaftsplan ist der neue Verteilungsschlüssel ab sofort zugrunde zu legen.

III Grundbucheinträge:
(1) Sämtliche Eigentümer der Anlage sind sich über die vorstehenden Rechtsübergänge einig und bewilligen und beantragen deren Eintragung im Grundbuch (§ 4 WEG, Auflassung). Insbesondere wird bewilligt und beantragt, den in sämtlichen Wohnungsgrundbüchern eingetragenen Miteigentumsanteilsnenner auf den Bruch 1.852,15 umzustellen, wobei die jeweiligen Zähler unverändert bleiben.

(3) Der Eigentümer der **Einheit 3** (Lokstedt Blatt 6823) bewilligt und beantragt, seine neue Einheit Nr. 35 auf einem separaten Grundbuchblatt zu buchen.

IV. Sonstiges:
Im Falle der Abspaltung als selbständiges Sondereigentum erhöht sich das Stimmrecht nach Maßgabe der Teilungserklärung entsprechend. Ferner ist für die neu entstehenden Einheiten eine gesonderte Verwaltungsgebühr zu entrichten.

In der 2. Änderung der Teilungserklärung vom 13.05.2014 wurde u.a. folgendes erklärt:
II. Zugrundelegung der Abgeschlossenheitsbescheinigung:
(2) Abweichend der Teilungserklärungsänderung vom 29.05.2013 (UR-Nr. 483/2013 L des amtierenden Notars) wurde die Spitzbodenfläche im Haus Osterfeldstraße 53 nicht als selbständige Einheit Nr. 36, sondern als Erweiterung der Einheit Nr. 31 baubehördlich bescheinigt.

a-c) Demnach ergeben sich Änderungen bzw. neue Wohnungseigentumseinheiten für Nr. 31, 34 und 35.

d) Auch die Gesamteigentumsanteile erhöhen sich auf 1.852,15, vorzutragen in den Grundbüchern von Lokstedt Blätter 6821 bis 6850.

III. Grundbucheinträge:
Die Grundbuchanträge werden vorsorglich wie folgt wiederholt bzw. neu erklärt (hier nur auszugsweise)
(1) Sämtliche Eigentümer der Anlage sind sich über die Aufhebung der Sondernutzungsrechte an den Spitzbodenflächen der Häuser Osterfeldstraße 51, Widukindstraße (hier die Nr.3 betreffend) und Osterfeldstraße 53 sowie der Aufhebung des entsprechenden Gemeinschaftseigentums unter Umwandlung in Sondereigentum gemäß II. (2) dieser Urkunde einig und bewilligen und beantragen die Eintragung dieser Rechtsänderung in die Grundbücher (§ 4 WEG, Auflassung).

In der 3. Änderung der Teilungserklärung vom 09.09.2014 wurde u.a. folgendes erklärt:
II. Änderung:
(1) Abschnitt I, Ziff. 2 der Urkunde vom 29.05.2013 wird durch folgende Formulierung ersetzt:
„auf der Grundlage vorstehender Ergänzungsurkunde vom 08.10.1981 war ursprünglich mit den Einheiten **Nr. 3**, 20 und 31 jeweils ein Sondernutzungsrecht an

bestimmten Spitzbodenflächen eingeräumt. Das Sondernutzungsrecht zugunsten der Einheit 20 wurde zwischenzeitlich auf die Einheit 14 übertragen.

Sämtliche Sondernutzungsflächen wurden mittlerweile zu Wohnungen ausgebaut. Dabei wurde auch die im Gemeinschaftseigentum stehende Fläche des Trockenbodens mit ausgebaut.

III. Grundbuchbeiträge:
(2) Ferner werden die unter III Ziff. 2 und 3 der Urkunde vom 13.05.2014 (UR-Nr. 456/2014 L) enthaltenen Anträge wie folgt neu gefaßt:
(3) Der Eigentümer der **Einheit 3** bewilligt und beantragt, seine neue Einheit Nr. 35 gemäß II (2) dieser Urkunde auf einem separaten Grundbuchblatt zu buchen, und zwar ohne Übernahme der in Abt. III eingetragenen Belastung.

Weiterhin liegen der Sachverständigen Kopien der Eigentümerversammlungsprotokolle vom 02.06.2022, 04.05.2023 sowie 27.08.2024 vor; die Eigentümerversammlung für 2025 findet laut Aussage der Verwaltung erst am 10.11.2025 statt.

Hiernach wurden für die Wertermittlung wichtige folgende wichtige Punkte u.a. besprochen und beschlossen:

Protokoll vom 02.06.2022:
TOP 7 Diskussion und Beschlussfassung über die Beseitigung der Kellerfeuchtigkeiten in der Widukindstraße 2-4:
Es wurde die Erneuerung der Abdichtung der erdgebundenen straßenseitigen Fassade der Häuser Widukindstraße 2+4 beschlossen. Die Kosten beliefen sich auf ca. 40.000,00 €. Die Auftragsvergabe erfolgte in Abstimmung mit dem Beirat und die Finanzierung erfolgte aus der Rücklage.

Protokoll vom 04.05.2023:
TOP 2 Bericht des Verwaltungsbeirates und des Verwalters zum Wirtschaftsjahr 2022:
... Die Abdichtung der erdgebundenen Fassade Widukindstraße 2+4 ist in Absprache mit dem Beirat noch nicht ausgeführt worden, da vermutet wurde, daß als Ursache des Wassers im Keller evtl. auch verstopfte Regefallrohre anzusehen sind. Eine Prüfung und Reparatur wurde beauftragt.

TOP 8 Diskussion und Beschlussfassung über die Durchführung eines hydraulischen Abgleichs der Heizanlage gemäß EnSimiMaV:
Es wurde darüber informiert, daß Eigentümer von Mehrfamilienwohnhäusern mit mehr als 10 Wohnungen, die über eine Gaszentralheizung versorgt werden, gemäß EnSimiMaV bis zum 30.09.2023 einen hydraulischen Abgleich durchführen müssen.

Hierzu hat die Gemeinschaft beschlossen, vorab eine Firma mit der Berechnung und Erstellung eines Leistungsverzeichnisses für einen hydraulischen Abgleich zu beauftragen. Die Kosten hierfür betragen ca. 7.500,00 € brutto.

Weiterhin wurde beschlossen, die Firma mit der Baubegleitung und die Beauftragung der kostengünstigsten Firma mit der Durchführung des hydraulischen Ab-

gleichs zu beauftragen. Die Kosten betrugen insgesamt ca. 35.000,00 € brutto. Die Auftragsvergabe erfolgte in Abstimmung mit dem Beirat. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgte aus der Rücklage und die Verteilung der Kosten nach m²-Wohnfläche.

TOP 13, Diskussion und Beschlussfassung über die Kostentragung der Fenster und Fenster-/Balkontürelemente sowie Wohnungseingangstüren zu Lasten des jeweiligen Sondereigentümers:
Es wurde beschlossen:
1. zukünftig die Kostentragung für Erhaltungsmaßnahmen und die Erneuerung der Fenster und Fenster-/Balkontürelemente sowie der Wohnungseingangstüren den einzelnen Eigentümern aufzuerlegen.
2. jedem Eigentümer zu gestatten, den Austausch selbst und auf eigene Kosten vornehmen zu dürfen, wobei das äußere Erscheinungsbild zu wahren ist bzw. diesbezüglich Beschlussfassungen zu berücksichtigen sind.
3. alternativ die Beauftragung über die Verwaltung erfolgen zu lassen, wobei der Sondereigentümer die Kosten zu übernehmen hat.

TOP 15, Diskussion und Beschlussfassung über die Tragung der Notar-/und Verwalterkosten durch den Wohnungsverkäufer, die der WEG im Zuge der Zustimmung im Veräußerungsfall entstehen:
Es wurde beschlossen, daß die im Rahmen einer Verwalterzustimmung bei der Veräußerung oder Übertragung einer Einheit entstehenden Kosten (Notargebühren, Zustimmungsgebühr des Verwalters) zu Lasten des Verkäufers gehen.

Protokoll vom 27.08.2024:
TOP 2 Bericht des Verwaltungsbeirates und des Verwalters zum Wirtschaftsjahr 2023:
Die Sanierung der Abwasserleitung wurde ausgeführt. Die Kosten betrugen incl. Wiederherstellung eines alten und Erstellung eines neuen Übergabeschachtes ca. 37.000,00 € brutto, die in 2024 gezahlt wurden.

Die Abdichtung der erdgebundenen Fassade Widukindstraße 2+4 wurde in Absprache mit dem Beirat nicht ausgeführt, da nach diversen Reinigungsarbeiten der Rinnen und Fallrohre die weiteren Überschwemmungen der Keller nahezu ausgeblieben sind. Die anwesenden Eigentümer haben sich einverstanden erklärt, daß der Beschluss TOP 7 vom 02.06.2022 weiterhin nicht ausgeführt wird und die Kellersituation die nächsten Monate beobachtet wird.

Die Planung und Ausschreibung für den hydraulischen Abgleich wurde abgeschlossen.

Eine Miteigentümerpartei bzw. deren weist für fünf Wohnungen insgesamt Rückstände in Höhe von 14.459,42 € aus. Es wurde eine Kanzlei mit der Beitreibung beauftragt, die einen Mahnbescheid erlassen hat und nach ergebnislosem Fristverlauf die Zwangsvollstreckung betreiben wird.

Der Verwalter hat darauf hingewiesen, daß ansonsten keine Wohngeldrückstände bestehen.

TOP 8, Diskussion und Beschlussfassung über die Beauftragung eines Ingenieurbüros mit der Planung und Ausschreibung zur Aufbringung eines Wärmedämmverbundsystems sowie vorherigen Risssanierung und die Finanzierung (Kosten ca. 4.000,00 €):
Es wurde die Planung und Ausschreibung zur Aufbringung eines Wärmedämmverbundsystems (WDVS) straßenseitig und vorherige Beauftragung zur Risssanierung beschlossen. Die Auftragsvergabe erfolgte in Abstimmung mit dem Beirat. Die Kosten beliefen sich auf ca. 13.000,00 € brutto. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgte aus der Rücklage und die Verteilung der Kosten nach m²-Wohnfläche.
Anmerkung: laut vorliegendem Angebot würden die Baukosten zur Aufbringung einer Wärmedämmung auf ca. 179.000,00 geschätzt. Für die Planung und Ausschreibung (Phase 1) bis einschließlich der Baubegleitung (Phase 2) wurden insgesamt ca. 30.000,00 brutto angeboten. Für die Phase 1 (Planung, Ausschreibung, Preisspiegel und Vergabeverhandlung) würden ca. 12.500,00 € anfallen.

TOP 9, Diskussion und Beschlussfassung über die Sanierung des Schornsteinkopfes Osterfeldstraße 53 und die Finanzierung (Kosten ca. 11.100,00 €):
Hier wurde die Sanierung des Schornsteins in der Osterfeldstraße 53 beschlossen. Die Kosten betrugen max. 10.000,00 € brutto. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgte aus der Rücklage und die Verteilung der Kosten nach m²-Wohnfläche.

Die Instandhaltungsrücklage der Gemeinschaft betrug nach den Angaben aus der Gesamtjahresabrechnung von 2024 per 31.12.2024 = 136.878,77 €. Die Zuführung zur Erhaltungsrücklage beträgt laut Wirtschaftsplan jährlich 40.000,00 €.

Laut Einzelwirtschaftsplan 2023/2024 (01.06.2023 – 31.05.2024) betragen das Wohngeld und der Rücklagenanteil laut Wirtschaftsplan zum Wertermittlungsstichtag (ab 01.06.2023) für die Wohnung pro Monat zusammen **292,90 €** (= 204,71 € + 88,19 €).

3.3 Rechte und Lasten des öffentlichen Rechts

Planungsrecht:

Laut einer Internetrecherche auf der Seite der Bauprüfabteilung in Hamburg (www.hamburg.de) am 18.03.2025 ergibt sich folgender Sachstand:

Die Anlage befindet sich im Geltungsbereich des Baustufenplans B 29 von Niendorf/Lokstedt/Stellingen, aufgestellt am 14.01.1955. Die Planungsrechtlichen Festsetzungen lauten: - W 2 o - (Wohngebiet, 2 Vollgeschosse, offene Bebauung). Eine Gruppenbauweise ist zugelassen.

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 2270 als Bauland bewertet.

Baulasten:

In der vorliegenden Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 09.12.2024 wird ersichtlich, daß auf dem zu bewertenden Flurstück 2270 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 Eigentümernachweis:

Im vorliegenden Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurstücks- und Eigentümernachweis vom 09.12.2024, ist folgende ergänzende Information enthalten: Lage Osterfeldstraße 51,53, Widukindstraße 2,4; Tatsächliche Nutzung: 1.710 m² Wohnen mit Handel und Dienstleistungen (Offen); Hinweise zum Flurstück: Bombenblindgängerverdacht, ausführende Stelle: Behörde für Inneres - Feuerwehr.

Aufgrund der o.a. Information zum Bombenblindgängerverdacht hat die Sachverständige bei der Freien und Hansestadt Hamburg, Behörde für Inneres und Sport, Feuerwehr am 05.03.2025 einen Auszug aus dem Kampfmittelflächenkataster für das zu bewertende Flurstück angefor-

dert (s. Anlage im Gutachten). Hiernach besteht auf dem Grundstück der Verdacht auf vergrabene Kampfmittel. Auf der gelb dargestellten Fläche ohne rote Schraffur ist zusätzlicher Bombenblindgängerverdacht nicht auszuschließen. Es wird empfohlen, eine Luftbildauswertung/ Gefahrenerkundung einzuholen. Auf dem in der Anlage beigefügten Lageplan hierzu ist zudem ein Teil des Flurstücks rot schraffiert. Hierzu ist anzufügen, daß hier der allgemeine Verdacht auf Bombenblindgänger besteht.

Hinweis: Nach § 6 Abs. 2 KampfmittelVO sind die Grundstückseigentümer bei Eingriff in den Baugrund verpflichtet, geeignete Maßnahmen vorzunehmen, soweit diese zur Verhinderung von Gefahren und Schäden durch Kampfmittel bei der Durchführung von Bauarbeiten erforderlich sind. Für die weitere Bewertung wird aufgrund der seit vielen Jahren vorhandene Bebauung jedoch davon ausgegangen, daß diese Informationen keinen Anlaß für eine sofortige Nachforschung und ggfs. Beseitigung durch die Feuerwehr (Kampfmittelräumdienst) darstellen.

Denkmalschutz: Das Bewertungsgrundstück ist nicht in der Denkmalliste der Freien und Hansestadt Hamburg verzeichnet (Stand 15.09.2025).

Erschließungs-Anliegerbeiträge: Diesbezüglich liegen keine Auskünfte vor. Es wird aufgrund des vorhandenen Zustands der Straßenanlagen davon ausgegangen, daß gegenüber der Eigentümergemeinschaft keine Beträge mehr offen sind.

Angabe Feuerkassen-Wert und Einheitswert: Diese Angabe liegt der Gutachterin nicht vor.

3.4 Privatrechtliche Rechte und Lasten

Das zu bewertende Wohnungseigentum wird verwaltet von der

3.5 Nutzungsverhältnisse

Im Zuge der Gutachtenerstellung hat die Sachverständige die Gesellschafter der Eigentümerin angeschrieben und um Informationen zur Nutzungssituation der zu bewertenden Eigentumswohnung gebeten. Da über mehr als drei Wochen keine Reaktion seitens der Gesellschafter erfolgte, hat die Sachverständige zusammen mit einem Mitarbeiter des eingesetzten Hausmeisterservices am 24.09.2025 einen Vor-Ort-Termin vereinbart. Hierbei konnten das Treppenhaus in der Widukindstraße 4 und der Kellergeschossbereich besichtigt werden. Zudem stellte sich heraus, daß bei der Wohnungstür das Schloss ausgebaut, die Tür jedoch über ein weiteres Schloss gesichert war. Ein im Treppenhaus angetroffener Nachbar berichtete, daß die Mieterin wohl schon Anfang des Jahres aus der Wohnung ausgezogen sei und die Wohnung seitdem einen Leerstand aufweist.

Eine weitere schriftliche Anfrage bei den Gesellschaftern brachte keine verwertbaren Informationen für die Gutachtenerstellung, da die Aussagen unterschiedlich ausfielen.

Fakt ist, daß der Sachverständigen im Zuge der Gutachtenerstellung kein Mietvertrag bekannt gemacht wurde und die Wohnung augenscheinlich einen Leerstand aufweist. Ein rückwärtiger Blick vom Gartenbereich aus bestätigte die Vermutung eines Leerstands, da hier keine Möbel im Wohnzimmer ersichtlich waren.

Nach schriftlicher Rücksprache mit dem Gericht wurde die Sachverständige gebeten, die Bewertung ohne den Aspekt der Vermietung zu erstellen.

Insofern wird im Zuge der weiteren Verkehrswertermittlung eine freie Lieferungsmöglichkeit unterstellt.

4 Lage, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit

4.1 Lagebeschreibung

Stadtstaat: Hamburg

Ortslage (Makrolage): Das Bewertungsobjekt befindet sich im Hamburger Stadtteil Lokstedt, welcher recht zentral nördlich vom Innenstadtbereich im Übergang zwischen der dichtbesiedelten Innenstadt und den äußeren Stadtteilen belegen ist. Lokstedt gehört zum Bezirk Eimsbüttel und weist auf einer Fläche von 4,9 km² 31.429 Einwohner auf (Stand 31.12.2023), was eine Bevölkerungsdichte von 6.414 Einwohner/km² ausmacht.

Begrenzt wird Lokstedt im Norden durch Niendorf (mit der Güterumgehungsbahn Hamburg als Grenzlinie), im Süden durch Eimsbüttel und Hoheluft, im Westen durch Stellingen und im Osten durch Eppendorf und Groß-Borstel.

Bereits 1110 urkundlich erwähnt, wurde aus dem ehemaligen Bauerndorf mit wenigen Handwerkern und einer starken dörflichen Struktur schon frühzeitig ein Wohnplatz vieler begüterter Bürger aus dem nahen Hamburg. Der Name mit der Nachsilbe -stedt verweist auf eine sächsische Ortsgründung, die Vorsilbe, abgeleitet von Lo- bezeichnet in diesem Fall nicht den Ortsgründer, sondern wird auf einen Wald zurückgeführt.

Von 1110 bis 1640 stand Lokstedt unter der Regierung der Schauenburger Grafen, die Holstein regierten. Ebenso wie Schnelsen und Niendorf gehörte es zur Waldvogtei Pinneberg der Grafschaft Holstein-Pinneberg. Lokstedt kam unter dänische Herrschaft, als 1640 der letzte Schauenburger Otto V. starb und der dänische König Christian IV. die Grafschaft als Herrschaft Pinneberg seinem Reich einverleibte. Die Dänen errichteten vor Ort eine Zollstation, die bis 1839 in Betrieb blieb.

1666 gab es zehn Bauernhöfe und drei Kätner im Dorf. Nach dem Abschluß der Verkoppelung 1789 waren es bereits 35 Hofstellen. 1803 hatte Lokstedt 382 Einwohner. Im 17. Jahrhundert waren es vor allem Kleinkätner und Brinksitzer, die sich im Dorf ansiedelten. Doch bereits im 18. Jahrhundert begannen auch wohlhabende Hamburger Bürger, in Lokstedt Gärten und Sommerhäuser zu erwerben.

In der Mitte des 19. Jahrhunderts waren die Lokstedter Gasthöfe ein so beliebtes Ausflugsziel der Hamburger, daß schließlich der Landdrost Verbote erließ, um das übermäßige Feiern einzuschränken. 1851 baute hier der Hamburg-Lokstedter Rennklub eine Pferdebahn. Das Turnier zog jedoch bereits 1854 nach Horn.

Die 226-jährige dänische Herrschaft endete 1866, als auch Lokstedt nach dem Deutsch-Dänischen Krieg zu Preußen kam. Immer mehr meist gutsituierte Hamburger Familien siedelten sich im Dorf an. Lokstedt wurde am Ende des 19. Jahrhunderts zu einem reichen und gut ausgebauten Villen-Vorort. 1891 erhielt es eine elektrische Straßenbeleuchtung und 1898 auch die Verkehrsanbindung mit einer elektrischen Straßenbahn (der Linie 2) über Hoheluft nach Hamburg.

Lokstedt sollte 1927 in die Stadt Altona eingemeindet werden. Die erfolgreiche Abwehr dieses Begehrens führte zu einem Zusammenschluß mit Niendorf und Schnelsen zur vergrößerten Gemeinde Lokstedt im preußischen Landkreis Pinneberg. Die Gemeinde wurde 1937 aufgrund des Groß-Hamburg-Gesetzes an Hamburg angeschlossen.

Wahrzeichen des Stadtteils ist der Wasserturm von 1911 in der Süderfeldstraße, der in neogotischer Form errichtet wurde.

In der südwestlichen Ecke Lokstedt, an der Grenze zu Eimsbüttel und Stellingen, liegt die Lenzsiedlung, Hamburgs jüngste Plattenbausiedlung aus den Jahren 1976 bis 1978, mit Bewohnern aus etwa dreißig Nationen.

Grundstückslage (Mikrolage):

Die Osterfeldstraße ist eine der Hauptverkehrsstraßen in Lokstedt und zweigt in westlicher Richtung ab von der Kollaustraße und mündet in den Lokstedter Weg in Richtung Eppendorf; östlich verläuft sie als Vogt-Well-Straße und Julius-Vosseler-Straße in Richtung Hagenbecks Tierpark.

Die Straße stellt sich als eine vierspurige mit Asphalt ausgebaute Straße mit einer Mischbebauung dar. Die in einer Sackgasse endende **Widukindstraße**, die von der Osterfeldstraße abzweigt, ist zweispurig ausgebildet. Befestigte Gehsteige, Beleuchtung und Entwässerung sind vorhanden.

Eingrenzung für das Flurstück:

Norden	Straßenland
Westen	Nachbargrundstücke
Süden	Nachbargrundstück
Osten	Straßenland

Verkehrslage:

Die Verkehrslage kann als gut ausreichend bezeichnet werden. So beträgt die Entfernung zur Hamburger Innenstadt mit dem Auto ca. 6,8 km (Fahrzeit mit dem Auto ca. 20 - 25 Minuten) und zum Flughafen ca. 6,1 km (Fahrzeit ca. 10 – 15 Minuten).

In der Osterstraße und am Siemersplatz verkehren einige Buslinien in verschiedene Richtungen. Die Bahn-Haltestelle Hutwalckerstraße der U1 in Richtung Innenstadt/Garstedt liegt in ca. 2,1 km Entfernung und die U2-Haltestelle Hagenbecks Tierpark in Richtung Niendorf-Nord/Innenstadt ist in ca. 2,7 km Entfernung zu erreichen.

Soziale Infrastruktur:

Die soziale Infrastruktur im unmittelbaren Umfeld des Bewertungsobjektes ist gut ausreichend ausgebildet. So sind Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Restaurants, Banken, Sportmöglichkeiten etc. im großen Umfang in der Osterfeldstraße, am Siemersplatz oder aber auch in den Nachbarstadtteilen Groß-Borstel, Eppendorf und Niendorf 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, in der Osterfeldstraße deutlich vernehmbar, jedoch schon viel weniger in der Widukindstraße.

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

Grünflächen sind in der direkten Umgebung vorhanden, z.B. im Eppendorfer Park, Von-Eicken-Park, im Hagenbecks Tierpark, im Hayns-Park, im Niendorfer Gehege, im Hamburger Stadtpark sowie in diversen Kleingartenvereinen.

Zusammenfassend ist die **soziale Infrastruktur** für das zu bewertende Objekt als gut ausreichend anzusehen.

Wohnlage:

Im **Hamburger Wohnlagenverzeichnis** mit Stand 12/2023 wird die Osterfeldstraße auf Höhe der Nr. 51-53 als normale Wohnlage bezeichnet, während die **Widukindstraße 2-4** die Kategorie **gute Wohnlage** aufweist.

Demografie/
Immobilienmarkt-
Situation:

In der Zeitschrift „Der Immobilienbewerter"[1] hat die Wirtschaftsjournalistin 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 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 A1 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 September 2025 bei 8,5%.

Kaufkraftkennziffer:

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

---

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

Die Rahmendaten des Hamburger Einzelhandels stellen sich 2022 noch als positiv dar. Die Kennziffer für die einzelhandels-relevante Kaufkraft liegt bei 107,2 (Bundesdurchschnitt = 100), die Einzelhandelszentralität bei 111,6 und der Einzelhandelsumsatz bei 119,6.

4.2 Beschaffenheit

Zuschnitt/Oberfläche: Das zu bewertende Flurstück verfügt über eine Größe von 1.710 m² und weist einen rechteckigen, straßenseitig westlich leicht ausfallenden 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
- Laut Energieausweis: Gaszentralheizung, Warmwasserversorgung über Strom (wohl Durchlauferhitzer o.ä.)

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 ca. im Jahr 1953 (laut Aktenlage 1955) 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 Osterfeldstraße 51/53/Widukindstraße 2/4 übersandt, welcher auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt wurde. Der wesentliche Energieträger für die Heizung wird mit Erdgas H und für Warmwasser mit Strom

angegeben. Hiernach liegt der Endenergieverbrauch dieses Gebäudes bei 144 kWh/(m² • a), und der Primärenergieverbrauch für dieses Gebäude bei 159 kWh/(m² • a), wobei der Energieverbrauch für Warmwasser mit im Kennwert enthalten ist.

Weiterhin wurden folgende Empfehlungen zu kostengünstigen Modernisierungen angegeben:
Dach: Prüfung der Dämmung des Daches
Oberste Geschossdecke: Prüfung der Dämmung der obersten Geschossdecke
Außenwand ggfs. Außenluft: Prüfung der Dämmung der Außenwand
Fenster: Prüfung der energetischen Qualität der Fenster
Kellerdecke: Prüfung der Dämmung der Kellerdecke
Heizungsanlage: Prüfung der Erneuerung des Heizkessels
Rohrleitungssystem: Prüfung der Dämmung der Wärmeverteilungs- und Wärmewasserleitungen im unbeheizten Bereich

4.3 Bebauung

Das Grundstück ist bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhauskomplex, verteilt auf 4 Treppenhäuser (Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss und tlw. Spitzboden) mit insgesamt 36 Wohnungen, wobei im Spitzboden 2 separate Wohneinheiten nachträglich ausgebaut wurden (eine in der Widukindstraße 4 und eine in der Osterfeldstraße 51). In der Osterfeldstraße 51-53 sind im Erdgeschoss 2 Gewerbeeinheiten und eine Wohneinheit in der Nr. 51 sowie 3 in der Nr. 53 erstellt. Im Obergeschoss und Dachgeschoss sind in beiden Eingängen zudem jeweils 3 Wohneinheiten vorhanden. Die vorhandenen Loggien sind nach Süden (in der Osterfeldstraße) und nach Westen (in der Widukindstraße) ausgerichtet. Die Maße des Baukörpers in der Widukindstraße 2-4 betragen ca. 29,00 m x ca. 12,00 m.

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 Inhalt der vorliegenden Eigentümerversammlungsprotokolle.

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 Mängelauflistung 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 ausschließlich auf die besichtigten/einsehbaren Bereiche in der Widukindstraße 4, da im Zuge der Gutachtenvorbereitung keine Baubeschreibung vorlag.

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

Am Tag der festgelegten Ortsbesichtigung konnten weder das Treppenhaus, das Kellergeschoss noch die zu bewertende Eigentumswohnung besichtigt werden. Die in der Anlage beigefügten Fotos vom Treppenhaus und Kellergeschoss stammen aus der Vorrecherche der Gutachterin zum Nutzungsverhältnis, erstellt in einem Termin mit einem Mitarbeiter des von der Verwaltung beauftragten Hausmeisterservices.

Allgemeine Angaben:
Mehrfamilienwohnhaus, Baujahr lt. Schlussabnahmeschein 1955

Wohnkomplex:
Rohbau:
Fundamente / Außenwände Kellergeschoss:
Angenommen Betonfundamente, nach statischen Anforderungen ausgeführt; Kelleraußenwände angenommen Mauerwerk

Fassade:
Massive Bauweise mit Putzfassade weiß gestrichen, weitere Angaben nicht bekannt

Dach:
Satteldach mit angenommen dunkler Pfanneneindeckung, Rinnen und Fallrohre, angenommen üblicher zimmermannsmäßiger Dachaufbau mit Lattung, Konterlattung, Unterspannbahn, Wärmedämmung und Dampfbremse

Decken:
Angenommen Stahlbetondecken zwischen den Geschossen, zum Spitzboden wohl Holzdecke

Böden:
Art und Aufbau nicht bekannt, im Treppenhaus Steinzeugbodenfliesen dunkel, im Kellergeschoss Estrichbelag grau gestrichen,

Treppenhaus:
Massive Hauseingangstür aus Holz mit Glaseinsätzen, externe Klingelsprechanlage mit elektrischer Türöffnung, massive Geschosstreppen aus Kunststeinzeug grau gesprenkelt mit Podesten, massivem Geländer und Eisenhandläufen, Abgang zum Kellergeschoss, Wände im Eingangsbereich tlw. verputzt und grün gestrichen, darüber verputzt und weiß gestrichen

Kellergeschoss:
Estrichfußboden, Kellerräume mit Holzbrettertüren, Stromzähleranlage, Durchgänge zu den Nebeneingängen in der Widukindstraße und Osterfeldstraße

Isolierungen:
Nicht bekannt

Besondere Bauteile:
Nicht bekannt

Ausbau:
Innenwände:
Nicht bekannt, angenommen Wohnungstrennwände Mauerwerk, sonst Leichtbauwände, Ständerwerk mit Gipskartonplatten; Raufasertapeten, Putz etc.

Fenster:
Angenommen Kunststofffenster in weiß mit Doppelisolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen, ansonsten unbekannt

Türen:
Einfache Wohnungseingangstüren aus Holz weiß gestrichen mit Briefschlitzen

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:
Laut Energieausweis: Gaszentralheizung, Warmwasserversorgung über Strom (wohl Durchlauferhitzer, Plattenheizkörper o.ä.)

Besonderheiten:
Nicht bekannt

Energetische Eigenschaften:	Siehe Ausführungen zum Energieausweis auf Seite 26f. des Gutachtens
Barrierefreiheit:	Eine Barrierefreiheit in Sinne des § 4 Behindertengleichstellungsgesetz ist nicht gegeben

Die zu bewertende Wohnung Nr. 3 befindet sich im I. Obergeschoss links des Eingangs Widukindstraße 4.

Die Aufteilung der Wohnung stellt sich laut Grundriss folgendermaßen dar:
Eingangsflur, Küche, Vollbad, Schlafzimmer und Wohnzimmer mit Austritt zur Loggia.

Zur Wohnung gehört laut Abgeschlossenheitsbescheinigung ein Abstellraum im Kellergeschoss mit einer Fläche von ca. 8 m².

Anhand der vorliegenden Flächenberechnung aus der Bauakte (Grundriss) verfügt die Wohnung über eine **Wohnfläche** von ca. **48 m²**, wobei die Loggia zu 25% der Fläche mit einbezogen wurde.

Die Gutachterin weist an dieser Stelle darauf hin, daß eine exakte Flächenermittlung und Wohnflächenberechnung im Sinne der gesetzlichen Vorschriften oder als zugesicherte Eigenschaft auftragsgemäß nicht Gegenstand dieser Wertermittlung war. Bei Bedarf müßte ein gesonderter Termin anberaumt werden, in dem ein separates externes Aufmaß erstellt werden müßte.

4.3.2 Zustands- und Ausstattungsbeurteilung

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit kann die Wohnung nur anhand des vorliegenden Grundrisses in **Größe, Grundrissgestaltung und Belichtung,** jedoch nicht in Bezug auf die vorhandene **Ausstattung** wie folgt beurteilt werden:

Größe:
Mit einer Wohnfläche von ca. 48 m² handelt es sich um eine knapp mittelgroße 2-Zimmerwohnung.

Grundrissgestaltung:
Die Grundrissgestaltung scheint normal zu sein. Alle Räume gehen vom Flur ab und weisen eine ausreichende Größe auf.

Belichtung:
Die Belichtung der einzelnen Zimmer scheint ausreichend zu sein. Der Flur ist jedoch innenliegend angelegt. Die weiteren Räume verfügen augenscheinlich über eine eigene Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten.

Ausstattung:
Über die Ausstattung der Wohnung können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit keine gesicherten Angaben dargelegt werden. Ebenso ist nicht bekannt, ob eine Wasseruhr sowie die vorgeschriebenen Rauchmelder installiert wurden.

4.3.3 Baulicher Zustand / Allgemeinbeurteilung

Baulicher Zustand:

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

Das Gebäude weist einen gepflegten und ordentlichen Zustand auf. Die Bausubstanz befindet sich augenscheinlich in noch brauchbarer Kondition. Der dekorative Zustand des Gebäudes wirkt ordentlich und gepflegt.

Baumängel und Bauschäden:
Bezüglich der beschlossenen Arbeiten innerhalb der Eigentümergemeinschaft verweist die Sachverständige auf ihre Ausführungen zu den vorliegenden Eigentümerversammlungsprotokollen auf den Seiten 14ff. Hiernach scheinen zum Wertermittlungsstichtag keine in der Wertermittlung zu berücksichtigenden großen Sanierungsarbeiten und Sonderumlagen beschlossen worden zu sein. Insofern erfolgt in der weiteren Ermittlung **kein negativer Wertansatz das Gemeinschaftseigentum betreffend**.

Die Wohnung konnte von Innen nicht besichtigt und somit auch keine eventuell vorhandenen Schäden und Mängel erfaßt werden. Aus gutachterlicher Sicht wird am Ende der Verkehrswertermittlung unter der Position 5.4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG´s) aufgrund der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit ein Risikoabschlag in Höhe von **-10%** auf den ermittelten Vergleichswert vorgenommen werden. **Ein negativer Wertansatz für das Sondereigentum wird an dieser Stelle nicht festgelegt**.

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 aufgezeigten Baumängel und Bauschäden, ist nach Ansicht der Sachverständige aufgrund der besichtigen Bereiche eine Einordnung in die Kategorie **normal** angemessen und sachgerecht.

4.3.4 Außenanlagen

Straßenseitig verfügt das Flurstück über keine eigenen Außenanlagen (z.B. in Form von Vorgärten oder Gartenflächen etc.) Die Zuwegungen zu den einzelnen Eingängen sind mit Betonplatten ausgelegt. Der rückwärtige Gartenbereich ist gärtnerisch einfach angelegt und wirkt gepflegt.

4.4 Massenermittlung

4.4.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche (z.B. 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 Allgemein

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 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 dem 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 Gutachter-

ausschüssen 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 laut Aktenlage um eine vermietete Eigentumswohnung. Die Sachverständige hat sich entschieden, im vorliegenden Fall das (indirekte) **Vergleichswertverfahren** anhand der **Angaben aus dem Marktbericht 2025** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg zur Ermittlung des Verkehrswertes durchzuführen, 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.

Sie erfolgt hier über die aktuellen Angaben zum Wertermittlungsstichtag aus dem **Immobilienmarktbericht 2025** 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 bei Bedarf das Stichtags-prinzip 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 Vergleichswertverfahren für die Eigentumswohnung

Zur Ermittlung des Vergleichswerts zieht die Sachverständige das im Hamburger Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte veröffentlichte Modell für Eigentumswohnungen heran.

Auf den Seiten 170 - 175 wird dort unter Punkt 7.6.1 die Berechnung eines Gebäudefaktors = vorläufiger Vergleichswert/m²-Wohnfläche für Eigentumswohnungen angegeben. Als Datenbasis wurden 1.354 Verkäufe von frei verfügbaren Eigentumswohnungen aus dem Jahr 2023 herangezogen, wobei hiervon 263 Fälle den Neubauimmobilienbereich betreffen. Als räumlicher Geltungsbereich wurde ganz Hamburg ohne Neuwerk angegeben. Als Untersuchungszeitraum für den Aktualisierungsfaktor für den Gebäudefaktor für Eigentumswohnungen werden seit 2020 zwei Stichtage angegeben: der 01.01. und der 01.07. eines Jahres. Die Selektionskriterien basierend hierbei auf Verkäufen von frei verfügbaren Eigentumswohnungen in den Jahren 2014 bis 2018 mit einer ausgewählten Stichprobenkennzahl von 15.060 Kauffällen.

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, Stadtteilfaktor und einem Aktualisierungsfaktor), wobei hier teilweise noch Umrechnungskoeffizienten herangezogen werden.

Keinen signifikanten Einfluss auf den Gebäudefaktor sollen hierbei ein Balkon, Miteigentumsanteile, 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 4.775,00 €/m² Wohnfläche.

2.990
* (NormBRW18/1.100)^{0,5158}
* (1,313 – 0,0138 * Alter) (wenn Alter < 30 Jahre, sonst = 1,0)
* Baujahresfaktor
* Lage im Dachgeschoss
* Einbauküchen
* (0,9552 + 0,00056 * Wohnfläche (m²))
* Modernisierungsfaktor
* Stadtteilfaktor
* Aktualisierungsfaktor

2.990 * 1,09 * 1,0 * 1,09* 1,03 * 1,0* 0,98 * 1,0 * 0,99 * 1,345 = 4.775,00 €

Agenda:

Basiswert	= 2.990 €
BRW 31.12.2018 WGFZ 1,0:	= 1.300 €
Berücksichtigung Alter	= 1,0
Berücksichtigung Baujahr	= 1,09
Berücksichtigung Dachgeschossfaktor	= 1,03
Berücksichtigung Einbauküche	= 1,0
Berücksichtigung Wohnfläche	= 0,98
Berücksichtigung Modernisierung	= 1,0
Berücksichtigung Stadtteil	= 0,99
Berücksichtigung Aktualisierung 21.10.2025	= 1,345

Hinweis: der Ansatz des Aktualisierungsfaktors basiert auf folgender Überlegung: per 01.01.2025 betrug er 1,343. Per 01.01.2026 wird eine leichte Erhöhung auf 1,346 geschätzt. Zum Wertermittlungsstichtag beträgt er somit per Interpolation = 1,345. Dieser Ansatz wird zum Wertermittlungsstichtag für angemessen und marktgerecht angesehen und so festgelegt.

Der (indirekte) Vergleichswert wurde somit in Höhe von **4.775,00 €/m²** Wohnfläche ermittelt. Hieraus errechnet sich der Vergleichswert bei einer Wohnfläche von ca. 48 m² in Höhe von rd.

≈ 229.000,00 €

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 für das **Sondereigentum** kein gesonderter Ansatz.

Hinweis: Ein Anspruch gegenüber der Sachverständigen läßt sich allgemein aus angegebenen Ansätzen nicht ableiten, da es sich immer 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 Hochbauten heranzuziehen.

Jedoch wird aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und dem Risiko einer umfassenden Sanierungsnotwendigkeit der Wohnung ein **Risikoabschlag** in Höhe von rd. **-10 %** auf den vorab ermittelten Vergleichswert als marktgerecht und notwendig nachfolgend vorgenommen (s.o.).

Die Berechnung ergibt sich folgendermaßen:

Vorläufiger Vergleichswert	= 229.000,00 €
abzgl. 10% Risikoabschlag	= - 22.900,00 €
Gesamt rd.:	**= 206.000,00 €**

5.4.3 Marktanpassung – Vergleichswert

Anders als z.B. im Sachwertverfahren oder Ertragswertverfahren ist bei Anwendung des (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.

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist zum Wertermittlungsstichtag weiterhin gekennzeichnet durch eine abnehmende bis stagnierende Nachfrage bei höherem Angebot und einem weiterhin sinkenden Preisniveau.

Die Vergleichswerte sind aus tatsächlichen Verkäufen abgeleitet worden und mit dem vom Gutachterausschuss statistisch ermittelten Preisindex für Eigentumswohnungen auf den jeweiligen Bewertungszeitpunkt angepaßt worden. Insofern entsprechen sie dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

Zum Vergleich und Plausibilisierung des ermittelten Vergleichswerts hat die Sachverständige noch die statistisch ermittelten Daten über konkret erzielte Kaufpreise/m² Wohnfläche aus dem aktuellen Marktbericht des Gutachterausschusses in Hamburg herangezogen. Diese beziehen sich jedoch auf das Jahr 2024, in dem der Preisrückgang noch besonders hoch war.

Im Marktbericht des Gutachterausschusses[2] wurde so aus tatsächlichen Verkäufen des Jahres 2024 von (nicht vermieteten) Eigentumswohnungen der Jahresklasse 1940 - 1959 in guter Lage (70 Verkaufsfälle) ein Mittelwert in Höhe von 5.592,00 €/m² Wfl. angegeben. Dabei bewegt sich die Spanne zwischen 1.486,00 € - 9.605,00 €/m² Wohnfläche.

---

[2] „Immobilienmarktbericht Hamburg 2025", herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg der Freien und Hansestadt Hamburg, Seite 40.

Hinweis:
Die Abgrenzung der Lageklassen ist dem Glossar des Marktberichts auf Seite 201 zu entnehmen. Hiernach erfolgt die Abgrenzung nach den Bodenrichtwerten (BRW) für Standardgrundstücke einer Grundstücksart. Für Mehrfamilienwohnhäuser und Eigentumswohnungen erfolgt diese unter Zugrundelegung einer WGFZ von 1,0 zum Stand 01.01.2022. Hiernach ergibt sich ein Bodenrichtwert in Höhe von 2.400,00 €/m². Somit erfolgt die Einordnung in die Kategorie „Gute Lage", da die dortige Spanne Werte zwischen 2.100 € bis 3.000,00 €/m² Wfl. angegeben wird.

Der geschätzte Verkehrswert liegt mit rd. 4.292,00 €/m² Wohnfläche zwar deutlich unterhalb des o.a. Mittelwerts und somit voll in der angegebenen Spanne. Aufgrund der im Gutachten angegebenen Informationen u.a. zur Lage, Baujahr, Wohngröße, aber auch der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit und dem daraus vorgenommenen Sicherheitsrisikoabschlag, hält die Sachverständige eine weitere Korrektur zum Wertermittlungsstichtag für nicht marktgerecht und notwendig.

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 heranzogen 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 Wertermittlungsstichtag 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 Bewertungsstichtag vorherrschenden Tendenzen des Immobilienmarktes und den jeweiligen auf die Zukunft ausgerichteten Renditeerwartungen. In Zeiten, in denen ein „Verkäufermarkt" vorliegt (geringes Immobilienangebot, große Nachfrage), sind die Kaufpreise vergleichbarer Objekte regelmäßig höher als in Zeiten eines „Käufermarktes" (großes Immobilienangebot, geringe Nachfrage). Die Preisbildung fließt in die Verkehrswertermittlung ein, was erhebliche Schwankungsbreiten bedingt.

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 (indirekte) Vergleichswertverfahren durchgeführt, wodurch sich direkt der Verkehrswert schätzen und ableiten läßt.

Da alle Wert beeinflussenden Größen im angewandten Vergleichswertverfahren 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 Sachverständige den Verkehrswert (Marktwert) der Eigentumswohnung Nr. 3, Widukindstraße 4 in 22529 Hamburg Lokstedt, unter Beachtung aller in diesem Gutachten dokumentierten Informationen sowie der spezifischen Bedingungen am Bewertungsobjekt, in Anlehnung an den Vergleichswert bei der Marktlage zum Wertermittlungsstichtag 21.10.2025 auf

206.000,00 €

(in Worten: zweihundertundsechstausend Euro).

Der Verkehrswert entspricht hierbei einem Betrag von rd. 4.292,00 €/m² Wohnfläche (= ca. 48 m²).

6 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:
Laut Aktenlagen und vorliegender Auskünfte einer der Gesellschafter der Eigentümerin wies die Wohnung zum Wertermittlungsstichtag wohl einen Leerstand auf. Ein Mietvertrag wurde der Sachverständigen nicht bekannt gemacht

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:
Siehe hierzu die Ausführungen auf Seite 26f. bzw. die Auszüge in der Anlage Nr. 9.1.6 des Gutachtens

7 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 konnte am festgelegten Besichtigungstermin am 21. Oktober 2025 nur von außen besichtigt werden; das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung von mir persönlich erstellt.

Hamburg-Fuhlsbüttel, den 05. Oktober 2025

Dipl. SV Bettina Linke-van Vugt
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken,
von Mieten und Pachten

M.A.
Bettina Linke-van Vugt
Diplom-Sachverständige (DIA)

8 Haftungsausschluss und Urheberschutz

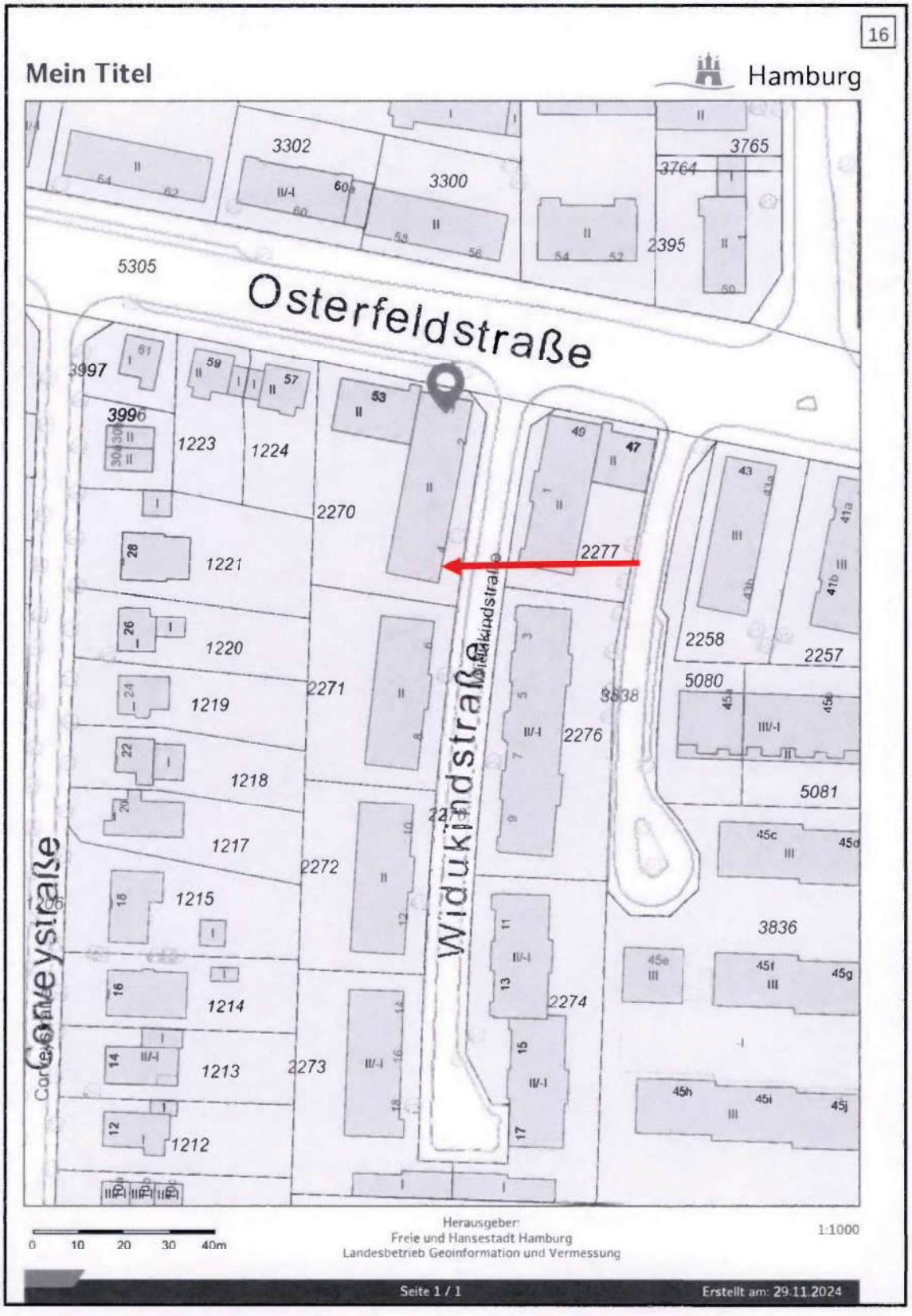
Dieses Gutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber erstellt. Nur bei gesetzlicher Auskunftspflicht darf dessen Inhalt ohne Einwilligung der Sachverständigen zur Kenntnis gebracht werden. Das Gutachten darf nur mit schriftlicher Genehmigung der Sachverständigen an Dritte weitergegeben 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 darüberhinausgehenden 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.

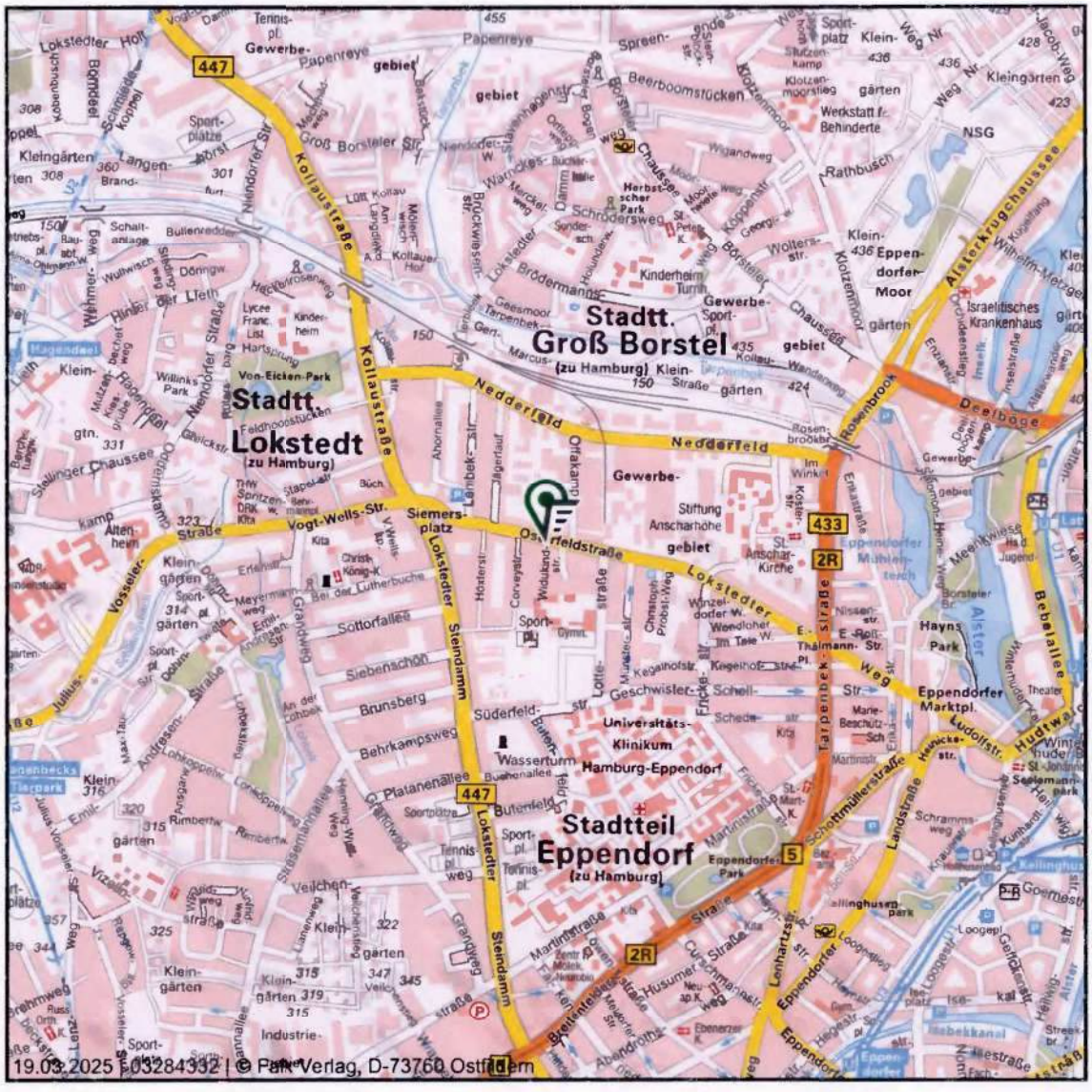
Schadensersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des § 638 BGB unterliegen, verjähren nach 3 Jahren. Die Verjährung beginnt mit der Übergabe des Gutachtens. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

9 Anlagen:

9.1.1 Flurkarte



9.1.2 Auszug aus der Regionalkarte von on-geo



9.1.3 Flurstücks- und Eigentümernachweis

24

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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Erstellt am: 09.12.2024
Auftragsnummer: B33-2024-2120009486

Flurstück 2270, Gemarkung Lokstedt Bezirk Eimsbüttel

Gebietszugehörigkeit:	Hamburg
Lage:	Osterfeldstraße 51 Osterfeldstraße 53 Widukindstraße 2 Widukindstraße 4
Fläche:	1 710 m²
Tatsächliche Nutzung:	1 710 m² Wohnen mit Handel und Dienstleistungen (Offen)
Hinweise zum Flurstück:	Bombenblindgängerverdacht Ausführende Stelle: Behörde für Inneres - Feuerwehr

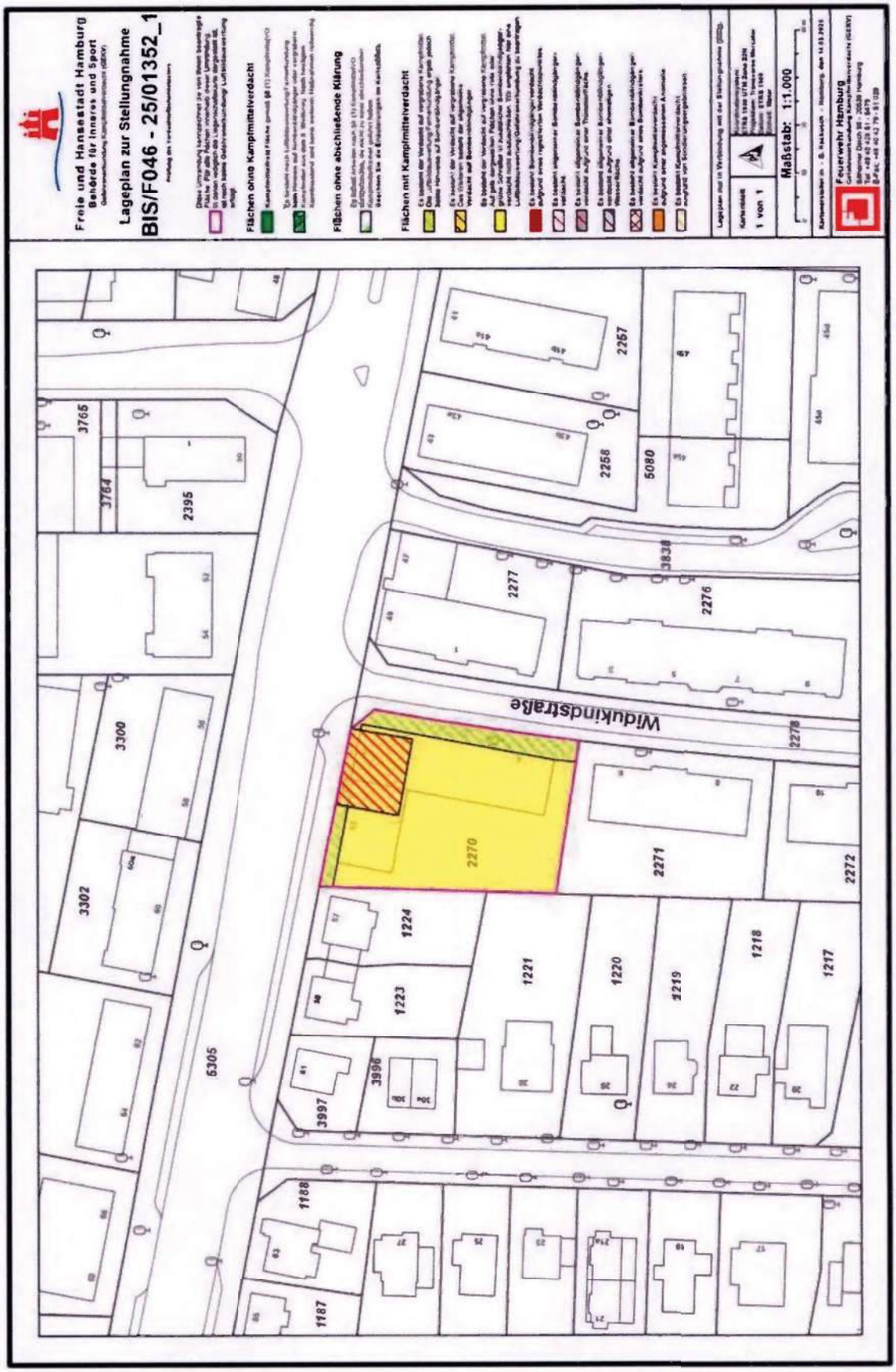
Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Buchung:	Wohnungs-/Teileigentum Amtsgericht Hamburg Grundbuchbezirk Lokstedt Grundbuchblatt 6833 Laufende Nummer 1
Eigentümer/-in:	6
Buchungsart: Buchung:	Wohnungs-/Teileigentum Amtsgericht Hamburg Grundbuchbezirk Lokstedt Grundbuchblatt 6821 Laufende Nummer 1
Eigentümer/-in:	3
Buchungsart: Buchung:	Wohnungs-/Teileigentum Amtsgericht Hamburg Grundbuchbezirk Lokstedt Grundbuchblatt 6826 Laufende Nummer 1
Eigentümer/-in:	3

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), in der jeweils geltenden Fassung zulässig.

Hinweis: Der Datensatz Denkmalschutz wird seit dem 3. Oktober 2023 nicht mehr automatisiert fortgeführt. Tagesaktuelle Auskünfte erhalten Sie auf Anfrage bei der datenführenden Stelle für Denkmalschutz (denkmalschutzamt@bkm.hamburg.de).

9.1.4 Auszug aus dem Kampfmittelkataster



9.1.5 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

32

Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2024-2120009486
9. Dezember 2024

BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS BAULASTENVERZEICHNIS

Ihr Zeichen: Osterfeldstraße 51, 53, Widukindstraße 2, 4

Für das Flurstück 2270 ---

der Gemarkung Lokstedt ---

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

Diese Bescheinigung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

LGV-F50.011-02.2024

9.1.6 Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 08.08.2020

Gültig bis: 18.01.2032 **Registriernummer:** HH-2022-003924797 (1)

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus - freistehend	
Adresse	Osterfeldstraße 51/53 | Widukindstraße 2/4 ; 22529 Hamburg	
Gebäudeteil [2]		
Baujahr Gebäude [3]	1953	
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]	1995	
Anzahl der Wohnungen	32	
Gebäudenutzfläche (A_N)	2.222,58 m² ☒ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung [3]	Erdgas H	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser [3]	Strom	
Erneuerbare Energien	Art: keine / Verwendung: keine	
Art der Lüftung [3]	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung / ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung [3]	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte / ☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlagen [5]	Anzahl: / Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Vermietung/Verkauf / ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) / ☒ Sonstiges (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 dem GEG, 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 beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

ista Deutschland GmbH
Ronny Thieme
Walter-Köhn-Straße 4d
04356 Leipzig

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 19.01.2022

[1] Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
[2] nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
[3] Mehrfachangaben möglich
[4] bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
[5] Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 08.08.2020

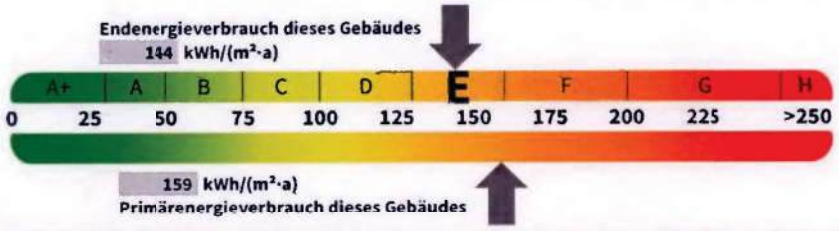
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: HH-2022-003924797

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 38 kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)



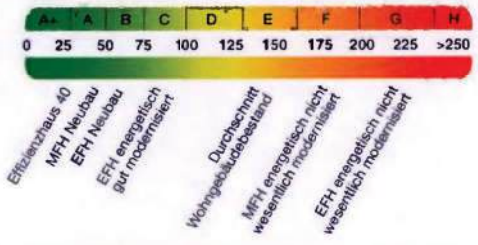
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **144 kWh/(m²·a)**

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [2]	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.01.18	31.12.20	Erdgas H	1,10	829.323		829.323	1,19
01.01.18	31.12.20	Warmwasserzuschlag	1,10	133.355	133.355		

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie [3]



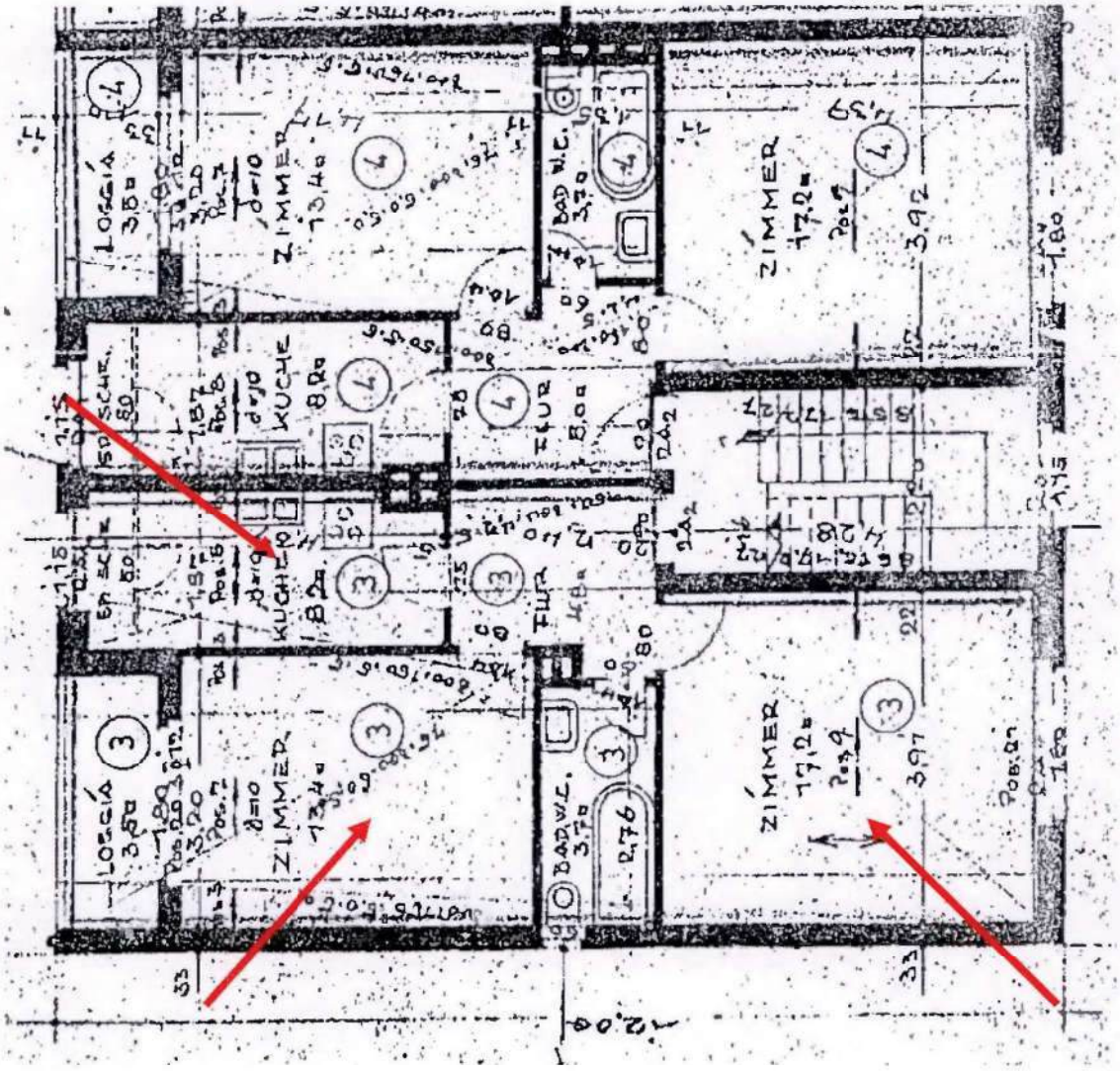
Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

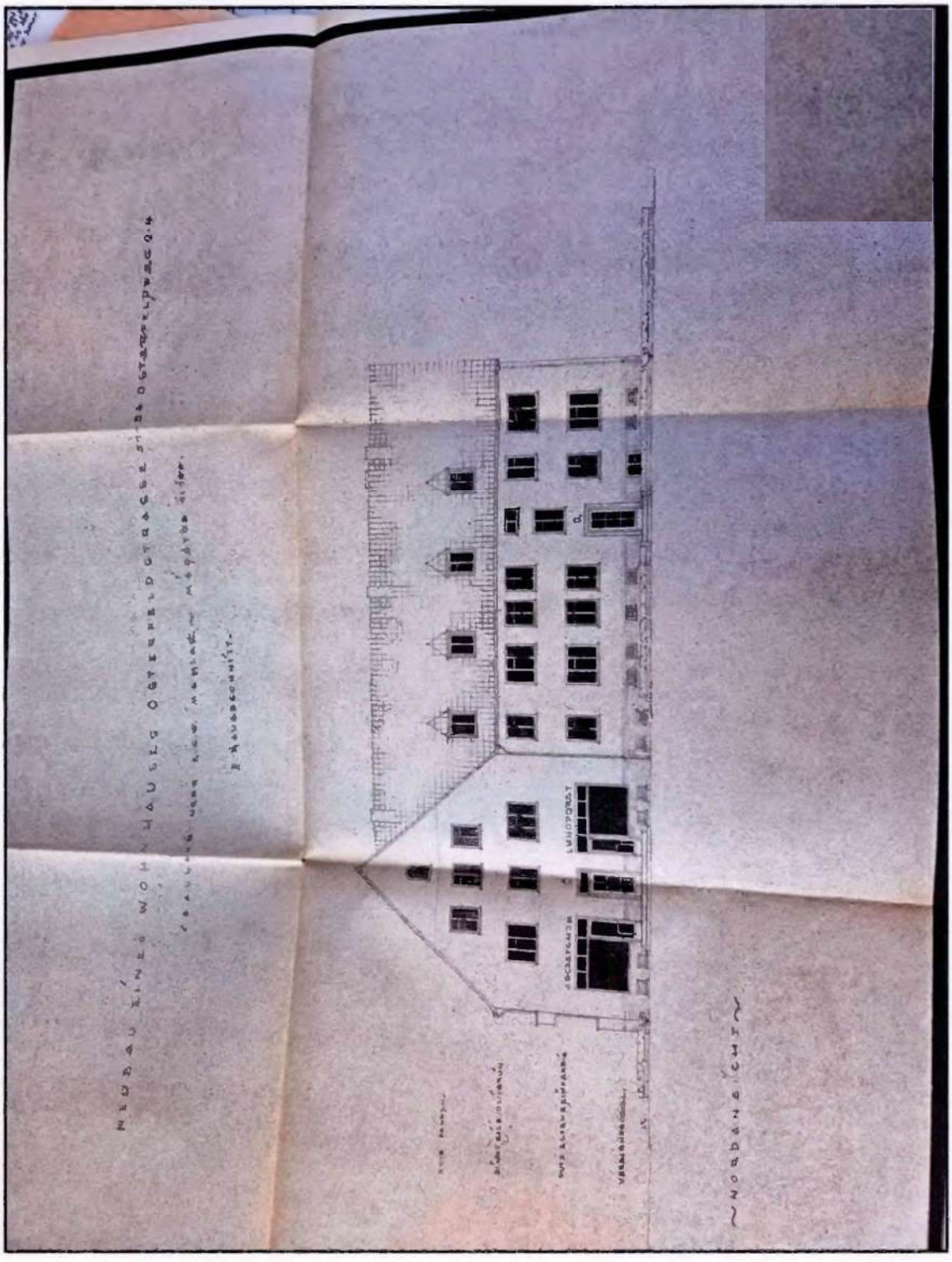
Erläuterungen zum Verfahren

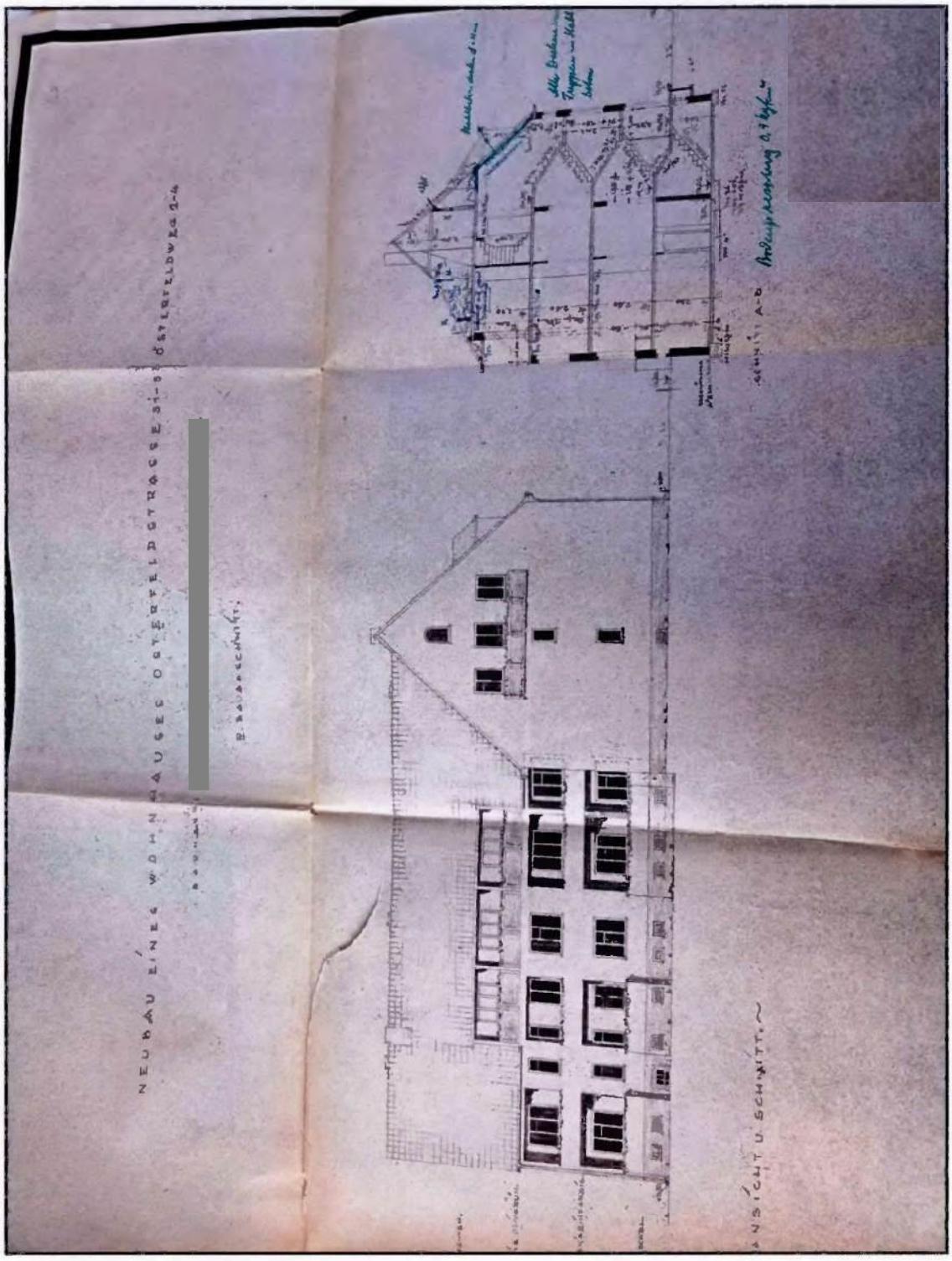
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

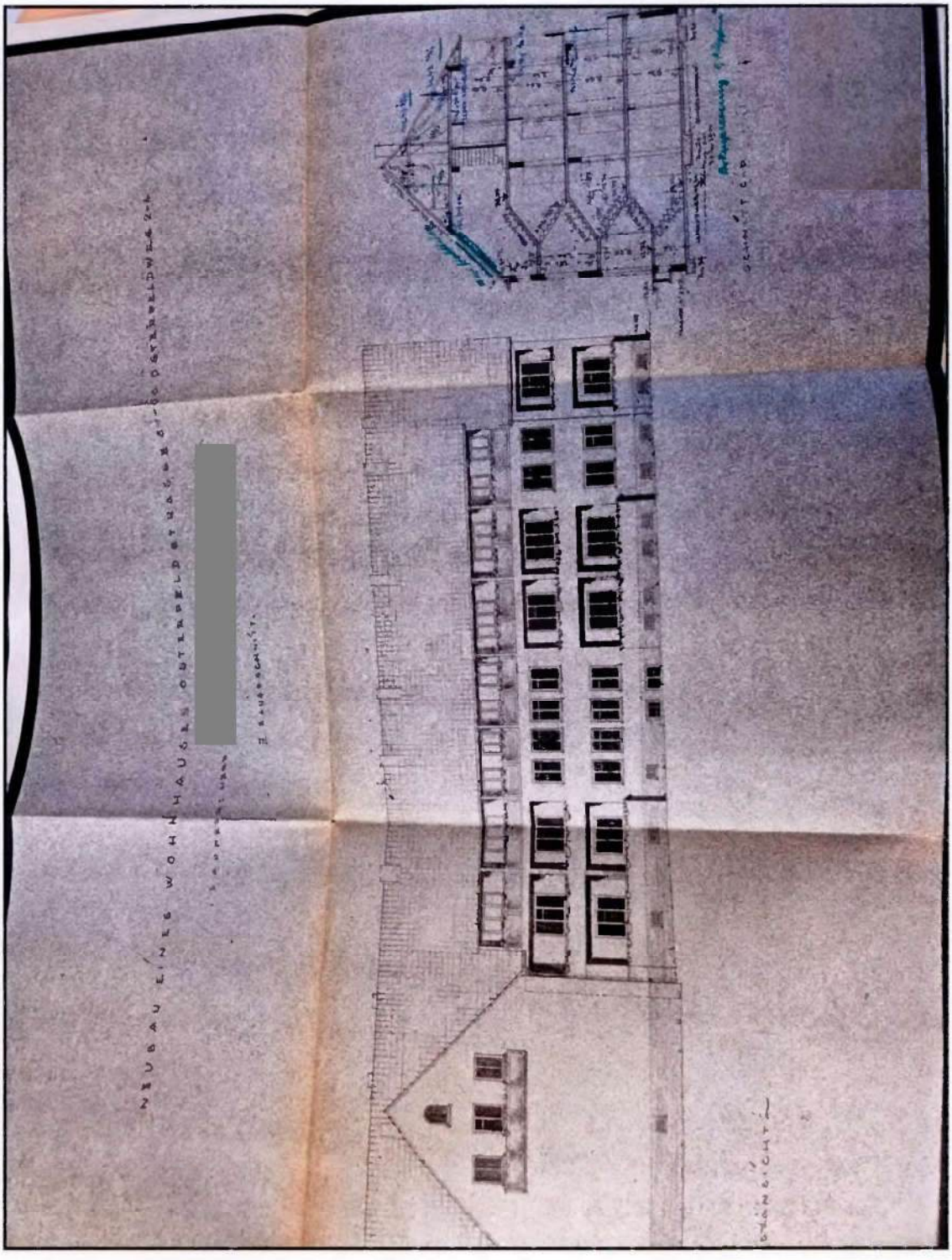
[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
[3] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

9.1.7 Grundriss, Ansichten, Schnitt






NEUBAU EINES WOHNHAUSES OSTERFELDSTRASSE 31-33 OSTERFELDWEG 2-4
ANSICHT U. SCHNITTE.


NEUBAU EINES WOHNHAUSES OSTERBEKSTRASSE 20-22 OSTERBEKSWEG 2-6
[redacted]
STAND: 1.CHT.

10 Fotodokumentation





Seitliche Frontseite / Rückseite





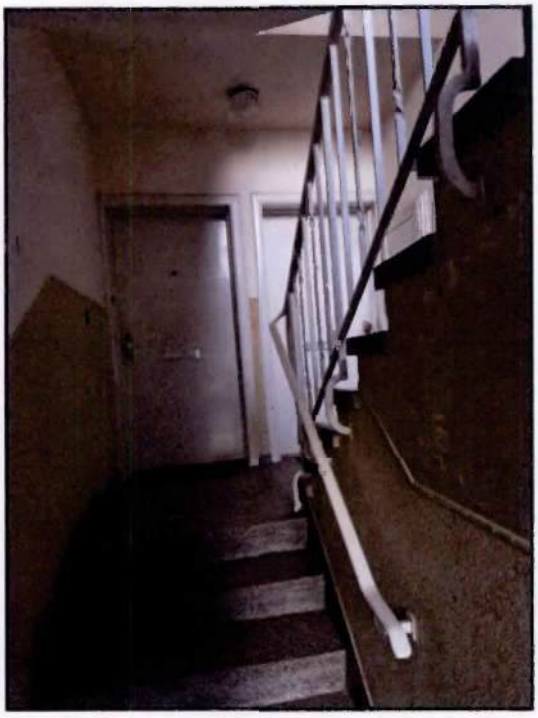
Gartenbereich Abgang zum Kellergeschoss





Kellergeschossbereich / Abstellraum im Kellergeschoss





Kellergeschossbereich / Treppenhausbereich





Treppenhausbereich