

Bettina Linke M.A.

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

Etzestr 42
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

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)
für die Eigentumswohnung Nr. 34 (im Spitzboden)
- nach äußerem Anschein -

Osterfeldstraße 51
22529 Hamburg-Lokstedt
AZ: 71 K 53/24



Ausfertigung Nr. 1.

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 67 Seiten mit 9 Anlagen.
Es wurde in 6-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen der Gutachterin.

30.04.2025

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	38
5.4 Vergleichswertverfahren	39
5.4.1 Berechnung Vergleichswertverfahren	40
5.4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	42
5.4.3 Marktanpassung – Vergleichswert	43
5.5 Verkehrswerte (unvermietet und vermietet)	44
6 Beantwortung der Fragen	48
7 Erklärung der Sachverständigen	49
8 Haftungsausschluss und Urheberrecht	50
9 Anlagen:	51
9.1.1 Flurkarte	51
9.1.2 Auszug aus der Regionalkarte von on-geo	52
9.1.3 Flurstücks- und Eigentüternachweis	53
9.1.4 Auszug aus dem Kampfmittelkataster	54
9.1.5 Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	55
9.1.6 Energieausweis	56
9.1.7 Wohnflächenberechnung	58
9.1.8 Nachtrag zur Abgeschlossenheitsbescheinigung	59
9.1.9 Grundrisse, Ansichten, Schnitt	61
10 Fotodokumentation	66

1 Zusammenfassung der grundstücksrelevanten Daten

Objekt: Eigentumswohnung Nr. 34
22529 Hamburg-Lokstedt
Osterfeldstraße 51

Wohnungsgrundbuch + Gemarkung: Lokstedt
Flurstück: 1758
MEA: 54,68/1.852,15stel

Verkehrswert Eigentumswohnung

bei unterstellt freier Lieferung: 253.000,00 €

Verkehrswert/m² Wfl.: 4.580,00 €

Verkehrswert Eigentumswohnung mit

Berücksichtigung des Mietverhältnisses: 215.000,00 €

Verkehrswert/m² Wfl.: 3.893,00 €

Wohnfläche: ca. 55,23 m²
Räume: 2 Zimmer
Baujahr: ca. 1955
Heizung/Warmwasser: Gaszentralheizung, Warmwasser-
aufbereitung über Strom (wohl
über Durchlauferhitzer o.ä.)

Nutzung: Die Wohnung war zum Wertermitt-
lungsstichtag vermietet

Verkehrswert bei unterstellt freier Lieferung: 253.000,00 €

Verkehrswert mit Berücksichtigung des
bestehenden Mietverhältnisses: 215.000,00 €

(ohne Gewähr)

2 Allgemeine Angaben zum Auftrag

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

Zweck des Gutachtens: Mit Bestellung vom 24.02.2025 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.

Wertermittlungstichtag: 10.04.2025
Qualitätstichtag: 10.04.2025

Ortsbesichtigung: Da für die Verkehrswertermittlung eine Ortsbesichtigung zur Feststellung des Ausstattungs- und allgemeinen Zustands erforderlich ist, hat nach einmaliger Verschiebung am 10.04.2025 eine Besichtigung stattgefunden. Beim Besichtigungstermin konnten jedoch lediglich das Treppenhaus und das Kellergeschoss in der Osterfeldstraße 51 besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung der Wohnung wurde der Sachverständigen nicht ermöglicht.

Teilnehmer: - Frau MA Bettina Linke, Diplom-Sachverständige

Verfügbare Unterlagen: - Kopie vom Grundbuchauszug vom Amtsgericht Hamburg vom 04.12.2024
- 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 Eigentüternachweis 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 (unmaßstäblich)

Vom Sachverständigenbüro

beschaffte Unterlagen: - Unterlagen von der zuständigen Bauprüfungsabteilung (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, Abgeschlossen-

heitsbescheinigung 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, Einzelwirtschaftsplan für die Wohnung im Zeitraum 01.06.2023 – 31.05.2024, Gesamtjahresabrechnung für das Jahr 2023, Wohngeldeinzela abrechnung für die Wohnung für 2023, Einzelwirtschaftsplan für die Anlage für 01.06.2023 - 31.05.2024, Jahresabrechnung für die Anlage für 2023, 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. Bodenricht-

werte) 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), 56. Auflage vom 01.02.2024
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Stärkung der Innentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 1548)
- **Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)** – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19.05.2010 (BGBl. I 2010, S. 639)
- **Wertermittlungsrichtlinien (WertR)** Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken Wertermittlungsrichtlinien 2006 (Bundesanzeiger Nr. 108a vom 10.06.2006, S. 4325)
- **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)** vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909), Neuauflage (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, 9. Auflage 2020, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- **Wertermittlungsrichtlinien (2016)**, Kleiber, 12. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- **Lehrbuch zur Immobilienbewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV** 2017, Sommer/Kröll, 5. Auflage, Werner Verlag, Köln
- **Kreditwirtschaftliche Wertermittlung**, Pohnert/ Ehrenberg/Haase/Joeris, 8. Auflage 2015, Luchterhand Verlag, Berlin
- **Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum**, Ferdinand Dröge, 2004, Luchterhand Verlag

- **Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken**, 4. Auflage 2011, Luchterhand Verlag, Neuwied
- **Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht**, M. Vogels, 5. Auflage 2020, Seite 125.
- **GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert**: Archiv tlw. auf CD-ROM, Luchterhandverlag, Neuwied: aktueller Stand
- **Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg**; aktueller Stand
- **LBS-Immobilienatlas; Hamburg und Umgebung**. Hrsg. LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein Hamburg AG; aktueller Stand
- **IVD Wohn- und Gewerbepreisspiegel**. Hrsg. Immo-Ideen für Immobilien Verband Deutschland IVD; aktueller Stand
- **IFS-Informationen für öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige**. Hrsg. Institut für Sachverständigenwesen e.V., Köln, laufende Reihe
- **IVD-Nord Immobilienpreisspiegel**, Hrsg. Immobilienverband Deutschland IVD, Region Nord e.V., 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: 12135

MEA: 54,68/1.852,15 Miteigentumsanteil an dem o.a. Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung**, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 34**.

Veräußerungsbeschränkung (auch für einen ideellen Bruchteil) sowie Belastungsbeschränkung für ein Dauerwohnrecht:

Zustimmung des Verwalters ist erforderlich.

Ausnahme: ... durch Zwangsvollstreckung

Grundstücksgröße: 1.710 m²

Erste Abteilung: Eigentümer

Lfd. Nr. 2: , geboren am

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. 3,1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg, Az: 71 K 53/24, ON 10); eingetragen am 03.12.2024.

In Abteilung III im Grundbuch verzeichnete Schuldverhältnisse (hier Lfd. Nr. 1,1 – 3,1) werden in diesem Gutachten auftragsgemäß nicht mitberücksichtigt.

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

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

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

3.2 Teilungserklärung und Eigentümergemeinschaft

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

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

Der Sachverständigen liegen 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: Büro und 1 Leerstand).

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 Nießbrauchsrechts 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 29.05.12013 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 (s. Anlage am Ende des Gutachtens).

(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.

II. Umwandlung:

(1) Die neuen zugrunde zu legenden Wohnflächen betragen

Einheit neu Nr. 34

Wohnfläche ca. 54,68 m²

...

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 **Gesamt-miteigentumsanteile 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.

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.

Demnach ergeben sich folgende Änderungen bzw. neue Wohnungseigentumseinheiten:

a) Miteigentumsanteil von **54,68/1.852,15** an dem Grundstück Gemarkung Lokstedt, Flurstück 2270 (Größe 1.710 m²), verbunden mit dem Sondereigentum an der mit **Nr. 34 bezeichneten Wohnung im Spitzboden** des Hauses **Osterfeldstraße 34**, vorzutragen auf ein neues Grundbuchblatt.

Anmerkung: hier scheint sich bei der Hausnummerangabe ein kleiner Schreibfehler in der Änderung eingeschlichen zu haben. Gemeint ist wohl die Nr. 51.

d) Erhöhung der Gesamteigentumsanteile auf 1.852,15, vorzutragen in den Grundbüchern von Lokstedt Blätter 6821 bis 6850.

III. Grundbucheinträge:

(2) Der Eigentümer der Einheit 14 (Lokstedt Blatt 6823) bewilligt und beantragt, seine neue Einheit Nr. 34 auf einem separaten Grundbuchblatt zu buchen.

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 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:

(2) Der Eigentümer der Einheit 14 bewilligt und beantragt, seine neue Einheit Nr. 34 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.

Hiernach wurden für die Wertermittlung wichtige folgende 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 Regenfallrohre 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 Verwaltungskosten 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.

Ein Miteigentümer 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 Rissanierung und die Finanzierung (Kosten ca. 4.000,00 €):

Es wurde die Planung und Ausschreibung zur Aufbringung eines Wärmedämmverbundsystems (WDVS) straßenseitig und vorherige Beauftragung zur Rissanierung 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 2023 per 31.12.2023 = 50.883,20 €.

Laut Einzelwirtschaftsplan 2024 betragen das Wohngeld und der Rücklagenanteil laut Wirtschaftsplan zum Wertermittlungsstichtag für die Wohnung pro Monat zusammen 288,98 € (= 190,57 € + 98,41 €).

3.3 Rechte und Lasten des öffentlichen Rechts

Planungsrecht: Laut einer Internetrecherche auf der Seite der Bauprüfteilung 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
Eigentümersnachweis:

Im vorliegenden Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurstücks- und Eigentümersnachweis 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/ Gefahreneerkennung 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 15.03.2025).

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 Einheits-
wert:

Diese Angabe liegt der Gutachterin nicht vor.

3.4 Privatrechtliche Rechte und Lasten

Das zu bewertende Wohnungseigentum wird verwaltet von der

3.5 Nutzungsverhältnisse

Lauf Informationslage war die Wohnung zum Wertermittlungsstichtag vermietet.

Die Wohnung konnte zum festgelegten Besichtigungstermin am 10.04.2025 nicht von Innen besichtigt werden. Hierauf hin hat die Sachverständige am gleichen Tag den Eigentümer schriftlich um Übermittlung des gültigen Mietvertrags gebeten. Leider wurde ihr bis Abgabe des Gutachtens keine Kopie des Mietvertrags zur Verfügung gestellt, so daß zu diesem Punkt keinerlei Informationen zum Mietverhältnis als auch zur Ausstattung der Wohnung in dem Gutachten dargelegt werden können.

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 Ort 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 Siemensplatz 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 Siemensplatz 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.

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 die Kategorie **gute Wohnlage** ausweist.

Demografie/
Immobilienmarkt-
Situation:

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

Hierin steht, daß Hamburg zu den wachsenden Städten zählt. Zwischen 2015 und 2021 weist das Statistikamt Nord einen Anstieg der Bevölkerungszahl von 1,78 auf knapp 1,85 Millionen aus. Bis 2035 prognostizieren die Statistiker ein weiteres Plus auf 2,03 Millionen Einwohner.

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

Insofern kann weiterhin von deutlich steigenden Einwohnerzahlen ausgegangen werden.

Arbeitslosenquote: Laut Angaben der Internetseite von Hamburg (www.hamburg.de) lag die Höhe der Arbeitslosenquote im März 2025 bei 8,3%.

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

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 baultersentsprechenden Zustand.

Energieausweis: Das Gebäude wurde ca. im Jahr 1953 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 En-

den Energieverbrauch dieses Gebäudes bei $144 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$, und der Primärenergieverbrauch für dieses Gebäude bei $159 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$, 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 Warmwasserleitungen 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 34 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 Osterfeldstraße 51-53 betragen ca. 30,00 m x ca. 16,50 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 Mängelaufstellung dar. Die örtliche Aufnahme der Baulichkeiten erfolgte durch Inaugenscheinnahme, der Auswertung der vorliegenden Unterlagen und sachverständiger Annahmen.

Die Baubeschreibungen wird nachfolgend stichwortartig wiedergegeben und bezieht sich ausschließlich auf die besichtigten/einsehbaren Bereiche in der Osterfeldstraße 51, 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 konnten lediglich das Treppenhaus und das Kellergeschoss in der Osterfeldstraße 51 besichtigt werden. Die zu bewertende Eigentumswohnung und der rückwärtige Gartenbereich konnten jedoch nicht betreten und 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 und Oberlicht, externe Klingelsprechanlage mit elektrischer Türöffnung, massive Geschosstreppe aus Kunststeinzeug grau gesprenkelt mit Podesten, massivem Geländer und Mipulamhandläufen, Abgang zum Kellergeschoss, Wände im Eingangsbereich mit hellen Fliesen, darüber verputzt und weiß gestrichen, ansonsten in den Geschossen verputzt und unten grau gestrichen, oben weiß gestrichen

Kellergeschoss:

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

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, im Spitzboden der Osterfeldstraße 51 ein Holzfenster mit Einfachverglasung, 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 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. 34 befindet sich im Spitzboden des Eingangs Osterfeldstraße 51.

Die Aufteilung der Wohnung stellt sich laut Grundriss folgendermaßen dar:
Eingangsflur mit Besenkammer, Küche, Vollbad, Wohnzimmer und Schlafzimmer. Eine Loggia oder Balkon sind nicht vorhanden.

Zur Wohnung gehört laut Abgeschlossenheitsbescheinigung ein Abstellraum (Dachboden), der direkt gegenüber der Wohneinheit im Spitzboden eingerichtet ist. Die Größe des Dachbodens ist nicht bekannt, weil er beim Besichtigungstermin verschlossen war.

Anhand der vorliegenden Flächenberechnung aus der Bauakte verfügt die Wohnung über eine **Wohnfläche** von ca. **55,23 m²**.

Hinweis: in der 1. Änderung der Teilungserklärung vom 29.05.2013 wird unter Punkt II, Umwandlung die neue zugrunde zu legende Wohnfläche in Höhe von ca. 54,68 m² angegeben. In der ebenfalls vorliegenden Wohnflächenberechnung der Wohneinheit Nr. 34, in der keine Bezugsquelle angegeben wurde, wird die Wohnfläche in Höhe von 55,23 m² berechnet. Da der Unterschied lediglich 0,55 m² ausmacht, wird aus gutachterlicher Sicht der Ansatz aus der Wohnflächenberechnung in der weiteren Wertermittlung zugrundegelegt und herangezogen.

Die Gutachterin weist jedoch hinaus 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 aber nicht in Bezug auf die vorhandene **Ausstattung** wie folgt beurteilt werden:

Größe:

Mit einer Wohnfläche von ca. 55,23 m² handelt es sich um eine mittelgroße 2-Zimmerwohnung.

Grundrissgestaltung:

Die Grundrissgestaltung scheint aufgrund der Lage im ausgebauten Spitzboden als normal. Alle Räume gehen vom Flur ab und weisen eine ausreichende Größe auf.

Belichtung:

Die Belichtung der einzelnen Zimmer scheint ausreichend. Der Flur und die Abstellkammer sind 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. Aufgrund des Ausbaus der Wohnung wohl in 2003 wird im nachfolgenden Vergleichswertverfahren von einer mittleren Ausstattung ausgegangen mit der Maßgabe, daß die Küche vom Eigentümer eingebaut und mindestens 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 Eigentümerserversammlungsprotokollen 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 -5% auf den ermittelten Vergleichswert vorgenommen werden. **Ein negativer Wertansatz für das Sondereigentum wird insofern 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 Unterzeichnerin aufgrund der besichtigten 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. Da der rückwärtige Gartenbereich nicht einsehbar oder betretbar war, können an dieser Stelle keine weiteren gesicherten Informationen zu den rückwärtigen Außenanlagen getätigt werden. Auch ist nicht bekannt, wo die Mülltonnenanlagen platziert wurde.

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

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

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

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

Typische Fälle für die Anwendung im Ertragswertverfahren sind

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Verfahrenswahl und Begründung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich laut Aktenlage um eine vermietete Eigentumswohnung. Die Sachverständige hat sich entschieden, im vorliegenden Fall das (indirekte) **Vergleichswertverfahren** anhand der **Angaben aus dem Marktbericht 2024** 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.

Auftragsgemäß werden in dieser Wertermittlung zwei Verkehrswerte ermittelt und ausgewiesen: der erste unter der Annahme einer unterstellt freien Lieferung und der zweite mit Berücksichtigung des bestehenden Mietverhältnisses.

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. Diese werden im (indirekten) Vergleichswertverfahren in den Erläuterungen zu den Ansätzen noch weiter ausgeführt und begründet.

5.3 Bodenwertermittlung

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

5.4 Vergleichswertverfahren

Allgemeines:

Das Vergleichswertverfahren ist im § 15 ImmoWertV geregelt.

- (1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.
- (2) Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

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

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

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

5.4.1 Berechnung Vergleichswertverfahren

Zur Ermittlung des Vergleichswerts zieht die Sachverständige das im Hamburger Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte veröffentlichte Modell für Eigentumswohnungen heran.

Auf den Seiten 170 - 175 wird dort unter Punkt 7.6.1 die Berechnung eines Gebädefaktors = 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 Gebädefaktor 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 (= Gebädefaktor) errechnet sich aus einem Basiswert in Höhe von 2.990 €, addiert mit diversen Faktoren (Lagefaktor, Altersfaktor, Erstbezugsfaktor, Baujahresfaktor, Erdgeschossfaktor, Dachgeschossfaktor, Einbauküchenfaktor, Aufzugsfaktor, Wohnflächenfaktor, Modernisierungsfaktor, Stadtteilstückfaktor und einem Aktualisierungsfaktor), wobei hier teilweise noch Umrechnungskoeffizienten herangezogen werden.

Keinen signifikanten Einfluss auf den Gebädefaktor sollen hierbei ein Balkon, Mit-eigentumsanteile, Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), gleichzeitiger (möglicher) Erwerb eines Kfz-Stellplatzes im Objekt, der Kauf einer Maisonettewohnung und ein Zugang zum Garten aufweisen. Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert beträgt +/- 20%.

Setzt man die für das zu bewertende Objekt relevanten Ansätze und Faktoren wie vorstehend ein, ergibt dies einen Gebädefaktor in Höhe von 4.812,65 €/m² Wohnfläche.

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

$$2.990 * 1,09 * 1,0 * 1,09 * 1,03 * 1,0 * 0,99 * 1,0 * 0,99 * 1,342 = \underline{4.812,65 \text{ €}}$$

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	= 0,99
Berücksichtigung Modernisierung	= 1,0
Berücksichtigung Stadtteil	= 0,99
Berücksichtigung Aktualisierung 01.01.2025	= 1,342

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

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

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

- Der weiterhin andauernde Angriff Russlands auf die Ukraine vor über 3 Jahren, der zu einer tiefgreifenden Verunsicherung auch auf dem Immobilienmarkt geführt hat. Als Folge des Ukrainekriegs sind die Preise in vielen Segmenten wie Energie (Strom Heizung), die Mieten, Reisen, Benzin und auch Lebensmittel teilweise drastisch angestiegen, was die finanziellen Möglichkeiten in fast allen Käuferschichten in Deutschland eingeschränkt hat.
- Der deutliche Anstieg der Bankenzinsen in der letzten Zeit hat zudem die Finanzierungsanforderungen und die damit einhergehenden restriktiveren Beleihungsgrundsätze der Banken gegenüber den Käuferschichten (insb. für kleinere und mittlere Immobilienobjekte) noch einmal deutlich erschwert.
- Deutlich angestiegene Materialkosten für den Bau, lange Wartezeiten bei Handwerkern, anstehende strengere Anforderungen an Wärmedämmung, die weiterhin bestehende Unsicherheit bezüglich regulierter Heizungs austausche bzw. Einbau ohne fossile Energie erhöhen die Baukosten, Sanierungs- und Modernisierungskosten vieler Bauträger bzw. Käufer was vielerorts einen Kauf bzw. die Realisierung von Bauprojekten seit längerem immens erschwert bzw. renditemäßig unmöglich macht.
- Die umfassende wirtschaftliche und politische Unsicherheit weltweit aufgrund der durch die amerikanische Regierung beschlossenen und durchgeführten unberechenbaren Aktivitäten (u.a. aufgrund der im Moment herrschenden Zollpolitik, der Schwächung des Dollars und die damit im Moment nicht übersehbaren negativen Auswirkungen auf die Weltwirtschaft, sowie Spekulationen über einen Rückzug der USA aus dem IWF und der Weltbank).

- Und zuletzt die wirtschaftlichen und politischen Herausforderungen, der sich die neue Regierung in Deutschland stellen muß.

Ein intensiver Erfahrungsaustausch mit vielen Maklern, Verwaltern und Sachverständigenkollegen in den letzten Monaten hat bestätigt, daß diese Faktoren auch in Norddeutschland zu einer teils deutlich zurückgehenden Nachfrage mit einhergehenden sinkenden Verkaufspreisen geführt hat, auch wenn seit Anfang 2025 teilweise eine leichte Erholung in Teilsegmenten im Immobilienbereich zu verzeichnen ist.

Sieht man sich in der herangezogenen Regressionsreihe nun die Entwicklung des Aktualisierungsfaktors im Zeitraum 01.01.2023 (= 1,34), 01.07.2023 (= 1,301) und 01.01.2024 (= 1,271) an, dann ergibt sich zum ersten Halbjahr 2023 ein Abschlag in Höhe von ca. -3% und zum 01.01.2024 einen Abschlag von ca. -2,4%.

Aufgrund der o.a. Ausführungen zur aktuellen wirtschaftlichen und politischen Situation schätzt die Sachverständige zum Wertermittlungsstichtag (10.04.2025) einen leicht erhöhten Ansatz auf 1,342, also einen Aufschlag in Höhe von +5,6 im Vergleich zum 01.01.2024 als marktgerecht und angemessen ein, was in etwa dem Niveau Anfang 2023 entspricht.

Der (indirekte) Vergleichswert wurde somit in Höhe von **4.812,65 €/m²** Wohnfläche ermittelt. Hieraus errechnet sich der Vergleichswert bei einer Wohnfläche von ca. 55,23 m² in Höhe von rd.

= 266.000,00 €

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 ein **Risikoabschlag** in Höhe von rd. **-5%** auf den vorab ermittelten Vergleichswert als marktgerecht und notwendig nachfolgend vorgenommen (s.o.).

Der sich hieraus ergebende Vergleichswert beträgt gerundet **4.580,00 €/m²** Wohnfläche. Der angepaßte Vergleichswert beträgt somit bei einer Wohnfläche von ca. 55,23 m².rd.

= 253.000,00 €

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 Wertermittlungstichtag 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 2023, in dem der Preisrückgang noch besonders hoch war.

Im Marktbericht des Gutachterausschusses² wurde so aus tatsächlichen Verkäufen des Jahres 2023 von (nicht vermieteten) Eigentumswohnungen der Jahresklasse 1940 - 1959 in mittlerer Lage (71 Verkaufsfälle) ein Mittelwert in Höhe von 4.490,00 €/m² Wfl. angegeben. Dabei bewegt sich die Spanne zwischen 1.346,00 € - 7.407,00 €/m² Wohnfläche.

² „Immobilienmarktbericht Hamburg 2024“, 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 199 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 2.000,00 €/m². Somit erfolgt die Einordnung in die Kategorie „Mittlere Lage“, da die dortige Spanne Werte zwischen 1.300,00 € bis 2.000,00 €/m² Wfl. angegeben wird.

Der geschätzte Verkehrswert liegt mit rd. 4.580,00 €/m² Wohnfläche leicht oberhalb des o.a. Mittelwerts und somit voll in der angegebenen Spanne. Aufgrund der im Gutachten angegebenen Informationen u.a. zur Lage, Baujahr, Wohngröße, nachträglichem Ausbau, aber auch der fehlenden Innenbesichtigungsmöglichkeit und dem daraus vorgenommenen Sicherheitsrisikoabschlag, hält die Sachverständige eine weitere Korrektur zum Wertermittlungstichtag für nicht marktgerecht und notwendig.

5.5 Verkehrswerte (unvermietet und vermietet)

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

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

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

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

Derartige Werte unterliegen erfahrungsgemäß erheblichen Bandbreiten, je nach den am Bewertungstichtag vorherrschenden Tendenzen des Immobilienmarktes und den jeweiligen auf die Zukunft ausgerichteten Renditeerwartungen. In Zeiten, in denen ein „Verkäufermarkt“ vorliegt (geringes Immobilienangebot, große Nachfrage), sind die Kaufpreise vergleichbarer Objekte regelmäßig höher als in Zeiten eines „Käufermarktes“ (großes Immobilienangebot, geringe Nachfrage). Die Preisbildung fließt in die Verkehrswertermittlung ein, was erhebliche Schwankungsbreiten bedingt.

Bei dem Verkehrswert soll es sich weiterhin um einen normalen "Marktwert" handeln. Daher sind bereits gezahlte Verkaufspreise für die Ableitung dieses Wertes von grundlegender Bedeutung. Eine direkte Vergleichbarkeit ist aber nur dann möglich, wenn eine entsprechende Anzahl von Vergleichsobjekten nach denselben Kriterien wie das Bewertungsobjekt untersucht werden kann. Ist dies nicht der Fall, kann durch sachverständige indirekte Anpassungen ebenfalls ein normaler Marktwert abgeleitet werden. Aus diesem Grund wurde in dieser Verkehrswertermittlung das (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. 34, Osterfeldstraße 51 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 Wertermittlungstichtag 10.04.2025 **im unvermieteten Zustand** ohne eine Innenbesichtigungsmöglichkeit auf

253.000,00 €

(in Worten: zweihundertunddreißigtausend Euro).

Der Verkehrswert entspricht hierbei einem Betrag von rd. 4.580,00 €/m² Wohnfläche (= ca. 55,23 m²).

Auftragsgemäß sollte auch der Verkehrswert im vermieteten Zustand mit ausgewiesen werden. Hierzu hat der Hamburger Gutachterausschuss³ 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 2023 (Stand 01.04.2023) werden folgende Spannen angegeben:

Feld H2: Normale Wohnlage, Baujahresklasse 1948-1960, Wohnfläche zwischen 41 m² - unter 66 m² mit Bad und Sammelheizung zwischen 7,40 € - 10,62 €/m² Wohnfläche. Der Mittelwert beträgt 8,70 €/m² Wfl.

Feld M2: Normale Wohnlage, Baujahresklasse 1994-2010, Wohnfläche zwischen 41 m² - unter 66 m² mit Bad und Sammelheizung zwischen 8,50 € - 11,79 €/m² Wohnfläche. Der Mittelwert beträgt 10,20 €/m² Wfl.

Da der genaue Umfang des Ausbaus und die Ausstattung innerhalb der Wohnung nicht bekannt sind, wird hier behelfsweise von einem Ansatz in Höhe von 10,00 €/m² Wfl. ausgegangen.

Die Rendite berechnet sich folgendermaßen:

$= \text{Marktübliche Jahresnettokaltmiete} * 100 / \text{VW im unvermieteten Zustand (ohne Risikoabschlag)}$

$= 55,23 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times 10,00 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} \times 100 / 266.000 \text{ €} = 2,49 \%$

Bei einer unterstellten Rendite zwischen 2 % und 3 % ist gemäß Tabelle per Interpolation ein Vermietungsabschlag in Höhe von rd. 21,5 % (Faktor 0,785).

³ Immobilienmarktbericht Hamburg 2024, Seite 177

Aufgrund der zum Wertermittlungstichtag ein wenig positiveren wirtschaftlichen Lage, die die Nachfrage nach Wohnungen in der Lage und der Größe doch ein wenig erhöht, hält die Sachverständige an dieser Stelle einen etwas niedrigeren Abschlag in Höhe von lediglich -15% (= -0,85) für angemessen und marktgerecht. Hierzu wird der vorab ermittelte Vergleichswert mit Risikoabschlag herangezogen, da die fehlende Innenbesichtigung nichts mit dem bestehenden Mietverhältnis zu tun hat.

Hieraus ergibt sich folgender Betrag:

$$253.000 \text{ €} \times 0,85 = \text{rd. } \underline{215.000,00 \text{ €}}$$

Hinweis: sollte der Sachverständigen der Mietvertrag nach Fertigstellung des Gutachtens noch zur Verfügung gestellt werden, könnte nach Prüfung der vereinbarten Netto-Kaltmiete der o.a. ermittelte Vermietungsabschlag ggfs. noch nachträglich geändert werden.

In Zusammenfassung der vorstehenden Ausführungen ermittelt die Sachverständige den Verkehrswert (Marktwert) der Eigentumswohnung Nr. 34, Osterfeldstraße 51 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 Wertermittlungstichtag 10.04.2025 im vermieteten Zustand auf

215.000,00 €

(in Worten: zweihundertundfünzehntausend Euro).

Der Verkehrswert entspricht hierbei einem Betrag von rd. 3.893,00 €/m² Wohnfläche (= ca. 55,23 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 externes beiliegendes Blatt

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 wurde am 10. April 2025 besichtigt; das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung von mir persönlich erstellt.

Hamburg-Fuhlsbüttel, den 30. April 2025


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

8 Haftungsausschluss und Urheberschutz

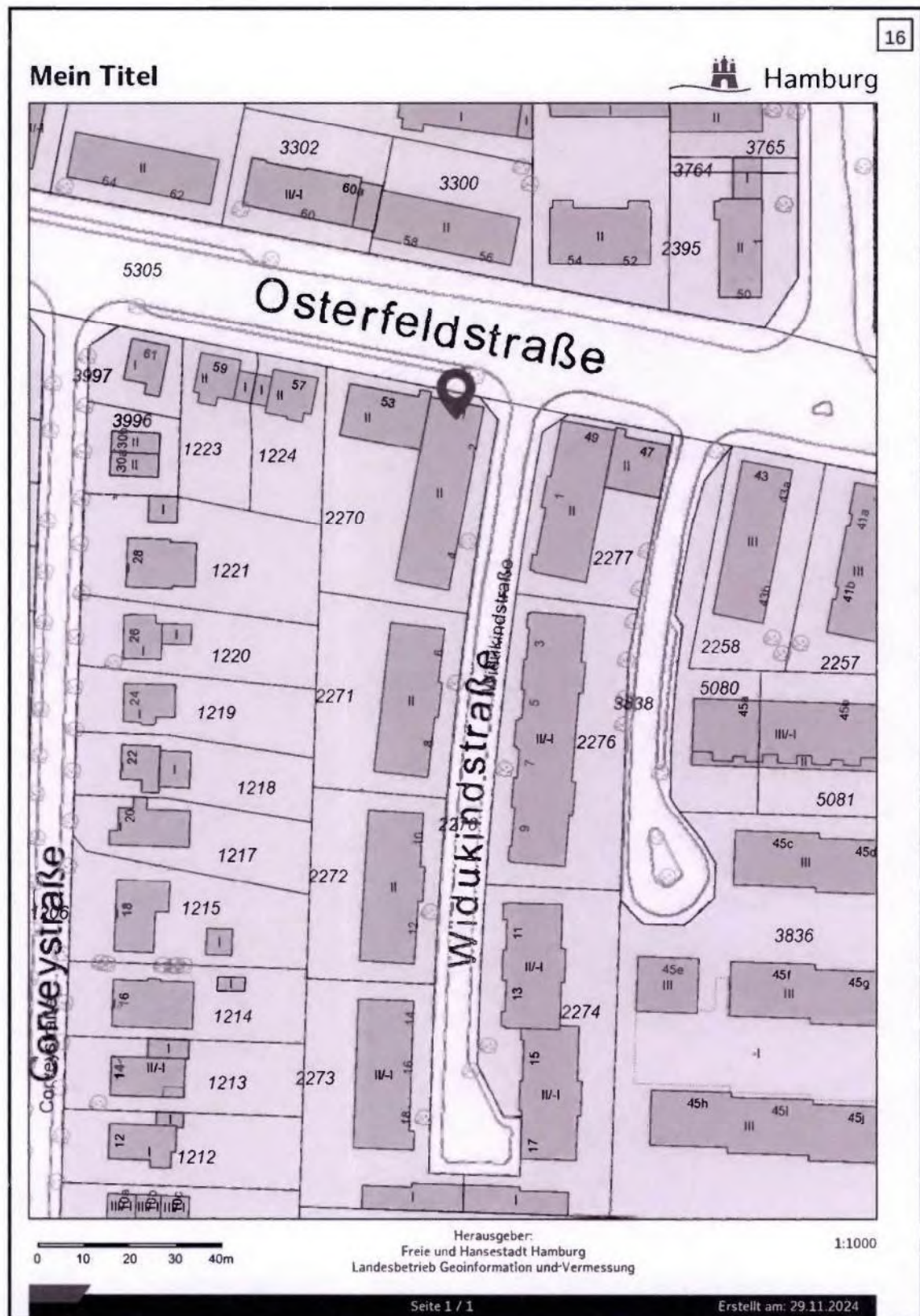
Dieses Gutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber erstellt. Nur bei gesetzlicher Auskunftspflicht darf dessen Inhalt ohne Einwilligung der Sachverständigen zur Kenntnis gebracht werden. Das Gutachten darf nur mit schriftlicher Genehmigung der Sachverständigen an Dritte weitergegeben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

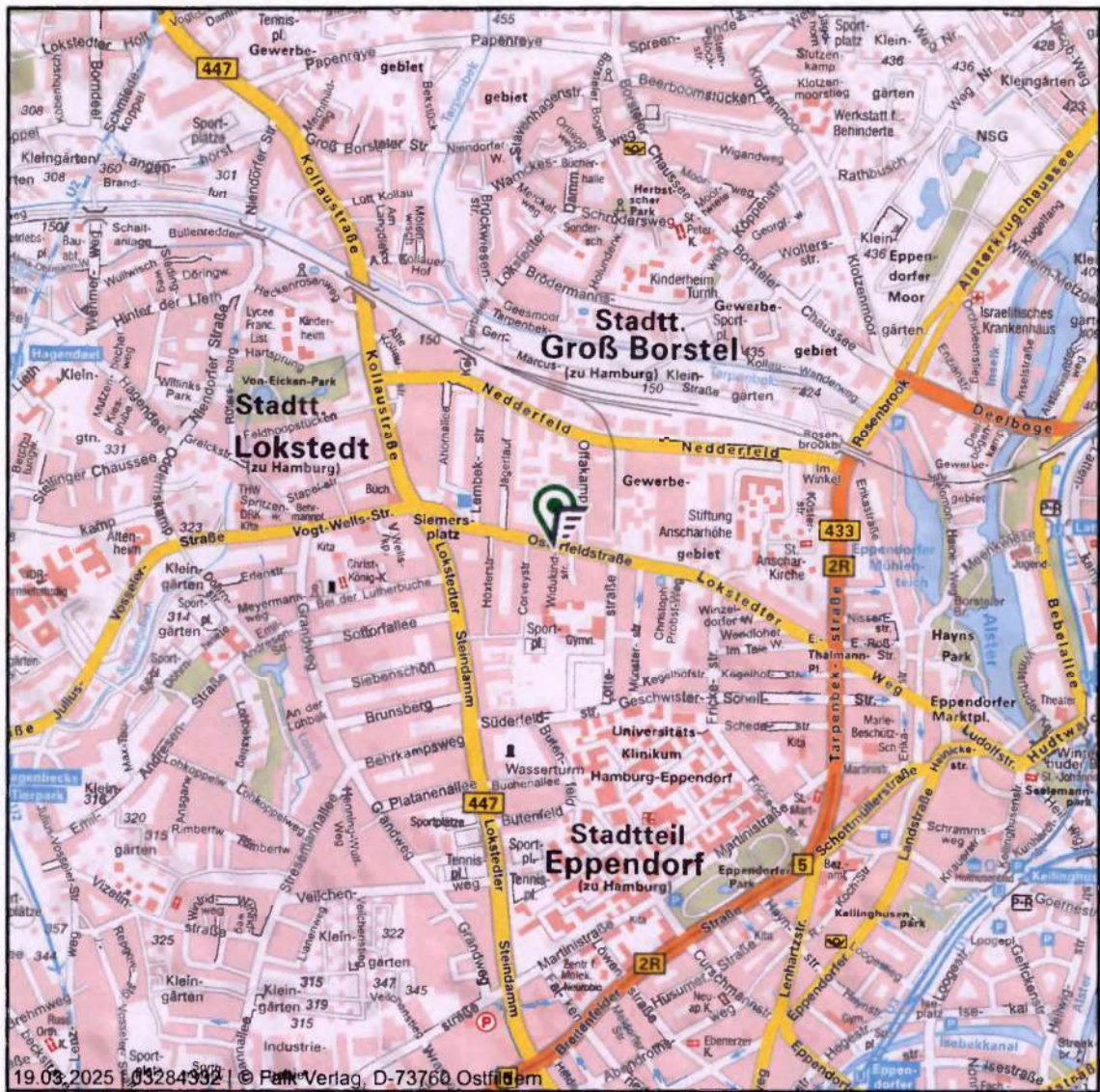
Schadensersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des § 638 BGB unterliegen, verjähren nach 3 Jahren. Die Verjährung beginnt mit der Übergabe des Gutachtens. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

9 Anlagen:

9.1.1 Flurkarte



9.1.2 Auszug aus der Regionalkarte von on-geo



9.1.3 Flurstücks- und Eigentüternachweis

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: 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 Auszug 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.

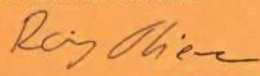
Es wird darauf hingewiesen, dass bereits vor Einführung des Baulastenverzeichnisses 1969 baulastenähnliche Belastungen oder Beschränkungen wie z.B. Hofgemeinschaften begründet worden sein können. Diese konnten bisher nicht alle in das Baulastenverzeichnis des Landesbetriebes Geoinformation und Vermessung 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

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 _g)	2.222,58 m ²	☒ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	Erdgas H	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ⁵	Strom	
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine
Art der Lüftung ⁵	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ⁵	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Vermietung/Verkauf ☐ Modernisierung ☒ Sonstiges (freiwillig) (Änderung/Erweiterung)	
		
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 beigelegt (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 Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG		

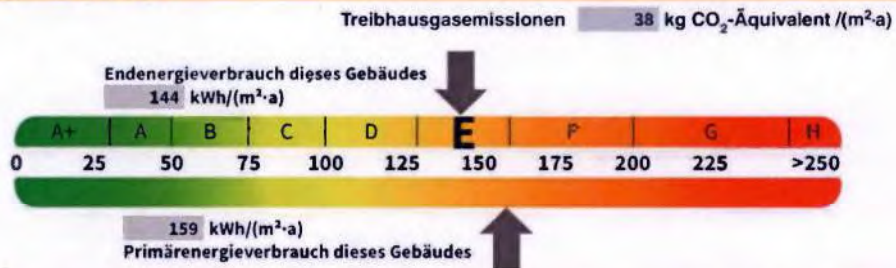
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: HH-2022-003924797

3

Energieverbrauch

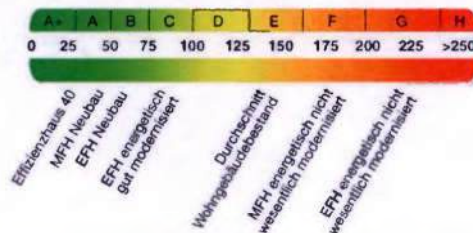
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 144 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
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 Wohnflächenberechnung

ARCHITEKT

Bau Osterfeldstr. 51
Wohnung im Dachgeschoß (Spitzboden)

BAUHERR

Berechnung der Wohnfläche
(EDV-Berechnung)

Wohnzimmer	19,68 m ²
Schlafzimmer	16,84 m ²
Küche	7,72 m ²
Bad	3,9 m ²
Flur	6,54 m ²
Besenkammer	0,55 m ²
Summe	55,23 m ²

Hamburg am 14.10.94

9.1.8 Nachtrag zur Abgeschlossenheitsbescheinigung



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksamt Eimsbüttel

Bezirksamt Eimsbüttel - Ortsamt Lokstedt - Bauabteilung - Bauprüfung
- 22451 Hamburg

Ortsamt Lokstedt
Bauabteilung - Bauprüfung
Lo/BA3
Garstedter Weg 9
22451 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 08 - 3 58 Zentrale 0
Telefax 040 - 4 28 08 - 3 68
Frau Lydia Voigt
Zimmer 1 Durchwahl - 2 25

Gz.: Lo / BA3 / 00362 / 2003
10.04.2003

Grundstück
Belegungen : Osterfeldstraße 51/53
Baublock : 317-043
Flurstück : 02270 in der Gemarkung: Lokstedt

Vorgang
Verfahren : Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem WEG
Bezug : Antrag vom 14.03.2003

Nachtrag zur Abgeschlossenheit 1 WE

ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG

Die in den beiliegenden Aufteilungsplänen Nummer 1 - 2

mit Nummer 34 bezeichneten Wohnung ist in sich abgeschlossen

Die Abgeschlossenheit der Wohnungen und sonstigen Räume in dem bestehenden Gebäude wird nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG bescheinigt.

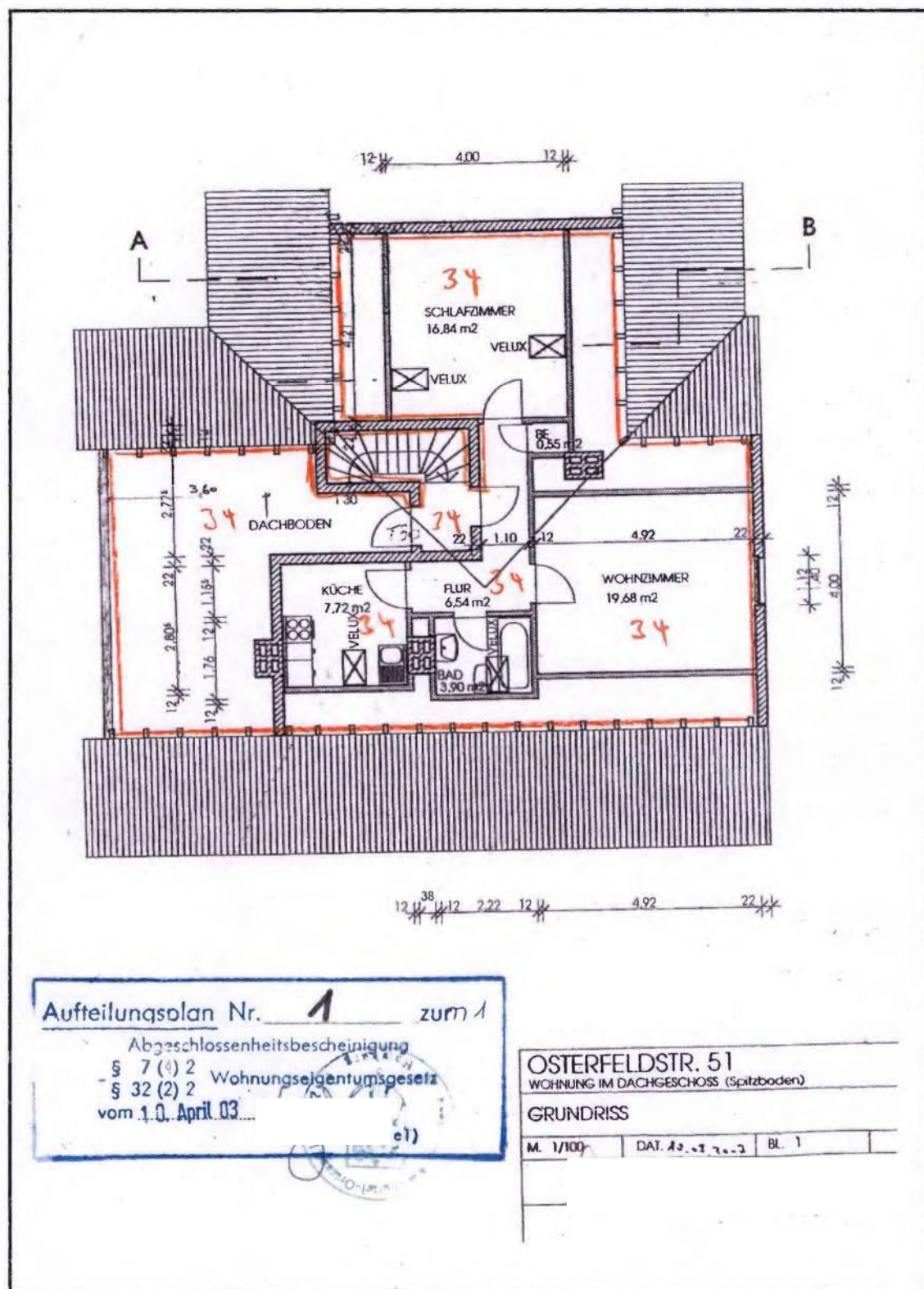
Öffentliche Verkehrsmittel:
U2, 35, 102, 191, 213, 291, 391 Nien-
dorfer Markt

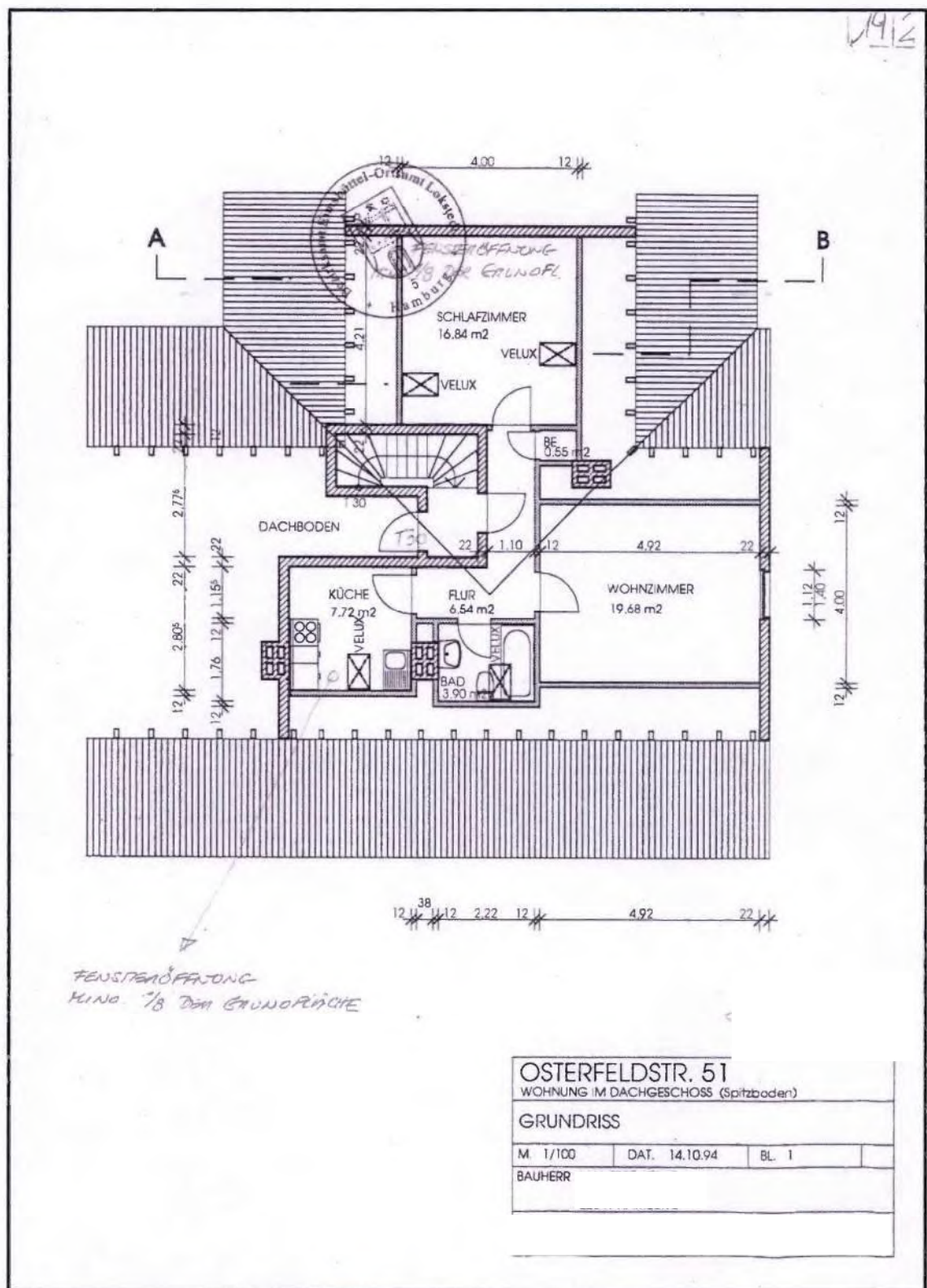
Sprechzeiten:
Mo-Di 09.30-12.00 Uhr
Do 13.30-16.00 Uhr
Fr 09.30-12.00 Uhr
oder nach Vereinbarung

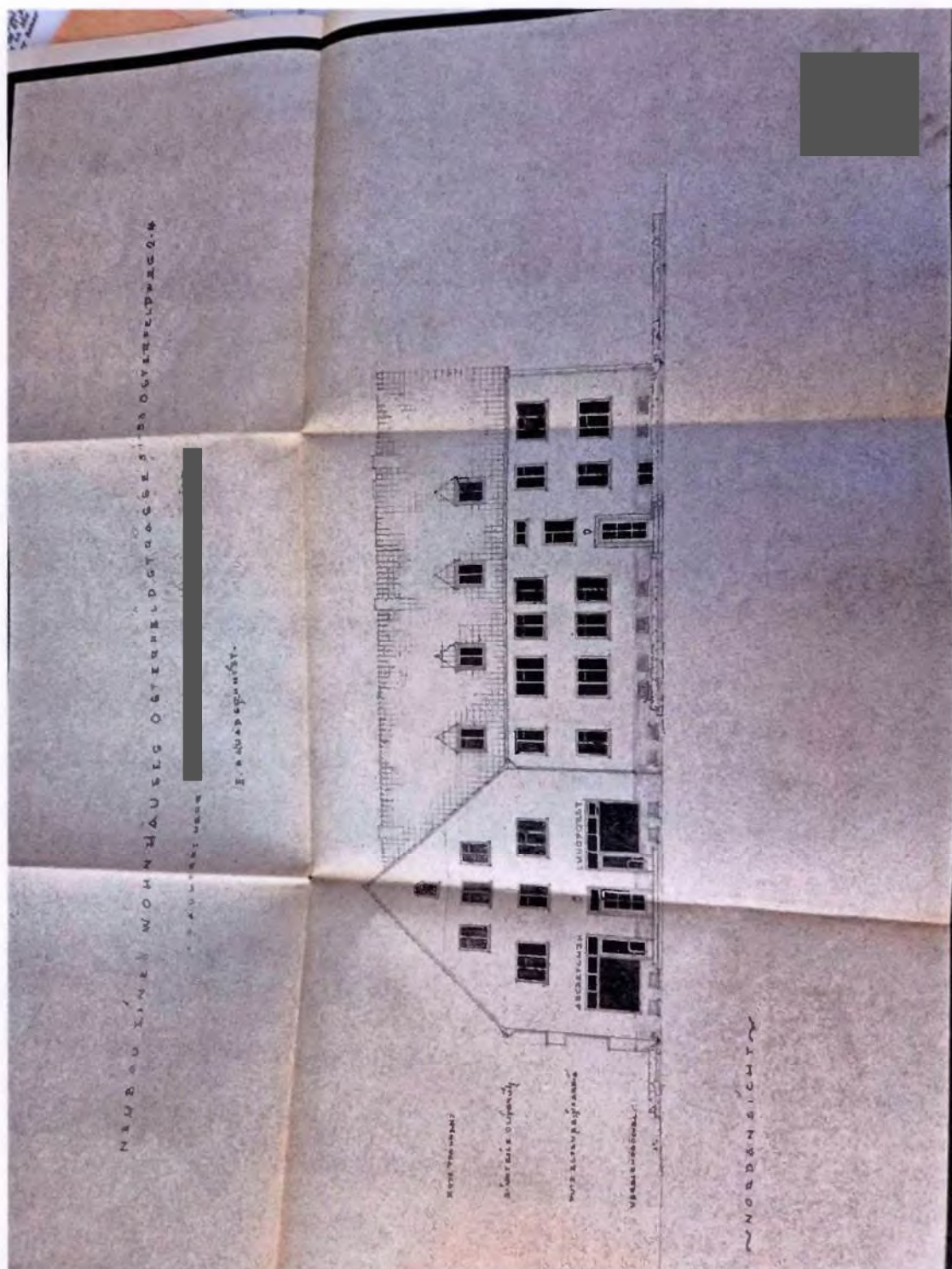
Hinweise Diese Bescheinigung gilt nur in Verbindung mit den oben angeführten Aufteilungsplänen. Die Aufteilungspläne Nr. 1 und Nr. 2 der Bescheinigung Vom 29.06.1981 werden insoweit hinsichtlich der Aufteilung durch diese Bescheinigung ergänzt.

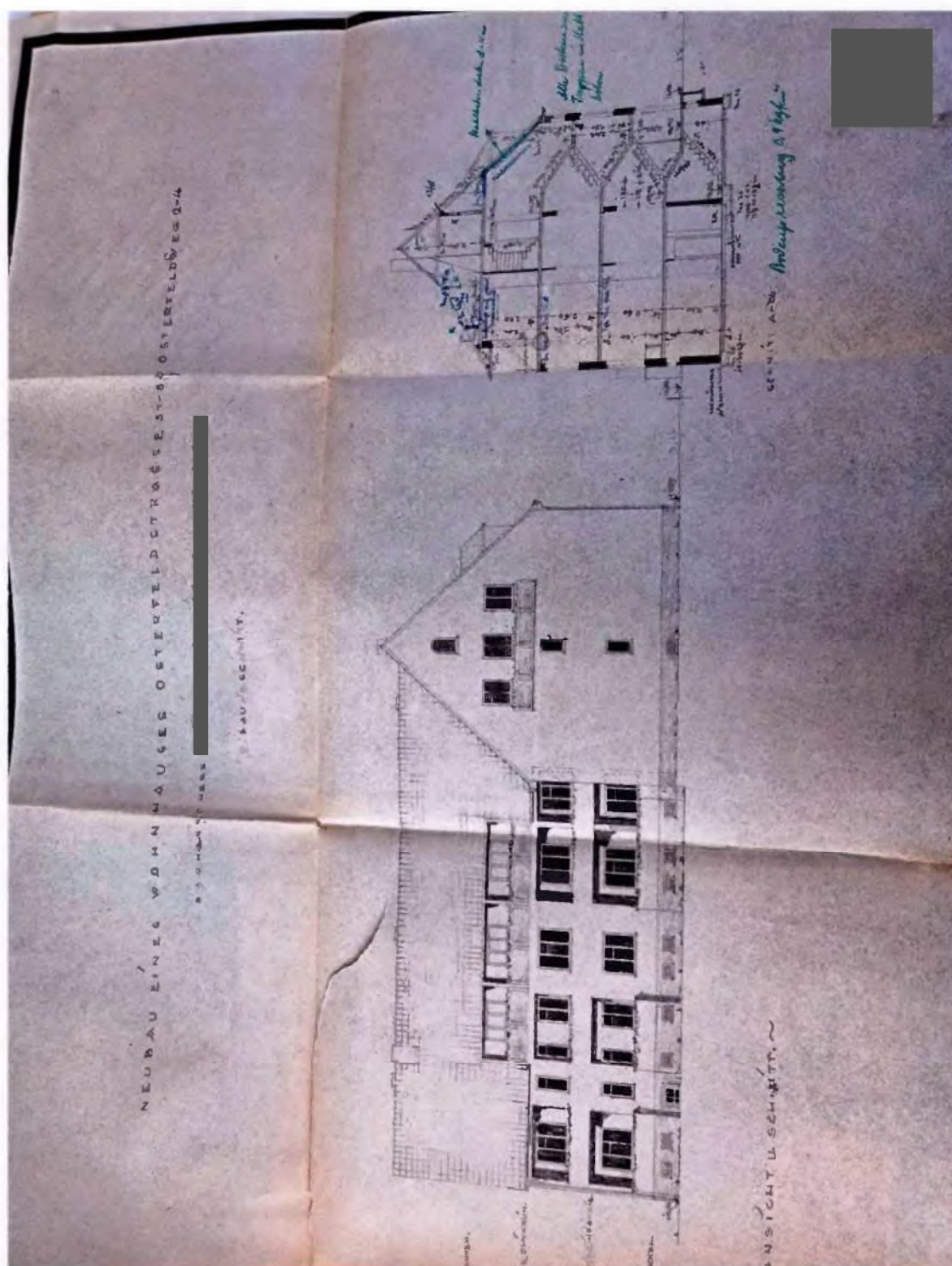
1. Die in den Aufteilungsplänen gemachten Angaben zu den Raumgrößen wurden nicht geprüft.
2. Das Ergebnis der Gebührenprüfung wird gesondert bekannt gegeben.

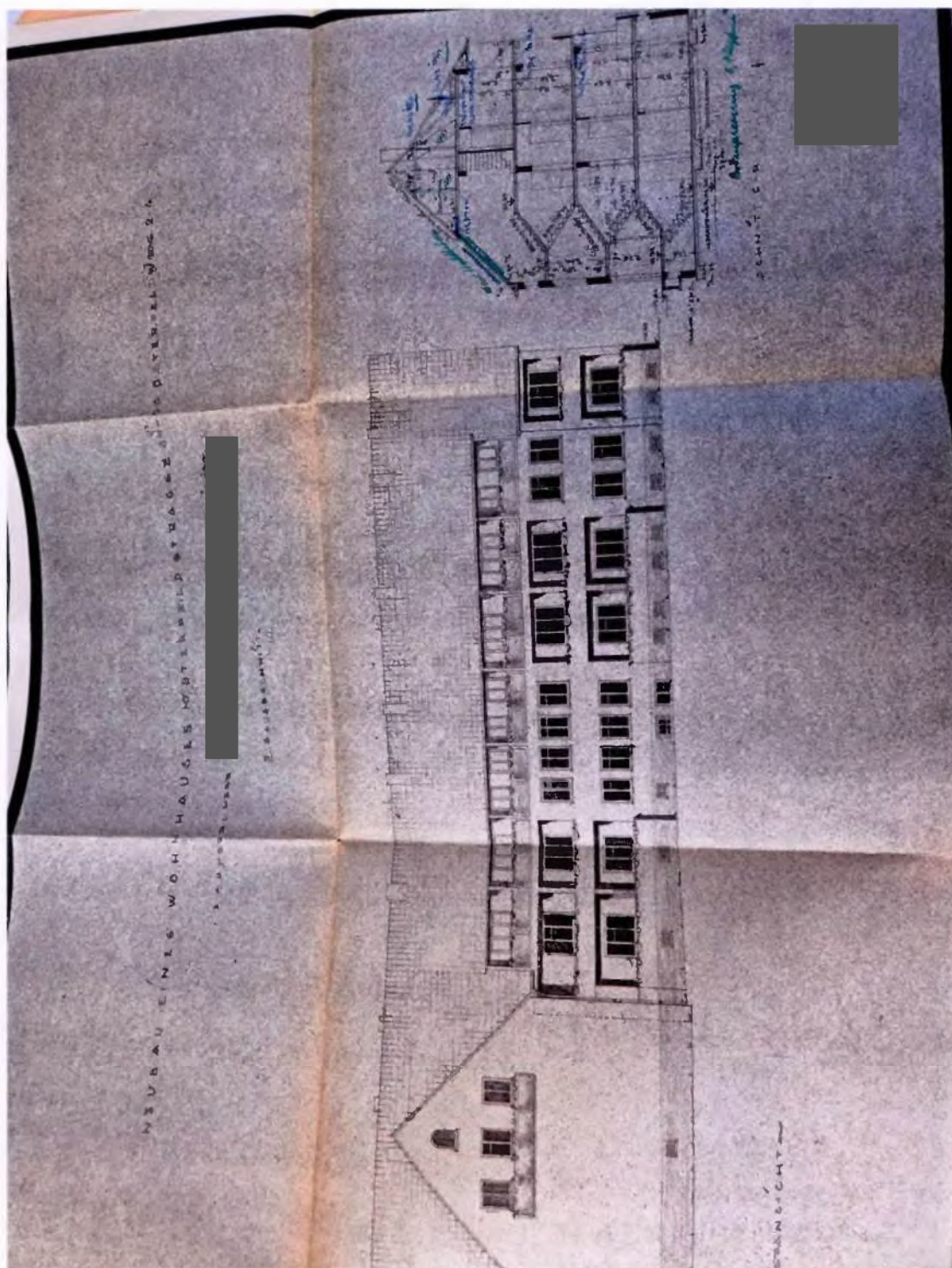


9.1.9 Grundrisse, Ansichten, Schnitt





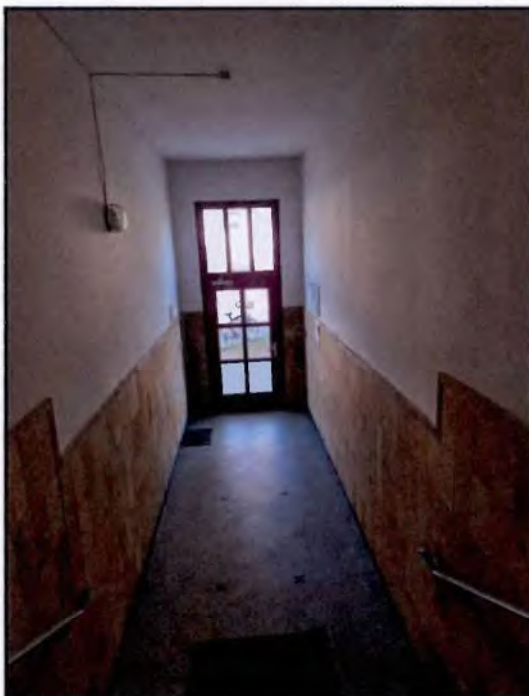




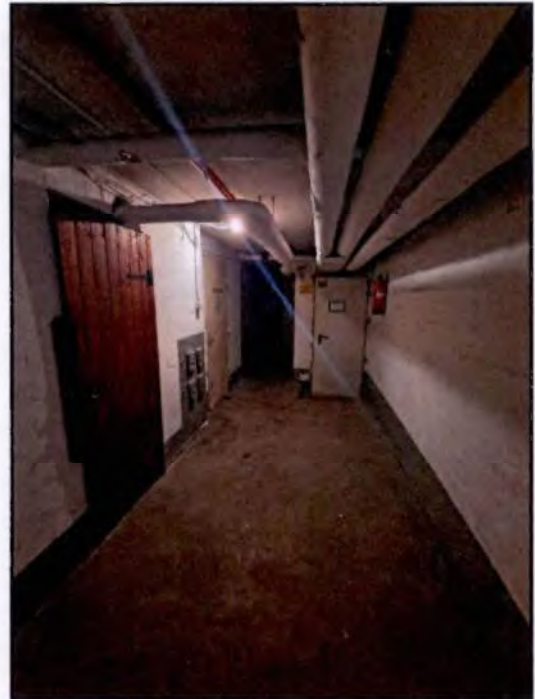
10 Fotodokumentation



Eingangsbereich / Treppenhausbereich



Treppenhausbereich



Kellergeschossbereich



Kellergeschossbereich / Seitliche Außenansicht