M.Sc. Franz Graeff MRICS
Zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Immobiliengutachter
HypZert F für finanzwirtschaftliche Zwecke
(DAkkS akkreditiert)

Master of Science (M.Sc.)
Real Estate Valuation – Immobilienbewertung

Mitglied im Immobilienverband Deutschland – IVD

Mitglied im Landesverband Hamburg/Schleswig-Holstein öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. – b.v.s.

GRAEFF
IMMOBILIENBEWERTUNG

Adresse	Beim Grootsee 38 22455 Hamburg
Festnetz	+49 40 986 631 08
E-Mail	info@graeff-ib.de
Homepage	www.graeff-ib.de

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für das Grundstück



Anschrift:	Widukindstraße 2, 4 / Osterfeldstraße 51, 53 in 22529 Hamburg
Objektart:	Eigentumswohnung
Aktenzeichen:	71 K 64/25
Hinweis:	Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen. Es besteht Altlastenverdacht. Es ist eine Sonderumlage geplant.
Verkehrswert: (frei)	**225.000 €** **In Worten: Euro zweihundertsiebzigtausend**
Verkehrswert: (vermietet)	**180.000 €** **In Worten: Euro einhundertachtzigtausend**
Belastungen in Abt. II	65.000 € (unvermietet) bzw. 20.000,00 € (vermietet)
Auftraggeber:	Amtsgericht Hamburg
Wertermittlungsstichtag:	20.04.2026
Qualitätsstichtag:	20.04.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	20.04.2026

M.Sc. Franz Graeff

Hamburg

Erstellt am 12.05.2026

Signed by:
BD6A0B282B79435...

DS

Immobiliengutachter HypZert
HypZert GmbH
Franz Graeff
Ident.-Nr. 1443/14
HypZert F
für finanzwirtschaftliche Zwecke

1. VORBEMERKUNGEN 3
1.1 Auftraggeber 3
1.2 Objekt 3
1.3 Eigentümer/-in 3
1.4 Datum und Inhalt des Auftrages 3
1.5 Zweck und Art des Gutachtens 3
1.6 Ortsbesichtigung 3
1.7 Wertermittlungsstichtag 3
1.8 Qualitätsstichtag 3
1.9 Mitwirkende Hilfskräfte 3
1.10 Zubehör i.S.d. § 97 BGB 4
1.11 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte 4
1.12 Allgemeine Hinweise 5
2. ZUSAMMENFASSUNG 6
3. Daten- und Kennzahlenblatt 7
4. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN 8
4.1 Grundbuchangaben 8
4.2 Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße 8
4.3 Bestandsverzeichnis 8
4.4 Teilungserklärung und Eigentümergemeinschaft 9
4.5 Abteilung I Eigentümer/in 10
4.6 Abteilung II Rechte und Lasten 10
4.7 Allgemeine Hinweise zum Grundbuch 11
5. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG 12
5.1 Makrolage 12
5.2 Mikrolage 13
5.3 Beurteilung der Lage 16
6. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS 17
6.1 Grundstücksmerkmale 17
6.2 Altlasten 17
6.3 Immissionen 17
6.4 Hochwasserrisiko 17
6.5 Außenanlagen 18
7. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG 19
7.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) 19
7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5, Abs. 1 ImmoWertV) 19
7.3 Rechte und Belastungen, Nutzung, Vermietung (§ 46 ImmoWertV) 19
7.4 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation (§ 5, Abs. 2 ImmoWertV) 20
7.5 Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.) 20
8. BAUBESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN 21

8.1 Baubeschreibung Gebäude 21
8.2 Beurteilung der baulichen Anlagen 23
9. ERMITTLUNG DER FLÄCHEN 24
10. WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT 25
11. GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG 26
12. ABLEITUNG DES MARKTWERTES (§ 6 ImmoWertV) 28
13. VERGLEICHSWERTVERFAHREN 29
13.1 Vergleichsfaktoren (Indirektes Vergleichswertverfahren) 31
13.2 Ableitung des Vergleichswertes 35
13.3 Ableitung des Verkehrswertes (frei lieferbar) 35
13.4 Ableitung des Verkehrswertes (vermietet) 35
14. PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES 36
14.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung 36
14.2 Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses 37
14.3 Vermietbarkeit 38
14.4 Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit 38
14.5 Marktgängigkeit und Verwertbarkeit 38
15. VERKEHRSWERT (MARKTWERT) 39
16. LITERATURVERZEICHNIS 40
16.1 Literatur 40
16.2 Rechtsgrundlagen 40
17. ANLAGEN 41
Anhang I – Fotodokumentation 42
Anhang II – Makro- und Mikrolage 43
Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte 44
Anhang IV – Grundrisse 45
Anhang V – Hochwasser- und Starkregengefährdung 48
Anhang VI – Baulastenauskunft 50
Anhang VII – Altlastenauskunft 51
Anhang VIII – Anliegerbescheinigung 54
Anhang IX – Beantwortung der Nebenaufgaben 56

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Hamburg
Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen
AZ: 71 K 64/25

1.2 Objekt

Eigentumswohnung
Widukindstraße 2, 4 / Osterfeldstraße 51, 53, 22529 Hamburg

1.3 Eigentümer/-in

Anonymisiert

1.4 Datum und Inhalt des Auftrages

Mit dem Beschluss vom 28.01.2026

Es soll der Verkehrswert (Marktwert) im Sinne der Legaldefinition §194 Baugesetzbuch (BauGB) für die Liegenschaft **Widukindstraße 2, 4 / Osterfeldstraße 51, 53 in 22529 Hamburg** (Eigentumswohnung) ermittelt werden.

1.5 Zweck und Art des Gutachtens

Das Gutachten dient der Zwangsversteigerung.

1.6 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung	20.04.2026
Anwesende:	Franz Graeff (Gutachter)
Umfang der Besichtigung	Außenbesichtigung Der Bewertungsgegenstand wurde von außen besichtigt.
Feststellungen im Ortstermin:	Der Zutritt zum Grundstück wurde nicht gewährt.

1.7 Wertermittlungsstichtag

20.04.2026

1.8 Qualitätsstichtag

20.04.2026

1.9 Mitwirkende Hilfskräfte

Keine.

1.10 Zubehör i.S.d. § 97 BGB

Im Ortstermin wurde kein mitzuversteigerndes Zubehör vorgefunden. Im Rahmen der Wertermittlung wird der Wert des mitzuversteigernden beweglichen Zubehörs mit **0 €** ausgewiesen.

1.11 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Art der Unterlage	Datum der Unterlage
Unterlagen vom Auftraggeber	
Auftrag zur Immobilienwertermittlung (Beschluss), Amtsgericht Hamburg	27.01.2026
Durch den Verfasser eingeholte schriftliche und mündliche Auskünfte	
Anliegerbescheinigung	04.05.2026
Auskunft aus dem Altlastenkataster	27.04.2026
Protokoll der Eigentümerversammlung 2024	27.08.2024
Protokoll der Eigentümerversammlung 2025	29.10.2025
Auskunft aus der Kaufpreissammlung	24.04.2026
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	09.04.2026
Bauakteneinsicht	13.03.2026
Einsicht in die Denkmalliste	20.04.2026
Einsicht in die Grundakte	26.02.2026
Immobilienmarktbericht Hamburg 2026	2025
Zürs Hochwasserrisiko / Starkregengefährdung geoport	09.04.2026
Sonstiges	
Dokumentation zum Ortstermin	20.04.2026
Im Ortstermin erstellte Fotodokumentation	20.04.2026
Unterlagen Schuldner	
Unterlagen Gläubiger	

1.12 Allgemeine Hinweise

Der Auftragnehmer übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und / oder die Vollständigkeit der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen. Sollten einzelne Sachverhalte nicht ausreichend mit Tatsachen belegt sein, so wurden angemessene Annahmen getroffen. Sollten sich im Nachhinein die Unterlagen und / oder Annahmen als falsch herausstellen, so sind die davon betroffenen Teile des Gutachtens entsprechend zu korrigieren. Der Auftragnehmer behält sich das Recht vor, das Gutachten in einem solchen Fall nachträglich zu korrigieren.
Die in der Wertermittlung ausgewiesenen Herstellungskosten entsprechen im Allgemeinen nicht dem Versicherungswert (vgl. z.B. Simon/Cors/Halaczinsky/Teß: Handbuch der Grundstückswertermittlung, 5. Auflage, Vahlen 2003).
Diese Wertermittlung ist zum oben genannten Zweck für den Auftraggeber bestimmt. Eine etwaige Weitergabe an Dritte darf nur nach Zustimmung durch den Verfasser erfolgen. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit der dem Gutachten zugrundeliegenden Angaben und der vorgenommenen Bewertung sowie für die Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Auftraggeber sowie den das Gutachten erstellenden Sachverständigen gegenüber nicht gestellt werden.
Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Betriebserlaubnis etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grunds und Bodens erfolgt nicht. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und der Nutzung des Grundstückes wird unterstellt.
Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften des Objektes erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung, der auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen sowie Auskünften der zuständigen Behörden.
Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme.
Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen.
Die im Gutachten aufgeführten Flächenangaben des Grundstücks wurden dem Grundbuch entnommen. Diese Angaben besitzen keinen öffentlichen Glauben und können keine Grundstücksvermessung ersetzen.
Diese Wertermittlung ist kein Boden- oder Altlastengutachten. Es wurden keine Untersuchungen des unbebauten Grundstückes bzw. Baugrundes durchgeführt. Für das Gutachten wird ein sofort bebaubares Grundstück unterstellt. Eine Untersuchung der Bausubstanz auf Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrlochfraß etc. wurde nicht vorgenommen.
Betriebsspezifische Einrichtungen, spezielle Einbauten, Maschinen, Anlagen sowie Ausrüstungen sind, soweit nicht anders vermerkt, nicht Gegenstand der Bewertung des Objektes.
Es wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag angemessen versichert ist.
Spezielle Ableitungen und Begründungen verbleiben in der Handakte des Sachverständigen und können bei Bedarf angefordert werden. Nachstehende Bewertung erfolgt ausdrücklich unter den vorgenannten Bedingungen bzw. Annahmen.

2. ZUSAMMENFASSUNG

Bewertungsgegenstand ist eine Eigentumswohnung mit der Adresse Widukindstraße 2, 4 / Osterfeldstraße 51, 53 in 22529 Hamburg.

Die Wohnlage wird durch den Sachverständigen im regionalen Kontext als mittel eingeschätzt. Die Verkehrsanbindung kann im regionalen Kontext als leicht unterdurchschnittlich und die Infrastruktur als durchschnittlich eingeschätzt werden.

Das Gebäude wurde ca. 1954 errichtet. Die Wohnfläche wurde mit überschlägig ca. 61 m² ermittelt und anhand der vorliegenden Unterlagen plausibilisiert. Der Bauzustand des Wohngebäudes kann als unterdurchschnittlich eingeschätzt werden. Der Unterhaltungszustand der Wohnung ist unbekannt.

Lagequalität:	mittel
Ausstattung:	vermutlich einfach
Objektzustand:	unbekannt
Vermietbarkeit:	vermutlich gegeben
Verwertbarkeit:	durchschnittlich
Drittverwendungsfähigkeit:	normal

Hinweis:

- **Das Bewertungsobjekt war im Rahmen des Ortstermins nicht zugänglich.**
- **Es handelt sich gemäß vorliegender Altlastenauskunft um eine Altlastenverdachtsfläche.**
- **Gemäß Auskunft der Hausverwaltung beabsichtigt die Eigentümergemeinschaft eine Sonderumlage aufgrund einer Fassadensanierung**

3. Daten- und Kennzahlenblatt

Auftragsdaten	
Auftragsdatum	28.01.2026
Auftraggeber	Amtsgericht Hamburg
Zuständiger Gutachter	Herr Franz Graeff
Verwendungszweck des Gutachtens	Zwangsversteigerung
Tag der Ortsbesichtigung	20.04.2026
Besichtigungsumfang	Außenbesichtigung
Wertermittlungsstichtag	20.04.2026
Qualitätsstichtag	20.04.2026

Bewertungsgegenstand	
Immobiliennutzung	Wohnnutzung
Eigentümer	Anonymisiert
Bundesland	Hamburg
Bezirk	Eimsbüttel
Stadtteil	Lokstedt
Postleitzahl	22529
Straße	Widukindstraße 2, 4 / Osterfeldstraße 51, 53

Lagemerkmale	
Lagequalität	mittel
Verkehrsanbindung	leicht unterdurchschnittlich
Infrastruktur	durchschnittlich

Grundstücks- und Gebäudedaten	
Immobilienart	Eigentumswohnung
Einheiten	1
Baujahr	1954
Ausstattungsstandard	vermutlich einfach
Zustand	unbekannt
Wohnfläche	ca. 61 m²
Nutzfläche	ca. 8 m²
Grundstücksgröße	1.710 m²
Vermietbarkeit:	vermutlich gegeben
Verwertbarkeit:	durchschnittlich
Drittverwendungsfähigkeit:	normal

Bewertungsdaten	
Führendes Verfahren	Vergleichswertverfahren
Vorläufiges Bewertungsergebnis	268.000 €
Vorl. Bewertungsergebnis je m²	4.400 €/m²
Marktwert	225.000 € (frei lieferbar)
Marktwert je m²	3.690 €/m² (frei lieferbar)
Marktwert	180.000 € (vermietet)
Marktwert je m²	2.950 €/m² (vermietet)

4. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN

4.1 Grundbuchangaben

Grundbuchauszug vom: 28.01.2026

Letzte Änderung: 19.11.2025

Amtsgericht: Hamburg

Grundbuch von: Lokstedt

Band: 204

Blatt: 6833

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche in m²
1	Lokstedt	-	2270	Gebäude- und Freifläche Widukindstraße 2, 4; Osterfeldstraße 51, 53	1.710
				Miteigentumsanteil an dem Grundstück	61/1.852,15
				Zu bewertender Grundstücksteil	**56,32**

4.2 Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchs, der Flurkarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte grob überschlägig plausibilisiert.

4.3 Bestandsverzeichnis

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug sind keine begünstigenden Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Herrschvermerke) vorhanden.

Bewertungsgegenstand sind 61/1852,15 Miteigentumsanteil des beschriebenen Grundstücks, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 14; Für jeden Anteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 6821 bis 6850 sowie 12135 und 12136).
Für Veräußerungsbeschränkungen und Belastungsbeschränkungen für ein Dauerwohnrecht ist jeweils die Zustimmung durch den Verwalter erforderlich.
Ausnahmen gelten für Bewohner der Anlage (Begünstigte), Angehörige im Sinne des § 8 Abs. II des Zweiten Wohnungsbaugesetztes, Konkursverwalter, durch Zwangsvollstreckung oder Erstveräußerung.
Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 7. Juli 1981/8. Oktober 1981/4. November 1981 (ON 1 in Blatt 6821); hierher übertragen von Blatt 2851; eingetragen am 29. April 1982.

4.4 Teilungserklärung und Eigentümergemeinschaft

Für die Wertermittlung konnte die Teilungserklärung vom 07.07.1981 sowie der Aufteilungsplan (siehe Anlage) eingesehen werden.

Hiernach gehören zum Sondereigentum insbesondere:
- Bodenbeläge, Wand- und Deckenputz
- nichttragende Innenwände
- Innenfenster, Innentüren und Einbaumöbel
- der Herd, die elektrischen Leitungen einschließlich Türöffner, Klingel- und Antennenanlagen sowie die Be- und Entwässerungsleitungen von den Steig- und Fallleitungen an; ferner alle sonstigen angeschlossenen Installationsgegenstände.
- die Heizkörper und die Zu- und Ableitungsrohre der Sammelheizung von den Hauptleitungen an;
- der jeweilige Kellerraum.

Gegenstand des Gemeinschaftseigentums sind:
- der Grund und Boden
- Fundamente sowie Kellereingänge, Kellergänge und Kellermauern;
- Umfassungsmauern, tragende Zwischenwände, Kamine und Geschossdecken
- der Dachboden und das Dach
- Hauseingänge, Treppen, Treppenflure und die Treppenhäuser
- die nach außen führenden Türen und Fenster, Rollläden und die Loggien;
- Gemeinschaftsräume
- Installationsteile jeglicher Art, welche allen oder mehreren Wohneigentümern gehören

Aus der Teilungserklärung ergaben sich keine ungewöhnlichen Regelungen oder unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen für den Bewertungsgegenstand.

Durch die Hausverwaltung wurde das Hausgeld mit 251,09 €/Monat sowie die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage mit 109,78 €/Monat mitgeteilt.

Durch die Hausverwaltung wurde für das Jahr 2024 eine Instandhaltungsrücklage in Höhe von 136.878,77 € mitgeteilt. Bezogen auf das Bewertungsobjekt ergibt sich eine anteilige Instandhaltungsrücklage in Höhe von rd. 4.500 €.

Gemäß der vorliegenden Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 29.10.2025 sowie vom 27.08.2024 beabsichtigt die Eigentümergemeinschaft die Fassadensanierung sowie die Fassadendämmung für den Bereich Widukindstraße 2-4. Die Kostenschätzung beläuft sich auf ca. 198.000 €. Die zu erwartende Höhe der Umlage ist zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch unklar, da ggf. ein Teil über die Instandhaltungsrücklage finanziert wird.
Bei einer hälftigen Sonderumlage ergibt sich eine Belastung für das Bewertungsobjekt von rd. 3.260,54 € bzw. rd. 3.500 €. Diese werden im Rahmen der Wertermittlung wertmindernd berücksichtigt.

4.5 Abteilung I Eigentümer/in

Anonymisiert.

4.6 Abteilung II Rechte und Lasten

In Abteilung II des Grundbuches sind die folgenden Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 1 zu 1:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Hamburg Stromnetz GmbH des Inhalts, dass diese berechtigt ist, auf dem Grundstück unter Beachtung der hierfür getroffenen vertraglichen Vereinbarung eine Netzstation zu betreiben. Eingetragen am 22. März 1955 in Lokstedt Blatt 2851 und bei Schließung dieses Blattes infolge Bildung von Wohnungseigentum hierher übertragen nach Lokstedt Blatt 6821 bis 6850 am 29. April 1982.

Beurteilung zu lfd. Nr. 1 zu 1:
Für die Wertermittlung konnte die Eintragungsbewilligung vom 22.03.1955 eingesehen werden. Hieraus ergaben sich keine weiterführenden Erkenntnisse in Bezug auf die betroffenen Flächen. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass sich für die Bestandsbebauung sowie für das Bewertungsobjekt keine signifikante Wertminderung ergibt.

Die Wertminderung wird entsprechend mit 0,00 € eingeschätzt.

Lfd. Nr. 7 zu 1:
Auflassungsvormerkung, befristet, für *anonymisiert*; Vorrangvorbehalt für Grundpfandrechte bis 700.000,00 Euro, bis 20 % Zinsen jährlich, bis 15 % Nebenleistungen jährlich; gemäß Bewilligung vom 17.09.2018 und 30.09.2019 - URNr. 345/2018 und 322/2019 – Notarin Stehanie von Scheven in Sittensen (ON 42) eingetragen am 14.09.2020.

Beurteilung zu lfd. Nr. 7 zu 1:
Gemäß vorliegender Eintragungsbewilligung handelt es sich um ein einmalig vererbliches und an Ehegatten sowie Abkömmlinge übertragbares Ankaufsrecht in Form eines aufschiebend bedingten Kaufvertrages. Die Ausübung kann frühestens am 01.08.2023 erfolgen und ist bis zum 31.07.2026 befristet. Der zu zahlende Kaufpreis beträgt 160.000 €.

Die Wertminderung dieser Eintragung ergibt sich aus der Differenz zwischen Marktwert und Kaufpreis für die Dauer des Bestehens des vorgenannten Rechtes.
Die Wertminderung der in Abt. II eingetragenen Belastungen wird mit 65.000 € (unvermietet) bzw. 20.000 € (vermietet) eingeschätzt.

Berechnung:

Unvermietet:	225.000 € abzgl. 160.000 € = 65.000 €
Vermietet:	180.000 € abzgl. 160.000 € = 20.000 €

Lfd. Nr. 8 zu 1:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg, Az.: 71 K 65/25, ON 43); eingetragen am 13.10.2025.

Beurteilung zu lfd. Nr. 8 zu 1:
Die Zwangsversteigerung wurde beschlossen.

4.7 Allgemeine Hinweise zum Grundbuch

Der Bewertung wird unterstellt, dass zwischen dem Datum des vorliegenden Grundbuchauszuges und dem Bewertungsstichtag bezüglich des Objektes keine Änderungen vorgenommen worden sind.

Eintragungen in **Abteilung III** sind für den Verkehrswert nicht relevant und bleiben daher in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

5. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

5.1 Makrolage

Bundesland	Hamburg
Bezirk	Eimsbüttel
Ortsteil	Lokstedt
Einwohnerzahl	1.973.896 Einwohner (Quelle: www.statistik-nord.de, Stand 31.12.2024)
Kaufkraft pro Einwohner	32.856 € – Hamburg 30.555 € – Deutschland (Quelle: © 2025 Michael Bauer Research GmbH)
Kaufkraftindex	107,5 – Hamburg 100,0 – Deutschland (Quelle: © 2025 Michael Bauer Research GmbH)
Arbeitslosenquote	8,5 % - Hamburg 6,4 % - Deutschland (Bundesagentur für Arbeit, Berichtsmonat März 2026)
Demographische Entwicklung	Einwohnerprognose 2022-2040 Hamburg: positiv, Zuwanderung + 4,3% Bezirk Eimsbüttel positiv, Zuwanderung + 3,7 % Stadtteil Lokstedt positiv, Zuwanderung +2,9% (Quelle: www.statistik-nord.de, Stand 30.01.2024)

Lagebeschreibung

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist mit rd. 1,97 Mio. Einwohnern die zweitgrößte Stadt der Bundesrepublik. Mit dem drittgrößten Hafen in Europa kommt der Stadt eine internationale Bedeutung zu. Neben der maritimen Wirtschaft und Logistik ist Hamburg auch ein wichtiger Standort der Luftfahrt- und Lebensmittelindustrie. Hamburg ist Zentrum der Metropolregion Hamburg mit insgesamt rd. 5,4 Millionen Einwohnern, die im Osten bis weit in das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern hineinreicht. Mit zahlreichen Universitäten, Hochschulen und Forschungseinrichtungen ist die Hansestadt ein wichtiger Bildungs- und Forschungsstandort. Durch die vielen kulturellen Einrichtungen und Sehenswürdigkeiten wie z. B. die Elbphilharmonie, die Speicherstadt und die Reeperbahn zieht Hamburg jährlich viele Millionen Besucher an, sodass der Tourismus ebenfalls einen wichtigen Wirtschaftszweig der Stadt darstellt. Durch den Hauptbahnhof mit zahlreichen Direktverbindungen und die Autobahnen A 1, A 7, A 23 und A 24 ist Hamburg gut an Deutschland sowie das europäische Ausland angebunden. Der internationale Flughafen Hamburg ist nach Passagierzahlen der fünftgrößte Flughafen Deutschlands und gut an das Stadtzentrum angebunden. Das ÖPNV-Netz der Stadt, ein Mix aus U- und S-Bahn sowie Buslinien, umfasst auch weite Teile des Hamburger Umlands.

Wirtschaftsstruktur

Hamburg gilt als einer der bedeutendsten Wirtschaftsstandorte Deutschlands. Dementsprechend gehört auch der Arbeitsmarkt mit knapp über 1 Mio. sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zu den größten Arbeitsmärkten des Landes. Innerhalb der letzten fünf Jahre verzeichnete die Stadt ein Beschäftigungswachstum von 9,0 %, was deutlich über dem nationalen Durchschnitt liegt. Logistik, Handel und Verkehr prägen neben der Luftfahrtindustrie die Wirtschaftsstruktur der Stadt. Zudem gilt Hamburg weiterhin als einer der wichtigsten Medien- und Dienstleistungsstandorte Deutschlands. Ein weiterer großer Arbeitgeber ist die Tourismusbranche, die nach Berlin und München die dritthöchsten Übernachtungszahlen verzeichnet. Darüber hinaus hat Hamburg eine ausgeprägte Hochschul- und Forschungslandschaft vorzuweisen: Mit 50 Hochschulen und rd. 120.000 Studierenden ist Hamburg ein Hochschulstandort von internationaler Bedeutung. Auch renommierte Forschungsgesellschaften und -institute, u. a. das Bernhard-Nocht-Institut für Tropenmedizin, die Max-Planck-Gesellschaft, das Center for Free-Electron Laser Science und Leibniz-Institute, haben einen Sitz in Hamburg.

5.2 Mikrolage

Umgebung

Die Immobilie liegt im Hamburger Stadtteil Lokstedt, nordwestlich des Hamburger Innenstadtbereichs. Lokstedt gehört zum Bezirk Hamburg-Eimsbüttel.

Das Grundstück mit der zu bewertenden Immobilie befindet sich in Ecklage an der Widukindstraße 2/4 und der Osterfeldstraße 51/53.

Bei der Osterfeldstraße handelt es sich um eine vierspurige Verbindungsstraße. Sie übernimmt sowohl Erschließungsfunktionen für die angrenzende Wohn- und Geschäftsbebauung als auch eine überörtliche Verbindungsfunktion mit Anbindung an die Hauptverkehrsachsen der Bundesstraße B 433 (Ring 2) sowie der Bundesstraße B 447.

Die Widukindstraße ist als Sackgasse und Tempo-30-Zone ausgebildet und dient der Erschließung der angrenzenden Wohnbebauung.

Der Verkehrsknotenpunkt Siemersplatz (B 447) befindet sich in westlicher Richtung und ist in einer Entfernung von rund 0,4 km erreichbar. Das Universitätsklinikum Hamburg-Eppendorf (UKE) liegt in südlicher Richtung in einer Entfernung von etwa 0,9 km. Das nördlich gelegene Gewerbegebiet Nedderfeld („Automeile“) ist in ca. 0,4 km Entfernung erreichbar.

Die direkte Umgebung ist geprägt durch 2- bis 4-geschossige Wohnbebauung, teilweise mit Ladengeschäften im Erdgeschoss, sowie durch 2- bis 4-geschossige Doppel- und Mehrfamilienhäuser.

Lage im Ort/Umland	Der Stadtteil Lokstedt liegt im Nordwesten der Freien und Hansestadt Hamburg und ist dem Bezirk Eimsbüttel zugeordnet. Er grenzt im Norden an Niendorf, im Westen an Stellingen sowie im Süden an Eimsbüttel und Hoheluft-West. Im Südosten und Osten schließen sich die zum Bezirk Hamburg-Nord gehörenden Stadtteile Hoheluft-Ost, Eppendorf und Groß Borstel an. Die städtebauliche Struktur Lokstedts ist durch eine Mischung aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Geschosswohnungsbau, überwiegend aus den 1950er- und 1960er-Jahren, geprägt. Ergänzt wird dies durch einen hohen Anteil an Grün- und Freiflächen. Lokstedt beherbergt unter anderem die NDR-Fernsehstudios sowie den Tierpark Hagenbeck als überregional bedeutende Einrichtungen.

<u>Verkehrsanbindung</u>

ÖPNV	Die nächstgelegene Bushaltestelle *Offakamp* befindet sich in ca. 50 m Entfernung. Hier werden die Buslinien 22 und 292 erreicht. Am Verkehrsknotenpunkt „Siemersplatz“ in ca. 400 m Entfernung befinden sich gleich mehrere Buslinien, unter anderem die Metrobuslinien 5 und 22, die Schnellbuslinie X22 sowie die Linien 281 und 292. Die U-Bahn Haltestelle „Hagenbecks Tierpark“ der Linie U2 befindet sich in ca. 2,1 km Entfernung.
Bahn	Der Bahnhof Hamburg Dammtor liegt in ca. 4,8 km Entfernung. Er wird mit öffentlichen Verkehrsmitteln in rund 20 Minuten erreicht Der Hamburger Hauptbahnhof ist rund 7,0 km entfernt und wird mit öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 30 Minuten erreicht. Dort besteht umfassender Anschluss an den Regional- und Fernverkehr (IC, ICE, RE, RB, S-Bahn, U-Bahn).
Straße	Das Eckgrundstück des Bewertungsgegenstandes liegt an der Osterfeldstraße, einer Straße mit Durchgangsverkehr, sowie an der Widukindstraße, einer verkehrsberuhigten Sackgasse. Entlang der Osterfeldstraße stehen abschnittsweise öffentliche Pkw-Stellplätze zur Verfügung. Die Straße ist mit einer Straßenbeleuchtung ausgestattet und verfügt beidseitig über kombinierte Geh- und Radwege.
Autobahn	Die Bundesautobahn A7 Anschlussstelle 26 Hamburg-Stellingen liegt in rd. 3,5 km Entfernung. Die A7 Anschlussstelle 27 Hamburg-Schnelsen wird in ca. 5,2 km erreicht. Der Horner Kreisel mit Auffahrt auf die Bundesautobahn A24 wird in ca. 9,8 km erreicht. Das Autobahnkreuz Hamburg-Ost (A1/A24) wird im weiteren Verlauf in rd. 6,7 km erreicht.

Bundesstraße	Die Bundesstraße B447 ist rd. 0,4 km entfernt (Siemersplatz). Die Bundesstraße B433 ist rd.0,9 km entfernt.
Flughafen	Der Flughafen Hamburg ist ca. 5,7 km entfernt.

Beurteilung Verkehrsanbindung

Durch den Sachverständigen wird die Verkehrsanbindung für die gegenständliche Lage als **leicht unterdurchschnittlich** eingeschätzt.

Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung in einem Umkreis von ca. 0,3 km um das Bewertungsobjekt (Aldi, Edeka)
Geschäfte des weiterführenden Bedarfs	Ein umfassendes Angebot an Geschäften des weiterführenden Bedarfs befindet sich im Hamburger Stadtgebiet im Umkreis von 6 km Entfernung.
Ärzte und Apotheken	Arztpraxen verschiedener Fachrichtungen und Apotheken befinden sich im Umkreis von ca. 1 km Entfernung
Krankenhaus	Das nächste Krankenhaus (Universitätsklinik Eppendorf) befindet sich in ca. 0,9 km Entfernung.
Kindergarten	Mehrere Kindergärten befinden sich im Umkreis von ca. 0,8 km Entfernung.
Grundschule	Die nächste Grundschule befindet sich in ca. ca. 1,3 km Entfernung.
Weiterführende Schule	Die nächste weiterführende Schule (Gymnasium Corveystraße) befindet sich in ca. 0,4 km Entfernung.
Hochschulen, Universitäten	Diverse Hochschulen und Universitäten befinden sich im Hamburger Stadtgebiet.
Freizeitangebot	Hamburg bietet ein umfassendes Erlebnis-, Freizeit- und Sportangebot, sowohl Indoor- als auch Outdooraktivitäten sind vielfältig möglich.
Kulturangebot	Hamburg bietet ein umfassendes Kulturangebot, unter anderem in Form von Theater, Oper, Musicals, Konzerten und Museen.

Naherholung	Im Umfeld des Bewertungsobjektes befinden sich diverse Naherholungsmöglichkeiten, unter anderem der Kollau-Wanderweg, das Eppendorfer Moor, das Niendorfer Gehege sowie der Hamburger Tierpark.

Beurteilung Infrastruktur

Zusammenfassend kann die Infrastruktur im regionalen Kontext als **durchschnittlich** eingeschätzt werden.

5.3 Beurteilung der Lage

Das Wohnlagenverzeichnis des Hamburger Mietspiegels 2025 weist für das Bewertungsobjekt eine normale Wohnlage aus.

Gemäß Lageklassenmodell des Hamburger Gutachterausschusses handelt es sich bei der gegenständlichen Lage um eine mittlere Lage. Für den Gebäudeabschnitt entlang der Widukindstraße ergibt sich eine gute Lage.

Die Wohnlage wird durch den Sachverständigen im regionalen Kontext als **mittel** eingeschätzt. Die Verkehrsanbindung kann im regionalen Kontext als **leicht unterdurchschnittlich** und die Infrastruktur als lagetypisch **durchschnittlich** eingeschätzt werden.

6. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

6.1 Grundstücksmerkmale

Grundstücksgröße
1.710 m² Gesamtgrundstücksgröße gemäß Grundbuch.

Grundstücksgestalt
Das Grundstück besitzt einen überwiegend regelmäßigen Zuschnitt, siehe Anlage.

Grenzverhältnisse
Es besteht, entsprechend den Eindrücken im Rahmen des Ortstermins sowie der Darstellung in der Liegenschaftskarte, keine direkte Grenzbebauung durch Nachbargebäude.

Bodenbeschaffenheit/Topographie
Das Grundstück ist weitestgehend eben.

6.2 Altlasten

Auftragsgemäß wurde eine Auskunft aus dem Altlastenkataster eingeholt (siehe Anlage). Hiernach besteht für das Bewertungsobjekt ein konkreter Altlastenverdacht.

Gemäß der vorliegenden Auskunft befindet sich das Objekt im Bereich einer Altablagerung (Hausmülldeponie) sowie einer Gaswanderungszone. Eine Schadstoffbelastung des Untergrundes wird als wahrscheinlich angegeben; entsprechend ist im Rahmen einer Neubebauung mit erhöhten Entsorgungskosten sowie Sicherungsmaßnahmen gegen Deponiegase zu rechnen. Ebenfalls können Gründungsprobleme aufgrund der Mächtigkeit der Altablagerung von bis zu 12,8 m nicht ausgeschlossen werden.

Entsprechend den Erkenntnissen im Rahmen der Gutachtenerstellung ist keine kurzfristige Neubebauung des Grundstücks des Bewertungsobjektes zu erwarten. Eine technische Wertminderung für Dekontaminierungsmaßnahmen sowie einen Mehraufwand bei Neubebauung wird daher nicht für erforderlich gehalten. Ein Altlastenverdacht stellt jedoch regelmäßig einen Sachmangel dar, der im Rahmen der Wertermittlung angemessen zu berücksichtigen ist. Die Wertermittlungsliteratur nennt in diesem Zusammenhang Abschläge von 5 % bis 30 % des Verkehrswerts. Im vorliegenden Fall wird ein merkantiler Minderwert in Höhe von 5 % des unbelasteten Verkehrswerts als angemessen eingeschätzt.

6.3 Immissionen

Es wurden im Rahmen des Ortstermins keine die vorhandene Nutzung stark beeinträchtigenden Immissionen, verursacht durch PKW-, Flug- oder Bahnlärm, festgestellt.

6.4 Hochwasserrisiko

Gemäß online Auskunft „Zürs Hochwassergefährdung“ vom 09.04.2026 liegt das Bewertungsobjekt in einem Gefährdungsgebiet „GK1“. Dies entspricht einer sehr geringen Gefährdung. Die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers liegt bei einmal in 200 Jahren.

Die Gefährdung hinsichtlich Starkregenereignissen wird gemäß Daten des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt als „mittel“ eingeschätzt.

6.5 Außenanlagen

Einfriedung und sonstige Anlagen
Das Bewertungsobjekt ist teilweise durch Sträucher eingefriedet.

Bodenbefestigung
Die Zuwegungen auf dem Grundstück sind befestigt (Beton-Gehwegplatten).

Anpflanzungen
Die nicht bebauten und befestigten Flächen sind begrünt und wirken normal gepflegt.

Einstellplätze
Zum Bewertungsgegenstand gehören keine eigenen Stellplätze.

Fazit
Die Außenanlagen wirken in Summe gepflegt und normal instandgehalten.

7. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG

7.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Es handelt sich um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV, welches nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist.

7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5, Abs. 1 ImmoWertV)

Flächennutzungsplan
Das Grundstück befindet sich gemäß Onlineauskunft der Stadt Hamburg im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes.
Gemäß Flächennutzungsplan befindet sich das Grundstück in einer als „Wohnbaufläche“ dargestellten Fläche.

Bebauungsplan
Das Grundstück befindet sich gemäß Onlineauskunft der Stadt Hamburg im Geltungsbereich des Baustufenplanes „Niendorf-Lokstedt-Schnelsen“ mit dem Feststellungsdatum 14.01.1955. Dieser sieht für den Lagebereich des Bewertungsobjektes die folgenden wesentlichen Festsetzungen vor:

- Wohngebiet
- zweigeschossige Bauweise
- offene Bauweise, Gruppenbauweise zugelassen

Das geltende Planungsrecht richtet sich somit nach § 30 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans in Verbindung mit § 34 BauGB.

Hinweis zur Baugenehmigung
Die Baugenehmigung lag zum Bewertungszeitpunkt nicht oder nur auszugsweise vor. Eine Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen sowie deren Nutzung ist nicht Gegenstand der Wertermittlung und wird für die Wertermittlung vorausgesetzt. Sofern diese wider Erwarten nicht gegeben sein sollte, ist der Verkehrswert ggf. anzupassen.

7.3 Rechte und Belastungen, Nutzung, Vermietung (§ 46 ImmoWertV)

Dienstbarkeiten/ Nutzungsrechte
Siehe hierzu Angaben unter Punkt 4 des Gutachtens.

Baulasten
Durch das Amtsgericht wurde eine Baulastenauskunft mit dem Abrufdatum 24.10.2025 zur Verfügung gestellt. Hiernach bestehen keine Baulasten.

Nutzung des Objektes, ggf. Historie
Auf dem Grundstück wurde zum Wertermittlungsstichtag vorrangig eine Wohnnutzung ausgeübt.

Mietvertragliche Bindungen zum Stichtag
Im Rahmen der Gutachtenerstellung sind keine Mietverträge bekannt oder benannt worden.

Es wurde kein Zugang zum Objekt gewährt. Es wird, auf Basis der vorliegenden Unterlagen, von einer Vermietung ausgegangen.

7.4 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation (§ 5, Abs. 2 ImmoWertV)

Für die Wertermittlung wurde eine Auskunft zu Erschließungsbeiträgen (Anliegerbescheinigung) eingeholt, siehe Anlage. Hiernach sind die Erschließungsanlagen vollständig hergestellt.

7.5 Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)

Das Grundbuch des Bewertungsobjektes ist frei von Vermerken, so dass für die Wertermittlung davon ausgegangen werden kann, dass das Grundstück nicht in ein beitragspflichtiges Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen wurde.

Entsprechend der Übersichtskarte der Fördergebiete in Hamburg (Stand April 2025) liegt das Bewertungsobjekt nicht innerhalb einer betroffenen Fläche.

Denkmalschutz
Mit Abfrage vom 20.04.2026 wird laut Denkmalliste Hamburg mit Stand vom 18.11.2025 das Bewertungsobjekt nicht als Baudenkmal geführt.

Sonstiges
Weitere wertbeeinflussende privat- und öffentlich-rechtliche Gegebenheiten zum Wertermittlungsstichtag sind nicht bekannt oder benannt worden.

8. BAUBESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die nachfolgend beschriebenen Zustandsmerkmale beruhen auf den Eindrücken des Ortstermins sowie den vorliegenden Unterlagen und sind nicht als abschließend zu verstehen, Teilbereiche des Bewertungsgegenstandes können abweichend ausgeführt worden sein. Die Beschreibungen beziehen sich vorrangig auf die zugänglichen und augenscheinlich überprüfbaren Bereiche.

8.1 Baubeschreibung Gebäude

Objektart	Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr	Baujahr ca. 1954 (gemäß Unterlagen)
Wohn-/ Nutzfläche	ca. 61 m² Wohnfläche sowie ca. 8 m² Lagerfläche im Untergeschoss.
Konzeption	Mehrfamilienhaus bestehend aus 28 Wohneinheiten und 2 Ladeneinheiten, verteilt auf 4 Treppenaufgänge.
Erschließung	Die Erschließung erfolgt über 4 Treppenaufgänge, das Bewertungsobjekt besitzt einen direkten Antritt von der Osterfeldstraße.
Grundrissgestaltung	Die Wohneinheit verfügt über einen zentralen Antritt. Alle Räume werden über den Flur erschlossen. Die Wohnung verfügt gemäß vorliegender Planunterlagen über 2 Wohn-/Schlafräume sowie über eine Küche und ein Bad. Der nach Westen orientierte Loggia wird über einen Wohn-/Schlafraum erschlossen.

Rohbaukonstruktion

Fundamente	vermutl. Streifenfundamente
Keller	vorhanden
Außenwände	Mauerwerkskonstruktion
Fassade	Putzfassade, teilweise mit Wärmedämmverbundsystem
Innenwände	Mauerwerkskonstruktion
Decken	Vermutlich massiv
Höhen	EG ca. 2,60 m KG 2,30 m
Treppen	vermutlich massiv
Dachkonstruktion	Satteldach
Dacheindeckung	Ziegel

Ausbau des Bewertungsobjektes

Barrierefreiheit	nicht gegeben
Fußböden	unbekannt
Oberfläche Decke	unbekannt
Oberfläche Innenwände	unbekannt
Türen	Holztür mit Glaseinsatz
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Belichtung und Belüftung	Die natürliche Belichtung und Belüftung der zu Wohnzwecken genutzten Räume ist gemäß Planunterlagen gegeben.

Technische Ausrüstung

Elektroinstallation	unbekannt
Sanitärinstallation	unbekannt
Ausstattung Küche	unbekannt
Heizungsinstallation	unbekannt
Warmwasserversorgung	unbekannt
Sonstiges	keine Besonderheiten
Weitere bauliche Anlagen	-
Hinweis Rauchmelder:	-

Energetischer Zustand des Gebäudes

Energieausweis	Für die Wertermittlung konnte ein Energieausweis recherchiert werden. Hiernach entspricht das Gebäude der Energieeffizienzklasse E. Der Endenergiebedarf wurde mit 144 kWh angegeben.
Energetischer Zustand	Das Gebäude wurde seit Errichtung augenscheinlich in Teilbereichen (z.B. Fenster, Fassade, Heizungsanlage) energetisch ertüchtigt. Der energetische Zustand ist augenscheinlich durchschnittlich bis mäßig. Das Gebäude entspricht in Teilen nicht mehr den heutigen Anforderungen an Wärmeschutz. So plant die Eigentümergemeinschaft die energetische Sanierung von Teilen der Fassade.

Kontaminationen / Baustoffrisiken

Vorbemerkung	Es handelt sich bei diesem Gutachten nicht um ein Altlasten- oder Bauschadensgutachten, es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen oder Beprobungen von Bauteilen vorgenommen. Die nachfolgenden Ausführungen beruhen ausschließlich auf den vorliegenden Unterlagen sowie den visuellen Eindrücken im Rahmen des Ortstermins.
Kontaminationen	Im Rahmen der Ortsbesichtigung haben sich konkrete Verdachtsmomente ergeben.
Bauteile	Das Gebäude wurde ursprünglich ca. 1954 errichtet, so dass grundsätzlich die (zwischenzeitliche) Verwendung von gesundheitsschädlichen Baustoffen wie beispielsweise Asbest, PCB, PCP sowie von PAK-haltigen Produkten nicht ausgeschlossen werden kann.

8.2 Beurteilung der baulichen Anlagen

Ausstattungsstandard
Der Ausstattungsstandard wird unter Berücksichtigung der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins als **vermutlich einfach** eingeschätzt.

Grundrisskonzeption und Wirtschaftlichkeit
Der Grundriss wird nach Einschätzung des Sachverständigen den heutigen Anforderungen gerecht.

Zustand des Gebäudes
Der Zustand des Gebäudes kann insgesamt als unterdurchschnittlich eingeschätzt werden.

Rissbildungen im Bereich der Fassade waren festzustellen.

Sanierungsmaßnahmen am Gebäude
Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine wesentlichen Sanierungen der Bausubstanz festgestellt oder benannt.

Im Rahmen der Gutachtenerstellung haben sich diesbezüglich ebenfalls keine Erkenntnisse ergeben.

Unterhaltungszustand des Bewertungsgegenstandes
Der Unterhaltungszustand des Bewertungsobjektes ist **unbekannt.**

9. ERMITTLUNG DER FLÄCHEN

Abkürzungen / Erläuterungen

BGF Brutto-Grundfläche (Bereiche a-b)
GF Geschossfläche
GFZ Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
NFF Nutzflächenfaktor (WNF/GF)
WNF Wohn-Nutzfläche
WF Wohnfläche
g Gewerbliche Nutzung
w Wohnwirtschaftliche Nutzung

Hinweis zu Flächen- und Maßangaben

Die Flächenangaben sind ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Wertermittlung bestimmt. Ein Neuaufmaß von Flächen und Kubatur durch den Sachverständigen ist nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde durch den Sachverständigen überschlägig anhand der vorliegenden Grundrisse sowie mittels geeigneter Nutzflächenfaktoren ermittelt.

Raum	Wohnfläche
Diele	9,72
Küche	10,33
Bad	4,26
Wohnzimmer	16,82
Schlafzimmer	18,14
Loggia	2,00
Wohnfläche	**61,26**

Die Wohnfläche des Bewertungsobjektes ergibt sich anhand der vorliegenden Grundrisse zu rd. 61 m² und stimmt damit weitestehend mit der Flächenangabe der Grundrisse (rd. 62 m²) überein. Die Nutzfläche im Kellergeschoss beträgt gemäß Planunterlagen ca. 8,00 m². Eine visuelle Überprüfung konnte im Rahmen des Ortstermins nicht erfolgen.

10. WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT

Immobilienmarkt Deutschland

Der deutsche Immobilienmarkt wies seit 2010 insgesamt sehr günstige Rahmenbedingungen auf. Ein historisch niedriges Zinsumfeld, fehlende Anlagealternativen und eine überaus hohe Nachfrage in allen Assetklassen sorgten für eine anhaltende Dynamik. Die Nachfrage von Investoren nach Sachwerten war trotz der Einschränkungen und Unsicherheiten im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie weiterhin sehr hoch.
Das Wirtschaftswachstum in Deutschland wurde durch die COVID-19-Pandemie seit Januar 2020 und den Krieg in der Ukraine seit Februar 2022 abgeschwächt; die zukünftige Entwicklung ist von Unsicherheit geprägt.
Seit Anfang 2022 haben sich die Finanzierungskonditionen, bedingt durch massive Zinserhöhungen der EZB, nachhaltig verschlechtert.
Durch die erhöhten Zinsen sowie die zurückhaltende Darlehensvergabe der finanzierenden Banken sind Kaufinteressenten vielfach nicht bereit oder nicht in der Lage, das geforderte Kaufpreisniveau zu bezahlen.
Darüber hinaus haben sich die Renditeerwartungen an Anlageobjekte nachhaltig an das veränderte Marktumfeld mit erhöhter Inflation und erhöhten Zinsen angepasst. In der Folge ist derzeit an den Immobilienmärkten eine sehr geringe Transaktionsaktivität zu beobachten, die insbesondere auf Kaufpreisuneinigkeiten zwischen Käufern und Verkäufern zurückzuführen ist. Aufgrund verbesserter Konjunktur- und Inflationsdaten beschloss die EZB im Juni 2024, im September 2024 und im Oktober 2024 leichte Zinssenkungen des Hauptrefinanzierungszinssatzes.
Die Auswirkungen auf die Kaufpreise und den Immobilienmarkt sind jedoch noch nicht abschließend abschätzbar bzw. bislang nur durch ein geringes Transaktionsvolumen belegt. Die Ergebnisse von Wertermittlungen sind daher gegebenenfalls mit erhöhten Unsicherheiten behaftet.

Immobilienmarktbericht Hamburg 2026 (Berichtszeitraum 2025)

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2026 der Stadt Hamburg ist die Zahl der Transaktionen von Eigentumswohnungen und Teileigentum im Jahr 2025 um ca. 14% auf 5.543 Kaufverträge angestiegen (4.883 im Jahr 2024), der Geldumsatz von rd. 2.769 Mio. € stieg gegenüber dem Vorjahr (2.528 Mio. €) um rd. 10 Prozent.

In Lokstedt wurden 140 Verkäufe von Eigentumswohnungen im Jahr 2025 registriert (2024 130).

Der Durchschnittskaufpreis für Eigentumswohnungen in Hamburg lag im Jahr 2025 bei 515.000 € und damit rd. 1 % unterhalb des Vorjahreswertes von 52.000 €. Der Kaufpreis für Standardwohnungen (BJ 1900, 80 m² WF) stieg gegenüber dem Vorjahr um rd. 5 % auf 441.000 €.

Für die Baujahre 1940 bis 1959 in guter Wohnlage lagen die mittleren Kaufpreise bei 5.886 €/m² und für Wohnungen in mittlerer Wohnlage bei 4.664 €/m².

Im Stadtteil Lokstedt lag der mittlere Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche für Eigentumswohnungen (ohne Neubau) im Jahr 2025 bei 5.791 €/m² WF.

11. GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

Durchführung der Wertermittlungsverfahren

Grundlage der Bewertung sind die sogenannten „normierten Verfahren“, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben sind.
In der Immobilienwertermittlung werden im Wesentlichen drei Verfahren angewandt:

- das Ertragswertverfahren
- oder das Sachwertverfahren
- oder das Vergleichswertverfahren

Die Wahl des wertbestimmenden Verfahrens richtet sich nach der Art des Bewertungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Das Ertragswertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht. Dabei handelt es sich um Mehrfamilien- und Geschäftsgrundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, Gewerbe- und Industriegrundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen wie Hotels, Sozialimmobilien etc. Der Ertragswert wird als Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen gebildet.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhausgrundstücke. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40 ImmoWertV) ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) bzw. Erfahrungswerten bestimmt. Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt eine Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die bezüglich ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können (Wohnungs- und Teileigentum, unbebaute Grundstücke etc.). Voraussetzung hierfür ist, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Objekten zur Verfügung steht, die mit dem Bewertungsobjekt bezüglich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale weitgehend übereinstimmen.

Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)
Der Wert des Bodens ist gemäß § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, vorrangig im Vergleichswertverfahren, zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung regelmäßig auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. §§ 13 bis 17 ImmoWertV), die - sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

Hinweis
Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 01.01.2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag die ImmoWertV 2021 anzuwenden. Gleichzeitig ist die ImmoWertV vom 19.05.2010 (BGBI. I S. 639), die durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26.11.2019 (BGBI. I S. 1794) geändert worden ist, außer Kraft getreten. Jedoch hat das Inkrafttreten der neuen und Außerkrafttreten der alten Verordnung keinen Einfluss auf die bestehenden rechtlichen Regelungen der Bundesländer, die ihrerseits tätig werden müssen, um die neue Rechtsverordnung in Landesrecht zu überführen mittels Ausführungsgesetzen und Durchführungsverordnungen BauGB, Gutachterausschussverordnung etc.

Es wird sich im Rahmen der Wertermittlung auf die Daten und rechtlichen Grundlagen des Grundstücksmarktberichtes des Gutachterausschusses bezogen. Sofern der Gutachterausschuss noch Daten auf Basis der alten ImmoWertV veröffentlicht hat, wird im Sinne der Modellkonformität auf Basis der alten ImmoWertV gearbeitet.

12. ABLEITUNG DES MARKTWERTES (§ 6 ImmoWertV)

Begründung des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)
Bei dem gegenständlichen Objekt handelt es sich infolge von Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage um eine Immobilie, welche vorwiegend zur Ertragserzielung geeignet ist. Die Vermietung steht bei dem Erwerb eines solchen Objektes regelmäßig im Vordergrund.

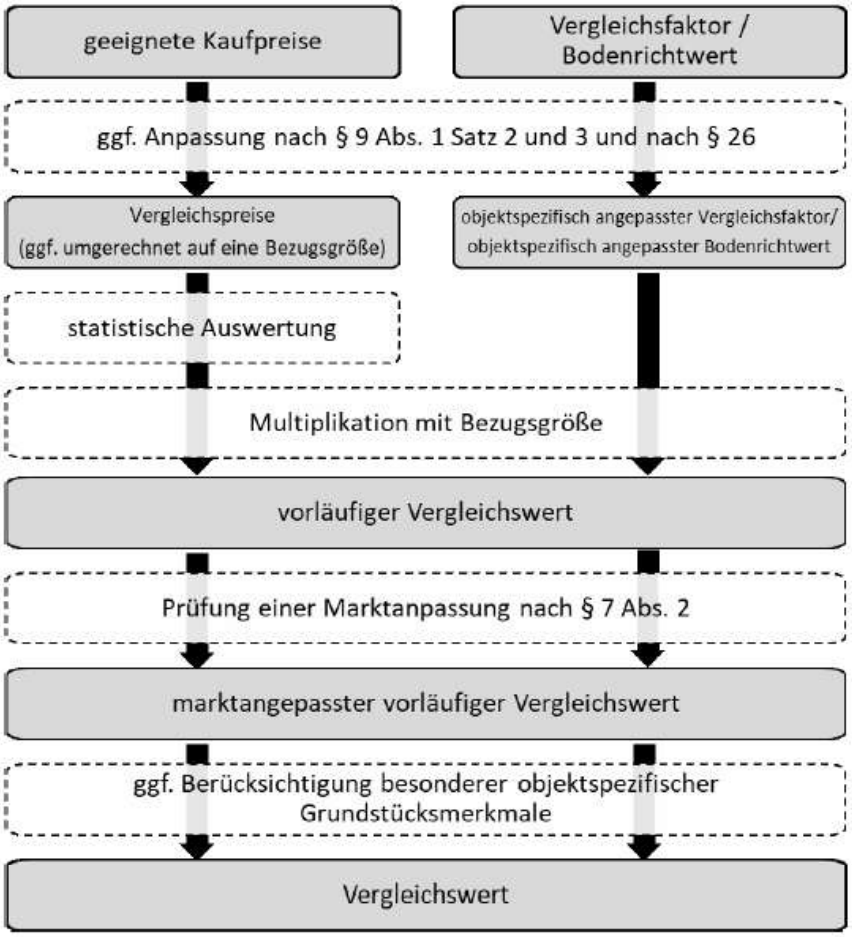
Gemäß den anerkannten allgemeinen Regeln zur Verkehrswertermittlung ist bei solchen Liegenschaften das **Vergleichswertverfahren** die sachgerechte Methode zur Ableitung des Marktwertes.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sein. Soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

13. VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 ImmoWertV und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 ImmoWertV herangezogen werden.

Unterschieden wird zwischen dem direkten und dem indirekten Verfahren. Beim direkten Verfahren wird der Vergleichswert direkt aus Vergleichspreisen abgeleitet. Beim indirekten Verfahren werden Vergleichsfaktoren herangezogen. Das sind Preise, welche sich auf eine Bezugseinheit beziehen, z.B. Preis pro m² Wohnfläche oder der Bodenrichtwert pro m² Grundstücksfläche.



Geeignete Vergleichskaufpreise oder -Faktoren besitzen mit der zu bewertenden Immobilie hinreichend übereinstimmende Merkmale (Lage, Entwicklungszustand, Art u. Maß der Nutzbarkeit, Grundstücksgestalt und -größe, Bodenbeschaffenheit, beitrags- u. abgabenrechtliche Zustand sowie Gebäudeart, bauliche Zustand, Wohn-/Nutzfläche, energetischen Eigenschaften, Baujahr und Restnutzungsdauer).

Der Verkaufszeitpunkt steht zeitlich nah zum Wertermittlungsstichtag oder für weiter zurückliegende Zeitpunkte sind Anpassungen an die allgemeinen Wertverhältnisse durch Indexreihen (o. in anderer sachgerechter Weise) möglich. Lässt sich der Werteinfluss der Abweichungen oder der Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse nicht sicher bestimmen, sind die Kaufpreise ungeeignet.

Die Kriterien für die Wahl der Kaufpreise und die objektspezifisch vorgenommenen Anpassungen sind darzustellen und zu begründen. Die Anzahl von Vergleichspreisen muss den statistischen Anforderungen entsprechen. Vergleichspreise oder -faktoren sind vorrangig aus der Kaufpreissammlung des örtlich zuständigen Gutachterausschusses und zweitrangig von anderen Gutachterausschüssen, sofern geeignet, einzuholen.

Im Übrigen können auch geeignete Kaufpreise und geeignete sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten aus anderen Quellen herangezogen werden. vgl. ImmoWertA 9 (3).

13.1 Vergleichsfaktoren (Indirektes Vergleichswertverfahren)

Vergleichswert anhand des Gebäudefaktors für Eigentumswohnungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

Der Gebäudefaktor beschreibt den Preis pro m² Wohnfläche und berücksichtigt unter anderem das Bodenwertniveau am Standort, das Gebäudealter, die die Geschosslage, das Baujahr, Ausstattung und Modernisierungsgrad, Wohnfläche und Stadtteillage.

Der Gebäudefaktor für Eigentumswohnungen des Hamburger Gutachterausschusses basiert auf den Daten der Kaufpreissammlung des Hamburger Gutachterausschusses aus den Jahren 2014 bis 2018 (15.060 Kauffälle). Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert beträgt +/- 20 %.

Einflussgrößen auf die Höhe des Gebäudefaktors sind der Lagefaktor (Bodenrichtwertniveau am Standort), das Gebäudealter, die Unterscheidung in Neubau- und Bestandswohnungen, das Baujahr, die Geschosslage, das Vorhandensein von Einbauküche und Aufzug, die Wohnfläche, der Modernisierungsgrad sowie die Stadteillage und der Wertermittlungsstichtag (Aktualisierungsfaktor).

Der Modernisierungsgrad der Wohneinheit ergibt sich, entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg, anhand der Tabelle zur Ermittlung der Modernisierungspunkte nach Anlage 2 der ImmoWertV21. Für das Bewertungsobjekt stellt sich der Zustand wie folgt dar:

Tabelle Modernisierungspunktzahl	< 5 Jahre	5-15 Jahre	> 15 J	Nein	Wertung
1. Wurde das Dach erneuert und wärmegedämmt?	4	2	1	0	**0**
2. Wurden die Außenwände wärmegedämmt?	4	2	1	0	**2**
3. Wurden die Fenster ausgetauscht?	2	1	0	0	**0**
4. Wurde die Heizung erneuert?	2	1	0	0	**0**
5. Wurden die Leitungssysteme (Strom,) erneuert?	2	2	1	0	**0**
6. Wurden die Bäder erneuert?	2	1	0	0	**0**
7. Wurden die Fußböden (Fliesen, Parkett) erneuert?	2	1	0	0	**0**
8. Wurde der Grundriss wesentlich verbessert?	2	2	1	0	**0**
				Ergebnis:	**2**

Entsprechend dem Gebäudefaktormodell des Hamburger Gutachterausschusses ist der Basiswert für Eigentumswohnungen in Höhe von 2.990 €/m² Wohnfläche mittels Umrechnungskoeffizienten an das Bewertungsobjekt anzupassen. Die einzelnen Umrechnungskoeffizienten berechnen sich wie folgt:

Lagefaktor:	(NormBRW18 / 1.100)^0,5158
Altersfaktor:	1,414 – 0,0138 * Alter; wenn Alter >30 Jahre dann 1,0
Erstbezugsfaktor:	Wenn Erstbezug, dann 1,09
Baujahrsfaktor:	Faktor entsprechend dem Baujahr, ab 1980 = 1,0
Erdgeschossfaktor:	Erdgeschosslage = 0,98
Dachgeschossfaktor:	Dachgeschoss = 1,03
Einbauküchenfaktor:	Mit Einbauküche 1,04
Aufzugsfaktor:	Mit Aufzug 1,05
Wohnflächenfaktor:	0,9552 + 0,00056 * Wohnfläche [m²]
Modernisierungsfaktor:	1,00 + 0,013 * (Mod.-Punktzahl abzgl. Mittel Baujahrsklasse)
Stadteilfaktor:	Faktor gem. Faktortabelle für Hamburger Stadtteile
Aktualisierungsfaktor:	Faktor gem. Wertermittlungsstichtag

Der Gebäudefaktor für die zu bewertende Eigentumswohnung ergibt sich, unter Berücksichtigung der individuellen Merkmale des Bewertungsobjektes, wie folgt:

Gebäudefaktor =	2.990 €/m² Wohnfläche		Kommentar
*	1,132	Lagefaktor	
*	1,000	Altersfaktor	
*	1,000	Erstbezugsfaktor	kein Erstbezug
*	1,090	Baujahrsfaktor	BJ 1954
*	0,980	Erdgeschossfaktor	EG Wohnung
*	1,000	Dachgeschossfaktor	Keine DG Wohnung
*	1,000	Einbauküchenfaktor	unbekannt
*	1,000	Aufzugsfaktor	ohne Aufzug
*	0,989	Wohnflächenfaktor	61 m² Wohnfläche
*	0,945	Modernisierungsfaktor	analog Zustand
*	0,990	Stadtteilfaktor	Lokstedt
*	1,382	Aktualisierungsfaktor	01.01.2026

*	0,950	Marktanpassung	

= 4.397 €

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Kauffallanalyse (siehe Punkt 14.1) wird eine Marktanpassung von – 5 % als angemessen eingeschätzt.

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Lage- und Objektmerkmale des Bewertungsobjektes ergibt sich der vorläufige, marktangepasste Vergleichswert auf Basis des Gebäudefaktors zu rd. 4.400 €/m² Wohnfläche bzw. rd. 268.000 €.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Die Werterhöhungen bzw. Wertminderungen sind regelmäßig marktgerecht nach der (allgemeinen) Marktanpassung anzusetzen und zu begründen. Bei unterschiedlichen Wertermittlungsverfahren sollen die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale identisch angesetzt werden.

<u>Sicherheitsabschlag für fehlende Innenbesichtigung</u>
Die baulichen Anlagen waren zum Ortstermin nicht zugänglich. Der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand des Bewertungsobjektes sind dem Sachverständigen daher nicht bekannt. Der Versuch, eine Innenbesichtigung durchzuführen, scheiterte. Die Wertermittlung stützt sich daher auf den äußeren Eindruck sowie die verfügbaren Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.
Baumängel, Bauschäden sowie Instandhaltungsrückstau sind mangels Zugangs nicht bekannt. Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln und Bauschäden sowie Instandhaltungsrückstau werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

Zur Würdigung der gegebenen Unwägbarkeiten erfolgt ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 % des vorläufigen Bewertungsergebnisses in Höhe von rd. 268.000 €. Der Sicherheitsabschlag ergibt sich entsprechend:

rd. 27.000 € = 268.000 x 10 %

Der Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 440 €/m² Wohnfläche wird für die Beseitigung eventueller Mängel am Bewertungsgegenstand als auskömmlich eingeschätzt.

Altlastenverdachtsfläche

Entsprechend den Erkenntnissen im Rahmen der Gutachtenerstellung besteht Altlastenverdacht, es jedoch ist keine kurzfristige Neubebauung des Grundstückes des Bewertungsobjektes zu erwarten. Eine technische Wertminderung für Dekontaminierung sowie Mehraufwand bei Neubebauung wird daher nicht für erforderlich gehalten. Ein Altlastenverdacht stellt jedoch regelmäßig einen Sachmangel dar, welcher im Rahmen der Wertermittlung angemessen zu berücksichtigen ist. Die Wertermittlungsliteratur nennt in diesem Zusammenhang Abschläge von 5 bis 30 % des Verkehrswertes.
Im vorliegenden Fall wird ein Merkantiler Minderwert in Höhe von 5 % des unbelasteten Verkehrswertes als angemessen eingeschätzt.

rd. 13.000 € = 268.000 x 5 %

Entsprechend ergibt sich für das Bewertungsobjekt eine Wertminderung aus Altlastenverdacht (siehe Punkt 6.2) in Höhe von rd. 13.000 €.

Sonderumlage

Gemäß der vorliegenden Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 29.10.2025 sowie vom 27.08.2024 beabsichtigt die Eigentümergemeinschaft die Fassadensanierung sowie die Fassadendämmung für den Bereich Widukindstraße 2-4. Die Kostenschätzung beläuft sich auf ca. 198.000 €. Die zu erwartende Höhe der Umlage ist zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch unklar, da ggf. ein Teil über die Instandhaltungsrücklage finanziert wird.
Bei einer hälftigen Sonderumlage ergibt sich eine Belastung für das Bewertungsobjekt von rd. 3.260,54 € bzw. rd. 3.500 €. Diese werden im Rahmen der Wertermittlung wertmindernd berücksichtigt.

Vermietungssituation

Gemäß vorliegender Unterlagen ist die gegenständliche Immobilie zum Wertermittlungsstichtag vermietet/fremdgenutzt. Nähere Angaben zum Mietvertrag liegen nicht vor.

Der Hamburger Gutachterausschuss hat Umrechnungskoeffizienten für die vermietete Eigentumswohnungen veröffentlicht. Diese finden entsprechend im vorliegenden Fall Anwendung.

Die Formel hierfür lautet:

Umrechnungsfaktor = 0,6578+ 0,0513 * Rendite (Marktmiete / Verkehrswert unvermietet)

Verkehrswert (unvermietet): 225.000 €

Marktmietansatz: 8,59 €/m² WF (mittlerer Spannenwert des Hamburger Mietspiegels 2025)

Entsprechend ergibt sich der Umrechnungsfaktor:

rd. 0,80 = 0,6578+ 0,0513 * Rendite (6.287,88 € p.a. / 225.000 €) * 100

Der Anpassungsfaktor des Hamburger Gutachterausschusses für den Umstand der Vermietung ergibt sich entsprechend zu 0,80 und führt zu einem geminderten Wert in Höhe von **180.000 €**.

13.2 Ableitung des Vergleichswertes

Unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes ergibt sich der Vergleichswert auf Basis des indirekten Vergleichswertverfahrens wie folgt:

Vorläufiger Vergleichswert	268.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
Fehlende Innenbesichtigung	27.000 €
Altlastenverdacht	13.000 €
Drohende Sonderumlage	3.500 €
Vergleichswert	224.500 €
Gerundet:	**225.000 €**

13.3 Ableitung des Verkehrswertes (frei lieferbar)

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der **Vergleichswertermittlung** ergibt sich der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag nach sachverständiger Einschätzung zu **225.000 €** bzw. **rd. 3.690 €/m² Wohnfläche**.

13.4 Ableitung des Verkehrswertes (vermietet)

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der **Vergleichswertermittlung** ergibt sich der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag nach sachverständiger Einschätzung zu **180.000 €** bzw. **rd. 2.950 €/m² Wohnfläche**.

14. PLAUSIBILISIERUNG DES ERGEBNISSES

14.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Für die Plausibilisierung der Wertermittlung erfolgte die Abfrage der automatisierten Kaufpreissammlung unter Verwendung der nachfolgenden Selektionskriterien:

- Eigentumswohnungen - nicht vermietet
- Verkäufe aus dem Stadtteil Lokstedt
- Verkaufszeitraum 01.02.2024 bis 23.04.2026
- Baujahr 1940 bis 1970
- Wohnfläche ab 40 m² bis 80 m²
- 3 Kauffälle und eine Zwangsversteigerung im Bewertungsobjekt

Die Abfrage ergab unter Berücksichtigung der nachfolgenden Selektionskriterien insgesamt 30 Kauffälle.

Analyse der Stichprobe
Die bereinigte Stichprobe weisen im Durchschnitt die folgenden Merkmale auf:

Merkmal	Stichprobe	Bewertungsobjekt
Baujahr	1965	1959
Wohnfläche in m²	64	61
Bodenrichtwert (Lagequalität) in €/m²	1.993	2.000
Geschosslage	Erd- oder Obergeschoss	Erdgeschoss
Stellplatz	teilweise	nein
Einbauküche	teilweise	unbekannt
Aufzug	teilweise	nein

Anpassung der Kauffälle an das Bewertungsobjekt
Die Stichprobe wird auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Merkmale als gut vergleichbar und für die Wertableitung geeignet eingeschätzt. Abweichungen in Bezug auf den Stichtag, die Geschosslage, das Vorhandensein eines Stellplatzes sowie eines Aufzuges werden durch individuelle Anpassungen der Kauffälle Rechnung getragen.

Darüber hinaus erfolgte eine Ausreißer-Analyse mittels der 2-Sigma-Umgebung.

Würdigung und Auswertung der Stichprobe
Die Stichprobe weist eine Kauffallspanne von 2.922 €/m² WF bis 5.824 €/m² WF sowie einen Mittelwert von 4.298 €/m² WF und einen Median von 4.410 €/m² WF auf.

Der Variationskoeffizient weist mit 18 % auf eine leicht erhöhte Streuung der Stichprobe hin, die Stichprobe wird aber als grundsätzlich geeignet, für eine Wertableitung und Plausibilisierung, eingeschätzt.

Der ermittelte vorläufige Verkehrswert ergibt sich zu rd. 4.400 €/m² Wohnfläche bzw. rd. 268.000 € und liegt damit angemessen im mittleren Spannenbereich der recherchierten Kauffälle.

Hinweis: Die detaillierte Auswertung der Auskunft aus der Kaufpreissammlung wird zur Gewährleistung eventueller datenschutzrechtlicher Belange nicht veröffentlicht und verbleibt in der Handakte des Sachverständigen.

14.2 Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt wird aus dem Ergebnis der Vergleichswertermittlung abgeleitet. Für das Bewertungsobjekt wurde ein **vorläufiger Vergleichswert** in Höhe von **rd. 268.000 €** bzw. **rd. 4.400 €/m²** Wohnfläche ermittelt.

Der ermittelte Wert liegt im unteren bis mittleren Bereich der recherchierten Marktdaten und wird aufgrund des Gebäudealters, der Gebäudekonzeption und der Markt- und Nachfragesituation zum Wertermittlungsstichtag als plausibel eingeschätzt.

Marktdaten / Angebotspreise für vergleichbare Liegenschaften

Quelle	Kriterien	Spanne von bis	Ø Preis
Immobilienmarktbericht Hamburg 2026	Eigentumswohnungen der Baujahre 1940 bis 1959, mittlere Wohnlage	1.053 €/m² - 8.909 €/m²	4.664 €/m²
Immobilienmarktbericht Hamburg 2026	Eigentumswohnungen in Lokstedt		5.791 €/m²
On-geo Vergleichsmieten und Preise	Angebotspreise für Eigentumswohnungen (BJ 1959; 61 m² WF; Stand 12/2025)	4.072 €/m² - 4.911 €/m	4.472 €/m²

14.3 Vermietbarkeit

Die Vermietbarkeit wird unter Berücksichtigung der Lage, der Gebäudekonzeption sowie dem vorgefundenen Zustand als vermutlich gegeben eingeschätzt. Nach Durchführung von Sanierungsmaßnahmen kann die Vermietbarkeit als gut eingeschätzt werden.

14.4 Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit

Die Drittverwendungsfähigkeit wird als normal beurteilt.

14.5 Marktgängigkeit und Verwertbarkeit

Die Marktgängigkeit des Objektes ist als insgesamt durchschnittlich zu bezeichnen.

15. VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

§ 194 BauGB - Verkehrswert
„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ergebnisse der Wertermittlung

Zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 20.04.2026

Vergleichswertverfahren	225.000 EUR

Aufgrund der Art und Nutzung des Bewertungsobjektes, den Marktgepflogenheiten und in Ansehung der einschlägigen Literatur, bildet das Vergleichswertverfahren das wertbestimmende Verfahren.

Frei lieferbar:

Nach Abschluss der Würdigung beträgt der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB:

EUR 225.000,00

In Worten: Euro zweihundertsiebzigtausend

Vermietet:

Nach Abschluss der Würdigung beträgt der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB:

EUR 180.000,000

In Worten: Euro hundertachtzigtausend

Werteinfluss der Belastungen in Abt. II:

Die Wertminderung der in Abt. II eingetragenen Belastungen wird mit 65.000 € (unvermietet) bzw. 20.000 € (vermietet) eingeschätzt.

16. LITERATURVERZEICHNIS

16.1 Literatur

- **Bienert, Wagner 2018,** Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken Benchmarks und Methoden, 2. Auflage
- **Bobka** (Hrsg.), Spezialimmobilien von A-Z
- **Fischer/Lorenz** (Hrsg.), Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien
- **Kleiber**, Wertermittlungsrichtlinien (2016)
- **Kleiber digital**, Online - Der Kommentar zur Grundstückswertermittlung von Wolfgang Kleiber
- **Prof. Jürgen Simon**, Taschenkommentar Wertermittlungsverfahren
- **Sandner/Weber**, „Lexikon der Immobilienwertermittlung“, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage, 2007
- **Schwirley/Dickersbach**, Trainingshandbuch Mietwertermittlung
- **Tillmann/Kleiber/Seitz**, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken
- **Schwirley/Dickersbach**, Die Bewertung von Wohnraummieten
- **Schaper/Moll-Amrein**, Wertermittlungsverfahren Basiswissen für Einsteiger
- **Simon/Cors/Halaczinsky/Teß** „Handbuch der Grundstückswertermittlung“, Vahlen Verlag, 5. Auflage 2003
- **Stumpe/Tillmann**, Versteigerung und Wertermittlung
- **Tillmann/ Kleiber**, Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung
- **Tillmann/Seitz**, Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken
- **Völkner**, Verkehrswertnahe Wertermittlung

16.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch **– BauGB**, in der aktuellen Fassung
- Baunutzungsverordnung **– BauNVO**, in der aktuellen Fassung
- Bauordnung **–** in der aktuellen Fassung
- Gebäudeenergiegesetz **– GEG** - in der aktuellen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung **– ImmoWertV**) vom 14.07.2021

17. ANLAGEN

Anlagenverzeichnis

Anlage I	Fotodokumentation
Anlage II	Makro- und Mikrolage
Anlage III	Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anlage IV	Grundrisse
Anlage V	Hochwasser- und Starkregengefährdung
Anlage VI	Baulastenauskunft
Anlage VII	Altlastenauskunft
Anlage VIII	Anliegerbescheinigung
Anlage IX	Beantwortung der Nebenaufgaben

Anhang I – Fotodokumentation



Gebäudeansicht



Seitliche Gebäudeansicht, Außenansicht Bewertungsobjekt



Seitliche Gebäudeansicht, Außenansicht Bewertungsobjekt



Seitliche Gebäudeansicht, Außenansicht Bewertungsobjekt



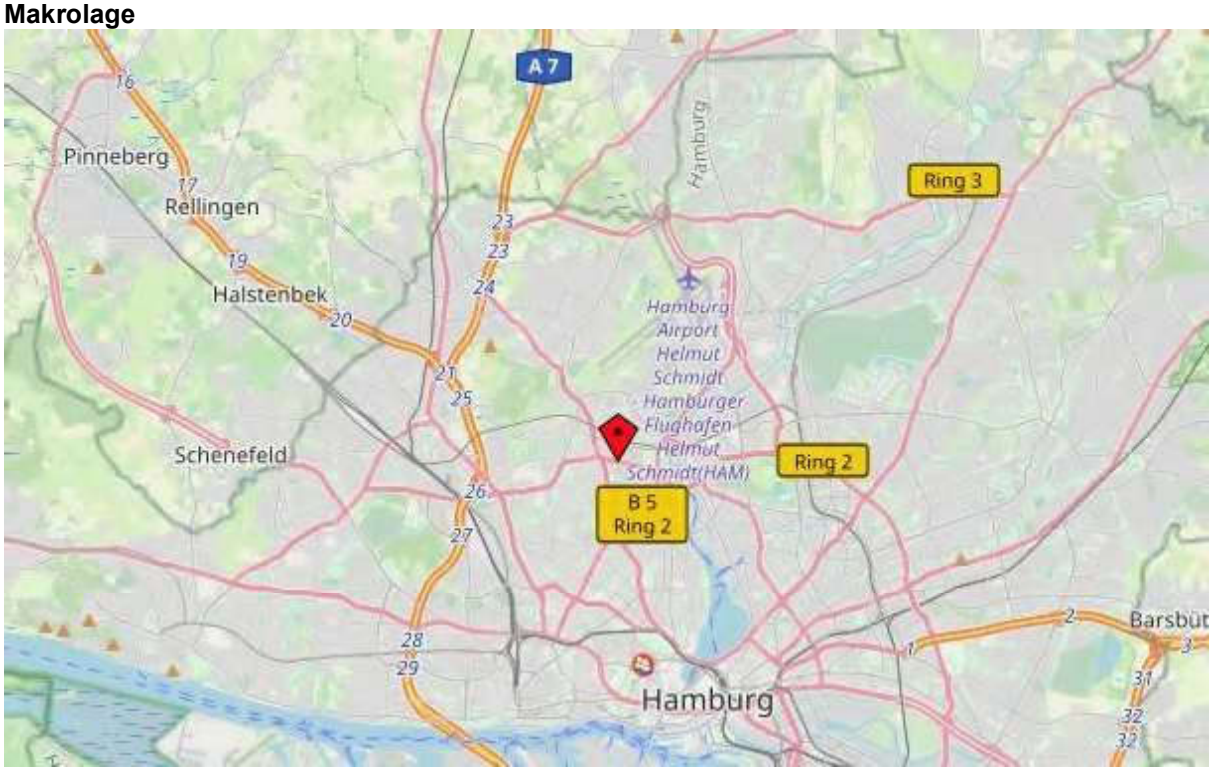
Hauseingangstür



Umfeld und Nachbarschaft

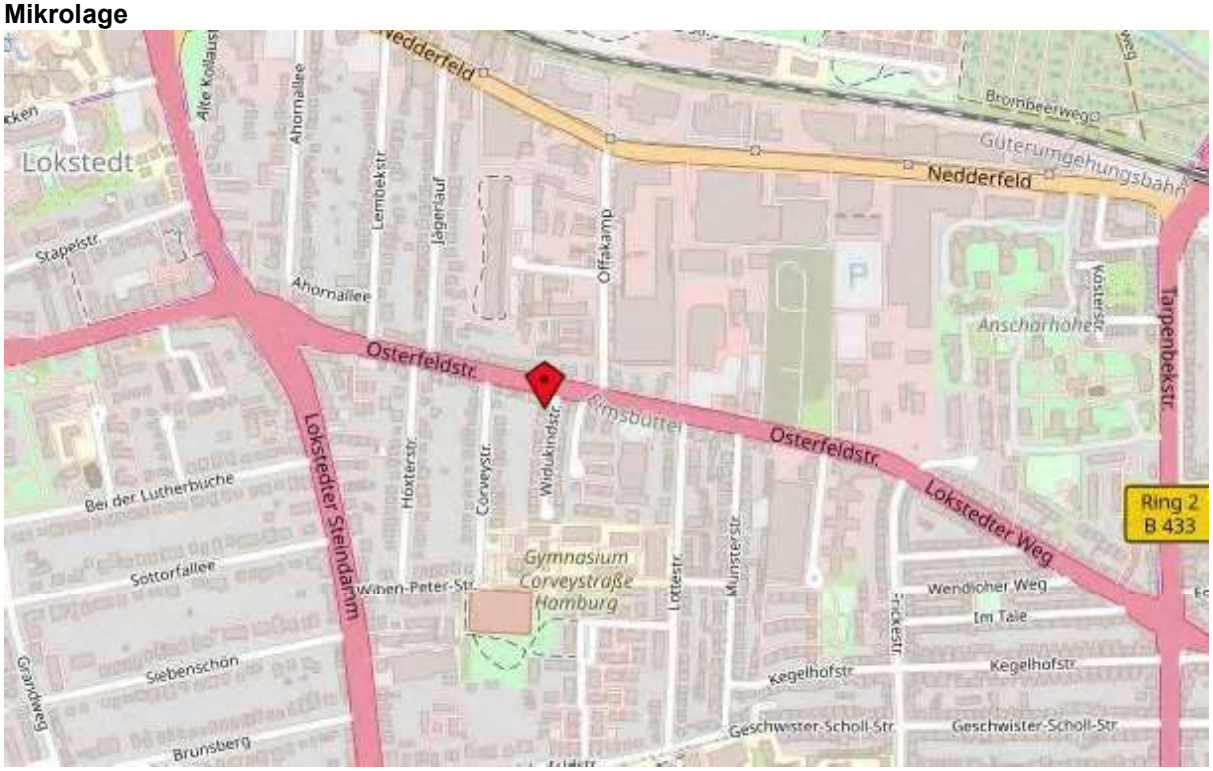
Anhang II – Makro- und Mikrolage

Makrolage



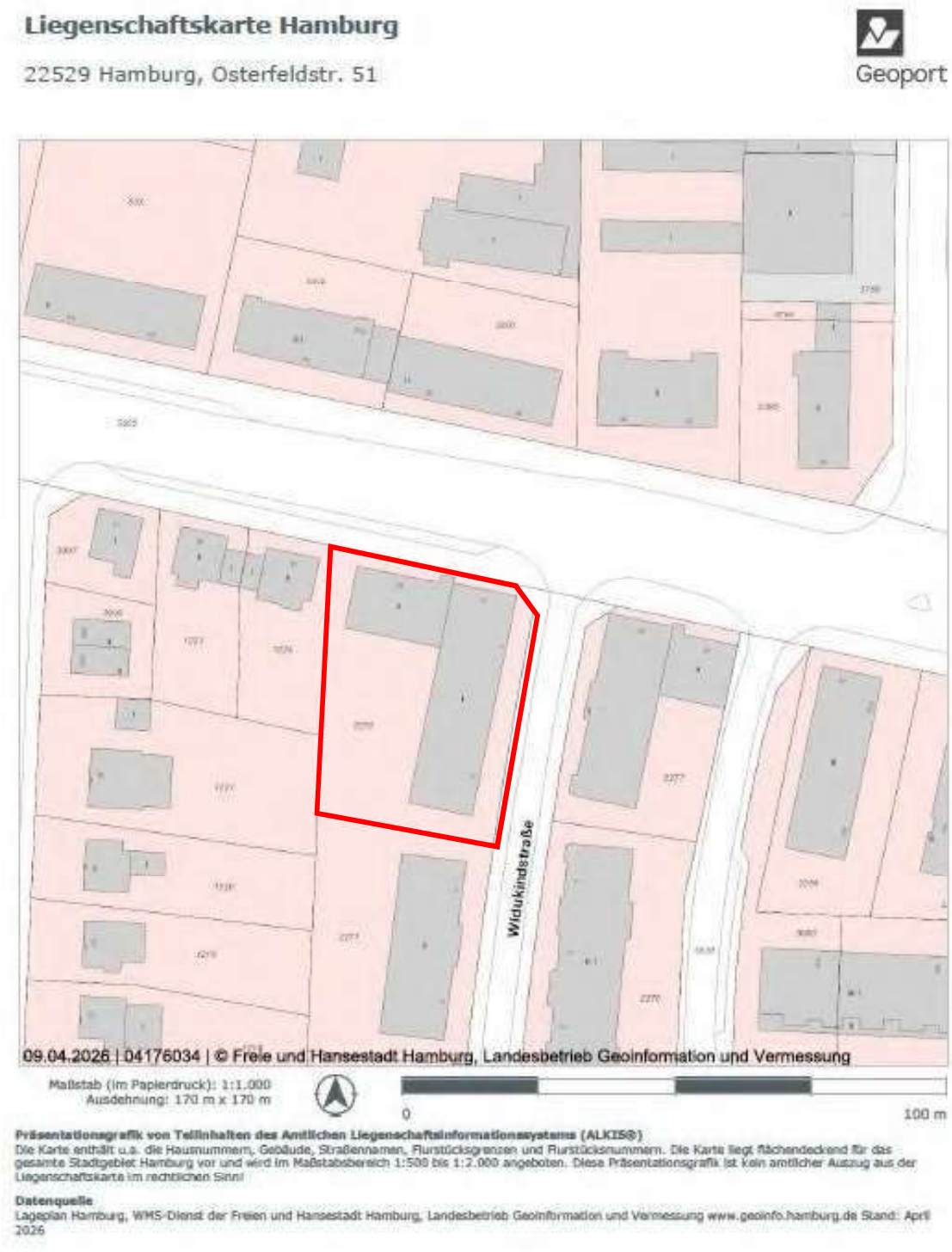
© OpenStreetMap-Mitwirkende

Mikrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende

Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte



Präsentationsgrafik von Teilinhalten des Amtlichen Liegenschaftsinformationssystems (ALKIS®)
Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern. Die Karte liegt flächendeckend für das gesamte Stadtgebiet Hamburg vor und wird im Maßstabsbereich 1:500 bis 1:2.000 angeboten. Diese Präsentationsgrafik ist kein amtlicher Auszug aus der Liegenschaftskarte im rechtlichen Sinn!

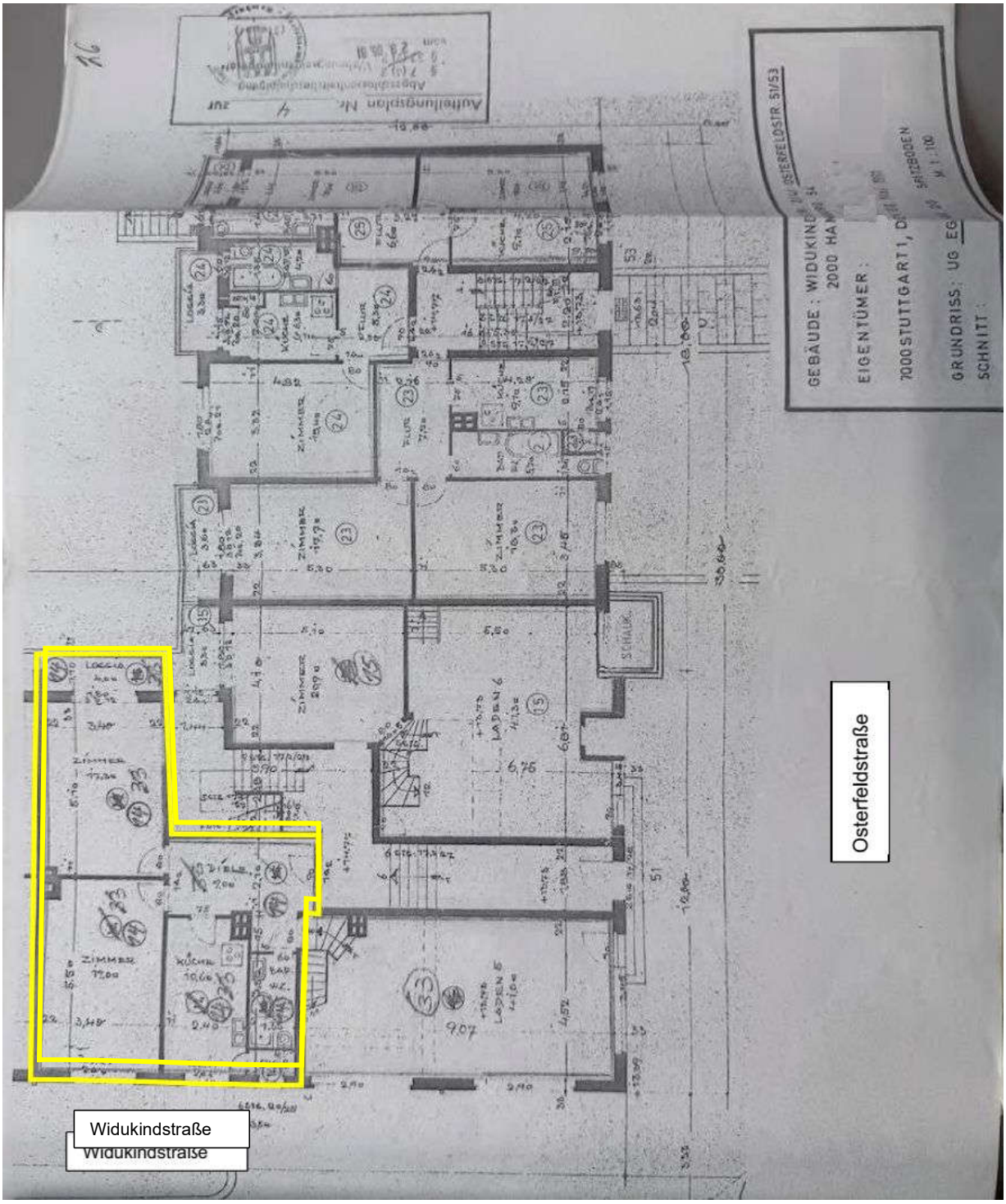
Datenquelle
Lageplan Hamburg, WMS-Dienst der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung www.geoinfo.hamburg.de Stand: April 2026

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04176034 vom 09.04.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

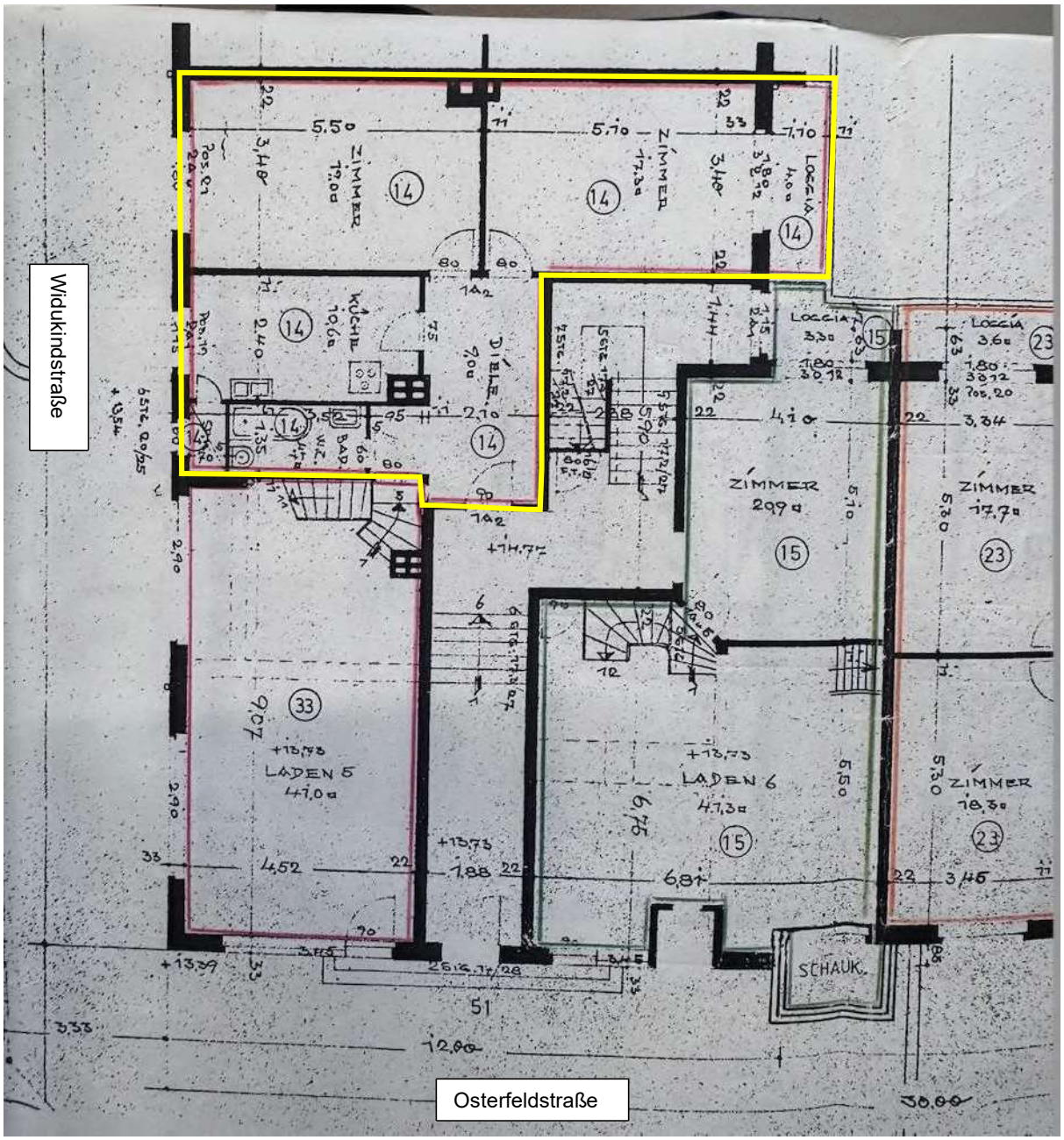
Anhang IV – Grundrisse

Bewertungsobjekt

Grundriss Erdgeschoss – Wohnung Nr. 14 Osterfeldstr. 51/53



Detailansicht Erdgeschoss Wohnung Nr. 14



Grundriss Untergeschoss

Kellerraum Nr. 14 Widukindstraße 2/4



Anhang V – Hochwasser- und Starkregengefährdung

ZÜRS Hochwassergefährdung

22529 Hamburg, Osterfeldstr. 51

Geoport



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1	GK2	GK3	GK4

GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).

GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).

GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).

GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVerle © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed,USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

on-geo

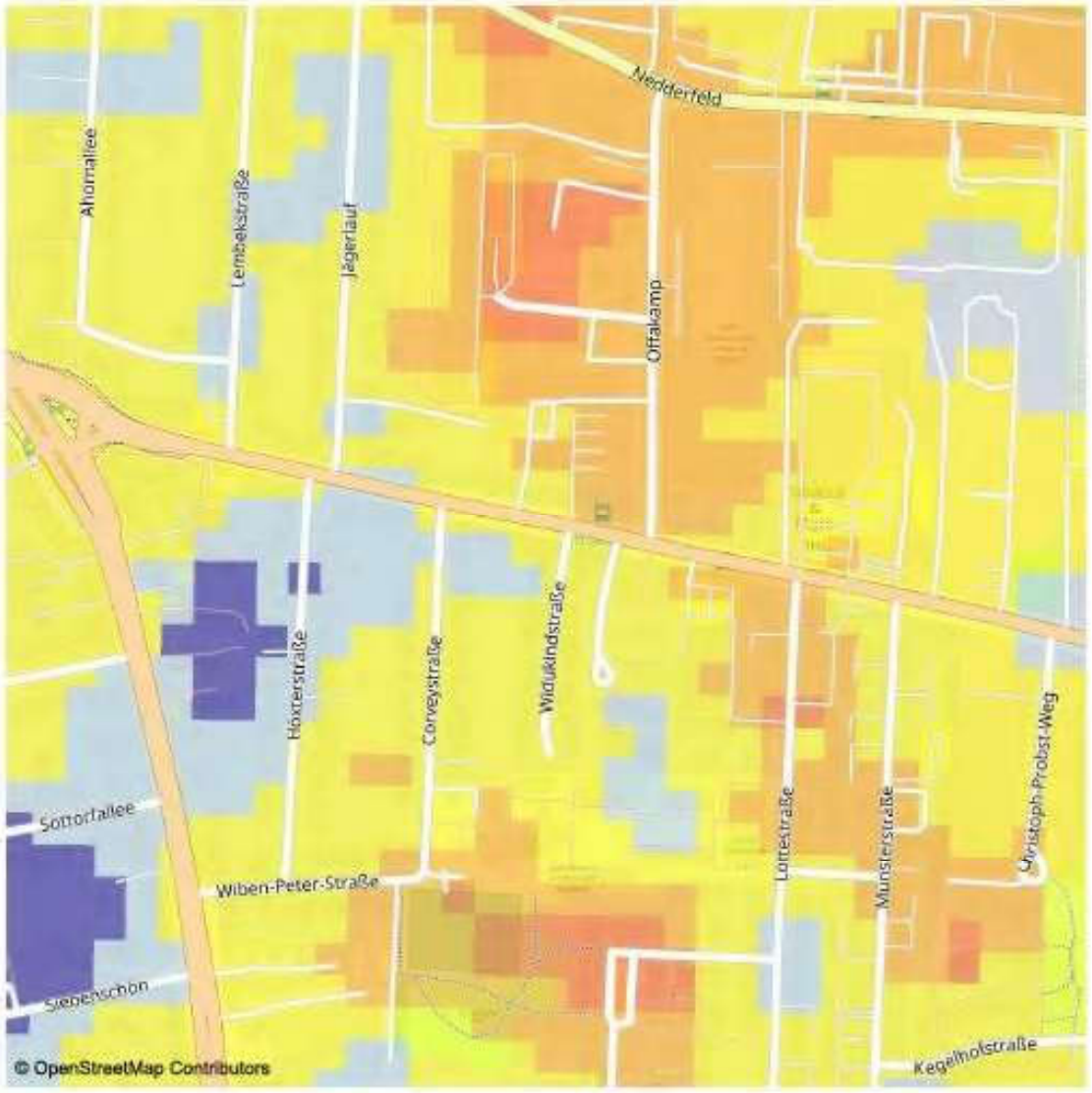
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04176034 vom 09.04.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 1

Starkregengefährdung

22529 Hamburg, Osterfeldstr. 51

Geoport



Gefährdungsklasse der Objektadresse

sehr stark	stark	mittel	gering	sehr gering

Starkregengefährdung:
Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

Datenquelle
Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap – Mitwirkende, Stand: 2026 (CC BY-SA 2.)

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04176034 vom 09.04.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Anhang VI – Baulastenauskunft

Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2025-2120016227
24. Oktober 2025

BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS BAULASTENVERZEICHNIS

Lagebezeichnung: 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, Mail: Nicht vorhanden

Diese Bescheinigung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

LGV-F 50.011-04.2025

Anhang VII – Altlastenauskunft

Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft

BUKEA, Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg

Graeff Immobilienbewertung
Franz Graeff
Beim Grootsee 38
22455 Hamburg

BUKEA - Funktionskonten \ Ressourcen
A2-Grundsatz, Bodenschutzplanung, Informationssysteme
- A2305 -
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Ansprechpartner*in: Inga Röwer

E-Mail: altlasthinweiskataster@bukea.hamburg.de - www.hamburg.de/altlasten

2026-1239
27.04.2026

Auskunft aus dem Altlasthinweiskataster
Osterfeldstraße 51-53 / Widukindstraße 2-4
Flurstücke: 306-02270

Guten Tag Franz Graeff,

Das o. g. Grundstück liegt teilweise auf einem Teil der Altlast Nr. 6440-008-02 (Altablagerung, Hausmülldeponie), sowie in deren Gaswanderungszone, und in der Gaswanderungszone der der Altlast Nr. 6440-009-00 (Altablagerung, Hausmülldeponie) die im Altlasthinweiskataster der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA) registriert sind. Siehe hierzu Lageplan anbei.

Beide Altlasten werden im Altlasthinweiskataster mit der Einstufung „Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung oder baulichen Änderungen, in Überwachung nach Gefährdungsabschätzung“ geführt.
Eine Schadstoffbelastung im Untergrund ist wahrscheinlich.

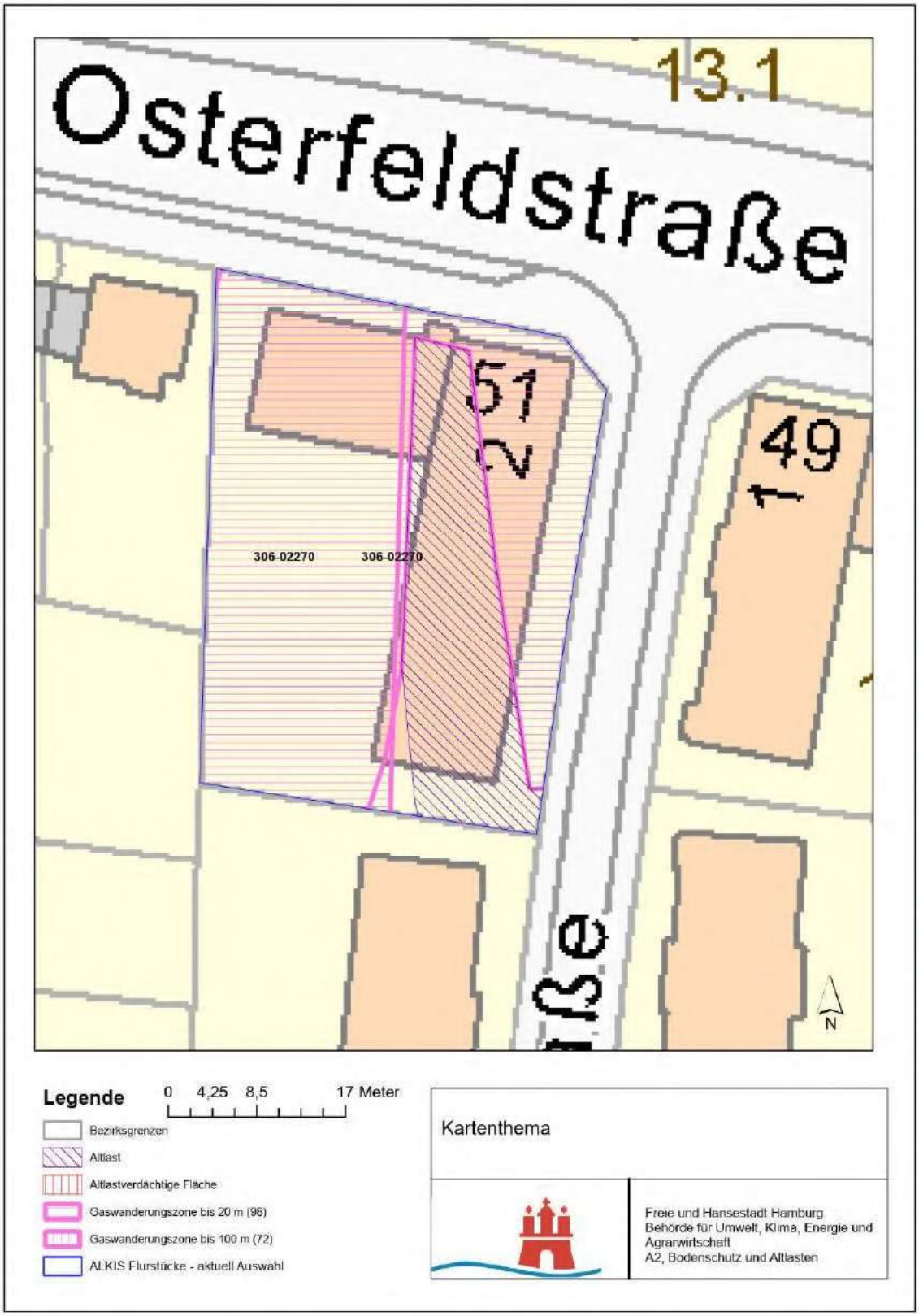
Bei Baumaßnahmen und Erdarbeiten auf der Altablagerung ist mit Mehrkosten für die Entsorgung von Bodenaushub bzw. Baugrubenwasser, ggf. für spezielle Gründungs- und Gassicherungsmaßnahmen, ggf. für Arbeitsschutzmaßnahmen, sowie für das Aufbringen von unbelastetem Oberboden zu rechnen.
Für zukünftige Bauvorhaben müssen auf der Altablagerung sowie im 20 m Umkreis (Gaswanderungszone) vorsorglich passive Sicherungsmaßnahmen gegen Deponiegase berücksichtigt werden.
Aufgrund der Auffüllungsmächtigkeiten von bis zu 12,8 m sind bei Neubauvorhaben Grundungsprobleme durch Setzungen der Auffullung zu beachten. Bei einer Pfahlgrundung im Bereich der müllhaltigen Auffüllungen ist die Verschleppung von Schadstofffen in tiefere Bereiche zu vermeiden. Für Neubauvorhaben mit sensibler Nutzung (Hausgärten, Kinderspielplatz etc.) sind im Bereich der Altablagerung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Schadstoffgehalte des Oberbodens gemäß der BBodSchV zu untersuchen. Eventuelle Sicherungsmaßnahmen werden in Abhängigkeit der chemischen Analysenergebnisse festgelegt.

Mit freundlichen Grüßen

Hamburg im Internet
http://www.hamburg.de

Altlasthinweiskataster Hamburg

Informationen zu Kampfmittelablagerungen und Bombenblindgängern liegen im Altlasthinweiskataster nicht vor.
Diese Auskünfte erteilt die Behörde für Inneres - Feuerwehr - Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht (GEKV).
https://www.hamburg.de/service/info/11260305/


Osterfeldstraße
13.1
51
49
306-02270
306-02270
N
Legende
0 4,25 8,5 17 Meter
Bezirksgrenzen
Altlast
Altlastverdächtige Fläche
Gaswanderungszone bis 20 m (98)
Gaswanderungszone bis 100 m (72)
ALKIS Flurstücke - aktuell Auswahl
Kartenthema
Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft
A2, Bodenschutz und Altlasten

Anhang VIII – Anliegerbescheinigung

Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Finanzen und Bezirke

BFB – Amt 6, Adolphsplatz 3-5, D - 20457 Hamburg

Graeff Immobilienbewertung
z.Hd. Franz Graeff
Beim Grootsee 38

22455 Hamburg

Bezirksverwaltung
Anliegerbeiträge
Adolphsplatz 3-5
D - 20457 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 [redacted]
Telefax 040 - 4279[redacted]
Ansprechpartnerin: [redacted]
Funktionspostfach:
anliegerbeitraege@fb.hamburg.de
Az.: 632/2 LK 6850 W
Hamburg, 04.05.2026

Bescheinigung
über Anliegerbeiträge

für das Grundstück

Straße:	Osterfeldstraße 51, 53 / Widukindstraße 2, 4
Grundbuch:	Lokstedt
Blatt:	6850 W (6821 - 6850 W, 12135 - 12136 W)
Flurstück:	2270

Erschließungsbeiträge

Die Osterfeldstraße und Widukindstraße sind endgültig hergestellt worden.
Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Sielbaubeiträge

Vor den Fronten zur Osterfeldstraße und Widukindstraße liegen jeweils ein Schmutz- und ein Regenwassersiel.
Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielten Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Sielanschlussbeiträge

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

Wohnungseigentum

Es handelt sich um Wohnungseigentum.

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

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

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

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

Gebühr

Die Gebühr für diese Bescheinigung beträgt 75,70 Euro.
Hierüber ergeht ein gesonderter Gebührenbescheid. Zahlungen sind aufgrund des Gebührenbescheides zu entrichten.

Anhang IX – Beantwortung der Nebenaufgaben

Frage: Besteht Verdacht auf ökologische Altlasten?
Antwort: Ja. Gemäß vorliegender Auskunft befindet sich das Objekt im Bereich einer Altablagerung (Hausmülldeponie) sowie einer Gaswanderungszone.

Frage: Ist ein Verwalter bestellt?
Antwort: Wird separat mitgeteilt.

Frage: Höhe des Wohngeldes?
Antwort: Das Hausgeld wurde mit 251,09 €Monat mitgeteilt. Die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage beträgt hierbei monatlich 109,78 €.

Frage: Sind Mieter und Pächter vorhanden?
Antwort: Die Liegenschaft ist zum Stichtag augenscheinlich vermietet.

Frage: Besteht Wohnpreisbindung gem. § 178 WoBindG?
Antwort: Nein.

Frage: Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbe geführt?
Antwort: Nein.

Frage: Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?
Antwort: Gemäß äußerem Eindruck im Ortstermin sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

Frage: Besteht Verdacht auf Hausschwamm?
Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin sowie vorliegender Unterlagen besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.

Frage: Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?
Antwort: Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

Frage: Liegt ein Energieausweis vor?
Antwort: Für die Wertermittlung konnte ein Energieausweis vom 19.01.2022 vorgelegt werden. Hiernach beläuft sich der Endenergiebedarf für die Wohnanlage auf 144 kWh/(m²a) und entspricht damit Effizienzklasse E.