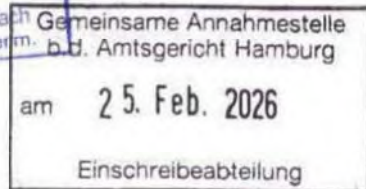


Bettina Linke-van Vugt M.A.



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

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

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)
für die Eigentumswohnung Nr. 35 (im Spitzboden)

Widukindstraße 4
22529 Hamburg-Lokstedt
AZ: 71 K 7/25



Ausfertigung Nr. 1.

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 66 Seiten mit 9 Anlagen.
Es wurde in 3-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen der Gutachterin.

20.02.2026

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Zusammenfassung der grundstücksrelevanten Daten	3
2 Allgemeine Angaben zum Auftrag	4
3 Rechtliche Gegebenheiten	8
3.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch	8
3.2 Teilungserklärung und Eigentümergemeinschaft	10
3.3 Rechte und Lasten des öffentlichen Rechts	18
3.4 Privatrechtliche Rechte und Lasten	20
3.5 Nutzungsverhältnisse	21
4 Lage, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit	22
4.1 Lagebeschreibung	22
4.2 Beschaffenheit	27
4.3 Bebauung	29
4.3.1 Gebäude	29
4.3.2 Zustands- und Ausstattungsbeurteilung	32
4.3.3 Baulicher Zustand / Allgemeinbeurteilung	33
4.3.4 Außenanlagen	34
4.4 Massenermittlung	35
4.4.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche (z.B. nach DIN 277 von 2005)	35
4.4.2 Ermittlung der Geschossfläche und der Geschossflächenzahl	35
5 Wertermittlung	36
5.1 Allgemein	36
5.2 Verfahrenswahl und Begründung	38
5.3 Bodenwertermittlung	39
5.4 Vergleichswertverfahren	40
5.4.1 Berechnung Vergleichswertverfahren	41
5.4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	43
5.4.3 Marktanpassung – Vergleichswert	44
5.5 Verkehrswert	45
6 Beantwortung der Fragen	47
7 Erklärung der Sachverständigen	48
8 Haftungsausschluss und Urheberrecht	49
9 Anlagen:	50
9.1.1 Flurkarte	50
9.1.2 Auszug aus der Regionalkarte von on-geo	51
9.1.3 Flurstücks- und Eigentümersnachweis	52
9.1.4 Auszug aus dem Kampfmittelkataster	53
9.1.5 Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	54
9.1.6 Energieausweis	55
9.1.7 Wohnflächenberechnung	57
9.1.8 Nachtrag zur Abgeschlossenheitsbescheinigung	58
9.1.9 Grundriss, Ansicht, Schnitte	59
10 Fotodokumentation	63

1 Zusammenfassung der grundstücksrelevanten Daten

Objekt:	Eigentumswohnung Nr. 35 22529 Hamburg-Lokstedt Widukindstraße 4
Wohnungsgrundbuch + Gemarkung:	Lokstedt
Flurstück:	2270
MEA:	26,36/1.852,15stel
Verkehrswert:	130.000,00 €
Verkehrswert/m ² Wfl.:	4.932,00 €
Wohnfläche:	ca. 26,36 m ²
Räume:	1 Zimmer
Baujahr:	ca. 1955
Heizung/Warmwasser:	Gaszentralheizung, Warmwasser- aufbereitung über Strom (Durch- lauferhitzer)
Nutzung:	Die Wohnung wies zum Werter- mittlungsstichtag einen Leerstand auf
Verkehrswert:	130.000,00 €

(ohne Gewähr)

2 Allgemeine Angaben zum Auftrag

- Auftraggeber: Amtsgericht Hamburg Mitte
 Abt. 71
 Caffamacherreihe 20
 20354 Hamburg
- Zweck des Gutachtens: Mit Bestellung vom 05.12.2025 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: 03.02.2026
Qualitätsstichtag: 03.02.2026
- Ortsbesichtigung: Da für die Verkehrswertermittlung eine Ortsbesichtigung zur Feststellung des Ausstattungs- und allgemeinen Zustands erforderlich ist, hat nach einmaliger Verschiebung am 03.02.2026 eine Besichtigung stattgefunden. Beim Besichtigungstermin konnten die Wohnung, das Treppenhaus und das Kellergeschoss in der Widukindstraße 4 besichtigt werden.
- Teilnehmer: - , Gesellschafterin der GbR
 - Frau Bettina Linke-van Vugt, Diplom-Sachverständige
- Verfügbare Unterlagen
(tlw. aus einem früheren
Verfahren): - Kopie vom Grundbuchauszug vom Amtsgericht Hamburg vom 31.01.2025
 - 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
- Vom Sachverständigenbüro
beschaffte Unterlagen: - Unterlagen von der zuständigen Bauprüfabteilung (überwiegend abfotografiert: Bauantrag für einen Wohnhausneubau mit Läden – IV. Bauabschnitt vom 25.08.1953, Gebrauchsschein für 4 zweigeschossige Wohnhäuser Osterfeldstr. 51/53 und Widukindstr. 2/4 vom 12.04.1955, Grundrisse, Ansichten, Schnitt und

Positionspläne sowie Lageplan hierzu, Abgeschlossenheitsbescheinigung für 31 Wohnungen und 2 Ladenräume vom 29.06.1981 mit Grundrissen, ein Nachtrag zur AB (betrifft Wohnung Nr. 34 mit Grundrissen, Schnitt und einer EDV-Wohnflächenberechnung (ohne Quellenangabe)) vom 10.04.2003, sowie zwei weitere Änderungen der AB vom 22.08.2013 (betrifft Wohnung Nr. 35 mit Grundrissen, Ansichten, Schnitt, Flächenberechnung nach II. BV) und vom 18.12.2013 (betrifft Wohnung Nr. 31), Bauantrag zum Spitzbodenausbau Widukindstraße 4 vom 05.08.1996 mit Flurkarte, Grundrissen, und Wohnflächenberechnungen, Baugenehmigung hierzu vom 20.06.1996, Baugenehmigung zum Umbau des Dachgeschosses (Spitzbodenausbau) in der Osterfeldstraße 51 vom 24.07.2001 mit Lageplan, Ergänzungsbescheid hierzu vom 29.11.2001)

- Von der Verwaltung übermittelte Unterlagen: Kopien Teilungserklärung (TE) vom 07.07.1981 mit 2 Anlagen, Ergänzungen zur TE vom 08.10.1981 und 04.11.1981, Änderungen der TE vom 29.05.2013 inkl. Anlagen und Genehmigungserklärungen vom 29.05.2014 und 09.09.2014, Gesamtjahresabrechnung für das Jahr 2024, Gesamtwirtschaftsplan für 2023, Wohngeldeinzelabrechnung für die Wohnung für 2024, Einzelwirtschaftsplan für die Anlage für 2024, Energieausweis von der Firma ista Deutschland GmbH über die Anlage vom 19.01.2022, Eigentümerversammlungsprotokolle vom 02.06.2022, 04.05.2023, 27.08.2024 und 29.10.2025
- Ergebnis Prüfung des Verdachtsflächenkatasters, eingeholt von der Freien und Hansestadt Hamburg, Behörde für Inneres und Sport, Feuerwehr, Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht (GEKV), vom 14.02.2025
- Übersichtsplan von der Firma on-geo vom 19.03.2025
- Angaben über den Ortsteil Lokstedt über die Internetseite Wikipedia

Rücksprachen:

- Bauprüfabteilung in Hamburg
- Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Hamburg
- Industrie- und Handelskammer (IHK) Kiel
- Statistisches Landesamt
- Statistisches Bundesamt
- mehrere regional ansässige Makler
- Diverser Email-Verkehr mit der eingesetzten Verwaltung und den Parteien

Hinweis: Die zur Gutachtenerstellung eingeholten Auskünfte sowie die in Anlehnung an die Literatur dargestellten Ansätze sind im Text bzw. in den Fußnoten oder in den Anlagen im Einzelnen aufgeführt. Die telefonisch oder persönlich erteilten Auskünfte (z.B. 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), 57. Auflage vom 29.12.2025
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Stärkung der Innentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 1548)
- **Hamburgische Bauordnung (HBauO)** vom 06.01.2025
- **Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)** – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19.05.2010 (BGBl. I 2010, S. 639)
- **Wertermittlungsrichtlinien (WertR)** Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken Wertermittlungsrichtlinien 2006 (Bundesanzeiger Nr. 108a vom 10.06.2006, S. 4325)
- **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)** vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909), Neuauflage (95. Auflage) vom 04.12.2025
- **Sachwertrichtlinie** (SW-Richtlinie), veröffentlicht am 05.09.2012
- **Vergleichswertrichtlinie** (VW-Richtlinie), veröffentlicht am 20.03.2014
- **Ertragswertrichtlinie** (EW-Richtlinie), veröffentlicht am 04.12.2015
- **Sonstige Grundlagen** wie z.B. Wohnflächen-, Betriebskosten- und II. Berechnungsverordnung (II. BV), BauNVO, HBauO, ZVG, WEG etc. in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

Literaturverzeichnis:

- **Verkehrswertermittlung von Grundstücken**, Kleiber, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- **Wertermittlungsrichtlinien (2016)**, Kleiber, 12. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- **Lehrbuch zur Immobilienbewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV** 2017, Sommer/Kröll, 5. Auflage, Werner Verlag, Köln
- **Kreditwirtschaftliche Wertermittlung**, Pohnert/ Ehrenberg/Haase/Joeris, 8. Auflage 2015, Luchterhand Verlag, Berlin
- **Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum**, Ferdinand Dröge, 2004, Luchterhand Verlag

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

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

3 Rechtliche Gegebenheiten

3.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Katasterbezeichnung

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

Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht: Hamburg
 Grundbuch von: Lokstedt
 Blatt: 12136
 MEA: 26,36/1.852,15 Miteigentumsanteil an dem o.a. Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung**, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 35**
 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: Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit dem Namen
 , bestehend aus:
 1. geboren 1983
 2. geboren 1973

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 7/25, ON 8); eingetragen am 27.01.2025.

In Abteilung III im Grundbuch verzeichnete Schuldverhältnisse (hier Lfd. Nr. 1,1 – 2,1) werden in diesem Gutachten auftragsgemäß nicht mitberücksichtigt.

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

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

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

3.2 Teilungserklärung und Eigentümergemeinschaft

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

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

Der Sachverständigen liegen die Teilungserklärung vom 07.07.1981, die Ergänzungen der Teilungserklärung vom 08.10.1981 und 04.11.1981 sowie die Änderungen der Teilungserklärung vom 29.05.2013, 13.05.2014 und 09.09.2014 in Kopie vor.

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

Teil I, Wohnanlage, Punkt 2. Gebäude:

Auf dem Grundstück befinden sich 1 Wohngebäude mit insgesamt 28 Wohnungen und 2 Ladenlokalen (jetzige Nutzung: 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 29.05.2013 wurde u.a. folgendes erklärt:

I. Vorbemerkung:

(2) Auf der Grundlage vorstehender Ergänzungsurkunde vom 08.10.1981 war ursprünglich mit den Einheiten Nr. 3, 19 und 31 jeweils das Sondernutzungsrecht an bestimmten Spitzböden eingeräumt (s.o.). Das Sondernutzungsrecht zugunsten der Einheit Nr. 19 wurde zwischenzeitlich auf die Einheit Nr. 14 übertragen.

Sämtliche Sondernutzungsflächen wurden mittlerweile zu Wohnungen ausgebaut.

(3) Wegen der Aufteilung der (neu mit Nr. 34 bezeichneten) Spitzbodeneinheit im Hause Osterfeldstraße 51 sowie der Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile verweist die Wohnungseigentümergeinschaft 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. 35

Wohnfläche ca. 26,36 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:

b) Miteigentumsanteil von **26,36/1.852,15** an dem Grundstück Gemarkung Lokstedt, Flurstück 2270 (Größe 1.710 m²), verbunden mit dem Sondereigentum an der mit **Nr. 35 bezeichneten Wohnung im Spitzboden** des Hauses **Widukindstraße 4**, vorzutragen auf ein neues Grundbuchblatt.

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

III. Grundbucheinträge:

(3) Der Eigentümer der Einheit 3 (Lokstedt Blatt 6823) bewilligt und beantragt, seine neue Einheit Nr. 35 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. Grundbuchanträge:

(2) Ferner werden die unter III Ziff. 2 und 3 der Urkunde vom 13.05.2014 (UR-Nr. 456/2014 L) enthaltenen Anträge wie folgt neu gefaßt:

(3) Der Eigentümer der Einheit 3 bewilligt und beantragt, seine neue Einheit Nr. 35 gemäß II (2) dieser Urkunde auf einem separaten Grundbuchblatt zu buchen, und zwar ohne Übernahme der in Abt. III eingetragenen Belastung.

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

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

Protokoll vom 02.06.2022:

TOP 7 Diskussion und Beschlussfassung über die Beseitigung der Kellerfeuchtigkeiten in der Widukindstraße 2-4:

Es wurde die Erneuerung der Abdichtung der erdgebundenen straßenseitigen Fassade der Häuser Widukindstraße 2+4 beschlossen. Die Kosten beliefen sich auf ca. 40.000,00 €. Die Auftragsvergabe erfolgte in Abstimmung mit dem Beirat und die Finanzierung erfolgte aus der Rücklage.

Protokoll vom 04.05.2023:

TOP 2 Bericht des Verwaltungsbeirates und des Verwalters zum Wirtschaftsjahr 2022:

... Die Abdichtung der erdgebundenen Fassade Widukindstraße 2+4 ist in Absprache mit dem Beirat noch nicht ausgeführt worden, da vermutet wurde, daß als Ursache des Wassers im Keller evtl. auch verstopfte Regefallrohre anzusehen sind. Eine Prüfung und Reparatur wurde beauftragt.

TOP 8 Diskussion und Beschlussfassung über die Durchführung eines hydraulischen Abgleichs der Heizanlage gemäß EnSimiMaV:

Es wurde darüber informiert, daß Eigentümer von Mehrfamilienwohnhäusern mit mehr als 10 Wohnungen, die über eine Gaszentralheizung versorgt werden, gemäß EnSimiMaV bis zum 30.09.2023 einen hydraulischen Abgleich durchführen müssen.

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

Weiterhin wurde beschlossen, die Firma mit der Baubegleitung und die Beauftragung der kostengünstigsten Firma mit der Durchführung des hydraulischen Abgleichs zu beauftragen. Die Kosten betragen insgesamt ca. 35.000,00 € brutto. Die Auftragsvergabe erfolgte in Abstimmung mit dem Beirat. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgte aus der Rücklage und die Verteilung der Kosten nach m²-Wohnfläche.

TOP 13, Diskussion und Beschlussfassung über die Kostentragung der Fenster und Fenster-/Balkontürelemente sowie Wohnungseingangstüren zu Lasten des jeweiligen Sondereigentümers:

Es wurde beschlossen

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

TOP 15, Diskussion und Beschlussfassung über die Tragung der Notar-/und Verwalterkosten durch den Wohnungsverkäufer, die der WEG im Zuge der Zustimmung im Veräußerungsfall entstehen:

Es wurde beschlossen, daß die im Rahmen einer Verwalterzustimmung bei der Veräußerung oder Übertragung einer Einheit entstehenden Kosten (Notargebühren, Zustimmungsgebühr des Verwalters) zu Lasten des Verkäufers gehen.

Protokoll vom 27.08.2024:

TOP 2 Bericht des Verwaltungsbeirates und des Verwalters zum Wirtschaftsjahr 2023:

Die Sanierung der Abwasserleitung wurde ausgeführt. Die Kosten betragen 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 _____ 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 betragen max. 10.000,00 € brutto. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgte aus der Rücklage und die Verteilung der Kosten nach m²-Wohnfläche.

Protokoll vom 29.10.2025:

TOP 2 Bericht des Verwaltungsbeirates und des Verwalters zum Wirtschaftsjahr 2024:

Die Beschlossene Schornsteinsanierung in der Osterfeldstraße 53 mit einem Kostenvolumen von ca. 8.300,00 € wurde ausgeführt.

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

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

TOP 7: Diskussion und Beschlußfassung zur Aufbringung eines straßenseitigen Wärmedämmverbundsystems (WDVS), mit vorheriger Rißsanierung:

Auf Grund fehlender Angebote kann eine Beschlußfassung zwecks Beauftragung noch nicht erfolgen. Die Beschlußfassung wird im Umlaufverfahren, einer außerordentlichen Versammlung oder auf der nächsten ordentlichen Versammlung erfolgen.

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

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

TOP 8: Diskussion und Beschlußfassung über die Aufhebung des „TOP 7“ (Vertikalabdichtung) der Eigentümerversammlung vom 02.06.2022:

Auf der Versammlung wurde die vertikale Abdichtung der Häuser Widukindstraße 2+4 beschlossen. In nachfolgenden Versammlungen wurde auf Grund der ungewissen Ursache beschlossen, zunächst die Sanierung der Grundselleitungen abzuwarten, sowie parallel dazu die Regenfallleitungen sowie die Regenselleitungen zu prüfen und instand zu setzen. Diese Maßnahmen sind inzwischen abgeschlossen. Eine Überschwemmung der Keller ist seitdem nicht mehr vorgekommen, weshalb in Absprache mit dem Beirat die Aufhebung des Beschlusses aus Empfohlen wird. Dies hat die Eigentümergemeinschaft so auch beschlossen.

Die Instandhaltungsrücklage der Gemeinschaft betrug laut Angaben der Verwaltung per 01.01.2025 = 136.878,77 €.

Laut Einzelwirtschaftsplan 2024 betragen das Wohngeld und der Rücklagenanteil zum Wertermittlungsstichtag für die Wohnung pro Monat zusammen 181,61 € (= 134,17 € + 47,44 €).

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 Eigentüternachweis: Im vorliegenden Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurstücks- und Eigentüternachweis 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/ Gefahreneerkundung 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 Firma

3.5 Nutzungsverhältnisse

Beim Besichtigungstermin wies die Wohnung einen Leerstand auf; jedoch waren noch einige kleine Möbelstücke und eine Waschmaschine sowie ein Trockner in der Wohnung vorhanden.

Insofern wird (nach Räumung) von einer freien Lieferungsmöglichkeit ausgegangen.

4 Lage, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit

4.1 Lagebeschreibung

Stadtstaat: Hamburg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Grundstückslage
(Mikrolage):

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

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

Eingrenzung für
das Flurstück:

Norden	Straßenland
Westen	Nachbargrundstücke
Süden	Nachbargrundstück
Osten	Straßenland

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

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

Soziale Infrastruktur: Die soziale Infrastruktur im unmittelbaren Umfeld des Bewertungsobjektes ist gut ausreichend ausgebildet. So sind Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Restaurants, Banken, Sportmöglichkeiten etc. im großen Umfang in der Osterfeldstraße, am Siemersplatz oder aber auch in den Nachbarstadtteilen Groß-Borstel, Eppendorf und Niendorf vorhanden. Weitere Ansprüche können zudem in der Hamburger Innenstadt befriedigt werden.

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

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

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

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

Wohnlage: Im **Hamburger Wohnlagenverzeichnis** mit Stand 12/2025 wird die Widukindstraße als **gute Wohnlage** bezeichnet.

Demografie/
Immobilienmarkt-
Situation:

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

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

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

Insofern kann weiterhin von deutlich steigenden Einwohnerzahlen ausgegangen werden.

Arbeitslosenquote: Laut Angaben der Internetseite von Hamburg (www.hamburg.de) lag die Höhe der Arbeitslosenquote im Januar 2026 bei 8,3%.

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 (Durchlauferhitzer)

Die Abwasserentsorgung erfolgt wahrscheinlich in die öffentliche Kanalisation. Die Wasserzu- und Ableitungen konnten nicht besichtigt werden. Sie befinden sich vermutlich in einem baualtersentsprechenden Zustand.

Energieausweis: Das Gebäude wurde ca. im Jahr 1953 (laut Aktenlage 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 Endenergieverbrauch 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 Wärmewasserleitungen im unbeheizten Bereich

4.3 Bebauung

Das Grundstück ist bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhauskomplex, verteilt auf 4 Treppenhäuser (Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss und tlw. Spitzboden) mit insgesamt 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 Mängelauflistung dar. Die örtliche Aufnahme der Baulichkeiten erfolgte durch Inaugenscheinnahme, der Auswertung der vorliegenden Unterlagen und sachverständiger Annahmen.

Die Baubeschreibungen wird nachfolgend stichwortartig wiedergegeben und bezieht sich ausschließlich auf die besichtigten/einsehbaren Bereiche in der Widukindstraße 4, da im Zuge der Gutachtenvorbereitung keine Baubeschreibung vorlag.

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

Am Tag der Ortsbesichtigung bzw. im Wege der Vorrecherche konnten das Treppenhaus, das Kellergeschoss und die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 35 in der Widukindstraße 4 im Spitzboden 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, tlw. ausgebauter Spitzboden

Decken:

Angenommen Stahlbetondecken zwischen den Geschossen, zum Spitzboden wohl Holzdecke

Böden:

Art und Aufbau nicht bekannt, in der Wohnung angenommen PVC in braun und Fliesen in der Küche und im Vollbad

Treppenhaus:

Massive Hauseingangstür aus Holz mit Glaseinsätzen und Oberlicht, externe Klingelsprechanlage mit elektrischer Türöffnung, massive Geschosstreppe aus Kunststeinzeug hell 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 grün 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 Widukindstraße 4 ein Holzfenster mit Einfachverglasung und in der Wohnung ein Velux-Holzfenster, ansonsten unbekannt

Türen:

Einfache Wohnungseingangstüren aus Holz weiß gestrichen mit Briefschlitzen

Sanitärausstattung (in der zu bewertenden Wohnung):

Vollbad mit Badewanne, WC mit Spülkasten, Waschbecken mit Waschtisch, Wände ca. 1,60 m hoch gefliest in weiß, darüber verputzt in weiß, Decke verputzt in weiß, Wasseruhr, Wandschrank

Küche (in der zu bewertenden Wohnung):

Kleine zweiseitige einfache Küchenzeilen mit einem Hängeschrank, einem Regal und einem Unterschrank unter der Spüle, Arbeitsplatte in dunkelgrau gesprenkelt, Fliesenspiegel in weiß, Nirosta-Spüle, Kühlschrank, Waschmaschine und Trockner

Elektroanlage (in der zu bewertenden Wohnung):

Elektrounterverteilungskasten im Flur wohl aus dem Jahr des Ausbaus (ca. 2014)

Heizung/Warmwasser:

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

Besonderheiten:

Nicht bekannt

Energetische

Eigenschaften:

Siehe Ausführungen zum Energieausweis auf Seite 27f. des Gutachtens

Barrierefreiheit:

Eine Barrierefreiheit in Sinne des § 4 Behindertengleichstellungsgesetz ist nicht gegeben

Die zu bewertende Wohnung Nr. 35 befindet sich im Spitzboden des Eingangs Widukindstraße 4.

Die Aufteilung der Wohnung stellt sich folgendermaßen dar:

Eingangsfur mit eingebautem Kleiderschrank, Wohn- und Schlafzimmer, Küche und Vollbad. Ein Balkon ist nicht vorhanden. Auch ist laut Aussage der Gesellschafterin der GbR kein Abstellraum vorhanden, weder im Kellergeschoss noch im Spitzboden. Die weitere Fläche im unausgebauten Spitzboden dient augenscheinlich als Trockenraum für die Gemeinschaft und war am Tag der Besichtigung nicht verschlossen.

Anhand der vorliegenden Flächenberechnung aus der Bauakte und weitere Angaben aus der Teilungserklärung verfügt die Wohnung über eine **Wohnfläche** von ca. **26,36 m²**.

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

4.3.2 Zustands- und Ausstattungsbeurteilung

Die Wohnung kann aufgrund des beim Besichtigungstermin vorgefundenen Zustands in **Größe, Grundrissgestaltung, Belichtung und Ausstattung** wie folgt beurteilt werden:

Größe:

Mit einer Wohnfläche von ca. 26,36 m² handelt es sich um eine kleine 1-Zimmerwohnung.

Grundrissgestaltung:

Die Grundrissgestaltung ist trotz der geringen Wohnfläche recht gut gelöst. Im Flur ist ein Einbauschränk erstellt, der z.B. als Kleiderschrank genutzt werden kann, die Zimmer gehen alle vom Flur ab und weisen eine ausreichende Größe auf. Der Aufgang vom Treppenhaus ab Dachgeschoss ist jedoch recht eng und steil.

Belichtung:

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

Ausstattung:

Die Ausstattung ist mittel. Eine Wasseruhr ist im Bad vorhanden. Die vorgeschriebenen Rauchmelder waren jedoch nicht installiert. Auch ist in der Küche kein Herd verbaut.

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 Eigentümersversammlungsprotokollen auf den Seiten 16f. Hiernach wurde das Aufbringen eines WDVS beschlossen mit einer Kostenschätzung in Höhe von insgesamt ca. 250.000,00 €. Unklar ist bislang, wie diese Maßnahme finanziert werden soll. Da die Erhaltungsrücklage per 01.01.2025 einen deutlich niedrigeren Wert ausweist (s. Seite 17 = 136.878,77 €), muß davon ausgegangen werden, daß ein erheblicher Teil wohl über eine Sonderumlage finanziert werden muß. In der nachfolgenden Bewertung wird die Sonderumlage in Höhe von 200.000,00 € geschätzt. Bezogen auf den vorhandenen Miteigentumsanteil (= 26,36/1.852,15) ergibt dies einen anteiligen Betrag in Höhe von rd. **-2.850,00 €**. Dieser Betrag wird, das **Gemeinschaftseigentum** betreffend, in der weiteren Verkehrswertermittlung wertmindernd in Ansatz gebracht.

- Weiterhin wurde beim Besichtigungstermin festgestellt, daß die Wohnung nicht beheizt wurde, sehr ausgekühlt war und sich zudem das Holzfenster im Vollbad nicht mehr ganz schließen läßt. Die Sachverständige hat diesbezüglich mehrfach die Eigentümer und die Verwaltung angeschrieben und um Aufklärung gebeten. Während die Verwaltung von diesen Umständen bislang wohl keine Kenntnis hatte, soll laut schriftlicher Aussage der Gesellschafterin dieser Umstand bereits seit Einzug des vorigen Mieters (wohl Ende 2023) vorhanden gewesen sein. Ein vorheriger Versuch der Gesellschafterin, durch Aufdrehen der Thermostate an den Heizkörpern diese zu aktivieren, schlug laut ihrer Aussage fehl.

Da laut Verwaltung kein Heizschaden in den Häusern vorliegt, geht die Sachverständige im Zuge ihrer Schätzung davon aus, aus gutachterlicher Sicht neben der Reparatur des defekten Fensters (dies steht zwar im Gemeinschaftseigentum, jedoch wurde von der Gemeinschaft in 2023 die Kostentragung auf den Sondereigentümer beschlossen) zudem ein Risikoabschlag in Höhe von geschätzt -2.500,00 € innerhalb des Sondereigentums vorgenommen werden muß, da laut Aktenlage nach so einem langen Nichtfunktionieren der Heizung nicht ausgeschlossen werden kann, daß die Heizkörper tlw. oder ganz repariert oder gar ausgetauscht werden müssen.

- Die Wohnung muß geräumt und gereinigt werden. Die augenscheinlich kaputte Waschmaschine und der Trockner sowie die verrostete Einzelkochplatte müssen entsorgt werden. Hierfür wird ein weiterer Ansatz in Höhe von -1.000,00 € angesetzt.

Hieraus ergibt sich ein Abschlag in Höhe von insgesamt **-3.500,00 €**, den die Sachverständige, das **Sondereigentum** betreffend, in der weiteren Berechnung berücksichtigen wird.

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 vorgekommener 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 besichtigen Bereiche eine Einordnung in die Kategorie **normal** angemessen und sachgerecht.

4.3.4 Außenanlagen

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

4.4 Massenermittlung

4.4.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche (z.B. nach DIN 277 von 2005)

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

4.4.2 Ermittlung der Geschossfläche und der Geschossflächenzahl

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

5 Wertermittlung

5.1 Allgemein

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

Zur Wertermittlung sind gemäß § 8 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

In den Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

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

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

Besonders objektspezifische Grundstücksmerkmale können z.B. sein:

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

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

Grundstück 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 unvermietete Eigentumswohnung. Die Sachverständige hat sich entschieden, im vorliegenden Fall das (indirekte) **Vergleichswertverfahren** anhand der **Angaben aus dem Marktbericht 2025** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg zur Ermittlung des Verkehrswertes durchzuführen, wodurch sich direkt der Verkehrswert schätzen und ableiten läßt. Insofern müssen keine weiteren Quellen herangezogen werden.

Bei der Verkehrswertermittlung erfolgt gemäß § 8, Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV eine Würdigung der Aussagefähigkeit und Plausibilisierung der einzelnen Ergebnisse, bezogen auf die speziellen Umstände des Bewertungsfalles. 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 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte veröffentlichte Modell für Eigentumswohnungen heran.

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

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

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

Setzt man die für das zu bewertende Objekt relevanten Ansätze und Faktoren wie vorstehend ein, ergibt dies einen Gebäudefaktor in Höhe von 5.449,00 €/m² Wohnfläche.

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

$$2.990 * 1,14 * 1,0 * 1,09 * 1,03 * 1,02 * 0,97 * 1,08 * 0,99 * 1,346 = \underline{5.449,00 \text{ €}}$$

Agenda:

Basiswert	= 2.990 €
BRW 31.12.2018 WGFZ 1,0 (angepaßt):	= 1.400 €
Berücksichtigung Alter	= 1,0
Berücksichtigung Baujahr	= 1,09
Berücksichtigung Dachgeschossfaktor	= 1,03
Berücksichtigung Einbauküche	= 1,02
Berücksichtigung Wohnfläche	= 0,97
Berücksichtigung Modernisierung	= 1,08
Berücksichtigung Stadtteil	= 0,99
Berücksichtigung Aktualisierung 01.01.2026	= 1,346

Hinweis: der Ansatz des Aktualisierungsfaktors basiert auf folgender Überlegung: per 01.01.2025 betrug er 1,343. Per 01.01.2026 wird eine leichte Erhöhung auf 1,346 geschätzt. Dieser Ansatz wird so auch zum Wertermittlungstichtag für angemessen und marktgerecht angesehen und festgelegt.

Des Weiteren wurde aufgrund der Nähe zur sehr geräuschintensiven Osterfeldstraße der Lagefaktor auf 1,14 und der Modernisierungsfaktor aufgrund des Ausbaus in 2014 auf 1,08 sachverständig angepaßt.

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 3,5 Jahren (insbesondere ab 07/2022) hatte 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 seit vielen Monaten 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.

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

- Die weiterhin andauernde umfassende wirtschaftliche und politische Unsicherheit weltweit aufgrund der durch die amerikanische Regierung beschlossenen und durchgeführten unberechenbaren Aktivitäten (u.a. aufgrund der herrschenden Zollpolitik, der Schwächung des Dollars und die damit weiterhin nicht übersehbaren negativen Auswirkungen auf die Weltwirtschaft, sowie Spekulationen über einen Rückzug der USA aus der Nato, dem IWF und der Weltbank).

- Und die hieraus 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.

Bezogen auf die zu bewertende Eigentumswohnung muß der nachträgliche Ausbau in ca. 2014, der recht enge Aufgang zum Spitzboden, das Fehlen eines Abstellraumes (weder intern noch extern), Balkons und Kfz-Abstellplatzes, noch berücksichtigt werden, die sich aus gutachterlicher Sicht insgesamt negativ auf den ermittelten Vergleichswert auswirken. Die Wohnung weist zwar an sich eine mittlere Ausstattung auf, jedoch stammen die weiteren Bauteile (wie z.B. Dach, Fassade mit fehlender Wärmedämmung, Fenster, Beheizung mit dezentraler Warmwasseraufbereitung etc.) noch überwiegend aus der Entstehungszeit.

Aufgrund der o.a. Ausführungen zur aktuellen wirtschaftlichen und politischen Situation sowie der individuellen Situation der zu bewertenden Eigentumswohnung, schätzt die Sachverständige insgesamt einen leichten Abschlag in Höhe von **-5%** zum Wertermittlungstichtag als marktgerecht und angemessen ein.

Der (indirekte) Vergleichswert wurde somit unter Berücksichtigung des Abschlags in Höhe von **5.177,00 €/m²** Wohnfläche ermittelt. Hieraus errechnet sich der Vergleichswert bei einer Wohnfläche von ca. 26,36 m² auf rd.

$$= \underline{136.000,00 \text{ €}}$$

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 33f. des Gutachtens beschrieben, werden an dieser Stelle für das **Gemeinschaftseigentum** ein Ansatz in Höhe von **-2.850,00 €** und für das **Sondereigentum** in Höhe von **-3.500,00 €** berücksichtigt.

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.

Der sich hieraus ergebende Vergleichswert beträgt gerundet **4.932,00 €/m²** Wohnfläche. Der angepaßte Vergleichswert beträgt somit bei einer Wohnfläche von ca. 26,36 m².rd.

= 130.000,00 €

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. begründet 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 2024, in dem der Preisrückgang noch besonders hoch war.

Im Marktbericht des Gutachterausschusses² wurde so aus tatsächlichen Verkäufen des Jahres 2024 von (nicht vermieteten) Eigentumswohnungen der Jahresklasse 1940 - 1959 in guter Lage (70 Verkaufsfälle) ein Mittelwert in Höhe von 5.592,00 €/m² Wfl. angegeben. Dabei bewegt sich die Spanne zwischen 1.486,00 € - 9.605,00 €/m² Wohnfläche.

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 2.400,00 €/m². Somit erfolgt die Einordnung in die Kategorie „Gute Lage“, da die dortige Spanne Werte zwischen 2.100,00 € bis 3.000,00 €/m² Wfl. angegeben wird.

Der geschätzte Verkehrswert liegt mit rd. 4.932,00 €/m² Wohnfläche zwar unterhalb des o.a. Mittelwerts und somit voll in der angegebenen Spanne. Aufgrund der im Gutachten angegebenen Informationen u.a. zur Lage, Baujahr, Wohngröße, nachträglichen Ausbaus, aber auch dem Nichtvorhandensein eines Balkons oder Abstellraums und dem Fehlen eines eigenen Kfz-Abstellplatzes, hält die Sachverständige eine weitere Korrektur zum Wertermittlungsstichtag für nicht marktgerecht und notwendig.

5.5 Verkehrswert

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

Er ist gemäß § 8 ImmoWertV aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren 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 Wertermittlungsstichtag zwischen wirtschaftlich vernünftig den-

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

kenden Marktteilnehmern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preises für die zu bewertende Eigentümerrechtsstellung an einem Grundstück.

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

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

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

Der Verkehrswert ist trotz einer Vielzahl verfahrensrechtlicher Wertermittlungsvorschriften und einer entwickelten Wertermittlungslehre keine mathematisch exakt ermittelbare Größe. Dies kann er schon deshalb nicht sein, weil für den 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. 35, Widukindstraße 4 in 22529 Hamburg Lokstedt, unter Beachtung aller in diesem Gutachten dokumentierten Informationen sowie der spezifischen Bedingungen am Bewertungsobjekt, in Anlehnung an den Vergleichswert bei der Marktlage zum Wertermittlungsstichtag 03.02.2026 auf

130.000,00 €

(in Worten: einhundertunddreissigtausend Euro).

Der Verkehrswert entspricht hierbei einem Betrag von rd. 4.932,00 €/m² Wohnfläche (= ca. 26,36 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 27f. bzw. die Auszüge in der Anlage Nr. 9.1.6 des Gutachtens.

7 Erklärung der Sachverständigen

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

Ich habe kein persönliches Interesse am Ausfall der vorstehenden Verkehrswerteinschätzung.

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 03. Februar 2026 besichtigt; das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung von mir persönlich erstellt.

Hamburg-Fuhlsbüttel, den 20. Februar 2026

Dipl. SV Bettina Linke-van Vugt
Sachverständige für die Bewertung von
besetzten und unbesetzten Grundstücken,
von Meeren und Pächtern

M.A.

Bettina Linke-van Vugt
Diplom-Sachverständige (DIA)

8 Haftungsausschluss und Urheberrecht

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. Urheberrecht, 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 m ²
Tatsächliche Nutzung:	1 710 m ² 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).

Seite 1 von 8

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 ⁴	1995	
Anzahl der Wohnungen	32	
Gebäudenutzfläche (A _n)	2.222,58 m ² <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ⁵	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (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

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

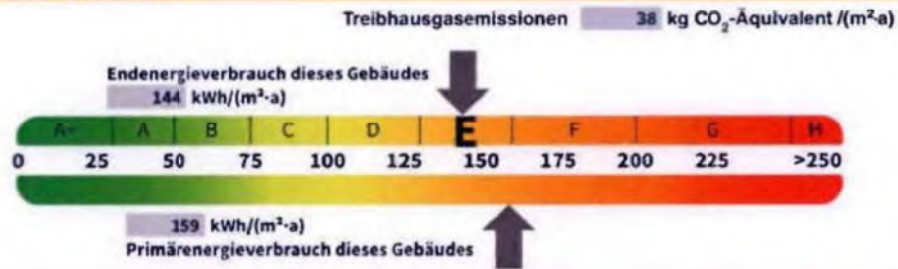
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: HH-2022-003924797

3

Energieverbrauch



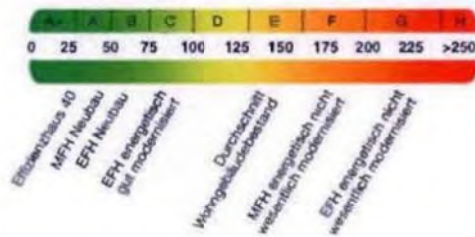
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) **144 kWh/(m²·a)**

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 Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

9.1.7 Wohnflächenberechnung

Lo-0527/96

ZZ4

Architekt

Bauherren:

Baumaßnahme : Spitzbodenausbau
Widukindstraße 4, 22529 Hamburg


ERMITTLUNG DER WOHNFLÄCHENWohnflächenSpitzboden:

Wohnen:	3,80 x 4,99 - 1,62 x 0,86	
	- 0,35 x 4,99 x 0,5	
	- 0,20 x 4,13 x 0,5	= 16,28 m ²
Flur:	1,03 x 3,57 + 0,22 x 1,03	= 3,90 m ²
Gard.:	0,95 x 1,03	
	- 0,35 x 1,03 x 0,5	= 0,80 m ²
Küche:	1,36 x 2,48	
	- 0,75 x 2,48 x 0,5	= 2,44 m ²
Bad:	2,19 x 1,39 + 0,70 x 0,26	
	- 0,35 x 1,65 x 0,5	= 2,94 m ²


Gesamte Wohnfläche **26,36 m²**

Hamburg, 02.06.96
MZ/nomaeh/08bernf.doc

9.1.8 Nachtrag zur Abgeschlossenheitsbescheinigung



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Eimsbüttel



Bezirksamt Eimsbüttel - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 20144 Hamburg

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Fachamt Bauprüfung
Technische Sachbearbeitung Lokstedt

Grindelberg 62 - 66
20144 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 01 - 22 33 (Infopunkt WBZ)
Telefax 040 - 4 27 90 - 30 03
E-Mail Baupruefung-@eimsbuettel.hamburg.de

Ansprechpartner:
Zimmer
Telefon 040 - 4 28 01 -
Telefax 040 - 428 01
E-Mail @eimsbuettel.hamburg.de

GZ.: E/WBZ2/01627/2013/AB
Hamburg, den 22. August 2013

Verfahren	Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem WEG
Eingang	02.07.2013
Belegenheiten	Osterfeldstraße 51/53, Widukindstraße 4
Baublock	317-043
Flurstück	02270 in der Gemarkung: Lokstedt

Nachtrag zur Abgeschlossenheit 1 WE

ÄNDERUNG ZUR ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG


ÄNDERUNG NUMMER 2

Die Freie und Hansestadt Hamburg - Bezirksamt Eimsbüttel, Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt, Fachamt Bauprüfung - hat hinsichtlich vorstehendem Grundbesitz am 29.06.1981 eine Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Begründung von Wohnungseigentum (§ 3 Abs. 2 WEG) erteilt.

Die Aufteilungspläne der Bescheinigung vom 29.06.1981 werden ergänzt durch die neuen, dieser Bescheinigung beigefügten Aufteilungspläne Nummer 1 und 2.

Die in den Aufteilungsplänen

mit Nummer 35 bezeichnete Wohnung ist in sich abgeschlossen.

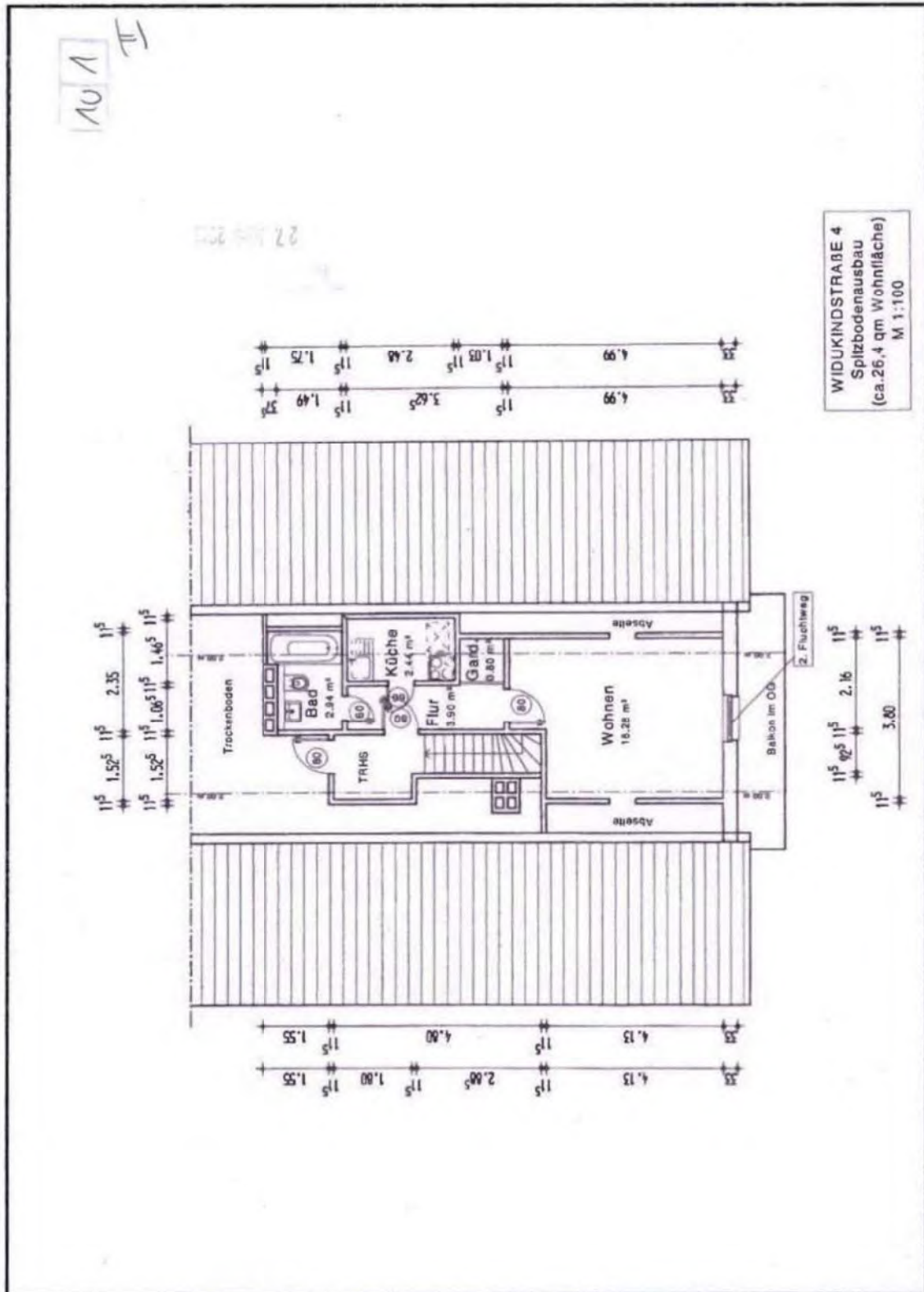


Öffnungszeiten WBZ (Service):
Mo 08:00 - 16:00 Uhr
Di 08:00 - 12:00 Uhr
Do 08:00 - 18:00 Uhr
Fr 08:00 - 12:00 Uhr
Termine im Fachamt Bauprüfung nur nach Vereinbarung

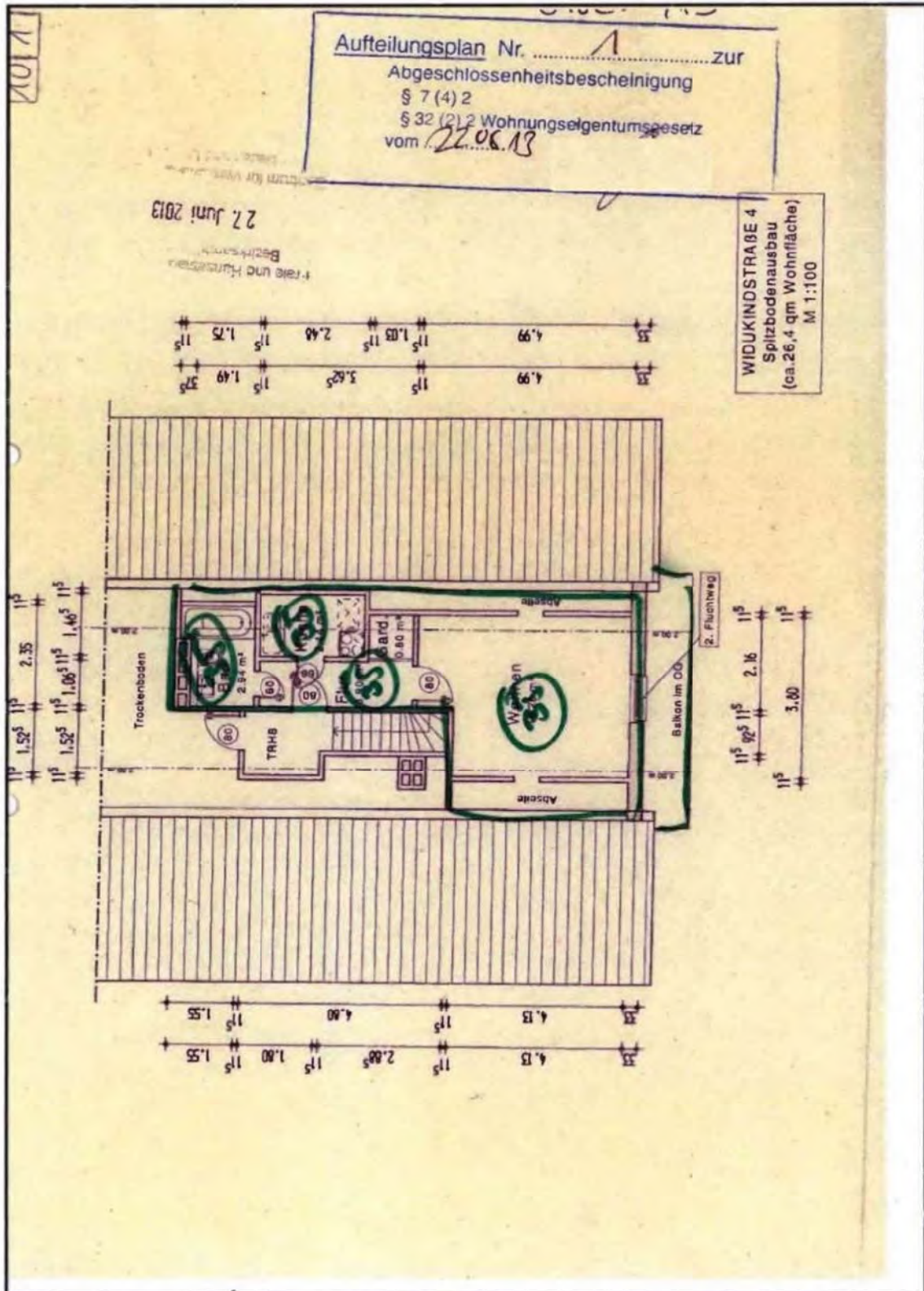
Öffentliche Verkehrsmittel:
U3 Hoheluhbrücke
35, 5, 115 Bezirksamt Eimsbüttel

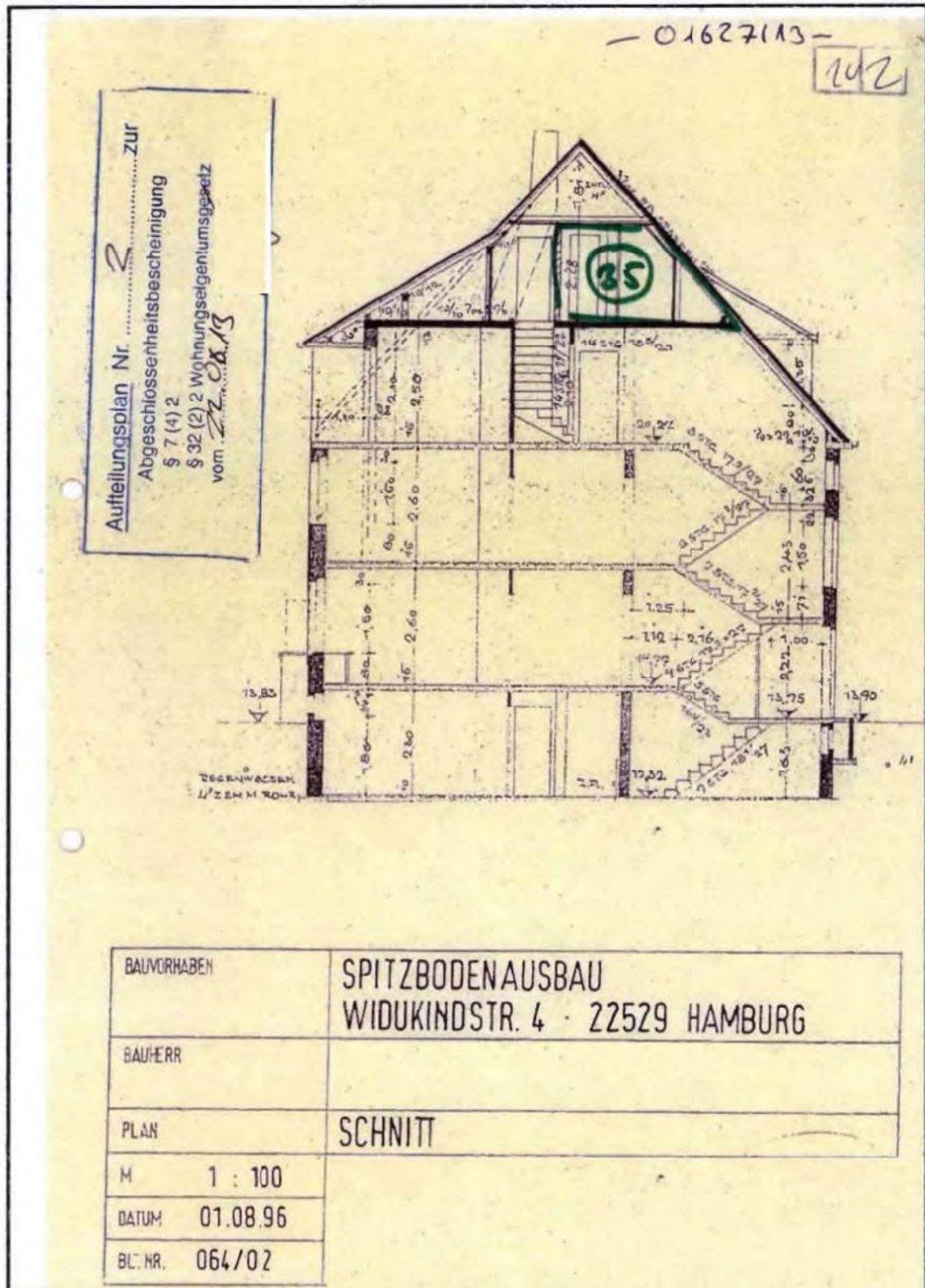
13.8.13

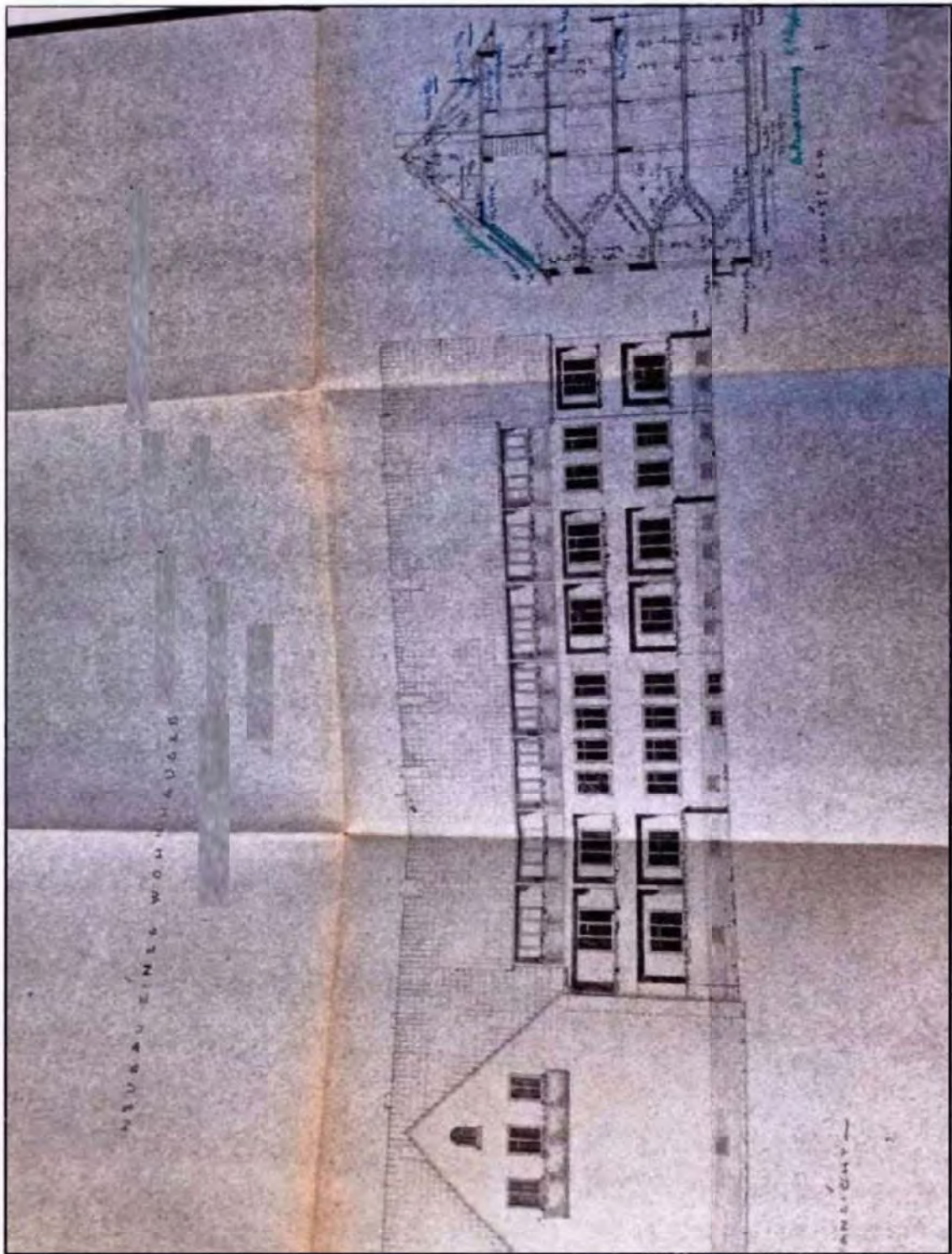
9.1.9 Grundriss, Ansicht, Schnitt



Anmerkung: der im Grundriss augenscheinlich ersichtliche Balkon befindet sich ein Stockwerk tiefer.







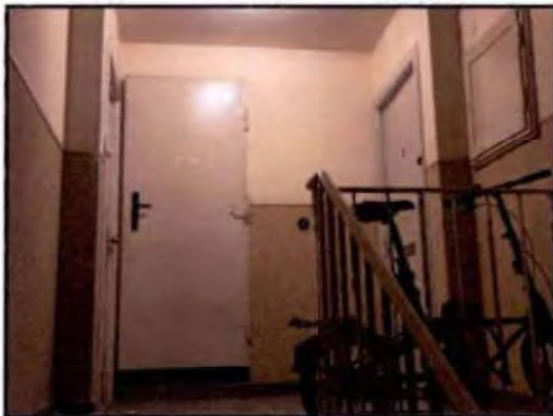
10 Fotodokumentation



Frontseite / Rückseite



Kellergeschossbereich



Treppenhausbereich



Treppenhausbereich / Trockenraum im Spitzboden



Treppenhausbereich / Innenbereich Wohnung



Innenbereich Wohnung



Innenbereich Wohnung



Innenbereich Wohnung



Innenbereich Wohnung