



Mathias Vieth
Immobilienwirt (Diplom-VWA)

von der Handelskammer Hamburg
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
Grundstücken und die Ermittlung von
Mietwerten

Farmsener Weg 32
22391 Hamburg

☎ (040) 30 20 09 - 0
📠 (040) 30 20 09 - 19

e-mail: m.vieth@gutgachter-vieth.hamburg
internet: www.gutgachter-vieth.hamburg

Verkehrswertgutachten

Hinter der Lieth 28 b, 22529 Hamburg



Auftraggeber: Amtsgericht Hamburg, Abteilung 71
Caffamacherreihe 20, 20355 Hamburg

Anlaß: Zwangsversteigerungssache **71 K 9/22**

Objekt: **Eigentumswohnung**
Hinter der Lieth 28 b, 22529 Hamburg
Wohnung Nr. 28 im Erdgeschoß
Wohnungsgrundbuch von Lokstedt Blatt 3174



Ausfertigungen: 7, für Auftraggeber: 6, Verbleib beim Sachverständigen: 1

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung von grundstücksrelevanten Daten der Eigentumswohnung	3
2.	Allgemeines	4
2.1.	Veranlassung	4
2.2.	Besichtigung und Anwesenheit	4
2.3.	Zur Verfügung stehende Unterlagen	4
3.	Amtliche Daten und rechtliche Verhältnisse	5
3.1.	Wohnungsgrundbuch Lokstedtl Blatt 3174	5
3.1.1.	Bestandsverzeichnis	5
3.1.2.	Belastungen in Abteilung II	6
3.2.	Liegenschaftskataster	6
3.3.	Baulasten und Beschränkungen	6
3.4.	Erschließung	6
3.5.	Bauplanerische Ausweisung	7
3.6.	Denkmalschutz	7
3.7.	Energieausweis	7
3.8.	Fluglärm	7
3.9.	Nutzungsverhältnisse	8
4.	Beschreibung	8
4.1.	Beschreibung des Grundstücks	8
4.2.	Beschreibung des Gebäudes	8
4.3.	Beschreibung der Wohnung und Gemeinschaftseigentum	10
4.4.	Beschreibung der Außenanlagen	13
5.	Beurteilung	14
5.1.	Größe	14
5.2.	Grundrißgestaltung	14
5.3.	Belichtung	14
5.4.	Ausstattung	14
5.5.	Baulicher Zustand/Schäden und Mängel	15
5.6.	Lage	16
6.	Bewertung	17
6.1.	Vergleichswert	17
6.2.	Marktlage	24
7.	Verkehrswert	26
8.	Verwalter und Wohngeld	28
9.	Anmerkungen	29



1. Zusammenfassung von grundstücksrelevanten Daten der Eigentumswohnung

Objekt:	Eigentumswohnung
Straße:	Hinter der Lieth 28 b
PLZ/Ort:	22529 Hamburg
Lage im Haus:	Wohnung Nr. 28 im Erdgeschoß
Stadtteil:	Lokstedt
Amtsgericht:	Hamburg
Wohnungsgrundbuch:	von Lokstedt Blatt 3174
Gemarkung:	Lokstedt
Flurstück:	163
Grundstücksgröße:	10.231 m ²
Wertermittlungstichtag:	04. Juli 2022
Wohnfläche:	ca. 64,73 m ²
Baujahr:	ca. 1958
Verkehrswert frei lieferbar:	€ 355.000,00
Verkehrswert vermietet:	€ 255.000,00
Miteigentumsanteil:	1.945/100.000



2. Allgemeines

2.1. Veranlassung

Durch Beschluß des Amtsgerichts Hamburg, Abteilung 71, vom 18.03.2022 bin ich zum Sachverständigen bestellt worden mit dem Auftrag, den Verkehrswert des vorbezeichneten Wohnungseigentums zu ermitteln.

2.2. Besichtigung und Anwesenheit

Eine Besichtigung der Wohnung und des Hauses, sowie den Außenanlagen habe ich vorgenommen am 04.07.2022.

Anwesend waren:

- die Mieterin,
- meine Mitarbeiterin, , und ich.

2.3. Zur Verfügung stehende Unterlagen

- Grundbuchauszug vom 28.02.2022
- Liegenschaftskarte vom 02.03.2022 (Blatt 41 der Gerichtsakte)
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesbetriebs Geoinformation und Vermessung vom 02.03.2022 (Blätter 42 f. d.A.)
- Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 11.03.2015
- Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 02.03.2022 (Blatt 48 d.A.)
- Stellungnahme zum Zwangsversteigerungsverfahren vom 23.03.2022 (Blatt 59 d.A.)
- Baustufenplan Niendorf, Lokstedt, Schnelsen vom 14.01.1955 und 4. Änderung vom 31.05.1960
- Grundrißzeichnung aus der Akte der Hausverwaltung



- Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung vom 23.07.1961
- Protokolle der Eigentümerversammlungen 2020 und 2021
- Verwalterabrechnung 2020 und Wirtschaftsplan 2021

3. Amtliche Daten und rechtliche Verhältnisse

3.1. Wohnungsgrundbuch Lokstedt Blatt 3174

3.1.1. Bestandsverzeichnis

1.945/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Lokstedt Flurstück 163, Gebäude- und Freifläche, Hinter der Lieth 26 a – g, 28 a – h, 32 a – g, 34 a – k, **Grundstücksgröße 10.231 m²**, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 28, belegen im Erdgeschoß des Hauses Hinter der Lieth 28 b.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der an den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Lokstedt Blatt 3147 bis Blatt 3193), mit Ausnahme dieses Sondereigentums gehörenden Sondereigentumsrechte, beschränkt.

Zur Veräußerung des Wohnungseigentums bedarf es der schriftlichen Einwilligung des Verwalters. Die Einwilligung des Verwalters ist nicht erforderlich bei einer Veräußerung an einen nächsten Familienangehörigen, im Wege der Zwangsvollstreckung durch den Konkursverwalter sowie bei dem Erwerb, der Ersteigerung oder Weiterveräußerung durch den Gläubiger der I. Hypothek. Ergänzend eingetragen am 06.02.01964

Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhaltes des Sondereigentums Bezug genommen auf die Teilungserklärung und die Ordnung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Gemeinschaftsordnung) vom 25.07.1961; eingetragen am 07.01.1963.

Zu diesem Wohnungseigentum gehört eine Bodenkammer im Haus Hinter der Lieth 28 bnicht aber im Haus Hinter der Lieth 28 d. Gemäß Bewilligungen vom 22.02.2018 – URNr. 489/2018 – Notar Dr. Arne Helms in Hamburg und vom 20.03.2018 – URNr. 137/2018 des Notars Dr. Markus Heukamp in Münster (ON 25 in Blatt 3170); klarstellend eingetragen am 17.04.2018.



3.1.2. Belastungen in Abteilung II

Außer dem Insolvenzverfahrensvermerk vom 23.11.2006 und dem Zwangsversteigerungsvermerk vom 28.02.2022 sind **keine Belastungen** eingetragen.

3.2. **Liegenschaftskataster**

Flurstück 163 Gemarkung Lokstedt

Bezirk Eimsbüttel

Gebietszugehörigkeit: Freie und Hansestadt Hamburg

Lage: Hinter der Lieth 26a, 26b, 26c, 26d, 26e, 26f, 26g, 28a, 28b, 28c, 28d, 28e, 28f, 28g, 28h, 32a, 32b, 32c, 32d, 32e, 32f, 32g, 34a, 34b, 34c, 34d, 34e, 34f, 34g, 34h, 34i, 34k

Fläche: 10.231 m²

Tatsächliche Nutzung: 10.231 m² Wohnbaufläche (offen)

Hinweise zum Flurstück: Lärmschutzbereich „Tag-Schutzzone 2“, Zone II

3.3. **Baulasten und Beschränkungen**

Im Baulastenverzeichnis sind für das Flurstück 163 der Gemarkung Lokstedt **keine Baulasten** eingetragen.

3.4. **Erschließung**

Die Straße Hinter der Lieth ist **endgültig hergestellt** worden.

Für die endgültige Herstellung **werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben**.

Ausbaubeiträge werden nach dem Gesetz zur Änderung des Hamburgischen Wegegesetzes vom 16.11.2016 nicht mehr erhoben.

Vor der Front zur Straße Hinter der Lieth liegen ein **Schmutz- und ein Regenwassersiel**.

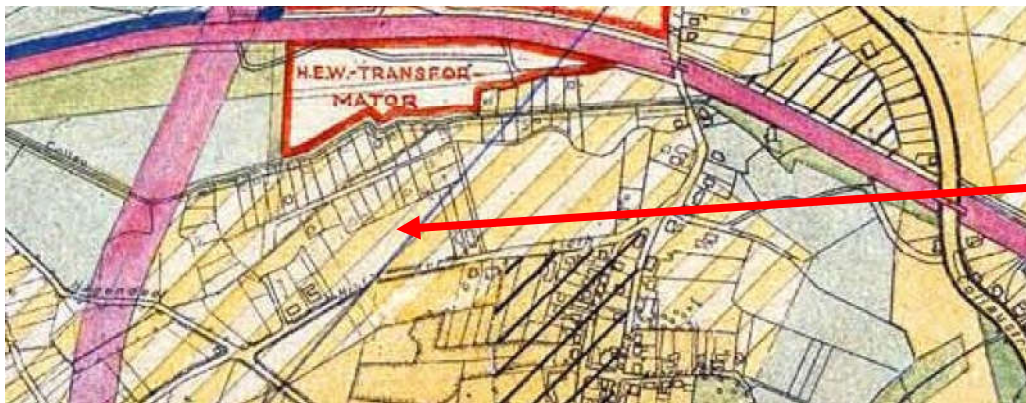
Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen besielten Frontlänge des Grundstücks **keine Sielbaubeiträge** mehr erhoben.



(Weitere Einzelheiten zur Erschließung ergeben sich aus der diesem Gutachten beigegeführten Bescheinigung der Finanzbehörde vom 11.03.2015)

3.5. Bauplanerische Ausweisung

Das Grundstück liegt im Bereich des Baustufenplans Niendorf – Lokstedt – Schnelsen vom 14. Januar 1955 mit der Ausweisung **W 1 o** (Wohngebiet mit **1**-geschossiger **o**ffener Bauweise).



Ausschnitt Baustufenplan Niendorf – Lokstedt – Schnelsen

Die tatsächliche Bebauung des Grundstücks ist ausschließlich 2-geschossig, aber 1958 in dieser Form genehmigt. Sie genießt Bestandsschutz.

3.6. Denkmalschutz

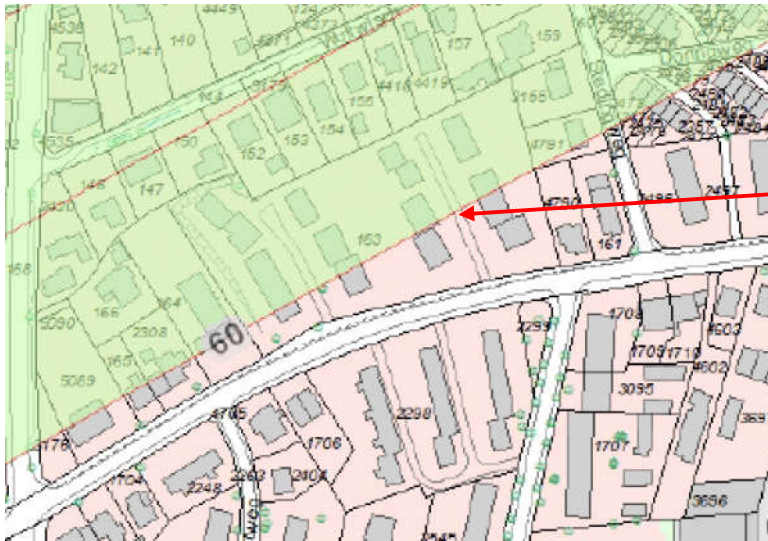
Das Gebäude Hinter der Lieth 28 b steht nicht unter Denkmalschutz.

3.7. Energieausweis

Ein Energieausweis liegt mir nicht vor.

3.8. Fluglärm

Das Grundstück liegt teilweise innerhalb der **Tag-Fluglärmschutzzone 2** des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel; die hier zu bewertende Wohnung befindet sich gerade außerhalb dieser Schutzzone.



Lage der Tag-FluglärmSchutzzone II (hellgrün)

3.9. Nutzungsverhältnisse

Die Wohnung Nr. 28 im Erdgeschoß ist vermietet. Das Mietverhältnis begann am 01.12.1988 und läuft auf unbestimmte Zeit. Die Nettokaltmiete beträgt monatlich € 358,76 und die Betriebskostenvorauszahlungen sind mit € 141,24 angegeben.

4. Beschreibung

4.1. Beschreibung des Grundstücks

Der Zuschnitt des 10.231 m² großen Grundstücks und die Lage der Gebäude ergeben sich aus der diesem Gutachten beigefügten Flurkarte. Danach ist das Grundstück leicht unregelmäßig geschnitten. Es hat eine leicht geknickte Straßenfront von ca. 135 m, eine Tiefe an der östlichen Grundstücksgrenze von ca. 85 m, eine minimale Tiefe im Westen von ca. 60 m und im Bereich der westlichsten 32 m eine mittlere Tiefe von ca. 77 m.

4.2. Beschreibung des Gebäudes

Das Grundstück ist bebaut mit

- einem Garagengebäude mit zwei mal vier Garagen (davon eine umgebaut in Hausmeisterbüro o.ä.)
- einer Zeile von drei Zweifamilienhäusern (Hinter der Lieth 26 a – c)
- einer Zeile von 4 Reihenhäusern (26 d - g)
- einer Zeile von 4 Reihenhäusern (28 e - h)

- einer Zeile von 4 Zweifamilienhäusern (28 a – d)
- einer Zeile von 4 Zweifamilienhäusern (32 a – d)
- einer Zeile von 3 Reihenhäusern (32 e – g)
- einer Zeile von 6 Reihenhäusern (34 e – k)
- einer Zeile von 4 Zweifamilienhäusern (34 a – d)

Dieses Grundstück ist insgesamt mit 47 Wohneinheiten im Sondereigentum bebaut. Alle Häuser sind unterkellert, umfassen Erd- und Obergeschoß, zudem sind die Dachgeschosse ausgebaut. Die zu bewertende Wohnung befindet sich auf der östlichen Grundstückshälfte.

Baujahr ca. 1958

Die folgende Baubeschreibung bezieht sich allein auf das Gebäude mit der hier zu bewertenden Wohnung.

Wohnhaus: Bauart massiv, Klinkerfassade (gelb), Stahlbetondecken, Flachklinkersohlbänke, Satteldach als Holzbalkenkonstruktion mit Pfannendeckung, Rinnen und Fallrohre aus Zink, Schneefanggitter, an der Rückseite massiver Balkon mit Metallgeländer, im Keller roher Betonfußboden, gestrichenes Mauerwerk, Decke schalungsrauh, Kellerräume mit Holzbrettertüren, Stahlkellerfenster, überwiegend isolierverglaste Kunststoffenster, Hauseingangstür Kunststoff mit Glaseinsatz, zwei außenliegende Einzelbriefkästen, Wohnungseingangstüren aus Röhrenspan in Holzoptik, massive Kellertreppe, zum OG und DG Holztreppe mit Metallgeländer mit Mipolam-Handlauf



Eingangsbereich für EG und OG (Ostseite)



Gebäuderückseite (Westseite)



Gebäuderückseite mit Terrasse im EG

Die Wohnung im EG wird beheizt durch eine Gaszentralheizung im Keller. Die Warmwasserversorgung in Küche und Bad erfolgt über einen elektrischen Durchlauferhitzer im Bad.

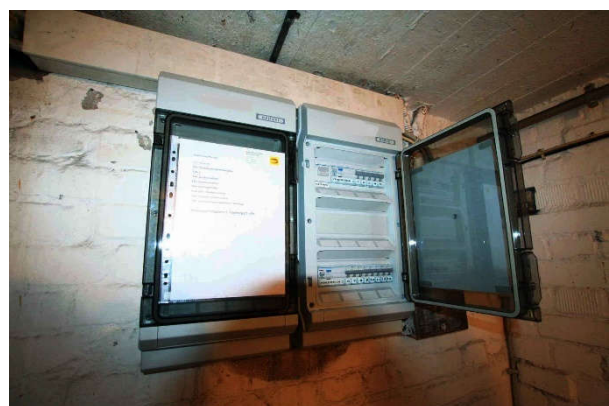
4.3. Beschreibung der Wohnung und des Gemeinschaftseigentums

Der Grundriß ergibt sich entsprechend beigefügter Grundrißzeichnungen aus der Bauakte.

Der **Keller** besteht aus vier Kellerräumen und einem Waschkeller. Die Waschküche und ein kleiner Kellerraum sind dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet. Ein ca. 18 m² großer Kellerraum (roher Betonfußboden, gestrichenes Mauerwerk, Decke schalungsrauh, Gaszentralheizung für die hier zu bewertende Wohnung Nr. 28) gehört zum Sondereigentum der zu bewertenden Wohnung, zwei Kellerräume sind Sondereigentum der Wohnung im Obergeschoß.



Gasheizung



Sicherungskästen im kleinen Gemeinschaftskeller

Erdgeschoß:

1. Flur, ca. 5,47 m², PVC-Fußbodenbelag, Wände und Decke geputzt und gestrichen

2. Küche, ca. 7,54 m², PVC-Fußbodenbelag, Wände bis ca. 1,50 m hoch gefliest, sonst Wände und Decke geputzt und gestrichen, Küchenzeile mit Ceranfeld (Mietereigentum) und Backofen, Nirosta-Spüle mit einem Becken und Ablagefläche, Heizkörper, isolierverglastes Kunststofffenster, Warmwasser über Durchlauferhitzer im Bad

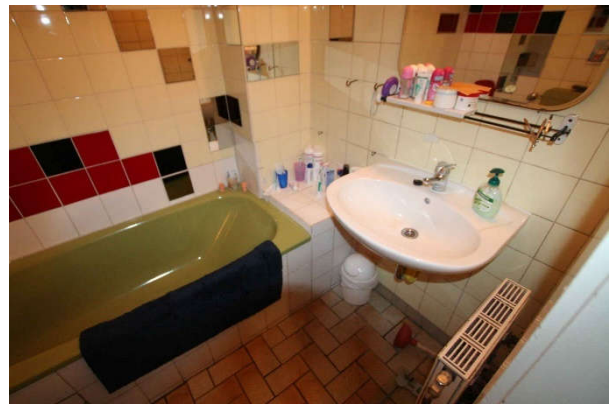


Küche

3. Bad, ca. 3,24 m², Fliesenfußboden, Wände bis ca. 1,60 m hoch gefliest, sonst Wände und Decke geputzt und gestrichen, WC mit Spülkasten auf Putz, Badewanne, Waschbecken, Durchlauferhitzer, Heizkörper



Bad mit WC und Badewanne

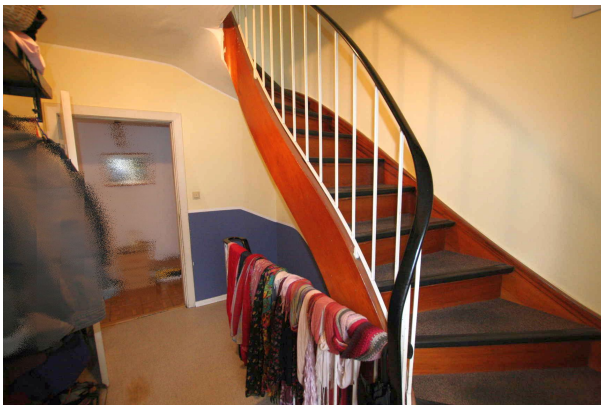


4. Zimmer 1, ca. 18,98 m², Teppichbodenbelag, Wände und Decke tapeziert und gestrichen, Heizkörper, isolierverglastes Kunststofffenster
5. Zimmer 2, ca. 19,29 m², Teppichbodenbelag, Wände und Decke geputzt und gestrichen, Heizkörper, isolierverglastes Kunststofffensterelement mit Terrassentür als Zugang zur
 - Terrasse, ca. 7,50 m² (nicht zur Wohnfläche angerechnet), Waschbetonplatten

6. Zimmer 3, ca. 10,21 m², Teppichbodenbelag, Wände tapeziert und gestrichen, Decke geputzt und gestrichen, Heizkörper, isolierverglastes Kunststoffenster

(Die einzelnen Raumgrößen sind aus der anliegenden Grundrißzeichnung aus der Bauakte entnommen worden. Sie erheben keinen Anspruch auf unbedingte Genauigkeit, sondern dienen lediglich der Beschreibung. Insbesondere stellen sie keine Wohnflächenberechnung im Sinne der gesetzlichen Bestimmung oder eine zugesicherte Eigenschaft dar.)

Danach hat die Erdgeschoßwohnung eine **Wohnfläche** von **ca. 64,73 m²**.



Hauseingangsflur mit Wohnungseingangstür und Treppe zum Ober- und Dachgeschoß

Hinsichtlich der **Bodenräume** ist darauf hinzuweisen, daß im Aufteilungsplan eine genaue Abgrenzung der einzelnen Räume nicht zu erkennen ist. Dort ist der mittlere Teil des hinteren, durchgestrichen mit „Trockenboden“ bezeichneten Raums als **gemeinschaftliches Eigentum¹** ausgewiesen (im anliegenden Grundriß grün umrandet und mit „A“ bezeichnet). Die gesamte Fläche dieses gemeinschaftlichen Bodens ist tatsächlich (zusammen mit dem Teil, der zum Sondereigentum gehört – bezeichnet mit BK2) eine Bodenkammer. Weiterhin gehört zu dem zu bewertenden Wohnungseigentum die mit BK1 bezeichnete Bodenkammer. Zudem ist in dem zum Sondereigentum gehörenden Teil des Bodens ein WC eingebaut.

Die Bodenkammern sind nutzbar, aber ohne Baugenehmigung unter Verwendung eines Teils des gemeinschaftlichen Eigentums, bestehend aus:

¹ In Abschnitt III B S. 9 der Teilungserklärung heißt es dazu: „Bei den Wohnungen 18 – 47 haben jeweils die Eigentümer des 2-Familienhauses gemeinschaftliches Eigentum an den im Aufteilungsplan der Häuser 18 – 32 grün eingezeichneten Wänden und allen Räumen und Gebäudeteilen dieser Häuser, sofern sie nicht (...) zum Sondereigentum gehören.“



- Flur, ca. 1,30 m², Teppichbodenbelag, Wände und Decke tapeziert und gestrichen
- Bodenkammer 1, ca. 4,80 m² Grundfläche, Teppichbodenbelag, Wände, Dachschrägen und Decke tapeziert und gestrichen, Nachtspeicherofen (nicht funktionsfähig), Dachflächenfenster aus Holz
- WC, ca. 1,60 m², PVC-Fußbodenbelag, Wände und Decke tapeziert und gestrichen, WC mit Hoch-Spülkasten auf Putz, Elektroboiler (funktionsuntüchtig)



WC im Dachgeschoß

- Bodenkammer 2, ca. 22,60 m² Grundfläche (davon etwa 10 m² zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörig), Wände, Dachschrägen und Decke tapeziert und gestrichen, altes isolierverglastes Dachflächenfenster aus Holz

Die Dachbodenräume haben eine Grundfläche von etwa 25,00 m². Die Räume im Dachgeschoß werden nicht in die Wohnfläche mit aufgenommen. Es gibt keinen Hinweis, daß der Dachgeschoßausbau bauordnungsrechtlich genehmigt ist. Zudem ist ein Teil der Bodenkammer 2 gemeinschaftliches Eigentum zusammen mit dem Eigentümer der Obergeschoßwohnung in diesem Haus. Die Größen der Räume sind aus dem von mir skizzenhaft veränderten Grundriß herausgemessen worden und dienen lediglich der Beschreibung. Für die Richtigkeit der Größen und der genauen Aufteilung wird ausdrücklich keine Gewähr übernommen.

4.4. Beschreibung der Außenanlagen

Privatstraße mit Verbundsteinpflaster, Jägerzaun und Hecken als Abgrenzung zur Straße, Zuwegungen zu den Häusern mit Gehweg- oder Waschbetonplatten, Rasenflächen zwischen den Häusern, Hecken und Büsche als Abgrenzung zu den Terrassen





Zufahrt zu den Hauseingängen 28 a-h und 26 a-g

5. Beurteilung

Die Wohnung ist in ihrer Größe, Aufteilung, Belichtung und Ausstattung wie folgt zu beurteilen:

5.1. Größe

Mit einer Wohnfläche von ca. 64,73 m² handelt es sich um eine durchschnittlich große Dreizimmerwohnung. Zimmer 1 und 2 und die Küche haben eine ausreichende durchschnittliche Größe, Zimmer 3 und das Bad sind klein.

Eine gewisse Erweiterung der Wohnfläche ist durch die beiden Bodenkammern im sehr einfach ausgebauten Dachgeschoß gegeben.

5.2. Grundrißgestaltung

Der Grundriß ist bei dieser Größe wirtschaftlich gut gelöst. Alle Räume sind über den zentralen Flur zu erreichen. Die Bodenkammern können über das kleine Treppenhaus erreicht werden. Die Terrasse wird über das Wohnzimmer betreten. Der Anteil der Verkehrsflächen an der Wohnfläche ist sehr gering.

5.3. Belichtung

Die Belichtung der Räume ist ausreichend. Der Flur und das Bad befinden sich innenliegend.

5.4. Ausstattung

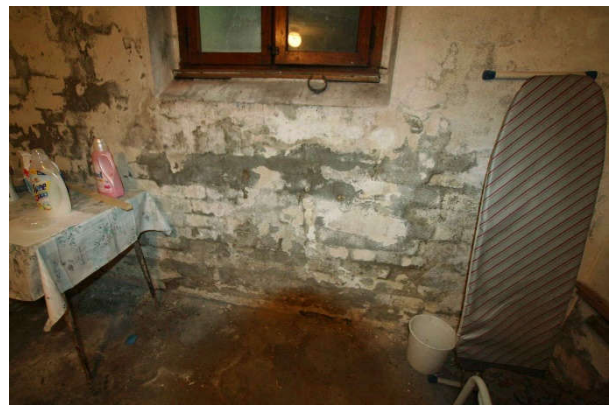
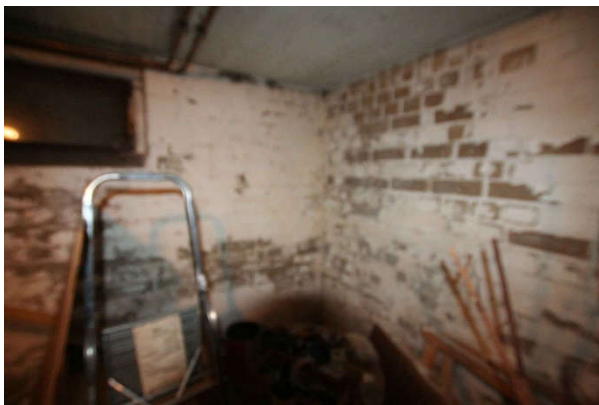
Die Ausstattung des Hauses entspricht dem einfachen Standard des Baujahres 1958. Bad und Küche entsprechen nicht dem heutigen Zeitgeschmack.



5.5. Baulicher Zustand/Schäden und Mängel

Das Gebäude befindet sich baulich in einem mäßigen Zustand. Folgende Schäden und Mängel waren festzustellen:

- Bad und Küche sind austauschwürdig.
- Der Fußboden der Wohnräume ist uneben.
- Ein Dachflächenfenster ist erneuerungsbedürftig.
- Das Treppenhaus ist renovierungsbedürftig.
- An einigen Wänden, insbesondere in der Küche und in den Kellerräumen, sind deutliche Feuchtigkeitsschäden zu erkennen.



Ausblühungen an den Kellerwänden

Aus den Protokollen der Eigentümerversammlungen ist ersichtlich, daß sukzessive die Dachdeckungen erneuert werden (Bezahlung aus der Instandhaltungsrücklage, Wärmedämmung und Fenster zahlen die Eigentümer allerdings selbst), die Beleuchtung der Stichstraßen und Hausnummern ausgetauscht werden und die Gärten der Gemeinschaftsflächen durch einen Gartenbetrieb gepflegt werden. Die Entnahmen aus den Instandhaltungsrücklagen betrugen für die Beschlüsse aus dem Jahr 2020 etwa € 80.000 und für das Jahr 2021 etwa € 10.000.

Die aufgeführten Mängel sind teilweise Modernisierungsbedarf, teilweise Reparaturstau. Für die Mängel in der Wohnung setze ich einen Reparaturstau in Höhe von € 5.000 an.

5.6. Lage

Die Lage des Grundstücks ist hinsichtlich der bei der Belegenheit zu berücksichtigenden Faktoren wie folgt zu beurteilen:

- a) Die Straße Hinter der Lieth ist eine Nebenstraße mit mäßigem Durchgangsverkehr. Sie ist Durchgangsstraße von der Kollaustraße über die Niendorfer Straße zu den westlich angrenzenden Wohngebieten. Insoweit muß von einer durch Verkehrsimmissionen leichten Belastung gesprochen werden. Hinzuweisen ist allerdings auf die Lage am Rand der Tages-Fluglärmschutzzone 2 des Flughafens, was zu Beeinträchtigungen durch den Flugverkehr führt. Parkmöglichkeiten sind an der Straße bedingt vorhanden.
- b) Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in der näheren Umgebung, z.B. ein Bäcker an der Niendorfer Straße (ca. 500 m), ein Supermarkt an der Grelckstraße (ca. 600 m) und diverse Geschäfte am Siemensplatz (ca. 1,4 km).
- c) Die Belegenheit zu Schulen kann als befriedigend bezeichnet werden. Die Grundschule Hinter der Lieth (Hinter der Lieth 61) ist fußläufig in ca. 450 m zu erreichen. Die Stadtteilschule Niendorf befindet sich in der Paul-Sorge-Straße 133 ca. 3,9 km entfernt. Um das Albrecht-Thaer-Gymnasium im Wegenkamp 3 zu besuchen, müssen ca. 2,1 km fußläufig zurückgelegt werden.
- d) Die Verkehrsverbindungen dieses nördlichen Stadtteils von Hamburg können als befriedigend bezeichnet werden. Bahnverbindung besteht über die U-Bahn-Haltestelle Hagendeel (ca. 450 m). An der Einmündung der Straße Hinter der Lieth in die Niendorfer Straße (ca. 300 m) verkehrt die Buslinie 391 (Hagenbecks Tierpark, Niendorf-Markt). In ca. 900 m Entfernung erreicht man die Julius-Vosseler Straße und darüber die Autobahnauffahrt Stellingen zur A 7 (Flensburg/Kiel – Hannover) und zur A 23 (Heide). Die Hamburger Innenstadt ist ca. 8 km entfernt.
- e) Einige Grünflächen (Von-Eicken-Park, Amsinck-Park, diverse Kleingartengelände) befinden sich in der näheren Umgebung).
- f) Hinzuweisen ist auf die nördlich verlaufende Güterumgehungsbahn (ca. 300 m), das Umspannwerk (ca. 200 m) und den Betriebshof der Tiefbauabteilung (ca. 250 m) sowie die Fluglärmschutzzone, an der sich das zu bewertende Objekt befindet.



Zusammenfassend kann man von einer einfachen und knapp durchschnittlich gesuchten Wohnlage sprechen.

Nach der Kategorisierung der Lage durch den Gutachterausschuß für Grundstückswerte anhand der Bodenrichtwerte handelt es sich hier um eine „gute Lage“ (allerdings an der unteren Grenze).

6. Bewertung

Meine Bewertung habe ich vorgenommen unter Berücksichtigung der „Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV“² und der „Vergleichswertrichtlinie – VW-RL“³.

Grundsätzlich sind Eigentumswohnungen im Vergleichswertverfahren (§ 15 WertV) zu bewerten, sofern eine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen zur Verfügung steht. Zusätzlich kann mit der Anwendung der vom Gutachterausschuß Hamburg veröffentlichten Vergleichszahlen und Formeln eine Plausibilisierung des Ergebnisses vorgenommen werden.

6.1. Vergleichswert

Zur Durchführung des Vergleichswertverfahrens habe ich eine Abfrage aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses durchgeführt. Dabei wurden folgende Suchkriterien angegeben:

- Eigentumswohnungen
- Wohnlagen in Lokstedt, Stellingen
- Verkaufszeitraum 01.01.2015 bis heute
- Baujahr ab 1950 bis 1967
- Wohnfläche 55 m² bis 75 m²
- Nutzung: nicht vermietet, kein Erstverkauf

Die Abfrage hat insgesamt 50 Vergleichsobjekte ergeben.

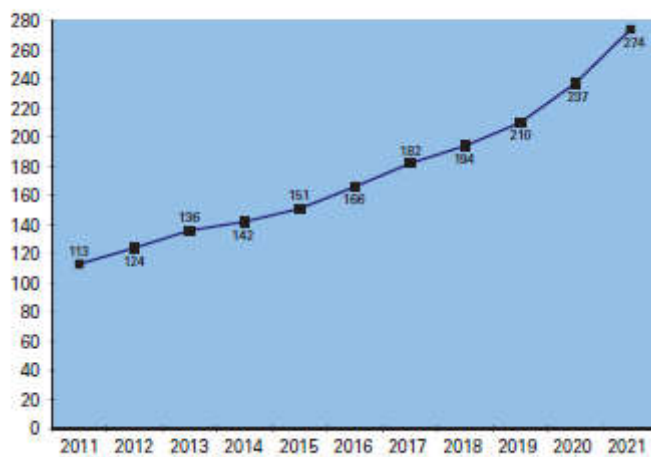
² Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14.07.2021 - BGBl. 2021, Teil I, Nr. 44, S. 2805

³ Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts vom 20.03.2014 (BAnz. Nr.AT 11.04.2014 B3)

Sieben Vergleichsobjekte sind mit hohen Reparaturkosten belastet, die den Kaufpreis derart beeinflussen, daß diese Objekte aus der Stichprobe entfernt werden.

Die Preise sind zu unterschiedlichen Zeitpunkten entstanden. Bei der gegenwärtigen recht dynamischen Preisentwicklung sind sie daher mit Hilfe des im Marktbericht des Gutachterausschusses veröffentlichten Preisindex für Eigentumswohnungen (der von mir monatsweise interpoliert und über den letzten Feststellungszeitpunkt Mitte 2021 linear fortgeschrieben wurde)⁴ auf den Bewertungszeitpunkt umzurechnen.

Preisindex von Eigentumswohnungen (1.7.2010 = 100)



(Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2022)

Die Streuung der verbleibenden 43 Wohnungen dieser Stichprobe war jedoch so groß, daß eine zuverlässige Aussage über die anzusetzende Preisspanne nicht möglich war. Daher wurden 14 Objekte, deren indizierte Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche weit entfernt vom Mittelwert lagen (sogenannte Ausreißer), aussortiert.

⁴ Diese Fortschreibung endet am 24.02.2022 mit dem Beginn der Ukraine-Krise. Zu den Auswirkungen siehe Punkt 6.2 Marktlage

Laufende Nummer	Name Gemeindeteil	Lagebezeichnung	Datum des Vertrages	Baujahr	Kaufpreis [€]	Wohnfläche [m²]	Kaufpreis/m² Wohnfläche [€/m²]	Preisindex 2010 = 100	Kaufpreis/m² indiziert Juli 2022 290,00
1	Lokstedt	Stresemannallee	06.05.2022	1963	350.000,00 €	71	4.929,58 €	290,00	4.929,58 €
2	Lokstedt	Julius-Vosseler-Straße	04.03.2022	1967	373.000,00 €	72	5.180,56 €	292,79	5.131,19 €
3	Lokstedt	Oddernskamp	28.02.2022	1967	415.000,00 €	73	5.684,93 €	294,19	5.603,96 €
4	Lokstedt	Wehmerweg	13.01.2022	1964	280.000,00 €	64	4.375,00 €	295,58	4.292,41 €
5	Stellingen	Arminiusstraße	11.01.2022	1963	430.000,00 €	68	6.323,53 €	295,58	6.204,15 €
7	Stellingen	Basselweg	30.10.2021	1956	296.000,00 €	56	5.285,71 €	286,33	5.353,46 €
8	Stellingen	Kieler Straße	26.10.2021	1963	257.000,00 €	57	4.508,77 €	286,33	4.566,56 €
9	Stellingen	Spannskamp	25.10.2021	1959	420.000,00 €	72	5.833,33 €	286,33	5.908,10 €
11	Lokstedt	Julius-Vosseler-Straße	21.06.2021	1967	350.000,00 €	73	4.794,52 €	274,00	5.074,49 €
12	Stellingen	Kieler Straße	10.06.2021	1963	382.500,00 €	74	5.168,92 €	274,00	5.470,75 €
15	Stellingen	Kieler Straße	22.04.2021	1963	420.000,00 €	64	6.562,50 €	267,83	7.105,72 €
17	Lokstedt	Beim Opferstein	02.02.2021	1960	249.000,00 €	58	4.293,10 €	261,67	4.757,90 €
18	Lokstedt	Julius-Vosseler-Straße	17.12.2020	1967	380.000,00 €	73	5.205,48 €	255,50	5.908,37 €
19	Stellingen	Thusneldastraße	04.12.2020	1957	320.000,00 €	59	5.423,73 €	255,50	6.156,09 €
24	Lokstedt	Julius-Vosseler-Straße	24.03.2020	1967	250.000,00 €	59	4.237,29 €	230,25	5.336,87 €
26	Lokstedt	Wehmerweg	28.02.2020	1964	285.000,00 €	65	4.384,62 €	228,00	5.576,93 €
27	Lokstedt	Lokstedter Steindamm	21.02.2020	1954	249.000,00 €	64	3.890,63 €	228,00	4.948,61 €
29	Stellingen	Spannskamp	02.09.2019	1967	385.000,00 €	73	5.273,97 €	216,75	7.056,29 €
30	Lokstedt	Oddernskamp	01.08.2019	1967	315.000,00 €	73	4.315,07 €	214,50	5.833,89 €
31	Lokstedt	Oddernskamp	15.07.2019	1954	265.000,00 €	55	4.818,18 €	212,25	6.583,14 €
38	Stellingen	Gutenbergstraße	11.09.2018	1963	235.000,00 €	67	3.507,46 €	198,00	5.137,19 €
39	Stellingen	Kieler Straße	16.08.2018	1957	185.000,00 €	56	3.303,57 €	196,67	4.871,28 €
40	Stellingen	Gutenbergstraße	03.08.2018	1963	246.000,00 €	63	3.904,76 €	196,67	5.757,77 €
41	Lokstedt	Stresemannallee	24.07.2018	1965	279.000,00 €	75	3.720,00 €	195,33	5.522,96 €
42	Lokstedt	Siebenschön	23.05.2018	1951	270.000,00 €	73	3.698,63 €	193,00	5.557,53 €
43	Stellingen	Basselweg	04.05.2018	1965	220.000,00 €	70	3.142,86 €	193,00	4.722,43 €
47	Stellingen	Spannskamp	10.11.2017	1964	230.000,00 €	72	3.194,44 €	187,00	4.953,94 €
49	Lokstedt	Stresemannallee	20.07.2017	1963	175.000,00 €	58	3.017,24 €	183,00	4.781,42 €
50	Lokstedt	Osterfeldstraße	30.05.2017	1953	200.467,00 €	59	3.397,75 €	180,67	5.453,85 €
Mittelwert									5.467,48 €
Standardabweichung									692,43 €
Untergrenze Spanne									4.775,05 €
Obergrenze Spanne									6.159,91 €
Variationskoeffizient									12,66%

Mit verbleibenden 29 Vergleichswohnungen ist die Stichprobe ausreichend groß und hat mit einem Variationskoeffizienten von 12,66 % eine ausreichende Dichte.

Der Mittelwert der m²-Preise dieser Vergleichswohnungen beträgt € 5.467,48 für den Bewertungsstichtag 04. Juli 2022. Die Standardabweichung beträgt € 692,43, d.h. etwa 2/3 aller Vergleichsobjekte liegen innerhalb einer Spanne von € 4.775,05 bis € 6.159,91/m².

Mit Hilfe der sogenannten Marktwertmethode, bei der die speziellen Merkmale der hier zu bewertenden Wohnung einzeln bewertet werden, und zwar in ihrem Verhältnis zum



Durchschnitt der Vergleichsobjekte, erfolgt die konkrete Einordnung der Wohnung innerhalb der statistischen Spanne. Die entsprechende Aufstellung der Vergleichskriterien und meiner individuellen Bewertung findet sich in der nachstehenden **Tabelle**.

Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen			
Hinter der Lieth 28 b			
Bewertungskriterien	Gewichtung in %	Punkte 25 bis 75	Punkte * Gewichtung / 100
1. Lage (zusammen 40%)			
Wohnwert des Stadtteils	10	50	5,00
Lage im Stadtteil	15	65	9,75
Lage zur Straße, Grün usw.	10	60	6,00
Ruhe	5	45	2,25
2. Das Haus (zusammen 25%)			
Alter (ist das Baujahr "in"?)	5	50	2,50
Bauweise, baulicher Zustand	5	50	2,50
Optik	10	60	6,00
Ausstattung	5	40	2,00
3. Wohnräume (zusammen 25%)			
Grundrißgestaltung	5	50	2,50
Lage im Gebäude	5	40	2,00
Balkon Terrasse	5	65	3,25
Ausstattung	5	45	2,25
dekorativer Zustand	5	45	2,25
4. Sonstiges (zusammen 10%)			
Stellplatz, Garage	4	45	1,80
Nebenräume (Keller, Boden)	2	75	1,50
Höhe der Nebenkosten	4	60	2,40
Summe der Einzelwerte	100		53,95
Abweichung vom Mittelwert in % (Wert A)			-3,95
Bewertungsstichtag			04.07.2022
Mittelwert der Vergleichspreise (Meßwert 50%)			5.467,48 €
Obergrenze der Spanne (Meßwert 75%)			6.159,91 €
Untergrenze der Spanne (Meßwert 25%)			4.775,05 €
Obergrenze - Untergrenze der Spanne (Wert B)			1.384,86 €
Abstand der Meßwerte: 75% - 25% = 50%			
Differenz je Prozentpunkt in €/m² (Wert B : 50)			27,70 €
Mittelwert der Vergleichspreise			5.467,48 €
Abweichung vom Mittelwert (Wert B : 50 * Wert A)			- 109,00 €
Wert der Wohnung in €/m²			5.576,48 €
Fläche			64,73 m²
Wert der Wohnung in €			360.965,55 €
Eingabefelder			
Beurteilungsspielraum 25 - 50 - 75 Punkte			



Dabei ist in der ersten Spalte „Gewichtung in %“ die Gewichtung angegeben, mit der erfahrungsgemäß Eigentumswohnungen von Kaufinteressenten auf dem Grundstücksmarkt beurteilt werden. In der zweiten Spalte „Punkte“ findet sich meine Beurteilung der Wohnung im Verhältnis zu einer durchschnittlichen Wohnung aus der Stichprobe. Der Beurteilungsspielraum reicht hier von 25 Punkten (deutlich schlechter als der Durchschnitt) über 50 Punkte (entspricht dem Durchschnitt der Vergleichswohnungen) bis zu 75 Punkten (deutlich besser als der Durchschnitt). Im unteren Teil der Tabelle erfolgt dann noch die Berechnung zur Einordnung der Wohnung innerhalb der statistischen Spanne, die sich aus dem Mittelwert ab- bzw. zuzüglich der Standardabweichung errechnet.

Die einzelnen von mir vorgenommenen Bewertungen werden wie folgt begründet:

1.	Lage (zusammen 40 %)	
	Wohnwert des Stadtteils	Die Vergleichsobjekte befinden sich in Lokstedt und Stellingen; diese Stadtteile sind gut miteinander vergleichbar, so daß die Einordnung des zu bewertenden Objektes als durchschnittlich erfolgt.
	Lage im Stadtteil	Durch beide Stadtteile ziehen sich Hauptverkehrsstraßen. Etwa die Hälfte der Vergleichsobjekte befindet sich an stark befahrenen Hauptverkehrs- oder Durchgangsstraßen, die andere Hälfte befindet sich an weniger befahrenen Anliegerstraßen. Die Anbindung an die Infrastruktur ist teilweise nur mäßig, teilweise aber auch sehr gut. Das Bewertungsobjekt befindet sich in mäßig befahrener Lage und verfügt über eine gute Infrastruktur sowie Verkehrsverbindungen in unmittelbarer Nähe. Insofern wird das Objekt hier überdurchschnittlich eingeordnet.
	Lage zur Straße, Grün usw.	Etwa die Hälfte der Vergleichsobjekte befinden sich an stark befahrenen Hauptverkehrs- oder Durchgangsstraßen, die andere Hälfte befindet sich an wenig befahrenen Anliegerstraßen. Das zu bewertende Objekt befindet sich in mäßig befahrener Lage an einer Anliegerstraße. Fast alle Objekte befinden sich in der Nähe zu relativ kleinen Grünflächen, so wie das Bewertungsobjekt auch; allerdings ist die kleine Wohnsiedlung von kleinen privaten Gärten umgeben, was an Objekten an Hauptstraßen eher nicht der Fall ist. Dieser Punkt läßt sich damit leicht überdurchschnittlich einordnen
	Ruhe	Die Ruhe der Lage ist stark von der Lage zur Straße abhängig, aber auch von der Fluglärmschutzzone, an der sich das zu bewertende Objekt und ein weiteres Vergleichsobjekt befindet. Allerdings ist der Fluglärm in den meisten

		Vergleichsobjekten wahrnehmbar, da sich diese südlich des Flughafens befinden. Jedoch ist hier die Lautstärke geringer. Dieser Punkt ist leicht unterdurchschnittlich zu bewerten, da der Verkehrslärm von der Straße zwar geringer, der Fluglärm jedoch deutlicher ist.
2.	Das Haus (zusammen 25 %)	
	Alter (ist das Baujahr "in"?)	Diese Eigentumswohnung befindet sich in einem relativ alten Haus (Baujahr 1958). Etwa 20 % der Vergleichsobjekte sind älter, die übrigen 80 % jünger als dieses zu bewertende Objekt. Die Baujahresklassen unterscheiden sich von der Beliebtheit nicht deutlich voneinander. Deshalb erfolgt die Einordnung durchschnittlich.
	Bauweise, baulicher Zustand	Das älteste Vergleichsobjekt ist heute 71 Jahre alt, das jüngste 55 Jahre. Der bauliche Zustand des zu bewertenden, 64 Jahre alten Objektes ist mäßig und hat die üblichen Feuchtigkeitsschäden dieser Baujahre. Ich stupe diesen Punkt als durchschnittlich ein, da die Bauweisen in dieser Baualtersklasse miteinander vergleichbar sein dürften.
	Optik	Die Ansicht der Objekte ist der Baualtersklasse entsprechend klassisch mit Klinkerfassade und unterscheidet sich kaum in der Gestaltung. Dieses zu bewertende Objekt sticht jedoch insofern heraus, daß das Gebäude lediglich zweigeschossig ist und damit zu einer überdurchschnittlichen Einordnung führt.
	Ausstattung	Einige Objekte ab Lage im 4. Obergeschoß verfügen über einen Fahrstuhl, die anderen in unteren Geschossen machen die Existenz eines Fahrstuhls aber auch überflüssig, so wie bei dem zu bewertenden Objekt auch. Die Ausstattung des Treppenhauses ist sehr einfach. Die Einordnung erfolgt etwas unterdurchschnittlich.
3.	Wohnräume (zusammen 25 %)	
	Grundrißgestaltung	Der Grundriß ist praktisch gestaltet, wie vermutlich auch der Grundriß bei den Vergleichsobjekten dieser Baujahresaltersklasse, was eine durchschnittliche Einstufung nach sich zieht.
	Lage im Gebäude	Bei der Erdgeschoßlage sind die höhere Einbruchgefahr und die schlechtere Belichtung Grund für eine etwas unterdurchschnittliche Einordnung.
	Balkon, Terrasse	Mit Ausnahme von fünf Vergleichsobjekten verfügen alle über Balkone. Von diesen fünf Objekten sind drei Objekte mit einer Terrasse ausgestattet, einem Objekt stehen weder Terrasse noch Balkon zur Verfügung, ein Objekt kann den Garten nutzen, verfügt jedoch weder über Balkon noch Terrasse. Da die Terrasse üblicherweise mehr Platz bietet als ein Balkon, so



		wie in dem Fall des zu bewertenden Objekts, wird diese Tatsache als überdurchschnittlich bewertet.
	Ausstattung	20 Vergleichsobjekte haben eine Einbauküche, das zu bewertende Objekt verfügt über eine Küchenzeile mit eingebautem Herd und Spüle, die allerdings der Mieterin gehört. In den Vergleichsobjekten sind Bad und WC überwiegend getrennt gehalten, nur fünf Objekte haben ein Bad mit integriertem WC, wie auch das Bewertungsobjekt. Nur sieben Objekte haben einen mittleren Modernisierungsgrad oder einen höheren. Die übrigen Objekte sind entweder gar nicht modernisiert oder es wurden kleinere Sanierungen im Rahmen der Instandhaltung vorgenommen, so wie auch in dieser Eigentumswohnung. Die Eigentumswohnung ist äußerst einfach ausgestattet, so daß sie leicht unterdurchschnittlich eingestuft wird.
	dekorativer Zustand	Der dekorative Zustand der Wohnung wird ebenfalls als leicht unterdurchschnittlich eingeschätzt.
4.	Sonstiges (zusammen 10 %)	
	Stellplatz, Garage	Für nur sieben Vergleichsobjekte bestehen private Abstellmöglichkeiten für Pkw, vorwiegend in Garagen im Gebäude. In diesem Fall existiert keine Kfz-Abstellmöglichkeit, was zu einer leicht unterdurchschnittlichen Bewertung führt.
	Nebenräume (Keller, Boden)	Ein recht großer Kellerabstellraum, eine Waschküche und möglicherweise ausbaubare Bodenräume stehen dem Bewertungsobjekt zur Verfügung; bei den Vergleichsobjekten ist stark davon auszugehen, daß die Mehrfamilienhäuser unterkellert sind und Kellerabstellräume geschaffen wurden. Die Bodenräume, die nicht als Wohnfläche angerechnet werden, sind zwar nicht mit dem Erdgeschoß verbunden, es wäre jedoch denkbar, diese als zusätzlichen Wohnraum zu nutzen. Aber auch als einfache zusätzliche Nutzfläche erfolgt eine deutlich überdurchschnittliche Einordnung.
	Höhe der Nebenkosten	Nach dem Wirtschaftsplan liegen die Betriebskosten ohne Heizung und Warmwasser bei € 1,40/m² monatlich für das Jahr 2021. Dies ist ein recht geringer Betrag, was zu einer überdurchschnittlichen Bewertung führt.

Im vorliegenden Fall führt die Bewertung zum **Bewertungsstichtag 04. Juli 2022** zu einem Quadratmeterpreis von **€ 5.576,48/m²**. Bei einer Größe der Wohnung von **ca. 64,73 m²** entspricht dies einem Betrag von € 360.959,55, rund **€ 360.000,00**.



Hiervon wird noch der unter Punkt 5.5 Baulicher Zustand/Schäden und Mängel beschriebene Reparaturstau in Höhe von € 5.000,00 abgezogen.

6.2. Marktlage

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist zum Bewertungsstichtag gekennzeichnet durch eine starke Nachfrage bei begrenztem Angebot und durch steigende Preise. Insbesondere bei Wohnungen in guter Lage ist der Nachfrageüberhang erheblich.

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

Die Entwicklung in den letzten Wochen hat jedoch gezeigt, daß sich die Rahmenbedingungen auf dem Immobilienmarkt zum Teil drastisch verändert haben. Die bisherige Tendenz kontinuierlich steigender Preise ist nicht mehr einschlägig.

In den letzten Wochen haben folgende Kriterien zu einer deutlichen Veränderung der Nachfrage in diesem Teil des Immobilienmarkts geführt:

- Zunächst hat der Angriff Rußlands auf die Ukraine allgemein zu einer Verunsicherung geführt.
- Als Folge der Ukraine Krise sind die Preise für Energie und Lebensmittel zum Teil drastisch gestiegen, was u.a. bei Käuferschichten, die für kleinere und mittelgroße Eigentumswohnungen in Frage kommen, die finanziellen Möglichkeiten deutlich verschlechtert hat.
- In den letzten Wochen sind die Zinsen für Immobilienkredite deutlich gestiegen und die Beleihungsgrundsätze der Banken sind deutlich restriktiver geworden.
- Für Renovierungsarbeiten sind Handwerker derzeit kaum zu bekommen, das Material ist deutlich teurer geworden, wenn überhaupt erhältlich.
- Es werden weitere strengere Anforderungen an Wärmedämmung, Heizung ohne fossile Energie usw. diskutiert.



Wie der Erfahrungsaustausch mit vielen Maklern aus Norddeutschland gezeigt hat, haben diese Faktoren zu einer deutlich zurückgehenden Nachfrage geführt.

Zwar fehlen derzeit noch statistisch belastbare Daten über konkrete Preistrückgänge, aber diese wird es ohne Zweifel in nächster Zeit geben.

Die Vergleichswerte sind aus tatsächlichen Verkäufen abgeleitet worden und bisher mit dem vom Gutachterausschuß statistisch ermittelten Preisindex für Eigentumswohnungen, der von mir monatsweise interpoliert und über den letzten Feststellungszeitpunkt 01.07.2021 hinaus linear fortgeschrieben wurde, auf den Bewertungszeitpunkt umgerechnet worden. Diese lineare Fortschreibung habe ich mit der Veränderung der Marktsituation aufgegeben. Linear fortgeschrieben wäre heute ein Index von 314,08 Punkten anzuwenden. Unter dem Eindruck der gesunkenen Nachfrage habe ich die Preise mit einem Index von 290,00 Punkten (entsprechend dem Stand von November/Dezember 2021) umgerechnet.

Der Vergleichswert beträgt € 5.576,48/m².

Im Marktbericht des Gutachterausschusses 2022⁵ wird aus tatsächlichen Verkäufen des Jahres 2020 von Eigentumswohnungen dieser Baualtersklasse (1940 bis 1959) in guter Lage (72 Verkaufsfälle) ein Mittelwert von € 6.486,00/m² angegeben.

Die Formel des Gutachterausschusses zur Berechnung des Gebädefaktors (m²-Preises) von Eigentumswohnungen auf S. 165 ff. des Marktberichts ergibt einen Quadratmeterpreis in Höhe von € 4.970,24/m².

Der von mir ermittelte Vergleichswert ist vor diesem Hintergrund plausibel.

⁵ „Immobilienmarktbericht Hamburg 2022“, herausgegeben vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Hamburg
© Freie und Hansestadt Hamburg



7. Verkehrswert

Unter Berücksichtigung meiner Ausführungen schätze ich den Verkehrswert dieser Eigentumswohnung zum **Bewertungszeitpunkt 04. Juli 2022 bei freier Lieferungsmöglichkeit** auf

€ 355.000,00

(i. W. dreihundertfünfundfünfzigtausend Euro)

Die Eigentumswohnung ist jedoch vermietet. Die Beendigung eines Mietverhältnisses unter Berücksichtigung der gegebenen Schutzbestimmungen zugunsten des Mieters ist nicht sehr einfach. Zwar ist die Beendigung des Mietverhältnisses z.B. bei begründetem Eigenbedarf rechtlich möglich, häufig ist jedoch ein langwieriger Räumungsprozeß mit ungewissem Ausgang zu führen. Zu einer freiwilligen Räumung ist der Mieter häufig nur gegen Zahlung einer Abfindung zu bewegen. Insofern wirkt sich das Mietverhältnis wertmindernd aus.

Für den Einfluß des Mietverhältnisses auf den Verkehrswert kann auf die vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Hamburg in seinem Marktbericht 2022 veröffentlichte Formel zur Berechnung des Umrechnungsfaktors zurückgegriffen werden⁶.

$$U = 0,6578 + 0,0513 * Rendite [\%]$$

Dabei berechnet sich die Rendite wie folgt:

$$R = \frac{\text{marktübliche Jahresnettokaltmiete [€]} * 100}{\text{Verkehrswert unvermietet}}$$

Die hier vereinbarte monatliche Nettokaltmiete beträgt € 358,76. Dies entspricht einem Betrag von € 5,54/m². Sie liegt damit erheblich unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete. Kurzfristig wäre die Miete um 15 % auf € 412,57 zu erhöhen. Bei einer Jahresnettokaltmiete in Höhe von dann € 4.950,84 ergibt sich mit einem Verkehrswert _{unvermietet} von € 360.000,00 eine Rendite von 1,38 %.

⁶ Marktbericht 2022 Seite 172

Dann ergibt sich für den Umrechnungsfaktor folgende Berechnung:

$$\begin{aligned}
 &0,6578 + 0,0513 * \text{Rendite} \\
 &= 0,6578 + 0,0513 * 1,38 = 0,7286 \\
 &0,7286 * 360.000,00 = 262.296,00
 \end{aligned}$$

Von diesem Betrag ist schließlich der für unter Punkt 5.5 Baulicher Zustand/Schäden und Mängel beschriebene Reparaturstau von € 5.000 abzuziehen.

Umrechnungsfaktor für vermietete Eigentumswohnungen		
marktübliche Jahresnettokaltmiete (hier erzielte)	4.950,84 €	
Verkehrswert unvermietet	360.000,00 €	
Rendite	1,38%	
Umrechnungsfaktor		
		0,6578
Rendite	0,0513	1,38%
Umrechnungsfaktor		0,7286
Verkehrswert vermietet	262.296,00 €	€ 260.000,00
Reparaturstau		5.000,00 €
Verkehrswert vermietet abzgl. Reparaturstau		€ 255.000,00

Unter Berücksichtigung meiner Ausführungen ermittle ich den heutigen Verkehrswert dieser **Eigentumswohnung mit dem vorhandenen Mietverhältnis unter Abzug des Reparaturstaus**

€ 255.000,00

(i.W. zweihundertfünfundfünfzigtausend Euro)

8. Verwalter und Wohngeld

Verwalter nach dem WEG ist die Firma

Nach den Einzelwirtschaftsplänen 2021 beträgt das **Wohngeld** für die Wohnung monatlich € 190,00.

Auf die folgenden Anmerkungen wird besonders hingewiesen.

Hamburg, den 15. Juli 2022



The image shows a handwritten signature in blue ink, followed by three circular professional seals. The first seal is from the 'Hamburgische Bauverwaltung' (Hamburg Building Administration) and mentions 'Mathias Vieth'. The second seal is from 'DIN EN ISO/IEC 17024' and mentions 'Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA/Zeet (LS)' and 'Mathias Vieth'. The third seal is from 'rev' (Recognised European Valuer) and mentions 'Mathias Vieth REV REV-D/VD/2019/3' and 'FEGCVA'.

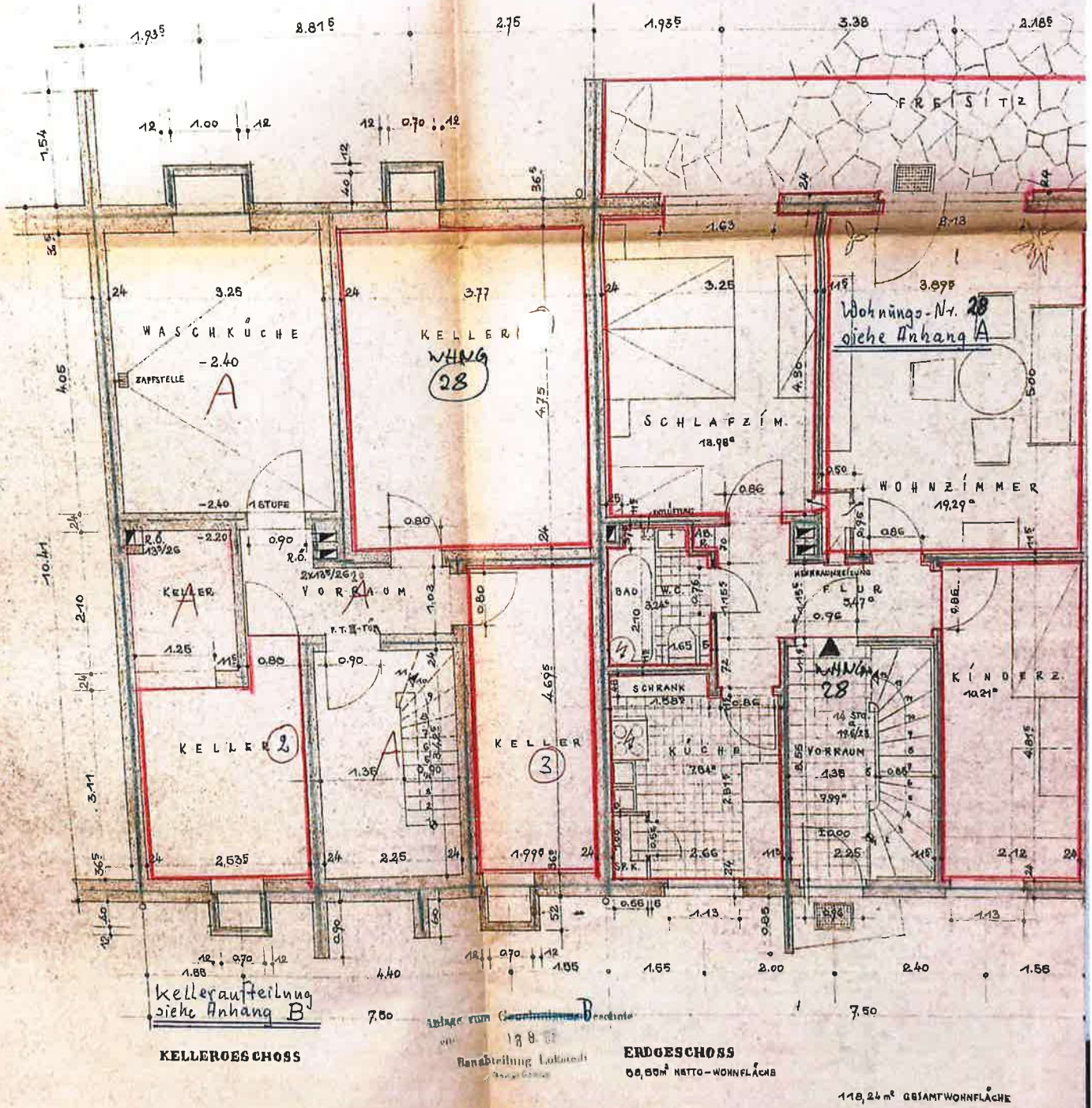
9. Anmerkungen

Bei dem vorstehenden Gutachten sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

1. Die Baubeschreibung der Gebäude stammt, soweit nicht anders vermerkt, aus der Akte der Hamburger Feuerkasse oder aus der Bauakte. Sie ist an Ort und Stelle mit den tatsächlichen Baulichkeiten nicht in allen Einzelheiten verglichen worden. Für Abweichungen zwischen der Baubeschreibung und der tatsächlichen Bauausführung übernehme ich im Rahmen dieses Gutachtens keine Gewähr.
2. Der bauliche Zustand der Gebäude ist nach dem Ergebnis der Besichtigung beschrieben.
Im Rahmen dieses Gutachtens wird ausdrücklich keine Gewähr dafür übernommen, daß - außer den aufgeführten und beschriebenen - keine weiteren Schäden und Mängel am Gebäude vorhanden sind. Dies gilt insbesondere für verdeckte Schäden und Mängel und solche, die bei der Besichtigung nicht zu erkennen gewesen sind. Insbesondere wird keine Gewähr dafür übernommen, daß die Gebäude nicht mit Schwamm oder Hausbock befallen waren oder sind.
3. Rückschlüsse auf eventuell vorhandene Altlasten im Boden oder auf eine Kontamination des Bodens infolge der jetzigen oder vorangegangener Nutzungen können im Rahmen dieses Gutachtens nicht gezogen werden, da hierüber keine Erkenntnisse vorliegen und keine Untersuchungen unternommen worden sind. Ich bin daher - soweit im Gutachten nicht ausdrücklich etwas anderes vermerkt ist - vom unbelasteten Zustand des Bodens ausgegangen.
Eine Gewähr hierfür wird jedoch ausdrücklich nicht übernommen.
Dasselbe gilt für die Belastung der Gebäude durch gesundheitsschädliche Baustoffe (z.B. Asbest in Nachtspeicherheizungen, Spritzasbest als Brandschutz und in Deckenverkleidungen, Wasserleitungen aus Blei u.a.).
Bei aller Sorgfalt bei der Besichtigung kann ich keine Gewähr dafür übernehmen, daß derartige Stoffe tatsächlich nicht vorhanden sind. Soweit nicht gesondert vermerkt bin ich diesbezüglich von unbelasteten Gebäuden ausgegangen, ohne jedoch auch hierfür im Rahmen dieses Gutachtens eine Gewähr zu übernehmen.

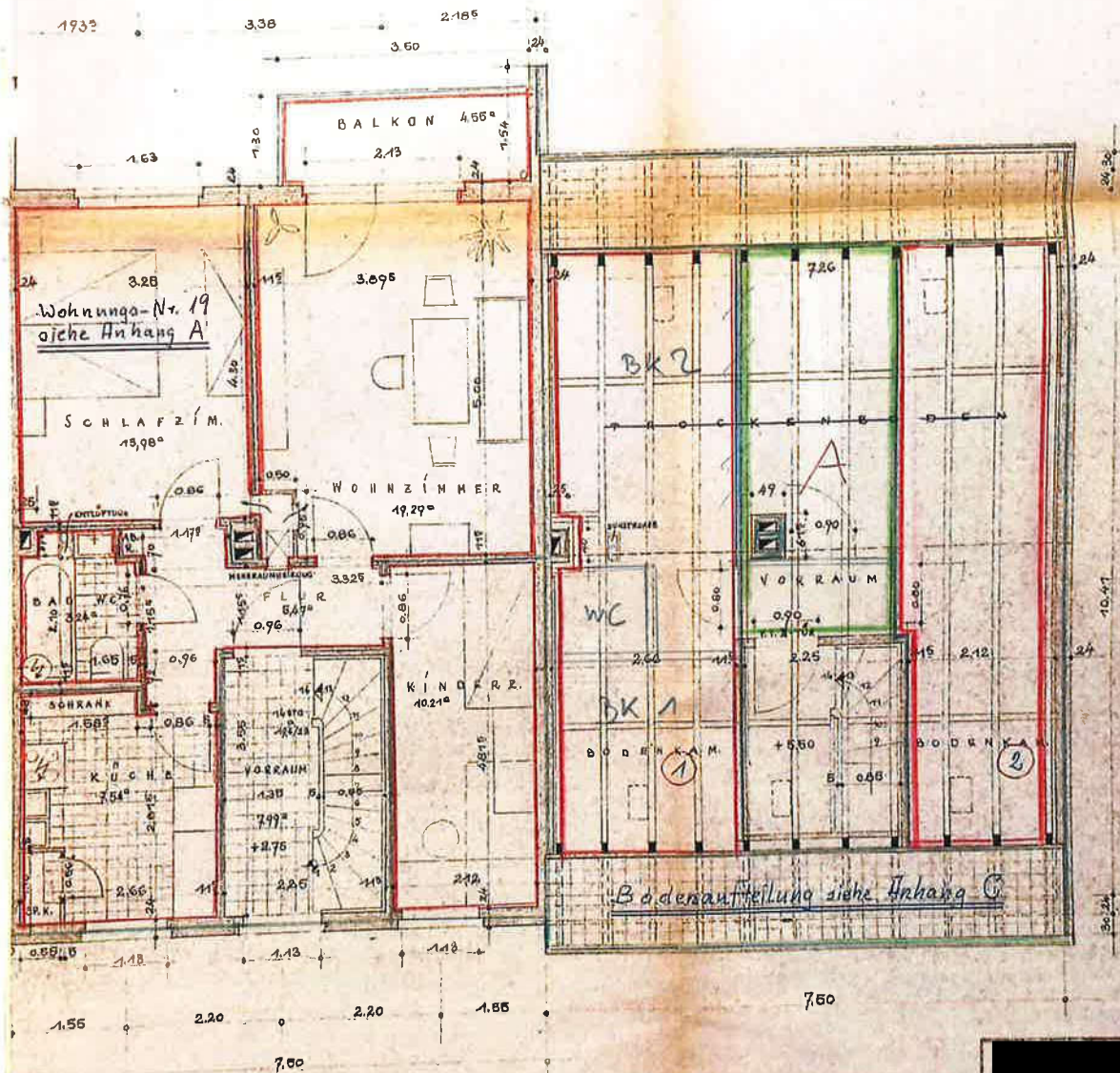


R E I H E N H



HINTER DER LIETH 28B
GRUNDRISSE
KG + EG

A U S T Y P B Hinter der Lieth

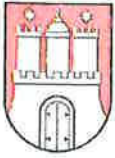


OBERGECHOSS
5969 m² NETTO-WOHNFLÄCHE

DACHGESCHOSS

[REDACTED]		
BA. VORH. SIEDLUNG HINTER DER LIETH 26		
MAßSTAB 1:50	GEZ. & KURT	DATUM 11.7.68
GRUNDRISS	GEWÖB.	

HINTER DER LIETH 283
GRUNDRISS
DG



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Erteilende Stelle: Liegenschaftskataster
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

42

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurstücks- und Eigentumsnachweis
Erstellt am: 02.03.2022
Auftragsnummer: B33-2022-1428569

Flurstück 163 Gemarkung Lokstedt Bezirk Eimsbüttel

Gebietszugehörigkeit: Hamburg

Lage: Hinter der Lieth 26a, 26b, 26c, 26d, 26e, 26f, 26g, 28a, 28b, 28c, 28d, 28e, 28f, 28g, 28h, 32a, 32b, 32c, 32d, 32e, 32f, 32g, 34a, 34b, 34c, 34d, 34e, 34f, 34g, 34h, 34i, 34k,

Fläche: 10231 m²

Tatsächliche Nutzung: 10 231 m² Wohnbaufläche (Offen)

Hinweise zum Flurstück: Lärmschutzbereich "Tag-Schutzzone 2", Zone II

48



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2022-1428569

2. März 2022

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS
BAULASTENVERZEICHNIS**

Ihr Zeichen: Hinter der Lieth 26 A-34 K

Für das Flurstück 163 ---

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**


Frank Behrens



Freie und Hansestadt Hamburg

Finanzbehörde

Finanzbehörde, Postfach 30 17 41, D - 20306 Hamburg

Max Vieth GmbH
Hermannstraße 40
22095 Hamburg



Bezirksverwaltung
Anliegerbeiträge

Gänsemarkt 36
D - 20354 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 23 -
Telefax 040 - 4279 23990

Zentrale - 4242

Ansprechpartner: |
Zimmer:

Az.: 635/84 LK 3185W

Hamburg, 11.03.2015

Bescheinigung über Anliegerbeiträge

für das Grundstück

Straße: Hinter der Lieth 26a-g, 28a-h, 32a-g, 34a-k
Grundbuch: Lokstedt
Blatt: 3185
Flurstück: 163

Erschließungsbeiträge

Die Straße Hinter der Lieth ist endgültig hergestellt worden.
Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Ausbaubeiträge

~~Für Erweiterungen und/oder Verbesserungen von endgültig hergestellten Erschließungsanlagen können Ausbaubeiträge erhoben werden. Die Beitragspflicht und die Höhe der Beiträge richten sich nach den Bestimmungen des Hamburgischen Wegegesetzes.~~
Gestrichen, Gesetz zur Änderung des Wegegesetzes v. 16.11.2016

Sielbaubeiträge

Vor der Front zur Straße Hinter der Lieth liegen ein Schmutz- und ein Regenwassersiel.
Für die Sielabgaben werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen besielten Frontlänge des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Sielanschlussbeiträge

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

Wohnungseigentum

Es handelt sich um Wohnungseigentum.

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

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

Die Freie und Hansestadt Hamburg, - vertreten durch die Finanzbehörde, Abteilung Anliegerbeiträge -, erklärt folgendes:

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

Gebühr

Die Gebühr für diese Bescheinigung beträgt 39,75 Euro.

Hierüber ergeht ein gesonderter Gebührenbescheid. Zahlungen sind aufgrund des Gebührenbescheides zu entrichten.



59

Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Eimsbüttel

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

Amtsgericht Hamburg
Caffamacherreihe 20
20354 Hamburg

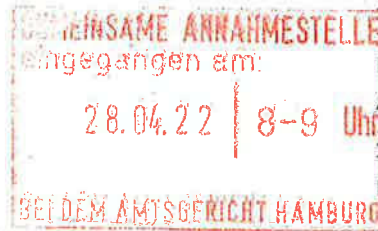
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfungsabteilung Region Ost -WBZ 22-

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

Ansprechpartnerin: Frau

Zimmer
Telefon
E-Mail



GZ.: E/WBZ2/00577/2022
Hamburg, den 23. März 2022

Verfahren

Bauaufsichtliche Belange zum Zwangsversteigerungsverfahren

Grundstück

Belegenheiten

Baublöcke

Flurstück

Hinter der Lieth 26a-g, 28a-h, 32a-g, 34c-i, 34k
317-003, 317-004, 317-012
0163 in der Gemarkung: Lokstedt

Zwangsversteigerungsverfahren
Geschäftsnummer: 71 K 9/22

STELLUNGNAHME ZUM ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN

Für das Grundstück gilt

Baustufenplan

Niendorf / Lokstedt / Schnelsen

mit den Festsetzungen: W1o

Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

Für das Grundstück liegen der Bauaufsichtsbehörde keine Beschränkungen vor.

Auflagen gegen die Eigentümerin bzw. Eigentümer des Grundstückes liegen nicht vor.



Servicezeiten WBZ (Bauberatung):

Mo 12:00 - 16:00 Uhr
Di und Fr 08:00 - 12:00 Uhr
Do 10:00 - 16:00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel:

U3 Hoheluftbrücke
M 4, M 5, 15 Bezirksamt Eimsbüttel

Termine im Fachamt Bauprüfung nur
nach Vereinbarung

