

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB i.V. mit § 74 a ZVG für das Sondereigentum an
der 3 -Zimmerwohnung (Whg. Nr. 1),
verbunden mit 152,87/1.000 Miteigentumsanteil an dem
mit einem Rohbau für ein 6 Familienhaus bebauten Grundstück
Loher Str. 26 * 22149 Hamburg

Auftraggeber: Amtsgericht Hamburg-Wandsbek
Schädlerstraße 28
22041 Hamburg

Aktenzeichen: 23/161-1

Datum: 16. Januar 2024

Geschäftsnr.: 717 K 1/23



Zum Wertermittlungsstichtag **07. August 2023** wurde der
unbelastete Verkehrswert (Marktwert)
bei unterstellt freier Lieferung ermittelt zu

Whg. 1 = 78.500,00 €

Ausfertigung Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 55 Seiten. Hierin sind 7 Anlagen mit insgesamt 28 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 8 Ausfertigungen erstellt, davon eine auf CD und eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| 1. Wesentliche Eckdaten | 3 |
| 2. Grundlagen der Gutachtenerstellung | 6 |
| 3. Grund- und Bodenbeschreibung | 7 |
| 3.1. Lage | 7 |
| 3.2. Gestalt und Form | 8 |
| 3.3. Erschließungszustand | 9 |
| 3.4. Rechtliche Situation | 10 |
| 4. Gebäudebeschreibung | 13 |
| 5. Beschreibung der Wohnung | 16 |
| 6. Ermittlung des Verkehrswerts | 19 |
| 6.1. Verfahrenswahl mit Begründung | 19 |
| 6.2. Bodenwertermittlung | 20 |
| 6.3. Liquidationswert | 23 |
| 6.3.1. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Liquidationswertermittlung | 24 |
| 6.4. Verkehrswert | 25 |
| 6.4.1. Verkehrswert des Bewertungsobjekts bei unterstellt freier Lieferung | 25 |
| 7. Literaturverzeichnis | 26 |
| 7.1. Verwendete Wertermittlungsliteratur | 26 |
| 7.2. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 26 |
| 8. Verzeichnis der Anlagen | 27 |

1. Wesentliche Eckdaten

| | |
|-----------------------|---|
| Gebäudeart: | Mehrfamilienwohnhaus, 1 Hauseingang, zweigeschossige Bauweise mit (vermutlich) Teilkeller und Staffelgeschoss, Flachdach mit Schrägdachanteil, Wärmedämmfassade. |
| Adresse: | Loher Str. 26 in 22149 Hamburg. |
| Grundbuch von: | Wandsbek, Blatt 12150, (Wohnungseigentum Nr. 1). |
| Flurstück: | 2878 (Gemarkung Alt-Rahlstedt). |
| Grundstücksgröße: | 836 m ² . |
| Baujahr: | Baubeginn ca. 2020/21 (Bauantrag vom 23.10.2020, Nachtrag /Bescheid vom 22.03.2022). |
| Einheiten: | Gesamt: 6 Wohneinheiten. |
| Objektart: | Wohnungseigentum. |
| Mietsituation: | Das gesamte Objekt befindet sich im Bau. Informationen über geplante bzw. bestehende Mietverhältnisse sind mir nicht erteilt worden. Aufgrund der fehlenden Fertigstellung wurde diesbezüglich unterstellt, dass keine Mietverhältnisse bestehen. Auch wurden mir hierzu trotz Anschreiben vom 17.07.2023 keine Auskünfte vom Eigentümer erteilt. Die Bewertung erfolgt daher für eine unterstellt freie Lieferung. |
| Sondereigentum: | Nr. 1 Wohnung im EG vorne |
| Sondernutzungsrechte: | Gartennutzung. |
| Wohnfläche: | Bewertungsobjekt ca. 69,6 m ² |
| Ausstattung: | 3 Zimmer, davon ein Wohnraum mit integrierter Küche, Flur, Bad, Abstellraum im KG, Terrasse (geplant), (Rohbauzustand ohne Sanitäreinrichtungen bzw. Küche) |
| Wohngeld: | Aufgrund der fehlenden Fertigstellung noch nicht bekannt. |
| Heizungsart: | Nicht vorhanden. |
| Warmwasserversorgung: | Nicht vorhanden. |
| Energieausweis: | Ein Energieausweis wurde mir trotz Anschreiben vom 17.07.2023 nicht zur Verfügung gestellt. |
| Allgemeinbeurteilung: | Das Gesamtobjekt befindet sich im Bau. Vorhanden ist ein Rohbau mit Fassadendämmung und teils Fenstern. Zudem wurde mit der Elektrik begonnen. Der Baubeginn erfolgte etwa im Jahr 2020. Eine Ausführungsfirma ist nicht mehr vorhanden. |

Die Ausführung weicht teils von den Baugenehmigungsplänen ab. So sind nach Auskunft des Bauamtes die Außenmaße des Gebäudes größer als genehmigt, so dass die Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Weiterhin sind die Fenster teils nicht so ausgeführt wie geplant, mindestens ein Treppenlauf (zum DG) des Treppenhauses weist eine zu geringe Durchgangshöhe auf, die Aufteilung der Zimmer ist teils gegenüber der Baugenehmigungsplanung geändert worden.

Nach Auskunft des Eigentümers soll, entgegen der Baupläne, das gesamte Gebäude unterkellert sein.

Die Ausführungsqualität weist zudem Mängel auf. So sind die Mauerwerksfugen teils nicht vermörtelt, die Windrispen des Daches sind wellig, über den Fenstern sind Hohlräume (vermutlich für Rollladenkästen) mit Porenbetonsteinen provisorisch verschlossen worden, die Wärmedämmfassade und auch die Außenwand weisen teils Feuchtigkeit auf, die Perimeterdämmung des Kellers ist teils abgelöst und dort ist Bodenmaterial zwischen der Kelleraußenwand und der Perimeterdämmung eingedrungen. Da die Gebäudehülle nicht wasserdicht fertiggestellt wurde, ist Wasser in den Keller eingedrungen. Dort steht das Wasser etwa 15 – 20 cm hoch. Der Keller war daher nicht zugänglich und wurde nicht weiter besichtigt. Aufgrund des vorhandenen Wassers und der langen Bauzeit sind hier Frostschäden nicht auszuschließen. Weiterhin lagert auf dem Grundstück, insbesondere im rückwärtigen Bereich Bauschutt und Konstruktionsholz. Die Baustelle ist nicht gesichert.

Für eine Fertigstellung des Objektes wäre eine Bestandsaufnahme des Gesamtojektes hinsichtlich Bauqualität, Maßhaltigkeit sowie Abweichungen zur Genehmigungsplanung erforderlich. Zudem wären die erheblichen Mängel zu beseitigen. Hier sind insbesondere die massive Stahlbetontreppe des Treppenhauses sowie die zu großen Gebäudeabmessungen zu nennen. Hinsichtlich des Treppenhauses entspricht die Durchgangshöhe zumindest teilweise nicht den baurechtlichen Vorgaben. Inwieweit eine Änderung des Treppenlaufes sich auch auf die anderen Treppenläufe auswirkt, kann nur in einer detaillierten Planung geprüft werden.

Hinsichtlich der Gebäudeabmessungen ist dieses nach eigenen unverbindlichen Messungen etwa um 30 cm zu lang und etwa 11 bzw. 13 cm zu breit (jeweils zuzüglich Putz für das Wärmedämmverbundsystem) erstellt. Um die erforderlichen Abstandsfläche mittels einer ggf. dünneren Wärmedämmung (mit besseren Wärmedämmeigenschaften) planen zu können, ist eine Einmessung des Gebäudes in Bezug auf die Grundstücksgrenzen erforderlich. Anzumerken ist, dass entsprechend der Planung nur die Mindestabstandsflächen eingehalten wurden, so dass durch die größere Ausführung des Gebäudes die Einhaltung der Abstandsflächen meines Erachtens nahezu unmöglich ist.

Seitens der Bauprüfabteilung bestehen gegenüber dem Eigentümer Auflagen zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände, insbesondere hinsichtlich des Nachweises der Abstandsfläche. Weiterhin gibt es Hinweise in der Bauakte, dass der Statiker und der Bauleiter das Projekt kurz nach Beginn der Baumaßnahme nicht weiter betreut haben und jegliche Verantwortung für das Projekt ablehnen.

Im Rahmen der Bewertung kann ohne eine Fachplanung die Genehmigungsfähigkeit der vorhandenen Ausführung nicht abschließend eingeschätzt werden. Aufgrund der Vielzahl der Abweichungen und der vorhandenen Mängel wird jedoch eingeschätzt, dass ein Interessent keine Ausführungsfirma finden wird, die die Gewährleistung für die vorhandene Bauausführung übernimmt. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer wird hier von einem Abriss der bestehenden Bebauung ausgehen. Für die Bewertung wird daher der Abriss des Gebäudes unterstellt.

Ermittelte Werte Wohnungseigentum, unbelastet:

| | |
|--|--------------------|
| Ideeller Bodenwertanteil (vor Berücksichtigung der Abrisskosten): | 99.397,20 € |
| Liquidationswert bei freier Lieferung: | 78.500,00 € |
| Verkehrswert bei freier Lieferung: | 78.500,00 € |

Besonderheiten:

1) Die Bebauung mit einem 6 Familienhaus ist nicht fertig gestellt. Es bestehen erhebliche **Mängel und Bauschäden** am bisher erstellten Rohbau. Aufgrund der erheblichen Mängel und Schäden wird von einem **Abriss des Gebäudes ausgegangen und der Verkehrswert (Marktwert) anhand des Liquidationswerts** ermittelt. Auf eine detaillierte Beschreibung des Wohnungseigentums wird daher verzichtet.

2) Es bestehen eine **Auflassungsvormerkung** (Übertragungsanspruch) für einen Dritten. Der Wert des Übertragungsanspruchs entspricht dem anteiligen Verkehrswert des Wohnungseigentums.

3) Gem. Schreiben vom 11.08.2023 und vom 08.08.2023 des Bezirksamtes Wandsbek, Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt – Bauprüfabteilung, liegen der **Bauaufsichtsbehörde** für das Grundstück folgende **Auflagen** vor:

Verfahren zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände bezüglich der Baustellensicherheit, des Bauens abweichend der Genehmigung, der Nachweis der Abstandsflächen, der Sicherung der Baustelle, der Absturzsicherung der Baustelle/ Sicheres Arbeiten/Ordnung auf der Baustelle, Benennung einer Bauleitung gem. § 57 HBauO.

Entsprechend telefonischer Rücksprache am 09.01.2024 mit der Bauprüfabteilung sind diese Auflagen bisher nicht erfüllt worden.

4) Zu beachten ist, dass in der **Teilungserklärung keine Regelungen zum Wiederaufbau des Gebäudes enthalten** sind, d.h., eine Wiederaufbauverpflichtung besteht nicht. Auch sind in dem Wohnungseigentumsgesetz keine Regelungen zu einer Wiederaufbauverpflichtung enthalten. Gem. § 11 WEG kann in Ausnahmefällen die Aufhebung der Gemeinschaft verlangt werden. Dies ist nur für den Fall zulässig, dass das Gebäude ganz oder teilweise zerstört wird und eine Verpflichtung zum Wiederaufbau nicht besteht. Da von einem Abriss des Gebäudes ausgegangen wird, ist in der künftigen Eigentümergemeinschaft zu klären, ob das Gebäude wieder aufgebaut wird und welche Variante (gem. Teilungserklärung oder gem. Bauantrag) zur Wiederherstellung gebaut wird. Im Falle, dass sich die künftige Eigentümergemeinschaft nicht einigt, droht ggf. die Aufhebung der Gemeinschaft. Für die Bewertung wird unterstellt, dass eine künftige Eigentümergemeinschaft aus wirtschaftlichen Aspekten daran interessiert sein wird, das Gebäude wieder neu aufzubauen bzw. ein in etwa vergleichbares Gebäude zu errichten.

Da in diesem Zusammenhang ggf. Auseinandersetzungen mit der Eigentümergemeinschaft z.B. hinsichtlich der künftigen Ausstattung, der Gestaltung und somit auch der Kosten des Gebäudes sowie ggf. auch rechtliche Auseinandersetzungen zu erwarten sind, wird ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer (Erwerber) hierfür einen Risiko- bzw. **Unsicherheitsabschlag einkalkulieren. Diesen schätze ich auf rd. 10 % des anteiligen freigelegten Bodenwertes, siehe Kapitel 7.3 Liquidationswert.**

5) Für das Regenwassersiel werden noch **Sielbaubeiträge** nach dem Sielabgabengesetz erhoben. Die Beitragspflicht für Regenwassersiele entsteht, wenn das Grundstück an ein **Regenwassersiel** angeschlossen ist bzw. wird. Zur möglichen Beitragshöhe wurden keine Auskünfte erteilt. Es konnte abschließend nicht geklärt werden, ob ein Anschluss an das Regensiel erforderlich wird. Zur Berücksichtigung von Unsicherheiten wird diesbezüglich ein pauschaler Abschlag in Höhe von 7.500 € für das **Gesamtgrundstück** angesetzt, siehe Erläuterungen im Kapitel 3.3 Erschließungszustand, Abschnitt Erschließungs- und Sielbaubeiträge. Der **anteilige Wertabschlag entsprechend des Miteigentumsanteils (MEA) ist berücksichtigt.**

2. Grundlagen der Gutachtenerstellung

| | |
|---|---|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Hamburg-Wandsbek Schädlerstraße 28, 22041 Hamburg |
| Auftrag vom: | 09.06.2023 |
| Grund d. Gutachtenerstellung: | Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung. |
| Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | <ol style="list-style-type: none">(1) Übersichtskarte MairDumont (Hamburg), Datenquelle: MairDumont GmbH und Co. KG, Stand 2024; gewählter Maßstab 1:800.000;(2) Regionalkarte MairDumont (Hamburg), Datenquelle: MairDumont GmbH und Co. KG, Stand 2024; gewählter Maßstab 1:20.000;(3) Liegenschaftskarte Hamburg, Datenquelle: Lageplan Hamburg , WMS-Dienst der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung www-geoinfo.hamburg.de, Stand: Januar 2024, gewählter Maßstab 1:20.000;(4) Informationen aus der Gerichtsakte (u.a. Grundbuchauszüge, Stellungnahme zum Zwangsversteigerungsverfahren von der Bauprüfabteilung hinsichtlich baulicher Ausweisung, Beschränkungen für das Grundstück und Auflagen gegen den Eigentümer, Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (FHH, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung, Schreiben vom 10.05.2023));(5) Schriftliche Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg, Abteilung Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke vom 20.07.2023 (Anliegerbeiträge);(6) Einsicht in die Grundakte beim Amtsgerichts Hamburg-Wandsbek, Grundbuchamt (Teilungserklärung und Teilungspläne);(7) Zwei mal Bauakteneinsicht (Grundrisse, Schnitt, Baugenehmigungsbescheid, Baubeschreibung, Wohnfläche, BRI, Verfahren zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände);(8) Telefonische Auskunft vom 09.01.2024 der FHH - Bezirksamt Wandsbek, Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt – Bauprüfabteilung (bezüglich der Erfüllung der Auflagen des Eigentümers hinsichtlich des Nachweises der Abstandsflächen, hinsichtlich des Bauens abweichend von der Baugenehmigung);(9) Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster (FHH, Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft, Schreiben vom 21.08.2023);(10) Bodenrichtwertauskunft (online) eingeholt bei: BORIS.HH Interaktive Bodenrichtwertkarte von Hamburg;(11) Informationen des Eigentümers bei der Ortsbesichtigung (auskunftsgemäß handelt es sich um einen Vollkeller);(12) Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek; |
| Tag der Ortsbesichtigung: | 07.08.2023 |
| Teilnehmer am Ortstermin: | Der Eigentümer und dessen Sohn, sowie ein Gläubiger, Herr Andreas Geng (Gutachter, Geng Immobilienbewertung). |
| Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: | 07.08.2023 (Tag der Ortsbesichtigung). |
| Hinweis: | Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage einer Gebäudebesichtigung ohne Eingriffe in die Bausubstanz. Verdeckte, nicht freistehende oder unzugängliche Teile wurden von mir nicht inspiziert, so dass für das Nichtvorliegen verborgener Mängel keine Gewähr übernommen werden kann. Ebenso er- |

folgte keine Untersuchung hinsichtlich Standsicherheit sowie Schall- und Wärmeschutz. Für alle in diesem Gutachten von Dritten erteilten Auskünfte, die nicht ausdrücklich mit einer Zusicherung versehen sind, wird keinerlei Haftung übernommen, da es sich, soweit nicht anders angegeben, um unbestätigte Auskünfte handelt.

3. Grund- und Bodenbeschreibung

3.1. Lage

| | |
|--------------------------------|--|
| Ort und Einwohnerzahl: | Hamburg (ca. 1,892 Mio. Einwohner, Stand 31.12.2022), Bezirk Wandsbek (ca. 453.000 Einwohner), Stadtteil Rahlstedt (ca. 96.500 Einwohner). |
| Großräumige Lagebeschreibung: | Wandsbek liegt im Nordosten Hamburgs. Der Bezirk Wandsbek umfasst 18 Stadtteile und nimmt den gesamten Nordosten der Freien und Hansestadt Hamburg ein. Der ehemals dörfliche Charakter lässt sich bei einigen Stadtteilen (z.B. Wohldorf-Ohlstedt im Norden Wandsbeks) noch erkennen. Die gesamte Fläche des Bezirks beträgt rd. 148 km ² . Hier findet sich überwiegend Wohnraum in Form von Einzel-, Reihen- und Doppelwohnhäusern sowie auch Mehrfamilienwohnhäusern. Wandsbek verfügt über gute Infrastrukturen, Stadtteilzentren (z.B. Wandsbek-Markt, Saseler Markt), Gewerbegebiete, und diverse Naturschutzgebiete für die Naherholung. Wandsbek ist über die U-Bahn (U 1) sowie die Regionalbahn (R 10) und Busverbindungen an die Hamburger Innenstadt angeschlossen. Des Weiteren lassen sich die Autobahnen A 1 (Hamburg/Lübeck) und A 24 (Hamburg/Berlin) schnell erreichen. [Quelle: Wikipedia] |
| Kleinräumige Lagebeschreibung: | Rahlstedt ist ein nordöstlicher Stadtteil Hamburgs. Er ist der flächenmäßig größte Stadtteil innerhalb des Bezirks Wandsbek. Innerhalb Hamburgs ist er der einwohnerstärkste und der flächenmäßig drittgrößte Stadtteil. Zu Rahlstedt gehören die Ortsteile Alt-Rahlstedt, Neu-Rahlstedt, Meiendorf, Oldenfelde, Hohenhorst und Großlohe. Rahlstedt grenzt an die Stadtteile Volksdorf, Farmsen-Berne, Tonndorf und Jenfeld und an den Kreis Stormarn in Schleswig-Holstein. Durch Rahlstedt fließt die in der Nähe der Ortschaft Siek (Kreis Stormarn) entspringende Wandse mit ihren Nebenflüssen (u. a. Rahlau, Stellau und Stellmoorer Quellfluss). Durch Rahlstedt verlief die teilweise vierspurig ausgebaute, zum Jahresbeginn 2015 herabgestufte Bundesstraße 75. Zwar nicht auf Rahlstedter Gebiet, aber in der Nähe liegt die Anschlussstelle Stapelfeld der Bundesautobahn 1. Parallel zur ehemaligen B75 verläuft die Bahnstrecke Lübeck-Hamburg mit dem Bahnhof Hamburg-Rahlstedt, an dem Regionalzüge der Linie RB81 halten. Der Bahnhof trug zunächst die Bezeichnung Rahlstedt, bevor er in Folge des Groß-Hamburg-Gesetzes zum 1. April 1938 in Hamburg-Rahlstedt umbenannt wurde. 2011 wurde das alte Empfangsgebäude abgerissen. Seit längerem im Gespräch ist der Bau einer S-Bahn-Linie S4. Die nordwestliche Grenze des Stadtteils bildet die U-Bahn-Linie 1 mit den Haltepunkten Oldenfelde und Berne. Ferner ist der Stadtteil mit folgenden Bus-Linien des öffentlichen Nahverkehrs (Betrieben durch den Hamburger Verkehrsverbund) verbunden. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung ausreichend vorhanden. Als Naherholungsgebiete dienen z.B. das Naturschutzgebiet Höltigbaum und der Eichtalpark. [Quelle: Wikipedia] |

| | | | |
|---|--|--|--------------------------------------|
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: | Im Bereich des Bewertungsobjektes Mehrfamilienwohnanlagen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser. | | |
| Entfernungen: | Autobahnanschluss: | ca. 3,9 km | AS HH-Jenfeld (A 24) |
| | | ca. 6,7 km | AS Stapelfeld (A1) |
| | Bushaltestelle: | ca. -- km | in fußläufiger Entfernung vorhanden. |
| | Stadtbahnanschluss: | ca. 2,0 km | Bahnhof HH-Rahlstedt |
| | | ca. 2,7 km | U-Bahn, Linie U 1, HH-Farmsen. |
| | Fernbahnanschluss: | ca. 12,2 km | Hamburg-Hauptbahnhof. |
| Flughafen: | ca. 14,0 km | Hamburg-Fuhlsbüttel. | |
| Einkaufsmöglichkeiten: | ca. 1,7 km | Geschäfte des täglichen Bedarfs, EKZ „Rahlstedt Center“, | |
| | ca. 15,0 km | City Hamburg. | |
| | Schulen, Kindergärten, ärztliche Versorgung, Freizeitmöglichkeiten: | In der weiteren Umgebung vorhanden. | |
| Versorgungslage: | Gut. | | |
| Verkehrslage: | Gut. | | |
| Wohn-/ Geschäftslage: | Als Wohnlage ist der Standort gut geeignet. | | |
| | Der Standort ist aufgrund der Lage in einem Wohngebiet und der fehlenden Parkmöglichkeiten nicht für eine Geschäftsnutzung geeignet. | | |

3.2. Gestalt und Form

| | |
|------------------------|--|
| Grundstücksgröße: | Gesamt = 836 m ² , lt. mir zur Verfügung gestellten Grundbuchauszügen. |
| Bemerkungen: | Unregelmäßige, längliche Grundstücksform. |
| Topographie: | Ebene Lage, im hinteren Grundstücksbereich zur „Wandse“ leicht abfallend |
| Höhenlagen zur Straße: | Normal. |
| Immissionen: | Im Bereich des Bewertungsobjektes ggf. gewisse Einflüsse durch die Bahnlinie der Regionalbahn (etwa 200 m Entfernung). |

3.3. Erschließungszustand

| | |
|--|--|
| Straßenart: | Die Loher Straße ist eine zweispurig ausgebaute Nebenstraße. |
| Straßenausbau: | <p>Nach schriftlicher Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg, Abteilung Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke vom 20.07.2023 ist die Loher Straße endgültig hergestellt worden.</p> <p>Vor der Front zur Loher Straße liegen ein Schmutz- und ein Regenwassersiel.</p> <p>Die Fahrbahnen sind im Bereich des Bewertungsobjektes asphaltiert und beleuchtet, beidseitig sind befestigte Geh- und Radwege vorhanden. Parkplätze sind im öffentlichen Raum begrenzt vorhanden. Zum Parken wird der Straßenrand genutzt.</p> |
| Erschließungs- und Sielbaubeiträge: | <p>Erschließungsbeiträge werden nicht mehr erhoben.</p> <p>Für das Schmutzwassersiel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen besielten Frontlänge des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.</p> <p>Für das Regenwassersiel werden noch Sielbaubeiträge nach dem Sielabgabengesetz erhoben. Die Beitragspflicht für Regenwassersiele entsteht, wenn das Grundstück an ein Regenwassersiel angeschlossen ist bzw. wird. Zur möglichen Beitragshöhe wurden keine Auskünfte erteilt.</p> <p>Hilfsweise werden die Angaben auf dem Portal hamburg.de (Fragen- und Antwortenkatalog Sielbaubeiträge) herangezogen. Dementsprechend sind dort Sielbaubeiträge in Höhe von 210 €/m Grundstücksfront (Stand 2009) genannt. Zudem wird ein Zuschlag für Bebauungen mit zwei Vollgeschossen nach § 7 Sielabgabengesetz erhoben. Dieser beträgt 5%. In der Summe ergibt sich für die Frontlänge von rd. 18 m ein Betrag in Höhe von $(18 \text{ m} \times 210 \text{ €/m} \times 1,05 =) 3.969 \text{ €}$.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Preisentwicklung seit 2009 bis zum Wertermittlungsstichtag (Baupreisindex 2009 = rd. 90, Baupreisindex 2023 = rd. 160) ergeben sich die Kosten etwa zu $3.969 \text{ €} / 90 \times 160 = 7.056 \text{ €}$.</p> <p>Es konnte abschließend nicht geklärt werden, ob ein Anschluss an das Regensiel erforderlich wird. Zur Berücksichtigung von Unsicherheiten wird diesbezüglich ein pauschaler Abschlag in Höhe von 7.500 € für das Gesamtgrundstück angesetzt. Der anteilige Wertabschlag ergibt sich unter Berücksichtigung des Miteigentumsanteils (MEA) von 152,87/1.000 zu $7.500 \text{ €} / 1.000 \times 152,87 = 1.146,52 \text{ €}$.</p> |
| Anschlüsse Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | Elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Ver- bzw. Entsorgung. Hinsichtlich der Anschlüsse wird davon ausgegangen, dass diese nur als Baustellenanschlüsse vorhanden sind und die endgültigen Anschlüsse ebenso wie Kabel-TV und Internet noch installiert oder erneuert werden müssen. Dieser Umstand ist in den Wertansätzen enthalten, da die Bewertung auf einen Abriss und einer Neubebauung des Grundstücks abstellt. In diesem Fall ist es üblich die Anschlüsse und auch die Übergabeschächte neu herzustellen. Die Kosten sind daher im Bodenwert enthalten. |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | Das Gesamtgebäude befindet sich in einer offenen Bebauung, es besteht keine Grenzbebauung zum Nachbargrundstück. Für die vorhandene Bebauung besteht jedoch der Verdacht, dass die Abstandsflächen nicht ein- |

gehalten sind bzw. ggf. nicht eingehalten werden können, da das Gebäude zu breit gebaut wurde. Im vorliegenden Fall wird von einem Abriss des Gebäudes ausgegangen, so dass diesbezüglich kein Werteeinfluss gegeben ist. Im Falle einer Weiternutzung wären hier entsprechende Umplanungen und Umbauten, z.B. hinsichtlich der Fassadendämmung, erforderlich.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Konkrete Informationen über die Untergrundverhältnisse und die Grundwassersituation liegen mir nicht vor, so dass an dieser Stelle keine Angaben gemacht werden können. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Bodenverunreinigungen:

Ein Verdacht auf Altlasten/ Bodenkontaminationen ist mir nicht bekannt geworden. Auch liegen gem. Schreiben der FHH, Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft vom 21.08.2023 im Altlastenhinweiskataster keine Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen vor.

Anzumerken ist, dass entsprechend den Unterlagen in der Bauakte für die ursprüngliche Bebauung auf dem Grundstück dieses mit einem Einfamilienhaus bebaut war. Für dieses Gebäude existierte eine Ölheizung und ein 5.000 l Öltank. Ein Rückbau ist nicht dokumentiert. Diese Bebauung befand sich etwa im Bereich des derzeit vorhandenen Rohbaus. Für die Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass dieser Öltank mit Erstellung des Rohbaus zurückgebaut und entsorgt wurde.

Hinweis: Da keine Bodenuntersuchungen vorgenommen wurden, werden bei dieser Wertermittlung, soweit nicht anders erwähnt, ungestörte und kontaminationsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

3.4. Rechtliche Situation

Grundbuchliche Eintragungen:

Aus der Gerichtsakte liegt mir die Kopie des Ausdrucks des Grundbuchauszugs vom 17.07.2023 vor, auf den ich mich in dieser Wertermittlung beziehe.

Wohnungseigentum:

Es handelt sich lt. **Deckblatt** um die

Wohnungsgrundbuch von: Hamburg-Wandsbek

Blatt: 12150

Das **Bestandsverzeichnis** enthält folgende Eintragungen:

Miteigentumsanteile: 152,87/1.000

Gemarkung: Alt-Rahlstedt

Flurstück: 2878

Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche,
Loher Str. 26

Grundstücksgröße gesamt: 836 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller-
raum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

| |
|--|
| In Abt. II existiert folgende Eintragung: |
|--|

| | |
|-------------|---|
| Lfd. Nr. 1: | Auflassungsvormerkung für einen Dritten. Diese Eintragung ist wertbeeinflussend. Der Werteinfluss entspricht dem ermittelten Verkehrswert (Marktwert). |
| Lfd. Nr. 2: | Zwangsversteigerungsvermerk. Diese Eintragung ist ohne Werteinfluss. |

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in **Abteilung III** der Grundbücher verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder zur Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei Beleihung entsprechend berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sind nicht bekannt geworden.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Nach schriftlicher Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, vom 10.05.2023 ist im Baulastenverzeichnis keine Belastung eingetragen.

Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren und Innovationsbereich:

Sind mir nicht bekannt geworden. Auch in den Grundbüchern befinden sich keine entsprechenden Vermerke.

Denkmalschutz:

Das Objekt ist noch nicht erstellt, daher ist ein Denkmalschutz nicht zu erwarten. Zudem besteht lt. aktueller Denkmalliste (Stand 12.12.2023) keine Eintragung.

Bauleitplanung:

Die bauplanungsrechtliche Grundlage für das Bewertungsgrundstück wurde von der Bauprüfabteilung des Bezirksamtes Wandsbek, Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt mit Schreiben vom 09.06.2023 wie folgt mitgeteilt.

Grundstück vorne: Baustufenplan Rahlstedt, festgestellt 14.01.1955

| | | |
|------|---|--|
| W | = | Wohngebiet |
| 2 | = | zweigeschossige Bauweise |
| o | = | offene Bauweise nicht besonders geschützt |
| E/D | = | Einzel- und Doppelhäuser |
| 3/10 | = | bebaubare Fläche |

Grundstück hinten: = Außenbereich (§ 35 BauGB)
ab ca. 60,0 m (Grundstückstiefe)

Zudem gilt die Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938.

Zulässigkeit von Vorhaben:

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Daher richtet sich die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben auch nach §§ 34 BauGB. Die tatsächliche bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks ist etwas höher als die zulässige Bebauung. Für die

Bewertung wird von einem Abriss des Gebäudes ausgegangen. Ein zusätzlicher Werteeinfluss ist nicht gegeben.

Die Auswirkungen auf die Verkehrswertermittlung sind im Kapitel Bodenwertermittlung berücksichtigt.

Auflagen / Beschränkungen der Bauaufsichtsbehörde:

Gem. Schreiben vom 11.08.2023 und vom 08.08.2023 des Bezirksamtes Wandsbek, Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt – Bauprüfabteilung, liegen der Bauaufsichtsbehörde für das Grundstück folgende Auflagen vor.

Verfahren zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände bezüglich:

- der Baustellensicherheit,
- des Bauens abweichend der Genehmigung,
- der Nachweis der Abstandsflächen,
- der Sicherung der Baustelle,
- der Absturzsicherung der Baustelle/ Sicheres Arbeiten/Ordnung auf der Baustelle,
- Benennung einer Bauleitung gem. § 57 HBauO.

Entsprechend telefonischer Rücksprache am 09.01.2024 mit der Bauprüfabteilung sind diese Auflagen bisher nicht erfüllt worden.

Nach Rücksprache mit der Bauprüfabteilung handelt es sich hinsichtlich des Bauens abweichend von der Baugenehmigung um Hinweise, dass teilweise die Fenster nicht entsprechend der Baugenehmigung erstellt wurden und das Gebäude zu groß errichtet wurde.

Anzumerken ist hierzu, dass die Baustelle derzeit keine Baustellensicherung in Form von Zäunen aufweist, um den unbefugten Zugang zu verhindern. Hierfür wird keine Wertminderung berücksichtigt, da im Falle einer Neubebauung immer eine Baustellensicherung erforderlich wird. Dieser Umstand ist somit im Bodenwert (für Bauland) enthalten.

Weiterhin ist das Gebäude zu groß erstellt und weist nach Informationen der Bauprüfabteilung keine ausreichenden Abstandsflächen auf. Diese können in der vorhandenen baulichen Situation und unter Berücksichtigung verhältnismäßiger wirtschaftlicher Aufwendungen (vermutlich) nicht realisiert werden. Für die Bewertung wird, unter anderem auch aus diesem Grund, von einem Abriss der vorhandenen Bebauung ausgegangen. Diesbezüglich ist daher kein weiterer Werteeinfluss zu berücksichtigen.

Entwicklungszustand:

Erschlossenes baureifes Land.

Definition:

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften (z. B. Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung) und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).

Hinweis: Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung wurde auftragsgemäß nicht abschließend überprüft.

4. Gebäudebeschreibung

Hinweise:

Das Gebäude und die Außenanlagen werden grundsätzlich nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht Wert relevant sind. Es wurden von mir keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser, Elektrik) vorgenommen. Ich gehe in diesem Gutachten, sofern nicht anders erwähnt, von einer einwandfreien Funktion dieser Anlagen aus.

Untersuchungen auf **pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien** wurden nicht durchgeführt. Hierauf zurückgehende Schäden waren im Ortstermin nach Augenschein nicht zu entdecken und sind mir nicht bekannt geworden.

Die Beschreibung des Objektes und die Bewertung erfolgen auf der Grundlage von Informationen aus der Bauakte sowie des Anscheins ohne Eingriffe in die Bausubstanz.

| | |
|-------------------------|---|
| Gebäudeart: | Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohnungen und einem Hauseingang in zweigeschossiger Bauweise mit (vermutlich) Teilkeller und Staffelgeschoss, flach geneigtem Pultdach mit Schrägdachanteil, überwiegend Wärmedämmfassade. |
| Baujahr: | Baubeginn ca. 2020/21 (Baugenehmigung im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO 23.10.2020, Genehmigung für die Änderung der Dachform an der Ostseite vom 22.03.2022). |
| Modernisierungen: | Keine. |
| Konstruktionsart: | Massivbau. |
| Fundamente*: | Lt. Plänen in der Bauakte ist eine Flachgründung auf einer Sohlplatte dargestellt. Lt. Plänen ist eine darunter liegende Dämmung vorhanden. |
| Umfassungswände*: | Keller mit KSV-Steinen, 2 K Isolieranstrich gegen Erdfeuchte und Dämmung; Erd- und Obergeschoss aus 17,5 cm Porenbetonstein und 14 cm Mineralwolle (geplant als Wärmedämmverbundsystem). |
| Innenwände*: | Mauerwerk aus KSV-Stein. |
| Fassade: | Wärmedämmverbundsystem (geplant). |
| Dachaufbauten: | Keine. |
| Kamine: | Nicht bekannt. |
| Dachformen: | Flachdach mit Schrägdachanteil. |
| Dacheindeckungen*: | Bisher ohne. |
| Geschossdecken*: | Stahlbetondecken. |
| Hauseingang: | Noch nicht hergestellt. |
| Treppenhaus* und Flure: | Rohbau, Stahlbetontreppen. |

* lt. Baubeschreibung in der Bauakte

* lt. Baubeschreibung in der Bauakte

| | |
|---|--|
| Kellergeschoss: | Massiv, Rohbau. Der Keller konnte während des Ortstermins aufgrund von stehendem Wasser nicht besichtigt werden. |
| Wärmeversorgung*: | Bisher nicht vorhanden. Geplant ist eine Gaszentralheizung mit Sonnenkollektoren für die Warmwasserversorgung. |
| Wasserzu- und -ableitungen: | Nicht vorhanden. |
| Technische Gemeinschaftseinrichtungen: | Bisher nicht vorhanden. |
| Besondere Bauteile im Gemeinschaftseigentum: | Bisher keine vorhanden. |
| Gemeinschaftsräume/ besondere Einrichtungen im Gemeinschaftseigentum: | Lt. Plänen: Hausanschlussraum, Heizungsraum, Raum für Fahrräder- und Kinderwagen, Abstellräume. |
| Bauschäden / Baumängel am gemeinschaftlichem Eigentum: | <p>Bei dem Gebäude handelt es sich um einen Rohbau.</p> <p>Bei der Besichtigung wurden diverse Mängel und Abweichungen von den genehmigten Bauplänen (Bescheid vom 20. März 2022) festgestellt.</p> <p>Wie bereits erwähnt, hat die Bauprüf Abteilung mitgeteilt, dass das Bauvorhaben nicht nach der Baugenehmigung erstellt worden sei und ein Verfahren zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände eröffnet wurde. Dementsprechend sind die Fenster nicht entsprechend der Baugenehmigung erstellt, die Sicherung der Baustelle gegen das Betreten unbefugter fehlt, die Absturzsicherungen der Baustelle/ Sicheres Arbeiten/ Ordnung auf der Baustelle sind herzustellen und das Gebäude ist in seinen Außenmaßen deutlich zu groß.</p> <p>Der Eigentümer wurde in diesen Anordnungen u.A. aufgefordert, den Nachweis zu erbringen, dass die Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück liegen. Diesen Aufforderungen wurde lt. telefonischer Auskunft der Bauprüf Abteilung vom 09.01.2024 bisher nicht nachgekommen.</p> <p>Bei der Ortsbesichtigung wurden von mir die Gebäudeabmessungen überprüft. Dementsprechend ist das Gebäude etwa 11 – 13 cm zu breit und etwa 30 cm zu lang erstellt. Hierzu ist noch der fehlende Putzbelag hinzuzurechnen.</p> <p>Weiterhin wurde festgestellt, dass die Fassadendämmung sowie die Außenwand bereits teils Feuchtigkeitserscheinungen aufweisen, der Keller etwa 15 – 20 cm hoch unter Wasser steht, die außenliegende Perimeterdämmung des Kellers sich teils löst und Erdreich in den Spalt sickert. Zudem sind die Raumaufteilungen der Wohnungen teilweise geändert worden und die massive Stahlbetontreppe im Treppenhaus weist teilweise keine ausreichende Stehhöhe auf, so dass hier ggf. umfangreiche Eingriffe in die Gebäudekonstruktion mit statischen Nachweisen erforderlich werden. Im Dachgeschoss sind die Windrispen wellig und erfüllen so nicht ihre Funktion.</p> <p>Ob das Gebäude in der vorhandenen Form und Größe genehmigungsfähig ist, kann nur von einem Fachplaner (Architekten) in Zusammenarbeit mit einem Bauschadenssachverständigen und in Abstimmung mit der Bauprüf Abteilung als Ergänzungs- bzw. Änderungsantrag zum Baugenehmi-</p> |

gungsverfahren geklärt werden.

In diesem Zuge sind u. A. eine komplette Bestandsaufnahme des Gebäudes (z.B. hinsichtlich der Außen- und Innenmaße, der vorhandenen Grenzabstände, der Fenstergrößen, der Treppensteigung und Durchgangshöhen, der Abdichtungsmaßnahmen), die Durchführung statischer Nachweise und aufgrund der Änderung der Fensterflächen sowie der Dämmung energetische Nachweise (falls es ausreichend ist die Abstandsflächen durch geringere Dämmungsstärken zu kompensieren) erforderlich. Mit Blick auf die zu große Ausführung des vorhandenen Gebäudes sind neben dem Nachweises der Abstandsflächen auch der Nachweis der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ) und der zulässigen Bruttogeschossfläche (BGF) bzw. der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) erforderlich.

Zudem ist eine Einschätzung hinsichtlich der Kellerfeuchtigkeit in Bezug auf hierdurch ggf. verursachte Frostschäden vorzunehmen. Da der Rohbau auskunftsgemäß bereits seit etwa 2020/21 steht, ist anzunehmen, dass das Wasser bereits seit längerem im Keller vorhanden ist und in den Wintermonaten ggf. zu Frostschäden führen konnte. Anzumerken ist, dass der Keller aufgrund des Wasserstandes nicht besichtigt wurde. Nach Auskunft des Eigentümers soll der Keller entgegen der Planung als Vollkeller ausgeführt worden sein. Dies konnte aufgrund des Wassers nicht überprüft werden.

Aus der laufenden Bauakte (Akteneinsicht am 30.08.2023 bei der Bauprüfabteilung) geht zudem hervor, dass die Bauleitung nur im Rahmen der Erstellung des Kellergeschosses das Projekt begleitet hat und dann aus internen Gründen die Arbeit eingestellt hat. Weiterhin weist der Architekt gegenüber der Bauprüfabteilung darauf hin, dass die Ausführung des EG, OG und Staffelgeschosses nicht mehr von dem Architekturbüro betreut wurde und nach Rücksprache mit dem Statiker festgestellt wurde, dass die Pläne nicht mehr mit den erteilten Genehmigungen übereinstimmen. Der Statiker, wurde weder bei der Eisen-Abnahme (Hinweis: Prüfung, ob die Bewehrung sachgerecht eingebaut wurde) noch bei den Betonierarbeiten informiert. Daher lehnen sie (Architekt und Statiker) jegliche Verantwortung für die Baustelle ab.

Daher ist anzunehmen, dass ein Erwerber eher nicht bereit sein wird dem Rohbau einen Wert beizumessen. Zudem hat ein Erwerber das Problem, dass er einen Bauunternehmen finden muss, der das Objekt fertigstellt und dann die Gewährleistung hinsichtlich Bauschäden und Mängel (z.B. auch Setzungen?) übernimmt. Nach meiner Erfahrung ist dies nur sehr schwer auf einen Nachfolgeunternehmer übertragbar bzw. nicht möglich.

Für die Bewertung wird aufgrund der vorgenannten sehr großen Unsicherheiten von einem Abriss des vorhandenen Rohbaus ausgegangen. Hierfür werden Freilegungskosten inkl. eines Anteils für Unsicherheiten in Höhe von **70.000 €** für das Gesamtobjekt berücksichtigt. Hierin ist ein Wertabschlag für die Beseitigung der vorhandenen Bauschuttlager, der gelagerten Baumaterialien und des Gartenhäuschens enthalten. Zur Ermittlung der Abrisskosten wurden Rücksprachen mit einem Abrissplaner vorgenommen. Es wird jedoch jedem Interessenten empfohlen sich diesbezüglich eingehend selbst zu informieren und Abbruchkosten zu ermitteln. Die anteiligen Abrisskosten für das Wohnungseigentum sind in der Wertermittlung über den Miteigentumsanteil berücksichtigt.

| | |
|---|---|
| Wirtschaftliche Wertminderung am gemeinschaftlichem Eigentum: | Siehe „Bauschäden / Baumängel am gemeinschaftlichem Eigentum“ |
| Nebengebäude/ Tiefgarage/ Garagen: | Kleiner Gartenschuppen aus Holzkonstruktion. Auch für diesen wird ein Abriss berücksichtigt. |
| Außenstellplätze: | Sind nicht vorhanden. Geplant ist ein Stellplatz für die Wohnung Nr. 2. |
| Außenanlagen: | <p>Die Außenanlagen stellen sich sehr vernachlässigt dar. Das Grundstück wird für die Baustelleneinrichtung und als Lager für Baumaterial und Bauschutt genutzt. Da das Gebäude bisher nur als Rohbau erstellt wurde, wird davon ausgegangen, dass bisher nur provisorische Baustellenversorgungs- und Entwässerungsanlagen vorhanden sind. Vorhanden sind ein Garten mit Rasen und Bäumen, ein kleines Gartenhaus aus Holzkonstruktion, Einfriedungen aus Zäunen. Teils Befestigungen mit Betonplattenbelägen. Ansonsten sind dort Baumaterialien (z.B. Bauholz im rückwärtigen Garten) und Bauschutt gelagert.</p> <p>Entsprechend den Hinweisen in der Baugenehmigung vom 23.10.2020 sind keine Geländemodulationen ab der rückwärtigen Gebäudewand zulässig, da sich der rückwärtige Teil des Grundstücks im Überschwemmungsgebiet (Wandse) befindet.</p> |
| Instandhaltungsrücklage: | Hierzu wurden mir keine Auskünfte erteilt. Das Objekt wurde nicht fertiggestellt, so dass anzunehmen ist, dass hier noch keine Instandhaltungsrücklage gebildet wurde. Ein Werteeinfluss ist hierdurch nicht gegeben. |

5. Beschreibung der Wohnung

| | |
|------------------------|--|
| Grundriss: | Zweckmäßig. Anzumerken ist, dass die Grundrisse nicht exakt der Planung entsprechen. So sind teils die Wände verschoben worden. Die Fenster sind soweit ersichtlich teils anders ausgeführt als geplant. Auf eine detaillierte Beschreibung wird hier verzichtet, da für die Bewertung von einem Abriss des Objektes ausgegangen wird. |
| Wohn- Nutzfläche: | <p>Die Wohnfläche wurde den Angaben der Wohnflächenermittlung in der Bauakte entnommen.</p> <p>Dementsprechend beträgt die geplante</p> <p>Wohn- und Nutzfläche des Bewertungsobjektes ca. 69,6 m²</p> |
| Lichte Raumhöhe: | Ca. 2,62 m EG lt. Bauplänen. |
| Besonnung/ Belichtung: | Lt. Plänen normal. |
| Belüftung: | Gut, Querlüftung möglich. |
| Wohnungseingangstür: | Nicht vorhanden. |
| Zimmertüren: | Nicht vorhanden. |
| Fenster: | Soweit ersichtlich, Kunststofffenster (außen Anthrazit, innen Weiß) mit Isolierverglasung, vermutlich mit üblichen Dreh-/ Kippbeschlägen. |

| | |
|--|---|
| Fußböden: | Nicht vorhanden. |
| Wandverkleidungen: | Wohnräume, Flure: Nicht vorhanden. Küche: Nicht vorhanden. Bad, WC: Nicht vorhanden. |
| Deckenverkleidungen: | Nicht vorhanden. |
| Elektroinstallation: | Überwiegend Leitungen vorhanden. |
| Heizung: | Nicht vorhanden. |
| Sanitäre Installationen: | Nicht vorhanden. |
| Küchenausstattung: | Nicht vorhanden. |
| Einbaumöbel: | Nicht vorhanden. |
| Besondere Einrichtungen im Sondereigentum: | Nicht vorhanden. |
| Besondere Bauteile im Sondereigentum: | Terrasse (geplant). |
| Wasserleitungen (Zu- und Abführung): | Nicht vorhanden. |
| Wassermähler: | Nicht vorhanden. |
| Rauchwarnmelder: | Nicht vorhanden. |
| Terrasse/ Balkon/ Loggia: | Terrasse (geplant). |
| Baumängel/ Bauschäden am Sondereigentum: | Siehe Baumängel/ Bauschäden am gemeinschaftlichen Eigentum. Für die Bewertung wird von einem Abriss des Gebäudes ausgegangen. Ein Wertabschlag erfolgt daher an dieser Stelle nicht. |
| Wirtschaftliche Wertminderung am Sondereigentum: | Siehe Baumängel/ Bauschäden am Sondereigentum. |
| Stellplatz / Garage: | Keine. |
| Kellerraum / Abstellraum: | Lt. Teilungserklärung ist jedem Wohnungseigentum ein Abstellraum im Keller zugeordnet. Ausstattung nicht bekannt. |
| Sondernutzungsrechte: | Dem Bewertungsobjekt sind zwei Gartenflächen zugeordnet. |
| Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: | Keine. |
| Miteigentumsanteile (MEA): | Die Miteigentumsanteile entsprechen in etwa der Wertigkeit des jeweiligen Wohnungseigentums an dem Gesamtgrundstück. Der Miteigentumsanteil kann daher für die Bewertung angehalten werden. |
| Teilungserklärung: | Hier werden nur die wesentlichen Angaben aus der Teilungserklärung dargestellt. Ich verweise für weitere Details auf die Teilungserklärung. |

Entsprechend § 5 der Teilungserklärung bestimmt sich das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander nach den §§ 9a-29 WEG, soweit sich nicht wegen eingeräumter Sondernutzungsrechte oder aus nachstehenden Bestimmungen (in der Teilungserklärung) anderes ergibt.

Lt. § 14 Abs. 1 der Teilungserklärung wird das Stimmrecht derart ausgeübt, dass jeder Eigentümer pro Wohnung eine Stimme besitzt.

Entsprechend § 8 der Teilungserklärung trägt jeder Wohnungseigentümer sämtliche Kosten und Lasten, die sein Sondereigentum (oder seinem Sondernutzungsrecht) unterliegenden Gebäudeteile und Flächen betrifft allein, insbesondere diejenigen für Energie und Wasser, die durch Zähler/Messinstrumente gesondert erfasst werden können. Sind solche Kosten/Lasten nicht zurechenbar, tragen sie die Wohnungs- und /oder Teileigentümer nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

Entsprechend § 11 der Teilungserklärung kann ein Verwalter bestellt werden.

Entsprechend § 13 der Teilungserklärung ist mindestens einmal jährlich die Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen.

Ergänzend und auch im Zweifel gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) in der Fassung nach September 2020.

Hinweis: In der Teilungserklärung sind die Pläne der Abgeschlossenheitserklärung als Basis für die Teilung verwendet worden. Diese Pläne sind nicht vermaßt und weisen gegenüber den Plänen des Bauantrags im Staffelgeschoss ein Flachdach mit umlaufender Dachterrasse aus. Im Bauantrag ist stattdessen eine Dachform mit einem Schrägdachanteil und Entfall der Dachterrasse in diesem Bereich beantragt worden.

Zu beachten ist, dass in der Teilungserklärung keine Regelungen zum Wiederaufbau des Gebäudes enthalten sind, d.h., eine Wiederaufbauverpflichtung besteht nicht. Auch sind in dem Wohnungseigentumsgesetz keine Regelungen zu einer Wiederaufbauverpflichtung enthalten. Entsprechend § 11 WEG kann in Ausnahmefällen die Aufhebung der Gemeinschaft verlangt werden. Dies ist nur für den Fall zulässig, dass das Gebäude ganz oder teilweise zerstört wird und eine Verpflichtung zum Wiederaufbau nicht besteht.

Da von einem Abriss des Gebäudes ausgegangen wird, ist in der künftigen Eigentümergemeinschaft zu klären, ob das Gebäude wieder aufgebaut wird und welche Variante (gem. Teilungserklärung oder gem. Bauantrag) zur Wiederherstellung gebaut wird. Im Falle, dass sich die künftige Eigentümergemeinschaft nicht einigt, droht ggf. die Aufhebung der Gemeinschaft. Für die Bewertung wird unterstellt, dass eine künftige Eigentümergemeinschaft aus wirtschaftlichen Aspekten daran interessiert sein wird, das Gebäude wieder neu aufzubauen.

Da in diesem Zusammenhang Auseinandersetzungen mit der Eigentümergemeinschaft z.B. hinsichtlich der künftigen Ausstattung, der Gestaltung und somit auch der Kosten des Gebäudes sowie ggf. auch rechtliche Auseinandersetzungen zu erwarten sind, wird ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer (Erwerber) hierfür einen **Risiko- bzw. Unsicherheitsabschlag** einkalkulieren. Diesen schätze ich auf rd. **10 % des freigelegten Bodenwertes** (siehe Ermittlung des Liquidationswertes).

Wohngeld: Das Objekt befindet sich noch im Rohbauzustand, so dass diesbezüglich keine Abrechnungen vorlagen.

6. Ermittlung des Verkehrswerts

6.1. Verfahrenswahl mit Begründung

Vorbemerkung

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert der gegenständlichen Immobilie entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu bestimmen. Dabei wird auf das übliche Marktverhalten von durchschnittlichen und kaufmännisch vernünftig handelnden Marktteilnehmern abgestellt. Insofern ist bei jeder Verkehrswertermittlung zu überprüfen, ob die vorgefundenen Verhältnisse auch weiterhin, z.B. in rechtlicher Hinsicht, Bestand haben und eine nachhaltige und vom (überwiegenden) Markt akzeptierte Nutzung vorliegt. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen. Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes.

Zur Bewertung bebauter Grundstücke sind in Deutschland grundsätzlich das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV i.V.m. § 199 Abs. 1 BauGB). Alle Verfahren stellen statistische Modelle dar und sind grundsätzlich gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs. Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus. Es ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus den vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Gutachter zur Verfügung stehen.

Ein entscheidendes Kriterium für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ist, dass der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) möglichst entsprechen. Zudem sollen zur Bewertung bebauter Grundstücke mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des Verfahrensergebnisses. Grundlage der von mir angewendeten Bewertungsverfahren sind, soweit nicht anders angegeben, die von Sprengnetter¹ vorgenommenen Marktanalysen (nachfolgend als [Sprengnetter] bezeichnet).

Im vorliegenden Fall sind hinsichtlich der vorhandenen Bebauung sehr große Unsicherheiten vorhanden, die dazu führen, dass für die Bewertung von einem Abriss des Objektes ausgegangen wird.

Nachfolgend wird daher das sog. **Liquidationsverfahren** angewendet. Das heißt, der Marktwert wird anhand des Bodenwertes abzüglich der Freilegungskosten (Abbruchkosten) ermittelt.

¹ Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung, Sinzig.

6.2. Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke. Der Wert des Bodens ist (im Regelfall) ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe von § 26 Abs. 2 ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13 bis 16 ImmoWertV ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Bodenrichtwerte sind in der Regel geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

§ 40 Absatz 3 ImmoWertV ist entsprechend anzuwenden. D.h., steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gemäß § 9 Abs. 1 sind Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer sachgerechter Weise zu berücksichtigen.

Bodenrichtwerte werden für Hamburg grundsätzlich als „zonale“ Bodenwerte mitgeteilt. Der zonale Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die üblicherweise zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/ m² Grundstücksfläche). Jedoch sind die Bodenrichtwerte immer auf eine hinreichende Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsgrundstück zu kontrollieren bzw. können auch mehrere Bodenrichtwerte für eine Bewertung in Frage kommen. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück (Bodenrichtwertgrundstück) in den Wert beeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

Der Bodenrichtwert wurde online auf der interaktiven Bodenrichtwertkarte „BORRIS.HH“ des Gutachterausschusses (GAA) Hamburg recherchiert. Das Richtwertgrundstück in der Lage des Bewertungsobjektes ist wie folgt definiert:

| | |
|---|--|
| Objektart: | Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhäuser |
| Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: | frei |
| Stichtag: | 01.01.2023 |
| WGFZ: | 0,5 |
| Bodenrichtwert: | 721,12 €/ m ² |

Zu beachten ist, dass der Gutachterausschuss Hamburg bei der Ermittlung seiner Bodenrichtwerte die sog. „Wertrelevante Geschossflächenzahl“ (WGFZ) zugrunde legt.

Zur Berechnung der Geschossfläche als Maß der Nutzungsintensität für die Bodenwertermittlung wird gemäß Bodenrichtwertlinie vom 12. November 2011 (Bundesanzeiger Verlag Nr. 24 S. 597) die wertrelevante Geschossfläche (WGFZ) angesetzt. Die WGFZ entspricht im Wesentlichen der Geschossflächenzahl der BauNVO in der Fassung vor 1990. „Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden“. Abweichend von der Definition gem. der jeweiligen LBO werden die Geschossflächen in ausbaufähigen oder ausgebauten Dachgeschossen, die nicht auf die Geschossflächenzahl 86 angerechnet werden zusätzlich berücksichtigt: „Wird als Maß der baulichen Nutzung das Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche angegeben, sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen (wertrelevante Geschossflächenzahl – WGFZ). Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen ist die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses und die Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden und möglich sind, pauschal mit 30 % des darüber liegenden Vollgeschosses zu berechnen.“

Entsprechend der schriftlichen Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg – Bezirksamt Wandsbek, Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt vom 09.06.2023 gilt für den vorderen Grundstücksteil der Baustufenplan Rahlstedt (W2 o, nicht besonders geschützt) und eine bebaubare Fläche von 3/10. Im hinteren Grundstücksbereich (ab ca. 60 m) ist es sog. Außenbereich (§ 35 BauGB). Dementsprechend ist im hinteren Bereich grundsätzlich nur ein sog. privilegiertes Vorhaben (z.B. landwirtschaftliche Nutzung) zulässig, jedoch handelt es sich hier lt. Hinweisen in der Bauakte zudem um ein Landschaftsschutzgebiet. Dementsprechend dürfen bei der Ermittlung der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche für eine Wohnnutzung des vorderen Grundstücksbereichs auch nur diese Flächen herangezogen werden. Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche wird mit 3/10 angegeben. Im Baugenehmigungsverfahren (vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO vom 23. Okt. 2020) für die vorhandene Bebauung wurden im Rahmen einer erteilten Abweichung die zulässige überbaubare Grundstücksfläche mit 3,2/10 (GRZ I) inkl. Terrassen genehmigt.

Die für bauliche Nutzung als Wohnbebauung anrechenbare Grundstücksfläche ist rd. 645 m² groß. Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass diese Bebauung auch künftig realisierbar ist. Eine wirtschaftlich höherwertige Grundstücksnutzung ist nicht möglich, so dass diese überbaubare Grundstücksfläche und eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus entsprechend etwa der geplanten Bebauung für die Bewertung zugrunde gelegt wird. Für die geplante Bebauung ist eine GFZ/WGFZ von etwa 0,81 vorhanden. Für die geplante Bebauung wurden die Abstandsflächen gerade noch eingehalten. Daher wird die geplante Bebauung als max. mögliche bauliche Ausnutzung für die Bewertung zugrunde gelegt.

Die restliche Fläche von rd. 190 m² im rückwärtigen Grundstücksbereich ist nicht für eine bauliche Nutzung geeignet und wird hinsichtlich der Nutzung zudem von den Einschränkungen als Landschaftsschutzgebiet geprägt. Diese Fläche dient zudem für den Fluss „Wandse“ als Überschwemmungsgebiet. Die Fläche ist daher in der Nutzbarkeit stark eingeschränkt und wird als Grünfläche bewertet.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

WGFZ: Das Bewertungsgrundstück weist im Verhältnis zum Bodenrichtwertgrundstück eine höhere Ausnutzung mit einer WGFZ von rd. 0,81 für den wohnlich nutzbaren Grundstücksteil auf. Entsprechend der Umrechnung des Gutachterausschuss (GAA) ergibt sich hierfür ein angepasster Bodenrichtwert von 1.086,77 €/ m².

Für das Gartenland wird ein auf die Grundstücksfläche von 190 m² angepasster Bodenrichtwert in Höhe von 7,07 €/m² angegeben.

Das Bewertungsgrundstück weist im Verhältnis zum Richtwertgrundstück für eine bauliche Nutzung mit einem Mehrfamilienhaus einen etwas schmalen Grundstückszuschnitt auf. Dies beeinträchtigt die Möglichkeiten

der Grundrissgestaltung und erfordert im Bauverfahren aufgrund des seitlichen Platzmangels und des langen Baukörpers ggf. erhöhte Aufwendungen. Lt. Sprengnetter Immobilienbewertung [Lehrbuch und Kommentar] sind hierfür Wertabschläge in Abhängigkeit der zu realisierenden Gebäudebreite zu berücksichtigen. Empfohlen werden Abschläge in Abhängigkeit der Gebäudebreite in einer Spanne von $\geq 9 \text{ m} = 0 \%$ bis $5 \text{ m} = -33\%$. Im vorliegenden Fall ist ein Baukörper im vorderen Bereich mit einer Breite von rd. 10,65 m, der sich im hinteren Grundstücksbereich bis auf rd. 4,70 m verjüngt. Für den hinteren Bereich ergibt sich im Mittel eine Gebäudebreite von rd. 7,67 m. Für Gebäudebreiten von 8 m wird ein Abschlag in Höhe von 4 % und für 7 m in Höhe von 10 % empfohlen.

In der Summe wird daher ein Wertabschlag in Höhe von rd. 8% auf den Bodenrichtwert für die Wohnnutzung als angemessen eingeschätzt und berücksichtigt. Der Bodenrichtwert ergibt sich dementsprechend zu $1.086,77 / 1,08 = 1.006,27 \text{ €}$.

Hinsichtlich der zeitlichen Entwicklung der Bodenrichtwerte lässt sich feststellen, dass zwischen den Richtwertstichtagen 01.01.2022 und 01.01.2023 ein Reduzierung des Bodenrichtwertes in Höhe von rd. 14% zu beobachten ist. Eine ähnliche Entwicklung ist auch bei den Kaufpreisen von Wohnungseigentum zu beobachten und auf die deutlich gestiegenen Zinsen für Finanzierungen zurückzuführen.

Bei Wohnungseigentum ist derzeit auf den Immobilienportalen ein etwa gleichbleibendes Niveau zu beobachten. Ein Grundstück zur Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus (II +Staffel, GRZ 0,3, Gebäudebreite etwa 11,40 m) wird für einen Preis in einer Größenordnung von 918 €/m² angeboten. Bei dem Grundstück ist noch ein altes Einfamilienhaus abzubrechen, so dass in der Summe dort ebenfalls rd. 1.000 €/m² gefordert werden.

Nach eigenen Beobachtungen und Gesprächen mit Marktteilnehmern sind die Verkäufe für Grundstücke und Wohnobjekte seit Beginn der gestiegenen Zinsen deutlich zurückgegangen.

In der Summe sind nach dem aktuellen Rückgang der Preise bis zum Richtwertstichtag nach eigenen Beobachtungen keine Tendenzen der Preisentwicklung zwischen Richtwertstichtag und Wertermittlungstichtag erkennbar. Der Bodenrichtwert wird daher noch als ausreichend aktuell eingeschätzt. Diesbezüglich ist daher keine Anpassung der Bodenrichtwerte erforderlich.

Etwaige weitere Anpassungen der Bodenrichtwerte sind nicht notwendig, da das Bewertungsgrundstück ansonsten dem Lagedurchschnitt entspricht. Der angepasste Bodenrichtwert wird daher zum Wertermittlungstichtag mit **rd. 1.006 €/m² für den Baulandteil** als und mit **rd. 7 €/m² für den als Grünland** einzustufenden Teil sachgerecht eingeschätzt. Im Mittel ergibt sich ein relativer Bodenwert in Höhe von $(645 \text{ m}^2 \times 1.006 \text{ €/m}^2 + 191 \text{ m}^2 \times 7 \text{ €/m}^2) / 836 \text{ m}^2 = 777,76 \text{ €/m}^2$.

Es ergibt sich dementsprechend folgender Wert für ein unbebautes Grundstück mit der Möglichkeit der Bebauung eines Mehrfamilienhauses:

| | | | |
|--------------------------|----------|-------------------|------------------|
| Grundstücksgröße: | | 836 | m ² |
| Relativer Bodenwert: | x | 777,76 | €/m ² |
| Bodenwert gesamt: | = | 650.207,36 | € |

Der Bodenwertanteil wird entsprechend dem Miteigentumsanteil (MEA) von 152,87/1.000 (=0,15287), welcher dem zu bewertenden Sondereigentum (Wohnung) an dem Wohnhaus zugeteilt ist, ermittelt.

| | | | |
|--|----------|------------------|------------------|
| Bodenwert gesamt: | | 650.207,36 | €/m ² |
| Miteigentumsanteil: | x | 0,15287 | |
| Ideeller Bodenwertanteil der ETW: | = | 99.397,20 | € |

6.3. Liquidationswert

Wie bereits erläutert, sind hinsichtlich der vorhandenen Bebauung sehr große Unsicherheiten vorhanden, die dazu führen, dass für die Bewertung von einem Abriss des gesamten Objektes ausgegangen wird.

Daher wird das sog. **Liquidationsverfahren** angewendet. Das heißt, der Marktwert wird anhand des Bodenwertes abzüglich der Freilegungskosten (Abbruchkosten) ermittelt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Wohnungseigentum. Der anteilige Verkehrswert des Wohnungseigentums ergibt sich aus dem freigelegten Bodenwert für das Gesamtgrundstück und Multiplikation mit dem Miteigentumsanteil des Bewertungsobjektes sowie Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG).

Da sich der Bodenwert auf ein unbebautes Grundstück bezieht, sind vom ermittelten Bodenwert (s.o) hiervon noch die Freilegungskosten abzuziehen.

Ermittlung der Freilegungskosten:

Für die Ermittlung der Freilegungskosten (Abbruchkosten und Entsorgung der Abbruchmaterialien) ist zu berücksichtigen, dass es sich hier quasi um einen Rohbau mit nur geringen Einbauten (z.B. Fenster, etwas Elektrik) handelt. Dennoch ist hinsichtlich der Entsorgung der Abbruchmaterialien z.B. von Wärmedämmmaterialien (Dach und Fassade) und Mauerwerk bzw. Abdichtungen ggf. eine Materialtrennung sinnvoll und erforderlich.

Die Abbruchkosten werden für den vorhandenen Rohbau nach Rücksprache mit einem Planungsbüro für Abbrucharbeiten und eigenen Ableitungen in einer Größenordnung von 15 €/m³ BRI als sachgerecht eingeschätzt. Die Abbruchkosten ergeben sich dementsprechend zu rd. 2.211 m³ BRI x 15 €/m³ = 33.165 €, rd. 33.000 €.

Weiterhin sind für mögliche Schadstoffbelastungen im Abbruchmaterial ggf. erhöhte Entsorgungskosten zu berücksichtigen. Hierfür und für Unsicherheiten werden 15% der Abbruchkosten als angemessen berücksichtigt. Diese ergeben sich zu rd. 33.165 € x 15% = 4.974,75 €, rd. 5.000 €.

Aufgrund des geringen Abstandes des vorhandenen Gebäudes besteht die Gefahr, dass bei den Abbrucharbeiten die Nachbargrundstücke und deren Bewohner beeinträchtigt werden. Daher ist die Erstellung eines Schutzgerüsts (bzw. Schutzzaun) an den Grundstücksgrenzen zu den Nachbargrundstücken (ca. 2 x 25 m x 8 m = 400 m²) zu berücksichtigen, um die Nachbargrundstücke z.B. vor herabfallendem Material während der Abbrucharbeiten zu schützen. Die Kosten werden hierfür auf rd. 10.000 € geschätzt.

Da auch ein Keller abzurechen ist, ist hierfür der Abbruchablauf entsprechend anzupassen. Dies ist aufgrund der geringen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken (vermutlich) erst nach Abbruch der oberen Geschosse und Rückbau der Schutzgerüste möglich. Zudem ist hier in der Baugrubensohle zur Beseitigung der Schuttreste ein Bodenaustausch auf dem Niveau der Kellersohle bzw. eine Verfüllung des Kelleraushubs sinnvoll. Hierfür wird ein pauschaler Ansatz in Höhe von 15.000 € berücksichtigt.

Weiterhin sind die vorhandenen Bauschutt- und Materiallager und der Schuppen im rückwärtigen Garten zu beseitigen. Hierfür werden rd. 7.000 € berücksichtigt.

In der Summe ergeben sich die Freilegungskosten wie folgt:

Freilegungskosten = 33.000 € + 5.000 € + 10.000 € + 15.000 € + 7.000 € = **rd. 70.000 €**.

Diese Ermittlung basiert auf den in den Bauunterlagen angegebenen Bruttorauminhalt (BRI) für ein voll unterkellertes Gebäude zuzüglich eines Zuschlags für den größer erstellten Gebäudekörper. Die Berechnungen in der Bauakte des BRI können ggf. teilweise von den aktuellen Vorschriften abweichen. Sie sind für die hier ermittelten Abbruchkosten jedoch ausreichend genau und deshalb nur als Grundlage für die Verkehrswertermittlung verwendbar.

Anzumerken ist, dass nach Auskunft des Eigentümers ein Vollkeller vorhanden sein soll. In der Bauakte sind jedoch keine Pläne für einen Vollkeller vorhanden. Jedoch ist eine Ermittlung des Bruttorauminhaltes vorhanden, die offensichtlich einen Vollkeller berücksichtigt. Vor Ort konnte dies aufgrund des Wassers im Keller nicht abschließend geprüft werden. Jedoch waren im rückwärtigen Teil keine Kellerfenster ersichtlich, so dass m.E. ggf. nur ein Teilkeller (wie in der Anlage dargestellt) vorhanden ist. Diesbezüglich bestehen daher gewisse Unsicherheiten. Für die Ermittlung der Abrisskosten wurde vorsichtshalber ein Vollkeller berücksichtigt.

Eine Abbruchplanung wurde nicht vorgenommen, da diese nur von einem Fachbüro für Abbruchplanung angemessen vorgenommen werden kann und den Gutachtauftrag deutlich sprengen würde. Die angenommenen Abbruch- und Entsorgungskosten sind immer auch abhängig von der wirtschaftlichen Lage sowie der Auslastung der Abbruch- und Entsorgungsfirmen. Es wird daher jedem Interessenten empfohlen auch eigene Ermittlungen anzustellen und sich diesbezüglich beraten zu lassen.

Anzumerken ist, dass es sinnvoll ist, die Abbrucharbeiten im Zuge einer Neubebauung vorzunehmen, um ggf. Aushubarbeiten und damit verbundene Sicherungsmaßnahmen (z.B. Baugrubensicherung oder Wasserhaltungsmaßnahmen) für eine Baugrube gleich so zu gestalten, dass sie für das neue Bauvorhaben nutzbar sind.

Ermittlung des Liquidationswertes:

| | |
|--|----------------------|
| Bodenwert gesamt für ein unbebautes Grundstück | = 650.207,36 € |
| abzüglich Freilegungskosten | = -70.000,00 € |
| freigelegter Bodenwert Gesamtgrundstück | = 580.207,36 € |
| Miteigentumsanteil des Bewertungsobjekts | x 152,87/1.000 |
| freigelegter Bodenwert des Bewertungsobjektes | = 88.696,30 € |

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

- | | |
|--|--------------|
| 1) anteilige Erschließungskosten Regensiel | - 1.146,52 € |
| 2) Risiko- /Unsicherheitsabschlag (10% wg. WEG) des freigel. Bodenwertes | - 8.869,63 € |

| | |
|--|------------------------|
| Anteiliger Liquidationswert des Bewertungsobjekts | = 78.680,15 € |
| | rd. 78.500,00 € |

6.3.1. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Liquidationswertermittlung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Hier sind die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend zu berücksichtigen, z.B. die Barwerte von Werbeeinnahmen oder von beim Kauf bestehen bleibenden Mindermieten. Außerdem sind Investitionen zu berücksichtigen, die vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis aufzubringen sind, z.B. Aufwendungen zur Beseitigung eines Instandhaltungsstaus oder Bauschadens sowie kurz- bzw. mittelfristig fällig werdende grundstücksbezogene Beiträge u.ä.. Hierzu gehören auch Modernisierungsaufwendungen, die beim Ansatz der NHK und RND als bereits durchgeführt unterstellt werden. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten bzw. der hierdurch (ggf. gedämpft unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert und als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) in Abzug gebracht. Weiterhin sind hier u.a. die in absehbarer Zeit noch zu entrichtenden Beiträge und Abgaben für die Herstellung von Erschließungsanlagen in Abzug zu bringen. Zudem sind Werteeinflüsse durch Boden- bzw. Baulandreserven (z.B. Unterausnutzung des Grundstücks) hier zu berücksichtigen.

6.4. Verkehrswert

Das Grundstück ist mit einer Bauruine (Rohbau eines 6 Familienhauses) bebaut. Eine Wiederherstellung baurechtlich zulässiger Zustände erscheint technisch nur mit erheblichen Aufwendungen verbunden zu sein und ist wirtschaftlich nicht sinnvoll, siehe Erläuterungen im Abschnitt 4. Gebäudebeschreibung Kap. Baumängel/Bauschäden am Gemeinschaftseigentum. Zur Verkehrswertfindung wird daher das sog. Liquidationswertverfahren herangezogen werden.

6.4.1. Verkehrswert des Bewertungsobjekts bei unterstellt freier Lieferung

Für das Wohnungseigentum Wohnung Nr. 1, Loher Str. 26 * 22149 Hamburg, ergibt sich folgender **unbelasteter** Wert bei **unterstellt** freier Lieferung:

| | | |
|---|------------------------------------|---------------------|
| Zum Wertermittlungsstichtag ermittelter | anteiliger Liquidationswert | rd. 78.500 € |
|---|------------------------------------|---------------------|

Der **unbelastete Verkehrswert (Marktwert)** des Wohnungseigentums Wohnung Nr. 1, Loher Str. 26 wird **bei unterstellt freier Lieferung** gemäß den obigen Ausführungen zu rd.

78.500 €

zum Wertermittlungsstichtag 07. August 2023 geschätzt.

Wert des Rechts Abt. II Nr. 1 im Grundbuch:

Bei dem Recht handelt es sich um eine Auflassungsvormerkung für einen Dritten. Diese Eintragung ist wertbeeinflussend.

Der Werteinfluss und der **Wert des Rechts Abt. II Nr. 1** entspricht dem ermittelten Verkehrswert (Marktwert) = **78.500 €**.

Hamburg, 16. Januar 2023

Andreas Geng

Mit meiner Unterschrift versichere ich, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, absolut unparteiisch und ohne jedes persönliche Interesse am Ergebnis selbst erstellt habe.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen Dipl.- Ing. (FH) Andreas Geng gestattet. Hinzuweisen ist darauf, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Stadtkarte, Flurkarte) urheberrechtlich geschützt sind. Eine separate Verwendung oder Nutzung ist nicht zulässig.

7. Literaturverzeichnis

7.1. Verwendete Wertermittlungsliteratur

Sprengnetter Immobilienbewertung: Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sinzig

Sprengnetter Immobilienbewertung: Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sinzig

Der Grundstücksmarkt in Hamburg 2023: Grundstücksmarktbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg.

7.2. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748);

BauNVO: Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 – Verordnung über die bauliche Ausnutzung der Grundstücke;

ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805);

WoFLV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346);

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) vom 15. Mai 1951, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Dezember 2014 (BGBl. I S. 1962);

HbauO: Hamburgische Bauordnung vom 14. Dezember 2005, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. November 2018 (HmbGVBl. S. 371);

BetrKV: Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958).

8. Verzeichnis der Anlagen

| | |
|--|-----------|
| Anlage 1: Lage des Objektes..... | 28 |
| Anlage 2: Lageplan..... | 30 |
| Anlage 3: Fotos..... | 31 |
| Anlage 4: Grundrisse/ Schnitt..... | 46 |
| Anlage 5: Bruttorauminhalt gem. Planung..... | 52 |
| Anlage 6: Baubeschreibung gem. Bauakte..... | 53 |
| Anlage 7: Wohn- und Nutzflächen gem. Bauakte..... | 55 |

Anlage 1: Lage des Objektes

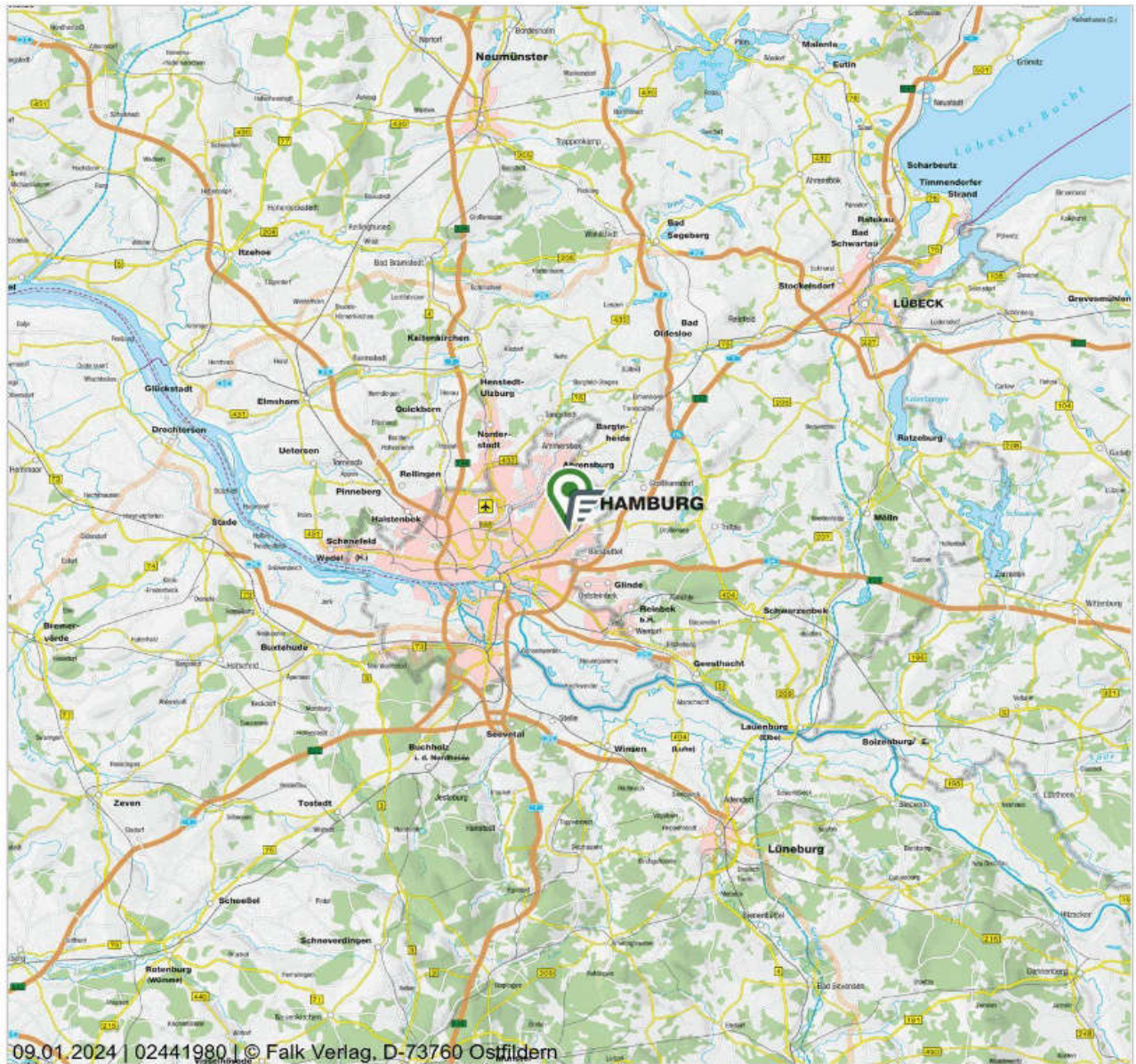
Übersichtskarte (MairDumont)

Datenquelle: MairDumont GmbH & Co. KG, Stand: 2024

gewählter Maßstab: 1:800.000

Die enthaltene Karte wurde über die on-geo GmbH lizenziert. Die Karte ist urheberrechtlich geschützt und darf nicht separiert und in einem anderen Kontext verwendet werden.

(Nicht exakt maßstabsgetreu, Bewertungsgrundstück markiert)



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gu tachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02441980 vom 09.01.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

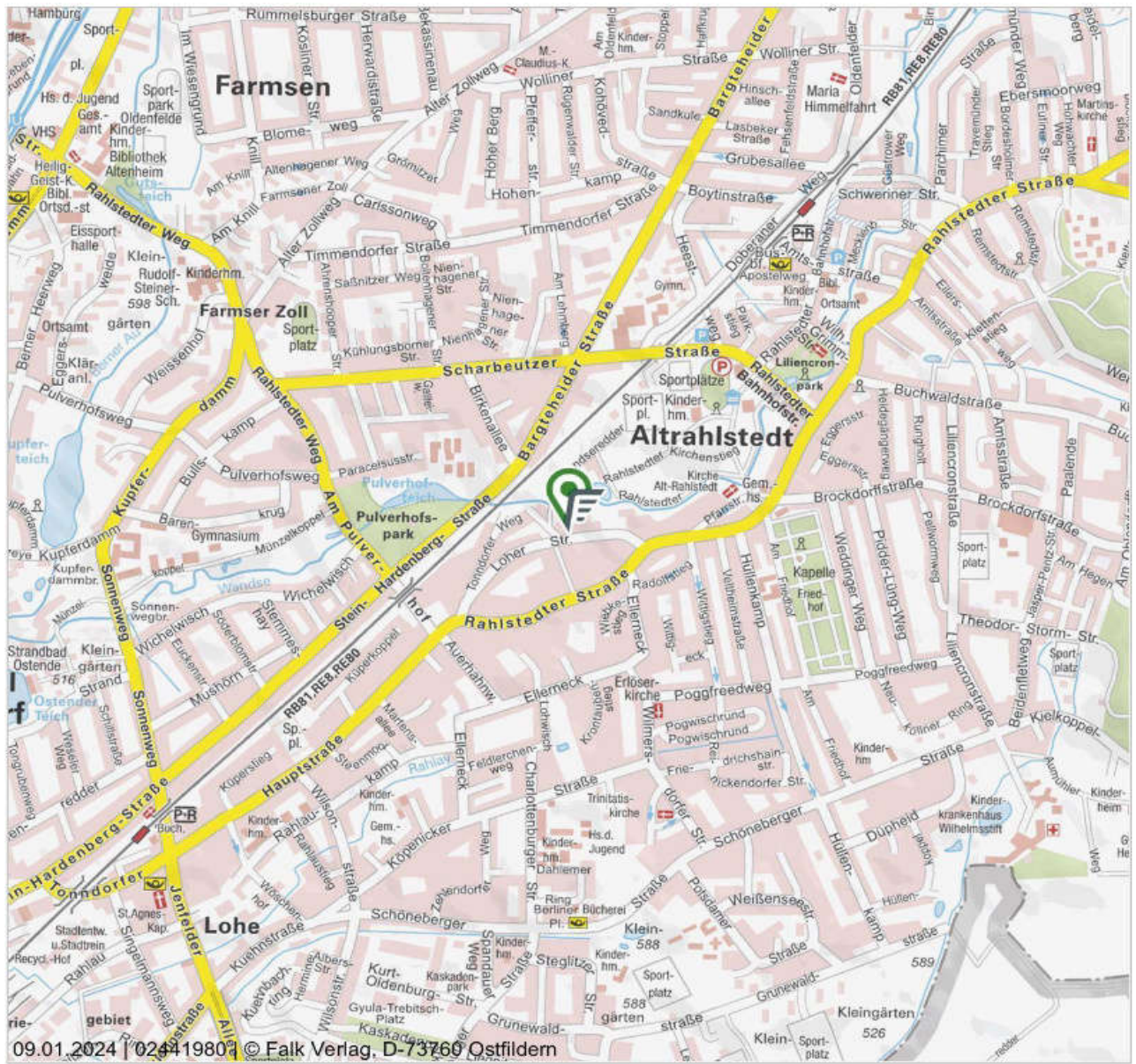
Regionalkarte (MairDumont)

Datenquelle: MairDumont GmbH & Co. KG, Stand: 2024

gewählter Maßstab: 1:20.000

Die enthaltene Karte wurde über die on-geo GmbH lizenziert. Die Karte ist urheberrechtlich geschützt und darf nicht separiert und in einem anderen Kontext verwendet werden.

(Nicht exakt maßstabsgetreu, Bewertungsgrundstück markiert)



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02441980 vom 09.01.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Anlage 2: Lageplan Liegenschaftskarte Hamburg

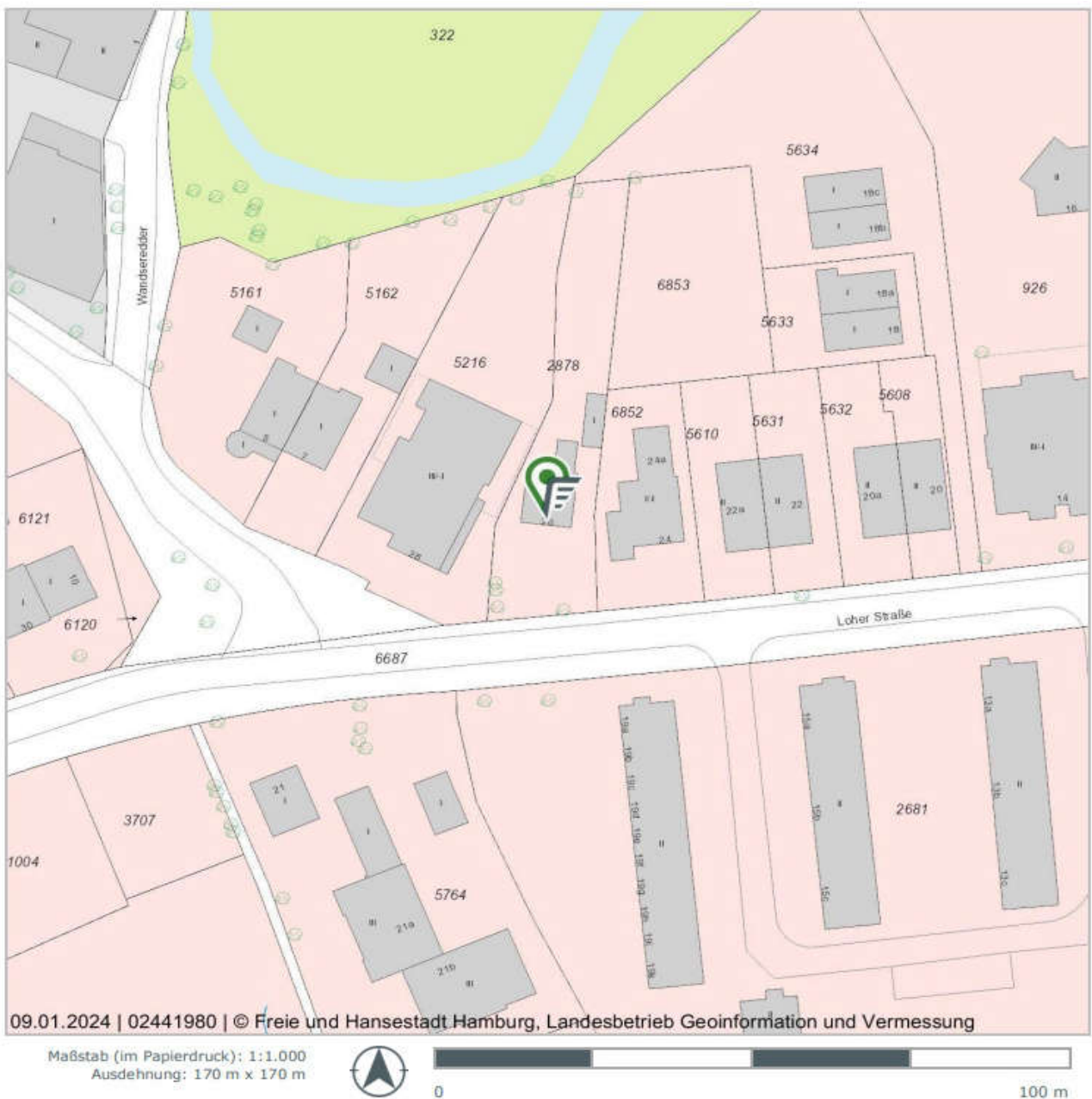
Präsentationsgrafik von Teilinhalten des Amtlichen Liegenschaftsinformationssystems (ALKIS ®)

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

Stand: Januar 2024

Die enthaltene Karte wurde über die on-geo GmbH lizenziert. Die Karte ist urheberrechtlich geschützt und darf nicht separiert und in einem anderen Kontext verwendet werden.

(Nicht exakt maßstabsgetreu, Bewertungsgrundstück markiert, Die neue Bebauung ist noch nicht dargestellt)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02441980 vom 09.01.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Anlage 3: Fotos

Bild 1

(Ansicht von der Straße, Anmerkung: Das Gerüst wurde im Nachgang zur Besichtigung abgebaut)



Bild 2

(Ansicht von der Straße)



Bild 3
(Umgebung)



Bild 4
(Ansicht vom Garten, Bauschutt und Holz im Garten)



Bild 5
(Seitenansicht, Feuchtigkeit in der Dämmfassade)



Bild 6
(Bewertungsobjekt, Bauschutt und Konstruktionsholz im Vorgarten)



Bild 7

(Kellerfenster offen, Perimeterdämmung mit Bauschutt und Erdreich hinterfüllt)

**Bild 8**

(Fenster/ Fassade)



Bild 9
(Treppenhaus EG)



Bild 10
(Blick in den Keller, hier steht Wasser)



Bild 11

(Treppenlauf im OG wurde aufgefüllert, erforderliche Durchgangshöhe ist nicht eingehalten)

**Bild 12**

(Wohnraum EG hinten, Beispiel für Feuchtigkeit an der Innenwand)



Bild13
(Elektroleitungen sind überwiegend vorhanden)



Bild 14
(provisorische Ausmauerung Fenstersturz, ausgeschäumt)



Bild 15
(Beispiel Wohnraum)



Bild 16
(Ansicht auf Balkonkragplatte im OG vorne)



Bild 17
(Beispiel Flur Wohnung IV im OG hinten)



Bild 18
(Wohnraum Wohnung IV im OG, feuchte Innenwand)



Bild 19
(Treppenhaus im Staffelgeschoss)



Bild 20
(Dachkonstruktion)



Bild 21
(Dachanschluss / Fassade offen)



Bild 22
(Raum im Staffelgeschoss, Mauerwerksanschluss offen)



Bild 23
(Terrasse im Staffelgeschoss / Fassade)



Bild 24
(Staffelgeschoss, Dämmung und Mauerwerk ungeschützt gegen Regen)



Bild 25
(Dachanschluss / Fassade)



Bild 26
(Dach)



Bild 27
(Dach innen / Windrispen)



Bild 28
(Wohnraum Staffelgeschoss hinten / Windrispen wellig)



Bild 29

(Blick in den Garten / Bauschutt bzw. -material)



Bild 30

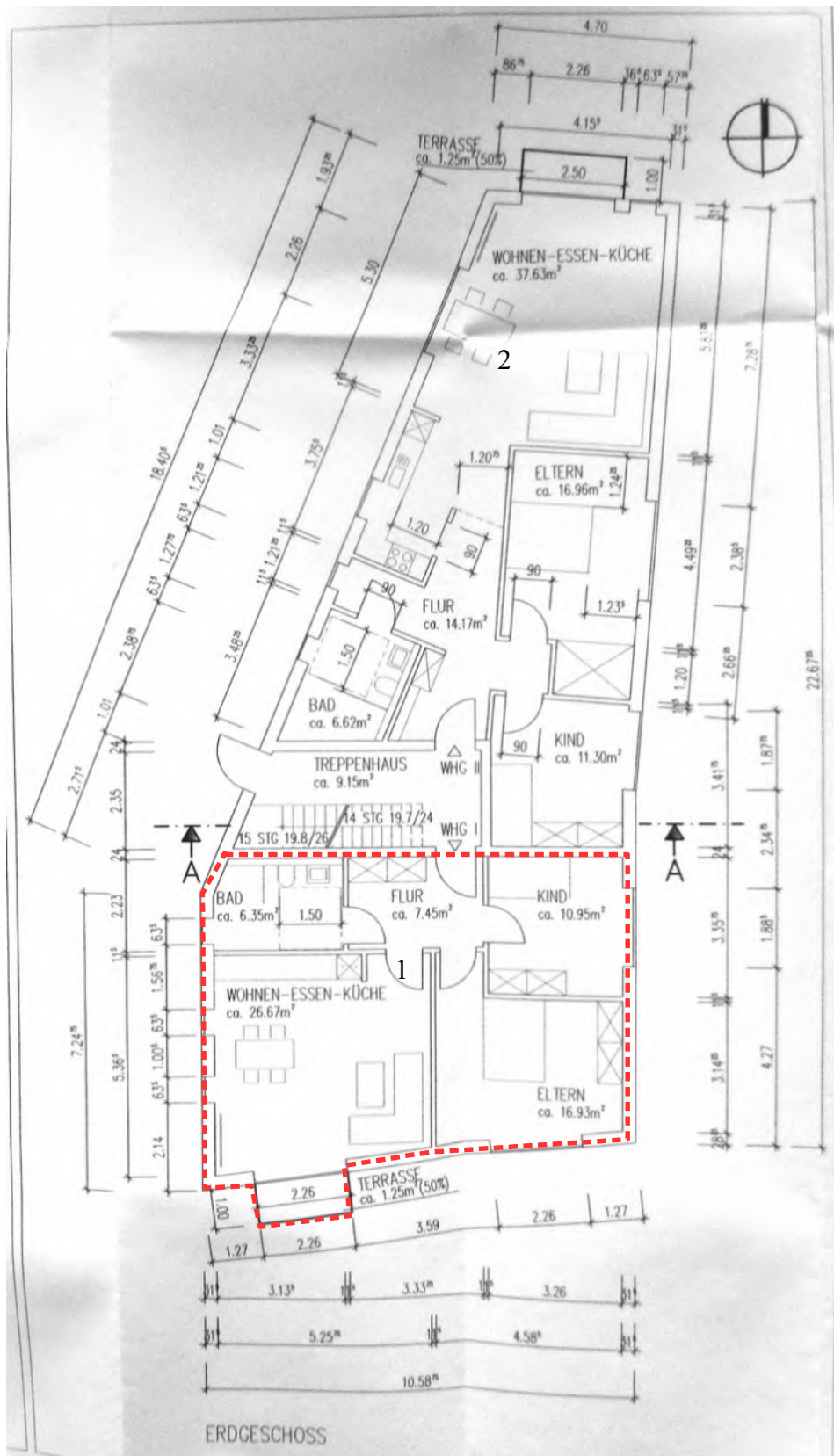
(rückwärtiger Garten mit Gartenhaus und Bauschuttlager, der Garten ist stark eingewachsen)



Anlage 4: Grundrisse/ Schnitt Erdgeschoss

Die Wohnungen (WHG) sind entsprechend der Teilungserklärung nummeriert
z.B. WHG II = Wohnung Nr. II bzw. Nr. 2

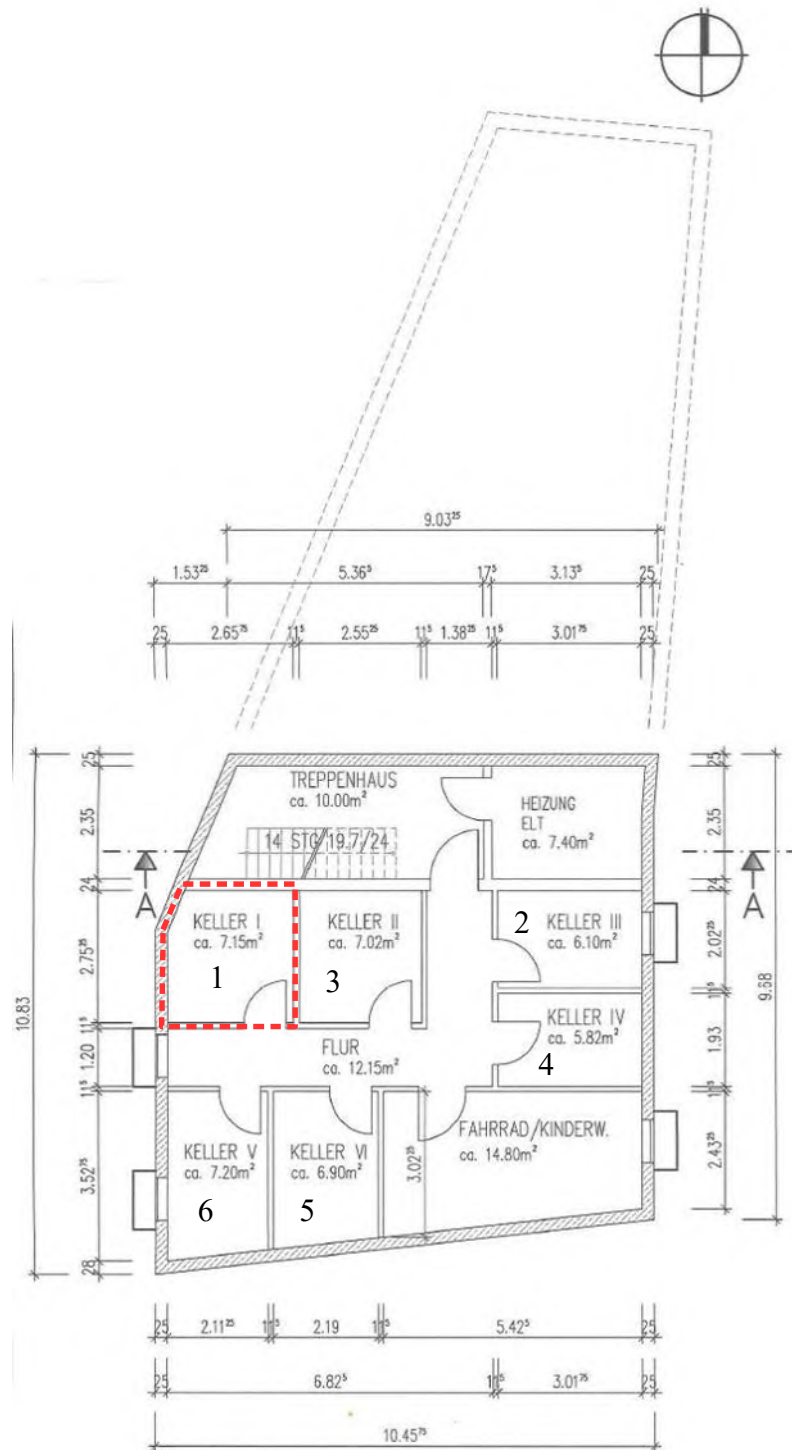
Bewertungsobjekt =



Kellergeschoss / Abstellräume

Nummerierung entsprechend den Wohnungsnummern
 Keller - Abstellräume (lt. Teilungsplan)

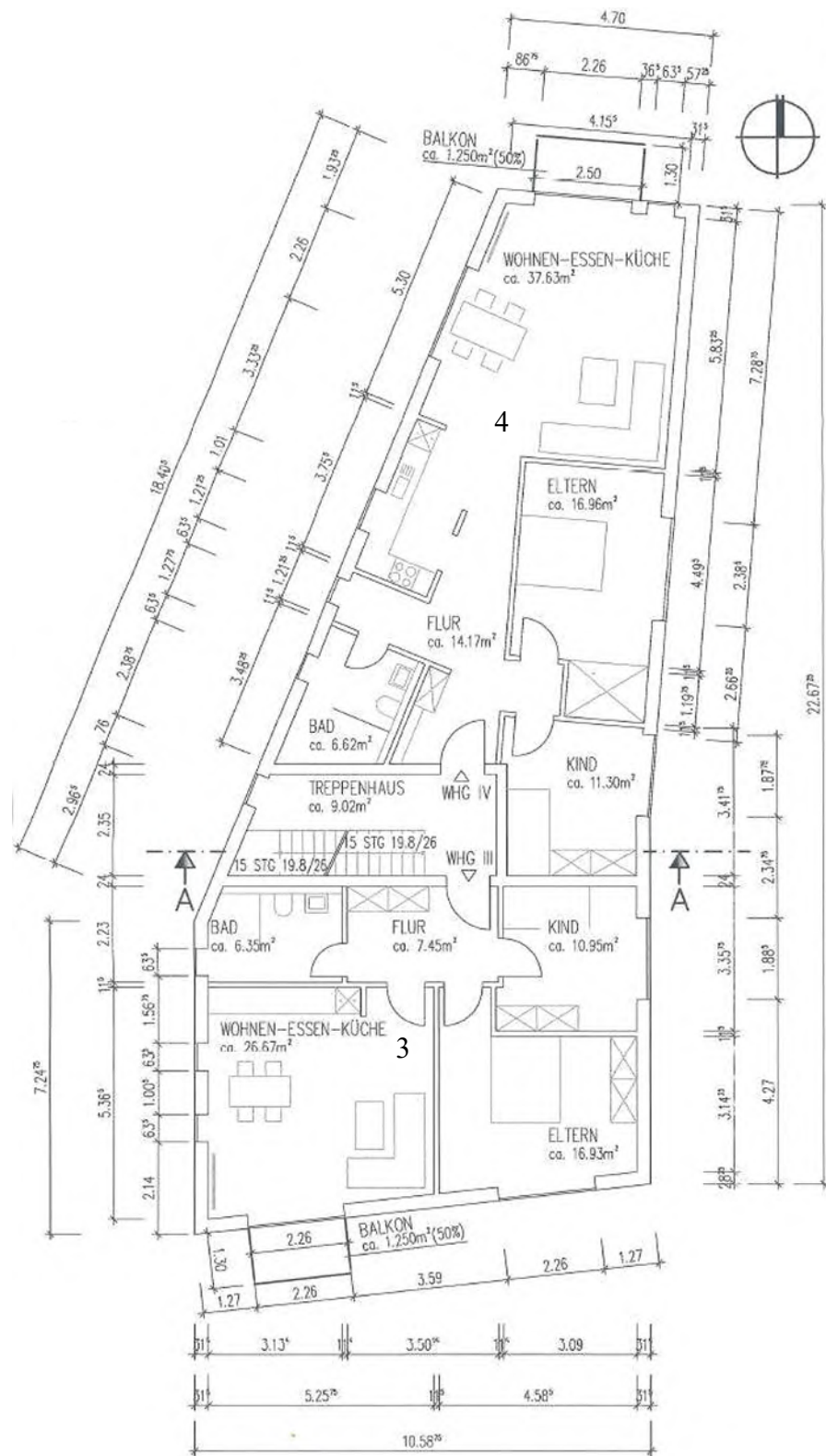
Bewertungsobjekt = 1



KELLERGESCHOSS

Obergeschoss

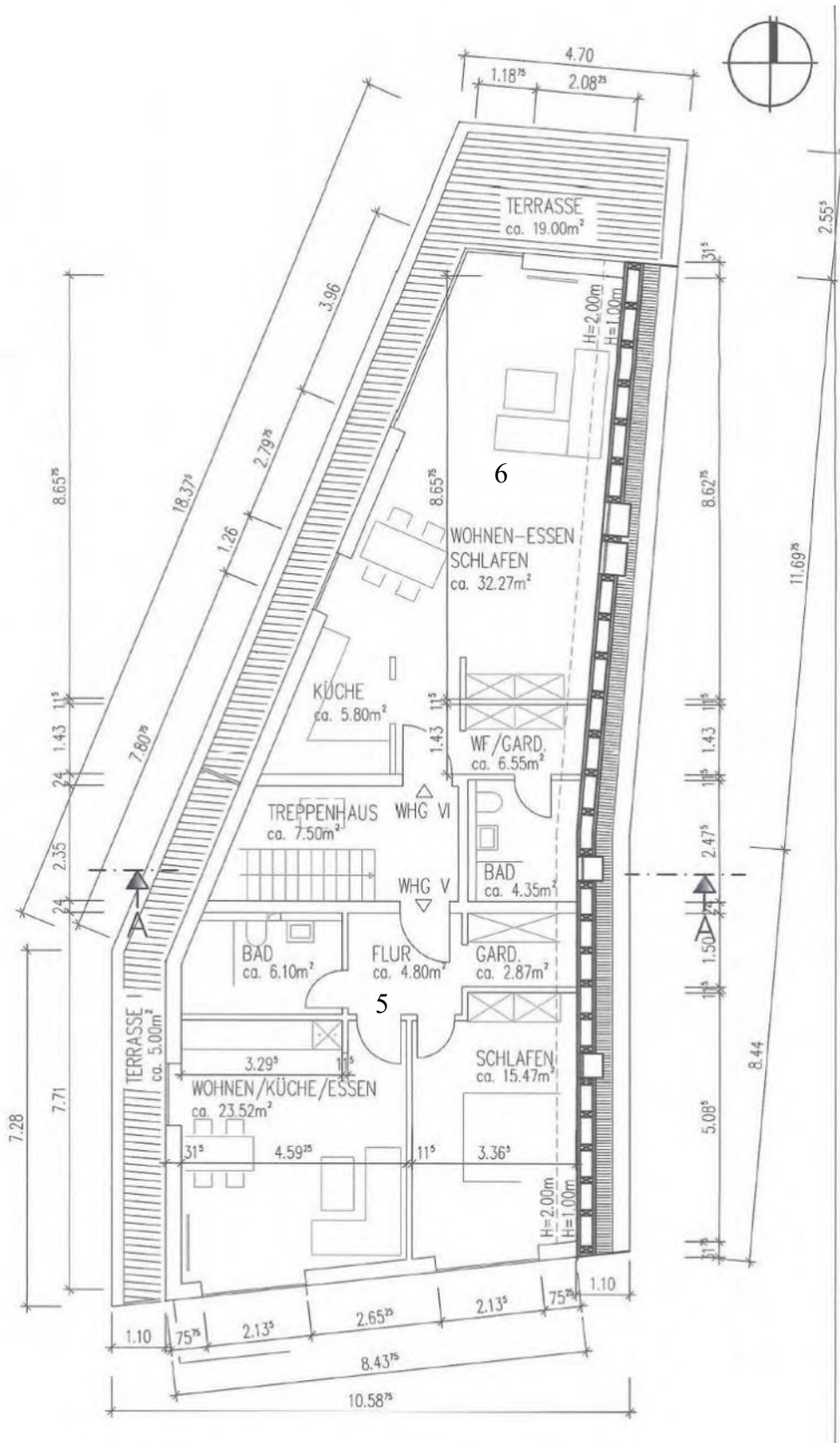
Die Wohnungen (WHG) sind entsprechend der Teilungserklärung nummeriert
z.B. WHG IV = Wohnung Nr. IV bzw. Nr. 4



OBERGESCHOSS

Staffelgeschoss gem. Baugenehmigung

Die Wohnungen (WHG) sind entsprechend der Teilungserklärung nummeriert
z.B. WHG V = Wohnung Nr. V bzw. Nr. 5

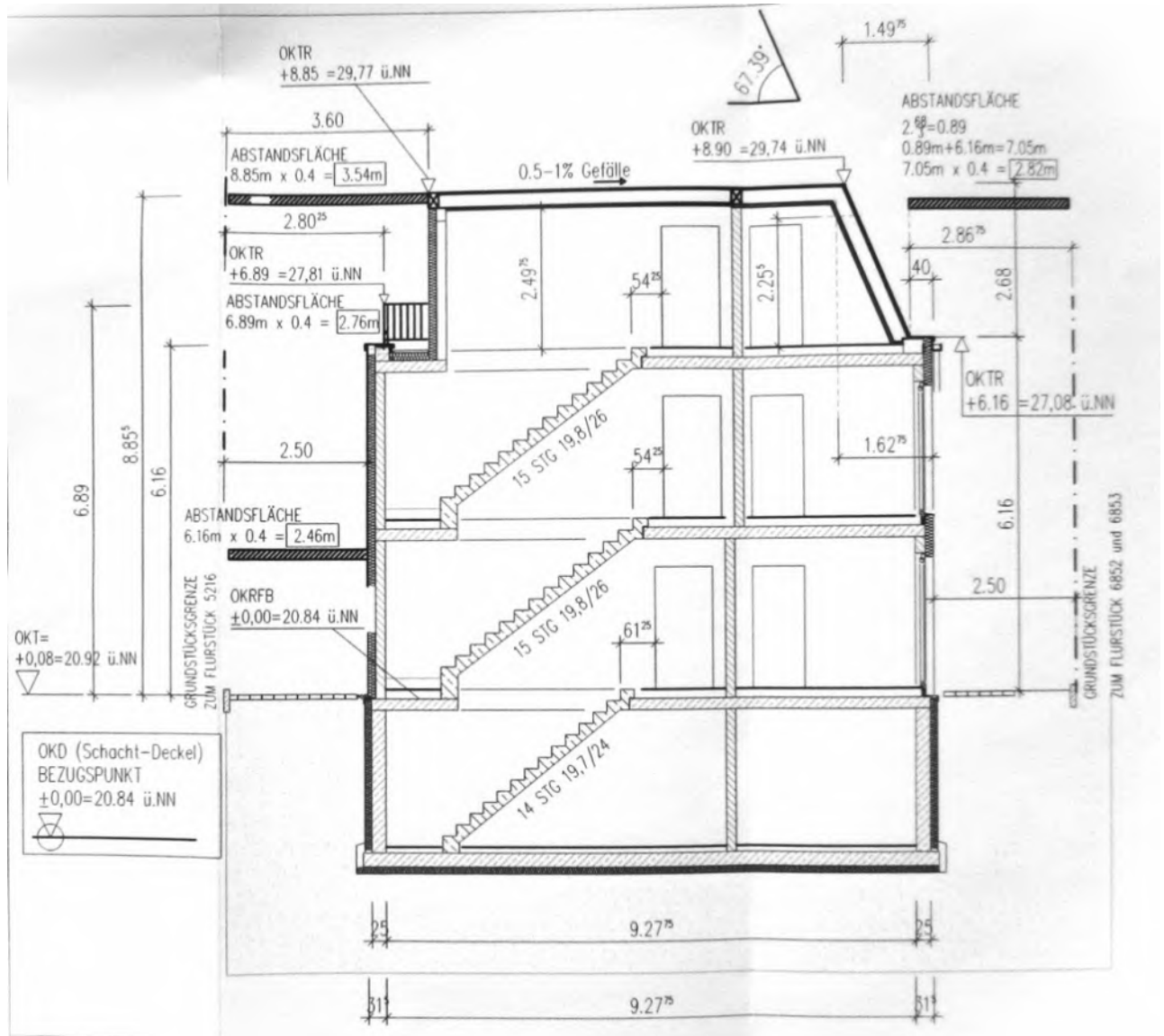


Gartenflächen / Sondernutzungsrechte

Darstellung der Sondernutzungsrechte für die geplanten Gartenflächen gem. Teilungserklärung
Sondernutzungsrecht Wohnung Nr. 2 für die Gartenflächen rot = 2
Sondernutzungsrecht Wohnung Nr. 1 für die Gartenflächen pink = 1
restliche Flächen sind Gemeinschaftsflächen gelb = GE



Schnitt Systemschnitt Wohnhaus



Anlage 5: Bruttorauminhalt gem. Planung

(lt. Bauakte)

Hinweis: Der Keller konnte im Ortstermin nicht besichtigt werden.
Die Pläne zeigen einen Teilkeller.

In der BRI - Ermittlung ist offensichtlich ein Vollkeller berücksichtigt.

**Es existiert auch eine BRI-Ermittlung für einen Teilkeller
mit einem BRI von 323,88 m³ statt 601,34 m³**

Hinsichtlich der Ausführung des Kellers bestehen daher Unsicherheiten!

Berechnung der BRI

| | | |
|------------------|---|-----------------------------------|
| KELLERGESCHOSS: | (193,98m ² Grundfläche per CAD ermittelt)x 3.10m = | <u>601.34m³</u> |
| ERDGESCHOSS: | (198,13m ² Grundfläche per CAD ermittelt)x 2.98m = | <u>590.43m³</u> |
| OBERGESCHOSS: | (198,13m ² Grundfläche per CAD ermittelt)x 2.98m = | <u>590.43m³</u> |
| STAFFELGESCHOSS: | (126,00m ² Grundfläche per CAD ermittelt)x 2.88m = | <u>362.88m³</u> |
| | <u>(11,94m² Grundfl.per CAD erm.)x 2.57m =</u> | <u>30.68m³</u> |

- **BRI Gesamt KG-DG = 2.175,76m³**

NACHWEIS DER STAFFELGESCHOSS (Dachgeschoss)

125.85m² < als 132.10m² (Rechenweg siehe Blattnr. 5.00)

Anlage 6: Baubeschreibung gem. Bauakte (geplant)

BAUBESCHREIBUNG

BAUVORHABEN: LOHER STR 26 , HAMBURG

GEBÄUDE-KLASSE 1

1.KELLERGESCHOSS

Die Außenwände der Teilunterkellerte Wohnhaus werden aus KSV Steine D= 36.5cm, gem. statische Angaben hergestellt. Die Außenwände werden von außen mit 2-K, Isolier- Anstrich gegen Erdfeuchte gestrichen und erhalten einen Dämmung D= 14cm (Styrodur) gem. Architektenplanung. Die Sohlplatte, wird von unten, mit einer Dämmung der Stärke, ca. 12cm isoliert. Im Kellergeschoss befinden sich die Kellerräume, Heizung/Elt.- Fahrrad und Kinderw. Alle Innenwände werden aus KS-Stein gemauert und mit MGII verputzt.

2.ERDGESCHOSS:

Die Außenfassade, erhält eine 17,5cm Porenbetonstein, 14cm Mineralwolle . Die Innenwände, werden mit einer KSV Stein gemauert und verputzt (Gipsputz). Die Verkehrsflächen, sowie Bäder erhalten einen Steinzeug, Fliesen mit einen max. Größe von 30x60. Alle Innentüren sind weiß. Fenster Holz oder Kunststoff . Die Wände werden 2x weiß gestrichen.

3.OBERGESCHOSS:

Wie im Erdgeschoss.

4.STAFFELGESCHOSS: (Dachgeschoss)

Die Giebelseiten werden aus 17,5cm Porenbetonstein, 14cm Mineralwolle hergestellt. Die Innenwände, werden mit einer KSV Stein gemauert und verputzt. Die Bodenbeläge in den Verkehrsflächen sowie Bäder werden aus Steinzeug, wie im EG/OG ausgeführt. Das Schrägdach wird aus Holzbalkenkonstruktion mit zwischen Sparrendämmung hergestellt.

4) EINGANGSTÜREN:

Die Eingangstür erhält 3 fach Verriegelung. Farbe Holz-Natur mit einer (Ug-1.0) geliefert und fachgerecht eingebaut.

5) INNENAUSBAU:

Alle nicht tragende Innenwände werden aus KSV D= 11,5 gemauert. Die Wände in allen Geschossen erhalten Gipsputz. Alle Nassräume werden mit Kalkzementputz verputzt.

Die Innentüren werden aus Glatte Weiße Spannplatten hergestellt und eingebaut. Die Fertigteildecken werden in den Fugen gespachtelt, und um Risse zu vermeiden werden die Stöße in Glasvlies eingelegt. Alle Decken, sowie Wände erhalten einen 2-fachen Anstrich. Die Vorwandinstallation in den Bädern wird aus Feuchtraumplatten (doppelbeplankt) ausgeführt. Das Fliesenschild in allen Bädern, sowie Flure/Verkehrsflächen wird gem. Architektenplanung ausgeführt. Die Auswahl der Fliesen wird mit dem Bauherrn abgestimmt.

6) HAUSTECHNIK:

Das Haus erhält eine eigene Gaszentral-Heizung. für die Warmwasserversorgung Sonnenkollektoren. Alle Sanitärobjekte Fabr. und Farbe werden mit dem Bauherrn abgestimmt. Die Elektroplanung für die Einheit (für alle Räume) wird mit den Bauherrn abgesprochen und entsprechend gebaut.

7) AUßENANLAGEN:

Die Gestaltung der Außenanlagen wird gem. der Architektenplanung hergestellt.

Anlage 7: Wohn- und Nutzfläche gem. Bauakte

Anmerkung: Die Nummern der Wohnungen I – VI, entsprechen der Nummerierung 1 – 6 in der Teilungserklärung.

Wohnfläche Bewertungsobjekt

Erdgeschoss WHG I

| | | |
|-------------------|------------|----------------------------|
| Flur: | ca. | 7,45 m ² |
| Bad.: | ca. | 6,35 m ² |
| Wohnen/Essen/K : | ca. | 26,67 m ² |
| Eltern: | ca. | 16,93 m ² |
| Kind | ca. | 10,95 m ² |
| <u>Terrasse :</u> | <u>ca.</u> | <u>1,25m²</u> |
| WF Gesamt | ca. | 69.60 m² |

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB i.V. mit § 74 a ZVG für das Sondereigentum an
der 3 -Zimmerwohnung (Whg. Nr. 2),
verbunden mit 180,46/1.000 Miteigentumsanteil an dem
mit einem Rohbau für ein 6 Familienhaus bebauten Grundstück
Loher Str. 26 * 22149 Hamburg

Auftraggeber: Amtsgericht Hamburg-Wandsbek
Schädlerstraße 28
22041 Hamburg

Aktenzeichen: 23/161-2

Datum: 16. Januar 2024

Geschäftsnr.: 717 K 7/23



Zum Wertermittlungsstichtag **07. August 2023** wurde der
unbelastete Verkehrswert (Marktwert)
bei unterstellt freier Lieferung ermittelt zu

Whg. 2 = 98.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 55 Seiten. Hierin sind 7 Anlagen mit insgesamt 28 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 8 Ausfertigungen erstellt, davon eine auf CD und eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| 1. Wesentliche Eckdaten | 3 |
| 2. Grundlagen der Gutachtenerstellung | 6 |
| 3. Grund- und Bodenbeschreibung | 7 |
| 3.1. Lage | 7 |
| 3.2. Gestalt und Form | 8 |
| 3.3. Erschließungszustand | 9 |
| 3.4. Rechtliche Situation | 10 |
| 4. Gebäudebeschreibung | 13 |
| 5. Beschreibung der Wohnung | 16 |
| 6. Ermittlung des Verkehrswerts | 19 |
| 6.1. Verfahrenswahl mit Begründung | 19 |
| 6.2. Bodenwertermittlung | 20 |
| 6.3. Liquidationswert | 23 |
| 6.3.1. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Liquidationswertermittlung | 24 |
| 6.4. Verkehrswert | 25 |
| 6.4.1. Verkehrswert des Bewertungsobjekts bei unterstellt freier Lieferung | 25 |
| 7. Literaturverzeichnis | 26 |
| 7.1. Verwendete Wertermittlungsliteratur | 26 |
| 7.2. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 26 |
| 8. Verzeichnis der Anlagen | 27 |

1. Wesentliche Eckdaten

| | |
|-----------------------|---|
| Gebäudeart: | Mehrfamilienwohnhaus, 1 Hauseingang, zweigeschossige Bauweise mit (vermutlich) Teilkeller und Staffelgeschoss, Flachdach mit Schrägdachanteil, Wärmedämmfassade. |
| Adresse: | Loher Str. 26 in 22149 Hamburg. |
| Grundbuch von: | Wandsbek, Blatt 12151, (Wohnungseigentum Nr. 2). |
| Flurstück: | 2878 (Gemarkung Alt-Rahlstedt). |
| Grundstücksgröße: | 836 m ² . |
| Baujahr: | Baubeginn ca. 2020/21 (Bauantrag vom 23.10.2020, Nachtrag /Bescheid vom 22.03.2022). |
| Einheiten: | Gesamt: 6 Wohneinheiten. |
| Objektart: | Wohnungseigentum. |
| Mietsituation: | Das gesamte Objekt befindet sich im Bau. Informationen über geplante bzw. bestehende Mietverhältnisse sind mir nicht erteilt worden. Aufgrund der fehlenden Fertigstellung wurde diesbezüglich unterstellt, dass keine Mietverhältnisse bestehen. Auch wurden mir hierzu trotz Anschreiben vom 17.07.2023 keine Auskünfte vom Eigentümer erteilt. Die Bewertung erfolgt daher für eine unterstellt freie Lieferung. |
| Sondereigentum: | Nr. 2 Wohnung im EG hinten |
| Sondernutzungsrechte: | Gartennutzung, Stellplatz. |
| Wohnfläche: | Bewertungsobjekt ca. 87,93 m ² |
| Ausstattung: | 3 Zimmer, davon ein Wohnraum mit offener Küche, Flur, Bad, Abstellraum im KG, Terrasse (geplant), (Rohbauzustand ohne Sanitäreinrichtungen bzw. Küche) |
| Wohngeld: | Aufgrund der fehlenden Fertigstellung noch nicht bekannt. |
| Heizungsart: | Nicht vorhanden. |
| Warmwasserversorgung: | Nicht vorhanden. |
| Energieausweis: | Ein Energieausweis wurde mir trotz Anschreiben vom 17.07.2023 nicht zur Verfügung gestellt. |
| Allgemeinbeurteilung: | Das Gesamtobjekt befindet sich im Bau. Vorhanden ist ein Rohbau mit Fassadendämmung und teils Fenstern. Zudem wurde mit der Elektrik begonnen. Der Baubeginn erfolgte etwa im Jahr 2020. Eine Ausführungsfirma ist nicht mehr vorhanden. |

Die Ausführung weicht teils von den Baugenehmigungsplänen ab. So sind nach Auskunft des Bauamtes die Außenmaße des Gebäudes größer als genehmigt, so dass die Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Weiterhin sind die Fenster teils nicht so ausgeführt wie geplant, mindestens ein Treppenlauf (zum DG) des Treppenhauses weist eine zu geringe Durchgangshöhe auf, die Aufteilung der Zimmer ist teils gegenüber der Baugenehmigungsplanung geändert worden. Nach Auskunft des Eigentümers soll, entgegen der Baupläne, das gesamte Gebäude unterkellert sein.

Die Ausführungsqualität weist zudem Mängel auf. So sind die Mauerwerksfugen teils nicht vermörtelt, die Windrispen des Daches sind wellig, über den Fenstern sind Hohlräume (vermutlich für Rollladenkästen) mit Porenbetonsteinen provisorisch verschlossen worden, die Wärmedämmfassade und auch die Außenwand weisen teils Feuchtigkeit auf, die Perimeterdämmung des Kellers ist teils abgelöst und dort ist Bodenmaterial zwischen der Kelleraußenwand und der Perimeterdämmung eingedrungen. Da die Gebäudehülle nicht wasserdicht fertiggestellt wurde, ist Wasser in den Keller eingedrungen. Dort steht das Wasser etwa 15 – 20 cm hoch. Der Keller war daher nicht zugänglich und wurde nicht weiter besichtigt. Aufgrund des vorhandenen Wassers und der langen Bauzeit sind hier Frostschäden nicht auszuschließen. Weiterhin lagert auf dem Grundstück, insbesondere im rückwärtigen Bereich Bauschutt und Konstruktionsholz. Die Baustelle ist nicht gesichert.

Für eine Fertigstellung des Objektes wäre eine Bestandsaufnahme des Gesamtojektes hinsichtlich Bauqualität, Maßhaltigkeit sowie Abweichungen zur Genehmigungsplanung erforderlich. Zudem wären die erheblichen Mängel zu beseitigen. Hier sind insbesondere die massive Stahlbetontreppe des Treppenhauses sowie die zu großen Gebäudeabmessungen zu nennen. Hinsichtlich des Treppenhauses entspricht die Durchgangshöhe zumindest teilweise nicht den baurechtlichen Vorgaben. Inwieweit eine Änderung des Treppenlaufes sich auch auf die anderen Treppenläufe auswirkt, kann nur in einer detaillierten Planung geprüft werden.

Hinsichtlich der Gebäudeabmessungen ist dieses nach eigenen unverbindlichen Messungen etwa um 30 cm zu lang und etwa 11 bzw. 13 cm zu breit (jeweils zuzüglich Putz für das Wärmedämmverbundsystem) erstellt. Um die erforderlichen Abstandsfläche mittels einer ggf. dünneren Wärmedämmung (mit besseren Wärmedämmeigenschaften) planen zu können, ist eine Einmessung des Gebäudes in Bezug auf die Grundstücksgrenzen erforderlich. Anzumerken ist, dass entsprechend der Planung nur die Mindestabstandsflächen eingehalten wurden, so dass durch die größere Ausführung des Gebäudes die Einhaltung der Abstandsflächen meines Erachtens nahezu unmöglich ist.

Seitens der Bauprüfabteilung bestehen gegenüber dem Eigentümer Auflagen zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände, insbesondere hinsichtlich des Nachweises der Abstandsfläche. Weiterhin gibt es Hinweise in der Bauakte, dass der Statiker und der Bauleiter das Projekt kurz nach Beginn der Baumaßnahme nicht weiter betreut haben und jegliche Verantwortung für das Projekt ablehnen.

Im Rahmen der Bewertung kann ohne eine Fachplanung die Genehmigungsfähigkeit der vorhandenen Ausführung nicht abschließend eingeschätzt werden. Aufgrund der Vielzahl der Abweichungen und der vorhandenen Mängel wird jedoch eingeschätzt, dass ein Interessent keine Ausführungsfirma finden wird, die die Gewährleistung für die vorhandene Bauausführung übernimmt. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer wird hier von einem Abriss der bestehenden Bebauung ausgehen. Für die Bewertung wird daher der Abriss des Gebäudes unterstellt.

Ermittelte Werte Wohnungseigentum, unbelastet:

| | |
|--|--------------------|
| Ideeller Bodenwertanteil (vor Berücksichtigung der Abrisskosten): | 117.336,42 € |
| Liquidationswert bei freier Lieferung rd.: | 98.000,00 € |
| Verkehrswert bei freier Lieferung rd.: | 98.000,00 € |

Besonderheiten:

1) Die Bebauung mit einem 6 Familienhaus ist nicht fertig gestellt. Es bestehen erhebliche **Mängel und Bauschäden** am bisher erstellten Rohbau. Aufgrund der erheblichen Mängel und Schäden wird von einem **Abriss des Gebäudes ausgegangen und der Verkehrswert (Marktwert) anhand des Liquidationswerts** ermittelt. Auf eine detaillierte Beschreibung des Wohnungseigentums wird daher verzichtet.

2) Es bestehen eine **Auflassungsvormerkung** (Übertragungsanspruch) für einen Dritten. Der Wert des Übertragungsanspruchs entspricht dem anteiligen Verkehrswert des Wohnungseigentums.

3) Gem. Schreiben vom 11.08.2023 und vom 08.08.2023 des Bezirksamtes Wandsbek, Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt – Bauprüfabteilung, liegen der **Bauaufsichtsbehörde** für das Grundstück folgende **Auflagen** vor:

Verfahren zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände bezüglich der Baustellensicherheit, des Bauens abweichend der Genehmigung, der Nachweis der Abstandsflächen, der Sicherung der Baustelle, der Absturzsicherung der Baustelle/ Sicheres Arbeiten/Ordnung auf der Baustelle, Benennung einer Bauleitung gem. § 57 HBauO.

Entsprechend telefonischer Rücksprache am 09.01.2024 mit der Bauprüfabteilung sind diese Auflagen bisher nicht erfüllt worden.

4) Zu beachten ist, dass in der **Teilungserklärung keine Regelungen zum Wiederaufbau des Gebäudes enthalten** sind, d.h., eine Wiederaufbauverpflichtung besteht nicht. Auch sind in dem Wohnungseigentumsgesetz keine Regelungen zu einer Wiederaufbauverpflichtung enthalten. Gem. § 11 WEG kann in Ausnahmefällen die Aufhebung der Gemeinschaft verlangt werden. Dies ist nur für den Fall zulässig, dass das Gebäude ganz oder teilweise zerstört wird und eine Verpflichtung zum Wiederaufbau nicht besteht. Da von einem Abriss des Gebäudes ausgegangen wird, ist in der künftigen Eigentümergemeinschaft zu klären, ob das Gebäude wieder aufgebaut wird und welche Variante (gem. Teilungserklärung oder gem. Bauantrag) zur Wiederherstellung gebaut wird. Im Falle, dass sich die künftige Eigentümergemeinschaft nicht einigt, droht ggf. die Aufhebung der Gemeinschaft. Für die Bewertung wird unterstellt, dass eine künftige Eigentümergemeinschaft aus wirtschaftlichen Aspekten daran interessiert sein wird, das Gebäude wieder neu aufzubauen bzw. ein in etwa vergleichbares Gebäude zu errichten.

Da in diesem Zusammenhang ggf. Auseinandersetzungen mit der Eigentümergemeinschaft z.B. hinsichtlich der künftigen Ausstattung, der Gestaltung und somit auch der Kosten des Gebäudes sowie ggf. auch rechtliche Auseinandersetzungen zu erwarten sind, wird ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer (Erwerber) hierfür einen Risiko- bzw. **Unsicherheitsabschlag einkalkulieren. Diesen schätze ich auf rd. 10 % des anteiligen freigelegten Bodenwertes, siehe Kapitel 7.3 Liquidationswert.**

5) Für das Regenwassersiel werden noch **Sielbaubeiträge** nach dem Sielabgabengesetz erhoben. Die Beitragspflicht für Regenwassersiele entsteht, wenn das Grundstück an ein **Regenwassersiel** angeschlossen ist bzw. wird. Zur möglichen Beitragshöhe wurden keine Auskünfte erteilt. Es konnte abschließend nicht geklärt werden, ob ein Anschluss an das Regensiel erforderlich wird. Zur Berücksichtigung von Unsicherheiten wird diesbezüglich ein pauschaler Abschlag in Höhe von 7.500 € für das **Gesamtgrundstück** angesetzt, siehe Erläuterungen im Kapitel 3.3 Erschließungszustand, Abschnitt Erschließungs- und Sielbaubeiträge. Der **anteilige Wertabschlag entsprechend des Miteigentumsanteils (MEA) ist berücksichtigt.**

2. Grundlagen der Gutachtenerstellung

| | |
|---|---|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Hamburg-Wandsbek Schädlerstraße 28, 22041 Hamburg |
| Auftrag vom: | 09.06.2023 |
| Grund d. Gutachtenerstellung: | Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung. |
| Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | <ol style="list-style-type: none">(1) Übersichtskarte MairDumont (Hamburg), Datenquelle: MairDumont GmbH und Co. KG, Stand 2024; gewählter Maßstab 1:800.000;(2) Regionalkarte MairDumont (Hamburg), Datenquelle: MairDumont GmbH und Co. KG, Stand 2024; gewählter Maßstab 1:20.000;(3) Liegenschaftskarte Hamburg, Datenquelle: Lageplan Hamburg , WMS-Dienst der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung www-geoinfo.hamburg.de, Stand: Januar 2024, gewählter Maßstab 1:20.000;(4) Informationen aus der Gerichtsakte (u.a. Grundbuchauszüge, Stellungnahme zum Zwangsversteigerungsverfahren von der Bauprüfabteilung hinsichtlich baulicher Ausweisung, Beschränkungen für das Grundstück und Auflagen gegen den Eigentümer, Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (FHH, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung, Schreiben vom 10.05.2023));(5) Schriftliche Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg, Abteilung Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke vom 20.07.2023 (Anliegerbeiträge);(6) Einsicht in die Grundakte beim Amtsgerichts Hamburg-Wandsbek, Grundbuchamt (Teilungserklärung und Teilungspläne);(7) Zwei mal Bauakteneinsicht (Grundrisse, Schnitt, Baugenehmigungsbescheid, Baubeschreibung, Wohnfläche, BRI, Verfahren zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände);(8) Telefonische Auskunft vom 09.01.2024 der FHH - Bezirksamt Wandsbek, Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt – Bauprüfabteilung (bezüglich der Erfüllung der Auflagen des Eigentümers hinsichtlich des Nachweises der Abstandsflächen, hinsichtlich des Bauens abweichend von der Baugenehmigung);(9) Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster (FHH, Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft, Schreiben vom 21.08.2023);(10) Bodenrichtwertauskunft (online) eingeholt bei: BORIS.HH Interaktive Bodenrichtwertkarte von Hamburg;(11) Informationen des Eigentümers bei der Ortsbesichtigung (auskunftsgemäß handelt es sich um einen Vollkeller);(12) Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek; |
| Tag der Ortsbesichtigung: | 07.08.2023 |
| Teilnehmer am Ortstermin: | Der Eigentümer und dessen Sohn, sowie ein Gläubiger, Herr Andreas Geng (Gutachter, Geng Immobilienbewertung). |
| Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: | 07.08.2023 (Tag der Ortsbesichtigung). |
| Hinweis: | Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage einer Gebäudebesichtigung ohne Eingriffe in die Bausubstanz. Verdeckte, nicht freistehende oder unzugängliche Teile wurden von mir nicht inspiziert, so dass für das Nichtvorliegen verborgener Mängel keine Gewähr übernommen werden kann. Ebenso er- |

folgte keine Untersuchung hinsichtlich Standsicherheit sowie Schall- und Wärmeschutz. Für alle in diesem Gutachten von Dritten erteilten Auskünfte, die nicht ausdrücklich mit einer Zusicherung versehen sind, wird keinerlei Haftung übernommen, da es sich, soweit nicht anders angegeben, um unbestätigte Auskünfte handelt.

3. Grund- und Bodenbeschreibung

3.1. Lage

| | |
|--------------------------------|--|
| Ort und Einwohnerzahl: | Hamburg (ca. 1,892 Mio. Einwohner, Stand 31.12.2022), Bezirk Wandsbek (ca. 453.000 Einwohner), Stadtteil Rahlstedt (ca. 96.500 Einwohner). |
| Großräumige Lagebeschreibung: | Wandsbek liegt im Nordosten Hamburgs. Der Bezirk Wandsbek umfasst 18 Stadtteile und nimmt den gesamten Nordosten der Freien und Hansestadt Hamburg ein. Der ehemals dörfliche Charakter lässt sich bei einigen Stadtteilen (z.B. Wohldorf-Ohlstedt im Norden Wandsbeks) noch erkennen. Die gesamte Fläche des Bezirks beträgt rd. 148 km ² . Hier findet sich überwiegend Wohnraum in Form von Einzel-, Reihen- und Doppelwohnhäusern sowie auch Mehrfamilienwohnhäusern. Wandsbek verfügt über gute Infrastrukturen, Stadtteilzentren (z.B. Wandsbek-Markt, Saseler Markt), Gewerbegebiete, und diverse Naturschutzgebiete für die Naherholung. Wandsbek ist über die U-Bahn (U 1) sowie die Regionalbahn (R 10) und Busverbindungen an die Hamburger Innenstadt angeschlossen. Des Weiteren lassen sich die Autobahnen A 1 (Hamburg/Lübeck) und A 24 (Hamburg/Berlin) schnell erreichen. [Quelle: Wikipedia] |
| Kleinräumige Lagebeschreibung: | Rahlstedt ist ein nordöstlicher Stadtteil Hamburgs. Er ist der flächenmäßig größte Stadtteil innerhalb des Bezirks Wandsbek. Innerhalb Hamburgs ist er der einwohnerstärkste und der flächenmäßig drittgrößte Stadtteil. Zu Rahlstedt gehören die Ortsteile Alt-Rahlstedt, Neu-Rahlstedt, Meiendorf, Oldenfelde, Hohenhorst und Großlohe. Rahlstedt grenzt an die Stadtteile Volksdorf, Farmsen-Berne, Tonndorf und Jenfeld und an den Kreis Stormarn in Schleswig-Holstein. Durch Rahlstedt fließt die in der Nähe der Ortschaft Siek (Kreis Stormarn) entspringende Wandse mit ihren Nebenflüssen (u. a. Rahlau, Stellau und Stellmoorer Quellfluss). Durch Rahlstedt verlief die teilweise vierspurig ausgebaute, zum Jahresbeginn 2015 herabgestufte Bundesstraße 75. Zwar nicht auf Rahlstedter Gebiet, aber in der Nähe liegt die Anschlussstelle Stapelfeld der Bundesautobahn 1. Parallel zur ehemaligen B75 verläuft die Bahnstrecke Lübeck-Hamburg mit dem Bahnhof Hamburg-Rahlstedt, an dem Regionalzüge der Linie RB81 halten. Der Bahnhof trug zunächst die Bezeichnung Rahlstedt, bevor er in Folge des Groß-Hamburg-Gesetzes zum 1. April 1938 in Hamburg-Rahlstedt umbenannt wurde. 2011 wurde das alte Empfangsgebäude abgerissen. Seit längerem im Gespräch ist der Bau einer S-Bahn-Linie S4. Die nordwestliche Grenze des Stadtteils bildet die U-Bahn-Linie 1 mit den Haltepunkten Oldenfelde und Berne. Ferner ist der Stadtteil mit folgenden Bus-Linien des öffentlichen Nahverkehrs (Betrieben durch den Hamburger Verkehrsverbund) verbunden. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung ausreichend vorhanden. Als Naherholungsgebiete dienen z.B. das Naturschutzgebiet Höltigbaum und der Eichtalpark. [Quelle: Wikipedia] |

| | | | |
|---|--|--|--------------------------------------|
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: | Im Bereich des Bewertungsobjektes Mehrfamilienwohnanlagen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser. | | |
| Entfernungen: | Autobahnanschluss: | ca. 3,9 km | AS HH-Jenfeld (A 24) |
| | | ca. 6,7 km | AS Stapelfeld (A1) |
| | Bushaltestelle: | ca. -- km | in fußläufiger Entfernung vorhanden. |
| | Stadtbahnanschluss: | ca. 2,0 km | Bahnhof HH-Rahlstedt |
| | | ca. 2,7 km | U-Bahn, Linie U 1, HH-Farmsen. |
| | Fernbahnanschluss: | ca. 12,2 km | Hamburg-Hauptbahnhof. |
| Flughafen: | ca. 14,0 km | Hamburg-Fuhlsbüttel. | |
| Einkaufsmöglichkeiten: | ca. 1,7 km | Geschäfte des täglichen Bedarfs, EKZ „Rahlstedt Center“, | |
| | ca. 15,0 km | City Hamburg. | |
| | Schulen, Kindergärten, ärztliche Versorgung, Freizeitmöglichkeiten: | In der weiteren Umgebung vorhanden. | |
| Versorgungslage: | Gut. | | |
| Verkehrslage: | Gut. | | |
| Wohn-/ Geschäftslage: | Als Wohnlage ist der Standort gut geeignet. | | |
| | Der Standort ist aufgrund der Lage in einem Wohngebiet und der fehlenden Parkmöglichkeiten nicht für eine Geschäftsnutzung geeignet. | | |

3.2. Gestalt und Form

| | |
|------------------------|--|
| Grundstücksgröße: | Gesamt = 836 m ² , lt. mir zur Verfügung gestellten Grundbuchauszügen. |
| Bemerkungen: | Unregelmäßige, längliche Grundstücksform. |
| Topographie: | Ebene Lage, im hinteren Grundstücksbereich zur „Wandse“ leicht abfallend |
| Höhenlagen zur Straße: | Normal. |
| Immissionen: | Im Bereich des Bewertungsobjektes ggf. gewisse Einflüsse durch die Bahnlinie der Regionalbahn (etwa 200 m Entfernung). |

3.3. Erschließungszustand

| | |
|--|--|
| Straßenart: | Die Loher Straße ist eine zweispurig ausgebaute Nebenstraße. |
| Straßenausbau: | <p>Nach schriftlicher Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg, Abteilung Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke vom 20.07.2023 ist die Loher Straße endgültig hergestellt worden.</p> <p>Vor der Front zur Loher Straße liegen ein Schmutz- und ein Regenwassersiel.</p> <p>Die Fahrbahnen sind im Bereich des Bewertungsobjektes asphaltiert und beleuchtet, beidseitig sind befestigte Geh- und Radwege vorhanden. Parkplätze sind im öffentlichen Raum begrenzt vorhanden. Zum Parken wird der Straßenrand genutzt.</p> |
| Erschließungs- und Sielbaubeiträge: | <p>Erschließungsbeiträge werden nicht mehr erhoben.</p> <p>Für das Schmutzwassersiel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen besielten Frontlänge des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.</p> <p>Für das Regenwassersiel werden noch Sielbaubeiträge nach dem Sielabgabengesetz erhoben. Die Beitragspflicht für Regenwassersiele entsteht, wenn das Grundstück an ein Regenwassersiel angeschlossen ist bzw. wird. Zur möglichen Beitragshöhe wurden keine Auskünfte erteilt.</p> <p>Hilfsweise werden die Angaben auf dem Portal hamburg.de (Fragen- und Antwortenkatalog Sielbaubeiträge) herangezogen. Dementsprechend sind dort Sielbaubeiträge in Höhe von 210 €/m Grundstücksfront (Stand 2009) genannt. Zudem wird ein Zuschlag für Bebauungen mit zwei Vollgeschossen nach § 7 Sielabgabengesetz erhoben. Dieser beträgt 5%. In der Summe ergibt sich für die Frontlänge von rd. 18 m ein Betrag in Höhe von $(18 \text{ m} \times 210 \text{ €/m} \times 1,05 =) 3.969 \text{ €}$.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Preisentwicklung seit 2009 bis zum Wertermittlungsstichtag (Baupreisindex 2009 = rd. 90, Baupreisindex 2023 = rd. 160) ergeben sich die Kosten etwa zu $3.969 \text{ €} / 90 \times 160 = 7.056 \text{ €}$.</p> <p>Es konnte abschließend nicht geklärt werden, ob ein Anschluss an das Regensiel erforderlich wird. Zur Berücksichtigung von Unsicherheiten wird diesbezüglich ein pauschaler Abschlag in Höhe von 7.500 € für das Gesamtgrundstück angesetzt. Der anteilige Wertabschlag ergibt sich unter Berücksichtigung des Miteigentumsanteils (MEA) von 180,46/1.000 zu $7.500 \text{ €} / 1.000 \times 180,46 = 1.353,45 \text{ €}$.</p> |
| Anschlüsse Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | Elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Ver- bzw. Entsorgung. Hinsichtlich der Anschlüsse wird davon ausgegangen, dass diese nur als Baustellenanschlüsse vorhanden sind und die endgültigen Anschlüsse ebenso wie Kabel-TV und Internet noch installiert oder erneuert werden müssen. Dieser Umstand ist in den Wertansätzen enthalten, da die Bewertung auf einen Abriss und einer Neubebauung des Grundstücks abstellt. In diesem Fall ist es üblich die Anschlüsse und auch die Übergabeschächte neu herzustellen. Die Kosten sind daher im Bodenwert enthalten. |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | Das Gesamtgebäude befindet sich in einer offenen Bebauung, es besteht keine Grenzbebauung zum Nachbargrundstück. Für die vorhandene Bebauung besteht jedoch der Verdacht, dass die Abstandsflächen nicht ein- |

gehalten sind bzw. ggf. nicht eingehalten werden können, da das Gebäude zu breit gebaut wurde. Im vorliegenden Fall wird von einem Abriss des Gebäudes ausgegangen, so dass diesbezüglich kein Werteeinfluss gegeben ist. Im Falle einer Weiternutzung wären hier entsprechende Umplanungen und Umbauten, z.B. hinsichtlich der Fassadendämmung, erforderlich.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Konkrete Informationen über die Untergrundverhältnisse und die Grundwassersituation liegen mir nicht vor, so dass an dieser Stelle keine Angaben gemacht werden können. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Bodenverunreinigungen:

Ein Verdacht auf Altlasten/ Bodenkontaminationen ist mir nicht bekannt geworden. Auch liegen gem. Schreiben der FHH, Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft vom 21.08.2023 im Altlastenhinweiskataster keine Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen vor.

Anzumerken ist, dass entsprechend den Unterlagen in der Bauakte für die ursprüngliche Bebauung auf dem Grundstück dieses mit einem Einfamilienhaus bebaut war. Für dieses Gebäude existierte eine Ölheizung und ein 5.000 l Öltank. Ein Rückbau ist nicht dokumentiert. Diese Bebauung befand sich etwa im Bereich des derzeit vorhandenen Rohbaus. Für die Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass dieser Öltank mit Erstellung des Rohbaus zurückgebaut und entsorgt wurde.

Hinweis: Da keine Bodenuntersuchungen vorgenommen wurden, werden bei dieser Wertermittlung, soweit nicht anders erwähnt, ungestörte und kontaminationsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

3.4. Rechtliche Situation

Grundbuchliche Eintragungen:

Aus der Gerichtsakte liegt mir die Kopie des Ausdrucks des Grundbuchauszugs vom 17.07.2023 vor, auf den ich mich in dieser Wertermittlung beziehe.

Wohnungseigentum:

Es handelt sich lt. **Deckblatt** um die

Wohnungsgrundbuch von: Hamburg-Wandsbek

Blatt: 12151

Das **Bestandsverzeichnis** enthält folgende Eintragungen:

Miteigentumsanteile: 180,46/1.000

Gemarkung: Alt-Rahlstedt

Flurstück: 2878

Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche,
Loher Str. 26

Grundstücksgröße gesamt: 836 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller-
raum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

| |
|--|
| In Abt. II existiert folgende Eintragung: |
|--|

| | |
|-------------|--|
| Lfd. Nr. 1: | Auflassungsvormerkung für einen Dritten. Diese Eintragung ist wertbeeinflussend. Der Werteeinfluss entspricht dem ermittelten Verkehrswert (Marktwert). |
| Lfd. Nr. 2: | Zwangsversteigerungsvermerk. Diese Eintragung ist ohne Werteeinfluss. |

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in **Abteilung III** der Grundbücher verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder zur Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei Beleihung entsprechend berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sind nicht bekannt geworden.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Nach schriftlicher Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, vom 10.05.2023 ist im Baulastenverzeichnis keine Belastung eingetragen.

Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren und Innovationsbereich:

Sind mir nicht bekannt geworden. Auch in den Grundbüchern befinden sich keine entsprechenden Vermerke.

Denkmalschutz:

Das Objekt ist noch nicht erstellt, daher ist ein Denkmalschutz nicht zu erwarten. Zudem besteht lt. aktueller Denkmalliste (Stand 12.12.2023) keine Eintragung.

Bauleitplanung:

Die bauplanungsrechtliche Grundlage für das Bewertungsgrundstück wurde von der Bauprüfabteilung des Bezirksamtes Wandsbek, Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt mit Schreiben vom 09.06.2023 wie folgt mitgeteilt.

Grundstück vorne: Baustufenplan Rahlstedt, festgestellt 14.01.1955

| | | |
|------|---|--|
| W | = | Wohngebiet |
| 2 | = | zweigeschossige Bauweise |
| o | = | offene Bauweise nicht besonders geschützt |
| E/D | = | Einzel- und Doppelhäuser |
| 3/10 | = | bebaubare Fläche |

Grundstück hinten: = Außenbereich (§ 35 BauGB)
ab ca. 60,0 m (Grundstückstiefe)

Zudem gilt die Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938.

Zulässigkeit von Vorhaben:

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Daher richtet sich die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben auch nach §§ 34 BauGB. Die tatsächliche bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks ist etwas höher als die zulässige Bebauung. Für die

Bewertung wird von einem Abriss des Gebäudes ausgegangen. Ein zusätzlicher Werteinfluss ist nicht gegeben.

Die Auswirkungen auf die Verkehrswertermittlung sind im Kapitel Bodenwertermittlung berücksichtigt.

Auflagen / Beschränkungen der Bauaufsichtsbehörde:

Gem. Schreiben vom 11.08.2023 und vom 08.08.2023 des Bezirksamtes Wandsbek, Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt – Bauprüfabteilung, liegen der Bauaufsichtsbehörde für das Grundstück folgende Auflagen vor.

Verfahren zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände bezüglich:

- der Baustellensicherheit,
- des Bauens abweichend der Genehmigung,
- der Nachweis der Abstandsflächen,
- der Sicherung der Baustelle,
- der Absturzsicherung der Baustelle/ Sicheres Arbeiten/Ordnung auf der Baustelle,
- Benennung einer Bauleitung gem. § 57 HBauO.

Entsprechend telefonischer Rücksprache am 09.01.2024 mit der Bauprüfabteilung sind diese Auflagen bisher nicht erfüllt worden.

Nach Rücksprache mit der Bauprüfabteilung handelt es sich hinsichtlich des Bauens abweichend von der Baugenehmigung um Hinweise, dass teilweise die Fenster nicht entsprechend der Baugenehmigung erstellt wurden und das Gebäude zu groß errichtet wurde.

Anzumerken ist hierzu, dass die Baustelle derzeit keine Baustellensicherung in Form von Zäunen aufweist, um den unbefugten Zugang zu verhindern. Hierfür wird keine Wertminderung berücksichtigt, da im Falle einer Neubebauung immer eine Baustellensicherung erforderlich wird. Dieser Umstand ist somit im Bodenwert (für Bauland) enthalten.

Weiterhin ist das Gebäude zu groß erstellt und weist nach Informationen der Bauprüfabteilung keine ausreichenden Abstandsflächen auf. Diese können in der vorhandenen baulichen Situation und unter Berücksichtigung verhältnismäßiger wirtschaftlicher Aufwendungen (vermutlich) nicht realisiert werden. Für die Bewertung wird, unter anderem auch aus diesem Grund, von einem Abriss der vorhandenen Bebauung ausgegangen. Diesbezüglich ist daher kein weiterer Werteinfluss zu berücksichtigen.

Entwicklungszustand:

Erschlossenes baureifes Land.

Definition:

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften (z. B. Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung) und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).

Hinweis: Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung wurde auftragsgemäß nicht abschließend überprüft.

4. Gebäudebeschreibung

Hinweise:

Das Gebäude und die Außenanlagen werden grundsätzlich nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht Wert relevant sind. Es wurden von mir keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser, Elektrik) vorgenommen. Ich gehe in diesem Gutachten, sofern nicht anders erwähnt, von einer einwandfreien Funktion dieser Anlagen aus.

Untersuchungen auf **pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien** wurden nicht durchgeführt. Hierauf zurückgehende Schäden waren im Ortstermin nach Augenschein nicht zu entdecken und sind mir nicht bekannt geworden.

Die Beschreibung des Objektes und die Bewertung erfolgen auf der Grundlage von Informationen aus der Bauakte sowie des Anscheins ohne Eingriffe in die Bausubstanz.

| | |
|-------------------------|---|
| Gebäudeart: | Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohnungen und einem Hauseingang in zweigeschossiger Bauweise mit (vermutlich) Teilkeller und Staffelgeschoss, flach geneigtem Pultdach mit Schrägdachanteil, überwiegend Wärmedämmfassade. |
| Baujahr: | Baubeginn ca. 2020/21 (Baugenehmigung im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO 23.10.2020, Genehmigung für die Änderung der Dachform an der Ostseite vom 22.03.2022). |
| Modernisierungen: | Keine. |
| Konstruktionsart: | Massivbau. |
| Fundamente*: | Lt. Plänen in der Bauakte ist eine Flachgründung auf einer Sohlplatte dargestellt. Lt. Plänen ist eine darunter liegende Dämmung vorhanden. |
| Umfassungswände*: | Keller mit KSV-Steinen, 2 K Isolieranstrich gegen Erdfeuchte und Dämmung; Erd- und Obergeschoss aus 17,5 cm Porenbetonstein und 14 cm Mineralwolle (geplant als Wärmedämmverbundsystem). |
| Innenwände*: | Mauerwerk aus KSV-Stein. |
| Fassade: | Wärmedämmverbundsystem (geplant). |
| Dachaufbauten: | Keine. |
| Kamine: | Nicht bekannt. |
| Dachformen: | Flachdach mit Schrägdachanteil. |
| Dacheindeckungen*: | Bisher ohne. |
| Geschossdecken*: | Stahlbetondecken. |
| Hauseingang: | Noch nicht hergestellt. |
| Treppenhaus* und Flure: | Rohbau, Stahlbetontreppen. |

* lt. Baubeschreibung in der Bauakte

| | |
|---|--|
| Kellergeschoss: | Massiv, Rohbau. Der Keller konnte während des Ortstermins aufgrund von stehendem Wasser nicht besichtigt werden. |
| Wärmeversorgung*: | Bisher nicht vorhanden. Geplant ist eine Gaszentralheizung mit Sonnenkollektoren für die Warmwasserversorgung. |
| Wasserzu- und -ableitungen: | Nicht vorhanden. |
| Technische Gemeinschaftseinrichtungen: | Bisher nicht vorhanden. |
| Besondere Bauteile im Gemeinschaftseigentum: | Bisher keine vorhanden. |
| Gemeinschaftsräume/ besondere Einrichtungen im Gemeinschaftseigentum: | Lt. Plänen: Hausanschlussraum, Heizungsraum, Raum für Fahrräder- und Kinderwagen, Abstellräume. |
| Bauschäden / Baumängel am gemeinschaftlichem Eigentum: | <p>Bei dem Gebäude handelt es sich um einen Rohbau.</p> <p>Bei der Besichtigung wurden diverse Mängel und Abweichungen von den genehmigten Bauplänen (Bescheid vom 20. März 2022) festgestellt.</p> <p>Wie bereits erwähnt, hat die Bauprüfabteilung mitgeteilt, dass das Bauvorhaben nicht nach der Baugenehmigung erstellt worden sei und ein Verfahren zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände eröffnet wurde. Dementsprechend sind die Fenster nicht entsprechend der Baugenehmigung erstellt, die Sicherung der Baustelle gegen das Betreten unbefugter fehlt, die Absturzsicherungen der Baustelle/ Sicheres Arbeiten/ Ordnung auf der Baustelle sind herzustellen und das Gebäude ist in seinen Außenmaßen deutlich zu groß.</p> <p>Der Eigentümer wurde in diesen Anordnungen u.A. aufgefordert, den Nachweis zu erbringen, dass die Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück liegen. Diesen Aufforderungen wurde lt. telefonischer Auskunft der Bauprüfabteilung vom 09.01.2024 bisher nicht nachgekommen.</p> <p>Bei der Ortsbesichtigung wurden von mir die Gebäudeabmessungen überprüft. Dementsprechend ist das Gebäude etwa 11 – 13 cm zu breit und etwa 30 cm zu lang erstellt. Hierzu ist noch der fehlende Putzbelag hinzuzurechnen.</p> <p>Weiterhin wurde festgestellt, dass die Fassadendämmung sowie die Außenwand bereits teils Feuchtigkeitserscheinungen aufweisen, der Keller etwa 15 – 20 cm hoch unter Wasser steht, die außenliegende Perimeterdämmung des Kellers sich teils löst und Erdreich in den Spalt sickert. Zudem sind die Raumaufteilungen der Wohnungen teilweise geändert worden und die massive Stahlbetontreppe im Treppenhaus weist teilweise keine ausreichende Stehhöhe auf, so dass hier ggf. umfangreiche Eingriffe in die Gebäudekonstruktion mit statischen Nachweisen erforderlich werden. Im Dachgeschoss sind die Windrispen wellig und erfüllen so nicht ihre Funktion.</p> <p>Ob das Gebäude in der vorhandenen Form und Größe genehmigungsfähig ist, kann nur von einem Fachplaner (Architekten) in Zusammenarbeit mit einem Bauschadenssachverständigen und in Abstimmung mit der Bauprüfabteilung als Ergänzungs- bzw. Änderungsantrag zum Baugenehmigungsverfahren geklärt werden.</p> |

In diesem Zuge sind u. A. eine komplette Bestandsaufnahme des Gebäudes (z.B. hinsichtlich der Außen- und Innenmaße, der vorhandenen Grenzabstände, der Fenstergrößen, der Treppensteigung und Durchgangshöhen, der Abdichtungsmaßnahmen), die Durchführung statischer Nachweise und aufgrund der Änderung der Fensterflächen sowie der Dämmung energetische Nachweise (falls es ausreichend ist die Abstandsflächen durch geringere Dämmungsstärken zu kompensieren) erforderlich. Mit Blick auf die zu große Ausführung des vorhandenen Gebäudes sind neben dem Nachweises der Abstandsflächen auch der Nachweis der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ) und der zulässigen Bruttogeschossfläche (BGF) bzw. der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) erforderlich.

Zudem ist eine Einschätzung hinsichtlich der Kellerfeuchtigkeit in Bezug auf hierdurch ggf. verursachte Frostschäden vorzunehmen. Da der Rohbau auskunftsgemäß bereits seit etwa 2020/21 steht, ist anzunehmen, dass das Wasser bereits seit längerem im Keller vorhanden ist und in den Wintermonaten ggf. zu Frostschäden führen konnte. Anzumerken ist, dass der Keller aufgrund des Wasserstandes nicht besichtigt wurde. Nach Auskunft des Eigentümers soll der Keller entgegen der Planung als Vollkeller ausgeführt worden sein. Dies konnte aufgrund des Wassers nicht überprüft werden.

Aus der laufenden Bauakte (Akteneinsicht am 30.08.2023 bei der Bauprüfabteilung) geht zudem hervor, dass die Bauleitung nur im Rahmen der Erstellung des Kellergeschosses das Projekt begleitet hat und dann aus internen Gründen die Arbeit eingestellt hat. Weiterhin weist der Architekt gegenüber der Bauprüfabteilung darauf hin, dass die Ausführung des EG, OG und Staffelgeschosses nicht mehr von dem Architekturbüro betreut wurde und nach Rücksprache mit dem Statiker festgestellt wurde, dass die Pläne nicht mehr mit den erteilten Genehmigungen übereinstimmen. Der Statiker, wurde weder bei der Eisen-Abnahme (Hinweis: Prüfung, ob die Bewehrung sachgerecht eingebaut wurde) noch bei den Betonierarbeiten informiert. Daher lehnen sie (Architekt und Statiker) jegliche Verantwortung für die Baustelle ab.

Daher ist anzunehmen, dass ein Erwerber eher nicht bereit sein wird dem Rohbau einen Wert beizumessen. Zudem hat ein Erwerber das Problem, dass er einen Bauunternehmen finden muss, der das Objekt fertigstellt und dann die Gewährleistung hinsichtlich Bauschäden und Mängel (z.B. auch Setzungen?) übernimmt. Nach meiner Erfahrung ist dies nur sehr schwer auf einen Nachfolgeunternehmer übertragbar bzw. nicht möglich.

Für die Bewertung wird aufgrund der vorgenannten sehr großen Unsicherheiten von einem Abriss des vorhandenen Rohbaus ausgegangen. Hierfür werden Freilegungskosten inkl. eines Anteils für Unsicherheiten in Höhe von **70.000 €** für das Gesamtobjekt berücksichtigt. Hierin ist ein Wertabschlag für die Beseitigung der vorhandenen Bauschuttlager, der gelagerten Baumaterialien und des Gartenhäuschens enthalten. Zur Ermittlung der Abrisskosten wurden Rücksprachen mit einem Abrissplaner vorgenommen. Es wird jedoch jedem Interessenten empfohlen sich diesbezüglich eingehend selbst zu informieren und Abbruchkosten zu ermitteln. Die anteiligen Abrisskosten für das Wohnungseigentum sind in der Wertermittlung über den Miteigentumsanteil berücksichtigt.

| | |
|---|---|
| Wirtschaftliche Wertminderung am gemeinschaftlichem Eigentum: | Siehe „Bauschäden / Baumängel am gemeinschaftlichem Eigentum“ |
| Nebengebäude/ Tiefgarage/ Garagen: | Kleiner Gartenschuppen aus Holzkonstruktion. Auch für diesen wird ein Abriss berücksichtigt. |
| Außenstellplätze: | Sind nicht vorhanden. Geplant ist ein Stellplatz für das Bewertungsobjekt. |
| Außenanlagen: | <p>Die Außenanlagen stellen sich sehr vernachlässigt dar. Das Grundstück wird für die Baustelleneinrichtung und als Lager für Baumaterial und Bauschutt genutzt. Da das Gebäude bisher nur als Rohbau erstellt wurde, wird davon ausgegangen, dass bisher nur provisorische Baustellenversorgungs- und Entwässerungsanlagen vorhanden sind. Vorhanden sind ein Garten mit Rasen und Bäumen, ein kleines Gartenhaus aus Holzkonstruktion, Einfriedungen aus Zäunen. Teils Befestigungen mit Betonplattenbelägen. Ansonsten sind dort Baumaterialien (z.B. Bauholz im rückwärtigen Garten) und Bauschutt gelagert.</p> <p>Entsprechend den Hinweisen in der Baugenehmigung vom 23.10.2020 sind keine Geländemodulationen ab der rückwärtigen Gebäudewand zulässig, da sich der rückwärtige Teil des Grundstücks im Überschwemmungsgebiet (Wandse) befindet.</p> |
| Instandhaltungsrücklage: | Hierzu wurden mir keine Auskünfte erteilt. Das Objekt wurde nicht fertiggestellt, so dass anzunehmen ist, dass hier noch keine Instandhaltungsrücklage gebildet wurde. Ein Werteeinfluss ist hierdurch nicht gegeben. |

5. Beschreibung der Wohnung

| | |
|------------------------|--|
| Grundriss: | Zweckmäßig. Anzumerken ist, dass die Grundrisse nicht exakt der Planung entsprechen. So sind teils die Wände verschoben worden. Die Fenster sind, soweit ersichtlich, teils anders ausgeführt als geplant. Auf eine detaillierte Beschreibung wird hier verzichtet, da für die Bewertung von einem Abriss des Objektes ausgegangen wird. |
| Wohn- Nutzfläche: | <p>Die Wohnfläche wurde den Angaben der Wohnflächenermittlung in der Bauakte entnommen.</p> <p>Dementsprechend beträgt die geplante</p> <p>Wohn- und Nutzfläche des Bewertungsobjektes ca. 87,93 m²</p> |
| Lichte Raumhöhe: | Ca. 2,62 m EG lt. Bauplänen. |
| Besonnung/ Belichtung: | Lt. Plänen normal. |
| Belüftung: | Gut, Querlüftung möglich. |
| Wohnungseingangstür: | Nicht vorhanden. |
| Zimmertüren: | Nicht vorhanden. |
| Fenster: | Soweit ersichtlich, Kunststofffenster (außen Anthrazit, innen Weiß) mit Isolierverglasung, vermutlich mit üblichen Dreh-/ Kippbeschlägen. |

| | |
|--|--|
| Fußböden: | Nicht vorhanden. |
| Wandverkleidungen: | Wohnräume, Flure: Nicht vorhanden. Küche: Nicht vorhanden. Bad, WC: Nicht vorhanden. |
| Deckenverkleidungen: | Nicht vorhanden. |
| Elektroinstallation: | Überwiegend Leitungen vorhanden. |
| Heizung: | Nicht vorhanden. |
| Sanitäre Installationen: | Nicht vorhanden. |
| Küchenausstattung: | Nicht vorhanden. |
| Einbaumöbel: | Nicht vorhanden. |
| Besondere Einrichtungen im Sondereigentum: | Nicht vorhanden. |
| Besondere Bauteile im Sondereigentum: | 1 Terrasse (geplant). |
| Wasserleitungen (Zu- und Abführung): | Nicht vorhanden. |
| Wasserschalter: | Nicht vorhanden. |
| Rauchwarnmelder: | Nicht vorhanden. |
| Terrasse/ Balkon/ Loggia: | 1 Terrasse (geplant). |
| Baumängel/ Bauschäden am Sondereigentum: | Siehe Baumängel/ Bauschäden am gemeinschaftlichen Eigentum. Für die Bewertung wird von einem Abriss des Gebäudes ausgegangen. Ein Wertabschlag erfolgt daher an dieser Stelle nicht. |
| Wirtschaftliche Wertminderung am Sondereigentum: | Siehe Baumängel/ Bauschäden am Sondereigentum. |
| Stellplatz / Garage: | Gemäß Teilungserklärung ist eine Fläche im Vorgarten dem Bewertungsobjekt zugeordnet, die für eine Nutzung als Stellplatz vorgesehen ist. Dieses Sondernutzungsrecht wird mit einem Zuschlag in Höhe von 5.000 € berücksichtigt. |
| Kellerraum / Abstellraum: | Lt. Teilungserklärung ist jedem Wohnungseigentum ein Abstellraum im Keller zugeordnet. Ausstattung nicht bekannt. |
| Sondernutzungsrechte: | Dem Bewertungsobjekt ist eine Gartenfläche und eine Stellplatzfläche zugeordnet. |
| Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: | Keine. |
| Miteigentumsanteile (MEA): | Die Miteigentumsanteile entsprechen in etwa der Wertigkeit des jeweiligen Wohnungseigentums an dem Gesamtgrundstück. Der Miteigentums- |

anteil kann daher für die Bewertung angehalten werden.

Teilungserklärung:

Hier werden nur die wesentlichen Angaben aus der Teilungserklärung dargestellt. Ich verweise für weitere Details auf die Teilungserklärung.

Entsprechend § 5 der Teilungserklärung bestimmt sich das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander nach den §§ 9a-29 WEG, soweit sich nicht wegen eingeräumter Sondernutzungsrechte oder aus nachstehenden Bestimmungen (in der Teilungserklärung) anderes ergibt.

Lt. § 14 Abs. 1 der Teilungserklärung wird das Stimmrecht derart ausgeübt, dass jeder Eigentümer pro Wohnung eine Stimme besitzt.

Entsprechend § 8 der Teilungserklärung trägt jeder Wohnungseigentümer sämtliche Kosten und Lasten, die sein Sondereigentum (oder seinem Sondernutzungsrecht) unterliegenden Gebäudeteile und Flächen betrifft allein, insbesondere diejenigen für Energie und Wasser, die durch Zähler/Messinstrumente gesondert erfasst werden können. Sind solche Kosten/Lasten nicht zurechenbar, tragen sie die Wohnungs- und /oder Teileigentümer nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

Entsprechend § 11 der Teilungserklärung kann ein Verwalter bestellt werden.

Entsprechend § 13 der Teilungserklärung ist mindestens einmal jährlich die Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen.

Ergänzend und auch im Zweifel gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) in der Fassung nach September 2020.

Hinweis: In der Teilungserklärung sind die Pläne der Abgeschlossenheitserklärung als Basis für die Teilung verwendet worden. Diese Pläne sind nicht vermaßt und weisen gegenüber den Plänen des Bauantrags im Staffelgeschoss ein Flachdach mit umlaufender Dachterrasse aus. Im Bauantrag ist stattdessen eine Dachform mit einem Schrägdachanteil und Entfall der Dachterrasse in diesem Bereich beantragt worden.

Zu beachten ist, dass in der Teilungserklärung keine Regelungen zum Wiederaufbau des Gebäudes enthalten sind, d.h., eine Wiederaufbauverpflichtung besteht nicht. Auch sind in dem Wohnungseigentumsgesetz keine Regelungen zu einer Wiederaufbauverpflichtung enthalten. Entsprechend § 11 WEG kann in Ausnahmefällen die Aufhebung der Gemeinschaft verlangt werden. Dies ist nur für den Fall zulässig, dass das Gebäude ganz oder teilweise zerstört wird und eine Verpflichtung zum Wiederaufbau nicht besteht.

Da von einem Abriss des Gebäudes ausgegangen wird, ist in der künftigen Eigentümergemeinschaft zu klären, ob das Gebäude wieder aufgebaut wird und welche Variante (gem. Teilungserklärung oder gem. Bauantrag) zur Wiederherstellung gebaut wird. Im Falle, dass sich die künftige Eigentümergemeinschaft nicht einigt, droht ggf. die Aufhebung der Gemeinschaft. Für die Bewertung wird unterstellt, dass eine künftige Eigentümergemeinschaft aus wirtschaftlichen Aspekten daran interessiert sein wird, das Gebäude wieder neu aufzubauen.

Da in diesem Zusammenhang Auseinandersetzungen mit der Eigentümergemeinschaft z.B. hinsichtlich der künftigen Ausstattung, der Gestaltung und somit auch der Kosten des Gebäudes sowie ggf. auch rechtliche Auseinandersetzungen zu erwarten sind, wird ein wirtschaftlich denkender

Marktteilnehmer (Erwerber) hierfür einen **Risiko- bzw. Unsicherheitsabschlag** einkalkulieren. Diesen schätze ich auf rd. **10 % des freigelegten Bodenwertes** (siehe Ermittlung des Liquidationswertes).

Wohngeld: Das Objekt befindet sich noch im Rohbauzustand, so dass diesbezüglich keine Abrechnungen vorlagen.

6. Ermittlung des Verkehrswerts

6.1. Verfahrenswahl mit Begründung

Vorbemerkung

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert der gegenständlichen Immobilie entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu bestimmen. Dabei wird auf das übliche Marktverhalten von durchschnittlichen und kaufmännisch vernünftig handelnden Marktteilnehmern abgestellt. Insofern ist bei jeder Verkehrswertermittlung zu überprüfen, ob die vorgefundenen Verhältnisse auch weiterhin, z.B. in rechtlicher Hinsicht, Bestand haben und eine nachhaltige und vom (überwiegenden) Markt akzeptierte Nutzung vorliegt. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen. Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes.

Zur Bewertung bebauter Grundstücke sind in Deutschland grundsätzlich das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV i.V.m. § 199 Abs. 1 BauGB). Alle Verfahren stellen statistische Modelle dar und sind grundsätzlich gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs. Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus. Es ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus den vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Gutachter zur Verfügung stehen.

Ein entscheidendes Kriterium für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ist, dass der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) möglichst entsprechen. Zudem sollen zur Bewertung bebauter Grundstücke mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des Verfahrensergebnisses. Grundlage der von mir angewendeten Bewertungsverfahren sind, soweit nicht anders angegeben, die von Sprengnetter¹ vorgenommenen Marktanalysen (nachfolgend als [Sprengnetter] bezeichnet).

Im vorliegenden Fall sind hinsichtlich der vorhandenen Bebauung sehr große Unsicherheiten vorhanden, die dazu führen, dass für die Bewertung von einem Abriss des Objektes ausgegangen wird.

Nachfolgend wird daher das sog. **Liquidationsverfahren** angewendet. Das heißt, der Marktwert wird anhand des Bodenwertes abzüglich der Freilegungskosten (Abbruchkosten) ermittelt.

¹ Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung, Sinzig.

6.2. Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke. Der Wert des Bodens ist (im Regelfall) ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe von § 26 Abs. 2 ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13 bis 16 ImmoWertV ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Bodenrichtwerte sind in der Regel geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

§ 40 Absatz 3 ImmoWertV ist entsprechend anzuwenden. D.h., steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gemäß § 9 Abs. 1 sind Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer sachgerechter Weise zu berücksichtigen.

Bodenrichtwerte werden für Hamburg grundsätzlich als „zonale“ Bodenwerte mitgeteilt. Der zonale Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die üblicherweise zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/ m² Grundstücksfläche). Jedoch sind die Bodenrichtwerte immer auf eine hinreichende Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsgrundstück zu kontrollieren bzw. können auch mehrere Bodenrichtwerte für eine Bewertung in Frage kommen. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück (Bodenrichtwertgrundstück) in den Wert beeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

Der Bodenrichtwert wurde online auf der interaktiven Bodenrichtwertkarte „BORRIS.HH“ des Gutachterausschusses (GAA) Hamburg recherchiert. Das Richtwertgrundstück in der Lage des Bewertungsobjektes ist wie folgt definiert:

| | |
|---|--|
| Objektart: | Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhäuser |
| Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: | frei |
| Stichtag: | 01.01.2023 |
| WGFZ: | 0,5 |
| Bodenrichtwert: | 721,12 €/ m ² |

Zu beachten ist, dass der Gutachterausschuss Hamburg bei der Ermittlung seiner Bodenrichtwerte die sog. „Wertrelevante Geschossflächenzahl“ (WGFZ) zugrunde legt.

Zur Berechnung der Geschossfläche als Maß der Nutzungsintensität für die Bodenwertermittlung wird gemäß Bodenrichtwertlinie vom 12. November 2011 (Bundesanzeiger Verlag Nr. 24 S. 597) die wertrelevante Geschossfläche (WGFZ) angesetzt. Die WGFZ entspricht im Wesentlichen der Geschossflächenzahl der BauNVO in der Fassung vor 1990. „Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden“. Abweichend von der Definition gem. der jeweiligen LBO werden die Geschossflächen in ausbaufähigen oder ausgebauten Dachgeschossen, die nicht auf die Geschossflächenzahl 86 angerechnet werden zusätzlich berücksichtigt: „Wird als Maß der baulichen Nutzung das Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche angegeben, sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen (wertrelevante Geschossflächenzahl – WGFZ). Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen ist die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses und die Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden und möglich sind, pauschal mit 30 % des darüber liegenden Vollgeschosses zu berechnen.“

Entsprechend der schriftlichen Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg – Bezirksamt Wandsbek, Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt vom 09.06.2023 gilt für den vorderen Grundstücksteil der Baustufenplan Rahlstedt (W2 o, nicht besonders geschützt) und eine bebaubare Fläche von 3/10. Im hinteren Grundstücksbereich (ab ca. 60 m) ist es sog. Außenbereich (§ 35 BauGB). Dementsprechend ist im hinteren Bereich grundsätzlich nur ein sog. privilegiertes Vorhaben (z.B. landwirtschaftliche Nutzung) zulässig, jedoch handelt es sich hier lt. Hinweisen in der Bauakte zudem um ein Landschaftsschutzgebiet. Dementsprechend dürfen bei der Ermittlung der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche für eine Wohnnutzung des vorderen Grundstücksbereichs auch nur diese Flächen herangezogen werden. Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche wird mit 3/10 angegeben. Im Baugenehmigungsverfahren (vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO vom 23. Okt. 2020) für die vorhandene Bebauung wurden im Rahmen einer erteilten Abweichung die zulässige überbaubare Grundstücksfläche mit 3,2/10 (GRZ I) inkl. Terrassen genehmigt.

Die für bauliche Nutzung als Wohnbebauung anrechenbare Grundstücksfläche ist rd. 645 m² groß. Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass diese Bebauung auch künftig realisierbar ist. Eine wirtschaftlich höherwertige Grundstücksnutzung ist nicht möglich, so dass diese überbaubare Grundstücksfläche und eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus entsprechend etwa der geplanten Bebauung für die Bewertung zugrunde gelegt wird. Für die geplante Bebauung ist eine GFZ/WGFZ von etwa 0,81 vorhanden. Für die geplante Bebauung wurden die Abstandsflächen gerade noch eingehalten. Daher wird die geplante Bebauung als max. mögliche bauliche Ausnutzung für die Bewertung zugrunde gelegt.

Die restliche Fläche von rd. 190 m² im rückwärtigen Grundstücksbereich ist nicht für eine bauliche Nutzung geeignet und wird hinsichtlich der Nutzung zudem von den Einschränkungen als Landschaftsschutzgebiet geprägt. Diese Fläche dient zudem für den Fluss „Wandse“ als Überschwemmungsgebiet. Die Fläche ist daher in der Nutzbarkeit stark eingeschränkt und wird als Grünfläche bewertet.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

WGFZ: Das Bewertungsgrundstück weist im Verhältnis zum Bodenrichtwertgrundstück eine höhere Ausnutzung mit einer WGFZ von rd. 0,81 für den wohnlich nutzbaren Grundstücksteil auf. Entsprechend der Umrechnung des Gutachterausschuss (GAA) ergibt sich hierfür ein angepasster Bodenrichtwert von 1.086,77 €/ m².

Für das Gartenland wird ein auf die Grundstücksfläche von 190 m² angepasster Bodenrichtwert in Höhe von 7,07 €/m² angegeben.

Das Bewertungsgrundstück weist im Verhältnis zum Richtwertgrundstück für eine bauliche Nutzung mit einem Mehrfamilienhaus einen etwas schmalen Grundstückszuschnitt auf. Dies beeinträchtigt die Möglichkeiten

der Grundrissgestaltung und erfordert im Bauverfahren aufgrund des seitlichen Platzmangels und des langen Baukörpers ggf. erhöhte Aufwendungen. Lt. Sprengnetter Immobilienbewertung [Lehrbuch und Kommentar] sind hierfür Wertabschläge in Abhängigkeit der zu realisierenden Gebäudebreite zu berücksichtigen. Empfohlen werden Abschläge in Abhängigkeit der Gebäudebreite in einer Spanne von $\geq 9 \text{ m} = 0 \%$ bis $5 \text{ m} = -33\%$. Im vorliegenden Fall ist ein Baukörper im vorderen Bereich mit einer Breite von rd. 10,65 m, der sich im hinteren Grundstücksbereich bis auf rd. 4,70 m verjüngt. Für den hinteren Bereich ergibt sich im Mittel eine Gebäudebreite von rd. 7,67 m. Für Gebäudebreiten von 8 m wird ein Abschlag in Höhe von 4 % und für 7 m in Höhe von 10 % empfohlen.

In der Summe wird daher ein Wertabschlag in Höhe von rd. 8% auf den Bodenrichtwert für die Wohnnutzung als angemessen eingeschätzt und berücksichtigt. Der Bodenrichtwert ergibt sich dementsprechend zu $1.086,77 / 1,08 = 1.006,27 \text{ €}$.

Hinsichtlich der zeitlichen Entwicklung der Bodenrichtwerte lässt sich feststellen, dass zwischen den Richtwertstichtagen 01.01.2022 und 01.01.2023 ein Reduzierung des Bodenrichtwertes in Höhe von rd. 14% zu beobachten ist. Eine ähnliche Entwicklung ist auch bei den Kaufpreisen von Wohnungseigentum zu beobachten und auf die deutlich gestiegenen Zinsen für Finanzierungen zurückzuführen.

Bei Wohnungseigentum ist derzeit auf den Immobilienportalen ein etwa gleichbleibendes Niveau zu beobachten. Ein Grundstück zur Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus (II +Staffel, GRZ 0,3, Gebäudebreite etwa 11,40 m) wird für einen Preis in einer Größenordnung von 918 €/m² angeboten. Bei dem Grundstück ist noch ein altes Einfamilienhaus abzubrechen, so dass in der Summe dort ebenfalls rd. 1.000 €/m² gefordert werden.

Nach eigenen Beobachtungen und Gesprächen mit Marktteilnehmern sind die Verkäufe für Grundstücke und Wohnobjekte seit Beginn der gestiegenen Zinsen deutlich zurückgegangen.

In der Summe sind nach dem aktuellen Rückgang der Preise bis zum Richtwertstichtag nach eigenen Beobachtungen keine Tendenzen der Preisentwicklung zwischen Richtwertstichtag und Wertermittlungsstichtag erkennbar. Der Bodenrichtwert wird daher noch als ausreichend aktuell eingeschätzt. Diesbezüglich ist daher keine Anpassung der Bodenrichtwerte erforderlich.

Etwaige weitere Anpassungen der Bodenrichtwerte sind nicht notwendig, da das Bewertungsgrundstück ansonsten dem Lagedurchschnitt entspricht. Der angepasste Bodenrichtwert wird daher zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 1.006 €/m² für den Baulandteil** als und mit **rd. 7 €/m² für den als Grünland** einzustufenden Teil sachgerecht eingeschätzt. Im Mittel ergibt sich ein relativer Bodenwert in Höhe von $(645 \text{ m}^2 \times 1.006 \text{ €/m}^2 + 191 \text{ m}^2 \times 7 \text{ €/m}^2) / 836 \text{ m}^2 = 777,76 \text{ €/m}^2$.

Es ergibt sich dementsprechend folgender Wert für ein unbebautes Grundstück mit der Möglichkeit der Bebauung eines Mehrfamilienhauses:

| | | | |
|--------------------------|----------|-------------------|------------------|
| Grundstücksgröße: | | 836 | m ² |
| Relativer Bodenwert: | x | 777,76 | €/m ² |
| Bodenwert gesamt: | = | 650.207,36 | € |

Der Bodenwertanteil wird entsprechend dem Miteigentumsanteil (MEA) von 180,46/1.000 (=0,18046), welcher dem zu bewertenden Sondereigentum (Wohnung) an dem Wohnhaus zugeteilt ist, ermittelt.

| | | | |
|--|----------|-------------------|------------------|
| Bodenwert gesamt: | | 650.207,36 | €/m ² |
| Miteigentumsanteil: | x | 0,18046 | |
| Ideeller Bodenwertanteil der ETW: | = | 117.336,42 | € |

6.3. Liquidationswert

Wie bereits erläutert, sind hinsichtlich der vorhandenen Bebauung sehr große Unsicherheiten vorhanden, die dazu führen, dass für die Bewertung von einem Abriss des gesamten Objektes ausgegangen wird.

Daher wird das sog. **Liquidationsverfahren** angewendet. Das heißt, der Marktwert wird anhand des Bodenwertes abzüglich der Freilegungskosten (Abbruchkosten) ermittelt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Wohnungseigentum. Der anteilige Verkehrswert des Wohnungseigentums ergibt sich aus dem freigelegten Bodenwert für das Gesamtgrundstück und Multiplikation mit dem Miteigentumsanteil des Bewertungsobjektes sowie Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG).

Da sich der Bodenwert auf ein unbebautes Grundstück bezieht, sind vom ermittelten Bodenwert (s.o) hiervon noch die Freilegungskosten abzuziehen.

Ermittlung der Freilegungskosten:

Für die Ermittlung der Freilegungskosten (Abbruchkosten und Entsorgung der Abbruchmaterialien) ist zu berücksichtigen, dass es sich hier quasi um einen Rohbau mit nur geringen Einbauten (z.B. Fenster, etwas Elektrik) handelt. Dennoch ist hinsichtlich der Entsorgung der Abbruchmaterialien z.B. von Wärmedämmmaterialien (Dach und Fassade) und Mauerwerk bzw. Abdichtungen ggf. eine Materialtrennung sinnvoll und erforderlich.

Die Abbruchkosten werden für den vorhandenen Rohbau nach Rücksprache mit einem Planungsbüro für Abbrucharbeiten und eigenen Ableitungen in einer Größenordnung von 15 €/m³ BRI als sachgerecht eingeschätzt. Die Abbruchkosten ergeben sich dementsprechend zu rd. 2.211 m³ BRI x 15 €/m³ = 33.165 €, rd. 33.000 €.

Weiterhin sind für mögliche Schadstoffbelastungen im Abbruchmaterial ggf. erhöhte Entsorgungskosten zu berücksichtigen. Hierfür und für Unsicherheiten werden 15% der Abbruchkosten als angemessen berücksichtigt. Diese ergeben sich zu rd. 33.165 € x 15% = 4.974,75 €, rd. 5.000 €.

Aufgrund des geringen Abstandes des vorhandenen Gebäudes besteht die Gefahr, dass bei den Abbrucharbeiten die Nachbargrundstücke und deren Bewohner beeinträchtigt werden. Daher ist die Erstellung eines Schutzgerüsts (bzw. Schutzzaun) an den Grundstücksgrenzen zu den Nachbargrundstücken (ca. 2 x 25 m x 8 m = 400 m²) zu berücksichtigen, um die Nachbargrundstücke z.B. vor herabfallendem Material während der Abbrucharbeiten zu schützen. Die Kosten werden hierfür auf rd. 10.000 € geschätzt.

Da auch ein Keller abzurechen ist, ist hierfür der Abbruchablauf entsprechend anzupassen. Dies ist aufgrund der geringen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken (vermutlich) erst nach Abbruch der oberen Geschosse und Rückbau der Schutzgerüste möglich. Zudem ist hier in der Baugrubensohle zur Beseitigung der Schuttreste ein Bodenaustausch auf dem Niveau der Kellersohle bzw. eine Verfüllung des Kelleraushubs sinnvoll. Hierfür wird ein pauschaler Ansatz in Höhe von 15.000 € berücksichtigt.

Weiterhin sind die vorhandenen Bauschutt- und Materiallager und der Schuppen im rückwärtigen Garten zu beseitigen. Hierfür werden rd. 7.000 € berücksichtigt.

In der Summe ergeben sich die Freilegungskosten wie folgt:

Freilegungskosten = 33.000 € + 5.000 € + 10.000 € + 15.000 € + 7.000 € = **rd. 70.000 €**.

Diese Ermittlung basiert auf den in den Bauunterlagen angegebenen Bruttorauminhalt (BRI) für ein voll unterkellertes Gebäude zuzüglich eines Zuschlags für den größer erstellten Gebäudekörper. Die Berechnungen in der Bauakte des BRI können ggf. teilweise von den aktuellen Vorschriften abweichen. Sie sind für die hier ermittelten Abbruchkosten jedoch ausreichend genau und deshalb nur als Grundlage für die Verkehrswertermittlung verwendbar.

Anzumerken ist, dass nach Auskunft des Eigentümers ein Vollkeller vorhanden sein soll. In der Bauakte sind jedoch keine Pläne für einen Vollkeller vorhanden. Jedoch ist eine Ermittlung des Brutto-rauminhaltes vorhanden, die offensichtlich einen Vollkeller berücksichtigt. Vor Ort konnte dies aufgrund des Wassers im Keller nicht abschließend geprüft werden. Jedoch waren im rückwärtigen Teil keine Kellerfenster ersichtlich, so dass m.E. ggf. nur ein Teilkeller (wie in der Anlage dargestellt) vorhanden ist. Diesbezüglich bestehen daher gewisse Unsicherheiten. Für die Ermittlung der Abrisskosten wurde vorsichtshalber ein Vollkeller berücksichtigt.

Eine Abbruchplanung wurde nicht vorgenommen, da diese nur von einem Fachbüro für Abbruchplanung angemessen vorgenommen werden kann und den Gutachtenauftrag deutlich sprengen würde. Die angenommenen Abbruch- und Entsorgungskosten sind immer auch abhängig von der wirtschaftlichen Lage sowie der Auslastung der Abbruch- und Entsorgungsfirmen. Es wird daher jedem Interessenten empfohlen auch eigene Ermittlungen anzustellen und sich diesbezüglich beraten zu lassen.

Anzumerken ist, dass es sinnvoll ist, die Abbrucharbeiten im Zuge einer Neubebauung vorzunehmen, um ggf. Aushubarbeiten und damit verbundene Sicherungsmaßnahmen (z.B. Baugrubensicherung oder Wasserhaltungsmaßnahmen) für eine Baugrube gleich so zu gestalten, dass sie für das neue Bauvorhaben nutzbar sind.

Ermittlung des Liquidationswertes:

| | |
|--|-----------------------|
| Bodenwert gesamt für ein unbebautes Grundstück | = 650.207,36 € |
| abzüglich Freilegungskosten | = -70.000,00 € |
| freigelegter Bodenwert Gesamtgrundstück | = 580.207,36 € |
| Miteigentumsanteil des Bewertungsobjekts | x 180,46/1.000 |
| freigelegter Bodenwert des Bewertungsobjektes | = 104.704,22 € |

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

- | | |
|--|---------------|
| 1) anteilige Erschließungskosten Regensiel | - 1.353,45 € |
| 2) Sondernutzungsrecht Stellplatz im Vorgarten | + 5.000,00 € |
| 3) Risiko- /Unsicherheitsabschlag (10% wg. WEG) des freigel. Bodenwertes | - 10.470,42 € |

| | |
|--|------------------------|
| Anteiliger Liquidationswert des Bewertungsobjekts | = 97.880,35 € |
| | rd. 98.000,00 € |

6.3.1. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Liquidationswertermittlung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Hier sind die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend zu berücksichtigen, z.B. die Barwerte von Werbeeinnahmen oder von beim Kauf bestehen bleibenden Mindermieten. Außerdem sind Investitionen zu berücksichtigen, die vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis aufzubringen sind, z.B. Aufwendungen zur Beseitigung eines Instandhaltungsstaus oder Bauschadens sowie kurz- bzw. mittelfristig fällig werdende grundstücksbezogene Beiträge u.ä.. Hierzu gehören auch Modernisierungsaufwendungen, die beim Ansatz der NHK und RND als bereits durchgeführt unterstellt werden. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten bzw. der hierdurch (ggf. gedämpft unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert und als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) in Abzug gebracht. Weiterhin sind hier u.a. die in absehbarer Zeit noch zu entrichtenden Beiträge und Abgaben für die Herstellung von Erschließungsanlagen in Abzug zu bringen. Zudem sind Werteeinflüsse durch Boden- bzw. Baulandreserven (z.B. Unterausnutzung des Grundstücks) hier zu berücksichtigen.

6.4. Verkehrswert

Das Grundstück ist mit einer Bauruine (Rohbau eines 6 Familienhauses) bebaut. Eine Wiederherstellung baurechtlich zulässiger Zustände erscheint technisch nur mit erheblichen Aufwendungen verbunden zu sein und ist wirtschaftlich nicht sinnvoll, siehe Erläuterungen im Abschnitt 4. Gebäudebeschreibung Kap. Baumängel/Bauschäden am Gemeinschaftseigentum. Zur Verkehrswertfindung wird daher das sog. Liquidationswertverfahren herangezogen werden.

6.4.1. Verkehrswert des Bewertungsobjekts bei unterstellt freier Lieferung

Für das Wohnungseigentum Wohnung Nr. 2, Loher Str. 26 * 22149 Hamburg, ergibt sich folgender **unbelasteter** Wert bei **unterstellt** freier Lieferung:

| | | |
|---|------------------------------------|---------------------|
| Zum Wertermittlungsstichtag ermittelter | anteiliger Liquidationswert | rd. 98.000 € |
|---|------------------------------------|---------------------|

Der **unbelastete Verkehrswert (Marktwert)** des Wohnungseigentums Wohnung Nr. 2, Loher Str. 26 wird **bei unterstellt freier Lieferung** gemäß den obigen Ausführungen zu rd.

98.000 €

zum Wertermittlungsstichtag 07. August 2023 geschätzt.

Wert des Rechts Abt. II Nr. 1 im Grundbuch:

Bei dem Recht handelt es sich um eine Auflassungsvormerkung für einen Dritten. Diese Eintragung ist wertbeeinflussend.

Der Werteeinfluss und der **Wert des Rechts Abt. II Nr. 1** entspricht dem ermittelten Verkehrswert (Marktwert) = **98.000 €**.

Hamburg, 16. Januar 2023

Andreas Geng

Mit meiner Unterschrift versichere ich, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, absolut unparteiisch und ohne jedes persönliche Interesse am Ergebnis selbst erstellt habe.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen Dipl.- Ing. (FH) Andreas Geng gestattet. Hinzuweisen ist darauf, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Stadtkarte, Flurkarte) urheberrechtlich geschützt sind. Eine separate Verwendung oder Nutzung ist nicht zulässig.

7. Literaturverzeichnis

7.1. Verwendete Wertermittlungsliteratur

Sprengnetter Immobilienbewertung: Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sinzig

Sprengnetter Immobilienbewertung: Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sinzig

Der Grundstücksmarkt in Hamburg 2023: Grundstücksmarktbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg.

7.2. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748);

BauNVO: Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 – Verordnung über die bauliche Ausnutzung der Grundstücke;

ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805);

WoFLV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346);

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) vom 15. Mai 1951, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Dezember 2014 (BGBl. I S. 1962);

HbauO: Hamburgische Bauordnung vom 14. Dezember 2005, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. November 2018 (HmbGVBl. S. 371);

BetrKV: Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958).

8. Verzeichnis der Anlagen

| | |
|---|-----------|
| Anlage 1: Lage des Objektes..... | 28 |
| Anlage 2: Lageplan..... | 30 |
| Anlage 3: Fotos..... | 31 |
| Anlage 4: Grundrisse/ Schnitt..... | 46 |
| Anlage 5: Bruttorauminhalt gem. Planung..... | 52 |
| Anlage 6: Baubeschreibung gem. Bauakte..... | 53 |
| Anlage 7: Wohn- und Nutzfläche gem. Bauakte..... | 55 |

Anlage 1: Lage des Objektes

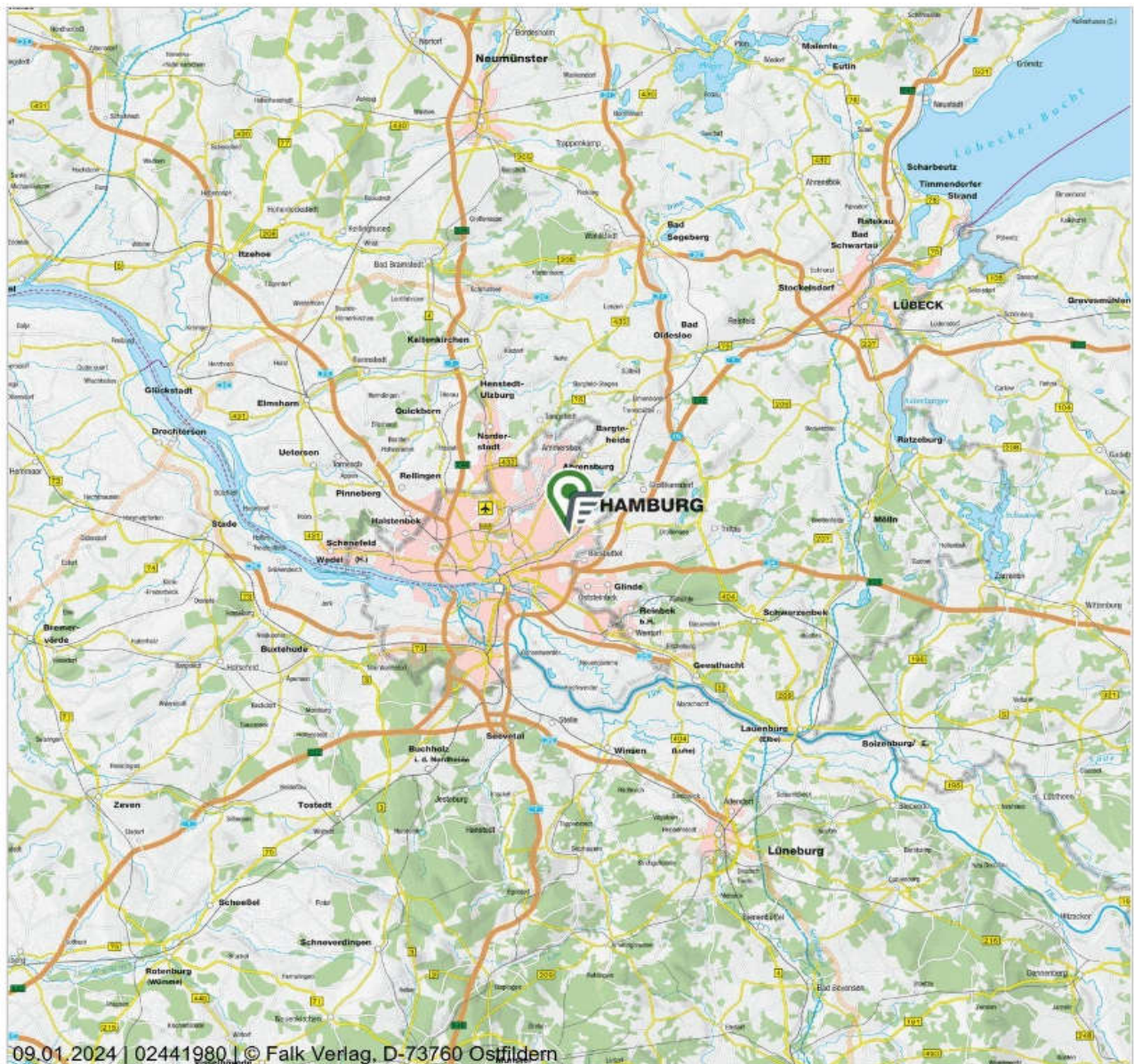
Übersichtskarte (MairDumont)

Datenquelle: MairDumont GmbH & Co. KG, Stand: 2024

gewählter Maßstab: 1:800.000

Die enthaltene Karte wurde über die on-geo GmbH lizenziert. Die Karte ist urheberrechtlich geschützt und darf nicht separiert und in einem anderen Kontext verwendet werden.

(Nicht exakt maßstabsgetreu, Bewertungsgrundstück markiert)



Maßstab (im Papierdruck): 1:800.000
Ausdehnung: 136.000 m x 136.000 m



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gu tachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02455157 vom 16.01.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

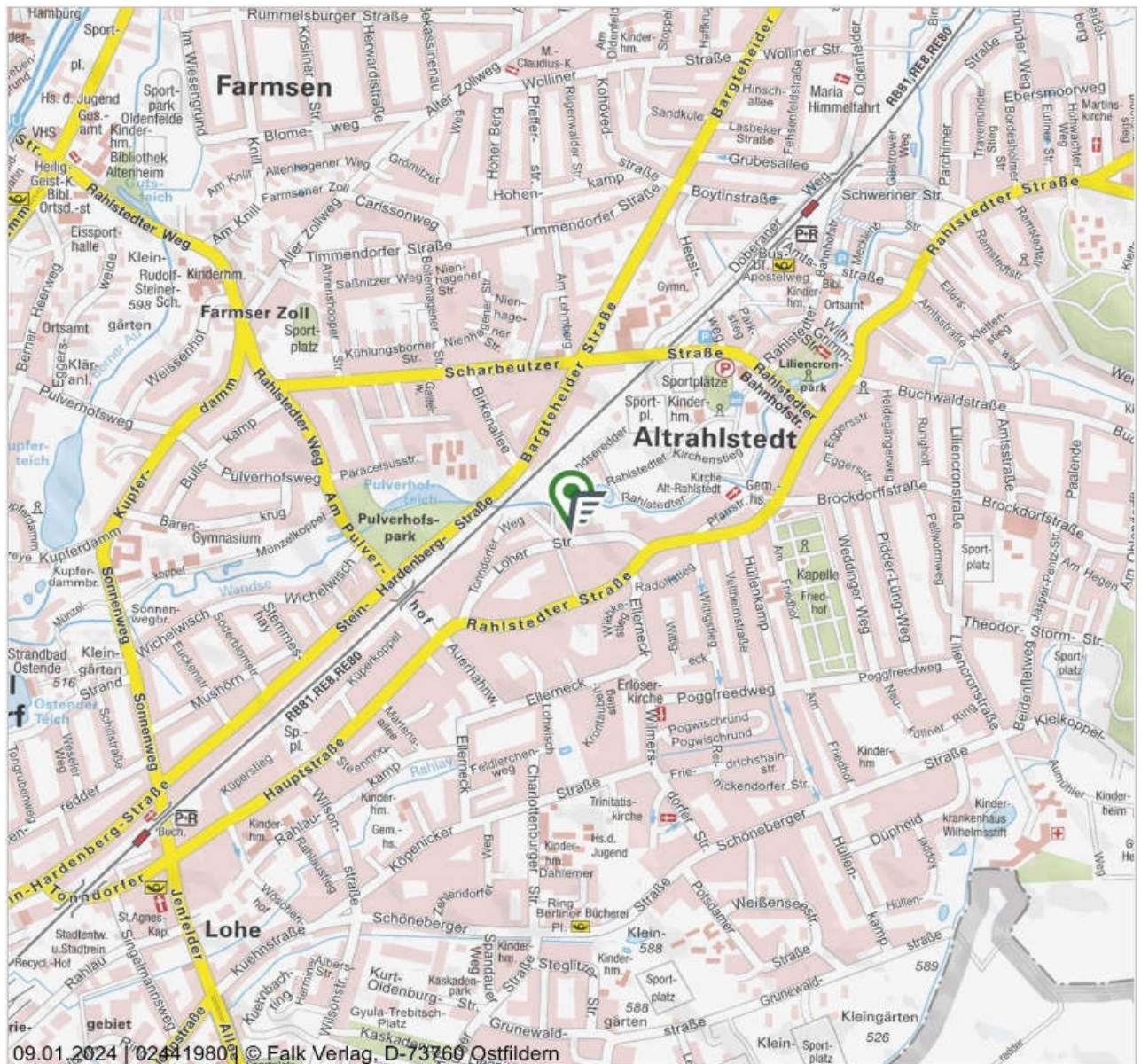
Regionalkarte (MairDumont)

Datenquelle: MairDumont GmbH & Co. KG, Stand: 2024

gewählter Maßstab: 1:20.000

Die enthaltene Karte wurde über die on-geo GmbH lizenziert. Die Karte ist urheberrechtlich geschützt und darf nicht separiert und in einem anderen Kontext verwendet werden.

(Nicht exakt maßstabsgetreu, Bewertungsgrundstück markiert)



Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02455157 vom 16.01.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Anlage 2: Lageplan **Liegenschaftskarte Hamburg**

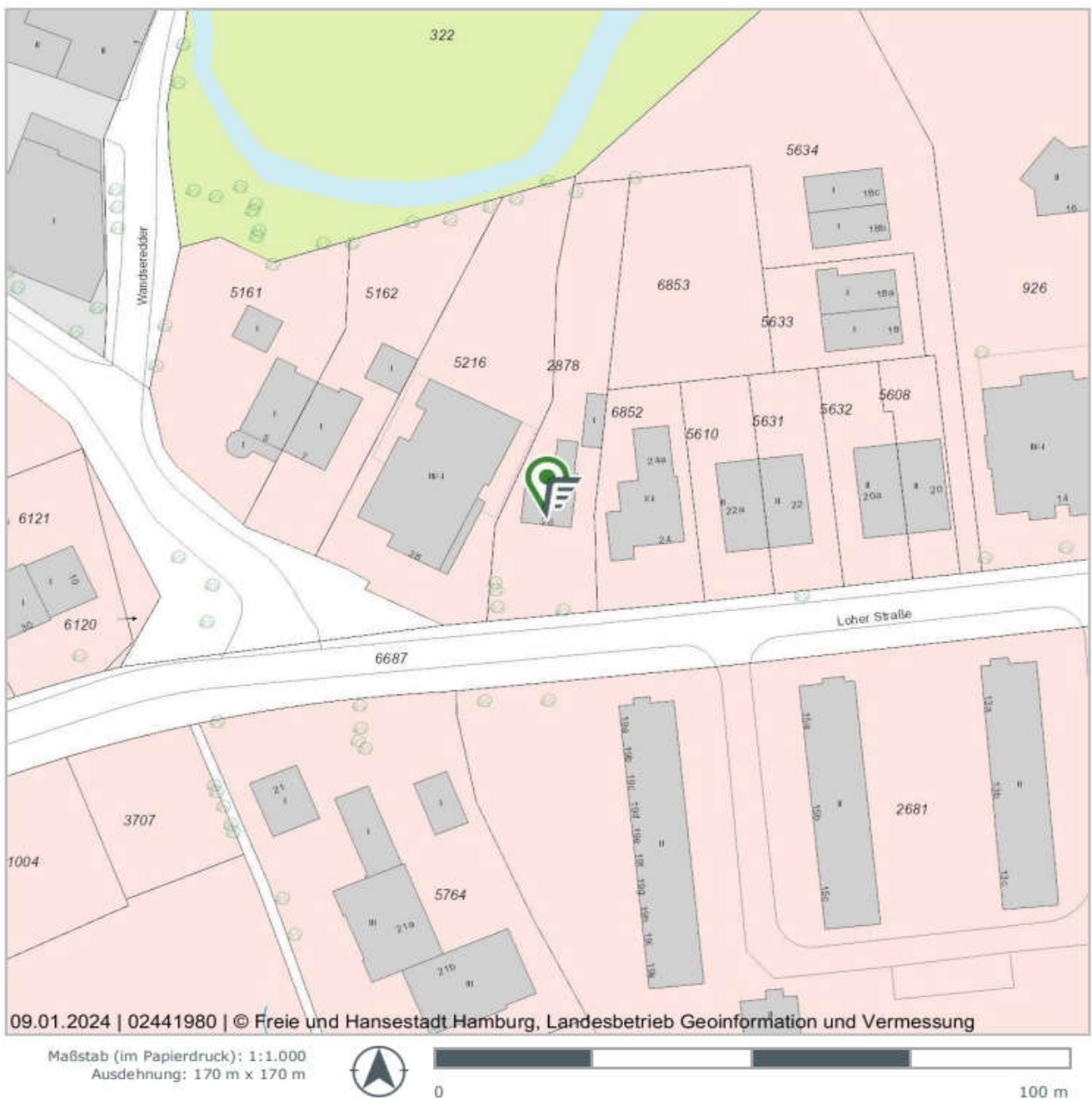
Präsentationsgrafik von Teilinhalten des Amtlichen Liegenschaftsinformationssystems (ALKIS ®)

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

Stand: Januar 2024

Die enthaltene Karte wurde über die on-geo GmbH lizenziert. Die Karte ist urheberrechtlich geschützt und darf nicht separiert und in einem anderen Kontext verwendet werden.

(Nicht exakt maßstabsgetreu, Bewertungsgrundstück markiert, Die neue Bebauung ist noch nicht dargestellt)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02455157 vom 16.01.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Anlage 3: Fotos

Bild 1

(Ansicht von der Straße, Anmerkung: Das Gerüst wurde im Nachgang zur Besichtigung abgebaut)



Bild 2

(Ansicht von der Straße)



Bild 3
(Umgebung)



Bild 4
(Ansicht vom Garten, Bauschutt und Holz im Garten)



Bild 5
(Seitenansicht, Feuchtigkeit in der Dämmfassade)



Bild 6
(Bewertungsobjekt, Bauschutt und Konstruktionsholz im Vorgarten)



Bild 7

(Kellerfenster offen, Perimeterdämmung mit Bauschutt und Erdreich hinterfüllt)



Bild 8

(Fenster/ Fassade)



Bild 9
(Treppenhaus EG)



Bild 10
(Blick in den Keller, hier steht Wasser)

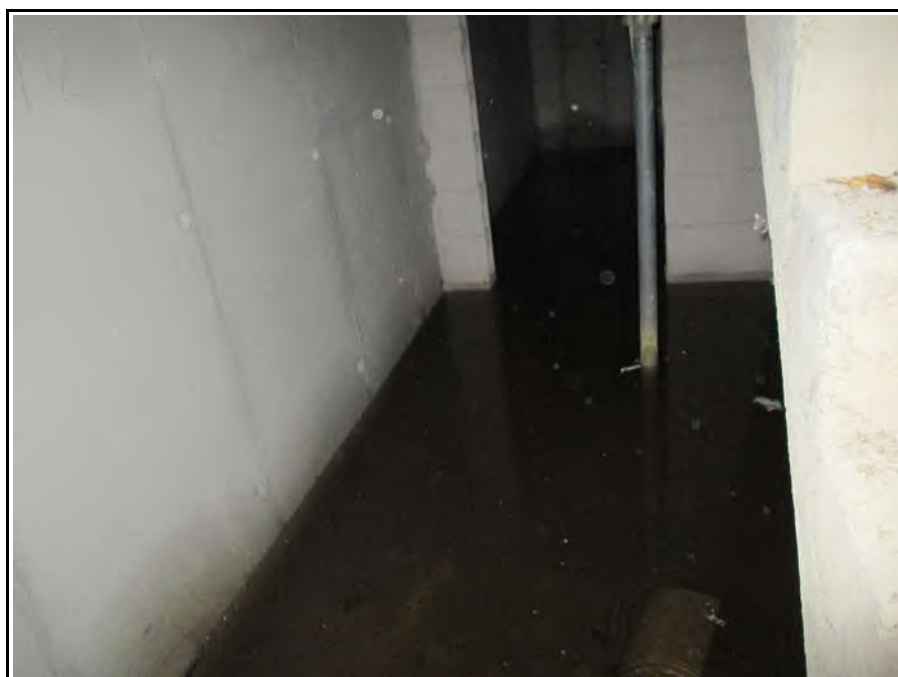


Bild 11

(Treppenlauf im OG wurde aufgefüllert, erforderliche Durchgangshöhe ist nicht eingehalten)

**Bild 12**

(Wohnraum EG hinten, Beispiel für Feuchtigkeit an der Innenwand)



Bild13
(Elektroleitungen sind überwiegend vorhanden)



Bild 14
(provisorische Ausmauerung Fenstersturz, ausgeschäumt)



Bild 15
(Beispiel Wohnraum)



Bild 16
(Ansicht auf Balkonkragplatte im OG vorne)



Bild 17
(Beispiel Flur Wohnung IV im OG hinten)



Bild 18
(Wohnraum Wohnung IV im OG, feuchte Innenwand)



Bild 19
(Treppenhaus im Staffelgeschoss)



Bild 20
(Dachkonstruktion)



Bild 21
(Dachanschluss / Fassade offen)



Bild 22
(Raum im Staffelgeschoss, Mauerwerksanschluss offen)



Bild 23
(Terrasse im Staffelgeschoss / Fassade)

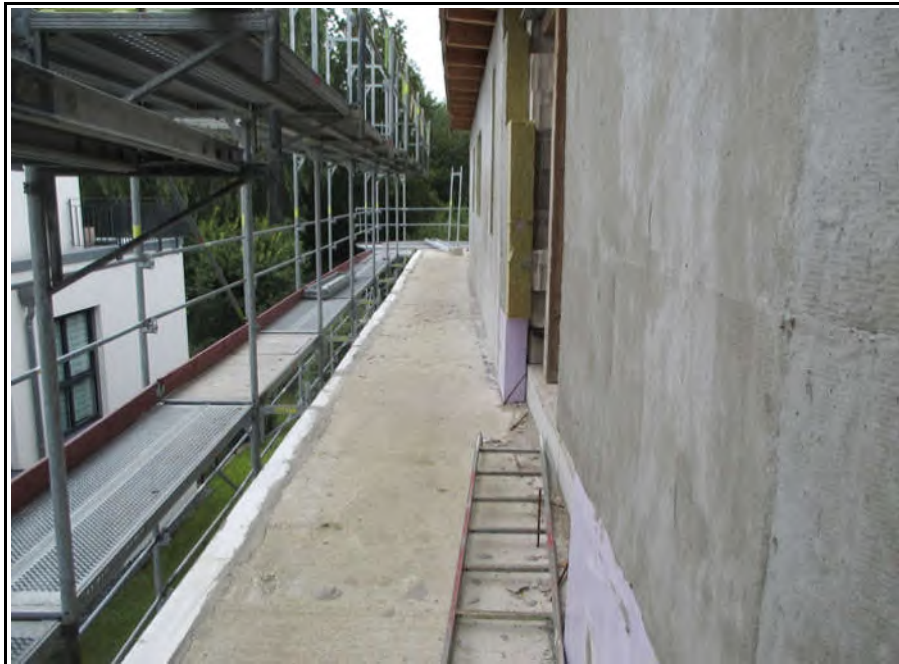


Bild 24
(Staffelgeschoss, Dämmung und Mauerwerk ungeschützt gegen Regen)



Bild 25
(Dachanschluss / Fassade)



Bild 26
(Dach)



Bild 27
(Dach innen / Windrispen)



Bild 28
(Wohnraum Staffelgeschoss hinten / Windrispen wellig)



Bild 29

(Blick in den Garten / Bauschutt bzw. -material)



Bild 30

(rückwärtiger Garten mit Gartenhaus und Bauschuttlager, der Garten ist stark eingewachsen)

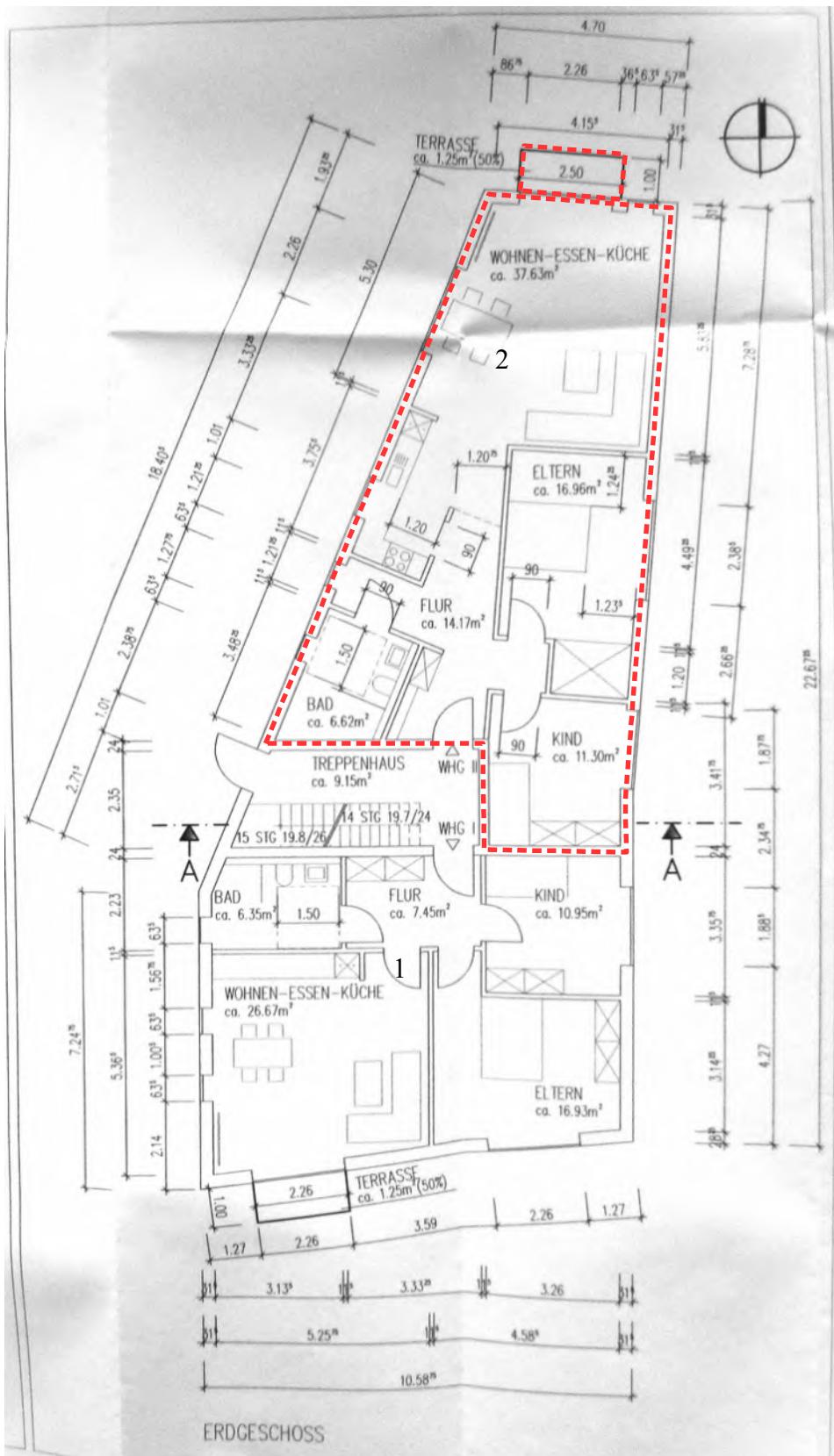


Anlage 4: Grundrisse/ Schnitt

Erdgeschoss

Die Wohnungen (WHG) sind entsprechend der Teilungserklärung nummeriert
z.B. WHG II = Wohnung Nr. II bzw. Nr. 2

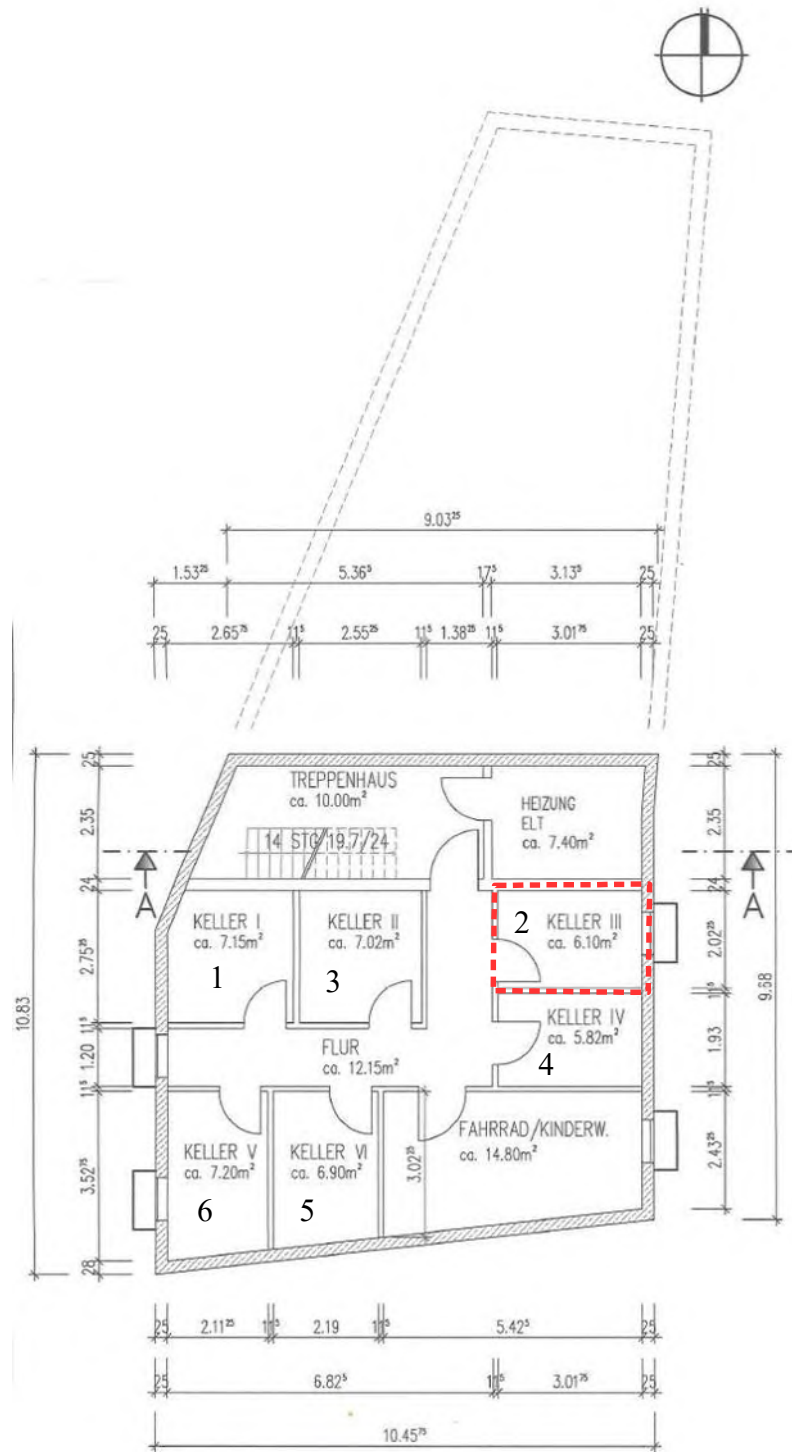
Bewertungsobjekt =



Kellergeschoss / Abstellräume

Nummerierung entsprechend den Wohnungsnummern
 Keller - Abstellräume (lt. Teilungsplan)

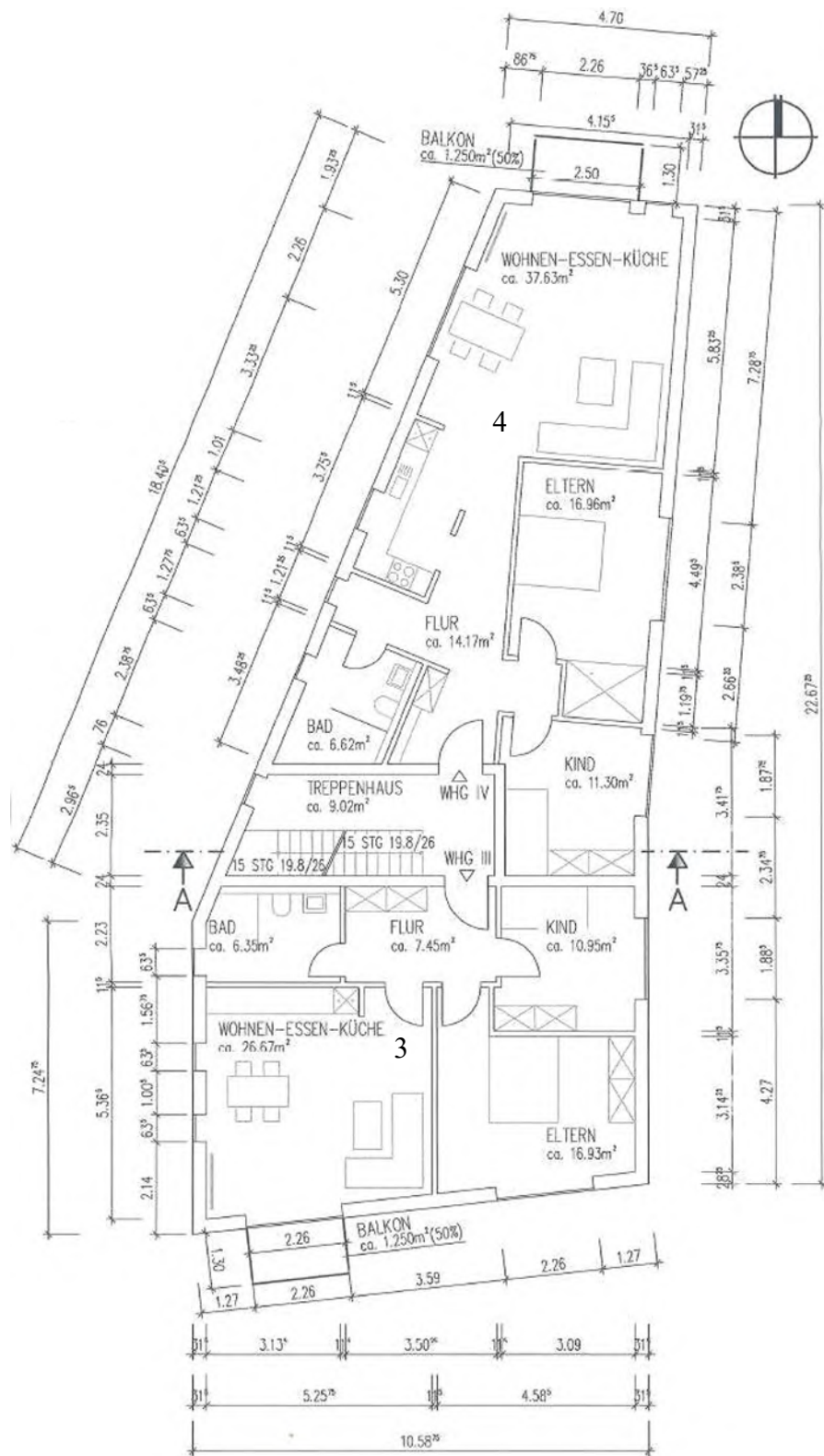
Bewertungsobjekt = 2



KELLERGESCHOSS

Obergeschoss

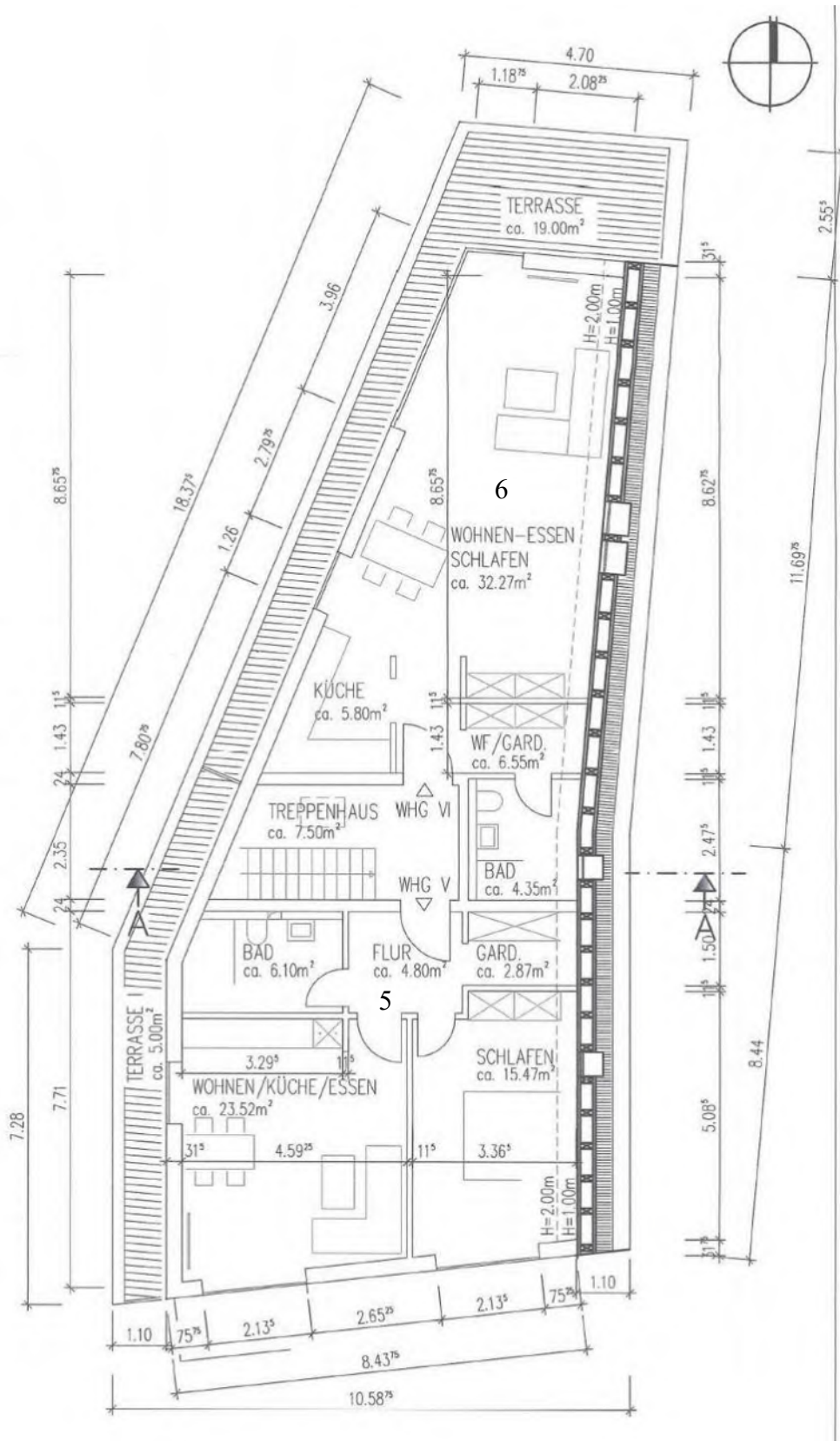
Die Wohnungen (WHG) sind entsprechend der Teilungserklärung nummeriert
z.B. WHG IV = Wohnung Nr. IV bzw. Nr. 4



OBERGESCHOSS

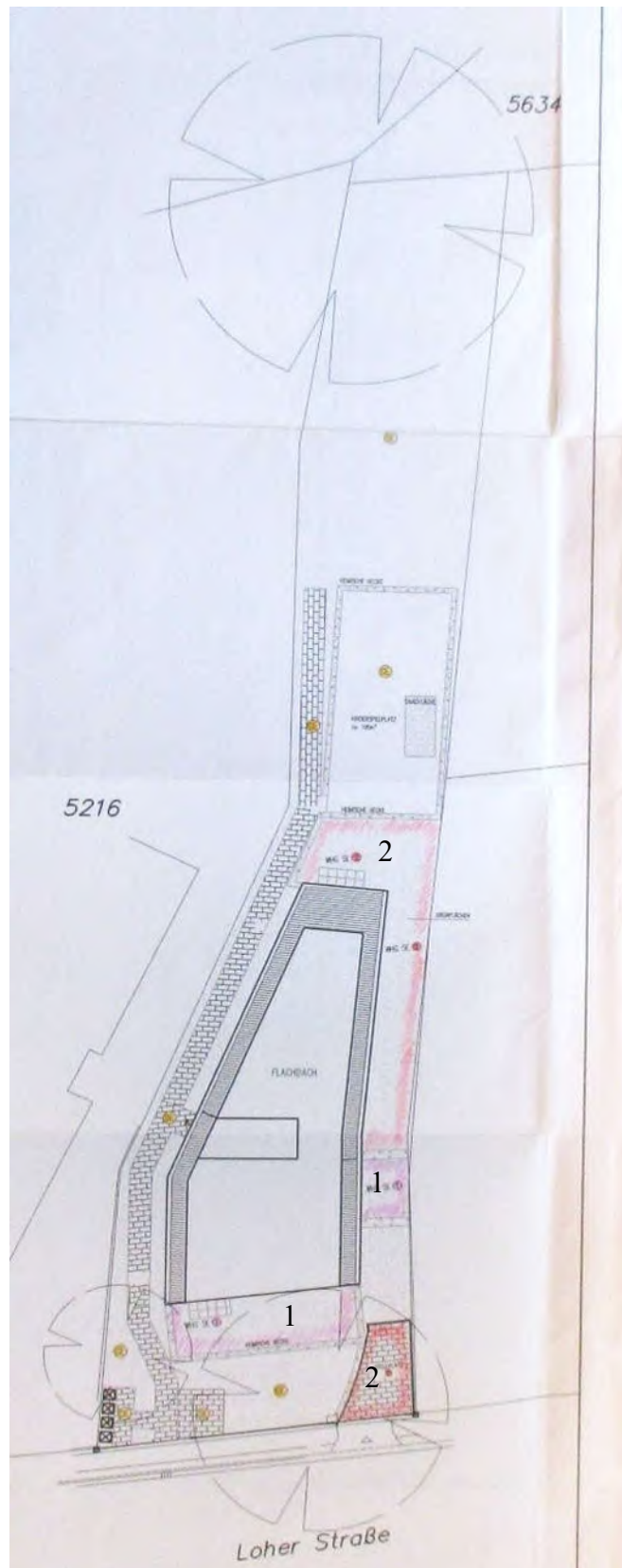
Staffelgeschoss gem. Baugenehmigung

Die Wohnungen (WHG) sind entsprechend der Teilungserklärung nummeriert
z.B. WHG V = Wohnung Nr. V bzw. Nr. 5

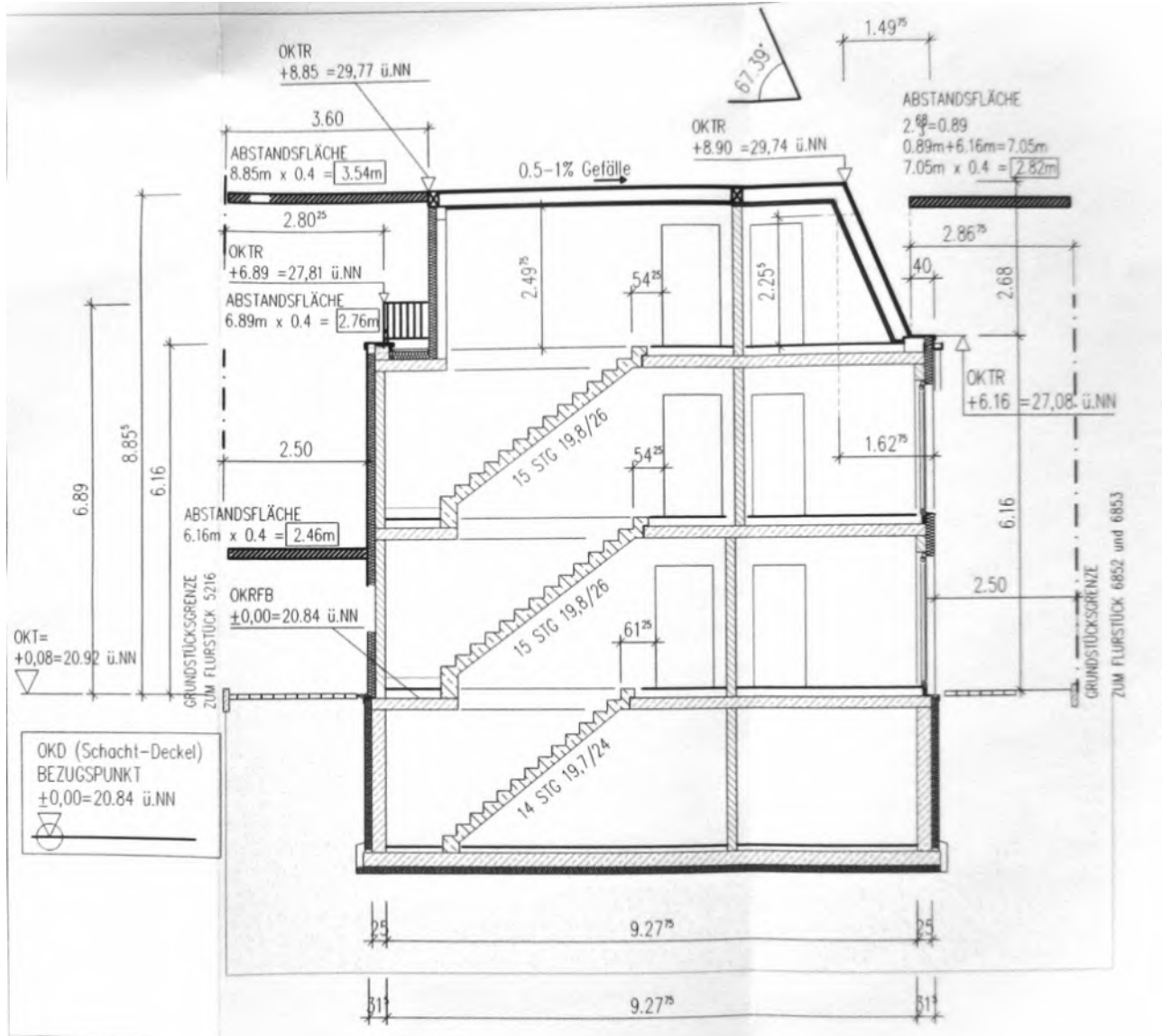


Gartenflächen / Sondernutzungsrechte

Darstellung der Sondernutzungsrechte für die geplanten Gartenflächen gem. Teilungserklärung
Sondernutzungsrecht Wohnung Nr. 2 für die Gartenflächen rot = 2
Sondernutzungsrecht Wohnung Nr. 1 für die Gartenflächen pink = 1
restliche Flächen sind Gemeinschaftsflächen gelb = GE



Schnitt Systemschnitt Wohnhaus



Anlage 5: Bruttorauminhalt gem. Planung

(lt. Bauakte)

Hinweis: Der Keller konnte im Ortstermin nicht besichtigt werden.
Die Pläne zeigen einen Teilkeller.

In der BRI - Ermittlung ist offensichtlich ein Vollkeller berücksichtigt.

**Es existiert auch eine BRI-Ermittlung für einen Teilkeller
mit einem BRI von 323,88 m³ statt 601,34 m³**

Hinsichtlich der Ausführung des Kellers bestehen daher Unsicherheiten!

Berechnung der BRI

| | | |
|------------------|---|-----------------------------------|
| KELLERGESCHOSS: | (193,98m ² Grundfläche per CAD ermittelt)x 3.10m = | <u>601.34m³</u> |
| ERDGESCHOSS: | (198,13m ² Grundfläche per CAD ermittelt)x 2.98m = | <u>590.43m³</u> |
| OBERGESCHOSS: | (198,13m ² Grundfläche per CAD ermittelt)x 2.98m = | <u>590.43m³</u> |
| STAFFELGESCHOSS: | (126,00m ² Grundfläche per CAD ermittelt)x 2.88m = | <u>362.88m³</u> |
| | <u>(11,94m² Grundfl.per CAD erm.)x 2.57m =</u> | <u>30.68m³</u> |

- **BRI Gesamt KG-DG = 2.175,76m³**

NACHWEIS DER STAFFELGESCHOSS (Dachgeschoss)

125.85m² < als 132.10m² (Rechenweg siehe Blattnr. 5.00)

Anlage 6: Baubeschreibung gem. Bauakte (geplant)

BAUBESCHREIBUNG

BAUVORHABEN: LOHER STR 26 , HAMBURG

GEBÄUDE-KLASSE 1

1.KELLERGESCHOSS

Die Außenwände der Teilunterkellerte Wohnhaus werden aus KSV Steine D= 36.5cm, gem. statische Angaben hergestellt. Die Außenwände werden von außen mit 2-K, Isolier- Anstrich gegen Erdfeuchte gestrichen und erhalten einen Dämmung D= 14cm (Styrodur) gem. Architektenplanung. Die Sohlplatte, wird von unten, mit einer Dämmung der Stärke, ca. 12cm isoliert. Im Kellergeschoss befinden sich die Kellerräume, Heizung/Elt.- Fahrrad und Kinderw. Alle Innenwände werden aus KS-Stein gemauert und mit MGII verputzt.

2.ERDGESCHOSS:

Die Außenfassade, erhält eine 17,5cm Porenbetonstein, 14cm Mineralwolle . Die Innenwände, werden mit einer KSV Stein gemauert und verputzt (Gipsputz). Die Verkehrsflächen, sowie Bäder erhalten einen Steinzeug, Fliesen mit einen max. Größe von 30x60. Alle Innentüren sind weiß. Fenster Holz oder Kunststoff . Die Wände werden 2x weiß gestrichen.

3.OBERGESCHOSS:

Wie im Erdgeschoss.

4.STAFFELGESCHOSS: (Dachgeschoss)

Die Giebelseiten werden aus 17,5cm Porenbetonstein, 14cm Mineralwolle hergestellt. Die Innenwände, werden mit einer KSV Stein gemauert und verputzt. Die Bodenbeläge in den Verkehrsflächen sowie Bäder werden aus Steinzeug, wie im EG/OG ausgeführt. Das Schrägdach wird aus Holzbalkenkonstruktion mit zwischen Sparrendämmung hergestellt.

4) EINGANGSTÜREN:

Die Eingangstür erhält 3 fach Verriegelung. Farbe Holz-Natur mit einer (Ug-1.0) geliefert und fachgerecht eingebaut.

5) INNENAUSBAU:

Alle nicht tragende Innenwände werden aus KSV D= 11,5 gemauert. Die Wände in allen Geschossen erhalten Gipsputz. Alle Nassräume werden mit Kalkzementputz verputzt.

Die Innentüren werden aus Glatte Weiße Spannplatten hergestellt und eingebaut. Die Fertigteildecken werden in den Fugen gespachtelt, und um Risse zu vermeiden werden die Stöße in Glasvlies eingelegt. Alle Decken, sowie Wände erhalten einen 2-fachen Anstrich. Die Vorwandinstallation in den Bädern wird aus Feuchtraumplatten (doppelbeplankt) ausgeführt. Das Fliesenschild in allen Bädern, sowie Flure/Verkehrsflächen wird gem. Architektenplanung ausgeführt. Die Auswahl der Fliesen wird mit dem Bauherrn abgestimmt.

6) HAUSTECHNIK:

Das Haus erhält eine eigene Gaszentral-Heizung. für die Warmwasserversorgung Sonnenkollektoren. Alle Sanitärobjekte Fabr. und Farbe werden mit dem Bauherrn abgestimmt. Die Elektroplanung für die Einheit (für alle Räume) wird mit den Bauherrn abgesprochen und entsprechend gebaut.

7) AUßENANLAGEN:

Die Gestaltung der Außenanlagen wird gem. der Architektenplanung hergestellt.

Anlage 7: Wohn- und Nutzfläche gem. Bauakte

Anmerkung: Die Nummern der Wohnungen I – VI, entsprechen der Nummerierung 1 – 6 in der Teilungserklärung.

Wohnfläche Bewertungsobjekt

| <u>Erdgeschoss WHG II</u> | |
|----------------------------------|--------------------------------|
| Flur: | ca. 14,17 m ² |
| Bad.: | ca. 6,62m ² |
| Wohnen/Essen/K: | ca. 37,63 m ² |
| Eltern: | ca. 16,96 m ² |
| Kind: | ca. 11,30 m ² |
| <u>Terrasse :</u> | <u>ca. 1,25m²</u> |
| WF Gesamt | ca. 87.93 m² |

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB i.V. mit § 74 a ZVG für das Sondereigentum an
der 3 -Zimmerwohnung (Whg. Nr. 3),
verbunden mit 152,87/1.000 Miteigentumsanteil an dem
mit einem Rohbau für ein 6 Familienhaus bebauten Grundstück
Loher Str. 26 * 22149 Hamburg

Auftraggeber: Amtsgericht Hamburg-Wandsbek
Schädlerstraße 28
22041 Hamburg

Aktenzeichen: 23/161-3

Datum: 16. Januar 2024

Geschäftsnr.: 717 K 8/23



Zum Wertermittlungsstichtag **07. August 2023** wurde der
unbelastete Verkehrswert (Marktwert)
bei unterstellt freier Lieferung ermittelt zu

Whg. 3 = 78.500,00 €

Ausfertigung Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 55 Seiten. Hierin sind 7 Anlagen mit insgesamt 28 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 8 Ausfertigungen erstellt, davon eine auf CD und eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| 1. Wesentliche Eckdaten | 3 |
| 2. Grundlagen der Gutachtenerstellung | 6 |
| 3. Grund- und Bodenbeschreibung | 7 |
| 3.1. Lage | 7 |
| 3.2. Gestalt und Form | 8 |
| 3.3. Erschließungszustand | 9 |
| 3.4. Rechtliche Situation | 10 |
| 4. Gebäudebeschreibung | 13 |
| 5. Beschreibung der Wohnung | 16 |
| 6. Ermittlung des Verkehrswerts | 19 |
| 6.1. Verfahrenswahl mit Begründung | 19 |
| 6.2. Bodenwertermittlung | 20 |
| 6.3. Liquidationswert | 23 |
| 6.3.1. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Liquidationswertermittlung | 24 |
| 6.4. Verkehrswert | 25 |
| 6.4.1. Verkehrswert des Bewertungsobjekts bei unterstellt freier Lieferung | 25 |
| 7. Literaturverzeichnis | 26 |
| 7.1. Verwendete Wertermittlungsliteratur | 26 |
| 7.2. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 26 |
| 8. Verzeichnis der Anlagen | 27 |

1. Wesentliche Eckdaten

| | |
|-----------------------|---|
| Gebäudeart: | Mehrfamilienwohnhaus, 1 Hauseingang, zweigeschossige Bauweise mit (vermutlich) Teilkeller und Staffelgeschoss, Flachdach mit Schrägdachanteil, Wärmedämmfassade. |
| Adresse: | Loher Str. 26 in 22149 Hamburg. |
| Grundbuch von: | Wandsbek, Blatt 12152, (Wohnungseigentum Nr. 3). |
| Flurstück: | 2878 (Gemarkung Alt-Rahlstedt). |
| Grundstücksgröße: | 836 m ² . |
| Baujahr: | Baubeginn ca. 2020/21 (Bauantrag vom 23.10.2020, Nachtrag /Bescheid vom 22.03.2022). |
| Einheiten: | Gesamt: 6 Wohneinheiten. |
| Objektart: | Wohnungseigentum. |
| Mietsituation: | Das gesamte Objekt befindet sich im Bau. Informationen über geplante bzw. bestehende Mietverhältnisse sind mir nicht erteilt worden. Aufgrund der fehlenden Fertigstellung wurde diesbezüglich unterstellt, dass keine Mietverhältnisse bestehen. Auch wurden mir hierzu trotz Anschreiben vom 17.07.2023 keine Auskünfte vom Eigentümer erteilt. Die Bewertung erfolgt daher für eine unterstellt freie Lieferung. |
| Sondereigentum: | Nr. 3 Wohnung im OG vorne |
| Sondernutzungsrechte: | Keine. |
| Wohnfläche: | Bewertungsobjekt ca. 69,60 m ² |
| Ausstattung: | 3 Zimmer, davon ein Wohnraum mit integrierter Küche, Flur, Bad, Abstellraum im KG, Balkon, (Rohbauzustand ohne Sanitäreinrichtungen bzw. Küche) |
| Wohngeld: | Aufgrund der fehlenden Fertigstellung noch nicht bekannt. |
| Heizungsart: | Nicht vorhanden. |
| Warmwasserversorgung: | Nicht vorhanden. |
| Energieausweis: | Ein Energieausweis wurde mir trotz Anschreiben vom 17.07.2023 nicht zur Verfügung gestellt. |
| Allgemeinbeurteilung: | Das Gesamtobjekt befindet sich im Bau. Vorhanden ist ein Rohbau mit Fassadendämmung und teils Fenstern. Zudem wurde mit der Elektrik begonnen. Der Baubeginn erfolgte etwa im Jahr 2020. Eine Ausführungsfirma ist nicht mehr vorhanden. |

Die Ausführung weicht teils von den Baugenehmigungsplänen ab. So sind nach Auskunft des Bauamtes die Außenmaße des Gebäudes größer als genehmigt, so dass die Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Weiterhin sind die Fenster teils nicht so ausgeführt wie geplant, mindestens ein Treppenlauf (zum DG) des Treppenhauses weist eine zu geringe Durchgangshöhe auf, die Aufteilung der Zimmer ist teils gegenüber der Baugenehmigungsplanung geändert worden. Nach Auskunft des Eigentümers soll, entgegen der Baupläne, das gesamte Gebäude unterkellert sein.

Die Ausführungsqualität weist zudem Mängel auf. So sind die Mauerwerksfugen teils nicht vermörtelt, die Windrispen des Daches sind wellig, über den Fenstern sind Hohlräume (vermutlich für Rollladenkästen) mit Porenbetonsteinen provisorisch verschlossen worden, die Wärmedämmfassade und auch die Außenwand weisen teils Feuchtigkeit auf, die Perimeterdämmung des Kellers ist teils abgelöst und dort ist Bodenmaterial zwischen der Kelleraußenwand und der Perimeterdämmung eingedrungen. Da die Gebäudehülle nicht wasserdicht fertiggestellt wurde, ist Wasser in den Keller eingedrungen. Dort steht das Wasser etwa 15 – 20 cm hoch. Der Keller war daher nicht zugänglich und wurde nicht weiter besichtigt. Aufgrund des vorhandenen Wassers und der langen Bauzeit sind hier Frostschäden nicht auszuschließen. Weiterhin lagert auf dem Grundstück, insbesondere im rückwärtigen Bereich Bauschutt und Konstruktionsholz. Die Baustelle ist nicht gesichert.

Für eine Fertigstellung des Objektes wäre eine Bestandsaufnahme des Gesamtojektes hinsichtlich Bauqualität, Maßhaltigkeit sowie Abweichungen zur Genehmigungsplanung erforderlich. Zudem wären die erheblichen Mängel zu beseitigen. Hier sind insbesondere die massive Stahlbetontreppe des Treppenhauses sowie die zu großen Gebäudeabmessungen zu nennen. Hinsichtlich des Treppenhauses entspricht die Durchgangshöhe zumindest teilweise nicht den baurechtlichen Vorgaben. Inwieweit eine Änderung des Treppenlaufes sich auch auf die anderen Treppenläufe auswirkt, kann nur in einer detaillierten Planung geprüft werden.

Hinsichtlich der Gebäudeabmessungen ist dieses nach eigenen unverbindlichen Messungen etwa um 30 cm zu lang und etwa 11 bzw. 13 cm zu breit (jeweils zuzüglich Putz für das Wärmedämmverbundsystem) erstellt. Um die erforderlichen Abstandsfläche mittels einer ggf. dünneren Wärmedämmung (mit besseren Wärmedämmeigenschaften) planen zu können, ist eine Einmessung des Gebäudes in Bezug auf die Grundstücksgrenzen erforderlich. Anzumerken ist, dass entsprechend der Planung nur die Mindestabstandsflächen eingehalten wurden, so dass durch die größere Ausführung des Gebäudes die Einhaltung der Abstandsflächen meines Erachtens nahezu unmöglich ist.

Seitens der Bauprüfabteilung bestehen gegenüber dem Eigentümer Auflagen zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände, insbesondere hinsichtlich des Nachweises der Abstandsfläche. Weiterhin gibt es Hinweise in der Bauakte, dass der Statiker und der Bauleiter das Projekt kurz nach Beginn der Baumaßnahme nicht weiter betreut haben und jegliche Verantwortung für das Projekt ablehnen.

Im Rahmen der Bewertung kann ohne eine Fachplanung die Genehmigungsfähigkeit der vorhandenen Ausführung nicht abschließend eingeschätzt werden. Aufgrund der Vielzahl der Abweichungen und der vorhandenen Mängel wird jedoch eingeschätzt, dass ein Interessent keine Ausführungsfirma finden wird, die die Gewährleistung für die vorhandene Bauausführung übernimmt. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer wird hier von einem Abriss der bestehenden Bebauung ausgehen. Für die Bewertung wird daher der Abriss des Gebäudes unterstellt.

Ermittelte Werte Wohnungseigentum, unbelastet:

| | |
|--|--------------------|
| Ideeller Bodenwertanteil (vor Berücksichtigung der Abrisskosten): | 99.397,20 € |
| Liquidationswert bei freier Lieferung rd.: | 78.500,00 € |
| Verkehrswert bei freier Lieferung rd.: | 78.500,00 € |

Besonderheiten:

1) Die Bebauung mit einem 6 Familienhaus ist nicht fertig gestellt. Es bestehen erhebliche **Mängel und Bauschäden** am bisher erstellten Rohbau. Aufgrund der erheblichen Mängel und Schäden wird von einem **Abriss des Gebäudes ausgegangen und der Verkehrswert (Marktwert) anhand des Liquidationswerts** ermittelt. Auf eine detaillierte Beschreibung des Wohnungseigentums wird daher verzichtet.

2) Es bestehen eine **Auflassungsvormerkung** (Übertragungsanspruch) für einen Dritten. Der Wert des Übertragungsanspruchs entspricht dem anteiligen Verkehrswert des Wohnungseigentums.

3) Gem. Schreiben vom 11.08.2023 und vom 08.08.2023 des Bezirksamtes Wandsbek, Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt – Bauprüfabteilung, liegen der **Bauaufsichtsbehörde** für das Grundstück folgende **Auflagen** vor:

Verfahren zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände bezüglich der Baustellensicherheit, des Bauens abweichend der Genehmigung, der Nachweis der Abstandsflächen, der Sicherung der Baustelle, der Absturzsicherung der Baustelle/ Sicheres Arbeiten/Ordnung auf der Baustelle, Benennung einer Bauleitung gem. § 57 HBauO.

Entsprechend telefonischer Rücksprache am 09.01.2024 mit der Bauprüfabteilung sind diese Auflagen bisher nicht erfüllt worden.

4) Zu beachten ist, dass in der **Teilungserklärung keine Regelungen zum Wiederaufbau des Gebäudes enthalten** sind, d.h., eine Wiederaufbauverpflichtung besteht nicht. Auch sind in dem Wohnungseigentumsgesetz keine Regelungen zu einer Wiederaufbauverpflichtung enthalten. Gem. § 11 WEG kann in Ausnahmefällen die Aufhebung der Gemeinschaft verlangt werden. Dies ist nur für den Fall zulässig, dass das Gebäude ganz oder teilweise zerstört wird und eine Verpflichtung zum Wiederaufbau nicht besteht. Da von einem Abriss des Gebäudes ausgegangen wird, ist in der künftigen Eigentümergemeinschaft zu klären, ob das Gebäude wieder aufgebaut wird und welche Variante (gem. Teilungserklärung oder gem. Bauantrag) zur Wiederherstellung gebaut wird. Im Falle, dass sich die künftige Eigentümergemeinschaft nicht einigt, droht ggf. die Aufhebung der Gemeinschaft. Für die Bewertung wird unterstellt, dass eine künftige Eigentümergemeinschaft aus wirtschaftlichen Aspekten daran interessiert sein wird, das Gebäude wieder neu aufzubauen bzw. ein in etwa vergleichbares Gebäude zu errichten.

Da in diesem Zusammenhang ggf. Auseinandersetzungen mit der Eigentümergemeinschaft z.B. hinsichtlich der künftigen Ausstattung, der Gestaltung und somit auch der Kosten des Gebäudes sowie ggf. auch rechtliche Auseinandersetzungen zu erwarten sind, wird ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer (Erwerber) hierfür einen Risiko- bzw. **Unsicherheitsabschlag einkalkulieren. Diesen schätze ich auf rd. 10 % des anteiligen freigelegten Bodenwertes, siehe Kapitel 7.3 Liquidationswert.**

5) Für das Regenwassersiel werden noch **Sielbaubeiträge** nach dem Sielabgabengesetz erhoben. Die Beitragspflicht für Regenwassersiele entsteht, wenn das Grundstück an ein **Regenwassersiel** angeschlossen ist bzw. wird. Zur möglichen Beitragshöhe wurden keine Auskünfte erteilt. Es konnte abschließend nicht geklärt werden, ob ein Anschluss an das Regensiel erforderlich wird. Zur Berücksichtigung von Unsicherheiten wird diesbezüglich ein pauschaler Abschlag in Höhe von 7.500 € für das **Gesamtgrundstück** angesetzt, siehe Erläuterungen im Kapitel 3.3 Erschließungszustand, Abschnitt Erschließungs- und Sielbaubeiträge. Der **anteilige Wertabschlag entsprechend des Miteigentumsanteils (MEA) ist berücksichtigt.**

2. Grundlagen der Gutachtenerstellung

| | |
|---|---|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Hamburg-Wandsbek Schädlerstraße 28, 22041 Hamburg |
| Auftrag vom: | 09.06.2023 |
| Grund d. Gutachtenerstellung: | Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung. |
| Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | <ol style="list-style-type: none">(1) Übersichtskarte MairDumont (Hamburg), Datenquelle: MairDumont GmbH und Co. KG, Stand 2024; gewählter Maßstab 1:800.000;(2) Regionalkarte MairDumont (Hamburg), Datenquelle: MairDumont GmbH und Co. KG, Stand 2024; gewählter Maßstab 1:20.000;(3) Liegenschaftskarte Hamburg, Datenquelle: Lageplan Hamburg , WMS-Dienst der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung www-geoinfo.hamburg.de, Stand: Januar 2024, gewählter Maßstab 1:20.000;(4) Informationen aus der Gerichtsakte (u.a. Grundbuchauszüge, Stellungnahme zum Zwangsversteigerungsverfahren von der Bauprüfabteilung hinsichtlich baulicher Ausweisung, Beschränkungen für das Grundstück und Auflagen gegen den Eigentümer, Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (FHH, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung, Schreiben vom 10.05.2023));(5) Schriftliche Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg, Abteilung Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke vom 20.07.2023 (Anliegerbeiträge);(6) Einsicht in die Grundakte beim Amtsgerichts Hamburg-Wandsbek, Grundbuchamt (Teilungserklärung und Teilungspläne);(7) Zwei mal Bauakteneinsicht (Grundrisse, Schnitt, Baugenehmigungsbescheid, Baubeschreibung, Wohnfläche, BRI, Verfahren zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände);(8) Telefonische Auskunft vom 09.01.2024 der FHH - Bezirksamt Wandsbek, Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt – Bauprüfabteilung (bezüglich der Erfüllung der Auflagen des Eigentümers hinsichtlich des Nachweises der Abstandsflächen, hinsichtlich des Bauens abweichend von der Baugenehmigung);(9) Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster (FHH, Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft, Schreiben vom 21.08.2023);(10) Bodenrichtwertauskunft (online) eingeholt bei: BORIS.HH Interaktive Bodenrichtwertkarte von Hamburg;(11) Informationen des Eigentümers bei der Ortsbesichtigung (auskunftsgemäß handelt es sich um einen Vollkeller);(12) Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek; |
| Tag der Ortsbesichtigung: | 07.08.2023 |
| Teilnehmer am Ortstermin: | Der Eigentümer und dessen Sohn, sowie ein Gläubiger, Herr Andreas Geng (Gutachter, Geng Immobilienbewertung). |
| Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: | 07.08.2023 (Tag der Ortsbesichtigung). |
| Hinweis: | Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage einer Gebäudebesichtigung ohne Eingriffe in die Bausubstanz. Verdeckte, nicht freistehende oder unzugängliche Teile wurden von mir nicht inspiziert, so dass für das Nichtvorliegen verborgener Mängel keine Gewähr übernommen werden kann. Ebenso er- |

folgte keine Untersuchung hinsichtlich Standsicherheit sowie Schall- und Wärmeschutz. Für alle in diesem Gutachten von Dritten erteilten Auskünfte, die nicht ausdrücklich mit einer Zusicherung versehen sind, wird keinerlei Haftung übernommen, da es sich, soweit nicht anders angegeben, um unbestätigte Auskünfte handelt.

3. Grund- und Bodenbeschreibung

3.1. Lage

| | |
|--------------------------------|--|
| Ort und Einwohnerzahl: | Hamburg (ca. 1,892 Mio. Einwohner, Stand 31.12.2022), Bezirk Wandsbek (ca. 453.000 Einwohner), Stadtteil Rahlstedt (ca. 96.500 Einwohner). |
| Großräumige Lagebeschreibung: | Wandsbek liegt im Nordosten Hamburgs. Der Bezirk Wandsbek umfasst 18 Stadtteile und nimmt den gesamten Nordosten der Freien und Hansestadt Hamburg ein. Der ehemals dörfliche Charakter lässt sich bei einigen Stadtteilen (z.B. Wohldorf-Ohlstedt im Norden Wandsbeks) noch erkennen. Die gesamte Fläche des Bezirks beträgt rd. 148 km ² . Hier findet sich überwiegend Wohnraum in Form von Einzel-, Reihen- und Doppelwohnhäusern sowie auch Mehrfamilienwohnhäusern. Wandsbek verfügt über gute Infrastrukturen, Stadtteilzentren (z.B. Wandsbek-Markt, Saseler Markt), Gewerbegebiete, und diverse Naturschutzgebiete für die Naherholung. Wandsbek ist über die U-Bahn (U 1) sowie die Regionalbahn (R 10) und Busverbindungen an die Hamburger Innenstadt angeschlossen. Des Weiteren lassen sich die Autobahnen A 1 (Hamburg/Lübeck) und A 24 (Hamburg/Berlin) schnell erreichen. [Quelle: Wikipedia] |
| Kleinräumige Lagebeschreibung: | Rahlstedt ist ein nordöstlicher Stadtteil Hamburgs. Er ist der flächenmäßig größte Stadtteil innerhalb des Bezirks Wandsbek. Innerhalb Hamburgs ist er der einwohnerstärkste und der flächenmäßig drittgrößte Stadtteil. Zu Rahlstedt gehören die Ortsteile Alt-Rahlstedt, Neu-Rahlstedt, Meiendorf, Oldenfelde, Hohenhorst und Großlohe. Rahlstedt grenzt an die Stadtteile Volksdorf, Farmsen-Berne, Tonndorf und Jenfeld und an den Kreis Stormarn in Schleswig-Holstein. Durch Rahlstedt fließt die in der Nähe der Ortschaft Siek (Kreis Stormarn) entspringende Wandse mit ihren Nebenflüssen (u. a. Rahlau, Stellau und Stellmoorer Quellfluss). Durch Rahlstedt verlief die teilweise vierspurig ausgebaute, zum Jahresbeginn 2015 herabgestufte Bundesstraße 75. Zwar nicht auf Rahlstedter Gebiet, aber in der Nähe liegt die Anschlussstelle Stapelfeld der Bundesautobahn 1. Parallel zur ehemaligen B75 verläuft die Bahnstrecke Lübeck-Hamburg mit dem Bahnhof Hamburg-Rahlstedt, an dem Regionalzüge der Linie RB81 halten. Der Bahnhof trug zunächst die Bezeichnung Rahlstedt, bevor er in Folge des Groß-Hamburg-Gesetzes zum 1. April 1938 in Hamburg-Rahlstedt umbenannt wurde. 2011 wurde das alte Empfangsgebäude abgerissen. Seit längerem im Gespräch ist der Bau einer S-Bahn-Linie S4. Die nordwestliche Grenze des Stadtteils bildet die U-Bahn-Linie 1 mit den Haltepunkten Oldenfelde und Berne. Ferner ist der Stadtteil mit folgenden Bus-Linien des öffentlichen Nahverkehrs (Betrieben durch den Hamburger Verkehrsverbund) verbunden. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung ausreichend vorhanden. Als Naherholungsgebiete dienen z.B. das Naturschutzgebiet Höltigbaum und der Eichtalpark. [Quelle: Wikipedia] |

| | | | |
|---|--|--|--------------------------------------|
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: | Im Bereich des Bewertungsobjektes Mehrfamilienwohnanlagen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser. | | |
| Entfernungen: | Autobahnanschluss: | ca. 3,9 km | AS HH-Jenfeld (A 24) |
| | | ca. 6,7 km | AS Stapelfeld (A1) |
| | Bushaltestelle: | ca. -- km | in fußläufiger Entfernung vorhanden. |
| | Stadtbahnanschluss: | ca. 2,0 km | Bahnhof HH-Rahlstedt |
| | | ca. 2,7 km | U-Bahn, Linie U 1, HH-Farmsen. |
| | Fernbahnanschluss: | ca. 12,2 km | Hamburg-Hauptbahnhof. |
| Flughafen: | ca. 14,0 km | Hamburg-Fuhlsbüttel. | |
| Einkaufsmöglichkeiten: | ca. 1,7 km | Geschäfte des täglichen Bedarfs, EKZ „Rahlstedt Center“, | |
| | ca. 15,0 km | City Hamburg. | |
| | Schulen, Kindergärten, ärztliche Versorgung, Freizeitmöglichkeiten: | In der weiteren Umgebung vorhanden. | |
| Versorgungslage: | Gut. | | |
| Verkehrslage: | Gut. | | |
| Wohn-/ Geschäftslage: | Als Wohnlage ist der Standort gut geeignet. | | |
| | Der Standort ist aufgrund der Lage in einem Wohngebiet und der fehlenden Parkmöglichkeiten nicht für eine Geschäftsnutzung geeignet. | | |

3.2. Gestalt und Form

| | |
|------------------------|--|
| Grundstücksgröße: | Gesamt = 836 m ² , lt. mir zur Verfügung gestellten Grundbuchauszügen. |
| Bemerkungen: | Unregelmäßige, längliche Grundstücksform. |
| Topographie: | Ebene Lage, im hinteren Grundstücksbereich zur „Wandse“ leicht abfallend |
| Höhenlagen zur Straße: | Normal. |
| Immissionen: | Im Bereich des Bewertungsobjektes ggf. gewisse Einflüsse durch die Bahnlinie der Regionalbahn (etwa 200 m Entfernung). |

3.3. Erschließungszustand

| | |
|--|--|
| Straßenart: | Die Loher Straße ist eine zweispurig ausgebaute Nebenstraße. |
| Straßenausbau: | <p>Nach schriftlicher Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg, Abteilung Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke vom 20.07.2023 ist die Loher Straße endgültig hergestellt worden.</p> <p>Vor der Front zur Loher Straße liegen ein Schmutz- und ein Regenwassersiel.</p> <p>Die Fahrbahnen sind im Bereich des Bewertungsobjektes asphaltiert und beleuchtet, beidseitig sind befestigte Geh- und Radwege vorhanden. Parkplätze sind im öffentlichen Raum begrenzt vorhanden. Zum Parken wird der Straßenrand genutzt.</p> |
| Erschließungs- und Sielbaubeiträge: | <p>Erschließungsbeiträge werden nicht mehr erhoben.</p> <p>Für das Schmutzwassersiel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen besielten Frontlänge des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.</p> <p>Für das Regenwassersiel werden noch Sielbaubeiträge nach dem Sielabgabengesetz erhoben. Die Beitragspflicht für Regenwassersiele entsteht, wenn das Grundstück an ein Regenwassersiel angeschlossen ist bzw. wird. Zur möglichen Beitragshöhe wurden keine Auskünfte erteilt.</p> <p>Hilfsweise werden die Angaben auf dem Portal hamburg.de (Fragen- und Antwortenkatalog Sielbaubeiträge) herangezogen. Dementsprechend sind dort Sielbaubeiträge in Höhe von 210 €/m Grundstücksfront (Stand 2009) genannt. Zudem wird ein Zuschlag für Bebauungen mit zwei Vollgeschossen nach § 7 Sielabgabengesetz erhoben. Dieser beträgt 5%. In der Summe ergibt sich für die Frontlänge von rd. 18 m ein Betrag in Höhe von $(18 \text{ m} \times 210 \text{ €/m} \times 1,05 =)$ 3.969 €.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Preisentwicklung seit 2009 bis zum Wertermittlungsstichtag (Baupreisindex 2009 = rd. 90, Baupreisindex 2023 = rd. 160) ergeben sich die Kosten etwa zu $3.969 \text{ €} / 90 \times 160 = 7.056 \text{ €}$.</p> <p>Es konnte abschließend nicht geklärt werden, ob ein Anschluss an das Regensiel erforderlich wird. Zur Berücksichtigung von Unsicherheiten wird diesbezüglich ein pauschaler Abschlag in Höhe von 7.500 € für das Gesamtgrundstück angesetzt. Der anteilige Wertabschlag ergibt sich unter Berücksichtigung des Miteigentumsanteils (MEA) von 152,87/1.000 zu $7.500 \text{ €} / 1.000 \times 152,87 = 1.146,52 \text{ €}$.</p> |
| Anschlüsse Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | Elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Ver- bzw. Entsorgung. Hinsichtlich der Anschlüsse wird davon ausgegangen, dass diese nur als Baustellenanschlüsse vorhanden sind und die endgültigen Anschlüsse ebenso wie Kabel-TV und Internet noch installiert oder erneuert werden müssen. Dieser Umstand ist in den Wertansätzen enthalten, da die Bewertung auf einen Abriss und einer Neubebauung des Grundstücks abstellt. In diesem Fall ist es üblich die Anschlüsse und auch die Übergabeschächte neu herzustellen. Die Kosten sind daher im Bodenwert enthalten. |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | Das Gesamtgebäude befindet sich in einer offenen Bebauung, es besteht keine Grenzbebauung zum Nachbargrundstück. Für die vorhandene Bebauung besteht jedoch der Verdacht, dass die Abstandsflächen nicht ein- |

gehalten sind bzw. ggf. nicht eingehalten werden können, da das Gebäude zu breit gebaut wurde. Im vorliegenden Fall wird von einem Abriss des Gebäudes ausgegangen, so dass diesbezüglich kein Werteeinfluss gegeben ist. Im Falle einer Weiternutzung wären hier entsprechende Umplanungen und Umbauten, z.B. hinsichtlich der Fassadendämmung, erforderlich.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Konkrete Informationen über die Untergrundverhältnisse und die Grundwassersituation liegen mir nicht vor, so dass an dieser Stelle keine Angaben gemacht werden können. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Bodenverunreinigungen:

Ein Verdacht auf Altlasten/ Bodenkontaminationen ist mir nicht bekannt geworden. Auch liegen gem. Schreiben der FHH, Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft vom 21.08.2023 im Altlastenhinweiskataster keine Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen vor.

Anzumerken ist, dass entsprechend den Unterlagen in der Bauakte für die ursprüngliche Bebauung auf dem Grundstück dieses mit einem Einfamilienhaus bebaut war. Für dieses Gebäude existierte eine Ölheizung und ein 5.000 l Öltank. Ein Rückbau ist nicht dokumentiert. Diese Bebauung befand sich etwa im Bereich des derzeit vorhandenen Rohbaus. Für die Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass dieser Öltank mit Erstellung des Rohbaus zurückgebaut und entsorgt wurde.

Hinweis: Da keine Bodenuntersuchungen vorgenommen wurden, werden bei dieser Wertermittlung, soweit nicht anders erwähnt, ungestörte und kontaminationsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

3.4. Rechtliche Situation

Grundbuchliche Eintragungen:

Aus der Gerichtsakte liegt mir die Kopie des Ausdrucks des Grundbuchauszugs vom 17.07.2023 vor, auf den ich mich in dieser Wertermittlung beziehe.

Wohnungseigentum:

Es handelt sich lt. **Deckblatt** um die

Wohnungsgrundbuch von: Hamburg-Wandsbek

Blatt: 12152

Das **Bestandsverzeichnis** enthält folgende Eintragungen:

Miteigentumsanteile: 152,87/1.000

Gemarkung: Alt-Rahlstedt

Flurstück: 2878

Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche,
Loher Str. 26

Grundstücksgröße gesamt: 836 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller-
raum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

| |
|--|
| In Abt. II existiert folgende Eintragung: |
|--|

| | |
|-------------|--|
| Lfd. Nr. 1: | Auflassungsvormerkung für einen Dritten. Diese Eintragung ist wertbeeinflussend. Der Werteeinfluss entspricht dem ermittelten Verkehrswert (Marktwert). |
| Lfd. Nr. 2: | Zwangsversteigerungsvermerk. Diese Eintragung ist ohne Werteeinfluss. |

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in **Abteilung III** der Grundbücher verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder zur Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei Beleihung entsprechend berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sind nicht bekannt geworden.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Nach schriftlicher Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, vom 10.05.2023 ist im Baulastenverzeichnis keine Belastung eingetragen.

Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren und Innovationsbereich:

Sind mir nicht bekannt geworden. Auch in den Grundbüchern befinden sich keine entsprechenden Vermerke.

Denkmalschutz:

Das Objekt ist noch nicht erstellt, daher ist ein Denkmalschutz nicht zu erwarten. Zudem besteht lt. aktueller Denkmalliste (Stand 12.12.2023) keine Eintragung.

Bauleitplanung:

Die bauplanungsrechtliche Grundlage für das Bewertungsgrundstück wurde von der Bauprüfabteilung des Bezirksamtes Wandsbek, Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt mit Schreiben vom 09.06.2023 wie folgt mitgeteilt.

Grundstück vorne: Baustufenplan Rahlstedt, festgestellt 14.01.1955

| | | |
|------|---|--|
| W | = | Wohngebiet |
| 2 | = | zweigeschossige Bauweise |
| o | = | offene Bauweise nicht besonders geschützt |
| E/D | = | Einzel- und Doppelhäuser |
| 3/10 | = | bebaubare Fläche |

Grundstück hinten: = Außenbereich (§ 35 BauGB)
ab ca. 60,0 m (Grundstückstiefe)

Zudem gilt die Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938.

Zulässigkeit von Vorhaben:

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Daher richtet sich die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben auch nach §§ 34 BauGB. Die tatsächliche bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks ist etwas höher als die zulässige Bebauung. Für die

Bewertung wird von einem Abriss des Gebäudes ausgegangen. Ein zusätzlicher Werteinfluss ist nicht gegeben.

Die Auswirkungen auf die Verkehrswertermittlung sind im Kapitel Bodenwertermittlung berücksichtigt.

Auflagen / Beschränkungen der Bauaufsichtsbehörde: Gem. Schreiben vom 11.08.2023 und vom 08.08.2023 des Bezirksamtes Wandsbek, Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt – Bauprüfabteilung, liegen der Bauaufsichtsbehörde für das Grundstück folgende Auflagen vor.

Verfahren zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände bezüglich:

- der Baustellensicherheit,
- des Bauens abweichend der Genehmigung,
- der Nachweis der Abstandsflächen,
- der Sicherung der Baustelle,
- der Absturzsicherung der Baustelle/ Sicheres Arbeiten/Ordnung auf der Baustelle,
- Benennung einer Bauleitung gem. § 57 HBauO.

Entsprechend telefonischer Rücksprache am 09.01.2024 mit der Bauprüfabteilung sind diese Auflagen bisher nicht erfüllt worden.

Nach Rücksprache mit der Bauprüfabteilung handelt es sich hinsichtlich des Bauens abweichend von der Baugenehmigung um Hinweise, dass teilweise die Fenster nicht entsprechend der Baugenehmigung erstellt wurden und das Gebäude zu groß errichtet wurde.

Anzumerken ist hierzu, dass die Baustelle derzeit keine Baustellensicherung in Form von Zäunen aufweist, um den unbefugten Zugang zu verhindern. Hierfür wird keine Wertminderung berücksichtigt, da im Falle einer Neubebauung immer eine Baustellensicherung erforderlich wird. Dieser Umstand ist somit im Bodenwert (für Bauland) enthalten.

Weiterhin ist das Gebäude zu groß erstellt und weist nach Informationen der Bauprüfabteilung keine ausreichenden Abstandsflächen auf. Diese können in der vorhandenen baulichen Situation und unter Berücksichtigung verhältnismäßiger wirtschaftlicher Aufwendungen (vermutlich) nicht realisiert werden. Für die Bewertung wird, unter anderem auch aus diesem Grund, von einem Abriss der vorhandenen Bebauung ausgegangen. Diesbezüglich ist daher kein weiterer Werteinfluss zu berücksichtigen.

Entwicklungszustand: Erschlossenes baureifes Land.

Definition: Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften (z. B. Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung) und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).

Hinweis: Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung wurde auftragsgemäß nicht abschließend überprüft.

4. Gebäudebeschreibung

Hinweise:

Das Gebäude und die Außenanlagen werden grundsätzlich nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht Wert relevant sind. Es wurden von mir keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser, Elektrik) vorgenommen. Ich gehe in diesem Gutachten, sofern nicht anders erwähnt, von einer einwandfreien Funktion dieser Anlagen aus.

Untersuchungen auf **pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien** wurden nicht durchgeführt. Hierauf zurückgehende Schäden waren im Ortstermin nach Augenschein nicht zu entdecken und sind mir nicht bekannt geworden.

Die Beschreibung des Objektes und die Bewertung erfolgen auf der Grundlage von Informationen aus der Bauakte sowie des Anscheins ohne Eingriffe in die Bausubstanz.

| | |
|-------------------------|---|
| Gebäudeart: | Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohnungen und einem Hauseingang in zweigeschossiger Bauweise mit (vermutlich) Teilkeller und Staffelgeschoss, flach geneigtem Pultdach mit Schrägdachanteil, überwiegend Wärmedämmfassade. |
| Baujahr: | Baubeginn ca. 2020/21 (Baugenehmigung im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO 23.10.2020, Genehmigung für die Änderung der Dachform an der Ostseite vom 22.03.2022). |
| Modernisierungen: | Keine. |
| Konstruktionsart: | Massivbau. |
| Fundamente*: | Lt. Plänen in der Bauakte ist eine Flachgründung auf einer Sohlplatte dargestellt. Lt. Plänen ist eine darunter liegende Dämmung vorhanden. |
| Umfassungswände*: | Keller mit KSV-Steinen, 2 K Isolieranstrich gegen Erdfeuchte und Dämmung; Erd- und Obergeschoss aus 17,5 cm Porenbetonstein und 14 cm Mineralwolle (geplant als Wärmedämmverbundsystem). |
| Innenwände*: | Mauerwerk aus KSV-Stein. |
| Fassade: | Wärmedämmverbundsystem (geplant). |
| Dachaufbauten: | Keine. |
| Kamine: | Nicht bekannt. |
| Dachformen: | Flachdach mit Schrägdachanteil. |
| Dacheindeckungen*: | Bisher ohne. |
| Geschossdecken*: | Stahlbetondecken. |
| Hauseingang: | Noch nicht hergestellt. |
| Treppenhaus* und Flure: | Rohbau, Stahlbetontreppen. |

* lt. Baubeschreibung in der Bauakte

| | |
|---|---|
| Kellergeschoss: | Massiv, Rohbau. Der Keller konnte während des Ortstermins aufgrund von stehendem Wasser nicht besichtigt werden. |
| Wärmeversorgung*: | Bisher nicht vorhanden. Geplant ist eine Gaszentralheizung mit Sonnenkollektoren für die Warmwasserversorgung. |
| Wasserzu- und -ableitungen: | Nicht vorhanden. |
| Technische Gemeinschaftseinrichtungen: | Bisher nicht vorhanden. |
| Besondere Bauteile im Gemeinschaftseigentum: | Bisher keine vorhanden. |
| Gemeinschaftsräume/ besondere Einrichtungen im Gemeinschaftseigentum: | Lt. Plänen: Hausanschlussraum, Heizungsraum, Raum für Fahrräder- und Kinderwagen, Abstellräume. |
| Bauschäden / Baumängel am gemeinschaftlichem Eigentum: | <p>Bei dem Gebäude handelt es sich um einen Rohbau.</p> <p>Bei der Besichtigung wurden diverse Mängel und Abweichungen von den genehmigten Bauplänen (Bescheid vom 20. März 2022) festgestellt.</p> <p>Wie bereits erwähnt, hat die Bauprüf Abteilung mitgeteilt, dass das Bauvorhaben nicht nach der Baugenehmigung erstellt worden sei und ein Verfahren zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände eröffnet wurde. Dementsprechend sind die Fenster nicht entsprechend der Baugenehmigung erstellt, die Sicherung der Baustelle gegen das Betreten unbefugter fehlt, die Absturzsicherungen der Baustelle/ Sicheres Arbeiten/ Ordnung auf der Baustelle sind herzustellen und das Gebäude ist in seinen Außenmaßen deutlich zu groß.</p> <p>Der Eigentümer wurde in diesen Anordnungen u.A. aufgefordert, den Nachweis zu erbringen, dass die Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück liegen. Diesen Aufforderungen wurde lt. telefonischer Auskunft der Bauprüf Abteilung vom 09.01.2024 bisher nicht nachgekommen.</p> <p>Bei der Ortsbesichtigung wurden von mir die Gebäudeabmessungen überprüft. Dementsprechend ist das Gebäude etwa 11 – 13 cm zu breit und etwa 30 cm zu lang erstellt. Hierzu ist noch der fehlende Putzbelag hinzuzurechnen.</p> <p>Weiterhin wurde festgestellt, dass die Fassadendämmung sowie die Außenwand bereits teils Feuchtigkeitserscheinungen aufweisen, der Keller etwa 15 – 20 cm hoch unter Wasser steht, die außenliegende Perimeterdämmung des Kellers sich teils löst und Erdreich in den Spalt sickert. Zudem sind die Raumaufteilungen der Wohnungen teilweise geändert worden und die massive Stahlbetontreppe im Treppenhaus weist teilweise keine ausreichende Stehhöhe auf, so dass hier ggf. umfangreiche Eingriffe in die Gebäudekonstruktion mit statischen Nachweisen erforderlich werden. Im Dachgeschoss sind die Windrispen wellig und erfüllen so nicht ihre Funktion.</p> <p>Ob das Gebäude in der vorhandenen Form und Größe genehmigungsfähig ist, kann nur von einem Fachplaner (Architekten) in Zusammenarbeit mit einem Bauschadenssachverständigen und in Abstimmung mit der Bauprüf Abteilung als Ergänzungs- bzw. Änderungsantrag zum Baugenehmigungsverfahren geklärt werden.</p> |

In diesem Zuge sind u. A. eine komplette Bestandsaufnahme des Gebäudes (z.B. hinsichtlich der Außen- und Innenmaße, der vorhandenen Grenzabstände, der Fenstergrößen, der Treppensteigung und Durchgangshöhen, der Abdichtungsmaßnahmen), die Durchführung statischer Nachweise und aufgrund der Änderung der Fensterflächen sowie der Dämmung energetische Nachweise (falls es ausreichend ist die Abstandsflächen durch geringere Dämmungsstärken zu kompensieren) erforderlich. Mit Blick auf die zu große Ausführung des vorhandenen Gebäudes sind neben dem Nachweis der Abstandsflächen auch der Nachweis der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ) und der zulässigen Bruttogeschossfläche (BGF) bzw. der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) erforderlich.

Zudem ist eine Einschätzung hinsichtlich der Kellerfeuchtigkeit in Bezug auf hierdurch ggf. verursachte Frostschäden vorzunehmen. Da der Rohbau auskunftsgemäß bereits seit etwa 2020/21 steht, ist anzunehmen, dass das Wasser bereits seit längerem im Keller vorhanden ist und in den Wintermonaten ggf. zu Frostschäden führen konnte. Anzumerken ist, dass der Keller aufgrund des Wasserstandes nicht besichtigt wurde. Nach Auskunft des Eigentümers soll der Keller entgegen der Planung als Vollkeller ausgeführt worden sein. Dies konnte aufgrund des Wassers nicht überprüft werden.

Aus der laufenden Bauakte (Akteneinsicht am 30.08.2023 bei der Bauprüfabteilung) geht zudem hervor, dass die Bauleitung nur im Rahmen der Erstellung des Kellergeschosses das Projekt begleitet hat und dann aus internen Gründen die Arbeit eingestellt hat. Weiterhin weist der Architekt gegenüber der Bauprüfabteilung darauf hin, dass die Ausführung des EG, OG und Staffelgeschosses nicht mehr von dem Architekturbüro betreut wurde und nach Rücksprache mit dem Statiker festgestellt wurde, dass die Pläne nicht mehr mit den erteilten Genehmigungen übereinstimmen. Der Statiker, wurde weder bei der Eisen-Abnahme (Hinweis: Prüfung, ob die Bewehrung sachgerecht eingebaut wurde) noch bei den Betonierarbeiten informiert. Daher lehnen sie (Architekt und Statiker) jegliche Verantwortung für die Baustelle ab.

Daher ist anzunehmen, dass ein Erwerber eher nicht bereit sein wird dem Rohbau einen Wert beizumessen. Zudem hat ein Erwerber das Problem, dass er einen Bauunternehmer finden muss, der das Objekt fertigstellt und dann die Gewährleistung hinsichtlich Bauschäden und Mängel (z.B. auch Setzungen?) übernimmt. Nach meiner Erfahrung ist dies nur sehr schwer auf einen Nachfolgeunternehmer übertragbar bzw. nicht möglich.

Für die Bewertung wird aufgrund der vorgenannten sehr großen Unsicherheiten von einem Abriss des vorhandenen Rohbaus ausgegangen. Hierfür werden Freilegungskosten inkl. eines Anteils für Unsicherheiten in Höhe von **70.000 €** für das Gesamtobjekt berücksichtigt. Hierin ist ein Wertabschlag für die Beseitigung der vorhandenen Bauschuttlager, der gelagerten Baumaterialien und des Gartenhäuschens enthalten. Zur Ermittlung der Abrisskosten wurden Rücksprachen mit einem Abrissplaner vorgenommen. Es wird jedoch jedem Interessenten empfohlen sich diesbezüglich eingehend selbst zu informieren und Abbruchkosten zu ermitteln. Die anteiligen Abrisskosten für das Wohnungseigentum sind in der Wertermittlung über den Miteigentumsanteil berücksichtigt.

| | |
|---|--|
| Wirtschaftliche Wertminderung am gemeinschaftlichem Eigentum: | Siehe „Bauschäden / Baumängel am gemeinschaftlichem Eigentum“ |
| Nebengebäude/ Tiefgarage/ Garagen: | Kleiner Gartenschuppen aus Holzkonstruktion. Auch für diesen wird ein Abriss berücksichtigt. |
| Außenstellplätze: | Sind nicht vorhanden. Geplant ist ein Stellplatz für Wohnung Nr. 2. |
| Außenanlagen: | Die Außenanlagen stellen sich sehr vernachlässigt dar. Das Grundstück wird für die Baustelleneinrichtung und als Lager für Baumaterial und Bauschutt genutzt. Da das Gebäude bisher nur als Rohbau erstellt wurde, wird davon ausgegangen, dass bisher nur provisorische Baustellenversorgungs- und Entwässerungsanlagen vorhanden sind. Vorhanden sind ein Garten mit Rasen und Bäumen, ein kleines Gartenhaus aus Holzkonstruktion, Einfriedungen aus Zäunen. Teils Befestigungen mit Betonplattenbelägen. Ansonsten sind dort Baumaterialien (z.B. Bauholz im rückwärtigen Garten) und Bauschutt gelagert. Entsprechend den Hinweisen in der Baugenehmigung vom 23.10.2020 sind keine Geländemodulationen ab der rückwärtigen Gebäudewand zulässig, da sich der rückwärtige Teil des Grundstücks im Überschwemmungsgebiet (Wandse) befindet. |
| Instandhaltungsrücklage: | Hierzu wurden mir keine Auskünfte erteilt. Das Objekt wurde nicht fertiggestellt, so dass anzunehmen ist, dass hier noch keine Instandhaltungsrücklage gebildet wurde. Ein Werteinfluss ist hierdurch nicht gegeben. |

5. Beschreibung der Wohnung

| | |
|------------------------|--|
| Grundriss: | Zweckmäßig. Anzumerken ist, dass die Grundrisse nicht exakt der Planung entsprechen. So sind teils die Wände verschoben worden. Die Fenster sind, soweit ersichtlich, teils anders ausgeführt als geplant. Auf eine detaillierte Beschreibung wird hier verzichtet, da für die Bewertung von einem Abriss des Objektes ausgegangen wird. |
| Wohn- Nutzfläche: | Die Wohnfläche wurde den Angaben der Wohnflächenermittlung in der Bauakte entnommen. Dementsprechend beträgt die geplante Wohn- und Nutzfläche des Bewertungsobjektes ca. 69,60 m² |
| Lichte Raumhöhe: | Ca. 2,62 m OG lt. Bauplänen. |
| Besonnung/ Belichtung: | Lt. Plänen normal. |
| Belüftung: | Gut, Querlüftung möglich. |
| Wohnungseingangstür: | Nicht vorhanden. |
| Zimmertüren: | Nicht vorhanden. |
| Fenster: | Soweit ersichtlich, Kunststofffenster (außen Anthrazit, innen Weiß) mit Isolierverglasung, vermutlich mit üblichen Dreh-/ Kippbeschlägen. |

| | |
|--|---|
| Fußböden: | Nicht vorhanden. |
| Wandverkleidungen: | Wohnräume, Flure: Nicht vorhanden. Küche: Nicht vorhanden. Bad, WC: Nicht vorhanden. |
| Deckenverkleidungen: | Nicht vorhanden. |
| Elektroinstallation: | Überwiegend Leitungen vorhanden. |
| Heizung: | Nicht vorhanden. |
| Sanitäre Installationen: | Nicht vorhanden. |
| Küchenausstattung: | Nicht vorhanden. |
| Einbaumöbel: | Nicht vorhanden. |
| Besondere Einrichtungen im Sondereigentum: | Nicht vorhanden. |
| Besondere Bauteile im Sondereigentum: | 1 Balkon. |
| Wasserleitungen (Zu- und Abführung): | Nicht vorhanden. |
| Wassermähler: | Nicht vorhanden. |
| Rauchwarnmelder: | Nicht vorhanden. |
| Terrasse/ Balkon/ Loggia: | 1 Balkon. |
| Baumängel/ Bauschäden am Sondereigentum: | Siehe Baumängel/ Bauschäden am gemeinschaftlichen Eigentum. Für die Bewertung wird von einem Abriss des Gebäudes ausgegangen. Ein Wertabschlag erfolgt daher an dieser Stelle nicht. |
| Wirtschaftliche Wertminderung am Sondereigentum: | Siehe Baumängel/ Bauschäden am Sondereigentum. |
| Stellplatz / Garage: | Keine. |
| Kellerraum / Abstellraum: | Lt. Teilungserklärung ist jedem Wohnungseigentum ein Abstellraum im Keller zugeordnet. Ausstattung nicht bekannt. |
| Sondernutzungsrechte: | Keine. |
| Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: | Keine. |
| Miteigentumsanteile (MEA): | Die Miteigentumsanteile entsprechen in etwa der Wertigkeit des jeweiligen Wohnungseigentums an dem Gesamtgrundstück. Der Miteigentumsanteil kann daher für die Bewertung angehalten werden. |
| Teilungserklärung: | Hier werden nur die wesentlichen Angaben aus der Teilungserklärung dargestellt. Ich verweise für weitere Details auf die Teilungserklärung. |

Entsprechend § 5 der Teilungserklärung bestimmt sich das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander nach den §§ 9a-29 WEG, soweit sich nicht wegen eingeräumter Sondernutzungsrechte oder aus nachstehenden Bestimmungen (in der Teilungserklärung) anderes ergibt.

Lt. § 14 Abs. 1 der Teilungserklärung wird das Stimmrecht derart ausgeübt, dass jeder Eigentümer pro Wohnung eine Stimme besitzt.

Entsprechend § 8 der Teilungserklärung trägt jeder Wohnungseigentümer sämtliche Kosten und Lasten, die sein Sondereigentum (oder seinem Sondernutzungsrecht) unterliegenden Gebäudeteile und Flächen betrifft allein, insbesondere diejenigen für Energie und Wasser, die durch Zähler/Messinstrumente gesondert erfasst werden können. Sind solche Kosten/Lasten nicht zurechenbar, tragen sie die Wohnungs- und /oder Teileigentümer nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

Entsprechend § 11 der Teilungserklärung kann ein Verwalter bestellt werden.

Entsprechend § 13 der Teilungserklärung ist mindestens einmal jährlich die Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen.

Ergänzend und auch im Zweifel gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) in der Fassung nach September 2020.

Hinweis: In der Teilungserklärung sind die Pläne der Abgeschlossenheitserklärung als Basis für die Teilung verwendet worden. Diese Pläne sind nicht vermaßt und weisen gegenüber den Plänen des Bauantrags im Staffelgeschoss ein Flachdach mit umlaufender Dachterrasse aus. Im Bauantrag ist stattdessen eine Dachform mit einem Schrägdachanteil und Entfall der Dachterrasse in diesem Bereich beantragt worden.

Zu beachten ist, dass in der Teilungserklärung keine Regelungen zum Wiederaufbau des Gebäudes enthalten sind, d.h., eine Wiederaufbauverpflichtung besteht nicht. Auch sind in dem Wohnungseigentumsgesetz keine Regelungen zu einer Wiederaufbauverpflichtung enthalten. Entsprechend § 11 WEG kann in Ausnahmefällen die Aufhebung der Gemeinschaft verlangt werden. Dies ist nur für den Fall zulässig, dass das Gebäude ganz oder teilweise zerstört wird und eine Verpflichtung zum Wiederaufbau nicht besteht.

Da von einem Abriss des Gebäudes ausgegangen wird, ist in der künftigen Eigentümergemeinschaft zu klären, ob das Gebäude wieder aufgebaut wird und welche Variante (gem. Teilungserklärung oder gem. Bauantrag) zur Wiederherstellung gebaut wird. Im Falle, dass sich die künftige Eigentümergemeinschaft nicht einigt, droht ggf. die Aufhebung der Gemeinschaft. Für die Bewertung wird unterstellt, dass eine künftige Eigentümergemeinschaft aus wirtschaftlichen Aspekten daran interessiert sein wird, das Gebäude wieder neu aufzubauen.

Da in diesem Zusammenhang Auseinandersetzungen mit der Eigentümergemeinschaft z.B. hinsichtlich der künftigen Ausstattung, der Gestaltung und somit auch der Kosten des Gebäudes sowie ggf. auch rechtliche Auseinandersetzungen zu erwarten sind, wird ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer (Erwerber) hierfür einen **Risiko- bzw. Unsicherheitsabschlag** einkalkulieren. Diesen schätze ich auf rd. **10 % des freigelegten Bodenwertes** (siehe Ermittlung des Liquidationswertes).

Wohngeld: Das Objekt befindet sich noch im Rohbauzustand, so dass diesbezüglich keine Abrechnungen vorlagen.

6. Ermittlung des Verkehrswerts

6.1. Verfahrenswahl mit Begründung

Vorbemerkung

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert der gegenständlichen Immobilie entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu bestimmen. Dabei wird auf das übliche Marktverhalten von durchschnittlichen und kaufmännisch vernünftig handelnden Marktteilnehmern abgestellt. Insofern ist bei jeder Verkehrswertermittlung zu überprüfen, ob die vorgefundenen Verhältnisse auch weiterhin, z.B. in rechtlicher Hinsicht, Bestand haben und eine nachhaltige und vom (überwiegenden) Markt akzeptierte Nutzung vorliegt. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen. Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes.

Zur Bewertung bebauter Grundstücke sind in Deutschland grundsätzlich das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV i.V.m. § 199 Abs. 1 BauGB). Alle Verfahren stellen statistische Modelle dar und sind grundsätzlich gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs. Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus. Es ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus den vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Gutachter zur Verfügung stehen.

Ein entscheidendes Kriterium für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ist, dass der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) möglichst entsprechen. Zudem sollen zur Bewertung bebauter Grundstücke mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des Verfahrensergebnisses. Grundlage der von mir angewendeten Bewertungsverfahren sind, soweit nicht anders angegeben, die von Sprengnetter¹ vorgenommenen Marktanalysen (nachfolgend als [Sprengnetter] bezeichnet).

Im vorliegenden Fall sind hinsichtlich der vorhandenen Bebauung sehr große Unsicherheiten vorhanden, die dazu führen, dass für die Bewertung von einem Abriss des Objektes ausgegangen wird.

Nachfolgend wird daher das sog. **Liquidationsverfahren** angewendet. Das heißt, der Marktwert wird anhand des Bodenwertes abzüglich der Freilegungskosten (Abbruchkosten) ermittelt.

¹ Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung, Sinzig.

6.2. Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke. Der Wert des Bodens ist (im Regelfall) ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe von § 26 Abs. 2 ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13 bis 16 ImmoWertV ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Bodenrichtwerte sind in der Regel geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

§ 40 Absatz 3 ImmoWertV ist entsprechend anzuwenden. D.h., steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gemäß § 9 Abs. 1 sind Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer sachgerechter Weise zu berücksichtigen.

Bodenrichtwerte werden für Hamburg grundsätzlich als „zonale“ Bodenwerte mitgeteilt. Der zonale Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die üblicherweise zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/ m² Grundstücksfläche). Jedoch sind die Bodenrichtwerte immer auf eine hinreichende Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsgrundstück zu kontrollieren bzw. können auch mehrere Bodenrichtwerte für eine Bewertung in Frage kommen. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück (Bodenrichtwertgrundstück) in den Wert beeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

Der Bodenrichtwert wurde online auf der interaktiven Bodenrichtwertkarte „BORRIS.HH“ des Gutachterausschusses (GAA) Hamburg recherchiert. Das Richtwertgrundstück in der Lage des Bewertungsobjektes ist wie folgt definiert:

| | |
|---|--|
| Objektart: | Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhäuser |
| Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: | frei |
| Stichtag: | 01.01.2023 |
| WGFZ: | 0,5 |
| Bodenrichtwert: | 721,12 €/ m ² |

Zu beachten ist, dass der Gutachterausschuss Hamburg bei der Ermittlung seiner Bodenrichtwerte die sog. „Wertrelevante Geschossflächenzahl“ (WGFZ) zugrunde legt.

Zur Berechnung der Geschossfläche als Maß der Nutzungsintensität für die Bodenwertermittlung wird gemäß Bodenrichtwertlinie vom 12. November 2011 (Bundesanzeiger Verlag Nr. 24 S. 597) die wertrelevante Geschossfläche (WGFZ) angesetzt. Die WGFZ entspricht im Wesentlichen der Geschossflächenzahl der BauNVO in der Fassung vor 1990. „Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden“. Abweichend von der Definition gem. der jeweiligen LBO werden die Geschossflächen in ausbaufähigen oder ausgebauten Dachgeschossen, die nicht auf die Geschossflächenzahl 86 angerechnet werden zusätzlich berücksichtigt: „Wird als Maß der baulichen Nutzung das Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche angegeben, sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen (wertrelevante Geschossflächenzahl – WGFZ). Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen ist die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses und die Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden und möglich sind, pauschal mit 30 % des darüber liegenden Vollgeschosses zu berechnen.“

Entsprechend der schriftlichen Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg – Bezirksamt Wandsbek, Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt vom 09.06.2023 gilt für den vorderen Grundstücksteil der Baustufenplan Rahlstedt (W2 o, nicht besonders geschützt) und eine bebaubare Fläche von 3/10. Im hinteren Grundstücksbereich (ab ca. 60 m) ist es sog. Außenbereich (§ 35 BauGB). Dementsprechend ist im hinteren Bereich grundsätzlich nur ein sog. privilegiertes Vorhaben (z.B. landwirtschaftliche Nutzung) zulässig, jedoch handelt es sich hier lt. Hinweisen in der Bauakte zudem um ein Landschaftsschutzgebiet. Dementsprechend dürfen bei der Ermittlung der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche für eine Wohnnutzung des vorderen Grundstücksbereichs auch nur diese Flächen herangezogen werden. Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche wird mit 3/10 angegeben. Im Baugenehmigungsverfahren (vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO vom 23. Okt. 2020) für die vorhandene Bebauung wurden im Rahmen einer erteilten Abweichung die zulässige überbaubare Grundstücksfläche mit 3,2/10 (GRZ I) inkl. Terrassen genehmigt.

Die für bauliche Nutzung als Wohnbebauung anrechenbare Grundstücksfläche ist rd. 645 m² groß. Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass diese Bebauung auch künftig realisierbar ist. Eine wirtschaftlich höherwertige Grundstücksnutzung ist nicht möglich, so dass diese überbaubare Grundstücksfläche und eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus entsprechend etwa der geplanten Bebauung für die Bewertung zugrunde gelegt wird. Für die geplante Bebauung ist eine GFZ/WGFZ von etwa 0,81 vorhanden. Für die geplante Bebauung wurden die Abstandsflächen gerade noch eingehalten. Daher wird die geplante Bebauung als max. mögliche bauliche Ausnutzung für die Bewertung zugrunde gelegt.

Die restliche Fläche von rd. 190 m² im rückwärtigen Grundstücksbereich ist nicht für eine bauliche Nutzung geeignet und wird hinsichtlich der Nutzung zudem von den Einschränkungen als Landschaftsschutzgebiet geprägt. Diese Fläche dient zudem für den Fluss „Wandse“ als Überschwemmungsgebiet. Die Fläche ist daher in der Nutzbarkeit stark eingeschränkt und wird als Grünfläche bewertet.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

WGFZ: Das Bewertungsgrundstück weist im Verhältnis zum Bodenrichtwertgrundstück eine höhere Ausnutzung mit einer WGFZ von rd. 0,81 für den wohnlich nutzbaren Grundstücksteil auf. Entsprechend der Umrechnung des Gutachterausschuss (GAA) ergibt sich hierfür ein angepasster Bodenrichtwert von 1.086,77 €/ m².

Für das Gartenland wird ein auf die Grundstücksfläche von 190 m² angepasster Bodenrichtwert in Höhe von 7,07 €/m² angegeben.

Das Bewertungsgrundstück weist im Verhältnis zum Richtwertgrundstück für eine bauliche Nutzung mit einem Mehrfamilienhaus einen etwas schmalen Grundstückszuschnitt auf. Dies beeinträchtigt die Möglichkeiten

der Grundrissgestaltung und erfordert im Bauverfahren aufgrund des seitlichen Platzmangels und des langen Baukörpers ggf. erhöhte Aufwendungen. Lt. Sprengnetter Immobilienbewertung [Lehrbuch und Kommentar] sind hierfür Wertabschläge in Abhängigkeit der zu realisierenden Gebäudebreite zu berücksichtigen. Empfohlen werden Abschläge in Abhängigkeit der Gebäudebreite in einer Spanne von $\geq 9 \text{ m} = 0 \%$ bis $5 \text{ m} = -33\%$. Im vorliegenden Fall ist ein Baukörper im vorderen Bereich mit einer Breite von rd. 10,65 m, der sich im hinteren Grundstücksbereich bis auf rd. 4,70 m verjüngt. Für den hinteren Bereich ergibt sich im Mittel eine Gebäudebreite von rd. 7,67 m. Für Gebäudebreiten von 8 m wird ein Abschlag in Höhe von 4 % und für 7 m in Höhe von 10 % empfohlen.

In der Summe wird daher ein Wertabschlag in Höhe von rd. 8% auf den Bodenrichtwert für die Wohnnutzung als angemessen eingeschätzt und berücksichtigt. Der Bodenrichtwert ergibt sich dementsprechend zu $1.086,77 / 1,08 = 1.006,27 \text{ €}$.

Hinsichtlich der zeitlichen Entwicklung der Bodenrichtwerte lässt sich feststellen, dass zwischen den Richtwertstichtagen 01.01.2022 und 01.01.2023 ein Reduzierung des Bodenrichtwertes in Höhe von rd. 14% zu beobachten ist. Eine ähnliche Entwicklung ist auch bei den Kaufpreisen von Wohnungseigentum zu beobachten und auf die deutlich gestiegenen Zinsen für Finanzierungen zurückzuführen.

Bei Wohnungseigentum ist derzeit auf den Immobilienportalen ein etwa gleichbleibendes Niveau zu beobachten. Ein Grundstück zur Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus (II +Staffel, GRZ 0,3, Gebäudebreite etwa 11,40 m) wird für einen Preis in einer Größenordnung von 918 €/m² angeboten. Bei dem Grundstück ist noch ein altes Einfamilienhaus abzubrechen, so dass in der Summe dort ebenfalls rd. 1.000 €/m² gefordert werden.

Nach eigenen Beobachtungen und Gesprächen mit Marktteilnehmern sind die Verkäufe für Grundstücke und Wohnobjekte seit Beginn der gestiegenen Zinsen deutlich zurückgegangen.

In der Summe sind nach dem aktuellen Rückgang der Preise bis zum Richtwertstichtag nach eigenen Beobachtungen keine Tendenzen der Preisentwicklung zwischen Richtwertstichtag und Wertermittlungsstichtag erkennbar. Der Bodenrichtwert wird daher noch als ausreichend aktuell eingeschätzt. Diesbezüglich ist daher keine Anpassung der Bodenrichtwerte erforderlich.

Etwaige weitere Anpassungen der Bodenrichtwerte sind nicht notwendig, da das Bewertungsgrundstück ansonsten dem Lagedurchschnitt entspricht. Der angepasste Bodenrichtwert wird daher zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 1.006 €/m² für den Baulandteil** als und mit **rd. 7 €/m² für den als Grünland** einzustufenden Teil sachgerecht eingeschätzt. Im Mittel ergibt sich ein relativer Bodenwert in Höhe von $(645 \text{ m}^2 \times 1.006 \text{ €/m}^2 + 191 \text{ m}^2 \times 7 \text{ €/m}^2) / 836 \text{ m}^2 = 777,76 \text{ €/m}^2$.

Es ergibt sich dementsprechend folgender Wert für ein unbebautes Grundstück mit der Möglichkeit der Bebauung eines Mehrfamilienhauses:

| | | | |
|--------------------------|----------|-------------------|------------------|
| Grundstücksgröße: | | 836 | m ² |
| Relativer Bodenwert: | x | 777,76 | €/m ² |
| Bodenwert gesamt: | = | 650.207,36 | € |

Der Bodenwertanteil wird entsprechend dem Miteigentumsanteil (MEA) von 152,87/1.000 (=0,15287), welcher dem zu bewertenden Sondereigentum (Wohnung) an dem Wohnhaus zugeteilt ist, ermittelt.

| | | | |
|--|----------|------------------|------------------|
| Bodenwert gesamt: | | 650.207,36 | €/m ² |
| Miteigentumsanteil: | x | 0,15287 | |
| Ideeller Bodenwertanteil der ETW: | = | 99.397,20 | € |

6.3. Liquidationswert

Wie bereits erläutert, sind hinsichtlich der vorhandenen Bebauung sehr große Unsicherheiten vorhanden, die dazu führen, dass für die Bewertung von einem Abriss des gesamten Objektes ausgegangen wird.

Daher wird das sog. **Liquidationsverfahren** angewendet. Das heißt, der Marktwert wird anhand des Bodenwertes abzüglich der Freilegungskosten (Abbruchkosten) ermittelt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Wohnungseigentum. Der anteilige Verkehrswert des Wohnungseigentums ergibt sich aus dem freigelegten Bodenwert für das Gesamtgrundstück und Multiplikation mit dem Miteigentumsanteil des Bewertungsobjektes sowie Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG).

Da sich der Bodenwert auf ein unbebautes Grundstück bezieht, sind vom ermittelten Bodenwert (s.o) hiervon noch die Freilegungskosten abzuziehen.

Ermittlung der Freilegungskosten:

Für die Ermittlung der Freilegungskosten (Abbruchkosten und Entsorgung der Abbruchmaterialien) ist zu berücksichtigen, dass es sich hier quasi um einen Rohbau mit nur geringen Einbauten (z.B. Fenster, etwas Elektrik) handelt. Dennoch ist hinsichtlich der Entsorgung der Abbruchmaterialien z.B. von Wärmedämmmaterialien (Dach und Fassade) und Mauerwerk bzw. Abdichtungen ggf. eine Materialtrennung sinnvoll und erforderlich.

Die Abbruchkosten werden für den vorhandenen Rohbau nach Rücksprache mit einem Planungsbüro für Abbrucharbeiten und eigenen Ableitungen in einer Größenordnung von 15 €/m³ BRI als sachgerecht eingeschätzt. Die Abbruchkosten ergeben sich dementsprechend zu rd. 2.211 m³ BRI x 15 €/m³ = 33.165 €, rd. 33.000 €.

Weiterhin sind für mögliche Schadstoffbelastungen im Abbruchmaterial ggf. erhöhte Entsorgungskosten zu berücksichtigen. Hierfür und für Unsicherheiten werden 15% der Abbruchkosten als angemessen berücksichtigt. Diese ergeben sich zu rd. 33.165 € x 15% = 4.974,75 €, rd. 5.000 €.

Aufgrund des geringen Abstandes des vorhandenen Gebäudes besteht die Gefahr, dass bei den Abbrucharbeiten die Nachbargrundstücke und deren Bewohner beeinträchtigt werden. Daher ist die Erstellung eines Schutzgerüsts (bzw. Schutzzaun) an den Grundstücksgrenzen zu den Nachbargrundstücken (ca. 2 x 25 m x 8 m = 400 m²) zu berücksichtigen, um die Nachbargrundstücke z.B. vor herabfallendem Material während der Abbrucharbeiten zu schützen. Die Kosten werden hierfür auf rd. 10.000 € geschätzt.

Da auch ein Keller abzurechen ist, ist hierfür der Abbruchablauf entsprechend anzupassen. Dies ist aufgrund der geringen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken (vermutlich) erst nach Abbruch der oberen Geschosse und Rückbau der Schutzgerüste möglich. Zudem ist hier in der Baugrubensohle zur Beseitigung der Schuttreste ein Bodenaustausch auf dem Niveau der Kellersohle bzw. eine Verfüllung des Kelleraushubs sinnvoll. Hierfür wird ein pauschaler Ansatz in Höhe von 15.000 € berücksichtigt.

Weiterhin sind die vorhandenen Bauschutt- und Materiallager und der Schuppen im rückwärtigen Garten zu beseitigen. Hierfür werden rd. 7.000 € berücksichtigt.

In der Summe ergeben sich die Freilegungskosten wie folgt:

Freilegungskosten = 33.000 € + 5.000 € + 10.000 € + 15.000 € + 7.000 € = **rd. 70.000 €.**

Diese Ermittlung basiert auf den in den Bauunterlagen angegebenen Bruttorauminhalt (BRI) für ein voll unterkellertes Gebäude zuzüglich eines Zuschlags für den größer erstellten Gebäudekörper. Die Berechnungen in der Bauakte des BRI können ggf. teilweise von den aktuellen Vorschriften abweichen. Sie sind für die hier ermittelten Abbruchkosten jedoch ausreichend genau und deshalb nur als Grundlage für die Verkehrswertermittlung verwendbar.

Anzumerken ist, dass nach Auskunft des Eigentümers ein Vollkeller vorhanden sein soll. In der Bauakte sind jedoch keine Pläne für einen Vollkeller vorhanden. Jedoch ist eine Ermittlung des Brutto-rauminhaltes vorhanden, die offensichtlich einen Vollkeller berücksichtigt. Vor Ort konnte dies aufgrund des Wassers im Keller nicht abschließend geprüft werden. Jedoch waren im rückwärtigen Teil keine Kellerfenster ersichtlich, so dass m.E. ggf. nur ein Teilkeller (wie in der Anlage dargestellt) vorhanden ist. Diesbezüglich bestehen daher gewisse Unsicherheiten. Für die Ermittlung der Abrisskosten wurde vorsichtshalber ein Vollkeller berücksichtigt.

Eine Abbruchplanung wurde nicht vorgenommen, da diese nur von einem Fachbüro für Abbruchplanung angemessen vorgenommen werden kann und den Gutachtenauftrag deutlich sprengen würde. Die angenommenen Abbruch- und Entsorgungskosten sind immer auch abhängig von der wirtschaftlichen Lage sowie der Auslastung der Abbruch- und Entsorgungsfirmen. Es wird daher jedem Interessenten empfohlen auch eigene Ermittlungen anzustellen und sich diesbezüglich beraten zu lassen.

Anzumerken ist, dass es sinnvoll ist, die Abbrucharbeiten im Zuge einer Neubebauung vorzunehmen, um ggf. Aushubarbeiten und damit verbundene Sicherungsmaßnahmen (z.B. Baugrubensicherung oder Wasserhaltungsmaßnahmen) für eine Baugrube gleich so zu gestalten, dass sie für das neue Bauvorhaben nutzbar sind.

Ermittlung des Liquidationswertes:

| | |
|--|----------------|
| Bodenwert gesamt für ein unbebautes Grundstück | = 650.207,36 € |
| abzüglich Freilegungskosten | = -70.000,00 € |

| | |
|---|----------------|
| freigelegter Bodenwert Gesamtgrundstück | = 580.207,36 € |
|---|----------------|

| | |
|--|----------------|
| Miteigentumsanteil des Bewertungsobjekts | x 152,87/1.000 |
|--|----------------|

| | |
|--|----------------------|
| freigelegter Bodenwert des Bewertungsobjektes | = 88.696,30 € |
|--|----------------------|

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

- | | |
|--|--------------|
| 1) anteilige Erschließungskosten Regensiel | - 1.146,52 € |
| 2) Risiko- /Unsicherheitsabschlag (10% wg. WEG) des freigel. Bodenwertes | - 8.869,63 € |

| | |
|--|------------------------|
| Anteiliger Liquidationswert des Bewertungsobjekts | = 78.680,15 € |
| | rd. 78.500,00 € |

6.3.1. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Liquidationswertermittlung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Hier sind die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend zu berücksichtigen, z.B. die Barwerte von Werbeeinnahmen oder von beim Kauf bestehen bleibenden Mindermieten. Außerdem sind Investitionen zu berücksichtigen, die vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis aufzubringen sind, z.B. Aufwendungen zur Beseitigung eines Instandhaltungsstaus oder Bauschadens sowie kurz- bzw. mittelfristig fällig werdende grundstücksbezogene Beiträge u.ä.. Hierzu gehören auch Modernisierungsaufwendungen, die beim Ansatz der NHK und RND als bereits durchgeführt unterstellt werden. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten bzw. der hierdurch (ggf. gedämpft unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert und als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) in Abzug gebracht. Weiterhin sind hier u.a. die in absehbarer Zeit noch zu entrichtenden Beiträge und Abgaben für die Herstellung von Erschließungsanlagen in Abzug zu bringen. Zudem sind Werteeinflüsse durch Boden- bzw. Baulandreserven (z.B. Unterausnutzung des Grundstücks) hier zu berücksichtigen.

6.4. Verkehrswert

Das Grundstück ist mit einer Bauruine (Rohbau eines 6 Familienhauses) bebaut. Eine Wiederherstellung baurechtlich zulässiger Zustände erscheint technisch nur mit erheblichen Aufwendungen verbunden zu sein und ist wirtschaftlich nicht sinnvoll, siehe Erläuterungen im Abschnitt 4. Gebäudebeschreibung Kap. Baumängel/Bauschäden am Gemeinschaftseigentum. Zur Verkehrswertfindung wird daher das sog. Liquidationswertverfahren herangezogen werden.

6.4.1. Verkehrswert des Bewertungsobjekts bei unterstellt freier Lieferung

Für das Wohnungseigentum Wohnung Nr. 3, Loher Str. 26 * 22149 Hamburg, ergibt sich folgender **unbelasteter** Wert bei **unterstellt** freier Lieferung:

| | | |
|---|------------------------------------|---------------------|
| Zum Wertermittlungsstichtag ermittelter | anteiliger Liquidationswert | rd. 78.500 € |
|---|------------------------------------|---------------------|

Der **unbelastete Verkehrswert (Marktwert)** des Wohnungseigentums Wohnung Nr. 3, Loher Str. 26 wird **bei unterstellt freier Lieferung** gemäß den obigen Ausführungen zu rd.

78.500 €

zum Wertermittlungsstichtag 07. August 2023 geschätzt.

Wert des Rechts Abt. II Nr. 1 im Grundbuch:

Bei dem Recht handelt es sich um eine Auflassungsvormerkung für einen Dritten. Diese Eintragung ist wertbeeinflussend.

Der Werteinfluss und der **Wert des Rechts Abt. II Nr. 1** entspricht dem ermittelten Verkehrswert (Marktwert) = **78.500 €**.

Hamburg, 16. Januar 2023

Andreas Geng

Mit meiner Unterschrift versichere ich, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, absolut unparteiisch und ohne jedes persönliche Interesse am Ergebnis selbst erstellt habe.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen Dipl.- Ing. (FH) Andreas Geng gestattet. Hinzuweisen ist darauf, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Stadtkarte, Flurkarte) urheberrechtlich geschützt sind. Eine separate Verwendung oder Nutzung ist nicht zulässig.

7. Literaturverzeichnis

7.1. Verwendete Wertermittlungsliteratur

Sprengnetter Immobilienbewertung: Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sinzig

Sprengnetter Immobilienbewertung: Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sinzig

Der Grundstücksmarkt in Hamburg 2023: Grundstücksmarktbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg.

7.2. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748);

BauNVO: Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 – Verordnung über die bauliche Ausnutzung der Grundstücke;

ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805);

WoFLV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346);

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) vom 15. Mai 1951, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Dezember 2014 (BGBl. I S. 1962);

HbauO: Hamburgische Bauordnung vom 14. Dezember 2005, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. November 2018 (HmbGVBl. S. 371);

BetrKV: Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958).

8. Verzeichnis der Anlagen

| | |
|--|-----------|
| Anlage 1: Lage des Objektes..... | 28 |
| Anlage 2: Lageplan..... | 30 |
| Anlage 3: Fotos..... | 31 |
| Anlage 4: Grundrisse/ Schnitt..... | 46 |
| Anlage 5: Bruttorauminhalt gem. Planung..... | 52 |
| Anlage 6: Baubeschreibung gem. Bauakte..... | 53 |
| Anlage 7: Wohn- und Nutzflächen gem. Bauakte..... | 55 |

Anlage 1: Lage des Objektes

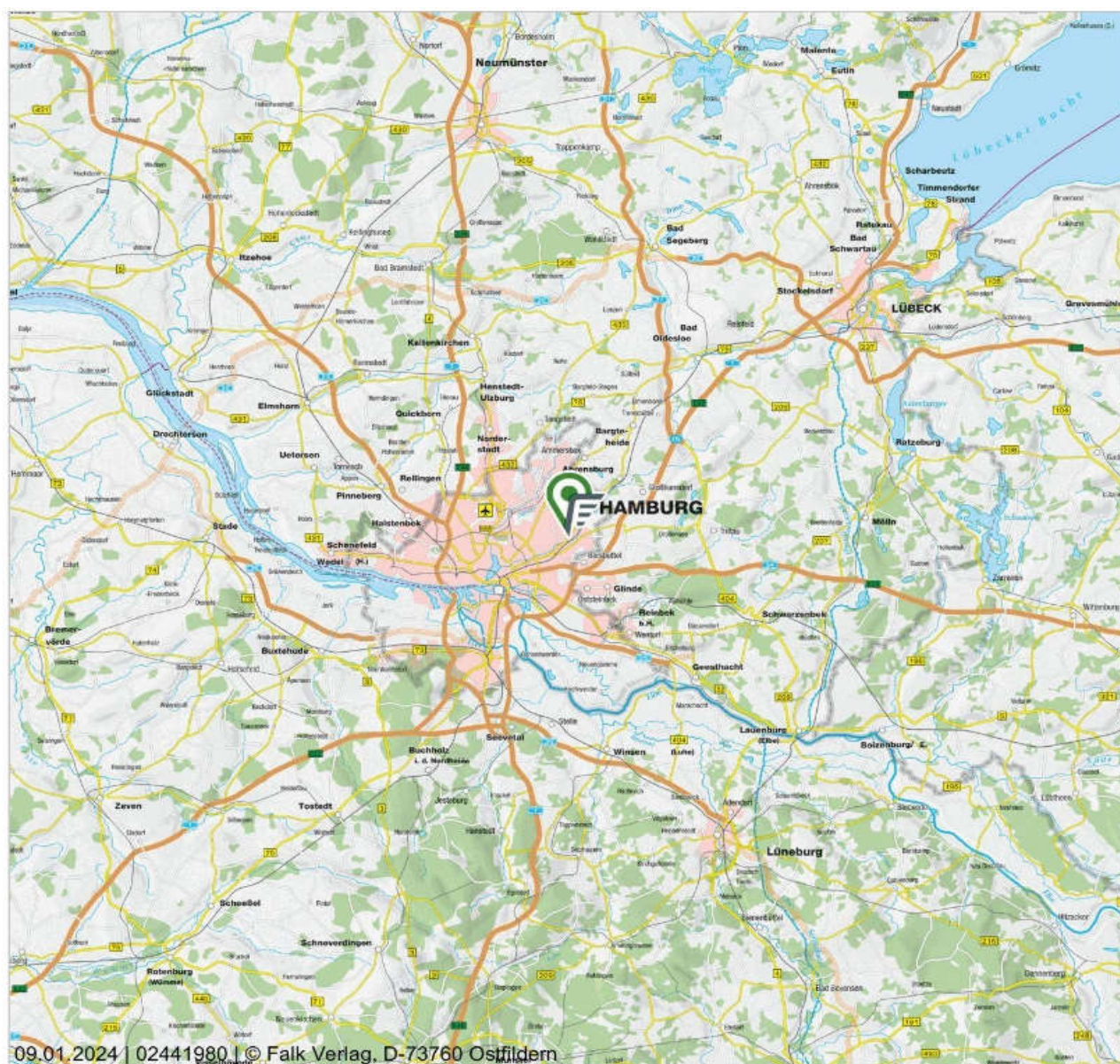
Übersichtskarte (MairDumont)

Datenquelle: MairDumont GmbH & Co. KG, Stand: 2024

gewählter Maßstab: 1:800.000

Die enthaltene Karte wurde über die on-geo GmbH lizenziert. Die Karte ist urheberrechtlich geschützt und darf nicht separiert und in einem anderen Kontext verwendet werden.

(Nicht exakt maßstabsgetreu, Bewertungsgrundstück markiert)



Maßstab (im Papierdruck): 1:800.000
Ausdehnung: 136.000 m x 136.000 m



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gu tachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02455327 vom 16.01.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

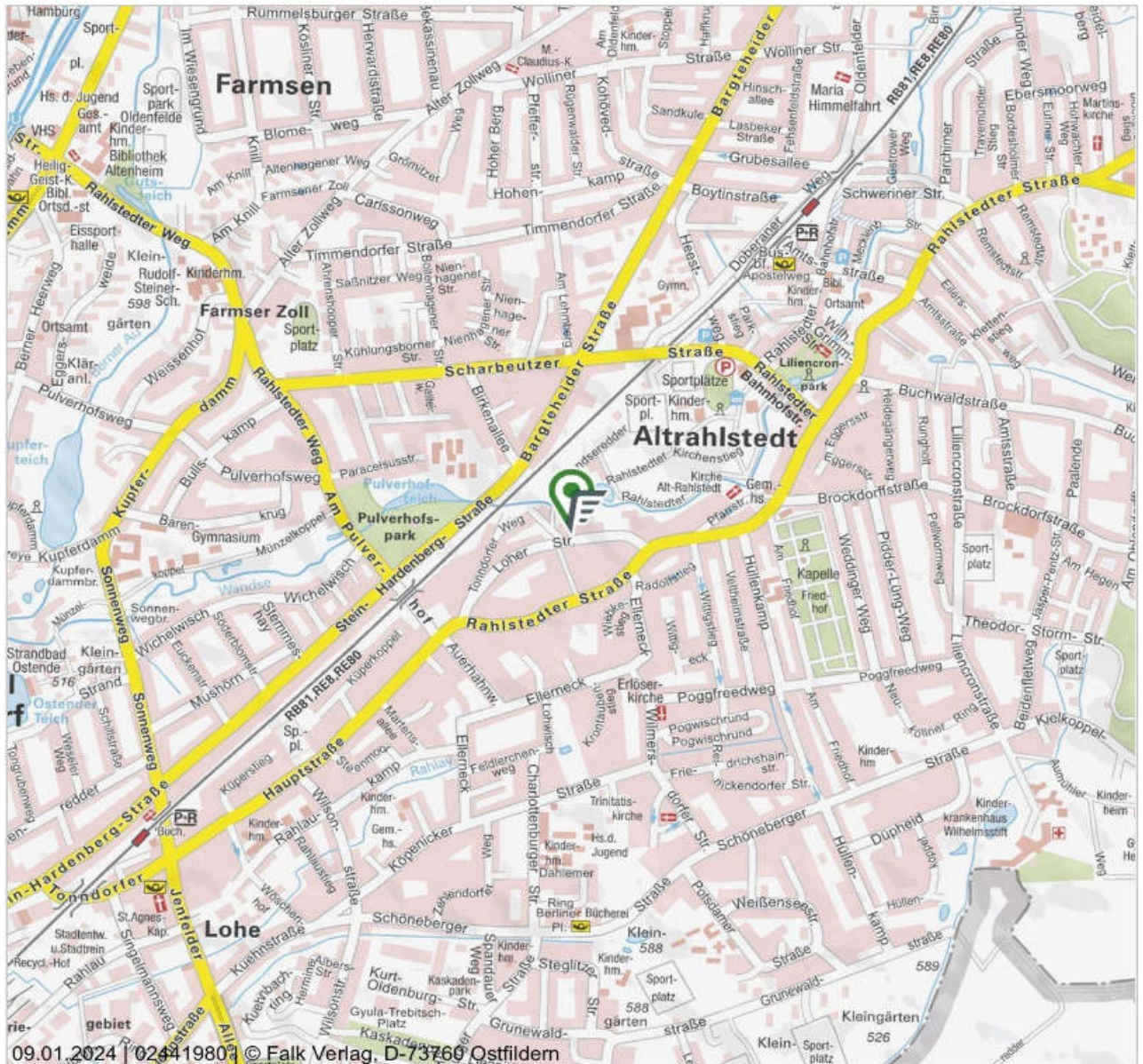
Regionalkarte (MairDumont)

Datenquelle: MairDumont GmbH & Co. KG, Stand: 2024

gewählter Maßstab: 1:20.000

Die enthaltene Karte wurde über die on-geo GmbH lizenziert. Die Karte ist urheberrechtlich geschützt und darf nicht separiert und in einem anderen Kontext verwendet werden.

(Nicht exakt maßstabsgetreu, Bewertungsgrundstück markiert)



Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02455327 vom 16.01.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Anlage 2: Lageplan **Liegenschaftskarte Hamburg**

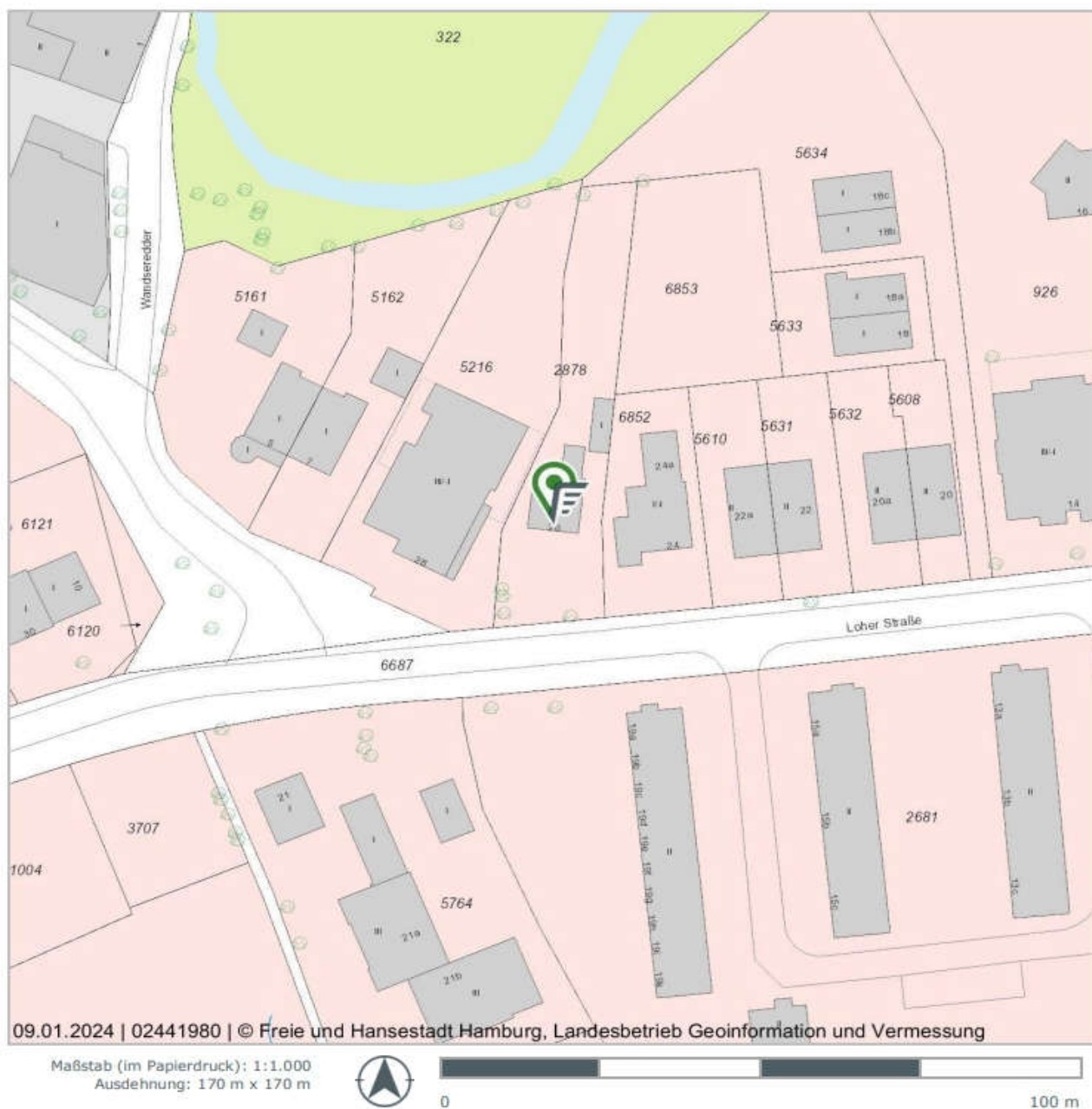
Präsentationsgrafik von Teilinhalten des Amtlichen Liegenschaftsinformationssystems (ALKIS ®)

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

Stand: Januar 2024

Die enthaltene Karte wurde über die on-geo GmbH lizenziert. Die Karte ist urheberrechtlich geschützt und darf nicht separiert und in einem anderen Kontext verwendet werden.

(Nicht exakt maßstabsgetreu, Bewertungsgrundstück markiert, Die neue Bebauung ist noch nicht dargestellt)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02455327 vom 16.01.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Anlage 3: Fotos

Bild 1

(Ansicht von der Straße, Anmerkung: Das Gerüst wurde im Nachgang zur Besichtigung abgebaut)



Bild 2

(Ansicht von der Straße)



Bild 3
(Umgebung)



Bild 4
(Ansicht vom Garten, Bauschutt und Holz im Garten)



Bild 5
(Seitenansicht, Feuchtigkeit in der Dämmfassade)



Bild 6
(Bewertungsobjekt, Bauschutt und Konstruktionsholz im Vorgarten)



Bild 7

(Kellerfenster offen, Perimeterdämmung mit Bauschutt und Erdreich hinterfüllt)

**Bild 8**

(Fenster/ Fassade)



Bild 9
(Treppenhaus EG)



Bild 10
(Blick in den Keller, hier steht Wasser)



Bild 11

(Treppenlauf im OG wurde aufgefüllert, erforderliche Durchgangshöhe ist nicht eingehalten)

**Bild 12**

(Wohnraum EG hinten, Beispiel für Feuchtigkeit an der Innenwand)



Bild13
(Elektroleitungen sind überwiegend vorhanden)



Bild 14
(provisorische Ausmauerung Fenstersturz, ausgeschäumt)



Bild 15
(Beispiel Wohnraum)



Bild 16
(Ansicht auf Balkonkragplatte im OG vorne)



Bild 17
(Beispiel Flur Wohnung IV im OG hinten)



Bild 18
(Wohnraum Wohnung IV im OG, feuchte Innenwand)



Bild 19
(Treppenhaus im Staffelgeschoss)



Bild 20
(Dachkonstruktion)



Bild 21
(Dachanschluss / Fassade offen)



Bild 22
(Raum im Staffelgeschoss, Mauerwerksanschluss offen)



Bild 23
(Terrasse im Staffelgeschoss / Fassade)



Bild 24
(Staffelgeschoss, Dämmung und Mauerwerk ungeschützt gegen Regen)



Bild 25
(Dachanschluss / Fassade)



Bild 26
(Dach)



Bild 27
(Dach innen / Windrispen)



Bild 28
(Wohnraum Staffelgeschoss hinten / Windrispen wellig)



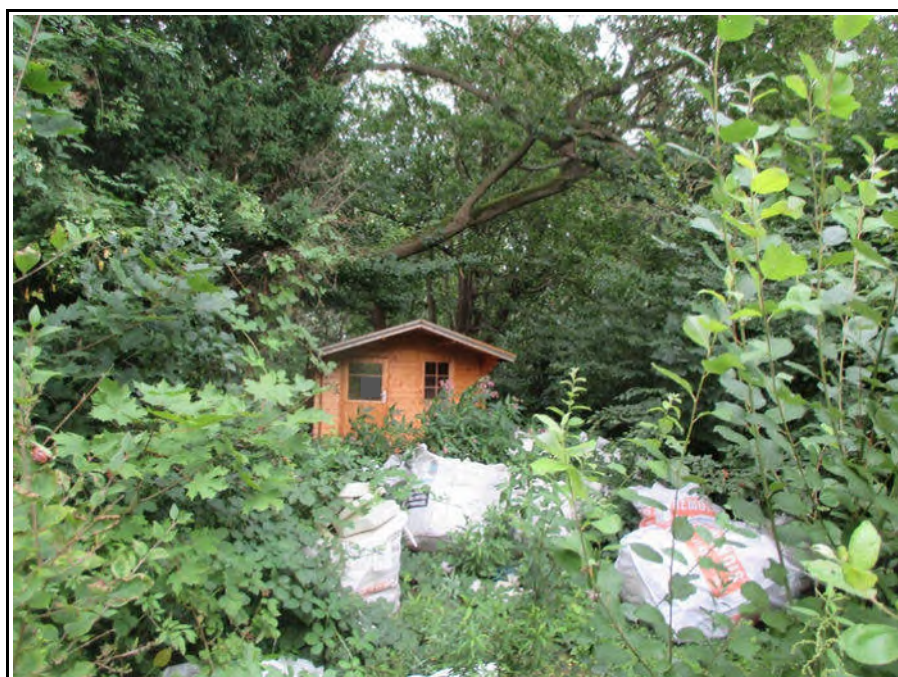
Bild 29

(Blick in den Garten / Bauschutt bzw. -material)



Bild 30

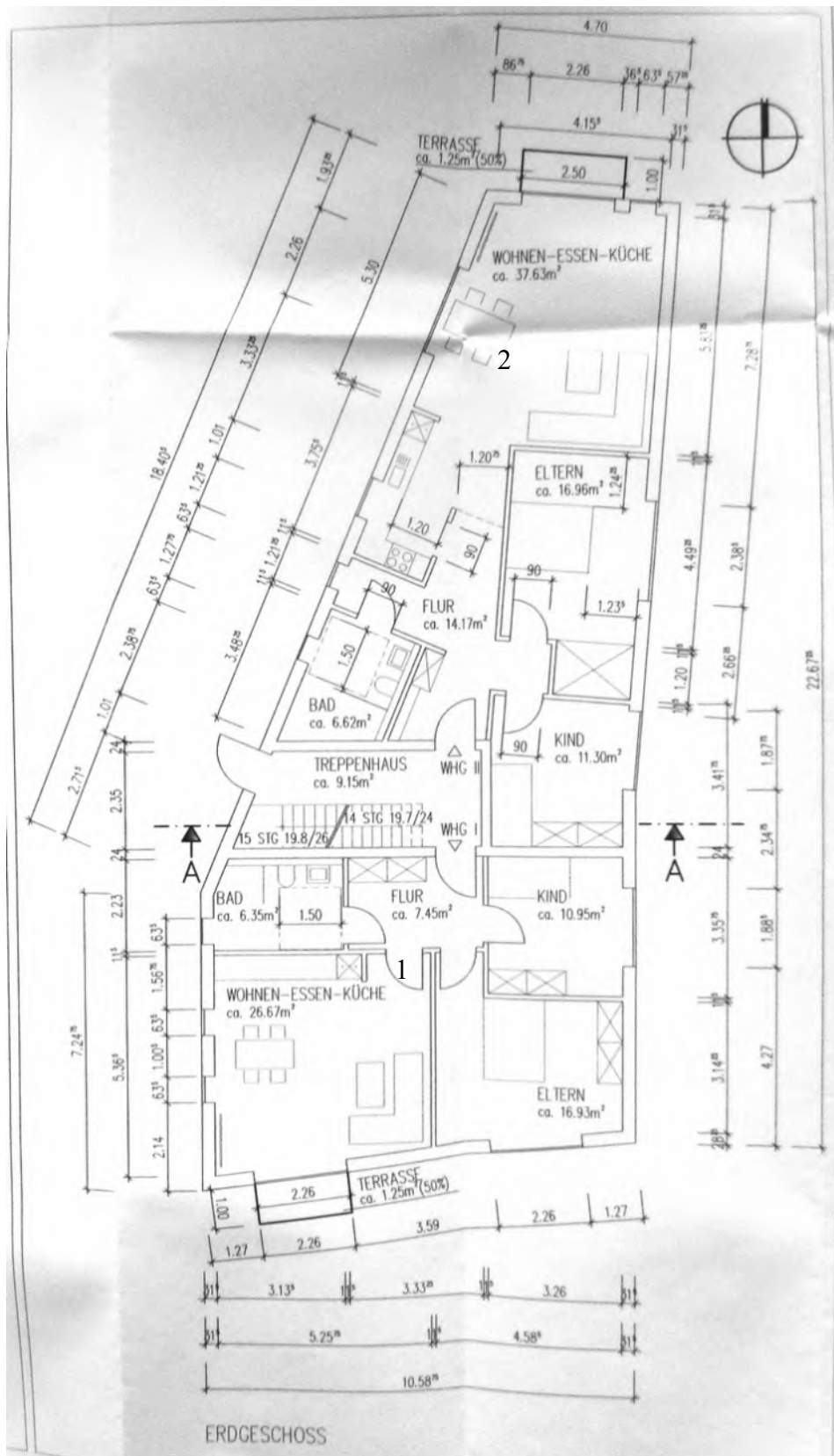
(rückwärtiger Garten mit Gartenhaus und Bauschuttlager, der Garten ist stark eingewachsen)



Anlage 4: Grundrisse/ Schnitt

Erdgeschoss

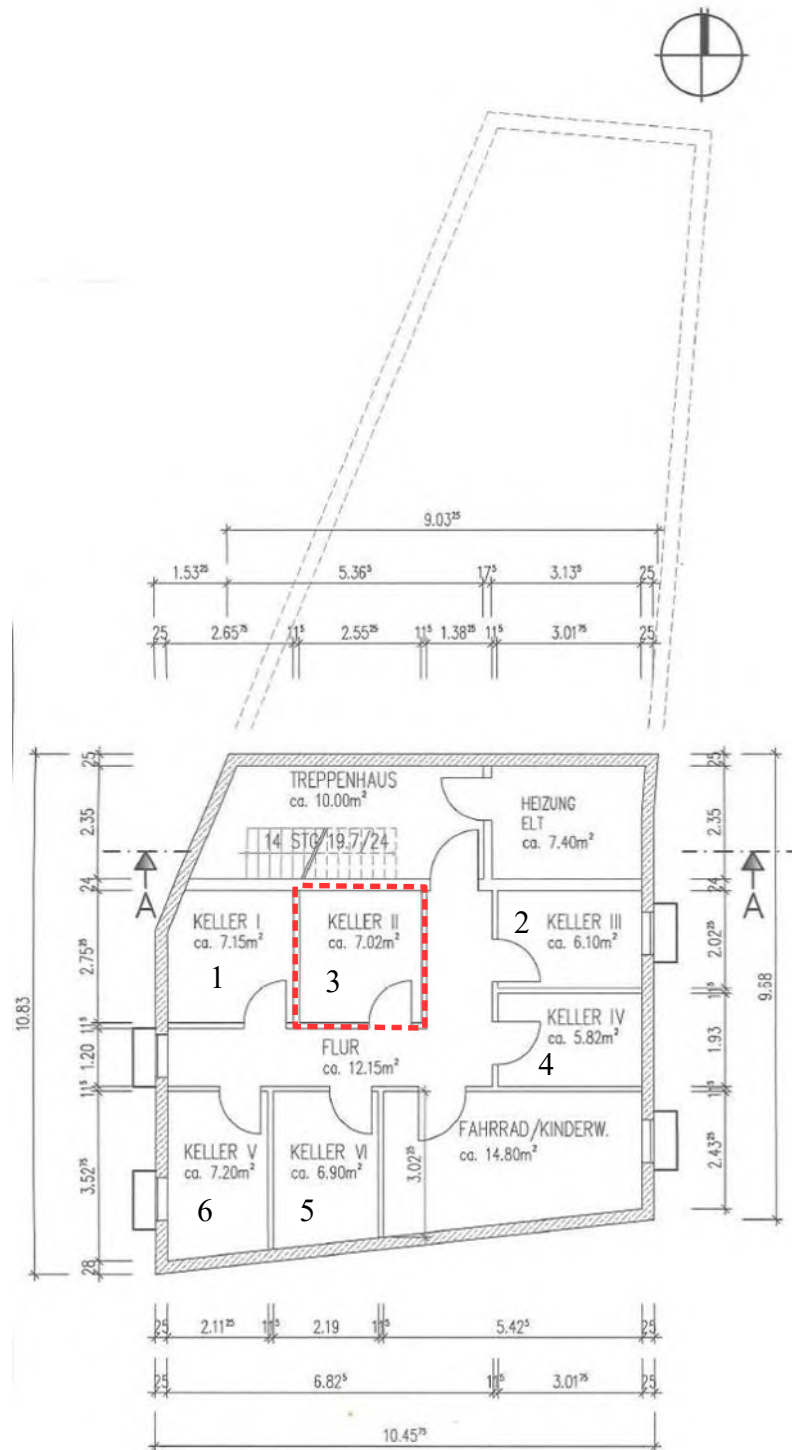
Die Wohnungen (WHG) sind entsprechend der Teilungserklärung nummeriert
z.B. WHG II = Wohnung Nr. II bzw. Nr. 2



Kellergeschoss / Abstellräume

Nummerierung entsprechend den Wohnungsnummern
 Keller - Abstellräume (lt. Teilungsplan)

Bewertungsobjekt = 3

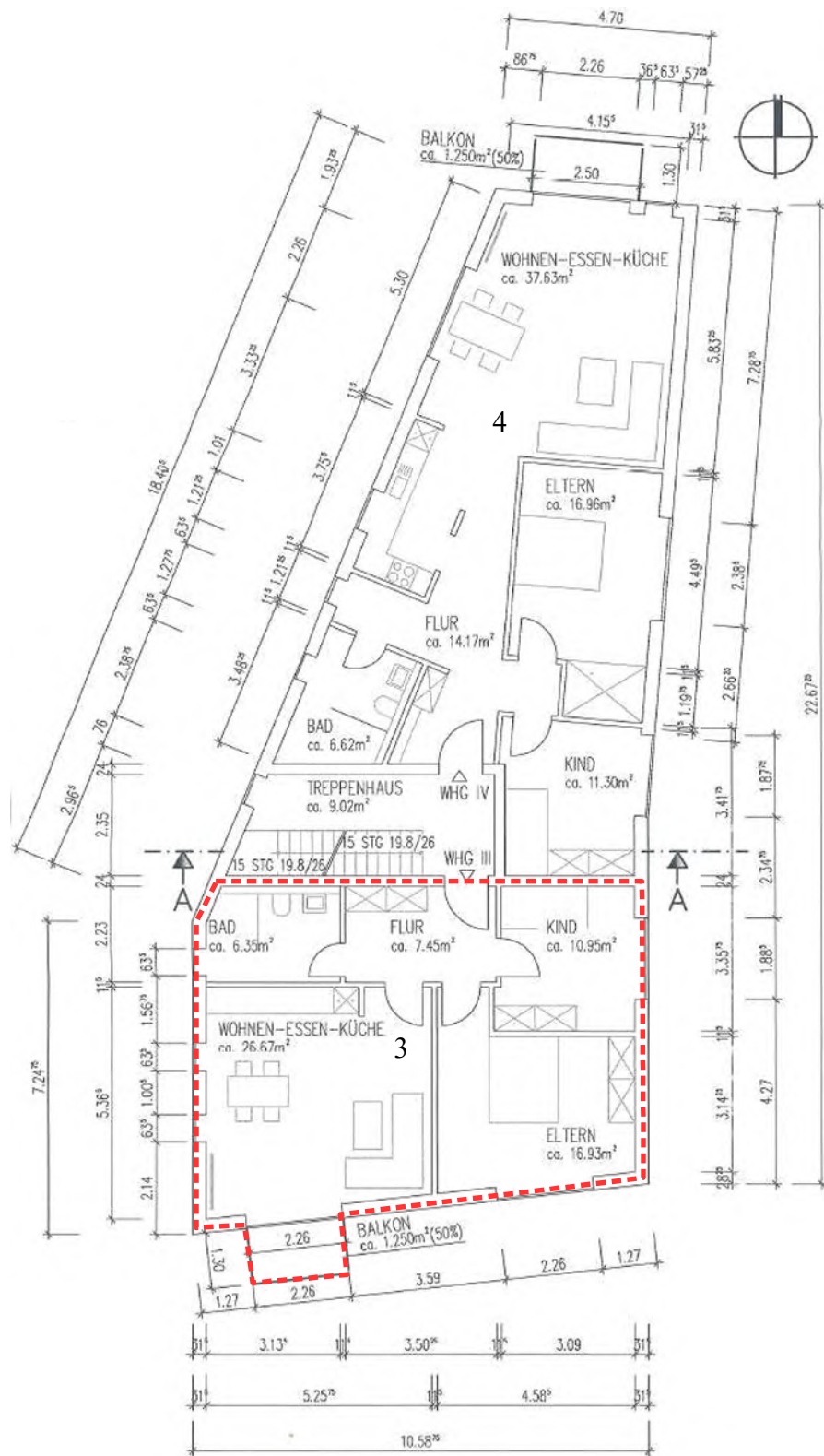


KELLERGESCHOSS

Obergeschoss

Die Wohnungen (WHG) sind entsprechend der Teilungserklärung nummeriert
z.B. WHG IV = Wohnung Nr. IV bzw. Nr. 4

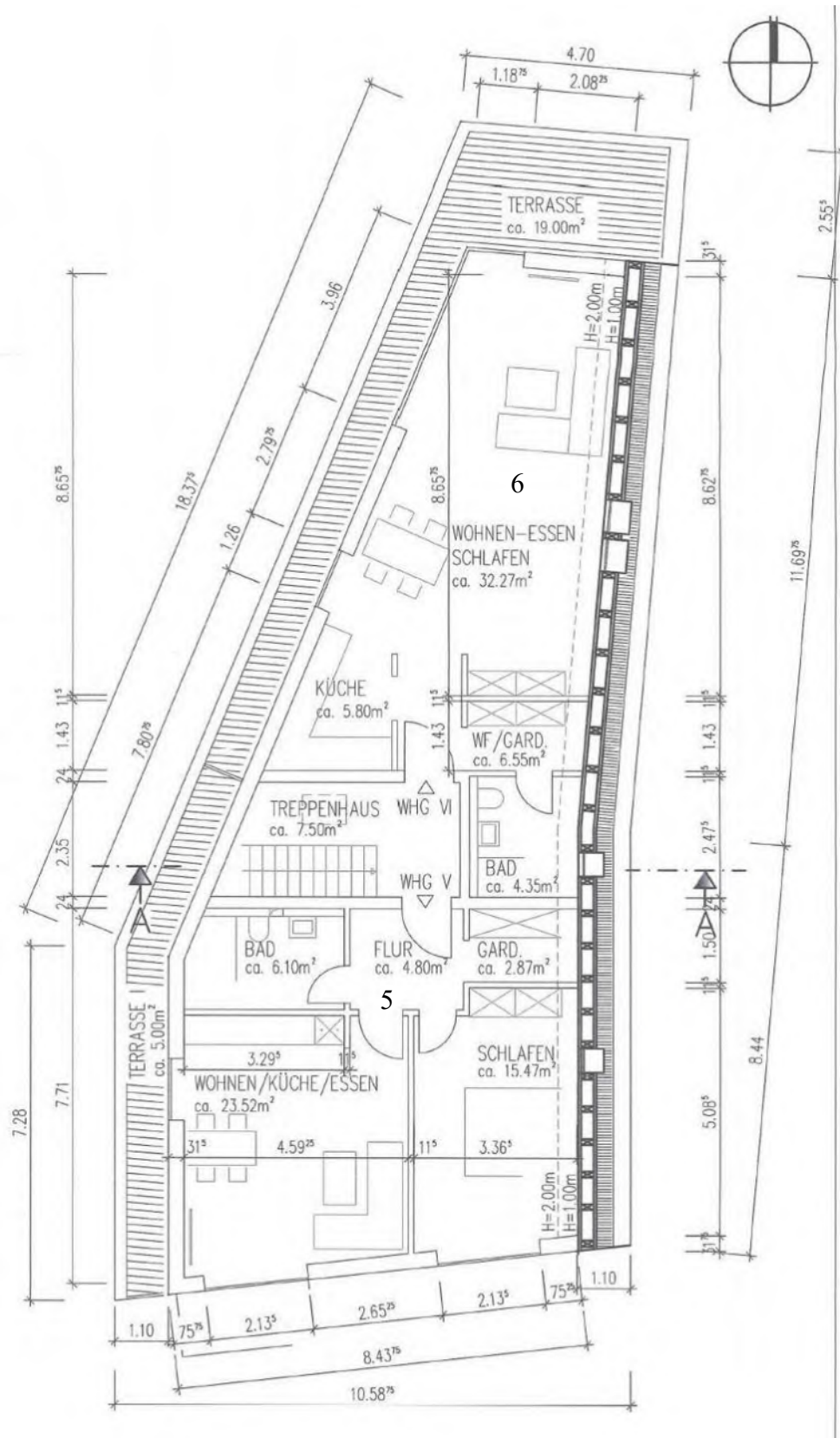
Bewertungsobjekt =



OBERGESCHOSS

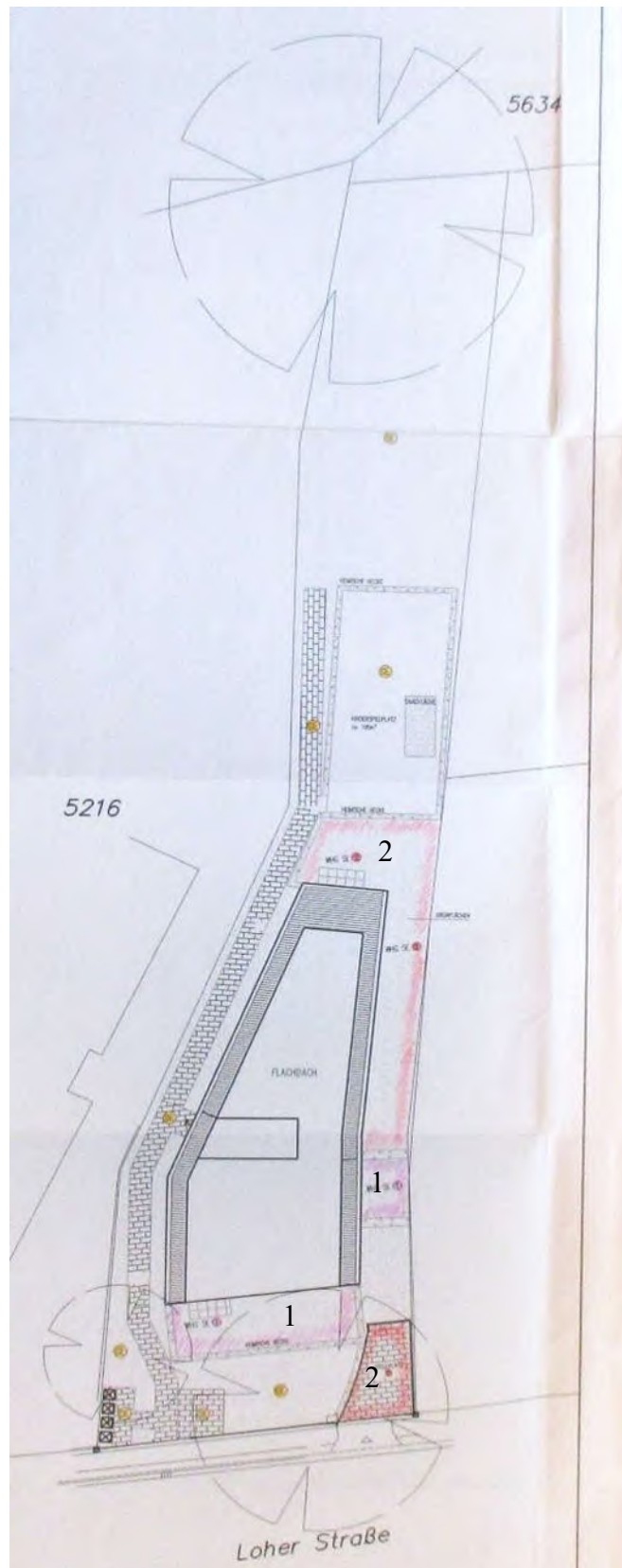
Staffelgeschoss gem. Baugenehmigung

Die Wohnungen (WHG) sind entsprechend der Teilungserklärung nummeriert
z.B. WHG V = Wohnung Nr. V bzw. Nr. 5

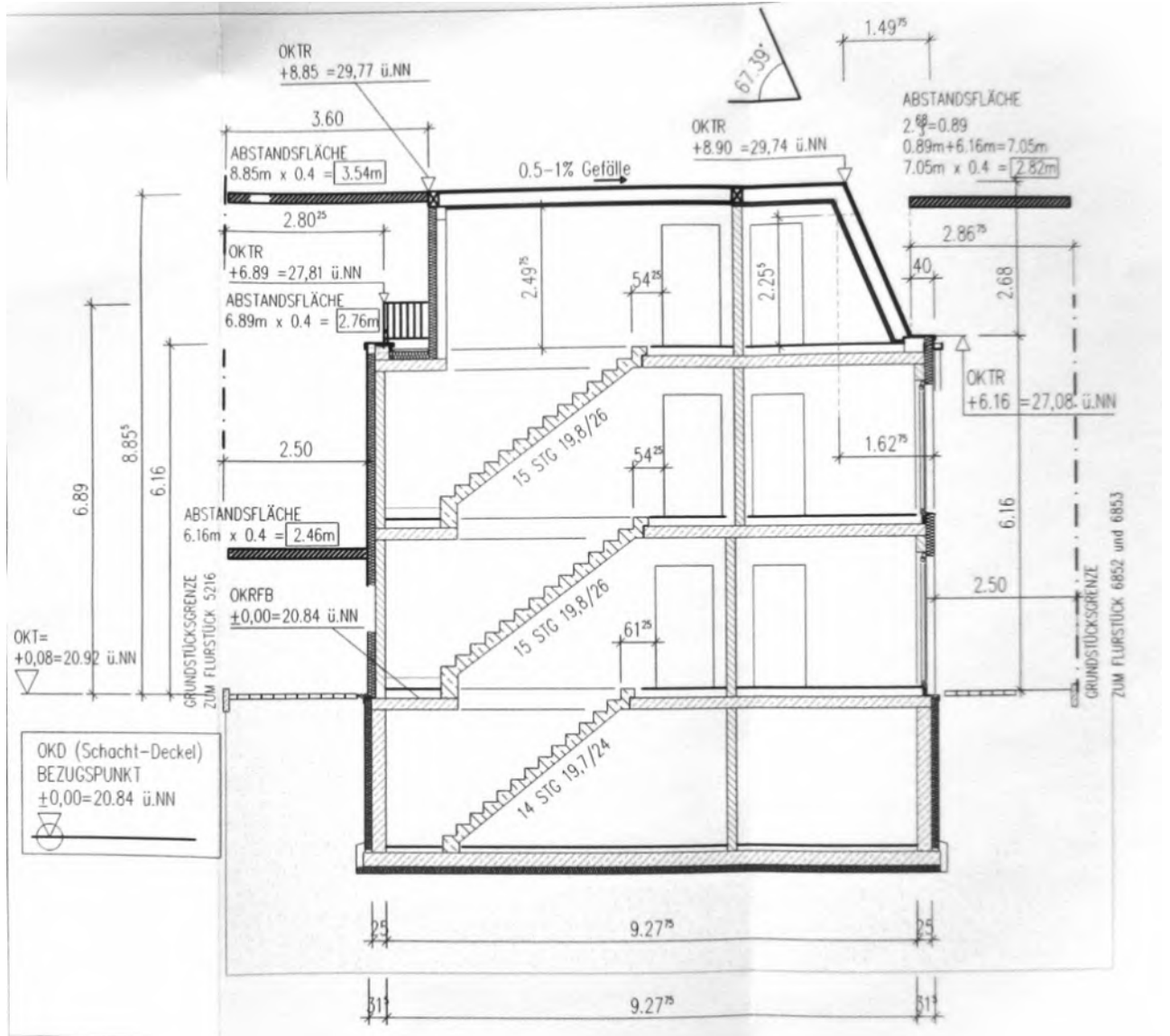


Gartenflächen / Sondernutzungsrechte

Darstellung der Sondernutzungsrechte für die geplanten Gartenflächen gem. Teilungserklärung
Sondernutzungsrecht Wohnung Nr. 2 für die Gartenflächen rot = 2
Sondernutzungsrecht Wohnung Nr. 1 für die Gartenflächen pink = 1
restliche Flächen sind Gemeinschaftsflächen gelb = GE



Schnitt Systemschnitt Wohnhaus



Anlage 5: Bruttorauminhalt gem. Planung

(lt. Bauakte)

Hinweis: Der Keller konnte im Ortstermin nicht besichtigt werden.
Die Pläne zeigen einen Teilkeller.

In der BRI - Ermittlung ist offensichtlich ein Vollkeller berücksichtigt.

**Es existiert auch eine BRI-Ermittlung für einen Teilkeller
mit einem BRI von 323,88 m³ statt 601,34 m³**

Hinsichtlich der Ausführung des Kellers bestehen daher Unsicherheiten!

Berechnung der BRI

| | | |
|------------------|---|-----------------------------------|
| KELLERGESCHOSS: | (193,98m ² Grundfläche per CAD ermittelt)x 3.10m = | <u>601.34m³</u> |
| ERDGESCHOSS: | (198,13m ² Grundfläche per CAD ermittelt)x 2.98m = | <u>590.43m³</u> |
| OBERGESCHOSS: | (198,13m ² Grundfläche per CAD ermittelt)x 2.98m = | <u>590.43m³</u> |
| STAFFELGESCHOSS: | (126,00m ² Grundfläche per CAD ermittelt)x 2.88m = | <u>362.88m³</u> |
| | <u>(11,94m² Grundfl.per CAD erm.)x 2.57m =</u> | <u>30.68m³</u> |

- **BRI Gesamt KG-DG = 2.175,76m³**

NACHWEIS DER STAFFELGESCHOSS (Dachgeschoss)

125.85m² < als 132.10m² (Rechenweg siehe Blattnr. 5.00)

Anlage 6: Baubeschreibung gem. Bauakte (geplant)

BAUBESCHREIBUNG

BAUVORHABEN: LOHER STR 26 , HAMBURG

GEBÄUDE-KLASSE 1

1.KELLERGESCHOSS

Die Außenwände der Teilunterkellerte Wohnhaus werden aus KSV Steine D= 36.5cm, gem. statische Angaben hergestellt. Die Außenwände werden von außen mit 2-K, Isolier- Anstrich gegen Erdfeuchte gestrichen und erhalten einen Dämmung D= 14cm (Styrodur) gem. Architektenplanung. Die Sohlplatte, wird von unten, mit einer Dämmung der Stärke, ca. 12cm isoliert. Im Kellergeschoss befinden sich die Kellerräume, Heizung/Elt.- Fahrrad und Kinderw. Alle Innenwände werden aus KS-Stein gemauert und mit MGII verputzt.

2.ERDGESCHOSS:

Die Außenfassade, erhält eine 17,5cm Porenbetonstein, 14cm Mineralwolle . Die Innenwände, werden mit einer KSV Stein gemauert und verputzt (Gipsputz). Die Verkehrsflächen, sowie Bäder erhalten einen Steinzeug, Fliesen mit einen max. Größe von 30x60. Alle Innentüren sind weiß. Fenster Holz oder Kunststoff . Die Wände werden 2x weiß gestrichen.

3.OBERGESCHOSS:

Wie im Erdgeschoss.

4.STAFFELGESCHOSS: (Dachgeschoss)

Die Giebelseiten werden aus 17,5cm Porenbetonstein, 14cm Mineralwolle hergestellt. Die Innenwände, werden mit einer KSV Stein gemauert und verputzt. Die Bodenbeläge in den Verkehrsflächen sowie Bäder werden aus Steinzeug, wie im EG/OG ausgeführt. Das Schrägdach wird aus Holzbalkenkonstruktion mit zwischen Sparrendämmung hergestellt.

4) EINGANGSTÜREN:

Die Eingangstür erhält 3 fach Verriegelung. Farbe Holz-Natur mit einer (Ug-1.0) geliefert und fachgerecht eingebaut.

5) INNENAUSBAU:

Alle nicht tragende Innenwände werden aus KSV D= 11,5 gemauert. Die Wände in allen Geschossen erhalten Gipsputz. Alle Nassräume werden mit Kalkzementputz verputzt.

Die Innentüren werden aus Glatte Weiße Spannplatten hergestellt und eingebaut. Die Fertigteildecken werden in den Fugen gespachtelt, und um Risse zu vermeiden werden die Stöße in Glasvlies eingelegt. Alle Decken, sowie Wände erhalten einen 2-fachen Anstrich. Die Vorwandinstallation in den Bädern wird aus Feuchtraumplatten (doppelbeplankt) ausgeführt. Das Fliesenschild in allen Bädern, sowie Flure/Verkehrsflächen wird gem. Architektenplanung ausgeführt. Die Auswahl der Fliesen wird mit dem Bauherrn abgestimmt.

6) HAUSTECHNIK:

Das Haus erhält eine eigene Gaszentral-Heizung. für die Warmwasserversorgung Sonnenkollektoren. Alle Sanitärobjekte Fabr. und Farbe werden mit dem Bauherrn abgestimmt. Die Elektroplanung für die Einheit (für alle Räume) wird mit den Bauherrn abgesprochen und entsprechend gebaut.

7) AUßENANLAGEN:

Die Gestaltung der Außenanlagen wird gem. der Architektenplanung hergestellt.

Anlage 7: Wohn- und Nutzfläche gem. Bauakte

Anmerkung: Die Nummern der Wohnungen I – VI, entsprechen der Nummerierung 1 – 6 in der Teilungserklärung.

Wohnfläche Bewertungsobjekt

| <u>Obergeschoss WHG III</u> | |
|------------------------------------|--------------------------------|
| Flur: | ca. 7,45 m ² |
| Bad.: | ca. 6,35 m ² |
| Wohnen/Essen/K : | ca. 26,67 m ² |
| Eltern: | ca. 16,93 m ² |
| Kind | ca. 10,95 m ² |
| Balkon : | ca. 1,25m ² |
| WF Gesamt | ca. 69.60 m² |

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB i.V. mit § 74 a ZVG für das Sondereigentum an
der 3 -Zimmerwohnung (Whg. Nr. 4),
verbunden mit 180,46/1.000 Miteigentumsanteil an dem
mit einem Rohbau für ein 6 Familienhaus bebauten Grundstück
Loher Str. 26 * 22149 Hamburg

Auftraggeber: Amtsgericht Hamburg-Wandsbek
Schädlerstraße 28
22041 Hamburg

Aktenzeichen: 23/161-4

Datum: 16. Januar 2024

Geschäftsnr.: 717 K 9/23



Zum Wertermittlungsstichtag **07. August 2023** wurde der
unbelastete Verkehrswert (Marktwert)
bei unterstellt freier Lieferung ermittelt zu

Whg. 4 = 93.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 55 Seiten. Hierin sind 7 Anlagen mit insgesamt 28 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 8 Ausfertigungen erstellt, davon eine auf CD und eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| 1. Wesentliche Eckdaten | 3 |
| 2. Grundlagen der Gutachtenerstellung | 6 |
| 3. Grund- und Bodenbeschreibung | 7 |
| 3.1. Lage | 7 |
| 3.2. Gestalt und Form | 8 |
| 3.3. Erschließungszustand | 9 |
| 3.4. Rechtliche Situation | 10 |
| 4. Gebäudebeschreibung | 13 |
| 5. Beschreibung der Wohnung | 16 |
| 6. Ermittlung des Verkehrswerts | 19 |
| 6.1. Verfahrenswahl mit Begründung | 19 |
| 6.2. Bodenwertermittlung | 20 |
| 6.3. Liquidationswert | 23 |
| 6.3.1. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Liquidationswertermittlung | 24 |
| 6.4. Verkehrswert | 25 |
| 6.4.1. Verkehrswert des Bewertungsobjekts bei unterstellt freier Lieferung | 25 |
| 7. Literaturverzeichnis | 26 |
| 7.1. Verwendete Wertermittlungsliteratur | 26 |
| 7.2. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 26 |
| 8. Verzeichnis der Anlagen | 27 |

1. Wesentliche Eckdaten

| | |
|-----------------------|---|
| Gebäudeart: | Mehrfamilienwohnhaus, 1 Hauseingang, zweigeschossige Bauweise mit (vermutlich) Teilkeller und Staffelgeschoss, Flachdach mit Schrägdachanteil, Wärmedämmfassade. |
| Adresse: | Loher Str. 26 in 22149 Hamburg. |
| Grundbuch von: | Wandsbek, Blatt 12153, (Wohnungseigentum Nr. 4). |
| Flurstück: | 2878 (Gemarkung Alt-Rahlstedt). |
| Grundstücksgröße: | 836 m ² . |
| Baujahr: | Baubeginn ca. 2020/21 (Bauantrag vom 23.10.2020, Nachtrag /Bescheid vom 22.03.2022). |
| Einheiten: | Gesamt: 6 Wohneinheiten. |
| Objektart: | Wohnungseigentum. |
| Mietsituation: | Das gesamte Objekt befindet sich im Bau. Informationen über geplante bzw. bestehende Mietverhältnisse sind mir nicht erteilt worden. Aufgrund der fehlenden Fertigstellung wurde diesbezüglich unterstellt, dass keine Mietverhältnisse bestehen. Auch wurden mir hierzu trotz Anschreiben vom 17.07.2023 keine Auskünfte vom Eigentümer erteilt. Die Bewertung erfolgt daher für eine unterstellt freie Lieferung. |
| Sondereigentum: | Nr. 4 Wohnung im OG hinten |
| Sondernutzungsrechte: | Keine. |
| Wohnfläche: | Bewertungsobjekt ca. 87,93 m ² |
| Ausstattung: | 3 Zimmer, davon ein Wohnraum mit offener Küche, Flur, Bad, Abstellraum im KG, Balkon, (Rohbauzustand ohne Sanitäreinrichtungen bzw. Küche) |
| Wohngeld: | Aufgrund der fehlenden Fertigstellung noch nicht bekannt. |
| Heizungsart: | Nicht vorhanden. |
| Warmwasserversorgung: | Nicht vorhanden. |
| Energieausweis: | Ein Energieausweis wurde mir trotz Anschreiben vom 17.07.2023 nicht zur Verfügung gestellt. |
| Allgemeinbeurteilung: | Das Gesamtobjekt befindet sich im Bau. Vorhanden ist ein Rohbau mit Fassadendämmung und teils Fenstern. Zudem wurde mit der Elektrik begonnen. Der Baubeginn erfolgte etwa im Jahr 2020. Eine Ausführungsfirma ist nicht mehr vorhanden. |

Die Ausführung weicht teils von den Baugenehmigungsplänen ab. So sind nach Auskunft des Bauamtes die Außenmaße des Gebäudes größer als genehmigt, so dass die Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Weiterhin sind die Fenster teils nicht so ausgeführt wie geplant, mindestens ein Treppenlauf (zum DG) des Treppenhauses weist eine zu geringe Durchgangshöhe auf, die Aufteilung der Zimmer ist teils gegenüber der Baugenehmigungsplanung geändert worden. Nach Auskunft des Eigentümers soll, entgegen der Baupläne, das gesamte Gebäude unterkellert sein.

Die Ausführungsqualität weist zudem Mängel auf. So sind die Mauerwerksfugen teils nicht vermörtelt, die Windrispen des Daches sind wellig, über den Fenstern sind Hohlräume (vermutlich für Rollladenkästen) mit Porenbetonsteinen provisorisch verschlossen worden, die Wärmedämmfassade und auch die Außenwand weisen teils Feuchtigkeit auf, die Perimeterdämmung des Kellers ist teils abgelöst und dort ist Bodenmaterial zwischen der Kelleraußenwand und der Perimeterdämmung eingedrungen. Da die Gebäudehülle nicht wasserdicht fertiggestellt wurde, ist Wasser in den Keller eingedrungen. Dort steht das Wasser etwa 15 – 20 cm hoch. Der Keller war daher nicht zugänglich und wurde nicht weiter besichtigt. Aufgrund des vorhandenen Wassers und der langen Bauzeit sind hier Frostschäden nicht auszuschließen. Weiterhin lagert auf dem Grundstück, insbesondere im rückwärtigen Bereich Bauschutt und Konstruktionsholz. Die Baustelle ist nicht gesichert.

Für eine Fertigstellung des Objektes wäre eine Bestandsaufnahme des Gesamtojektes hinsichtlich Bauqualität, Maßhaltigkeit sowie Abweichungen zur Genehmigungsplanung erforderlich. Zudem wären die erheblichen Mängel zu beseitigen. Hier sind insbesondere die massive Stahlbetontreppe des Treppenhauses sowie die zu großen Gebäudeabmessungen zu nennen. Hinsichtlich des Treppenhauses entspricht die Durchgangshöhe zumindest teilweise nicht den baurechtlichen Vorgaben. Inwieweit eine Änderung des Treppenlaufes sich auch auf die anderen Treppenläufe auswirkt, kann nur in einer detaillierten Planung geprüft werden.

Hinsichtlich der Gebäudeabmessungen ist dieses nach eigenen unverbindlichen Messungen etwa um 30 cm zu lang und etwa 11 bzw. 13 cm zu breit (jeweils zuzüglich Putz für das Wärmedämmverbundsystem) erstellt. Um die erforderlichen Abstandsfläche mittels einer ggf. dünneren Wärmedämmung (mit besseren Wärmedämmeigenschaften) planen zu können, ist eine Einmessung des Gebäudes in Bezug auf die Grundstücksgrenzen erforderlich. Anzumerken ist, dass entsprechend der Planung nur die Mindestabstandsflächen eingehalten wurden, so dass durch die größere Ausführung des Gebäudes die Einhaltung der Abstandsflächen meines Erachtens nahezu unmöglich ist.

Seitens der Bauprüfabteilung bestehen gegenüber dem Eigentümer Auflagen zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände, insbesondere hinsichtlich des Nachweises der Abstandsfläche. Weiterhin gibt es Hinweise in der Bauakte, dass der Statiker und der Bauleiter das Projekt kurz nach Beginn der Baumaßnahme nicht weiter betreut haben und jegliche Verantwortung für das Projekt ablehnen.

Im Rahmen der Bewertung kann ohne eine Fachplanung die Genehmigungsfähigkeit der vorhandenen Ausführung nicht abschließend eingeschätzt werden. Aufgrund der Vielzahl der Abweichungen und der vorhandenen Mängel wird jedoch eingeschätzt, dass ein Interessent keine Ausführungsfirma finden wird, die die Gewährleistung für die vorhandene Bauausführung übernimmt. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer wird hier von einem Abriss der bestehenden Bebauung ausgehen. Für die Bewertung wird daher der Abriss des Gebäudes unterstellt.

Ermittelte Werte Wohnungseigentum, unbelastet:

| | |
|--|--------------------|
| Ideeller Bodenwertanteil (vor Berücksichtigung der Abrisskosten): | 117.336,42 € |
| Liquidationswert bei freier Lieferung rd.: | 93.000,00 € |
| Verkehrswert bei freier Lieferung rd.: | 93.000,00 € |

Besonderheiten:

1) Die Bebauung mit einem 6 Familienhaus ist nicht fertig gestellt. Es bestehen erhebliche **Mängel und Bauschäden** am bisher erstellten Rohbau. Aufgrund der erheblichen Mängel und Schäden wird von einem **Abriss des Gebäudes ausgegangen und der Verkehrswert (Marktwert) anhand des Liquidationswerts** ermittelt. Auf eine detaillierte Beschreibung des Wohnungseigentums wird daher verzichtet.

2) Es bestehen eine **Auflassungsvormerkung** (Übertragungsanspruch) für einen Dritten. Der Wert des Übertragungsanspruchs entspricht dem anteiligen Verkehrswert des Wohnungseigentums.

3) Gem. Schreiben vom 11.08.2023 und vom 08.08.2023 des Bezirksamtes Wandsbek, Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt – Bauprüfabteilung, liegen der **Bauaufsichtsbehörde** für das Grundstück folgende **Auflagen** vor:

Verfahren zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände bezüglich der Baustellensicherheit, des Bauens abweichend der Genehmigung, der Nachweis der Abstandsflächen, der Sicherung der Baustelle, der Absturzsicherung der Baustelle/ Sicheres Arbeiten/Ordnung auf der Baustelle, Benennung einer Bauleitung gem. § 57 HBauO.

Entsprechend telefonischer Rücksprache am 09.01.2024 mit der Bauprüfabteilung sind diese Auflagen bisher nicht erfüllt worden.

4) Zu beachten ist, dass in der **Teilungserklärung keine Regelungen zum Wiederaufbau des Gebäudes enthalten** sind, d.h., eine Wiederaufbauverpflichtung besteht nicht. Auch sind in dem Wohnungseigentumsgesetz keine Regelungen zu einer Wiederaufbauverpflichtung enthalten. Gem. § 11 WEG kann in Ausnahmefällen die Aufhebung der Gemeinschaft verlangt werden. Dies ist nur für den Fall zulässig, dass das Gebäude ganz oder teilweise zerstört wird und eine Verpflichtung zum Wiederaufbau nicht besteht. Da von einem Abriss des Gebäudes ausgegangen wird, ist in der künftigen Eigentümergemeinschaft zu klären, ob das Gebäude wieder aufgebaut wird und welche Variante (gem. Teilungserklärung oder gem. Bauantrag) zur Wiederherstellung gebaut wird. Im Falle, dass sich die künftige Eigentümergemeinschaft nicht einigt, droht ggf. die Aufhebung der Gemeinschaft. Für die Bewertung wird unterstellt, dass eine künftige Eigentümergemeinschaft aus wirtschaftlichen Aspekten daran interessiert sein wird, das Gebäude wieder neu aufzubauen bzw. ein in etwa vergleichbares Gebäude zu errichten.

Da in diesem Zusammenhang ggf. Auseinandersetzungen mit der Eigentümergemeinschaft z.B. hinsichtlich der künftigen Ausstattung, der Gestaltung und somit auch der Kosten des Gebäudes sowie ggf. auch rechtliche Auseinandersetzungen zu erwarten sind, wird ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer (Erwerber) hierfür einen Risiko- bzw. **Unsicherheitsabschlag einkalkulieren. Diesen schätze ich auf rd. 10 % des anteiligen freigelegten Bodenwertes, siehe Kapitel 7.3 Liquidationswert.**

5) Für das Regenwassersiel werden noch **Sielbaubeiträge** nach dem Sielabgabengesetz erhoben. Die Beitragspflicht für Regenwassersiele entsteht, wenn das Grundstück an ein **Regenwassersiel** angeschlossen ist bzw. wird. Zur möglichen Beitragshöhe wurden keine Auskünfte erteilt. Es konnte abschließend nicht geklärt werden, ob ein Anschluss an das Regensiel erforderlich wird. Zur Berücksichtigung von Unsicherheiten wird diesbezüglich ein pauschaler Abschlag in Höhe von 7.500 € für das **Gesamtgrundstück** angesetzt, siehe Erläuterungen im Kapitel 3.3 Erschließungszustand, Abschnitt Erschließungs- und Sielbaubeiträge. Der **anteilige Wertabschlag entsprechend des Miteigentumsanteils (MEA) ist berücksichtigt.**

2. Grundlagen der Gutachtenerstellung

| | |
|---|---|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Hamburg-Wandsbek Schädlerstraße 28, 22041 Hamburg |
| Auftrag vom: | 09.06.2023 |
| Grund d. Gutachtenerstellung: | Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung. |
| Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | <ol style="list-style-type: none">(1) Übersichtskarte MairDumont (Hamburg), Datenquelle: MairDumont GmbH und Co. KG, Stand 2024; gewählter Maßstab 1:800.000;(2) Regionalkarte MairDumont (Hamburg), Datenquelle: MairDumont GmbH und Co. KG, Stand 2024; gewählter Maßstab 1:20.000;(3) Liegenschaftskarte Hamburg, Datenquelle: Lageplan Hamburg , WMS-Dienst der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung www-geoinfo.hamburg.de, Stand: Januar 2024, gewählter Maßstab 1:20.000;(4) Informationen aus der Gerichtsakte (u.a. Grundbuchauszüge, Stellungnahme zum Zwangsversteigerungsverfahren von der Bauprüfabteilung hinsichtlich baulicher Ausweisung, Beschränkungen für das Grundstück und Auflagen gegen den Eigentümer, Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (FHH, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung, Schreiben vom 10.05.2023));(5) Schriftliche Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg, Abteilung Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke vom 20.07.2023 (Anliegerbeiträge);(6) Einsicht in die Grundakte beim Amtsgerichts Hamburg-Wandsbek, Grundbuchamt (Teilungserklärung und Teilungspläne);(7) Zwei mal Bauakteneinsicht (Grundrisse, Schnitt, Baugenehmigungsbescheid, Baubeschreibung, Wohnfläche, BRI, Verfahren zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände);(8) Telefonische Auskunft vom 09.01.2024 der FHH - Bezirksamt Wandsbek, Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt – Bauprüfabteilung (bezüglich der Erfüllung der Auflagen des Eigentümers hinsichtlich des Nachweises der Abstandsflächen, hinsichtlich des Bauens abweichend von der Baugenehmigung);(9) Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster (FHH, Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft, Schreiben vom 21.08.2023);(10) Bodenrichtwertauskunft (online) eingeholt bei: BORIS.HH Interaktive Bodenrichtwertkarte von Hamburg;(11) Informationen des Eigentümers bei der Ortsbesichtigung (auskunftsgemäß handelt es sich um einen Vollkeller);(12) Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek; |
| Tag der Ortsbesichtigung: | 07.08.2023 |
| Teilnehmer am Ortstermin: | Der Eigentümer und dessen Sohn, sowie ein Gläubiger, Herr Andreas Geng (Gutachter, Geng Immobilienbewertung). |
| Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: | 07.08.2023 (Tag der Ortsbesichtigung). |
| Hinweis: | Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage einer Gebäudebesichtigung ohne Eingriffe in die Bausubstanz. Verdeckte, nicht freistehende oder unzugängliche Teile wurden von mir nicht inspiziert, so dass für das Nichtvorliegen verborgener Mängel keine Gewähr übernommen werden kann. Ebenso er- |

folgte keine Untersuchung hinsichtlich Standsicherheit sowie Schall- und Wärmeschutz. Für alle in diesem Gutachten von Dritten erteilten Auskünfte, die nicht ausdrücklich mit einer Zusicherung versehen sind, wird keinerlei Haftung übernommen, da es sich, soweit nicht anders angegeben, um unbestätigte Auskünfte handelt.

3. Grund- und Bodenbeschreibung

3.1. Lage

| | |
|--------------------------------|--|
| Ort und Einwohnerzahl: | Hamburg (ca. 1,892 Mio. Einwohner, Stand 31.12.2022), Bezirk Wandsbek (ca. 453.000 Einwohner), Stadtteil Rahlstedt (ca. 96.500 Einwohner). |
| Großräumige Lagebeschreibung: | Wandsbek liegt im Nordosten Hamburgs. Der Bezirk Wandsbek umfasst 18 Stadtteile und nimmt den gesamten Nordosten der Freien und Hansestadt Hamburg ein. Der ehemals dörfliche Charakter lässt sich bei einigen Stadtteilen (z.B. Wohldorf-Ohlstedt im Norden Wandsbeks) noch erkennen. Die gesamte Fläche des Bezirks beträgt rd. 148 km ² . Hier findet sich überwiegend Wohnraum in Form von Einzel-, Reihen- und Doppelwohnhäusern sowie auch Mehrfamilienwohnhäusern. Wandsbek verfügt über gute Infrastrukturen, Stadtteilzentren (z.B. Wandsbek-Markt, Saseler Markt), Gewerbegebiete, und diverse Naturschutzgebiete für die Naherholung. Wandsbek ist über die U-Bahn (U 1) sowie die Regionalbahn (R 10) und Busverbindungen an die Hamburger Innenstadt angeschlossen. Des Weiteren lassen sich die Autobahnen A 1 (Hamburg/Lübeck) und A 24 (Hamburg/Berlin) schnell erreichen. [Quelle: Wikipedia] |
| Kleinräumige Lagebeschreibung: | Rahlstedt ist ein nordöstlicher Stadtteil Hamburgs. Er ist der flächenmäßig größte Stadtteil innerhalb des Bezirks Wandsbek. Innerhalb Hamburgs ist er der einwohnerstärkste und der flächenmäßig drittgrößte Stadtteil. Zu Rahlstedt gehören die Ortsteile Alt-Rahlstedt, Neu-Rahlstedt, Meiendorf, Oldenfelde, Hohenhorst und Großlohe. Rahlstedt grenzt an die Stadtteile Volksdorf, Farmsen-Berne, Tonndorf und Jenfeld und an den Kreis Stormarn in Schleswig-Holstein. Durch Rahlstedt fließt die in der Nähe der Ortschaft Siek (Kreis Stormarn) entspringende Wandse mit ihren Nebenflüssen (u. a. Rahlau, Stellau und Stellmoorer Quellfluss). Durch Rahlstedt verlief die teilweise vierspurig ausgebaute, zum Jahresbeginn 2015 herabgestufte Bundesstraße 75. Zwar nicht auf Rahlstedter Gebiet, aber in der Nähe liegt die Anschlussstelle Stapelfeld der Bundesautobahn 1. Parallel zur ehemaligen B75 verläuft die Bahnstrecke Lübeck-Hamburg mit dem Bahnhof Hamburg-Rahlstedt, an dem Regionalzüge der Linie RB81 halten. Der Bahnhof trug zunächst die Bezeichnung Rahlstedt, bevor er in Folge des Groß-Hamburg-Gesetzes zum 1. April 1938 in Hamburg-Rahlstedt umbenannt wurde. 2011 wurde das alte Empfangsgebäude abgerissen. Seit längerem im Gespräch ist der Bau einer S-Bahn-Linie S4. Die nordwestliche Grenze des Stadtteils bildet die U-Bahn-Linie 1 mit den Haltepunkten Oldenfelde und Berne. Ferner ist der Stadtteil mit folgenden Bus-Linien des öffentlichen Nahverkehrs (Betrieben durch den Hamburger Verkehrsverbund) verbunden. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung ausreichend vorhanden. Als Naherholungsgebiete dienen z.B. das Naturschutzgebiet Höltigbaum und der Eichtalpark. [Quelle: Wikipedia] |

| | | | |
|---|--|--|--------------------------------------|
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: | Im Bereich des Bewertungsobjektes Mehrfamilienwohnanlagen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser. | | |
| Entfernungen: | Autobahnanschluss: | ca. 3,9 km | AS HH-Jenfeld (A 24) |
| | | ca. 6,7 km | AS Stapelfeld (A1) |
| | Bushaltestelle: | ca. -- km | in fußläufiger Entfernung vorhanden. |
| | Stadtbahnanschluss: | ca. 2,0 km | Bahnhof HH-Rahlstedt |
| | | ca. 2,7 km | U-Bahn, Linie U 1, HH-Farmsen. |
| | Fernbahnanschluss: | ca. 12,2 km | Hamburg-Hauptbahnhof. |
| Flughafen: | ca. 14,0 km | Hamburg-Fuhlsbüttel. | |
| Einkaufsmöglichkeiten: | ca. 1,7 km | Geschäfte des täglichen Bedarfs, EKZ „Rahlstedt Center“, | |
| | ca. 15,0 km | City Hamburg. | |
| | Schulen, Kindergärten, ärztliche Versorgung, Freizeitmöglichkeiten: | In der weiteren Umgebung vorhanden. | |
| Versorgungslage: | Gut. | | |
| Verkehrslage: | Gut. | | |
| Wohn-/ Geschäftslage: | Als Wohnlage ist der Standort gut geeignet. | | |
| | Der Standort ist aufgrund der Lage in einem Wohngebiet und der fehlenden Parkmöglichkeiten nicht für eine Geschäftsnutzung geeignet. | | |

3.2. Gestalt und Form

| | |
|------------------------|--|
| Grundstücksgröße: | Gesamt = 836 m ² , lt. mir zur Verfügung gestellten Grundbuchauszügen. |
| Bemerkungen: | Unregelmäßige, längliche Grundstücksform. |
| Topographie: | Ebene Lage, im hinteren Grundstücksbereich zur „Wandse“ leicht abfallend |
| Höhenlagen zur Straße: | Normal. |
| Immissionen: | Im Bereich des Bewertungsobjektes ggf. gewisse Einflüsse durch die Bahnlinie der Regionalbahn (etwa 200 m Entfernung). |

3.3. Erschließungszustand

| | |
|---|--|
| Straßenart: | Die Loher Straße ist eine zweispurig ausgebaute Nebenstraße. |
| Straßenausbau: | <p>Nach schriftlicher Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg, Abteilung Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke vom 20.07.2023 ist die Loher Straße endgültig hergestellt worden.</p> <p>Vor der Front zur Loher Straße liegen ein Schmutz- und ein Regenwassersiel.</p> <p>Die Fahrbahnen sind im Bereich des Bewertungsobjektes asphaltiert und beleuchtet, beidseitig sind befestigte Geh- und Radwege vorhanden. Parkplätze sind im öffentlichen Raum begrenzt vorhanden. Zum Parken wird der Straßenrand genutzt.</p> |
| Erschließungs- und Sielbaubeiträge: | <p>Erschließungsbeiträge werden nicht mehr erhoben.</p> <p>Für das Schmutzwassersiel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen besielten Frontlänge des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.</p> <p>Für das Regenwassersiel werden noch Sielbaubeiträge nach dem Sielabgabengesetz erhoben. Die Beitragspflicht für Regenwassersiele entsteht, wenn das Grundstück an ein Regenwassersiel angeschlossen ist bzw. wird. Zur möglichen Beitragshöhe wurden keine Auskünfte erteilt.</p> <p>Hilfsweise werden die Angaben auf dem Portal hamburg.de (Fragen- und Antwortenkatalog Sielbaubeiträge) herangezogen. Dementsprechend sind dort Sielbaubeiträge in Höhe von 210 €/m Grundstücksfront (Stand 2009) genannt. Zudem wird ein Zuschlag für Bebauungen mit zwei Vollgeschossen nach § 7 Sielabgabengesetz erhoben. Dieser beträgt 5%. In der Summe ergibt sich für die Frontlänge von rd. 18 m ein Betrag in Höhe von $(18 \text{ m} \times 210 \text{ €/m} \times 1,05 =) 3.969 \text{ €}$.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Preisentwicklung seit 2009 bis zum Wertermittlungsstichtag (Baupreisindex 2009 = rd. 90, Baupreisindex 2023 = rd. 160) ergeben sich die Kosten etwa zu $3.969 \text{ €} / 90 \times 160 = 7.056 \text{ €}$.</p> <p>Es konnte abschließend nicht geklärt werden, ob ein Anschluss an das Regensiel erforderlich wird. Zur Berücksichtigung von Unsicherheiten wird diesbezüglich ein pauschaler Abschlag in Höhe von 7.500 € für das Gesamtgrundstück angesetzt. Der anteilige Wertabschlag ergibt sich unter Berücksichtigung des Miteigentumsanteils (MEA) von 180,46/1.000 zu $7.500 \text{ €} / 1.000 \times 180,46 = 1.353,45 \text{ €}$.</p> |
| Anschlüsse Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | Elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Ver- bzw. Entsorgung. Hinsichtlich der Anschlüsse wird davon ausgegangen, dass diese nur als Baustellenanschlüsse vorhanden sind und die endgültigen Anschlüsse ebenso wie Kabel-TV und Internet noch installiert oder erneuert werden müssen. Dieser Umstand ist in den Wertansätzen enthalten, da die Bewertung auf einen Abriss und einer Neubebauung des Grundstücks abstellt. In diesem Fall ist es üblich die Anschlüsse und auch die Übergabeschächte neu herzustellen. Die Kosten sind daher im Bodenwert enthalten. |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | Das Gesamtgebäude befindet sich in einer offenen Bebauung, es besteht keine Grenzbebauung zum Nachbargrundstück. Für die vorhandene Bebauung besteht jedoch der Verdacht, dass die Abstandsflächen nicht ein- |

gehalten sind bzw. ggf. nicht eingehalten werden können, da das Gebäude zu breit gebaut wurde. Im vorliegenden Fall wird von einem Abriss des Gebäudes ausgegangen, so dass diesbezüglich kein Werteeinfluss gegeben ist. Im Falle einer Weiternutzung wären hier entsprechende Umplanungen und Umbauten, z.B. hinsichtlich der Fassadendämmung, erforderlich.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Konkrete Informationen über die Untergrundverhältnisse und die Grundwassersituation liegen mir nicht vor, so dass an dieser Stelle keine Angaben gemacht werden können. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Bodenverunreinigungen:

Ein Verdacht auf Altlasten/ Bodenkontaminationen ist mir nicht bekannt geworden. Auch liegen gem. Schreiben der FHH, Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft vom 21.08.2023 im Altlastenhinweiskataster keine Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen vor.

Anzumerken ist, dass entsprechend den Unterlagen in der Bauakte für die ursprüngliche Bebauung auf dem Grundstück dieses mit einem Einfamilienhaus bebaut war. Für dieses Gebäude existierte eine Ölheizung und ein 5.000 l Öltank. Ein Rückbau ist nicht dokumentiert. Diese Bebauung befand sich etwa im Bereich des derzeit vorhandenen Rohbaus. Für die Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass dieser Öltank mit Erstellung des Rohbaus zurückgebaut und entsorgt wurde.

Hinweis: Da keine Bodenuntersuchungen vorgenommen wurden, werden bei dieser Wertermittlung, soweit nicht anders erwähnt, ungestörte und kontaminationsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

3.4. Rechtliche Situation

Grundbuchliche Eintragungen:

Aus der Gerichtsakte liegt mir die Kopie des Ausdrucks des Grundbuchauszugs vom 17.07.2023 vor, auf den ich mich in dieser Wertermittlung beziehe.

Wohnungseigentum:

Es handelt sich lt. **Deckblatt** um die

Wohnungsgrundbuch von: Hamburg-Wandsbek

Blatt: 12153

Das **Bestandsverzeichnis** enthält folgende Eintragungen:

Miteigentumsanteile: 180,46/1.000

Gemarkung: Alt-Rahlstedt

Flurstück: 2878

Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche,
Loher Str. 26

Grundstücksgröße gesamt: 836 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller-
raum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 4

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

In **Abt. II** existiert folgende Eintragung:

| | |
|-------------|--|
| Lfd. Nr. 1: | Auflassungsvormerkung für einen Dritten. Diese Eintragung ist wertbeeinflussend. Der Werteeinfluss entspricht dem ermittelten Verkehrswert (Marktwert). |
| Lfd. Nr. 2: | Zwangsversteigerungsvermerk. Diese Eintragung ist ohne Werteeinfluss. |

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in **Abteilung III** der Grundbücher verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder zur Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei Beleihung entsprechend berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sind nicht bekannt geworden.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Nach schriftlicher Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, vom 10.05.2023 ist im Baulastenverzeichnis keine Belastung eingetragen.

Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren und Innovationsbereich:

Sind mir nicht bekannt geworden. Auch in den Grundbüchern befinden sich keine entsprechenden Vermerke.

Denkmalschutz:

Das Objekt ist noch nicht erstellt, daher ist ein Denkmalschutz nicht zu erwarten. Zudem besteht lt. aktueller Denkmalliste (Stand 12.12.2023) keine Eintragung.

Bauleitplanung:

Die bauplanungsrechtliche Grundlage für das Bewertungsgrundstück wurde von der Bauprüfabteilung des Bezirksamtes Wandsbek, Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt mit Schreiben vom 09.06.2023 wie folgt mitgeteilt.

Grundstück vorne: Baustufenplan Rahlstedt, festgestellt 14.01.1955

| | | |
|------|---|--|
| W | = | Wohngebiet |
| 2 | = | zweigeschossige Bauweise |
| o | = | offene Bauweise nicht besonders geschützt |
| E/D | = | Einzel- und Doppelhäuser |
| 3/10 | = | bebaubare Fläche |

Grundstück hinten: = Außenbereich (§ 35 BauGB)
ab ca. 60,0 m (Grundstückstiefe)

Zudem gilt die Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938.

Zulässigkeit von Vorhaben:

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Daher richtet sich die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben auch nach §§ 34 BauGB. Die tatsächliche bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks ist etwas höher als die zulässige Bebauung. Für die

Bewertung wird von einem Abriss des Gebäudes ausgegangen. Ein zusätzlicher Werteeinfluss ist nicht gegeben.

Die Auswirkungen auf die Verkehrswertermittlung sind im Kapitel Bodenwertermittlung berücksichtigt.

Auflagen / Beschränkungen der Bauaufsichtsbehörde:

Gem. Schreiben vom 11.08.2023 und vom 08.08.2023 des Bezirksamtes Wandsbek, Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt – Bauprüfabteilung, liegen der Bauaufsichtsbehörde für das Grundstück folgende Auflagen vor.

Verfahren zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände bezüglich:

- der Baustellensicherheit,
- des Bauens abweichend der Genehmigung,
- der Nachweis der Abstandsflächen,
- der Sicherung der Baustelle,
- der Absturzsicherung der Baustelle/ Sicheres Arbeiten/Ordnung auf der Baustelle,
- Benennung einer Bauleitung gem. § 57 HBauO.

Entsprechend telefonischer Rücksprache am 09.01.2024 mit der Bauprüfabteilung sind diese Auflagen bisher nicht erfüllt worden.

Nach Rücksprache mit der Bauprüfabteilung handelt es sich hinsichtlich des Bauens abweichend von der Baugenehmigung um Hinweise, dass teilweise die Fenster nicht entsprechend der Baugenehmigung erstellt wurden und das Gebäude zu groß errichtet wurde.

Anzumerken ist hierzu, dass die Baustelle derzeit keine Baustellensicherung in Form von Zäunen aufweist, um den unbefugten Zugang zu verhindern. Hierfür wird keine Wertminderung berücksichtigt, da im Falle einer Neubebauung immer eine Baustellensicherung erforderlich wird. Dieser Umstand ist somit im Bodenwert (für Bauland) enthalten.

Weiterhin ist das Gebäude zu groß erstellt und weist nach Informationen der Bauprüfabteilung keine ausreichenden Abstandsflächen auf. Diese können in der vorhandenen baulichen Situation und unter Berücksichtigung verhältnismäßiger wirtschaftlicher Aufwendungen (vermutlich) nicht realisiert werden. Für die Bewertung wird, unter anderem auch aus diesem Grund, von einem Abriss der vorhandenen Bebauung ausgegangen. Diesbezüglich ist daher kein weiterer Werteeinfluss zu berücksichtigen.

Entwicklungszustand:

Erschlossenes baureifes Land.

Definition:

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften (z. B. Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung) und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).

Hinweis: Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung wurde auftragsgemäß nicht abschließend überprüft.

4. Gebäudebeschreibung

Hinweise:

Das Gebäude und die Außenanlagen werden grundsätzlich nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht Wert relevant sind. Es wurden von mir keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser, Elektrik) vorgenommen. Ich gehe in diesem Gutachten, sofern nicht anders erwähnt, von einer einwandfreien Funktion dieser Anlagen aus.

Untersuchungen auf **pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien** wurden nicht durchgeführt. Hierauf zurückgehende Schäden waren im Ortstermin nach Augenschein nicht zu entdecken und sind mir nicht bekannt geworden.

Die Beschreibung des Objektes und die Bewertung erfolgen auf der Grundlage von Informationen aus der Bauakte sowie des Anscheins ohne Eingriffe in die Bausubstanz.

| | |
|-------------------------|---|
| Gebäudeart: | Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohnungen und einem Hauseingang in zweigeschossiger Bauweise mit (vermutlich) Teilkeller und Staffelgeschoss, flach geneigtem Pultdach mit Schrägdachanteil, überwiegend Wärmedämmfassade. |
| Baujahr: | Baubeginn ca. 2020/21 (Baugenehmigung im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO 23.10.2020, Genehmigung für die Änderung der Dachform an der Ostseite vom 22.03.2022). |
| Modernisierungen: | Keine. |
| Konstruktionsart: | Massivbau. |
| Fundamente*: | Lt. Plänen in der Bauakte ist eine Flachgründung auf einer Sohlplatte dargestellt. Lt. Plänen ist eine darunter liegende Dämmung vorhanden. |
| Umfassungswände*: | Keller mit KSV-Steinen, 2 K Isolieranstrich gegen Erdfeuchte und Dämmung; Erd- und Obergeschoss aus 17,5 cm Porenbetonstein und 14 cm Mineralwolle (geplant als Wärmedämmverbundsystem). |
| Innenwände*: | Mauerwerk aus KSV-Stein. |
| Fassade: | Wärmedämmverbundsystem (geplant). |
| Dachaufbauten: | Keine. |
| Kamine: | Nicht bekannt. |
| Dachformen: | Flachdach mit Schrägdachanteil. |
| Dacheindeckungen*: | Bisher ohne. |
| Geschossdecken*: | Stahlbetondecken. |
| Hauseingang: | Noch nicht hergestellt. |
| Treppenhaus* und Flure: | Rohbau, Stahlbetontreppen. |

* lt. Baubeschreibung in der Bauakte

* lt. Baubeschreibung in der Bauakte

| | |
|---|--|
| Kellergeschoss: | Massiv, Rohbau. Der Keller konnte während des Ortstermins aufgrund von stehendem Wasser nicht besichtigt werden. |
| Wärmeversorgung*: | Bisher nicht vorhanden. Geplant ist eine Gaszentralheizung mit Sonnenkollektoren für die Warmwasserversorgung. |
| Wasserzu- und -ableitungen: | Nicht vorhanden. |
| Technische Gemeinschaftseinrichtungen: | Bisher nicht vorhanden. |
| Besondere Bauteile im Gemeinschaftseigentum: | Bisher keine vorhanden. |
| Gemeinschaftsräume/ besondere Einrichtungen im Gemeinschaftseigentum: | Lt. Plänen: Hausanschlussraum, Heizungsraum, Raum für Fahrräder- und Kinderwagen, Abstellräume. |
| Bauschäden / Baumängel am gemeinschaftlichem Eigentum: | <p>Bei dem Gebäude handelt es sich um einen Rohbau.</p> <p>Bei der Besichtigung wurden diverse Mängel und Abweichungen von den genehmigten Bauplänen (Bescheid vom 20. März 2022) festgestellt.</p> <p>Wie bereits erwähnt, hat die Bauprüf Abteilung mitgeteilt, dass das Bauvorhaben nicht nach der Baugenehmigung erstellt worden sei und ein Verfahren zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände eröffnet wurde. Dementsprechend sind die Fenster nicht entsprechend der Baugenehmigung erstellt, die Sicherung der Baustelle gegen das Betreten unbefugter fehlt, die Absturzsicherungen der Baustelle/ Sicheres Arbeiten/ Ordnung auf der Baustelle sind herzustellen und das Gebäude ist in seinen Außenmaßen deutlich zu groß.</p> <p>Der Eigentümer wurde in diesen Anordnungen u.A. aufgefordert, den Nachweis zu erbringen, dass die Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück liegen. Diesen Aufforderungen wurde lt. telefonischer Auskunft der Bauprüf Abteilung vom 09.01.2024 bisher nicht nachgekommen.</p> <p>Bei der Ortsbesichtigung wurden von mir die Gebäudeabmessungen überprüft. Dementsprechend ist das Gebäude etwa 11 – 13 cm zu breit und etwa 30 cm zu lang erstellt. Hierzu ist noch der fehlende Putzbelag hinzuzurechnen.</p> <p>Weiterhin wurde festgestellt, dass die Fassadendämmung sowie die Außenwand bereits teils Feuchtigkeitserscheinungen aufweisen, der Keller etwa 15 – 20 cm hoch unter Wasser steht, die außenliegende Perimeterdämmung des Kellers sich teils löst und Erdreich in den Spalt sickert. Zudem sind die Raumaufteilungen der Wohnungen teilweise geändert worden und die massive Stahlbetontreppe im Treppenhaus weist teilweise keine ausreichende Stehhöhe auf, so dass hier ggf. umfangreiche Eingriffe in die Gebäudekonstruktion mit statischen Nachweisen erforderlich werden. Im Dachgeschoss sind die Windrispen wellig und erfüllen so nicht ihre Funktion.</p> <p>Ob das Gebäude in der vorhandenen Form und Größe genehmigungsfähig ist, kann nur von einem Fachplaner (Architekten) in Zusammenarbeit mit einem Bauschadenssachverständigen und in Abstimmung mit der Bauprüf Abteilung als Ergänzungs- bzw. Änderungsantrag zum Baugenehmi-</p> |

gungsverfahren geklärt werden.

In diesem Zuge sind u. A. eine komplette Bestandsaufnahme des Gebäudes (z.B. hinsichtlich der Außen- und Innenmaße, der vorhandenen Grenzabstände, der Fenstergrößen, der Treppensteigung und Durchgangshöhen, der Abdichtungsmaßnahmen), die Durchführung statischer Nachweise und aufgrund der Änderung der Fensterflächen sowie der Dämmung energetische Nachweise (falls es ausreichend ist die Abstandsflächen durch geringere Dämmungsstärken zu kompensieren) erforderlich. Mit Blick auf die zu große Ausführung des vorhandenen Gebäudes sind neben dem Nachweis der Abstandsflächen auch der Nachweis der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ) und der zulässigen Bruttogeschossfläche (BGF) bzw. der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) erforderlich.

Zudem ist eine Einschätzung hinsichtlich der Kellerfeuchtigkeit in Bezug auf hierdurch ggf. verursachte Frostschäden vorzunehmen. Da der Rohbau auskunftsgemäß bereits seit etwa 2020/21 steht, ist anzunehmen, dass das Wasser bereits seit längerem im Keller vorhanden ist und in den Wintermonaten ggf. zu Frostschäden führen konnte. Anzumerken ist, dass der Keller aufgrund des Wasserstandes nicht besichtigt wurde. Nach Auskunft des Eigentümers soll der Keller entgegen der Planung als Vollkeller ausgeführt worden sein. Dies konnte aufgrund des Wassers nicht überprüft werden.

Aus der laufenden Bauakte (Akteneinsicht am 30.08.2023 bei der Bauprüfabteilung) geht zudem hervor, dass die Bauleitung nur im Rahmen der Erstellung des Kellergeschosses das Projekt begleitet hat und dann aus internen Gründen die Arbeit eingestellt hat. Weiterhin weist der Architekt gegenüber der Bauprüfabteilung darauf hin, dass die Ausführung des EG, OG und Staffelgeschosses nicht mehr von dem Architekturbüro betreut wurde und nach Rücksprache mit dem Statiker festgestellt wurde, dass die Pläne nicht mehr mit den erteilten Genehmigungen übereinstimmen. Der Statiker, wurde weder bei der Eisen-Abnahme (Hinweis: Prüfung, ob die Bewehrung sachgerecht eingebaut wurde) noch bei den Betonierarbeiten informiert. Daher lehnen sie (Architekt und Statiker) jegliche Verantwortung für die Baustelle ab.

Daher ist anzunehmen, dass ein Erwerber eher nicht bereit sein wird dem Rohbau einen Wert beizumessen. Zudem hat ein Erwerber das Problem, dass er einen Bauunternehmen finden muss, der das Objekt fertigstellt und dann die Gewährleistung hinsichtlich Bauschäden und Mängel (z.B. auch Setzungen?) übernimmt. Nach meiner Erfahrung ist dies nur sehr schwer auf einen Nachfolgeunternehmer übertragbar bzw. nicht möglich.

Für die Bewertung wird aufgrund der vorgenannten sehr großen Unsicherheiten von einem Abriss des vorhandenen Rohbaus ausgegangen. Hierfür werden Freilegungskosten inkl. eines Anteils für Unsicherheiten in Höhe von **70.000 €** für das Gesamtobjekt berücksichtigt. Hierin ist ein Wertabschlag für die Beseitigung der vorhandenen Bauschuttlager, der gelagerten Baumaterialien und des Gartenhäuschens enthalten. Zur Ermittlung der Abrisskosten wurden Rücksprachen mit einem Abrissplaner vorgenommen. Es wird jedoch jedem Interessenten empfohlen sich diesbezüglich eingehend selbst zu informieren und Abbruchkosten zu ermitteln. Die anteiligen Abrisskosten für das Wohnungseigentum sind in der Wertermittlung über den Miteigentumsanteil berücksichtigt.

| | |
|---|---|
| Wirtschaftliche Wertminderung am gemeinschaftlichem Eigentum: | Siehe „Bauschäden / Baumängel am gemeinschaftlichem Eigentum“ |
| Nebengebäude/ Tiefgarage/ Garagen: | Kleiner Gartenschuppen aus Holzkonstruktion. Auch für diesen wird ein Abriss berücksichtigt. |
| Außenstellplätze: | Sind nicht vorhanden. Geplant ist ein Stellplatz für Wohnung Nr. 2. |
| Außenanlagen: | <p>Die Außenanlagen stellen sich sehr vernachlässigt dar. Das Grundstück wird für die Baustelleneinrichtung und als Lager für Baumaterial und Bauschutt genutzt. Da das Gebäude bisher nur als Rohbau erstellt wurde, wird davon ausgegangen, dass bisher nur provisorische Baustellenversorgungs- und Entwässerungsanlagen vorhanden sind. Vorhanden sind ein Garten mit Rasen und Bäumen, ein kleines Gartenhaus aus Holzkonstruktion, Einfriedungen aus Zäunen. Teils Befestigungen mit Betonplattenbelägen. Ansonsten sind dort Baumaterialien (z.B. Bauholz im rückwärtigen Garten) und Bauschutt gelagert.</p> <p>Entsprechend den Hinweisen in der Baugenehmigung vom 23.10.2020 sind keine Geländemodulationen ab der rückwärtigen Gebäudewand zulässig, da sich der rückwärtige Teil des Grundstücks im Überschwemmungsgebiet (Wandse) befindet.</p> |
| Instandhaltungsrücklage: | Hierzu wurden mir keine Auskünfte erteilt. Das Objekt wurde nicht fertiggestellt, so dass anzunehmen ist, dass hier noch keine Instandhaltungsrücklage gebildet wurde. Ein Werteeinfluss ist hierdurch nicht gegeben. |

5. Beschreibung der Wohnung

| | |
|------------------------|--|
| Grundriss: | Zweckmäßig. Anzumerken ist, dass die Grundrisse nicht exakt der Planung entsprechen. So sind teils die Wände verschoben worden. Die Fenster sind, soweit ersichtlich, teils anders ausgeführt als geplant. Auf eine detaillierte Beschreibung wird hier verzichtet, da für die Bewertung von einem Abriss des Objektes ausgegangen wird. |
| Wohn- Nutzfläche: | <p>Die Wohnfläche wurde den Angaben der Wohnflächenermittlung in der Bauakte entnommen.</p> <p>Dementsprechend beträgt die geplante</p> <p>Wohn- und Nutzfläche des Bewertungsobjektes ca. 87,93 m²</p> |
| Lichte Raumhöhe: | Ca. 2,62 m OG lt. Bauplänen. |
| Besonnung/ Belichtung: | Lt. Plänen normal. |
| Belüftung: | Gut, Querlüftung möglich. |
| Wohnungseingangstür: | Nicht vorhanden. |
| Zimmertüren: | Nicht vorhanden. |
| Fenster: | Soweit ersichtlich, Kunststofffenster (außen Anthrazit, innen Weiß) mit Isolierverglasung, vermutlich mit üblichen Dreh-/ Kippbeschlägen. |

| | |
|--|---|
| Fußböden: | Nicht vorhanden. |
| Wandverkleidungen: | Wohnräume, Flure: Nicht vorhanden. Küche: Nicht vorhanden. Bad, WC: Nicht vorhanden. |
| Deckenverkleidungen: | Nicht vorhanden. |
| Elektroinstallation: | Überwiegend Leitungen vorhanden. |
| Heizung: | Nicht vorhanden. |
| Sanitäre Installationen: | Nicht vorhanden. |
| Küchenausstattung: | Nicht vorhanden. |
| Einbaumöbel: | Nicht vorhanden. |
| Besondere Einrichtungen im Sondereigentum: | Nicht vorhanden. |
| Besondere Bauteile im Sondereigentum: | 1 Balkon. |
| Wasserleitungen (Zu- und Abführung): | Nicht vorhanden. |
| Wassersähler: | Nicht vorhanden. |
| Rauchwarnmelder: | Nicht vorhanden. |
| Terrasse/ Balkon/ Loggia: | 1 Balkon. |
| Baumängel/ Bauschäden am Sondereigentum: | Siehe Baumängel/ Bauschäden am gemeinschaftlichen Eigentum. Für die Bewertung wird von einem Abriss des Gebäudes ausgegangen. Ein Wertabschlag erfolgt daher an dieser Stelle nicht. |
| Wirtschaftliche Wertminderung am Sondereigentum: | Siehe Baumängel/ Bauschäden am Sondereigentum. |
| Stellplatz / Garage: | Keine. |
| Kellerraum / Abstellraum: | Lt. Teilungserklärung ist jedem Wohnungseigentum ein Abstellraum im Keller zugeordnet. Ausstattung nicht bekannt. |
| Sondernutzungsrechte: | Keine. |
| Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: | Keine. |
| Miteigentumsanteile (MEA): | Die Miteigentumsanteile entsprechen in etwa der Wertigkeit des jeweiligen Wohnungseigentums an dem Gesamtgrundstück. Der Miteigentumsanteil kann daher für die Bewertung angehalten werden. |
| Teilungserklärung: | Hier werden nur die wesentlichen Angaben aus der Teilungserklärung dargestellt. Ich verweise für weitere Details auf die Teilungserklärung. |

Entsprechend § 5 der Teilungserklärung bestimmt sich das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander nach den §§ 9a-29 WEG, soweit sich nicht wegen eingeräumter Sondernutzungsrechte oder aus nachstehenden Bestimmungen (in der Teilungserklärung) anderes ergibt.

Lt. § 14 Abs. 1 der Teilungserklärung wird das Stimmrecht derart ausgeübt, dass jeder Eigentümer pro Wohnung eine Stimme besitzt.

Entsprechend § 8 der Teilungserklärung trägt jeder Wohnungseigentümer sämtliche Kosten und Lasten, die sein Sondereigentum (oder seinem Sondernutzungsrecht) unterliegenden Gebäudeteile und Flächen betrifft allein, insbesondere diejenigen für Energie und Wasser, die durch Zähler/Messinstrumente gesondert erfasst werden können. Sind solche Kosten/Lasten nicht zurechenbar, tragen sie die Wohnungs- und /oder Teileigentümer nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

Entsprechend § 11 der Teilungserklärung kann ein Verwalter bestellt werden.

Entsprechend § 13 der Teilungserklärung ist mindestens einmal jährlich die Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen.

Ergänzend und auch im Zweifel gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) in der Fassung nach September 2020.

Hinweis: In der Teilungserklärung sind die Pläne der Abgeschlossenheitserklärung als Basis für die Teilung verwendet worden. Diese Pläne sind nicht vermaßt und weisen gegenüber den Plänen des Bauantrags im Staffelgeschoss ein Flachdach mit umlaufender Dachterrasse aus. Im Bauantrag ist stattdessen eine Dachform mit einem Schrägdachanteil und Entfall der Dachterrasse in diesem Bereich beantragt worden.

Zu beachten ist, dass in der Teilungserklärung keine Regelungen zum Wiederaufbau des Gebäudes enthalten sind, d.h., eine Wiederaufbauverpflichtung besteht nicht. Auch sind in dem Wohnungseigentumsgesetz keine Regelungen zu einer Wiederaufbauverpflichtung enthalten. Entsprechend § 11 WEG kann in Ausnahmefällen die Aufhebung der Gemeinschaft verlangt werden. Dies ist nur für den Fall zulässig, dass das Gebäude ganz oder teilweise zerstört wird und eine Verpflichtung zum Wiederaufbau nicht besteht.

Da von einem Abriss des Gebäudes ausgegangen wird, ist in der künftigen Eigentümergemeinschaft zu klären, ob das Gebäude wieder aufgebaut wird und welche Variante (gem. Teilungserklärung oder gem. Bauantrag) zur Wiederherstellung gebaut wird. Im Falle, dass sich die künftige Eigentümergemeinschaft nicht einigt, droht ggf. die Aufhebung der Gemeinschaft. Für die Bewertung wird unterstellt, dass eine künftige Eigentümergemeinschaft aus wirtschaftlichen Aspekten daran interessiert sein wird, das Gebäude wieder neu aufzubauen.

Da in diesem Zusammenhang Auseinandersetzungen mit der Eigentümergemeinschaft z.B. hinsichtlich der künftigen Ausstattung, der Gestaltung und somit auch der Kosten des Gebäudes sowie ggf. auch rechtliche Auseinandersetzungen zu erwarten sind, wird ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer (Erwerber) hierfür einen **Risiko- bzw. Unsicherheitsabschlag** einkalkulieren. Diesen schätze ich auf rd. **10 % des freigelegten Bodenwertes** (siehe Ermittlung des Liquidationswertes).

Wohngeld: Das Objekt befindet sich noch im Rohbauzustand, so dass diesbezüglich keine Abrechnungen vorlagen.

6. Ermittlung des Verkehrswerts

6.1. Verfahrenswahl mit Begründung

Vorbemerkung

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert der gegenständlichen Immobilie entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu bestimmen. Dabei wird auf das übliche Marktverhalten von durchschnittlichen und kaufmännisch vernünftig handelnden Marktteilnehmern abgestellt. Insofern ist bei jeder Verkehrswertermittlung zu überprüfen, ob die vorgefundenen Verhältnisse auch weiterhin, z.B. in rechtlicher Hinsicht, Bestand haben und eine nachhaltige und vom (überwiegenden) Markt akzeptierte Nutzung vorliegt. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen. Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes.

Zur Bewertung bebauter Grundstücke sind in Deutschland grundsätzlich das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV i.V.m. § 199 Abs. 1 BauGB). Alle Verfahren stellen statistische Modelle dar und sind grundsätzlich gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs. Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus. Es ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus den vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Gutachter zur Verfügung stehen.

Ein entscheidendes Kriterium für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ist, dass der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) möglichst entsprechen. Zudem sollen zur Bewertung bebauter Grundstücke mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des Verfahrensergebnisses. Grundlage der von mir angewendeten Bewertungsverfahren sind, soweit nicht anders angegeben, die von Sprengnetter¹ vorgenommenen Marktanalysen (nachfolgend als [Sprengnetter] bezeichnet).

Im vorliegenden Fall sind hinsichtlich der vorhandenen Bebauung sehr große Unsicherheiten vorhanden, die dazu führen, dass für die Bewertung von einem Abriss des Objektes ausgegangen wird.

Nachfolgend wird daher das sog. **Liquidationsverfahren** angewendet. Das heißt, der Marktwert wird anhand des Bodenwertes abzüglich der Freilegungskosten (Abbruchkosten) ermittelt.

¹ Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung, Sinzig.

6.2. Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke. Der Wert des Bodens ist (im Regelfall) ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe von § 26 Abs. 2 ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13 bis 16 ImmoWertV ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Bodenrichtwerte sind in der Regel geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

§ 40 Absatz 3 ImmoWertV ist entsprechend anzuwenden. D.h., steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gemäß § 9 Abs. 1 sind Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer sachgerechter Weise zu berücksichtigen.

Bodenrichtwerte werden für Hamburg grundsätzlich als „zonale“ Bodenwerte mitgeteilt. Der zonale Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die üblicherweise zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/ m² Grundstücksfläche). Jedoch sind die Bodenrichtwerte immer auf eine hinreichende Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsgrundstück zu kontrollieren bzw. können auch mehrere Bodenrichtwerte für eine Bewertung in Frage kommen. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück (Bodenrichtwertgrundstück) in den Wert beeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

Der Bodenrichtwert wurde online auf der interaktiven Bodenrichtwertkarte „BORRIS.HH“ des Gutachterausschusses (GAA) Hamburg recherchiert. Das Richtwertgrundstück in der Lage des Bewertungsobjektes ist wie folgt definiert:

| | |
|---|--|
| Objektart: | Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhäuser |
| Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: | frei |
| Stichtag: | 01.01.2023 |
| WGFZ: | 0,5 |
| Bodenrichtwert: | 721,12 €/ m ² |

Zu beachten ist, dass der Gutachterausschuss Hamburg bei der Ermittlung seiner Bodenrichtwerte die sog. „Wertrelevante Geschossflächenzahl“ (WGFZ) zugrunde legt.

Zur Berechnung der Geschossfläche als Maß der Nutzungsintensität für die Bodenwertermittlung wird gemäß Bodenrichtwertlinie vom 12. November 2011 (Bundesanzeiger Verlag Nr. 24 S. 597) die wertrelevante Geschossfläche (WGFZ) angesetzt. Die WGFZ entspricht im Wesentlichen der Geschossflächenzahl der BauNVO in der Fassung vor 1990. „Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden“. Abweichend von der Definition gem. der jeweiligen LBO werden die Geschossflächen in ausbaufähigen oder ausgebauten Dachgeschossen, die nicht auf die Geschossflächenzahl 86 angerechnet werden zusätzlich berücksichtigt: „Wird als Maß der baulichen Nutzung das Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche angegeben, sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen (wertrelevante Geschossflächenzahl – WGFZ). Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen ist die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses und die Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden und möglich sind, pauschal mit 30 % des darüber liegenden Vollgeschosses zu berechnen.“

Entsprechend der schriftlichen Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg – Bezirksamt Wandsbek, Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt vom 09.06.2023 gilt für den vorderen Grundstücksteil der Baustufenplan Rahlstedt (W2 o, nicht besonders geschützt) und eine bebaubare Fläche von 3/10. Im hinteren Grundstücksbereich (ab ca. 60 m) ist es sog. Außenbereich (§ 35 BauGB). Dementsprechend ist im hinteren Bereich grundsätzlich nur ein sog. privilegiertes Vorhaben (z.B. landwirtschaftliche Nutzung) zulässig, jedoch handelt es sich hier lt. Hinweisen in der Bauakte zudem um ein Landschaftsschutzgebiet. Dementsprechend dürfen bei der Ermittlung der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche für eine Wohnnutzung des vorderen Grundstücksbereichs auch nur diese Flächen herangezogen werden. Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche wird mit 3/10 angegeben. Im Baugenehmigungsverfahren (vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO vom 23. Okt. 2020) für die vorhandene Bebauung wurden im Rahmen einer erteilten Abweichung die zulässige überbaubare Grundstücksfläche mit 3,2/10 (GRZ I) inkl. Terrassen genehmigt.

Die für bauliche Nutzung als Wohnbebauung anrechenbare Grundstücksfläche ist rd. 645 m² groß. Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass diese Bebauung auch künftig realisierbar ist. Eine wirtschaftlich höherwertige Grundstücksnutzung ist nicht möglich, so dass diese überbaubare Grundstücksfläche und eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus entsprechend etwa der geplanten Bebauung für die Bewertung zugrunde gelegt wird. Für die geplante Bebauung ist eine GFZ/WGFZ von etwa 0,81 vorhanden. Für die geplante Bebauung wurden die Abstandsflächen gerade noch eingehalten. Daher wird die geplante Bebauung als max. mögliche bauliche Ausnutzung für die Bewertung zugrunde gelegt.

Die restliche Fläche von rd. 190 m² im rückwärtigen Grundstücksbereich ist nicht für eine bauliche Nutzung geeignet und wird hinsichtlich der Nutzung zudem von den Einschränkungen als Landschaftsschutzgebiet geprägt. Diese Fläche dient zudem für den Fluss „Wandse“ als Überschwemmungsgebiet. Die Fläche ist daher in der Nutzbarkeit stark eingeschränkt und wird als Grünfläche bewertet.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

WGFZ: Das Bewertungsgrundstück weist im Verhältnis zum Bodenrichtwertgrundstück eine höhere Ausnutzung mit einer WGFZ von rd. 0,81 für den wohnlich nutzbaren Grundstücksteil auf. Entsprechend der Umrechnung des Gutachterausschuss (GAA) ergibt sich hierfür ein angepasster Bodenrichtwert von 1.086,77 €/ m².

Für das Gartenland wird ein auf die Grundstücksfläche von 190 m² angepasster Bodenrichtwert in Höhe von 7,07 €/m² angegeben.

Das Bewertungsgrundstück weist im Verhältnis zum Richtwertgrundstück für eine bauliche Nutzung mit einem Mehrfamilienhaus einen etwas schmalen Grundstückszuschnitt auf. Dies beeinträchtigt die Möglichkeiten

der Grundrissgestaltung und erfordert im Bauverfahren aufgrund des seitlichen Platzmangels und des langen Baukörpers ggf. erhöhte Aufwendungen. Lt. Sprengnetter Immobilienbewertung [Lehrbuch und Kommentar] sind hierfür Wertabschläge in Abhängigkeit der zu realisierenden Gebäudebreite zu berücksichtigen. Empfohlen werden Abschläge in Abhängigkeit der Gebäudebreite in einer Spanne von $\geq 9 \text{ m} = 0 \%$ bis $5 \text{ m} = -33\%$. Im vorliegenden Fall ist ein Baukörper im vorderen Bereich mit einer Breite von rd. 10,65 m, der sich im hinteren Grundstücksbereich bis auf rd. 4,70 m verjüngt. Für den hinteren Bereich ergibt sich im Mittel eine Gebäudebreite von rd. 7,67 m. Für Gebäudebreiten von 8 m wird ein Abschlag in Höhe von 4 % und für 7 m in Höhe von 10 % empfohlen.

In der Summe wird daher ein Wertabschlag in Höhe von rd. 8% auf den Bodenrichtwert für die Wohnnutzung als angemessen eingeschätzt und berücksichtigt. Der Bodenrichtwert ergibt sich dementsprechend zu $1.086,77 / 1,08 = 1.006,27 \text{ €}$.

Hinsichtlich der zeitlichen Entwicklung der Bodenrichtwerte lässt sich feststellen, dass zwischen den Richtwertstichtagen 01.01.2022 und 01.01.2023 ein Reduzierung des Bodenrichtwertes in Höhe von rd. 14% zu beobachten ist. Eine ähnliche Entwicklung ist auch bei den Kaufpreisen von Wohnungseigentum zu beobachten und auf die deutlich gestiegenen Zinsen für Finanzierungen zurückzuführen.

Bei Wohnungseigentum ist derzeit auf den Immobilienportalen ein etwa gleichbleibendes Niveau zu beobachten. Ein Grundstück zur Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus (II +Staffel, GRZ 0,3, Gebäudebreite etwa 11,40 m) wird für einen Preis in einer Größenordnung von 918 €/m² angeboten. Bei dem Grundstück ist noch ein altes Einfamilienhaus abzubrechen, so dass in der Summe dort ebenfalls rd. 1.000 €/m² gefordert werden.

Nach eigenen Beobachtungen und Gesprächen mit Marktteilnehmern sind die Verkäufe für Grundstücke und Wohnobjekte seit Beginn der gestiegenen Zinsen deutlich zurückgegangen.

In der Summe sind nach dem aktuellen Rückgang der Preise bis zum Richtwertstichtag nach eigenen Beobachtungen keine Tendenzen der Preisentwicklung zwischen Richtwertstichtag und Wertermittlungstichtag erkennbar. Der Bodenrichtwert wird daher noch als ausreichend aktuell eingeschätzt. Diesbezüglich ist daher keine Anpassung der Bodenrichtwerte erforderlich.

Etwaige weitere Anpassungen der Bodenrichtwerte sind nicht notwendig, da das Bewertungsgrundstück ansonsten dem Lagedurchschnitt entspricht. Der angepasste Bodenrichtwert wird daher zum Wertermittlungstichtag mit **rd. 1.006 €/m² für den Baulandteil** als und mit **rd. 7 €/m² für den als Grünland** einzustufenden Teil sachgerecht eingeschätzt. Im Mittel ergibt sich ein relativer Bodenwert in Höhe von $(645 \text{ m}^2 \times 1.006 \text{ €/m}^2 + 191 \text{ m}^2 \times 7 \text{ €/m}^2) / 836 \text{ m}^2 = 777,76 \text{ €/m}^2$.

Es ergibt sich dementsprechend folgender Wert für ein unbebautes Grundstück mit der Möglichkeit der Bebauung eines Mehrfamilienhauses:

| | | | |
|--------------------------|----------|-------------------|------------------|
| Grundstücksgröße: | | 836 | m ² |
| Relativer Bodenwert: | x | 777,76 | €/m ² |
| Bodenwert gesamt: | = | 650.207,36 | € |

Der Bodenwertanteil wird entsprechend dem Miteigentumsanteil (MEA) von 180,46/1.000 (=0,18046), welcher dem zu bewertenden Sondereigentum (Wohnung) an dem Wohnhaus zugeteilt ist, ermittelt.

| | | | |
|--|----------|-------------------|------------------|
| Bodenwert gesamt: | | 650.207,36 | €/m ² |
| Miteigentumsanteil: | x | 0,18046 | |
| Ideeller Bodenwertanteil der ETW: | = | 117.336,42 | € |

6.3. Liquidationswert

Wie bereits erläutert, sind hinsichtlich der vorhandenen Bebauung sehr große Unsicherheiten vorhanden, die dazu führen, dass für die Bewertung von einem Abriss des gesamten Objektes ausgegangen wird.

Daher wird das sog. **Liquidationsverfahren** angewendet. Das heißt, der Marktwert wird anhand des Bodenwertes abzüglich der Freilegungskosten (Abbruchkosten) ermittelt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Wohnungseigentum. Der anteilige Verkehrswert des Wohnungseigentums ergibt sich aus dem freigelegten Bodenwert für das Gesamtgrundstück und Multiplikation mit dem Miteigentumsanteil des Bewertungsobjektes sowie Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG).

Da sich der Bodenwert auf ein unbebautes Grundstück bezieht, sind vom ermittelten Bodenwert (s.o) hiervon noch die Freilegungskosten abzuziehen.

Ermittlung der Freilegungskosten:

Für die Ermittlung der Freilegungskosten (Abbruchkosten und Entsorgung der Abbruchmaterialien) ist zu berücksichtigen, dass es sich hier quasi um einen Rohbau mit nur geringen Einbauten (z.B. Fenster, etwas Elektrik) handelt. Dennoch ist hinsichtlich der Entsorgung der Abbruchmaterialien z.B. von Wärmedämmmaterialien (Dach und Fassade) und Mauerwerk bzw. Abdichtungen ggf. eine Materialtrennung sinnvoll und erforderlich.

Die Abbruchkosten werden für den vorhandenen Rohbau nach Rücksprache mit einem Planungsbüro für Abbrucharbeiten und eigenen Ableitungen in einer Größenordnung von 15 €/m³ BRI als sachgerecht eingeschätzt. Die Abbruchkosten ergeben sich dementsprechend zu rd. 2.211 m³ BRI x 15 €/m³ = 33.165 €, rd. 33.000 €.

Weiterhin sind für mögliche Schadstoffbelastungen im Abbruchmaterial ggf. erhöhte Entsorgungskosten zu berücksichtigen. Hierfür und für Unsicherheiten werden 15% der Abbruchkosten als angemessen berücksichtigt. Diese ergeben sich zu rd. 33.165 € x 15% = 4.974,75 €, rd. 5.000 €.

Aufgrund des geringen Abstandes des vorhandenen Gebäudes besteht die Gefahr, dass bei den Abbrucharbeiten die Nachbargrundstücke und deren Bewohner beeinträchtigt werden. Daher ist die Erstellung eines Schutzgerüsts (bzw. Schutzzaun) an den Grundstücksgrenzen zu den Nachbargrundstücken (ca. 2 x 25 m x 8 m = 400 m²) zu berücksichtigen, um die Nachbargrundstücke z.B. vor herabfallendem Material während der Abbrucharbeiten zu schützen. Die Kosten werden hierfür auf rd. 10.000 € geschätzt.

Da auch ein Keller abzurechen ist, ist hierfür der Abbruchablauf entsprechend anzupassen. Dies ist aufgrund der geringen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken (vermutlich) erst nach Abbruch der oberen Geschosse und Rückbau der Schutzgerüste möglich. Zudem ist hier in der Baugrubensohle zur Beseitigung der Schuttreste ein Bodenaustausch auf dem Niveau der Kellersohle bzw. eine Verfüllung des Kelleraushubs sinnvoll. Hierfür wird ein pauschaler Ansatz in Höhe von 15.000 € berücksichtigt.

Weiterhin sind die vorhandenen Bauschutt- und Materiallager und der Schuppen im rückwärtigen Garten zu beseitigen. Hierfür werden rd. 7.000 € berücksichtigt.

In der Summe ergeben sich die Freilegungskosten wie folgt:

Freilegungskosten = 33.000 € + 5.000 € + 10.000 € + 15.000 € + 7.000 € = **rd. 70.000 €**.

Diese Ermittlung basiert auf den in den Bauunterlagen angegebenen Bruttorauminhalt (BRI) für ein voll unterkellertes Gebäude zuzüglich eines Zuschlags für den größer erstellten Gebäudekörper. Die Berechnungen in der Bauakte des BRI können ggf. teilweise von den aktuellen Vorschriften abweichen. Sie sind für die hier ermittelten Abbruchkosten jedoch ausreichend genau und deshalb nur als Grundlage für die Verkehrswertermittlung verwendbar.

Anzumerken ist, dass nach Auskunft des Eigentümers ein Vollkeller vorhanden sein soll. In der Bauakte sind jedoch keine Pläne für einen Vollkeller vorhanden. Jedoch ist eine Ermittlung des Bruttorauminhaltes vorhanden, die offensichtlich einen Vollkeller berücksichtigt. Vor Ort konnte dies aufgrund des Wassers im Keller nicht abschließend geprüft werden. Jedoch waren im rückwärtigen Teil keine Kellerfenster ersichtlich, so dass m.E. ggf. nur ein Teilkeller (wie in der Anlage dargestellt) vorhanden ist. Diesbezüglich bestehen daher gewisse Unsicherheiten. Für die Ermittlung der Abrisskosten wurde vorsichtshalber ein Vollkeller berücksichtigt.

Eine Abbruchplanung wurde nicht vorgenommen, da diese nur von einem Fachbüro für Abbruchplanung angemessen vorgenommen werden kann und den Gutachtenauftrag deutlich sprengen würde. Die angenommenen Abbruch- und Entsorgungskosten sind immer auch abhängig von der wirtschaftlichen Lage sowie der Auslastung der Abbruch- und Entsorgungsfirmen. Es wird daher jedem Interessenten empfohlen auch eigene Ermittlungen anzustellen und sich diesbezüglich beraten zu lassen.

Anzumerken ist, dass es sinnvoll ist, die Abbrucharbeiten im Zuge einer Neubebauung vorzunehmen, um ggf. Aushubarbeiten und damit verbundene Sicherungsmaßnahmen (z.B. Baugrubensicherung oder Wasserhaltungsmaßnahmen) für eine Baugrube gleich so zu gestalten, dass sie für das neue Bauvorhaben nutzbar sind.

Ermittlung des Liquidationswertes:

| | |
|--|-----------------------|
| Bodenwert gesamt für ein unbebautes Grundstück | = 650.207,36 € |
| abzüglich Freilegungskosten | = -70.000,00 € |
| freigelegter Bodenwert Gesamtgrundstück | = 580.207,36 € |
| Miteigentumsanteil des Bewertungsobjekts | x 180,46/1.000 |
| freigelegter Bodenwert des Bewertungsobjektes | = 104.704,22 € |

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

- 1) anteilige Erschließungskosten Regensiel - 1.353,45 €
- 2) Risiko- /Unsicherheitsabschlag (10% wg. WEG) des freigel. Bodenwertes - 10.470,42 €

| | |
|--|------------------------|
| Anteiliger Liquidationswert des Bewertungsobjekts | = 92.880,35 € |
| | rd. 93.000,00 € |

6.3.1. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Liquidationswertermittlung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Hier sind die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend zu berücksichtigen, z.B. die Barwerte von Werbeeinnahmen oder von beim Kauf bestehen bleibenden Mindermieten. Außerdem sind Investitionen zu berücksichtigen, die vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis aufzubringen sind, z.B. Aufwendungen zur Beseitigung eines Instandhaltungsstaus oder Bauschadens sowie kurz- bzw. mittelfristig fällig werdende grundstücksbezogene Beiträge u.ä.. Hierzu gehören auch Modernisierungsaufwendungen, die beim Ansatz der NHK und RND als bereits durchgeführt unterstellt werden. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten bzw. der hierdurch (ggf. gedämpft unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert und als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) in Abzug gebracht. Weiterhin sind hier u.a. die in absehbarer Zeit noch zu entrichtenden Beiträge und Abgaben für die Herstellung von Erschließungsanlagen in Abzug zu bringen. Zudem sind Werteeinflüsse durch Boden- bzw. Baulandreserven (z.B. Unterausnutzung des Grundstücks) hier zu berücksichtigen.

6.4. Verkehrswert

Das Grundstück ist mit einer Bauruine (Rohbau eines 6 Familienhauses) bebaut. Eine Wiederherstellung baurechtlich zulässiger Zustände erscheint technisch nur mit erheblichen Aufwendungen verbunden zu sein und ist wirtschaftlich nicht sinnvoll, siehe Erläuterungen im Abschnitt 4. Gebäudebeschreibung Kap. Baumängel/ Bauschäden am Gemeinschaftseigentum. Zur Verkehrswertfindung wird daher das sog. Liquidationswertverfahren herangezogen werden.

6.4.1. Verkehrswert des Bewertungsobjekts bei unterstellt freier Lieferung

Für das Wohnungseigentum Wohnung Nr. 4, Loher Str. 26 * 22149 Hamburg, ergibt sich folgender **unbelasteter** Wert bei **unterstellt** freier Lieferung:

| | | |
|---|------------------------------------|---------------------|
| Zum Wertermittlungsstichtag ermittelter | anteiliger Liquidationswert | rd. 93.000 € |
|---|------------------------------------|---------------------|

Der **unbelastete Verkehrswert (Marktwert)** des Wohnungseigentums Wohnung Nr. 4, Loher Str. 26 wird **bei unterstellt freier Lieferung** gemäß den obigen Ausführungen zu rd.

93.000 €

zum Wertermittlungsstichtag 07. August 2023 geschätzt.

Wert des Rechts Abt. II Nr. 1 im Grundbuch:

Bei dem Recht handelt es sich um eine Auflassungsvormerkung für einen Dritten. Diese Eintragung ist wertbeeinflussend.

Der Werteeinfluss und der **Wert des Rechts Abt. II Nr. 1** entspricht dem ermittelten Verkehrswert (Marktwert) = **93.000 €**.

Hamburg, 16. Januar 2023

Andreas Geng

Mit meiner Unterschrift versichere ich, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, absolut unparteiisch und ohne jedes persönliche Interesse am Ergebnis selbst erstellt habe.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen Dipl.- Ing. (FH) Andreas Geng gestattet. Hinzuweisen ist darauf, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Stadtkarte, Flurkarte) urheberrechtlich geschützt sind. Eine separate Verwendung oder Nutzung ist nicht zulässig.

7. Literaturverzeichnis

7.1. Verwendete Wertermittlungsliteratur

Sprengnetter Immobilienbewertung: Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sinzig

Sprengnetter Immobilienbewertung: Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sinzig

Der Grundstücksmarkt in Hamburg 2023: Grundstücksmarktbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg.

7.2. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748);

BauNVO: Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 – Verordnung über die bauliche Ausnutzung der Grundstücke;

ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805);

WoFLV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346);

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) vom 15. Mai 1951, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Dezember 2014 (BGBl. I S. 1962);

HbauO: Hamburgische Bauordnung vom 14. Dezember 2005, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. November 2018 (HmbGVBl. S. 371);

BetrKV: Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958).

8. Verzeichnis der Anlagen

| | |
|--|-----------|
| Anlage 1: Lage des Objektes..... | 28 |
| Anlage 2: Lageplan..... | 30 |
| Anlage 3: Fotos..... | 31 |
| Anlage 4: Grundrisse/ Schnitt..... | 46 |
| Anlage 5: Bruttorauminhalt gem. Planung..... | 52 |
| Anlage 6: Baubeschreibung gem. Bauakte..... | 53 |
| Anlage 7: Wohn- und Nutzflächen gem. Bauakte..... | 55 |

Anlage 1: Lage des Objektes

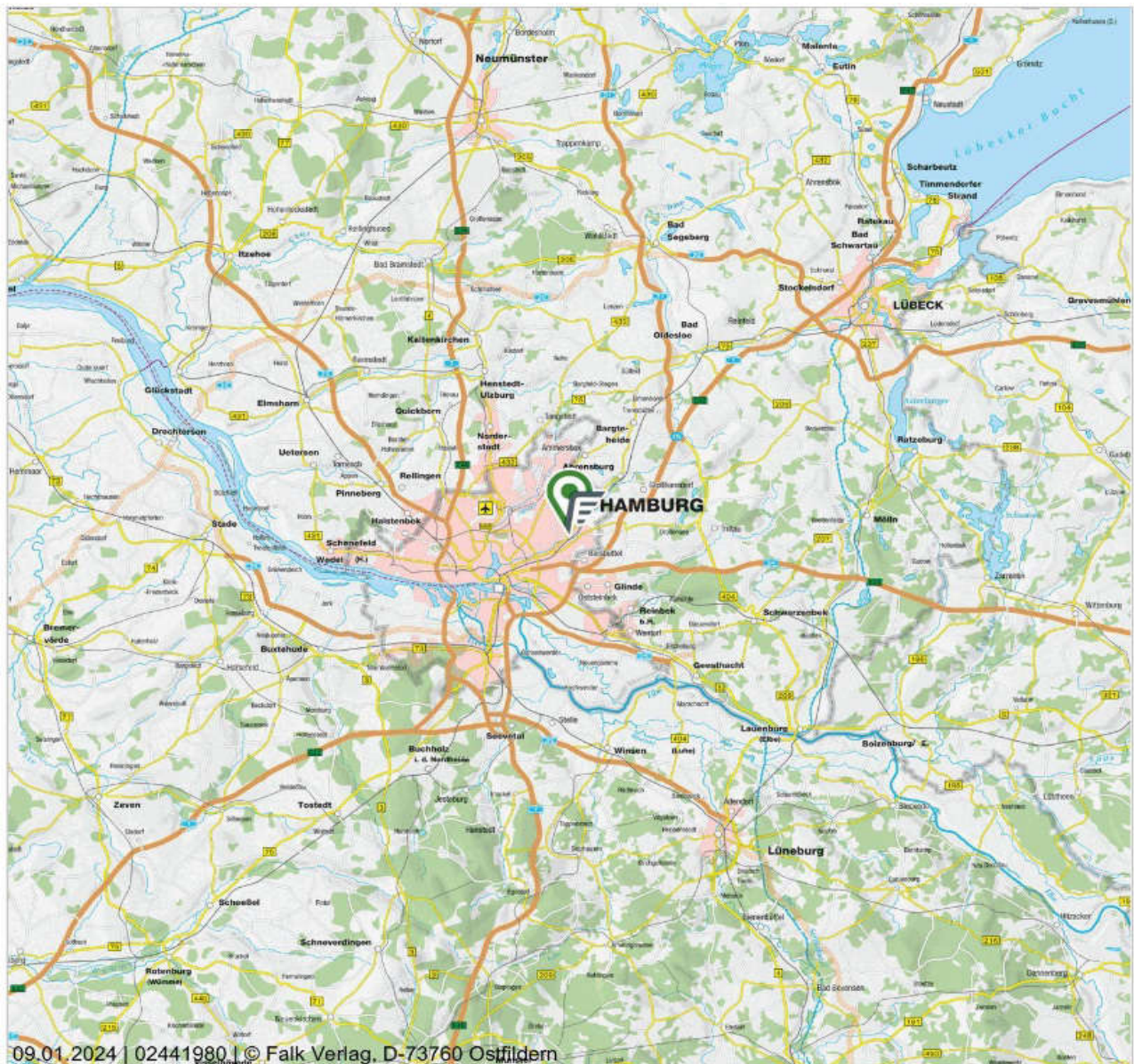
Übersichtskarte (MairDumont)

Datenquelle: MairDumont GmbH & Co. KG, Stand: 2024

gewählter Maßstab: 1:800.000

Die enthaltene Karte wurde über die on-geo GmbH lizenziert. Die Karte ist urheberrechtlich geschützt und darf nicht separiert und in einem anderen Kontext verwendet werden.

(Nicht exakt maßstabsgetreu, Bewertungsgrundstück markiert)



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gu tachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02455333 vom 16.01.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

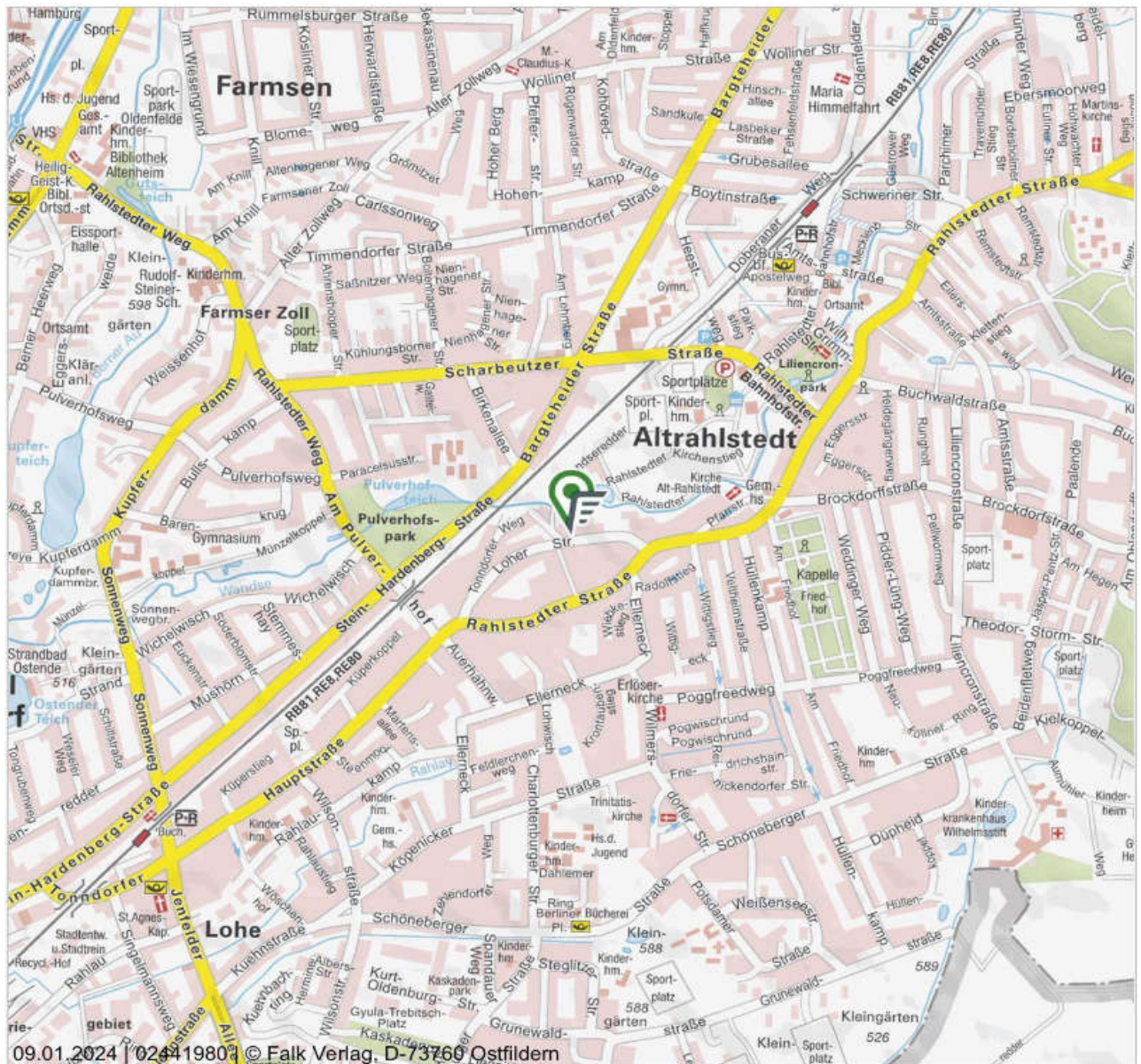
Regionalkarte (MairDumont)

Datenquelle: MairDumont GmbH & Co. KG, Stand: 2024

gewählter Maßstab: 1:20.000

Die enthaltene Karte wurde über die on-geo GmbH lizenziert. Die Karte ist urheberrechtlich geschützt und darf nicht separiert und in einem anderen Kontext verwendet werden.

(Nicht exakt maßstabsgetreu, Bewertungsgrundstück markiert)



Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02455333 vom 16.01.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Anlage 2: Lageplan Liegenchaftskarte Hamburg

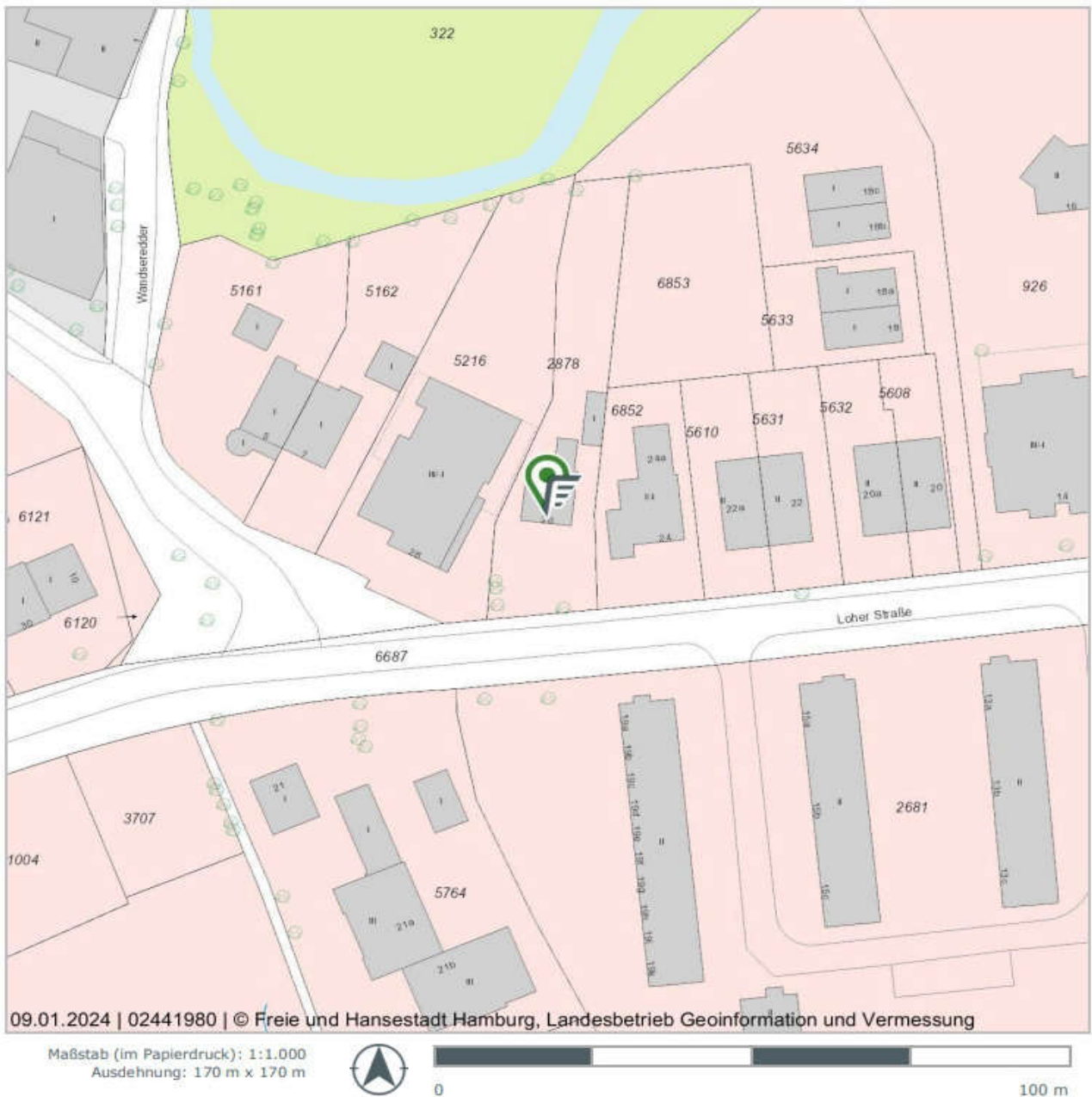
Präsentationsgrafik von Teilinhalten des Amtlichen Liegenchaftsinformationssystems (ALKIS ®)

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

Stand: Januar 2024

Die enthaltene Karte wurde über die on-geo GmbH lizenziert. Die Karte ist urheberrechtlich geschützt und darf nicht separiert und in einem anderen Kontext verwendet werden.

(Nicht exakt maßstabsgetreu, Bewertungsgrundstück markiert, Die neue Bebauung ist noch nicht dargestellt)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02455333 vom 16.01.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Anlage 3: Fotos

Bild 1

(Ansicht von der Straße, Anmerkung: Das Gerüst wurde im Nachgang zur Besichtigung abgebaut)



Bild 2

(Ansicht von der Straße)



Bild 3
(Umgebung)



Bild 4
(Ansicht vom Garten, Bauschutt und Holz im Garten)



Bild 5
(Seitenansicht, Feuchtigkeit in der Dämmfassade)



Bild 6
(Bewertungsobjekt, Bauschutt und Konstruktionsholz im Vorgarten)



Bild 7

(Kellerfenster offen, Perimeterdämmung mit Bauschutt und Erdreich hinterfüllt)

**Bild 8**

(Fenster/ Fassade)



Bild 9
(Treppenhaus EG)



Bild 10
(Blick in den Keller, hier steht Wasser)



Bild 11

(Treppenlauf im OG wurde aufgefüttert, erforderliche Durchgangshöhe ist nicht eingehalten)

**Bild 12**

(Wohnraum EG hinten, Beispiel für Feuchtigkeit an der Innenwand)



Bild13
(Elektroleitungen sind überwiegend vorhanden)



Bild 14
(provisorische Ausmauerung Fenstersturz, ausgeschäumt)



Bild 15
(Beispiel Wohnraum)



Bild 16
(Ansicht auf Balkonkragplatte im OG vorne)



Bild 17
(Beispiel Flur Wohnung IV im OG hinten)



Bild 18
(Wohnraum Wohnung IV im OG, feuchte Innenwand)



Bild 19
(Treppenhaus im Staffelgeschoss)



Bild 20
(Dachkonstruktion)



Bild 21
(Dachanschluss / Fassade offen)



Bild 22
(Raum im Staffelgeschoss, Mauerwerksanschluss offen)



Bild 23
(Terrasse im Staffelgeschoss / Fassade)



Bild 24
(Staffelgeschoss, Dämmung und Mauerwerk ungeschützt gegen Regen)



Bild 25
(Dachanschluss / Fassade)



Bild 26
(Dach)



Bild 27
(Dach innen / Windrispen)



Bild 28
(Wohnraum Staffelgeschoss hinten / Windrispen wellig)



Bild 29

(Blick in den Garten / Bauschutt bzw. -material)



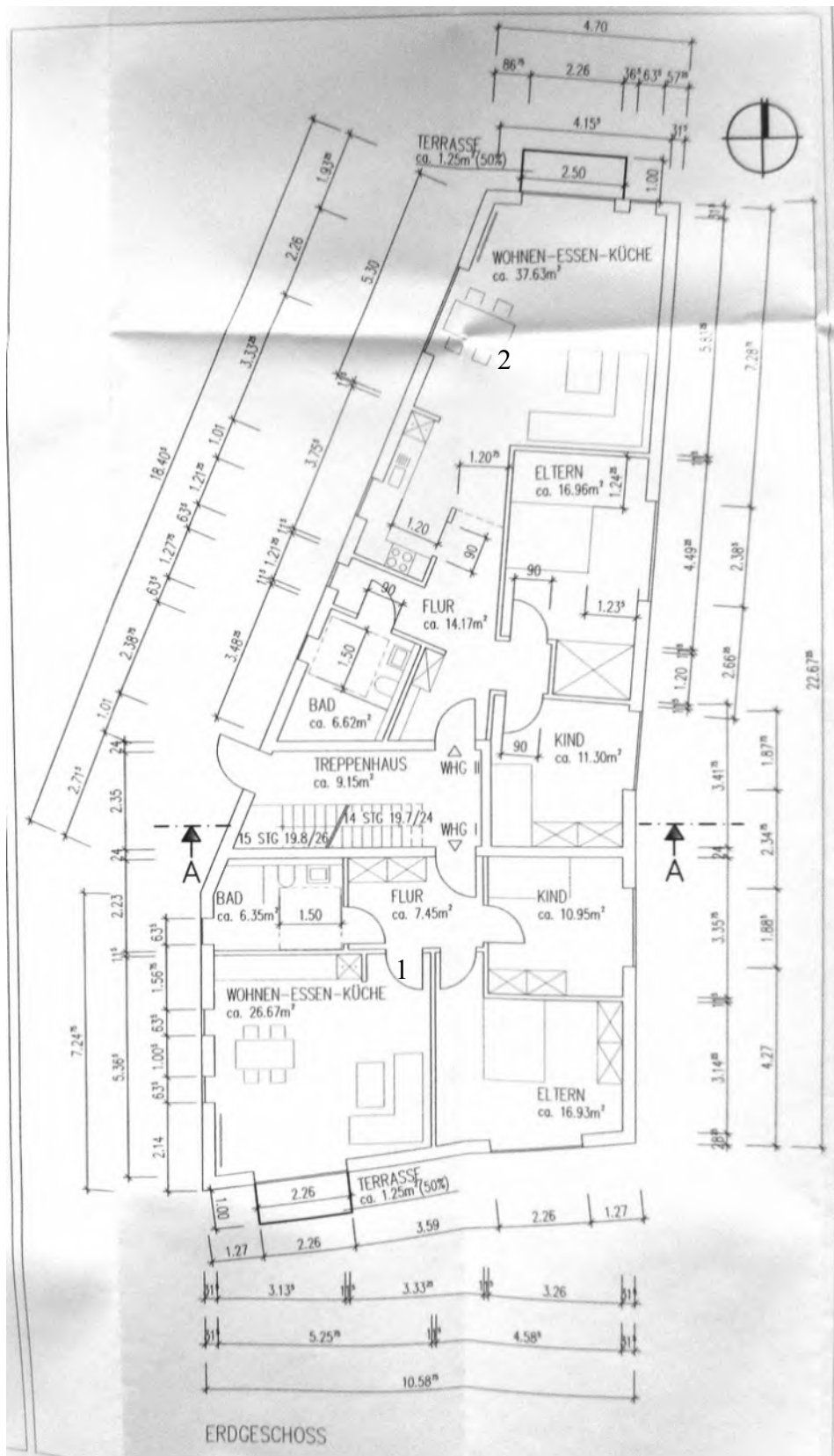
Bild 30

(rückwärtiger Garten mit Gartenhaus und Bauschuttlager, der Garten ist stark eingewachsen)



Anlage 4: Grundrisse/ Schnitt **Erdgeschoss**

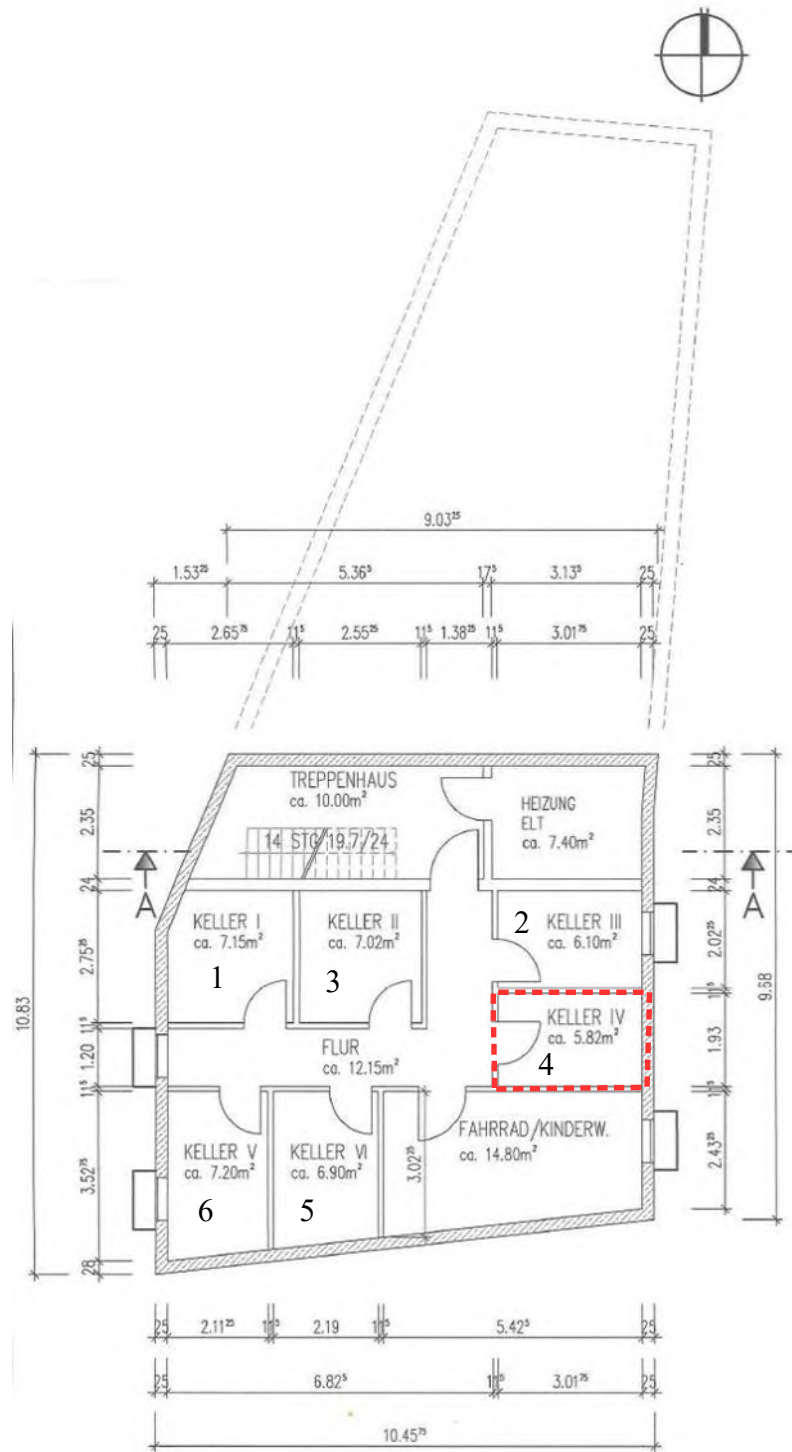
Die Wohnungen (WHG) sind entsprechend der Teilungserklärung nummeriert
z.B. WHG II = Wohnung Nr. II bzw. Nr. 2



Kellergeschoss / Abstellräume

Nummerierung entsprechend den Wohnungsnummern
 Keller - Abstellräume (lt. Teilungsplan)

Bewertungsobjekt = 4

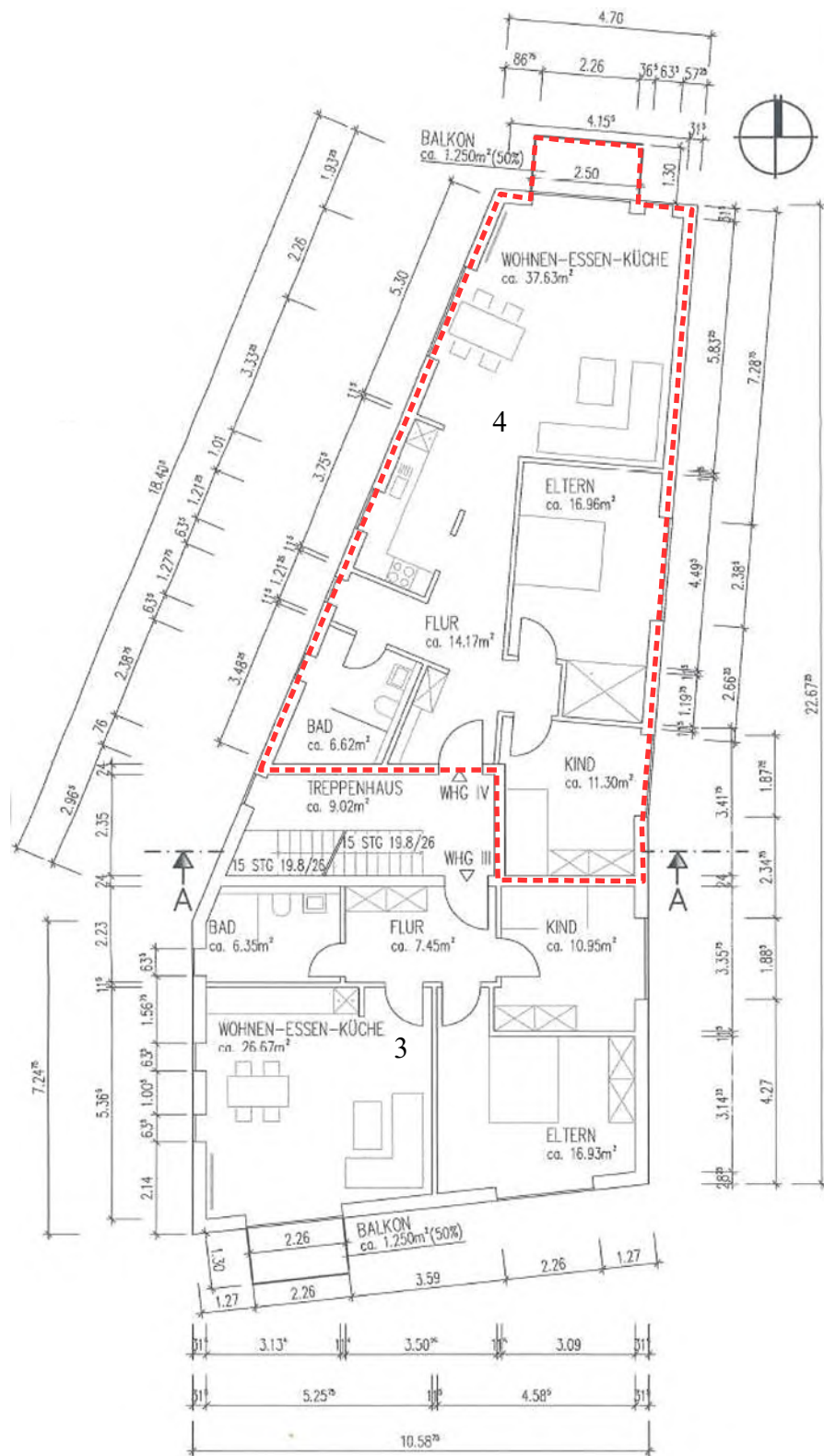


KELLERGESCHOSS

Obergeschoss

Die Wohnungen (WHG) sind entsprechend der Teilungserklärung nummeriert
z.B. WHG IV = Wohnung Nr. IV bzw. Nr. 4

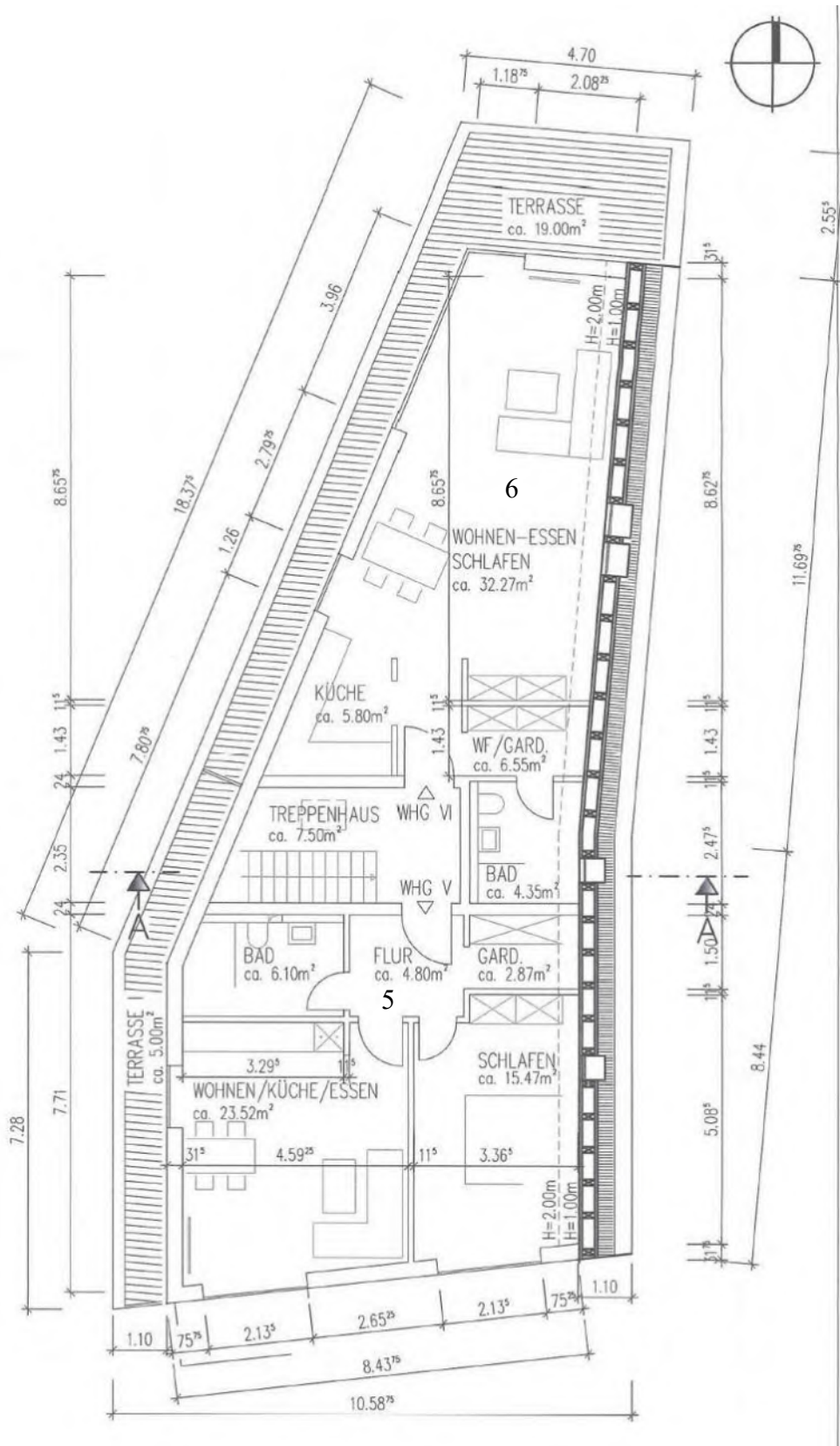
Bewertungsobjekt =



OBERGESCHOSS

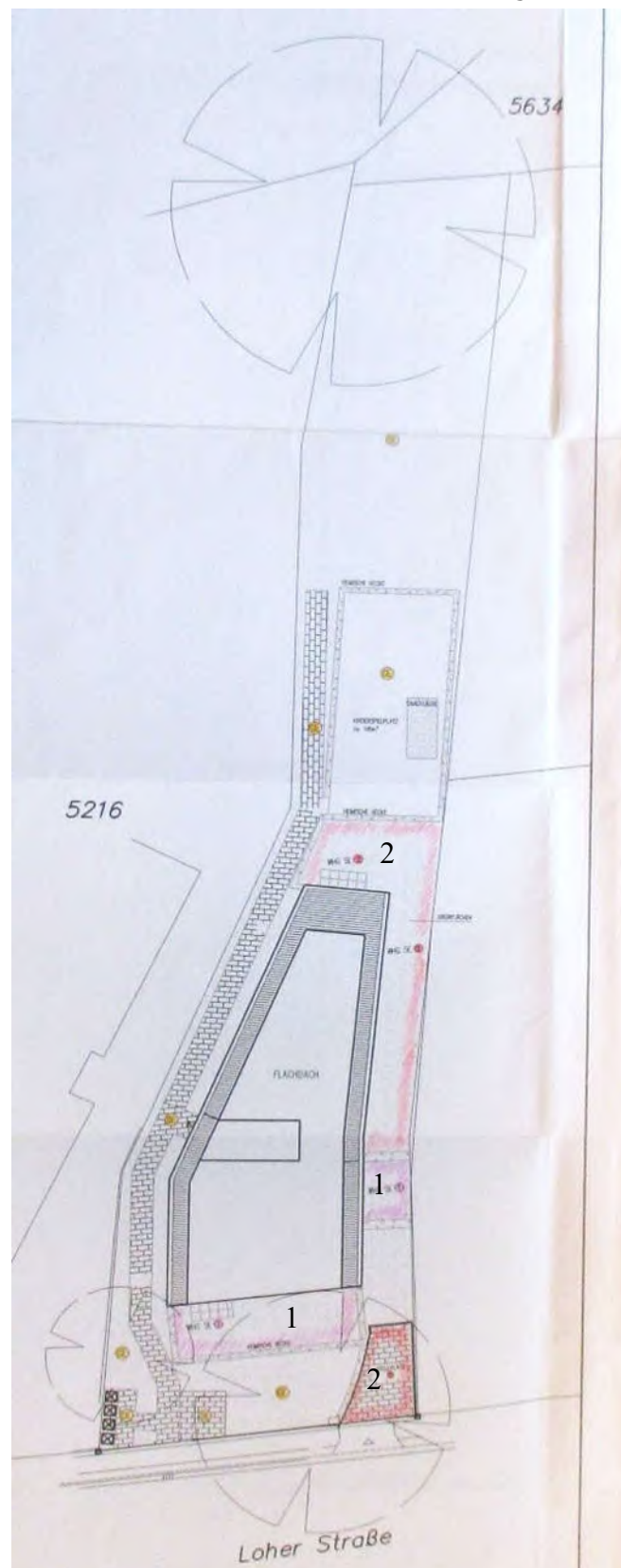
Staffelgeschoss gem. Baugenehmigung

Die Wohnungen (WHG) sind entsprechend der Teilungserklärung nummeriert
z.B. WHG V = Wohnung Nr. V bzw. Nr. 5

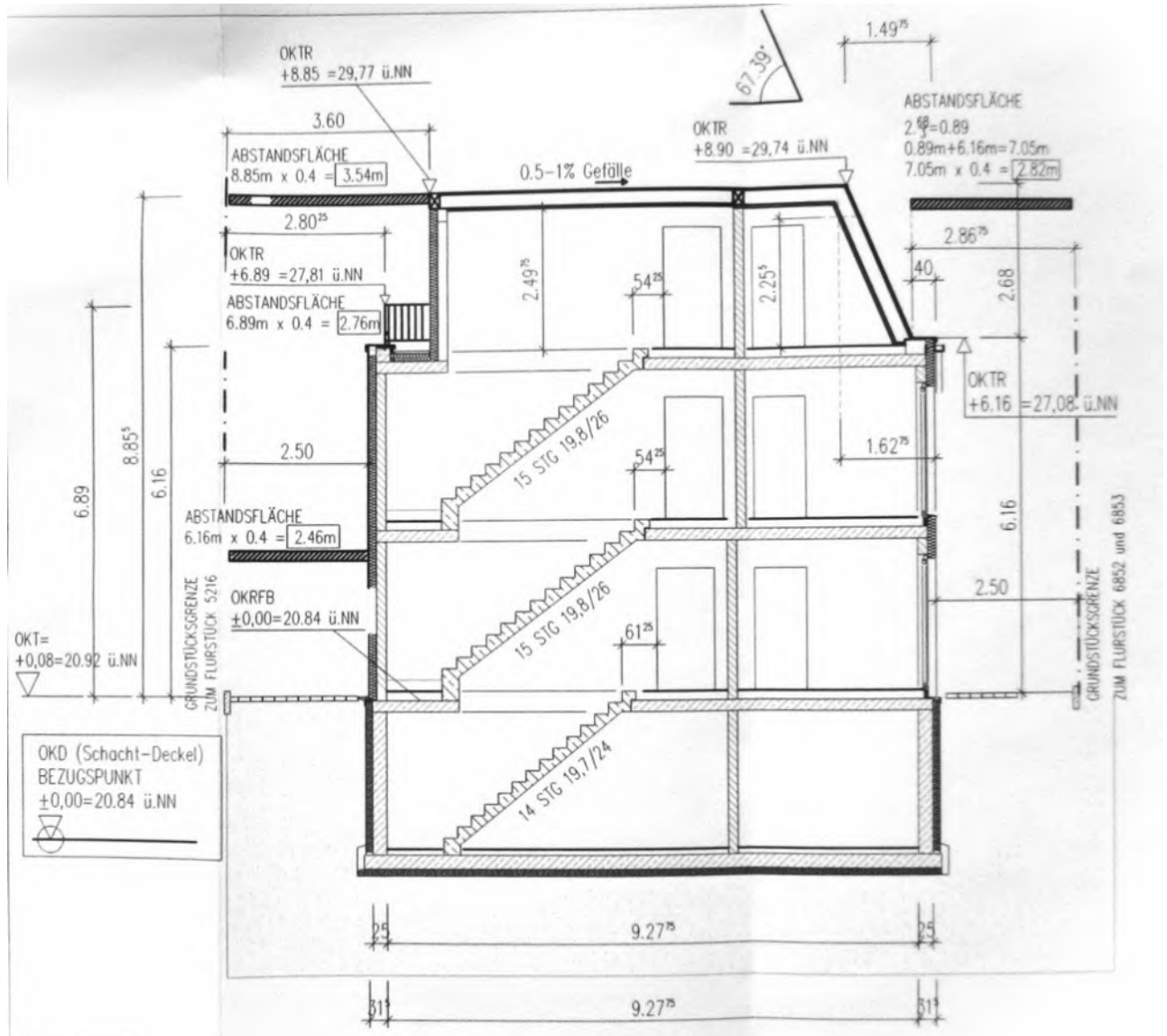


Gartenflächen / Sondernutzungsrechte

Darstellung der Sondernutzungsrechte für die geplanten Gartenflächen gem. Teilungserklärung
Sondernutzungsrecht Wohnung Nr. 2 für die Gartenflächen rot = 2
Sondernutzungsrecht Wohnung Nr. 1 für die Gartenflächen pink = 1
restliche Flächen sind Gemeinschaftsflächen gelb = GE



Schnitt Systemschnitt Wohnhaus



Anlage 5: Bruttorauminhalt gem. Planung

(lt. Bauakte)

Hinweis: Der Keller konnte im Ortstermin nicht besichtigt werden.
Die Pläne zeigen einen Teilkeller.

In der BRI - Ermittlung ist offensichtlich ein Vollkeller berücksichtigt.

**Es existiert auch eine BRI-Ermittlung für einen Teilkeller
mit einem BRI von 323,88 m³ statt 601,34 m³**

Hinsichtlich der Ausführung des Kellers bestehen daher Unsicherheiten!

Berechnung der BRI

| | | |
|------------------|---|-----------------------------------|
| KELLERGESCHOSS: | (193,98m ² Grundfläche per CAD ermittelt)x 3.10m = | <u>601.34m³</u> |
| ERDGESCHOSS: | (198,13m ² Grundfläche per CAD ermittelt)x 2.98m = | <u>590.43m³</u> |
| OBERGESCHOSS: | (198,13m ² Grundfläche per CAD ermittelt)x 2.98m = | <u>590.43m³</u> |
| STAFFELGESCHOSS: | (126,00m ² Grundfläche per CAD ermittelt)x 2.88m = | <u>362.88m³</u> |
| | <u>(11,94m² Grundfl.per CAD erm.)x 2.57m =</u> | <u>30.68m³</u> |

- **BRI Gesamt KG-DG = 2.175,76m³**

NACHWEIS DER STAFFELGESCHOSS (Dachgeschoss)

125.85m² < als 132.10m² (Rechenweg siehe Blattnr. 5.00)

Anlage 6: Baubeschreibung gem. Bauakte (geplant)

BAUBESCHREIBUNG

BAUVORHABEN: LOHER STR 26 , HAMBURG

GEBÄUDE-KLASSE 1

1.KELLERGESCHOSS

Die Außenwände der Teilunterkellerte Wohnhaus werden aus KSV Steine D= 36.5cm, gem. statische Angaben hergestellt. Die Außenwände werden von außen mit 2-K, Isolier- Anstrich gegen Erdfeuchte gestrichen und erhalten einen Dämmung D= 14cm (Styrodur) gem. Architektenplanung. Die Sohlplatte, wird von unten, mit einer Dämmung der Stärke, ca. 12cm isoliert. Im Kellergeschoss befinden sich die Kellerräume, Heizung/Elt.- Fahrrad und Kinderw. Alle Innenwände werden aus KS-Stein gemauert und mit MGII verputzt.

2.ERDGESCHOSS:

Die Außenfassade, erhält eine 17,5cm Porenbetonstein, 14cm Mineralwolle . Die Innenwände, werden mit einer KSV Stein gemauert und verputzt (Gipsputz). Die Verkehrsflächen, sowie Bäder erhalten einen Steinzeug, Fliesen mit einen max. Größe von 30x60. Alle Innentüren sind weiß. Fenster Holz oder Kunststoff . Die Wände werden 2x weiß gestrichen.

3.OBERGESCHOSS:

Wie im Erdgeschoss.

4.STAFFELGESCHOSS: (Dachgeschoss)

Die Giebelseiten werden aus 17,5cm Porenbetonstein, 14cm Mineralwolle hergestellt. Die Innenwände, werden mit einer KSV Stein gemauert und verputzt. Die Bodenbeläge in den Verkehrsflächen sowie Bäder werden aus Steinzeug, wie im EG/OG ausgeführt. Das Schrägdach wird aus Holzbalkenkonstruktion mit zwischen Sparrendämmung hergestellt.

4) EINGANGSTÜREN:

Die Eingangstür erhält 3 fach Verriegelung. Farbe Holz-Natur mit einer (Ug-1.0) geliefert und fachgerecht eingebaut.

5) INNENAUSBAU:

Alle nicht tragende Innenwände werden aus KSV D= 11,5 gemauert. Die Wände in allen Geschossen erhalten Gipsputz. Alle Nassräume werden mit Kalkzementputz verputzt.

Die Innentüren werden aus Glatte Weiße Spannplatten hergestellt und eingebaut. Die Fertigteildecken werden in den Fugen gespachtelt, und um Risse zu vermeiden werden die Stöße in Glasvlies eingelegt. Alle Decken, sowie Wände erhalten einen 2-fachen Anstrich. Die Vorwandinstallation in den Bädern wird aus Feuchtraumplatten (doppelbeplankt) ausgeführt. Das Fliesenschild in allen Bädern, sowie Flure/Verkehrsflächen wird gem. Architektenplanung ausgeführt. Die Auswahl der Fliesen wird mit dem Bauherrn abgestimmt.

6) HAUSTECHNIK:

Das Haus erhält eine eigene Gaszentral-Heizung. für die Warmwasserversorgung Sonnenkollektoren. Alle Sanitärobjekte Fabr. und Farbe werden mit dem Bauherrn abgestimmt. Die Elektroplanung für die Einheit (für alle Räume) wird mit den Bauherrn abgesprochen und entsprechend gebaut.

7) AUßENANLAGEN:

Die Gestaltung der Außenanlagen wird gem. der Architektenplanung hergestellt.

Anlage 7: Wohn- und Nutzfläche gem. Bauakte

Anmerkung: Die Nummern der Wohnungen I – VI, entsprechen der Nummerierung 1 – 6 in der Teilungserklärung.

Wohnfläche Bewertungsobjekt

| <u>Obergeschoss WHG IV</u> | |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| Flur: | ca. 14,17 m ² |
| Bad.: | ca. 6,62m ² |
| Wohnen/Essen/K: | ca. 37,63 m ² |
| Eltern: | ca. 16,96 m ² |
| Kind: | ca. 11,30 m ² |
| Terrasse : | ca. 1,25m ² |
| WF Gesamt | ca. 87.93 m² |

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB i.V. mit § 74 a ZVG für das Sondereigentum an
der 2 -Zimmerwohnung (Whg. Nr. 5),
verbunden mit 152,87/1.000 Miteigentumsanteil an dem
mit einem Rohbau für ein 6 Familienhaus bebauten Grundstück
Loher Str. 26 * 22149 Hamburg

Auftraggeber: Amtsgericht Hamburg-Wandsbek
Schädlerstraße 28
22041 Hamburg

Aktenzeichen: 23/161-5
Datum: 16. Januar 2024

Geschäftsnr.: 717 K 10/23



Zum Wertermittlungsstichtag **07. August 2023** wurde der
unbelastete Verkehrswert (Marktwert)
bei unterstellt freier Lieferung ermittelt zu

Whg. 5 = 78.500,00 €

Ausfertigung Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 56 Seiten. Hierin sind 6 Anlagen mit insgesamt 28 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 8 Ausfertigungen erstellt, davon eine auf CD und eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| 1. Wesentliche Eckdaten | 3 |
| 2. Grundlagen der Gutachtenerstellung | 6 |
| 3. Grund- und Bodenbeschreibung | 7 |
| 3.1. Lage | 7 |
| 3.2. Gestalt und Form | 8 |
| 3.3. Erschließungszustand | 9 |
| 3.4. Rechtliche Situation | 10 |
| 4. Gebäudebeschreibung | 13 |
| 5. Beschreibung der Wohnung | 16 |
| 6. Ermittlung des Verkehrswerts | 20 |
| 6.1. Verfahrenswahl mit Begründung | 20 |
| 6.2. Bodenwertermittlung | 21 |
| 6.3. Liquidationswert | 24 |
| 6.3.1. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Liquidationswertermittlung | 25 |
| 6.4. Verkehrswert | 26 |
| 6.4.1. Verkehrswert des Bewertungsobjekts bei unterstellt freier Lieferung | 26 |
| 7. Literaturverzeichnis | 27 |
| 7.1. Verwendete Wertermittlungsliteratur | 27 |
| 7.2. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 27 |
| 8. Verzeichnis der Anlagen | 28 |

1. Wesentliche Eckdaten

| | |
|-----------------------|--|
| Gebäudeart: | Mehrfamilienwohnhaus, 1 Hauseingang, zweigeschossige Bauweise mit (vermutlich) Teilkeller und Staffelgeschoss, Flachdach mit Schrägdachanteil, Wärmedämmfassade. |
| Adresse: | Loher Str. 26 in 22149 Hamburg. |
| Grundbuch von: | Wandsbek, Blatt 12154, (Wohnungseigentum Nr. 5). |
| Flurstück: | 2878 (Gemarkung Alt-Rahlstedt). |
| Grundstücksgröße: | 836 m ² . |
| Baujahr: | Baubeginn ca. 2020/21 (Bauantrag vom 23.10.2020, Nachtrag /Bescheid vom 22.03.2022). |
| Einheiten: | Gesamt: 6 Wohneinheiten. |
| Objektart: | Wohnungseigentum. |
| Mietsituation: | Das gesamte Objekt befindet sich im Bau. Informationen über geplante bzw. bestehende Mietverhältnisse sind mir nicht erteilt worden. Aufgrund der fehlenden Fertigstellung wurde diesbezüglich unterstellt, dass keine Mietverhältnisse bestehen. Auch wurden mir hierzu trotz Anschreiben vom 17.07.2023 keine Auskünfte vom Eigentümer erteilt. Die Bewertung erfolgt daher für eine unterstellt freie Lieferung. |
| Sondereigentum: | Nr. 5 Wohnung im Staffelgeschoss (ST) vorne |
| Sondernutzungsrechte: | Dachterrasse. |
| Wohnfläche: | Eine aktuelle Wohnflächenzusammenstellung ist für diese Wohnung in der Bauakte nicht enthalten. In den Plänen (entsprechend Baugenehmigung vom 22.03.22) sind 52,76 m ² zuzüglich 1,25 m ² Dachterrasse (Ansatz 25%) = 54,01 m ² dargestellt. Im Staffelgeschoss wurde eine Änderung der Planung im Vergleich zur Teilungserklärung dahingehend vorgenommen, dass an der Ostseite des Objektes statt einer senkrechten Wand eine steile Dachfläche vorgesehen ist. Der an dieser Seite ursprünglich geplante Terrassengang ist entfallen. Die Raumaufteilung entspricht ansonsten der Teilungserklärung. Für die Bewertung werden etwa 54,01 m ² entsprechend den Plänen der Baugenehmigung als realisierbar unterstellt. Diesbezüglich sind gewisse Unsicherheiten vorhanden. |
| Ausstattung: | 2 Zimmer, davon ein Wohnraum mit integrierter Küche, Flur, Bad, Garderobe, Abstellraum im KG, Dachterrasse (geplant), (Rohbauzustand ohne Sanitäreinrichtungen bzw. Küche). |
| Wohngeld: | Aufgrund der fehlenden Fertigstellung noch nicht bekannt. |
| Heizungsart: | Nicht vorhanden. |
| Warmwasserversorgung: | Nicht vorhanden. |
| Energieausweis: | Ein Energieausweis wurde mir trotz Anschreiben vom 17.07.2023 nicht zur Verfügung gestellt. |
| Allgemeinbeurteilung: | Das Gesamtobjekt befindet sich im Bau. Vorhanden ist ein Rohbau mit Fassadendämmung und teils Fenstern. Zudem wurde mit der Elektrik begonnen. Der |

Baubeginn erfolgte etwa im Jahr 2020. Eine Ausführungsfirma ist nicht mehr vorhanden.

Die Ausführung weicht teils von den Baugenehmigungsplänen ab. So sind nach Auskunft des Bauamtes die Außenmaße des Gebäudes größer als genehmigt, so dass die Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Weiterhin sind die Fenster teils nicht so ausgeführt wie geplant, mindestens ein Treppenlauf (zum DG) des Treppenhauses weist eine zu geringe Durchgangshöhe auf, die Aufteilung der Zimmer ist teils gegenüber der Baugenehmigungsplanung geändert worden. Nach Auskunft des Eigentümers soll, entgegen der Baupläne, das gesamte Gebäude unterkellert sein.

Die Ausführungsqualität weist zudem Mängel auf. So sind die Mauerwerksfugen teils nicht vermörtelt, die Windrispen des Daches sind wellig, über den Fenstern sind Hohlräume (vermutlich für Rollladenkästen) mit Porenbetonsteinen provisorisch verschlossen worden, die Wärmedämmfassade und auch die Außenwand weisen teils Feuchtigkeit auf, die Perimeterdämmung des Kellers ist teils abgelöst und dort ist Bodenmaterial zwischen der Kelleraußenwand und der Perimeterdämmung eingedrungen. Da die Gebäudehülle nicht wasserdicht fertiggestellt wurde, ist Wasser in den Keller eingedrungen. Dort steht das Wasser etwa 15 – 20 cm hoch. Der Keller war daher nicht zugänglich und wurde nicht weiter besichtigt. Aufgrund des vorhandenen Wassers und der langen Bauzeit sind hier Frostschäden nicht auszuschließen. Weiterhin lagert auf dem Grundstück, insbesondere im rückwärtigen Bereich Bauschutt und Konstruktionsholz. Die Baustelle ist nicht gesichert.

Für eine Fertigstellung des Objektes wäre eine Bestandsaufnahme des Gesamtobjektes hinsichtlich Bauqualität, Maßhaltigkeit sowie Abweichungen zur Genehmigungsplanung erforderlich. Zudem wären die erheblichen Mängel zu beseitigen. Hier sind insbesondere die massive Stahlbetontreppe des Treppenhauses sowie die zu großen Gebäudeabmessungen zu nennen. Hinsichtlich des Treppenhauses entspricht die Durchgangshöhe zumindest teilweise nicht den baurechtlichen Vorgaben. Inwieweit eine Änderung des Treppenlaufes sich auch auf die anderen Treppenläufe auswirkt, kann nur in einer detaillierten Planung geprüft werden.

Hinsichtlich der Gebäudeabmessungen ist dieses nach eigenen unverbindlichen Messungen etwa um 30 cm zu lang und etwa 11 bzw. 13 cm zu breit (jeweils zuzüglich Putz für das Wärmedämmverbundsystem) erstellt. Um die erforderlichen Abstandsfläche mittels einer ggf. dünneren Wärmedämmung (mit besseren Wärmedämmeigenschaften) planen zu können, ist eine Einmessung des Gebäudes in Bezug auf die Grundstücksgrenzen erforderlich. Anzumerken ist, dass entsprechend der Planung nur die Mindestabstandsflächen eingehalten wurden, so dass durch die größere Ausführung des Gebäudes die Einhaltung der Abstandsflächen meines Erachtens nahezu unmöglich ist.

Seitens der Bauprüfabteilung bestehen gegenüber dem Eigentümer Auflagen zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände, insbesondere hinsichtlich des Nachweises der Abstandsfläche. Weiterhin gibt es Hinweise in der Bauakte, dass der Statiker und der Bauleiter das Projekt kurz nach Beginn der Baumaßnahme nicht weiter betreut haben und jegliche Verantwortung für das Projekt ablehnen.

Im Rahmen der Bewertung kann ohne eine Fachplanung die Genehmigungsfähigkeit der vorhandenen Ausführung nicht abschließend eingeschätzt werden. Aufgrund der Vielzahl der Abweichungen und der vorhandenen Mängel wird jedoch eingeschätzt, dass ein Interessent keine Ausführungsfirma finden wird, die die Gewährleistung für die vorhandene Bauausführung übernimmt. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer wird hier von einem Abriss der bestehen-

den Bebauung ausgehen. Für die Bewertung wird daher der Abriss des Gebäudes unterstellt.

Ermittelte Werte Wohnungseigentum, unbelastet:

| | |
|--|--------------------|
| Ideeller Bodenwertanteil (vor Berücksichtigung der Abrisskosten): | 99.397,20 € |
| Liquidationswert bei freier Lieferung rd.: | 78.500,00 € |
| Verkehrswert bei freier Lieferung rd.: | 78.500,00 € |

Besonderheiten:

1) Die Bebauung mit einem 6 Familienhaus ist nicht fertig gestellt. Es bestehen erhebliche **Mängel und Bauschäden** am bisher erstellten Rohbau. Aufgrund der erheblichen Mängel und Schäden wird von einem **Abriss des Gebäudes ausgegangen und der Verkehrswert (Marktwert) anhand des Liquidationswerts** ermittelt. Auf eine detaillierte Beschreibung des Wohnungseigentums wird daher verzichtet.

2) Es bestehen eine **Auflassungsvormerkung** (Übertragungsanspruch) für einen Dritten. Der Wert des Übertragungsanspruchs entspricht dem anteiligen Verkehrswert des Wohnungseigentums.

3) Gem. Schreiben vom 11.08.2023 und vom 08.08.2023 des Bezirksamtes Wandsbek, Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt – Bauprüfabteilung, liegen der **Bauaufsichtsbehörde** für das Grundstück folgende **Auflagen** vor:

Verfahren zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände bezüglich der Baustellensicherheit, des Bauens abweichend der Genehmigung, der Nachweis der Abstandsflächen, der Sicherung der Baustelle, der Absturzsicherung der Baustelle/ Sicheres Arbeiten/Ordnung auf der Baustelle, Benennung einer Bauleitung gem. § 57 HBauO.

Entsprechend telefonischer Rücksprache am 09.01.2024 mit der Bauprüfabteilung sind diese Auflagen bisher nicht erfüllt worden.

4) Zu beachten ist, dass in der **Teilungserklärung keine Regelungen zum Wiederaufbau des Gebäudes enthalten** sind, d.h., eine Wiederaufbauverpflichtung besteht nicht. Auch sind in dem Wohnungseigentumsgesetz keine Regelungen zu einer Wiederaufbauverpflichtung enthalten. Gem. § 11 WEG kann in Ausnahmefällen die Aufhebung der Gemeinschaft verlangt werden. Dies ist nur für den Fall zulässig, dass das Gebäude ganz oder teilweise zerstört wird und eine Verpflichtung zum Wiederaufbau nicht besteht. Da von einem Abriss des Gebäudes ausgegangen wird, ist in der künftigen Eigentümergemeinschaft zu klären, ob das Gebäude wieder aufgebaut wird und welche Variante (gem. Teilungserklärung oder gem. Bauantrag) zur Wiederherstellung gebaut wird. Im Falle, dass sich die künftige Eigentümergemeinschaft nicht einigt, droht ggf. die Aufhebung der Gemeinschaft. Für die Bewertung wird unterstellt, dass eine künftige Eigentümergemeinschaft aus wirtschaftlichen Aspekten daran interessiert sein wird, das Gebäude wieder neu aufzubauen bzw. ein in etwa vergleichbares Gebäude zu errichten.

Da in diesem Zusammenhang ggf. Auseinandersetzungen mit der Eigentümergemeinschaft z.B. hinsichtlich der künftigen Ausstattung, der Gestaltung und somit auch der Kosten des Gebäudes sowie ggf. auch rechtliche Auseinandersetzungen zu erwarten sind, wird ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer (Erwerber) hierfür einen Risiko- bzw. **Unsicherheitsabschlag einkalkulieren. Diesen schätze ich auf rd. 10 % des anteiligen freigelegten Bodenwertes, siehe Kapitel 7.3 Liquidationswert.**

5) Für das Regenwassersiel werden noch **Sielbaubeiträge** nach dem Sielabgabengesetz erhoben. Die Beitragspflicht für Regenwassersiele entsteht, wenn das Grundstück an ein **Regenwassersiel** angeschlossen ist bzw. wird. Zur mögli-

chen Beitragshöhe wurden keine Auskünfte erteilt. Es konnte abschließend nicht geklärt werden, ob ein Anschluss an das Regensiel erforderlich wird. Zur Berücksichtigung von Unsicherheiten wird diesbezüglich ein pauschaler Abschlag in Höhe von 7.500 € für das Gesamtgrundstück angesetzt, siehe Erläuterungen im Kapitel 3.3 Erschließungszustand, Abschnitt Erschließungs- und Sielbaubeiträge. Der **anteilige Wertabschlag entsprechend des Miteigentumsanteils (MEA) ist berücksichtigt.**

2. Grundlagen der Gutachtenerstellung

| | |
|---|---|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Hamburg-Wandsbek Schädlerstraße 28, 22041 Hamburg |
| Auftrag vom: | 09.06.2023 |
| Grund d. Gutachtenerstellung: | Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung. |
| Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | <ol style="list-style-type: none">(1) Übersichtskarte MairDumont (Hamburg), Datenquelle: MairDumont GmbH und Co. KG, Stand 2024; gewählter Maßstab 1:800.000;(2) Regionalkarte MairDumont (Hamburg), Datenquelle: MairDumont GmbH und Co. KG, Stand 2024; gewählter Maßstab 1:20.000;(3) Liegenschaftskarte Hamburg, Datenquelle: Lageplan Hamburg , WMS-Dienst der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung www-geoinfo.hamburg.de, Stand: Januar 2024, gewählter Maßstab 1:20.000;(4) Informationen aus der Gerichtsakte (u.a. Grundbuchauszüge, Stellungnahme zum Zwangsversteigerungsverfahren von der Bauprüfabteilung hinsichtlich baulicher Ausweisung, Beschränkungen für das Grundstück und Auflagen gegen den Eigentümer, Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (FHH, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung, Schreiben vom 10.05.2023));(5) Schriftliche Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg, Abteilung Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke vom 20.07.2023 (Anliegerbeiträge);(6) Einsicht in die Grundakte beim Amtsgerichts Hamburg-Wandsbek, Grundbuchamt (Teilungserklärung und Teilungspläne);(7) Zwei mal Bauakteneinsicht (Grundrisse, Schnitt, Baugenehmigungsbescheid, Baubeschreibung, Wohnfläche, BRI, Verfahren zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände);(8) Telefonische Auskunft vom 09.01.2024 der FHH - Bezirksamt Wandsbek, Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt – Bauprüfabteilung (bezüglich der Erfüllung der Auflagen des Eigentümers hinsichtlich des Nachweises der Abstandsflächen, hinsichtlich des Bauens abweichend von der Baugenehmigung);(9) Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster (FHH, Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft, Schreiben vom 21.08.2023);(10) Bodenrichtwertauskunft (online) eingeholt bei: BORIS.HH Interaktive Bodenrichtwertkarte von Hamburg;(11) Informationen des Eigentümers bei der Ortsbesichtigung (auskunftsgemäß handelt es sich um einen Vollkeller);(12) Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek; |
| Tag der Ortsbesichtigung: | 07.08.2023 |
| Teilnehmer am Ortstermin: | Der Eigentümer und dessen Sohn, sowie ein Gläubiger, |

Herr Andreas Geng (Gutachter, Geng Immobilienbewertung).

Wertermittlungsstichtag /
Qualitätsstichtag:

07.08.2023 (Tag der Ortsbesichtigung).

Hinweis:

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage einer Gebäudebesichtigung ohne Eingriffe in die Bausubstanz. Verdeckte, nicht freistehende oder unzugängliche Teile wurden von mir nicht inspiziert, so dass für das Nichtvorliegen verborgener Mängel keine Gewähr übernommen werden kann. Ebenso erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich Standsicherheit sowie Schall- und Wärmeschutz. Für alle in diesem Gutachten von Dritten erteilten Auskünfte, die nicht ausdrücklich mit einer Zusicherung versehen sind, wird keinerlei Haftung übernommen, da es sich, soweit nicht anders angegeben, um unbestätigte Auskünfte handelt.

3. Grund- und Bodenbeschreibung

3.1. Lage

Ort und Einwohnerzahl:

Hamburg (ca. 1,892 Mio. Einwohner, Stand 31.12.2022),
Bezirk Wandsbek (ca. 453.000 Einwohner),
Stadtteil Rahlstedt (ca. 96.500 Einwohner).

Großräumige Lagebeschreibung:

Wandsbek liegt im Nordosten Hamburgs. Der Bezirk Wandsbek umfasst 18 Stadtteile und nimmt den gesamten Nordosten der Freien und Hansestadt Hamburg ein. Der ehemals dörfliche Charakter lässt sich bei einigen Stadtteilen (z.B. Wohldorf-Ohlstedt im Norden Wandsbeks) noch erkennen. Die gesamte Fläche des Bezirks beträgt rd. 148 km². Hier findet sich überwiegend Wohnraum in Form von Einzel-, Reihen- und Doppelwohnhäusern sowie auch Mehrfamilienwohnhäusern. Wandsbek verfügt über gute Infrastrukturen, Stadtteilzentren (z.B. Wandsbek-Markt, Saseler Markt), Gewerbegebiete, und diverse Naturschutzgebiete für die Naherholung. Wandsbek ist über die U-Bahn (U 1) sowie die Regionalbahn (R 10) und Busverbindungen an die Hamburger Innenstadt angeschlossen. Des Weiteren lassen sich die Autobahnen A 1 (Hamburg/Lübeck) und A 24 (Hamburg/Berlin) schnell erreichen. [Quelle: Wikipedia]

Kleinräumige Lagebeschreibung:

Rahlstedt ist ein nordöstlicher Stadtteil Hamburgs. Er ist der flächenmäßig größte Stadtteil innerhalb des Bezirks Wandsbek. Innerhalb Hamburgs ist er der einwohnerstärkste und der flächenmäßig drittgrößte Stadtteil. Zu Rahlstedt gehören die Ortsteile Alt-Rahlstedt, Neu-Rahlstedt, Meiendorf, Oldenfelde, Hohenhorst und Großlohe. Rahlstedt grenzt an die Stadtteile Volksdorf, Farmsen-Berne, Tonndorf und Jenfeld und an den Kreis Stormarn in Schleswig-Holstein. Durch Rahlstedt fließt die in der Nähe der Ortschaft Siek (Kreis Stormarn) entspringende Wandse mit ihren Nebenflüssen (u. a. Rahlau, Stellau und Stellmoorer Quellfluss).

Durch Rahlstedt verlief die teilweise vierspurig ausgebaute, zum Jahresbeginn 2015 herabgestufte Bundesstraße 75. Zwar nicht auf Rahlstedter Gebiet, aber in der Nähe liegt die Anschlussstelle Stapelfeld der Bundesautobahn 1. Parallel zur ehemaligen B75 verläuft die Bahnstrecke Lübeck-Hamburg mit dem Bahnhof Hamburg-Rahlstedt, an dem Regionalzüge der Linie RB81 halten. Der Bahnhof trug zunächst die Bezeichnung Rahlstedt, bevor er in Folge des Groß-Hamburg-Gesetzes zum 1. April 1938 in Hamburg-Rahlstedt umbezeichnet wurde. 2011 wurde das alte Empfangsgebäude abgerissen. Seit längerem im Gespräch ist der

| | | | |
|---|---|-------------------------------------|--|
| | Bau einer S-Bahn-Linie S4. Die nordwestliche Grenze des Stadtteils bildet die U-Bahn-Linie 1 mit den Haltepunkten Oldenfelde und Berne. Ferner ist der Stadtteil mit folgenden Bus-Linien des öffentlichen Nahverkehrs (Betrieben durch den Hamburger Verkehrsverbund) verbunden. | | |
| | Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung ausreichend vorhanden. Als Naherholungsgebiete dienen z.B. das Naturschutzgebiet Höltigbaum und der Eichtalpark. [Quelle: Wikipedia] | | |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: | Im Bereich des Bewertungsobjektes Mehrfamilienwohnanlagen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser. | | |
| Entfernungen: | Autobahnanschluss: | ca. 3,9 km | AS HH-Jenfeld (A 24) |
| | | ca. 6,7 km | AS Stapelfeld (A1) |
| | Bushaltestelle: | ca. -- km | in fußläufiger Entfernung vorhanden. |
| | Stadtbahnanschluss: | ca. 2,0 km | Bahnhof HH-Rahlstedt |
| | | ca. 2,7 km | U-Bahn, Linie U 1, HH-Farmsen. |
| | Fernbahnanschluss: | ca. 12,2 km | Hamburg-Hauptbahnhof. |
| | Flughafen: | ca. 14,0 km | Hamburg-Fuhlsbüttel. |
| | Einkaufsmöglichkeiten: | ca. 1,7 km | Geschäfte des täglichen Bedarfs, EKZ „Rahlstedt Center“, |
| | | ca. 15,0 km | City Hamburg. |
| | Schulen, Kindergärten, ärztliche Versorgung, Freizeitmöglichkeiten: | In der weiteren Umgebung vorhanden. | |
| Versorgungslage: | Gut. | | |
| Verkehrslage: | Gut. | | |
| Wohn-/ Geschäftslage: | Als Wohnlage ist der Standort gut geeignet. | | |
| | Der Standort ist aufgrund der Lage in einem Wohngebiet und der fehlenden Parkmöglichkeiten nicht für eine Geschäftsnutzung geeignet. | | |

3.2. Gestalt und Form

| | |
|------------------------|--|
| Grundstücksgröße: | Gesamt = 836 m ² , lt. mir zur Verfügung gestellten Grundbuchauszügen. |
| Bemerkungen: | Unregelmäßige, längliche Grundstücksform. |
| Topographie: | Ebene Lage, im hinteren Grundstücksbereich zur „Wandse“ leicht abfallend |
| Höhenlagen zur Straße: | Normal. |
| Immissionen: | Im Bereich des Bewertungsobjektes ggf. gewisse Einflüsse durch die Bahnlinie der Regionalbahn (etwa 200 m Entfernung). |

3.3. Erschließungszustand

| | |
|--|--|
| Straßenart: | Die Loher Straße ist eine zweispurig ausgebaute Nebenstraße. |
| Straßenausbau: | <p>Nach schriftlicher Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg, Abteilung Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke vom 20.07.2023 ist die Loher Straße endgültig hergestellt worden.</p> <p>Vor der Front zur Loher Straße liegen ein Schmutz- und ein Regenwassersiel.</p> <p>Die Fahrbahnen sind im Bereich des Bewertungsobjektes asphaltiert und beleuchtet, beidseitig sind befestigte Geh- und Radwege vorhanden. Parkplätze sind im öffentlichen Raum begrenzt vorhanden. Zum Parken wird der Straßenrand genutzt.</p> |
| Erschließungs- und Sielbaubeiträge: | <p>Erschließungsbeiträge werden nicht mehr erhoben.</p> <p>Für das Schmutzwassersiel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen besielten Frontlänge des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.</p> <p>Für das Regenwassersiel werden noch Sielbaubeiträge nach dem Sielabgabengesetz erhoben. Die Beitragspflicht für Regenwassersiele entsteht, wenn das Grundstück an ein Regenwassersiel angeschlossen ist bzw. wird. Zur möglichen Beitragshöhe wurden keine Auskünfte erteilt.</p> <p>Hilfsweise werden die Angaben auf dem Portal hamburg.de (Fragen- und Antwortenkatalog Sielbaubeiträge) herangezogen. Dementsprechend sind dort Sielbaubeiträge in Höhe von 210 €/m Grundstücksfront (Stand 2009) genannt. Zudem wird ein Zuschlag für Bebauungen mit zwei Vollgeschossen nach § 7 Sielabgabengesetz erhoben. Dieser beträgt 5%. In der Summe ergibt sich für die Frontlänge von rd. 18 m ein Betrag in Höhe von $(18 \text{ m} \times 210 \text{ €/m} \times 1,05 =) 3.969 \text{ €}$.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Preisentwicklung seit 2009 bis zum Wertermittlungsstichtag (Baupreisindex 2009 = rd. 90, Baupreisindex 2023 = rd. 160) ergeben sich die Kosten etwa zu $3.969 \text{ €} / 90 \times 160 = 7.056 \text{ €}$.</p> <p>Es konnte abschließend nicht geklärt werden, ob ein Anschluss an das Regensiel erforderlich wird. Zur Berücksichtigung von Unsicherheiten wird diesbezüglich ein pauschaler Abschlag in Höhe von 7.500 € für das Gesamtgrundstück angesetzt. Der anteilige Wertabschlag ergibt sich unter Berücksichtigung des Miteigentumsanteils (MEA) von 152,87/1.000 zu $7.500 \text{ €} / 1.000 \times 152,87 = 1.146,52 \text{ €}$.</p> |
| Anschlüsse Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | Elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Ver- bzw. Entsorgung. Hinsichtlich der Anschlüsse wird davon ausgegangen, dass diese nur als Baustellenanschlüsse vorhanden sind und die endgültigen Anschlüsse ebenso wie Kabel-TV und Internet noch installiert oder erneuert werden müssen. Dieser Umstand ist in den Wertansätzen enthalten, da die Bewertung auf einen Abriss und einer Neubebauung des Grundstücks abstellt. In diesem Fall ist es üblich die Anschlüsse und auch die Übergabeschächte neu herzustellen. Die Kosten sind daher im Bodenwert enthalten. |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | Das Gesamtgebäude befindet sich in einer offenen Bebauung, es besteht keine Grenzbebauung zum Nachbargrundstück. Für die vorhandene Bebauung besteht jedoch der Verdacht, dass die Abstandsflächen nicht ein- |

gehalten sind bzw. ggf. nicht eingehalten werden können, da das Gebäude zu breit gebaut wurde. Im vorliegenden Fall wird von einem Abriss des Gebäudes ausgegangen, so dass diesbezüglich kein Werteeinfluss gegeben ist. Im Falle einer Weiternutzung wären hier entsprechende Umplanungen und Umbauten, z.B. hinsichtlich der Fassadendämmung, erforderlich.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Konkrete Informationen über die Untergrundverhältnisse und die Grundwassersituation liegen mir nicht vor, so dass an dieser Stelle keine Angaben gemacht werden können. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Bodenverunreinigungen:

Ein Verdacht auf Altlasten/ Bodenkontaminationen ist mir nicht bekannt geworden. Auch liegen gem. Schreiben der FHH, Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft vom 21.08.2023 im Altlastenhinweiskataster keine Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen vor.

Anzumerken ist, dass entsprechend den Unterlagen in der Bauakte für die ursprüngliche Bebauung auf dem Grundstück dieses mit einem Einfamilienhaus bebaut war. Für dieses Gebäude existierte eine Ölheizung und ein 5.000 l Öltank. Ein Rückbau ist nicht dokumentiert. Diese Bebauung befand sich etwa im Bereich des derzeit vorhandenen Rohbaus. Für die Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass dieser Öltank mit Erstellung des Rohbaus zurückgebaut und entsorgt wurde.

Hinweis: Da keine Bodenuntersuchungen vorgenommen wurden, werden bei dieser Wertermittlung, soweit nicht anders erwähnt, ungestörte und kontaminationsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

3.4. Rechtliche Situation

Grundbuchliche Eintragungen:

Aus der Gerichtsakte liegt mir die Kopie des Ausdrucks des Grundbuchauszugs vom 17.07.2023 vor, auf den ich mich in dieser Wertermittlung beziehe.

Wohnungseigentum:

Es handelt sich lt. **Deckblatt** um die

Wohnungsgrundbuch von: Hamburg-Wandsbek

Blatt: 12154

Das **Bestandsverzeichnis** enthält folgende Eintragungen:

Miteigentumsanteile: 152,87/1.000

Gemarkung: Alt-Rahlstedt

Flurstück: 2878

Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche,
Loher Str. 26

Grundstücksgröße gesamt: 836 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller-
raum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 5

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

| |
|--|
| In Abt. II existiert folgende Eintragung: |
|--|

| | |
|-------------|--|
| Lfd. Nr. 1: | Auflassungsvormerkung für einen Dritten. Diese Eintragung ist wertbeeinflussend. Der Werteeinfluss entspricht dem ermittelten Verkehrswert (Marktwert). |
| Lfd. Nr. 2: | Zwangsversteigerungsvermerk. Diese Eintragung ist ohne Werteeinfluss. |

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in **Abteilung III** der Grundbücher verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder zur Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei Beleihung entsprechend berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sind nicht bekannt geworden.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Nach schriftlicher Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, vom 10.05.2023 ist im Baulastenverzeichnis keine Belastung eingetragen.

Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren und Innovationsbereich:

Sind mir nicht bekannt geworden. Auch in den Grundbüchern befinden sich keine entsprechenden Vermerke.

Denkmalschutz:

Das Objekt ist noch nicht erstellt, daher ist ein Denkmalschutz nicht zu erwarten. Zudem besteht lt. aktueller Denkmalliste (Stand 12.12.2023) keine Eintragung.

Bauleitplanung:

Die bauplanungsrechtliche Grundlage für das Bewertungsgrundstück wurde von der Bauprüfabteilung des Bezirksamtes Wandsbek, Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt mit Schreiben vom 09.06.2023 wie folgt mitgeteilt.

Grundstück vorne: Baustufenplan Rahlstedt, festgestellt 14.01.1955

| | | |
|------|---|--|
| W | = | Wohngebiet |
| 2 | = | zweigeschossige Bauweise |
| o | = | offene Bauweise nicht besonders geschützt |
| E/D | = | Einzel- und Doppelhäuser |
| 3/10 | = | bebaubare Fläche |

Grundstück hinten: = Außenbereich (§ 35 BauGB)
ab ca. 60,0 m (Grundstückstiefe)

Zudem gilt die Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938.

Zulässigkeit von Vorhaben:

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Daher richtet sich die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben auch nach §§ 34 BauGB. Die tatsächliche bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks ist etwas höher als die zulässige Bebauung. Für die

Bewertung wird von einem Abriss des Gebäudes ausgegangen. Ein zusätzlicher Werteinfluss ist nicht gegeben.

Die Auswirkungen auf die Verkehrswertermittlung sind im Kapitel Bodenwertermittlung berücksichtigt.

Auflagen / Beschränkungen der Bauaufsichtsbehörde:

Gem. Schreiben vom 11.08.2023 und vom 08.08.2023 des Bezirksamtes Wandsbek, Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt – Bauprüfabteilung, liegen der Bauaufsichtsbehörde für das Grundstück folgende Auflagen vor.

Verfahren zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände bezüglich:

- der Baustellensicherheit,
- des Bauens abweichend der Genehmigung,
- der Nachweis der Abstandsflächen,
- der Sicherung der Baustelle,
- der Absturzsicherung der Baustelle/ Sicheres Arbeiten/Ordnung auf der Baustelle,
- Benennung einer Bauleitung gem. § 57 HBauO.

Entsprechend telefonischer Rücksprache am 09.01.2024 mit der Bauprüfabteilung sind diese Auflagen bisher nicht erfüllt worden.

Nach Rücksprache mit der Bauprüfabteilung handelt es sich hinsichtlich des Bauens abweichend von der Baugenehmigung um Hinweise, dass teilweise die Fenster nicht entsprechend der Baugenehmigung erstellt wurden und das Gebäude zu groß errichtet wurde.

Anzumerken ist hierzu, dass die Baustelle derzeit keine Baustellensicherung in Form von Zäunen aufweist, um den unbefugten Zugang zu verhindern. Hierfür wird keine Wertminderung berücksichtigt, da im Falle einer Neubebauung immer eine Baustellensicherung erforderlich wird. Dieser Umstand ist somit im Bodenwert (für Bauland) enthalten.

Weiterhin ist das Gebäude zu groß erstellt und weist nach Informationen der Bauprüfabteilung keine ausreichenden Abstandsflächen auf. Diese können in der vorhandenen baulichen Situation und unter Berücksichtigung verhältnismäßiger wirtschaftlicher Aufwendungen (vermutlich) nicht realisiert werden. Für die Bewertung wird, unter anderem auch aus diesem Grund, von einem Abriss der vorhandenen Bebauung ausgegangen. Diesbezüglich ist daher kein weiterer Werteinfluss zu berücksichtigen.

Entwicklungszustand:

Erschlossenes baureifes Land.

Definition:

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften (z. B. Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung) und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).

Hinweis: Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung wurde auftragsgemäß nicht abschließend überprüft.

4. Gebäudebeschreibung

Hinweise:

Das Gebäude und die Außenanlagen werden grundsätzlich nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht Wert relevant sind. Es wurden von mir keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser, Elektrik) vorgenommen. Ich gehe in diesem Gutachten, sofern nicht anders erwähnt, von einer einwandfreien Funktion dieser Anlagen aus.

Untersuchungen auf **pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien** wurden nicht durchgeführt. Hierauf zurückgehende Schäden waren im Ortstermin nach Augenschein nicht zu entdecken und sind mir nicht bekannt geworden.

Die Beschreibung des Objektes und die Bewertung erfolgen auf der Grundlage von Informationen aus der Bauakte sowie des Anscheins ohne Eingriffe in die Bausubstanz.

| | |
|-------------------------|---|
| Gebäudeart: | Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohnungen und einem Hauseingang in zweigeschossiger Bauweise mit (vermutlich) Teilkeller und Staffelgeschoss, flach geneigtem Pultdach mit Schrägdachanteil, überwiegend Wärmedämmfassade. |
| Baujahr: | Baubeginn ca. 2020/21 (Baugenehmigung im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO 23.10.2020, Genehmigung für die Änderung der Dachform an der Ostseite vom 22.03.2022). |
| Modernisierungen: | Keine. |
| Konstruktionsart: | Massivbau. |
| Fundamente*: | Lt. Plänen in der Bauakte ist eine Flachgründung auf einer Sohlplatte dargestellt. Lt. Plänen ist eine darunter liegende Dämmung vorhanden. |
| Umfassungswände*: | Keller mit KSV-Steinen, 2 K Isolieranstrich gegen Erdfeuchte und Dämmung; Erd- und Obergeschoss aus 17,5 cm Porenbetonstein und 14 cm Mineralwolle (geplant als Wärmedämmverbundsystem). |
| Innenwände*: | Mauerwerk aus KSV-Stein. |
| Fassade: | Wärmedämmverbundsystem (geplant). |
| Dachaufbauten: | Keine. |
| Kamine: | Nicht bekannt. |
| Dachformen: | Flachdach mit Schrägdachanteil. |
| Dacheindeckungen*: | Bisher ohne. |
| Geschossdecken*: | Stahlbetondecken. |
| Hauseingang: | Noch nicht hergestellt. |
| Treppenhaus *und Flure: | Rohbau, Stahlbetontreppen. |

* lt. Baubeschreibung in der Bauakte

| | |
|---|---|
| Kellergeschoss: | Massiv, Rohbau. Der Keller konnte während des Ortstermins aufgrund von stehendem Wasser nicht besichtigt werden. |
| Wärmeversorgung*: | Bisher nicht vorhanden. Geplant ist eine Gaszentralheizung mit Sonnenkollektoren für die Warmwasserversorgung. |
| Wasserzu- und -ableitungen: | Nicht vorhanden. |
| Technische Gemeinschaftseinrichtungen: | Bisher nicht vorhanden. |
| Besondere Bauteile im Gemeinschaftseigentum: | Bisher keine vorhanden. |
| Gemeinschaftsräume/ besondere Einrichtungen im Gemeinschaftseigentum: | Lt. Plänen: Hausanschlussraum, Heizungsraum, Raum für Fahrräder- und Kinderwagen, Abstellräume. |
| Bauschäden / Baumängel am gemeinschaftlichem Eigentum: | <p>Bei dem Gebäude handelt es sich um einen Rohbau.</p> <p>Bei der Besichtigung wurden diverse Mängel und Abweichungen von den genehmigten Bauplänen (Bescheid vom 20. März 2022) festgestellt.</p> <p>Wie bereits erwähnt, hat die Bauprüf Abteilung mitgeteilt, dass das Bauvorhaben nicht nach der Baugenehmigung erstellt worden sei und ein Verfahren zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände eröffnet wurde. Dementsprechend sind die Fenster nicht entsprechend der Baugenehmigung erstellt, die Sicherung der Baustelle gegen das Betreten unbefugter fehlt, die Absturzsicherungen der Baustelle/ Sicheres Arbeiten/ Ordnung auf der Baustelle sind herzustellen und das Gebäude ist in seinen Außenmaßen deutlich zu groß.</p> <p>Der Eigentümer wurde in diesen Anordnungen u.A. aufgefordert, den Nachweis zu erbringen, dass die Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück liegen. Diesen Aufforderungen wurde lt. telefonischer Auskunft der Bauprüf Abteilung vom 09.01.2024 bisher nicht nachgekommen.</p> <p>Bei der Ortsbesichtigung wurden von mir die Gebäudeabmessungen überprüft. Dementsprechend ist das Gebäude etwa 11 – 13 cm zu breit und etwa 30 cm zu lang erstellt. Hierzu ist noch der fehlende Putzbelag hinzuzurechnen.</p> <p>Weiterhin wurde festgestellt, dass die Fassadendämmung sowie die Außenwand bereits teils Feuchtigkeitserscheinungen aufweisen, der Keller etwa 15 – 20 cm hoch unter Wasser steht, die außenliegende Perimeterdämmung des Kellers sich teils löst und Erdreich in den Spalt sickert. Zudem sind die Raumaufteilungen der Wohnungen teilweise geändert worden und die massive Stahlbetontreppe im Treppenhaus weist teilweise keine ausreichende Stehhöhe auf, so dass hier ggf. umfangreiche Eingriffe in die Gebäudekonstruktion mit statischen Nachweisen erforderlich werden. Im Dachgeschoss sind die Windrispen wellig und erfüllen so nicht ihre Funktion.</p> <p>Ob das Gebäude in der vorhandenen Form und Größe genehmigungsfähig ist, kann nur von einem Fachplaner (Architekten) in Zusammenarbeit mit einem Bauschadenssachverständigen und in Abstimmung mit der Bauprüf Abteilung als Ergänzungs- bzw. Änderungsantrag zum Baugenehmigungsverfahren geklärt werden.</p> |

In diesem Zuge sind u. A. eine komplette Bestandsaufnahme des Gebäudes (z.B. hinsichtlich der Außen- und Innenmaße, der vorhandenen Grenzabstände, der Fenstergrößen, der Treppensteigung und Durchgangshöhen, der Abdichtungsmaßnahmen), die Durchführung statischer Nachweise und aufgrund der Änderung der Fensterflächen sowie der Dämmung energetische Nachweise (falls es ausreichend ist die Abstandsflächen durch geringere Dämmungsstärken zu kompensieren) erforderlich. Mit Blick auf die zu große Ausführung des vorhandenen Gebäudes sind neben dem Nachweises der Abstandsflächen auch der Nachweis der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ) und der zulässigen Bruttogeschossfläche (BGF) bzw. der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) erforderlich.

Zudem ist eine Einschätzung hinsichtlich der Kellerfeuchtigkeit in Bezug auf hierdurch ggf. verursachte Frostschäden vorzunehmen. Da der Rohbau auskunftsgemäß bereits seit etwa 2020/21 steht, ist anzunehmen, dass das Wasser bereits seit längerem im Keller vorhanden ist und in den Wintermonaten ggf. zu Frostschäden führen konnte. Anzumerken ist, dass der Keller aufgrund des Wasserstandes nicht besichtigt wurde. Nach Auskunft des Eigentümers soll der Keller entgegen der Planung als Vollkeller ausgeführt worden sein. Dies konnte aufgrund des Wassers nicht überprüft werden.

Aus der laufenden Bauakte (Akteneinsicht am 30.08.2023 bei der Bauprüfabteilung) geht zudem hervor, dass die Bauleitung nur im Rahmen der Erstellung des Kellergeschosses das Projekt begleitet hat und dann aus internen Gründen die Arbeit eingestellt hat. Weiterhin weist der Architekt gegenüber der Bauprüfabteilung darauf hin, dass die Ausführung des EG, OG und Staffelgeschosses nicht mehr von dem Architekturbüro betreut wurde und nach Rücksprache mit dem Statiker festgestellt wurde, dass die Pläne nicht mehr mit den erteilten Genehmigungen übereinstimmen. Der Statiker, wurde weder bei der Eisen-Abnahme (Hinweis: Prüfung, ob die Bewehrung sachgerecht eingebaut wurde) noch bei den Betonierarbeiten informiert. Daher lehnen sie (Architekt und Statiker) jegliche Verantwortung für die Baustelle ab.

Daher ist anzunehmen, dass ein Erwerber eher nicht bereit sein wird dem Rohbau einen Wert beizumessen. Zudem hat ein Erwerber das Problem, dass er einen Bauunternehmen finden muss, der das Objekt fertigstellt und dann die Gewährleistung hinsichtlich Bauschäden und Mängel (z.B. auch Setzungen?) übernimmt. Nach meiner Erfahrung ist dies nur sehr schwer auf einen Nachfolgeunternehmer übertragbar bzw. nicht möglich.

Für die Bewertung wird aufgrund der vorgenannten sehr großen Unsicherheiten von einem Abriss des vorhandenen Rohbaus ausgegangen. Hierfür werden Freilegungskosten inkl. eines Anteils für Unsicherheiten in Höhe von **70.000 €** für das Gesamtobjekt berücksichtigt. Hierin ist ein Wertabschlag für die Beseitigung der vorhandenen Bauschuttlager, der gelagerten Baumaterialien und des Gartenhäuschens enthalten. Zur Ermittlung der Abrisskosten wurden Rücksprachen mit einem Abrissplaner vorgenommen. Es wird jedoch jedem Interessenten empfohlen sich diesbezüglich eingehend selbst zu informieren und Abbruchkosten zu ermitteln. Die anteiligen Abrisskosten für das Wohnungseigentum sind in der Wertermittlung über den Miteigentumsanteil berücksichtigt.

| | |
|---|---|
| Wirtschaftliche Wertminderung am gemeinschaftlichem Eigentum: | Siehe „Bauschäden / Baumängel am gemeinschaftlichem Eigentum“ |
| Nebengebäude/ Tiefgarage/ Garagen: | Kleiner Gartenschuppen aus Holzkonstruktion. Auch für diesen wird ein Abriss berücksichtigt. |
| Außenstellplätze: | Sind nicht vorhanden. Geplant ist ein Stellplatz für Wohnung Nr. 2. |
| Außenanlagen: | <p>Die Außenanlagen stellen sich sehr vernachlässigt dar. Das Grundstück wird für die Baustelleneinrichtung und als Lager für Baumaterial und Bauschutt genutzt. Da das Gebäude bisher nur als Rohbau erstellt wurde, wird davon ausgegangen, dass bisher nur provisorische Baustellenversorgungs- und Entwässerungsanlagen vorhanden sind. Vorhanden sind ein Garten mit Rasen und Bäumen, ein kleines Gartenhaus aus Holzkonstruktion, Einfriedungen aus Zäunen. Teils Befestigungen mit Betonplattenbelägen. Ansonsten sind dort Baumaterialien (z.B. Bauholz im rückwärtigen Garten) und Bauschutt gelagert.</p> <p>Entsprechend den Hinweisen in der Baugenehmigung vom 23.10.2020 sind keine Geländemodulationen ab der rückwärtigen Gebäudewand zulässig, da sich der rückwärtige Teil des Grundstücks im Überschwemmungsgebiet (Wandse) befindet.</p> |
| Instandhaltungsrücklage: | Hierzu wurden mir keine Auskünfte erteilt. Das Objekt wurde nicht fertiggestellt, so dass anzunehmen ist, dass hier noch keine Instandhaltungsrücklage gebildet wurde. Ein Werteeinfluss ist hierdurch nicht gegeben. |

5. Beschreibung der Wohnung

| | |
|-------------------|--|
| Grundriss: | Zweckmäßig. Anzumerken ist, dass die Grundrisse nicht exakt der Planung entsprechen. So sind teils die Wände verschoben worden. Die Fenster sind, soweit ersichtlich, teils anders ausgeführt als geplant. Auf eine detaillierte Beschreibung wird hier verzichtet, da für die Bewertung von einem Abriss des Objektes ausgegangen wird. |
| Wohn- Nutzfläche: | <p>Eine aktuelle Wohnflächenzusammenstellung ist für diese Wohnung in der Bauakte nicht enthalten. In den Plänen (entsprechend Baugenehmigung vom 22.03.22, geänderte Dachform) sind 52,76 m² zuzüglich 1,25 m² Dachterrasse (Ansatz 25%) = 54,01 m² dargestellt. Im Staffelgeschoss wurde eine Änderung der Planung im Vergleich zur Teilungserklärung dahingehend vorgenommen, dass an der Ostseite des Objektes statt einer senkrechten Wand eine steile Dachfläche vorgesehen ist. Der an dieser Seite ursprünglich geplante Terrassengang ist entfallen. Die Raumaufteilung entspricht ansonsten der Teilungserklärung. Für die Bewertung werden etwa 54,01 m² entsprechend den Plänen der Baugenehmigung als realisierbar unterstellt. Diesbezüglich sind gewisse Unsicherheiten vorhanden.</p> <p>Die Dachterrasse ist zum Nachbarn ausgerichtet und verfügt über einen sehr schmalen Zuschnitt. Sie trägt jedoch zur Attraktivität des Wohnung bei. Dementsprechend wird sie wohnwertabhängig mit 25 % ihrer Fläche berücksichtigt. In den Plänen ist die Dachterrasse mit ca. 5 m² angegeben. Die wohnwertabhängige Wohnfläche ergibt sich dementsprechend zu 52,76 m² + (5 m² x 25%) = 54,01 m².</p> |

Dementsprechend wird eine geplante wohnwertabhängige

Wohn- und Nutzfläche des Bewertungsobjektes von ca. 54,01 m² als realisierbar unterstellt.

| | |
|--|--|
| Lichte Raumhöhe: | Ca. 2,49 m im Staffelgeschoss lt. Bauplänen. |
| Besonnung/ Belichtung: | Lt. Plänen normal. |
| Belüftung: | Gut, Querlüftung möglich. |
| Wohnungseingangstür: | Nicht vorhanden. |
| Zimmertüren: | Nicht vorhanden. |
| Fenster: | Soweit ersichtlich, Kunststofffenster (außen Anthrazit, innen Weiß) mit Isolierverglasung, vermutlich mit üblichen Dreh-/ Kippbeschlägen. |
| Fußböden: | Nicht vorhanden. |
| Wandverkleidungen: | Wohnräume, Flure: Nicht vorhanden. Küche: Nicht vorhanden. Bad, WC: Nicht vorhanden. |
| Deckenverkleidungen: | Nicht vorhanden. |
| Elektroinstallation: | Überwiegend Leitungen vorhanden. |
| Heizung: | Nicht vorhanden. |
| Sanitäre Installationen: | Nicht vorhanden. |
| Küchenausstattung: | Nicht vorhanden. |
| Einbaumöbel: | Nicht vorhanden. |
| Besondere Einrichtungen im Sondereigentum: | Nicht vorhanden. |
| Besondere Bauteile im Sondereigentum: | Dachterrasse. |
| Wasserleitungen (Zu- und Abführung): | Nicht vorhanden. |
| Wasserrähler: | Nicht vorhanden. |
| Rauchwarnmelder: | Nicht vorhanden. |
| Terrasse/ Balkon/ Loggia: | Dachterrasse. |
| Baumängel/ Bauschäden am Sondereigentum: | Siehe Baumängel/ Bauschäden am gemeinschaftlichen Eigentum. Für die Bewertung wird von einem Abriss des Gebäudes ausgegangen. Ein Wertabschlag erfolgt daher an dieser Stelle nicht. |

| | |
|--|--|
| Wirtschaftliche Wertminderung am Sondereigentum: | Siehe Baumängel/ Bauschäden am Sondereigentum. |
| Stellplatz / Garage: | Keine. |
| Kellerraum / Abstellraum: | Lt. Teilungserklärung ist jedem Wohnungseigentum ein Abstellraum im Keller zugeordnet. Ausstattung nicht bekannt. |
| Sondernutzungsrechte: | Dachterrasse. |
| Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: | Keine. |
| Miteigentumsanteile (MEA): | <p>Der Miteigentumsanteil ist mit 152,87/1.000 angegeben.</p> <p>Über die in den Plänen angegebene geringere Wohnfläche von 54,01 m² ermittelt sich ein Miteigentumsanteil von etwa 126/1.000.</p> <p>Die Wertigkeit ist jedoch <u>nicht nur</u> anhand der Wohnfläche zu beurteilen. Die Wertigkeit richtet sich auch nach den Vor- und Nachteilen (z.B. Ausrichtung zum Garten oder Straße, Stellplatz, Gartennutzung oder Balkon) sowie der Beliebtheit einer Etage. So sind Wohnungen im Dachgeschoss beliebter als Wohnungen im Erdgeschoss. Penthousewohnungen sind besonders beliebt (meist große Dachterrassen, großzügige Raumaufteilung, keine Nachbarn über der Wohnung, Aufzug oder geringe Geschosshöhe und daher auch gut über die Treppe erreichbar). Nach eigenen Erfahrungen liegt die Wertigkeit einer attraktiven Wohnung im Dachgeschoss, wie hier im Staffelgeschoss, etwa 10 – 20 % höher als für Wohnungen in den darunter befindlichen Etagen. Im vorliegenden Fall sind es über die Wohnfläche ermittelt rd. 21%. Die Wohnung hat etwa den gleichen Geschossflächenanteil (inkl. Dachterrasse) wie die darunter liegende Wohnung mit identischem Miteigentumsanteil. Daher ist es auch angemessen, dass z.B. die Instandhaltungskosten, über den Miteigentumsanteil ermittelt, für diese Wohnung in etwa gleich hoch ausfallen, wie für die darunter befindliche Wohnung.</p> <p>Der Miteigentumsanteil wird daher als angemessen eingeschätzt und für die Bewertung angehalten.</p> |
| Teilungserklärung: | <p>Hier werden nur die wesentlichen Angaben aus der Teilungserklärung dargestellt. Ich verweise für weitere Details auf die Teilungserklärung.</p> <p>Entsprechend § 5 der Teilungserklärung bestimmt sich das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander nach den §§ 9a-29 WEG, soweit sich nicht wegen eingeräumter Sondernutzungsrechte oder aus nachstehenden Bestimmungen (in der Teilungserklärung) anderes ergibt.</p> <p>Lt. § 14 Abs. 1 der Teilungserklärung wird das Stimmrecht derart ausgeübt, dass jeder Eigentümer pro Wohnung eine Stimme besitzt.</p> <p>Entsprechend § 8 der Teilungserklärung trägt jeder Wohnungseigentümer sämtliche Kosten und Lasten, die sein Sondereigentum (oder seinem Sondernutzungsrecht) unterliegenden Gebäudeteile und Flächen betrifft allein, insbesondere diejenigen für Energie und Wasser, die durch Zähler/Messinstrumente gesondert erfasst werden können. Sind solche Kosten/Lasten nicht zurechenbar, tragen sie die Wohnungs- und /oder Teileigentümer nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.</p> |

Entsprechend § 11 der Teilungserklärung kann ein Verwalter bestellt werden.

Entsprechend § 13 der Teilungserklärung ist mindestens einmal jährlich die Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen.

Ergänzend und auch im Zweifel gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) in der Fassung nach September 2020.

Hinweis: In der Teilungserklärung sind die Pläne der Abgeschlossenheitserklärung als Basis für die Teilung verwendet worden. Diese Pläne sind nicht vermaßt und weisen gegenüber den Plänen des Bauantrags im Staffelgeschoss ein Flachdach mit umlaufender Dachterrasse aus. Im Bauantrag ist stattdessen eine Dachform mit einem Schrägdachanteil und Entfall der Dachterrasse in diesem Bereich beantragt worden.

Zu beachten ist, dass in der Teilungserklärung keine Regelungen zum Wiederaufbau des Gebäudes enthalten sind, d.h., eine Wiederaufbauverpflichtung besteht nicht. Auch sind in dem Wohnungseigentumsgesetz keine Regelungen zu einer Wiederaufbauverpflichtung enthalten. Entsprechend § 11 WEG kann in Ausnahmefällen die Aufhebung der Gemeinschaft verlangt werden. Dies ist nur für den Fall zulässig, dass das Gebäude ganz oder teilweise zerstört wird und eine Verpflichtung zum Wiederaufbau nicht besteht.

Da von einem Abriss des Gebäudes ausgegangen wird, ist in der künftigen Eigentümergemeinschaft zu klären, ob das Gebäude wieder aufgebaut wird und welche Variante (gem. Teilungserklärung oder gem. Bauantrag) zur Wiederherstellung gebaut wird. Im Falle, dass sich die künftige Eigentümergemeinschaft nicht einigt, droht ggf. die Aufhebung der Gemeinschaft. Für die Bewertung wird unterstellt, dass eine künftige Eigentümergemeinschaft aus wirtschaftlichen Aspekten daran interessiert sein wird, das Gebäude wieder neu aufzubauen.

Da in diesem Zusammenhang Auseinandersetzungen mit der Eigentümergemeinschaft z.B. hinsichtlich der künftigen Ausstattung, der Gestaltung und somit auch der Kosten des Gebäudes sowie ggf. auch rechtliche Auseinandersetzungen zu erwarten sind, wird ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer (Erwerber) hierfür einen **Risiko- bzw. Unsicherheitsabschlag** einkalkulieren. Diesen schätze ich auf rd. **10 % des freigelegten Bodenwertes** (siehe Ermittlung des Liquidationswertes).

Wohngeld:

Das Objekt befindet sich noch im Rohbauzustand, so dass diesbezüglich keine Abrechnungen vorlagen.

6. Ermittlung des Verkehrswerts

6.1. Verfahrenswahl mit Begründung

Vorbemerkung

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert der gegenständlichen Immobilie entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu bestimmen. Dabei wird auf das übliche Marktverhalten von durchschnittlichen und kaufmännisch vernünftig handelnden Marktteilnehmern abgestellt. Insofern ist bei jeder Verkehrswertermittlung zu überprüfen, ob die vorgefundenen Verhältnisse auch weiterhin, z.B. in rechtlicher Hinsicht, Bestand haben und eine nachhaltige und vom (überwiegenden) Markt akzeptierte Nutzung vorliegt. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen. Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes.

Zur Bewertung bebauter Grundstücke sind in Deutschland grundsätzlich das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV i.V.m. § 199 Abs. 1 BauGB). Alle Verfahren stellen statistische Modelle dar und sind grundsätzlich gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs. Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus. Es ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus den vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Gutachter zur Verfügung stehen.

Ein entscheidendes Kriterium für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ist, dass der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) möglichst entsprechen. Zudem sollen zur Bewertung bebauter Grundstücke mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des Verfahrensergebnisses. Grundlage der von mir angewendeten Bewertungsverfahren sind, soweit nicht anders angegeben, die von Sprengnetter¹ vorgenommenen Marktanalysen (nachfolgend als [Sprengnetter] bezeichnet).

Im vorliegenden Fall sind hinsichtlich der vorhandenen Bebauung sehr große Unsicherheiten vorhanden, die dazu führen, dass für die Bewertung von einem Abriss des Objektes ausgegangen wird.

Nachfolgend wird daher das sog. **Liquidationsverfahren** angewendet. Das heißt, der Marktwert wird anhand des Bodenwertes abzüglich der Freilegungskosten (Abbruchkosten) ermittelt.

¹ Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung, Sinzig.

6.2. Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke. Der Wert des Bodens ist (im Regelfall) ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe von § 26 Abs. 2 ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13 bis 16 ImmoWertV ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Bodenrichtwerte sind in der Regel geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

§ 40 Absatz 3 ImmoWertV ist entsprechend anzuwenden. D.h., steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gemäß § 9 Abs. 1 sind Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer sachgerechter Weise zu berücksichtigen.

Bodenrichtwerte werden für Hamburg grundsätzlich als „zonale“ Bodenwerte mitgeteilt. Der zonale Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die üblicherweise zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/ m² Grundstücksfläche). Jedoch sind die Bodenrichtwerte immer auf eine hinreichende Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsgrundstück zu kontrollieren bzw. können auch mehrere Bodenrichtwerte für eine Bewertung in Frage kommen. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück (Bodenrichtwertgrundstück) in den Wert beeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

Der Bodenrichtwert wurde online auf der interaktiven Bodenrichtwertkarte „BORRIS.HH“ des Gutachterausschusses (GAA) Hamburg recherchiert. Das Richtwertgrundstück in der Lage des Bewertungsobjektes ist wie folgt definiert:

| | |
|---|--|
| Objektart: | Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhäuser |
| Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: | frei |
| Stichtag: | 01.01.2023 |
| WGFZ: | 0,5 |
| Bodenrichtwert: | 721,12 €/ m ² |

Zu beachten ist, dass der Gutachterausschuss Hamburg bei der Ermittlung seiner Bodenrichtwerte die sog. „Wertrelevante Geschossflächenzahl“ (WGFZ) zugrunde legt.

Zur Berechnung der Geschossfläche als Maß der Nutzungsintensität für die Bodenwertermittlung wird gemäß Bodenrichtwertlinie vom 12. November 2011 (Bundesanzeiger Verlag Nr. 24 S. 597) die wertrelevante Geschossfläche (WGFZ) angesetzt. Die WGFZ entspricht im Wesentlichen der Geschossflächenzahl der BauNVO in der Fassung vor 1990. „Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden“. Abweichend von der Definition gem. der jeweiligen LBO werden die Geschossflächen in ausbaufähigen oder ausgebauten Dachgeschossen, die nicht auf die Geschossflächenzahl 86 angerechnet werden zusätzlich berücksichtigt: „Wird als Maß der baulichen Nutzung das Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche angegeben, sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen (wertrelevante Geschossflächenzahl – WGFZ). Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen ist die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses und die Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden und möglich sind, pauschal mit 30 % des darüber liegenden Vollgeschosses zu berechnen.“

Entsprechend der schriftlichen Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg – Bezirksamt Wandsbek, Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt vom 09.06.2023 gilt für den vorderen Grundstücksteil der Baustufenplan Rahlstedt (W2 o, nicht besonders geschützt) und eine bebaubare Fläche von 3/10. Im hinteren Grundstücksbereich (ab ca. 60 m) ist es sog. Außenbereich (§ 35 BauGB). Dementsprechend ist im hinteren Bereich grundsätzlich nur ein sog. privilegiertes Vorhaben (z.B. landwirtschaftliche Nutzung) zulässig, jedoch handelt es sich hier lt. Hinweisen in der Bauakte zudem um ein Landschaftsschutzgebiet. Dementsprechend dürfen bei der Ermittlung der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche für eine Wohnnutzung des vorderen Grundstücksbereichs auch nur diese Flächen herangezogen werden. Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche wird mit 3/10 angegeben. Im Baugenehmigungsverfahren (vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO vom 23. Okt. 2020) für die vorhandene Bebauung wurden im Rahmen einer erteilten Abweichung die zulässige überbaubare Grundstücksfläche mit 3,2/10 (GRZ I) inkl. Terrassen genehmigt.

Die für bauliche Nutzung als Wohnbebauung anrechenbare Grundstücksfläche ist rd. 645 m² groß. Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass diese Bebauung auch künftig realisierbar ist. Eine wirtschaftlich höherwertige Grundstücksnutzung ist nicht möglich, so dass diese überbaubare Grundstücksfläche und eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus entsprechend etwa der geplanten Bebauung für die Bewertung zugrunde gelegt wird. Für die geplante Bebauung ist eine GFZ/WGFZ von etwa 0,81 vorhanden. Für die geplante Bebauung wurden die Abstandsflächen gerade noch eingehalten. Daher wird die geplante Bebauung als max. mögliche bauliche Ausnutzung für die Bewertung zugrunde gelegt.

Die restliche Fläche von rd. 190 m² im rückwärtigen Grundstücksbereich ist nicht für eine bauliche Nutzung geeignet und wird hinsichtlich der Nutzung zudem von den Einschränkungen als Landschaftsschutzgebiet geprägt. Diese Fläche dient zudem für den Fluss „Wandse“ als Überschwemmungsgebiet. Die Fläche ist daher in der Nutzbarkeit stark eingeschränkt und wird als Grünfläche bewertet.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

WGFZ: Das Bewertungsgrundstück weist im Verhältnis zum Bodenrichtwertgrundstück eine höhere Ausnutzung mit einer WGFZ von rd. 0,81 für den wohnlich nutzbaren Grundstücksteil auf. Entsprechend der Umrechnung des Gutachterausschuss (GAA) ergibt sich hierfür ein angepasster Bodenrichtwert von 1.086,77 €/ m².

Für das Gartenland wird ein auf die Grundstücksfläche von 190 m² angepasster Bodenrichtwert in Höhe von 7,07 €/m² angegeben.

Das Bewertungsgrundstück weist im Verhältnis zum Richtwertgrundstück für eine bauliche Nutzung mit einem Mehrfamilienhaus einen etwas schmalen Grundstückszuschnitt auf. Dies beeinträchtigt die Möglichkeiten

der Grundrissgestaltung und erfordert im Bauverfahren aufgrund des seitlichen Platzmangels und des langen Baukörpers ggf. erhöhte Aufwendungen. Lt. Sprengnetter Immobilienbewertung [Lehrbuch und Kommentar] sind hierfür Wertabschläge in Abhängigkeit der zu realisierenden Gebäudebreite zu berücksichtigen. Empfohlen werden Abschläge in Abhängigkeit der Gebäudebreite in einer Spanne von $\geq 9 \text{ m} = 0 \%$ bis $5 \text{ m} = -33\%$. Im vorliegenden Fall ist ein Baukörper im vorderen Bereich mit einer Breite von rd. 10,65 m, der sich im hinteren Grundstücksbereich bis auf rd. 4,70 m verjüngt. Für den hinteren Bereich ergibt sich im Mittel eine Gebäudebreite von rd. 7,67 m. Für Gebäudebreiten von 8 m wird ein Abschlag in Höhe von 4 % und für 7 m in Höhe von 10 % empfohlen.

In der Summe wird daher ein Wertabschlag in Höhe von rd. 8% auf den Bodenrichtwert für die Wohnnutzung als angemessen eingeschätzt und berücksichtigt. Der Bodenrichtwert ergibt sich dementsprechend zu $1.086,77 / 1,08 = 1.006,27 \text{ €}$.

Hinsichtlich der zeitlichen Entwicklung der Bodenrichtwerte lässt sich feststellen, dass zwischen den Richtwertstichtagen 01.01.2022 und 01.01.2023 ein Reduzierung des Bodenrichtwertes in Höhe von rd. 14% zu beobachten ist. Eine ähnliche Entwicklung ist auch bei den Kaufpreisen von Wohnungseigentum zu beobachten und auf die deutlich gestiegenen Zinsen für Finanzierungen zurückzuführen.

Bei Wohnungseigentum ist derzeit auf den Immobilienportalen ein etwa gleichbleibendes Niveau zu beobachten. Ein Grundstück zur Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus (II +Staffel, GRZ 0,3, Gebäudebreite etwa 11,40 m) wird für einen Preis in einer Größenordnung von 918 €/m² angeboten. Bei dem Grundstück ist noch ein altes Einfamilienhaus abzubrechen, so dass in der Summe dort ebenfalls rd. 1.000 €/m² gefordert werden.

Nach eigenen Beobachtungen und Gesprächen mit Marktteilnehmern sind die Verkäufe für Grundstücke und Wohnobjekte seit Beginn der gestiegenen Zinsen deutlich zurückgegangen.

In der Summe sind nach dem aktuellen Rückgang der Preise bis zum Richtwertstichtag nach eigenen Beobachtungen keine Tendenzen der Preisentwicklung zwischen Richtwertstichtag und Wertermittlungstichtag erkennbar. Der Bodenrichtwert wird daher noch als ausreichend aktuell eingeschätzt. Diesbezüglich ist daher keine Anpassung der Bodenrichtwerte erforderlich.

Etwaige weitere Anpassungen der Bodenrichtwerte sind nicht notwendig, da das Bewertungsgrundstück ansonsten dem Lagedurchschnitt entspricht. Der angepasste Bodenrichtwert wird daher zum Wertermittlungstichtag mit **rd. 1.006 €/m² für den Baulandteil** als und mit **rd. 7 €/m² für den als Grünland** einzustufenden Teil sachgerecht eingeschätzt. Im Mittel ergibt sich ein relativer Bodenwert in Höhe von $(645 \text{ m}^2 \times 1.006 \text{ €/m}^2 + 191 \text{ m}^2 \times 7 \text{ €/m}^2) / 836 \text{ m}^2 = 777,76 \text{ €/m}^2$.

Es ergibt sich dementsprechend folgender Wert für ein unbebautes Grundstück mit der Möglichkeit der Bebauung eines Mehrfamilienhauses:

| | | | |
|--------------------------|----------|-------------------|------------------|
| Grundstücksgröße: | | 836 | m ² |
| Relativer Bodenwert: | x | 777,76 | €/m ² |
| Bodenwert gesamt: | = | 650.207,36 | € |

Der Bodenwertanteil wird entsprechend dem Miteigentumsanteil (MEA) von 152,87/1.000 (=0,15287), welcher dem zu bewertenden Sondereigentum (Wohnung) an dem Wohnhaus zugeteilt ist, ermittelt.

| | | | |
|--|----------|------------------|------------------|
| Bodenwert gesamt: | | 650.207,36 | €/m ² |
| Miteigentumsanteil: | x | 0,15287 | |
| Ideeller Bodenwertanteil der ETW: | = | 99.397,20 | € |

6.3. Liquidationswert

Wie bereits erläutert, sind hinsichtlich der vorhandenen Bebauung sehr große Unsicherheiten vorhanden, die dazu führen, dass für die Bewertung von einem Abriss des gesamten Objektes ausgegangen wird.

Daher wird das sog. **Liquidationsverfahren** angewendet. Das heißt, der Marktwert wird anhand des Bodenwertes abzüglich der Freilegungskosten (Abbruchkosten) ermittelt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Wohnungseigentum. Der anteilige Verkehrswert des Wohnungseigentums ergibt sich aus dem freigelegten Bodenwert für das Gesamtgrundstück und Multiplikation mit dem Miteigentumsanteil des Bewertungsobjektes sowie Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG).

Da sich der Bodenwert auf ein unbebautes Grundstück bezieht, sind vom ermittelten Bodenwert (s.o) hiervon noch die Freilegungskosten abzuziehen.

Ermittlung der Freilegungskosten:

Für die Ermittlung der Freilegungskosten (Abbruchkosten und Entsorgung der Abbruchmaterialien) ist zu berücksichtigen, dass es sich hier quasi um einen Rohbau mit nur geringen Einbauten (z.B. Fenster, etwas Elektrik) handelt. Dennoch ist hinsichtlich der Entsorgung der Abbruchmaterialien z.B. von Wärmedämmmaterialien (Dach und Fassade) und Mauerwerk bzw. Abdichtungen ggf. eine Materialtrennung sinnvoll und erforderlich.

Die Abbruchkosten werden für den vorhandenen Rohbau nach Rücksprache mit einem Planungsbüro für Abbrucharbeiten und eigenen Ableitungen in einer Größenordnung von 15 €/m³ BRI als sachgerecht eingeschätzt. Die Abbruchkosten ergeben sich dementsprechend zu rd. 2.211 m³ BRI x 15 €/m³ = 33.165 €, rd. 33.000 €.

Weiterhin sind für mögliche Schadstoffbelastungen im Abbruchmaterial ggf. erhöhte Entsorgungskosten zu berücksichtigen. Hierfür und für Unsicherheiten werden 15% der Abbruchkosten als angemessen berücksichtigt. Diese ergeben sich zu rd. 33.165 € x 15% = 4.974,75 €, rd. 5.000 €.

Aufgrund des geringen Abstandes des vorhandenen Gebäudes besteht die Gefahr, dass bei den Abbrucharbeiten die Nachbargrundstücke und deren Bewohner beeinträchtigt werden. Daher ist die Erstellung eines Schutzgerüsts (bzw. Schutzzaun) an den Grundstücksgrenzen zu den Nachbargrundstücken (ca. 2 x 25 m x 8 m = 400 m²) zu berücksichtigen, um die Nachbargrundstücke z.B. vor herabfallendem Material während der Abbrucharbeiten zu schützen. Die Kosten werden hierfür auf rd. 10.000 € geschätzt.

Da auch ein Keller abzurechen ist, ist hierfür der Abbruchablauf entsprechend anzupassen. Dies ist aufgrund der geringen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken (vermutlich) erst nach Abbruch der oberen Geschosse und Rückbau der Schutzgerüste möglich. Zudem ist hier in der Baugrubensohle zur Beseitigung der Schuttreste ein Bodenaustausch auf dem Niveau der Kellersohle bzw. eine Verfüllung des Kelleraushubs sinnvoll. Hierfür wird ein pauschaler Ansatz in Höhe von 15.000 € berücksichtigt.

Weiterhin sind die vorhandenen Bauschutt- und Materiallager und der Schuppen im rückwärtigen Garten zu beseitigen. Hierfür werden rd. 7.000 € berücksichtigt.

In der Summe ergeben sich die Freilegungskosten wie folgt:

Freilegungskosten = 33.000 € + 5.000 € + 10.000 € + 15.000 € + 7.000 € = **rd. 70.000 €**.

Diese Ermittlung basiert auf den in den Bauunterlagen angegebenen Bruttorauminhalt (BRI) für ein voll unterkellertes Gebäude zuzüglich eines Zuschlags für den größer erstellten Gebäudekörper. Die Berechnungen in der Bauakte des BRI können ggf. teilweise von den aktuellen Vorschriften abweichen. Sie sind für die hier ermittelten Abbruchkosten jedoch ausreichend genau und deshalb nur als Grundlage für die Verkehrswertermittlung verwendbar.

Anzumerken ist, dass nach Auskunft des Eigentümers ein Vollkeller vorhanden sein soll. In der Bauakte sind jedoch keine Pläne für einen Vollkeller vorhanden. Jedoch ist eine Ermittlung des Bruttorauminhaltes vorhanden, die offensichtlich einen Vollkeller berücksichtigt. Vor Ort konnte dies aufgrund des Wassers im Keller nicht abschließend geprüft werden. Jedoch waren im rückwärtigen Teil keine Kellerfenster ersichtlich, so dass m.E. ggf. nur ein Teilkeller (wie in der Anlage dargestellt) vorhanden ist. Diesbezüglich bestehen daher gewisse Unsicherheiten. Für die Ermittlung der Abrisskosten wurde vorsichtshalber ein Vollkeller berücksichtigt.

Eine Abbruchplanung wurde nicht vorgenommen, da diese nur von einem Fachbüro für Abbruchplanung angemessen vorgenommen werden kann und den Gutachtauftrag deutlich sprengen würde. Die angenommenen Abbruch- und Entsorgungskosten sind immer auch abhängig von der wirtschaftlichen Lage sowie der Auslastung der Abbruch- und Entsorgungsfirmen. Es wird daher jedem Interessenten empfohlen auch eigene Ermittlungen anzustellen und sich diesbezüglich beraten zu lassen.

Anzumerken ist, dass es sinnvoll ist, die Abbrucharbeiten im Zuge einer Neubebauung vorzunehmen, um ggf. Aushubarbeiten und damit verbundene Sicherungsmaßnahmen (z.B. Baugrubensicherung oder Wasserhaltungsmaßnahmen) für eine Baugrube gleich so zu gestalten, dass sie für das neue Bauvorhaben nutzbar sind.

Ermittlung des Liquidationswertes:

| | |
|--|--|
| Bodenwert gesamt für ein unbebautes Grundstück | = 650.207,36 € |
| abzüglich Freilegungskosten | = -70.000,00 € |
| freigelegter Bodenwert Gesamtgrundstück | = 580.207,36 € |
| Miteigentumsanteil des Bewertungsobjekts | x 152,87/1.000 |
| freigelegter Bodenwert des Bewertungsobjektes | = 88.696,30 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) | |
| 1) anteilige Erschließungskosten Regensiel | - 1.146,52 € |
| 2) Risiko- /Unsicherheitsabschlag (10% wg. WEG) des freigel. Bodenwertes | - 8.869,63 € |
| Anteiliger Liquidationswert des Bewertungsobjekts | = 78.680,15 € rd. 78.500,00 € |

6.3.1. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Liquidationswertermittlung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Hier sind die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend zu berücksichtigen, z.B. die Barwerte von Werbeeinnahmen oder von beim Kauf bestehen bleibenden Mindermieten. Außerdem sind Investitionen zu berücksichtigen, die vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis aufzubringen sind, z.B. Aufwendungen zur Beseitigung eines Instandhaltungsstaus oder Bauschadens sowie kurz- bzw. mittelfristig fällig werdende grundstücksbezogene Beiträge u.ä.. Hierzu gehören auch Modernisierungsaufwendungen, die beim Ansatz der NHK und RND als bereits durchgeführt unterstellt werden. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten bzw. der hierdurch (ggf. gedämpft unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert und als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) in Abzug gebracht. Weiterhin sind hier u.a. die in absehbarer Zeit noch zu entrichtenden Beiträge und Abgaben für die Herstellung von Erschließungsanlagen in Abzug zu bringen. Zudem sind Werteeinflüsse durch Boden- bzw. Baulandreserven (z.B. Unterausnutzung des Grundstücks) hier zu berücksichtigen.

6.4. Verkehrswert

Das Grundstück ist mit einer Bauruine (Rohbau eines 6 Familienhauses) bebaut. Eine Wiederherstellung baurechtlich zulässiger Zustände erscheint technisch nur mit erheblichen Aufwendungen verbunden zu sein und ist wirtschaftlich nicht sinnvoll, siehe Erläuterungen im Abschnitt 4. Gebäudebeschreibung Kap. Baumängel/Bauschäden am Gemeinschaftseigentum. Zur Verkehrswertfindung wird daher das sog. Liquidationswertverfahren herangezogen werden.

6.4.1. Verkehrswert des Bewertungsobjekts bei unterstellt freier Lieferung

Für das Wohnungseigentum Wohnung Nr. 5, Loher Str. 26 * 22149 Hamburg, ergibt sich folgender **unbelasteter** Wert bei **unterstellt** freier Lieferung:

| | | |
|---|------------------------------------|---------------------|
| Zum Wertermittlungsstichtag ermittelter | anteiliger Liquidationswert | rd. 78.500 € |
|---|------------------------------------|---------------------|

Der **unbelastete Verkehrswert (Marktwert)** des Wohnungseigentums Wohnung Nr. 5, Loher Str. 26 wird **bei unterstellt freier Lieferung** gemäß den obigen Ausführungen zu rd.

78.500 €

zum Wertermittlungsstichtag 07. August 2023 geschätzt.

Wert des Rechts Abt. II Nr. 1 im Grundbuch:

Bei dem Recht handelt es sich um eine Auflassungsvormerkung für einen Dritten. Diese Eintragung ist wertbeeinflussend.

Der Werteinfluss und der **Wert des Rechts Abt. II Nr. 1** entspricht dem ermittelten Verkehrswert (Marktwert) = **78.500 €**.

Hamburg, 16. Januar 2023

Andreas Geng

Mit meiner Unterschrift versichere ich, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, absolut unparteiisch und ohne jedes persönliche Interesse am Ergebnis selbst erstellt habe.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen Dipl.- Ing. (FH) Andreas Geng gestattet. Hinzuweisen ist darauf, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Stadtkarte, Flurkarte) urheberrechtlich geschützt sind. Eine separate Verwendung oder Nutzung ist nicht zulässig.

7. Literaturverzeichnis

7.1. Verwendete Wertermittlungsliteratur

Sprengnetter Immobilienbewertung: Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sinzig

Sprengnetter Immobilienbewertung: Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sinzig

Der Grundstücksmarkt in Hamburg 2023: Grundstücksmarktbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg.

7.2. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748);

BauNVO: Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 – Verordnung über die bauliche Ausnutzung der Grundstücke;

ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805);

WoFLV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346);

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) vom 15. Mai 1951, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Dezember 2014 (BGBl. I S. 1962);

HbauO: Hamburgische Bauordnung vom 14. Dezember 2005, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. November 2018 (HmbGVBl. S. 371);

BetrKV: Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958).

8. Verzeichnis der Anlagen

| | |
|---|-----------|
| Anlage 1: Lage des Objektes..... | 29 |
| Anlage 2: Lageplan..... | 31 |
| Anlage 3: Fotos..... | 32 |
| Anlage 4: Grundrisse/ Schnitt..... | 47 |
| Anlage 5: Bruttorauminhalt gem. Planung..... | 54 |
| Anlage 6: Baubeschreibung gem. Bauakte..... | 55 |

Anlage 1: Lage des Objektes

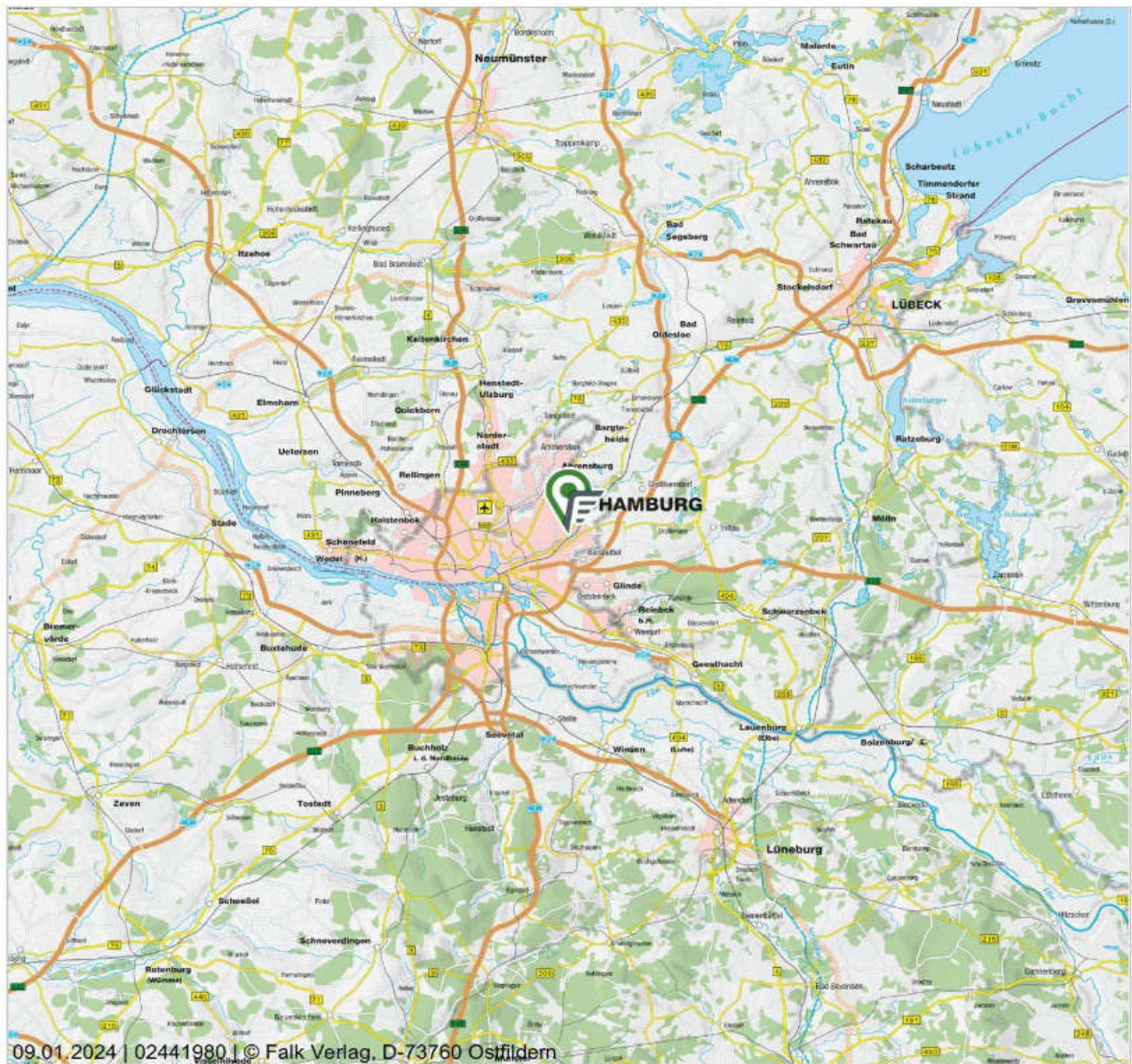
Übersichtskarte (MairDumont)

Datenquelle: MairDumont GmbH & Co. KG, Stand: 2024

gewählter Maßstab: 1:800.000

Die enthaltene Karte wurde über die on-geo GmbH lizenziert. Die Karte ist urheberrechtlich geschützt und darf nicht separiert und in einem anderen Kontext verwendet werden.

(Nicht exakt maßstabsgetreu, Bewertungsgrundstück markiert)



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gu tachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02455339 vom 16.01.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

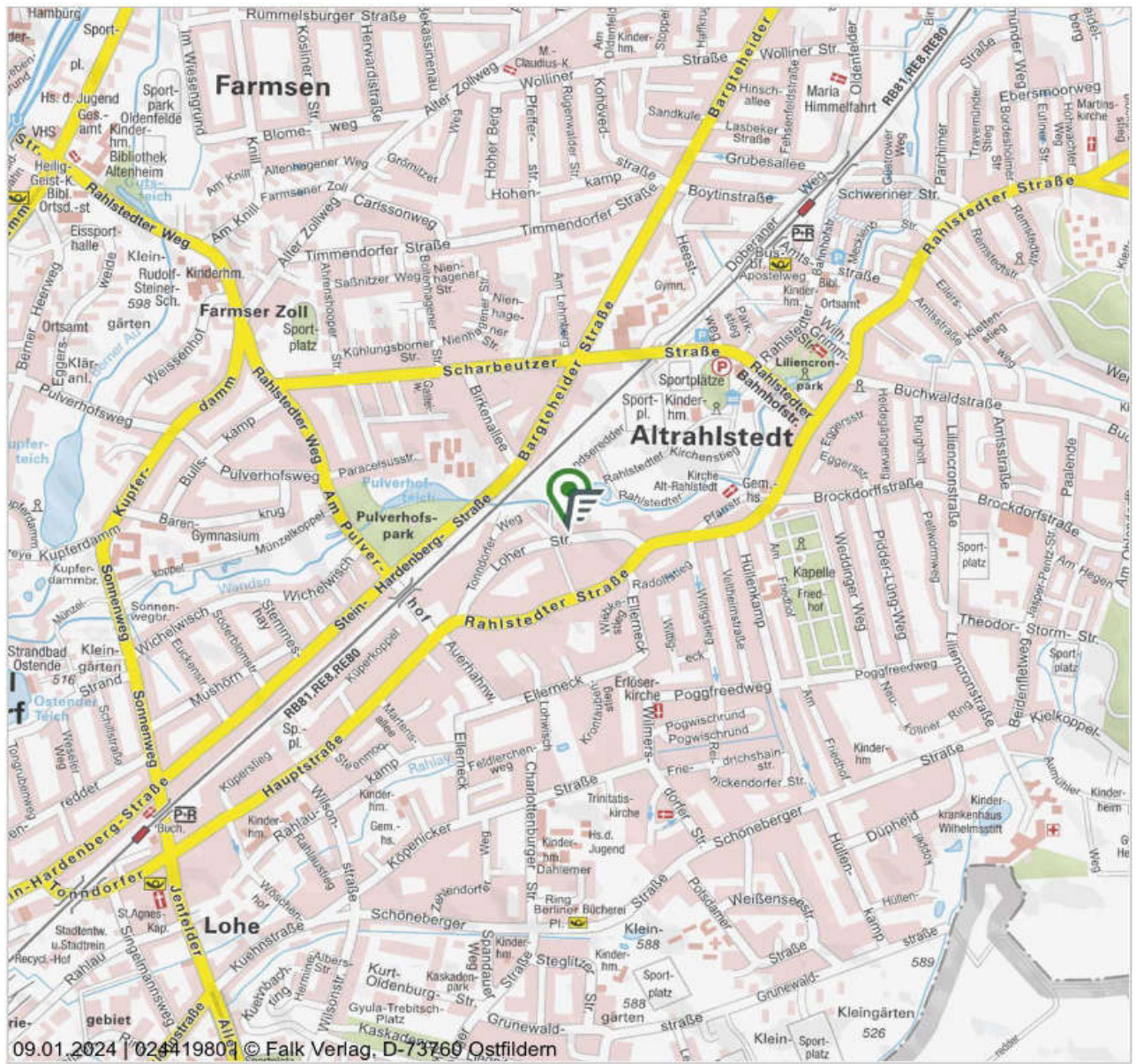
Regionalkarte (MairDumont)

Datenquelle: MairDumont GmbH & Co. KG, Stand: 2024

gewählter Maßstab: 1:20.000

Die enthaltene Karte wurde über die on-geo GmbH lizenziert. Die Karte ist urheberrechtlich geschützt und darf nicht separiert und in einem anderen Kontext verwendet werden.

(Nicht exakt maßstabsgetreu, Bewertungsgrundstück markiert)



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02455339 vom 16.01.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Anlage 2: Lageplan **Liegenschaftskarte Hamburg**

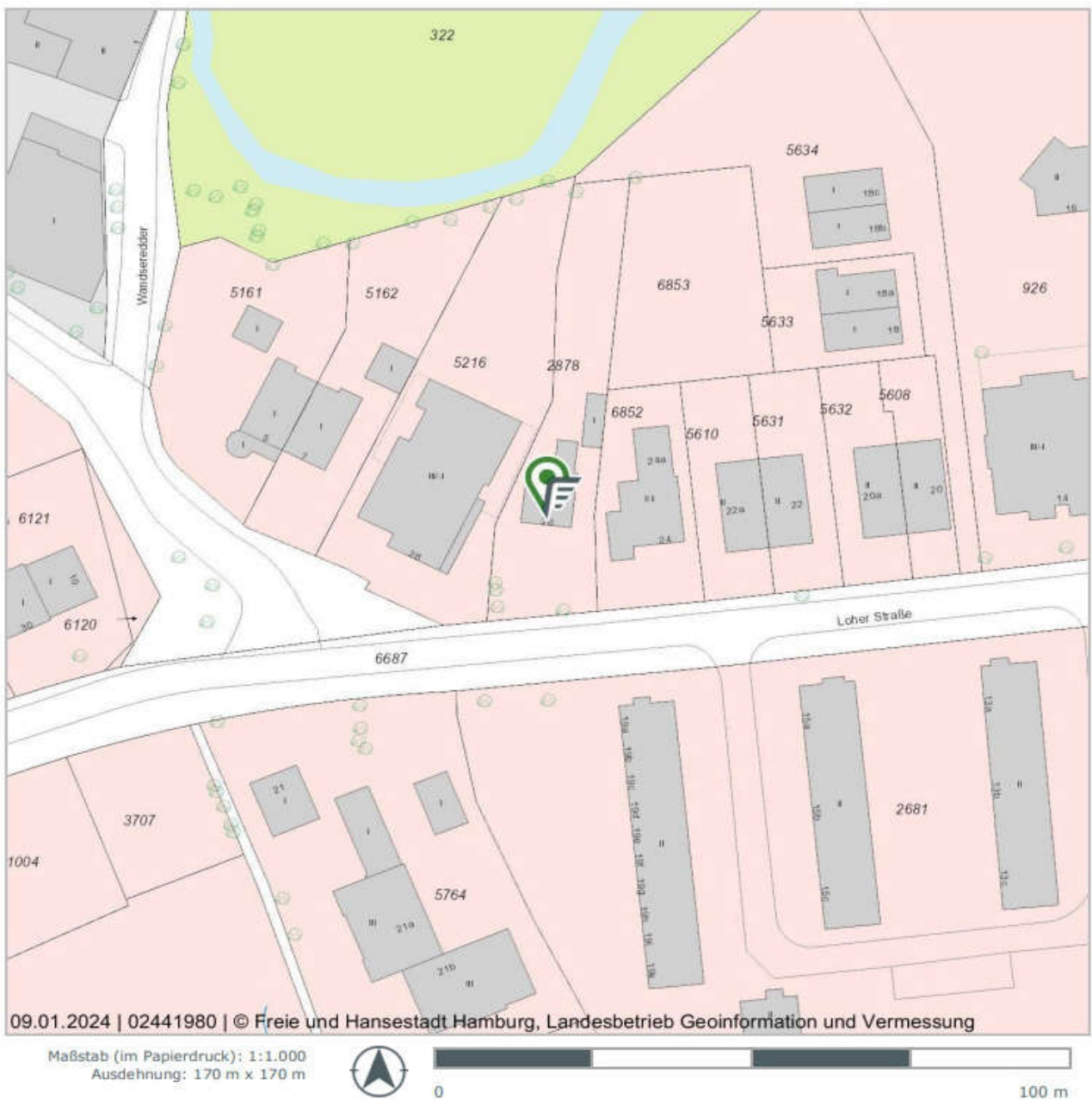
Präsentationsgrafik von Teilinhalten des Amtlichen Liegenschaftsinformationssystems (ALKIS ®)

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

Stand: Januar 2024

Die enthaltene Karte wurde über die on-geo GmbH lizenziert. Die Karte ist urheberrechtlich geschützt und darf nicht separiert und in einem anderen Kontext verwendet werden.

(Nicht exakt maßstabsgetreu, Bewertungsgrundstück markiert, Die neue Bebauung ist noch nicht dargestellt)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02455339 vom 16.01.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Anlage 3: Fotos

Bild 1

(Ansicht von der Straße, Anmerkung: Das Gerüst wurde im Nachgang zur Besichtigung abgebaut)



Bild 2

(Ansicht von der Straße)



Bild 3
(Umgebung)



Bild 4
(Ansicht vom Garten, Bauschutt und Holz im Garten)



Bild 5
(Seitenansicht, Feuchtigkeit in der Dämmfassade)



Bild 6
(Bewertungsobjekt, Bauschutt und Konstruktionsholz im Vorgarten)



Bild 7

(Kellerfenster offen, Perimeterdämmung mit Bauschutt und Erdreich hinterfüllt)

**Bild 8**

(Fenster/ Fassade)



Bild 9
(Treppenhaus EG)



Bild 10
(Blick in den Keller, hier steht Wasser)



Bild 11

(Treppenlauf im OG wurde aufgefüttert, erforderliche Durchgangshöhe ist nicht eingehalten)

**Bild 12**

(Wohnraum EG hinten, Beispiel für Feuchtigkeit an der Innenwand)



Bild13
(Elektroleitungen sind überwiegend vorhanden)



Bild 14
(provisorische Ausmauerung Fenstersturz, ausgeschäumt)



Bild 15
(Beispiel Wohnraum)



Bild 16
(Ansicht auf Balkonkragplatte im OG vorne)



Bild 17
(Beispiel Flur Wohnung IV im OG hinten)



Bild 18
(Wohnraum Wohnung IV im OG, feuchte Innenwand)



Bild 19
(Treppenhaus im Staffelgeschoss)



Bild 20
(Dachkonstruktion)



Bild 21
(Dachanschluss / Fassade offen)



Bild 22
(Raum im Staffelgeschoss, Mauerwerksanschluss offen)



Bild 23
(Terrasse im Staffelgeschoss / Fassade)



Bild 24
(Staffelgeschoss, Dämmung und Mauerwerk ungeschützt gegen Regen)



Bild 25
(Dachanschluss / Fassade)



Bild 26
(Dach)



Bild 27
(Dach innen / Windrispen)



Bild 28
(Wohnraum Staffelgeschoss hinten / Windrispen wellig)



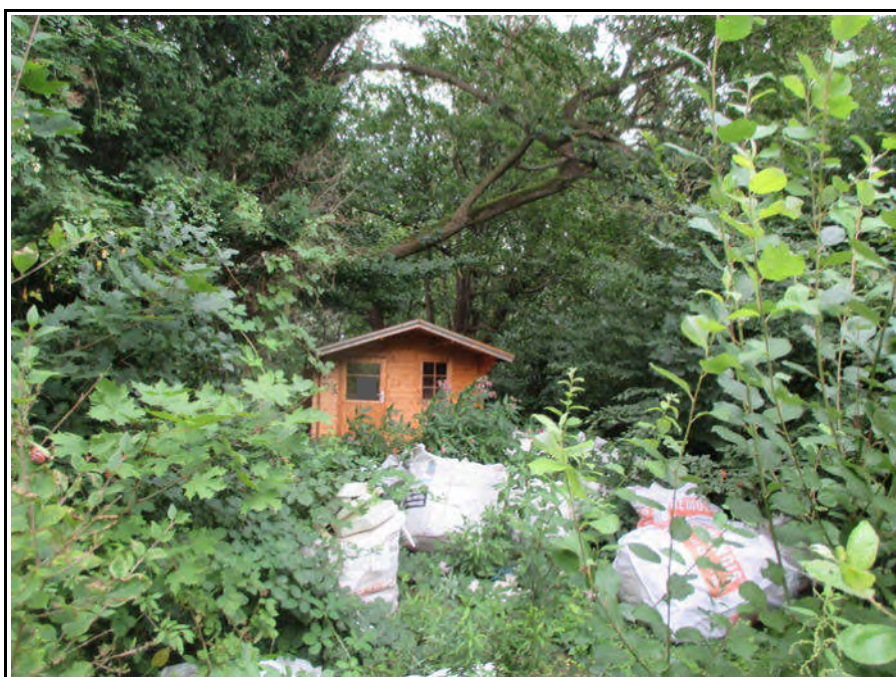
Bild 29

(Blick in den Garten / Bauschutt bzw. -material)



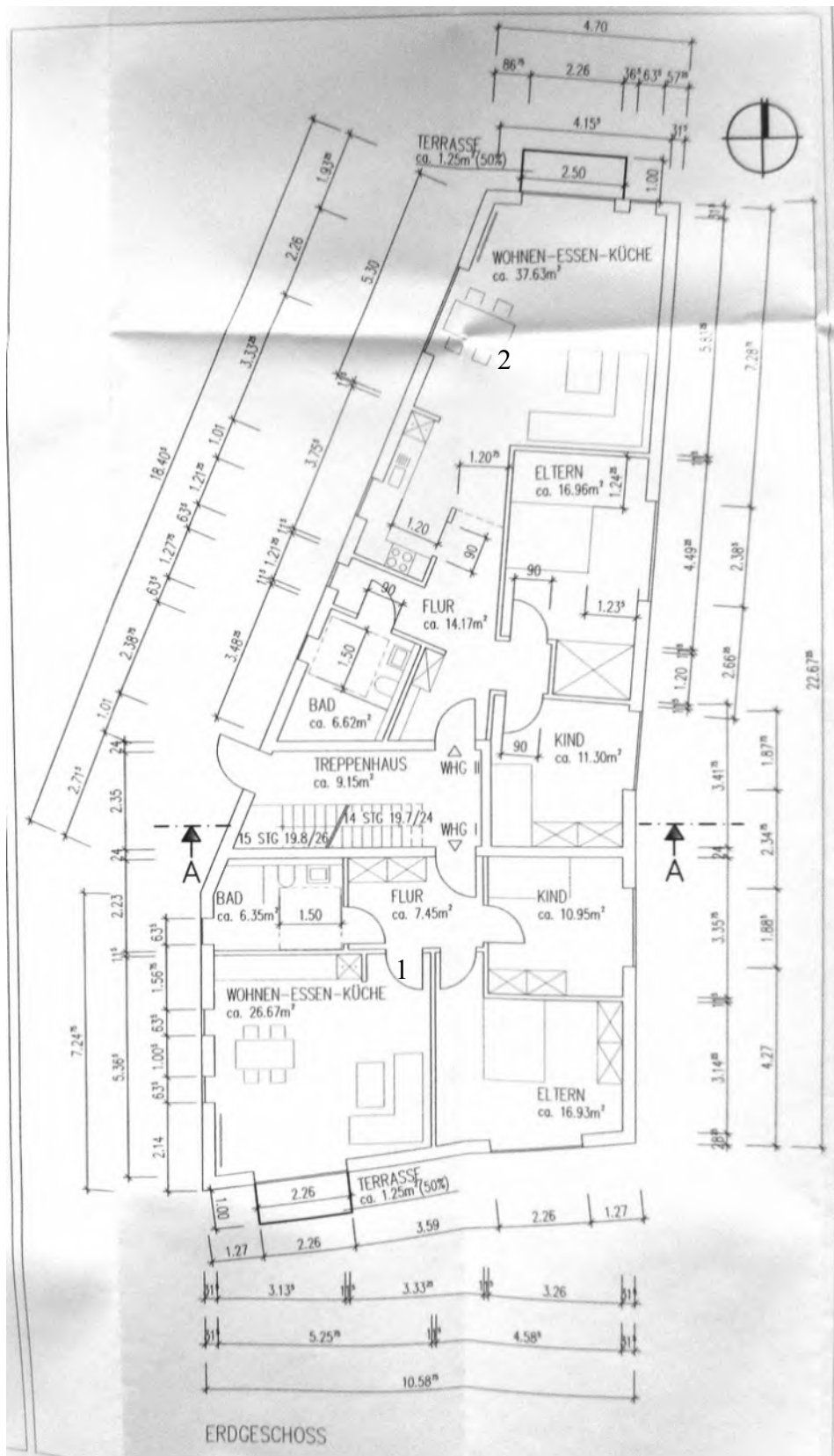
Bild 28

(rückwärtiger Garten mit Gartenhaus und Bauschuttlager, der Garten ist stark eingewachsen)



Anlage 4: Grundrisse/ Schnitt **Erdgeschoss**

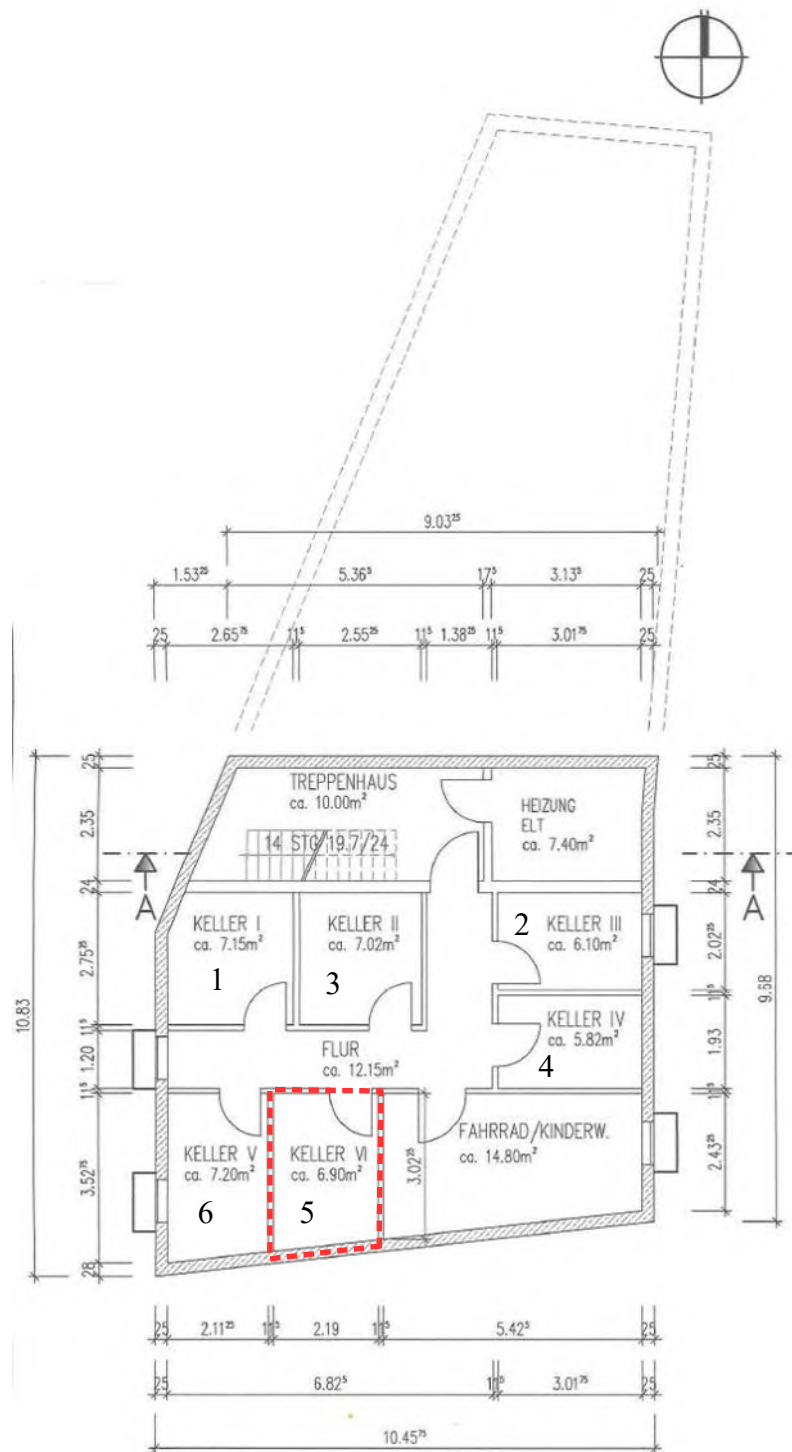
Die Wohnungen (WHG) sind entsprechend der Teilungserklärung nummeriert
z.B. WHG II = Wohnung Nr. II bzw. Nr. 2



Kellergeschoss / Abstellräume

Nummerierung entsprechend den Wohnungsnummern
 Keller - Abstellräume (lt. Teilungsplan)

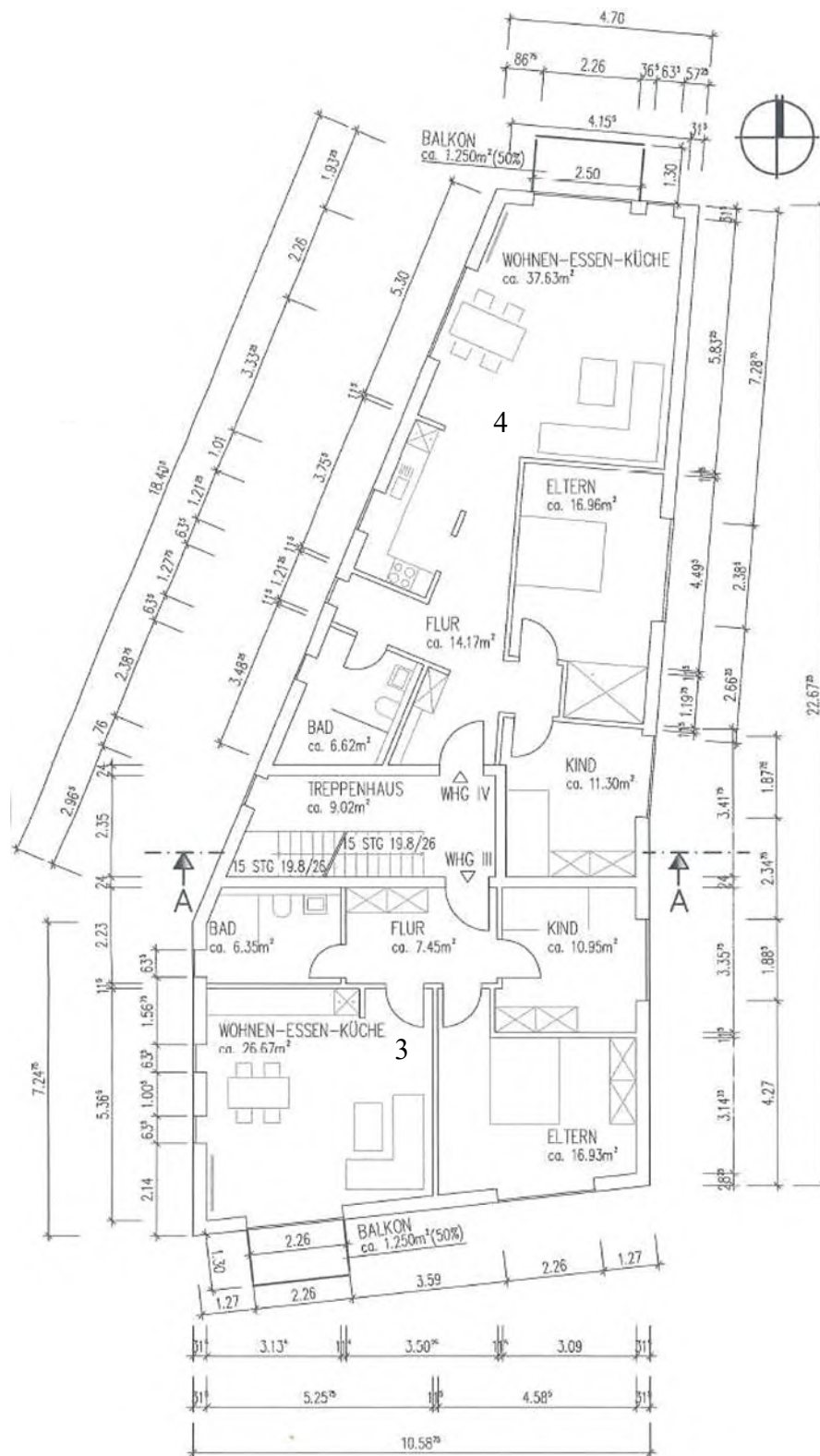
Bewertungsobjekt = 5



KELLERGESCHOSS

Obergeschoss

Die Wohnungen (WHG) sind entsprechend der Teilungserklärung nummeriert
z.B. WHG IV = Wohnung Nr. IV bzw. Nr. 4

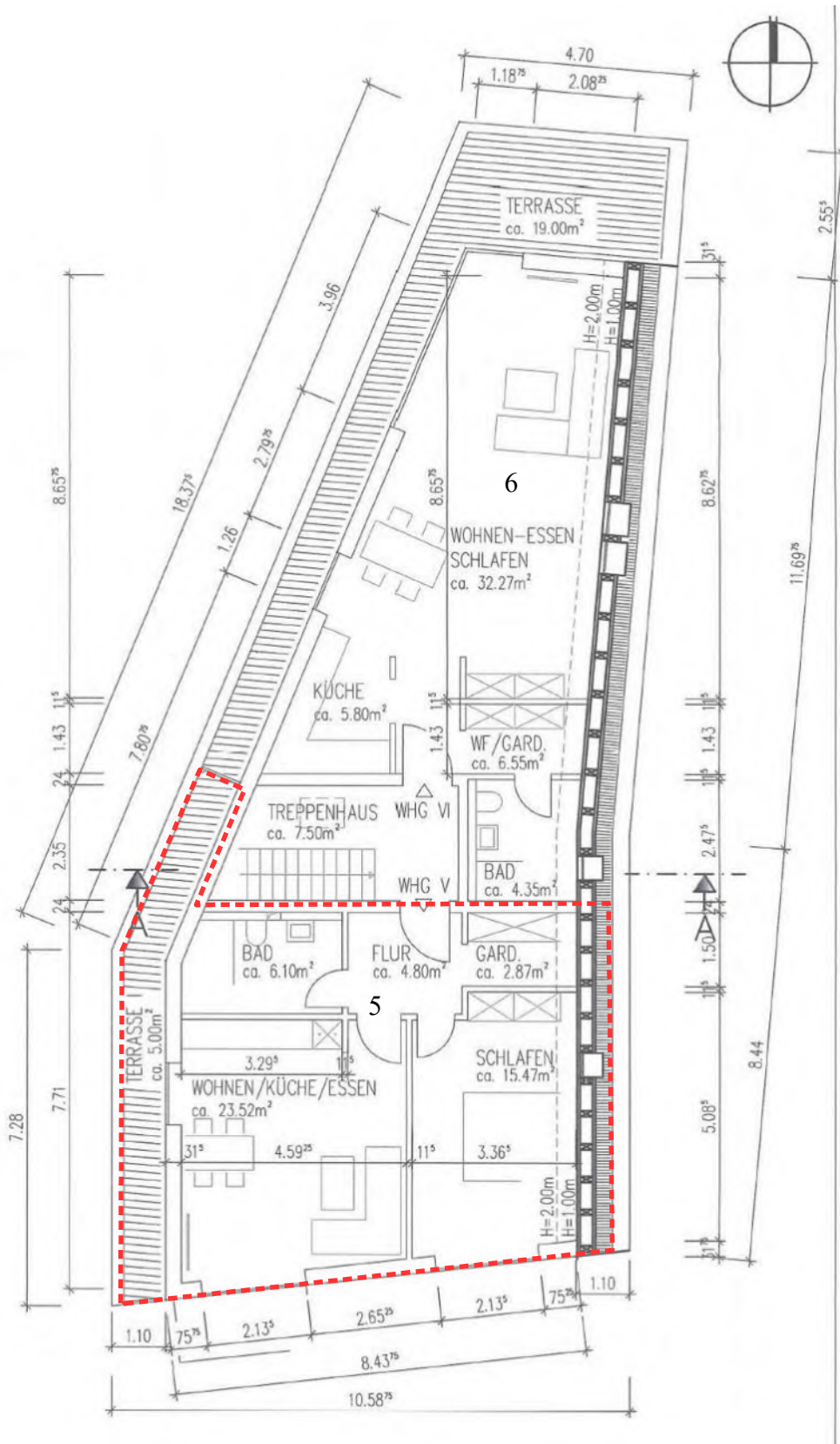


OBERGESCHOSS

Staffelgeschoss gem. Baugenehmigung

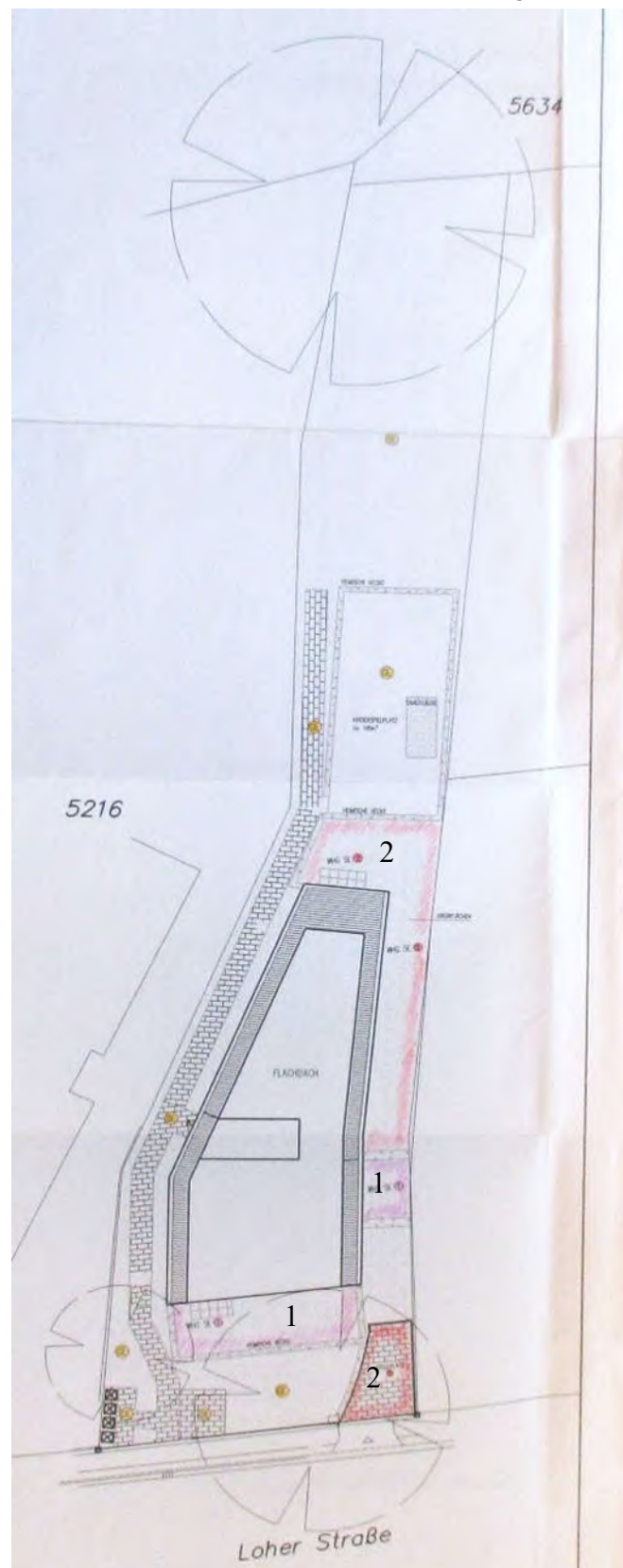
Die Wohnungen (WHG) sind entsprechend der Teilungserklärung nummeriert
z.B. WHG V = Wohnung Nr. V bzw. Nr. 5

Bewertungsobjekt =

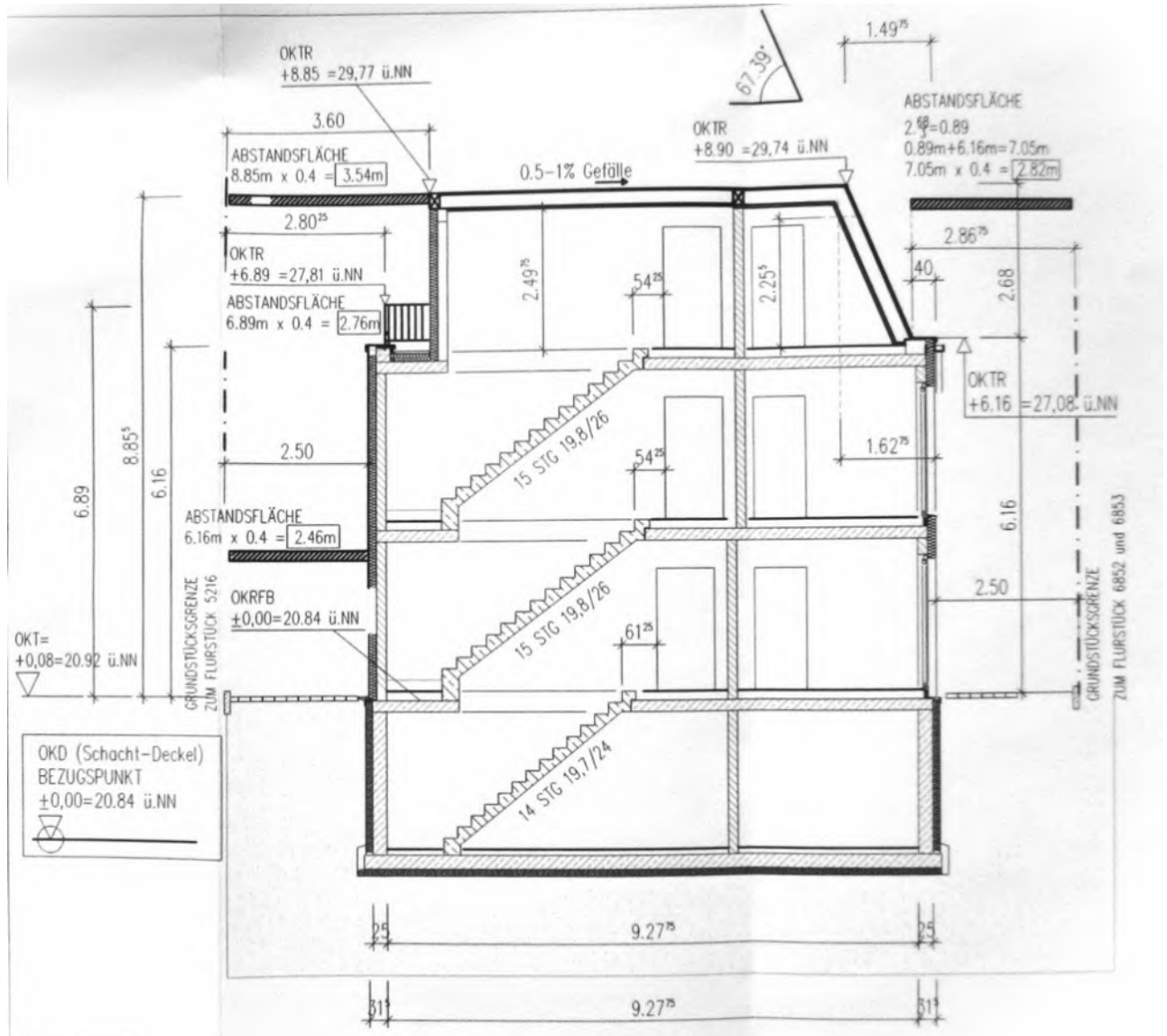


Gartenflächen / Sondernutzungsrechte

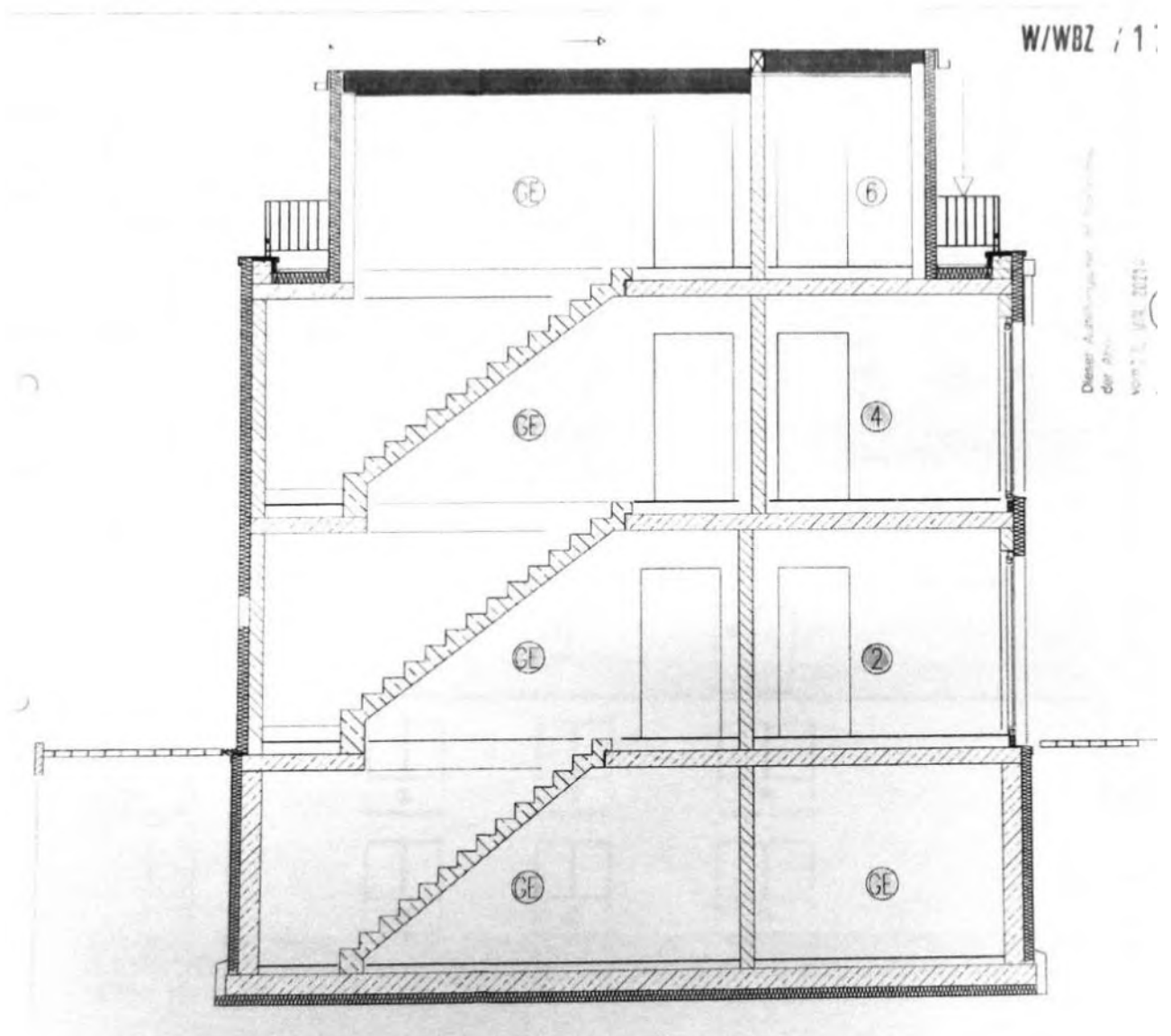
Darstellung der Sondernutzungsrechte für die geplanten Gartenflächen gem. Teilungserklärung
Sondernutzungsrecht Wohnung Nr. 2 für die Gartenflächen rot = 2
Sondernutzungsrecht Wohnung Nr. 1 für die Gartenflächen pink = 1
restliche Flächen sind Gemeinschaftsflächen gelb = GE



Schnitt Systemschnitt Wohnhaus gem. Baugenehmigung



Schnitt
 Systemschnitt Wohnhaus gem. Teilungserklärung
 (vor Änderung der Dachform)



Anlage 5: Bruttorauminhalt gem. Planung

(lt. Bauakte)

Hinweis: Der Keller konnte im Ortstermin nicht besichtigt werden.
Die Pläne zeigen einen Teilkeller.

In der BRI - Ermittlung ist offensichtlich ein Vollkeller berücksichtigt.

**Es existiert auch eine BRI-Ermittlung für einen Teilkeller
mit einem BRI von 323,88 m³ statt 601,34 m³**

Hinsichtlich der Ausführung des Kellers bestehen daher Unsicherheiten!

Berechnung der BRI

| | | |
|------------------|---|----------------------------|
| KELLERGESCHOSS: | (193,98m ² Grundfläche per CAD ermittelt)x 3.10m = | <u>601.34m³</u> |
| ERDGESCHOSS: | (198,13m ² Grundfläche per CAD ermittelt)x 2.98m = | <u>590.43m³</u> |
| OBERGESCHOSS: | (198,13m ² Grundfläche per CAD ermittelt)x 2.98m = | <u>590.43m³</u> |
| STAFFELGESCHOSS: | (126,00m ² Grundfläche per CAD ermittelt)x 2.88m = | <u>362.88m³</u> |
| | (11,94m ² Grundfl.per CAD erm.)x 2.57m = | <u>30.68m³</u> |

- **BRI Gesamt KG-DG = 2.175,76m³**

NACHWEIS DER STAFFELGESCHOSS (Dachgeschoss)

125.85m² < als 132.10m² (Rechenweg siehe Blattnr. S.00)

Anlage 6: Baubeschreibung gem. Bauakte (geplant)

BAUBESCHREIBUNG

BAUVORHABEN: LOHER STR 26 , HAMBURG

GEBÄUDE-KLASSE 1

1.KELLERGESCHOSS

Die Außenwände der Teilunterkellerte Wohnhaus werden aus KSV Steine D= 36.5cm, gem. statische Angaben hergestellt. Die Außenwände werden von außen mit 2-K, Isolier- Anstrich gegen Erdfeuchte gestrichen und erhalten einen Dämmung D= 14cm (Styrodur) gem. Architektenplanung. Die Sohlplatte, wird von unten, mit einer Dämmung der Stärke, ca. 12cm isoliert. Im Kellergeschoss befinden sich die Kellerräume, Heizung/Elt.- Fahrrad und Kinderw. Alle Innenwände werden aus KS-Stein gemauert und mit MGII verputzt.

2.ERDGESCHOSS:

Die Außenfassade, erhält eine 17,5cm Porenbetonstein, 14cm Mineralwolle . Die Innenwände, werden mit einer KSV Stein gemauert und verputzt (Gipsputz). Die Verkehrsflächen, sowie Bäder erhalten einen Steinzeug, Fliesen mit einen max. Größe von 30x60. Alle Innentüren sind weiß. Fenster Holz oder Kunststoff . Die Wände werden 2x weiß gestrichen.

3.OBERGESCHOSS:

Wie im Erdgeschoss.

4.STAFFELGESCHOSS: (Dachgeschoss)

Die Giebelseiten werden aus 17,5cm Porenbetonstein, 14cm Mineralwolle hergestellt. Die Innenwände, werden mit einer KSV Stein gemauert und verputzt. Die Bodenbeläge in den Verkehrsflächen sowie Bäder werden aus Steinzeug, wie im EG/OG ausgeführt. Das Schrägdach wird aus Holzbalkenkonstruktion mit zwischen Sparrendämmung hergestellt.

4) EINGANGSTÜREN:

Die Eingangstür erhält 3 fach Verriegelung. Farbe Holz-Natur mit einer (Ug-1.0) geliefert und fachgerecht eingebaut.

5) INNENAUSBAU:

Alle nicht tragende Innenwände werden aus KSV D= 11,5 gemauert. Die Wände in allen Geschossen erhalten Gipsputz. Alle Nassräume werden mit Kalkzementputz verputzt.

Die Innentüren werden aus Glatte Weiße Spannplatten hergestellt und eingebaut. Die Fertigteildecken werden in den Fugen gespachtelt, und um Risse zu vermeiden werden die Stöße in Glasvlies eingelegt. Alle Decken, sowie Wände erhalten einen 2-fachen Anstrich. Die Vorwandinstallation in den Bädern wird aus Feuchtraumplatten (doppelbeplankt) ausgeführt. Das Fliesenschild in allen Bädern, sowie Flure/Verkehrsflächen wird gem. Architektenplanung ausgeführt. Die Auswahl der Fliesen wird mit dem Bauherrn abgestimmt.

6) HAUSTECHNIK:

Das Haus erhält eine eigene Gaszentral-Heizung. für die Warmwasserversorgung Sonnenkollektoren. Alle Sanitärobjekte Fabr. und Farbe werden mit dem Bauherren abgestimmt. Die Elektroplanung für die Einheit (für alle Räume) wird mit den Bauherren abgesprochen und entsprechend gebaut.

7) AUßENANLAGEN:

Die Gestaltung der Außenanlagen wird gem. der Architektenplanung hergestellt.

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB i.V. mit § 74 a ZVG für das Sondereigentum an
der 1 -Zimmerwohnung (Whg. Nr. 6),
verbunden mit 180,47/1.000 Miteigentumsanteil an dem
mit einem Rohbau für ein 6 Familienhaus bebauten Grundstück
Loher Str. 26 * 22149 Hamburg

Auftraggeber: Amtsgericht Hamburg-Wandsbek
Schädlerstraße 28
22041 Hamburg

Aktenzeichen: 23/161-6

Datum: 16. Januar 2024

Geschäftsnr.: 717 K 11/23



Zum Wertermittlungsstichtag **07. August 2023** wurde der
unbelastete Verkehrswert (Marktwert)
bei unterstellt freier Lieferung ermittelt zu

Whg. 6 = 93.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 56 Seiten. Hierin sind 6 Anlagen mit insgesamt 28 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 8 Ausfertigungen erstellt, davon eine auf CD und eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| 1. Wesentliche Eckdaten | 3 |
| 2. Grundlagen der Gutachtenerstellung | 6 |
| 3. Grund- und Bodenbeschreibung | 7 |
| 3.1. Lage | 7 |
| 3.2. Gestalt und Form | 8 |
| 3.3. Erschließungszustand | 9 |
| 3.4. Rechtliche Situation | 10 |
| 4. Gebäudebeschreibung | 13 |
| 5. Beschreibung der Wohnung | 16 |
| 6. Ermittlung des Verkehrswerts | 20 |
| 6.1. Verfahrenswahl mit Begründung | 20 |
| 6.2. Bodenwertermittlung | 21 |
| 6.3. Liquidationswert | 24 |
| 6.3.1. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Liquidationswertermittlung | 25 |
| 6.4. Verkehrswert | 26 |
| 6.4.1. Verkehrswert des Bewertungsobjekts bei unterstellt freier Lieferung | 26 |
| 7. Literaturverzeichnis | 27 |
| 7.1. Verwendete Wertermittlungsliteratur | 27 |
| 7.2. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 27 |
| 8. Verzeichnis der Anlagen | 28 |

1. Wesentliche Eckdaten

| | |
|-----------------------|---|
| Gebäudeart: | Mehrfamilienwohnhaus, 1 Hauseingang, zweigeschossige Bauweise mit (vermutlich) Teilkeller und Staffelgeschoss, Flachdach mit Schrägdachanteil, Wärmedämmfassade. |
| Adresse: | Loher Str. 26 in 22149 Hamburg. |
| Grundbuch von: | Wandsbek, Blatt 12155, (Wohnungseigentum Nr. 6). |
| Flurstück: | 2878 (Gemarkung Alt-Rahlstedt). |
| Grundstücksgröße: | 836 m ² . |
| Baujahr: | Baubeginn ca. 2020/21 (Bauantrag vom 23.10.2020, Nachtrag /Bescheid vom 22.03.2022). |
| Einheiten: | Gesamt: 6 Wohneinheiten. |
| Objektart: | Wohnungseigentum. |
| Mietsituation: | Das gesamte Objekt befindet sich im Bau. Informationen über geplante bzw. bestehende Mietverhältnisse sind mir nicht erteilt worden. Aufgrund der fehlenden Fertigstellung wurde diesbezüglich unterstellt, dass keine Mietverhältnisse bestehen. Auch wurden mir hierzu trotz Anschreiben vom 17.07.2023 keine Auskünfte vom Eigentümer erteilt. Die Bewertung erfolgt daher für eine unterstellt freie Lieferung. |
| Sondereigentum: | Nr. 6 Wohnung im Staffelgeschoss (ST) hinten |
| Sondernutzungsrechte: | Dachterrasse. |
| Wohnfläche: | Eine aktuelle Wohnflächenzusammenstellung ist für diese Wohnung in der Bauakte nicht enthalten. In den Plänen (entsprechend Baugenehmigung vom 22.03.22) sind 48,97 m ² zuzüglich 9,5 m ² Dachterrasse (Ansatz 50%) = 58,47 m ² dargestellt. Im Staffelgeschoss wurde eine Änderung der Planung im Vergleich zur Teilungserklärung dahingehend vorgenommen, dass an der Ostseite des Objektes statt einer senkrechten Wand eine steile Dachfläche vorgesehen ist. Der an dieser Seite ursprünglich geplante Terrassengang ist entfallen. Die Raumaufteilung entspricht ansonsten der Teilungserklärung. Für die Bewertung werden etwa 58,47 m ² entsprechend den Plänen der Baugenehmigung als realisierbar unterstellt. Diesbezüglich sind gewisse Unsicherheiten vorhanden. |
| Ausstattung: | 1 Zimmer, offene Küche, Flur, Bad, Garderobe, Abstellraum im KG, Dachterrasse (geplant), (Rohbauzustand ohne Sanitäreinrichtungen bzw. Küche) |
| Wohngeld: | Aufgrund der fehlenden Fertigstellung noch nicht bekannt. |
| Heizungsart: | Nicht vorhanden. |
| Warmwasserversorgung: | Nicht vorhanden. |
| Energieausweis: | Ein Energieausweis wurde mir trotz Anschreiben vom 17.07.2023 nicht zur Verfügung gestellt. |
| Allgemeinbeurteilung: | Das Gesamtobjekt befindet sich im Bau. Vorhanden ist ein Rohbau mit Fassadendämmung und teils Fenstern. Zudem wurde mit der Elektrik begonnen. Der Baubeginn erfolgte etwa im Jahr 2020. Eine Ausführungsfirma ist nicht mehr vorhanden. |

Die Ausführung weicht teils von den Baugenehmigungsplänen ab. So sind nach Auskunft des Bauamtes die Außenmaße des Gebäudes größer als genehmigt, so dass die Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Weiterhin sind die Fenster teils nicht so ausgeführt wie geplant, mindestens ein Treppenlauf (zum DG) des Treppenhauses weist eine zu geringe Durchgangshöhe auf, die Aufteilung der Zimmer ist teils gegenüber der Baugenehmigungsplanung geändert worden. Nach Auskunft des Eigentümers soll, entgegen der Baupläne, das gesamte Gebäude unterkellert sein.

Die Ausführungsqualität weist zudem Mängel auf. So sind die Mauerwerksfugen teils nicht vermörtelt, die Windrispen des Daches sind wellig, über den Fenstern sind Hohlräume (vermutlich für Rollladenkästen) mit Porenbetonsteinen provisorisch verschlossen worden, die Wärmedämmfassade und auch die Außenwand weisen teils Feuchtigkeit auf, die Perimeterdämmung des Kellers ist teils abgelöst und dort ist Bodenmaterial zwischen der Kelleraußenwand und der Perimeterdämmung eingedrungen. Da die Gebäudehülle nicht wasserdicht fertiggestellt wurde, ist Wasser in den Keller eingedrungen. Dort steht das Wasser etwa 15 – 20 cm hoch. Der Keller war daher nicht zugänglich und wurde nicht weiter besichtigt. Aufgrund des vorhandenen Wassers und der langen Bauzeit sind hier Frostschäden nicht auszuschließen. Weiterhin lagert auf dem Grundstück, insbesondere im rückwärtigen Bereich Bauschutt und Konstruktionsholz. Die Baustelle ist nicht gesichert.

Für eine Fertigstellung des Objektes wäre eine Bestandsaufnahme des Gesamtobjektes hinsichtlich Bauqualität, Maßhaltigkeit sowie Abweichungen zur Genehmigungsplanung erforderlich. Zudem wären die erheblichen Mängel zu beseitigen. Hier sind insbesondere die massive Stahlbetontreppe des Treppenhauses sowie die zu großen Gebäudeabmessungen zu nennen. Hinsichtlich des Treppenhauses entspricht die Durchgangshöhe zumindest teilweise nicht den baurechtlichen Vorgaben. Inwieweit eine Änderung des Treppenlaufes sich auch auf die anderen Treppenläufe auswirkt, kann nur in einer detaillierten Planung geprüft werden.

Hinsichtlich der Gebäudeabmessungen ist dieses nach eigenen unverbindlichen Messungen etwa um 30 cm zu lang und etwa 11 bzw. 13 cm zu breit (jeweils zuzüglich Putz für das Wärmedämmverbundsystem) erstellt. Um die erforderlichen Abstandsfläche mittels einer ggf. dünneren Wärmedämmung (mit besseren Wärmedämmeigenschaften) planen zu können, ist eine Einmessung des Gebäudes in Bezug auf die Grundstücksgrenzen erforderlich. Anzumerken ist, dass entsprechend der Planung nur die Mindestabstandsflächen eingehalten wurden, so dass durch die größere Ausführung des Gebäudes die Einhaltung der Abstandsflächen meines Erachtens nahezu unmöglich ist.

Seitens der Bauprüfungsabteilung bestehen gegenüber dem Eigentümer Auflagen zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände, insbesondere hinsichtlich des Nachweises der Abstandsfläche. Weiterhin gibt es Hinweise in der Bauakte, dass der Statiker und der Bauleiter das Projekt kurz nach Beginn der Baumaßnahme nicht weiter betreut haben und jegliche Verantwortung für das Projekt ablehnen.

Im Rahmen der Bewertung kann ohne eine Fachplanung die Genehmigungsfähigkeit der vorhandenen Ausführung nicht abschließend eingeschätzt werden. Aufgrund der Vielzahl der Abweichungen und der vorhandenen Mängel wird jedoch eingeschätzt, dass ein Interessent keine Ausführungsfirma finden wird, die die Gewährleistung für die vorhandene Bauausführung übernimmt. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer wird hier von einem Abriss der bestehenden Bebauung ausgehen. Für die Bewertung wird daher der Abriss des Gebäudes unterstellt.

Ermittelte Werte Wohnungseigentum, unbelastet:

| | |
|--|--------------------|
| Ideeller Bodenwertanteil (vor Berücksichtigung der Abrisskosten): | 117.342,92 € |
| Liquidationswert bei freier Lieferung rd.: | 93.000,00 € |
| Verkehrswert bei freier Lieferung rd.: | 93.000,00 € |

Besonderheiten:

1) Die Bebauung mit einem 6 Familienhaus ist nicht fertig gestellt. Es bestehen erhebliche **Mängel und Bauschäden** am bisher erstellten Rohbau. Aufgrund der erheblichen Mängel und Schäden wird von einem **Abriss des Gebäudes ausgegangen und der Verkehrswert (Marktwert) anhand des Liquidationswerts** ermittelt. Auf eine detaillierte Beschreibung des Wohnungseigentums wird daher verzichtet.

2) Es bestehen eine **Auflassungsvormerkung** (Übertragungsanspruch) für einen Dritten. Der Wert des Übertragungsanspruchs entspricht dem anteiligen Verkehrswert des Wohnungseigentums.

3) Gem. Schreiben vom 11.08.2023 und vom 08.08.2023 des Bezirksamtes Wandsbek, Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt – Bauprüfabteilung, liegen der **Bauaufsichtsbehörde** für das Grundstück folgende **Auflagen** vor:

Verfahren zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände bezüglich der Baustellensicherheit, des Bauens abweichend der Genehmigung, der Nachweis der Abstandsflächen, der Sicherung der Baustelle, der Absturzsicherung der Baustelle/ Sicheres Arbeiten/Ordnung auf der Baustelle, Benennung einer Bauleitung gem. § 57 HBauO.

Entsprechend telefonischer Rücksprache am 09.01.2024 mit der Bauprüfabteilung sind diese Auflagen bisher nicht erfüllt worden.

4) Zu beachten ist, dass in der **Teilungserklärung keine Regelungen zum Wiederaufbau des Gebäudes enthalten** sind, d.h., eine Wiederaufbauverpflichtung besteht nicht. Auch sind in dem Wohnungseigentumsgesetz keine Regelungen zu einer Wiederaufbauverpflichtung enthalten. Gem. § 11 WEG kann in Ausnahmefällen die Aufhebung der Gemeinschaft verlangt werden. Dies ist nur für den Fall zulässig, dass das Gebäude ganz oder teilweise zerstört wird und eine Verpflichtung zum Wiederaufbau nicht besteht. Da von einem Abriss des Gebäudes ausgegangen wird, ist in der künftigen Eigentümergemeinschaft zu klären, ob das Gebäude wieder aufgebaut wird und welche Variante (gem. Teilungserklärung oder gem. Bauantrag) zur Wiederherstellung gebaut wird. Im Falle, dass sich die künftige Eigentümergemeinschaft nicht einigt, droht ggf. die Aufhebung der Gemeinschaft. Für die Bewertung wird unterstellt, dass eine künftige Eigentümergemeinschaft aus wirtschaftlichen Aspekten daran interessiert sein wird, das Gebäude wieder neu aufzubauen bzw. ein in etwa vergleichbares Gebäude zu errichten.

Da in diesem Zusammenhang ggf. Auseinandersetzungen mit der Eigentümergemeinschaft z.B. hinsichtlich der künftigen Ausstattung, der Gestaltung und somit auch der Kosten des Gebäudes sowie ggf. auch rechtliche Auseinandersetzungen zu erwarten sind, wird ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer (Erwerber) hierfür einen Risiko- bzw. **Unsicherheitsabschlag einkalkulieren. Diesen schätze ich auf rd. 10 % des anteiligen freigelegten Bodenwertes, siehe Kapitel 7.3 Liquidationswert.**

5) Für das Regenwassersiel werden noch **Sielbaubeiträge** nach dem Sielabgabengesetz erhoben. Die Beitragspflicht für Regenwassersiele entsteht, wenn das Grundstück an ein **Regenwassersiel** angeschlossen ist bzw. wird. Zur möglichen Beitragshöhe wurden keine Auskünfte erteilt. Es konnte abschließend nicht geklärt werden, ob ein Anschluss an das Regensiel erforderlich wird. Zur Berücksichtigung von Unsicherheiten wird diesbezüglich ein pauschaler Abschlag in

Höhe von 7.500 € für das Gesamtgrundstück angesetzt, siehe Erläuterungen im Kapitel 3.3 Erschließungszustand, Abschnitt Erschließungs- und Sielbaubeiträge. Der **anteilige Wertabschlag entsprechend des Miteigentumsanteils (MEA) ist berücksichtigt.**

2. Grundlagen der Gutachtenerstellung

| | |
|---|---|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Hamburg-Wandsbek Schädlerstraße 28, 22041 Hamburg |
| Auftrag vom: | 09.06.2023 |
| Grund d. Gutachtenerstellung: | Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung. |
| Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | <ol style="list-style-type: none">(1) Übersichtskarte MairDumont (Hamburg), Datenquelle: MairDumont GmbH und Co. KG, Stand 2024; gewählter Maßstab 1:800.000;(2) Regionalkarte MairDumont (Hamburg), Datenquelle: MairDumont GmbH und Co. KG, Stand 2024; gewählter Maßstab 1:20.000;(3) Liegenschaftskarte Hamburg, Datenquelle: Lageplan Hamburg , WMS-Dienst der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung www-geoinfo.hamburg.de, Stand: Januar 2024, gewählter Maßstab 1:20.000;(4) Informationen aus der Gerichtsakte (u.a. Grundbuchauszüge, Stellungnahme zum Zwangsversteigerungsverfahren von der Bauprüfabteilung hinsichtlich baulicher Ausweisung, Beschränkungen für das Grundstück und Auflagen gegen den Eigentümer, Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (FHH, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung, Schreiben vom 10.05.2023));(5) Schriftliche Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg, Abteilung Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke vom 20.07.2023 (Anliegerbeiträge);(6) Einsicht in die Grundakte beim Amtsgerichts Hamburg-Wandsbek, Grundbuchamt (Teilungserklärung und Teilungspläne);(7) Zwei mal Bauakteneinsicht (Grundrisse, Schnitt, Baugenehmigungsbescheid, Baubeschreibung, Wohnfläche, BRI, Verfahren zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände);(8) Telefonische Auskunft vom 09.01.2024 der FHH - Bezirksamt Wandsbek, Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt – Bauprüfabteilung (bezüglich der Erfüllung der Auflagen des Eigentümers hinsichtlich des Nachweises der Abstandsflächen, hinsichtlich des Bauens abweichend von der Baugenehmigung);(9) Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster (FHH, Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft, Schreiben vom 21.08.2023);(10) Bodenrichtwertauskunft (online) eingeholt bei: BORIS.HH Interaktive Bodenrichtwertkarte von Hamburg;(11) Informationen des Eigentümers bei der Ortsbesichtigung (auskunftsgemäß handelt es sich um einen Vollkeller);(12) Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek; |
| Tag der Ortsbesichtigung: | 07.08.2023 |
| Teilnehmer am Ortstermin: | Der Eigentümer und dessen Sohn, sowie ein Gläubiger, Herr Andreas Geng (Gutachter, Geng Immobilienbewertung). |

Wertermittlungsstichtag /
Qualitätsstichtag:

07.08.2023 (Tag der Ortsbesichtigung).

Hinweis:

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage einer Gebäudebesichtigung ohne Eingriffe in die Bausubstanz. Verdeckte, nicht freistehende oder unzugängliche Teile wurden von mir nicht inspiziert, so dass für das Nichtvorliegen verborgener Mängel keine Gewähr übernommen werden kann. Ebenso erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich Standsicherheit sowie Schall- und Wärmeschutz. Für alle in diesem Gutachten von Dritten erteilten Auskünfte, die nicht ausdrücklich mit einer Zusicherung versehen sind, wird keinerlei Haftung übernommen, da es sich, soweit nicht anders angegeben, um unbestätigte Auskünfte handelt.

3. Grund- und Bodenbeschreibung

3.1. Lage

Ort und Einwohnerzahl:

Hamburg (ca. 1,892 Mio. Einwohner, Stand 31.12.2022),
Bezirk Wandsbek (ca. 453.000 Einwohner),
Stadtteil Rahlstedt (ca. 96.500 Einwohner).

Großräumige Lagebeschreibung:

Wandsbek liegt im Nordosten Hamburgs. Der Bezirk Wandsbek umfasst 18 Stadtteile und nimmt den gesamten Nordosten der Freien und Hansestadt Hamburg ein. Der ehemals dörfliche Charakter lässt sich bei einigen Stadtteilen (z.B. Wohldorf-Ohlstedt im Norden Wandsbeks) noch erkennen. Die gesamte Fläche des Bezirks beträgt rd. 148 km². Hier findet sich überwiegend Wohnraum in Form von Einzel-, Reihen- und Doppelwohnhäusern sowie auch Mehrfamilienwohnhäusern. Wandsbek verfügt über gute Infrastrukturen, Stadtteilzentren (z.B. Wandsbek-Markt, Saseler Markt), Gewerbegebiete, und diverse Naturschutzgebiete für die Naherholung. Wandsbek ist über die U-Bahn (U 1) sowie die Regionalbahn (R 10) und Busverbindungen an die Hamburger Innenstadt angeschlossen. Des Weiteren lassen sich die Autobahnen A 1 (Hamburg/Lübeck) und A 24 (Hamburg/Berlin) schnell erreichen. [Quelle: Wikipedia]

Kleinräumige Lagebeschreibung:

Rahlstedt ist ein nordöstlicher Stadtteil Hamburgs. Er ist der flächenmäßig größte Stadtteil innerhalb des Bezirks Wandsbek. Innerhalb Hamburgs ist er der einwohnerstärkste und der flächenmäßig drittgrößte Stadtteil. Zu Rahlstedt gehören die Ortsteile Alt-Rahlstedt, Neu-Rahlstedt, Meiendorf, Oldenfelde, Hohenhorst und Großlohe. Rahlstedt grenzt an die Stadtteile Volksdorf, Farmsen-Berne, Tonndorf und Jenfeld und an den Kreis Stormarn in Schleswig-Holstein. Durch Rahlstedt fließt die in der Nähe der Ortschaft Siek (Kreis Stormarn) entspringende Wandse mit ihren Nebenflüssen (u. a. Rahlau, Stellau und Stellmoorer Quellfluss).

Durch Rahlstedt verlief die teilweise vierspurig ausgebaute, zum Jahresbeginn 2015 herabgestufte Bundesstraße 75. Zwar nicht auf Rahlstedter Gebiet, aber in der Nähe liegt die Anschlussstelle Stapelfeld der Bundesautobahn 1. Parallel zur ehemaligen B75 verläuft die Bahnstrecke Lübeck-Hamburg mit dem Bahnhof Hamburg-Rahlstedt, an dem Regionalzüge der Linie RB81 halten. Der Bahnhof trug zunächst die Bezeichnung Rahlstedt, bevor er in Folge des Groß-Hamburg-Gesetzes zum 1. April 1938 in Hamburg-Rahlstedt umbenannt wurde. 2011 wurde das alte Empfangsgebäude abgerissen. Seit längerem im Gespräch ist der Bau einer S-Bahn-Linie S4. Die nordwestliche Grenze des Stadtteils bildet die U-Bahn-Linie 1 mit den Haltepunkten Oldenfelde und Berne. Ferner ist der Stadtteil mit folgenden Bus-Linien des öffentlichen Nahverkehrs (Betrieben durch den Hamburger Verkehrsverbund) verbunden.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung ausreichend vorhanden. Als Naherholungsgebiete dienen z.B. das Naturschutzgebiet Höltigbaum und der Eichtalpark.
[Quelle: Wikipedia]

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

Im Bereich des Bewertungsobjektes Mehrfamilienwohnanlagen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser.

Entfernungen:

Autobahnanschluss: ca. 3,9 km AS HH-Jenfeld (A 24)
ca. 6,7 km AS Stapelfeld (A1)

Bushaltestelle: ca. -- km in fußläufiger Entfernung vorhanden.

Stadtbahnanschluss: ca. 2,0 km Bahnhof HH-Rahlstedt
ca. 2,7 km U-Bahn, Linie U 1, HH-Farmsen.

Fernbahnanschluss: ca. 12,2 km Hamburg-Hauptbahnhof.

Flughafen: ca. 14,0 km Hamburg-Fuhlsbüttel.

Einkaufsmöglichkeiten: ca. 1,7 km Geschäfte des täglichen Bedarfs, EKZ „Rahlstedt Center“,
ca. 15,0 km City Hamburg.

Schulen, Kindergärten, ärztliche Versorgung, Freizeitmöglichkeiten: In der weiteren Umgebung vorhanden.

Versorgungslage:

Gut.

Verkehrslage:

Gut.

Wohn-/ Geschäftslage:

Als Wohnlage ist der Standort gut geeignet.

Der Standort ist aufgrund der Lage in einem Wohngebiet und der fehlenden Parkmöglichkeiten nicht für eine Geschäftsnutzung geeignet.

3.2. Gestalt und Form

Grundstücksgröße:

Gesamt = 836 m²,
lt. mir zur Verfügung gestellten Grundbuchauszügen.

Bemerkungen:

Unregelmäßige, längliche Grundstücksform.

Topographie:

Ebene Lage, im hinteren Grundstücksbereich zur „Wandse“ leicht abfallend

Höhenlagen zur Straße:

Normal.

Immissionen:

Im Bereich des Bewertungsobjektes ggf. gewisse Einflüsse durch die Bahnlinie der Regionalbahn (etwa 200 m Entfernung).

3.3. Erschließungszustand

| | |
|--|--|
| Straßenart: | Die Loher Straße ist eine zweispurig ausgebaute Nebenstraße. |
| Straßenausbau: | <p>Nach schriftlicher Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg, Abteilung Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke vom 20.07.2023 ist die Loher Straße endgültig hergestellt worden.</p> <p>Vor der Front zur Loher Straße liegen ein Schmutz- und ein Regenwassersiel.</p> <p>Die Fahrbahnen sind im Bereich des Bewertungsobjektes asphaltiert und beleuchtet, beidseitig sind befestigte Geh- und Radwege vorhanden. Parkplätze sind im öffentlichen Raum begrenzt vorhanden. Zum Parken wird der Straßenrand genutzt.</p> |
| Erschließungs- und Sielbaubeiträge: | <p>Erschließungsbeiträge werden nicht mehr erhoben.</p> <p>Für das Schmutzwassersiel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen besielten Frontlänge des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.</p> <p>Für das Regenwassersiel werden noch Sielbaubeiträge nach dem Sielabgabengesetz erhoben. Die Beitragspflicht für Regenwassersiele entsteht, wenn das Grundstück an ein Regenwassersiel angeschlossen ist bzw. wird. Zur möglichen Beitragshöhe wurden keine Auskünfte erteilt.</p> <p>Hilfsweise werden die Angaben auf dem Portal hamburg.de (Fragen- und Antwortenkatalog Sielbaubeiträge) herangezogen. Dementsprechend sind dort Sielbaubeiträge in Höhe von 210 €/m Grundstücksfront (Stand 2009) genannt. Zudem wird ein Zuschlag für Bebauungen mit zwei Vollgeschossen nach § 7 Sielabgabengesetz erhoben. Dieser beträgt 5%. In der Summe ergibt sich für die Frontlänge von rd. 18 m ein Betrag in Höhe von $(18 \text{ m} \times 210 \text{ €/m} \times 1,05 =) 3.969 \text{ €}$.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Preisentwicklung seit 2009 bis zum Wertermittlungsstichtag (Baupreisindex 2009 = rd. 90, Baupreisindex 2023 = rd. 160) ergeben sich die Kosten etwa zu $3.969 \text{ €} / 90 \times 160 = 7.056 \text{ €}$.</p> <p>Es konnte abschließend nicht geklärt werden, ob ein Anschluss an das Regensiel erforderlich wird. Zur Berücksichtigung von Unsicherheiten wird diesbezüglich ein pauschaler Abschlag in Höhe von 7.500 € für das Gesamtgrundstück angesetzt. Der anteilige Wertabschlag ergibt sich unter Berücksichtigung des Miteigentumsanteils (MEA) von 180,47/1.000 zu $7.500 \text{ €} / 1.000 \times 180,47 = 1.353,52 \text{ €}$.</p> |
| Anschlüsse Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | Elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Ver- bzw. Entsorgung. Hinsichtlich der Anschlüsse wird davon ausgegangen, dass diese nur als Baustellenanschlüsse vorhanden sind und die endgültigen Anschlüsse ebenso wie Kabel-TV und Internet noch installiert oder erneuert werden müssen. Dieser Umstand ist in den Wertansätzen enthalten, da die Bewertung auf einen Abriss und einer Neubebauung des Grundstücks abstellt. In diesem Fall ist es üblich die Anschlüsse und auch die Übergabeschächte neu herzustellen. Die Kosten sind daher im Bodenwert enthalten. |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | Das Gesamtgebäude befindet sich in einer offenen Bebauung, es besteht keine Grenzbebauung zum Nachbargrundstück. Für die vorhandene Bebauung besteht jedoch der Verdacht, dass die Abstandsflächen nicht ein- |

gehalten sind bzw. ggf. nicht eingehalten werden können, da das Gebäude zu breit gebaut wurde. Im vorliegenden Fall wird von einem Abriss des Gebäudes ausgegangen, so dass diesbezüglich kein Werteeinfluss gegeben ist. Im Falle einer Weiternutzung wären hier entsprechende Umplanungen und Umbauten, z.B. hinsichtlich der Fassadendämmung, erforderlich.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Konkrete Informationen über die Untergrundverhältnisse und die Grundwassersituation liegen mir nicht vor, so dass an dieser Stelle keine Angaben gemacht werden können. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Bodenverunreinigungen:

Ein Verdacht auf Altlasten/ Bodenkontaminationen ist mir nicht bekannt geworden. Auch liegen gem. Schreiben der FHH, Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft vom 21.08.2023 im Altlastenhinweiskataster keine Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen vor.

Anzumerken ist, dass entsprechend den Unterlagen in der Bauakte für die ursprüngliche Bebauung auf dem Grundstück dieses mit einem Einfamilienhaus bebaut war. Für dieses Gebäude existierte eine Ölheizung und ein 5.000 l Öltank. Ein Rückbau ist nicht dokumentiert. Diese Bebauung befand sich etwa im Bereich des derzeit vorhandenen Rohbaus. Für die Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass dieser Öltank mit Erstellung des Rohbaus zurückgebaut und entsorgt wurde.

Hinweis: Da keine Bodenuntersuchungen vorgenommen wurden, werden bei dieser Wertermittlung, soweit nicht anders erwähnt, ungestörte und kontaminationsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

3.4. Rechtliche Situation

Grundbuchliche Eintragungen:

Aus der Gerichtsakte liegt mir die Kopie des Ausdrucks des Grundbuchauszugs vom 17.07.2023 vor, auf den ich mich in dieser Wertermittlung beziehe.

Wohnungseigentum:

Es handelt sich lt. **Deckblatt** um die

Wohnungsgrundbuch von: Hamburg-Wandsbek

Blatt: 12155

Das **Bestandsverzeichnis** enthält folgende Eintragungen:

Miteigentumsanteile: 180,47/1.000

Gemarkung: Alt-Rahlstedt

Flurstück: 2878

Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche,
Loher Str. 26

Grundstücksgröße gesamt: 836 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller-
raum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 6

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

| |
|--|
| In Abt. II existiert folgende Eintragung: |
|--|

| | |
|-------------|--|
| Lfd. Nr. 1: | Auflassungsvormerkung für einen Dritten. Diese Eintragung ist wertbeeinflussend. Der Werteeinfluss entspricht dem ermittelten Verkehrswert (Marktwert). |
| Lfd. Nr. 2: | Zwangsversteigerungsvermerk. Diese Eintragung ist ohne Werteeinfluss. |

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in **Abteilung III** der Grundbücher verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder zur Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei Beleihung entsprechend berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sind nicht bekannt geworden.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Nach schriftlicher Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, vom 10.05.2023 ist im Baulastenverzeichnis keine Belastung eingetragen.

Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren und Innovationsbereich:

Sind mir nicht bekannt geworden. Auch in den Grundbüchern befinden sich keine entsprechenden Vermerke.

Denkmalschutz:

Das Objekt ist noch nicht erstellt, daher ist ein Denkmalschutz nicht zu erwarten. Zudem besteht lt. aktueller Denkmalliste (Stand 12.12.2023) keine Eintragung.

Bauleitplanung:

Die bauplanungsrechtliche Grundlage für das Bewertungsgrundstück wurde von der Bauprüfabteilung des Bezirksamtes Wandsbek, Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt mit Schreiben vom 09.06.2023 wie folgt mitgeteilt.

Grundstück vorne: Baustufenplan Rahlstedt, festgestellt 14.01.1955

| | | |
|------|---|--|
| W | = | Wohngebiet |
| 2 | = | zweigeschossige Bauweise |
| o | = | offene Bauweise nicht besonders geschützt |
| E/D | = | Einzel- und Doppelhäuser |
| 3/10 | = | bebaubare Fläche |

Grundstück hinten: = Außenbereich (§ 35 BauGB)
ab ca. 60,0 m (Grundstückstiefe)

Zudem gilt die Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938.

Zulässigkeit von Vorhaben:

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Daher richtet sich die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben auch nach §§ 34 BauGB. Die tatsächliche bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks ist etwas höher als die zulässige Bebauung. Für die

Bewertung wird von einem Abriss des Gebäudes ausgegangen. Ein zusätzlicher Werteinfluss ist nicht gegeben.

Die Auswirkungen auf die Verkehrswertermittlung sind im Kapitel Bodenwertermittlung berücksichtigt.

Auflagen / Beschränkungen der Bauaufsichtsbehörde:

Gem. Schreiben vom 11.08.2023 und vom 08.08.2023 des Bezirksamtes Wandsbek, Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt – Bauprüfabteilung, liegen der Bauaufsichtsbehörde für das Grundstück folgende Auflagen vor.

Verfahren zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände bezüglich:

- der Baustellensicherheit,
- des Bauens abweichend der Genehmigung,
- der Nachweis der Abstandsflächen,
- der Sicherung der Baustelle,
- der Absturzsicherung der Baustelle/ Sicheres Arbeiten/Ordnung auf der Baustelle,
- Benennung einer Bauleitung gem. § 57 HBauO.

Entsprechend telefonischer Rücksprache am 09.01.2024 mit der Bauprüfabteilung sind diese Auflagen bisher nicht erfüllt worden.

Nach Rücksprache mit der Bauprüfabteilung handelt es sich hinsichtlich des Bauens abweichend von der Baugenehmigung um Hinweise, dass teilweise die Fenster nicht entsprechend der Baugenehmigung erstellt wurden und das Gebäude zu groß errichtet wurde.

Anzumerken ist hierzu, dass die Baustelle derzeit keine Baustellensicherung in Form von Zäunen aufweist, um den unbefugten Zugang zu verhindern. Hierfür wird keine Wertminderung berücksichtigt, da im Falle einer Neubebauung immer eine Baustellensicherung erforderlich wird. Dieser Umstand ist somit im Bodenwert (für Bauland) enthalten.

Weiterhin ist das Gebäude zu groß erstellt und weist nach Informationen der Bauprüfabteilung keine ausreichenden Abstandsflächen auf. Diese können in der vorhandenen baulichen Situation und unter Berücksichtigung verhältnismäßiger wirtschaftlicher Aufwendungen (vermutlich) nicht realisiert werden. Für die Bewertung wird, unter anderem auch aus diesem Grund, von einem Abriss der vorhandenen Bebauung ausgegangen. Diesbezüglich ist daher kein weiterer Werteinfluss zu berücksichtigen.

Entwicklungszustand:

Erschlossenes baureifes Land.

Definition:

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften (z. B. Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung) und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).

Hinweis: Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung wurde auftragsgemäß nicht abschließend überprüft.

4. Gebäudebeschreibung

Hinweise:

Das Gebäude und die Außenanlagen werden grundsätzlich nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht Wert relevant sind. Es wurden von mir keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser, Elektrik) vorgenommen. Ich gehe in diesem Gutachten, sofern nicht anders erwähnt, von einer einwandfreien Funktion dieser Anlagen aus.

Untersuchungen auf **pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien** wurden nicht durchgeführt. Hierauf zurückgehende Schäden waren im Ortstermin nach Augenschein nicht zu entdecken und sind mir nicht bekannt geworden.

Die Beschreibung des Objektes und die Bewertung erfolgen auf der Grundlage von Informationen aus der Bauakte sowie des Anscheins ohne Eingriffe in die Bausubstanz.

| | |
|-------------------------|---|
| Gebäudeart: | Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohnungen und einem Hauseingang in zweigeschossiger Bauweise mit (vermutlich) Teilkeller und Staffelgeschoss, flach geneigtem Pultdach mit Schrägdachanteil, überwiegend Wärmedämmfassade. |
| Baujahr: | Baubeginn ca. 2020/21 (Baugenehmigung im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO 23.10.2020, Genehmigung für die Änderung der Dachform an der Ostseite vom 22.03.2022). |
| Modernisierungen: | Keine. |
| Konstruktionsart: | Massivbau. |
| Fundamente*: | Lt. Plänen in der Bauakte ist eine Flachgründung auf einer Sohlplatte dargestellt. Lt. Plänen ist eine darunter liegende Dämmung vorhanden. |
| Umfassungswände*: | Keller mit KSV-Steinen, 2 K Isolieranstrich gegen Erdfeuchte und Dämmung; Erd- und Obergeschoss aus 17,5 cm Porenbetonstein und 14 cm Mineralwolle (geplant als Wärmedämmverbundsystem). |
| Innenwände*: | Mauerwerk aus KSV-Stein. |
| Fassade: | Wärmedämmverbundsystem (geplant). |
| Dachaufbauten: | Keine. |
| Kamine: | Nicht bekannt. |
| Dachformen: | Flachdach mit Schrägdachanteil. |
| Dacheindeckungen*: | Bisher ohne. |
| Geschossdecken*: | Stahlbetondecken. |
| Hauseingang: | Noch nicht hergestellt. |
| Treppenhaus* und Flure: | Rohbau, Stahlbetontreppen. |

* lt. Baubeschreibung in der Bauakte

| | |
|---|---|
| Kellergeschoss: | Massiv, Rohbau. Der Keller konnte während des Ortstermins aufgrund von stehendem Wasser nicht besichtigt werden. |
| Wärmeversorgung*: | Bisher nicht vorhanden. Geplant ist eine Gaszentralheizung mit Sonnenkollektoren für die Warmwasserversorgung. |
| Wasserzu- und -ableitungen: | Nicht vorhanden. |
| Technische Gemeinschaftseinrichtungen: | Bisher nicht vorhanden. |
| Besondere Bauteile im Gemeinschaftseigentum: | Bisher keine vorhanden. |
| Gemeinschaftsräume/ besondere Einrichtungen im Gemeinschaftseigentum: | Lt. Plänen: Hausanschlussraum, Heizungsraum, Raum für Fahrräder- und Kinderwagen, Abstellräume. |
| Bauschäden / Baumängel am gemeinschaftlichem Eigentum: | <p>Bei dem Gebäude handelt es sich um einen Rohbau.</p> <p>Bei der Besichtigung wurden diverse Mängel und Abweichungen von den genehmigten Bauplänen (Bescheid vom 20. März 2022) festgestellt.</p> <p>Wie bereits erwähnt, hat die Bauprüf Abteilung mitgeteilt, dass das Bauvorhaben nicht nach der Baugenehmigung erstellt worden sei und ein Verfahren zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände eröffnet wurde. Dementsprechend sind die Fenster nicht entsprechend der Baugenehmigung erstellt, die Sicherung der Baustelle gegen das Betreten unbefugter fehlt, die Absturzsicherungen der Baustelle/ Sicheres Arbeiten/ Ordnung auf der Baustelle sind herzustellen und das Gebäude ist in seinen Außenmaßen deutlich zu groß.</p> <p>Der Eigentümer wurde in diesen Anordnungen u.A. aufgefordert, den Nachweis zu erbringen, dass die Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück liegen. Diesen Aufforderungen wurde lt. telefonischer Auskunft der Bauprüf Abteilung vom 09.01.2024 bisher nicht nachgekommen.</p> <p>Bei der Ortsbesichtigung wurden von mir die Gebäudeabmessungen überprüft. Dementsprechend ist das Gebäude etwa 11 – 13 cm zu breit und etwa 30 cm zu lang erstellt. Hierzu ist noch der fehlende Putzbelag hinzuzurechnen.</p> <p>Weiterhin wurde festgestellt, dass die Fassadendämmung sowie die Außenwand bereits teils Feuchtigkeitserscheinungen aufweisen, der Keller etwa 15 – 20 cm hoch unter Wasser steht, die außenliegende Perimeterdämmung des Kellers sich teils löst und Erdreich in den Spalt sickert. Zudem sind die Raumaufteilungen der Wohnungen teilweise geändert worden und die massive Stahlbetontreppe im Treppenhaus weist teilweise keine ausreichende Stehhöhe auf, so dass hier ggf. umfangreiche Eingriffe in die Gebäudekonstruktion mit statischen Nachweisen erforderlich werden. Im Dachgeschoss sind die Windrispen wellig und erfüllen so nicht ihre Funktion.</p> <p>Ob das Gebäude in der vorhandenen Form und Größe genehmigungsfähig ist, kann nur von einem Fachplaner (Architekten) in Zusammenarbeit mit einem Bauschadenssachverständigen und in Abstimmung mit der Bauprüf Abteilung als Ergänzungs- bzw. Änderungsantrag zum Baugenehmigungsverfahren geklärt werden.</p> |

In diesem Zuge sind u. A. eine komplette Bestandsaufnahme des Gebäudes (z.B. hinsichtlich der Außen- und Innenmaße, der vorhandenen Grenzabstände, der Fenstergrößen, der Treppensteigung und Durchgangshöhen, der Abdichtungsmaßnahmen), die Durchführung statischer Nachweise und aufgrund der Änderung der Fensterflächen sowie der Dämmung energetische Nachweise (falls es ausreichend ist die Abstandsflächen durch geringere Dämmungsstärken zu kompensieren) erforderlich. Mit Blick auf die zu große Ausführung des vorhandenen Gebäudes sind neben dem Nachweises der Abstandsflächen auch der Nachweis der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ) und der zulässigen Bruttogeschossfläche (BGF) bzw. der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) erforderlich.

Zudem ist eine Einschätzung hinsichtlich der Kellerfeuchtigkeit in Bezug auf hierdurch ggf. verursachte Frostschäden vorzunehmen. Da der Rohbau auskunftsgemäß bereits seit etwa 2020/21 steht, ist anzunehmen, dass das Wasser bereits seit längerem im Keller vorhanden ist und in den Wintermonaten ggf. zu Frostschäden führen konnte. Anzumerken ist, dass der Keller aufgrund des Wasserstandes nicht besichtigt wurde. Nach Auskunft des Eigentümers soll der Keller entgegen der Planung als Vollkeller ausgeführt worden sein. Dies konnte aufgrund des Wassers nicht überprüft werden.

Aus der laufenden Bauakte (Akteneinsicht am 30.08.2023 bei der Bauprüfabteilung) geht zudem hervor, dass die Bauleitung nur im Rahmen der Erstellung des Kellergeschosses das Projekt begleitet hat und dann aus internen Gründen die Arbeit eingestellt hat. Weiterhin weist der Architekt gegenüber der Bauprüfabteilung darauf hin, dass die Ausführung des EG, OG und Staffelgeschosses nicht mehr von dem Architekturbüro betreut wurde und nach Rücksprache mit dem Statiker festgestellt wurde, dass die Pläne nicht mehr mit den erteilten Genehmigungen übereinstimmen. Der Statiker, wurde weder bei der Eisen-Abnahme (Hinweis: Prüfung, ob die Bewehrung sachgerecht eingebaut wurde) noch bei den Betonierarbeiten informiert. Daher lehnen sie (Architekt und Statiker) jegliche Verantwortung für die Baustelle ab.

Daher ist anzunehmen, dass ein Erwerber eher nicht bereit sein wird dem Rohbau einen Wert beizumessen. Zudem hat ein Erwerber das Problem, dass er einen Bauunternehmen finden muss, der das Objekt fertigstellt und dann die Gewährleistung hinsichtlich Bauschäden und Mängel (z.B. auch Setzungen?) übernimmt. Nach meiner Erfahrung ist dies nur sehr schwer auf einen Nachfolgeunternehmer übertragbar bzw. nicht möglich.

Für die Bewertung wird aufgrund der vorgenannten sehr großen Unsicherheiten von einem Abriss des vorhandenen Rohbaus ausgegangen. Hierfür werden Freilegungskosten inkl. eines Anteils für Unsicherheiten in Höhe von **70.000 €** für das Gesamtobjekt berücksichtigt. Hierin ist ein Wertabschlag für die Beseitigung der vorhandenen Bauschuttlager, der gelagerten Baumaterialien und des Gartenhäuschens enthalten. Zur Ermittlung der Abrisskosten wurden Rücksprachen mit einem Abrissplaner vorgenommen. Es wird jedoch jedem Interessenten empfohlen sich diesbezüglich eingehend selbst zu informieren und Abbruchkosten zu ermitteln. Die anteiligen Abrisskosten für das Wohnungseigentum sind in der Wertermittlung über den Miteigentumsanteil berücksichtigt.

| | |
|---|---|
| Wirtschaftliche Wertminderung am gemeinschaftlichem Eigentum: | Siehe „Bauschäden / Baumängel am gemeinschaftlichem Eigentum“ |
| Nebengebäude/ Tiefgarage/ Garagen: | Kleiner Gartenschuppen aus Holzkonstruktion. Auch für diesen wird ein Abriss berücksichtigt. |
| Außenstellplätze: | Sind nicht vorhanden. Geplant ist ein Stellplatz für Wohnung Nr. 2. |
| Außenanlagen: | <p>Die Außenanlagen stellen sich sehr vernachlässigt dar. Das Grundstück wird für die Baustelleneinrichtung und als Lager für Baumaterial und Bauschutt genutzt. Da das Gebäude bisher nur als Rohbau erstellt wurde, wird davon ausgegangen, dass bisher nur provisorische Baustellenversorgungs- und Entwässerungsanlagen vorhanden sind. Vorhanden sind ein Garten mit Rasen und Bäumen, ein kleines Gartenhaus aus Holzkonstruktion, Einfriedungen aus Zäunen. Teils Befestigungen mit Betonplattenbelägen. Ansonsten sind dort Baumaterialien (z.B. Bauholz im rückwärtigen Garten) und Bauschutt gelagert.</p> <p>Entsprechend den Hinweisen in der Baugenehmigung vom 23.10.2020 sind keine Geländemodulationen ab der rückwärtigen Gebäudewand zulässig, da sich der rückwärtige Teil des Grundstücks im Überschwemmungsgebiet (Wandse) befindet.</p> |
| Instandhaltungsrücklage: | Hierzu wurden mir keine Auskünfte erteilt. Das Objekt wurde nicht fertiggestellt, so dass anzunehmen ist, dass hier noch keine Instandhaltungsrücklage gebildet wurde. Ein Werteeinfluss ist hierdurch nicht gegeben. |

5. Beschreibung der Wohnung

| | |
|-------------------|--|
| Grundriss: | Zweckmäßig. Anzumerken ist, dass die Grundrisse nicht exakt der Planung entsprechen. So sind teils die Wände verschoben worden. Die Fenster sind, soweit ersichtlich, teils anders ausgeführt als geplant. Auf eine detaillierte Beschreibung wird hier verzichtet, da für die Bewertung von einem Abriss des Objektes ausgegangen wird. |
| Wohn- Nutzfläche: | <p>Eine aktuelle Wohnflächenzusammenstellung ist für diese Wohnung in der Bauakte nicht enthalten. In den Plänen (entsprechend Baugenehmigung vom 22.03.22, geänderte Dachform) sind 48,97 m² zuzüglich 9,5 m² Dachterrasse (Ansatz 50%) = 58,47 m² dargestellt. Im Staffelgeschoss wurde eine Änderung der Planung im Vergleich zur Teilungserklärung dahingehend vorgenommen, dass an der Ostseite des Objektes statt einer senkrechten Wand eine steile Dachfläche vorgesehen ist. Der an dieser Seite ursprünglich geplante Terrassengang ist entfallen. Die Raumaufteilung entspricht ansonsten der Teilungserklärung. Für die Bewertung werden etwa 58,47 m² entsprechend den Plänen der Baugenehmigung als realisierbar unterstellt. Diesbezüglich sind gewisse Unsicherheiten vorhanden.</p> <p>Die Dachterrasse ist zum Garten ausgerichtet und verfügt über eine gut nutzbare Größe und Zuschnitt. Zudem trägt sie zum Penthousecharakter des Objektes bei. Dementsprechend wird sie wohnwertabhängig mit 50 % ihrer Fläche berücksichtigt. In den Plänen ist die Dachterrasse mit ca. 19 m² angegeben. Die wohnwertabhängige Wohnfläche ergibt sich dementsprechend zu 48,97 m² + (19 m² x 50%) = 58,47 m².</p> |

Dementsprechend wird eine geplante wohnwertabhängige

Wohn- und Nutzfläche des Bewertungsobjektes von ca. 58,47 m² als realisierbar unterstellt.

| | |
|--|--|
| Lichte Raumhöhe: | Ca. 2,49 m Staffelgeschoss lt. Bauplänen. |
| Besonnung/ Belichtung: | Lt. Plänen normal. |
| Belüftung: | Gut, Querlüftung möglich. |
| Wohnungseingangstür: | Nicht vorhanden. |
| Zimmertüren: | Nicht vorhanden. |
| Fenster: | Soweit ersichtlich, Kunststofffenster (außen Anthrazit, innen Weiß) mit Isolierverglasung, vermutlich mit üblichen Dreh-/ Kippbeschlägen. |
| Fußböden: | Nicht vorhanden. |
| Wandverkleidungen: | Wohnräume, Flure: Nicht vorhanden. Küche: Nicht vorhanden. Bad, WC: Nicht vorhanden. |
| Deckenverkleidungen: | Nicht vorhanden. |
| Elektroinstallation: | Überwiegend Leitungen vorhanden. |
| Heizung: | Nicht vorhanden. |
| Sanitäre Installationen: | Nicht vorhanden. |
| Küchenausstattung: | Nicht vorhanden. |
| Einbaumöbel: | Nicht vorhanden. |
| Besondere Einrichtungen im Sondereigentum: | Nicht vorhanden. |
| Besondere Bauteile im Sondereigentum: | Dachterrasse. |
| Wasserleitungen (Zu- und Abführung): | Nicht vorhanden. |
| Wassermesser: | Nicht vorhanden. |
| Rauchwarnmelder: | Nicht vorhanden. |
| Terrasse/ Balkon/ Loggia: | Dachterrasse. |
| Baumängel/ Bauschäden am Sondereigentum: | Siehe Baumängel/ Bauschäden am gemeinschaftlichen Eigentum. Für die Bewertung wird von einem Abriss des Gebäudes ausgegangen. Ein Wertabschlag erfolgt daher an dieser Stelle nicht. |

| | |
|--|--|
| Wirtschaftliche Wertminderung am Sondereigentum: | Siehe Baumängel/ Bauschäden am Sondereigentum. |
| Stellplatz / Garage: | Keine. |
| Kellerraum / Abstellraum: | Lt. Teilungserklärung ist jedem Wohnungseigentum ein Abstellraum im Keller zugeordnet. Ausstattung nicht bekannt. |
| Sondernutzungsrechte: | Dachterrasse. |
| Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: | Keine. |
| Miteigentumsanteile (MEA): | <p>Der Miteigentumsanteil ist mit 180,47/1.000 angegeben.</p> <p>Über die in den Plänen angegebene geringere Wohnfläche von 58,47 m² ermittelt sich ein Miteigentumsanteil von etwa 137/1.000.</p> <p>Die Wertigkeit ist jedoch <u>nicht nur</u> anhand der Wohnfläche zu beurteilen. Die Wertigkeit richtet sich auch nach den Vor- und Nachteilen (z.B. Ausrichtung zum Garten oder Straße, Stellplatz, Gartennutzung oder Balkon) sowie der Beliebtheit einer Etage. So sind Wohnungen im Dachgeschoss beliebter als Wohnungen im Erdgeschoss. Penthousewohnungen sind besonders beliebt (meist große Dachterrassen, großzügige Raumaufteilung, keine Nachbarn über der Wohnung, Aufzug oder geringe Geschosshöhe und daher auch gut über die Treppe erreichbar). Nach eigenen Erfahrungen liegt die Wertigkeit einer Wohnung mit Penthousecharakter, wie hier im Staffelgeschoss, etwa um 20-30% höher als für Wohnungen in den darunter befindlichen Etagen. Im vorliegenden Fall sind es über die Wohnfläche ermittelt rd. 31,5%. Die Wohnung hat etwa den gleichen Geschossflächenanteil (inkl. Dachterrasse) wie die darunter liegende Wohnung mit nahezu identischem Miteigentumsanteil. Daher ist es auch angemessen, dass z.B. die Instandhaltungskosten, über den Miteigentumsanteil ermittelt, für diese Wohnung in etwa gleich hoch ausfallen, wie für die darunter befindliche Wohnung.</p> <p>Der Miteigentumsanteil wird daher als angemessen eingeschätzt und für die Bewertung angehalten.</p> |
| Teilungserklärung: | <p>Hier werden nur die wesentlichen Angaben aus der Teilungserklärung dargestellt. Ich verweise für weitere Details auf die Teilungserklärung.</p> <p>Entsprechend § 5 der Teilungserklärung bestimmt sich das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander nach den §§ 9a-29 WEG, soweit sich nicht wegen eingeräumter Sondernutzungsrechte oder aus nachstehenden Bestimmungen (in der Teilungserklärung) anderes ergibt.</p> <p>Lt. § 14 Abs. 1 der Teilungserklärung wird das Stimmrecht derart ausgeübt, dass jeder Eigentümer pro Wohnung eine Stimme besitzt.</p> <p>Entsprechend § 8 der Teilungserklärung trägt jeder Wohnungseigentümer sämtliche Kosten und Lasten, die sein Sondereigentum (oder seinem Sondernutzungsrecht) unterliegenden Gebäudeteile und Flächen betrifft allein, insbesondere diejenigen für Energie und Wasser, die durch Zähler/Messinstrumente gesondert erfasst werden können. Sind solche Kosten/Lasten nicht zurechenbar, tragen sie die Wohnungs- und /oder Teileigentümer nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.</p> |

Entsprechend § 11 der Teilungserklärung kann ein Verwalter bestellt werden.

Entsprechend § 13 der Teilungserklärung ist mindestens einmal jährlich die Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen.

Ergänzend und auch im Zweifel gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) in der Fassung nach September 2020.

Hinweis: In der Teilungserklärung sind die Pläne der Abgeschlossenheitserklärung als Basis für die Teilung verwendet worden. Diese Pläne sind nicht vermaßt und weisen gegenüber den Plänen des Bauantrags im Staffelgeschoss ein Flachdach mit umlaufender Dachterrasse aus. Im Bauantrag ist stattdessen eine Dachform mit einem Schrägdachanteil und Entfall der Dachterrasse in diesem Bereich beantragt worden.

Zu beachten ist, dass in der Teilungserklärung keine Regelungen zum Wiederaufbau des Gebäudes enthalten sind, d.h., eine Wiederaufbauverpflichtung besteht nicht. Auch sind in dem Wohnungseigentumsgesetz keine Regelungen zu einer Wiederaufbauverpflichtung enthalten. Entsprechend § 11 WEG kann in Ausnahmefällen die Aufhebung der Gemeinschaft verlangt werden. Dies ist nur für den Fall zulässig, dass das Gebäude ganz oder teilweise zerstört wird und eine Verpflichtung zum Wiederaufbau nicht besteht.

Da von einem Abriss des Gebäudes ausgegangen wird, ist in der künftigen Eigentümergemeinschaft zu klären, ob das Gebäude wieder aufgebaut wird und welche Variante (gem. Teilungserklärung oder gem. Bauantrag) zur Wiederherstellung gebaut wird. Im Falle, dass sich die künftige Eigentümergemeinschaft nicht einigt, droht ggf. die Aufhebung der Gemeinschaft. Für die Bewertung wird unterstellt, dass eine künftige Eigentümergemeinschaft aus wirtschaftlichen Aspekten daran interessiert sein wird, das Gebäude wieder neu aufzubauen.

Da in diesem Zusammenhang Auseinandersetzungen mit der Eigentümergemeinschaft z.B. hinsichtlich der künftigen Ausstattung, der Gestaltung und somit auch der Kosten des Gebäudes sowie ggf. auch rechtliche Auseinandersetzungen zu erwarten sind, wird ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer (Erwerber) hierfür einen **Risiko- bzw. Unsicherheitsabschlag** einkalkulieren. Diesen schätze ich auf rd. **10 % des freigelegten Bodenwertes** (siehe Ermittlung des Liquidationswertes).

Wohngeld:

Das Objekt befindet sich noch im Rohbauzustand, so dass diesbezüglich keine Abrechnungen vorlagen.

6. Ermittlung des Verkehrswerts

6.1. Verfahrenswahl mit Begründung

Vorbemerkung

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert der gegenständlichen Immobilie entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu bestimmen. Dabei wird auf das übliche Marktverhalten von durchschnittlichen und kaufmännisch vernünftig handelnden Marktteilnehmern abgestellt. Insofern ist bei jeder Verkehrswertermittlung zu überprüfen, ob die vorgefundenen Verhältnisse auch weiterhin, z.B. in rechtlicher Hinsicht, Bestand haben und eine nachhaltige und vom (überwiegenden) Markt akzeptierte Nutzung vorliegt. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen. Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes.

Zur Bewertung bebauter Grundstücke sind in Deutschland grundsätzlich das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV i.V.m. § 199 Abs. 1 BauGB). Alle Verfahren stellen statistische Modelle dar und sind grundsätzlich gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs. Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus. Es ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus den vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Gutachter zur Verfügung stehen.

Ein entscheidendes Kriterium für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ist, dass der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) möglichst entsprechen. Zudem sollen zur Bewertung bebauter Grundstücke mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des Verfahrensergebnisses. Grundlage der von mir angewendeten Bewertungsverfahren sind, soweit nicht anders angegeben, die von Sprengnetter¹ vorgenommenen Marktanalysen (nachfolgend als [Sprengnetter] bezeichnet).

Im vorliegenden Fall sind hinsichtlich der vorhandenen Bebauung sehr große Unsicherheiten vorhanden, die dazu führen, dass für die Bewertung von einem Abriss des Objektes ausgegangen wird.

Nachfolgend wird daher das sog. **Liquidationsverfahren** angewendet. Das heißt, der Marktwert wird anhand des Bodenwertes abzüglich der Freilegungskosten (Abbruchkosten) ermittelt.

¹ Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung, Sinzig.

6.2. Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke. Der Wert des Bodens ist (im Regelfall) ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe von § 26 Abs. 2 ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13 bis 16 ImmoWertV ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Bodenrichtwerte sind in der Regel geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

§ 40 Absatz 3 ImmoWertV ist entsprechend anzuwenden. D.h., steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gemäß § 9 Abs. 1 sind Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer sachgerechter Weise zu berücksichtigen.

Bodenrichtwerte werden für Hamburg grundsätzlich als „zonale“ Bodenwerte mitgeteilt. Der zonale Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die üblicherweise zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/ m² Grundstücksfläche). Jedoch sind die Bodenrichtwerte immer auf eine hinreichende Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsgrundstück zu kontrollieren bzw. können auch mehrere Bodenrichtwerte für eine Bewertung in Frage kommen. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück (Bodenrichtwertgrundstück) in den Wert beeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

Für die durchzuführende Bewertung liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

Der Bodenrichtwert wurde online auf der interaktiven Bodenrichtwertkarte „BORRIS.HH“ des Gutachterausschusses (GAA) Hamburg recherchiert. Das Richtwertgrundstück in der Lage des Bewertungsobjektes ist wie folgt definiert:

| | |
|---|--|
| Objektart: | Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhäuser |
| Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: | frei |
| Stichtag: | 01.01.2023 |
| WGFZ: | 0,5 |
| Bodenrichtwert: | 721,12 €/ m ² |

Zu beachten ist, dass der Gutachterausschuss Hamburg bei der Ermittlung seiner Bodenrichtwerte die sog. „Wertrelevante Geschossflächenzahl“ (WGFZ) zugrunde legt.

Zur Berechnung der Geschossfläche als Maß der Nutzungsintensität für die Bodenwertermittlung wird gemäß Bodenrichtwertlinie vom 12. November 2011 (Bundesanzeiger Verlag Nr. 24 S. 597) die wertrelevante Geschossfläche (WGFZ) angesetzt. Die WGFZ entspricht im Wesentlichen der Geschossflächenzahl der BauNVO in der Fassung vor 1990. „Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden“. Abweichend von der Definition gem. der jeweiligen LBO werden die Geschossflächen in ausbaufähigen oder ausgebauten Dachgeschossen, die nicht auf die Geschossflächenzahl 86 angerechnet werden zusätzlich berücksichtigt: „Wird als Maß der baulichen Nutzung das Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche angegeben, sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen (wertrelevante Geschossflächenzahl – WGFZ). Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen ist die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses und die Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden und möglich sind, pauschal mit 30 % des darüber liegenden Vollgeschosses zu berechnen.“

Entsprechend der schriftlichen Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg – Bezirksamt Wandsbek, Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt vom 09.06.2023 gilt für den vorderen Grundstücksteil der Baustufenplan Rahlstedt (W2 o, nicht besonders geschützt) und eine bebaubare Fläche von 3/10. Im hinteren Grundstücksbereich (ab ca. 60 m) ist es sog. Außenbereich (§ 35 BauGB). Dementsprechend ist im hinteren Bereich grundsätzlich nur ein sog. privilegiertes Vorhaben (z.B. landwirtschaftliche Nutzung) zulässig, jedoch handelt es sich hier lt. Hinweisen in der Bauakte zudem um ein Landschaftsschutzgebiet. Dementsprechend dürfen bei der Ermittlung der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche für eine Wohnnutzung des vorderen Grundstücksbereichs auch nur diese Flächen herangezogen werden. Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche wird mit 3/10 angegeben. Im Baugenehmigungsverfahren (vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO vom 23. Okt. 2020) für die vorhandene Bebauung wurden im Rahmen einer erteilten Abweichung die zulässige überbaubare Grundstücksfläche mit 3,2/10 (GRZ I) inkl. Terrassen genehmigt.

Die für bauliche Nutzung als Wohnbebauung anrechenbare Grundstücksfläche ist rd. 645 m² groß. Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass diese Bebauung auch künftig realisierbar ist. Eine wirtschaftlich höherwertige Grundstücksnutzung ist nicht möglich, so dass diese überbaubare Grundstücksfläche und eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus entsprechend etwa der geplanten Bebauung für die Bewertung zugrunde gelegt wird. Für die geplante Bebauung ist eine GFZ/WGFZ von etwa 0,81 vorhanden. Für die geplante Bebauung wurden die Abstandsflächen gerade noch eingehalten. Daher wird die geplante Bebauung als max. mögliche bauliche Ausnutzung für die Bewertung zugrunde gelegt.

Die restliche Fläche von rd. 190 m² im rückwärtigen Grundstücksbereich ist nicht für eine bauliche Nutzung geeignet und wird hinsichtlich der Nutzung zudem von den Einschränkungen als Landschaftsschutzgebiet geprägt. Diese Fläche dient zudem für den Fluss „Wandse“ als Überschwemmungsgebiet. Die Fläche ist daher in der Nutzbarkeit stark eingeschränkt und wird als Grünfläche bewertet.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

WGFZ: Das Bewertungsgrundstück weist im Verhältnis zum Bodenrichtwertgrundstück eine höhere Ausnutzung mit einer WGFZ von rd. 0,81 für den wohnlich nutzbaren Grundstücksteil auf. Entsprechend der Umrechnung des Gutachterausschuss (GAA) ergibt sich hierfür ein angepasster Bodenrichtwert von 1.086,77 €/ m².

Für das Gartenland wird ein auf die Grundstücksfläche von 190 m² angepasster Bodenrichtwert in Höhe von 7,07 €/m² angegeben.

Das Bewertungsgrundstück weist im Verhältnis zum Richtwertgrundstück für eine bauliche Nutzung mit einem Mehrfamilienhaus einen etwas schmalen Grundstückszuschnitt auf. Dies beeinträchtigt die Möglichkeiten

der Grundrissgestaltung und erfordert im Bauverfahren aufgrund des seitlichen Platzmangels und des langen Baukörpers ggf. erhöhte Aufwendungen. Lt. Sprengnetter Immobilienbewertung [Lehrbuch und Kommentar] sind hierfür Wertabschläge in Abhängigkeit der zu realisierenden Gebäudebreite zu berücksichtigen. Empfohlen werden Abschläge in Abhängigkeit der Gebäudebreite in einer Spanne von $\geq 9 \text{ m} = 0 \%$ bis $5 \text{ m} = -33\%$. Im vorliegenden Fall ist ein Baukörper im vorderen Bereich mit einer Breite von rd. 10,65 m, der sich im hinteren Grundstücksbereich bis auf rd. 4,70 m verjüngt. Für den hinteren Bereich ergibt sich im Mittel eine Gebäudebreite von rd. 7,67 m. Für Gebäudebreiten von 8 m wird ein Abschlag in Höhe von 4 % und für 7 m in Höhe von 10 % empfohlen.

In der Summe wird daher ein Wertabschlag in Höhe von rd. 8% auf den Bodenrichtwert für die Wohnnutzung als angemessen eingeschätzt und berücksichtigt. Der Bodenrichtwert ergibt sich dementsprechend zu $1.086,77 / 1,08 = 1.006,27 \text{ €}$.

Hinsichtlich der zeitlichen Entwicklung der Bodenrichtwerte lässt sich feststellen, dass zwischen den Richtwertstichtagen 01.01.2022 und 01.01.2023 ein Reduzierung des Bodenrichtwertes in Höhe von rd. 14% zu beobachten ist. Eine ähnliche Entwicklung ist auch bei den Kaufpreisen von Wohnungseigentum zu beobachten und auf die deutlich gestiegenen Zinsen für Finanzierungen zurückzuführen.

Bei Wohnungseigentum ist derzeit auf den Immobilienportalen ein etwa gleichbleibendes Niveau zu beobachten. Ein Grundstück zur Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus (II +Staffel, GRZ 0,3, Gebäudebreite etwa 11,40 m) wird für einen Preis in einer Größenordnung von 918 €/m² angeboten. Bei dem Grundstück ist noch ein altes Einfamilienhaus abzubrechen, so dass in der Summe dort ebenfalls rd. 1.000 €/m² gefordert werden.

Nach eigenen Beobachtungen und Gesprächen mit Marktteilnehmern sind die Verkäufe für Grundstücke und Wohnobjekte seit Beginn der gestiegenen Zinsen deutlich zurückgegangen.

In der Summe sind nach dem aktuellen Rückgang der Preise bis zum Richtwertstichtag nach eigenen Beobachtungen keine Tendenzen der Preisentwicklung zwischen Richtwertstichtag und Wertermittlungstichtag erkennbar. Der Bodenrichtwert wird daher noch als ausreichend aktuell eingeschätzt. Diesbezüglich ist daher keine Anpassung der Bodenrichtwerte erforderlich.

Etwaige weitere Anpassungen der Bodenrichtwerte sind nicht notwendig, da das Bewertungsgrundstück ansonsten dem Lagedurchschnitt entspricht. Der angepasste Bodenrichtwert wird daher zum Wertermittlungstichtag mit **rd. 1.006 €/m² für den Baulandteil** als und mit **rd. 7 €/m² für den als Grünland** einzustufenden Teil sachgerecht eingeschätzt. Im Mittel ergibt sich ein relativer Bodenwert in Höhe von $(645 \text{ m}^2 \times 1.006 \text{ €/m}^2 + 191 \text{ m}^2 \times 7 \text{ €/m}^2) / 836 \text{ m}^2 = 777,76 \text{ €/m}^2$.

Es ergibt sich dementsprechend folgender Wert für ein unbebautes Grundstück mit der Möglichkeit der Bebauung eines Mehrfamilienhauses:

| | | | |
|--------------------------|----------|-------------------|------------------|
| Grundstücksgröße: | | 836 | m ² |
| Relativer Bodenwert: | x | 777,76 | €/m ² |
| Bodenwert gesamt: | = | 650.207,36 | € |

Der Bodenwertanteil wird entsprechend dem Miteigentumsanteil (MEA) von 180,47/1.000 (=0,18047), welcher dem zu bewertenden Sondereigentum (Wohnung) an dem Wohnhaus zugeweiht ist, ermittelt.

| | | | |
|--|----------|-------------------|------------------|
| Bodenwert gesamt: | | 650.207,36 | €/m ² |
| Miteigentumsanteil: | x | 0,18047 | |
| Ideeller Bodenwertanteil der ETW: | = | 117.342,92 | € |

6.3. Liquidationswert

Wie bereits erläutert, sind hinsichtlich der vorhandenen Bebauung sehr große Unsicherheiten vorhanden, die dazu führen, dass für die Bewertung von einem Abriss des gesamten Objektes ausgegangen wird.

Daher wird das sog. **Liquidationsverfahren** angewendet. Das heißt, der Marktwert wird anhand des Bodenwertes abzüglich der Freilegungskosten (Abbruchkosten) ermittelt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Wohnungseigentum. Der anteilige Verkehrswert des Wohnungseigentums ergibt sich aus dem freigelegten Bodenwert für das Gesamtgrundstück und Multiplikation mit dem Miteigentumsanteil des Bewertungsobjektes sowie Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG).

Da sich der Bodenwert auf ein unbebautes Grundstück bezieht, sind vom ermittelten Bodenwert (s.o) hiervon noch die Freilegungskosten abzuziehen.

Ermittlung der Freilegungskosten:

Für die Ermittlung der Freilegungskosten (Abbruchkosten und Entsorgung der Abbruchmaterialien) ist zu berücksichtigen, dass es sich hier quasi um einen Rohbau mit nur geringen Einbauten (z.B. Fenster, etwas Elektrik) handelt. Dennoch ist hinsichtlich der Entsorgung der Abbruchmaterialien z.B. von Wärmedämmmaterialien (Dach und Fassade) und Mauerwerk bzw. Abdichtungen ggf. eine Materialtrennung sinnvoll und erforderlich.

Die Abbruchkosten werden für den vorhandenen Rohbau nach Rücksprache mit einem Planungsbüro für Abbrucharbeiten und eigenen Ableitungen in einer Größenordnung von 15 €/m³ BRI als sachgerecht eingeschätzt. Die Abbruchkosten ergeben sich dementsprechend zu rd. 2.211 m³ BRI x 15 €/m³ = 33.165 €, rd. 33.000 €.

Weiterhin sind für mögliche Schadstoffbelastungen im Abbruchmaterial ggf. erhöhte Entsorgungskosten zu berücksichtigen. Hierfür und für Unsicherheiten werden 15% der Abbruchkosten als angemessen berücksichtigt. Diese ergeben sich zu rd. 33.165 € x 15% = 4.974,75 €, rd. 5.000 €.

Aufgrund des geringen Abstandes des vorhandenen Gebäudes besteht die Gefahr, dass bei den Abbrucharbeiten die Nachbargrundstücke und deren Bewohner beeinträchtigt werden. Daher ist die Erstellung eines Schutzgerüsts (bzw. Schutzzaun) an den Grundstücksgrenzen zu den Nachbargrundstücken (ca. 2 x 25 m x 8 m = 400 m²) zu berücksichtigen, um die Nachbargrundstücke z.B. vor herabfallendem Material während der Abbrucharbeiten zu schützen. Die Kosten werden hierfür auf rd. 10.000 € geschätzt.

Da auch ein Keller abzurechen ist, ist hierfür der Abbruchablauf entsprechend anzupassen. Dies ist aufgrund der geringen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken (vermutlich) erst nach Abbruch der oberen Geschosse und Rückbau der Schutzgerüste möglich. Zudem ist hier in der Baugrubensohle zur Beseitigung der Schuttreste ein Bodenaustausch auf dem Niveau der Kellersohle bzw. eine Verfüllung des Kelleraushubs sinnvoll. Hierfür wird ein pauschaler Ansatz in Höhe von 15.000 € berücksichtigt.

Weiterhin sind die vorhandenen Bauschutt- und Materiallager und der Schuppen im rückwärtigen Garten zu beseitigen. Hierfür werden rd. 7.000 € berücksichtigt.

In der Summe ergeben sich die Freilegungskosten wie folgt:

Freilegungskosten = 33.000 € + 5.000 € + 10.000 € + 15.000 € + 7.000 € = **rd. 70.000 €**.

Diese Ermittlung basiert auf den in den Bauunterlagen angegebenen Bruttorauminhalt (BRI) für ein voll unterkellertes Gebäude zuzüglich eines Zuschlags für den größer erstellten Gebäudekörper. Die Berechnungen in der Bauakte des BRI können ggf. teilweise von den aktuellen Vorschriften abweichen. Sie sind für die hier ermittelten Abbruchkosten jedoch ausreichend genau und deshalb nur als Grundlage für die Verkehrswertermittlung verwendbar.

Anzumerken ist, dass nach Auskunft des Eigentümers ein Vollkeller vorhanden sein soll. In der Bauakte sind jedoch keine Pläne für einen Vollkeller vorhanden. Jedoch ist eine Ermittlung des Brutto-rauminhaltes vorhanden, die offensichtlich einen Vollkeller berücksichtigt. Vor Ort konnte dies aufgrund des Wassers im Keller nicht abschließend geprüft werden. Jedoch waren im rückwärtigen Teil keine Kellerfenster ersichtlich, so dass m.E. ggf. nur ein Teilkeller (wie in der Anlage dargestellt) vorhanden ist. Diesbezüglich bestehen daher gewisse Unsicherheiten. Für die Ermittlung der Abrisskosten wurde vorsichtshalber ein Vollkeller berücksichtigt.

Eine Abbruchplanung wurde nicht vorgenommen, da diese nur von einem Fachbüro für Abbruchplanung angemessen vorgenommen werden kann und den Gutachtenauftrag deutlich sprengen würde. Die angenommenen Abbruch- und Entsorgungskosten sind immer auch abhängig von der wirtschaftlichen Lage sowie der Auslastung der Abbruch- und Entsorgungsfirmen. Es wird daher jedem Interessenten empfohlen auch eigene Ermittlungen anzustellen und sich diesbezüglich beraten zu lassen.

Anzumerken ist, dass es sinnvoll ist, die Abbrucharbeiten im Zuge einer Neubebauung vorzunehmen, um ggf. Aushubarbeiten und damit verbundene Sicherungsmaßnahmen (z.B. Baugrubensicherung oder Wasserhaltungsmaßnahmen) für eine Baugrube gleich so zu gestalten, dass sie für das neue Bauvorhaben nutzbar sind.

Ermittlung des Liquidationswertes:

| | |
|--|-----------------------|
| Bodenwert gesamt für ein unbebautes Grundstück | = 650.207,36 € |
| abzüglich Freilegungskosten | = -70.000,00 € |
| freigelegter Bodenwert Gesamtgrundstück | = 580.207,36 € |
| Miteigentumsanteil des Bewertungsobjekts | x 180,47/1.000 |
| freigelegter Bodenwert des Bewertungsobjektes | = 104.710,02 € |

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

- 1) anteilige Erschließungskosten Regensiel - 1.353,52 €
- 2) Risiko- /Unsicherheitsabschlag (10% wg. WEG) des freigel. Bodenwertes - 10.471,00 €

| | |
|--|------------------------|
| Anteiliger Liquidationswert des Bewertungsobjekts | = 92.885,50 € |
| | rd. 93.000,00 € |

6.3.1. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Liquidationswertermittlung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Hier sind die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend zu berücksichtigen, z.B. die Barwerte von Werbeeinnahmen oder von beim Kauf bestehen bleibenden Mindermieten. Außerdem sind Investitionen zu berücksichtigen, die vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis aufzubringen sind, z.B. Aufwendungen zur Beseitigung eines Instandhaltungsstaus oder Bauschadens sowie kurz- bzw. mittelfristig fällig werdende grundstücksbezogene Beiträge u.ä.. Hierzu gehören auch Modernisierungsaufwendungen, die beim Ansatz der NHK und RND als bereits durchgeführt unterstellt werden. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten bzw. der hierdurch (ggf. gedämpft unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert und als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) in Abzug gebracht. Weiterhin sind hier u.a. die in absehbarer Zeit noch zu entrichtenden Beiträge und Abgaben für die Herstellung von Erschließungsanlagen in Abzug zu bringen. Zudem sind Werteeinflüsse durch Boden- bzw. Baulandreserven (z.B. Unterausnutzung des Grundstücks) hier zu berücksichtigen.

6.4. Verkehrswert

Das Grundstück ist mit einer Bauruine (Rohbau eines 6 Familienhauses) bebaut. Eine Wiederherstellung baurechtlich zulässiger Zustände erscheint technisch nur mit erheblichen Aufwendungen verbunden zu sein und ist wirtschaftlich nicht sinnvoll, siehe Erläuterungen im Abschnitt 4. Gebäudebeschreibung Kap. Baumängel/Bauschäden am Gemeinschaftseigentum. Zur Verkehrswertfindung wird daher das sog. Liquidationswertverfahren herangezogen werden.

6.4.1. Verkehrswert des Bewertungsobjekts bei unterstellt freier Lieferung

Für das Wohnungseigentum Wohnung Nr. 6, Loher Str. 26 * 22149 Hamburg, ergibt sich folgender **unbelasteter** Wert bei **unterstellt** freier Lieferung:

| | | |
|---|------------------------------------|---------------------|
| Zum Wertermittlungsstichtag ermittelter | anteiliger Liquidationswert | rd. 93.000 € |
|---|------------------------------------|---------------------|

Der **unbelastete Verkehrswert (Marktwert)** des Wohnungseigentums Wohnung Nr. 6, Loher Str. 26 wird **bei unterstellt freier Lieferung** gemäß den obigen Ausführungen zu rd.

93.000 €

zum Wertermittlungsstichtag 07. August 2023 geschätzt.

Wert des Rechts Abt. II Nr. 1 im Grundbuch:

Bei dem Recht handelt es sich um eine Auflassungsvormerkung für einen Dritten. Diese Eintragung ist wertbeeinflussend.

Der Werteinfluss und der **Wert des Rechts Abt. II Nr. 1** entspricht dem ermittelten Verkehrswert (Marktwert) = **93.000 €**.

Hamburg, 16. Januar 2023

Andreas Geng

Mit meiner Unterschrift versichere ich, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, absolut unparteiisch und ohne jedes persönliche Interesse am Ergebnis selbst erstellt habe.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen Dipl.- Ing. (FH) Andreas Geng gestattet. Hinzuweisen ist darauf, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Stadtkarte, Flurkarte) urheberrechtlich geschützt sind. Eine separate Verwendung oder Nutzung ist nicht zulässig.

7. Literaturverzeichnis

7.1. Verwendete Wertermittlungsliteratur

Sprengnetter Immobilienbewertung: Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sinzig

Sprengnetter Immobilienbewertung: Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sinzig

Der Grundstücksmarkt in Hamburg 2023: Grundstücksmarktbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg.

7.2. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748);

BauNVO: Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 – Verordnung über die bauliche Ausnutzung der Grundstücke;

ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805);

WoFLV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346);

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) vom 15. Mai 1951, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Dezember 2014 (BGBl. I S. 1962);

HbauO: Hamburgische Bauordnung vom 14. Dezember 2005, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. November 2018 (HmbGVBl. S. 371);

BetrKV: Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958).

8. Verzeichnis der Anlagen

| | |
|---|-----------|
| Anlage 1: Lage des Objektes..... | 29 |
| Anlage 2: Lageplan..... | 31 |
| Anlage 3: Fotos..... | 32 |
| Anlage 4: Grundrisse/ Schnitt..... | 47 |
| Anlage 5: Bruttorauminhalt gem. Planung..... | 54 |
| Anlage 6: Baubeschreibung gem. Bauakte..... | 55 |

Anlage 1: Lage des Objektes

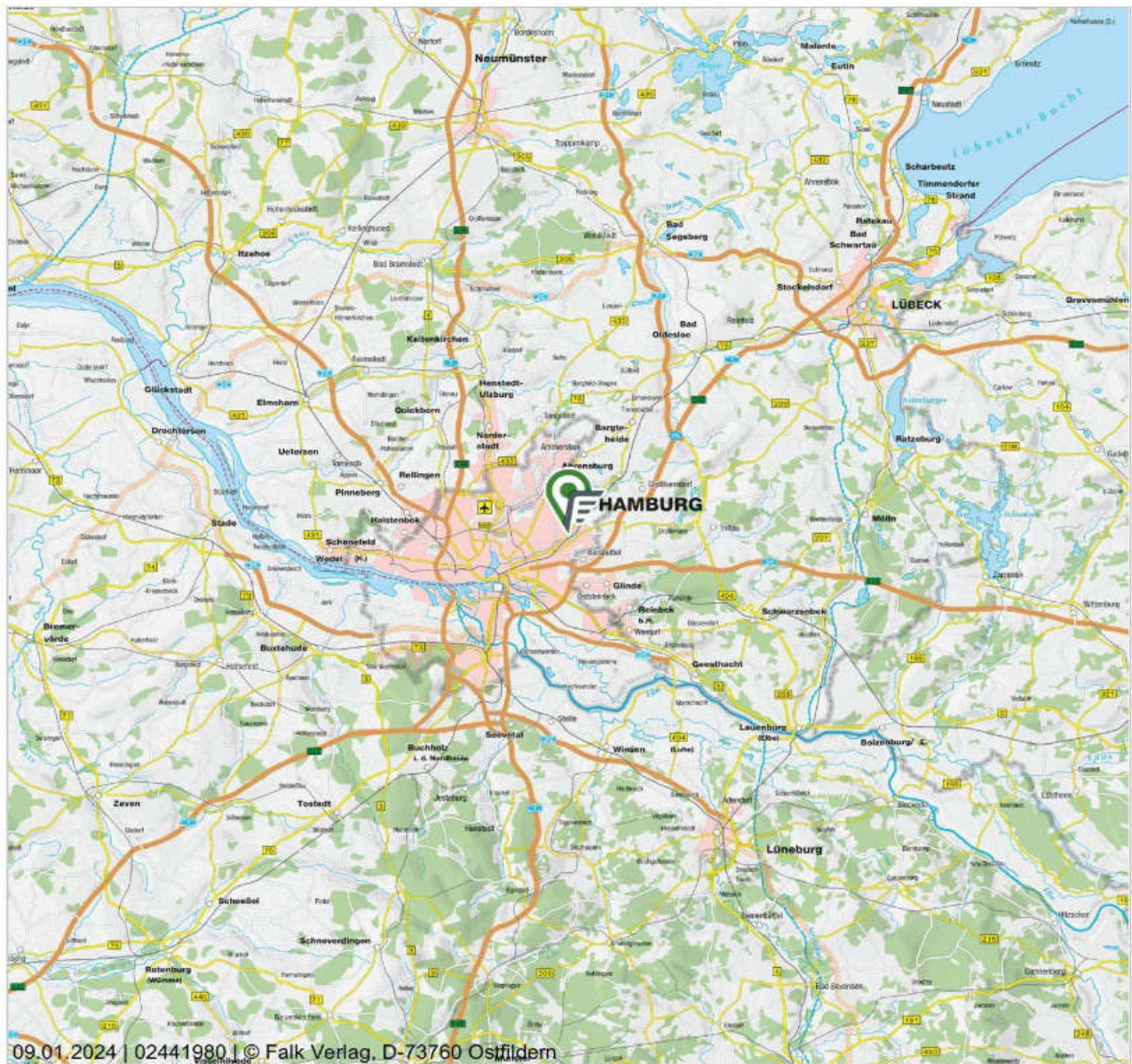
Übersichtskarte (MairDumont)

Datenquelle: MairDumont GmbH & Co. KG, Stand: 2024

gewählter Maßstab: 1:800.000

Die enthaltene Karte wurde über die on-geo GmbH lizenziert. Die Karte ist urheberrechtlich geschützt und darf nicht separiert und in einem anderen Kontext verwendet werden.

(Nicht exakt maßstabsgetreu, Bewertungsgrundstück markiert)



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gu tachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02455343 vom 16.01.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

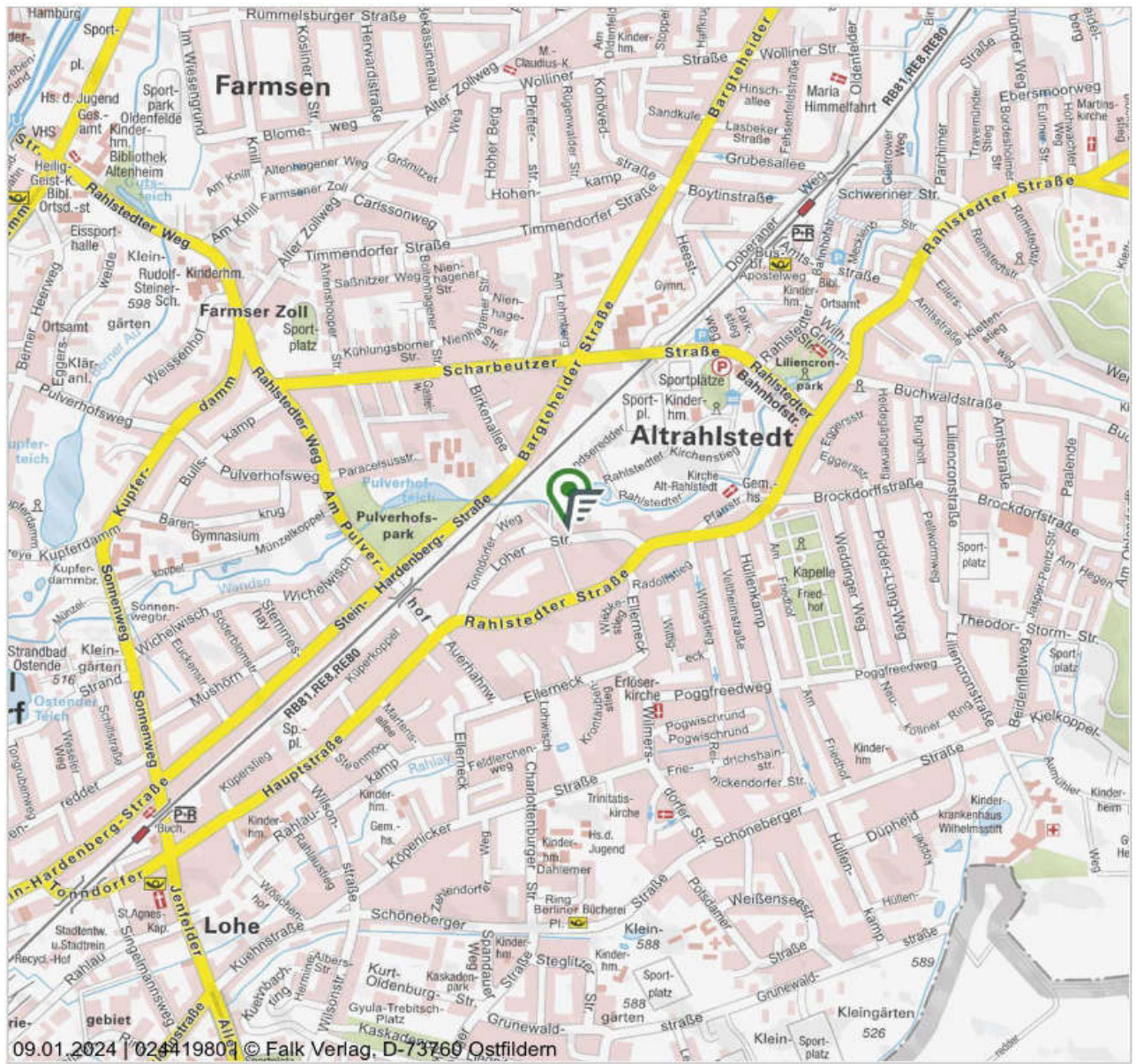
Regionalkarte (MairDumont)

Datenquelle: MairDumont GmbH & Co. KG, Stand: 2024

gewählter Maßstab: 1:20.000

Die enthaltene Karte wurde über die on-geo GmbH lizenziert. Die Karte ist urheberrechtlich geschützt und darf nicht separiert und in einem anderen Kontext verwendet werden.

(Nicht exakt maßstabsgetreu, Bewertungsgrundstück markiert)



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02455343 vom 16.01.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Anlage 2: Lageplan Liegenchaftskarte Hamburg

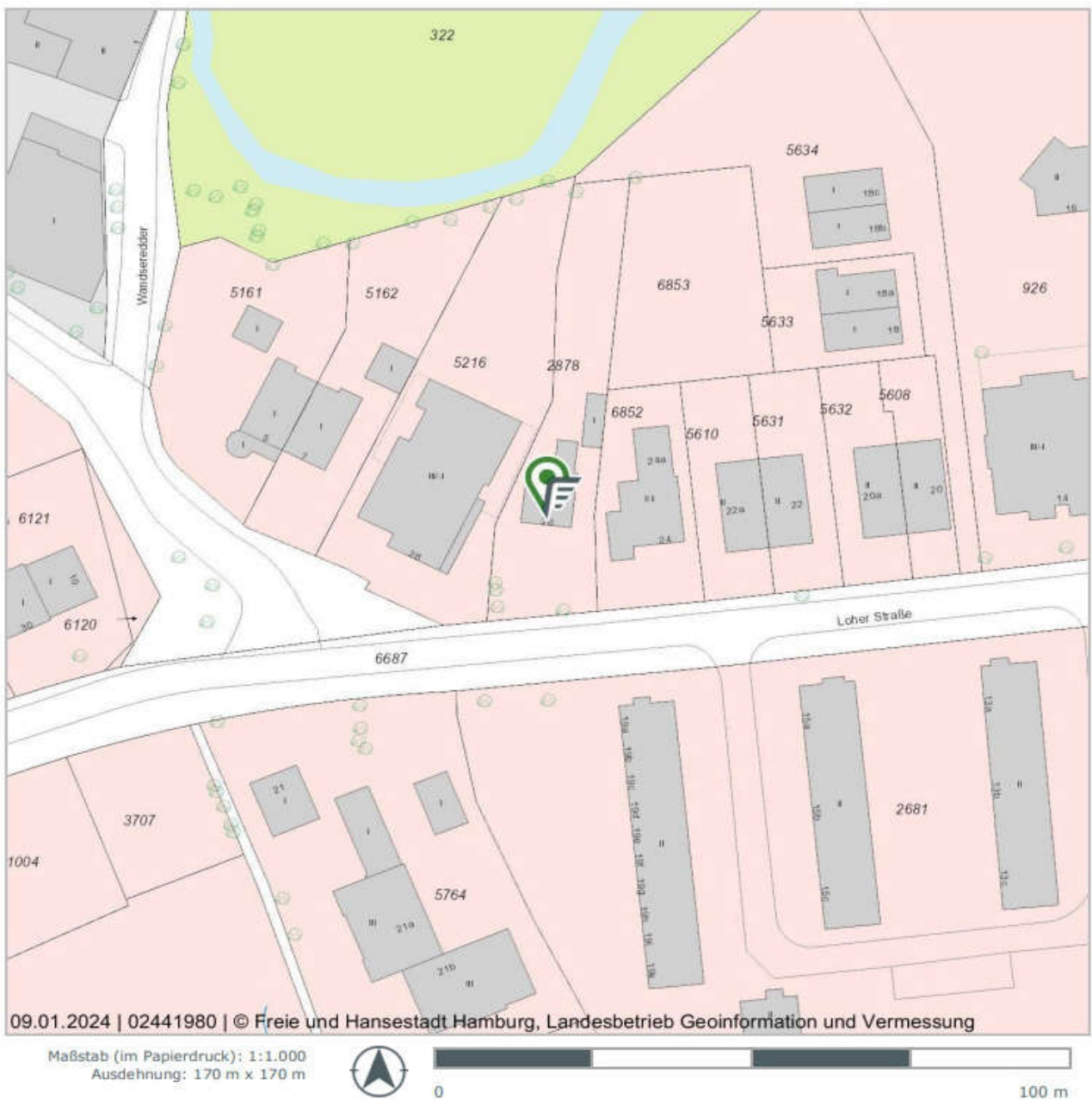
Präsentationsgrafik von Teilinhalten des Amtlichen Liegenchaftsinformationssystems (ALKIS ®)

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

Stand: Januar 2024

Die enthaltene Karte wurde über die on-geo GmbH lizenziert. Die Karte ist urheberrechtlich geschützt und darf nicht separiert und in einem anderen Kontext verwendet werden.

(Nicht exakt maßstabsgetreu, Bewertungsgrundstück markiert, Die neue Bebauung ist noch nicht dargestellt)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02455343 vom 16.01.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Anlage 3: Fotos

Bild 1

(Ansicht von der Straße, Anmerkung: Das Gerüst wurde im Nachgang zur Besichtigung abgebaut)



Bild 2

(Ansicht von der Straße)



Bild 3
(Umgebung)



Bild 4
(Ansicht vom Garten, Bauschutt und Holz im Garten)



Bild 5
(Seitenansicht, Feuchtigkeit in der Dämmfassade)



Bild 6
(Bewertungsobjekt, Bauschutt und Konstruktionsholz im Vorgarten)



Bild 7

(Kellerfenster offen, Perimeterdämmung mit Bauschutt und Erdreich hinterfüllt)

**Bild 8**

(Fenster/ Fassade)



Bild 9
(Treppenhaus EG)



Bild 10
(Blick in den Keller, hier steht Wasser)



Bild 11

(Treppenlauf im OG wurde aufgefüllt, erforderliche Durchgangshöhe ist nicht eingehalten)

**Bild 12**

(Wohnraum EG hinten, Beispiel für Feuchtigkeit an der Innenwand)



Bild13
(Elektroleitungen sind überwiegend vorhanden)



Bild 14
(provisorische Ausmauerung Fenstersturz, ausgeschäumt)



Bild 15
(Beispiel Wohnraum)



Bild 16
(Ansicht auf Balkonkragplatte im OG vorne)



Bild 17
(Beispiel Flur Wohnung IV im OG hinten)



Bild 18
(Wohnraum Wohnung IV im OG, feuchte Innenwand)



Bild 19
(Treppenhaus im Staffelgeschoss)



Bild 20
(Dachkonstruktion)



Bild 21
(Dachanschluss / Fassade offen)



Bild 22
(Raum im Staffelgeschoss, Mauerwerksanschluss offen)



Bild 23
(Terrasse im Staffelgeschoss / Fassade)



Bild 24
(Staffelgeschoss, Dämmung und Mauerwerk ungeschützt gegen Regen)



Bild 25
(Dachanschluss / Fassade)



Bild 26
(Dach)



Bild 27
(Dach innen / Windrispen)



Bild 28
(Wohnraum Staffelgeschoss hinten / Windrispen wellig)



Bild 29

(Blick in den Garten / Bauschutt bzw. -material)



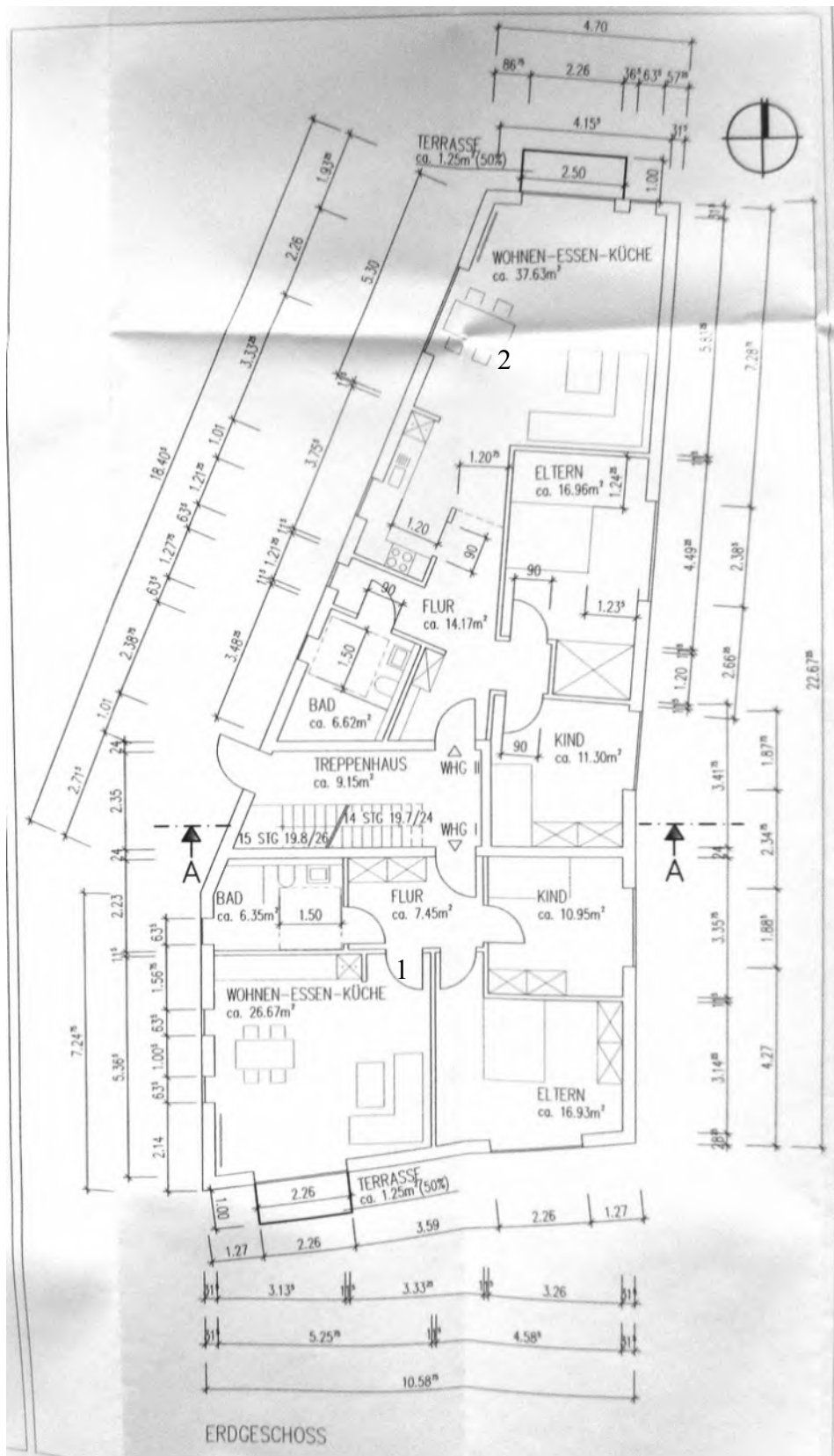
Bild 30

(rückwärtiger Garten mit Gartenhaus und Bauschuttlager, der Garten ist stark eingewachsen)



Anlage 4: Grundrisse/ Schnitt **Erdgeschoss**

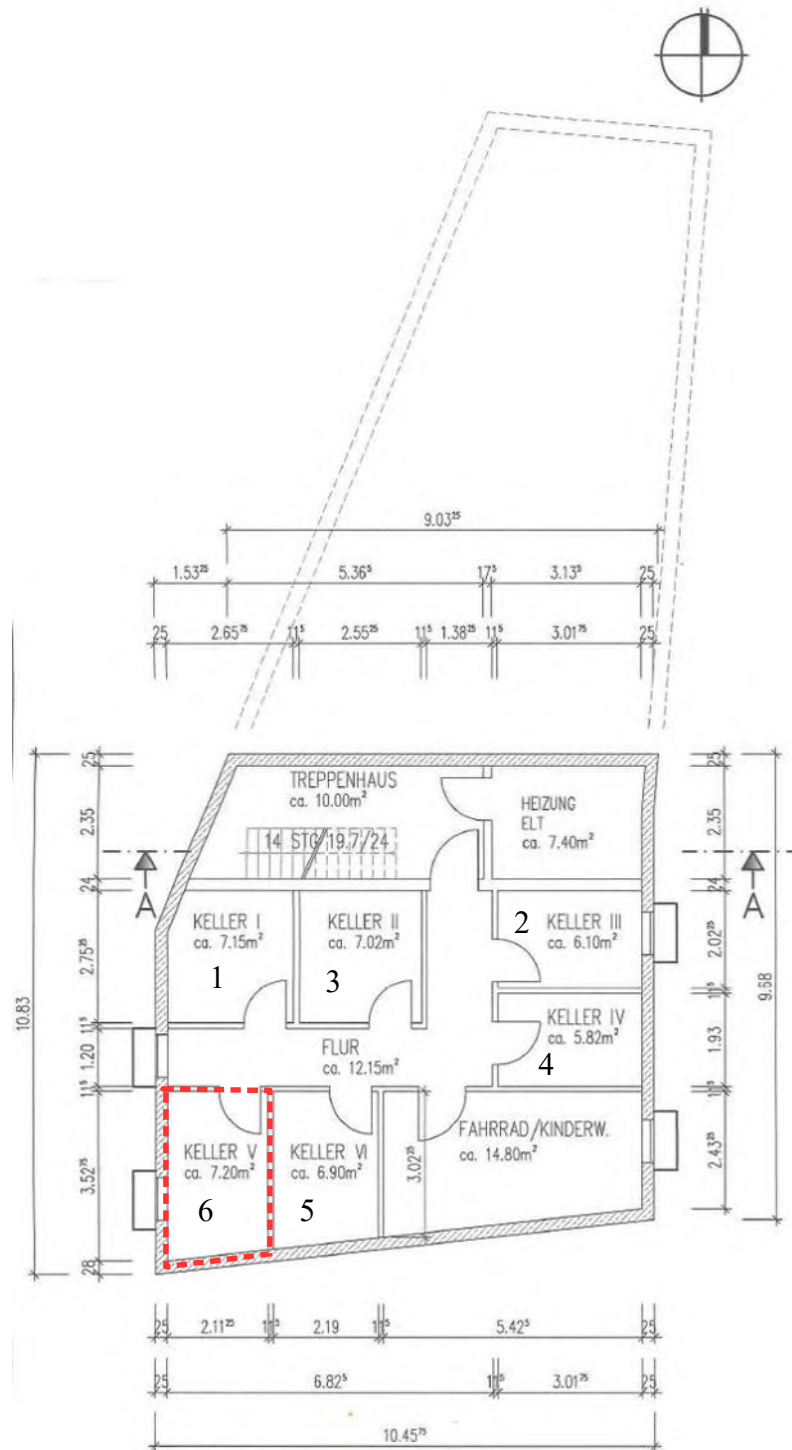
Die Wohnungen (WHG) sind entsprechend der Teilungserklärung nummeriert
z.B. WHG II = Wohnung Nr. II bzw. Nr. 2



Kellergeschoss / Abstellräume

Nummerierung entsprechend den Wohnungsnummern
 Keller - Abstellräume (lt. Teilungsplan)

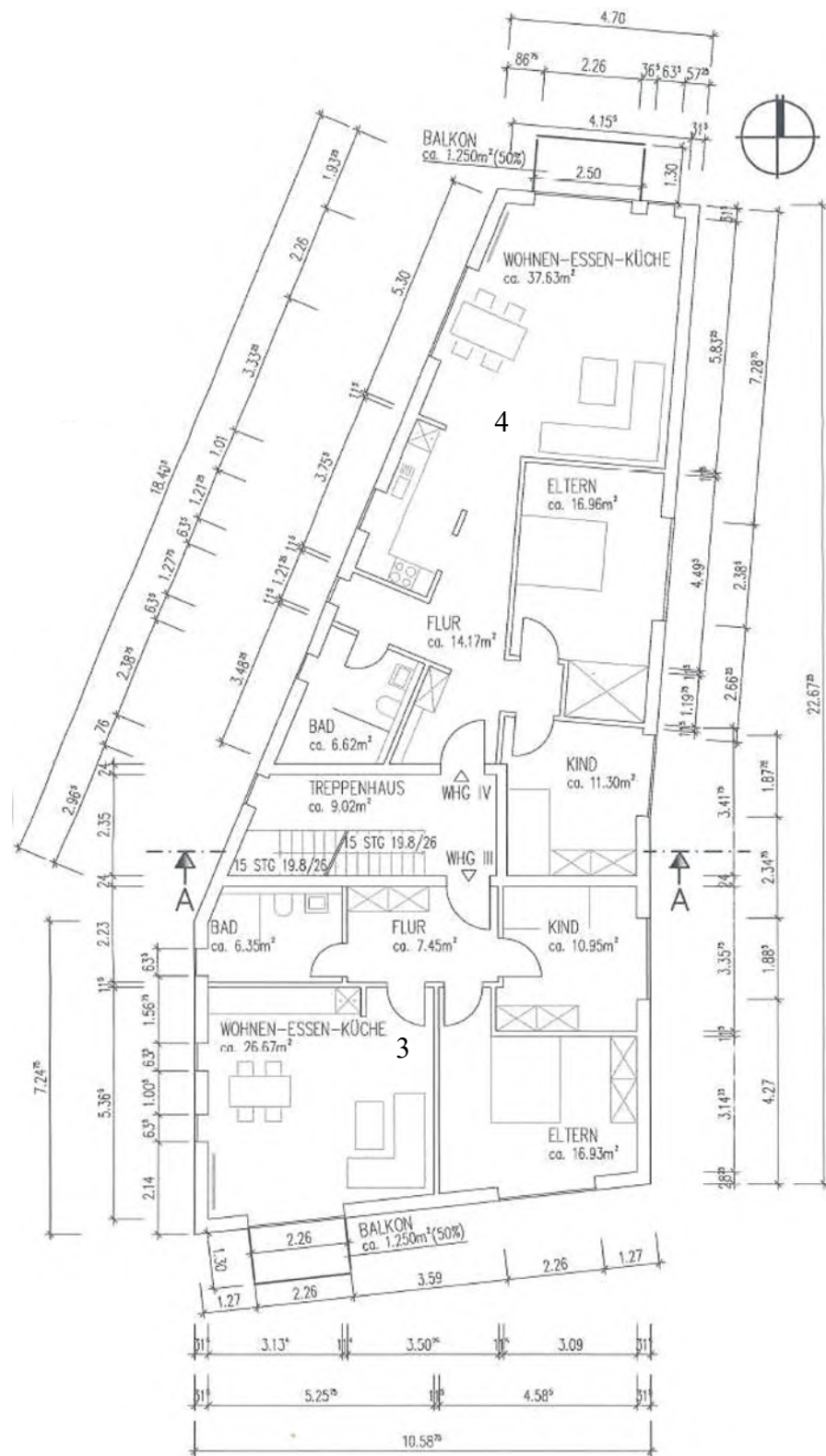
Bewertungsobjekt = 6



KELLERGESCHOSS

Obergeschoss

Die Wohnungen (WHG) sind entsprechend der Teilungserklärung nummeriert
z.B. WHG IV = Wohnung Nr. IV bzw. Nr. 4

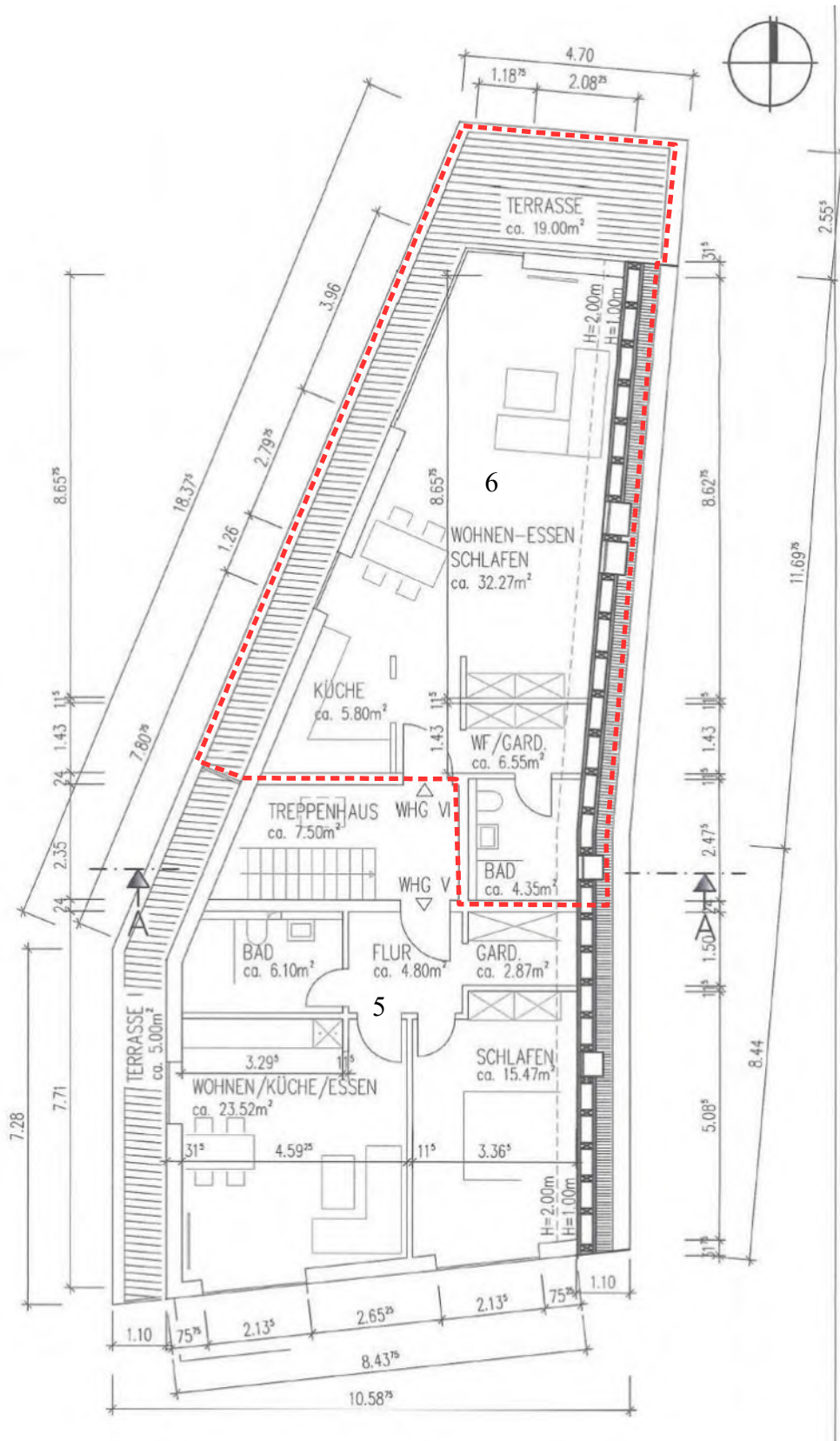


OBERGESCHOSS

Staffelgeschoss gem. Baugenehmigung

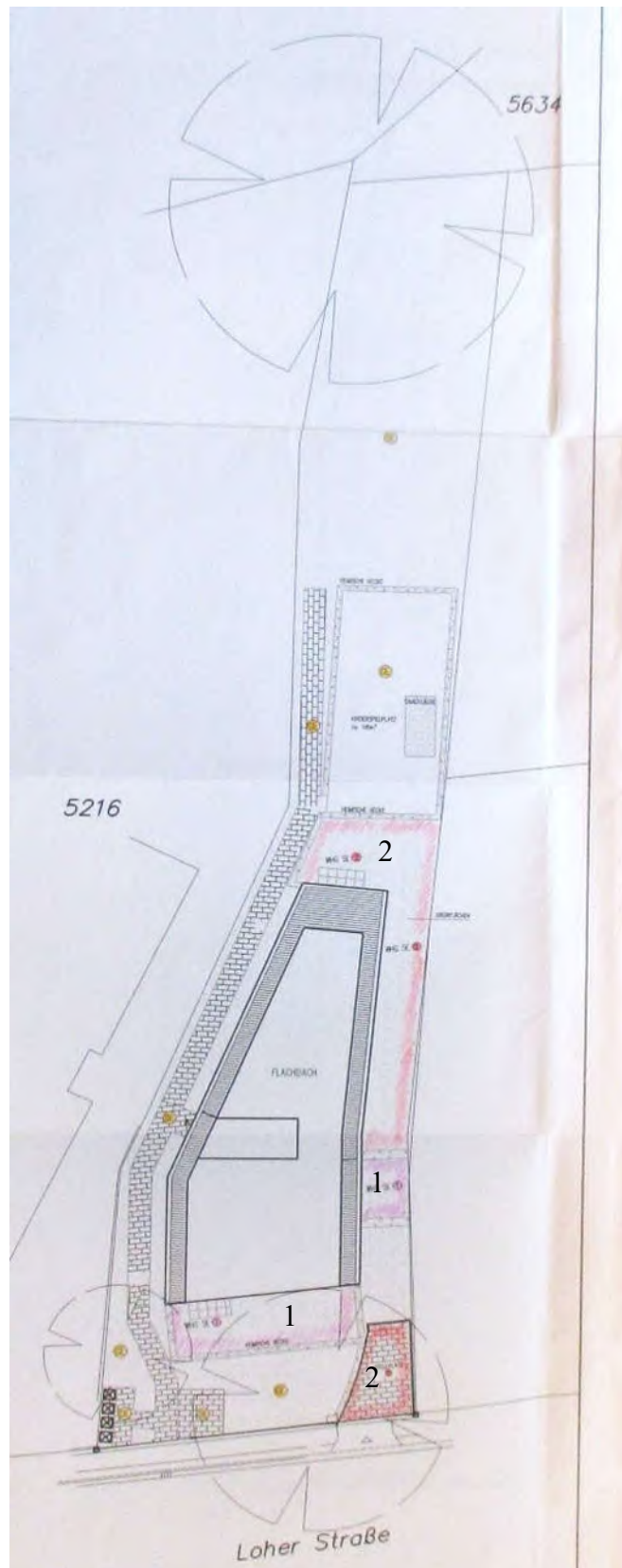
Die Wohnungen (WHG) sind entsprechend der Teilungserklärung nummeriert
z.B. WHG V = Wohnung Nr. V bzw. Nr. 5

Bewertungsobjekt =

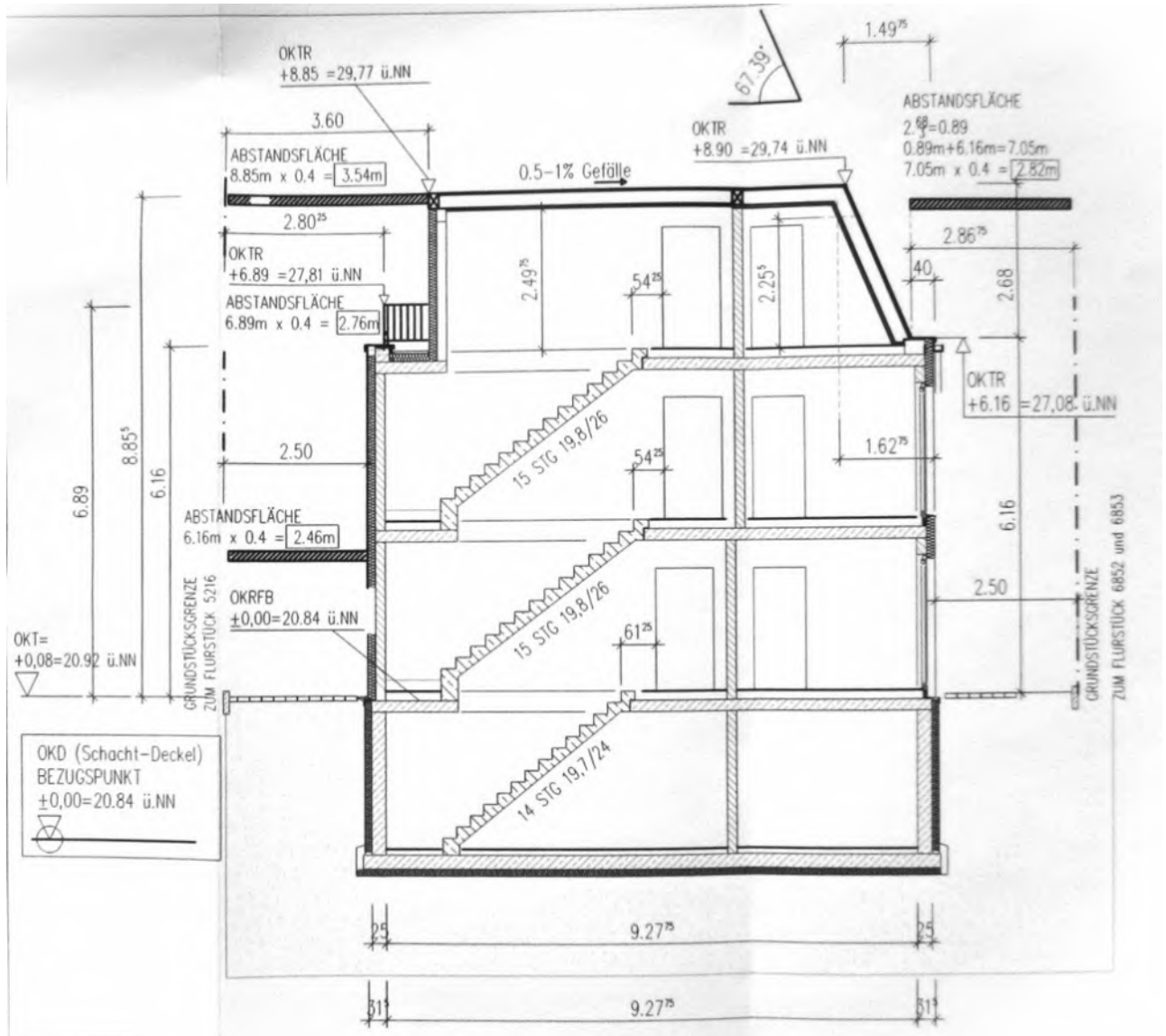


Gartenflächen / Sondernutzungsrechte

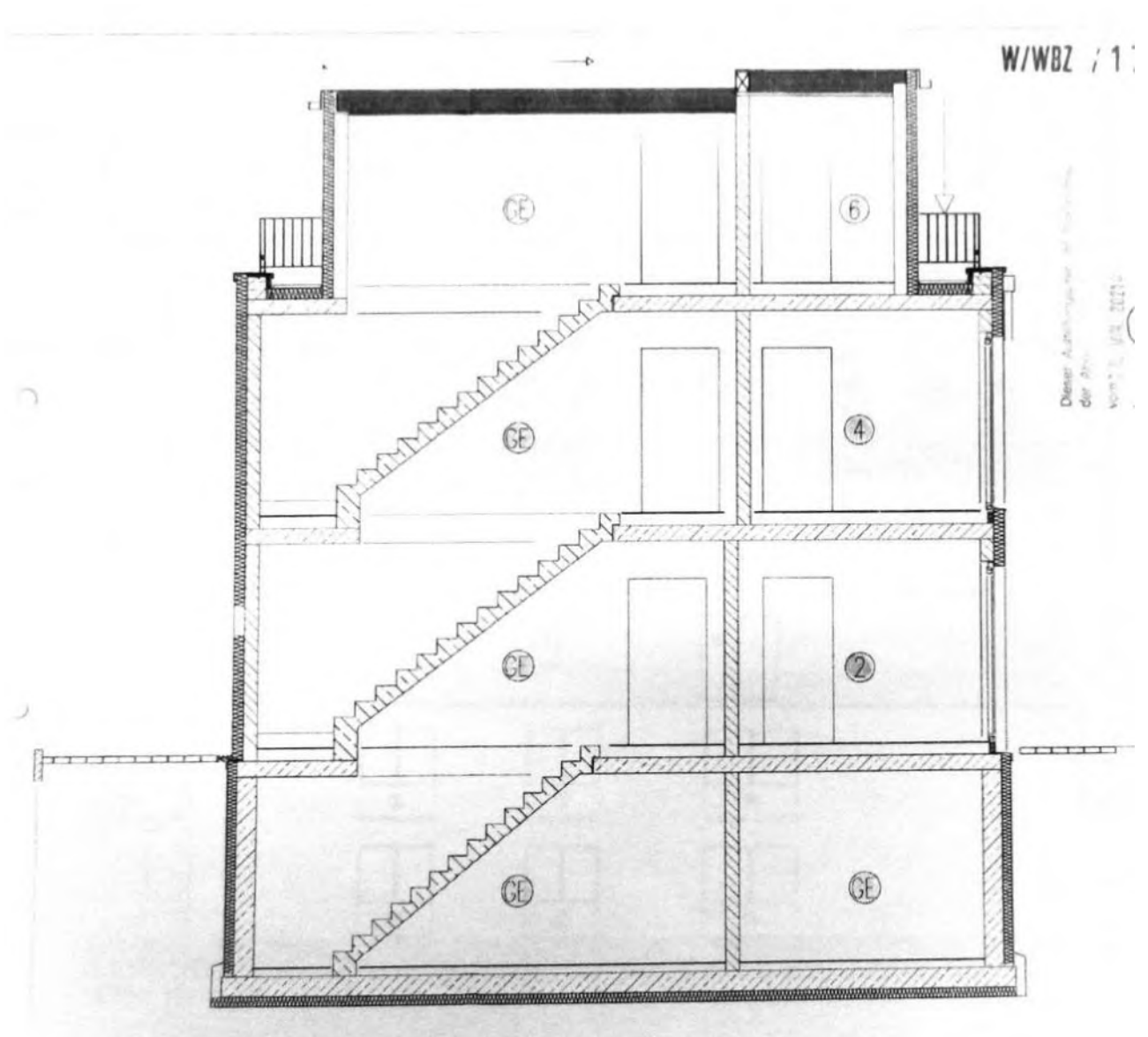
Darstellung der Sondernutzungsrechte für die geplanten Gartenflächen gem. Teilungserklärung
Sondernutzungsrecht Wohnung Nr. 2 für die Gartenflächen rot = 2
Sondernutzungsrecht Wohnung Nr. 1 für die Gartenflächen pink = 1
restliche Flächen sind Gemeinschaftsflächen gelb = GE



Schnitt Systemschnitt Wohnhaus



Schnitt
 Systemschnitt Wohnhaus gem. Teilungserklärung
 (vor Änderung der Dachform)



Anlage 5: Bruttorauminhalt gem. Planung

(lt. Bauakte)

Hinweis: Der Keller konnte im Ortstermin nicht besichtigt werden.
Die Pläne zeigen einen Teilkeller.

In der BRI - Ermittlung ist offensichtlich ein Vollkeller berücksichtigt.

**Es existiert auch eine BRI-Ermittlung für einen Teilkeller
mit einem BRI von 323,88 m³ statt 601,34 m³**

Hinsichtlich der Ausführung des Kellers bestehen daher Unsicherheiten!

Berechnung der BRI

| | | |
|------------------|---|-----------------------------------|
| KELLERGESCHOSS: | (193,98m ² Grundfläche per CAD ermittelt)x 3.10m = | <u>601.34m³</u> |
| ERDGESCHOSS: | (198,13m ² Grundfläche per CAD ermittelt)x 2.98m = | <u>590.43m³</u> |
| OBERGESCHOSS: | (198,13m ² Grundfläche per CAD ermittelt)x 2.98m = | <u>590.43m³</u> |
| STAFFELGESCHOSS: | (126,00m ² Grundfläche per CAD ermittelt)x 2.88m = | <u>362.88m³</u> |
| | <u>(11,94m² Grundfl.per CAD erm.)x 2.57m =</u> | <u>30.68m³</u> |

- **BRI Gesamt KG-DG = 2.175,76m³**

NACHWEIS DER STAFFELGESCHOSS (Dachgeschoss)

125.85m² < als 132.10m² (Rechenweg siehe Blattnr. 5.00)

Anlage 6: Baubeschreibung gem. Bauakte (geplant)

BAUBESCHREIBUNG

BAUVORHABEN: LOHER STR 26 , HAMBURG

GEBÄUDE-KLASSE 1

1.KELLERGESCHOSS

Die Außenwände der Teilunterkellerte Wohnhaus werden aus KSV Steine D= 36.5cm, gem. statische Angaben hergestellt. Die Außenwände werden von außen mit 2-K, Isolier- Anstrich gegen Erdfeuchte gestrichen und erhalten einen Dämmung D= 14cm (Styrodur) gem. Architektenplanung. Die Sohlplatte, wird von unten, mit einer Dämmung der Stärke, ca. 12cm isoliert. Im Kellergeschoss befinden sich die Kellerräume, Heizung/Elt.- Fahrrad und Kinderw. Alle Innenwände werden aus KS-Stein gemauert und mit MGII verputzt.

2.ERDGESCHOSS:

Die Außenfassade, erhält eine 17,5cm Porenbetonstein, 14cm Mineralwolle . Die Innenwände, werden mit einer KSV Stein gemauert und verputzt (Gipsputz). Die Verkehrsflächen, sowie Bäder erhalten einen Steinzeug, Fliesen mit einen max. Größe von 30x60. Alle Innentüren sind weiß. Fenster Holz oder Kunststoff . Die Wände werden 2x weiß gestrichen.

3.OBERGESCHOSS:

Wie im Erdgeschoss.

4.STAFFELGESCHOSS: (Dachgeschoss)

Die Giebelseiten werden aus 17,5cm Porenbetonstein, 14cm Mineralwolle hergestellt. Die Innenwände, werden mit einer KSV Stein gemauert und verputzt. Die Bodenbeläge in den Verkehrsflächen sowie Bäder werden aus Steinzeug, wie im EG/OG ausgeführt. Das Schrägdach wird aus Holzbalkenkonstruktion mit zwischen Sparrendämmung hergestellt.

4) EINGANGSTÜREN:

Die Eingangstür erhält 3 fach Verriegelung. Farbe Holz-Natur mit einer (Ug-1.0) geliefert und fachgerecht eingebaut.

5) INNENAUSBAU:

Alle nicht tragende Innenwände werden aus KSV D= 11,5 gemauert. Die Wände in allen Geschossen erhalten Gipsputz. Alle Nassräume werden mit Kalkzementputz verputzt.

Die Innentüren werden aus Glatte Weiße Spannplatten hergestellt und eingebaut. Die Fertigteildecken werden in den Fugen gespachtelt, und um Risse zu vermeiden werden die Stöße in Glasvlies eingelegt. Alle Decken, sowie Wände erhalten einen 2-fachen Anstrich. Die Vorwandinstallation in den Bädern wird aus Feuchtraumplatten (doppelbeplankt) ausgeführt. Das Fliesenschild in allen Bädern, sowie Flure/Verkehrsflächen wird gem. Architektenplanung ausgeführt. Die Auswahl der Fliesen wird mit dem Bauherrn abgestimmt.

6) HAUSTECHNIK:

Das Haus erhält eine eigene Gaszentral-Heizung. für die Warmwasserversorgung Sonnenkollektoren. Alle Sanitärobjekte Fabr. und Farbe werden mit dem Bauherren abgestimmt. Die Elektroplanung für die Einheit (für alle Räume) wird mit den Bauherren abgesprochen und entsprechend gebaut.

7) AUßENANLAGEN:

Die Gestaltung der Außenanlagen wird gem. der Architektenplanung hergestellt.