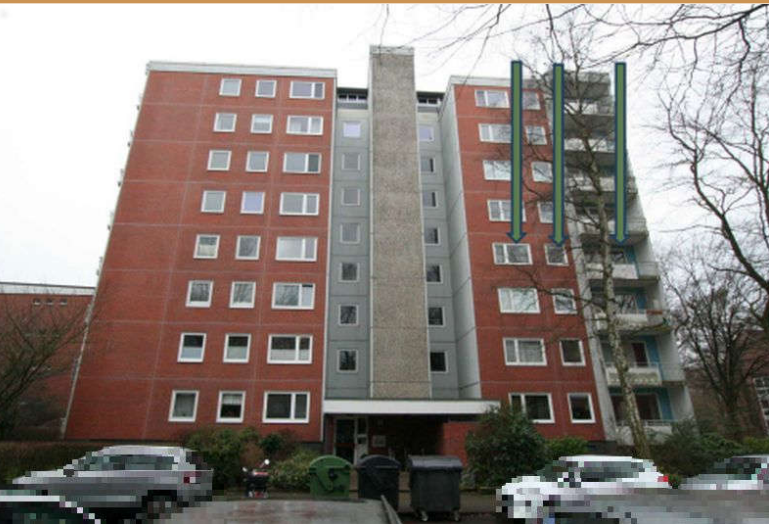




BRITTA HOCHBAUM
Sachverständige in Hamburg

Verkehrswertgutachten

Nydamer Ring 9, 22145 Hamburg



BRITTA HOCHBAUM
Dipl. Bauing. & Dipl. Sachverständige (DIA)

Farmsener Weg 32
22391 Hamburg
Tel.: 040 - 30 20 09 - 30
Fax: 040 - 30 20 09 - 19
moin@gutachten-hochbaum.de
www.gutachten-hochbaum.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung von grundstücksrelevanten Daten	2
2.	Allgemeines	3
2.1.	Veranlassung	3
2.2.	Besichtigung und Anwesenheit	3
2.3.	Zur Verfügung stehende Unterlagen	3
3.	Amtliche Daten und rechtliche Verhältnisse	4
3.1.	Wohnungsgrundbuch von Meiendorf Blatt 4506	4
3.1.1.	Bestandsverzeichnis	4
3.1.2.	Belastungen in Abteilung II	4
3.2.	Liegenschaftskataster	5
3.3.	Baulasten und Beschränkungen	5
3.4.	Erschließung	5
3.5.	Bauplanerische Ausweisung	6
3.6.	Denkmalschutz	7
3.7.	Energieausweis	7
3.8.	Nutzungsverhältnisse	8
4.	Beschreibung	8
4.1.	Beschreibung des Grundstücks	8
4.2.	Beschreibung des Gebäudes	8
4.3.	Beschreibung der Wohnung	10
4.4.	Beschreibung der Außenanlagen	12
5.	Beurteilung	13
5.1.	Größe	13
5.2.	Grundrissgestaltung	13
5.3.	Belichtung	13
5.4.	Ausstattung	13
5.5.	Baulicher Zustand/Schäden und Mängel	13
5.6.	Lage	14
6.	Bewertung	16
6.1.	Vergleichswert	16
6.2.	Marktlage	24
7.	Verkehrswert	25
8.	Verwalter und Wohngeld	25
9.	Anmerkungen	27

1. Zusammenfassung von grundstücksrelevanten Daten

Zwangsversteigerungssache:	717 K 21/24
Objekt:	Eigentumswohnung mit Kellerabstellraum
Straße:	Nydamer Ring 9
PLZ/Ort:	22145 Hamburg
Lage im Haus:	Wohnung Nr. 16 3. Obergeschoss rechts
Stadtteil:	Rahlstedt
Amtsgericht:	Hamburg-Wandsbek
Wohnungsgrundbuch:	von Meiendorf Blatt 4506
Gemarkung:	Meiendorf
Flurstück:	1721
Grundstücksgröße:	2.290 m ²
Wertermittlungstichtag:	25. Februar 2025
Wohnfläche:	ca. 61,55 m ²
Baujahr:	ca. 1970
Miteigentumsanteil:	228/10.000
Verkehrswert Wohnung frei lieferbar	€ 210.000,00
Verkehrswert pro m ² Wohnfläche	€ 3.412,00 / m ²

2. Allgemeines

2.1. Veranlassung

Durch Beschluss der Abteilung 717 des Amtsgerichts Hamburg-Wandsbek vom 22.10.2024 bin ich im Rahmen der Zwangsversteigerungssache **717 K 21/24** zur Sachverständigen bestellt worden mit dem Auftrag, den heutigen Verkehrswert der vorbezeichneten Eigentumswohnung zu ermitteln.

2.2. Besichtigung und Anwesenheit

Eine Besichtigung des Grundstücks, Teilen des Hauses und der Eigentumswohnung habe ich am 25. Februar 2025 vorgenommen, in Anwesenheit von

- dem Schuldner
- dem Hausmeister
- meinem Kollegen, Herrn Mathias Vieth

2.3. Zur Verfügung stehende Unterlagen

- Liegenschaftskarte vom 13.09.2024 (Blatt 67 der Gerichtsakte)
- Wohnungsgrundbuch vom 23.10.2024
- Flurstücks- und Eigentumsnachweise vom Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung vom 13.09.2024 (Blatt 69 ff. der Gerichtsakte)
- Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 07.11.2024
- Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 13.09.2024 (Blatt 68 der Gerichtsakte)
- Bebauungsplan Rahlstedt 25 vom 02.03.1970
- Energieausweis vom 02.10.2018 von der Hausverwaltung
- Teilungserklärung vom 04.08.1970 von der Hausverwaltung
- Grundrisse und Wohnflächenberechnung aus der Bauakte
- Protokolle der Eigentümerversammlungen 2023 und 2024
- Einzelwirtschaftsplan und Abrechnung mit Rücklagen 2023 von der Hausverwaltung



- Hausgeldabrechnung 2025 von der Hausverwaltung
- Stellungnahme des Fachamts Bauprüfung beim Bezirksamt Wandsbek zum Zwangsversteigerungsverfahren vom 17.10.2024

3. Amtliche Daten und rechtliche Verhältnisse

3.1. Wohnungsgrundbuch von Meiendorf Blatt 4506

3.1.1. Bestandsverzeichnis

228/10.000 Miteigentumsanteil

an dem Grundstück der Gemarkung Meiendorf, Flurstück 1721, Hof- und Gebäudefläche, Nydamer Ring 9, Grundstücksgröße 2.290 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung **Nr. 16** laut Aufteilungsplan, belegen im 3. Obergeschoss rechts.

Die gesamten Miteigentumsanteile sind eingetragen auf Blatt 4491 bis Blatt 4530 des Grundbuchs von Meiendorf. Jeder Anteil ist durch das Sondereigentum beschränkt, das jeweils mit den anderen Miteigentumsanteilen verbunden ist.

Die Veräußerung und Überlassung zur Benutzung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung oder Überlassung an den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter. Im Übrigen wird für den Gegenstand und den Inhalt des Sondereigentums Bezug genommen auf die Teilungserklärung vom 4. August 1970.

3.1.2. Belastungen in Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuchs sind neben dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Belastungen eingetragen.



3.2. Liegenschaftskataster

Das Flurstück ist im Liegenschaftskataster wie folgt bezeichnet:

**Flurstück 1721, Gemarkung Meiendorf,
Bezirk Wandsbek**

Gebietszugehörigkeit:	Freie und Hansestadt Hamburg
Lage:	Nydamer Ring 9, Nydamer Weg
Fläche:	2.290 m ²
Tatsächliche Nutzung:	153 m ² Wohnbaufläche (geschlossen) 574 m ² Wohnbaufläche (geschlossen) „P“ 1.563 m ² Wohnbaufläche (geschlossen)

3.3. Baulasten und Beschränkungen

Für das Flurstück 1721 der Gemarkung Meiendorf sind im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 **keine Baulasten** eingetragen.

Für das Grundstück liegen der Bauaufsichtsbehörde keine Beschränkungen vor. Auflagen gegen die Eigentümerin bzw. den Eigentümer des Grundstücks liegen nicht vor. Es gibt keine laufenden Verfahren zum Grundstück.

3.4. Erschließung

Die Straßen Nydamer Ring und Nydamer Weg sind endgültig hergestellt worden. Für die endgültige Herstellung werden **Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben**.

Vor den Fronten Nydamer Ring und Nydamer Weg liegt je ein Schmutz- und Regenwassersiel. Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen besielten Frontlänge des Grundstücks **keine Sielbaubeiträge** mehr erhoben.

(Weitere Einzelheiten zur Erschließung ergeben sich aus der diesem Gutachten beigelegten Bescheinigung der Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke vom 07.11.2024.)



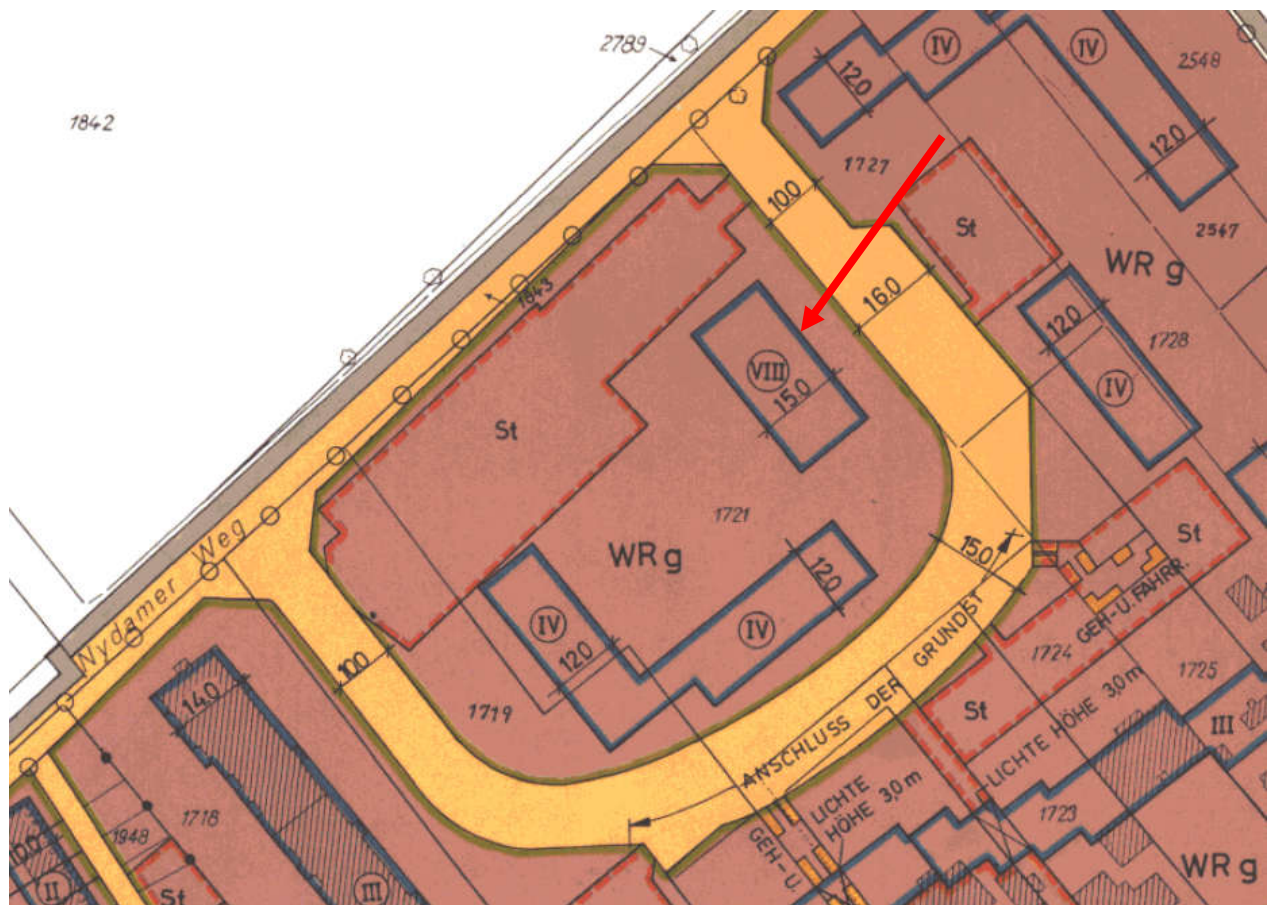
3.5. Bauplanerische Ausweisung

Das Grundstück befindet sich im Bereich des Bebauungsplans Rahlstedt 25 vom 02.03.1970.

Für das Gebäude Nydamer Ring 9 mit der zu bewertenden Wohnung besteht die Ausweisung **WR VIII g** (Reines Wohngebiet, zwingend in **8**-geschossiger, **g**eschlossener Bauweise). Die maximale Gebäudetiefe darf 15,00 m betragen. Auf dem heutigen Flurstück 1721 befindet sich zudem noch eine Pkw-Stellplatzfläche.

Der Grundstückszuschnitt ist auf dem Bebauungsplan ein anderer als der auf der aktuellen Liegenschaftskarte. Im Bebauungsplan ist für das Flurstück ein Großteil von einem weiteren, fünfgeschossigen Gebäude mit vier Eingängen und einer erweiterten Stellplatzfläche ausgewiesen.

Baugrenzen sind gekennzeichnet.



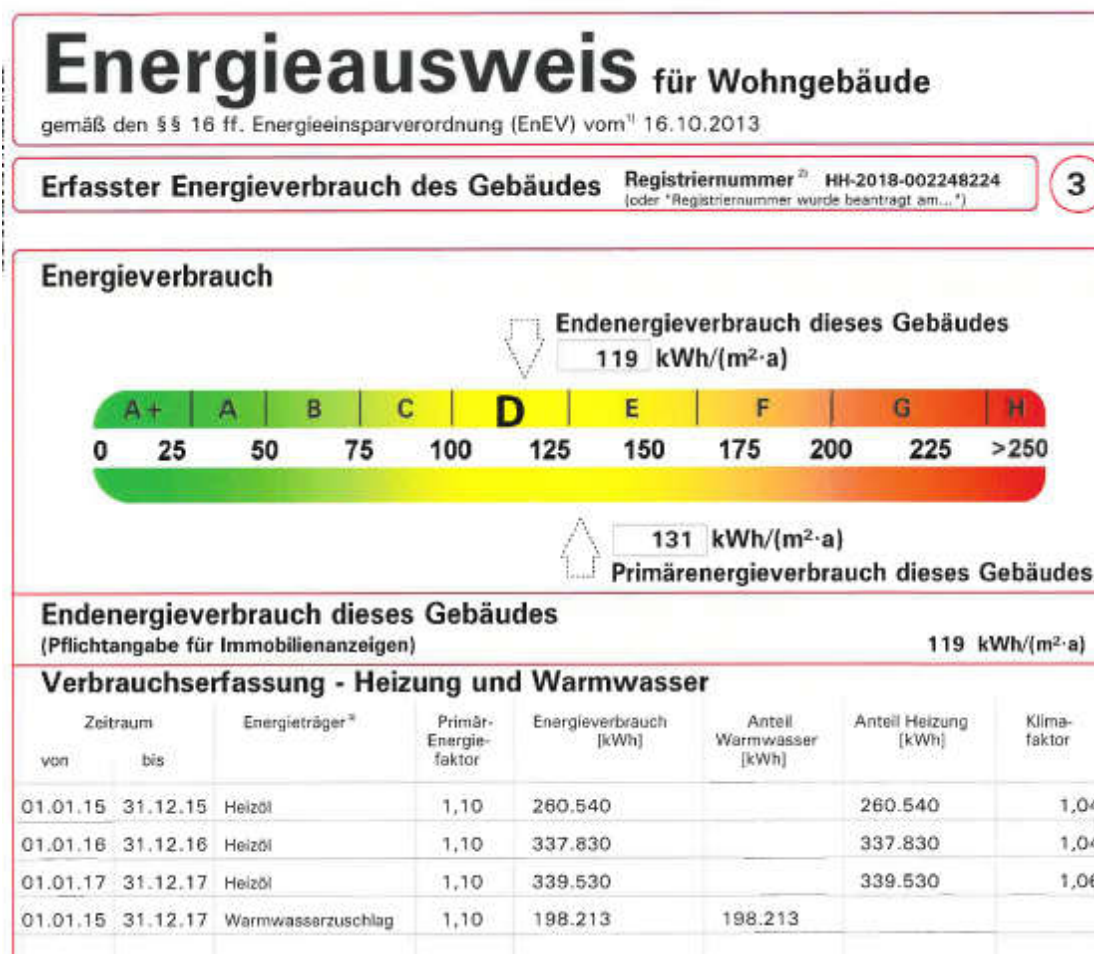
Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Rahlstedt 25

3.6. Denkmalschutz

Das Gebäude Nydamer Ring 9 steht nicht unter Denkmalschutz.

3.7. Energieausweis

Für das Gebäude Nydamer Ring 9 liegt mir ein Energieausweis vom 02.10.2018 vor. Der Endenergieverbrauch liegt bei 119,0 kWh/(m²·a) und der Primärenergieverbrauch bei 131,6 kWh/(m²·a).



Ausschnitt aus dem Energieausweis

Sowohl der Endenergiebedarf des Gebäudes, der sich auf die Dämmeigenschaften der Umfassungsflächen und damit auf die Gebäudehülle bezieht, als auch der Primärenergiebedarf, der auf den CO₂-Verbrauch der Wärmeversorgung (Heizung, Warmwasser) abzielt, sind etwas unterdurchschnittlich.

Das Gebäude war weder zur Zeit der Erstellung des Energieausweises noch zum Wertermittlungstichtag sonderlich energetisch modernisiert. Die Immobilie wird derzeit ohne Verwendung erneuerbarer Energien genutzt.

3.8. Nutzungsverhältnisse

Die Eigentumswohnung wird vom Schuldner selbst bewohnt. Ich gehe daher bei meiner Bewertung von freier Lieferungsmöglichkeit aus.

4. Beschreibung

4.1. Beschreibung des Grundstücks

Das unregelmäßig geschnittene Flurstück 1721 ist eines von zwei Flurstücken, die sich innerhalb des Nydamer Rings befinden. Das Flurstück befindet sich im nördlichen Innenbereich des Nydamer Rings und grenzt zudem mit der nordwestlichen Grundstücksgrenze an den Nydamer Weg.

Die nordwestliche Straßenfrontbreite zum Nydamer Weg beträgt etwa 30 m und verläuft geradlinig. Die nördlich abgewinkelte Ecke zum Nydamer Ring ist ca. 12 m lang. Die Straßenfront zum Nydamer Ring beträgt ca. 63 m. Die südliche Grundstücksgrenze verläuft über eine Länge von ca. 37 m. Die Länge der westlichen Grundstücksgrenze, die auf den Nydamer Weg zuläuft, beträgt ca. 53 m.

4.2. Beschreibung des Gebäudes

Das achtgeschossige, unterkellerte Mehrfamilienhaus mit 40 Wohneinheiten befindet sich vorwiegend auf der südöstlichen Grundstückshälfte, die Kfz-Stellplätze auf der nordwestlichen Grundstückshälfte am Nydamer Weg.

Auf jeder Etage (mit Ausnahme des Dachgeschosses) befinden sich jeweils fünf Wohnungen, es handelt sich hier um ein sogenanntes fünfspänniges Gebäude.

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 16 befindet sich im 3. Obergeschoss rechts.





Vorderansicht mit Hauseingang (Nordosten)



Giebelansicht mit Pkw-Stellplätzen (Nordwesten)



Rückansicht (Südwesten)



Giebelansicht (Südosten)

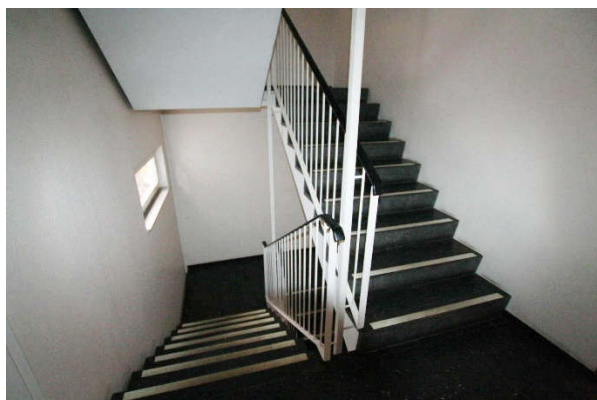
Baujahr ca. 1970

Bauart massiv, Stahlbetondecken, teilweise Wärmedämmverbundsystem, Klinkerfassade und Putzfassade, Flachdach, vermutlich mit Bitumenbahnabdichtung, Attika Metall, Fallrohre in Zink, isolierverglaste Fenster aus Holz, Kunststoff und Aluminium, Fenstersohlbänke aus Aluminium, Hauseingangstür aus Holz mit Glasausschnitt, eine Waschbetontreppe zum Eingangsbereich, großes Vordach mit Kunststoffrahmung. Eingangsbereich des Treppenhauses: Briefkastenanlage, Fliesenfußboden aus Kunststein, Wände Klinkersteine, Heizkörper, Oberlicht, Treppenhaus mit Fliesenfußboden und Treppen aus Kunststein, Wände und Decke geputzt und gestrichen, Treppengeländer aus Metall mit Mipolamhandlauf, Personenfahrstuhl (Einbau 2024), Müllentsorgungsschacht.

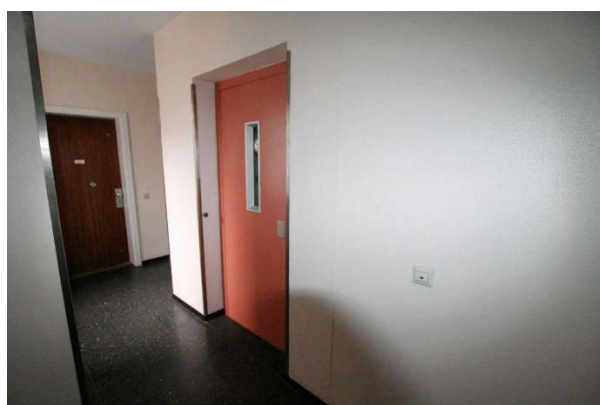
Die Wohnungen werden mittels einer Ölzentralheizung (Öltank mit Fassungsvermögen 17.000 Liter) beheizt und über Elektroeinzelgeräte mit Warmwasser versorgt.



Eingangsbereich des Treppenhauses EG
mit Briefkastenanlage



Treppenhaus mit Geschosstreppe



Treppenhaus mit Fahrstuhl



Waschküche



Ölheizung

4.3. Beschreibung der Wohnung

Die Aufteilung der Wohnung ergibt sich entsprechend beigefügter Grundrisszeichnung.

Danach sind im Einzelnen folgende Räume vorhanden:

Wohnung Nr. 16 - 3. Obergeschoss rechts

1. Flur, ca. 9,65 m², Fußbodenbelag Laminat, Wände und Decke tapeziert und gestrichen
2. Abstellkammer, ca. 1,80 m², Fußbodenbelag Laminat, Wände und Decke tapeziert und gestrichen
3. Bad, ca. 5,20 m², Fliesenfußboden in Holzoptik, Wände ca. 1,50 m hoch gefliest, sonst Wände und Decke tapeziert und gestrichen, WC und Waschbecken in Vorwandmontage, Dusche, Waschmaschinenanschluss, Durchlauferhitzer



Bad

4. Wohnzimmer, ca. 21,10 m², Fußbodenbelag Laminat, Wände und Decke tapeziert und gestrichen, Heizkörper, isolierverglastes Kunststofffenster, isolierverglaste Holzfensterfront mit Balkontür als Zugang zum
5. Balkon, ca. 3,00 m² (hälftig zur Wohnfläche angerechnet mit ca. 1,50 m²), Balkonbeschichtung, Metallgeländer
6. Küche, ca. 6,30 m², Fliesenfußboden in Holzoptik, Wandpaneele, sonst Wände und Decke tapeziert und gestrichen, Einbauküche mit Edelstahlspülbecken, Ceranfeld, Backofen, Dunstabzug, Heizkörper, isolierverglastes Kunststofffenster

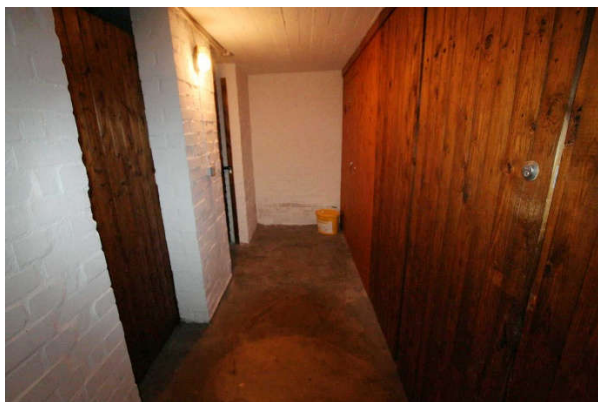


Einbauküche

7. Schlafzimmer, ca. 16,00 m², Fußbodenbelag Laminat, Wände und Decke tapeziert und gestrichen, Heizkörper, isolierverglastes Kunststofffenster

Die **Wohnfläche** für **Wohnung Nr. 16** beträgt **ca. 61,55 m²**

Ein Kellerraum ist der Wohnung zur dauernden alleinigen Nutzung zugeteilt, gehört jedoch zum Gemeinschaftseigentum¹.



Kellerabstellräume

Ein Pkw-Stellplatz kann von der Wohnungseigentümergeinschaft angemietet werden.

(Die einzelnen Raumgrößen sind der Wohn- und Nutzflächenberechnung entnommen und aus den Maßangaben des Grundrisses überschlägig bestätigt worden. Sie erheben keinen Anspruch auf unbedingte Genauigkeit, sondern dienen lediglich der Beschreibung. Sie stellen insbesondere keine Wohnflächenberechnung im Sinne der gesetzlichen Vorschriften oder eine zugesicherte Eigenschaft dar.)

4.4. Beschreibung der Außenanlagen

Das Gebäude ist vom öffentlichen Gehweg und vom angrenzenden Grundstück mit Hecken abgegrenzt. Zwischen Hecken und dem Gebäude befinden sich überwiegend Rasenflächen. Auf den Rasenflächen befinden sich vereinzelte Sträucher und Bäume. An der Gebäuderückseite ist das Grundstück zudem durch einen Jägerzaun vom Nachbargrundstück abgegrenzt.

Auf dem Grundstück befindet sich eine asphaltierte Parkplatzfläche, die ebenfalls von Hecken umgeben ist.

¹ Teilungserklärung § 2 (3)

5. Beurteilung

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

5.1. Größe

Mit einer Wohnfläche von knapp 62 m² handelt es sich um eine etwas größere Zweizimmerwohnung. Das Wohnzimmer mit gut 21 m² und das Schlafzimmer mit 16 m² sowie die Küche mit gut 6 m² und das Bad mit gut 5 m² verfügen über eine ausreichende Größe.

Der Anteil der Verkehrsflächen fällt leicht überdurchschnittlich aus.

5.2. Grundrissgestaltung

Der Grundriss ist effizient gestaltet. Betreten wird die Wohnung über den Flur, der alle Räume erschließt. Der Balkon kann über das Wohnzimmer erreicht werden.

5.3. Belichtung

Die Wohnung ist durchschnittlich gut belichtet. Der Flur und das Bad befinden sich innenliegend und werden nicht mit Tageslicht versorgt. Das Wohnzimmer ist über zwei Fenster sehr gut belichtet.

5.4. Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnung kann als zeitgemäß, aber vernachlässigt bezeichnet werden.

5.5. Baulicher Zustand/Schäden und Mängel

Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem ordentlichen und gepflegten Zustand. Große bauliche Schäden und Mängel waren bei der Außenbesichtigung des Mehrfamilienhauses nicht festzustellen.

Im Jahr 2024 wurde die Aufzugsanlage für etwa € 60.000,00 teilsaniert.

Zudem wurde die Erstellung eines Sanierungskonzeptes in Höhe von € 20.000,00 € in Auftrag gegeben. Die hieraus resultierenden Maßnahmen sollen ab 2025 sukzessive in den kommenden Eigentümerversammlungen vorgestellt und zur Abstimmung gebracht werden.



Die Asphaltdecke der Stellplatzfläche ist beschädigt, so dass eine Umleitung der Mieteinnahmen der Stellplätze in eine Erhaltungsrücklage für die Instandsetzungsmaßnahmen beschlossen wurde.

Die Steigleitungen für die Strom- und Wasserleitungen wurden seit der Errichtung des Gebäudes nicht ausgetauscht.

5.6. Lage

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

Allgemeine Lage und Umgebung

Der Nydamer Ring ist eine ruhige Wohnstraße im Hamburger Stadtteil Rahlstedt, einem nordöstlichen Stadtteil im Bezirk Wandsbek an der Stadtgrenze zu Schleswig-Holstein. Die asphaltierte Ringstraße führt auf den Nydamer Weg. Die umgebende Bebauung besteht überwiegend aus Mehrfamilienhäusern. Innerhalb des Nydamer Rings befindet sich neben dem achtgeschossigen Mehrfamilienhaus mit der zu bewertenden Eigentumswohnung ein neungeschossiges Mehrfamilienhaus. Außerhalb des Ringes sind die Mehrfamilienhäuser mit drei oder vier Geschossen ausgestattet. Direkt an der Straße sind einige öffentliche Parkplätze vorhanden. Zudem bestehen auf den Grundstücken meist Kfz-Abstellmöglichkeiten. Auch die Bewohner des Nydamer Rings 9 können Stellplätze auf dem Grundstück anmieten.

Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bewerten. Die Bahnstationen Rahlstedt und Berne liegen gut 1,5 km entfernt. Die Bushaltestelle Redderblock befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt an der Berner Straße. Hier verkehrt die Buslinie 275, die eine Verbindung zum Bahnhof Rahlstedt und zur U-Bahn-Station Berne herstellt. Die Autobahnauffahrt Hamburg-Stapelfeld zur A 1 (Lübeck – Bremen) ist etwa 6 km entfernt. Der Hamburger Rathausmarkt in der Innenstadt befindet sich etwa 14 km entfernt.

Medizinische Versorgung

Die Meiendorfer Apotheke, eine Physiotherapie- sowie eine Hausarztpraxis sind etwa 500 m vom zu bewertenden Objekt entfernt. Die Asklepios Klinik Wandsbek ist das nächstgelegene Krankenhaus.



Bildungseinrichtungen

Diverse Kindertagesstätten befinden sich in direkter Umgebung. Die Belegenheit zu Schulen kann als gut bezeichnet werden. Die Grundschule Nydamer Weg ist knapp 300 m entfernt und gut zu Fuß erreichbar. Um die weiterführenden Schulen wie die Stadtteilschule Meiendorf und das Gymnasium Rahlstedt zu erreichen, müssen etwa 1,5 km zurückgelegt werden.

Einkaufsmöglichkeiten

Für den täglichen Bedarf stehen ein Bäcker und mehrere Supermärkte und Discounter in einem Umkreis von 1 bis 2 Kilometern zur Verfügung. Das Einkaufszentrum „Rahlstedt Center“ mit einer Vielzahl von Geschäften, Dienstleistern und gastronomischen Angeboten befindet sich etwa 2,5 Kilometer entfernt. Zudem findet zweimal in der Woche ein Wochenmarkt an der Rahlstedter Bahnhofstraße statt.

Freizeit und Erholung

Erholungsmöglichkeiten finden sich in der Nähe des Nydamer Rings. Der „Meiendorfer Park“ liegt etwa 500 m südlich der zu bewertenden Eigentumswohnung und das Naturschutzgebiet „Höltigbaum“ mit vielfältigen Wander- und Radwegen ist in kurzer Fahrdistanz erreichbar. In der Nähe befindet sich zudem das Schwimmbad Rahlstedt.

Zusammenfassend kann hier von einer ruhigen, mäßig gesuchten und zentrumsfernen Wohnlage mit recht guter Infrastruktur gesprochen werden. Basierend auf den Bodenrichtwerten handelt es sich nach der Kategorisierung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg um eine mittlere Lage mit Tendenz zur mäßigen Lage.

6. Bewertung

Meine Bewertung habe ich unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV² mit deren „Anwendungshinweisen – ImmoWertA“³ vorgenommen. Grundsätzlich sind Eigentumswohnungen im Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV zu bewerten, sofern eine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen zur Verfügung steht. Zusätzlich kann mit der Anwendung der vom Gutachterausschuss Hamburg veröffentlichten Vergleichszahlen und Formeln eine Plausibilisierung des Ergebnisses vorgenommen werden.

6.1. Vergleichswert

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

- Eigentumswohnungen nicht vermietet
- Wohnlagen in Rahlstedt
- Baujahr von 1965 bis 1979
- Wohnfläche von 50 m² bis 70 m²
- Kaufvertragsabschluss seit 01.01.2022

Die Abfrage hat 31 Vergleichsobjekte ergeben.

Die Preise der Vergleichsobjekte sind zu unterschiedlichen Zeitpunkten entstanden. Um diese vergleichbar zu machen, werden diese mit dem vom Gutachterausschuss statistisch ermittelten Preisindex für Eigentumswohnungen auf den Bewertungszeitpunkt umgerechnet. Dieser wurde von mir bis zum letzten Feststellungszeitpunkt 01.07.2023 monatsweise interpoliert. Indizes nach dem 01.07.2023 wurden noch nicht veröffentlicht.

In der Vergangenheit konnte ich bei stetig steigenden Quadratmeterpreisen für Eigentumswohnungen den Preisindex linear fortschreiben, was mir mit der Veränderung der Marktsituation nicht mehr möglich ist. Nach der zwischen Juni 2022 und Juni 2023

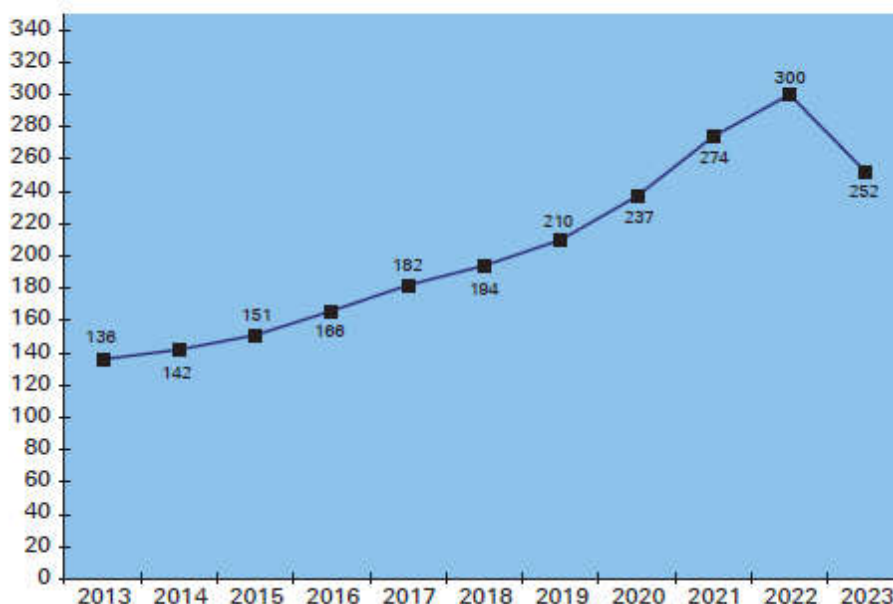
² Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 19. Juli 2021 – BGBl 2021, Teil I Nr. 44, S.2805

³ Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung vom 20. September 2023

drastisch und zwischen Juni 2023 und Juni 2024 moderat gesunkenen Nachfrage ist das Kaufinteresse wieder spürbar, und seit dem 3. Quartal 2024 fängt die Nachfrage an, sich zu stabilisieren. Dies habe ich bei der Indizierung der Kauffälle nach dem 01.07.2023 berücksichtigt.

Die Kriterien für die Entwicklung nach Mitte 2022 werden unter Punkt 6.12 dieses Gutachtens erläutert.

Preisindex von Eigentumswohnungen (1.7.2010 = 100)



Auszug aus dem Immobilienmarktbericht Hamburg 2024 ⁴

Unter den 31 Vergleichsobjekten ist die Streuung der Wohnungen dieser Stichprobe so groß, dass eine zuverlässige Aussage über die anzusetzende Preisspanne nicht möglich ist. Daher wurden zwei Objekte, deren indizierte Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche weit entfernt vom Mittelwert liegen (sogenannte Ausreißer), aussortiert.

⁴ "Immobilienmarktbericht Hamburg 2024", herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg
© Freie und Hansestadt Hamburg. Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf den 01.07. eines jeden Jahres.

Laufende Nummer	Name Gemeindeteil	Lagebezeichnung	Datum des Vertrages	Baujahr	Kaufpreis [€]	Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis/m ² Wohnfläche [€/m ²]	Preisindex 2010 = 100	Kaufpreis/m ² indiziert Februar 2025 240,00
1	Rahlstedt	Nydamer Weg	15.11.2024	1972	199.000,00 €	60	3.316,67 €	240,00	3.316,67 €
2	Rahlstedt	Deepenhorn	11.11.2024	1977	205.000,00 €	56	3.660,71 €	240,00	3.660,71 €
3	Rahlstedt	Kanadaweg	07.11.2024	1972	184.000,00 €	54	3.407,41 €	240,00	3.407,41 €
4	Rahlstedt	Kielkoppelstraße	11.10.2024	1965	275.000,00 €	69	3.985,51 €	240,00	3.985,51 €
5	Rahlstedt	Lehárstraße	25.07.2024	1971	200.000,00 €	65	3.076,92 €	240,00	3.076,92 €
6	Rahlstedt	Alte Berner Straße	12.07.2024	1972	255.000,00 €	60	4.250,00 €	240,00	4.250,00 €
7	Rahlstedt	Birkenallee	02.07.2024	1976	200.000,00 €	54	3.703,70 €	240,00	3.703,70 €
8	Rahlstedt	Islandstraße	21.06.2024	1968	210.000,00 €	62	3.387,10 €	240,00	3.387,10 €
9	Rahlstedt	Am Ohlendorffturm	31.05.2024	1971	185.000,00 €	63	2.936,51 €	241,00	2.924,33 €
10	Rahlstedt	Nydamer Weg	23.05.2024	1969	200.000,00 €	66	3.030,30 €	241,00	3.017,73 €
11	Rahlstedt	Bargtheider Straße	22.05.2024	1970	198.000,00 €	54	3.666,67 €	241,00	3.651,46 €
12	Rahlstedt	Schneehuhnkamp	08.05.2024	1974	200.000,00 €	69	2.898,55 €	241,00	2.886,52 €
13	Rahlstedt	Am Hegen	25.03.2024	1973	175.000,00 €	57	3.070,18 €	243,00	3.032,28 €
14	Rahlstedt	Alaskaweg	15.02.2024	1971	210.000,00 €	70	3.000,00 €	244,00	2.950,82 €
15	Rahlstedt	Schöneberger Straße	14.02.2024	1976	250.000,00 €	68	3.676,47 €	244,00	3.616,20 €
16	Rahlstedt	Kittelweg	25.01.2024	1969	199.000,00 €	59	3.372,88 €	245,00	3.304,05 €
17	Rahlstedt	Wilmersdorfer Straße	31.08.2023	1966	256.000,00 €	57	4.491,23 €	250,00	4.311,58 €
18	Rahlstedt	Polziner Straße	15.08.2023	1972	248.000,00 €	69	3.594,20 €	250,00	3.450,43 €
19	Rahlstedt	Nydamer Ring	12.06.2023	1970	235.000,00 €	69	3.405,80 €	252,00	3.243,62 €
20	Rahlstedt	Islandstraße	21.04.2023	1969	280.000,00 €	70	4.000,00 €	260,00	3.692,31 €
22	Rahlstedt	Schulpfad	10.01.2023	1971	248.000,00 €	66	3.757,58 €	272,00	3.315,51 €
23	Rahlstedt	Meiendorfer Straße	22.12.2022	1972	240.000,00 €	70	3.428,57 €	276,00	2.981,37 €
24	Rahlstedt	Meiendorfer Straße	06.10.2022	1975	225.000,00 €	55	4.090,91 €	284,00	3.457,11 €
25	Rahlstedt	Schöneberger Straße	26.09.2022	1977	299.000,00 €	60	4.983,33 €	288,00	4.152,78 €
26	Rahlstedt	Boyntinstraße	09.09.2022	1973	249.000,00 €	65	3.830,77 €	288,00	3.192,31 €
27	Rahlstedt	Islandstraße	08.09.2022	1971	295.000,00 €	63	4.682,54 €	288,00	3.902,12 €
28	Rahlstedt	Saseler Straße	27.06.2022	1972	315.500,00 €	58	5.439,66 €	300,00	4.351,73 €
30	Rahlstedt	Rahlstedter Straße	17.03.2022	1968	280.000,00 €	58	4.827,59 €	293,50	3.947,60 €
31	Rahlstedt	Polarweg	11.03.2022	1976	285.000,00 €	68	4.191,18 €	293,50	3.427,20 €
Mittelwert									3.503,35 €
Standardabweichung									435,76 €
Untergrenze Spanne									3.067,59 €
Obergrenze Spanne									3.939,11 €
Variationskoeffizient									12,44%

Mit verbleibenden 29 Vergleichswohnungen ist die Stichprobe weiterhin ausreichend groß und hat mit einem Variationskoeffizienten von 12,44 % eine hinreichend hohe Dichte.

Der Mittelwert der m²-Preise dieser Vergleichswohnungen beträgt € 3.503,35 für den Bewertungsstichtag 25. Februar 2025. Die Standardabweichung beträgt € 435,76, d. h. etwa 2/3 aller Vergleichsobjekte liegen innerhalb einer Spanne von € 3.067,59 bis € 3.939,11 pro Quadratmeter.



Die konkrete Einordnung der Wohnung innerhalb der statistischen Spanne erfolgt mit Hilfe der sogenannten Marktwertmethode, bei der die speziellen Merkmale der hier zu bewertenden Wohnung einzeln bewertet werden, und zwar in ihrem Verhältnis zum Durchschnitt der Vergleichsobjekte. Die entsprechende Aufstellung der Vergleichskriterien und meiner individuellen Bewertung findet sich in der nachstehenden **Tabelle**.



Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen			
Nydamer Ring 9			
Bewertungskriterien	Gewichtung in %	Punkte 25 bis 75	Punkte * Gewichtung / 100
1. Lage (zusammen 40%)			
Wohnwert des Stadtteils	10	50	5,00
Lage im Stadtteil	15	30	4,50
Lage zur Straße, Grün usw.	10	55	5,50
Ruhe	5	60	3,00
2. Das Haus (zusammen 25%)			
Alter (ist das Baujahr "in"?)	5	50	2,50
Bauweise, baulicher Zustand, Optik	5	40	2,00
Energieeffizienz, Energieausweis	10	55	5,50
Ausstattung	5	45	2,25
3. Wohnräume (zusammen 25%)			
Grundrißgestaltung	5	50	2,50
Lage im Gebäude	5	50	2,50
Balkon Terrasse	5	50	2,50
Ausstattung	5	50	2,50
dekorativer Zustand	5	45	2,25
4. Sonstiges (zusammen 10%)			
Stellplatz, Garage	4	50	2,00
Nebenräume (Keller, Boden)	2	50	1,00
Höhe der Nebenkosten	4	60	2,40
Summe der Einzelwerte	100		47,90
Abweichung vom Mittelwert in % (Wert A)			2,10
Bewertungstichtag			25.02.2025
Mittelwert der Vergleichspreise (Meßwert 50%)			3.503,35 €
Obergrenze der Spanne (Meßwert 75%)			3.939,11 €
Untergrenze der Spanne (Meßwert 25%)			3.067,59 €
Obergrenze - Untergrenze der Spanne (Wert B)			871,52 €
Abstand der Meßwerte: 75% - 25% = 50%			
Differenz je Prozentpunkt in €/m² (Wert B : 50)			17,43 €
Mittelwert der Vergleichspreise			3.503,35 €
Abweichung vom Mittelwert (Wert B : 50 * Wert A)			37,00 €
Wert der Wohnung in €/m²			3.466,35 €
Fläche			61,55 m²
Wert der Wohnung in €			213.354,00 €
Eingabefelder			
Beurteilungsspielraum 25 - 50 - 75 Punkte			

Dabei ist in der ersten Spalte „Gewichtung in %“ die Gewichtung angegeben, mit der erfahrungsgemäß Eigentumswohnungen von Kaufinteressenten auf dem Grundstücks-



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

Die einzelnen von mir vorgenommenen Bewertungen werden wie folgt begründet:

1.	Lage (zusammen 40 %)	
	Wohnwert des Stadtteils	Alle Vergleichsobjekte befinden sich in Rahlstedt, was eine durchschnittliche Einstufung nach sich zieht.
	Lage im Stadtteil	Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich im nordöstlichen Bereich von Rahlstedt. Nördlich des Nydamer Rings liegt ein kleines Gewerbegebiet mit einem Großhandelsmarkt, dem Bundesamt für Migration und Flüchtlinge und diversen Kfz-Betrieben und einem Baustoffhandel. Etwa 2/3 der Vergleichsobjekte befinden sich in der Nähe von Altrahlstedt, einem Gebiet mit einem sehr viel angenehmeren Ambiente. Insofern stupe ich den Wohnwert deutlich unterdurchschnittlich ein.
	Lage zur Straße, Grün usw.	Dieser Punkt wird aufgrund der Nähe zum Naturschutzgebiet Höltingbaum und aufgrund der beruhigten Verkehrssituation leicht überdurchschnittlich eingeordnet.
	Ruhe, Lärmimmissionen	Das Hochhaus mit der zu bewertenden Eigentumswohnung befindet sich an einer ruhig belegenen Anliegerstraße, von der kaum Verkehrsemissionen ausgehen. Mit Ausnahme von drei Vergleichsobjekten liegen die Vergleichsobjekte an ruhigeren Durchgangsstraßen oder sogar an Anliegerstraßen. Dieser Punkt wird als leicht überdurchschnittlich eingestuft.
2.	Das Haus (zusammen 25 %)	
	Alter (ist das Baujahr „in“?)	Diese Eigentumswohnung befindet sich in einem achtgeschossigen Gebäude aus dem Baujahr 1970. Diese Gebäude sind nicht sonderlich beliebt. Die Vergleichsobjekte wurden zwischen den Jahren 1975 und 1977 erbaut und weisen keine Unterschiede in ihrer Beliebtheit auf, was eine durchschnittliche Einordnung nach sich zieht.
	Bauweise, baulicher Zustand, Optik	Es gibt einige Eigentumswohnungen in Hochhäusern unter den Vergleichsobjekten, die überwiegende Anzahl ist jedoch in niedrigeren Mehrfamilienhäusern zu finden. Die Vergleichs-

		objekte sind überwiegend in deutlich attraktiveren Objekten mit Klinkerfassaden belegen, so dass ich diesen Punkt unterdurchschnittlich einstufe. Der bauliche Zustand ist stabil und offenbar frei von gravierenden Mängeln. Die Wohnungseigentümer-gemeinschaft ist sehr groß, wodurch mögliche Uneinigheiten über potentielle Reparatur-arbeiten oft langsamer beigelegt werden können. Ich stufe diesen Punkt als unterdurchschnittlich ein.
	Energieeffizienz	Der Endenergiebedarf des Hauses, in dem sich die zu bewertende Eigentumswohnung befindet, liegt bei 119 kWh/(m²*a) in der Energieeffizienzklasse D. Zehn der 29 Objekte befinden sich in einer schlechteren Energieeffizienzklasse, acht in einer besseren und für die übrigen Objekte wurden keine Angaben gemacht. Dies führt zu einer leicht überdurchschnittlichen Einstufung.
	Ausstattung	Die Auswahl der Materialien für die Ausstattung des Hauses ist leicht unterdurchschnittlich. Lediglich zwei Vergleichsobjekte verfügen über einen Fahrstuhl, die überwiegende Anzahl der übrigen Vergleichsobjekte ist jedoch auch niedriger gebaut, was einen Fahrstuhl überflüssig macht. Dies führt insgesamt zu einer leicht unterdurchschnittlichen Einstufung.
3. Wohnräume (zusammen 25 %)		
	Grundrissgestaltung	Der Grundriss der Wohnung ist praktisch und effizient gestaltet und wird als durchschnittlich gewertet.
	Lage im Gebäude	Die Lage im Gebäude im 3. Obergeschoss zur Anliegerstraße wird als durchschnittlich angesehen. Die Wohnlagen in Endetagen sind begehrter, da diese Wohnungen von stärkerem Tageslichteinfall profitieren und die Geräusche von den Bewohnern der überliegenden Etage als weniger störend empfunden werden. Erdgeschosswohnungen sind aufgrund des erhöhten Einbruchsrisikos unbeliebter. Acht Vergleichsobjekte befinden sich im Erdgeschoss, drei im Dachgeschoss, was eine durchschnittliche Einordnung nach sich zieht.
	Balkon, Terrasse	Vier Vergleichsobjekte verfügen über eine Terrasse, die übrigen Objekte sind mit einem Balkon ausgestattet. Insofern zieht die hier zu bewertende Eigentumswohnung mit Balkon eine durchschnittliche Einstufung nach sich.
	Ausstattung	Bad und Küche wurden zwischenzeitlich zeitgemäß modernisiert. Die Wohnung wurde mit einer Einbauküche ausgestattet. Etwa die Hälfte der Vergleichsobjekte verfügt ebenfalls

		über eine Einbauküche. Die Ausstattung der Wohnung wird neutral bewertet.
	dekorativer Zustand	Der dekorative Zustand der Wohnung ist leicht unterdurchschnittlich. Mein während der Besichtigung gewonnene Eindruck zeigt eine abnehmende Tendenz des Zustandes in absehbarer Zeit.
4.	Sonstiges (zusammen 10 %)	
	Stellplatz, Garage	Sechs Vergleichsobjekte verfügen über keine Abstellmöglichkeiten für PKWs. Zu fünfzehn Vergleichsobjekten gehören Garagenstellplätze. Für diese Wohnung kann jedoch ein Außenstellplatz hinzugemietet werden. Dies führt zu einer durchschnittlichen Einstufung.
	Nebenräume (Keller, Boden)	Über Abstellräume werden für die Vergleichsobjekte keine Aussagen getroffen. In der Baujahresklasse ist die überwiegende Existenz von Abstellräumen anzunehmen. Dem zu bewertenden Objekt steht ein Kellerraum zur Verfügung, was eine durchschnittliche Einstufung nach sich zieht.
	Höhe der Nebenkosten	Die monatlichen Betriebskosten für diese Wohnung betragen ca. € 1,52/m ² und die Heizkosten liegen bei € 1,78/m ² . Die Beträge für die Betriebskosten stupe ich bei der Baualtersklasse als unterdurchschnittlich ein, auch die Heizkosten sind gering. Insofern stupe ich diesen Punkt als überdurchschnittlich ein.

Im vorliegenden Fall führt die Bewertung zum Bewertungsstichtag zu einem m²-Preis von € 3.466,35/m². Bei einer Größe der Wohnung von ca. 61,55 m² entspricht dies einem Verkehrswert von € 213.354,00.

6.2. Marktlage

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt war von 2010 bis 2022 gekennzeichnet durch steigende Preise bei starker Nachfrage und begrenztem Angebot. Insbesondere bei attraktiven Objekten in guter Lage war der Nachfrageüberhang erheblich. Dies ist jedoch nicht mehr der Fall.

Die Entwicklung seit Anfang 2022 hat gezeigt, dass sich die Rahmenbedingungen auf dem Immobilienmarkt zum Teil drastisch verändert haben. Die bisherige Tendenz kontinuierlich steigender Preise ist nicht mehr einschlägig.

Folgende Kriterien haben zu einer deutlichen Veränderung der Nachfrage in diesem Teilbereich des Immobilienmarkts geführt:

- Zunächst hat der Ukrainekrieg allgemein zu einer Verunsicherung beigetragen.
- Als Folge der Ukraine Krise sind die Preise für Energie und Lebensmittel zum Teil drastisch gestiegen, was u. a. bei Käuferschichten, die für Eigentumswohnungen im niedrigen und mittleren Preissegment in Frage kommen, die finanziellen Möglichkeiten deutlich verschlechtert hat.
- Es werden weitere strengere Anforderungen an Wärmedämmung, Heizung ohne fossile Energie usw. diskutiert und die rasant steigenden Energiepreise machen eine energetische Sanierung an älteren Gebäuden dringend erforderlich.
- Die Zinsen für Immobilienkredite sind deutlich gestiegen und die Beleihungsgrundsätze der Banken sind deutlich restriktiver geworden.
- Für Renovierungsarbeiten sind Handwerker derzeit wieder etwas besser zu bekommen, das Material ist jedoch deutlich teurer geworden, wenn überhaupt erhältlich.

In dem von mir ermittelten Preisindex für den Februar 2025 habe ich diese Kriterien berücksichtigt und halte damit eine weitere eigene sachverständige Marktanpassung in Form eines weiteren Abschlags nicht mehr für notwendig.



Im Marktbericht des Gutachterausschusses 2024 wird aus tatsächlichen Verkäufen des Jahres 2023 von Eigentumswohnungen der Baualtersklasse 1960 bis 1979 in mittlerer Lage ein Mittelwert in Höhe von € 3.894/m² (227 Verkaufsfälle) angegeben, in mäßiger Lage in Höhe von € 3.613/m² (61 Verkaufsfälle).

Der von mir ermittelte Quadratmeterpreis dieser unvermieteten Wohnung in Höhe von € 3.466,35 befindet sich unter den Vergleichswerten in mittlerer Lage und geringfügig unter dem Quadratmeterpreis in mäßiger Lage.

Bei der Betrachtung der normierten Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 ist erkennbar, dass der normierte Bodenrichtwert des Bewertungsobjektes etwas unter dem Durchschnitt der Vergleichsobjekte liegt. In Anbetracht der Bodenrichtwertniveaus halte ich den von mir ermittelten Quadratmeterpreis dieser Wohnung unter den Vergleichswerten aus dem Grundstücksmarktbericht für angemessen.

7. Verkehrswert

Unter Berücksichtigung meiner Ausführungen ermittle ich den Verkehrswert dieser Eigentumswohnung zum Bewertungszeitpunkt 25. Februar 2025 bei freier Lieferungsmöglichkeit auf

€ 210.000,00

(zweihundertzehntausend Euro)

8. Verwalter und Wohngeld

Verwalter nach dem WEG ist die Firma

Für die Verwaltung der Kfz-Außenstellplätze wurde folgende Firma bestellt:

Stoldt Immobilienverwaltung GmbH
Saseler Straße 1
22145 Hamburg

Nach dem Einzelwirtschaftsplan 2025 beträgt das **Wohngeld** für die Wohnung € 398,00 monatlich (284,00 € Hausgeld, zzgl. 114,00 € Zuführung in die Erhaltungsrücklage seit dem 01.07.2024).

Auf die folgenden Anmerkungen wird besonders hingewiesen.

Hamburg, den 11. März 2025



Britta Hochbaum

9. Anmerkungen

Bei dem vorstehenden Gutachten sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

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



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

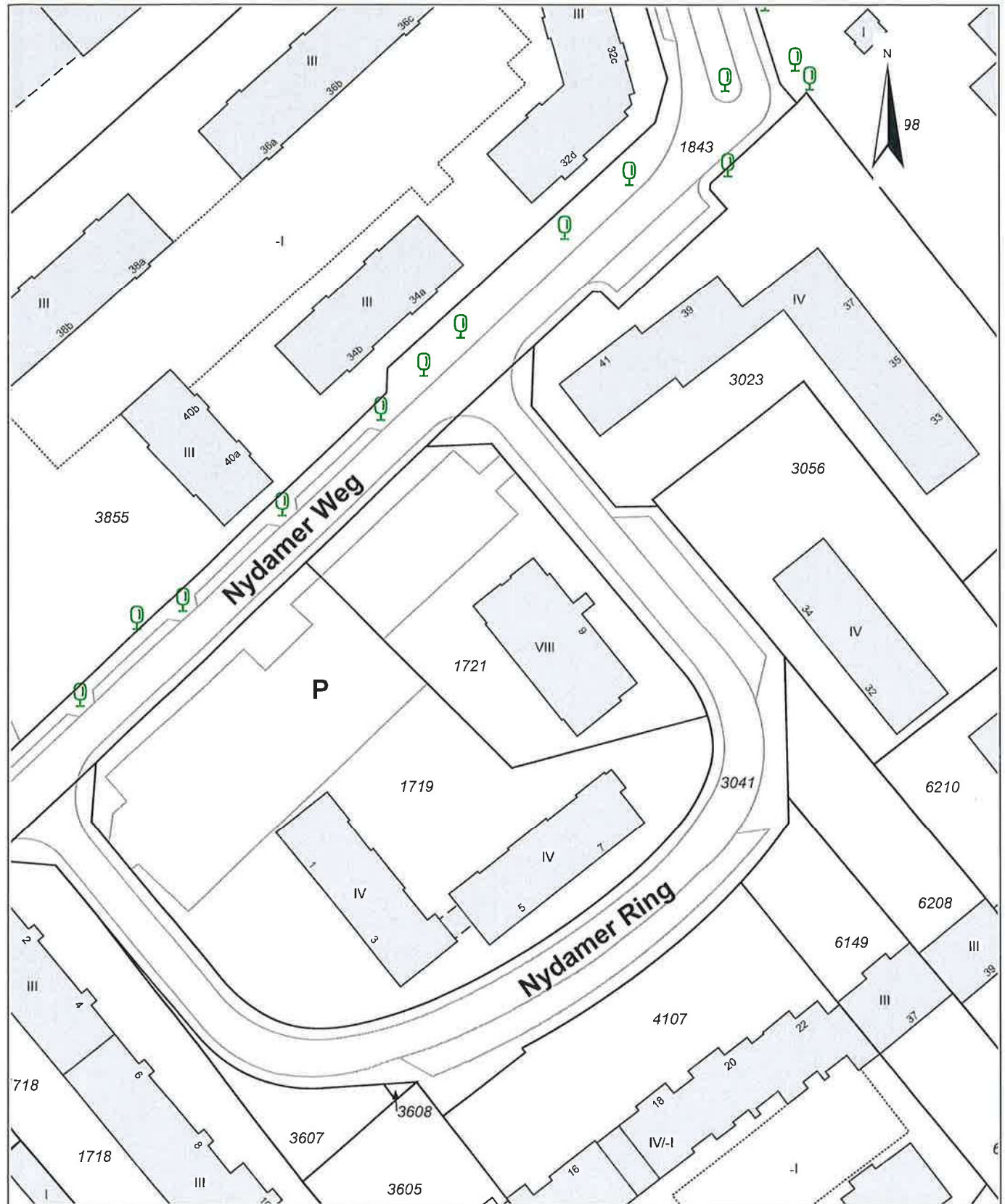
Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 13.09.2024

Auftragsnummer: B33-2024-2120007382

Flurstück: 1721

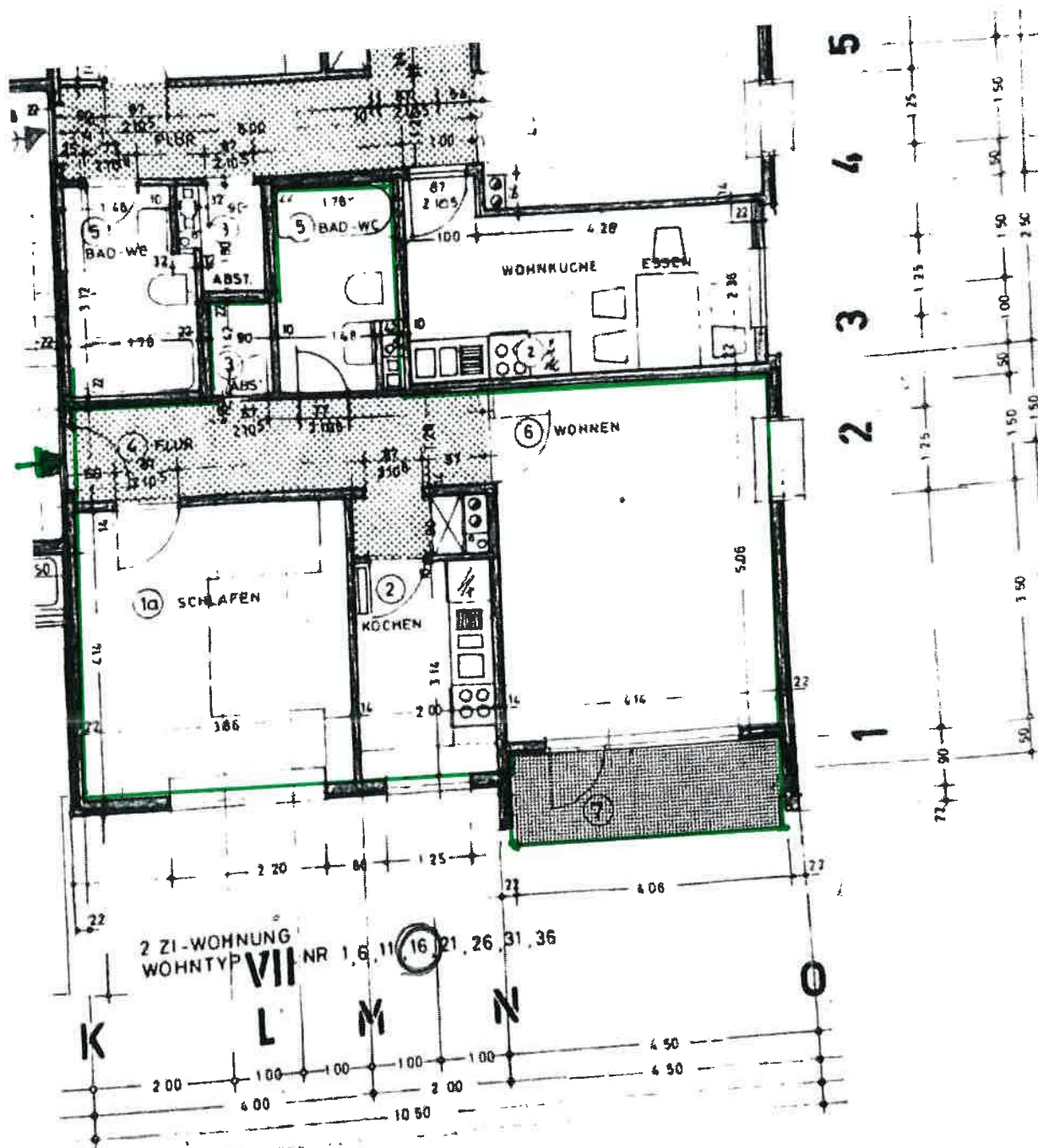
Gemarkung: Meiendorf



5941545

0 10 20 30 Meter

Diese Karte ist geschützt. Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen der Bestimmungen in § 15 HmbVermG vom 20.04.2005 (HmbGVBl. S.135), zuletzt geändert am 31. August 2018 (HmbGVBl. S. 282, 284), zulässig.



NYDAHER RING 9
3. OG RECHTS
WOHNUNG 16
GRUNDRISS



Flurstück 1721 Gemarkung Meiendorf Bezirk Wandsbek

Gebietszugehörigkeit: Hamburg
Lage: Nydamer Ring 9,
Nydamer Weg ,
Fläche: 2290 m²
Tatsächliche Nutzung: 153 m² Wohnbaufläche (Geschlossen)
574 m² Wohnbaufläche (Geschlossen) "P"
1 563 m² Wohnbaufläche (Geschlossen)

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Wohnungs-/Teileigentum
Buchung: Amtsgericht Hamburg-Wandsbek
Grundbuchbezirk Meiendorf
Grundbuchblatt 4506
Laufende Nummer 1
Eigentümer: 228/10000 Miteigentumsanteil am Grundstück

Buchung:

Eigentümer:

Buchung:

Eigentümer:



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2024-2120007382

13. September 2024

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS
BAULASTENVERZEICHNIS**

Ihr Zeichen: Nydamer Ring 9

Für das Flurstück 1721 ---

der Gemarkung Meiendorf ---

sind im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO)
vom 14. Dezember 2005 keine Belastungen eingetragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bereits vor Einführung des Baulastenverzeichnisses 1969 baulastenähnliche Belastungen oder Beschränkungen wie z.B. Hofgemeinschaften begründet worden sein können. Diese konnten bisher nicht alle in das Baulastenverzeichnis des Landesbetriebes Geoinformation und Vermessung übernommen werden. Auch die nicht in das Verzeichnis eingetragenen Belastungen können noch wirksam sein; Unterlagen darüber sind ggf. in den Bau- oder Grundstücksakten bei der zuständigen Bauaufsichtsdienststelle zu finden.

Auskünfte hierzu erteilt das Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt:

**Bezirksamt Wandsbek, Fachamt Bauprüfung, Schloßgarten 9, 22041 Hamburg,
Tel.: (040) 42881-3345, FAX (040) 42790-5149**

Diese Bescheinigung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig



Freie und Hansestadt Hamburg

Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke

BWFGB – Amt B, Gänsemarkt 36, D - 20354 Hamburg

Sachverständigenbüro
Britta Hochbaum

Farmsener Weg 32
22391 Hamburg

Bezirksverwaltung
Anliegerbeiträge

Gänsemarkt 36
D - 20354 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 23 - 4377 Zentrale - 4242
Telefax 040 - 4279 23990

Ansprechpartner: Herr Weis
Zimmer: 308
Funktionspostfach:
anliegerbeitraege@bwfgb.hamburg.de

Az.: B32/10 4506 W

Hamburg, 07.11.2024

B e s c h e i n i g u n g über Anliegerbeiträge

für das Grundstück

Straße: Nydamer Ring 9, Nydamer Weg
Grundbuch: Meiendorf
Blatt: 4491-4530 W (4506)
Flurstück: 1721

Erschließungsbeiträge

Die Straßen Nydamer Ring und Nydamer Weg sind endgültig hergestellt worden.
Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Sielbaubeiträge

Vor den Fronten Nydamer Ring und Nydamer Weg liegt je ein Schmutz- und Regenwassersiel.
Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielten Frontlänge/n
des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Sielanschlussbeiträge

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

Wohnungseigentum

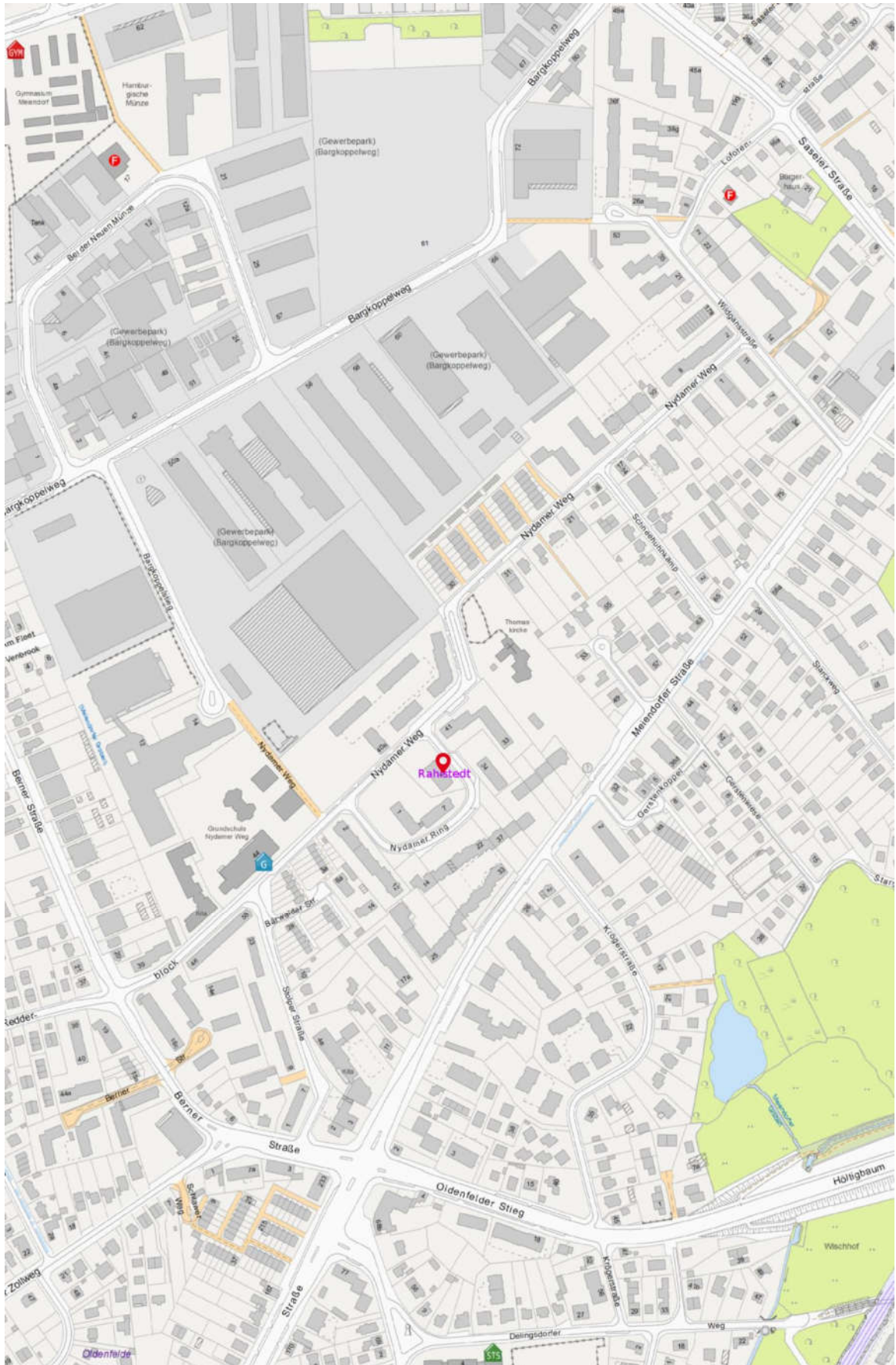
Es handelt sich um Wohnungseigentum.

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

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

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

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



(aus Geo-Online)

Stadtkarte