

HAUKE | KRUSE

SACHVERSTÄNDIGER IN HAMBURG

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

Oberstraße 18 a * 20144 Hamburg * Tel.: 040/ 555 81 81-0 * Fax: 040/551 97 60
Email: immotax@aol.com * www.h-kruse.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert
für das Wohnungseigentum Nr. 58
Öjendorfer Damm 62, Görlitzer Straße 2, 2a, 4, 4a
Eigentumswohnung im Hauseingang Görlitzer Straße 2
in 22045 Hamburg-Jenfeld

zum Wertermittlungsstichtag 08.01.2025



Geschäfts-Nr.: 717 K 42/24

Auftraggeber: Amtsgericht Wandsbek, Abteilung 717
Schädlerstraße 28
22041 Hamburg

Amtsgericht: Hamburg-Wandsbek, Gemarkung: Jenfeld

Wohnungsgrundbuch
von: Jenfeld, Blatt 3288, Gemarkung: Jenfeld

Miteigentums-
anteil: 286/10.000

Flurstück: 2323; Größe: 3.456 m²

Beschluss vom: 14.11.2024, Tag der Ortsbesichtigung: 08.01.2025

Teilnehmer an der
Ortsbesichtigung: Sohn eines Miteigentümers, Hauke Kruse

Verkehrswert: € 350.000; in Worten: € Dreihundertfünfzigtausend.

Zweck des
Gutachtens: Feststellung des Verkehrswertes im Rahmen eines Zwangsversteige-
rungsverfahrens.

Dieses Gutachten wurde in sechsfacher Ausfertigung erstellt und besteht aus Inhaltsverzeichnis, 35 Seiten, Anlagenverzeichnis und 24 Anlagen mit insgesamt 28 Seiten.

Inhaltsverzeichnis:

1. Auftrag und Durchführung der Wertermittlung	1
2. Zusammenfassende Kurzbeschreibung	1
3. Grundstücksbeschreibung	2
3.1 Allgemeine Lagekriterien	2
3.2 Wohnlage	2
3.3 Zustand der Erschließung	3
3.4 Grundstück und Eigentümergemeinschaft	4
3.5 Rechtliche Gegebenheiten	4
3.5.1 Grundbuch	4
3.5.2 Teilungserklärung	5
3.5.3 Baulasten	6
3.5.4 Bauleitplanung	6
3.5.5 Mietverhältnisse	7
3.5.6 Mietpreisbindung	7
3.6 Denkmalschutz	7
4. Baubeschreibung	7
4.1 Art und Baujahr	7
4.2 Bautechnische Beschreibung	7
4.3 Außenanlagen	10
5. Instandhaltungszustand	10
5.1 Vorbemerkungen	10
5.2 Zustand am Bewertungsstichtag	11
6. Bauzahlen	17
Bebaute Fläche/Grundflächenzahl	17
6.1 Geschossfläche	17
6.2 Wohn- und Nutzfläche	17
7. Bewirtschaftungskosten	18
8. Bodenwert	19
8.1 Vorbemerkung	19
8.2 Vergleichswertverfahren	19
8.3 Bodenrichtwerte	19
9. Wertermittlung des Wohnungseigentum	20
9.1 Vorbemerkung zur Verfahrenswahl	20
9.1.1 Vergleichswertverfahren	20
9.1.2 Sachwertverfahren	21
9.1.3 Ertragswertverfahren	21
10. Ertragswert	22
10.1 Vorbemerkung	22
10.2 Ertragsverhältnisse	22
10.3 Rohertrag	22
10.3.1 Betriebskostensituation	22
10.4 Mietansatz	22
10.5 Bewirtschaftungskosten	24
10.5.1 Betriebskosten	24
10.6 Instandhaltungskosten	24
10.7 Verwaltungskosten	24
10.8 Mietausfallwagnis	25
10.9 Liegenschaftszinssatz	25

10.10	Restnutzungsdauer -----	27
10.11	Ermittlung des Ertragswertes -----	28
12.	Wert des Tiefgaragenstellplatzes -----	29
13.	Vergleichspreise des Hamburger Gutachterausschusses -----	30
13.1	Gebäundefaktor des Gutachterausschusses -----	30
13.2	Mittelbarer Preisvergleich -----	32
14.	Zusammenfassende Übersicht -----	33
14.1	Wichtige Bewertungsparameter -----	33
14.2	Ermittelte Werte -----	33
15.	Verkehrswert-----	34
16.	Verzeichnis der Anlagen-----	A

1. Auftrag und Durchführung der Wertermittlung

Mit Beschluss des Amtsgerichts Wandsbek vom 14.11.2024 bin ich zum Sachverständigen für die Bewertung des Objektes „Öjendorfer Damm 62, Görlitzer Straße 2, 2a, 4, 4a, Wohnung Nr. 58 in 22045 Hamburg-Jenfeld“ beauftragt worden.

Die Sachakte ist am 21.11.2024 bei mir eingegangen. Ich habe im Jahr 2022 bereits ein Verkehrswertgutachten für die Wohnung erstellt, dieses musste jedoch ohne Innenbesichtigung erstellt werden.

Mit Schreiben vom 25.11.2024 habe ich den Schuldner und Verfahrensbeteiligte vom geplanten Ortstermin am 08.01.2025 informiert. An diesem Tage war eine Außen- und Innenbesichtigung im Beisein des Sohnes eines Miteigentümers möglich. Weiterhin konnte ich das Treppenhaus, den Keller und die Tiefgarage besichtigen.

Neben behördlichen Auskünften und grundbuchlichen Unterlagen standen mir umfangreiche Auskünfte der Hausverwaltung zur Verfügung. Eine Bauakteneinsicht habe ich dieses Mal nicht vorgenommen.

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

2. Zusammenfassende Kurzbeschreibung

Das Wohnungseigentum liegt im Öjendorfer Damm 62, Görlitzer Straße 2, 2a, 4, 4a in 22045 Hamburg-Jenfeld und ist eingetragen im Grundbuch von Jenfeld, Blatt 3288. Es besteht aus Miteigentumsanteilen von 286/10.000 an dem 3.456 m² großen Flurstück Nr. 2323 der Gemarkung Jenfeld.

Beim Bewertungsobjekt (Wohnungseigentum) handelt es sich um eine 2 3/2-Zimmer Wohnung (Baujahr 1974). Die Wohnung liegt im IV. Obergeschoss rechts im Hauseingang Görlitzer Straße 2. Die Wohnung liegt somit überwiegend zum benachbarten Öjendorfer Damm. Insgesamt verfügt das Haus über 58 Wohnungen in vier Hauseingängen. Es handelt sich um ein vollunterkellertes Wohngebäude mit drei bis sechs Vollgeschossen mit Staffelgeschoss auf dem sechsgeschossigen Teil. Im Keller gibt es Abstellräume, Verkehrs- und Funktionsflächen. Der zu der Wohnung gehörende Kellerraum hat laut Aufmaß eine Größe von 7,08 m², die Höhe beträgt 2,59 m. Weiterhin ist hier eine Tiefgarage vorhanden. Jeder Wohnungseigentümer hat einen Stellplatz zugewiesen bekommen, die Stellplätze befinden sich im Gemeinschaftseigentum. Die Ausstattung der Wohnung ist im Wesentlichen durchschnittlich. Wohnfläche laut vorliegender Wohnflächenberechnung 117,42 m². Hierbei wurden 17,20 m² Balkonfläche zur Hälfte mit 8,60 m² berücksichtigt. Ich habe am Tag der Ortsbesichtigung in Teilbereichen der Wohnung ein Aufmaß zur Kontrolle vorgenommen. Nicht besichtigt werden konnte zudem das Wohnzimmer.

Monatliches Wohngeld einschließlich Zuführung zur Instandhaltungsrücklage rund € 648,00. Beheizung über Gaszentralheizung, Warmwasserversorgung zentral über die Heizungsanlage. Kunststoffenster mit Isolierverglasung. Energieverbrauchskennwert 93 kWh je m² im Jahr. Das Wohnungseigentum Nr. 58 hat drei Balkone/Loggien, zwei Zimmer und drei „halbe“ Zimmer, Küche, Flur, Abstellraum, Garderobe und zwei Badezimmer/WC. Das Wohnungseigentum wurde am Tag der Besichtigung von einem Miteigentümer bewohnt. Das Objekt befindet sich im Wesentlichen in einem durchschnittlichen baulichen Zustand im Hinblick auf das Baujahr. Die Wohnung selbst ist etwas unterdurchschnittlich vom Zustand.

Ermittelter Verkehrswert zum 08.01.2025 € 350.000¹,

¹ In Worten: Dreihundertfünfzigtausend.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Allgemeine Lagekriterien

Das Bewertungsobjekt liegt im östlichen Teil des Hamburger Stadtteils „Jenfeld“, rund 11 Kilometer östlich der Hamburger Innenstadt. Jenfeld hat rund 29.000 Einwohner und gehört zum Bezirksamt Hamburg Wandsbek.

Die Görlitzer Straße zweigt ab vom Öjendorfer Damm und verläuft dann rund 650 m in östlicher Richtung und endet dann als Sackgasse an einem Kleingartengelände. Es handelt sich um eine zweispurig befahrbare Anliegerstraße mit Asphaltdecke und mit beiderseits befestigten Gehwegen. Der Öjendorfer Damm ist eine vielbefahrene Straße, die ab der A 24 in nördlicher Richtung durch den Stadtteil verläuft.

Das Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft liegt am Anfang der Görlitzer Straße im westlichen Bereich nahe des Öjendorfer Damms auf der südlichen Straßenseite. Parkmöglichkeiten stehen teilweise im Seitenstreifenbereich zur Verfügung.

Die Nachbarbebauung in der Görlitzer Straße besteht überwiegend aus zwei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern, teilweise gibt es auch freistehende Einfamilienhäuser einem Geschoss. Die Bebauung im Öjendorfer Damm ist intensiver, westlich gelegen gibt es auf der anderen Straßenseite hier ein Hochhaus mit 12 Geschossen.

Es handelt sich um eine überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Nachbarschaft mit durchschnittlicher Durchgrünung. Im Bereich des Öjendorfer Damms gibt es in den Erdgeschossen verschiedene gewerbliche Nutzungen. Direkt westlich im Eckbereich der beiden Straßen liegt eine kleine eingeschossige Ladenzeile. Dies Grundstück grenzt direkt an die Eigentümergeinschaft.

Alle Einkäufe des täglichen Bedarfs können in der näheren Nachbarschaft getätigt werden. Ärzte, Banken und diverse Ladengeschäfte befinden sich auch im Bereich des nahegelegenen Einkaufszentrum Jenfeld in der Rodigallee, rund 200 m.

Schulen, Kindergärten und Sportstätten sind ebenfalls in der näheren Umgebung vorhanden. So zum Beispiel die Max-Schmeling-Stadteilschule rund 450 m westlich sowie in rund 500 m Entfernung nördlich die Grundschule Jenfeld.

In rund fünf Minuten Fußwegentfernung ist die Haltestelle der Buslinie X35 zu erreichen. Mit dieser gelangt man in rund 30 Minuten Fahrtzeit zum Hamburger Hauptbahnhof.

Mit dem PKW beträgt die Fahrzeit, je nach Verkehrsaufkommen, rund 25 bis 40 Minuten in die etwa 11 km entfernte Innenstadt.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in rund 300 m westlich vom Bewertungsobjekt im Bereich des Jenfelder Moors und in rund 1.500 m südöstlich im Öjendorfer Park. Rund 300 m bis 500 m entfernt liegen zum Beispiel Tennis- und Reitanlagen. Die Landesgrenze nach Schleswig-Holstein liegt unweit östlich, auch hier befinden sich ausgedehnte Grüngebiete.

Die Entfernung zur Bundesautobahn A 24 (Anschlussstelle HH-Jenfeld) beträgt rund 1,5 km.

Die Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr und an das Fernstraßennetz können für ein Stadtrandgebiet als durchschnittlich bezeichnet werden.

3.2 Wohnlage

Jenfeld ist ein Hamburger Stadtteil mit einem unterdurchschnittlichen Beliebtheitsgrad und wird geprägt durch viele Bereiche mit Geschosswohnungsbau aus den 60-er und 70-er Jahren sowie einige Bereiche

mit Einfamilienhaus- und Reihenhausbebauung. Der Stadtteil hat rund 29.000 Einwohner und gehört zum Bezirksamt Hamburg Wandsbek.

Kennzahlen wie Arbeitslosenquote, Ausländeranteil und Anteil der Sozialhilfeempfänger liegen zum Teil deutlich über dem Hamburger Durchschnitt. Wohnungsgröße und Einkommensniveau sind unterdurchschnittlich. Bei einem Anteil an Sozialwohnungen von über 50 Prozent liegen nur rund 20 Prozent aller Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Die durchschnittliche Wohnungsgröße im Stadtteil liegt bei rund 73 m².

Positiv wird die Wohnlage geprägt durch die noch gute Erreichbarkeit der Innenstadt, eine durchschnittliche infrastrukturelle Versorgung und die Nähe zu einigen attraktiven Naherholungsgebieten.

Die Görlitzer Straße ist im Wohnlagenverzeichnis¹ der Baubehörde (aus 2023) im Bereich des Bewertungsobjektes als normale Wohnlage eingestuft. Bei dem Öjendorfer Damm handelt es sich ebenfalls um eine normale Wohnlage.

Durch die Nähe zum Öjendorfer Damm ist in der Wohnung üblicher Straßenlärm einer vielbefahrenen Straße zu hören. Im Bewertungsobjekt liegen Wohn- und Schlafzimmer zur Hauptverkehrsstraße nach Westen.

Aufgrund des allgemein schlechten Sozialprestiges von Jenfeld sowie der eher einfachen Nachbarschaft im weiteren Bereich liegt insgesamt eine etwas unterdurchschnittlich beliebte Wohnlage mit durchschnittlichen Immissionseinwirkungen vor.

Hinweis: Im Sinne der Klassifizierungskategorien des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg handelt es sich um eine mäßige Wohnlage. Eine „mäßige“ Wohnlage ist hier die zweitschlechteste Wohnlage von insgesamt fünf Wohnlagenkategorien. Diese Lageeinstufung ist für spätere Vergleichsbetrachtungen bedeutsam.

3.3 Zustand der Erschließung

Mir lag eine Anliegerbescheinigung aus 2022 vor. Hieraus ergibt sich:

Das Bewertungsgrundstück liegt an einer asphaltierten Erschließungsstraße. Es handelt sich „fast“ um ein Eckgrundstück. Die Straßen Görlitzer Straße und Öjendorfer Damm sind laut Bescheinigung der Bezirksverwaltung Anliegerbeiträge² endgültig hergestellt worden. Für eine endgültige Herstellung der Straßen werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Versorgungsleitungen für Gas, Wasser und Strom sind vorhanden. Gleiches gilt für die Entsorgungsleitungen für Abwasser. Das Bewertungsobjekt ist an die vorgenannten Einrichtungen angeschlossen.

Vor der Front Görlitzer Straße und Öjendorfer Damm liegen jeweils Schmutz- und Regenwassersiele. Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielten Frontlänge des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Es handelt sich um Wohnungseigentum. Bei allen Beitragsarten, mit Ausnahme der Sielbaubeiträge, sind die einzelnen Wohnungseigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig. Für Sielbaubeiträge besteht dagegen nur die persönliche Haftung des Wohnungseigentümers als Gesamtschuldner.

Ich gehe in der nachfolgenden Wertermittlung von einem voll erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Zustand aus.

¹ Das Wohnlagenverzeichnis ist eine Auflistung aller bewerteten Straßenabschnitte in Hamburger Wohngebieten zur sachgerechten Einstufung von Mietwohnungen in die Wohnlagenkategorien „gut“ oder „normal“ des Hamburger Mietenspiegels. Auf die Lagebeurteilung im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens hat diese Einstufung keinen direkten Einfluss.

² Diesem Gutachten als Anlage beigelegt.

3.4 Grundstück und Eigentümergemeinschaft

Das Grundstück hat die Flurstücksnummer 2323 der Gemarkung Jenfeld mit einer Größe von insgesamt 3.456 m². Es handelt sich um ein etwas unregelmäßig geschnittenes Grundstück, welches sich als Eckgrundstück zum Öjendorfer Damm darstellt.

Die Straßenfrontbreite beträgt rund 70 m, im hinteren Bereich ist das Grundstück rund 65 m breit.

Die mittlere Tiefe beträgt rund 50 m in nord-südlicher Richtung. Im westlichen Bereich des Grundstücks zum Öjendorfer Damm hin „ragt“ ein Nachbargrundstück etwas rein. Auf diesem steht eine eingeschossige Ladenzeile.

Das Gebäude macht den Eindruck zur Gemeinschaft zu gehören, tatsächlich ist es jedoch ein real geteiltes Nachbargrundstück. Vermutlich wurden beide Gebäude im zeitlichen Zusammenhang errichtet.

Bei einer normalen Höhenlage des vorderen Gartens zur Straße und einer guten südlichen Sonnenausrichtung des Gartens hinter dem Haus sind keine weiteren Besonderheiten zu bemerken.

Zur Tragfähigkeit des Baugrundes und zum eventuellen Vorhandensein von Altlasten¹ können von mir keine detaillierten Aussagen gemacht werden.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Ich kann nicht versichern, dass Altlasten nicht vorhanden sind. Sicherheit könnte hier nur ein Gutachten eines speziellen Sachverständigen geben.

Im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Auf dem Grundstück steht ein Mehrfamilienhaus in Eckbauweise mit fünf Hauseingängen. Es hat drei bis sechs Vollgeschosse mit einem Staffelgeschoss im sechsgeschossigen Bereich. Im Keller gibt es eine große Tiefgarage und die üblichen Abstell- und Funktionsräume einer solchen Anlage.

3.5 Rechtliche Gegebenheiten

3.5.1 Grundbuch

Mir lag ein Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Hamburg-Wandsbek, Grundbuch von Jenfeld, Blatt 3288 vom 18.10.2024 vor.

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

Das Wohnungseigentum Nr. 58 ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sinngemäß wie folgt bezeichnet:

286/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Jenfeld; Flurstück 2323, Gebäude- und Freifläche, Öjendorfer Damm 62, Görliitzer Straße 2, 2a, 4, 4a, Größe 3.456 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 58; bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum.

Die gesamten Miteigentumsanteile sind im Grundbuch von Jenfeld Blatt 3231 bis 3288 eingetragen. Jeder Anteil ist beschränkt durch das Sondereigentum, das jeweils mit den anderen Miteigentumsanteilen verbunden ist.

¹ Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte, sofern von ihnen Gefährdungen für die Umwelt, insbesondere die menschliche Gesundheit ausgehen oder zu erwarten sind.

Die Veräußerung des Wohnungseigentums bedarf der Zustimmung des Verwalters.....dies gilt nicht für Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, Verwandten zweiten Grades oder bei Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter...

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligungen vom 24. September 1976, 18. März 1977 und 17. Mai 1977 Bezug genommen.

.....

In Abteilung II des Grundbuchs ist unter der laufenden Nr. 1 die Anordnung der Zwangsversteigerung hinsichtlich des Anteils Abt. I Nr. 6 a eingetragen. Aktenzeichen 717 K 12/22.

Weiterhin ist unter der laufenden Nr. I die Anordnung der Zwangsversteigerung hinsichtlich des Anteils Abt. I Nr. 6 b eingetragen. Aktenzeichen 717 K 42/24.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung für ein Zwangsversteigerungsverfahren sind Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs grundsätzlich nicht wertmindernd zu berücksichtigen. Zudem sind die eingetragenen Belastungen hier für ein Wohnungseigentum dieser Art auch nicht wertbeeinflussend.

Gleiches gilt für etwaige vorhandene Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs¹.

3.5.2 Teilungserklärung

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

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

Mir lag die Teilungserklärung in Kopie vom 18. März 1977 vor. Weiterhin gibt es zwei Ergänzungen, die mir ebenfalls vorlagen. Die Teilungserklärung enthält übliche Vereinbarungen. Für alle hier nicht geregelten Sachverhalte gelten die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes.

Unter anderem ist zu entnehmen, dass die Wohnungseigentümergeinschaft über insgesamt 58 Wohnungen mit dazugehörigen Kellerräumen verfügt.

Weiterhin geht hervor, dass gemeinschaftliches Eigentum das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes sind, die nicht im Sondereigentum stehen.

Zum Sondereigentum gehören unter anderem Fußbodenbelag- und Deckenputz, nichttragende Zwischenwände, Wandputz- und Wandverkleidung, Abschlusstüren, Fenster, einschl. Verglasung, Einbauschränke und sonstige Einbauten, Wasch- und Spülbecken, Badewannen, WC, Zapfhähne, Ausgüsse und Herde, Versorgungsleitungen für Stromzähler, Wasserzuleitungen, Absperrhahn, Abflussleitungen sowie Heizkörper, einschließlich Ventil.

Weiterhin geht aus der Teilungserklärung unter anderem hervor, dass eine berufliche Tätigkeit in den Wohnungen der Zustimmung des Verwalters bedarf. Der Verwalter darf dieses nur ablehnen, wenn durch die Tätigkeit die anderen Wohnungseigentümer gestört werden.

Weiterhin bedarf die Veräußerung der Zustimmung des Verwalters, außer Veräußerung an Eheleute oder Verwandte.

Die zum Sondereigentum gehörenden Dinge sind von den jeweiligen Eigentümern instand zu halten. Dieses betrifft im Großen und Ganzen die Bereiche, die im Sondereigentum aufgeführt sind.

¹ Hypotheken, Grund- und Rentenschulden.

Weiterhin sind einige Punkte/Maßnahmen aufgeführt, die einer „normalen“ Teilungserklärung entsprechen. So ist auch aufgeführt, falls es nicht anders in der Teilungserklärung aufgeführt ist, dass die übrigen Bestimmungen des Wohnungseigentümergeetzes in seiner jeweiligen gültigen Fassung gelten.

Insgesamt ergeben sich aus der Teilungserklärung keine Umstände, die im Rahmen dieses Gutachtens eine besondere Wertrelevanz haben.

Hinweis: Die Stellplätze in der Tiefgarage befinden sich im Gemeinschaftseigentum. Hier wurden in der Vergangenheit durch den Hausmeister bzw. Hausverwalter den Eigentümern Stellplätze zugewiesen. Ich habe mit der Hausverwaltung gesprochen, zum Bewertungsobjekt gehört der zugewiesene Tiefgaragenstellplatz Nr. 58. Es gibt wohl einen Beschluss aus 2003 über die Zuordnung. Eine Vermietung an Dritte ist nicht gestattet. Die Garage im Ganzen steht allen Eigentümern für das Abstellen von zugelassenen Fahrzeugen zur Verfügung. Es muss laut Beschluss aus 2024 hierfür eine monatliche Rücklagenzuführung von € 20 für einen Stellplatz gezahlt werden.

Auch aus der Abrechnung geht hervor, dass der Eigentümer des Bewertungsobjekts sich an den Kosten der Tiefgarage für einen Stellplatz zu beteiligen hat. Der Tiefgaragenstellplatz ist somit kein Sondernutzungsrecht oder Sondereigentum. Auch gibt es hierfür kein gesondertes Teileigentumsgrundbuchblatt, wie es zuweilen der Fall ist. Es handelt sich lediglich um ein in der Vergangenheit zugewiesenes Gemeinschaftseigentum. Diese Zuweisung könnte vermutlich auch geändert werden.

Bei einer neueren Teilungserklärung gäbe es hier eine bessere Regelung, dennoch wird das Wohnungseigentum im vorliegenden Fall so bewertet, wie es mit einem Tiefgaragenstellplatz üblicherweise der Fall ist.

3.5.3 Baulasten

Mir lag eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Hamburger Landesbetriebes für Geoinformation und Vermessung aus 2022 in Fotokopie vor¹.

Hiernach sind auf dem Flurstück 2323 der Gemarkung Jenfeld keine Baulasten eingetragen.

In der Praxis können jedoch weitere, im Baulastenverzeichnis nicht eingetragene ältere Baulasten/ Bau- und Nutzungsbeschränkungen bestehen. Anhaltspunkte hierzu liegen mir nicht vor.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird von einem baulastfreien Zustand ausgegangen.

3.5.4 Bauleitplanung

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich des Bebauungsplanes Jenfeld 8 vom 16.12.1969. Es gibt eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet mit einer drei bis sechsgeschossigen Bebauung in geschlossener Bauweise. Es gibt ein ausgewiesenes Baufenster mit 10 m bzw. 12 m Bautiefe.

Der Bereich südlich des Gebäudes ist baurechtlich als Tiefgaragenfläche ausgewiesen. Der vorhandene Baubestand steht offenbar innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen.

Das Haus wurde laut Energieausweis 1974 errichtet. Seit dieser Zeit hat es offenbar keine wesentlichen Veränderungen gegeben. Die Bauakte habe ich nicht eingesehen, da mir umfangreiche Unterlagen der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt wurden.

Bei dieser Wertermittlung wird im Wesentlichen nachfolgend die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

¹ Diesem Gutachten als Anlage beigelegt.

3.5.5 Mietverhältnisse

Das Wohnungseigentum wurde am Tag der Besichtigung von einem Miteigentümer bewohnt. Mir liegen keine Anhaltspunkte für etwaige Miet- oder Pachtverhältnisse vor.

3.5.6 Mietpreisbindung

Mir liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei dem Bewertungsobjekt eine Mietpreisbindung im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) besteht. In Abteilung II des Grundbuchs findet sich kein Eintrag zugunsten der IFB-Hamburg (ehem. Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt).

3.6 Denkmalschutz

Das Gebäude der Wohnungseigentümergeinschaft ist nicht in der Denkmalliste der Hansestadt Hamburg eingetragen.

4. Baubeschreibung

4.1 Art und Baujahr

Art

Drei- bis sechsgeschossiges Mehrfamilienhaus mit vier Hauseingängen mit Keller und Flachdach. Staffelgeschoss auf dem sechsten Obergeschoss.

Baujahr

1974 Fertigstellung laut Energieausweis

4.2 Bautechnische Beschreibung

Vorbemerkung

Mir lag keine Baubeschreibung vor. Ich weise darauf hin, dass ich keine eingehenden bautechnischen Untersuchungen im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung vorgenommen habe. Dies betrifft insbesondere Untersuchungen zur Funktionsfähigkeit der Installationseinrichtungen, zur Beschaffenheit des Baugrundes, zum Schall- und Wärmeschutz und Untersuchungen über Hausschwamm, Holzkrankheiten und Ungezieferbefall. Da solche Untersuchungen nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens sind und nicht sein können, verweise ich diesbezüglich bei weiterem Klärungsbedarf auf entsprechende Bausachverständige, beziehungsweise Spezialinstitute. Die hier beschriebenen bautechnischen Ausstattungsmerkmale sind unter Umständen nicht vollständig, da nur die wesentlichen und wertrelevanten Gegebenheiten dargestellt werden.

Zerstörende Untersuchungen, um etwa den Wandaufbau zu bestimmen, und Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro-, etc.) sind von mir nicht vorgenommen worden.

Konstruktionsart Massiver Mauerwerksbau. Gründung auf Betonfundamenten.

Außenwände Kellerwände vermutlich Kalksandstein, Geschoßmauerwerk Kalksandstein, Verblendmauerwerk in rot mit hellen Fugen. Teilbereiche mit weißen Sichtbetonstreifen. Die Fassaden sind offenbar nachträglich mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen worden. Tiefgarage mit Stahlbetonwänden.

Innenwände	Kalksandsteinmauerwerk, teilweise vermutlich auch Leichtbauwände. Innenwände in der zu bewertenden Wohnung überwiegend verputzt und mit Rauhfasertapete mit hellem und farbigem Anstrich versehen. Im Flur zum Beispiel mit orangefarbenem Anstrich. Kellerwände mit Kalksandstein hell gestrichen.
Geschossdecken	Stahlbetondecken. Deckenunterseiten in der zu bewertenden Wohnung mit Putz, hell oder farbig gestrichen, teilweise auch Rauhfasertapete, hell oder farbig gestrichen.
Dach	Flachdach. Dachdeckung vermutlich mit Bitumenbahnen. Umlaufender Attikastreifen im oberen Dachbereich mit hellen Faserzementplatten.
Treppen/ Treppenhaus	Geschosstreppe als Betontreppe, Belag mit Betonwerkstein, auf dem ein brauner Filzteppich verlegt wurde. Wände verputzt und hell gestrichen. Im Eingangsbereich Wände verputzt und gelblich gestrichen. Decke verputzt und hell gestrichen. Treppengeländer aus Stahl, hell gestrichen, Handlauf Kunststoff in dunkel. Kellertreppe ebenfalls aus Beton. Treppe zum Hauseingang als breite Betontreppe mit Handlauf aus Stahl, Belag mit Waschbeton.
Fußbodenbeläge	Keller und Tiefgarage vermutlich mit Zementestrich, übrige Bereiche mit schwimmendem Estrich (Wohnungen). Die zu bewertende Wohnung hat in den Wohnräumen und Flur teilweise Teppichboden, im Wohnzimmer, Küche und einem Zimmer gibt es Laminat. Sanitärbereiche mit Fliesen. Im allgemeinen Kellerflur und Kellerräumen Beton, grau gestrichen.
Fenster	Die Wohnung verfügt über ältere Kunststofffenster mit Isolierverglasung in weiß, mit Dreh-/Drehkippschlägen. In einem Zimmer, welches zur Görlitzer Straße liegt, scheint das Fenster neuer zu sein. Kellerfenster als einfachverglaste Stahlblechfenster. Übrige Wohnungen im Haus überwiegend mit weißen Kunststofffenstern. In Teilbereichen der Anlage gibt es Rollläden und Markisen. Treppenhaus ebenfalls aus Kunststoff in weiß mit Isolierverglasung, unterer Bereich der Treppenhausfenster mit Ornamentverglasung.
Türen	Hauseingangstür des Hauseingangs Görlitzer Straße 2 als Aluminiumtür, silber eloxiert, links der Haustür befindet sich das Klingeltabelleau, darüber und darunter befinden sich Lichtausschnitte aus Drahtglas. Der Hauseingang befindet sich auf Kellerebene. Es gibt eine Eingangsüberdachung aus Stahl mit Verglasung. Wohnungseingangstüren als braun lackierte Sperrtüren in weißen Holzzargen. In den anderen Hauseingängen vermutlich auch hölzerne Sperrtüren in weiß lackiert in hölzernen Zargen. Innentüren im Bewertungsobjekt als unterschiedliche Naturholztüren in Stahlzargen. Im Keller FH-Türen aus Stahlblech, bzw. einfache Brettertüren aus Holz zu den jeweiligen Kellerräumen.
Heizung	Beheizung des Hauses über Gaszentralheizung. Fabrikat der Heizung unbekannt, Baujahr 2014 (laut Energieausweis). Warmwasserbereitung vermutlich zentral über die Heizungsanlage. Heizungsleitungen vermutlich aus Stahl und Kupferrohr. Wärmeverteilung über stählerne Rippen- und Plattenheizkörper in weiß, mit Thermostatventilen. Im Duschbad/WC gibt es einen Röhrenheizkörper in grau (beheizbarer Handtuchhalter) sowie Fußbodenheizung und elektrische Lüftung.

**Elektro-
installation**

Durchschnittliche Elektroinstallation, vermutlich noch überwiegend aus der Zeit der Gebäudeerrichtung. Sicherungsverteilung in der zu bewertenden Wohnung mit Automaten und Schraub Sicherungen. Verlegung der Leitungen überwiegend unter Putz, in Teilbereichen, wie zum Beispiel im Keller und der Tiefgarage, auch auf Putz. In den Wohnungen ist eine Gegensprechanlage vorhanden.

**Sanitärinstallation
und Ausstattung**

Bauzeittypische Sanitärinstallation, Wasserleitungen vermutlich aus Kupfer, Abwasserleitungen vermutlich überwiegend aus SML-Rohr bzw. PVC.

Badezimmer

Duschbad/WC: Es gibt ein durchschnittliches, schon einmal modernisiertes, Duschbad/WC. Wände und Fußboden mit hellen großformatigen Fliesen. Im Wandbereich des WC's mit kleinformatigen farbigen Fliesen. Ausstattung mit wandhängendem WC-Becken, Waschbecken auf Unterschrank und Duschbad mit Glasabtrennung. Sanitäröbekte in weiß. Ein Außenfenster ist nicht vorhanden.

Badezimmer/WC: Es gibt weiterhin ein Badezimmer/WC mit knapp durchschnittlicher Ausstattung. Wände mit beigen älteren Wandfliesen, halbhoch, restlicher Bereich mit Rauhfaser tapete, beige gestrichen. Im Bereich der Wasserzähler wurden die Fliesen offenbar schon einmal erneuert, diese haben eine andere Optik. Decke mit Rauhfaser tape, hell gestrichen. Fußboden mit leicht gemusterten beigen Fliesen. Ausstattung mit stehendem WC-Becken, Badewanne mit Abtrennung aus Glas. Eingelassenes Waschbecken auf Unterschrank. Sanitäröbekte in weiß. Ein Außenfenster ist auch hier nicht vorhanden.

Küche

In der Wohnung gibt es eine durchschnittlich ausgestattete Einbauküche. Fußboden mit Laminat. Vorhanden ist ein Fliesenschild in weiß, restlicher Wandbereich mit Rauhfaser tapete, beige gestrichen. Ausstattung mit Ober- und Unterschränken in weiß, Spülbecken in beige, E-Herd mit Ceranfeld, Backofen, freistehende Kühl-/Gefrierkombination, Geschirrspüler und Ablufthaube. Weiterhin ist in der Küche eine Waschmaschine untergebracht. Die Küche liegt im südlichen Teil der Wohnung. Die Küche ist zur Diele hin offen. Vor der Küche liegt eine kleine Loggia.

Balkon

Die Wohnung hat insgesamt drei Balkone/Loggien. Hierbei handelt es sich um Stahlbetonkragplatten mit Verglasung aus Drahtglas und Stahlgeländer. Auf einem Balkon befindet sich ein Taubenschutz. Fußboden mit Betonboden mit Belag mit grauen Fliesen. Überdachung durch den darüber liegenden Balkon. Die Loggia verfügt über einen Betonboden, welcher über einen grauen Anstrich verfügt. Der Balkon, der vom Wohnzimmer abgeht, konnte nicht besichtigt werden.

Abstellraum

Zur Wohnung gehört ein üblicher Abstellraum im Keller. Dieser hat eine Größe von 8,20 m² und ist 2,59 m hoch. Weiterhin befindet sich ein Abstellraum in der Wohnung, hier ist ein Wäschetrockner untergebracht.

Tiefgarage

Zu der Wohnungseigentümergeinschaft gehört eine Tiefgarage. Die Tiefgarage ist vom Öjendorfer Damm aus und von der Görliitzer Straße aus erreichbar. Vor den Zufahrten befinden sich automatisch zu bedienende Sektionaltore. Die Zufahrten sind mit Betonpflastersteinen befestigt. Zu der Wohnung gehört laut Angaben der Hausverwaltung der

Stellplatz Nr. 58. Es handelt sich um einen offenen Stellplatz in einer Sammelgarage. Anlässlich der Ortsbesichtigung konnte ich den Stellplatz Nr. 58 besichtigen.

Aufzug	Im Gebäude befindet sich ein Aufzug. Der Aufzug verfügt über eine Stahlkabine und stammt aus dem Jahre 1974 (Modernisierung 2019), Fabrikat Schindler. Traglast 320 kg oder 4 Personen.
Sonstiges	Die Wohnung verfügt über einen Einbauschränk, welcher sich im Flur befindet.

4.3 Außenanlagen

Durchschnittliche Außenanlagen. Das Grundstück ist mit 3.456 m² für den Baukörper durchschnittlich groß. Im Straßenfrontbereich an der Görlitzer Straße befindet sich ein flacher Stahlmattenzaun in grün sowie eine Hecke, einige Büsche und Sträucher.

Im hinteren Grundstücksbereich befindet sich eine Rasenfläche sowie Stahlmattenzaun in grün und einige Bäume, Büsche und Sträucher.

Teilweise gibt es auch Bepflanzungen im seitlichen Bereich. Zuwegung zum Hauseingang mit Gehwegplatten. Links der Zuwegung gibt es eine höhere Mauer aus Beton mit rotem Verblendstein, darauf befindet sich eine Konstruktion aus Stahl mit Glasbausteinen. Müllcontainer sind im Außenbereich vorhanden. Wege auf dem Grundstück mit Betonverbundsteinen.

Die gärtnerischen Außenanlagen machen einen durchschnittlich gepflegten Eindruck.

5. Instandhaltungszustand

Hinsichtlich der Beurteilung eines etwaigen Instandhaltungszustaus weise ich darauf hin, dass es sich hier um ein Verkehrswert- und nicht um ein Baugutachten handelt. Ich habe nicht das Holzwerk oder andere konstruktive Teile des Bauwerkes untersucht, die verdeckt, nicht freistehend oder unzugänglich sind. Es kann somit nicht von mir bestätigt werden, dass solche Teile sich in einem guten Zustand befinden oder frei von Schäden oder Mängeln sind.

5.1 Vorbemerkungen

In vielen Gutachten werden an dieser Stelle tatsächliche Instandsetzungskosten angesetzt, teilweise werden hier Angebote von Handwerkern oder Ausführungen von Bausachverständigen zur Ermittlung der Höhe der anzusetzenden Kosten mit herangezogen.

Es handelt sich hier um ein Gebäude aus dem Jahre 1974, welches am Bewertungsstichtag 08.01.2025 ein Baualter von rund 51 Jahren hat. Es ist erforderlich darzustellen, welche Umstände in der Praxis bei der Bewertung eines solchen Wohnungseigentums überhaupt zu einer Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden führen.

Wertrelevante Mängel sind in der Praxis alle baulichen Umstände, in denen sich das Objekt von einem durchschnittlichen Gebäude dieses Baujahrs in einem durchschnittlichen Zustand (negativ) unterscheidet.

Eine Verkehrswertermittlung setzt somit das Nachvollziehen von Käuferverhalten voraus. Alle Fassaden dieses Baujahres haben eine nur sehr ungenügende Wärmedämmung. Dies ist kein Umstand, der eine Wertminderung nach sich zieht, sondern der Normalzustand solcher Objekte.

Baumängel und Bauschäden sind in der Wertermittlung nur zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.
Die Wertminderung darf keinesfalls mit den Kosten der Beseitigung gleichgesetzt werden.¹

So hat auch der BGH ausgeführt:

„ sind bereits die Herstellungskosten einer Sache nicht entscheidend für den Verkehrswert,.... So gilt dies insbesondere auch für die Instandsetzungskosten. Der Verkehrswert einer beschädigten Sache, zum Beispiel eines Hauses wird daher – oder kann mindestens – in vielen Fällen höher sein als der Verkehrswert des Hauses im unbeschädigten Zustand abzüglich der Instandsetzungskosten“².

Nicht jeder Baumangel oder Bauschaden führt in der Praxis zu einer Wertminderung. So werden bei älteren Gebäuden solche Gegebenheiten eher hingenommen, als bei jüngeren Objekten.

Dies gilt insbesondere für solche Baumängel, die nur aus heutiger Sicht überhaupt einen Baumangel darstellen. Dies ist zum Beispiel bei einer ungenügenden Fassadenwärmedämmung der Fall. Es gehört zu den anerkannten Regeln der Bewertung, dass keinesfalls bei einem älteren Objekt die voraussichtlichen Schadenbeseitigungskosten abgezogen werden dürfen. Wäre dies nicht der Fall, würden sich bei fast allen älteren Häusern negative Werte ergeben.

Im Rahmen einer Grundstücksbewertung muss immer modellkonform gearbeitet werden. Alle Bewertungsansätze müssen zum Ertragswertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Hamburg passen, das im jeweiligen Grundstücksmarktbericht veröffentlicht wird.

Wird dieser Grundsatz der Modellkonformität nicht eingehalten, so sind die Bewertungsergebnisse nicht verwertbar bzw. auch nicht von Dritten zu überprüfen.

Wird ein älteres Gebäude baujahrstypisch bewertet, werden Mieten, Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer und Baumängel und Bauschäden so angesetzt, wie sie der Betrachtungsweise des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs entsprechen.

Diese Betrachtungsweise des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ergibt sich aus den Marktanalysen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, der hierfür tatsächlich erzielte Kaufpreise ausgewertet hat.

Ein Gebäude, das sich in einem „gepflegten und durchschnittlichen Zustand“ befindet, hat in der Regel überhaupt keine Wertminderung für Baumängel und Bauschäden im Rahmen der Wertermittlung.

„Gepflegt“ bedeutet einen Zustand, der dem Zustand von vergleichbaren Objekten des Baujahres 1974 entspricht.

Baumängel und Bauschäden finden als Wertminderung nur dann Berücksichtigung, wenn es sich um ein Wohnungseigentum handelt, das tatsächlich unterdurchschnittlich gepflegt ist.

5.2 Zustand am Bewertungsstichtag

Nach dem äußeren Eindruck am Tage der Ortsbesichtigung befindet sich das Objekt in einem für das Baujahr (1974) im Wesentlichen durchschnittlichen Zustand.

Die Wohnung wurde vom jetzigen Nutzer im Jahre 2010 erworben. Vermutlich gab es zwischen dieser Zeit übliche Renovierungsmaßnahmen in der Wohnung. Es handelt sich um ein Haus, das seit der Gebäudeerrichtung offenbar regelmäßig gepflegt worden ist. Die Fassade macht einen durchschnittlich gepflegten Eindruck. Sie ist mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen.

¹ Vgl. zur Systematik der Berücksichtigung der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden hier insbesondere KLEIBER, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage 2010, Seite 996 ff.

² Vgl. KLEIBER, a.a.O. mit Verweis auf mehrere BGH-Urteile, so zum Beispiel BGH III ZR 146/61 und andere.

Das Dach konnte nicht besichtigt werden, so dass mir der Zustand nicht bekannt ist. (Laut Energieausweis wird eine Überprüfung der Dämmung vorgeschlagen).

Das Haus verfügt überwiegend über Kunststofffenster mit Isolierverglasung, in Teilbereichen wurden diese aber auch schon einmal erneuert. Wie alt die Fenster im Bewertungsobjekt sind, kann von mir nicht sicher eingeschätzt werden. In einem Zimmer erscheint ein Fenster neuer.

Die Heizungsanlage stammt aus dem Jahre 2014 und ist vermutlich in einen durchschnittlich gepflegten Zustand. Aufgrund des Baujahres lässt sich die Heizungsanlage vermutlich noch eine Weile gut so weiternutzen. Die Heizkörper in der besichtigten Wohnung machen einen durchschnittlich gepflegten Eindruck, etwas älter scheinen die Rippenheizkörper zu sein.

Wasser- und Abwasserleitungen sind vermutlich in einem durchschnittlichen Zustand, ebenso die Elektrik des Hauses. Im Bewertungsobjekt wurde diese vermutlich schon einmal modernisiert. Einen ebenfalls durchschnittlichen Eindruck machen die Balkone. Die beiden besichtigten Balkone in der Wohnung sind im durchschnittlichen Zustand. Ebenso der Hauseingangsbereich.

Die Tiefgarage konnte ich von innen besichtigen, diese macht einen etwas unterdurchschnittlichen Eindruck für eine Tiefgarage aus dem Baujahr 1974. Hier sind vermutlich in den nächsten Jahren Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Aus dem Protokoll 2021 ist zu entnehmen, dass ein Sanierungsplan erarbeitet werden soll. Es gab wohl schon 2003 einen Sanierungsplan, der wegen fehlender Rücklagen nicht umgesetzt werden konnte.

Im unteren Bereich des Treppenhauses war Wandfeuchtigkeit erkennbar.

Die Küche befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand und kann, je nach Geschmack eines Folgenutzers, noch gut weitergenutzt werden, nachteilig ist das Vorhandensein von Laminat und dass die Waschmaschine in der Küche untergebracht ist. Von Vorteil ist, dass von der Küche die Loggia zu erreichen ist.

Das Duschbad/WC wurde vermutlich schon einmal modernisiert und kann auch so weitergenutzt werden. Ob die Farbgebung im Wandbereich des WC's gefällt, kommt auf den Geschmack eines Folgenutzers an. Die übrigen Wandfliesen sind hell und neutral gehalten, dies betrifft auch die Bodenfliesen.

Das Badezimmer/WC stammt vermutlich noch aus dem Baujahr und befindet sich in knapp durchschnittlichem Zustand. Es entspricht vermutlich nicht mehr heutigen Ansprüchen und würde bei einem Nutzerwechsel wahrscheinlich renoviert/erneuert werden. Dies betrifft zumindest die älteren Wand- und Bodenfliesen, nur im Bereich der Wasserzähler wurden die Fliesen erneuert und in hell gehalten.

Nachteilig ist, dass beide Badezimmer innenliegend sind und es somit keine Außenfenster gibt.

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem in etwa durchschnittlichen Zustand. Nachteilig sind jedoch die Fußbodenbeläge mit Teppichboden und Laminat. Im Rahmen einer Folgenutzung würde vermutlich eine deutliche Renovierung erfolgen. Dies gilt jedenfalls dann, wenn ein Käufer die Wohnung selbst nutzen will. Eine Weitervermietung wäre wahrscheinlich mit weniger Aufwand möglich.

Übliche dekorative Renovierungsmaßnahmen sind bei einer Folgenutzung im Bereich der Wand-, Boden und Deckenbeläge erforderlich.

Die Außenanlagen machten am Tage der Besichtigung einen durchschnittlich gepflegten Eindruck.

Mir lagen die Protokolle der letzten Eigentümersammlungen vor. Hieraus ergibt sich:

Dem Protokoll 2019 ist unter anderem zu entnehmen, dass beschlossen wurde, den Aufzug Öjendorfer Damm 62 reparieren/umbauen zu lassen, die Kosten hierfür betragen rund € 8.350. Es wird angeregt, die Kosten über eine Sonderumlage der Eigentümer Öjendorfer Damm zu finanzieren. Weiterhin wurde beschlossen, Wartungsverträge für die Aufzugsanlagen Görlitzer Straße 2,2a und Öjendorfer Damm 62 abzuschließen. Die Kosten hierfür sollen die jeweiligen Eigentümer im Rahmen ihrer

Wohngeldabrechnung tragen. Beschlossen wurde auch die Bewertung der Sanierungsbedürftigkeit der vermehrt auftretenden Feuchtigkeitsschäden im Gebäude.

Nicht beschlossen wurde die Flachdachsanieierung des Gebäudes Öjendorfer Damms, die Kosten hierfür sollen sich auf € 26.500 belaufen. Beschlossen wurde die Erhöhung der Beiträge der Gebäudeversicherungen, da aufgrund der hohen Schadensquote eine Kündigung der Versicherungen bestehen könnte.

Weiterhin wurde die Durchführung der Dichtigkeitsprüfung der Abwasserleitungen mit Kosten in Höhe von rund € 8.125 beschlossen, die der Instandhaltungsrücklage entnommen werden sollen.

Zudem wurden mehrere kleinere Punkte/Maßnahmen angesprochen, so unter anderem, dass kein Eigentümer ein Sondernutzungsrecht an einem Tiefgaragenstellplatz hat, da die Stellplätze Gemeinschaftseigentum sind.

Aus dem Protokoll 2020 geht unter anderem hervor, dass neben organisatorischen Anliegen weitere kleinere Maßnahmen angesprochen wurden. So zum Beispiel Aufnahme der Treppenhausreinigung, Neuregelung der Pflege der Gartenanlage etc..

Beschlossen wurden die Ausstattung mit neuen Funk-Rauchmeldern.

In 2021 wurde unter anderem die Wiederwahl der Hausverwaltung beschlossen. Auch wurde die Sanierung der defekten Abwasserleitungen mit Kosten in Höhe von rund € 6.000 beschlossen, die aus der Erhaltungsrücklage finanziert werden sollen. Aus der laufenden Instandhaltung sollen etwaige Leitungswasserschäden finanziert werden.

Zugestimmt wurde die Freigabe der Ausgaben in Höhe von rund € 15.800 für die Notmaßnahme eines verrutschen Fallrohres der innenliegenden Dachentwässerung. Ebenfalls zugestimmt wurde die Finanzierung der notwendigen Strangsanierung der Görlitzer Straße 2 aufgrund von mehreren Leitungswasserschäden. Die Kosten hierfür belaufen sich auf rund € 18.800 und sollen aus der Instandhaltungsrücklage entnommen werden.

Weiterhin wurde das Parkplatzmanagement diskutiert, da einige Doppelparker defekt sind, diverse Verkäufe stattgefunden haben etc.. Auch wurde der Austausch/mögliche Umgestaltung des bestehenden Müllplatzes bei Haus 62 angesprochen sowie weitere kleinere Punkte/Maßnahmen.

Für die Erstellung dieses Gutachtens lagen mir zusätzlich die Protokolle von 2022, 2023 und 2024 vor. Aus diesen ist folgendes zu entnehmen:

Protokoll 2022 (Abrechnungsjahr 2021): Die Verwaltung berichtet über die Anforderung eines Verkehrswertgutachtens für das Wohnungseigentum Nr. 58. Weiterhin wurde über einige Wasserschäden, Legionellen Prüfung, Austausch Rauchmelder in 2022, Beauftragung eines Fachplaners mit der Begutachtung der Feuchtigkeits- und Bauschäden, Erneuerung Hecke Görlitzer Straße, Feuchtigkeit in Treppenhaus Nr. 4 und andere kleinere Maßnahmen berichtet. Die Verwaltung führt im Einzelnen Ausgaben/Erhaltungsrücklagen auf.

Keine Beschlussfassung erfolgte über die Maßnahmen für die festgestellten Schäden an den Balkonen, die aufgrund der Begutachtung festgestellt wurden. Wenn die ersten Kostenvoranschläge, bzw. Sanierungsvorschläge vorliegen, wird dieser Punkt erneut diskutiert. Für die Strangsanierungen der Wasser- und Abwasserleitungen sowie ggf. Zirkulationsleitungen muss auf die Kostenvoranschläge gewartet werden, bzw. bei einer anderen Firma eingeholt werden.

Nicht beschlossen wurde, wie das Instandhaltungskonzept für die Sanierung der Tiefgarage aussehen soll. Die geschätzten Kosten belaufen sich auf rund € 145.000. Von Vorteil ist, dass sich über der Tiefgarage nur Rasenfläche befindet. Ausführlich wurde die Teilungserklärung hinsichtlich der Tiefgarage diskutiert. So kommt es unter anderem zu Engpässen, weil viele Eigentümer ihre Stellplätze vermietet haben. Beschlossen wurde die Gründung eines „Garagen-Gremiums“, welches sich mit der Tiefgaragensituation beschäftigt/kümmert.

Beschlossen wurde die Einrichtung einer Liquiditätsrücklage in Höhe von € 30.000 durch einmalige Umwidmung eines Betrages in gleicher Höhe aus der Erhaltungsrücklage. Weiterhin wurden mehrere kleinere Punkte/Maßnahmen angesprochen/diskutiert.

Protokoll 06.07.2023 (Abrechnungsjahr 2022): Beschlossen wurde, einen Fachplaner für das Sanierungskonzept der Tiefgarage zu beauftragen. Die Gemeinschaft will hierfür einen Kostenrahmen in Höhe von € 40.000 zur Verfügung stellen, welcher aus der Erhaltungsrücklage der Tiefgarage finanziert werden soll. Ebenso beschlossen wurde, die Reinigung/Schimmelbeseitigung mit einem Kostenrahmen in Höhe von € 20.000 der Tiefgarage. Die Kosten sollen ebenfalls der Erhaltungsrücklage entnommen.

Weiterhin wurde die Ausarbeitung von Instandsetzungsvorschlägen zur Balkonsanierung durch ein Ingenieurbüro beschlossen. Die Kosten von rund € 4.500 sollen aus der Erhaltungsrücklage Wohnung entnommen werden. Abgelehnt wurde die Kündigung sämtlicher Vermietungen der Stellplätze in der Tiefgarage. Beschlossen wurde, dass ab 01.11.2023 die Vergabe von Stellplätzen durch die Verwaltung erfolgt, basierend auf den Regelungen aus der Teilungserklärung.

Protokoll 19.11.2024 (Abrechnungsjahr 2023): Beschlossen wurde, die Balkonsanierung aufgrund der hohen Kosten in zwei bis drei Bauabschnitte aufzuteilen. Es muss nun geplant werden „Wann und Wie“. Es wird ein Kostenrahmen von € 43.000 freigegeben, welcher aus der laufenden Instandhaltung mit abgerechnet wird. Keine Beschlussfassung erfolgte unter anderem zur Sanierung der defekten Dachterrasse (WE 26) Öjendorfer Damm 62.

Ebenfalls gibt es keine Beschlussfassung hinsichtlich der Sanierung der Tiefgarage. Es wird angeregt, einen Kostenrahmen in Höhe von € 250.000 freizugeben.

Die Verwaltung berichtet ausführlich über die erfolgten Ausgaben und laufende Instandhaltung. Abgelehnt wurde die Strangsanierung Schmutzwasserleitungen mit Kosten in Höhe von € 98.000 inkl. 10 % Sicherheitsaufschlag.

Weiterhin wurden mehrere Punkte/Maßnahmen beschlossen, so zum Beispiel die Neuorganisation der Gartenpflege etc..

Für die Beurteilung der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden ist maßgeblich, ob aus Sicht eines üblichen Käufers es sich hier um ein Objekt handelt, welches sich in einem unterdurchschnittlichen Zustand befindet. Tatsächliche Modernisierungs- bzw. Renovierungskosten sind hier nicht relevant.

Hierfür ist eine Gesamtbetrachtung erforderlich. So gibt es bei jedem Gebäude immer Bereiche mit einem unterdurchschnittlichen Zustand und Bereiche mit einem durchschnittlichen bzw. auch überdurchschnittlichen Zustand. Letzteres ist immer bei durchgeführten Modernisierungen der Fall.

Ein Abzug als Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden für die noch nicht modernisierten Bereiche eines Gebäudes, bzw. Teilbereiche, die einen etwas älteren Modernisierungsgrad haben, entspricht hier nicht den Gepflogenheiten einer üblichen Grundstücksbewertung.

Maßstab der Bewertung ist hier nicht ein neu modernisiertes Wohnungseigentum, sondern ein übliches Wohnungseigentum dieses Baualters im Durchschnittszustand.

Nicht entscheidend für eine etwaige Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden sind die voraussichtlichen Schadensbehebungskosten. Selbst wenn die zu erwartenden Kosten feststehen würden, wäre dies kein Nachweis für die Höhe einer Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden.

So hat auch der BGH ausgeführt:

„ sind bereits die Herstellungskosten einer Sache nicht entscheidend für den Verkehrswert, ... So gilt dies insbesondere auch für die Instandsetzungskosten. Der Verkehrswert einer beschädigten Sache, zum Beispiel eines Hauses wird daher – oder kann mindestens – in vielen Fällen

höher sein als der Verkehrswert des Hauses im unbeschädigten Zustand abzüglich der Instandsetzungskosten¹.

Wertrelevante Mängel sind in der Praxis alle baulichen Umstände, in denen sich das Wohnungseigentum von einem durchschnittlichen Wohnungseigentum dieses Baujahrs in einem durchschnittlichen Verkaufszustand (negativ) unterscheidet.

In der Praxis ist es sinnvoll bei einem Objekt festzustellen, wie sich der Instandhaltungszustand im Ganzen aus Sicht eines Käufers im Verhältnis zu der „Durchschnittlichkeit“ verhält.

Hierfür ist es wenig zielführend, wenn anhand von exakten Daten bzw. Kostenkennwerten aus einer bautechnischen Massenermittlung, zum Beispiel „x-Meter unterdurchschnittliche Rohrleitungen“ mit „y-Quadratmetern überdurchschnittlicher Fenster“ verglichen werden.

Auch der gewöhnliche Geschäftsverkehr nimmt eine Beurteilung des Instandhaltungszustandes nicht mit einer solchen Exaktheit vor.

Übliche verkaufte Objekte haben fast immer einen Zustand, in denen in den letzten Jahren vor der Veräußerung wenig gemacht worden ist. Ein Verkäufer veräußert in der Regel nicht ein umfassend modernisiertes Gebäude.

Der Durchschnittszustand eines verkauften Wohnungseigentums dieses Baualters ist somit im Durchschnitt schlechter, als der Zustand eines Bestandsgebäudes, das einem Eigentümer gehört, der nicht verkaufen will.

Maßgeblich ist hier nur der Durchschnittszustand üblicher verkaufter Wohnungseigentümer. Diese Verkäufe werden vom Gutachterausschuss ausgewertet und sind Basis für mittelbare Vergleichszahlen und Liegenschaftszinsempfehlungen.

Meines Erachtens ist hier das Bewertungsobjekt im Bereich des Gemeinschaftseigentums im Wesentlichen nicht schlechter als ein durchschnittliches Objekt dieses Baujahres im üblichen Verkaufszustand. Es gibt teilweise Überdurchschnittlichkeiten. Dies betrifft insbesondere den Bereich der Fassade.

Für die in der nachfolgenden Wertermittlung angesetzte Wertminderung für Baumängel und Bauschäden darf nur der Aufwand berücksichtigt werden, der für die Herstellung eines durchschnittlichen, baualterstypischen Instandhaltungszustandes nötig ist.

Viele der mittelfristig erforderlichen Modernisierungsaufwendungen sind überwiegend baualterstypisch. Sie dürfen hier nicht abgezogen werden.

Für die Wertminderung sind hier Maßstäbe der Beurteilung durch den gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblich.

Der angesetzte Betrag ist nicht identisch mit dem Aufwand, der nötig sein könnte, um das Objekt in einen modernen, den heutigen Nutzungsbedürfnissen entsprechenden Zustand zu versetzen.

Führen durchzuführende Baumaßnahmen zu einer Werterhöhung der Immobilie, darf nur die Differenz zwischen Aufwand und Wertsteigerung angesetzt werden.

Zudem ist für die Schätzung einer Wertminderung für den Bereich des Gemeinschaftseigentums zu berücksichtigen, ob entsprechende Maßnahmen aus der Instandhaltungsrücklage bezahlt werden können.

Üblicherweise sollte hier in etwa der fünffache Bestand einer ausreichenden jährlichen Zuführung zur Instandhaltungsrücklage vorhanden sein.

¹ Vgl. KLEIBER, a.a.O. mit Verweis auf mehrere BGH-Urteile, so zum Beispiel BGH III ZR 146/61 und andere.

Dies wäre für das zu bewertende Wohnungseigentum:

$5 * € 1.499 \text{ p.a.} = € 7.495^1 = \text{rund } € 64 \text{ je m}^2 \text{ Wohnfläche.}$

Vorhanden ist zum Bewertungsstichtag eine Rücklage für die Wohnung in Höhe von etwa € 19.148,01.

Dies ist eine deutlich überdurchschnittliche Rücklagenhöhe.

Für die Zwecke der Grundstücksbewertung hat es sich bewährt, Wertminderungen je m² Wohn-/Nutzfläche anzusetzen, die den ungefähren Zustand berücksichtigen.

Hierbei sind die nachfolgenden Summen in etwa angemessen:

Wohnhäuser:	€ je m²
Etwas unterdurchschnittlicher Zustand	0 bis 100
Unterdurchschnittlicher Zustand	100 bis 250
Deutlich unterdurchschnittlicher Zustand	250 bis 500

In der Praxis ist die Wertminderung auch von der Qualität der Bauten, der Lage, dem Baualter, der Restnutzungsdauer und dem Mietpreisniveau abhängig.

Für den Bereich des Gemeinschaftseigentums halte ich aufgrund des beschriebenen Zustandes und der hohen guten Rücklage keine Wertminderung für den Bereich des Gemeinschaftseigentums für angemessen.

Für die Verhältnisse im Bereich des Sondereigentums ist hier eine weitere Wertminderung in Höhe von € 100 je m² Wohnfläche zu berücksichtigen.

Insgesamt ergibt sich für das Bewertungsobjekt somit eine Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden in Höhe von € 100 je m² Wohnfläche. Bei einer gesamten Wohnfläche von 117,42 m² ergibt sich somit rechnerisch ein Betrag in Höhe von € 11.742.

Unter Berücksichtigung einer kleinen zusätzlichen Sicherheit von rund 10 Prozent halte ich insgesamt eine Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden in Höhe von 12.916 = rund € 13.000 hier für marktgerecht.

Dies ist für eine solche Wohnung ein durchschnittlicher Wert. Aufgrund des Zustandes im Gemeinschaftseigentum und der Rücklagenhöhe erscheint dies marktgerecht.

Hier handelt es sich nur um die bewertungstechnisch erforderliche Minderung und nicht um die erforderlichen Schadensbeseitigungs- bzw. Modernisierungskosten. Diese wären erheblich höher, aber hätten dann auch eine Wertsteigerung zur Folge.

¹ Zur Höhe der Instandhaltungskosten siehe Abschnitt 5. dieses Gutachtens.

6. Bauzahlen¹

Bebaute Fläche/Grundflächenzahl

Das gesamte Grundstück der Eigentümergemeinschaft ist laut vorliegender Unterlagen mit rund 1.108,70 m² Grundfläche bebaut. Bei einer Grundstücksgröße von 3.456 m² ergibt sich eine Grundflächenzahl von:

$(1.108,70 \text{ m}^2 / 3.456 \text{ m}^2) = \text{rund } 0,32$. Die Garage hat eine weitere bebaute Fläche von 1.186,90 m².

6.1 Geschossfläche

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Für die Bodenwertermittlung zählt jedoch auch ein Dachgeschoss mit 75 Prozent der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses mit zur wertrelevanten Geschossfläche. Das Gebäude der Eigentümergemeinschaft hat nach überschlägigen Berechnungen eine wertrelevante Geschossfläche von 5.228 m².

Hieraus ergibt sich eine Geschossflächenzahl von $(5.228 \text{ m}^2 / 3.456 \text{ m}^2) = 1,51$. Diese wird in der folgenden Bodenwertermittlung als wertrelevante GFZ verwendet.

6.2 Wohn- und Nutzfläche

Die Ermittlung der Wohnfläche ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Laut Teilungserklärung hat die Wohnung eine Größe von 117,42 m². Anlässlich der Ortsbesichtigung habe ich mittels Lasergerät zur Kontrolle ein Aufmaß vorgenommen. Es konnte jedoch nicht in allen Bereichen gemessen werden. Hier sind in der nachfolgenden Aufstellung dann die Raumgrößen der Flächenberechnung der Bauakte enthalten. Diese Räume sind mit „nicht gemessen“ gekennzeichnet. Hieraus ergeben sich die folgenden Größen:

Übersicht: Wohnfläche

RAUM	m ²
Zimmer	9,19
Zimmer <i>nicht gemessen</i>	7,54
Zwischenflur	3,11
Badezimmer/WC	5,53
Schlafzimmer	15,74
Zimmer neben Küche	10,32
Wohnzimmer <i>nicht gemessen</i>	25,89
Küche	10,15
Duschbad/WC	3,59
Vorflur	5,00
Diele	13,38
Garderobe <i>nicht gemessen</i>	0,80
Abstellraum <i>nicht gemessen</i>	1,07
3 Balkone/Loggien 17,20 m ² <i>nicht gemessen</i> zur Hälfte	8,60
Wohnfläche gesamt	119,91

¹ Hinweis: Die Flächen bzw. Rauminhaltsangaben wurden aus den zur Verfügung stehenden Planunterlagen überschlägig ermittelt. Teilweise sind vermutlich Abweichungen zwischen den Planunterlagen und der vorhandenen Bebauung vorhanden. Die Flächen- bzw. Rauminhaltsangaben sind für den Zweck der vorliegenden Wertermittlung hinreichend genau. Eine sich hieraus ggf. ergebene Wertermittlungsungenauigkeit ist vertretbar.

Die Wohnung hat hiernach eine Wohnfläche von 117,42 m². Da nicht überall eine Messung möglich war, wird nachfolgend die Fläche von 117,42 m² aus der Teilungserklärung angesetzt. Es handelt sich um eine 2 3/2-Zimmer Wohnung mit durchschnittlicher Grundrissgestaltung und einer durchschnittlichen Ausstattung. Im Hinblick auf heutige Wohnbedürfnisse hat die Wohnung eine gute Größe. Viele der Räume sind jedoch recht klein.

Die Wohnung hat drei Balkone/Loggien, zwei Zimmer und drei „halbe“ Zimmer, Küche, Flur, Abstellraum, Garderobe und zwei Badezimmer/WC. Beide Badezimmer sind innenliegend.

Von der Gesamtgröße und der Grundrissgestaltung befriedigt die Wohnung durchschnittliche Wohnbedürfnisse einer Familie in dieser Lage.

Im Keller gibt es einen durchschnittlichen Abstellraum mit einer Größe von 8,20 m².

7. Bewirtschaftungskosten

Das Wohngeld für das Bewertungsobjekt, Wohnungseigentum Nr. 58 beträgt somit aufgrund vorliegender Unterlagen der Hausverwaltung monatlich € 648,00. Darin enthalten sind auch die Kosten für Heizung und Wasser.

Im laufenden Wohngeld enthalten ist eine jährliche Zuführung zur Instandhaltungsrücklage in Höhe von € 1.953,01. Dies entspricht Kosten je m² Wohnfläche in Höhe von € 16,63 im Jahr.

Die verfügbare Instandhaltungsrücklage liegt per Ende 2023 für die Gemeinschaft bei € 660.679,68. Laut vorliegender Unterlagen sind dies für das Bewertungsobjekt anteilig € 19.148,01. Dies ist ein überdurchschnittlicher Betrag.

Aus der mir vorliegenden Wohngeldabrechnung des Jahres 2023 haben sich Gesamtkosten in Höhe von € 7.289,35 ergeben.

Dies entspricht Kosten je m² Wohnfläche mtl. in Höhe von € 5,17.

Das gesamte Wohngeld beträgt bei einer Wohnfläche von 119,91 m² je Quadratmeter rund € 5,40 im Monat.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Bewirtschaftungskosten bei einer überdurchschnittlichen Höhe der Instandhaltungsrücklage und einer durchschnittlichen Zuweisung zur Rücklage im oberen Bereich einer solchen Eigentumswohnung liegen. Grund für das hohe Wohngeld sind insbesondere die Heiz- und Wasserkosten von € 2.224 im Jahr, sowie laufende Instandhaltung außerhalb der Rücklagenzuführung.

Hinweis: Der mir vorliegende Energieausweis weist für das Objekt einen Energieverbrauchskennwert von 93 kWh je m² im Jahr aus. Hierbei handelt es sich um einen relativ guten Wert für ein Gebäude dieses Baujahrs.

8. Bodenwert

8.1 Vorbemerkung

Zur Verkehrswertermittlung eines Grundstückes sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen. Dies gilt auch für den Zustand des Grundstückes. Dieser bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes.

Hierzu gehören insbesondere:

- Entwicklungszustand
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- wertbeeinflussende Rechte und Belastungen
- beitrags- und abgabenrechtliche Gegebenheiten
- Beschaffenheit, Eigenschaften und Lagemerkmale des Grundstückes

Für die Bodenwertermittlung sind im Rahmen der Wertermittlungsverordnung verschiedene Bewertungsverfahren vorgesehen, die nachfolgend erläutert werden. Das anzuwendende Verfahren ist unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen.

8.2 Vergleichswertverfahren

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Hierfür sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke vom Zustand des Bewertungsobjektes ab, dann ist dies durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens setzt voraus, dass Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Zahl bekannt sind.

Mir liegen jedoch nicht genügend eigene Vergleichspreise mit konkreten Angaben über Art und Maß der baulichen Nutzung vor. Eine solche umfangreiche Datenermittlung im Rahmen dieser Bewertung vorzunehmen, ist nicht möglich. Aufgrund der vorgenannten Umstände kann das Vergleichswertverfahren in diesem Fall nicht mit der erforderlichen Genauigkeit durchgeführt werden.

8.3 Bodenrichtwerte

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können nach der Immobilienwertermittlungsverordnung auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken in einem Gebiet, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Hansestadt Hamburg hat für die Umgebung des Bewertungsobjektes einen Bodenrichtwert veröffentlicht, aus dem hier der Bodenwert abzuleiten ist.

Ich nehme hier eine Bewertung als herkömmlichen Mehrfamilienbauplatz vor. Das Grundstück ist mit einer Geschossflächenzahl von 1,51 bebaut.

Hier liegt der Richtwert bei € 1.122 je m² Grundstücksfläche. Der Bodenrichtwert hat den Stichtag 01.01.2024.

Zum Bewertungsstichtag halte ich einen Bodenwert in Höhe von rund € 1.200 für angemessen. Die Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses habe ich im Anhang beigefügt.

Ausgehend von einer Grundstücksgröße von 3.456 m² ergibt sich somit ein Bodenwert in Höhe von:

$$€ 1.200 * 3.456 \text{ m}^2 = € 4.147.200.$$

Dieser Betrag wird im Rahmen der nachfolgenden Bewertung als Bodenwert des gesamten Grundstücks der Eigentümergemeinschaft zum Ansatz gebracht.

Hiervon entfallen auf das zu bewertende Wohnungseigentum entsprechend des Miteigentumsanteiles am Gemeinschaftseigentum: $(286/10.000) * 100 = 2,86 \%$.

Somit ergibt sich ein anteiliger Bodenwert in Höhe von:

$$2,86 \% \text{ von } € 4.147.200 = € 118.610^1.$$

9. Wertermittlung des Wohnungseigentum

9.1 Vorbemerkung zur Verfahrenswahl

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren heranzuziehen. Welches Verfahren angewendet wird, bestimmt sich nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Hierbei ist von den Maßstäben auszugehen, die der Geschäftsverkehr beim Grundstückskauf anzuwenden pflegt.

9.1.1 Vergleichswertverfahren

Für die Wertermittlung von Eigentumswohnungen bietet sich in erster Linie das Vergleichswertverfahren an, da dieser Teilmarkt sich nahezu ausschließlich an Quadratmeterpreisen (€ je m² Wohnfläche) orientiert.

Leider liegen mir nicht genügend aussagefähige Vergleichspreise über Eigentumswohnungen in Art, Lage, Beschaffenheit und Ausstattung des Bewertungsobjektes vor. Eine qualifizierte Vergleichswertermittlung ist mir hier somit nicht möglich.

¹ Hinweis: Im Ertragswertverfahren hat der Bodenwert bei längeren Restnutzungsdauern nur eine geringe Bedeutung. Bei dem hier ermittelten Bodenwert in Höhe von € 118.610, einer Bodenwertverzinsung des Ertragswertverfahrens in Höhe von € 3.558 p.a. und einem Rentenbarwertfaktor von 23,11 ergibt sich ein Betrag in Höhe von € 36.374. Die Differenz zwischen diesem Betrag und dem anteiligen Bodenwert stellt den Einfluss des Bodenwertes dar. Dies sind hier € 121.773. Ohne eine Berücksichtigung des Bodenwertes würde sich somit im Rahmen der Ertragswertberechnung ohne Bodenwertberücksichtigung ein um diesen Betrag geringerer Wert ergeben. Dies macht deutlich, dass Differenzen beim Bodenwert nur einen geringeren Einfluss auf den Wert des Bewertungsobjektes haben, als es der Betrag des Bodenwertes vermuten lassen würde. Eine zum Beispiel 10-prozentige Abweichung bei der Bodenwertermittlung hätte nur einen Einfluss in Höhe von rund 7,70 Prozent auf den Ertragswert.

9.1.2 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren soll bei Immobilien Anwendung finden, bei denen die persönliche Eigennutzung zu Wohnzwecken im Vordergrund steht. Dies ist in der Regel auch bei Eigentumswohnungen der Fall. In Bezug auf eine solche Wertermittlung weise ich auf die folgenden Problembereiche hin:

1. Es muss eine sorgfältige Sachwertermittlung (Bodenwert, Gebäudewert, Wert der Außenanlagen) der gesamten Wohnungseigentümergeinschaft vorgenommen werden. Hierbei werden bauliche Gegebenheiten im Bereich des Gemeinschaftseigentums miterfasst, die nicht in jedem Fall Einfluss auf den Verkehrswert der zu bewertenden Eigentumswohnung haben.
2. Im zweiten Schritt muss aus diesem Gesamtsachwert der Wohnungseigentümergeinschaft der anteilige Sachwert der zu bewertenden Eigentumswohnung ermittelt werden. Dies wird meist anhand der Miteigentumsanteile vorgenommen. In der Regel wird die Verteilung der jeweiligen Miteigentumsanteile vom Bauherren im Rahmen der Bildung von Wohnungseigentum vorgenommen. Bezugsgröße ist hier meist die Wohnfläche. Andere wertrelevante Kriterien, wie zum Beispiel Geschosslage, Sonnenausrichtung, Lage zur Straße, Grundrissunterschiede, nachträgliche bauliche Veränderungen und eine eventuell unterschiedliche bauliche Ausstattung finden häufig keinen Niederschlag in den Miteigentumsanteilen. So können Wohnungen mit gleichen Miteigentumsanteilen stark voneinander abweichende Verkehrswerte haben. Dies durch Zu- und Abschläge auszugleichen, ist kaum nachvollziehbar und führt zu einer erhöhten Wertermittlungsunsicherheit. Eventuell vorhandene gewerbliche Teileigentumseinheiten können die anteilige Sachwertermittlung anhand der Miteigentumsanteile weiter erschweren.
3. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden selbstgenutzte Immobilien in der Regel zu Preisen gehandelt, die vom Sachwert abweichen. Im Rahmen des Erstverkaufs liegen die Preise durch den einkalkulierten Bauträgergewinn meist oberhalb des Sachwertes. Zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert müssen somit entsprechende regionale Marktanpassungsfaktoren vorhanden sein. Ich halte es nicht für richtig, hier die bekannten Abhängigkeiten der Marktanpassung von Alter, Größe, Lage und Baujahr aus dem Bereich der Einfamilienhäuser heranzuziehen. Auf Marktnähe untersuchte entsprechende Anpassungsfaktoren für Eigentumswohnungen werden vom Hamburger Gutachterausschuss für Grundstückswerte nicht veröffentlicht.
4. Die Kaufpreise von gebrauchten Eigentumswohnungen haben im gewöhnlichen Geschäftsverkehr kaum Beziehung zum jeweiligen Sachwert.

Ich bin aufgrund obiger Ausführungen der Auffassung, dass das Sachwertverfahren für die Wertermittlung von Eigentumswohnungen nicht die nötige Wertermittlungssicherheit bietet.

9.1.3 Ertragswertverfahren

Der größte Anteil von Eigentumswohnungen wird vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Zwecke der Eigennutzung erworben. Da auch ein Teil der Wohnungen für die Vermietung erworben wird, stellt sich die Frage nach der Anwendbarkeit des Ertragswertverfahrens bei der Bewertung von Eigentumswohnungen.

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Das Verfahren ist von seiner Systematik her auf Renditeobjekte ausgelegt. Eigentumswohnungen sind jedoch keine klassischen Renditeobjekte.

Zwar werden sie teilweise auch zur Kapitalanlage erworben, hierbei stehen jedoch häufig auch andere Aspekte, wie zum Beispiel inflationäre Alterssicherung oder die Steuerersparnis im Vordergrund. Diese Aspekte führen dazu, dass sich der gewöhnliche Geschäftsverkehr hier mit entsprechend geringeren Renditen zufriedengibt.

So liegen die bei der Vermietung von Eigentumswohnungen erzielten Renditen meist deutlich unterhalb der Werte, die sich für normale Mehrfamilienhäuser ergeben. Bei gleichen nachhaltigen Mieterträgen je m² Wohnfläche, wie bei Mehrfamilienhäusern, sind die Kaufpreise je m² Wohnfläche bei Eigentumswohnungen bedingt durch höhere Vermarktungskosten und den Bauträgergewinn entsprechend höher.

Auch dies erklärt die geringere Rendite und damit den geringeren Liegenschaftszinssatz. Ich halte das Ertragswertverfahren bei Eigentumswohnungen in der Art des Bewertungsobjektes für anwendbar.

10. Ertragswert

10.1 Vorbemerkung

Für die Werteinschätzung im Rahmen des Ertragswertverfahrens sind die marktüblich erzielbaren Erträge besonders wichtig. Die Summe der Barwerte aller künftigen Reinerträge aus dem Bewertungsobjekt stellt den Ertragswert dar.

Dieses Bewertungsverfahren ist in der Immobilienwertermittlungsverordnung entsprechend geregelt. Hiernach setzt sich der Ertragswert zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

10.2 Ertragsverhältnisse

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstückes auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

10.3 Rohertrag

Für die Ermittlung des Rohertrages ist nicht von den tatsächlich erzielten Mieten, sondern von den marktüblich nachhaltig erzielbaren Mieteinnahmen auszugehen. Dies gilt insbesondere dann, wenn die tatsächlich erzielten Erträge von der marktüblichen Miete wesentlich abweichen. Für eine aussagefähige Ertragswertermittlung nach den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist deshalb der Mietansatz auf die Marktüblichkeit hin zu untersuchen.

10.3.1 Betriebskostensituation

Ungewöhnlich hohe Betriebskosten können die nachhaltige Vermietbarkeit beeinträchtigen und hätten in einem solchen Fall Wertrelevanz. Deshalb gilt es nachfolgend, die vorhandene Betriebskostenstruktur überschlägig auf Angemessenheit, bzw. Üblichkeit zu untersuchen. Die Nebenkosten der Wohnung liegen hier im unteren Bereich vergleichbarer Objekte.

10.4 Mietansatz

Ich halte für das Bewertungsobjekt¹ aufgrund der Lage, Ausstattung, Größe und Beschaffenheit bei einer Wohnfläche von 117,42 m² einen monatlichen Rohertrag (Nettokaltmiete) in Höhe von € 1.300 für angemessen. Dies entspricht einer monatlichen Nettokaltmiete in Höhe von € 11,07 je m² Wohnfläche.

¹ Nach Renovierung.

Der Hamburger Mietenspiegel 2023 weist für ein Objekt in Art, Lage und Größe des Bewertungsobjektes einen Mietenspiegelmittelwert von € 6,40 je m² Wohnfläche auf. Die 2/3 Spanne des Mietenspiegels umfasst einen Bereich von € 6,29 je m² bis 6,54 je m² Wohnfläche.

Der von mir gewählte Rohertragsansatz liegt rund 73 % oberhalb des Mietenspiegelmittelwertes (hier € 6,40 je m²) für Wohnungen in Art, Ausstattung, Größe und Baujahr (1974) des Bewertungsobjektes¹.

Der Rohertragsansatz liegt rund 69 % oberhalb des Oberwertes des Mietenspiegels (hier € 6,54 je m²). Eingestuft wurde das Objekt in die Größenklasse ab 91 m². Baujahrsklasse 1968 bis 1977.

Angesichts der wertbeeinflussenden Merkmale der Wohnung, sowie der Lage erscheint dies jedoch angemessen.

Für den Tiefgaragenstellplatz habe ich einen monatlichen Rohertrag in Höhe von € 60 angesetzt.

Der Mietenspiegel stellt die ortsübliche, und nicht die nachhaltige bzw. marktübliche Miete dar. Diese wird aus einer Mischung von Neu- und Bestandsmieten gebildet.

Der geschätzte Rohertrag muss jedoch mit den entsprechenden mietrechtlichen Vorschriften zu vereinbaren sein.

So dürfen in ganz Hamburg nach der sogenannten „Mietpreisbremse“ bei Neuvermietungen nur Mieten verlangt werden, die maximal 10 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Mietenspiegelmittelwert nicht zwangsläufig bei jeder Wohnung die ortsübliche Vergleichsmiete darstellt. So sind immer individuelle Besonderheiten zu berücksichtigen. Gerade in besonders schlechten oder sehr teuren Wohnlagen passen die Mietenspiegelmittelwerte nicht.

In der Praxis stellt sich die Frage, ob tatsächlich alle Vermieter sich so exakt an die Gesetzesvorgaben halten. Für dieses Gutachten ist ein Rohertrag zu schätzen, der aus Sicht eines üblichen Käufers angemessen ist.

Dieser wird in Zukunft bei Neuvermietungen ggf. etwas geringere Mietansätze wählen. Keinesfalls steht fest, ob die Mietpreisbremse überhaupt über die gesamte Restnutzungsdauer des Objekts Bestand haben wird. Zudem sind in Hamburg die Mieten bei Neuvermietungen ohnehin leichtgefallen, so dass jeder Investor hier bei einem Ertragswertobjekt moderatere Ansätze kalkuliert, als es noch vor zwei oder drei Jahren der Fall war. Sollten sich die Mietanstiege reduzieren und durch viele neue Wohnungen es zu einer weiteren Entspannung des Wohnungsmarktes kommen, so kann es durchaus sein, dass die Mietpreisbremse wieder abgeschafft wird.

Im Übrigen gibt es schon immer § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes. Hiernach stellt eine Vermietung von mehr als 20 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einer Geldbuße geahndet wird, sofern der Vermieter hier ein geringes Angebot an Wohnraum entsprechend ausnutzt. Bei einer Überschreitung der Miete um mehr als 50 Prozent liegt zudem Mietwucher vor. Diese Vorschriften gibt es schon seit Jahrzehnten, in der Regel haben Vermieter sich hier nicht drangehalten. Auch ein Mieter ist in der Regel froh eine Wohnung bekommen zu haben und beruft sich nachfolgend nur selten auf die entsprechenden Vorschriften.

Es ist somit zu vermuten, dass die Mietpreisbremse bei der aktuellen Konjunkturlage auf dem Mietwohnungsmarkt nur eine geringe Bedeutung haben wird.

Der hier gewählte Mietansatz beruht auf meiner Einschätzung der Marktlage und der Betrachtungsweise der Käufer solcher Objekte. Ich kann nicht versichern, dass dieser Mietertrag tatsächlich immer und in dieser Höhe zu realisieren sein wird.

¹ Maßgeblich im Rahmen des Ertragswertverfahrens ist die marktübliche und nicht die ortsübliche Miete des Mietenspiegels.

Hier handelt es sich nicht um eine vermietete Wohnung. Für einen Eigennutzer spielt auch die ersparte Miete eine bedeutende Rolle.

Somit ist eine Überschreitung des Mietenspiegelmittelwertes unbedeutend. Der angesetzte Rohertrag entspricht zudem in etwa dem Betrag, für den solche Wohnungen heute am Markt vermietet werden.

10.5 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Inhaltlich gehören nach der Immobilienwertermittlungsverordnung zu den Bewirtschaftungskosten die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

„Es sind Kosten anzusetzen, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung normalerweise nachhaltig entstehen. Da der pauschale Ansatz von Bewirtschaftungskosten in Höhe eines bestimmten Prozentsatzes des Rohertrages stark fehlerträchtig ist, werden nachfolgend für die vorgenannten Kostenarten Einzelansätze gewählt.

Für das Bewertungsobjekt wird von den nachfolgenden Ansätzen ausgegangen:

10.5.1 Betriebskosten

Bei vermieteten Eigentumswohnungen werden die laufenden Betriebskosten durch die Mieter getragen und sind somit durch Umlagen gedeckt. Bei Ermittlung des Reinertrages wird deshalb von der geschätzten Nettokaltmiete ausgegangen.

10.6 Instandhaltungskosten

Für das Bewertungsobjekt werden ausgehend vom Baualter, der Ausstattung und der Nutzungsart € 12,50 je m² Wohnfläche angesetzt.

Es ergeben sich somit jährliche Instandhaltungskosten in Höhe von:

$$119,91 \text{ m}^2 * € 12,50 = € 1.499.$$

10.7 Verwaltungskosten

In der Praxis ergibt sich für die Verwaltungskosten eine Spanne von 3-5% des Rohertrages.

Hierbei sind die örtlichen Verhältnisse besonders zu berücksichtigen. Für das Bewertungsobjekt werden angesetzt:

Verwaltung Gemeinschaftseigentum (WEG - Verwaltung)	€	265
Sondereigentumsverwaltung pauschal Schätzwert	€	360
Verwaltungskosten gesamt p.a.	€	625

Bei einem geschätzten Rohertrag in Höhe von € 16.320,00 p.a. betragen die gesamten Verwaltungskosten somit $(€ 625 / € 16.320,00) * 100 = 3,83 \%$.

Grund für diesen hohen Ansatz ist, dass neben der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums ein Betrag für die kalkulatorische Sondereigentumsverwaltung angesetzt werden muss. Auch wenn letzterer häufig nicht anfällt, weil die Sondereigentumsverwaltung vom Eigentümer durchgeführt wird, ist im

Ertragswertverfahren trotzdem ein Ansatz erforderlich. Nicht maßgeblich ist, welche Verwaltungskosten hier tatsächlich anfallen.

10.8 Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis dient dazu, das Risiko einer Ertragsminderung durch Mietminderung, uneinbringliche Forderungen und zeitweiligem Leerstand zu berücksichtigen. Für Mietwohn- und gemischtgenutzte Grundstücke ist erfahrungsgemäß ein Mietausfallwagnis von 2,0 Prozent des Rohertrages anzusetzen. Dieser Ansatz ist auch beim Bewertungsobjekt angemessen.

10.9 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist abhängig von der Art und Lage des Objektes, seiner Restnutzungsdauer und der zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.

Der Liegenschaftszinssatz orientiert sich nicht an Kapitalmarktzinsen, sondern wird als Marktfaktor aus tatsächlich erzielten Kaufpreisen rechnerisch durch eine Umkehrung des Ertragswertverfahrens ermittelt.

Der Liegenschaftszins entspricht in etwa der Durchschnittsrendite eines voll eigenfinanzierten Anlageobjektes vor Steuern und ohne Berücksichtigung von Wertsteigerungen.

Der Hamburger Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat keine entsprechenden Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in der Art des Bewertungsobjektes veröffentlicht.

Maßgeblich für die Wahl des Liegenschaftszinssatzes ist neben der Lage des Objektes die individuelle Risikoeinschätzung der Immobilie.

Hier gilt der Grundsatz, je höher das Risiko, desto höher ist der Liegenschaftszins. Ein Investor geht nur dann ein höheres Risiko ein, wenn er auch eine höhere Rendite erwarten kann.

Hinsichtlich der Lage gilt, je schlechter die Lage, desto höher der Liegenschaftszins. In Bezug auf das Bewertungsobjekt ist folgendes zu bedenken:

- die Lage ist etwas unterdurchschnittlich beliebt
- das Vermietungsrisiko ist bei einer Wohnfläche von 117,42 m² und der Grundrissgestaltung im Wesentlichen etwas überdurchschnittlich
- es handelt sich um eine schon recht große Wohnung, die nicht für alle Interessenten in Betracht kommt

Aufgrund der schlechteren Ertragssituation von vermietetem Wohnungseigentum im Vergleich zu normalen Mehrfamilienhäusern liegt der Liegenschaftszins hier in der Regel etwas unterhalb des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienhäuser.

Für übliche Eigentumswohnungen in dieser Lage liegt der Liegenschaftszinssatz innerhalb einer Spanne von rund 2,5 bis 3,5 Prozent.

Ich halte für das Bewertungsobjekt einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,0 Prozent für marktgerecht. Aufgrund der wertbeeinflussenden Parameter und der Größe habe ich einen Wert im mittleren Bereich der Spanne gewählt.

Plausibilitätskontrolle

Der Hamburger Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat in seinem Marktbericht eine Regressionsformel ermittelt, aus der sich Liegenschaftszinssätze für normale Mehrfamilienhäuser ergeben.

Diese Formel beruht auf einer Auswertung von tatsächlichen Kaufverträgen.

Nach dieser Formel berechnet sich der Liegenschaftszinssatz eines Mehrfamilienhauses in der Baujahresklasse des Bewertungsobjektes wie folgt:

$$(4,37$$

- * (Bodenrichtwert des Jahres 2019 (GFZ 1,0) / 1.100)^{-0,282}
- * Korrekturfaktor Baujahr/Erstbezug (1,0)
- * Stadtteilfaktor für Jenfeld (1,0)
- * Aktualisierungsfaktor 01.01.2024 0,969)

Der Bodenrichtwert 2019, bezogen auf eine Geschossflächenzahl von 1,0 für Mehrfamilienhausgrundstücke beträgt hier € 870 je m² Grundstücksfläche.

Somit ergibt sich auf Basis der Formel des Gutachterausschusses:

$$(4,37 * ((€ 870)/1.100)^{-0,282} * 1,0 * 1,0 * 0,969) = 4,52 \text{ Prozent.}$$

Dies wäre der mathematisch ermittelte Liegenschaftszinssatz für ein normales Mehrfamilienhaus in dieser Lage und Baujahresklasse, ausgehend von einem Stichtag in 01/ 2024.

Aufgrund der Marktentwicklung im Stadtteil Jenfeld und der oben beschriebenen Eigenschaften halte ich einen kleinen Abschlag von rund 0,5 Prozentpunkten auf das obige Formelergebnis hier für marktgerecht.

Somit ergibt sich dann ein ermittelter Liegenschaftszinssatz in Höhe von: 4,52 % - 0,5 % = 4,02 Prozent.

Die obige Formel berücksichtigt nicht wichtige Einflussfaktoren, wie zum Beispiel die Objektgröße, das Preisniveau, den Zustand und die optische Präsentation des Objekts.

Dieser mathematisch abgeleitete Liegenschaftszinssatz in Höhe von 4,02 Prozent entspricht jedoch in etwa dem von mir geschätzten Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,0 Prozent.

Dies zeigt die Plausibilität der von mir vorgenommenen Ableitung des Liegenschaftszinssatzes.

Hinweis

Der Hamburger Gutachterausschuss hat auch zusätzlich eine Formel veröffentlicht, mit der sich aus dem Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser der Liegenschaftszinssatz einer vermieteten Eigentumswohnung ergeben soll. Hierfür sind 4.739 Verkäufe von vermieteten Häusern aus den Jahren 2009 bis 2016 ausgewertet worden. Ausgangspunkt ist hier der Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser.

Der Liegenschaftszinssatz einer Wohnung errechnet sich aus diesem wie folgt:

$$(1,16 * \text{Liegenschaftszinssatz Mehrfamilienhaus}) - 2,30$$

Somit ergibt sich hier:

$$(1,16 * 4,52) - 2,3 = 2,94 \text{ Prozent.}$$

Der für die Bewertung herangezogene Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser befindet sich bereits auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Diese Zinssätze spiegeln typischerweise die Renditeerwartung institutioneller oder privater Investoren bei der Bewertung ganzer Mietobjekte wider und

berücksichtigen unter anderem Aspekte wie Vermietungsrisiken, Instandhaltungsaufwand sowie Objektgröße.

Wird dieser Liegenschaftszinssatz nun zusätzlich an den Umstand angepasst, dass es sich nicht um ein vollständiges Mehrfamilienhaus, sondern lediglich um eine einzelne Eigentumswohnung handelt, so ergibt sich rechnerisch ein nochmals niedrigerer Wert. In der vorliegenden Konstellation halte ich das Formelergebnis für in etwa passend. Es zeigt sich jedoch, dass hier ein Wert angesetzt werden muss, der unterhalb des Liegenschaftszinssatzes für ein Mehrfamilienhaus liegt.

10.10 Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Es ist somit nicht die technische Restnutzungsdauer des Objektes maßgeblich. Vielmehr ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes, sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit zu schätzen.

Zum Bewertungsstichtag ist das 1974 errichtete Haus rund 51 Jahre alt. Angesichts vorstehender Ausführungen und des dargestellten Bauzustandes, gehe ich nachfolgend von einer noch verbleibenden Restnutzungsdauer von rund 40 Jahren aus.

Somit wird das Objekt wie ein rund 50 Jahre altes Wohnungseigentum mit einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 90 Jahren bewertet. Dies ist für ein solches Objekt marktgerecht.

10.11 Ermittlung des Ertragswertes

	€	€	€
Roherträge			
Rohertrag Wohnung Nr. 58	15.600		
Garage/Stellplatz	720		
Gesamtrohertrag p.a.	16.320		16.320
Bewirtschaftungskosten	€ bzw. %		
- Betriebskosten	umlagefähig	0	
- Mietausfallwagnis	2,0 %	326	
- Instandhaltungskosten	Einzelansatz	1.499	
- Verwaltungskosten	Einzelansatz	625	
Gesamt		2.450	2.450
Jahresreinertrag =			13.870
- Reinertragsanteil des Bodenwertes <i>(3,0 % von € 118.610)</i>			3.558
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			10.312
<i>Vervielfältiger bei Restnutzungsdauer von 40 Jahren und einem Liegenschaftszins von 3,0 % Vervielfältiger somit = 23,11</i>			
Ertragswert der baulichen Anlagen <i>(Reinertragsanteil der baulichen Anlagen *Vervielfältiger)</i>	10.312,00	* 23,11 =	238.310
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden			13.000
- Sonstiges			0
+ Bodenwertanteil			118.610
= Zwischensumme			343.920
- Sonstige Wertminderung			0
			0
= Ertragswert			343.920
Ertragswert rund			344.000

Ermittelte Vergleichsfaktoren

€ je m ² Wohnfläche <i>(ohne etwaige Garage/Stellplatz)</i>	2.801
Kaufpreisfaktor (Rohertragsvervielfältiger)	21,07 -fach
Anteil der Bewirtschaftungskosten am Rohertrag	15,01 %
Bodenwertanteil am Ertragswert	34,49%

12. Wert des Tiefgaragenstellplatzes

Zusätzlich ist für die nachfolgenden Wertbetrachtungen der Wert der Carportstellplätze zu schätzen. Im Ertragswertverfahren wurde dieser bereits beim Rohertrag entsprechend berücksichtigt.

Die Kaufpreise von Außenstellplätzen, Garagen und Tiefgaragenstellplätzen sind im Wesentlichen von der Lage und der vorhandenen Parkplatzsituation abhängig.

Im Gegensatz zu Wohnungskaufpreisen spielen hier Kriterien wie Optik, Baujahr, Größe, etc. nur eine sehr untergeordnete Rolle. Wertunterschiede ergeben sich nur zwischen "normalen" offenen Tiefgaragenstellplätzen, Doppelparkern¹, geschlossenen Stellplätzen mit Tor sowie Stellplätzen auf verschiebbaren Unterkonstruktionen.

Einzelkaufpreise können nur dann in Erfahrung gebracht werden, wenn es sich um Teileigentum handelt, für das es ein eigenes Grundbuchblatt gibt. Meistens handelt es sich jedoch um Stellplätze, die im Zusammenhang mit der Wohnung verkauft werden.

Es handelt sich hier um eine Lage, in der nicht optimal im öffentlichen Raum geparkt werden kann.

In Jenfeld bewegen sich die Kaufpreise für Garagenstellplätze bei Bestandsimmobilien je nach Lage und Baujahr zwischen etwa € 10.000 und € 15.000.

Mir liegen jedoch nicht genügend Vergleichskaufpreise für eine sorgfältige statistische Erhebung vor.

Aufgrund des verhältnismäßig geringen Wertanteiles im Bezug zur Eigentumswohnung habe ich keine Bedenken, nachfolgend den Wert des Tiefgaragenstellplatzes in Anlehnung an die obige Kaufpreisspanne im Wege der Schätzung zu bestimmen. Ich schätze somit aufgrund der Lage und Parkplatzsituation den Wert des Stellplatzes auf rund € 15.000.

Dieser Wert ergibt sich ebenfalls in etwa, wenn man eine monatlichen Miete von € 60 nach Abzug von 10 Prozent Bewirtschaftungskosten = € 54,00 über 40 Jahre Restnutzungsdauer bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,0 Prozent kapitalisiert.

Hier ergibt sich dann ein Vervielfältiger (Rentenbarwertfaktor) in Höhe von 23,11.

Somit als überschlägiger Ertragswert des Tiefgaragenstellplatzes:

$$23,11 * € 648 = € 14.975.$$

Dieser Wert weicht lediglich ein wenig von der obigen Schätzung ab und zeigt die Plausibilität der Wertermittlung in Bezug auf den Stellplatz. Vom Hamburger Gutachterausschuss für Grundstückswerte gibt es eine Regressionsformel zur Ermittlung des Kaufpreises von Garagenstellplätzen, Einzelgaragen und offenen Stellplätzen. Für Tiefgaragenstellplätze ergibt sich als Wert:

$$€ 23.207 * \text{NormRW 2018} (€ 870/1.100)^{0.4224} * \text{Aktualisierungsfaktor } 1,271.$$

Mit den Daten des Bewertungsobjekts und dem NormRW 2018 in Höhe von € 870 ergibt sich ein Wert in Höhe von € 26.713.

In der Untersuchung wurden Verkäufe untersucht, bei denen der Verkauf gleichzeitig mit einer Eigentumswohnung erfolgt ist.

In der Praxis kommt es im Hinblick auf den Wert eines solchen Stellplatzes insbesondere auf die folgenden Kriterien an:

¹ Duplex-Stellplätze.

Lage

Hier steigt der Kaufpreis mit einer Verbesserung der Lage.

Parkplatzsituation

Kann im öffentlichen Raum gut geparkt werden, so sind auch in Gegenden mit einem hohen Bodenpreisniveau die Kaufpreise geringer als in Lagen, in denen es kaum Parkmöglichkeiten gibt.

Hausstruktur

In Häusern mit nur kleinen Wohnungen gibt es häufig viele Mieter ohne Kraftfahrzeug. Hier sind die Nachfrage und letztendlich auch der Preis geringer, als in Häusern wo viele Eigennutzer in größeren Wohnungen leben, die mehrere Kraftfahrzeuge haben.

Stellplatzgröße

In älteren Objekten gibt es häufig enge Tiefgaragen bzw. Plätze, die so klein sind, dass sich heute kaum ein Mittelklassewagen dort abstellen lässt. Dies wirkt sich deutlich preisreduzierend aus.

Bewirtschaftungskosten

Es gibt Tiefgaragenstellplätze, die durchaus € 40 bis € 80 an monatlichem Wohngeld kosten. Grund hierfür sind ungünstige Regelungen in der Teilungserklärung. In einfachen bis mittleren Wohnlagen sind solche Stellplätze, unabhängig vom Bodenpreisniveau praktisch wertlos.

Stellplatzart

Preisunterschiede gibt es auch zwischen Einzelgaragen, Doppelparkern, Palettenstellplätzen und normalen Tiefgaragenstellplätzen.

Miteigentumsanteile

Ist ein Stellplatz rechtlich selbständiges Teileigentum, so hat dieser einen Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum. Anteilige Berechnungen des Sachwertes mit Bodenwert führen nicht zu verwertbaren Ergebnissen. Die Miteigentumsanteile werden eher zufällig vom Bauträger verteilt und haben meist keinen Bezug zu den realen Werten.

Meines Erachtens eignet sich die Formel des Gutachterausschusses nicht für die Ermittlung des Wertes eines Tiefgaragenstellplatzes. Mir ist zudem aus einem Gerichtsverfahren das statistische Bestimmtheitsmaß (r^2) der Untersuchung bekannt.

Zwischen den Parametern der Regressionsformel und den Kaufpreisen besteht „nahezu“ kein statistischer Zusammenhang. Ich halte den von mir geschätzten und mit einem Ertragswert plausibilisierten Wert in Höhe von € 15.000 für den TG-Stellplatz trotz der Regression des Gutachterausschusses für angemessen.

13. Vergleichspreise des Hamburger Gutachterausschusses

Unmittelbare Vergleichspreise für Wohnungseigentum liegen mir nicht vor. Solche gibt es auch nicht, weil das Objekt zu individuell ist. Aus dem Marktbericht des Gutachterausschusses lassen sich mittelbare Vergleichspreise und eine Formel zur Berechnung des Quadratmeterpreises von Eigentumswohnungen entnehmen.

13.1 Gebäudefaktor des Gutachterausschusses

Der Hamburger Gutachterausschuss hat in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht eine Regressionsformel für den Quadratmeterpreis von Eigentumswohnungen veröffentlicht.

Hier lässt sich mit den nachfolgenden Angaben ein Quadratmeterpreis ermitteln.

Die Berechnungsmethodik ist im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses dargestellt.

Für die Berechnung gibt es in diesem Fall die folgenden Angaben:

Bewertungsjahr: 2025
 Stadtteil: Jenfeld; Stadtteilmultiplikator: 0,93
 Wohnung Nr. 58, Baujahr: 1974, Lage: IV. Obergeschoss
 Wohnfläche: 117,42 m²; Umrechnungsfaktor für diese Größe: 1,02
 Bodenrichtwert 2018 für diese Lage und eine GFZ von 1,0 = € 870
 Modernisierungspunkte: 5,0 (geschätzt)
 Modernisierungsfaktor: 1,0
 Faktor Baujahr 1974: 0,96

Es gibt einen weiteren Korrekturwert für das Baujahr. Dieser beträgt:

*(1,414 – 0,0138 * Alter) wenn Alter kleiner als 30 Jahre.*

Das Objekt hat hier im Bewertungsjahr 2025 ein Baualter von 51 Jahren, in diesem Fall beträgt der Korrekturwert des Gutachterausschusses 1,0.

Bei einer Lage im IV. Obergeschoss gibt es einen Korrekturfaktor von 1,0.

Der Hamburger Gutachterausschuss hat in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht eine Regressionsformel für den Quadratmeterpreis von Eigentumswohnungen veröffentlicht.

Nach der Formel des Gutachterausschusses lässt sich mit dem obigen Bodenwert 2018 (€ 870 je m²) für eine Geschossflächenzahl von 1,0 der nachfolgende Quadratmeterpreis berechnen:

(€ 2.990
 * (Bodenrichtwert des Jahres 2018 (€ 870) GFZ 1,0/1.100)^{0,5158} = 0,89
 * (1,414 - 0,0138 * Alter) wenn Alter kleiner als 30 Jahre; hier somit 1,0
 * Faktor Bezug (1,09 bei Erstbezug) hier kein Erstbezug, deshalb Faktor = 1,0
 * Faktor Baujahr (0,96)
 * Faktor Wohnfläche (1,02)
 * Faktor Modernisierung (1,0)
 * Faktor Lage im IV. Obergeschoss (1,0)
 * Aktualisierungsfaktor 01.01.2024 1,271
 * Stadtteilmultiplikator für Jenfeld (0,93)

Somit ergibt sich auf Basis der Formel des Gutachterausschusses:

$€ 2.990 * 0,89 * 1,0 * 1,0 * 0,96 * 1,02 * 1,0 * 1,0 * 1,271 * 0,93$

= € 2.990,00 * 1,03 = € 3.079,70 je m² Wohnfläche.

Ist eine Einbauküche vorhanden, ist noch ein Zuschlag von 4 Prozent vorzunehmen. Hier ist eine Küche vorhanden. Der Faktor beträgt somit 1,04.

Für einen Aufzug gibt es auch einen Zuschlag von 5 Prozent. Dies ist dann hier ein Faktor von 1,05.

Dies ergibt dann:

$1,04 * 1,05 * € 3.080 = € 3.363$ je m² Wohnfläche.

Hier handelt es sich um ein reines Formelergebnis, welches keine der individuellen Besonderheiten der Wohnung berücksichtigt. Ich halte hier einen Abschlag von rund 10 % auf das Formelergebnis für marktgerecht.

Somit ergibt sich als Vergleichswert auf Basis der Formel des Gutachterausschusses zum Bewertungsstichtag:

$0,90 * € 3.363 = € 3.027$ je m² Wohnfläche.

Auch der Vergleichswert auf Basis dieser Formel muss noch um die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden korrigiert werden. Hinzuzurechnen ist der Wert des Tiefgaragenstellplatzes.

Somit ergibt sich:

	€
Ausgangswert je m ² Wfl. € 3.027	
117,42 m ² Wfl. * € 3.027 =	355.430
- Wertminderung Baumängel/Bauschäden	-13.000
+ Garage/Stellplatz	15.000
Vergleichswert Gutachterausschuss	357.430

13.2 Mittelbarer Preisvergleich

Aus tatsächlichen Verkäufen von Eigentumswohnungen sind dem Marktbericht 2024 des Hamburger Gutachterausschusses für Grundstückswerte folgende Vergleichszahlen für Eigentumswohnungen zu entnehmen:

- Mäßige Lage: Baujahr 1960 bis 1979: Mittelwert € 3.613 je m² Wohnfläche

In der obigen Baujahrs- und Lageklasse gab es 61 Verkäufe. Dies ist somit eine recht gute Datenlage.

Die Wohnung hat Vor- und Nachteile zu üblichen Wohnungen der Baualters- und Lageklasse.

Insgesamt betrachtet halte ich zum Bewertungsstichtag einen Vergleichswert in Höhe von rund € 3.000 je m² Wohnfläche als Ausgangswert für angemessen. Hier habe ich aufgrund der konjunkturellen Lage und der überdurchschnittlichen Größe einen deutlichen Abschlag vorgenommen.

Auch der Vergleichswert laut Gutachterausschuss muss noch um die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden korrigiert werden.

Somit ergibt sich:

	€
Ausgangswert je m ² Wfl. € 3.000	
117,42 m ² Wfl. * € 3.000 =	352.260
- Wertminderung Baumängel/Bauschäden	-13.000
+ Garage/Stellplatz	15.000
Vergleichswert Gutachterausschuss	354.260

Ich weise darauf hin, dass es sich hier um eine Wertermittlung anhand des arithmetischen Mittelwertes handelt. Hieraus lässt sich lediglich der mittlere durchschnittliche Kaufpreis je m² Wohnfläche und nicht der statistische Zusammenhang zwischen Kaufpreis und Wohnfläche erkennen.

Wichtige Kennzahlen, wie Standardabweichung und Variationskoeffizient werden vom Gutachterausschuss nicht veröffentlicht. Im Jahre 2023 wurden in Jenfeld insgesamt 47 Eigentumswohnungen verkauft. Der Durchschnittspreis lag bei € 3.586 je m² Wohnfläche.

Im Vergleich zum Durchschnitt aller verkauften Wohnungen handelt es sich hier nicht um eine ganz durchschnittliche Jenfelder Wohnung.

Die Wohnung liegt in einer großen Eigentümergemeinschaft im durchschnittlich beliebten vierten Stock. Sie ist deutlich überdurchschnittlich groß. Sie muss etwas günstiger sein, als eine übliche Wohnung. Somit ist der Durchschnittswert im Stadtteil auch zum hier ermittelten Vergleichspreis in etwa plausibel.

14. Zusammenfassende Übersicht

Aus den vorgenommenen Berechnungen lassen sich die folgenden Ergebnisse zusammenfassend darstellen:

14.1 Wichtige Bewertungsparameter

Baujahr	1974
Grundstücksgröße	3.456 m ²
Miteigentumsanteile	286/10.000
Wohnfläche	117,42 m ²
Rohertrag jährlich	16.320 €
Bewirtschaftungskostenanteil am Rohertrag	15,01 %
Mietausfallwagnis	2,0 %
Liegenschaftszinssatz	3,0%
Restnutzungsdauer	40 Jahre
Baumängel und Bauschäden	13.000 €

14.2 Ermittelte Werte

siehe Seite	Wert	€	in % von Nr. 1.
28	Ertragswert	337.920	100,00%
	= je m ² Wohnfläche	2.878	
30	Vergleichswert Gebäudefaktor	357.430	104,00%
	= je m ² Wohnfläche	2.993	
29	Vergleichswert anhand Daten des Gutachterausschusses	354.260	103,06%
	= je m ² Wohnfläche	2.966	
19	Anteiliger Wert des Grund- und Bodens bei 286/10.000 Anteil am gemeinschaftlichen Grundstück	118.610	

Der Vergleichswert des Gutachterausschusses auf Basis des Gebäudefaktors weicht vom Ertragswert 4,00% ab.

Der mittelbare Vergleichswert anhand der Daten des Gutachterausschusses weicht um 3,06% vom Ertragswert ab.

Die durchschnittliche Abweichung beider Werte vom ermittelten Ertragswert $(4,00\% + 3,06\%) / 2$ liegt lediglich bei 3,53%.

Die Abweichungen liegen im Rahmen der normalen Wertermittlungsunsicherheit einer Verkehrswertermittlung und unterstützen somit die Plausibilität der ermittelten Werte.

15. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches¹ durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Sowohl Ertragswert als auch die beiden Vergleichswerte beinhalten im Wesentlichen bereits die wichtigsten wertbeeinflussenden Merkmale, wie zum Beispiel Wohnungsgröße, Baujahr und allgemeine Lage des Stadtteils. Die Anpassung an die jeweilige Marktsituation habe ich bereits im Verfahren vorgenommen, so dass hier keine gesonderten Zu- oder Abschläge erforderlich sind.

Zum Bewertungsstichtag 08.01.2025 besteht mittlerweile nur noch eine deutlich reduzierte Nachfrage nach Eigentumswohnungen in Jenfeld.

Positiv ist hier, neben der relativ zentralen Wohnlage im Stadtteil, ein Gebäude mit vier Hauseingängen auf einem 3.456 m² großen Grundstück.

Eine durchschnittliche Grundrissgestaltung und eine im Wesentlichen durchschnittliche und vermutlich etwas ältere Ausstattung mit zentraler Heizung- und zentraler Warmwasserbereitung und ein in der Summe vermutlich etwas unterdurchschnittlicher Zustand sind weiter wertbeeinflussende Merkmale. Leicht nachteilig ist hier, dass die beiden Badezimmer nicht über ein Außenfenster verfügen.

Vorteilhaft ist das Vorhandensein von insgesamt drei Balkonen/Loggien mit insgesamt 17,20 m² Nutzfläche, die zur Hälfte im Rahmen der Wohnflächenberechnung berücksichtigt worden sind.

Es gibt eine Stellplatznutzungsmöglichkeit, hierbei handelt es sich nicht um ein Sondernutzungsrecht oder Teileigentum. Alle Stellplätze sind Gemeinschaftseigentum, die Zuweisung könnte theoretisch auch einmal geändert oder verändert werden.

Zusammenfassend handelt es sich um eine überdurchschnittlich große Wohnung in Jenfeld mit einem durchschnittlichen Nutzungswert in einer mäßigen Wohnlage im Sinne des Gutachterausschusses.

Ich schätze aufgrund vorgenannter Ausführungen den Verkehrswert für das Wohnungseigentum:

Öjendorfer Damm 62, Görlitzer Straße 2, 2a, 4, 4a
Eigentumswohnung im Hauseingang Görlitzer Straße 2
in 22045 Hamburg-Jenfeld

zum Wertermittlungsstichtag 08.01.2025 auf

€ 350.000²

Ermittelte Vergleichszahlen³: Bezugsgröße Verkehrswert

Bodenwertanteil am Verkehrswert:	34,08%
Rohrertrag verzinst den Verkehrswert mit	4,30%
Reinertrag verzinst den Verkehrswert mit	3,82%
Verkehrswert / Jahresrohertrag:	23,27-fach
Preis pro m ² Wohnfläche (117,42 m ²) = rund:	€ 2.964 je m ²

¹ Vgl. hierzu § 194 BauGB.

² In Worten: Dreihundertfünfzigtausend.

³ Ohne Berücksichtigung einer etwaigen Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden und ohne einen etwaigen Garagen- oder Außenstellplatz.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Hamburg, den 12.05.2025

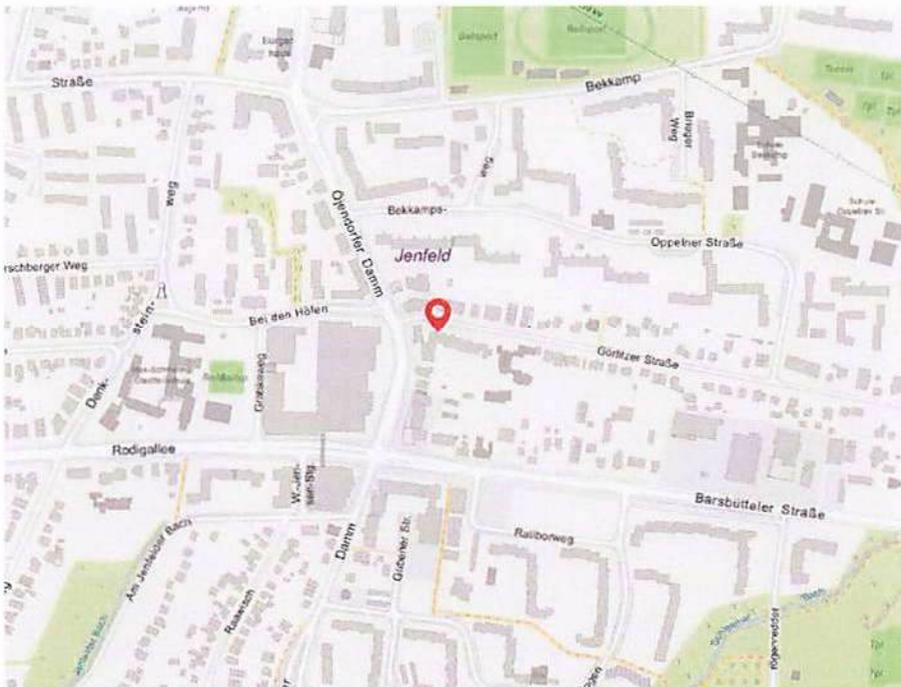
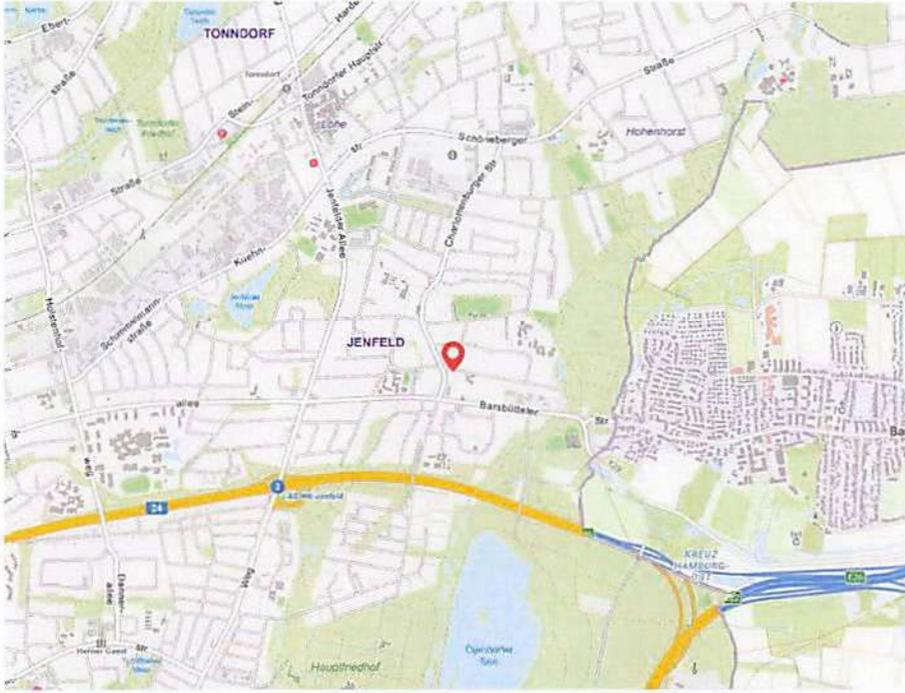
Hauke Kruse



16. Verzeichnis der Anlagen

I.	Lagepläne -----	1
II.	Liegenschaftskarte -----	2
III.	Luftbild-----	3
IV.	Objektfotos I-----	4
V.	Objektfotos II-----	5
VI.	Objektfotos III-----	6
VII.	Objektfotos IV-----	7
VIII.	Objektfotos V -----	8
IX.	Objektfotos VI-----	9
X.	Objektfotos VI-----	10
XI.	Objektfotos VII-----	11
XII.	Objektfotos VIII-----	12
XIII.	Grundriss der Wohnung Nr. 58-----	13
XIV.	Grundriss Keller mit Raum Nr. 58 -----	14
XV.	Wohnflächenberechnung -----	15
XVI.	Anliegerbescheinigung -----	16
XVII.	Liegenschaftskataster -----	18
XVIII.	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis -----	19
XIX.	Auszug aus dem Bebauungsplan Jenfeld 8 vom 16.12.1969 mit Legende -----	20
XX.	Verordnung über den Bebauungsplan-----	21
XXI.	Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster-----	22
XXII.	Stellungnahme zum Zwangsversteigerungsverfahren-----	23
XXIII.	Auszug aus dem Energieausweis -----	24
XXIV.	Bodenrichtwert 01.01.2024 Mehrfamilienhausgrundstück mit einer GFZ von 1,51 -----	27

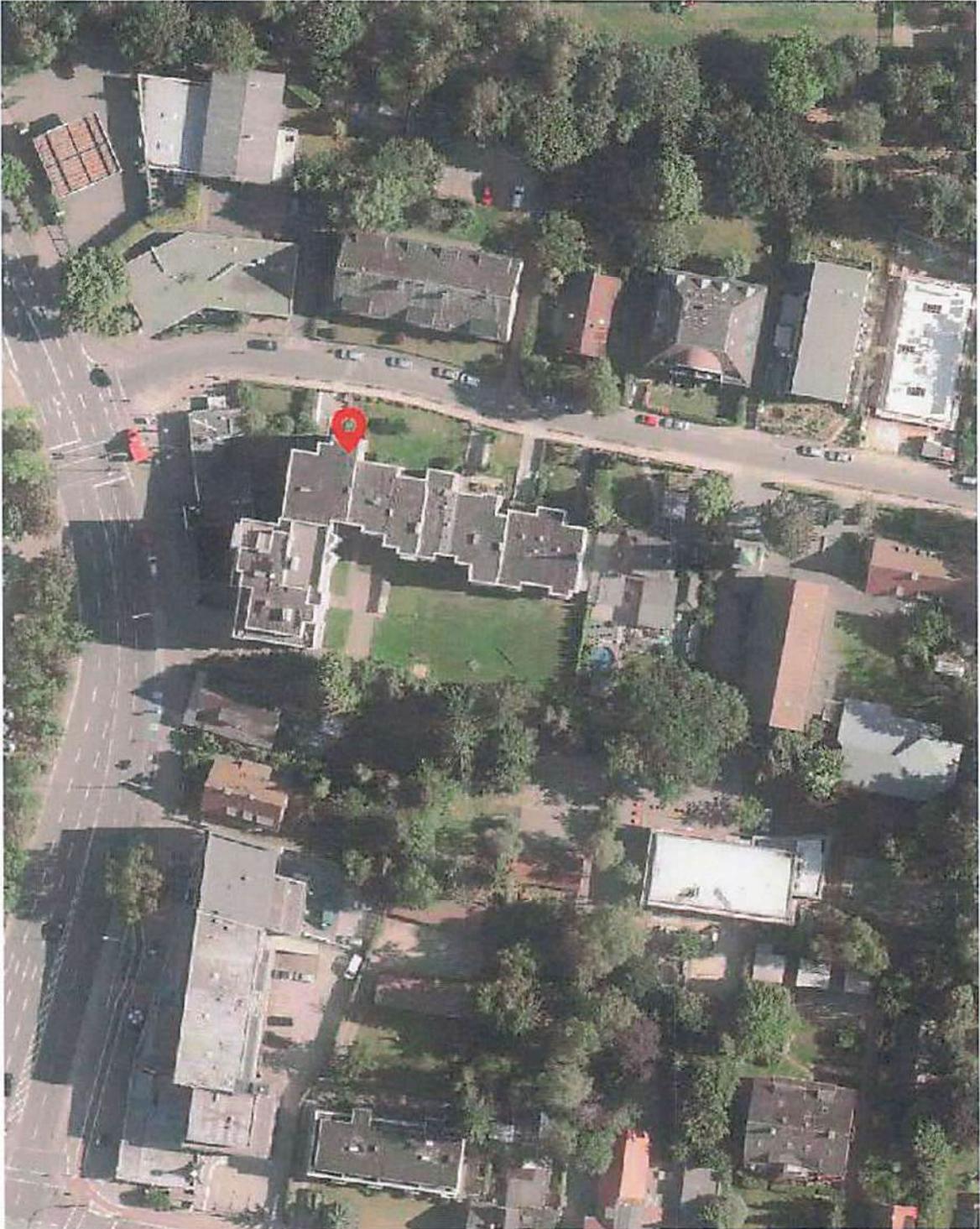
I. LAGEPLÄNE



II. LIEGENSCHAFTSKARTE



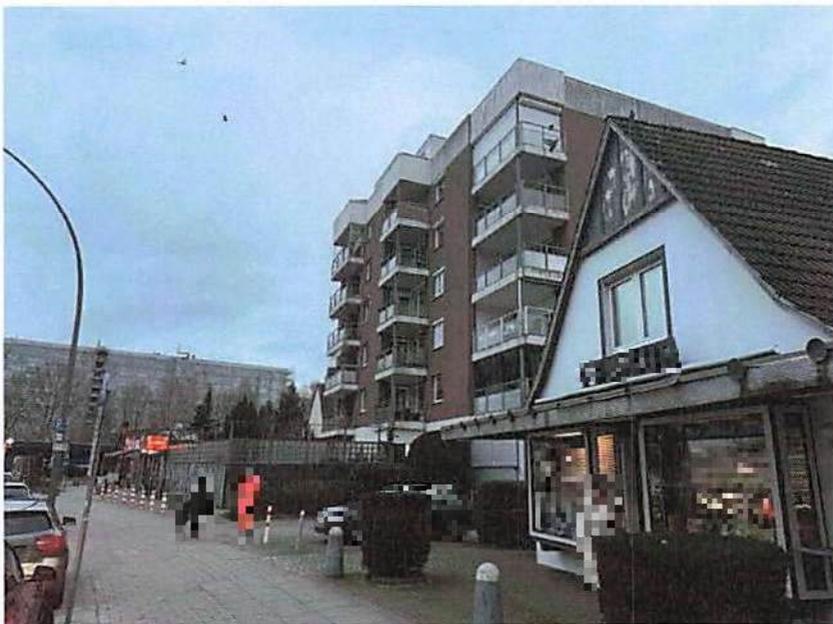
III. LUFTBILD



IV. OBJEKTFOTOS I



Teilansicht Norden mit Eingangsbereich Nr. 2



Teilansicht Westen Öjendorfer Damm

V. OBJEKTFOTOS II



Detail Hauseingang Nr. 2



Ansicht Westen (Läden gehören nicht mit zur WEG)

VI. OBJEKTFOTOS III



Ansicht Osten (Rückseite)

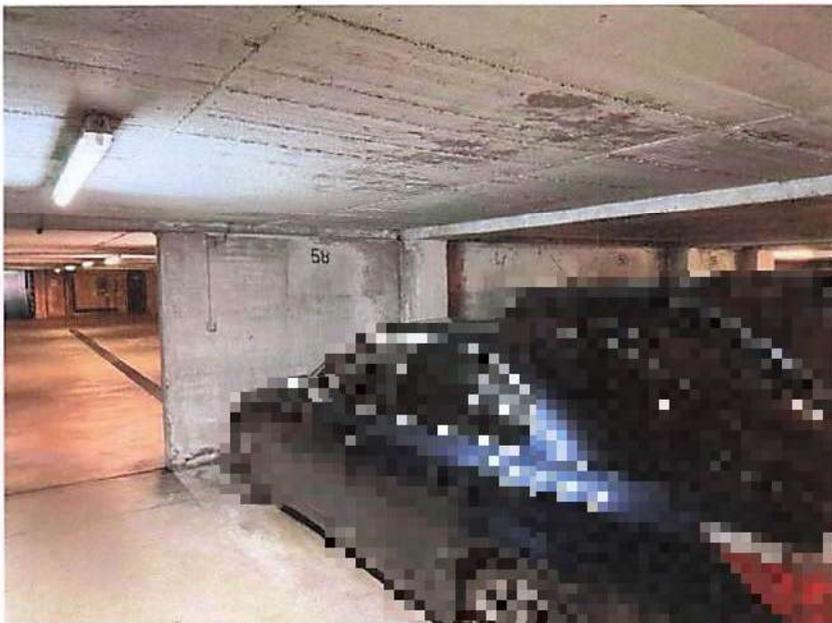


Teilansicht Rückseite mit Tiefgarage und Müllcontainer

VII. OBJEKTFOTOS IV



Teilansicht Görlitzer Straße mit Einfriedigung



Tiefgarage mit Stellplatz Nr. 58

VIII. OBJEKTOTOS V



Tiefgarage mit Platz Nr. 58



Zufahrt von Norden

IX. OBJEKTOTOS VI



Detailansicht Balkone



Görlitzer Straße vor dem Haus

X. OBJEKTFOTOS VI



Treppenhaus Eingangsbereich



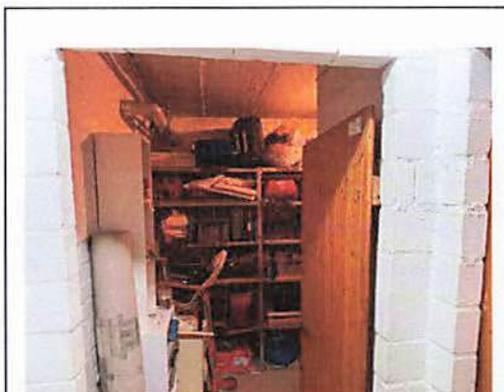
Treppenhaus mit Detail Fenster



Detail Wohnungseingangstür



Fahstuhlinformation



Abstellraum Keller Wohnung Nr. 58



Detail Kellerfußboden und Wand

XI. OBJEKTOTOS VII



Duschbad/WC Bild 1



Duschbad/WC Bild 2



Küche



Balkon Bild 1



Balkon Bild 2



Blick vom Balkon nach Norden

XII. OBJEKTFOTOS VIII



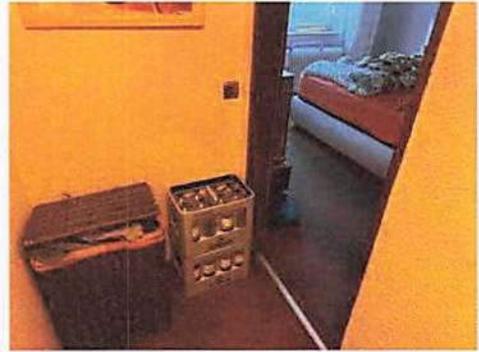
Badezimmer/WC Bild 1



Badezimmer/WC Bild 2



Badezimmer/WC Bild 3



Beispiel Wände/Fußboden

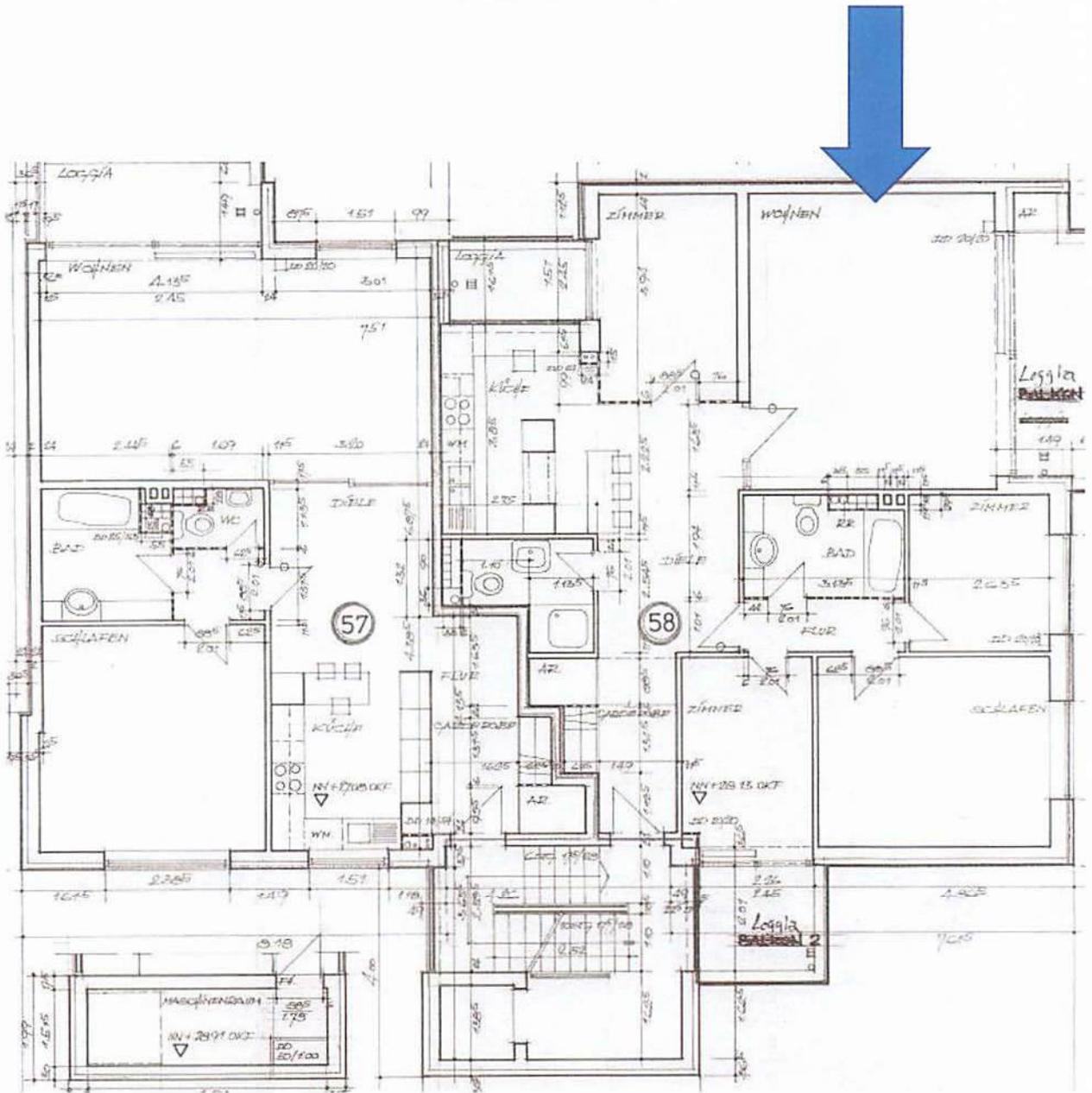


Blick von der Wohnung Westen



Detail Fenster

XIII. GRUNDRISS DER WOHNUNG NR. 58



XIV. GRUNDRISS KELLER MIT RAUM NR. 58



XV. WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Die Wohnung 58 im 4. OG rechts soll die gleiche Größe haben wie diese Wohnung.

Haus 1, 1. Obergeschoß rechts, 2 3/2-Zimmer

Wohnzimmer	$5,565 \times 4,635 = 25,79$	$\cdot / \cdot 3 \%$		
	$+ 3,75 \times 0,24 = 0,90$	"	"	= 25,89 qm
Schlafzimmer	$4,325 \times 3,635 = 15,72$	"	"	15,25 qm
Kinderzimmer	$2,95 \times 2,635 = 7,77$	"	"	7,54 qm
Gastzimmer	$3,945 \times 2,605 = 10,27$	"	"	9,97 qm
Arbeitszimmer	$3,635 \times 2,49 = 9,05$	"	"	8,78 qm
Küche	$3,91 \times 2,75 = 10,75$	"	"	10,43 qm
	$\cdot / \cdot 0,705 \times 0,24 = 0,40$	"	"	
EBdiele	$4,69 \times 2,76 = 12,94$	"	"	12,56 qm
Bad	$3,015 \times 1,86 = 5,61$	"	"	5,04 qm
	$\cdot / \cdot 1,43 \times 0,295 = 0,44$	"	"	
Zwischenflur	$3,015 \times 1,01 = 3,05$	"	"	2,95 qm
WC/Dusche	$2,18 \times 1,26 = 2,75$	"	"	3,54 qm
	$+ 1,035 \times 0,825 = 0,85$	"	"	
Flur	$3,56 \times 1,445 = 5,14$	"	"	5,00 qm
Garderobe	$1,315 \times 0,625 = 0,82$	"	"	0,80 qm
Abstellraum	$1,25 \times 0,835 = 1,04$	"	"	1,07 qm
Loggia	$2,395 \times 1,615 \times 0,5 = 1,93$	"	"	1,93 qm
Balkon 1	$4,625 \times 1,725 \times 0,5 = 3,98$	"	"	3,98 qm
	$+ 1,125 \times 0,75 \times 0,5 = 0,42$	"	"	0,42 qm
Balkon 2	$2,26 \times 2,01 \times 0,5 = 2,27$	"	"	2,27 qm
				117,42 qm

XVI. ANLIEGERBESCHEINIGUNG



Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke

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

HAUKE | KRUSE
Susanne Schlicht
Oberstraße 18 a

20144 Hamburg

Bezirksverwaltung
Anliegerbeiträge
Gänsemarkt 36
D - 20354 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 23 - 2684 Zentrale - 4242
Telefax 040 - 4270 23990
Ansprechpartner: Herr Inhoff
Zimmer: 14
Az.: B321/1 JE 3231-3288 W
Hamburg, 25.07.2022

Bescheinigung
über Anliegerbeiträge

für das Grundstück

Straße: Görlitzer Straße 2, 2a, 4, 4a / Öjendorfer Damm 62
Grundbuch: Jenfeld
Blatt: 3231-3288 W (hier: 3288 W)
Flurstück: 2323

Erschließungsbeiträge

Die Straßen Görlitzer Straße und Öjendorfer Damm sind endgültig hergestellt worden.
Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Sielbaubeiträge

Vor den Fronten zu den Straßen Görlitzer Straße und Öjendorfer Damm liegen jeweils ein Schmutz- und ein Regenwassersiel.
Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielten Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Sielanschlussbeiträge

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

Wohnungseigentum

Es handelt sich um Wohnungseigentum.

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

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

Die Freie und Hansestadt Hamburg, - vertreten durch die Behörde für 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.“

Gebühr

Die Gebühr für diese Bescheinigung beträgt 64,69 Euro.
Hierüber ergeht ein gesonderter Gebührenbescheid. Zahlungen sind aufgrund des Gebührenbescheides zu entrichten.


Imhoff

XVII. LIEGENSCHAFTSKATASTER



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

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurstücks- und Eigentumsnachweis
Erstellt am: 23.05.2022
Auftragsnummer: B33-2022-1432609

**Flurstück 2323 Gemarkung Jenfeld
Bezirk Wandsbek**

Gebietszugehörigkeit: Hamburg
Lage: Görlitzer Straße 2, 2a, 4, 4a,
Öjendorfer Damm 62,
Fläche: 3456 m²
Tatsächliche Nutzung: 3 456 m² Wohnbaufläche (Geschlossen)

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Wohnungs-/Teileigentum
Buchung: Amtsgericht Hamburg-Wandsbek
Grundbuchbezirk Jenfeld
Grundbuchblatt 3231
Laufende Nummer 1

XVIII. AUSKUNFT AUS DEM BAULASTENVERZEICHNIS



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2022-1432609

23. Mai 2022

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS
BAULASTENVERZEICHNIS**

Ihr Zeichen: Görlitzer Straße 2, 2a, 4, 4a u. a.

Für das Flurstück 2323 ---

der Gemarkung Jenfeld ---

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

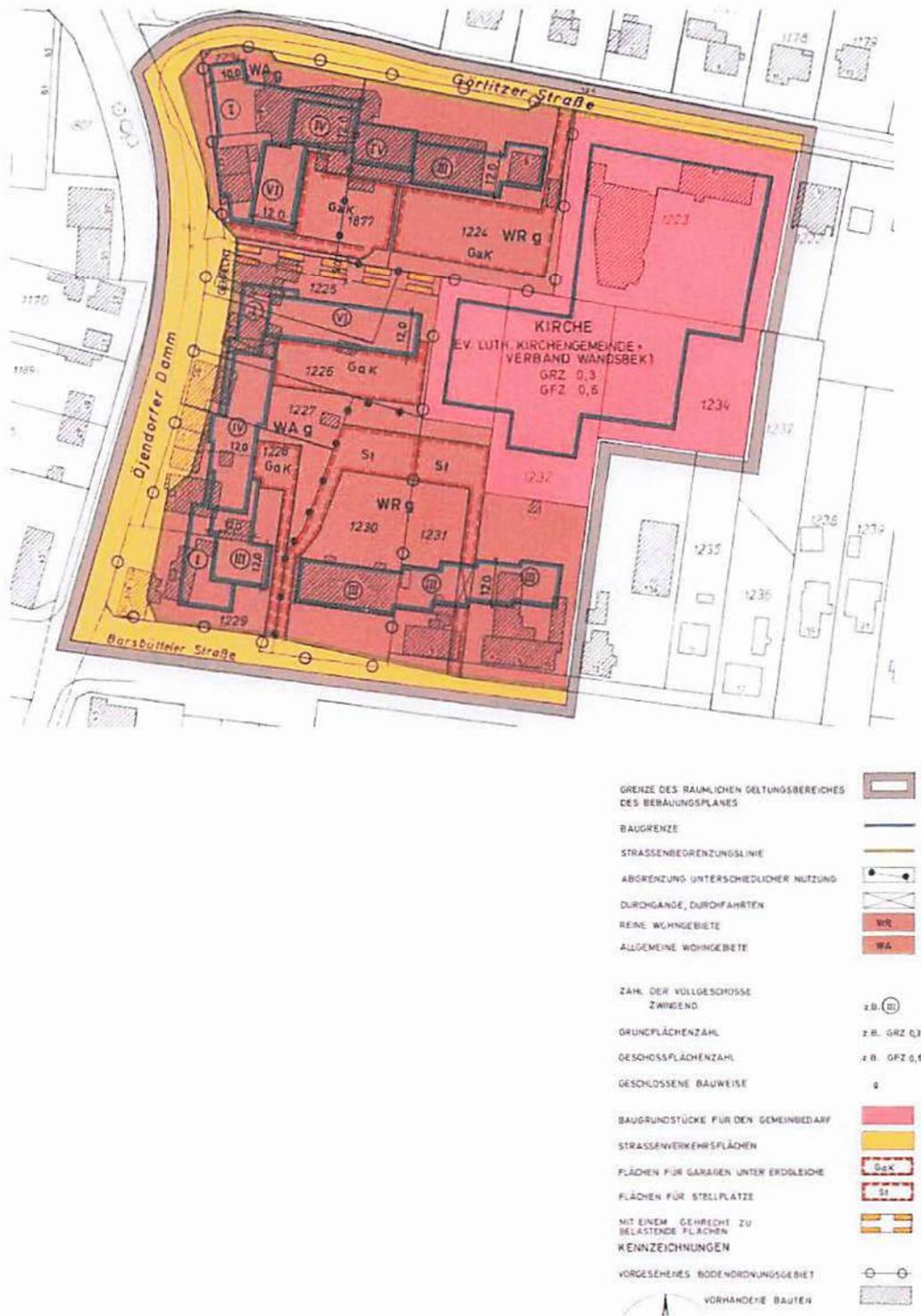
Es wird darauf hingewiesen, dass bereits vor Einführung des Baulastenverzeichnisses 1969 baulastenähnliche Belastungen oder Beschränkungen wie z.B. Hofgemeinschaften begründet worden sein können. Diese konnten bisher nicht alle in das Baulastenverzeichnis des Landesbetriebes Geoinformation und Vermessung 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

XIX. AUSZUG AUS DEM BEBAUUNGSPLAN JENFELD 8 VOM 16.12.1969 MIT LEGENDE



XX. VERORDNUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN

Verordnung
über den Bebauungsplan Jenfeld 8

Vom 16. Dezember 1969

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) in Verbindung mit § 2 Absatz 1 des Gesetzes über die Feststellung von Bauleitplänen und ihre Sicherung vom 3. Juli 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 232) wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Jenfeld 8 für den Geltungsbereich Ojendorfer Damm — Görliizer Straße — Ostgrenzen der Flurstücke 1223 und 1234, über das Flurstück 1234 zur Ostgrenze des Flurstücks 1232 der Gemarkung Jenfeld — Barsbütteler Straße (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 512) wird festgestellt.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans wird beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt. Ein Abdruck des Plans kann beim örtlich zuständigen Bezirksamt kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche

Abdrucke beim Bezirksamt zur Verfügung stehen, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Bestimmungen:

1. Im allgemeinen Wohngebiet im Ojendorfer Damm sind im Erdgeschoß nur die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.
2. Außer den im Plan festgesetzten Garagen unter Erdgleiche sind weitere auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden.
3. Das festgesetzte Gehrecht umfaßt die Befugnis des Ev. luth. Kirchengemeinerverbandes Wandsbek, einen Weg anzulegen und zu unterhalten.

Gegeben in der Versammlung des Senats,

Hamburg, den 16. Dezember 1969.

XXI. AUSKUNFT AUS DEM ALTLASTENHINWEISKATASTER



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

Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft
Neuenfelder Str. 19, 21109 Hamburg

-A2104-

Hauke Kruse
Oberstraße 18a
20144 Hamburg

Agrarwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten
A2-Grundsatz, Bodenschutzplanung, Informa-
tionssysteme
-A2104-

Neuenfelder Str. 19
D - 21109 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 40 - 5278

Ansprechpartner Thomas Prüfer

Per E-Mail

E-Mail Altlasthinweiskataster@bukea.hamburg.de
www.hamburg.de/altlasten

Az : 1950/2022
01.08.2022

Auskunft aus dem Altlasthinweiskataster Hamburg
Öjendorfer Damm 62 / Görliitzer Straße 2,2a,4,4a, Flurstück 2323

Sehr geehrte Frau Schlicht,

für das von Ihnen genannte Flurstück liegen im Altlasthinweiskataster keine Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen vor.

Diese Mitteilung schließt ein tatsächliches Vorhandensein von Bodenverunreinigungen nicht aus. Sie gibt lediglich den uns aktuell vorliegenden Kenntnisstand wieder. Eine sichere Aussage über die Abwesenheit von Bodenverunreinigungen auf einem Grundstück, können Sie nur durch entsprechende Untersuchung des Geländes erlangen.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Prüfer

Informationen zu Kampfmittelablagerungen und Bombenblindgängern liegen im Altlasthinweiskataster nicht vor. Diese Auskünfte erteilt die Behörde für Inneres – Feuerwehr – **Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht (GEKV)**. www.hamburg.de/feuerwehr/gefahrenerkundung

XXII. STELLUNGNAHME ZUM ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN

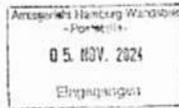
12



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Wandsbek

Bürgeramt Wandsbek - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und
Umwelt - 22041 Hamburg

Amtsgericht Hamburg-Wandsbek
Schädlersstraße 28
22041 Hamburg



Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und
Umwelt
WBZ21
Schlüßgarten 9
22041 Hamburg

Telefon 040 42881-0
Telefax 040 427900487
E-Mail wbc21@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartnerin: Frau Agathe Kozaczek

Zimmer 339
Telefon 040 42881-2838
E-Mail agathe.kozaczek
@wandsbek.hamburg.de

GZ.: W-WBZ2-2583-2024
Hamburg, 1. November 2024

Verfahren	Bauaufsichtliche Belange zum Zwangsversteigerungsverfahren
Bezug	
Eingang	22.10.2024
Grundstück	
Belegnummer	Ojendorfer Damm 62, Görliitzer Straße 2 - 4 a
Baulücke	512-059
Flurstück	2323 in der Gemarkung: Jenfeld

Amtsgericht Hamburg-Wandsbek, Zwangsversteigerungs- und
Zwangsverwaltungssachen, Geschäftsnummer: 717 K 42/24

STELLUNGNAHME ZUM ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN

Für das Grundstück gilt

Bebauungsplan mit den Festsetzungen	Jenfeld 8 WA zwingend I; IV, VI g; Baugrenzen BauNVO 1988
--	---



Servicetelefon WBZ (Bauberatung)
nur nach telefonischer Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel
U Wandsbek Markt

Termine in der Bauprüfung nur
nach Vereinbarung

Für das Grundstück legen der Bauaufsichtsbehörde keine Beschränkungen vor.

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

Agathe Kozaczek

XXIII. AUSZUG AUS DEM ENERGIEAUSWEIS

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Gültig bis: 24.04.2026 Registriernummer ² HH-2016-000894448
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	Goerlitzer Str. 2 - 4a, 22043 Hamburg
Gebäudeteil	ganzes Gebäude
Baujahr Gebäude ³	1974
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2014
Anzahl Wohnungen	32
Gebäudenutzfläche (A _n)	2914 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas
Erneuerbare Energien	Art: keine Verwendung: keine
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf

Gebäudefoto (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

<p style="font-size: small;">Aussteller</p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="text-align: center; margin-right: 10px;"> <p style="font-weight: bold; font-size: 1.2em;">KALO</p> <p style="font-size: x-small; color: gray;">einfach persönlicher.</p> </div> <div style="font-size: x-small;"> <p>Kalrimeta AG + Co. KG Michael Vogelgesang Heidenkampsweg 40 20097 Hamburg</p> </div> </div>	<p>25.04.2016</p> <p style="font-size: x-small;">Ausstellungsdatum</p>	<p style="font-size: x-small;">Unterschrift des Ausstellers</p>
--	--	---

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

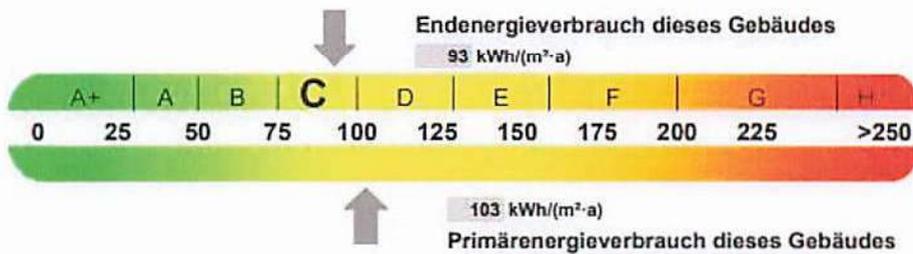
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² HH-2016-000894448

(oder: ³Registriernummer wurde beantragt am ...)

3

Energieverbrauch



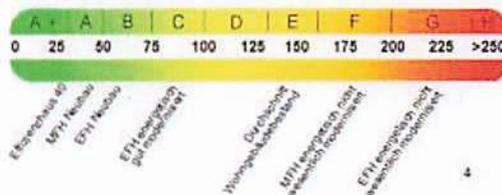
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

93 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ¹	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2013	01.01.2014	Erdgas	1,1	295.105	99.520	195.585	1,00
01.01.2014	01.01.2015	Erdgas	1,1	238.104	87.665	150.439	1,22
01.01.2015	01.01.2016	Erdgas	1,1	233.578	87.730	145.848	1,11

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{Nz}) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer * HH-2016-000894448

(oder: *Registriernummer wurde beantragt am ...*)

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Dach	Prüfen Sie die Dämmung des Daches.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Außenwand gg. Außenluft	Prüfen Sie die Dämmung der Außenwand.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Fenster	Prüfen Sie die energetische Qualität der Fenster.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Kellerdecke	Prüfen Sie die Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Kalorimeta AG + Co. KG

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Berechnung und Empfehlung erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

018292-3-2-1

XXIV. BODENRICHTWERT 01.01.2024 MEHRFAMILIENHAUSGRUNDSTÜCK MIT EINER GFZ VON 1,51



Freie und Hansestadt Hamburg

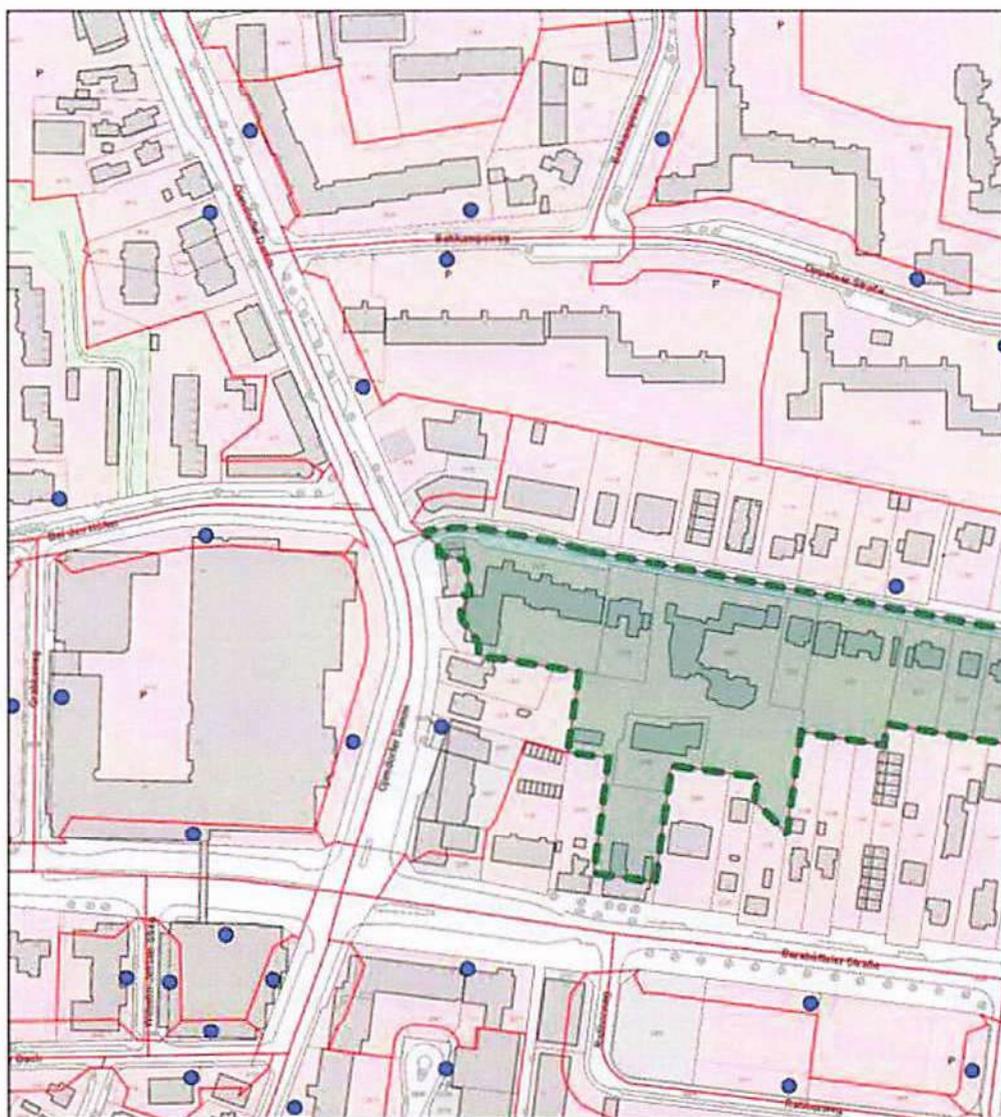
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus BORIS.HH

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01231815



Maßstab 1:2500

0 20 40 60 80m

■ Zone
■ ausgewählte Zone
● Lage des Bodenrichtwertgrundstück



Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus BORIS.HH

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01231815

Entwicklungszustand	B Baureifes Land
---------------------	------------------

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	MFH Mehrfamilienhäuser	
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.50	
Gewählter Stichtag	01.01.2024	
Bodenrichtwert	438,22 €/m ²	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Wertrelevante Geschossflächenzahl	1.51	
Gewählter Stichtag	01.01.2024	
	1.121,49 €/m ²	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Görlitzer Straße 28
PLZ, Gemeinde	22045 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Jenfeld
SGE (Stat. Gebietseinheit)	60008
Baublock	512059

Bitte beachten Sie die Erläuterung zu den Bodenrichtwerten zum gewählten Stichtag. Die Erläuterung steht auf BORIS.HH zum Download bereit. Weitere Informationen finden Sie auch unter www.gutachterausschuss.hamburg.de