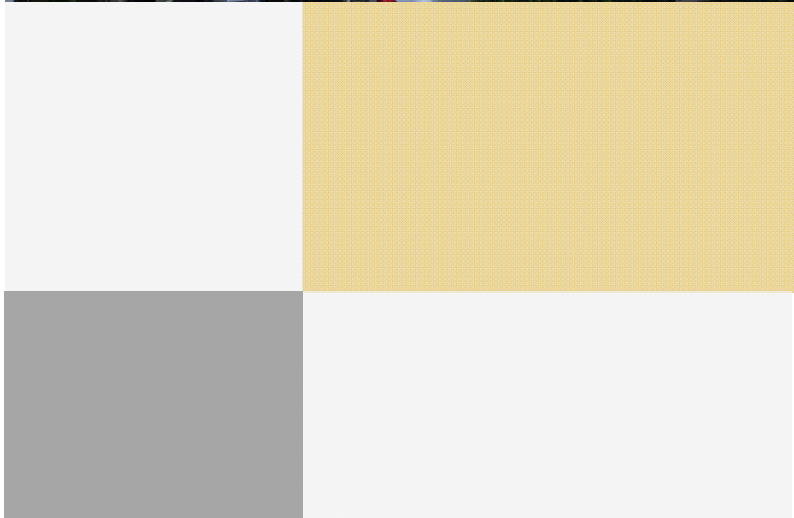
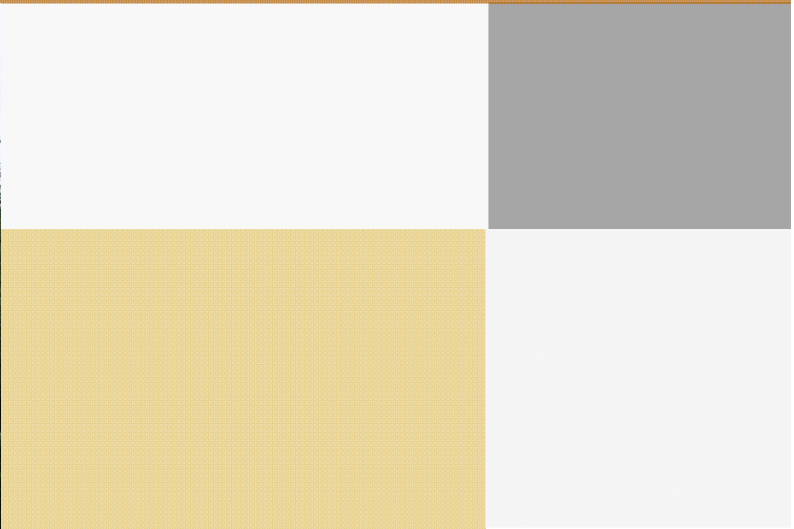




BRITTA HOCHBAUM
Sachverständige in Hamburg

Verkehrswertgutachten

Alskaweg 22, 22145 Hamburg



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

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung von grundstücksrelevanten Daten	2
2.	Allgemeines.....	3
	2.1. Veranlassung	3
	2.2. Besichtigung und Anwesenheit	3
	2.3. Zur Verfügung stehende Unterlagen	3
3.	Amtliche Daten und rechtliche Verhältnisse	4
	3.1. Wohnungsgrundbuch von Meiendorf Blatt 5253.....	4
	3.1.1. Bestandsverzeichnis	4
	3.1.2. Belastungen in Abteilung II.....	4
	3.2. Liegenschaftskataster	5
	3.3. Baulasten und Beschränkungen	6
	3.4. Erschließung	6
	3.5. Bauplanerische Ausweisung.....	6
	3.6. Denkmalschutz	8
	3.7. Energieausweis	8
	3.8. Nutzungsverhältnisse	8
4.	Beschreibung	9
	4.1. Beschreibung des Grundstücks.....	9
	4.2. Beschreibung der Gebäude	9
	4.3. Beschreibung der Wohnung	11
	4.4. Beschreibung der Tiefgarage.....	14
	4.5. Beschreibung der Außenanlagen	15
5.	Beurteilung.....	15
	5.1. Größe	15
	5.2. Grundrissgestaltung.....	15
	5.3. Belichtung	15
	5.4. Ausstattung.....	15
	5.5. Baulicher Zustand/Schäden und Mängel	16
	5.6. Lage	16
6.	Bewertung	18
	6.1. Vergleichswert	18
	6.2. Marktlage.....	25
7.	Verkehrswert.....	26
8.	Verwalter und Wohngeld	28
9.	Anmerkungen	29

1. Zusammenfassung von grundstücksrelevanten Daten

Auftraggeber:	Amtsgericht Hamburg-Wandsbek Abteilung 717 Schädlerstraße 28, 22041 Hamburg
Zwangsversteigerungssache:	717 K 5/24
Objekt:	Eigentumswohnung mit Tiefgaragenstellplatz
Straße:	Alaskaweg 22
PLZ/Ort:	22145 Hamburg
Lage im Haus:	Wohnung Nr. 63 im 6. Obergeschoss links im Eingang Nr. 22 Tiefgaragenstellplatz Nr. 11
Stadtteil:	Rahlstedt
Amtsgericht:	Hamburg-Wandsbek
Wohnungsgrundbuch:	von Meiendorf Blatt 5253
Gemarkung:	Meiendorf
Flurstück:	3010
Grundstücksgröße:	8.509 m ²
Wertermittlungsstichtag:	07. Mai 2024
Wohnfläche:	ca. 76,34 m ²
Baujahr:	1974
Miteigentumsanteil:	102/10.000
Verkehrswert Wohnung frei lieferbar	€ 250.000,00
Verkehrswert pro m ² Wohnfläche	€ 3.275,00 / m ²
Verkehrswert Wohnung vermietet	€ 210.000,00
Verkehrswert pro m ² Wohnfläche	€ 2.751,00 / m ²

2. Allgemeines

2.1. Veranlassung

Durch Beschluss der Abteilung 717 des Amtsgerichts Hamburg-Wandsbek vom 04.03.2024 bin ich im Rahmen der Zwangsversteigerungssache **717 K 5/24** zur Sachverständigen bestellt worden, mit dem Auftrag, den Verkehrswert der vorbezeichneten Eigentumswohnung zu ermitteln.

2.2. Besichtigung und Anwesenheit

Eine Besichtigung des Hauses und des Grundstücks habe ich am 07. Mai 2024 vorgenommen in Anwesenheit der Mieterin und meines Kollegen, Herrn Mathias Vieth.

Die Tiefgarage war nicht zugänglich.

2.3. Zur Verfügung stehende Unterlagen

- Liegenschaftskarte vom 26.02.2024 (Blatt 55 der Gerichtsakte)
- Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch vom 12.03.2024
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung vom 26.02.2024 (Blatt 57 ff. der Gerichtsakte)
- Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 19.03.2024
- Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 26.02.2024 (Blatt 56 der Gerichtsakte)
- Bebauungsplan Rahlstedt 18 vom 08.07.1969
- Erbschein vom 24.02.2023
- Energieausweis vom 20.09.2018
- Teilungspläne aus der Grundakte
- Protokolle der Eigentümerversammlungen 2020, 2022 und 2023
- Wirtschaftsplan 2023

3. Amtliche Daten und rechtliche Verhältnisse

3.1. Wohnungsgrundbuch von Meiendorf Blatt 5253

3.1.1. Bestandsverzeichnis

102/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Meiendorf, Flurstück 3010, Hof- und Gebäudefläche, Polarweg 15, 15a, 17, Alaskaweg 18 - 26, **Grundstücksgröße 8.509 m²**, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung **Nr. 63** laut Aufteilungsplan, belegen im 6. Obergeschoss links im Haus 3 nebst Bodenraum Nr. 63.

Die gesamten Miteigentumsanteile sind eingetragen auf Blatt 5191 bis Blatt 5298 des Grundbuchs von Meiendorf. Jeder Anteil ist durch das Sondereigentum beschränkt, das jeweils mit den anderen Miteigentumsanteilen verbunden ist.

Die Veräußerung des Wohnungseigentums bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle einer Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter.

Im Übrigen wird für den Gegenstand und den Inhalt des Sondereigentums Bezug genommen auf die Teilungserklärung vom 19.02.1973.

Zum Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an dem **Tiefgaragenstellplatz Nr. 11**. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 22.03.1974; eingetragen am 05.08.1975.

3.1.2. Belastungen in Abteilung II

Mit Ausnahme des Zwangsversteigerungsvermerks sind in Abteilung II des Grundbuches **keine Belastungen** eingetragen.

3.2. Liegenschaftskataster

Das Grundstück ist im Liegenschaftskataster wie folgt bezeichnet:

Flurstück 3010, Gemarkung Meiendorf

Bezirk Wandsbek

Gebietszugehörigkeit:	Freie und Hansestadt Hamburg
Lage:	Alaskaweg 18, 20, 22, 24, 26 Polarweg 15, 15a, 17
Fläche:	8.509 m ²
Tatsächliche Nutzung:	8.509 m ² Wohnbaufläche (geschlossen)
Hinweise zum Flurstück:	Bombenblindgängerverdacht Ausführende Stelle: Behörde für Inneres – Feuerwehr

Bezugnehmend auf den **Bombenblindgängerverdacht** weist die Kampfmittelverordnung auf Folgendes hin:

§ 5 - Verantwortlichkeit der Grundstückseigentümerin oder des Grundstückseigentümers

Die Eigentümerin oder der Eigentümer eines Grundstücks ist aufgrund ihrer bzw. seiner Zustandsverantwortlichkeit nach den allgemeinen ordnungsrechtlichen Vorschriften verpflichtet, Gefahren und Schäden Dritter durch Kampfmittel auf dem Grundstück zu beseitigen beziehungsweise zu verhindern.

§ 6 - Vorsorgepflichten bei Eingriffen in den Baugrund

(1) Vor Beginn baulicher Maßnahmen, die mit Eingriffen in den Baugrund verbunden sind, ist die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer oder, wenn diese bzw. dieser die Baumaßnahmen nicht selbst durchführt oder durchführen lässt, die Veranlasserin oder der Veranlasser des Eingriffs in den Baugrund nach Einwilligung der Grundstückseigentümerin bzw. des Grundstückseigentümers verpflichtet, bei der zuständigen Behörde eine Auskunft einzuholen, ob für den betroffenen Baubereich ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel besteht. Die Auskunft soll innerhalb einer Frist von vier Wochen erteilt werden. Satz 1 gilt nicht, wenn die bzw. der Verpflichtete sichere Kenntnis über die Einstufung der Fläche im Verdachtsflächenkataster hat.

(2) Ist der betroffene Baubereich danach als Verdachtsfläche nach § 1 Absatz 4 eingestuft, ist die Grundstückseigentümerin bzw. der Grundstückseigentümer oder die Veranlasserin bzw. der Veranlasser des Eingriffs in den Baugrund verpflichtet, geeignete Maßnahmen vorzunehmen, soweit diese zur Verhinderung von Gefahren und Schäden durch Kampfmittel bei der Durchführung der Bauarbeiten erforderlich sind.

Für Erweiterungen der bestehenden Bebauung oder eine Neubebauung besteht gegenwärtig keine Veranlassung. In Hamburg findet sich ein entsprechender Hinweis in einer Vielzahl von Grundstücken, ohne dass dies Auswirkungen auf den Verkehrswert hätte.

3.3. Baulasten und Beschränkungen

Für das Flurstück 3010 der Gemarkung Meiendorf sind im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 **keine Baulasten** eingetragen.

3.4. Erschließung

Die Straßen Alaskaweg und Polarweg sind endgültig hergestellt worden. Für die endgültige Herstellung werden **Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben**.

Vor den Fronten Alaskaweg und Polarweg liegen jeweils ein Schmutz- und ein Regenwassersiel. Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei den jetzigen besielten Frontlängen des Grundstücks **keine Sielbaubeiträge** mehr erhoben.

(Weitere Einzelheiten zur Erschließung ergeben sich aus der diesem Gutachten beigelegten Bescheinigung der Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke vom 19.03.2024.)

3.5. Bauplanerische Ausweisung

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans Rahlstedt 18 vom 08.07.1969.

Für das Gebäude Alaskaweg 18 - 26 mit der zu bewertenden Wohnung besteht die Ausweisung **WR IX g** (Reines **W**ohngebiet in **9**-geschossiger, **g**eschlossener Bauweise). Die maximale Gebäudetiefe darf 14,00 m betragen. Baugrenzen sind ausgewiesen.

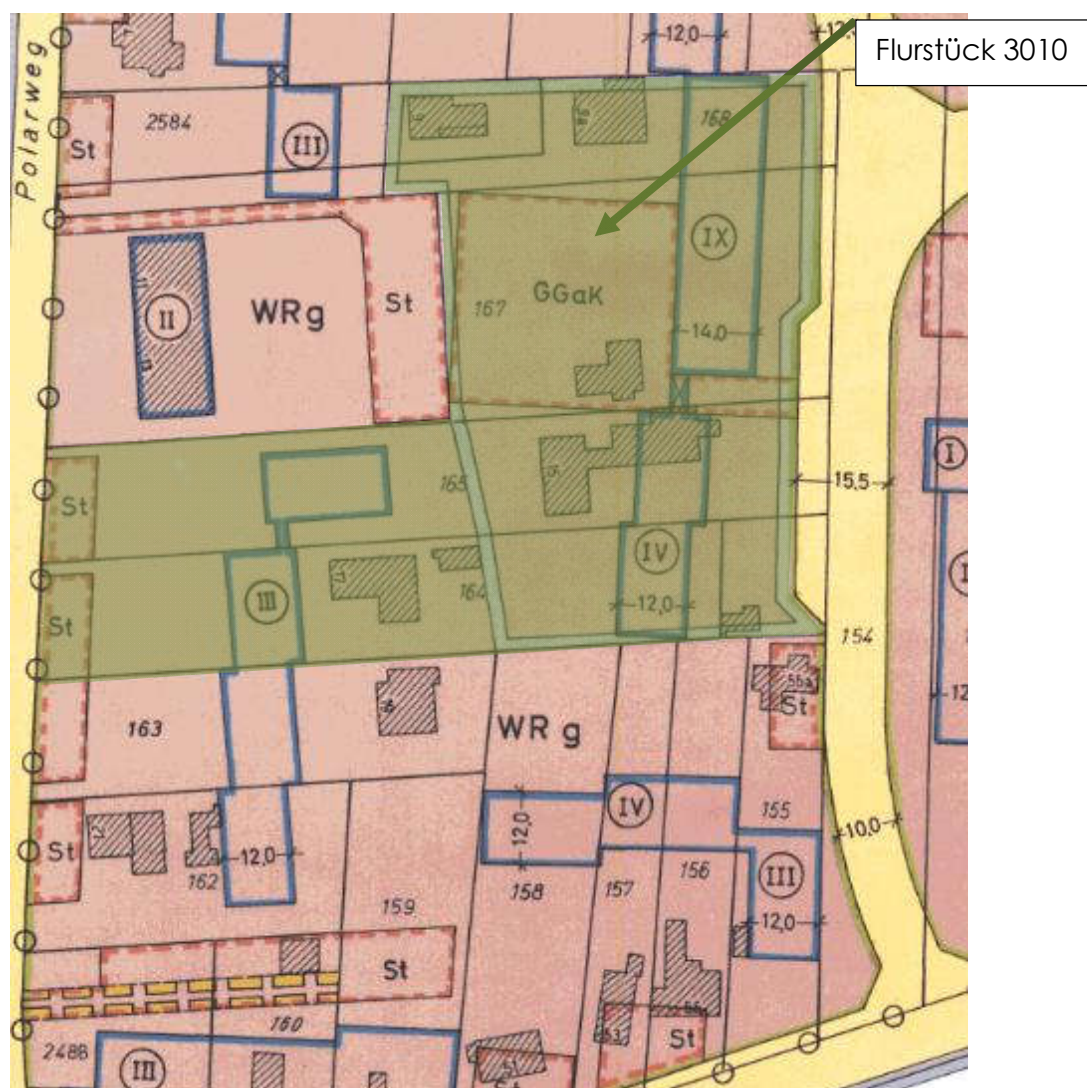
Direkt westlich des Mehrfamilienhauses sind Flächen für **Gemeinschaftsgaragen** unter Erdgleiche Tiefgaragen (**GGaK**) ausgewiesen, die auch für die damals noch benachbarten Flurstücke zur Verfügung gestellt werden sollten. Heute gehört dieser Bereich zum Flurstück 3010.

UMGRENZUNG DER GRUNDSTÜCKE FÜR DIE GSt
ODER GGaK BESTIMMT SIND



Auf dem westlichen Flurstücksteil befindet sich ein weiteres Mehrfamilienhaus (heute Polarweg 15, 15 a, 17) mit der Ausweisung WR 3 g (**Reines Wohngebiet** in **3**-geschossiger, **g**eschlossener Bauweise). Baugrenzen sind ausgewiesen.

Direkt an der westlichen Grundstücksgrenze sind Flächen für Stellplätze ausgewiesen.



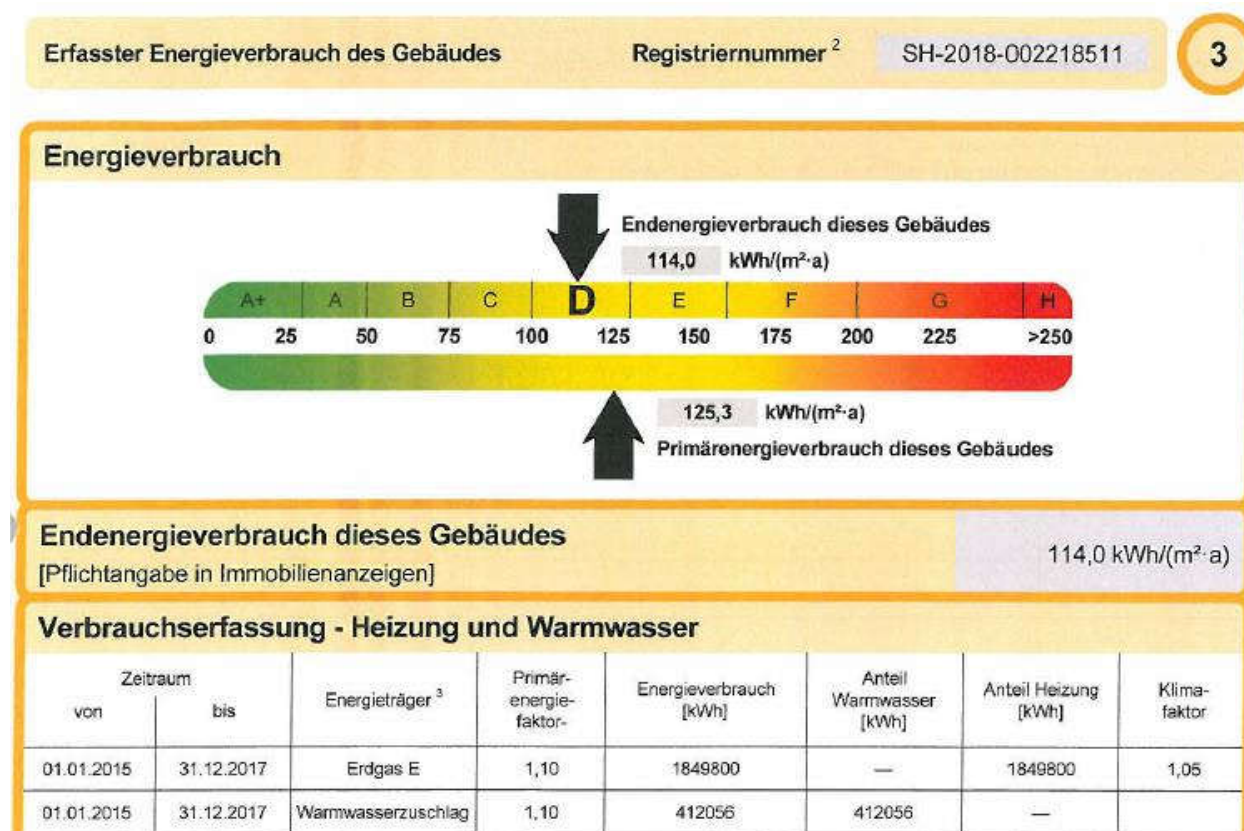
Auszug aus dem Bebauungsplan Rahlstedt 18

3.6. Denkmalschutz

Das Gebäude Alaskaweg 22 steht nicht unter Denkmalschutz.

3.7. Energieausweis

Für das Gebäude Alaskaweg 22 liegt mir ein Energieausweis vom 20.09.2018 vor. Der Endenergieverbrauch liegt bei 114,0 kWh/(m²*a). Der Energiebedarf für Warmwasser ist enthalten.



Ausschnitt aus dem Energieausweis

3.8. Nutzungsverhältnisse

Die Wohnung ist vermietet. Das aktuelle Mietverhältnis besteht seit 01.12.2006 und läuft auf unbestimmte Zeit. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt € 685,00 und die Betriebskosten belaufen sich auf € 30,00.

4. Beschreibung

4.1. Beschreibung des Grundstücks

Das 8.509 m² große Flurstück ist wie ein spiegelverkehrtes L geschnitten. Die östliche Straßenfrontbreite zum Alaskaweg beträgt in etwa 94 m, die westliche Straßenfront zum Polarweg ist ca. 39 m breit.

Die nördliche Länge der Grundstücksgrenze beträgt ca. 71 m. Diese Grundstücksbreite bleibt etwa 56 m in Richtung Süden bestehen und verbreitert sich hier um ca. 55 m auf ca. 126 m. Die westliche Grundstücksgrenze ist etwas angeschrägt, so dass sich eine südliche Grundstücksgrenzlänge von ca. 132 m ergibt.

4.2. Beschreibung der Gebäude

Das Grundstück ist mit zwei Mehrfamilienhauskomplexen bebaut. Im Mehrfamilienhauskomplex am Alaskaweg befinden sich zwei Hauseingänge (Nr. 24 und 26) in einem 4-geschossigen Gebäude und drei Hauseingänge (Nr. 18, 20 und 22) in einem 9-geschossigen Gebäude. Der Gebäudekomplex am Polarweg besteht aus einem 3-geschossigen Gebäude mit drei Eingängen (Nr. 15, 15a und 17).

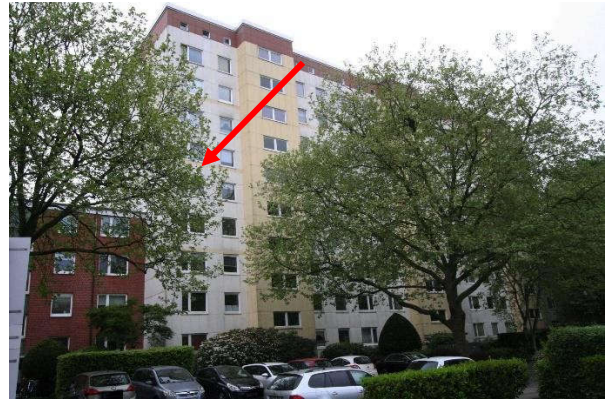
In den beiden Mehrfamilienhauskomplexen befinden sich insgesamt 109 Eigentumswohnungen.

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 63 befindet sich im 6. Obergeschoss links vom Hauseingang Alaskaweg 22.

Die Häuser Polarweg 15, 15a, 17 sowie Alaskaweg 18 - 26 waren ursprünglich durch die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt öffentlich gefördert. Die entsprechenden Darlehen wurden 1992 im Grundbuch gelöscht, so dass das Grundstück nicht mehr den Vorschriften für den öffentlich geförderten Wohnungsbau unterliegt.



Alaskaweg 22, 20, 18 Eingangsseite (Osten)



Alaskaweg 24, 22, 20, 18 Eingangsseite (Osten)



Alaskaweg 24, 22, 20, 18 Gebäuderückseite mit Balkonen (Westen)



Alaskaweg 22, 24, 26 Gebäuderückseite und Parkdeck

Die Beschreibung bezieht sich hier auf das Gebäude Alaskaweg Nr. 18, 20 und 22, in dem sich die zu bewertende Eigentumswohnung befindet.

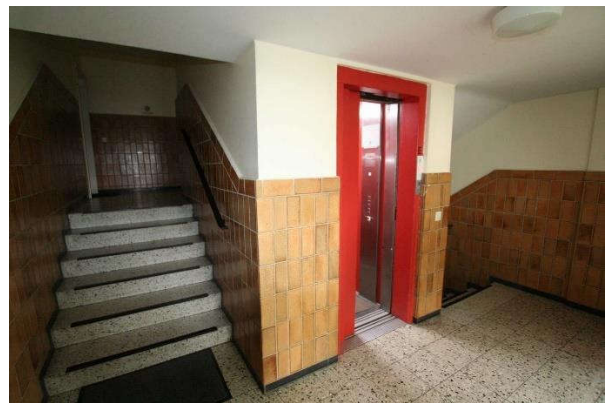
Baujahr 1974

Bauart massiv, Gründung Streifenfundamente, Stahlbetondecken, Vorhangfassade (Fertigstellung 2013) mit Mineralwolldämmung im Zuge einer energetischen Teilsanierung, Flachdach als Warmdach mit Bitumenbahnabdichtung, Regenrinnen und Fallrohre nicht sichtbar, isolierverglaste Holz- und Kunststoffenster, Fenstersohlbänke aus Aluminium, Hauseingangstürelement aus Aluminium, feststehendes Seitenteil mit Klingel- und Briefkastenanlage, Eingangsbereich ohne Treppenpodest, Vordach aus Stahlbeton. Treppenhaus: Kunststeinfliesen auf Treppenpodesten, Kunststein-Fertigteiltreppen, Wände bis ca. 1,40 m hoch gefliest, sonst Wände und Decken geputzt und gestrichen, Mipolamhandläufe, Fahrstuhl.

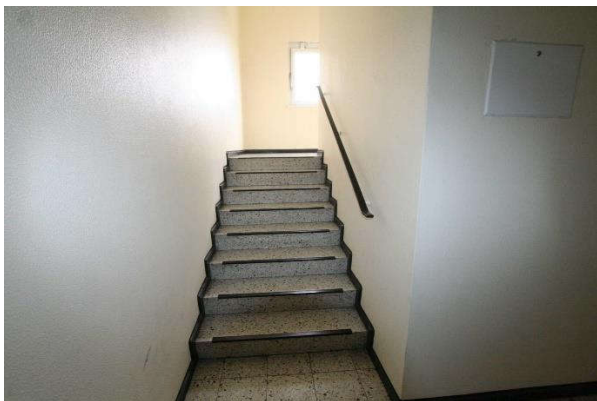
Die Wohnungen werden mittels eines Blockheizkraftwerkes (ölbetrieben) beheizt und dezentral über Elektroeinzelgeräte mit Warmwasser versorgt.



Eingangsbereich



Treppenhaus mit Fahrstuhl



Treppenhaus



Treppenhaus im 8. OG.

4.3. Beschreibung der Wohnung

Die Aufteilung der Wohnung ergibt sich entsprechend der beigefügten Grundrisszeichnung.

Danach sind im Einzelnen folgende Räume vorhanden:

Die Wohnung Nr. 63 befindet sich im 6. Obergeschoss links

1. Diele, ca. 10,60 m², Teppichbodenbelag, Wände und Decke tapeziert und gestrichen
2. Küche, ca. 9,91 m², PVC-Fußbodenbelag, Einbauküche mit Cerankochfeld (Mietereigentum), Backofen (Mietereigentum), Dunstabzug, Spülmaschine, Doppelspülbecken aus Edelstahl, Kühlschrank, Waschmaschinenanschluss, Elektroboiler, Heizkörper, isolierverglastes Holzfenster

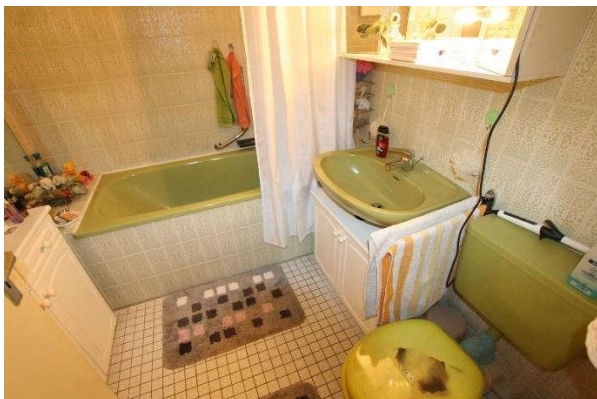


Küche mit Herd und Spüle



Küchenschränke

3. Schlafzimmer, ca. 14,28 m², Teppichbodenbelag, Wände und Decke tapeziert und gestrichen, Heizkörper, isolierverglastes Holzfenster
4. Bad, ca. 4,32 m², Fliesenfußboden, Wände bis ca. 2,00 m hoch gefliest, sonst Wände und Decke geputzt und gestrichen, WC mit Spülkasten auf Putz, Waschbecken, Badewanne, Durchlauferhitzer, Heizkörper



Bad

5. Abstellkammer, ca. 1,49 m², Teppichbodenbelag, Wände und Decke geputzt und gestrichen, Sicherungsverteilung



Sicherungsverteilung in der Abstellkammer

6. Wohnzimmer, ca. 23,32 m², Mosaikparkett, Wände tapeziert und gestrichen, Decke geputzt und gestrichen, isolierverglastes Kunststofffenster, isolierverglaste Balkontür aus Kunststoff als Zugang zur
7. Loggia, ca. 5,02 m² (hälftig zur Wohnfläche angerechnet mit ca. 2,51 m²), Balkonbeschichtung, Balkonmauer geputzt und gestrichen, Metallgeländer



Loggia zur Gebäuderückseite

8. Zimmer 3, ca. 9,91 m², Teppichbodenbelag, Wände tapeziert und gestrichen, Decke geputzt und gestrichen, Heizkörper, isolierverglastes Holzfenster

Die **Wohnfläche** für **Wohnung Nr. 63** beträgt **ca. 76,34 m²**.

Verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung ist der Bodenabstellraum Nr. 63. (gestrichenes Mauerwerk, Holztür, beschichteter Fußboden, Steckdose, Licht, isolierverglastes Holzfenster)



Bodenabstellräume

Im Kellergeschoss stehen der Gemeinschaft Fahrradkeller und Waschküchen zur Verfügung.

(Die einzelnen Raumgrößen sind aus den Größenangaben aus den Flächenangaben aus dem Grundriss der Teilungserklärung entnommen worden. Sie erheben keinen Anspruch auf unbedingte Genauigkeit, sondern dienen lediglich der Beschreibung. Sie stellen insbesondere keine Wohnflächenberechnung im Sinne der gesetzlichen Vorschriften oder eine zugesicherte Eigenschaft dar.)

4.4. Beschreibung der Tiefgarage

Auf dem Dach der Tiefgarage aus Stahlbeton befindet sich ein Parkdeck, welches asphaltiert ist. Die Zufahrt zur Garage ist mit Verbundsteinen gepflastert. Ein Garagenkipptor gewährt Zufahrt zur Tiefgarage, eine asphaltierte Auffahrt führt zum Parkdeck. Das Parkdeck ist durch ein Metallgeländer gegen Absturz abgesichert.

Seit Januar 2022 sind sowohl die Parkplätze in der Tiefgarage als auch die auf dem Parkdeck gesperrt. Aufgrund von Bauarbeiten konnte die Tiefgarage nicht besichtigt werden.



Garagenabfahrt



Parkdeck

4.5. Beschreibung der Außenanlagen

Die Gebäudekomplexe sind von Büschen und Bäumen sowie Rasenflächen umgeben. Das Gebäude Alaskaweg 18 - 26 wird über eine mit Gehwegplatten befestigte Zuwegung betreten. Dem Objekt sind kleine Vorgärten vorgelagert, die durch Hecken und Büsche vom Gehweg und den Hauseingängen abgegrenzt sind. Auch hier sind einige Rasenflächen vorhanden. An der Gebäuderückseite zwischen Gebäude und Tiefgarage bzw. Parkdeck befindet sich eine mit Rasengittersteinen befestigte Feuerwehrezufahrt.

5. Beurteilung

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

5.1. Größe

Mit einer Wohnfläche von gut 76 m² handelt es sich um eine recht große Zweieinhalbzimmerwohnung. Das Wohnzimmer mit etwa 23 m² hat eine gute Größe, das Schlafzimmer ist mit gut 14 m² durchschnittlich groß und das halbe Zimmer hat mit knapp 10 m² eine ausreichende Größe. Das Bad fällt mit gut 4 m² etwas kleiner aus und die Küche stuft ich mit knapp 10 m² als groß ein. Eine kleine Abstellkammer bietet zusätzlichen Platz.

Der Anteil der Verkehrsflächen fällt unterdurchschnittlich aus.

5.2. Grundrissgestaltung

Der Grundriss ist effizient gestaltet. Alle Räume sind über den zentralen Flur zu erreichen. Der Balkon kann über das Wohnzimmer erreicht werden.

5.3. Belichtung

Die Wohnung ist durch die Lage im 6. Obergeschoss gut belichtet. Einzig das Esszimmer ist durch die vorgelagerte Loggia etwas verschattet.

5.4. Ausstattung

Die Küche und das Bad sind veraltet. Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand.

5.5. Baulicher Zustand/Schäden und Mängel

Die isolierverglasten Holzfenster sind austauschwürdig. Das Küchenfenster ist nicht mehr zu öffnen und die Farbe platzt an den straßenseitigen Fenstern ab.

Nach Auskunft der Mieterin sind die Aufzüge häufig nicht nutzbar, weil diese fehleranfällig sind.

Das Gebäude befindet sich in einem veralteten, aber gepflegten Zustand. Große bauliche Schäden und Mängel waren bei der Besichtigung des Mehrfamilienhauses, Eingang Alskaweg 22, nicht festzustellen. Die Fassaden bedürfen eines Farbanstriches.

Aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung 2020 geht hervor, dass 2019 die Flachdächer der Wohnhäuser saniert und die Abwasserleitungen teilsaniert wurden.

Im Protokoll der WEG-Versammlung 2022 wurde entschieden, die Tiefgarage und das Parkdeck zu sanieren. Diese Maßnahmen sollen in zwei Bauabschnitten erfolgen und aus einer Sonderumlage finanziert werden, die ausschließlich die 108 Eigentümer der Stellplätze betreffen soll (etwa € 2.700 pro Stellplatz).

Seit Januar 2024 sind die Tiefgarage und das Parkdeck gesperrt.

5.6. Lage

- a) Der Alskaweg verbindet die Saseler Straße mit dem Schierenberg. Die Straße selbst weist geringen Anlieger- und kaum Durchgangsverkehr auf. Hier kann von einer ruhigen Belegenheit inmitten der Großstadt gesprochen werden. Direkt an der Straße sind wenige öffentliche Parkplätze vorhanden und für die dichte Bebauung ist die Parkplatzsituation angespannt. Zu der Wohnanlage gehört eine Tiefgarage und die zu bewertende Eigentumswohnung verfügt über einen Tiefgaragenstellplatz. Die Bebauung am Alskaweg besteht vorwiegend aus Hochhäusern und höhergeschossigen Mehrfamilienhäusern.
- b) Ein kleiner Lebensmittelmarkt befindet sich am Ende des Alskawegs in etwa 200 m Entfernung. Weitere Einkaufsmöglichkeiten wie beispielsweise eine Bäckerei oder ein Supermarkt befinden sich rund um den U-Bahnhof Berne.

- c) Die Belegenheit zu Schulen kann als gut bezeichnet werden. Die Grundschule Islandstraße ist fußläufig nach etwa 1 km erreichbar. Um die Stadtteilschule Meiendorf zu besuchen, müssen gut 250 m bis zum Schierenberg zurückgelegt werden. Die Entfernung zum Gymnasium Meiendorf, umgangssprachlich auch Schierenberg-Gymnasium genannt, beträgt etwa 200 m.
- d) Die Verkehrsverbindungen dieses nordöstlichen Stadtteils von Hamburg können als befriedigend bezeichnet werden. Bahnverbindung besteht über die etwa 1 km entfernte U-Bahn-Haltestelle Berne, an welcher diverse Buslinien verkehren. An der gut 200 m entfernten Bushaltestelle Alaskaweg hält die Buslinie 275 (Künnekestraße, Berne, Bahnhof Rahlstedt). Nach etwa 6,5 km ist der Ring 3 (Saseler Damm) zu erreichen, der eine gute Verbindung zu anderen Stadtteilen herstellt. Die Autobahnauffahrt Stapelfeld zur Autobahn A 1 (Lübeck - Bremen) ist gut 7 km entfernt. Die Hamburger Innenstadt ist über den Berner Heerweg in etwa 16 km erreichbar.
- e) In der Umgebung befinden sich einige kleine Grün- und Freizeitflächen (Berner Guts-park, Regenrückhaltebecken Deepenhorn, Hundeauslaufzone Meiendorf) sowie das Landschaftsschutzgebiet in Meiendorf, welches an das Naturschutzgebiet Stellmoorer Tunneltal und Hölftigbaum anschließt.

Zusammenfassend kann von einer mäßigen und etwas unterdurchschnittlich gesuchten Lage Hamburgs gesprochen werden. Nach der Kategorisierung der Lagen durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg anhand des Bodenrichtwertniveaus handelt es sich hier um eine mittlere Lage.

6. Bewertung

Meine Bewertung habe ich vorgenommen unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV¹ und der „Vergleichswertrichtlinie – VW-RL“². Grundsätzlich sind Eigentumswohnungen im Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV) zu bewerten, sofern eine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen zur Verfügung steht. Zusätzlich kann mit der Anwendung der vom Gutachterausschuss Hamburg veröffentlichten Vergleichszahlen und Formeln eine Plausibilisierung des Ergebnisses vorgenommen werden.

6.1. Vergleichswert

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

- Eigentumswohnungen nicht vermietet
- Wohnlagen in Rahlstedt, Farmsen-Berne, Tonndorf, Jenfeld
- Baujahr von 1965 bis 1979
- Wohnfläche von 60 m² bis 85 m²
- Kaufvertragsabschluss seit 01.01.2022

Die Abfrage hat 36 Vergleichsobjekte ergeben.

Ein Vergleichsobjekt ist mit hohen Reparaturkosten belastet, die den Kaufpreis derart beeinflussen, dass dieses Objekt aus der Stichprobe entfernt wird.

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

¹ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 19. Juli 2021 – BGBl 2021, Teil I Nr. 44, S. 2805

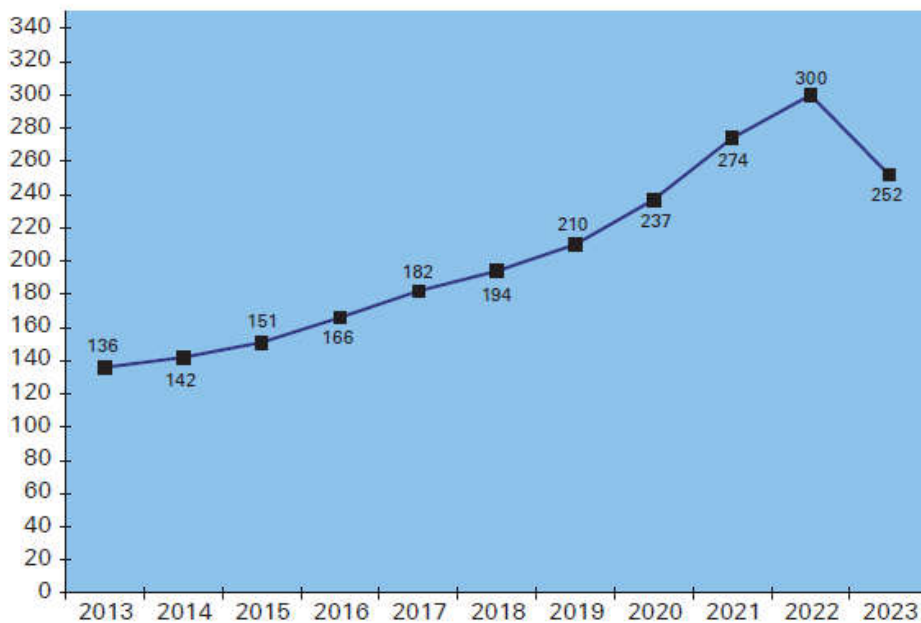
² Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts vom 20.03.2014 (Bundesanzeiger AT 11.04.2014 B3)

wohnungen den Preisindex linear fortschreiben, was mir mit der Veränderung der Marktsituation nicht mehr möglich ist. Seit Anfang/Mitte 2022 sind die Preise drastisch gesunken, wie in der folgenden Grafik erkennbar ist. Der rückläufige Trend in der Preisentwicklung für Eigentumswohnungen hat sich nach meiner Einschätzung bis Ende 2023 fortgesetzt. Seit Januar 2024 hat sich die Nachfrage nach Immobilien wieder etwas belebt, so dass bis zum Wertermittlungsstichtag nur noch moderat sinkende Preise zu beobachten sind.

Bei der gesunkenen Nachfrage innerhalb des letzten Jahres habe ich die Kaufpreise mit einem Index von 218,00 Punkten zum Bewertungszeitpunkt 07. Mai 2024 umgerechnet.

Die Kriterien für die Entwicklung nach Mitte 2022 werden unter Punkt 6.2 Marktlage dieses Gutachtens erläutert.

Preisindex von Eigentumswohnungen (1.7.2010 = 100)



Auszug aus dem Immobilienmarktbericht Hamburg 2024³

Mit verbleibenden 35 Vergleichswohnungen ist die Stichprobe weiterhin ausreichend groß und hat mit einem Variationskoeffizienten von 13,48 % eine ausreichende Dichte, so dass eine zuverlässige Aussage über die anzusetzende Preisspanne möglich ist.

³ Die Indexzahlen beziehen sich jeweils auf den 01.07.

Laufende Nummer	Name Gemeindeteil	Lagebezeichnung	Datum des Vertrages	Baujahr	Kaufpreis [€]	Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis/m ² Wohnfläche [€/m ²]	Preisindex 2010 = 100	Kaufpreis/m ² indiziert Mai 2024 230,00
1	Rahlstedt	Rahlstedter Straße	28.03.2024	1975	270.000,00 €	84	3.214,29 €	222,00	3.330,12 €
2	Rahlstedt	Alaskaweg	26.03.2024	1974	325.000,00 €	77	4.220,78 €	222,00	4.372,88 €
3	Rahlstedt	Alaskaweg	15.02.2024	1971	210.000,00 €	70	3.000,00 €	224,00	3.080,36 €
4	Rahlstedt	Schöneberger Straße	14.02.2024	1976	250.000,00 €	68	3.676,47 €	224,00	3.774,95 €
5	Tonndorf	Nordstrandweg	21.12.2023	1965	217.000,00 €	63	3.444,44 €	228,00	3.474,65 €
6	Rahlstedt	Kielkoppelstraße	13.11.2023	1970	270.000,00 €	71	3.802,82 €	232,00	3.770,04 €
7	Rahlstedt	Islandstraße	25.08.2023	1968	220.000,00 €	78	2.820,51 €	244,00	2.658,68 €
8	Rahlstedt	Islandstraße	25.08.2023	1968	220.000,00 €	78	2.820,51 €	244,00	2.658,68 €
9	Rahlstedt	Boyntinstraße	22.08.2023	1970	220.000,00 €	78	2.820,51 €	244,00	2.658,68 €
10	Rahlstedt	Polziner Straße	15.08.2023	1972	248.000,00 €	69	3.594,20 €	244,00	3.387,98 €
11	Rahlstedt	Islandstraße	29.06.2023	1969	205.000,00 €	72	2.847,22 €	252,00	2.598,65 €
12	Rahlstedt	Rahlstedter Straße	27.06.2023	1966	235.000,00 €	71	3.309,86 €	252,00	3.020,90 €
13	Farmsen-Berne	Spannwisch	26.06.2023	1974	320.000,00 €	84	3.809,52 €	252,00	3.476,94 €
14	Rahlstedt	Islandstraße	21.04.2023	1969	280.000,00 €	70	4.000,00 €	260,00	3.538,46 €
15	Rahlstedt	Bargteheider Straße	14.04.2023	1973	269.000,00 €	73	3.684,93 €	260,00	3.259,75 €
16	Rahlstedt	Meiendorfer Straße	31.03.2023	1977	363.000,00 €	76	4.776,32 €	264,00	4.161,19 €
17	Jenfeld	Am Hohen Feld	24.02.2023	1972	275.000,00 €	73	3.767,12 €	268,00	3.232,98 €
18	Farmsen-Berne	Ebeersreye	23.02.2023	1978	195.000,00 €	60	3.250,00 €	268,00	2.789,18 €
19	Rahlstedt	Alaskaweg	16.02.2023	1972	270.000,00 €	74	3.648,65 €	268,00	3.131,30 €
20	Rahlstedt	Gastkamp	02.02.2023	1974	245.000,00 €	80	3.062,50 €	268,00	2.628,26 €
21	Rahlstedt	Schulpfad	10.01.2023	1971	248.000,00 €	66	3.757,58 €	272,00	3.177,37 €
22	Rahlstedt	Meiendorfer Straße	22.12.2022	1972	240.000,00 €	70	3.428,57 €	276,00	2.857,14 €
23	Rahlstedt	Meiendorfer Weg	05.12.2022	1976	250.000,00 €	75	3.333,33 €	276,00	2.777,78 €
24	Rahlstedt	Meiendorfer Weg	05.12.2022	1976	285.000,00 €	75	3.800,00 €	276,00	3.166,67 €
25	Farmsen-Berne	Kroneweg	03.11.2022	1973	355.000,00 €	82	4.329,27 €	280,00	3.556,19 €
26	Rahlstedt	Boyntinstraße	09.09.2022	1973	249.000,00 €	65	3.830,77 €	288,00	3.059,30 €
27	Rahlstedt	Islandstraße	08.09.2022	1971	295.000,00 €	63	4.682,54 €	288,00	3.739,53 €
28	Farmsen-Berne	Ebeersreye	29.08.2022	1978	280.000,00 €	60	4.666,67 €	292,00	3.675,80 €
29	Rahlstedt	Grubesallee	25.07.2022	1970	345.000,00 €	73	4.726,03 €	296,00	3.672,25 €
30	Rahlstedt	Wildgansstraße	12.05.2022	1979	386.000,00 €	83	4.650,60 €	297,83	3.591,44 €
32	Rahlstedt	Blinckmannweg	31.03.2022	1979	365.000,00 €	81	4.506,17 €	293,50	3.531,24 €
33	Farmsen-Berne	Bullskamp	31.03.2022	1968	275.000,00 €	66	4.166,67 €	293,50	3.265,19 €
34	Rahlstedt	Grönlander Damm	17.03.2022	1977	384.500,00 €	80	4.806,25 €	293,50	3.766,40 €
35	Rahlstedt	Blinckmannweg	09.03.2022	1978	345.000,00 €	84	4.107,14 €	293,50	3.218,54 €
36	Rahlstedt	Greifenberger Straße	07.01.2022	1977	368.000,00 €	77	4.779,22 €	289,17	3.801,30 €
Mittelwert									3.310,31 €
Standardabweichung									446,38 €
Untergrenze Spanne									2.863,93 €
Obergrenze Spanne									3.756,69 €
Variationskoeffizient									13,48%

Der Mittelwert der m²-Preise dieser Vergleichswohnungen beträgt € 3.310,31 für den Bewertungstichtag 07. Mai 2024. Die Standardabweichung beträgt € 446,38, d. h. etwa 2/3 aller Vergleichsobjekte liegen innerhalb einer Spanne von € 2.863,93 bis € 3.756,69 pro Quadratmeter.

Mit Hilfe der sogenannten Marktwertmethode, bei der die speziellen Merkmale der hier zu bewertenden Wohnung einzeln bewertet werden, und zwar in ihrem Verhältnis zum Durchschnitt der Vergleichsobjekte, erfolgt die konkrete Einordnung der Wohnung inner-

halb der statistischen Spanne. Die entsprechende Aufstellung der Vergleichskriterien und meiner individuellen Bewertung findet sich in der nachstehenden **Tabelle**.

Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen

Alaskaweg 22

Bewertungskriterien	Gewichtung in %	Punkte 25 bis 75	Punkte * Gewichtung / 100
1. Lage (zusammen 40%)			
Wohnwert des Stadtteils	10	55	5,50
Lage im Stadtteil	15	50	7,50
Lage zur Straße, Grün usw.	10	55	5,50
Ruhe	5	60	3,00
2. Das Haus (zusammen 25%)			
Alter (ist das Baujahr "in"?)	5	50	2,50
Bauweise, baulicher Zustand	5	45	2,25
Optik	10	25	2,50
Ausstattung	5	45	2,25
3. Wohnräume (zusammen 25%)			
Grundrißgestaltung	5	55	2,75
Lage im Gebäude	5	60	3,00
Balkon Terrasse	5	50	2,50
Ausstattung	5	50	2,50
dekorativer Zustand	5	50	2,50
4. Sonstiges (zusammen 10%)			
Stellplatz, Garage	4	65	2,60
Nebenräume (Keller, Boden)	2	55	1,10
Höhe der Nebenkosten	4	75	3,00
Summe der Einzelwerte	100		50,95
Abweichung vom Mittelwert in % (Wert A)			-0,95

Bewertungsstichtag	07.05.2024
Mittelwert der Vergleichspreise (Meßwert 50%)	3.310,31 €
Obergrenze der Spanne (Meßwert 75%)	3.756,69 €
Untergrenze der Spanne (Meßwert 25%)	2.863,93 €
Obergrenze - Untergrenze der Spanne (Wert B)	892,76 €
Abstand der Meßwerte: 75% - 25% = 50%	
Differenz je Prozentpunkt in €/m² (Wert B : 50)	17,86 €
Mittelwert der Vergleichspreise	3.310,31 €
Abweichung vom Mittelwert (Wert B : 50 * Wert A)	- 17,00 €
Wert der Wohnung in €/m²	3.327,31 €
Fläche	76,34 m ²
Wert der Wohnung in €	254.007,00 €

Eingabefelder
Beurteilungsspielraum 25 - 50 - 75 Punkte

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

Die einzelnen von mir vorgenommenen Bewertungen werden wie folgt begründet:

1.	Lage (zusammen 40 %)	
	Wohnwert des Stadtteils	Die Vergleichsobjekte befinden sich in den Stadtteilen Rahlstedt, Farmsen-Berne, Jenfeld und Tonndorf. Den Wohnwert von Rahlstedt und Farmsen-Berne stufe ich leicht höher als den von Jenfeld und Tonndorf ein, so dass sich die zu bewertende Eigentumswohnung in Rahlstedt leicht überdurchschnittlich einordnet.
	Lage im Stadtteil	Das zu bewertende Vergleichsobjekt befindet sich im nordwestlichen Bereich von Rahlstedt in einer Wohnsiedlung mit Hochhäusern. Die Vergleichsobjekte sind gleichmäßig über die Stadtteile verteilt und weisen von der Lage her keine besonderen Merkmale auf. Ein Objekt befindet sich nahe dem Ortskern von Rahlstedt. Die Lage im Alskaweg ordne ich insgesamt durchschnittlich ein.
	Lage zur Straße, Grün usw.	Etwa ein Drittel der Vergleichsobjekte befinden sich an einer Hauptstraße oder einer stark befahrenen Straße, zwei Drittel sind eher ruhig belegen. Einige wenige Objekte liegen in der Nähe von kleinen Grünflächen. Dieser Punkt wird für das Ermittlungsobjekt als leicht überdurchschnittlich eingeordnet.
	Ruhe, Lärmimmissionen	Das Mehrfamilienhaus befindet sich an einer ruhigen Straße, wie etwa zwei Drittel der Vergleichsobjekte auch. Etwa ein Drittel der Vergleichsobjekte liegen an einer Hauptstraße oder einer stark frequentierten Straße, weshalb dieser Punkt als überdurchschnittlich eingestuft wird.

2.	Das Haus (zusammen 25 %)	
	Alter (ist das Baujahr "in"?)	Diese Wohnung befindet sich in einem Hochhaus des Baujahres 1974. Diese Baualterklasse ist nicht sonderlich beliebt. Die Vergleichsobjekte wurden zwischen den Jahren 1965 und 1979 erbaut. Drei Vergleichsobjekte entstammen dem gleichen Baujahr, etwa ein Drittel ist etwas jünger, zwei Drittel etwas älter. Die Baujahre sind vergleichbar und unterscheiden sich hinsichtlich der Beliebtheit nicht voneinander, was eine durchschnittliche Einordnung nach sich zieht.
	Bauweise, baulicher Zustand	Das Hochhaus befindet sich in einem gepflegten und instandgehaltenen Zustand. Der bauliche Zustand ist stabil und – mit Ausnahme der Tiefgarage – offenbar frei von gravierenden Mängeln. Wegen des Zustands der Tiefgarage stupe ich diesen Punkt als leicht unterdurchschnittlich ein.
	Optik	Etwa die Hälfte der Eigentumswohnungen befinden sich in Hochhäusern oder Mehrfamilienhäusern mit Siedlungscharakter, mit unschönem Anblick. Die übrigen Eigentumswohnungen sind in kleineren Mehrfamilienhäusern untergebracht, deren optische Attraktivität deutlich größer ist, so dass ich diesen Punkt deutlich unterdurchschnittlich einstupe.
	Ausstattung	Die Ausstattung des Hauses dürfte von der Materialwahl leicht unterdurchschnittlich sein, da es sich ursprünglich um öffentlich geförderten Wohnungsbau gehandelt hat. Nur vier Vergleichsobjekte verfügen über einen Fahrstuhl, so dass dieses Objekt etwas besser zu beurteilen ist. Insgesamt komme ich hier zu einer etwas unterdurchschnittlichen Einstufung.
3.	Wohnräume (zusammen 25 %)	
	Grundrissgestaltung	Der Grundriss der Wohnung ist praktisch und gut überschaubar gestaltet. Die Diele ist nicht beengt und die Wohnung hat eine Abstellkammer. Die kleine Loggia ist nahezu quadratisch geschnitten und kann über das Wohnzimmer erreicht werden. Die Grundrissgestaltung wird leicht überdurchschnittlich gewertet.

	Lage im Gebäude	Die Lage im Gebäude im 6. Obergeschoß mit Fahrstuhl wird als leicht überdurchschnittlich angesehen. Die Wohnlagen in Endetagen sind begehrt, da diese Wohnungen von stärkerem Tageslichteinfall profitieren und die Geräusche von den Bewohnern der überliegenden Etage nicht stören können. Erdgeschosswohnungen sind aufgrund des erhöhten Einbruchrisikos unbeliebter; hier sind jedoch weniger Treppenstufen zu überwinden. Sieben Vergleichsobjekte befinden sich im Erdgeschoss, für drei Vergleichsobjekte sind Wohnlagen im Dachgeschoss angegeben.
	Balkon, Terrasse	Vier Vergleichsobjekte verfügen über eine Terrasse ohne Gartenzugang, die übrigen Eigentumswohnungen verfügen über einen Balkon. In der Kaufpreissammlung sind keine Balkongrößen angegeben. Insofern zieht die hier zu bewertende Eigentumswohnung mit Balkon eine durchschnittliche Einstufung nach sich.
	Ausstattung	Die Ausstattung der Wohnung ist gepflegt, aber veraltet. Insbesondere das Bad aus den 70er Jahren entspricht nicht mehr dem Zeitgeschmack. Auch die Einbauküche stammt aus diesem Zeitraum. 23 Vergleichsobjekte sind mit einer Einbauküche ausgestattet, deren Zeitpunkt des Einbaus mir jedoch nicht bekannt ist. In 22 Wohnungen wurde ein separater WC-Raum eingerichtet. Über mögliche Bad-sanierungen in den Vergleichsobjekten liegen mir keine Daten vor. Dieser Punkt wird durchschnittlich eingestuft.
	dekorativer Zustand	Den dekorativen Zustand der Wohnung stufe ich ebenfalls als durchschnittlich ein.
	4. Sonstiges (zusammen 10 %)	
	Stellplatz, Garage	Alle Vergleichsobjekte verfügen über eine Abstellmöglichkeit für Pkws, 14 davon haben einen offenen Außenstellplatz. Der dieser Wohnung zugeordnete Tiefgaragen-Stellplatz führt zu einer überdurchschnittlichen Einstufung.
	Nebenräume (Keller, Boden)	Über Abstellräume werden für die Vergleichsobjekte keine Aussagen getroffen. In der Baujahresklasse ist die überwiegende Existenz von Abstellräumen anzunehmen. Dieser zu bewertenden Eigentumswohnung steht ein großzügiger Bodenabstellraum mit Licht und Steckdosen zur Verfügung, was eine leicht überdurchschnittliche Einstufung nach sich zieht.
	Höhe der Nebenkosten	Die monatlichen Betriebskosten für diese Wohnung betragen € 1,24/m ² und die Heizkosten € 0,47/m ² . Die Beträge für die Betriebskosten stufe ich bei dieser Baualtersklasse als gering ein, die Heizkosten sind äußerst gering. Daher ist dieser Punkt überdurchschnittlich gut einzustufen.

Im vorliegenden Fall führt die Bewertung zum Bewertungsstichtag zu einem m²-Preis von € 3.327,31/m². Bei einer Größe der Wohnung von ca. 76,34 m² entspricht dies einem Betrag von € 254.007,00.

6.2. Marktlage

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

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

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

- Zunächst hat der Ukrainekrieg allgemein zu einer Verunsicherung beigetragen.
- Als Folge der Ukraine Krise sind die Preise für Energie und Lebensmittel zum Teil erheblich gestiegen, was u. a. bei Käuferschichten, die für normale Eigentumswohnungen in Frage kommen, die finanziellen Möglichkeiten deutlich verschlechtert hat. Dies schränkt den Käuferkreis dieses Objektes ein. Die Rezession trifft jedoch auch wohlhabendere Käuferschichten.
- Es werden weitere strengere Anforderungen an Wärmedämmung, Heizung ohne fossile Energie usw. diskutiert und die rasant steigenden Energiepreise machen eine energetische Sanierung an älteren Gebäuden dringend erforderlich.
- Die Zinsen für Immobilienkredite sind deutlich gestiegen und die Beleihungsgrundsätze der Banken sind deutlich restriktiver geworden.
- Für Renovierungsarbeiten sind Handwerker derzeit kaum zu bekommen. Das Baumaterial ist deutlich teurer geworden, wenn überhaupt erhältlich.

In dem von mir ermittelten Preisindex für Mai 2024 habe ich diese Kriterien berücksichtigt und halte damit eine weitere eigene sachverständige Marktanpassung in Form eines weiteren Abschlags nicht mehr für notwendig.

Im Marktbericht des Gutachterausschusses 2024⁴ wird aus tatsächlichen Verkäufen des Jahres 2023 von Eigentumswohnungen der Baualtersklasse 1960 bis 1979 in mittlerer Lage ein Mittelwert in Höhe von € 3.894/m² (227 Verkaufsfälle) angegeben.

Insofern halte ich den vom mir ermittelten Quadratmeterpreis dieser Wohnung in Höhe von € 3.310,31 für eine frei lieferbare (unvermietete) Wohnung bei der derzeit moderaten Nachfrage nach Eigentumswohnungen in einer Hochhaussiedlung für angemessen.

7. Verkehrswert

Unter Berücksichtigung meiner Ausführungen ermittle ich den Verkehrswert dieser Eigentumswohnung zum Bewertungszeitpunkt 07. Mai 2024 **bei freier Lieferungs-**
möglichkeit auf

€ 250.000,00

(zweihundertfünfzigtausend Euro)

⁴ „Immobilienmarktbericht Hamburg 2024“, herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg
© Freie und Hansestadt Hamburg, Seite 40

Für den Einfluss des Mietverhältnisses auf den Verkehrswert kann auf die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg in seinem Marktbericht 2024 veröffentlichte Formel zur Berechnung des Umrechnungsfaktors zurückgegriffen werden⁵.

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

Dabei berechnet sich die Rendite wie folgt:

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

Im Mietvertrag ist eine monatliche Nettokaltmiete in Höhe von € 685,00 vereinbart. Dies entspricht einer Miete von € 8,97/m². Im Mietenspiegel 2023 ist in normaler Wohnlage (laut Wohnlagenverzeichnis) Feld K 3 ein Mittelwert in Höhe von € 6,75 (Minimalwert € 5,88, Maximalwert € 7,87) angegeben. Die tatsächlich vereinbarte Miete befindet sich über dem Mietenspiegel. Diese Miete ist aber auf dem Markt zustande gekommen und ich halte die erzielte Miete für marktüblich.

Bei einer Jahresnettokaltmiete in Höhe von € 8.220,00 ergibt sich mit einem Verkehrswert unvermietet von € 250.000,00 eine Rendite von 3,29 %.

Dann ergibt sich für den Umrechnungsfaktor folgende Berechnung:

$$0,6578 + 0,0513 * Rendite$$

$$= 0,6578 + 0,0513 * 3,29$$

$$= 0,8266$$

$$0,8266 * 250.000,00 = 206.650,00$$

Damit ergibt sich für die zu bewertende Eigentumswohnung zum Wertermittlungstichtag 07. Mai 2024 in **vermietetem Zustand** ein Verkehrswert in Höhe von

€ 210.000,00

(zweihundertzehntausend Euro)

⁵ Immobilienmarktbericht Hamburg 2024 Seite 177

8. Verwalter und Wohngeld

Verwalter nach dem WEG ist die Firma

Nach Angabe der Hausverwaltung beträgt das **Wohngeld** für die Wohnung € 280,00 monatlich.

Auf die folgenden Anmerkungen wird besonders hingewiesen.

Hamburg, den 22. Mai 2024



Britta Hochbaum

9. Anmerkungen

Bei dem vorstehenden Gutachten sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

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



Flurstück: 3010

Gemarkung: Meiendorf

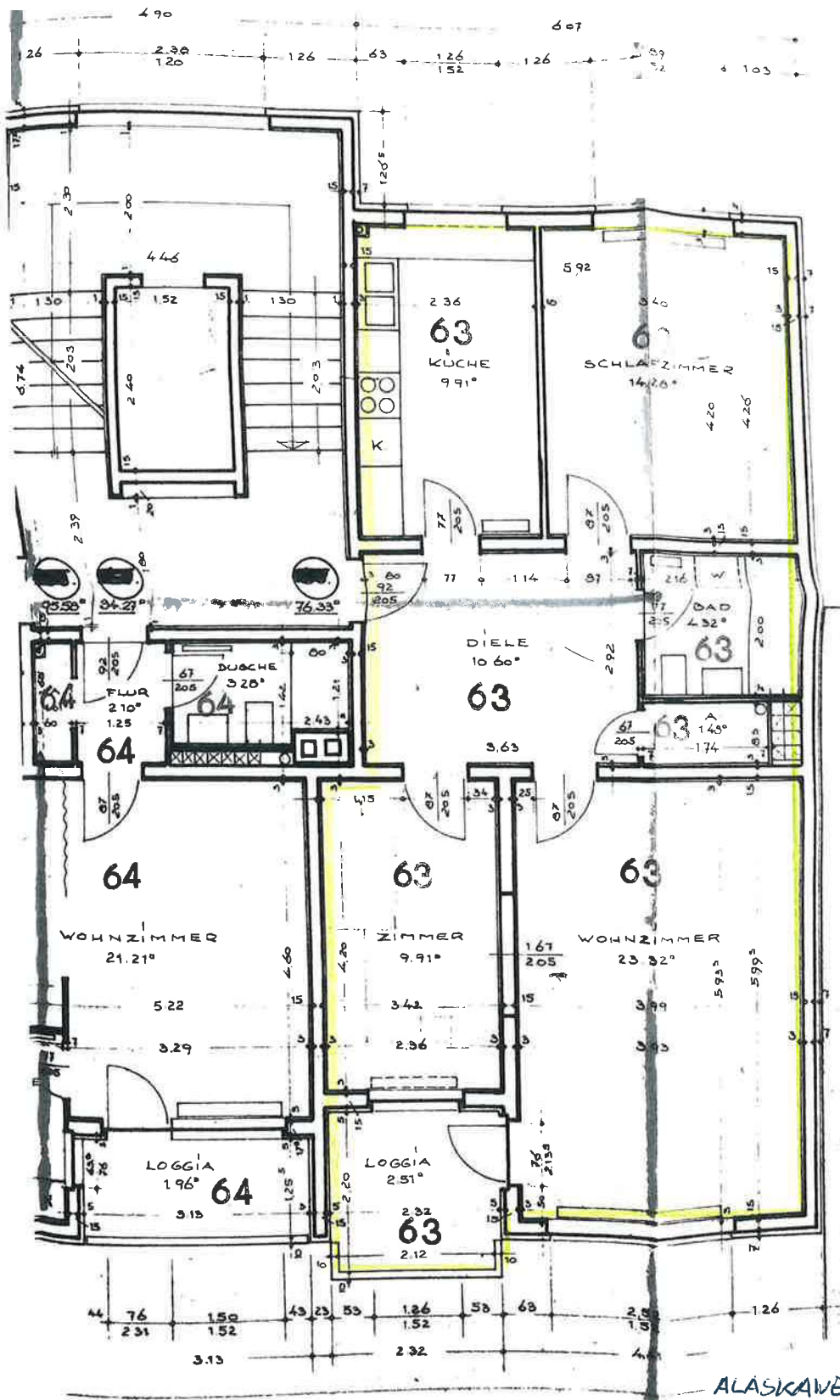


32575984

5942443

0 10 20 30 Meter

HAUS 3



ALASKAWEG 22
 GRUNDRISS
 6. OBERGESCHOSS
 WOHNUNG 63

Bear. Nr.

Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf EDV an die Stelle des Blattes Meiendorf Blatt 525 getreten.
Im bisherigen Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.
Freigegeben zum 06.11.1997. Bruns

5 2 5 3

G 1 8 2 6 1 2 5

Amtsgericht

Hamburg-Wandsbek

Grundbuch

von

Meiendorf

Band 175 Blatt 5253

(Wohnungsgrundbuch)

01820124

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe			
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha	qm		
1	2	a	b	c/d	e	4			
1		Miteigentum in Höhe von 102/10.000 (hundertundzwei Zehntausendstel) an dem Grundstück Meiendorf.	3010	2332	Hof- und Gebäudefläche Polarweg 15, 17, 15,15a, 17 Alaskaweg 18/26	85	09		
		verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 63 laut Aufteilungsplan, belegen im VI. Obergeschoß links im Haus 3 nebst Bodenraum Nr. 63. Die gesamten Miteigentumsanteile sind eingetragen auf Blatt 5191 bis Blatt 5298 des Grundbuchs von Meiendorf. Jeder Anteil ist durch das Sondereigentum beschränkt, das jeweils mit den anderen Miteigentumsanteilen verbunden ist. Die Veräußerung des Wohnungseigentums bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle einer Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter. Im übrigen wird für den Gegenstand und den Inhalt des Sondereigentums Bezug genommen auf die Teilungserklärung vom 19. Februar 1973.							

3
2
1

3
2
1

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. d. Grundstücke	5	Zur lfd. Nr. d. Grundstücke	7
	6		8
1	<p>Bei Aufteilung des Eigentums nach dem Wohnungseigentumsgesetz von Band 113 Blatt 3418 des Grundbuchs von Meiendorf hierher übertragen am 14. Juni 1973.</p> <p><i>Staub</i></p> <p>Zum Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenstellplatz Nr.11. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 22. März 1974 eingetragen am 5. August 1975.</p> <p><i>Staub</i></p> <p><i>Schubert</i></p>		

3
2
1



Flurstück 3010 Gemarkung Meiendorf Bezirk Wandsbek

Gebietszugehörigkeit: Hamburg
Lage: Alaskaweg 18, 20, 22, 24, 26,
Polarweg 15, 15a, 17,
Fläche: 8509 m²
Tatsächliche Nutzung: 8 509 m² Wohnbaufläche (Geschlossen)
Hinweise zum Flurstück: Bombenblindgängerverdacht
Ausführende Stelle: Behörde für Inneres - Feuerwehr

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Wohnungs-/Teileigentum
Buchung: Amtsgericht Hamburg-Wandsbek
Grundbuchbezirk Meiendorf
Grundbuchblatt 5191
Laufende Nummer 1
Eigentümer: 128/10000 Miteigentumsanteil am Grundstück
3

Buchung: Amtsgericht Hamburg-Wandsbek
Grundbuchbezirk Meiendorf
Grundbuchblatt 5192
Laufende Nummer 1
Eigentümer: 44/10000 Miteigentumsanteil am Grundstück
7

Buchung: Amtsgericht Hamburg-Wandsbek
Grundbuchbezirk Meiendorf
Grundbuchblatt 5193
Laufende Nummer 1
Eigentümer: 128/10000 Miteigentumsanteil am Grundstück
2

Buchung: Amtsgericht Hamburg-Wandsbek
Grundbuchbezirk Meiendorf
Grundbuchblatt 5250
Laufende Nummer 1

Eigentümer: 102/10000 Miteigentumsanteil am Grundstück
3

Buchung: Amtsgericht Hamburg-Wandsbek
Grundbuchbezirk Meiendorf
Grundbuchblatt 5251
Laufende Nummer 1

Eigentümer: 46/10000 Miteigentumsanteil am Grundstück
4

Buchung: Amtsgericht Hamburg-Wandsbek
Grundbuchbezirk Meiendorf
Grundbuchblatt 5252
Laufende Nummer 1

Eigentümer: 128/10000 Miteigentumsanteil am Grundstück
1

Buchung: Amtsgericht Hamburg-Wandsbek
Grundbuchbezirk Meiendorf
Grundbuchblatt 5253
Laufende Nummer 1

Eigentümer: 102/10000 Miteigentumsanteil am Grundstück
6

Buchung: Amtsgericht Hamburg-Wandsbek
Grundbuchbezirk Meiendorf
Grundbuchblatt 5254
Laufende Nummer 1

Eigentümer: 46/10000 Miteigentumsanteil am Grundstück
6



Freie und Hansestadt Hamburg

Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke

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

Sachverständigenbüro
Britta Hochbaum
Farmsener Weg 32

22391 Hamburg

Bezirksverwaltung
Anliegerbeiträge
Gänsemarkt 36
D - 20354 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 23 - 2684 Zentrale - 4242
Telefax 040 - 4279 23990

Ansprechpartner: Herr Imhoff
Zimmer: 16
Funktionspostfach:
anliegerbeitraege@bwfgeb.hamburg.de

Az.: B321/1 MD 5191-5298 W

Hamburg, 19.03.2024

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

für das Grundstück

Straße:	Alaskaweg 18, 20, 22, 24, 26 / Polarweg 15, 15a, 17
Grundbuch:	Meiendorf
Blatt:	5191-5298 W; hier 5253 W
Flurstück:	3010

Erschließungsbeiträge

Die Straßen Alaskaweg und Polarweg sind endgültig hergestellt worden.

Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Sielbaubeiträge

Vor den Fronten Alaskaweg und Polarweg liegen jeweils ein Schmutz- und ein Regenwassersiel.

Für diese 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 68,00 Euro.

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



Imhoff



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2024-2120000624

26. Februar 2024

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS
BAULASTENVERZEICHNIS**

Ihr Zeichen: Polarweg 15, 15a, 17, Alaskaweg 18/26

Für das Flurstück 3010 ---

der Gemarkung Meiendorf ---

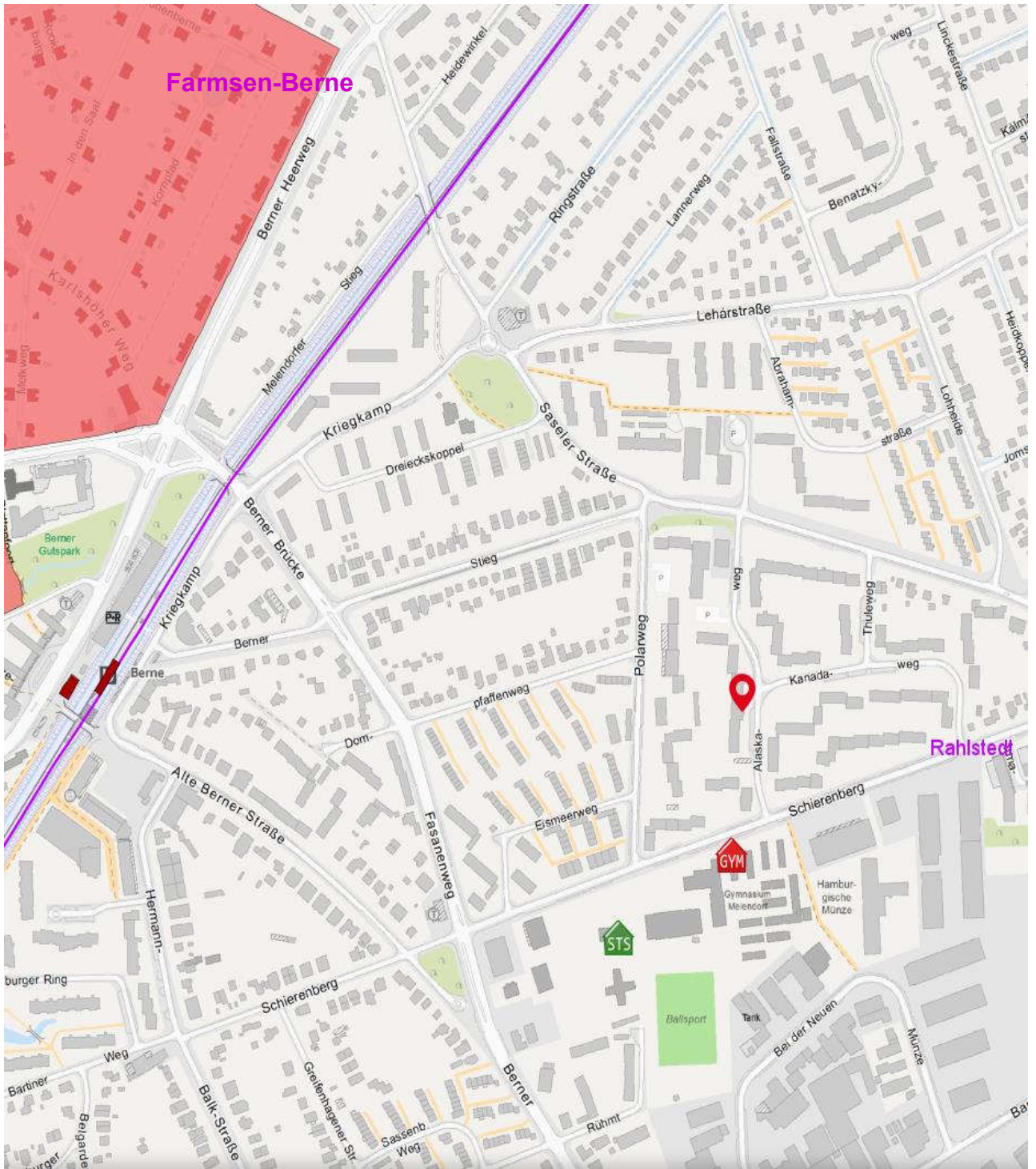
sind im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO)
vom 14. Dezember 2005 keine Belastungen eingetragen.

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

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

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

Diese Bescheinigung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig



(aus Geo-Online)

Stadtkarte