

GUTACHTEN

Eigentumswohnung

Lutterothstr. 101, 20255 Hamburg Eimsbüttel

71h K 11/08



**Der Verkehrswert der Eigentumswohnung beträgt zum
Wertermittlungsstichtag im vermieteten Zustand**

75.000,00 €



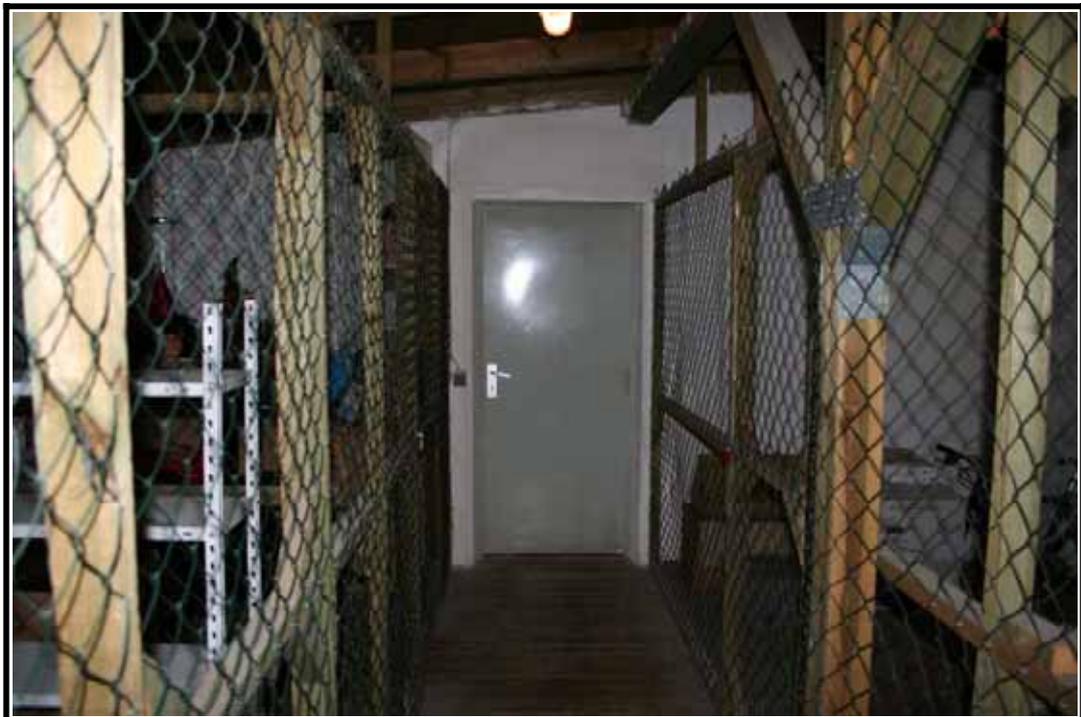
**- Eingangsbereich Lutterothstr. 101
in Hamburg Eimsbüttel -**



**- Treppeneingangsbereich Lutterothstr. 101
in Hamburg Eimsbüttel -**



**- Treppenhausbereich Lutterothstr. 101
in Hamburg Eimsbüttel -**



**- Dachgeschossbereich Lutterothstr. 101
in Hamburg Eimsbüttel -**



**- Flurbereich Lutterothstr. 101
in Hamburg Eimsbüttel -**



**- Duschbadbereich Lutterothstr. 101
in Hamburg Eimsbüttel -**

©Bettina Linke



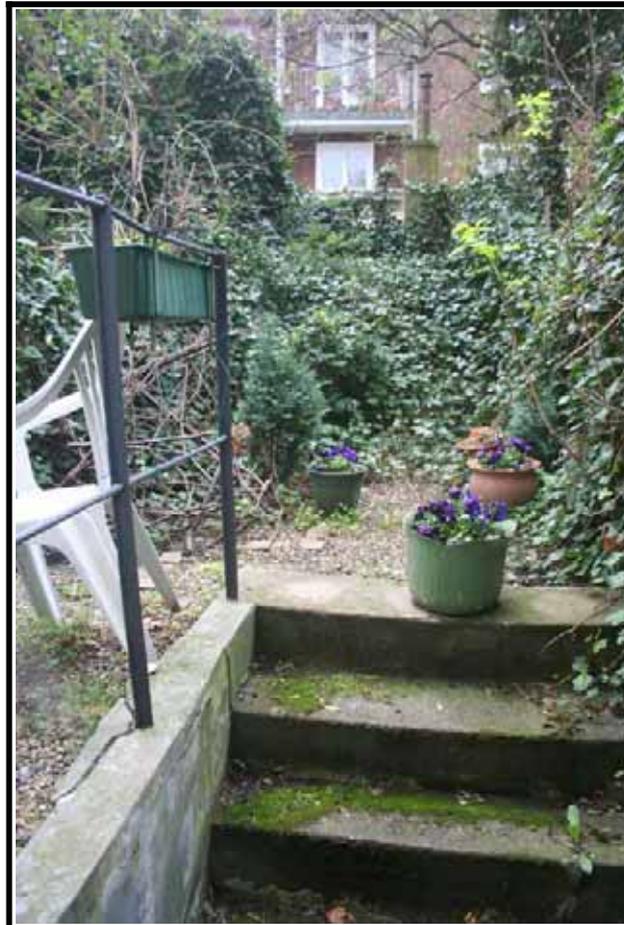
**- Küchenbereich Lutterothstr. 101
in Hamburg Eimsbüttel -**



**- Wohnbereich Lutterothstr. 101
in Hamburg Eimsbüttel -**



**- Balkonbereich Lutterothstr. 101
in Hamburg Eimsbüttel -**



**- Hofbereich Lutterothstr. 101
in Hamburg Eimsbüttel -**

Übersicht Lutterothstr. 101:

GeschäftsNr.:	71h K 11/08
Grundbuch:	Eimsbüttel
Band:	300
Blatt:	10171
Gemarkung:	Eimsbüttel
Flurstück:	2761
Größe:	812 m ²
Art:	Eigentumswohnung
Wohnfläche:	ca. 48,46 m ²
MEA:	344/10.000
Heizung/Warmwasser:	In der Wohnung Nacht- speicherheizung mit Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer
Baujahr:	ca. 1910
Nutzung:	Die Wohnung ist vermietet
Räume:	2 Zimmer
Wertermittlungsstichtag:	17.04.2008

Inhaltsverzeichnis:

1. Allgemeine Angaben zum Auftrag	S. 3
2. Rechtliche Gegebenheiten	S. 3
2.1. Liegenschaftskataster und Grundbuchangaben	S. 3
2.2. Teilungserklärung und Eigentümergemeinschaft	S. 5
2.3. Rechte und Lasten des öffentlichen Rechts	S. 6
2.4. Privatrechtliche Rechte und Lasten	S. 7
3. Lage, tatsächliche Eigenschaften und sonst. Beschaffenheit	S. 7
3.1. Lagebeschreibung und Verkehr	S. 7
3.2. Beschaffenheit des Grundstücks	S. 8
3.3. Bebauung	S. 9
3.4. Gebäude	S. 9
3.5. Brutto-Grundflächenermittlung	S. 14
3.6. Brutto-Geschossflächen- und GFZ-Ermittlung	S. 15
4. Wertermittlung	S. 16
4.1. Grundsätze und Verfahren	S. 16
4.2. Bodenwert	S. 17
4.3. Sachwert	S. 18
4.4. Ertragswert	S. 21
4.5. Verkehrswert	S. 24
Anlagen	
* Ausschnitt aus der Flurkarte	Anlage 1
* Ausschnitt aus der Stadtkarte	Anlage 2
* Flurstücks-/ Eigentüternachweis	Anlage 3
* Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	Anlage 4
* Bescheinigung über Anliegerbeiträge	Anlage 5
* Grundrisse der Anlage	Anlage 6

1. Allgemeine Angaben zum Auftrag

Durch Beschluß des Amtsgerichts Hamburg Mitte, Abt. 71 vom 17.03.2008 (AZ 71h K 11/08) bin ich zur Sachverständigen bestellt worden mit dem Auftrag, den Verkehrswert der Eigentumswohnung Lutterothstraße 101 in 20255 Hamburg-Eimsbüttel zu ermitteln.

Eine Ortsbesichtigung, bei der die Wohnung und Teile des Gemeinschaftseigentums besichtigt werden konnten, wurde von mir am 17.04.2008 durchgeführt.

Die Parteien waren vorher von dem Termin mit Schreiben vom 02.04.2008 in Kenntnis gesetzt worden.

Anwesende waren die Mieterin und ich.

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

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1. Liegenschaftskataster und Grundbuchangaben

Im Grundbuchauszug (Kopie vom 07.02.2008) befinden sich folgende Eintragungen:

„**344/10.000** Miteigentumsanteile an dem Grundstück Gemarkung Eimsbüttel, Flurstück 2761, Band 300, Blatt 10171, Gebäude- und Freifläche, Lutterothstraße 99,101, Grundstücksgröße 812 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und an den Räumen, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 22**“.¹

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

¹ Im Flurstücks-/Eigentümnachweis steht folgender Zusatz: Stadtteil Eimsbüttel, Baublock 301/001, Lutterothstraße 99,101, Gebäude- und Freifläche, Wohnen (siehe Anlage Nr. 3 vom 14.02.2008).

In **Abteilung II** des Grundbuchs finden sich außer dem Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsvermerk folgende weitere Eintragungen:

- Baubeschränkung bezüglich Fläche b (Grundriß in Eimsbüttel Blatt 5691 ON 2) zugunsten von Eimsbüttel Blatt 5696 und 5697. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 29. März 1910 (ON 5) eingetragen am 24. Mai 1910.
- Die Hamburgischen Electricitäts-Werke sind berechtigt, auf dem Grundstück eine Netzstation sowie Kabel zu betreiben. Ingetragen am 5. April 1972.
- Nr. 1 und Nr. 2 – lastend auf dem ganzen Grundstück – bei Aufteilung in Wohnungseigentum auf die Blätter 10150 bis 10177 übertragen am 14. Juni 1985.

Wertung

Mir liegt die o.a. Vereinbarung über die Baubeschränkung vom 29.03.1910 in Teilen in Kopie vor. Da sie zusammen mit der Eintragung der Hamburgischen Electricitäts-Werke nicht die aktuelle Nutzung der zu bewertenden Wohnung beeinträchtigen, werden sie im Rahmen der weiteren Wertermittlung als wertneutral angesehen.

In **Abteilung III** im Grundbuch verzeichnete Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt, da sie sich aufgrund der rechtlichen Besonderheiten bei Zwangsversteigerungen einer Beurteilung durch die Sachverständige entziehen.

Eventuell bestehenbleibende Rechte sind daher neben dieser Wertermittlung gesondert zu berücksichtigen.

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

Da in Abteilung II des Grundbuches und im Eigentüternachweis kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird davon ausgegangen, daß das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag in **kein Bodenordnungsverfahren** einbezogen ist.

2.2. Teilungserklärung und Eigentümergeinschaft

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

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

Mir liegt die Teilungserklärung vom 03.10.1984 sowie ein Zusatz vom 28.02.1985 in Kopie vor. Hiernach ergeben sich keine großen Umstände, die bei der Wertermittlung dieses Wohnungseigentums zu berücksichtigen wären.

Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung sowie die Betriebskosten (z.B. für Wasser, Abwasser, Müllabfuhr, Strom für Außenbeleuchtung, Beleuchtung des Eingangs sowie Gartenpflege usw.) einschließlich Versicherungsprämien tragen die Wohnungseigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

Dies gilt jedoch nicht, falls laufende Kosten durch Messeinrichtungen oder auf andere Weise einwandfrei getrennt festgestellt werden können. So festgestellte Kosten trägt der betreffende Wohnungseigentümer allein.

In der Eigentümerversammlung entfällt auf jede Wohnung eine Stimme.

Weiterhin liegen mir Kopien der Eigentümerversammlungsprotokolle vom 18.09.2006, 21.05.2007 sowie 16.10.2007. In der letzten Versammlung wurde beschlossen, die Balkongeländer zu erneuern. Das Kostenbudget in Höhe von 55.000,00 € soll dabei aus der Rücklage entnommen werden. (Hinweis: laut Aussage der Mieterin waren die Arbeiten am Besichtigungstag bereits beendet).

Es bestehen rückständige Wohngelder gegenüber dem Eigentümer in Höhe von 9.148,37 € (Stand 04/08). Die Höhe der Instandhaltungsrücklage betrug zum 31.12.2007 58.276,96 €.

2.3. Rechte und Lasten des öffentlichen Rechts

Die Erschließungsanlage Lutterothstraße ist endgültig hergestellt worden. **Erschließungsbeiträge** (außer für Erweiterungen und Verbesserungen) werden **nicht mehr erhoben**.

Vor der Front zur Lutterothstraße liegt ein Mischwassersiel. Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen Frontlänge des Grundstücks **keine Sielbaubeiträge** mehr erhoben.

Wertung

Das Grundstück ist als erschließungsbeitragsfrei anzusehen. Weitere Einzelheiten zur Erschließung ergeben sich aus der in diesem Gutachten beigefügten Bescheinigung des Landesabgabenamtes (siehe Anlage Nr. 5 vom 01.04.2008).

Im **Baulastenverzeichnis** sind für das Flurstück 2761 **keine Baulasten** verzeichnet (siehe Anlage Nr. 4 vom 14.02.2008).

Wertung

Das Grundstück wird hier als baulastenfrem angesehen.

Es wird darauf hingewiesen, daß weitere, ältere Baulasten / Bau- und Nutzungsbeschränkungen bestehen können, die nicht im Baulastenverzeichnis des Landesbetriebes Geoinformation und Vermessung eingetragen sind.

Denkmalschutz besteht laut Denkmalschutzliste des Denkmalschutzamtes Hamburg (Stand 06. Januar 2005) **nicht**.

2.4. Privatrechtliche Rechte und Lasten

Das zu bewertende Wohnungseigentum wird verwaltet von der Firma Artus GmbH Verwaltungen, Christoph-Probst-Weg 3, 20251 Hamburg, TelNr.: 040 / 460 99 60, Fax: 040 / 460 99 699.

Das monatliche Wohngeld beträgt nach Aussage der Zwangsverwaltung **147,00 €**.

3. Lage, tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

3.1. Lagebeschreibung und Verkehr

Die Lutterothstraße verläuft im quirligen und recht beliebten Hamburger Stadtteil Eimsbüttel und ist im Bereich der zu bewertenden Eigentumswohnung eine recht befahrene Straße.

Das Grundstück liegt inmitten eines Quartiers, das überwiegend mit 3-5-geschossigen Wohnblöcken, in der Nebenstraße in unmittelbarer Nähe zum Objekt liegenden Steenwisch jedoch auch mit 2-3-geschossigen Häusern bebaut ist. Die zwischenliegenden Freiflächen sind gärtnerisch gestaltet.

Die **Verkehrslage** kann als ausreichend bezeichnet werden. So beträgt die Entfernung zur Hamburger Innenstadt mit dem Auto ca. 11 km. Die öffentlichen Verkehrsanbindungen sind ausreichend. Die U-Bahn-Haltestelle Lutterothstraße befindet sich in fußläufiger Entfernung, die Buslinien 4, 183 und 283 verkehren in der Nähe im Langenfelder Damm bzw. in der Kieler Straße. Über die Sartoriusstraße, den Langenfelder Damm und die Kieler Straße erreicht man in ca. 3,5 km Entfernung die Autobahnauffahrt A7 Stellingen in Richtung Flensburg/Kiel und Hannover/Bremen.

Am Tag der Ortsbesichtigung waren **Immissionen**, z.B. in Form von Straßenverkehrslärm und Autoabgase, feststellbar.

Für den Individualverkehr sind **Parkmöglichkeiten** in begrenztem Umfang in der Lutterothstraße vorgesehen.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Restaurants sind in großem Umfang in der Straße selbst und z.B. in der Osterstraße vorhanden. Weitere Ansprüche können zudem in der Hamburger Innenstadt befriedigt werden.

Das Vorhandensein von **schulischen Einrichtungen** ist ausreichend. So befinden sich mehrere unterschiedliche Schulen direkt in der Nähe in Eimsbüttel.

Grünflächen sind in der näheren Umgebung vorhanden, z.B. der Hagenbecks Tierpark, der Eppendorfer Park, der Wehbers Park und die Wege um das Kaiser-Friedrich Ufer sowie den weiterführenden Isebekkanal.

Zusammenfassend kann die **soziale Infrastruktur** für das zu bewertende Objekt als mittel bezeichnet werden.

3.2. Beschaffenheit des Grundstücks

Die **Bodenqualität** konnte nicht festgestellt werden, da kein Baugrundgutachten vorlag. Die Bodenverhältnisse werden aufgrund der vorhandenen Bebauung als tragfähig gewertet.

Altlasten auf dem Grundstück sind nicht bekannt geworden und werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Es wird unterstellt, daß das Bewertungsobjekt frei von relevanten Altlasten ist. Eine eventuell festgestellte Bodenkontamination wäre in einem Sondergutachten darzustellen und die Kosten der Beseitigung dieser evtl. Beeinträchtigung zu ermitteln. Die ausgewiesenen Kosten wären anteilig vom Ergebnis dieses Gutachtens nach Miteigentumsanteilen in Abzug zu bringen.

Ob **abbauwürdige** Bodenvorkommen vorhanden sind, kann weiterhin nicht beantwortet werden. Hierzu bedarf es qualifizierter, geologischer Gutachten, auf die ggf. zurückgegriffen werden sollte.

3.3. Bebauung

Das Grundstück ist bebaut mit einem 5-geschossigen Mehrfamilienwohnhaus in Blockbebauung samt ausgebautem Dachgeschoss und einer Teilunterkellerung.

Der Gesamtkörper wird erschlossen über 2 Treppenhäuser mit insgesamt 28 Wohnungen.

Der Zuschnitt des 812 m² großen Grundstücks und die Lage des Gebäudes ergeben sich aus der diesem Gutachten beigefügten Flurkarte (Anlage Nr. 1 vom 01.04.2008). Danach hat das rechteckig geschnittene Grundstück eine Straßenbreite von ca. 33 m und eine durchschnittliche Tiefe von ca. 23 m auf ebenem Terrain.

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3.4. Gebäude

Die nachstehende Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt – anders als bei einem Bauschadengutachten – keine abschließende Mängelauflistung dar.

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage einer Gebäudebesichtigung ohne Eingriffe in die Bausubstanz. Verdeckte, nicht freistehende oder unzugängliche Teile wurden von mir nicht inspiziert, so daß für das Vorhandensein nicht besonders aufgeführter Schäden und Mängel keine Gewähr oder Haftung übernommen werden kann.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, insbesondere Pilzbefall und Hausschwamm sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt. Hierauf zurückgehende Schäden waren beim Ortstermin nach Augenschein nicht zu erkennen und sind nach Auskunft der Mieterin sowie anhand der Eigentümerversammlungsprotokolle wohl auch nicht bekannt.

Ebenso erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Standsicherheit sowie des Schall-/Wärme- und Brandschutzes.

Weiterhin wurden von mir keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasser, Elektro) vorgenommen. Ich gehe in diesem Gutachten von einer einwandfreien Funktionalität dieser Anlagen aus.

Die folgende Baubeschreibung ergibt sich allein aus der Ortsbesichtigung. Da mir die Historie des Hauses nicht vollständig bekannt ist, werden die Gebäude- und Außenanlagen nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die jedoch wohl keine Wertrelevanz aufweisen würden.

Am Tag der Ortsbesichtigung war der Baukörper im Bereich der zu bewertenden Wohnung und in Teilen des Gemeinschaftseigentums des Eingangs Lutterothstraße 101 zugänglich. Die Teilunterkellerung und der Hofbereich konnten nicht besichtigt werden.

Baujahr ca. 1910, Bauart massiv, Einbau einer Wandlerstelle der Hamburger Electricitäts-Werke lt. Grundbucheintrag ca. 1972, Hamburger Dach mit dunkler Pfanneneindeckung, Fassade verputzt und weiß gestrichen, im Balkonbereich Mauerwerk verputzt und weiß gestrichen, Rinnen und Fallrohre, Doppelbalkone mit schmiedeeisernem Geländer und Trennwänden, Kunststofffenster mit Doppelisolierverglasung in weiß, Glasbausteine als Fensterersatz in den Badbereichen, Eisenfenster mit bunten Glaseinsätzen im Treppenhaus, Dachflächenfenster, angenommene Massivdecke über Teilunterkellerung, sonst Holzfußböden, im Treppenhaus massive Eingangstür aus Holz in blau mit Glasausschnitt und Seitenteilen, Fliesenbodenbelag in rot/weiß, Wände tlw. lasierte Fliesen in hellgrün, darüber verputzt in weiß, tlw. Stuckverzierungen, Decken verputzt in weiß, Abgang zum Außenbereich, rechtsgewendelte Holztreppe mit Lenoleumbelag bis in den 4. Stock in rot, Holzgeländer und Holzhandlauf, Briefkastenanlage in braun, Stromzähler, Gegensprechanlage mit elektrischer Türöffnung, hohe Wohnungseingangstüren aus Holz mit Briefschlitz und Glasausschnitt, im Dachgeschoss FH-

Türen, Bodenverschläge über Maschendrahtzäune abgegrenzt, Müllboxen im Eingangsbereich.

Der Vorgarten ist gärtnerisch gestaltet, die Einfriedung ist frontseitig durch eine niedrige Mauer mit schmiedeeisernem Zaun gegeben. Der Hofbereich hinter dem Haus konnte nicht besichtigt werden.

Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Dachgeschoss (ca. 6,01 m²). Am Tag der Besichtigung wurde mir von der Mieterin die Nutzung des Bodenraums Nr. 26 anstelle des lt. Grundbuch der Wohnung zugeordneten und rechts daneben liegenden Raums Nr. 22 gezeigt. Da die beiden Räume eine gleiche Größe aufweisen, wird die falsche Nutzung für meine weitere Bewertung als wertneutral angesehen.

Das Objekt wird mit folgenden Medien ver- bzw. entsorgt:

- Elektroenergie
- Öffentliche Wasserversorgung
- Telekommunikation
- In der Wohnung Nachtspeicherheizung mit Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer.

Die Entsorgung der Abwässer erfolgt wahrscheinlich in die öffentliche Kanalisation. Die Wasserzu- und ableitungen konnten nicht besichtigt werden. Sie befinden sich vermutlich in einem unmodernisierten Zustand.

Die hier zu bewertende Wohnung **Nr. 22** ist im Etagenwohnhaus **Nr. 101** im **3. Obergeschoss rechts** belegen.

Der Grundriss der Wohnung ergibt sich entsprechend der beigefügten Zeichnung in Anlage Nr. 6f.

Hiernach sind im einzelnen folgende Räume vorhanden:

1. Flur, ca. 5,81 m², hölzerne Wohnungseingangstür mit farbigem Glaseinsatz, Holzfußboden, Wände und Decke Rauhfaser in weiß, Holzinntüren tlw. mit Glasausschnitt weiß gestrichen, Stromzähler, Elektro-Unterverteilerkasten älterer Ausführung

2. Küche, ca. 9,22 m², Holzfußboden, tlw. Fliesen in rot/weiß, Wände tlw. Fliesenspiegel in weiß, tlw. 1,40 m hoch lasierte Fliesen in hell/grün, darüber verputzt in weiß, Decke verputzt in weiß, Einbauküche (vermieterseitig) mit Hänge- und Unterschränken, dunkle Arbeitsplatte, Herd mit Ceran-Kochfeld und Wrasenabzug, Nirosta-Spüle mit Ablage, Kühlschrank, Waschmaschine, Durchlauferhitzer
3. Duschbad, ca. 2,93 m², Bodenfliesen in weiß/blau, Wände fast türhoch gefliest in weiß lasiert mit blauer Bordüre, darüber Tapete in weiß, Decke Tapete in weiß, kleines Handwaschbecken, WC mit eingekastetem Hochspülkasten, Dusche mit Kunststoffabtrennung, Wasseruhr, (Hinweis: die im Grundriss angegebene Fläche des Abstellraums ist mit in das Duschbad integriert)
4. Schlafzimmer, ca. 15,45 m², Holzfußboden, Wände Rauhfaser in weiß, Decke verputzt in weiß
5. Wohnzimmer, ca. 14,11 m², Holzfußboden, Wände Rauhfaser in weiß, Decke verputzt in gelb, Stuckornamente, Austritt zum Balkon
6. Balkon, ca. 0,95 m² (ca. die Hälfte der Fläche wurde angerechnet), massive Bodenplatte gestrichen, Nordausrichtung

(Die einzelnen Raumgrößen erheben keinen Anspruch auf unbedingte Genauigkeit. Sie sind dem Grundriss aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung entnommen und dienen lediglich der Beschreibung. Sie stellen insbesondere keine Wohnflächenberechnung im Sinne der gesetzlichen Vorschriften oder eine zugesicherte Eigenschaft dar).

Hiernach verfügt die Wohnung über eine **Wohnfläche** von **ca. 48,46 m²**. Dies wurde von mir am Ortsbesichtigungstag stichprobenartig überprüft und stimmt in etwa überein.

Ich weise in diesem Zusammenhang darauf hin, daß eine exakte Flächenermittlung auftragsgemäß nicht Gegenstand dieser Wertermittlung war.

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

Die **Größe** und **Aufteilung** der Zimmer kann als ausreichend bezeichnet werden. Die beiden Räume sowie die Küche und das Duschbad gehen vom zentralen Flur aus und weisen eine ausreichende Größe auf. Lediglich das Duschbad ist recht schmal dimensioniert.

Die **Belichtung** der Zimmer ist ausreichend. Einzig der Flur weist kein eigenes Fenster und keine eigene Belichtung auf.

Die **Ausstattung** ist ordentlich und gepflegt. Die Küche und das Duschbad müssen in den vergangenen Jahren zum größten Teil modernisiert worden sein und weisen einen gepflegten Zustand auf.

Allgemeinbeurteilung:

In den letzten Jahren scheinen notwendige Instandhaltungsmaßnahmen vorgenommen worden zu sein. Am Tag der Besichtigung wies das Gebäude einen recht gepflegten und baualtersgemäß ordentlichen Zustand auf. Die Bausubstanz befindet sich in noch brauchbarer Kondition. Größere **Schäden oder Mängel** waren bei der Besichtigung nicht zu erkennen und sind anhand der letzten 3 Eigentümerversammlungsprotokolle auch nicht bekannt bzw. wurden saniert.

Der dekorative Zustand des Gebäudes ist ordentlich und gepflegt. Auch der Vorgartenbereich stellt sich als gepflegt dar. Lediglich der Hofbereich wirkt vernachlässigt. Zudem sollte die Außentreppe zum Hofbereich von Moosbelag gereinigt werden.

Nach Auskunft der Mieterin waren zum Wertermittlungsstichtag keine Schäden oder Mängel im Sondereigentum aufzuführen.

Nutzungsverhältnisse

Am Tag der Ortsbesichtigung war die Wohnung vermietet. Der Mietvertrag wurde mir vom Zwangsverwalter in Kopie übersandt. Es handelt sich um ein Exemplar des Hamburger Mietvertrags für Wohnraum mit üblichen mietvertraglichen Vereinbarungen. Der Vertrag wurde zum 01.01.2005 auf unbestimmte Zeit geschlossen. Die Nettokaltmiete beträgt monatlich 420,00, die Betriebskosten betragen 79,00 €.

3.5. Brutto-Grundflächenermittlung

Die Brutto-Grundflächenermittlung erfolgte allein aufgrund der vorliegenden Flurkarte und der Grundrisse, woraus sich jedoch keine Ansprüche auf absolute Genauigkeit ableiten lassen.

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Nicht dazu gehören die Grundflächen von nicht benutzbaren Dachflächen und von konstruktiv bedingten Hohlräumen, wie z.B. nicht als Dachterrassen genutzte Flachdächer und Hohlräume zwischen Kellerfußböden und Decken.

Für die Berechnung der BGF sind die äußeren Maße einschließlich der Bekleidung anzusetzen.

Berechnung der Brutto-Grundfläche

Wohngebäude

Erdgeschoss:

34,13 m x 10,00 m	=	341,30 m ²
+ 7,00 m x 1,00 m	=	7,00 m ²
+ 7,50 m x 1,00 m	=	7,50 m ²
+ 3,00 m x 2,00 m	=	6,00 m ²
+ 7,50 m x 1,00 m	=	7,50 m ²
+ 4,00 m x 1,50 m	=	<u>6,00 m²</u>

Gesamt, rd. = **375,30 m²**

1.OG – 4.OG:

375,30 m² x 4 = **1.501,20 m²**

Dachgeschoss:

wie Erdgeschoss = **375,30 m²**

Gesamt, rd. = **2.251,80 m²**

Brutto-Grundfläche, gesamt: rd. **2.252 m²**

3.6. Brutto-Geschossfläche und GFZ-Ermittlung

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Zur Berechnung der Geschossfläche ist das ausgebaute Dachgeschoss anteilig mit 2/3 der Grundfläche zu berücksichtigen. Die Teilunterkellerung ist kein Vollgeschoss und wird demnach nicht in die Berechnung mit einbezogen.

Berechnung der Brutto-Geschossfläche

Wohngebäude

Erdgeschoss – 4.OG:

$$375,30 \text{ m}^2 \times 5 = 1.876,50 \text{ m}^2$$

Dachgeschoss:

$$\text{wie Erdgeschoss zu } 2/3 = \underline{250,20 \text{ m}^2}$$

$$\text{Gesamt, rd.} = 2.126,70 \text{ m}^2$$

$$\text{Brutto-Geschossfläche, gesamt:} \quad \text{rd. } 2.127 \text{ m}^2$$

Berechnung der Geschossflächenzahl

<u>Geschossflächen-</u>		<u>Geschossfläche</u>	
Zahl	=	Grundstücksfläche	
		<u>2.127 m²</u>	
	=	812 m ²	= 2,62

Die GFZ beträgt demnach: rd. **2,62**.

4. Wertermittlung

4.1. Grundsätze und Verfahren

Der **Verkehrswert** wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (BauGB § 194, Wert R 76/96, Wert V '88).

Nach den Regeln der Schätzlehre im Allgemeinen und der Wertermittlungsverordnung im Besonderen, wird der Verkehrswert von Grundstücken und Gebäuden mit Hilfe des Vergleichs-, Ertrags- und/oder Sachwertverfahrens ermittelt.

Entsprechend den §§ 15 und 21 der Wert V '88 ist der **Bodenwert** im Regelfall nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Das entspricht auch den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

Sind direkte unbebaute Vergleichsgrundstücke in notwendiger Anzahl und Aussagekraft nicht vorhanden, können in diesem Fall lt. § 13 der Wert V '88 geeignete Bodenwerte herangezogen werden. Das erfolgt in dieser Bewertung.

Für Grundstücke, die zur Vermietung bebaut sind, ist die zu erzielende Rendite (Mieteinnahmen, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) von wesentlicher Bedeutung. Da die zu bewertende Wohnung am Wertermittlungsstichtag vermietet war, halte ich die Anwendung des **Ertragswertverfahrens** für das richtige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes.

Zur Kontrolle und Stützung des Verkehrswertes wird vorher der **Sachwert** ermittelt, um auch den rein bautechnischen Wert als preisbestimmendes Kriterium darzustellen.

Bei der Verkehrswertermittlung erfolgt gemäß § 7 der Wert V '88 eine Würdigung der Aussagefähigkeit der einzelnen Ergebnisse, bezogen auf die speziellen Umstände des Bewertungsfalles.

Soweit erforderlich werden zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt gesonderte Zu- bzw. Abschläge vorgenommen.

4.2. Bodenwert

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden, bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Sie werden für eine Mehrzahl von Grundstücken ermittelt, die in ihren tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten weitgehend übereinstimmen, eine im wesentlichen gleiche Struktur und Lage haben und zum Zeitpunkt der Bodenwertermittlung ein annähernd gleiches Preisniveau aufweisen.

Bodenrichtwerte stellen also auf typische Verhältnisse einzelner Gebiete (Bodenrichtwertzonen) ab. Sie berücksichtigen nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke; dies gilt insbesondere für deutlich abweichende Verkehrs- bzw. Geschäftslagen, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksform, Größe, Bodenbeschaffenheit, Erschließung, mit dem Grundstück verbundene werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Am 03.04.2008 führte ich eine telefonische Anfrage bei der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in der Freien und Hansestadt Hamburg durch.

Der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses beträgt hiernach per 03.04.2008 für die Lage 930,00 €/m² und bezieht sich auf ein im Geschosswohnungsbau bebautes Grundstück einschließlich Wege- und Sielbaukosten, mit einer baulichen Ausnutzung von GFZ = 2,4.

Die tatsächliche bauliche Ausnutzung dieses Grundstücks beträgt rd. 2,62. Der für eine GFZ von 2,4 ermittelte Richtwert muß somit

entsprechend der im Grundstücksmarktbericht 2006 veröffentlichten GFZ-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauflächen korrigiert werden. Laut Berechnung im Anhang beträgt der Bodenwert hiernach 1.002,01 €/m².

Dieser Ansatz wird von mir übernommen. Nach leichter Abrundung ergibt sich daraus für das Grundstück ein Bodenwert in Höhe von **1.000,00 €/m²**.

Bauland

812 m² x 1.000,00 € = 812.000,00 €

Bodenwert, rd. = 812.000,00 €

Bezogen auf die Miteigentumsanteile von 344/10.000 ergibt sich somit für die Wohnung ein **Bodenwert von rd. 28.000,00 €**.

4.3. Sachwert

Entsprechend § 21 der Wert V '88 sind im Sachwertverfahren die Werte des Grund und Bodens, der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen getrennt zu ermitteln und zum Sachwert des Grundstücks zusammenzufassen. Zu den baulichen Anlagen gehören die Gebäude, die baulichen Außenanlagen (Wege- und Platzbefestigungen, Stützmauern, Einfriedungen, Grundleitungen usw.) und die besonderen Betriebsvorrichtungen.

1. Ausgangswerte für die Sachwertberechnung

Wert des Gebäudes

Die Bauwertermittlung erfolgt nach dem Indexverfahren auf der Basis der Bruttogrundfläche (BGF). Für die spezifischen Baupreise werden die Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000 einschl. MWSt.) gewählt, auf die in der folgenden Ausführung Bezug genommen wird.

Bei der Berechnung der Herstellungskosten erfolgt die Einordnung in den Typ 3.42 = Mehrfamilien-Wohnhaus mit Keller, Erdgeschoss, 4-5 Obergeschossen, aber keinem ausgebauten Dachgeschoss.

Im Gegensatz zu dem dort vorgegebenen Gebäude verfügt das hier zu bewertende Gebäude über keine Vollunterkellerung, aber ein ausgebautes Dachgeschoss. Die Teilunterkellerung fließt pauschal geschätzt in Höhe von 20.000,00 € mit in die Berechnung ein.

Die Spanne für ein Mittelhaus der Baualtersklasse 1946-1959 (Angaben zu einer älteren Baualtersklasse ist für diesen Typ nicht vorhanden) in mittlerer Ausführung liegt zwischen 550,00 € - 590,00 €/m² BGF. Hier wird der Betrag auf **550,00 €/m² BGF** festgelegt.

Bezüglich der **Grundrissart** und der **durchschnittlichen Wohngröße** sind zusätzliche Korrekturfaktoren zu beachten.

Der Grundriss als überwiegender Dreispänner führt zu einem Korrekturfaktor von **0,97**.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei rd. 50 m², woraus sich ebenfalls ein Korrekturfaktor von **1,0** ableitet.

Der **Regionalfaktor** ist dem örtlichen Preisniveau anzupassen. Für Hamburg setze ich ihn mit **1,2** an.

Die so ermittelten tatsächlichen NHK 2000 sind entsprechend der **allgemeinen Baupreientwicklung** seit 2000 **fortzuschreiben**.

Indexreihen mit dem Basisjahr 2000 = 100 (einschl. Umsatzsteuer) werden von den statistischen Landesämtern herausgegeben.

Der entsprechend hergeleitete Index für Mehrfamilienwohnhäuser beträgt **112,9** (Basisdaten IV. Quartal 2007 für den Neubau von Wohngebäuden).

Baunebenkosten

Zu den Baunebenkosten gehören die Kosten, die bei der Planung und der Baudurchführung auf der Grundlage von Gebührenverordnungen, Preisvorschriften oder nach besonderer vertraglicher Vereinbarung entstehen.

Je nach Baujahr und Bautyp betragen diese 5-15% (vereinzelt 20%) des Bauwertes.

In der nachfolgenden Berechnung erachte ich in Anlehnung an die NHK 2000 einen Prozentsatz von **14%** für angemessen.

Alterswertminderung

Das ca. 1910 erbaute Gebäude hat heute ein Alter von 98 Jahren (1910 – 2008). Die Gesamtnutzungsdauer für derartige Gebäude beträgt normalerweise bis zu 100 Jahren. Demnach betrüge die Restnutzungsdauer nur noch ca. 2 Jahren. Dies entspricht aber nicht den tatsächlichen Verhältnissen. Das Gebäude ist überwiegend ausreichend instand gehalten und zeitgemäß modernisiert worden. Ich halte daher eine Verlängerung der Restnutzungsdauer auf weitere 40 Jahre für angemessen, gehe also von einem fiktiven Gebäudealter von 60 Jahren aus.

Der Verschleiß wird auf der Grundlage der Wertermittlungstabelle nach Ross (Wert R 76/96, Anlage 6) ermittelt. Er beträgt bei einer verlängerten Restnutzungsdauer von 40 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren **48%**.

Reparaturrückstau

Ein Reparaturrückstau ist aufgrund meiner vorigen Ausführungen aktuell nicht vorhanden.

Zur konkreten Ermittlung der Mängel und Schäden an Gebäuden und Außenanlagen sowie der Kosten für eine eventuelle Beseitigung der festzustellenden Mängel ist im Bedarfsfall ein Sachverständiger für Schäden und Mängel im Hochbau heranzuziehen.

Ein Anspruch gegenüber der Sachverständigen läßt sich aus o.a. Ansatz nicht ableiten, da es sich um eine reine Einschätzung handelt, die aufgrund der getätigten Ortsbesichtigung der zu besichtigenden Bereiche getätigt wurde.

Bauliche Außenanlagen

Entsprechend § 21, Abs. 4 der Wert V '88 kann der Wert der Außenanlagen (z.B. Einfriedung, Kinderspielplatz, PKW-Stellplätze, Wegebefestigung, Hausanschlüsse, Aufwuchs) nach Erfahrungssätzen pauschal, als Zeitwert, ermittelt werden.

Da es sich hier um eine einfache Anlage in bezug auf den Bauwert handelt, schätze ich **15.000,00 €** als ausreichend und angemessen ein.

2. Sachwertberechnung

Anhand der Berechnung im Anhang (Tabelle Nr. 3) ergibt sich ein Sachwert in Höhe von rd. **62.178,00 €**.

4.4. Ertragswert

Da bei jedem bebauten Grundstück in der hier beschriebenen Art vor allem der wirtschaftliche Nutzen zu betrachten ist, muß bei der Feststellung des Verkehrswertes als Erlös, der zum Bewertungsstichtag erzielt werden kann, der Ertragswert des Grundstücks als Rechnungsfaktor entsprechend ermittelt werden.

Der Ertragswert ergibt sich hierbei aus dem Bodenwert sowie dem Gebäudeertragswert. Gemäß § 16 der Wert V '88 stellt der Gebäudeertragswert den um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderten und unter Ansatz einer Kapitalisierung der zur Restnutzung verfügbaren Gebäudeteile nachhaltig erzielbare Reinertrag dar.

Unter Berücksichtigung dieser Aussagen werden für die Ertragswertberechnung vorab folgende Annahmen getroffen:

1. In der Ertragswertberechnung sind gemäß der Wert V '88 **marktgerechte Mieten** anzusetzen, unter Berücksichtigung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung.

Hierbei wird der nachhaltig erzielbare Mietertrag auf der Grundlage der im Hamburger Mietenspiegel 2007 veröffentlichten Vergleichsmieten (Stichtag 01.04.2007) ermittelt.

Danach bewegen sich die Mieten in normaler Wohnlage mit Größen von 41 m² bis unter 66 m² (Feld C2 = normale Wohnlage, Baualtersklasse bis 31.12.1918, mit Bad und Sammelheizung) zwischen 5,55 € und 8,70 €/m². Der Mittelwert beträgt 7,16 €/m². Laut Mietvertrag beträgt die Netto-Kaltmiete monatlich 420,00 € = 8,67 €/m² Wohnfläche. Dies halte ich für ein wenig zu hoch. Aufgrund der ausreichenden Größe, der ansich ordentlichen Ausstattung, dem Vorhandensein eines Balkons, aber auch dem Vorhandensein eines sehr schmal dimensionierten Duschbades, dem Fehlen eines eigenen Stellplatzes und der Lage an einem geräuschintensiven Teil der Lutterothstraße, halte ich einen Ansatz in Höhe von **8,50 €/m²** (= 48,46 m² x 8,50 € = 411,91 €/M.) für angemessen und marktgerecht.

2. Die Ansätze der **Bewirtschaftungskosten** sind der Wert R '91, der Wert R 2002 bzw. Simon/Kleiber entnommen und fließen so in die Berechnung mit ein.²

Verwaltung

Nach Simon/Kleiber können die Verwaltungskosten **4%** vom Rohertrag betragen. Dieser Ansatz wird von mir übernommen.

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten werden je nach Alter, Zustand der Gebäude und Nutzungsart in unterschiedlicher Höhe angesetzt.

² s. Wolfgang Kleiber, Wertermittlungs Richtlinien (Wert R), herausgegeben im Bundesanzeiger, 4. Auflage, 1992, Pkt. 3.5.2.4., S. 48; Wolfgang Kleiber, Wertermittlungsrichtlinien 2002, Bundesanzeiger Verlag, 8. Auflage, 2004, Anlage 3; Jürgen Simon/Wolfgang Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, 7. Auflage, 1996, S. 196.

In Anlehnung an die Wert R '91 werden diese Kosten mit **15%** des Rohertrages angesetzt.

Mietausfallwagnis

Mit dem Mietausfallwagnis sollen uneinbringliche Mietrückstände, Leerstand sowie auch Kosten zur Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietvertrages oder Räumung berücksichtigt werden. Es werden **3%** der Bruttokaltmiete für angebracht und angemessen angesetzt.

- 3. Der Liegenschaftszinssatz** ist laut der Wert V '88 in § 11 der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Er entspricht etwa der Durchschnittsrendite eines voll eigenfinanzierten Anlageobjektes vor Steuern, ohne Berücksichtigung der Wertsteigerung. Er ist mit den üblichen Kapitalmarktzinssätzen kaum zu vergleichen und dient hauptsächlich als Rechenparameter in der Grundstückswertermittlung, um im Ertragswertverfahren marktkonforme Verkehrswerte zu ermitteln.

Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (Wert V '88 §§ 15 bis 20) zu ermitteln.

Nach einer Umfrage des RDM zu den Liegenschaftszinssätzen im Bundesgebiet beträgt die Spanne für eine Eigentumswohnung 3,0% - 4,5%.³ Ich halte hier einen Liegenschaftszins in Höhe von **3,5%** für angemessen und marktgerecht.

- 4. Als wirtschaftlich vertretbare Restnutzungsdauer** wird von 40 Jahren ausgegangen.

³ s. Liegenschaftszinssätze des RDM-SV-Ausschusses auf Grund der RDM-Umfrage im Jahr 2003. Ausgewertet und beschlossen am 25.11.2003 in der Sitzung des Bundesfachausschusses „Sachverständige“ im Ring Deutscher Makler (RDM), in: Informationsdienst zur Zeitschrift „Grundstücksmarkt und Grundstückswert“, Wolters Kluwer Verlag Deutschland GmbH, Neuwied, 02/04.

5. Die Verzinsung des Bodenwertes wird bezogen auf die entsprechenden Miteigentumsanteile der zu bewertenden Wohnung.

6. Ertragswertberechnung

Danach ergibt sich aus der Berechnung im Anhang (Tabelle Nr. 4) ein Ertragswert in Höhe von rd. **82.698,00 €**.

4.5. Verkehrswert

Gemäß der Wert R '76/96 Ziffer 3.7 ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des angewandten Wertermittlungsverfahrens abzuleiten. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ggf. durch Zu- oder Abschläge zu würdigen.

Zusammenfassende Darstellung der ermittelten Werte

Wert des Grund und Bodens, bezogen auf die MEA	28.000,00 €
Sachwert	62.178,00 €
Ertragswert	82.698,00 €

Grundstücks- und Wohnungsvorteile

- Ausreichende Größe für eine 2-Zimmer-Wohnung
- Vorhandensein eines Balkons
- Augenscheinlich ordentlicher baualtersgemäßer Zustand des Gemeinschafts- und Sondereigentums
- Recht beliebte Wohngegend

Grundstücks- und Wohnungsnachteile

- Anhaltende schlechte konjunkturelle Lage
- Recht schmal dimensioniertes Duschbad
- Balkon mit Nordausrichtung
- Fehlen eines Stellplatzes
- Offensichtlich falsche Nutzung eines Dachbodenraums

Unter Berücksichtigung meiner Ausführungen und unter Beachtung aller in diesem Gutachten dokumentierten Informationen und Ansätze, schätze ich den Verkehrswert dieser Eigentumswohnung bei freier Lieferungsmöglichkeit zum Wertermittlungsstichtag auf

83.000,00 €

(i.W. dreiundachtzigtausend Euro)

Der ermittelte Verkehrswert entspricht einem Betrag von rd. 1.713,00 €/m² Wohnfläche bzw. einer anfänglichen jährlichen Netto-Rendite von 4,3% als Quotient aus Reinertrag und ermitteltem Wert.

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist immer noch gekennzeichnet durch ein erhebliches Angebot bei einer schwächeren Nachfrage mit stagnierenden bis rückläufigen Preisen. Eine Ausnahme bildet hier nur der Teilmarkt von Eigentumswohnungen in guten und sehr guten Wohnlagen. Hinweis: die hier zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich laut Wohnlagenverzeichnis aus dem Jahr 2003 in einer mittleren Wohnlage.

Im **Marktbericht des Gutachterausschusses 2006** werden aus tatsächlichen Verkäufen des Jahres 2006 für Eigentumswohnungen der Baualtersklasse bis 1919 in mittlerer Lage (109 Verkaufsfälle) Vergleichspreise angegeben, die zwischen 270,00 €/m² und 3.865,00 €/m² Wohnfläche liegen. Der Mittelwert beträgt 2.115,00 €/m².

Der ermittelte Ertragswert liegt mit rd. 1.713,00 €/m² unterhalb, der Sachwert mit rd. 1.283,00 €/m² Wohnfläche weit unterhalb des Mittelwertes, aber noch innerhalb der Spanne des Marktberichtes.

Aufgrund der o.a. Vor- und Nachteile halte ich meinen Ansatz in Höhe von 83.000,00 € auf dem Grundstücksmarkt zum Bewertungsstichtag für angemessen und erzielbar.

Berücksichtigung des Mietverhältnisses

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

Nach einer Umfrage unter den Hamburger Sachverständigen hat sich ein Erfahrungssatz für eine **Wertminderung** bei vermieteten Eigentumswohnungen in Höhe von durchschnittlich **10 %** herausgestellt. Dies halte ich hier für angemessen.

Daraus ergibt sich für die Eigentumswohnung im **vermieteten Zustand** ein heutiger geschätzter Verkehrswert in Höhe von

75.000,00 €

(i.W. fünfundsiebzigtausend Euro)

Dies entspricht einem Betrag von rd. 1.548,00 €/m² Wohnfläche oder einer anfänglichen jährlichen Netto-Rendite von 4,7% als Quotient von Reinertrag und ermitteltem Wert.

Zum Schluß sei angemerkt, daß gutachterlich ermittelte Verkehrswerte nicht das Ergebnis mathematisch exakt berechneter Marktvorgänge sein können. Auf Verkehrswerte und Kaufpreise wirken zahlreiche Imponderabilien ein, die aufgrund der Verschiedenheit der Teilmärkte, der Lagen, der Bebauung, des Zustandes etc. letztendlich die Gutachterin zu sachverständigen Annahmen, Vermutungen und Schätzungen veranlassen.

Unter diesem Gesichtspunkt sind u.a. auch die Rundungen innerhalb der Berechnung zu betrachten, da eine mathematische Genauigkeit zur Bestimmung des Verkehrswertes nicht vorgetäuscht werden soll.

Dieses Wertermittlungsgutachten wurde nach persönlicher Besichtigung des Objektes, aufgrund der Sachkenntnis der Sachverständigen, des visuell festgestellten baulichen Zustandes, sowie der Lage auf dem Immobilienmarkt nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Sofern sich neue, die Aussage beeinflussende Sachverhalte ergeben, behält sich die Unterzeichnerin eine Überprüfung des Gutachtens vor. Die Sachverständige haftet nur für Schäden – gleich, aus welchem Rechtsgrund – wenn sie sie durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verschuldet hat.

Darüber hinausgehende Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen.

Es besteht Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Veröffentlichungen (auch auszugsweise), außer für den Auftraggeber, und Vervielfältigungen bedürfen der schriftlichen Einwilligung der Sachverständigen. Haftungsansprüche von Dritten werden ausgeschlossen. Eine darüber hinausgehende Verwertung oder Weitergabe des Wertgutachtens an Dritte und deren Verwertung ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Hamburg, den 24.04.2008

Tabelle Nr. 1

Grunddaten Eigentumswohnung**Bodenwert**

Grundstücksgröße in m ²	812 m ²	
Bodenrichtwert 01.01.2004 / bezogen auf eine GFZ von	€ 930,00	2,40
Bodenrichtwert zum Bewertungszeitpunkt / GFZ	€ 930,00	2,40
Abzug für Wegebaukosten in €/m ²	€ 0,00	
Abzug für Sielbaukosten in €/m ²	€ 0,00	
Lagezu- oder -abschlag in %	0%	
tatsächliche Bruttogeschossfläche / GFZ	2127,00 m ²	2,62

Gebäudewert

Wohn-/Nutzfläche der Wohnung	48,46 m ²	
Bruttogrundfläche	2252,00 m ²	
NHK 2000 in €/m ²	€ 550,00	
Korrekturfaktor regional (Länder)	1,20	
Korrekturfaktor Ortsgröße	1,00	
Korrekturfaktor Grundriß	0,97	
Korrekturfaktor Wohnungsgröße	1,00	
besonders zu berechnende Bauteile pauschal	€ 0,00	
Baupreisindex des statistischen Bundesamts zum Bewertungszeitpunkt	112,90	
Baunebenkosten in %	14%	
voraussichtliche Gesamtlebensdauer in Jahren	100	
Alter der baulichen Anlagen in Jahren, fiktiv	60	
wirtschaftliche Wertminderung in %	0%	
Reparaturstau am Gemeinschaftseigentum	€ 0,00	
Reparaturstau am Sondereigentum	€ 0,00	
Zeitwert der Außenanlagen pauschal	€ 15.000,00	

Ertragswert

tatsächlich gezahlte Nettokaltmiete p.a.	€ 5.040,00	
nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete, geschätzt p.a.	€ 4.942,92	
Betriebskosten pro m ² monatlich	€ 1,15	
Heizkosten pro m ² monatlich geschätzt	€ 1,25	
Instandhaltungskosten in % des Rohertrags	4%	
Verwaltungskosten in % des Rohertrags	15%	
Mietausfallwagnis in % des Rohertrags	3%	
Liegenschaftszinssatz	3,50%	

Miteigentumsanteil (Zähler/Nenner)	344,00	10000
---	--------	-------

Tabelle Nr. 2

Bodenwert Eigentumswohnung			
Grundstücksgröße		812 m ²	
Richtwert zum Bewertungszeitpunkt / GFZ (1)	€	930,00	2,40
tatsächliche bauliche Ausnutzung GFZ (2)			2,62
GFZ (1) / Umrechnungsfaktor nach GFA-Tabelle		2,40	2,1050
GFZ (2) / Umrechnungsfaktor nach GFA-Tabelle		2,62	2,2680
Bodenwert bezogen auf die bauliche Ausnutzung	€	1.002,01	
./ Wegebaukosten	€	0,00	
./ Sielbaukosten	€	0,00	
Zwischensumme	€		1.002,01
Lagezu- oder -abschläge	0% €		0,00
angemessener Bodenwert in €/m ²	€		1.002,01
gerundet	€		1.000,00
Bodenwert für das Gesamtgrundstück			€ 812.000,00
Bodenwertanteil des Wohnungs-/Teileigentums			€ 27.933,00

Tabelle Nr. 3

Sachwert Eigentumswohnung**Normalherstellungskosten (NHK 2000)**

Bruttogrundfläche	2252,00 m ²		
NHK 2000 in €/m ³	€ 550,00		
NHK 2000 insgesamt		€ 1.238.600,00	
bes.zu berechnende Bauteile (Vollunterkellerung)		€ 20.000,00	
Normalherstellungskosten insgesamt		€ 1.258.600,00	
Korrekturfaktor regional	1,20		
Korrekturfaktor Ortsgröße	1,00		
Korrekturfaktor Grundriß	0,97		
Korrekturfaktor Wohnungsgröße	1,00		
Baupreisindex des statistischen Bundesamts zum Bewertungszeitpunkt	112,90		
Baukosten zum Bewertungszeitpunkt		€ 1.653.997,00	
Baunebenkosten in % / insgesamt	14%	€ 231.560,00	
Gesamtherstellungskosten zum Bewertungszeitpunkt		€ 1.885.557,00	
Alterswertminderung			
Alter der baulichen Anlagen in Jahren	60		
voraussichtliche Restnutzungsdauer in Jahren	40		
voraussichtliche Gesamtlebensdauer in Jahren	100		
Alterswertminderung nach Tab. Anl. 6 WertR in %	48,00%		
wirtschaftliche Wertminderung in %	0%		
Summe der Wertminderungen in % / insgesamt	48,00%	€ 905.067,00	
Zeitwert der mängelfreien baulichen Anlagen		€ 980.490,00	
Reparaturstau am Gemeinschaftseigentum		€ 0,00	
Zeitwert der baulichen Anlagen in ihrem heutigen Zustand		€ 980.490,00	
Zeitwert der Außenanlagen pauschal		€ 15.000,00	
Zeitwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen		€ 995.490,00	
Miteigentumsanteil des Wohnungs-/Teileigentums		€ 34.245,00	
Reparaturstau am Sondereigentum		€ 0,00	
		€ 34.245,00	
zzgl. Bodenwertanteil		€ 27.933,00	
Sachwert insgesamt		€ 62.178,00	

Kontrollrechnung: (bezogen auf die mängelfreie Wohnung)

Wohnfläche	48,46 m ²		
Sachwert pro m ² Wohnfläche		€ 1.283,00	
€/m ² Wohnfläche ohne Grundstück		€ 707,00	
Bodenwertanteil pro m ² Wohnfläche		€ 576,00	

Tabelle Nr. 4

Ertragswert Eigentumswohnung

tatsächlich gezahlte Nettokaltmiete p.a.	€	5.040,00	
nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete, geschätzt p.a.	€	4.942,92	
Bruttomiete (nur zur Berechnung der pauschalieren Bewirtschaftungskosten)			
Wohn-/Nutzfläche		48,46 m ²	
Betriebskosten in €/m ² monatlich/gesamt jährlich	€	1,15	€ 669,00
Heizkosten in €/m ² monatlich/gesamt jährlich	€	1,25	€ 727,00
rechnerische Bruttomiete auf der Basis der nachhaltig erzielbaren Miete			€ 6.338,92
Bewirtschaftungskosten			
Instandhaltungskosten	4%	€	254,00
Verwaltung	15%	€	951,00
Mietausfallwagnis	3%	€	190,00
Bewirtschaftungskosten gesamt	22%	€	1.395,00
Reinertrag		€	3.547,92
Anteil des Bodenwerts am Reinertrag			
Bodenwertanteil		€	27.933,00
Liegenschaftszins	3,50%		
Verzinsung des Bodenwerts		€	978,00
Anteil des Gebäudes am Reinertrag		€	2.569,92
Restnutzungsdauer des Gebäudes in Jahren		40	
Gebäudereinertragsvervielfältiger gem. Tab. Anl. 4			
WertR		21,36	
Gebäudeertragswert (mängelfrei)		€	54.893,00
Reparaturstau (Anteil am Gemeinschaftseigentum)		€	0,00
Reparaturstau am Sondereigentum		€	0,00
Ertragswertanteil Gebäude		€	54.893,00
Bodenwertanteil		€	27.933,00
Ertragswert		€	82.826,00
Anpassung an die Marktlage	0%	€	0,00
Verkehrswert ohne Rundung		€	82.826,00
Verkehrswert		€	83.000,00
Kontrollrechnung (bezogen auf das mängelfreie Grundstück):			
Vielfaches der nachhaltig erzielbaren Miete			16,76
€/m ² Wohn- bzw. Nutzfläche	€		1.709,16



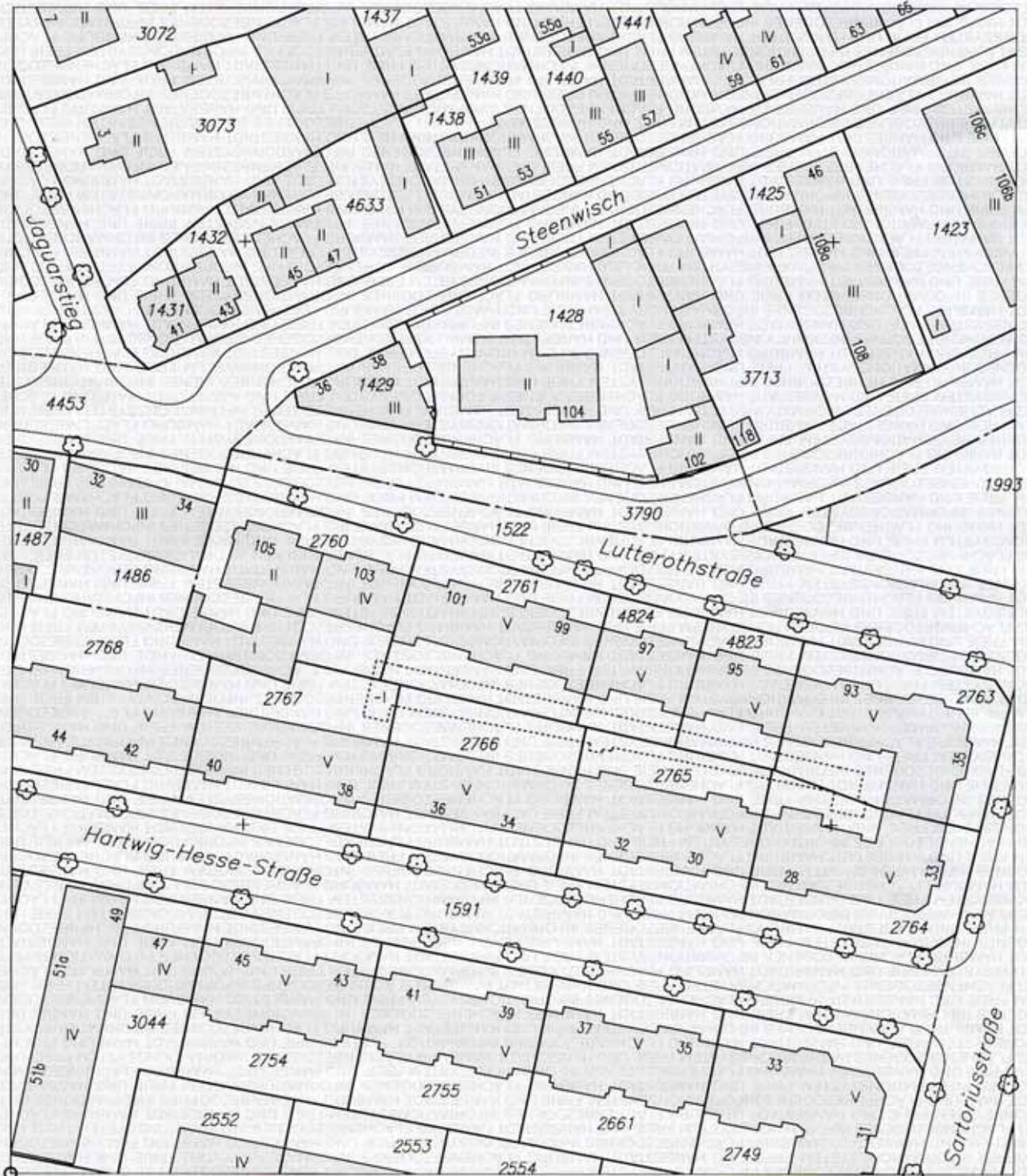
Freie und Hansestadt Hamburg Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Postfach 100504, 20003 Hamburg
Sitz: Sachsenkamp 4
Tel.: 040-42826-5720, Fax: 040-42826-5988

Liegenschaftskataster
Liegenschaftskarte
Ausgabemaßstab 1:1000

Auftrag : Z41-2008-109598
Auszug vom 01.04.08

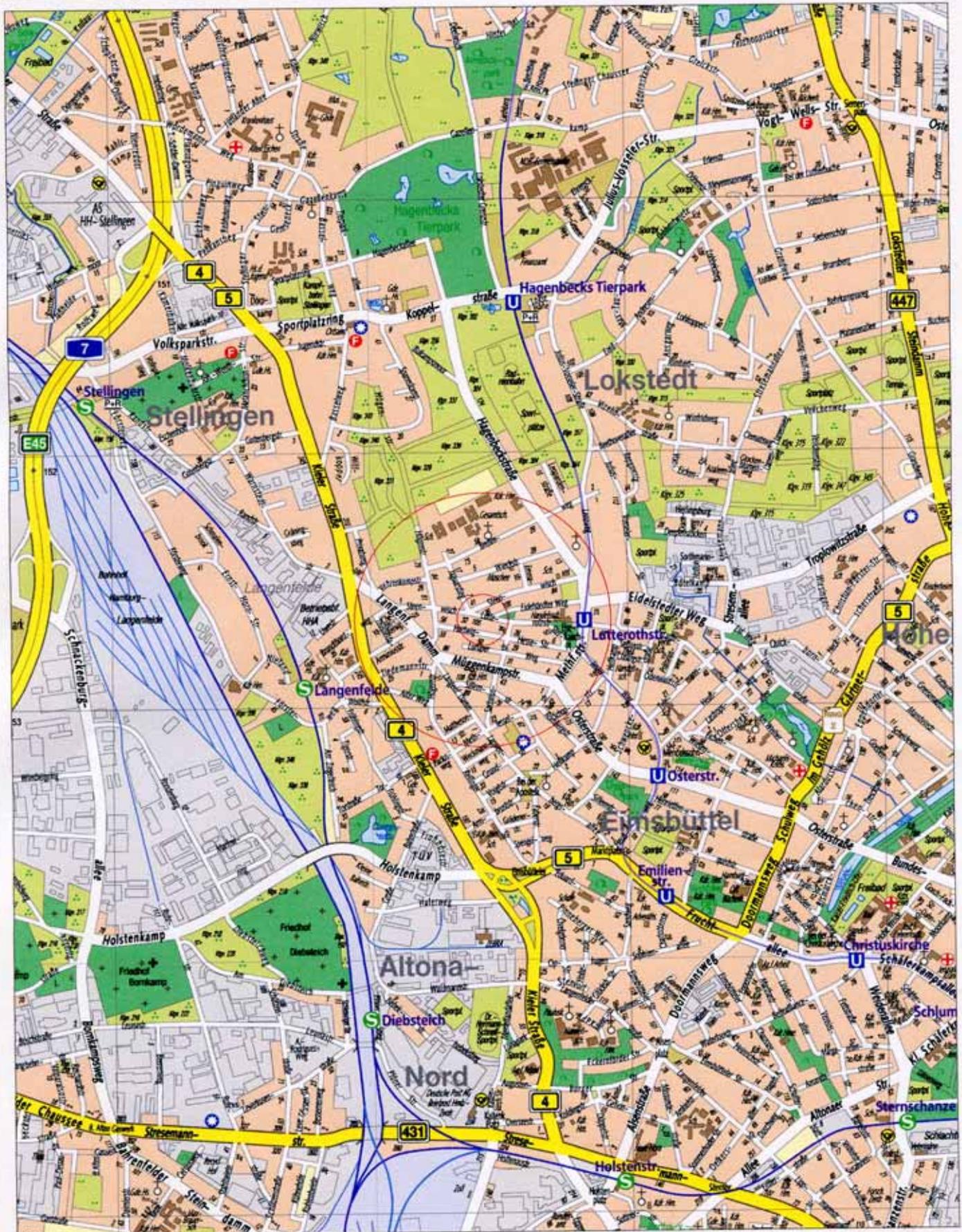
Bezirk : Eimsbüttel
Gemarkung/en : Eimsbüttel
Flurstück/e : 2761



Bezugspunkt 62361 39240

Gauß-Krüger-Koordinaten der unteren linken Ecke

Diese Karte ist geschützt. Vervielfältigung ist nur im Rahmen der Bestimmungen in § 15 HmbVermG vom 20.04.2005 (GVBl.Seite135) zulässig.



[km]

1:20000

FREIE UND HANSESTADT HAMBURG
Landesbetrieb
Geoinformation und Vermessung
Postf. 10 05 04, 20003 Hamburg
Sitz: Sachsenkamp 4
Tel.: 040/42826-5720
Fax : 040/42826-5988

Liegenschaftskataster
Flurstücks-/Eigentümnachweis
zu ausgewählten Beständen

Auftrag: Z41-2008-106677/0001
Auszug vom 14.02.2008 05

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt
Vervielfältigungen sind nur gemäß
§15(1) HmbVermG zulässig.

Seite: 1

Bezirk : Eimsbüttel
Gemarkung : Eimsbüttel
Flurstück : 2761

Flurstückslage:

Koordinaten:

62446
39340

Stadtteil Eimsbüttel
Baublock 301/001
Lutterothstraße 99, 101

Flurstücksfläche: 812 qm

davon:
Gebäude- und Freifläche
-Wohnen

812 qm

Weitere Angaben und Hinweise zum Flurstück:

Zuständiges Finanzamt: Finanzamt für Verkehrsteuern
und Grundbesitz in Hamburg

Das Flurstück ist im Grundbuch eingetragen beim:

Amtsgericht : Hamburg
Grundbuchbezirk: Eimsbüttel
Grundbuchblatt lfd. Nr. zu Nr.
10150 1 Wohnungs-/Teileigentum
Anteil: 402 / 10000

Amtsgericht : Hamburg
Grundbuchbezirk: Eimsbüttel
Grundbuchblatt lfd. Nr. zu Nr.
10151 1 Wohnungs-/Teileigentum
Anteil: 484 / 10000

Amtsgericht : Hamburg
Grundbuchbezirk: Eimsbüttel
Grundbuchblatt lfd. Nr. zu Nr.
10152 1 Wohnungs-/Teileigentum
Anteil: 317 / 10000

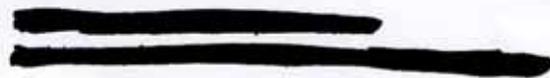
Amtsgericht : Hamburg
Grundbuchbezirk: Eimsbüttel
Grundbuchblatt lfd. Nr. zu Nr.
10169 1 Wohnungs-/Teileigentum
Anteil: 350 / 10000

Amtsgericht : Hamburg
Grundbuchbezirk: Eimsbüttel
Grundbuchblatt lfd. Nr. zu Nr.
10170 1 Wohnungs-/Teileigentum
Anteil: 336 / 10000

Amtsgericht : Hamburg
Grundbuchbezirk: Eimsbüttel
Grundbuchblatt lfd. Nr. zu Nr.
10171 1 Wohnungs-/Teileigentum
Anteil: 344 / 10000

Eigentümer-/ Erbbauberechtigtenangaben:

1



Amtsgericht : Hamburg
Grundbuchbezirk: Eimsbüttel
Grundbuchblatt lfd. Nr. zu Nr.
10172 1 Wohnungs-/Teileigentum
Anteil: 344 / 10000

Amtsgericht : Hamburg
Grundbuchbezirk: Eimsbüttel
Grundbuchblatt lfd. Nr. zu Nr.
10173 1 Wohnungs-/Teileigentum
Anteil: 414 / 10000

Amtsgericht : Hamburg
Grundbuchbezirk: Eimsbüttel
Grundbuchblatt lfd. Nr. zu Nr.
10174 1 Wohnungs-/Teileigentum
Anteil: 350 / 10000

Amtsgericht : Hamburg
Grundbuchbezirk: Eimsbüttel
Grundbuchblatt lfd. Nr. zu Nr.
10175 1 Wohnungs-/Teileigentum
Anteil: 350 / 10000

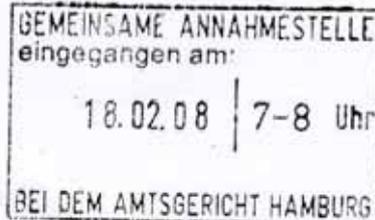


Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Postfach 10 05 04, D-20003 Hamburg

Amtsgericht Hamburg
Caffamacherreihe 20

20355 Hamburg



Kundenzentrum

Sachsenkamp 4
20097 Hamburg
Telefon (040) 428 26 - 5720
FAX (040) 428 26 - 5988

Ansprechpartnerin:
Frau Ladiges

Auftragsnummer: Z41-2008-1106677

Hamburg, den 14. Februar 2008

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS
BAULASTENVERZEICHNIS**

Bezug: Ihr Schreiben vom 08.02.2008; Ihr Zeichen: 71h K 11 / 08

Für das Flurstück 2761 ---

der Gemarkung Eimsbüttel ---

sind im Baulastenverzeichnis des Landesbetriebes Geoinformation und Vermessung keine Belastungen eingetragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass ältere Baulasten/Bau- und Nutzungsbeschränkungen bestehen können, die nicht im Baulastenverzeichnis des Landesbetriebes Geoinformation und Vermessung eingetragen sind.

Auskünfte hierzu erteilt das zuständige Fachamt Bauprüfung:

**Bezirksamt Eimsbüttel, Bauprüfung Eimsbüttel, Grindelberg 66, 20139 Hamburg, ☎
(040) 42801-3435, FAX (040) 42801-2949**

Ladiges
Ladiges





Freie und Hansestadt Hamburg
Finanzbehörde - Kasse.Hamburg

Finanzbehörde, Postfach 30 17 41, D - 20306 Hamburg

Diplom-Sachverständige
Bettina Linke

Etzestraße 34

22335 Hamburg

Landesabgabenamt
K 64

Rödingsmarkt 2
D - 20459 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 23 - 4338 Zentrale - 0
Telefax 040 - 4 28 23 - 4345

Ansprechpartner: Frau Bergmann
Zimmer: 215

Az.: K 6401- EI 10171 W

Hamburg, den 01.04.2008

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

Betr.: Grundstück
 Straße: Lutterothstraße 99,101
 Grundbuch: Eimsbüttel
 Blatt: 10171 W
 Flurstücke: 2761

Erschließungsbeiträge

Die Lutterothstraße ist endgültig hergestellt worden.
Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Ausbaubeiträge

Für Erweiterungen und Verbesserungen der genannten, endgültig hergestellten Erschließungsanlage werden Ausbaubeiträge erhoben. Die Beitragspflicht und die Höhe der Beiträge richten sich nach den Bestimmungen des Hamburgischen Wegegesetzes.

Sielbaubeiträge

Vor der Front zur Lutterothstraße liegt ein Mischwassersiel.
Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen 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 Wohnungseigentum sind die einzelnen Wohnungseigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

Für Sielbeiträge besteht die persönliche Haftung des Wohnungseigentümers als Gesamtschuldner.

Die Freie und Hansestadt Hamburg, vertreten durch die Finanzbehörde,
Landesabgabenamt, 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 Euro 36,00.

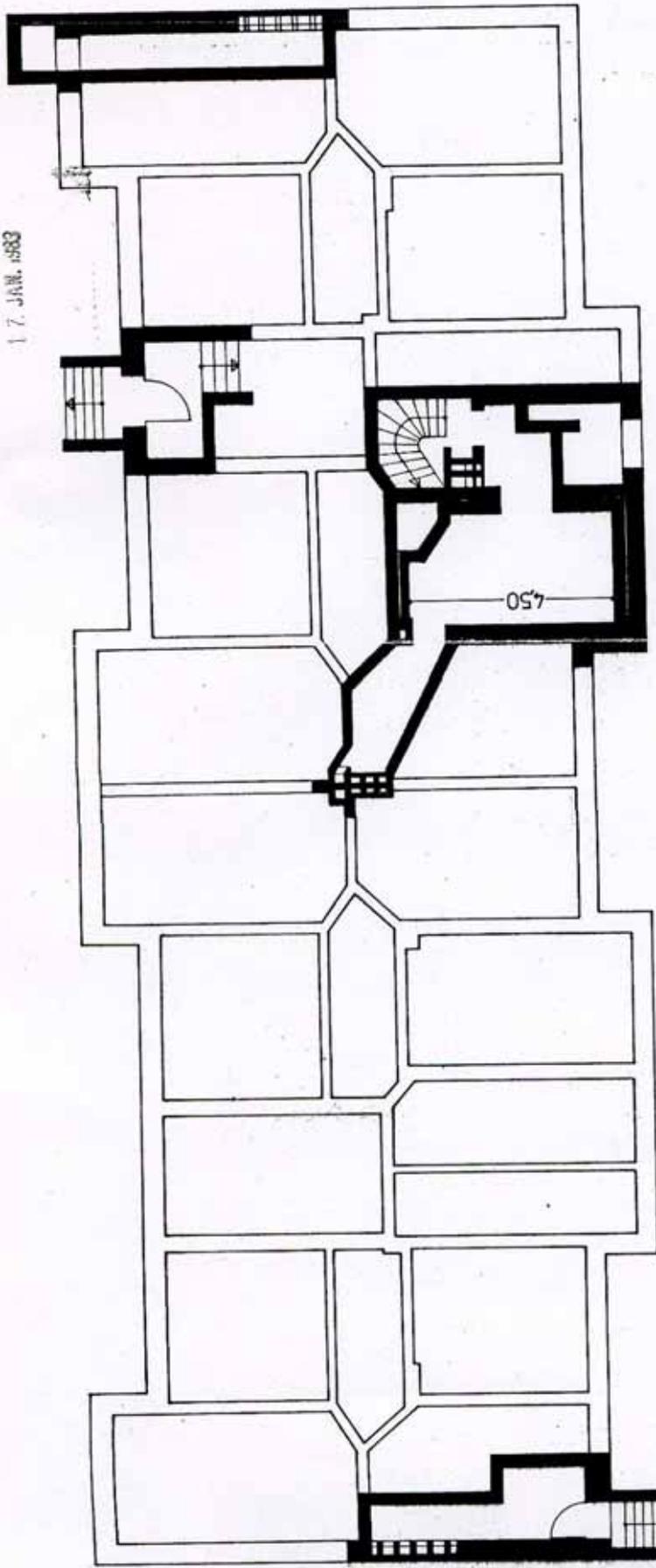
Hierüber ergeht ein gesonderter Gebührenbescheid. Zahlungen sind aufgrund des Gebührenbescheides zu entrichten.



Bergmann

34 2,60 34 3480/5

17. JAN. 1983



24 24 24 36 12 24
238 180

24 102 24
45 160 24

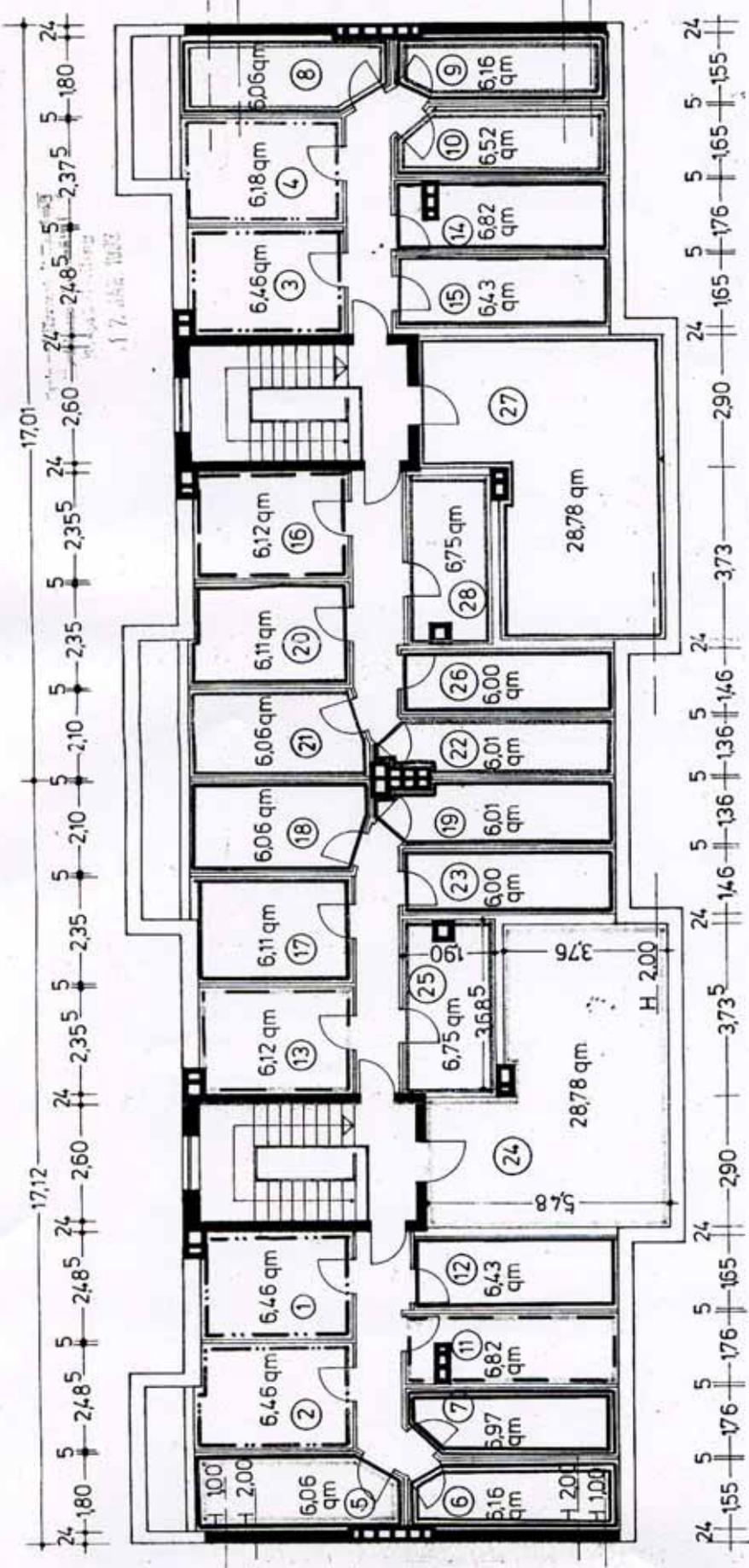
Aufteilungsplan Nr. 378 zur
Abgeschlossenheitsbescheinigung
- § 7 (4) 2 Wohnungseigentums-gesetz
vom 22.11.71



Planungsbüro Jaeckh & Kuj
Eitwert, Belebung und Koordination von Bauwerk
Dipl. Ing. Peter Jaeckh · Dipl. Kfm. Heinz
Wrangelstr. 24, 2 Hamburg 20, Tel. 040/420 311

Mehrfamilienhaus Lutterothstrasse 99 - 101
Eigentumsgemeinschaft Lutterothstrasse

Allergeschoss M 1:100



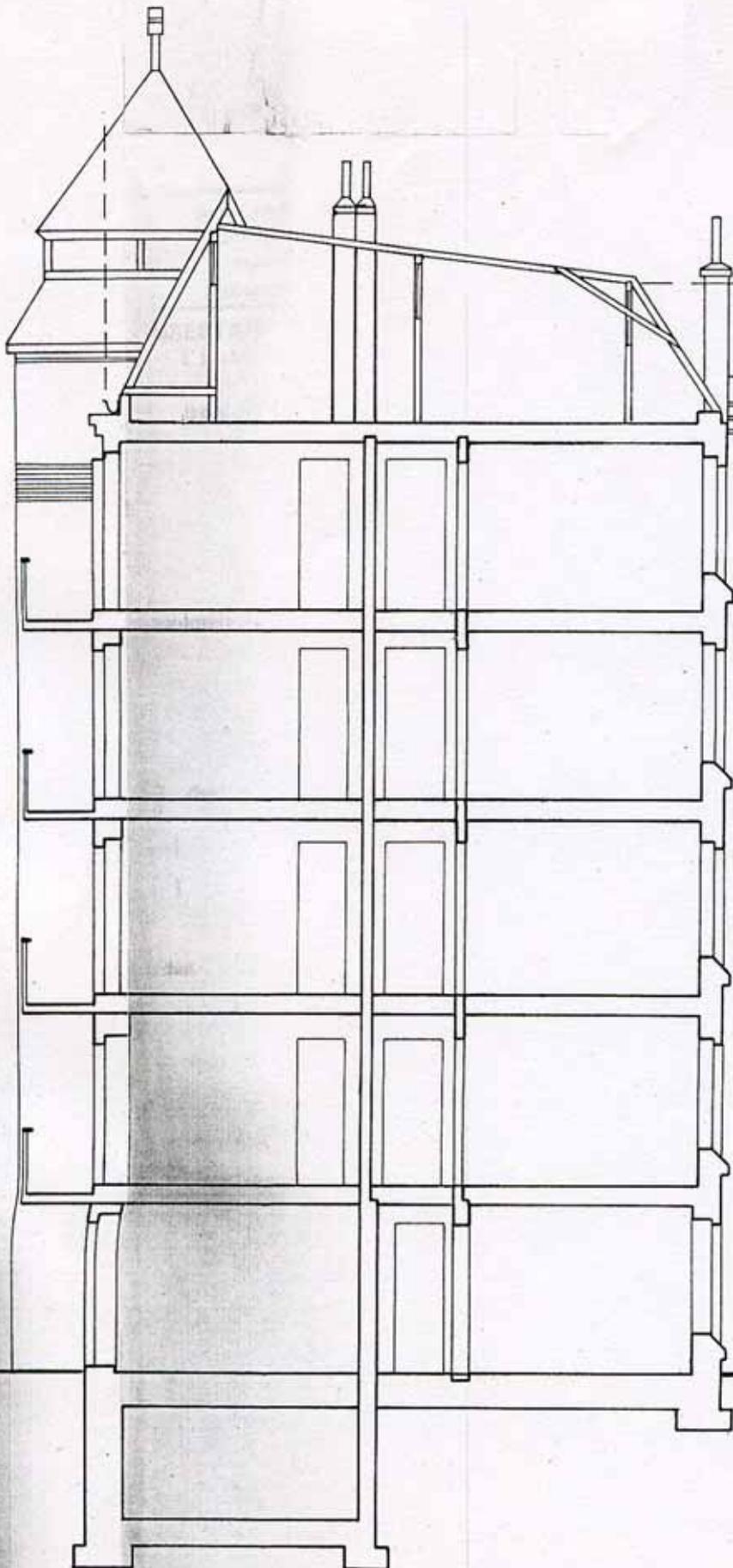
Aufteilungsplan Nr. 373 zur
 Abgeschlossenheitsbescheinigung
 § 7 (4) 2 Wohnungseigentumsengesetz
 - § 32 (2) 2
 vom 21.11.2004



Planungsbüro Jaeckh & Kugel
 Entwurf, Betreuung und Koordination von Bauvorhaben
 Dipl. Ing. Peter Jaeckh · Dipl. Kim. Heinz Kugel
 Wrangelstr. 24, 2 Hamburg 20, Tel. 040/420 31 31/33

Mehrfamilienhaus Lutterothstrasse 99 - 101
 Eigentumsgemeinschaft Lutterothstrasse

Erdgeschoss M 1:100



Doppel
43/7
345



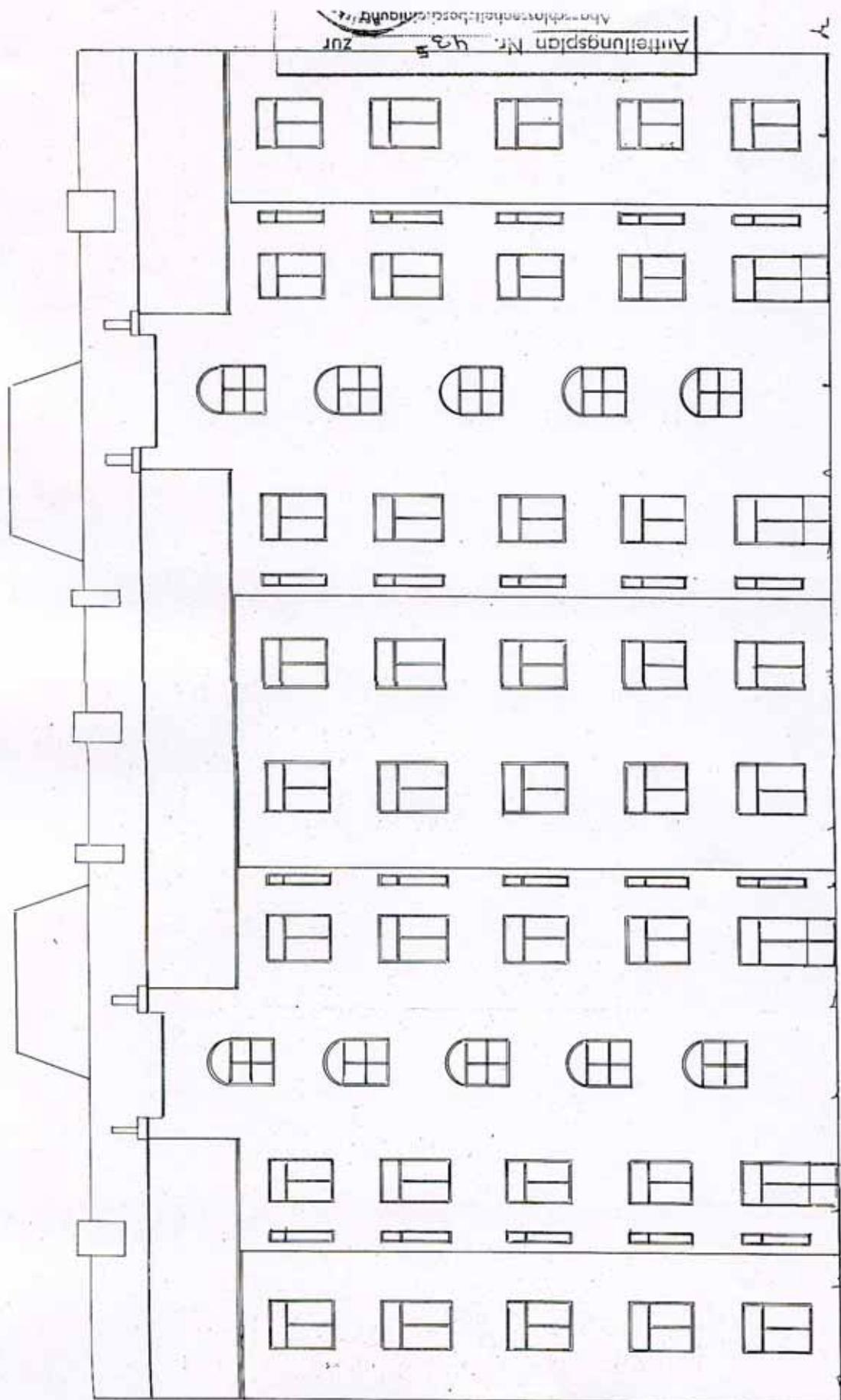
Aufteilungsplan Nr. 433 zup

Abg. Ausschussbes. Einigung
S 7 (1) 2
B 22 (1) 1. Wohnung
vom 22.12.84

Architektbüro
Hans-Joachim Kimsbüttel
Kimsbüttel
17. DEZ. 1984

Datum

Planungsbüro Jaeckh & Kugel



Aufteilungsplan Nr. 433
ZUR Abwehrsachteilbescheinigung Nr. 27

Planungsamt
Bauverwaltung
Hauptstadt
-- 6. DEZ. 19

Planungsbüro Joeckh & Kugel
Wrangelstraße 24
Tel.: 420 31 31/33

Hamburg, den 15.11.84

Lutterothstr. 99/101 M 1:100
Eigentumsgemeinschaft: Lutterothstr. 99/101

20
43



Aufteilungsplan Nr. 435 zur

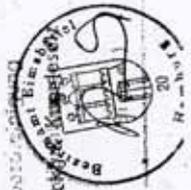
Abgrenzung der Anteile an dem Grundstück

§ 7 (1) 2. Absatz des Grundgesetzes

§ 32 (1) 2. Absatz des Grundgesetzes

Wohnungsgesetz Nr. 24

Tel.: 420 31 31/33



Hamburg, den 15.11.84

Lutterothstr. 99/101

Eigentums-gemeinschaft: Lutterothstr. 99/101