

127

**Dipl.-Kfm. Torsten Imbeck**  
von der Handelskammer Hamburg  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von Grundstücken



Torsten Imbeck – Mühlenberger Weg 61, 22587 Hamburg

Amtsgericht Hamburg-Harburg  
Abteilung 616 K

Bleicherweg 1 (Haus B)

21073 Hamburg



Hamburg, den 11. April 2023

**Geschäftsnummer: 616 K 15 - 2022**

Sehr geehrte Frau

ich nehme Bezug auf das vorstehend genannte Aktenzeichen sowie meine Gespräche mit Herrn [Name] und nehme nachstehend eine separate Bewertung des 1/11 Miteigentumsanteils an dem Flurstück 3020 und dem Flurstück 3603 vor. Ferner soll eine Bewertung der Dienstbarkeiten in Abteilung II laufende Nr. 1 und 3 des Grundbuches erfolgen.

Der Verkehrswert des 1/11 Miteigentumsanteils an dem mit einer Müllbox bebauten Flurstück 3020 und dem mit einem Einfamilienhaus bebauten Flurstück 3603 wurde im Gutachten mit € 500.000,00 ermittelt. Die Einzelwerte der Flurstücke teilen sich wie folgt auf:

**Flurstück 3020:** Der anteilige Bodenwert des Miteigentumsanteils beträgt bei einer Größe von rd. 0,55 m<sup>2</sup> € 415,16. Der anteilige Wert der auf dem Flurstück errichteten Waschbeton-Müllbox beträgt auf Grund des Zustands und des Baualters € 0,00. Unter Berücksichtigung des Marktanpassungsfaktors von 0,94 beträgt der anteilige Verkehrswert dieses Miteigentumsanteils **rd. € 390,00**.

**Flurstück 3603:** Der anteilige Verkehrswert des mit dem Einfamilienhaus bebauten Flurstücks beträgt somit **€ 499.610,00** (= € 500.000,00 - € 390,00).

Die vorgenannte Werte stellen den anteiligen Wert bei einem gemeinschaftlichen Ausgebot da.

Bei einem Einzelausgebot der Flurstücke sinkt der Verkehrswert des Miteigentumsanteils auf dem Flurstück 3020 auf den Erinnerungswert. Dies daher da ein nahezu 100 prozentiger Marktanpassungsabschlag vorgenommen werden muss. Es gibt keinen Marktteilnehmer, der einen 1/11 Anteil an

Diplom-Sachverständiger (DIA), für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten

Büro Hamburg:  
Mühlenberger Weg 61  
22587 Hamburg  
Tel: 040 86 64 51 64

info@gutachter.imbeck.de

Büro Kiel:  
Christian-Kruse-Straße 14  
24118 Kiel

einem Mülltonnengrundstück mit einer Größe von anteilig 0,55 m<sup>2</sup> kaufen würde. Der Verkehrswert beträgt somit € 1,00.

Das Flurstück 3603 benötigt im Fall eines Einzelausgebotes einen Mülltonnenplatz auf dem Flurstück, da nicht davon ausgegangen werden, dass die Müllentsorgung weiter über das Flurstück 3020 erfolgen kann. Die hierfür notwendigen Baukosten für die Grundstücksbefestigung und eine Einstellvorrichtung schätze ich auf € 5.000,00. Der entsprechend reduzierte Verkehrswert beträgt dann € 494.610,00 bzw. rd. € 495.000,00.

#### Bewertung der Dienstbarkeiten:

Nachstehende Dienstbarkeiten sind im Grundbuch eingetragen:

Laufende Nr. 1: Grunddienstbarkeit des Inhalts, dass auf dem Grundstück lediglich ein eingeschossiges Flachdachwohnhaus und Garage mit jeweils maximal 4 % Dachneigung errichtet werden darf, für jeweiligen Eigentümer von Marmstorf Blatt 3993 (Flurstück 3008), Blatt 3994 (Flurstück 3009) Blatt 3995 (Flurstück 3010) Blatt 3996 (Flurstück 3011) und Blatt 3997 (Flurstück 3012); gemäß Bewilligung vom 30. November 1982, eingetragen am 12. Januar 1983.

Laufende Nr. 3: Grunddienstbarkeit des Inhalts, dass auf dem Grundstück lediglich ein eingeschossiges Flachdachwohnhaus und Garage mit jeweils maximal 4 % Dachneigung errichtet werden darf, für jeweiligen Eigentümer von Marmstorf Blatt 3993 (Flurstück 3008), Blatt 3994 (Flurstück 3009) Blatt 3995 (Flurstück 3010) Blatt 3996 (Flurstück 3011) und Blatt 3997 (Flurstück 3012); gemäß Bewilligung vom 30. November 1982, eingetragen am 12. Januar 1983 im Marmstorf Blatt 4001 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 10. Januar 1984.

Hierbei handelt es sich um zwei gleichlautende Eintragungen, die vermutlich ursprünglich die Flurstücke 3419 und 3420 betroffen haben. Durch Neuordnung der Flurstücke und Zusammenfassung unter der Flurstücknummer 3603 ist nun nur ein Flurstück vorhanden. Vermutlich könnte bezüglich der Dienstbarkeiten eine Grundbuchberichtigung erfolgen.

Wertung: Es handelt sich hier um eine Eintragung zu Gunsten der östlich belegenen, direkt angrenzenden Flurstücke, die vermutlich im Zusammenhang mit der Errichtung des Bewertungsgebäudes erfolgt ist um die Belichtung dieser Flurstücke aus westlicher Richtung nicht zu beeinträchtigen.

Die Errichtung des Bewertungsgebäudes ist unter Berücksichtigung dieser Dienstbarkeit erfolgt. Eine Neubebauung ist nicht Gegenstand der Wertermittlung. Die Bewertung der vorhandenen Bebauung entspricht den Vorgaben der Dienstbarkeit. Eine Wertminderung ist durch diese Dienstbarkeiten also im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht gegeben. Der Wert der Dienstbarkeiten beträgt € 0,00.



Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Torsten Imbeck

Von der Handelskammer Hamburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von Grundstücken

Diplom-Kaufmann  
**Torsten Imbeck**

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

Diplom - Sachverständiger (DIA)  
für die Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten

**Büro Hamburg**

Mühlenberger Weg 61  
22587 Hamburg  
Tel. (040) 86 64 51 64

**Büro Kiel**

Christian-Kurse-Straße 14  
24118 Kiel

Email: [info@gutachter-imbeck.de](mailto:info@gutachter-imbeck.de)

## Verkehrswertgutachten

---



**Bewertungsobjekt:** Einfamilienhaus  
belegen Erlental 21, 21077 Hamburg

**Verkehrswert:** € 500.000,00

**Bewertungsstichtag:** 17. November 2022

**Tag der Ausfertigung:** 20. Februar 2023

**Aktenzeichen:** 616 K 15 / 22

**Registriernummer:** 06-2023

**Anzahl der Ausfertigungen:** insgesamt 7, davon 1 für den Sachverständigen



## Inhaltsverzeichnis

1.0. Auftragsdaten des Gutachtens	3
1.1. Grundbuchdaten	4
1.2. Ortslage	5
1.3. Verkehrs- und Wohnlage des Grundstücks	6
1.4. Erschließungszustand	7
1.5. Baurechtliche Situation	8
1.6. Beschaffenheit des Grundstücks	8
1.7. Baulasten	9
1.8. Altlasten- und Kontamination	9
1.9. Emissions- und Immissionsbelastung	10
1.10. Energieausweis	10
1.11. Denkmalschutz	10
2.0. Beschreibung der baulichen Anlagen	11
2.1. Baubeschreibung	11
2.2. Außenanlagen	15
2.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	16
2.4. Bauzahlen	19
2.4.1. Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche	19
2.4.2. Ermittlung der Bruttogrundfläche	19
3.0. Wertermittlung	20
3.1. Auswahl der Wertermittlungsverfahren	21
3.2. Bewertung des Grund und Bodens	21
3.2.1. Wertermittlungsgrundlagen	21
3.2.2. Wertermittlung des Bodenwertes	22
4.0. Sachwertverfahren	23
4.1. Allgemeine Aussagen	23
4.2. Bestimmung der Restnutzungsdauer	24
4.3. Objektbezogene Aussagen	24
4.4. Berechnung des Sachwertes für das Einfamilienhaus	25
5.0. Verkehrswert	26
6.0. Anmerkung des Sachverständigen zur Gutachtenerstellung	27
8.0. Anlagenverzeichnis	29
9.0. Literaturverzeichnis	29

# Verkehrswertgutachten

Die Bewertung der Gebäude und baulichen Anlagen, Außenanlagen sowie des Grund und Bodens erfolgt in Anlehnung an die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021 vom 01. Januar 2022) und der Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006).

## **Einfamilienhaus mit einer Garage belegen Erlental 21, 21077 Hamburg-Eißendorf**

### 1.0. Auftragsdaten des Gutachtens

- Bewertungsobjekt:** Voll unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit einer angebauten Einzelgarage auf dem Grundstück Erlental 21, 21077 Hamburg.
- Auftragsbeschreibung:** Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 194 Baugesetzbuch zu dem nachstehend genannten Wertermittlungsstichtag.
- Auftraggeberin:** Amtsgericht Hamburg - Harburg, - Abt. 616 K -, Bleicherweg 1 (Haus B), 21073 Hamburg durch Beschluss vom 11. Oktober 2022, zugestellt am 15. Oktober 2022
- Aktenzeichen:** 616 K 15 / 22
- Datenschutz:** Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden im Gutachten keine Namen und Anschriften von natürlichen und juristischen Personen ausgewiesen.
- Wertermittlungsstichtag:** 17. November 2022
- Ortstermin:** 17. November 2022  
Beginn des Ortstermins um 08:55 Uhr,  
Ende des Ortstermins ca. 9:35 Uhr.
- Anwesende bei der Ortsbesichtigung:** Der Sachverständige und der Miteigentümer mit seiner Tochter.  
Das Bewertungsobjekt wurde am Tag der Ortsbesichtigung durch den Miteigentümer bewohnt. Etwaige Mietverhältnisse sind aussagegemäß nicht vorhanden.

**1.1. Grundbuchdaten**

Amtsgericht: Hamburg-Harburg

Grundbuch: von Marmstorf, Band: 131, Blatt: 4000

**Bestandsverzeichnis:**

Gemarkung: Marmstorf

Flurstück Nr.: 3020

Miteigentumsanteil: 1/11 tel Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Entsorgung, Erlenal Erlenhöhe

Grundstücksgröße: insgesamt 6 m<sup>2</sup>,  
entsprechend 1/11 Miteigentumsanteil: rd. 0,55 m<sup>2</sup>

und

Gemarkung: Marmstorf

Flurstück Nr.: 3603

Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Erlenweg 21

Grundstücksgröße: insgesamt 474 m<sup>2</sup>

Die gesamte bewertungsrelevante Grundstücksgröße beträgt somit ca. 474,55 m<sup>2</sup>.

**Abteilung I:**

Eigentümer: a.) ..... geboren  
-zu ½ Anteil -  
b.) ..... geboren  
-zu ½ Anteil -

**Abteilung II:**

Laufende Nr. 1: Grunddienstbarkeit des Inhalts, dass auf dem Grundstück lediglich ein eingeschossiges Flachdachwohnhaus und Garage mit jeweils maximal 4 % Dachneigung errichtet werden darf, für jeweiligen Eigentümer von Marmstorf Blatt 3993 (Flurstück 3008), Blatt 3994 (Flurstück 3009) Blatt 3995 (Flurstück 3010) Blatt 3996 (Flurstück 3011) und Blatt 3997 (Flurstück 3012); gemäß Bewilligung vom 30. November 1982, eingetragen am 12. Januar 1983.

Laufende Nr. 2: gelöscht



- Laufende Nr. 3: Grunddienstbarkeit des Inhalts, dass auf dem Grundstück lediglich ein eingeschossiges Flachdachwohnhaus und Garage mit jeweils maximal 4 % Dachneigung errichtet werden darf, für jeweiligen Eigentümer von Marmstorf Blatt 3993 (Flurstück 3008), Blatt 3994 (Flurstück 3009) Blatt 3995 (Flurstück 3010) Blatt 3996 (Flurstück 3011) und Blatt 3997 (Flurstück 3012); gemäß Bewilligung vom 30. November 1982, eingetragen am 12. Januar 1983 im Marmstorf Blatt 4001 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 10. Januar 1984.
- Laufende Nrn. 4+5: gelöscht
- Laufende Nr. 6: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg-Harburg, Az: 616 K 15 / 22, ON 20); eingetragen am 03. August 2022.

#### Abteilung III:

Etwaige vorhandene Eintragungen haben keinen Einfluss auf die Verkehrswertermittlung und sind somit nicht zu berücksichtigen.

Die Grundbuchdaten stammen aus einem Grundbuchauszug vom 12. Oktober 2022.

Weitere Eintragungen sind gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug nicht vorgenommen worden. Der Sachverständige hat keinen aktuelleren Grundbuchauszug angefordert und geht bei der weiteren Wertermittlung davon aus, dass keine weiteren Eintragungen vorliegen.

#### Bemerkung:

Etwaige wertmindernde Belastungen und Beschränkungen in Abteilung II sind auftragsgemäß nicht Gegenstand der Wertermittlung und folglich durch den Sachverständigen nicht zu berücksichtigen.

#### 1.2. Ortslage

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist die zweitgrößte deutsche Stadt. Sie ist zugleich, als Stadtstaat, ein Land der Bundesrepublik Deutschland. Hamburg liegt in der Norddeutschen Tiefebene, am Unterlauf der Elbe, rund 100 km von der Mündung des Stroms in die Nordsee entfernt. In Hamburg leben gemäß dem aktuellen Stadtteilprofil 2021 derzeit ca. 1.906.411 Einwohner auf einer Gesamtstadtfläche von ca. 755,1 km<sup>2</sup>. Im Stadtteil Eißendorf leben zum Wertermittlungstichtag ca. 24.780 Einwohner in ca. 13.157 Haushalten auf einer Stadtteil-

fläche von ca. 8,3 km<sup>2</sup>. Es handelt sich um einen eher ruhigen Stadtteil mit einem ländlichen Umfeld, das durch Felder, Wälder und die nahegelegenen Harburger Berge geprägt ist.

Hamburg hat wahrscheinlich die beste Lebensqualität aller Städte in Deutschland. Die grüne Metropole an Elbe und Alster besitzt Parks, Alleen und Wasserwege und den größten prozentualen Anteil an Naturschutzflächen aller deutschen Länder. Weitere Pluspunkte sind wunderschöne Wohnviertel, eine vitale Kunst- und Kulturszene, eine internationale Gastronomie, eine verlockende Shoppingwelt mit gläsernen Passagen und ein vergnügliches Nachtleben ohne Sperrstunde. Dazu liegen große Feriengebiete direkt vor der Haustür, wie die Nord- und Ostsee, die Lüneburger Heide und die Naturgebiete von Mecklenburg-Vorpommern.

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist Bestandteil der Metropolregion Hamburg mit ca. 5,3 Millionen Einwohnern auf einer Fläche von ca. 28.500 km<sup>2</sup>. Die Metropolregion Hamburg ist eine von elf Metropolregionen in Deutschland. Sie erstreckt sich über Hamburg sowie Teile von Landkreisen der Bundesländer Schleswig-Holstein, Niedersachsen und Mecklenburg-Vorpommern.

### **1.3. Verkehrs- und Wohnlage des Grundstücks**

Das Bewertungsobjekt ist südwestlich vom Stadtteilzentrum von Eißendorf in einem Einfamilienhaus-Wohngebiet belegen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite beginnt der Eißendorfer Forst, ein großflächiges Waldgebiet als Naherholungsgebiet.

Die infrastrukturelle Versorgung (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen) ist im direkten Umfeld des Bewertungsobjekts als durchschnittlich zu bezeichnen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie weitere Infrastruktureinrichtungen befinden sich nördlich in der Straße Strucksberg in einer Entfernung von ca. 1.200 m.

Die Straße Erlental ist im Bereich des Einfamilienhauses als zweispurige, asphaltierte Anliegerstraße hergestellt. Die Kraftfahrzeuge werden im Wesentlichen auf den privaten Grundstücken geparkt. Wenige Kraftfahrzeuge werden hausseitig parallel zur Fahrbahn abgestellt. Fahrradwege sind nicht eingerichtet. Auf beiden Straßenseiten ist ein mit Betonplatten befestigter Gehweg vorhanden. Im Straßenverlauf ist auf Grund des gegenüber dem Bewertungsobjekt vorhandenen Waldgebietes umfangreiches Straßenbegleitgrün vorhanden. Auch die privaten Vorgärten der umliegenden Einfamilienhäuser sind mit Bäumen, Büschen, Sträucher oder Hecken bepflanzt, sodass insgesamt ein sehr grünes Erscheinungsbild im Umfeld des Bewertungsobjektes gegeben ist.

In unmittelbarer Nachbarschaft sind überwiegend eingeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser, die in offener Bauweise ca. ab den 1980iger Jahren errichtet wurden, vorhanden.

Ein Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel ist mit den Buslinien des HVV (Linien z.B. Nr. 340 und Nr. 4200) vorhanden. Eine Bushaltestelle des HVV (Haltestelle Langenberg) befindet sich in ca. 550 m Entfernung. Die S-Bahn-Station Hamburg-Harburg befindet sich in ca. 5 km Entfernung und ist mit dem HVV in ca. 10 Minuten zu erreichen.

Das Einfamilienhaus ist auf der Ostseite der Erschließungsstraße belegen. Die Ausrichtung der Zimmer im Gebäude zum Sonnenverlauf ist überwiegend nach Osten und Westen und kann als durchschnittlich bezeichnet werden.

Es handelt sich um eine ruhige, gut nachgefragte Wohnlage im Hamburger Stadtteil Eißendorf.

#### **1.4. Erschließungszustand**

Gemäß dem Schreiben der Freien und Hansestadt Hamburg, Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke, Bezirksverwaltung, Anliegerbeiträge, vom 07. November 2022 wurde für das Bewertungsgrundstück Erlenweg 21 21077 Hamburg, Gemarkung Marmstorf, Flurstück Nrn. 3603 / 3020, Folgendes mitgeteilt:

##### Erschließungsbeiträge:

Die Straßen Erlental und Erlenhöhe sind endgültig hergestellt worden. Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

##### Sielbaubeiträge:

Vor den Fronten Erlental und Erlenhöhe liegen ein Schmutz- und ein Regenwassersiel. Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielten Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

##### Sielanschlussbeiträge:

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

##### Flurstück 3020: 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



Bei der Bewertung des Grund und Bodens wird von einer erschließungsbeitragsfreien Baulandqualität ausgegangen. Der Anschluss an einen öffentlichen Weg ist gesichert.

Eine Gewähr für diese Aussagen kann durch den Sachverständigen nicht übernommen werden.

### **1.5. Baurechtliche Situation**

Der Bebauungsplan Eißendorf 4 vom 5. Oktober 1965 weist das Bewertungsgrundstück mit einer Lage in einem reinen Wohngebiet mit einer eingeschossigen Bauweise aus. Die GFZ ist mit 0,2 festgelegt. Dies bedeutet, dass 20 Prozent der Grundstücksfläche als Geschossfläche errichtet werden darf.

Die tatsächliche Bebauung des Grundstücks besteht aus einem voll unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit einem Flachdach. Im nördlichen Grundstücksbereich ist die ehemalige Garage zu einem Abstellraum umgebaut worden. Die ursprüngliche Kellergarage wurde zu Wohnzwecken ausgebaut. Im südlichen Grundstücksbereich ist eine Einzelgarage errichtet worden. Diese Bebauung genießt Bestandsschutz, sofern eine baurechtliche Genehmigung vorliegt. Ob diese Bebauung auch im Rahmen einer eventuellen Neubebauung errichtet werden kann, ist nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Der Sachverständige geht auf Grund der vorliegenden Informationen von einem Baujahr von ca. 1983 aus. Eine Gewähr kann der Sachverständige diesbezüglich jedoch nicht übernehmen.

### **1.6. Beschaffenheit des Grundstücks**

Flurstück Nr. 3603:

Das mit einem Einfamilienhaus und den Nebengebäuden bebaute Flurstück ist unregelmäßig geschnitten. Im Bereich der Erschließungsstraße, an der westlichen Grundstücksgrenze, beträgt die Grundstücksbreite ca. 16 m. Die nordöstliche bzw. östliche, rückwärtige Grundstücksgrenze verfügt über einen leichten Knick und ist ca. 30 m breit. Die nordwestliche Grundstücksgrenze ist ca. 17,50 m lang und die südliche Grundstücksgrenze ist ca. 24 m lang.

Das Flurstück befindet sich in etwa auf dem Höhenniveau der Erschließungsstraße und steigt in östlicher Richtung um ca. 2 m bis zur im südlichen Grundstücksbereich errichteten Garage an und hat im Weiteren einen annähernd ebenerdigen Verlauf. Das Kellergeschoss ist im östlichen Gebäudebereich freigelegt, sodass ein ebenerdiger Zugang möglich ist

**Flurstück Nr. 3820:**

Das mit einer Mülltonneneinstellbox bebaute Grundstück ist in etwa rechteckig geschnitten und verfügt über die Maße ca. 2 m x ca. 3 m.

Das Flurstück befindet sich in etwa auf dem Höhenniveau der Erschließungsstraße verfügt über einen ebenerdigen Verlauf.

**1.7. Baulasten**

Gemäß dem Schreiben der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, vom 08. August 2022 liegen für das Bewertungsgrundstück Erlental 21, Erlenhöhe, Gemarkung Marmstorf, Flurstück Nrn. 3603, und 3020 keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis der Stadt Hamburg nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vor.

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 Baulasten können noch wirksam sein. Unterlagen darüber sind ggf. in den Bau- oder Grundstücksakten bei der zuständigen Bauaufsichtsdienststelle zu finden.

Eine Gewähr, dass keine Baulasteneintragungen vorhanden sind, kann durch den Sachverständigen nicht übernommen werden.

Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass auch am Wertermittlungstichtag keine Baulasten vorhanden gewesen sind.

**1.8. Altlasten- und Kontamination**

Gemäß dem Schreiben der Freien und Hansestadt Hamburg, Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft, Abteilung Agrarwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten... vom 11. November 2022 wird dem Sachverständigen für das Bewertungsgrundstück Erlental 21, Flurstücke 3020 und 3603 Folgendes mitgeteilt:

„Für die genannten Flurstücke liegen im Altlasthinweiskataster keine Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vor.

Diese Mitteilung schließt ein tatsächliches Vorhandensein von Bodenverunreinigungen nicht aus. Sie gibt lediglich den uns aktuell vorliegenden Kenntnisstand wieder. Eine sichere

Aussage über die Abwesenheit von Bodenverunreinigungen auf einem Grundstück, können Sie nur durch entsprechende Untersuchung des Geländes erlangen.“

Über die Güte des Baugrundes sind dem Sachverständigen keine weiteren Erkenntnisse bekannt, sodass eventuell vorhandene wertmindernde Baugrundverhältnisse, insbesondere die Tragfähigkeit des Bodens oder eine etwaige Kontamination nicht Gegenstand der Wertermittlung sind. Ebenso wird nicht von der Neubebauung des Grundstücks ausgegangen.

Eine Gewähr, dass keine Altlasten oder Kontaminationen vorhanden sind, kann durch den Sachverständigen somit nicht übernommen werden. Eine verbindliche Aussage zu einer möglichen Kontamination ist erst durch die Erstellung eines Bodengutachtens möglich.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird daher von keinem Werteinfluss ausgegangen. Sollte beispielsweise durch ein Bodengutachten festgestellt werden, dass eine Gefährdung vorhanden ist, wäre dieses Gutachten zu überarbeiten.

### **1.9. Emissions- und Immissionsbelastung**

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten von dem Sachverständigen keine wertbeeinflussenden Beeinträchtigungen durch Immissions- und Emissionsbelastungen festgestellt werden. Gelegentlich kann es zu geringen Immissions- und Emissionsbelastungen durch die in der Nähe verlaufende Autobahn A 7 und die Bundesstraße B 75 kommen. Da das Bewertungsgrundstück aber unterhalb dieser Straße liegt und eine umfangreiche Vegetation zur Geräuschkämpfung vorhanden ist, kann insgesamt von einer überwiegend ruhigen Wohnlage ausgegangen werden.

### **1.10. Energieausweis**

Der Energieausweis gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) liegt dem Sachverständigen nicht vor, so dass keine Aussagen zum Verbrauch der Heizungsanlage und zum energetischen Zustand des Einfamilienhauses gemacht werden können.

### **1.11. Denkmalschutz**

Ein Eintrag in die Denkmalliste der Freien und Hansestadt Hamburg ist nicht vorhanden. Das Bewertungsgebäude steht somit nicht unter Denkmalschutz. Hiervon wird in Rahmen der Wertermittlung ausgegangen. Eine Gewähr kann der Sachverständige diesbezüglich jedoch nicht übernehmen.



## **2.0. Beschreibung der baulichen Anlagen**

Bewertungs-

objekt: Voll unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit einem Flachdach, einer freistehenden Einzelgarage und einer zum Abstellraum umgebauten Einzelgarage.

Baujahr: vermutlich ca. 1983 im baulichen Ursprung.

Stockwerke: Kellergeschoss  
Erdgeschoss

### **2.1. Baubeschreibung**

Die nachstehende Baubeschreibung erfolgt aufgrund der durchgeführten Besichtigung der baulichen Anlagen. Eine offizielle Baubeschreibung (BB) aus der Bauakte liegt dem Sachverständigen nicht vor. Seitens des anwesenden Miteigentümers wurde dem Sachverständigen eine Baubeschreibung zur Verfügung gestellt. Inwieweit es sich bei den vorliegenden Unterlagen um vollständige Unterlagen handelt, ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Eine Gewähr über die Richtigkeit der Angaben kann vom Sachverständigen nicht übernommen werden. Bautechnische Untersuchungen, zum Beispiel Bauteilöffnungen, wurden nicht vorgenommen.

Fundament: Die Fundamente sind gemäß BB als Betonstreifenfundamente laut statischer Berechnung hergestellt worden.

Außenwände: Die Kellerwände sind gemäß BB aus einem ca. 36,5 cm starken Kalksandvollsteinmauerwerk, geputzt, hergestellt. Die Sockelhöhe beträgt ca. 50 cm. Der Sockel ist mit einem roten Klinkerstein ausgestattet.

Die Außenwände des Erdgeschosses sind gemäß BB aus einem ca. 24 cm starken Porotonmauerwerk, einer ca. 6 cm Luftschicht und einem ca. 11,5 cm starken, hellen Verblendmauerwerk errichtet worden.

Innenwände: Die tragenden Innenwände sind gemäß BB aus einem ca. 24 cm oder ca. 11,5 cm starken Kalksandlochsteinmauerwerk hergestellt. Die nicht tragenden Innenwände sind gemäß BB aus einem ca. 11 cm starken Kalksandlochsteinmauerwerk errichtet worden.

**Deckenaufbau:** Die Geschossdecke ist gemäß BB eine Fertigteildecke mit einem Estrichaufbau. Der untere Abschluss wurde gemäß BB aus einer Sohlplatte mit einem Zementestrich errichtet.

**Dachaufbau:** Ein Flachdachaufbau, gemäß BB aus einer Holzkonstruktion hergestellt, vermutlich mit Bitumenbahnen und einer Kiesschüttung eingedeckt, ist vorhanden. Die Dacheindeckung wurde im Rahmen des Ortstermins nicht besichtigt. Die Regenrinnen und Fallrohre sind, soweit sichtbar, aus Kunststoff hergestellt.

Eine Untersuchung auf Hausbock- oder Holzwurmbefall wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine diesbezügliche Untersuchung sollte gegebenenfalls durch einen Bausachverständigen erfolgen.

**Fenster:** Das Einfamilienhaus ist überwiegend mit älteren, isolierverglasten Holzrahmenfenstern, vermutlich aus dem baulichen Ursprung im Jahr 1983, ausgestattet. Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) der Fenster ist nicht bekannt.

**Türen:** Die Hauseingangstür ist eine Holzrahmentür mit zwei großflächigen Glasausschnitten. Die Innentüren sind überwiegend als Holzfurniertüren hergestellt und in Stahlzargen angeschlagen. Die Tür zum Duschbad ist als Ganzglastür hergestellt worden.

**Treppe:** Die Geschosstreppe ist eine Betontreppe mit 13 Tritt- und Setzstufen. Die Treppe ist insgesamt mit Holz verkleidet. Seitlich ist ein Holzhandlauf als Absturzsicherung montiert worden.

**Fußbodenbelag:** Im Erdgeschoss ist in der Küche eine grau-beigen Granitfliese als Bodenbelag verlegt worden. Im Badezimmer ein heller Fliesen- bzw. Feinsteinzeugfußboden vorhanden. Im Wohnzimmer und den weiteren Zimmern ist ein Holzfertigparkettboden bzw. Laminat verlegt worden. Der Wintergarten ist mit einem gefliesten Fußboden ausgestattet.

Im Kellergeschoss ist der Fußboden in einem zu Wohnzwecken ausgebauten Raum (ehemalige Garage) mit einem Korkbelag ausgestattet. In einem weiteren Wohnraum, dem Flurbereich, dem Bad und teilweise auch den Abstellräumen ist der Fußboden mit einer weißen Fliese gefliest. In den Kellerbereichen ist teilweise auch nur der Estrich als Bodenbelag sichtbar.

**Heizung:** Das Einfamilienhaus ist mit einer Gaszentralheizung ca. aus dem Jahr 2005 ausgestattet. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Heizungsanlage. Ein ca. 80 Liter Wasser fassender Warmwasserspeicher ist vorhanden. In den Zimmern sind überwiegend Plattenheizkörper mit Thermostatventilen eingebaut. In den Badezimmern im Keller- und Erdgeschoss sind Handtuchwärmeheizkörper montiert.

**Sanitär-  
ausstattung:** Im Erdgeschoss ist ein Vollbad mit Badewanne, einem wandhängenden WC, einem Waschtisch mit einem Unterbauschrank vorhanden. Die Wandflächen sind bis zu einer Höhe von ca. 2 m mit einer grau-beigen Fliese gefliest. Es wurden weiße Standardelemente und Standardarmaturen eingebaut.

Das Duschbad im Kellergeschoss ist mit einer Duschwanne, einem wandhängenden WC und einem Waschbecken mit Unterbauschrank ausgestattet. Die Wandflächen sind deckenhoch weiß gefliest. Es wurden weiße Standardelemente und Standardarmaturen eingebaut. Eine elektrische Ablufteinrichtung ist vorhanden.

**Küchen-  
ausstattung:** Die Küche ist mit einer Einbauküche mit Ober- und Unterschränken mit hellen Fronten und einer hellgrauen, kunststoffbeschichteten Arbeitsplatte ausgestattet. Der Herd ist mit einem Glaskeramikkochfeld und einem Backofen ausgestattet. Die übliche Ausstattung an Elektrogeräten ist vorhanden. Aussagegemäß ist die Küchenausstattung ca. 15 Jahre alt.

In den NHK 2000 ist der Einbau von Küchen nicht als Ausstattungsstandard definiert und daher gegebenenfalls als besonderes Bauteil anzusehen. Bei der vorhandenen Küchenausstattung erfolgt eine Berücksichtigung im Rahmen der Wertermittlung als besonderes Bauteil.

**Elektro-  
installation:** Die Elektroinstallationen (z.B. Belastbarkeit der Leitungen, Anzahl der Steckdosen, Schalter und Brennstellen) stammen vermutlich aus dem baulichen Ursprung bzw. einer älteren Modernisierung und entsprechen somit vermutlich nicht mehr den heutigen Wohnanforderungen. Eine Funktionsprüfung wurde nicht vorgenommen.

- Dekoration:** Im Kellergeschoss sind die Wandflächen mit einem Farbanstrich, einer Strukturtapete oder einer Raufasertapete versehen. Die Deckenflächen sind holzvertäfelt bzw. mit Paneelen ausgestattet.
- Im Erdgeschoss sind die Wandflächen überwiegend mit einer Raufasertapete und einem hellen Anstrich versehen. Teilweise sind die Wandflächen auch „nur“ glatt verputzt und gestrichen. Die Deckenflächen sind teilweise glatt verputzt und teilweise mit einer Raufasertapete mit einem hellen Anstrich versehen. Teilweise sind die Deckenflächen auch holzvertäfelt.
- Balkon:** Ein Balkon ist nicht vorhanden.
- Terrasse:** Vom Wohnzimmer aus ist eine mit Holzdielen befestigte Terrasse zu begehen. Diese ist teilweise mit einem Metallgitterzaun als Absturzsicherung eingefasst. Die weitere Einfassung ist aus einem niedrigen Holzzaun und einer ca. 1,90 m hohen Hecke hergestellt.
- Im rückwärtige, nordöstlichen Grundstücksbereich ist ein mit Betonplatten befestigter Freisitz vorhanden.
- Garage** Im südlichen Grundstücksbereich ist eine konventionell errichtete Garage mit einem Metallschwingtor errichtet worden. Die Einfahrtsseite der Garage ist mit dem gleichen Klinkerstein wie das Einfamilienhaus geklinkert. Ein Betonfußboden ist vorhanden. Das Flachdach ist vermutlich mit Bitumenbahnen abgedichtet.
- Im nördlichen Grundstücksbereich ist eine Betonfertiggarage vorhanden. Diese wurde zum Abstellraum umgenutzt. Ein Metalltorelement mit mehreren Glasausschnitten ist eingebaut worden. Die Wandfläche des Eingangsbereiches wurde mit Rotklinkerriemchen verkleidet.
- Sonstiges:**
- Da der Kellerbereich an der Westseite des Einfamilienhauses freigelegt ist, verfügt dieser Gebäudebereich über eine natürliche Belichtung. Auch ist der Eingangsbereich hier eingerichtet. Ein verglaster Windfang wurde errichtet.
  - Eine Markise ist an der östlichen Gebäudeseite im Bereich des Wohnzimmers vorhanden.
  - Die Fenster sind überwiegend mit Kunststoffrollläden als Sicht- und Einbruchschutz ausgestattet.

- Ein Wintergarten wurde an der südlichen Gebäudewand im Erdgeschoss neben der Garage an das Haus angebaut. Dieser wurde teilweise aus bodentiefen, isolierverglasten Holzrahmenelementen errichtet. Ein Flach- bzw. Pultdach ist vorhanden. Der Wintergarten ist nicht beheizt.
- Ein Abstellraum wurde an der nördlichen Hauswand zwischen dem Einfamilienhaus und der Fertiggarage errichtet. Das Flachdach wurde aus einer Holzkonstruktion hergestellt.
- Ein einfacher Schuppen aus einer Holzkonstruktion wurde im Erdgeschoss im Bereich der östlichen Hauswand zur Garage hin errichtet.

Gesamteindruck: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit einem funktionalen Grundriss in einer grünen Wohnlage von Eißendorf. Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf ist vorhanden (Siehe Abschnitt 2.3. des Gutachtens).

## **2.2. Außenanlagen**

Das Einfamilienhaus ist ca. 6 m von der westlich verlaufenden Erschließungsstraße entfernt errichtet worden, sodass ein Vorgartenbereich vorhanden ist. Hier befindet sich die mit Betonverbundsteinen und Betonplatten befestigte Zuwegung zum Hauseingang und den Nebenräumen. Die Einfassung des Grundstücks zur Straße besteht aus einer niedrigen Mauer und einem niedrigen verzinkten Metallzaun. Ferner ist eine ca. 2 m hohe Hecke gepflanzt worden.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze verläuft die mit Betonverbundsteinen befestigte Zuwegung zur Garage. Die südliche Grundstücksgrenze ist von der angrenzenden Grenzbebauung (Mauer und Garage) des Nachbarn geprägt. Ferner ist dieser Bereich mit Büschen und Sträuchern bepflanzt.

Im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine Betonaußentreppe vorhanden, die den rückwärtigen Grundstücksbereich erschließt. Eine mit Betonverbundsteinen befestigte Zuwegung ist angelegt worden. Dieser Bereich ist mit Büschen und Sträuchern bepflanzt.

Im nordöstlichen Grundstücksbereich sind eine Rasenfläche sowie Blumen, Büsche und Sträucher vorhanden.

Die Mülltonnen befinden sich auf dem Flurstück Nr. 3020 (1/11tel Miteigentumsanteil) in einer Waschbetonbox mit verzinkten Klappen. Die Entfernung vom Einfamilienhaus beträgt ca. 60 m.

### **2.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Gemäß § 8 Absatz 3 ImmoWertV sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem Grundstücksmarkt Üblichen abweichen. Hierbei handelt es sich im Allgemeinen um besondere Ertragsverhältnisse oder um vorhandene Baumängel und Bauschäden.

Der Sachverständige konnte anlässlich der durchgeführten Außen- und Innenbesichtigung nachstehende Mängel in der Bausubstanz feststellen. Die Reihenfolge der folgenden Auflistung stellt keine Wertung dar und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Es ist eine Unterscheidung in disponible und nicht disponible Instandsetzungskosten vorzunehmen.

Bei den nicht disponiblen (unabweisliche) Instandsetzungskosten handelt es sich um die Kosten für Maßnahmen deren unverzügliche Durchführung aus rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen notwendig ist. Hier ist ein Abzug der Schadensbeseitigungskosten in voller Höhe vorzunehmen.

Die disponiblen Instandsetzungskosten sind die Kosten solcher Maßnahmen, deren Durchführung auch unter dem Gebot der ordnungsmäßigen Bewirtschaftung nicht zwingend erforderlich sind. Hierbei sind Maßnahmen, von denen keine spürbare Nutzungsbeeinträchtigung ausgehen, deren Ausführung sich beispielsweise auf Grund einer geringen Restnutzungsdauer nicht rechnen und die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, also im Vergleich zu einem mangelfreien Bewertungsobjekt nicht zu einer Wertminderung führen, nicht zu berücksichtigen. Wertbeeinflussende disponible Kosten sind nicht in Höhe der tatsächlichen Schadensbeseitigungskosten, sondern als alterswertgeminderte Kosten zu berücksichtigen.

#### **Folgende nicht disponible Maßnahmen sind auszuführen:**

- Die Dachabdichtung scheint zumindest teilweise defekt zu sein. Teilweise sind Durchfeuchtungsschäden im Deckenbereich sichtbar. Aus Gründen der Substanzerhaltung muss hier kurzfristig die Ursache der Durchfeuchtung festgestellt und beseitigt werden. Gegebenenfalls sollte ein Bausachverständiger hinzugezogen werden. Im Anschluss ist eine dekorative Erneuerung der durchfeuchteten Flächen notwendig



- Das Dach der Garage scheint ebenfalls undicht zu sein. In der Garage sind Durchfeuchtungsschäden sichtbar. Eine Instandsetzung ist aus Gründen der Substanzerhaltung notwendig.
- Das Holz des umlaufenden Dachüberstandes bzw. die Dacheinfassung muss aus Gründen der Substanzerhaltung überarbeitet werden. Farbabplatzungen sind bereits sichtbar.

Folgende dispositive Maßnahmen sind auszuführen:

- Die vorhandenen isolierverglaste Holzrahmenfenster stammen noch überwiegend aus dem baulichen Ursprung und haben aufgrund ihres Baualters einen nachteiligen Wärmedurchlasskoeffizienten. Diese sollten aus Energieeinsparungsgründen und zur Verbesserung des Wohnkomforts durch zeitgemäße, isolierverglaste Fenster mit einem zeitgemäßen Wärmedurchlasskoeffizienten ersetzt werden.
- Inwieweit die Wärmedämmung in der Dachfläche den Anforderungen einer zeitgemäßen Wärmedämmung genügt, sollte durch einen entsprechenden Fachmann untersucht werden. Gegebenenfalls sollte eine zeitgemäße Wärmedämmung aus Gründen der Energieeinsparung, der Verbesserung des Wohnkomforts und um den Vorgaben der EnEV (Energieeinsparverordnung) zu genügen, hergestellt werden.
- Baualtersbedingt weisen die Außenwände des Gebäudes vermutlich einen nicht mehr zeitgemäßen U-Wert auf. Eine Verbesserung der Wärmedämmung sollte aus Gründen der Energieeinsparung, der Verbesserung des Wohnkomforts und um den Vorgaben der EnEV (Energieeinsparverordnung) zu genügen, hergestellt werden.
- Die elektrischen Ausstattungen sind veraltet. Es sind z.B. nicht ausreichend Steckdosen für die heutigen Wohnanforderungen vorhanden. Die Belastbarkeit der elektrischen Leitungen muss geprüft werden. Die Herstellung einer elektrischen Ausstattung, die den heutigen Wohnanforderungen entspricht, ist erforderlich.

Weitere dispositive Kosten wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

Für eine genaue Ermittlung etwaiger Instandsetzungs- und Modernisierungskosten wäre hier eine umfangreiche Massenermittlung erforderlich. In der Praxis geht so jedoch kein Käufer vor.

Für die Zwecke der Grundstücksbewertung hat sich in der Wertermittlungspraxis bewährt, Wertminderungen je m<sup>2</sup> Wohnfläche anzusetzen, die den ungefähren Zustand berücksichtigen. Hierbei sind die nachfolgenden Kosten / m<sup>2</sup> Wohnfläche in etwa angemessen.

<u>Einfamilienhäuser</u>	<u>Instandhaltungsaufwand € / m<sup>2</sup> Wohnfläche</u>
Etwas unterdurchschnittlicher Zustand	€ 0,00 bis € 250,00 / m <sup>2</sup>

Unterdurchschnittlicher Zustand	€ 250,00 bis € 500,00 / m <sup>2</sup>
Deutlich unterdurchschnittlicher Zustand	€ 500,00 bis € 1.100,00 / m <sup>2</sup>

Der Sachverständige geht davon aus, dass die aufgezeigten Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden und somit ein gedanklich mängelfreies Einfamilienhaus für die Verkehrswertermittlung zum Wertermittlungstichtag zur Verfügung steht.

Die Kosten der Beseitigung der nicht disponiblen Maßnahmen werden nach Rücksprache mit einem für den Sachverständigen tätigen Architekturbüro, den Kostenangaben der Fachliteratur und aufgrund von Erfahrungswerten des Sachverständigen mit mindestens ca. € 40.000,00 zum Wertermittlungstichtag angesetzt.

Die disponiblen Kosten für die Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten werden, unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung nach Rücksprache mit einem für den Sachverständigen tätigen Architekturbüro, den Kostenangaben der Fachliteratur und aufgrund von Erfahrungswerten des Sachverständigen mit mindestens ca. € 30.000,00 zum Wertermittlungstichtag angesetzt.

Somit ergeben sich die nicht disponiblen und disponiblen Kosten zum Wertermittlungstichtag in Höhe von rd. € 70.000,00 bzw. rd. € 395,00 / m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche.

Dieser Kostenansatz wird von dem Sachverständigen für den Umfang der auszuführenden Arbeiten als mindestens angemessen angesehen. Dieser Kostenansatz kann als zu hoch, zu niedrig oder für den Umfang der auszuführenden Arbeiten als angemessen angesehen werden. Dies wird auch von der Qualität der Ausführung beeinflusst. Eine Gewähr kann der Sachverständige daher nicht übernehmen.

Bei den vorgenannten Maßnahmen handelt es sich um durchzuführende Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten (Reparaturen), die dazu dienen den Istzustand des Einfamilienhauses dahingehend zu verändern, dass das Bewertungsobjekt einen Zustand erreicht, den eine normal instand gehaltene, zeitgemäß ausgestattete Immobilie dieses Baualters üblicherweise haben würde. Hierbei wird auch teilweise eine den Substanzwert erhöhende Modernisierung durchgeführt, für die eine Alterswertminderung (im Sinne des § 38 ImmoWertV) zu berücksichtigen ist. Die Alterswertminderung ist in dem vorgenannten Kostenansatz berücksichtigt.

## **2.4. Bauzahlen**

### **2.4.1. Ermittlung der Wohn- und Nutzfläche**

Eine Wohnflächenberechnung eines Architekten ist in den zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht vorhanden. Auf den Grundrisszeichnungen sind Flächenangaben angegeben. Hiernach beträgt die Wohn- und Nutzfläche des Einfamilienhauses ca. 157 m<sup>2</sup>. Nachträglich errichtet wurden der Windfang im Kellergeschoss und der Wintergarten im Erdgeschoss. Unter Berücksichtigung dieser Räume beträgt die aktuelle Wohn- und Nutzfläche rd. 177 m<sup>2</sup>. Der Sachverständige hat die angegebene Wohn- und Nutzfläche im Rahmen der Ortsbesichtigung mit einem überschlägigen Aufmaß (keine Wohnflächenberechnung nach DIN) überprüft und keine wertbeeinflussenden Abweichungen zu den vorhandenen Angaben festgestellt. Gemäß dem überschlägigen Aufmaß des Sachverständigen ergibt sich die folgende Aufteilung.

#### **Einfamilienhaus, Erlenal 21, 21077 Hamburg**

Kellergeschoss	Wohnraum (ehemals Kellergarage)	ca.	25,01 m <sup>2</sup>
	Wohnraum (ehemals Abstellraum)	ca.	15,74 m <sup>2</sup>
	Kellerraum	ca.	20,77 m <sup>2</sup>
	Flur	ca.	16,00 m <sup>2</sup>
	Wohn- und Nutzfläche	ca.	77,52 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss:	Wohnzimmer	ca.	24,81 m <sup>2</sup>
	Küche	ca.	16,86 m <sup>2</sup>
	Schlafzimmer	ca.	16,08 m <sup>2</sup>
	Gast	ca.	12,89 m <sup>2</sup>
	Bad	ca.	4,31 m <sup>2</sup>
	Flur	ca.	4,31 m <sup>2</sup>
	Wohnfläche	ca.	79,26 m <sup>2</sup>
Wohn- und Nutzfläche ursprünglich gesamt:		ca.	156,78 m <sup>2</sup>
nachträglich errichtet:	Wintergarten	ca.	14,66 m <sup>2</sup>
	Windfang	ca.	5,5 m <sup>2</sup>
	Wohn- und Nutzfläche gesamt:	ca.	176,94 m <sup>2</sup>

Die Wohn- und Nutzfläche für das Einfamilienhaus Erlenweg 21, 21077 Hamburg beträgt somit rd. 177 m<sup>2</sup>. Hiervon wird im Rahmen der Wertermittlung ausgegangen. Eine Gewähr kann der Sachverständige nicht übernehmen.

### **2.4.2. Ermittlung der Bruttogrundfläche**

Die Bruttogrundfläche ist die Summe der m<sup>2</sup> aller nach Außenmaßen ermittelten Grundrissebenen mit Ausnahme von Kriechkellern, abgehängten Decken und nicht nutzbaren Hohlräumen.

Im Rahmen der Ermittlung der Bruttogrundfläche wird die Bruttogrundfläche aus den Flächen im Keller- und Erdgeschoss berechnet. Die Berechnung erfolgt auf Basis der DIN 277 / 87.

Die ermittelte Bruttogrundfläche für das Einfamilienhaus teilt sich gemäß der durchgeführten Berechnungen wie folgt auf:

Kellergeschoss	ca.	100 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	ca.	102 m <sup>2</sup>
Gesamt	ca.	<u>202 m<sup>2</sup></u>

Die ermittelte Bruttogrundfläche für das Einfamilienhaus Erlenweg 21, 21077 Hamburg-Eißendorf beträgt somit rd. 202 m<sup>2</sup>.

### **3.0. Wertermittlung**

#### **Anmerkungen des Sachverständigen:**

Der Sachverständige macht darauf aufmerksam, dass im Rahmen einer Ortsbesichtigung zur Feststellung des Verkehrswertes üblicherweise keine bautechnischen Untersuchungen vorgenommen werden und es sich insoweit nicht um ein Bausubstanzgutachten handelt. Darüber hinaus ist festzustellen, dass Bauvorlagenbeschreibungen zum Beispiel aus Gründen des Gebäudealters nicht vollständig vorliegen bzw. nur allgemeinen Charakter haben.

Es wurden vom Sachverständigen keine Untersuchungen:

- zur Standsicherheit des Gebäudes
- zum Schall- und Wärmeschutz
- bezüglich eines Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge in Holz- und Mauerwerksteilen
- zu schadstoffbelasteten Baustoffen (Stichwort: Bleileitungen, Asbeststaub, Formaldehyd) bzw. Bodenverunreinigungen
- zur Einhaltung der gesetzlichen brandschutzrechtlichen Auflagen

vorgenommen, da diese den Umfang einer Grundstückswertermittlung sprengen würden. Auch sind diese Untersuchungen, begründet durch die geforderte Qualifikation, den Bausachverständigen anderer Fachdisziplinen bzw. Spezialinstituten vorbehalten.

Die Ausführungen in Abschnitt 2 dieses Gutachtens müssen, insbesondere aufgrund der nur teilweise vorliegenden Baubeschreibung nicht vollständig sein und ebenso wenig in allen Positionen der tatsächlichen Ausführung entsprechen.

Die Berechnungen wurden mit der Software „Microsoft Excel“ durchgeführt. Geringfügige Rundungsdifferenzen sind möglich.

### **3.1. Auswahl der Wertermittlungsverfahren**

Gemäß § 6 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 01. Januar 2022) ist für die Verkehrswertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26), einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 ff i.V. mit §§ 13 ff), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Dabei ist das Verfahren nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles auszuwählen. Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens ist zu begründen.

Für die Verkehrswertermittlung bei Einfamilienhäusern mit der Ausstattung und der Nutzung des Wertermittlungsobjektes, liegen wegen der individuellen Besonderheiten in der Regel nicht ausreichend Vergleichsobjekte vor, sodass die Ermittlung des Verkehrswertes mit Hilfe des Sachwertverfahrens erfolgen muss. Die Anwendung des Sachwertverfahrens eignet sich für Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Eine Verzinsung des investierten Kapitals wird maximal unter Opportunitätskostengesichtspunkten durch den Erwerber erfolgen. Somit wird auch keine Ertragswertermittlung durchgeführt.

### **3.2. Bewertung des Grund und Bodens**

#### **3.2.1. Wertermittlungsgrundlagen**

Nach § 6 ff der Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Bewertungsobjektes die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Wertermittlungstichtag ist im vorliegenden Fall der 17. November 2022. Dies gilt auch für den Zustand des Grundstücks, der sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage bestimmt. Hierzu gehören insbesondere:

- der Entwicklungszustand der Liegenschaft
- die Art und das Maß der baulichen Nutzung
- die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen
- der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand

- die sonstige Beschaffenheit einschließlich der Lagemerkmale

Für die Bodenwertermittlung ist vorrangig das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) anzuwenden. Bei diesem Verfahren werden Kaufpreise solcher Grundstücke herangezogen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (§ 3 und § 5 ImmoWertV). Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Die ImmoWertV lässt nach § 40 ff die Ermittlung des Bodenwertes neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch gemäß §§ 13 ff ImmoWertV ermittelte Bodenrichtwerte zu. Allerdings müssen diese geeignet sein, d.h. entsprechend der örtlichen Verhältnisse nach Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. nach dem Erschließungszustand hinreichend bestimmt sein.

### **3.2.2. Wertermittlung des Bodenwertes**

Das Bewertungsgrundstück weist eine Grundstücksfläche von insgesamt ca. 474,55 m<sup>2</sup> auf und wird als erschließungsbeitragsfreies Bauland bewertet.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg hat zum Wertermittlungsstichtag 1. Januar 2022 den Bodenrichtwert mit € 754,84 / m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für die Grundstücksgröße des Bewertungsobjektes ermittelt. Dieser Bodenrichtwert ist definitionsgemäß bezogen auf ein ortstypisch gelegenes und gebietstypisch voll erschlossenes Einfamilienhausgrundstück in dieser Ortslage von Hamburg-Eißendorf. Dieser Bodenwert bildet die Basis für die Ermittlung des Bodenwertes.

Daran gemessen kann das Bewertungsobjekt bei einem vergleichbaren Entwicklungs- und Erschließungszustand abweichende Lage- und Beschaffenheitsmerkmale mit werterhöhenden und wertmindernden Auswirkungen besitzen. Dieses ist hier nicht der Fall da der Bodenrichtwert für die Ortslage und Grundstücksgröße des Bewertungsobjektes ermittelt wurde.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass die Ermittlung des Bodenrichtwertes ca. 1 Jahr vor dem Wertermittlungsstichtag erfolgt ist. Für die Zeit nach dem Februar 2022 (Kriegsbeginn in der Ukraine) ist ein Einfluss auf die Bodenwerte durch den Anstieg des Zinsniveaus und der Energiepreise sowie der Inflation noch nicht absehbar. Der Sachverständige geht daher zumindest nicht von einem weiteren Anstieg der Bodenrichtwerte aus. Eine Gewähr für die Richtigkeit kann der Sachverständige jedoch nicht übernehmen.

Der Bodenwert des Grundstücks wird daher wie folgt ermittelt:

$$€ 754,84 \times 474,55 \text{ m}^2 = € 358.209,32$$



Der Sachverständige ermittelt den Bodenwert des Bewertungsobjektes somit mit insgesamt

**rd. € 358.000,00**

#### **4.0. Sachwertverfahren**

Nach dem Aufbau des Sachwertverfahrens setzt sich der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlage sowie aus dem Bodenwert, zusammen.

#### **4.1. Allgemeine Aussagen**

Zur Ermittlung des Herstellungswertes des Gebäudes sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Raum- oder Flächeneinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Raum-, Flächen- oder sonstigen Bezugseinheiten der Gebäude zu vervielfachen. Einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen, die insoweit nicht erfasst werden, sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (§ 35 Abs. 1-4 ImmoWertV).

Somit wird zur Ermittlung des Sachwertes der Neubauwert des Gebäudes bezogen auf die Normalherstellungskosten (NHK) 2000 ermittelt und über den Baupreisindex den heutigen Verhältnissen angepasst. Gleichzeitig sind Korrekturfaktoren für regionale Einflüsse zu berücksichtigen. Des Weiteren werden besondere Bauteile und die Baunebenkosten addiert.

Die Baunebenkosten müssen zu den gebräuchlichen Normalherstellungskosten hinzuge-rechnet werden, da sie in der Regel darin nicht enthalten sind. Die Baunebenkosten sind als Kosten für die Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen definiert. Die Baunebenkosten betragen je nach Gebäudekonstruktion und Ausführung 8 bis 25 v. H. der reinen Bauwerkskosten.

Die Höhe der Baunebenkosten hängt insbesondere von der Größe und Ausstattung des Bauwerks ab. Im vorliegenden Bewertungsfall werden die Baunebenkosten mit 16 % der Baukosten für das Einfamilienhaus angesetzt.

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Alter ist weiterhin zu berücksichtigen. Die Alterswertminderung wird gemäß den Vorgaben der ImmoWertV (Anlage 8 b WertR 06) aus der Beziehung Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer linear berechnet.

Zuletzt wird der Wert der Außenanlagen ermittelt. Dieses erfolgt nach Erfahrungssätzen.

#### **4.2. Bestimmung der Restnutzungsdauer**

Bezüglich der Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV) ist anzumerken, dass das Einfamilienhaus im Jahr 1983 errichtet worden ist. Das Baualter am Wertermittlungsstichtag beträgt somit ca. 39 Jahre. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt ca. 80 Jahre. Die Restnutzungsdauer beträgt somit noch ca. 41 Jahre.

#### **4.3. Objektbezogene Aussagen**

Als besondere Bauteile sind in diesem Bewertungsfall das teilweise zu Wohnzwecken ausgebaute Kellergeschoss, die Markise, die Rollläden, die Einbauküche, die Terrasse, der Wintergarten, die Außentreppe, die Abstellräume, die Garage und die Fertiggarage zu berücksichtigen. Der Zeitwert wird pauschal mit ca. € 30.000,00 geschätzt.

Die Normalherstellungskosten (NHK) 2000 hat nachstehende Baukosten für diesen Bautyp ermittelt:

NHK 2000, Typ 1.03 Einfamilienhaus, Keller- und Erdgeschoss, mittlere Ausstattung, Baujahr ca. 1983 = € 615,00 / m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF).

#### 4.4. Berechnung des Sachwertes für das Einfamilienhaus Erlental 21, 21077 Hamburg-Eißendorf

Normalherstellungskosten / m <sup>2</sup> Bruttogrundfläche		615,00 €
zuzüglich der Entwicklung des Baupreisindex Bund 2000 = 100 Bund 11/2022 = 199,8	99,80%	1.228,77 €
zuzüglich des regionalen Korrekturfaktors: Hamburg	25%	307,19 €
zuzüglich des konjunkturellen Korrekturfaktors: durchschnittliche konjunkturelle Lage	0%	<u>0,00 €</u>
Herstellungskosten / m <sup>2</sup> am Wertermittlungsstichtag		1.535,96 €
<b><u>Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen:</u></b>		
Gemäß Flächenberechnung beträgt die Bruttogrundfläche in m <sup>2</sup>	202	
Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag		310.264 €
zuzüglich Baunebenkosten	16%	<u>49.642 €</u>
Zwischensumme		359.907 €
abzüglich Wertminderung wegen Alters, systembedingtes Baujahr 1983, übliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Restnutzungsdauer 41 Jahre, Anlage 8 b WertR 06 linear =	49%	<u>176.354 €</u>
Zwischensumme		183.552 €
zuzüglich besondere Bauteile gemäß Aufstellung		30.000 €
Außenanlagen		20.000 €
Bodenwert gemäß Abschnitt 3.2.2. des Gutachtens vorläufiger Sachwert		<u>358.000 €</u> 591.552 €

Der vorläufige Sachwert des Einfamilienhauses beträgt somit € 591.552,00. Dieser Sachwert stellt den Gebäudesubstanzwert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale am Wertermittlungsstichtag dar. Da eine Abweichung zwischen dem Sachwert und dem Verkehrswert bestehen kann, ist der Sachwert noch mit dem objektspezifischen Sachwertfaktor zu korrigieren.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Hamburg hat diesbezüglich eine Berechnungsformel im aktuellen Grundstücksmarktbericht (siehe S. 119ff) veröffentlicht. Hiernach ist ein Marktanpassungszuschlag von rd. 4 Prozent zu berücksichtigen.

Gemäß der ImmoWertV sind die objektspezifischen Grundstücksmerkmale vom vorläufigen Sachwert abzuziehen.

Es ergibt sich folgende Berechnung:

vorläufiger Sachwert	591.552 €
objektspezifischer Sachwertfaktor	1,04
vorläufiger Sachwert unter Berücksichtigung des objektspez. SW-Faktors	615.214 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	70.000 €
Sachwert	545.214 €
gerundeter Sachwert	545.000 €

Der Sachwert des Einfamilienhauses Erlental 21, 21077 Hamburg wird somit mit rd. **€ 545.000,00** ermittelt.

### **5.0. Verkehrswert**

Nach § 2 der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und der Zustand des Grundstücks an dem Zeitpunkt zu Grunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag).

Nach § 6 der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren anzuwenden. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat hierzu ausgeführt: „Der Preis einer Sache muss nicht ihrem Wert entsprechen. Er richtet sich (...) nach Angebot und Nachfrage und wird jeweils zwischen Käufer und Verkäufer ausgehandelt. Marktpreis und objektiver Verkehrswert spielen keine entscheidende Rolle, vielmehr sind oft spekulative Momente (Kaufkraft, Geldwert, usw.) von erheblicher Bedeutung, häufig auch die persönlichen Vorstellungen und Wünsche des Kaufinteressenten.“ BGH, Urteil vom 25.10.1967 - VIII ZR 215/66.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt, weil derartige

Objekte üblicherweise zur persönlichen oder zweckgebundenen Eigennutzung bestimmt sind. Der Sachverständige hält daran fest, dass für das Bewertungsobjekt der Sachwert die geeignete Basis für den Verkehrswert ist. Der marktangepasste Sachwert für das Einfamilienhaus wurde mit € 545.000,00 ermittelt.

Weiterhin ist die allgemeine Marktsituation des Bewertungsobjektes zu berücksichtigen. Hierbei sind insbesondere die Grundstückslage und die vorhandene Bebauung zu betrachten. Dies wurde bereits im Sachwertfaktor berücksichtigt.

Die Wohnlage des Bewertungsobjektes im Hamburger Stadtteil Eißendorf wird von den Marktteilnehmern als gut angesehen. Dieses liegt im Wesentlichen an der mittleren Entfernung zum Stadtteilzentrum von Eißendorf sowie dem überwiegend ruhigen und grünen Wohnumfeld.

Nicht berücksichtigt wurde bisher, dass es bis zum Wertermittlungstichtag nach Kenntnis des Sachverständigen durch die politische Entwicklung, den Krieg in der Ukraine, den Anstieg der Energiepreise und Lebenshaltungskosten sowie dem deutlichen Anstieg des Zinsniveaus, zu einer Reduzierung der Nachfrage von potentiellen Kaufinteressenten und damit zu einem Sinken der Immobilienpreise auf dem Hamburger Immobilienmarkt gekommen ist. Der Sachverständige geht diesbezüglich von einer Reduzierung von rd. 10 Prozent aus und berücksichtigt dies bei dem o.g. Sachwert.

Weitere Gründe für eventuelle Zu- oder Abschläge auf den ermittelten Sachwert liegen nicht vor. Die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von ca. € 70.000,00 sind im ermittelten Sachwert berücksichtigt und brauchen nicht weiter in Abzug gebracht werden.

Nach abschließender Überprüfung der Gesamtverhältnisse und unter Würdigung aller den Verkehrswert beeinflussenden Umstände in Verbindung mit dem Grundstücksmarkt zum Bewertungsstichtag am 17. November 2022 ermittelt der Sachverständige den Verkehrswert des Einfamilienhauses Erlental 21, 21077 Hamburg-Eißendorf gemäß § 6 ImmoWertV auf der Grundlage des nach §§ 35 bis 39 der ImmoWertV ermittelten Sachwertes mit

**rd. € 500.000,00**

(In Worten: fünfhunderttausend Euro).

#### **6.0. Anmerkung des Sachverständigen zur Gutachtenerstellung**

Vorstehendes Verkehrswertgutachten habe ich nach bestem Wissen und Gewissen ausschließlich zur Verwendung durch die Auftraggeberin erstellt. Mit den Parteien, insbesondere mit den Eigentümern, stehe ich in keinem verwandtschaftlichen Verhältnis. Ich

habe kein persönliches Interesse an dem Ergebnis des Wertgutachtens und bin am Zustandekommen einer Beleihung oder eines Kaufes / Verkaufes nicht interessiert. Nur bei gesetzlicher Auskunftspflicht darf dieser Inhalt der Verkehrswertermittlung Dritten ohne meine Einwilligung zur Kenntnis gebracht werden.

Aufgestellt: Hamburg, den 20. Februar 2023

Torsten Imbeck

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



**8.0 Anlagenverzeichnis**

<b>Blatt-Nr.</b>	<b>Inhalt</b>
1	Stadtteilprofil Eißendorf: Bevölkerung
2	Stadtteilprofil Eißendorf: Sozialstruktur
3	Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000
4	Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 5.000
5	Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000
6	Grundrisskizze - Kellergeschoss
7	Grundrisskizze - Erdgeschoss
8	Schnitt
9-16	20 Bilder des Bewertungsobjektes

**9.0. Literaturverzeichnis**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kleiber - Simon, 9. Auflage 2022, Reguvis Fachmedien GmbH

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken  
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021 vom 01. Januar 2022)

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

Wertermittlungs-Richtlinien 2006 - WertR 06 vom 01. März 2006

Baugesetzbuch BauGB in der Fassung vom 21. Dezember 2006,  
letzte Änderung vom 31. Juli 2009.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

Baunutzungsverordnung - BauNVO, in der Fassung von der Bekanntmachung vom  
23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und  
Wohnbauland G vom 22. April 1993.

GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung

Hermann Luchterhand Verlag GmbH

# Hamburger Stadtteil-Profile: Berichtsjahr 2021

## Eißendorf

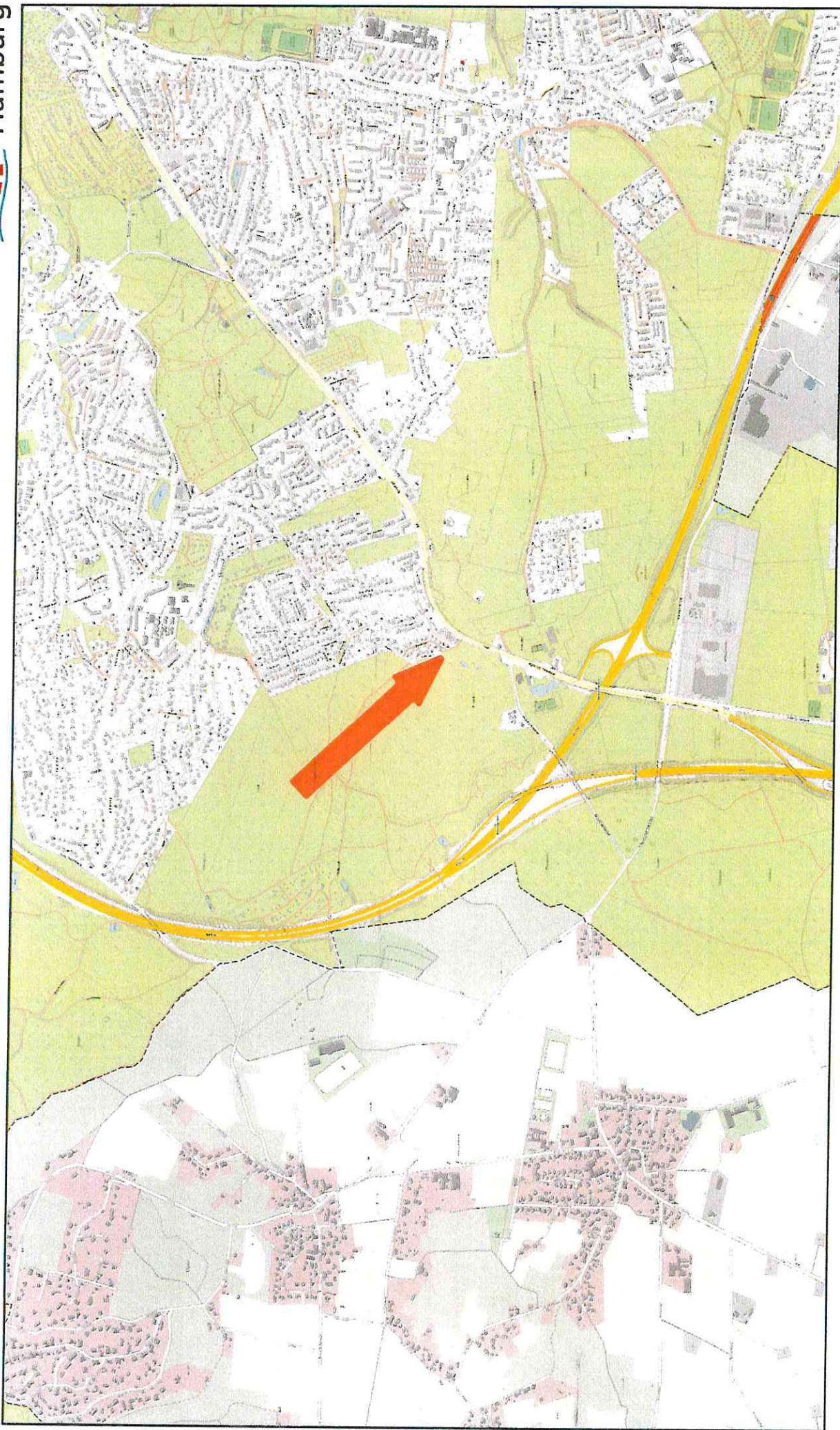
	Stadtteil	Bezirk Harburg	Hamburg
<b>Bevölkerung und Haushalte</b>			
Bevölkerung	24 780	170 482	1 906 411
Unter 18-Jährige	4 280	31 762	318 627
in % der Bevölkerung	17,3	18,6	16,7
65-Jährige und Ältere	4 880	30 079	343 631
in % der Bevölkerung	19,7	17,6	18,0
Ausländer:innen	5 314	42 737	344 569
in % der Bevölkerung	21,4	25,1	18,1
Bevölkerung mit Migrationshintergrund	10 723	83 822	710 579
in % der Bevölkerung	43,2	49,1	37,4
Unter 18-Jährige mit Migrationshintergrund	2 670	21 562	170 443
in % der unter 18-Jährigen	62,2	67,8	53,4
Haushalte	13 157	86 660	1 042 467
Personen je Haushalt	1,9	1,9	1,8
Einpersonenhaushalte	6 576	42 670	566 871
in % der Haushalte	50,0	49,2	54,4
Haushalte mit Kindern	2 551	17 877	188 425
in % der Haushalte	19,4	20,6	18,1
Alleinerziehende	612	4 390	47 205
in % der Haushalte mit Kindern	24,0	24,6	25,1
Fläche in km <sup>2</sup>	8,3	125,1	755,1
Einwohner:innen je km <sup>2</sup>	2 972	1 363	2 525
<b>Bevölkerungsbewegung</b>			
Geburten	218	1 889	21 018
Sterbefälle	273	1 783	18 845
Zuzüge	2 354	14 985	89 616
Fortzüge	2 342	13 381	86 791
Wanderungssaldo	12	1 604	2 825
<b>Sozialstruktur</b>			
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Wohnort)	10 169	68 990	797 241
in % der 15- bis unter 65-Jährigen	62,4	60,8	61,7
Arbeitslose	885	7 639	70 965
in % der 15- bis unter 65-Jährigen	5,4	6,7	5,5
Jüngere Arbeitslose	77	710	5 054
in % der 15- bis unter 25-Jährigen	2,7	3,6	2,6
Ältere Arbeitslose	160	1 325	14 045
in % der 55- bis unter 65-Jährigen	4,9	6,2	5,7

# Hamburger Stadtteil-Profile: Berichtsjahr 2021

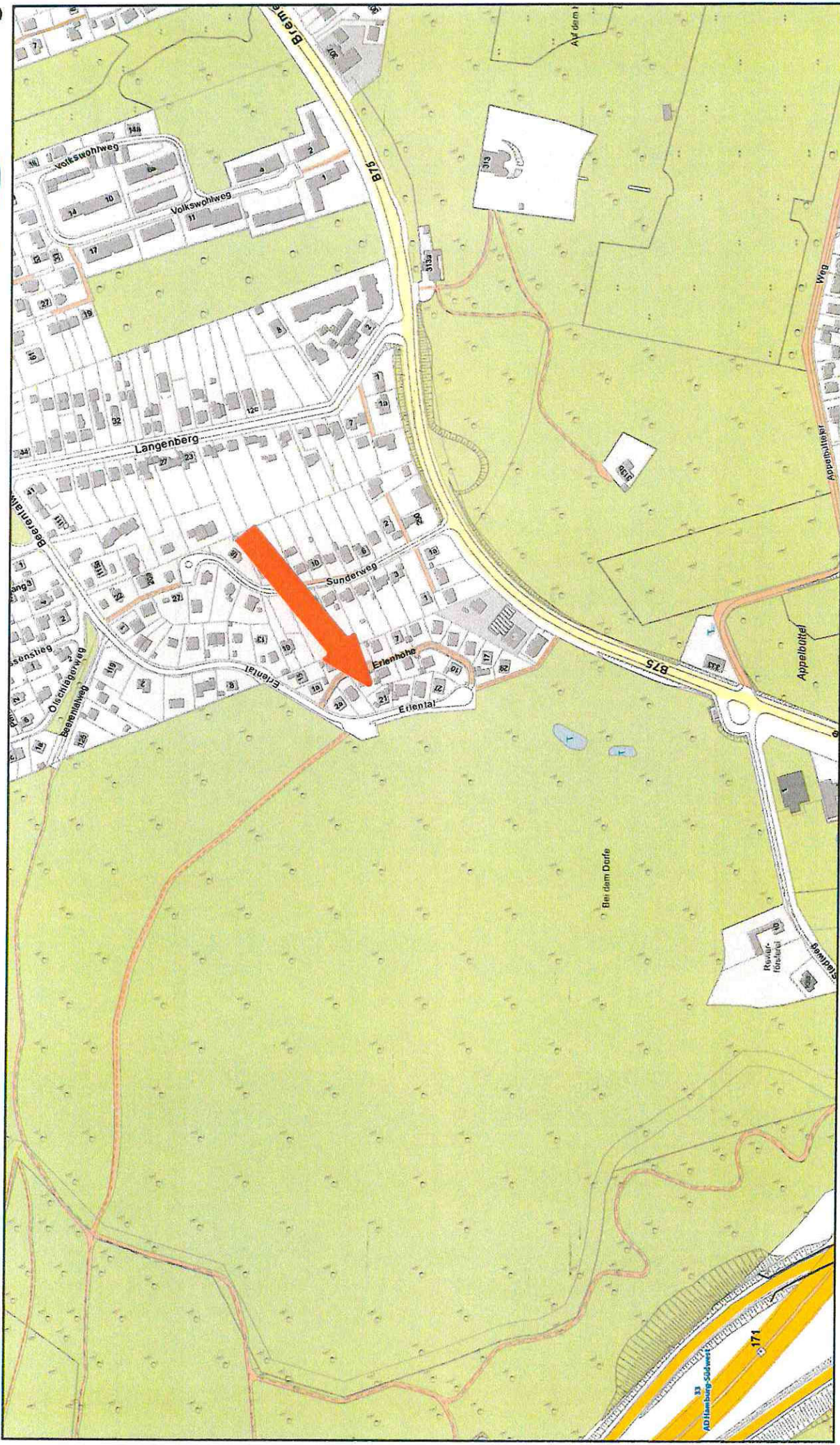
## Eißendorf

	Stadtteil	Bezirk Harburg	Hamburg
<b>noch: Sozialstruktur</b>			
Leistungsempfänger:innen nach SGB II	2 391	21 198	178 555
in % der Bevölkerung	9,6	12,4	9,4
Unter 15-Jährige in Mindestsicherung	690	6 621	50 771
in % der unter 15-Jährigen	19,1	24,6	18,8
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	1 172	9 924	92 217
Grundsicherung im Alter der 65-Jährigen und Älteren	306	2 455	29 398
in % der 65-Jährigen und Älteren	6,3	8,2	8,6
<b>Wohnen</b>			
Wohngebäude	4 363	27 495	257 565
Wohnungen	12 420	80 020	983 891
darunter bezugsfertige Wohnungen	75	842	7 836
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	3 712	23 227	194 148
in % der Wohnungen insgesamt	29,9	29,0	19,7
Durchschnittliche Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	78,7	77,7	76,3
Wohnfläche je Einwohner:in in m <sup>2</sup>	39,5	36,5	39,4
Sozialwohnungen	546	7 419	77 869
in % der Wohnungen insgesamt	4,4	9,3	7,9
darunter mit Bindungsauslauf bis 2027	222	2 174	19 546
in % der Sozialwohnungen	40,7	29,3	25,1
Immobilienpreise in Euro je m <sup>2</sup> für			
Grundstücke	565	.	1 002
Ein- und Zweifamilienhäuser	4 238	.	5 760
Eigentumswohnungen	4 323	.	6 402
<b>Infrastruktur und Verkehr</b>			
Kindergärten (2022)	10	89	1 165
Grundschulen	3	21	211
Schüler:innen der Sekundarstufe I (Wohnort)	1 334	9 608	98 519
in Stadteilschulen in %	50,3	56,2	49,8
in Gymnasien in %	42,4	36,1	45,3
Niedergelassene Ärzte:innen	14	292	5 060
darunter Allgemeinärzte:innen	10	78	1 253
Zahnärzte:innen	8	132	1 727
Apotheken	2	28	381
Private PKW	9 188	58 294	652 045
je 1 000 der Bevölkerung	371	342	342
Elektro-PKW	84	697	13 068









1:5000

Herausgeber:  
Freie und Hansestadt Hamburg  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung















Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Straßenansicht

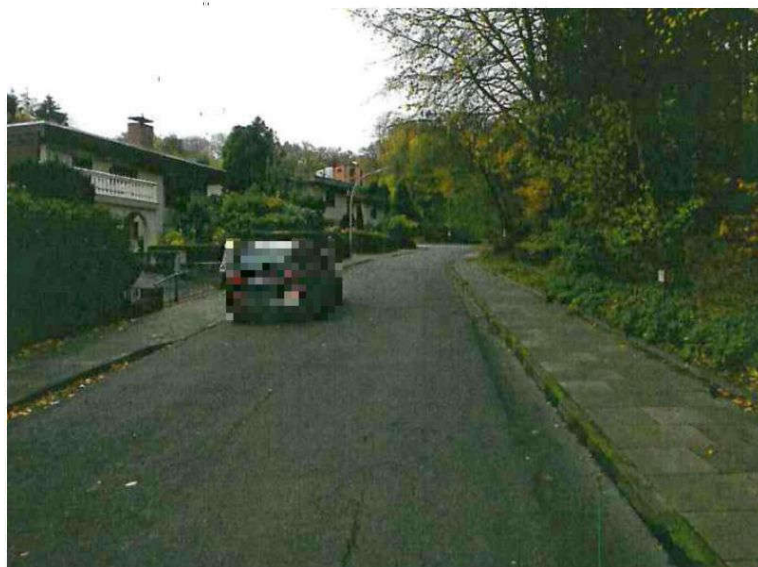


Bild 3: Umfeld in südlicher Richtung





Bild 4: Umfeld in nördlicher Richtung



Bild 5: Mülltonne auf Flurstück 3020



Bild 6: Mülltonne auf Flurstück 3020



Bild 7: Rückansicht



Bild 8: Rückansicht mit Terrasse



Bild 9: Terrasse





Bild 10: Freisitz

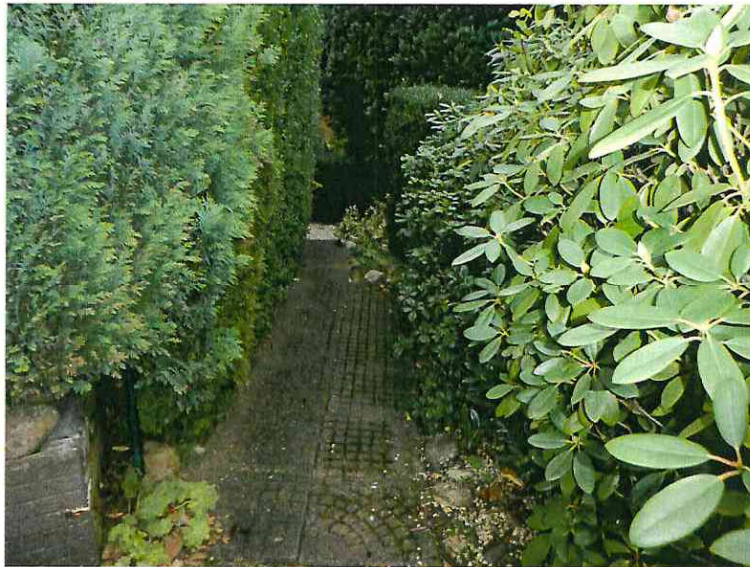


Bild 11: Außenzuwegung



Bild 12: Abstellraum





Bild 13: Eingangsbereich



Bild 14: Zuwegung Garage



Bild 15: Abstellschuppen





Bild 16: Heizungsanlage



Bild 17: Wintergarten



Bild 19: Durchfeuchtung / defekte Dachabdichtung



Bild 20: Farbabplatzungen Dachüberstand