

WERTGUTACHTEN

Verkehrswertermittlung (Marktwert)
für das Wohnungseigentum Nr. 1
innerhalb eines Zweifamilienhauses
Eißendorfer Grenzweg 84, 21077 Hamburg



Auftraggeberin	Amtsgericht Hamburg-Harburg
Aktenzeichen	616 K 5/24
Ortstermin	28.01.2025
Bewertungsstichtag	28.01.2025
Erstellungstag	14.03.2025
Verkehrswert	160.000,00 Euro

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlagen.....	3
2.	Umfang	3
3.	Einleitung und Anlass der Wertermittlung.....	3
4.	Ergebnisübersicht.....	4
5.	Auftragsdaten.....	5
6.	Literatur, Richtlinien und Verordnungen	5
7.	Haftung des Sachverständigen.....	6
8.	Privatrechtliche Gegebenheiten.....	7
8.1.	Grundbuch	7
8.2.	Teilungserklärung.....	8
8.3.	Verwaltung.....	8
9.	Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten.....	9
9.1.	Baurecht	9
9.2.	Beiträge und Abgaben.....	9
9.3.	Baulasten.....	10
9.4.	Denkmalschutz	10
9.5.	Kampfmittel Verdachtsflächen.....	10
9.6.	Altlasten/Altstandort	10
9.7.	Sonstige Verordnungen und Vorschriften.....	11
10.	Lagemerkmale	12
10.1.	Großräumige Lage.....	12
10.2.	Kleinräumige Lage	13
11.	Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen.....	13
12.	Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)	14
12.1.	Flächen und Maße.....	14
12.2.	Konstruktion, Ausbau und Ausstattung	14
13.	Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung.....	16
14.	Bewertungsgrundlagen und Verfahren	17
14.1.	Bodenwertermittlung.....	18
14.2.	Restnutzungsdauer	20
15.	Ertragswertverfahren	20
15.1.	Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete).....	20
15.2.	Liegenschaftszinssatz	21
15.3.	Barwertfaktor	22
15.4.	Bewirtschaftungskosten gemäß §32 ImmoWertV	22
15.5.	Ertragswertberechnung	23
15.6.	Marktanpassung Ertragswertverfahren	23
16.	Marktbetrachtung über Vergleichsfaktoren	24
17.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	25
17.1.	Verfahrensergebnisse	26
18.	Verkehrswert (Marktwert)	26

Fotos

27-31

Hinweis

Aus Gründen der Lesbarkeit wird in diesem Gutachten das generische Maskulinum verwendet.
Sämtliche anderen Geschlechter sind selbstverständlich mit eingeschlossen.

1. Anlagen

1. Ortsübersicht 1:10.000
2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte 1:1.000)
3. Grundriss Kellergeschoss (gemeinschaftlich)
4. Grundriss Erdgeschoss aus Aufteilungsplan
5. Schnitt Südansicht aus Aufteilungsplan
6. Wohn- und Nutzflächenberechnung (2 Seiten)
7. Verordnung über den B-Plan Eißendorf 47 (2 Seiten)
8. Auskunft aus BORIS.HH (2 Seiten)
9. Auskunft aus IDA.HH (2 Seiten)
10. City Basics Hamburg

2. Umfang

Anzahl der Druckausfertigungen	5
Anzahl der PDF-Ausfertigungen	1
Seitenzahl des Gutachtens	31
Anzahl der Fotos	15

3. Einleitung und Anlass der Wertermittlung

Das Gutachten wird für den nachstehend benannten Zweck erstellt auf der Grundlage des mir erteilten Auftrags und aller mir zur Verfügung stehenden Daten und Unterlagen.

Das Amtsgericht Hamburg-Harburg hat mich gemäß Beschluss vom 25.11.2024 beauftragt, zur Vorbereitung des Versteigerungstermins (gemäß § 74 Abs. 5 ZVG) den Verkehrswert für das im Wohnungs-Grundbuch von Marmstorf Band 146 Blatt 4447 im Bestandsverzeichnis Nr. 1 eingetragene Wohnungseigentum zu ermitteln.

Zu bewerten ist das Wohnungseigentum Nr. 1 innerhalb eines Zweifamilienhauses. Die Wohnung 1 befindet sich im nördlichen Gebäudeteil ausschließlich im Erdgeschoss. Der Keller und der Garten sind gemeinschaftliches Eigentum ohne ausgewiesene Sondernutzungsflächen. Nur die Garage ist der Wohnung 2 als Sondernutzungsfläche zugeordnet. Die Wohnung 1 verfügt über eine Wohnfläche von 56,92 m². Das Grundstück hat eine Größe von 497 m² und hat leichte Hanglage.

5. Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Hamburg-Harburg, Bleicherweg 1 (Haus B), 21073 Hamburg	
Eigentümer/in	Name/n ist/sind dem Amtsgericht bekannt	
Auftragsdatum	25.11.2024	
Auftragseingang	28.11.2024	
1. Besuchsankündigung	09.01.2025	für 28.01.2025
Besichtigungsdatum	28.01.2025	
Bewertungsstichtag	28.01.2025	
Besichtigungsteilnehmer	Name/n ist/sind dem Amtsgericht bekannt Sachverständiger Torsten Kühl	
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung	

6. Literatur, Richtlinien und Verordnungen

- [1] Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021, vom 01.01.2022
- [2] Wertermittlungsrichtlinie - WertR 06
- [3] Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012
- [4] Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20.03.2014
- [5] Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015
- [6] Bodenrichtwertlinie (BRW-RL) vom 11.01.2011
- [7] Sprengnetter: Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten (Loseblattsammlung)
- [8] Bernhard Bischoff: Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, Immobilienbewertung n. ImmoWertV
- [9] Bodenrichtwertkartei, Grundstücksmarktberichte und Kaufpreissammlungen der zuständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte der jeweiligen Kreise oder Städte
- [10] Baugesetzbuch, BauGB, mit Gesetzen und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht (vhw Dienstleistung GmbH Verlag), 11. Auflage, September 2013
- [11] Heinz Domning: Landesbauordnung Schleswig-Holstein, Vorschriftensammlung (Dt. Gemeindeverlag)
- [12] Petersen/Schnoor/Seitz: Marktorientierte Immobilienbewertung; 9. Auflage 2015
- [13] Kleiber-digital, Standardwerk der Wertermittlung, lfd. Onlineaktualisierung
- [14] Mietenspiegel, Mietanalysen, z.B. Immobilienscout24, IVD-Wohnpreisspiegel, on-geo und geoport
- [15] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2010/11, 20. Auflage Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
- [16] Tillmann/Kleiber/Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des VW und der Beleihung v. Grundstücken Bundesanzeiger Verlag 2. Auflage
- [17] Tillmann/Seitz: Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken (Reguvis Verlag)

Bei Bezugnahme zur Literatur oder bei Zitaten werden die Nummern in [...] angegeben.

7. Haftung des Sachverständigen

Die Bewertung des Grundstücks erfolgt unter Berücksichtigung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der sichtbaren Beschaffenheit und der Eigenschaften des Grundstücks sowie der Lagemerkmale.

Bei einem Verkehrswertgutachten handelt es sich um kein Bausubstanzgutachten bei dem Baumängel und Bauschäden beurteilt werden. Sollten Erkenntnisse durch Gutachten von Bausachverständige oder andere geeignete Untersuchungsergebnisse vorliegen, können diese im Verkehrswertgutachten ggf. berücksichtigt werden. Sind Baumängel oder Bauschäden offen erkennbar, müssen zur weiteren Feststellung von Ursachen ggf. weitere eingehende Untersuchungen durch Fachleute auf dem jeweiligen Gebiet oder Bausachverständige vorgenommen werden. Der Verfasser kann als Bewertungssachverständiger Baumängel, Bauschäden, unterlassene Instandhaltungen oder andere wertbeeinflussende Umstände nur überschlägig durch geeignete Abschlüsse oder durch eine verkürzte Restnutzungsdauer berücksichtigen.

Auch die Gefährdungsabschätzung anlässlich von Altlasten erfordern spezielle Maßnahmen durch Spezialisten auf der Grundlage besonderer Fach- und Sachkenntnisse. Der Grund und Boden wurde nicht auf Tragfähigkeit und sonstige Bodenbeschaffenheiten sowie auf (nutzungsbedingte) Verunreinigungen untersucht.

Die Konstruktions- und Ausbaubeschreibung beinhaltet den optisch erkennbaren Gebäudezustand. Feststellungen zur Bausubstanz werden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen. Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen und dergleichen werden nicht entfernt, geöffnet oder untersucht, auch werden keine Möbel oder Einrichtungsgegenstände verschoben. Die Heizungs-, Sanitär- und Elektrotechnik sowie Fenster und Türen werden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft, ggf. erfolgen stichprobenhafte Überprüfungen. Besondere Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit, des Schall- und Wärmeschutzes, des Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge sowie schadstoffbelastender Substanzen und anderer umwelthygienischer, problematischer Baustoffe (z.B. Asbest und Formaldehyd) werden nicht vorgenommen. Ggf. erforderliche Sanierungen können einen wesentlichen Einfluss auf die Werthaltigkeit des Grundstücks haben.

Tiefgreifende Untersuchungen und Feststellungen vorgenannter Art übersteigen den üblichen Umfang einer Wertermittlung für das Bewertungsobjekt und werden nur bei gesonderter Auftragserteilung unter Hinzuziehung von Spezialisten für die jeweiligen Fachgebiete vorgenommen.

Der Verkehrswert muss als feste Summe bestimmt werden; es ist daher nicht auszuschließen, dass bei einem etwaigen Verkauf ein niedrigerer oder ein höherer Kaufpreis erzielt wird, dies gilt insbesondere in Zeiten sehr volatiler Märkte. Eine Haftung und die Gewähr in Zusammenhang mit dem Verkauf oder einer andersgearteten Transaktion wird daher ausdrücklich nicht übernommen.

8. Privatrechtliche Gegebenheiten

8.1. Grundbuch

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	ltzehoe	Grundbuch von	Marmstorf	Band	146	Blatt	4447
--------------------	---------	----------------------	-----------	-------------	-----	--------------	------

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
1		5/10 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		Marmstorf		403	Gebäude- und Freifläche, Wohnen Eißendorfer Grenzweg 84	497
		verbunden mit Sondereigentum an sämtlichen Räumen der im nördlichen Gebäudeteil im Erdgeschoss befindlichen Wohnung, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 4447 und 4448); der hier eingetragene Anteil ist durch das zu dem anderen Anteil gehörende Sondereigentumsrecht beschränkt; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 27.09.1983 (ON 36 in Blatt 1970); eingetragen am 18.04.1984.				
Zu 1		Die Teilungserklärung ist geändert. Miteigentumsanteile wurden von Blatt 4448 auf Blatt 4447 übertragen. Der hier gebuchte Miteigentumsanteil beträgt nunmehr 5/10. Gemäß Bewilligung vom 24.03.2021 – UR-Nr. 299/2021 – Notar Christian Meyer in Seevetal (ON 6 in Blatt 4447) eingetragen am 19.08.2021.				

Erste Abteilung

Eigentümer/in

Name/n ist/sind dem Amtsgericht bekannt

Zweite Abteilung¹

Eintragungen

Lfd. Nr. 1 zu BV 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg-Harburg, Az.: 616 K 5/24, ON 11); eingetragen am 10.04.2024)

Dritte Abteilung²

Eintragungen

Für die Bewertung dieser Immobilie nicht relevant. Im Falle eines Verkaufs wird von einem belastungsfreien Zustand in Abt. 3 des Grundbuchs ausgegangen.

¹ Lasten und Beschränkungen

² Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden

8.2. Teilungserklärung

Allgemein	Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um Wohnungseigentum. Die rechtlichen Verhältnisse des Wohnungseigentums ergeben sich insbesondere aus dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), den Beschlüssen der Wohnungseigentümer sowie der Teilungserklärung. Gravierende Abweichungen von den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes oder den üblichen Vereinbarungen anderer Eigentümergemeinschaften, insbesondere in den Bereichen Gemeinschaftsordnung, Gebrauchsregelung, Hausordnung, Haftung und Abrechnung können u.U. wertbeeinflussend sein.
Zu dieser Teilungserklärung	Die notarielle Teilungserklärung (TE) vom 27.09.1983 liegt mir vor. Eine erste Änderung der Teilungserklärung erfolgte am 24.03.2021. Hierin ist das Wohnungseigentum wie folgt deklariert: 1. Wohnungseigentum, bestehend aus 5/10 ideellem Miteigentumsanteil an dem vorbezeichneten Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen der im nördlichen Gebäudeteil im Erdgeschoss befindlichen Wohnung. Die Räume dieser Wohnung werden in den anliegenden Lageplänen mit Nr. 1 gekennzeichnet. Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume, Gebäudeteile und Anlagen, die nicht zum Sondereigentum gehören, wie z.B. Treppenhaus, Kellerräume, Ver- und Entsorgungsleitungen bis zum Anschluss an die einzelne Wohnung, nichttragende Zwischenwände soweit sie ein Wohnungseigentum von einem anderen oder vom gemeinschaftlichen Eigentum trennen sowie der Grund und Boden. Gemäß vorliegenden Unterlagen gehören der Spitzboden sowie die Garage zum Sondereigentum Nr. 2. Der Keller wird gemeinschaftlich genutzt. Im Wesentlichen gibt die Teilungserklärung die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes wieder.
Abgeschlossenheit	Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde am 25.01.1984 erteilt.
Hinweis	Es wurden keine Sondernutzungsflächen den jeweiligen Wohnungen zugeordnet, jedoch bestehen individuelle Nutzungsbereiche aufgrund der örtlichen Gegebenheiten. Wohnungseigentum Nr. 1 nutzt den nördlichen Gartenbereich und die vor der Wohnung gelegene Terrasse und das Wohnungseigentum Nr. 2 den südlichen Bereich mit dem dort vorhandenen Terrassenbereich.

8.3. Verwaltung

WEG-Verwaltung	Es wurde kein WEG-Verwalter bestimmt. Die beiden Sondereigentümer werden selbstverwaltet und jeder Eigentümer ist für seine Einheit voll eigenverantwortlich. Ohnehin handelt es sich bei den beiden Sondereigentümern um denselben Eigentümer. Es werden keine Instandhaltungsrücklagen gebildet, entsprechend erfolgen keine Abrechnungen und keine Eigentümerversammlungen.
----------------	--

9. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

9.1. Baurecht

[z.B. planungsrechtliche Zulässigkeiten, Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen, sonstige Vorschriften]
Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung gemäß §6 Abs. 1 ImmoWertV

Bauliche Ausweisung	B-Plan Nr. „Eißendorf 47“ - mit folgenden wesentlichen Festsetzungen: • Baustufenplan Harburg: W1o • Wohngebiet • Zahl der Vollgeschosse: I • Offene Bauweise Angaben gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Hamburg, Bezirksamt Harburg, , vom 19.02.2025
Hinweis	Die übrigen Verordnungen des Bebauungsplanes sind der Anlage 7 zu entnehmen.
Entwicklungszustand	Baureifes Land, voll erschlossen

9.2. Beiträge und Abgaben

Ausbaubeiträge	Gemäß schriftlicher Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg, , vom 09.01.2025 wurden folgende Informationen mitgeteilt: <u>Erschließungsbeiträge</u> Für die Straße Eißendorfer Grenzweg ist endgültig hergestellt worden. Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben. <u>Sielbaubeiträge</u> Vor der Front Eißendorfer Grenzweg liegt ein Schmutzwassersiel und ein Regenwassersiel. Für die Sielbeiträge werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen <u>besiellten</u> Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben. <u>Sielanschlussbeiträge</u> Die Bescheinigung erstreckt sich nicht auf die Kosten für die Herstellung von Anschlussleitungen. <u>Wohnungseigentum</u> 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.
----------------	--

9.3. Baulasten

Allgemein	Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung der Grundstückseigentümer gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Die Baulast muss im Baugenehmigungsverfahren wie eine baugesetzliche Verpflichtung berücksichtigt werden. Ein Bauvorhaben, das mit einer Baulast nicht im Einklang steht, darf nicht genehmigt werden. Eintragung im Baulastenverzeichnis sind ohne zusätzliche Grundbuch-eintragung gegen jedermann wirksam und wirken auch gegen Rechtsnachfolger (neue Eigentümer). Eine Baulast kann begünstigenden oder belastenden Charakter haben, je nach Betrachtungsweise auf wessen Grundstück oder zu wessen Gunsten oder Lasten sie auf dem Grundstück eingetragen wurde. Beispiele für Baulasten sind: Abstandsflächenbaulast, Anbaubaulast, Erschließungs-baulast, Stellplatzbaulast, Vereinigungsbaulast
Baulastenauskunft	Gemäß schriftlicher Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg vom 22.05.2024 ist für das Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

9.4. Denkmalschutz

Allgemein	Der Denkmalschutz ist im Denkmalschutzgesetz (DSchG) geregelt. Es handelt sich um ein Kulturdenkmal, wenn das Objekt die Voraussetzung erfüllt, dass seine Erhaltung oder Erforschung wegen seines besonderen Wertes im öffentlichen Interesse liegt.
Einstufung	Das Verzeichnis der Denkmalliste nach § 6 Absatz 1 Hamburgisches Denkmalschutzgesetz vom 05. April 2013, (HmbGVBl S. 142) Stand 17.09.2024 wurde online eingesehen am 12.02.2025. Das Gebäude ist hierin <u>nicht</u> als Baudenkmal verzeichnet.

9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen

Allgemein	Die Hansestadt Hamburg führt ein Kampfmittelbelastungskataster bei der Feuerwehr Hamburg. Gefahrenerkundung erfolgt auf der Grundlage von Luftbilddauswertungen und anderer Unterlagen. Für diese Bewertung wurde keine Auskunft bei der Behörde für Inneres und Sport – Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht eingeholt. Es wird von einem belastungsfreien Zustand ausgegangen.
-----------	---

9.6. Altlasten/Altstandort

Allgemein	Unterschieden wird zwischen Altlasten - Altablagerungen - Altstandort und altlastverdächtige Flächen. Vereinfacht gesagt sind dies Flächen oder Grundstücke, von denen schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen oder ausgehen könnten (Verdachtsflächen).
-----------	--

	Die Rechtsgrundlage bildet das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten – das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).
Beurteilung	Am 17.12.2024 wurde per E-Mail ein Antrag auf Auskunft aus dem Boden- und Altlasteninformationssystem der Freien und Hansestadt Hamburg gestellt. Am 07.01.2025 teilte die Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft, schriftlich mit, dass das angefragte Flurstück nicht als Altlast, altlastverdächtige Fläche, schädliche Bodenveränderung oder Verdachtsfläche im Altlastenhinweiskataster Hamburg registriert ist.

9.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften

Energieausweis	Das am 01.11.2020 in Kraft getretene Gebäudeenergiegesetz (GEG) regelt im Teil 5, §§79-88 alles rund um den Energieausweis. Bewertungsrelevant ist hierbei zunächst, ob überhaupt ein gültiger Energieausweis vorliegt und wenn ja, wie sich der Energieverbrauch darstellt. Für bestehende Gebäude muss bei Verkauf, Neuvermietung, Verpachtung oder Leasing eines Gebäudes dem Interessenten unaufgefordert ein Energieausweis vorgelegt werden. Ausgenommen hiervon sind unter Denkmalschutz stehende Gebäude. Wer als Hauseigentümer sein Heim weder verkaufen, vermieten oder modernisieren möchte, benötigt keinen Energieausweis. Im Falle einer Zwangsversteigerung ist kein Ausweis vorzulegen, da es sich um einen gesetzlich geregelten Eigentumsübergang handelt. Für das Gebäude liegt mir kein Energieausweis vor.
Dichtheitsprüfung	Für Schleswig-Holstein gilt, dass im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften gem. DIN 1986-30 bis zum Jahr 2040, entsprechend der Lage innerhalb oder außerhalb von Wasserschutzgebieten und unabhängig von der Zustandserfassung des öffentlichen Bereiches, ein Nachweis über die Dichtheit der Abwasserleitungen und Schächte auf jedem privaten Grundstück erfolgen muss. In den Schutzzonen II, III und III A soll die Prüfung umgehend erfolgen, um die Trinkwassergewinnung in sensiblen Bereichen zu schützen. Gleiches gilt für Entwässerungsanlagen gewerblicher Abwässer, da diese potenziell gefährliche Stoffe enthalten. In Hamburg³ ist die Überprüfungsverpflichtung für ältere Gebäude bereits am 31.12.2020 abgelaufen. Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Wasserschutzgebiet. Die Kosten der Überprüfung und ggf. Beseitigung von Undichtigkeiten bleiben unberücksichtigt, weil es nicht bekannt ist, ob die Leitungen und Schächte von Undichtigkeiten und Beschädigungen betroffen sind. Offensichtlicher Erneuerungs- und Reparaturbedarf wird aber berücksichtigt.

³ Nähere Infos zur Dichtheitsprüfung in Hamburg: <https://www.hamburg.de/abwasserleitung/>

10. Lagemerkmale

[z.B. Verkehrsanbindung, Nachbarschaft, Umwelteinflüsse, Wohn- und Geschäftslage, Erschließungssituation]

10.1. Großräumige Lage

Bundesland	Hamburg, rd. 1,9 Millionen Einwohner										
Stadtteil	Harburg, rd. 29.000 Einwohner										
Ortsbeschreibung	Die Freie und Hansestadt Hamburg ist Zentrum der Metropolregion Hamburg. Sie ist Stadtstaat, Kommune und zugleich ein Bundesland, mit Bezug auf die Einwohnerzahl zweitgrößte Stadt Deutschlands, drittgrößte im deutschen Sprachraum sowie achtgrößte in der Europäischen Union. Sie ist Industrie- und Handelsstandort sowie Verkehrsknotenpunkt im norddeutschen Raum. 86 Millionen Tagesbesucher und über 13 Millionen Übernachtungen im Jahr zeugen von einem der attraktivsten Tourismusziele in Deutschland. Bekannte Sehenswürdigkeiten sind die moderne HafenCity samt Elbphilharmonie, die historische Speicherstadt, der Hafen mit Landungsbrücken, der Altonaer Fischmarkt, das Szeneviertel St. Pauli mit der Reeperbahn und die Binnenalster im Herzen der Stadt, bekannte Hamburger Bauwerke und Kulturdenkmäler, wie z.B. der Michel und das Rathaus. Zahlreiche kulturelle Veranstaltungen, darunter Theateraufführungen und Musicals, machen Hamburg zu einer kulturellen Metropole. Der Eißendorfer Grenzweg liegt im Stadtteil Harburg, der im südlichen Teil von Hamburg liegt. Harburg ist durch seine Lage an der Elbe und die Nähe zur Metropolregion Hamburg geprägt. Der Stadtteil bietet eine Mischung aus urbanem Leben und naturnahen Erholungsgebieten, wie dem Harburger Stadtpark und der nahegelegenen Elbe. Die gute Anbindung an die Hamburger Innenstadt und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten machen Harburg zu einem attraktiven Wohnort.										
Verkehrsanbindungen	Harburg ist gut an das Verkehrsnetz angebunden. Es gibt mehrere Autobahnanschlusststellen zur A 1 und A 7 sowie eine Anbindung an die B 73. Der Bahnhof Hamburg-Harburg bietet sowohl Regional- als auch S-Bahn-Verbindungen innerhalb Hamburgs und in die Umgebung.										
Entfernungen mit KFZ ⁴	<table> <tr> <td>Buxtehude</td><td>27 km</td></tr> <tr> <td>Buchholz</td><td>20 km</td></tr> <tr> <td>HH-Innenstadt</td><td>19 km</td></tr> <tr> <td>HH-Flughafen</td><td>34 km</td></tr> <tr> <td>Kiel</td><td>113 km</td></tr> </table>	Buxtehude	27 km	Buchholz	20 km	HH-Innenstadt	19 km	HH-Flughafen	34 km	Kiel	113 km
Buxtehude	27 km										
Buchholz	20 km										
HH-Innenstadt	19 km										
HH-Flughafen	34 km										
Kiel	113 km										
ÖPNV	Die Verkehrsanbindung erfolgt über die S-Bahn-Linien S3 und S31 sowie verschiedene Buslinien, die Harburg mit der Hamburger Innenstadt und anderen Stadtteilen verbinden.										
Wirtschaft	Hamburg zählt zu den dynamischsten Wirtschaftsregionen Europas. Hier begegnet man einem vielfältigen Branchenmix. Insbesondere hervorzuheben sind in Hamburg folgende Wirtschaftszweige: Industrie, Logistik, Finanzwirtschaft, Handel - mit dem Containerhafen ein wichtiger Umschlagplatz für Waren aller Art im Nordeuropahandel, Überseehandel und Ostseeanrainer -, maritime Wirtschaft, Nanotechnologie, Ernährungswirtschaft und Windenergie (Metropolregionen), Luftfahrtindustrie, Medien und Kreativwirtschaft, Life Sciences, Chemie und Tourismus.										

⁴ Entfernungsangaben jeweils bis Zentrum gemäß google.de/maps

10.2. Kleinräumige Lage

Innerörtlich	Gemeindestraße mit geringem Verkehrsaufkommen im südlichen Teil von Hamburg-Harburg
Schulen	In Harburg gibt es ein umfassendes Bildungsangebot mit mehreren Grundschulen, weiterführenden Schulen und Kindertagesstätten.
Versorgung	Die Nahversorgung ist durch Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte gut gesichert. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in näherer Umgebung, größere Einkaufszentren wie das Phoenix-Center sind ca. 3 km entfernt.
Freizeit	In der Umgebung finden sich zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten, darunter Sportvereine, Fitnessstudios, ein Freibad und verschiedene Spielplätze, die für Familien und Sportbegeisterte attraktiv sind.
Naherholung	Die Umgebung bietet viele Erholungsmöglichkeiten, wie den Harburger Stadtpark und die Elbe, die beide ideale Orte für Spaziergänge, Radfahren und andere Freizeitaktivitäten darstellen.

11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen

Gestalt und Form	Eckgrundstück mit rechteckigem Zuschnitt - Hanglage Das Zweifamilienhaus befindet sich in etwa mittig auf dem Grundstück. Die Zufahrt erfolgt nördlich über eine öffentliche Zuwegung.
Erschließung	Die Straße läuft bogenförmig um das Grundstück, ist ca. 6,00 m breit, asphaltiert, beidseitig verlaufen gepflasterte Gehwege, Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Das Haus verfügt über eine öffentliche Zuwegung, welche hier nur wenige Grundstücke erschließt. Diese Zuwegung ist ca. 4,00 m breit, asphaltiert und führt auch zur Garage.
Anschlüsse	Entwässerung, Wasser, Gas, Strom, Telefon. TV-Empfang über SAT-Anlage.
Befestigungen	Terrasse aus Gehwegplatten, Fläche vor dem Hauseingang aus Waschbetonplatten Die Garage ist etwas höher gelegen und hier ist die Zufahrt aus grauen Betonrechteckpflaster hergestellt.
Umfriedungen	Holzpforte zur Straße, Buchenhecke, zum anderen Nachbarn Mauerkante mit feuerverzinktem Stabmattenzaun
Gartenanlage zur Straße	Rasen, in den Randbereichen Beete, abgegrenzt durch Felsstein oder Granit, einige Büsche und Sträucher

12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)

Bebauungen	Das Zweifamilienhaus ist teilunterkellert, 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise hergestellt worden. Das zu bewertende Sondereigentum Nr. 1 befindet sich im nördlichen Gebäudeteil des Erdgeschosses und umfasst ein Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, eine Küche, ein WC, eine Diele sowie einen Abstellraum. Der Keller befindet sich im Gemeinschaftseigentum.	
Baujahr/Baugenehmigungen	24.09.1932	BG Teilunterkellertes, 1-geschossiges Flachdachbungalow
	Ca. 1967	BG Erweiterung und Umbau des Wohnhauses sowie Errichtung einer Garage
	23.05.1979	BG Erweiterung eines Wohnhauses
	18.11.1982	BG Erweiterung des Wohnhauses und Umbau sowie Errichtung einer Garage
	25.01.1984	Schlussabnahme
	15.11.2000	BG Anbau eines Wintergartens - nicht hergestellt
Veränderungen	Es sind keine baugenehmigungspflichtigen Veränderungen seit Fertigstellung hinsichtlich des Gemeinschafts- und des Wohnungseigentums bekannt.	

12.1. Flächen und Maße

Allgemein	<u>Wohnflächen</u>	
	Für dieses Wohnungseigentum liegt eine Wohnflächenberechnung aus der behördlichen Bauakte vor. Ein erneutes Aufmaß hat nicht stattgefunden. Von der Richtigkeit der Maße wird ausgegangen, die Angaben sind plausibel.	
Wohnfläche	Wohnungseigentum Nr. 1	56,92 m ²
Nutzfläche	Keller (Gemeinschaftseigentum)	44,50 m ²

12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung

Allgemein	Eine Baubeschreibung liegt nicht vor. Die Konstruktions- und Ausbaubeschreibung erfolgte nach augenscheinlichem Eindruck. Die Konstruktionsteile sind weder geöffnet noch untersucht worden.	
Fassade	Putzfassade mit weißem Anstrich	
Dach/Dachdeckung	Satteldach, Holzbalkenkonstruktion, anthrazitfarbene Betondachsteine, Zinkrinnen und -abläufe, zwei Schleppdachgauben mit anthrazitfarbenen Zementfaserschindeln verkleidet, Dachüberstände unterseitig holzverschalt, dunkel lackiert	
Haustür	Hartholztür, Isolierverglasung, davor Betonpodest	
Fenster	Isolierverglaste Holzfenster von 1968, Mahagoni-Hartholzfenster	
Innentüren	Holzfüllungstüren, weiß gestrichen, Holzumfassungszargen	
Heizung	Gasbefeuerte VIESSMANN-Heizung (von 2002), Flachheizkörper mit Thermostaten, Steigleitungen auf Putz	

	Der Überlauf der Heizungsanlage tropft in einen Eimer und muss täglich geleert werden.
Technik	Das Schalterprogramm der Elektrik ist nicht vollständig, es fehlen Abdeckungen. Die Elektrik ist teilweise überaltert, es sind tlw. zweiadrige Kabel vorhanden.

Keller (Gemeinschaftseigentum)

Kellertreppe	Betonsteinstufen belegt mit hellen Fliesen, Holzgeländer
Kellervorraum	Helle, quadratische Bodenfliesen, Stahlbetondecke, lichte Höhe ca. 2,00 m, einfaches, isolierverglastes Kunststofffenster, massive Kasematte
Heizungskeller	Boden gefliest – einige Fliesen haben sich aufgrund eines Wasserschadens durch Regenwassereindrang im Kasemattenbereich gelöst. Außenwand mit stärkerer Feuchtigkeit und Schimmelbildung, Kunststofffenster
Vorratsraum	Gefliest, ohne Fenster
Waschküche	Gefliest, kleiner Podest für Waschmaschine und Trockner, Außenwände mit Feuchtigkeit und Schimmel, getrennte Wasser- und Stromzähler für beide Wohneinheiten

Erdgeschosswohnung

Eingangsflur	Roséfarbene Bodenfliesen
Giebelseitiges Zimmer	Laminatfußboden, breites giebelseitiges Schwenkfenster und Drehfenster
Schlafzimmer	Laminatfußboden, seitliches Fenster
Zimmer	Laminatfußboden, Schwenkfenster
Duschbad	Quadratische, weiße Bodenfliesen, deckenhohe, helle Wandfliesen, Dusche, wandhängendes WC an Unterputzspülkasten, kleiner Waschtisch mit Einhandarmatur, Warmwasser über STIEBEL-ELTRON-Durchlauferhitzer, elektrische Abluft, kleines Holzfenster
Küche	Roséfarbene Bodenfliesen, ältere Küchenzeile, helle Fronten, dunkel furnierte Arbeitsplatte, helle 1,5-Loch-Spüle, Einhandbrausearmatur, Cerankochfeld – außer Betrieb, da defekt und an die alte E-Versorgung angeschlossen, weitere kurze Zeile mit Hochschrank und Kühlschrank, helles Fliesenschild, breites Schwenkfenster Die Küche hat eine Tür zu einem kleinen Flur vor dem Kellerabgang, dieser ist gemeinschaftlich. Auch die Wohnung Nr. 2 hat eine Tür zu diesem Kellerabgang.

13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Zustand und Beschaffenheit	Die Wohnung ist aufgrund der Größe für einen 1-2 Personenhaushalt gut geeignet und verfügt über einen eigenen Eingang. Innerhalb der Wohnung besteht teilweise Renovierungsbedarf und unter anderem sind im Duschbad die Fugen dunkel und schimmelverfärbt. Auch an der Decke und den Wänden sind Schimmelspuren zu sehen. In der Küche ist das Cerankochfeld defekt. Die Einbauten sind in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig. Die Fenster im gesamten Haus sind zwar sehr solide, jedoch aus Isoliergesichtspunkten auch in absehbarer Zeit modernisierungsbedürftig. Im Keller sind an den Außenwänden starke Feuchtigkeits- und Schimmelspuren zu sehen. Hierfür müsste die Ursache der Feuchtigkeit gefunden und anschließend durch eine geeignete Maßnahme beseitigt werden. Dies könnte eventuell erfolgen durch die Freilegung der Außenwandflächen und Aufbringung eines Bitumenanstriches.
Hausbock /Schwamm	Am Gebäude konnten keine Anzeichen eines Holzschädlingsbefalls oder von Schwamm festgestellt werden. Die konstruktiven Bauteile konnten nur an offenen sichtbaren und zugängigen Stellen stichprobenartig begutachtet werden.
Lagequalität /Beeinträchtigungen	Der Eißendorfer Grenzweg hat hügeliges Umfeld mit Grundstücken häufig in Hanglage. Es handelt sich um eine Gemeindestraße mit geringem Verkehrsaufkommen, überwiegend von Anliegern genutzt. Im Umfeld vielschichtige Wohnhausbebauungen aus Einfamilien- und Doppelhäusern unterschiedlicher Bauart und Altersklasse. Der Harburger Stadtpark ist nur wenige Gehminuten entfernt. Es handelt sich um eine gewachsene Wohngegend ohne besondere Auffälligkeiten. Es wurden keine überdurchschnittlichen Immissionen festgestellt.
Objektrisiken	Es sind keine überdurchschnittlichen Risiken erkennbar.
Drittverwendung /Marktchancen	Wohnungseigentum in Zweifamilienhäusern hat Vor- und Nachteile gegenüber Wohnungseigentum in Mehrfamilien- oder Hochhäusern. In der Regel sind die Instandhaltungskosten höher bei kleinen Wohneinheiten, dafür wohnt es sich hier in der Regel ruhiger und persönlicher. Bei diesem Wohnungseigentum sind einige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen und aus technischer und energetischer Sicht entspricht es nicht mehr heutigen Wohnansprüchen. Gerade bei älteren Objekten mussten Preisabstriche in letzter Zeit hingenommen werden, weil größere Modernisierungsmaßnahmen auch im Zusammenhang mit dem Gebäudeenergiegesetz zu erwarten sind. Weil viele Käufer auch Arbeiten in Eigenleistung ausführen können, wird die Verkäuflichkeit dennoch als durchschnittlich eingestuft.

14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren

Bewertungsgrundlage	Gemäß §194 Baugesetzbuch (BauGB) [10] wird der Verkehrswert (Marktwert) 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 und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021, gültig ab 01.01.2022) [1] §6 beschrieben. Demnach sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.
Vergleichswertverfahren	Im Vergleichswertverfahren (§§24-25 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungssichttag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des §9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.
Ertragswertverfahren	Das Ertragswertverfahren (§27 ImmoWertV) kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, z.B. bei Miet- und Geschäftshausgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken. Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.
Sachwertverfahren	Das Sachwertverfahren (§35 ImmoWertV) ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken. Besonders dann, wenn sie eigengenutzt sind. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.
Bodenwert	Unter dem Bodenwert (§40 ImmoWertV) versteht man den Preis, der zu einem bestimmten Zeitpunkt (Wertermittlungssichttag) am Grundstücksmarkt

für ein unbebautes Grundstück zu erzielen wäre. Im Regelfall wird der Bodenwert also ohne Berücksichtigung der auf dem zu bewertenden Grundstück vorhandenen baulichen Anlage ermittelt. Hierzu ist vorrangig das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Daneben kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Verfahrenswahl

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um Wohnungseigentum in einem Zweifamilienhaus, für das sich das Ertragswert- oder das Vergleichswertverfahren als Bewertungsmethode anbietet. Das Sachwertverfahren ist für die Bewertung von Wohnungseigentum eher ungeeignet, weil hierfür keine Sachwertmarktanpassungsfaktoren vorliegen.

Bei dieser Wohnung handelt es sich um keine klassische Wohnung in einem Mehrfamilienhaus, weshalb hier das vergleichswertverfahren über veröffentlichte Vergleichswertfaktoren zur Plausibilitätsprüfung des Ertragswertverfahrens angewendet wird. Für diese Bewertung wird das Ertragswertverfahren bevorzugt angewendet und als wertrelevantes Verfahren herangezogen.

14.1. Bodenwertermittlung

Das Vergleichswertverfahren stellt das Regelverfahren zur Ermittlung des Bodenwertes unbebauter und bebauter Grundstücke dar. Hierbei erfolgt die Bodenwertbestimmung über den unmittelbaren Preisvergleich verkaufter Grundstücke aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Der unmittelbare Preisvergleich ist nur dann geeignet, wenn eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren verkauften Baugrundstücken mit ähnlicher Bebauungsmöglichkeit (z.B. in einem Neubaugebiet) vorliegen, um verlässlich den Bodenwert bestimmen zu können.

Häufiger wird für die Bodenwertermittlung der mittelbare Preisvergleich über veröffentlichte Bodenrichtwerte angewendet. Diese werden von den zuständigen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte [9] regelmäßig (alle 1 bis 2 Jahre) auf der Grundlage der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) [6] festgestellt und veröffentlicht. Abgeleitet werden die Bodenrichtwerte aus Preisvergleichen der Bodenpreissammlung verkaufter unbebauter Grundstücke. Die Feststellungen erfolgen orts-, lage-, größen- und nutzungsbezogen.

Spezifische Grundstücksmerkmale müssen sachverständig beurteilt und berücksichtigt werden, dies sind:

- der Entwicklungszustand
- die Lage
- der Zuschnitt
- die Größe und bauliche Ausnutzung
- der Erschließungszustand
- der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand
- die Bodenbeschaffenheit

Der Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg gibt über das Online-Portal BORIS.HH eine interaktive Bodenrichtwertkarte heraus.

Auszug aus BORIS.HH, der interaktiven Bodenrichtwertkarte Hamburg (siehe Anlage 8)

Abruf	26.02.2025
Stand	01.01.2024
Entwicklungsstufe	baureifes Land
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
Zone / Region / Straße	Eißendorfer Grenzweg 64 (Referenz)
Nutzungsart /Anbauart	Ein- und Zweifamilienhäuser
Bodenrichtwert	572,77 €/m ²
angepasster Bodenrichtwert	675,45 €/m ²

Ermittlung des Bodenwertanteils zum Sondereigentum Nr. 1

Dem jeweiligen Sondereigentum wurden keine Sondernutzungsrechte an bestimmten Grundstücksflächen zugewiesen. In der Teilungserklärung ist festgelegt, dass alle Räume, Gebäudeteile und Anlagen, die nicht dem Sondereigentum zugeordnet sind, Bestandteil des gemeinschaftlichen Eigentums sind.

Daher erfolgt die Aufteilung des Bodenwertes anhand der Miteigentumsanteile im Verhältnis 50 : 50.

Bodenwertermittlung				Bemerkungen
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert per m ²			675,45 €	siehe oben
1. Zeitliche Anpassung				
	Richtwert	Bewertungsobj.	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	28.01.2025	1,000	
2. Anpassungen an die Zustandsmerkmale				
Objekttyp	EFH/ZFH	ZFH	1,000	
Lage	mittel	mittel	1,000	
Größe / baul. Ausnutzung	mittel	kleiner	1,000	bereits berücksichtigt
Zuschnitt, Ausrichtung	normal	normal	1,000	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	1,000	
Außenbereich	nein	nein	1,000	
Angepasster Bodenwert auf Richtwertgrundlage			675,45 €	
3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes bzw. des Bodenwertanteils				
	Anrechnungsfaktor	Größe m ²		
Bodenwert gesamt	1,00	497	335.698,65 €	
Bodenwert SE-Nr. 1	0,5		167.849,33 €	

14.2. Restnutzungsdauer

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer (§4 ImmoWertV) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Das Bewertungsobjekt wurde als 1-geschossiger Flachdachbungalow etwa 1932/1933 fertiggestellt. In den Jahren 1967, 1979 sowie 1982 wurde das Wohnhaus jeweils erweitert. Unter Berücksichtigung des Zustands und der Beschaffenheit sowie der baulichen Erweiterungsmaßnahmen des Objektes wird innerhalb dieser Wertermittlung von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ausgegangen von rd.: 25 Jahren

15. Ertragswertverfahren

15.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete)

In Hamburg erließ der Senat mit Wirkung ab 01.07.2015 erstmalig eine Mietpreisbegrenzungsverordnung (sog. Mietpreisbremse) für das gesamte Gebiet Hamburgs mit einer Geltungsdauer von 5 Jahren. Hierdurch wurde die Miethöhe bei Neuabschlüssen von Mietverträgen auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmieten plus 10 % begrenzt. Da die bestehende Verordnung zum 30.06.2020 ausgelaufen ist, hat der Senat mit Wirkung ab 01.07.2020 erneut eine Mietpreisbegrenzungsverordnung für weitere 5 Jahre beschlossen⁵. Die Mietpreisbegrenzungsverordnung wäre somit bis zum 30.06.2025 wirksam, kann jedoch nach aktueller Rechtslage noch einmal bis zum Jahresende 31.12.2025 verlängert werden. Der Hamburger Senat plant darüber hinaus, die Mietpreisbremse bis zum 31.12.2029 zu verlängern und hat hierzu bereits einen Gesetzesentwurf eingebracht.

Grundsätzlich gilt in Gebieten mit entsprechenden Verordnungen, dass bei Neuabschluss eines Mietvertrags die Miethöhe auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete plus zehn Prozent begrenzt ist. In folgenden Fällen schließt das BGB jedoch eine Mietpreisbegrenzung aus:

- Bei Mietverträgen für eine Wohnung, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird.
- Bei der ersten Vermietung einer Wohnung nach umfassender Modernisierung. Eine Modernisierung ist umfassend, wenn sie einen solchen Umfang aufweist, dass eine Gleichstellung mit Neubauten gerechtfertigt erscheint.
- Wenn die Miete, die die vorherige Mieterin bzw. die der vorherige Mieter für die Wohnung zuletzt schuldete (Vormiete), höher als die ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 Prozent ist, darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. D.h. die jeweilige Vermieterin bzw. der jeweilige Vermieter ist in diesem Fall nicht verpflichtet, bei einer Neuvermietung die Miete zu senken. Mietminderungen sowie solche Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind, bleiben bei der Ermittlung der Vormiete jedoch unberücksichtigt.

⁵ Verordnung über die Einführung einer Mietpreisbegrenzung nach § 556d des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Mietpreisbegrenzungsverordnung)

Die zulässige Miete darf unter bestimmten Voraussetzungen außerdem überschritten werden, wenn die Vermieterin bzw. der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt hat.

Bei diesem Bewertungsobjekt greift keine der o.g. Ausnahmeregelungen, weshalb die Nettokaltmiete in diesem Fall maximal die ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 % beträgt.

Hamburg verfügt über einen qualifizierten Mietspiegel, der üblicherweise für die Vergleichsmieten und die Mietpreisbremse herangezogen wird. Für diese Wohnungen gilt folgendes:

- | | |
|-------------------------------------|--|
| • Wohnlage: | Normal |
| • Baualtersklasse/Bezugsfertigkeit: | 01.01.1919 bis 20.06.1948 |
| • Wohnfläche: | 41 m ² bis 66 m ² |
| • Mietpreisspanne: | 7,92 €/m ² bis 10,83 €/m ² |
| • Mittelwert: | 9,38 €/m ² |

Die Wohnung befindet sich in einem Zweifamilienhaus, die im Allgemeinen beliebter sind als Wohnungen in Mehrfamilien- oder Hochhäusern. Aus diesem Grund wird die Miete am Ende der Mietpreisspanne angehalten zzgl. einer möglichen Erhöhung um 10 %, wie sie oben beschrieben ist.

Maximal Miete: $10,83 \text{ €/m}^2 \times 1,10 =$ 11,91 €/m²

Innerhalb dieser Ertragswertberechnung wird eine Nettokaltmiete angehalten zu rd.: 11,50 €/m².

15.2. Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze (LiZi) sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der LiZi wird gewöhnlich von den regionalen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte [9] aus Vergleichspreisen abgeleitet, die für das Geschehen am Immobilienmarkt repräsentativ sind. Mit einem so abgeleiteten LiZi werden gleichzeitig die vom Grundstücksmarkt zu erwartenden Entwicklungen der Ertrags- und Wertverhältnisse berücksichtigt, denn diese gehen in die Kaufpreise ein, aus denen der LiZi abgeleitet wurde.

Der Liegenschaftszinssatz richtet sich nach vielen Kriterien, hierzu zählen u.a. die Art des Objektes, die voraussichtliche Restnutzungsdauer, die Lage und das Entwicklungspotential sowie die Drittverwendungsfähigkeit. Der LiZi subsummiert auch das Anlagerisiko, daher ist der LiZi niedriger bei sinkendem Risiko und damit der Ertragswert höher (z.B. für Einfamilienhäuser) als bei hohem Anlagerisiko, dort ist der LiZi höher und der Ertragswert somit geringer (z.B. für spezielle Produktions- und Lagerhallen).

Der Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung⁶ des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg veröffentlicht Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum, jedoch mit dem Hinweis, dass diese nicht zur Wertermittlung empfohlen werden, sondern nur zur Wertermittlung von Wohnrechten.

Der IVD gibt die Spanne der Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen an zu 1,50 – 4,50%. Die Spanne ist sehr groß und es herrschen bundesweit große Unterschiede. Für diese Lage in Hamburg halte ich einen Liegenschaftszinssatz für angemessen von: 3,5%

15.3. Barwertfaktor

Der Barwertfaktor wird ermittelt aus der Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer. Mit folgender Formel wird der Barwertfaktor (Vervielfältiger) am Beispiel einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren bei einem Liegenschaftszinssatz von 5% ermittelt: $V = (1,05^{30} - 1) / (1,05^{30} * 0,05) = 15,37$

Liegenschaftszinssatz in %	3,50
Restnutzungsdauer in Jahren	25
Barwertfaktor	16,48

15.4. Bewirtschaftungskosten gemäß §32 ImmoWertV

1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

- die Verwaltungskosten,
- die Instandhaltungskosten,
- das Mietausfallwagnis und
- die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

(2) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

(3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

(4) Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Die nachfolgenden Bewirtschaftungskosten sind abgestellt auf den jeweiligen Bewertungsstichtag. Für davon abweichende Jahre erfolgt eine Anpassung der Instandhaltungs- und Verwaltungskosten über eine Wertfortschreibung nach dem Verbraucherpreisindex (VPI)⁷.

Bewirtschaftungskosten für dieses Bewertungsobjekt (Wohnung)

Verwaltungskosten	429 € jährlich je Eigentumswohnung
Instandhaltungskosten	14,00 € jährlich pro Quadratmeter Wohnfläche
Mietausfallwagnis	2% des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrages

7 Zur Vermeidung von Wertsprüngen soll eine jährliche Wertfortschreibung vorgenommen werden auf der Basis des vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland

15.5. Ertragswertberechnung

Gebäude /Gebäudeteil	Größe in m ²	Nettomiete €/m ²	gesamt €/mtl.	
Wohnung SE-Nr. 1	57	11,50	655,50	
	57		655,50	
Jahresrohertrag (Jahresnettokaltniete):				7.866,00 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:	Einheit			
Instandhalt.kosten	14,00 € /m ²		798,00 €	
Verwaltungskosten	429,00 € Stück		429,00 €	
Mietausfallwagnis	2,00 %		157,32 €	
./ . Bewirtschaftungskosten gesamt % und €			17,60%	1.384,32 €
vorläufiger Jahresreinertrag				6.481,68 €
./ . Sicherheitsabschlag			0,00%	0,00 €
Jahresreinertrag				6.481,68 €
Liegenschaftszinssatz		3,5 %		
Bodenwert(anteil)			167.849,00 €	
./ . Bodenwertverzinsung				5.874,72 €
Gebäudeertragsanteil				606,96 €
x Barwertfaktor			16,48	10.002,70 €
+ Bodenwert				167.849,00 €
vorläufiger Ertragswert				177.851,70 €

15.6. Marktanpassung Ertragswertverfahren

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der oder des herangezogenen Verfahren/s unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Verkäufe vergleichbarer Objekte der letzten Jahre ergaben zum Teil eine Differenz des Ertragswertes zum Kaufpreis. Dies war häufig dann der Fall, wenn im Liegenschaftszinssatz die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt noch nicht ausreichend berücksichtigt wurden und der Liegenschaftszinssatz zu niedrig oder zu hoch für die Berechnung angehalten wurde.

Die Berechnungen im Ertragswertverfahren erfolgen mit dem Liegenschaftszinssatz, der vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte [9] abgeleitet und in dem aktuellen Immobilien- bzw. Grundstücksmarktbericht veröffentlicht wurde oder aus anderen geeigneten Quellen (z.B. IVD). Weil der Liegenschaftszinssatz ein Indikator für die Nachfrage und das Entwicklungspotential der jeweiligen Immobilie ist, braucht bei der richtigen Wahl und Anwendung keine weitere Marktanpassung vorgenommen zu werden, es sei denn, es liegen besondere außergewöhnliche Gründe hierfür vor. Der Liegenschaftszinssatz wurde mit den individuellen Gegebenheiten bezogen auf dieses Wertermittlungsobjekt angepasst, so dass keine weitere Marktanpassung zu erfolgen braucht.

16. Marktbetrachtung über Vergleichsfaktoren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg stellt über die Immobilienwertdatenauskunft (IDA.HH) für die Wertermittlung erforderliche Daten bereit. Für die Bewertung von Eigentumswohnungen können sogenannte Gebädefaktoren abgerufen werden. Dies sind durchschnittliche Preise je Quadratmeter Wohnfläche, bezogen auf die zuvor bestimmten objektspezifischen Daten, hierzu zählen zum Beispiel Wohnlage, Geschosslage, Baujahr, Wohnfläche, Modernisierungs- und Ausstattungsgrad. Nach Angabe wertrelevanter Eckdaten wurde ein Gebädefaktor (siehe Anlage 9) mitgeteilt zu:

2.680 €/m² Wohn-/Nutzfläche

Nicht abgefragt wird in diesem System, in was für einer Gebäudeart sich die Wohnung befindet. Weil es sich hier nur um ein Zweifamilienhaus handelt, wird ein sachgerechter Zuschlag in Höhe von 10 % vorgenommen, um eine Vergleichbarkeit herzustellen.

Vergleichswert: $57 \text{ m}^2 \times 2.680 \text{ €/m}^2 \times 1,10 = \text{rd. } 168.000 \text{ €}$

Dies deckt sich in etwa mit dem Berechnungsergebnis im Ertragswertverfahren und bestätigt die Richtigkeit der Berechnungsmethoden.

17. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) zählen gemäß ImmoWertV §8 Abs. 3 [1] u.a.

- Besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätze
- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Liegen dahingehende Erkenntnisse vor, können diese durch geeignete Zu- und Abschläge berücksichtigt werden, soweit dies dem üblichen Geschäftsverkehr entspricht und nicht in der Berechnung bereits berücksichtigt wurde.

Im Rahmen der Ertragswertberechnung wurden bislang berücksichtigt:

- die Lage und Wohn- bzw. Gewerberaumqualität durch die Höhe der in Ansatz gebrachten marktgerechten Miete
- die objektspezifischen Gegebenheiten und Risiken im Ansatz des Liegenschaftszinssatzes

Bei der Sachwertberechnung wurden bislang berücksichtigt:

- die üblichen Abnutzungen und Gebrauchsspuren durch die Alterswertminderung

Die in den vorstehenden Absätzen ermittelten Werte gelten für einen durchschnittlichen und laufend instandgehaltenen und bewohn- bzw. benutzbaren sowie vermietbaren Allgemeinzustand mittleren Standards.

Zur Herstellung eines schaden- und mangelfreien und renovierten Zustands werden die Kosten berücksichtigt, die nötig sind, um das Objekt in einen durchschnittlichen baualtersgerechten Instandhaltungszustand zu versetzen. D.h., es werden nicht die vollen Kosten berücksichtigt, die für die fachhandwerkliche Ausführung der o.g. Maßnahmen aufzuwenden wären, hierdurch wird der Vorteilsausgleich „neu für alt“ berücksichtigt.

Es ist zwischen Maßnahmen zu differenzieren, die entweder das Sondereigentum oder das Gemeinschaftseigentum betreffen.

Im Duschbad des Sondereigentums Nr. 1 sind sowohl die Decke als auch die Wände von Schimmelbefall betroffen. Zudem sind die Fugen bereits stark verfärbt. Des Weiteren ist das Cerankochfeld in der Küche defekt und die gesamte Küche weist einen erheblichen Erneuerungsbedarf auf. Diese Mängel fallen in den Verantwortungsbereich des Sondereigentums. Die Kosten für die vorzunehmenden Maßnahmen werden pauschal angehalten zu:

10.000,00 €

Darüber hinaus sind Feuchtigkeits- und Schimmelspuren an den Kelleraußenwänden festzustellen. Zur Behebung dieser Schäden sollte die Ursache ermittelt und entsprechende Maßnahmen eingeleitet werden. In Abhängigkeit von den Untersuchungsergebnissen könnte es erforderlich sein, den Keller aufzugraben und mit einem neuen Bitumenanstrich zu versehen. Da der Keller Bestandteil des Gemeinschaftseigentums ist, werden die hierfür entstehenden Kosten hälftig auf die jeweiligen Sondereigentümer verteilt. Die Kosten für die Maßnahmen werden pauschal angehalten zu 20.000 €.

Dem Sondereigentum werden dementsprechend Kosten zugeordnet i.H.v.:

10.000,00 €

17.1. Verfahrensergebnisse

Ertragswert

vorläufiger Ertragswert rd.	177.852,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-20.000,00 €
Bereinigter Ertragswert	157.852,00 €

Vergleichswert

vorläufiger Vergleichswert rd.	168.000,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-20.000,00 €
Bereinigter Vergleichswert	148.000,00 €

18. Verkehrswert (Marktwert)

Die Wertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. 1, eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Marmstorf Band 146 Blatt 4447, erfolgte über das Ertragswertverfahren und der Marktbetrachtung über Vergleichsfaktoren.

Die Wertermittlungsmethoden führen zu einem ähnlichen Ergebnis und bestätigen die Richtigkeit der Berechnungen.

Den Verkehrswert schätze ich im Ertragswertverfahren in Höhe des Ertragswertes unter Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen – gerundet auf 5 Tsd. € - zu:

160.000,00 €

(in Worten: einhundertsechzigtausend Euro)




.....
Torsten Kühl

Uetersen, 14.03.2025 tk/ps



1.

Frontansicht - Zufahrt



2.

Zufahrt über Stichweg



3.

Nordwestansicht



4.

Nordansicht



5.

Nordostansicht



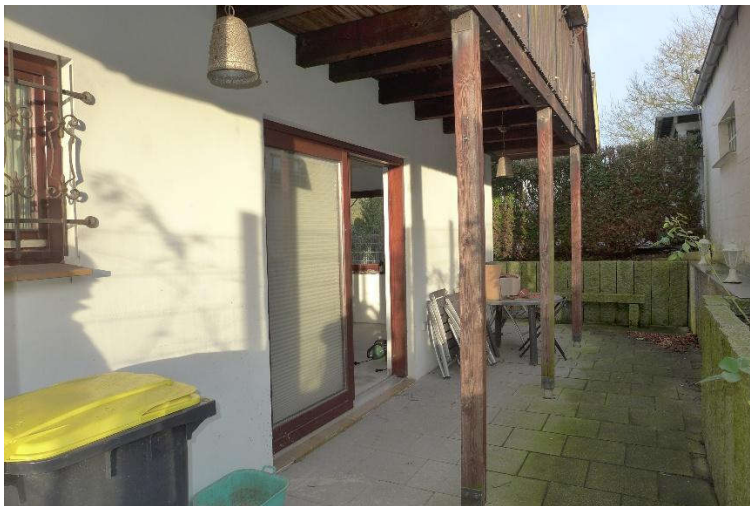
6.

Vorgarten



7.

Dito



8.

Südansicht

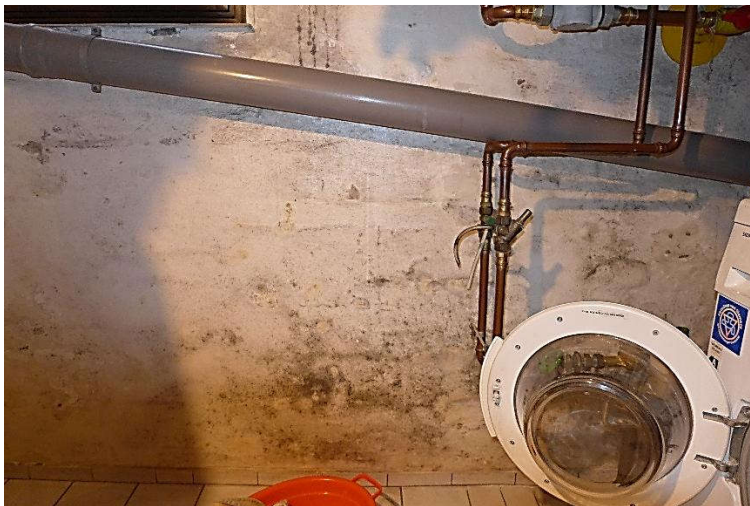


9.

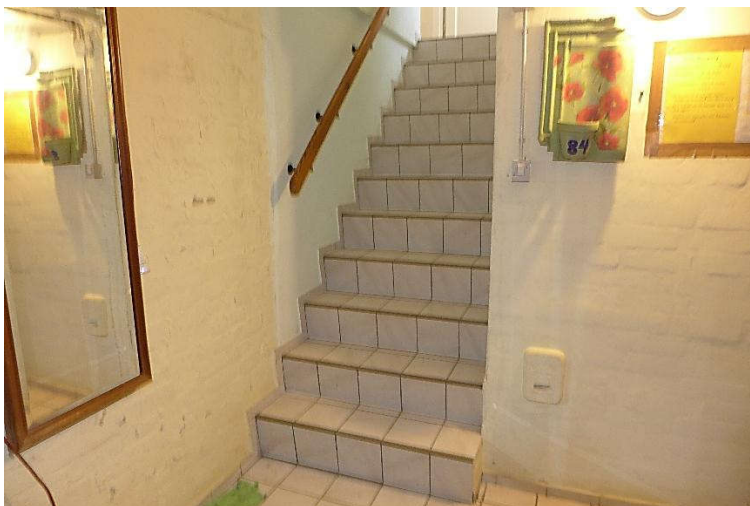
Hauseingangsbereich



10. Kellerraum – Feuchtigkeit



11. Waschküche – Feucht. u. Schimmel



12. Treppe ins EG



13.

Küche



14.

Dito

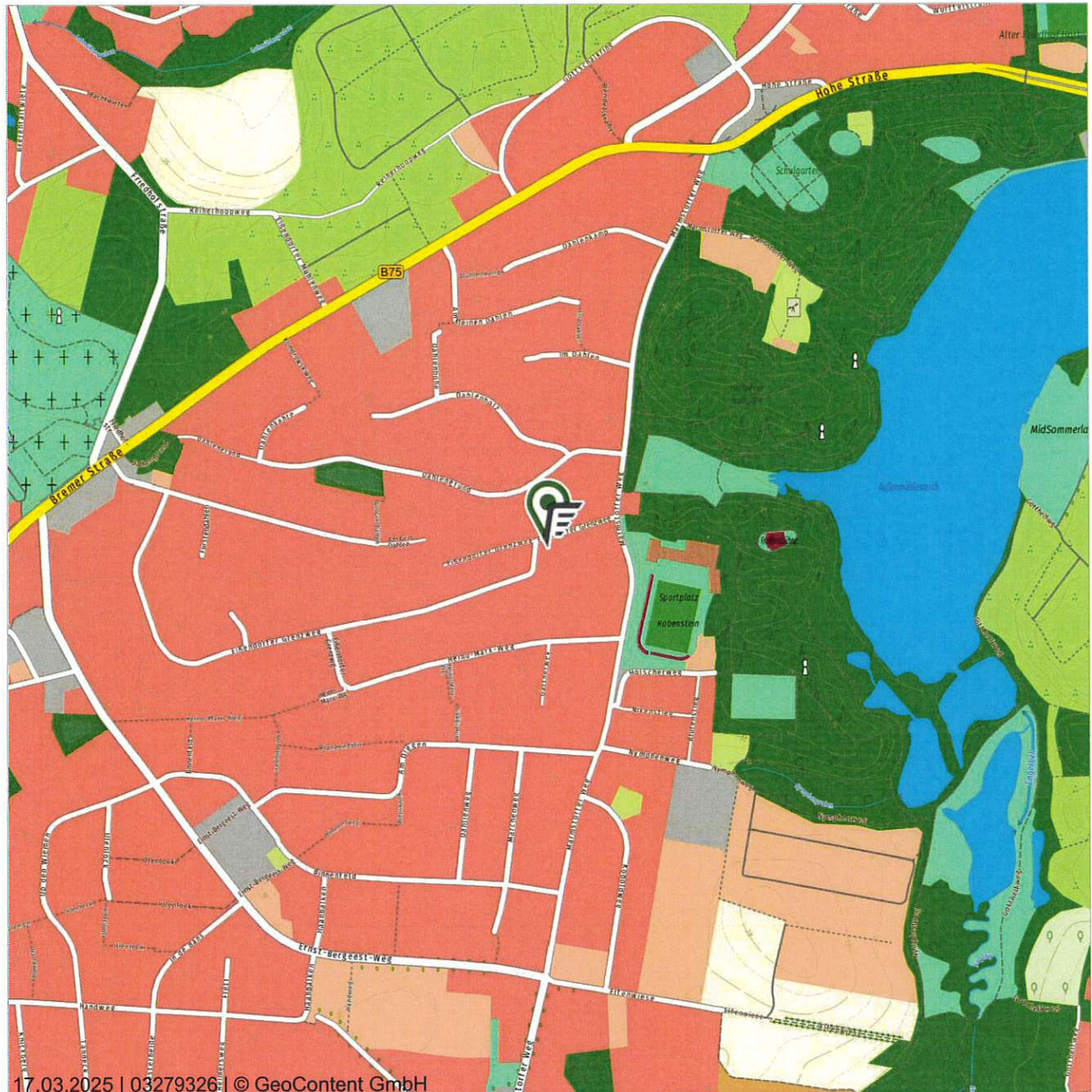


15.

Duschbad

Stadtplan (Exposékarte) 1:10.000 GeoContent

21077 Hamburg, Eißendorfer Grenzweg 84



17.03.2025 | 03279326 | © GeoContent GmbH

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



Stadtplan mit Verkehrsinfrastruktur (Online-Lizenz für Exposé-Veröffentlichung im Internet + Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 20 Drucklizenzen.).

Der Stadtplan wird herausgegeben von GeoContent. Er enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:10.000 - 1:50.000 angeboten. Die Karte darf zum Zwecke der Ausgabe in Print-Exposés integriert und bis zu 20-mal ausgedruckt werden. PDF-Darstellungen der Exposés können in allen Internetauftritten veröffentlicht werden für maximal 6 Monate, sofern die enthaltenen Daten nicht der wesentliche Inhalt des Dokuments sind. Das bedeutet die Karten dürfen nicht separiert und in anderem Kontext verwendet werden.

Datenquelle

Stadtplan, GeoContent GmbH Stand: 2025

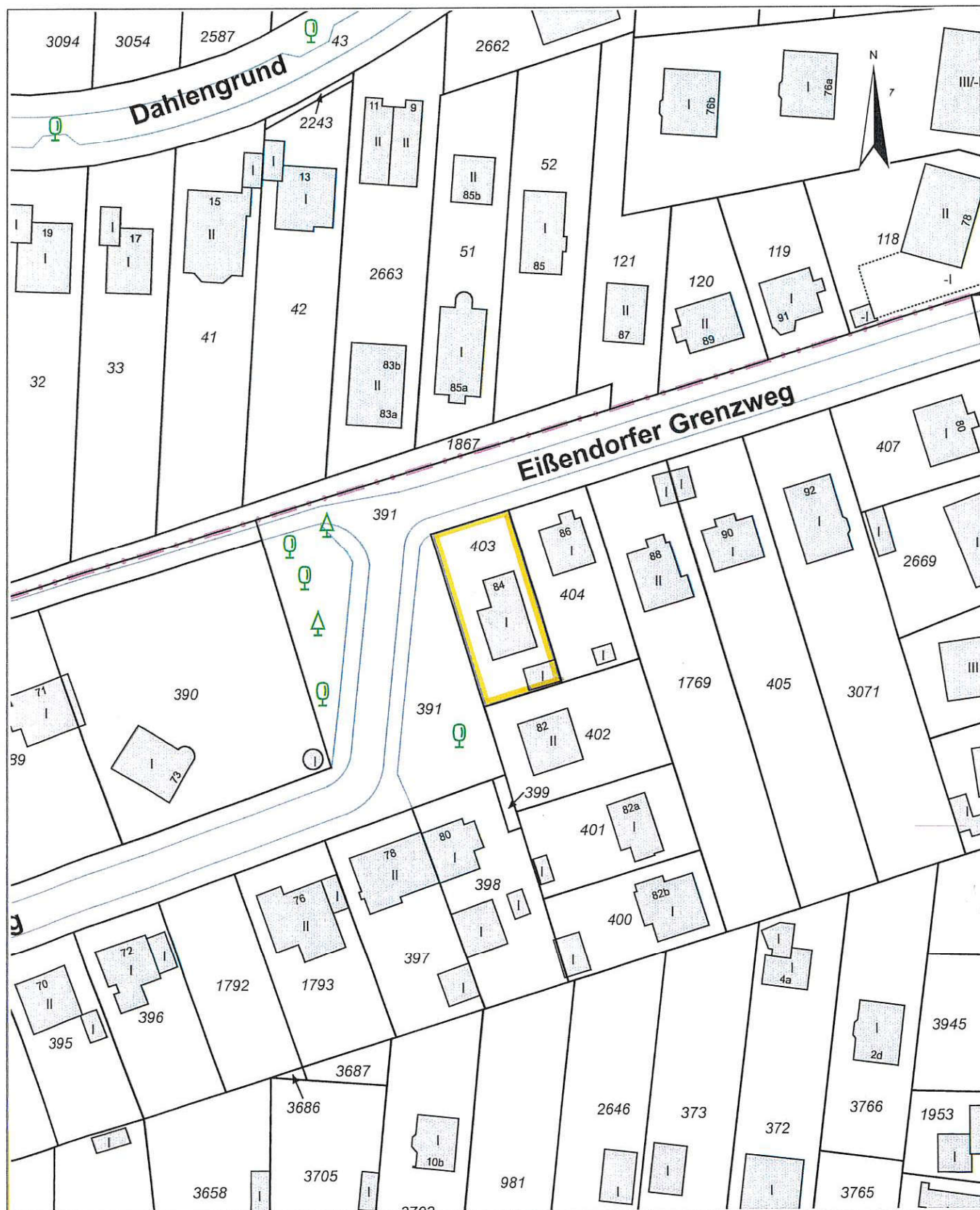


Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Anlage 2
Flurkarte
Auszug a
Liegenschaftskataster
Liegenschaftskarte 1:1000

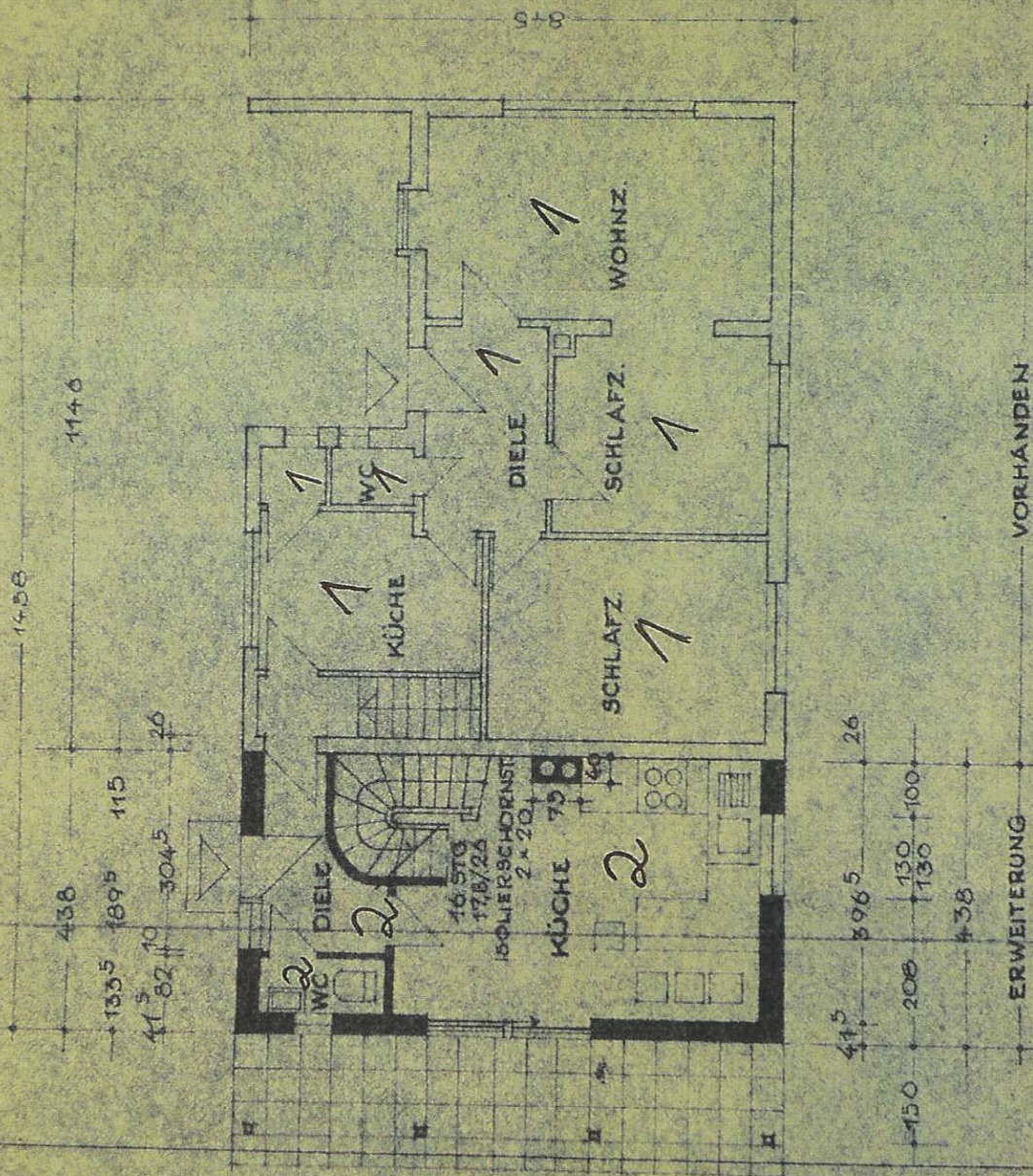
Erstellt am 22.05.2024
Auftragsnummer: B33-2024-2120004317

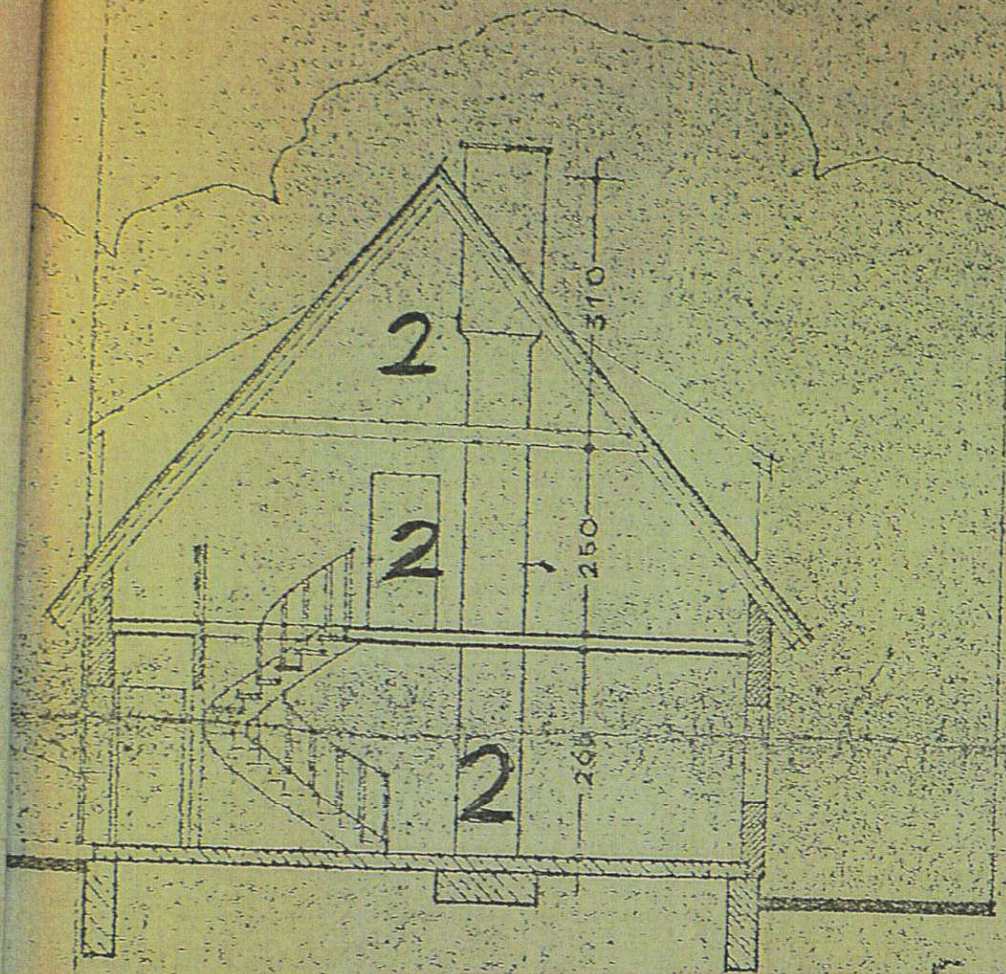
Flurstück: 403
Gemarkung: Marmstorf



OSTANSICHT

ERDGESCHOSS





SCHNITT
Südansicht

Genehmigt!
Anlage zum P.

von 28. III. 1893

Anlage 3) zum Protokoll Nr. 3223/83
der Urkundenrolle.

Hbg.-Harburg d. 27. 3. 1893

gez. Hoffmann

Notar

als amtlich bestellte Vertreter
des Notars Dr. Wesemann



Wohn- und Nutzflächenaufstellung

Zu Wohnung 1
=====

Wohnfläche:

Küche	8,12 qm
Schlafzimmer	13,70 qm
Esszimmer	9,99 qm
Wohnzimmer	16,63 qm
Diele	6,40 qm
Vorratsraum	0,88 qm
WC	1,20 qm

~~Diese Zeichnung ist Bestandteil~~

der Bescheinigung vom 25.1.84

Grundstück Exbendorfer Grenzweg 84

Grundbuch von Marmstorf

Bond 403 Blatt 1970

Flurstück



Wohn- und Nutzflächen-Aufstellung

Zu Wohnung 1 und Wohnung 2 Nutzfläche der Kellerräume gemeinsam

Waschküche	14,2 qm
Kellerraum	13,8 qm
Vorratsraum	6,2 qm
Heizkellerraum	10,3 qm

Nutzfläche ausschließlich für Wohnung 2

Spitzbodengrundfläche	36,4 qm
Garage	19,4 qm

Verordnung über den Bebauungsplan Eißendorf 47

Vom 6. Mai 2019

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) in Verbindung mit § 3 Absatz 1 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 26. November 2018 (HmbGVBl. S. 371), § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), in Verbindung mit § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 23. April 2019 (HmbGVBl. S. 109), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Eißendorf 47 für den Geltungsbereich zwischen den Straßen Am Großen Dahlen, Dahlegrund, Marmstorfer Weg, Heino-Marx-Weg und Eißendorfer Grenzweg (Bezirk Harburg, Ortsteil 710) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Eißendorfer Grenzweg – Am Großen Dahlen – Westgrenze des Flurstücks 1445, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 1434 der Gemarkung Eißendorf – Dahlegrund – Marmstorfer Weg – Heino-Marx-Weg – Westgrenzen der Flurstücke 1529, 1527 und 1685 der Gemarkung Eißendorf.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Die Begründung kann auch beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
3. Unbeachtlich werden
 - a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und

c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Die höchstzulässige Traufhöhe (TH), mit Ausnahme der Flurstücke 114 bis 118 der Gemarkung Wilstorf, beträgt 3,5 m über der Oberkante Erdgeschossfußboden. Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Oberkante der Dachhaut beziehungsweise der Oberkante der Attika.
2. Die höchstzulässige Gebäudehöhe (GH), mit Ausnahme der Flurstücke 114 bis 118 der Gemarkung Wilstorf, beträgt 8 m über der Oberkante Erdgeschossfußboden. Für gleichschenklige Satteldächer (gleiche Neigung beider Schenkel) beträgt die maximale GH 9 m über der Oberkante Erdgeschossfußboden. Für Pultdächer beträgt die maximale GH 5,5 m über der Oberkante Erdgeschossfußboden. Die maximale Dachneigung darf 50 Grad nicht überschreiten.
3. Talseitig darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens eine Höhendifferenz von 3,5 m über der vorhandenen Erdgleiche nicht überschreiten.
4. Bei Gebäuden können für Geschosse oberhalb des ersten Vollgeschosses Überschreitungen der festgesetzten Traufhöhen zugelassen werden. Diese müssen gegenüber der ausgebildeten Oberkante des darunter befindlichen Geschosses ohne Berücksichtigung von Brüstungen, Geländern oder Einfassungen an allen Außenseiten der Gebäude so weit zurücktreten, dass der Neigungswinkel der Tangente an der ausgebildeten Oberkante des darunterliegenden Geschosses und an der Oberkante des Geschosses oberhalb des ersten Vollgeschosses einen Winkel von 50 Grad nicht überschreitet. Ausnahmen für die Erweiterung von Bestandsgebäuden können zugelas-

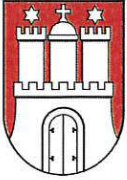
- sen werden, wenn die Voraussetzungen des Satzes 2 talseitig sowie an zwei weiteren Außenseiten eingehalten werden.
5. Auf den Flurstücken 114, 115, 116, 117 und 118 der Gemarkung Wilstorf ist straßenseitig jeweils ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen zulässig. Die höchstzulässige TH beträgt 7 m über der Oberkante Erdgeschossfußboden; Nummer 1 Satz 2 gilt entsprechend. Die höchstzulässige GH beträgt 11,5 m über der Oberkante Erdgeschossfußboden. Für gleichschenklige Satteldächer (gleiche Neigung beider Schenkel) beträgt die maximale GH 12,5 m über Oberkante Erdgeschossfußboden. Für Pultdächer beträgt die maximale GH 9 m über Oberkante Erdgeschossfußboden. Die maximale Dachneigung darf 50 Grad nicht überschreiten.
 6. Die Größe der Grundfläche von baulichen Anlagen darf 200 m² nicht überschreiten. Die höchstzulässige Größe der Grundflächen gilt jeweils unabhängig auch für mehrere bauliche Anlagen auf einem Baugrundstück.
 7. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als Hausform sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Die der Straßenverkehrsfläche zugewandte Gebäudeseite (Länge) der Gebäude darf 15 m nicht überschreiten.
 8. Es sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Ausnahmen für genehmigungspflichtige Umbauten in Bestandsgebäuden, die bereits mehr als zwei Wohnungen aufweisen, können zugelassen werden.
 9. Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen, die höher als 1,5 m über mittlerer Geländeoberkante sind, dürfen in den Vorgartenzonen der Grundstücke nur errichtet werden, wenn sie mindestens 5 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze des Baugrundstücks entfernt sind.
 10. Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen, gemessen an ihrer längsten Stelle, insgesamt eine Länge haben, die höchstens der Hälfte der Länge der darunterliegenden Traufe entspricht. Bei der Ausbildung von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten darf die jeweilige Traufe nicht unterbrochen werden. Eine zweite Reihe Gauben ist unzulässig.
 11. Entlang des Marmstorfer Weges sind bei Wohngebäuden durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den Verkehrslärm abgewandten Gebäude-seiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Aufenthaltsräume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
 12. Vorgartenzonen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten sowie die gemäß Nummer 9 zulässigen Anlagen.
 13. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein mittel- oder ein großkroniger Baum zu pflanzen und zu erhalten. Bereits auf dem Grundstück vorhandene Bäume, die unter die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359), fallen, können angerechnet werden.
 14. Für die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungsgebote gelten folgende Vorschriften:
 - 14.1 Es sind standortgerechte Baumarten zu pflanzen.
 - 14.2 Mittelkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, großkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.
 15. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleiben im Übrigen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Baustufenplans Harburg vom 28. Dezember 1954 (Amtl. Anz. 1955 S. 141) in der jeweils geltenden Fassung bestehen.

§ 3

Der Teilbebauungsplan 688 (Blatt 1 und 2) vom 9. Februar 1960 (HmbGVBl. S. 90) wird mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Eißendorf 47 aufgehoben.

Hamburg, den 6. Mai 2019.

Das Bezirksamt Harburg



Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus BORIS.HH

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

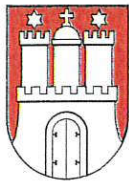
Bodenrichtwertnummer: 01143255



Maßstab 1:2500

0 20 40 60 80m

- Zonen
- ausgewählte Zone
- Lage des Bodenrichtwertgrundstücks



Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus BORIS.HH

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01143255

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser	
Gebäudestellung	eh Einzelhäuser	
Lage zu Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	800	
Gewählter Stichtag	01.01.2024	
Bodenrichtwert	572,77 €/m ²	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	eh Einzelhaus (freistehend)	
Lage zur Straße	E Ecklage	
Grundstücksfläche	497	
Gewählter Stichtag	01.01.2024	
	675,45 €/m ²	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Eißendorfer Grenzweg 64
PLZ, Gemeinde	21077 Hamburg
Bezirk	Harburg
Stadtteil	Eißendorf
SGE (Stat. Gebietseinheit)	96010
Baublock	710082

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



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in Hamburg
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus IDA.HH
der ImmobilienwertDatenAuskunft Hamburg

Erstellt am: 03.03.2025
Auftragsnummer: 20250303170258_71738

Auskunft über den Gebädefaktor

des Grundstücks:
Eißendorfer Grenzweg 84.

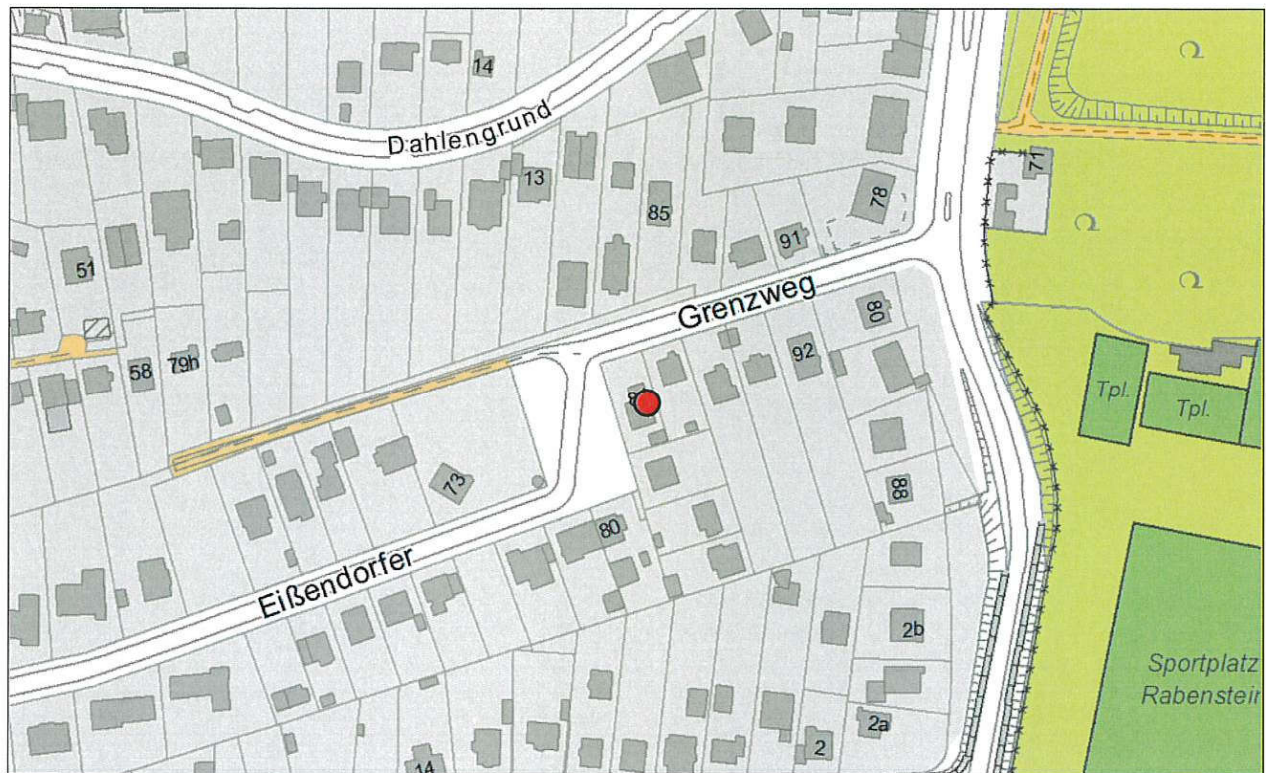
Der auf die folgenden Eigenschaften:

Art der Nutzung: Eigentumswohnung
Geschosslage: Erdgeschoss
Baujahr: 1970
Neubau-Erstbezug: nein
Wohnfläche: 57 m²
Anzahl Tiefgaragenstellplätze: 0
Anzahl Einzelgaragen: 0
Anzahl offene Stellplätze: 0
Jahresnettokaltmiete Wohnen: 8.550 €
Jahresnettokaltmiete Sonstiges: 0 €
Erbbaurecht: nein
Modernisierungsgrad: -1 (-1: baujahrstypischer Wert)
Fahrstuhl: nein
Einbauküche: nein

umgerechnete Gebädefaktor zum 01.01.2024

beträgt **2.680 €/m² Wohn-/Nutzfläche.**

Der Gebädefaktor berücksichtigt die vom Nutzer angegebenen Grundstückseigenschaften. Für die Übereinstimmung dieser Angaben mit der Realität wird keine Gewähr übernommen. Er berücksichtigt außerdem keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie Bauschäden oder sonstige Grundstücksmängel. Die Berechnung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen nach den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg beschlossenen und veröffentlichten Daten. Die Auskunft erfolgt ohne Gewähr. Für eine vollständige exakte Wertermittlung ist ein Verkehrswertgutachten erforderlich. Anträge hierfür können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gestellt werden. Für weitere Erläuterungen lesen Sie bitte die Bodenrichtwert-Erläuterungen und die Erläuterungen zu IDA, die unter <http://www.gutachterausschuss.hamburg.de> heruntergeladen werden können.



Kartographie und Gestaltung: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

1: 2.500

Dieser Auskunft liegt folgender automatisiert ausgewählter Bodenrichtwert zugrunde:

Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2018 mit folgenden Eigenschaften:

Bodenrichtwertnummer: 01243255

Art der Nutzung: Mehrfamilienhaus

Weitere Merkmale:

Bodenrichtwert: 443.77 € / m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitragszustand: erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei

Wertrelevante Geschossflächenzahl: 0.5

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

PLZ, Gemeinde: 21077 Hamburg

Bezirk: Harburg

Stadtteil: Eißendorf

Statistische Gebietseinheit: 96010

Baublock: 710082

Adresse: Eißendorfer Grenzweg 64

CityBasics

21077 Hamburg, Eißendorfer Grenzweg 84



geoport

Basics

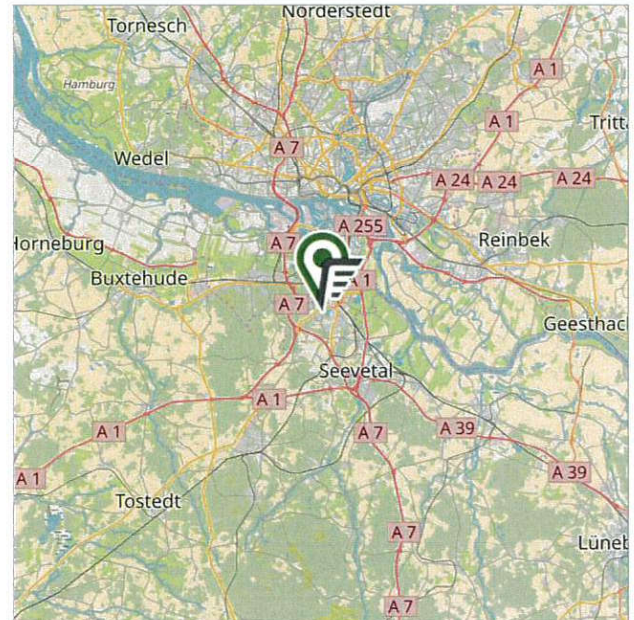
Bundesland	Hamburg
Kreis	Hamburg
Regierungsbezirk	Hamburg
Einwohner	1.910.160
Fläche	755,00 km²
Bevölkerungsdichte	2.530 EW/km²
PLZ-Bereich	20095 - 27499
Gemeindeschlüssel	02000000

Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr: 2023

Basics - Wirtschaftszahlen

BIP (1)	130.873.055 €
Arbeitslosenquote (2)	8,20 %
Erwerbstätige (3)	1.211.600

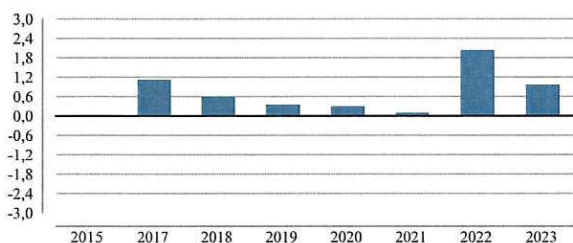
Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr (1): 2021 (2): 2023 (3): 2022



Maßstab: 1:500.000

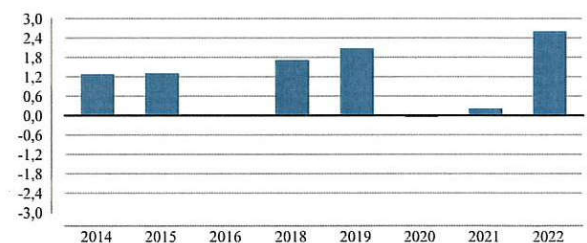
© OpenStreetMap - Mitwirkende

Einwohnerzahl*



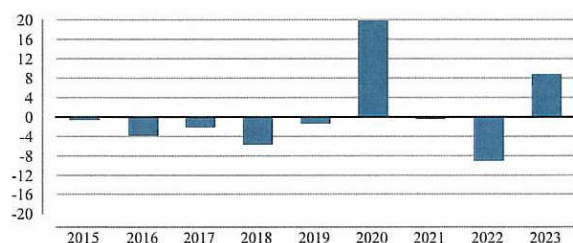
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Erwerbstätige*



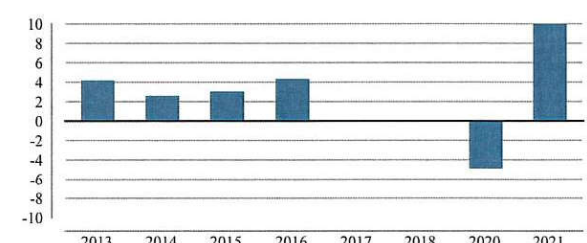
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Arbeitslosenquote*



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Bruttoinlandsprodukt*



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Trend Legende ↓ fallend ↘ Tendenz fallend → gleich bleibend ↗ Tendenz steigend ↑ steigend

Datenquelle

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2024 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2025