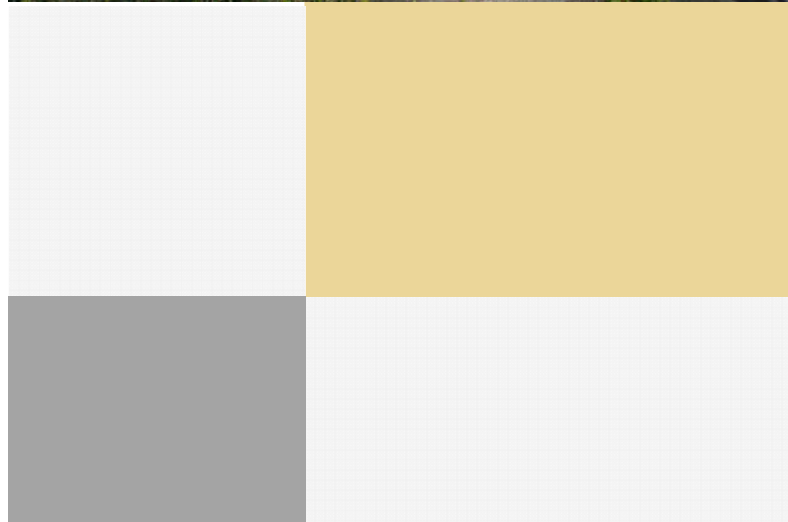
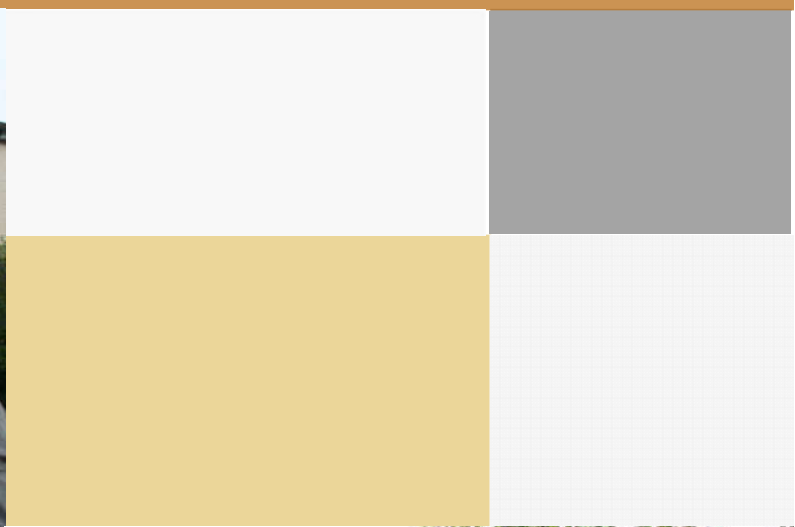




BRITTA HOCHBAUM
Sachverständige in Hamburg

Verkehrswertgutachten
71 K 10/24
Solferinostraße 69, 22417 Hamburg



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

Hans-Henny-Jahn-Weg 41-45
22085 Hamburg
Tel: 040 - 468 985 090
moin@gutachten-hochbaum.de
www.gutachten-hochbaum.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung von grundstücksrelevanten Daten	2
2.	Allgemeines	3
2.1.	Veranlassung	3
2.2.	Besichtigung und Anwesenheit	3
2.3.	Zur Verfügung stehende Unterlagen	3
3.	Amtliche Daten und rechtliche Verhältnisse	4
3.1.	Grundbuch von Langenhorn Blatt 7858	4
3.1.1.	Bestandsverzeichnis	4
3.1.2.	Belastungen in Abteilung II	4
3.2.	Grundbuch von Langenhorn Blatt 7712	5
3.2.1.	Bestandsverzeichnis	5
3.2.2.	Belastungen in Abteilung II	5
3.3.	Liegenschaftskataster	6
3.4.	Baulasten und Beschränkungen	10
3.5.	Erschließung	10
3.6.	Bauplanerische Ausweisung	11
3.7.	Denkmalschutz	11
3.8.	Energieausweis	11
3.9.	Nutzungsverhältnisse	11
4.	Beschreibung	12
4.1.	Beschreibung des Grundstücks	12
4.2.	Beschreibung des Gebäudes	12
4.3.	Beschreibung der Außenanlagen	17
5.	Beurteilung	17
5.1.	Größe	17
5.2.	Grundrissgestaltung	18
5.3.	Belichtung	18
5.4.	Ausstattung	18
5.5.	Baulicher Zustand/Schäden und Mängel	18
5.6.	Lage	19
6.	Bewertung	21
6.1.	Bodenwert	21
6.2.	Gebäudewert/Sachwert	23
6.3.	Marktlage	24
7.	Verkehrswert	26
8.	Anlagen	27
9.	Anmerkungen	45

1. Zusammenfassung von grundstücksrelevanten Daten

Zwangsversteigerungssache:	71 K 10/24
Objekt:	Mittelreihenhaus in Volleigentum mit 1/141 Anteilen an diversen Gemeinschaftsflächen
Straße:	Solferinostraße 69
PLZ/Ort:	22417 Hamburg
Stadtteil:	Langenhorn
Amtsgericht:	Hamburg
Wohnungsgrundbuch:	von Langenhorn Blatt 7858
Gemarkung:	Langenhorn
Flurstück:	6378
Grundstücksgröße:	126 m ²
Wertermittlungstichtag:	15. Juli 2025
Wohnfläche:	ca. 64,40 m ²
Baujahr:	ca. 1960
Bodenwert:	€ 89.460,00
Verkehrswert	€ 170.000,00
Verkehrswert pro m ² Wohnfläche:	€ 2.640,00/m ²

2. Allgemeines

2.1. Veranlassung

Durch Beschluss der Abteilung 71 des Amtsgerichts Hamburg vom 12.03.2025 bin ich im Rahmen der Zwangsversteigerungssache **71 K 10/24** zur Sachverständigen bestellt worden mit dem Auftrag, den Verkehrswert des vorbezeichneten Mittelreihenhauses zu ermitteln.

2.2. Besichtigung und Anwesenheit

Eine Besichtigung des Reihenhauses mit dem Grundstück habe ich am 15. Juli 2025 vorgenommen in Anwesenheit von

- dem Antragsteller, _____ und dessen Ehefrau
- meinem Kollegen, Herrn Mathias Vieth

2.3. Zur Verfügung stehende Unterlagen

- Liegenschaftskarte vom 14.11.2024
- Grundbuchauszug von Langenhorn Blatt 7858 vom 20.11.2024
- Grundbuchauszug von Langenhorn Blatt 7712 vom 21.11.2024
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung für das Flurstück 6378 vom 29.07.2025
- Flurstücks- und Eigentumsnachweise vom Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung für die Flurstücke 5817, 5818, 5819, 5821, 5822, 5824 und 5826 vom 19.11.2024 (Blätter 43 ff., 60 ff., 77 ff., 94 ff., 111 ff., 128 ff. und 145 ff. der Gerichtsakte)
- Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis für das Flurstück 6378 vom 29.07.2025
- Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis für die Flurstücke 5817, 5818, 5819, 5821, 5822, 5824 und 5826 vom 19.11.2024
- Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 08.05.2025
- Bebauungsplan von Langenhorn 9 vom 02.05.1967
- Grundrisse und Flächenberechnungen aus der Bauakte

3. Amtliche Daten und rechtliche Verhältnisse

3.1. Grundbuch von Langenhorn Blatt 7858

3.1.1. Bestandsverzeichnis

Gemarkung Langenhorn, Flurstück 6378, Hof- und Gebäudefläche, Solferinostraße 69,
Grundstücksgröße 126 m².

3.1.2. Belastungen in Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuches sind neben dem Testamentsvollstreckungs- und Zwangsversteigerungsvermerk **folgende Belastungen** eingetragen:

1. Der jeweilige Eigentümer ist verpflichtet, die auf dem Grundstück liegenden gemeinsamen Leitungen und Anlagen zu dulden, zu unterhalten und stets offen zu halten. Zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks von Langenhorn Blatt 7850, 7851, 7852, 8753, 7854, 7855, 7856, 7857, 7859, 7860, 7861, 7862, ... unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 15.11.1966 (ON 41 in Langenhorn Blatt 4917); eingetragen am 05.10.1967.
2. Sielrecht.
3. Baubeschränkung.
Nr. 2 und 3 lastend auf der in der Belastungsunterlage vom 28.02.1966 näher bezeichneten Teilfläche für die Freie und Hansestadt Hamburg (Baubehörde). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 15.11.1966 (ON 42 in Langenhorn Blatt 4917) – im gleichen Range untereinander; eingetragen am 05.10.1967.

Die Belastungen Nr. 1 und 2 können bei größeren Reihenhaussiedlungen als üblich angesehen werden. Die Baubeschränkung Nr. 3 bezieht sich lediglich auf eine Teilfläche. Die Belastungen beeinflussen die Nutzung des Wohnungseigentums nicht und haben daher keine Auswirkung auf den Verkehrswert.

3.2. Grundbuch von Langenhorn Blatt 7712

3.2.1. Bestandsverzeichnis

1/141 Miteigentumsanteil (zu Nr. 2 be) am Grundstück der Gemarkung Langenhorn,

- Flurstück 5817
Gebäude- und Freifläche, Solferinostraße, Tweeltenbek,
- Flurstück 5818
Gebäude- und Freifläche, Tweeltenbek,
- Flurstück 5819
Gebäude- und Freifläche, Solferinostraße
- Flurstück 5821
Gebäude- und Freifläche, Solferinostraße
- Flurstück 5822
Gebäude- und Freifläche, Solferinostraße
- Flurstück 5824
Erholungsfläche, Solferinostraße
- Flurstück 5826
Erholungsfläche, Solferinostraße

Grundstücksgröße der Gemeinschaftsflächen zusammen: 7.091 m²

3.2.2. Belastungen in Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuches sind **folgende Belastungen** eingetragen:

1. Sielrecht.
2. Baubeschränkung.
Nr. 1 und 2 lastend auf der in der Belastungsunterlage vom 28.02.1966 näher bezeichneten Teilfläche für die Freie und Hansestadt Hamburg (Baubehörde).
Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 15.11.1966 (ON 42 in Langenhorn Blatt 4917) – im gleichen Range untereinander; eingetragen am 05.10.1967.

92. bezüglich der Erben zu I / 2 be 1.1. und I / 2 be 1.2 Testamentsvollstreckung angeordnet; eingetragen am 18.03.2024.
96. nur lastend auf Anteil Abt I Nr. 2 be:
die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet; eingetragen am 18.11.2024.

Derartige Eintragungen sind bei Reihenhäuseranlagen üblich und schränken die Nutzung des Grundstücks nicht ein. Insofern haben die hier aufgeführten Belastungen keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

3.3. Liegenschaftskataster

Nach den beigefügten Flurstücks- und Eigentumsnachweisen aus dem Liegenschaftskataster sind die Flurstücke wie folgt beschrieben:

Flurstück 6378, Gemarkung Langenhorn

Bezirk Hamburg-Nord

Gebietszugehörigkeit:	Freie und Hansestadt Hamburg
Lage:	Solferinostraße 69
Fläche:	126 m ²
Tatsächliche Nutzung:	126 m ² Wohnbaufläche (offen)
Hinweise zum Flurstück:	Wasserschutzgebiet „Langenhorn/Glashütte (Schutzzone 3) / BSU“ Zone III

Flurstück 5817, Gemarkung Langenhorn

Bezirk Hamburg-Nord

Gebietszugehörigkeit: Freie und Hansestadt Hamburg

Lage: Solferinostraße, Tweeltenbek

Fläche: **680 m²**

Tatsächliche Nutzung: 50 m² Wohnbaufläche (offen)
94 m² Wohnbaufläche (offen)
536 m² Wohnbaufläche (offen) „P“

Hinweise zum Flurstück: Wasserschutzgebiet
„Langenhorn/Glashütte (Schutzzone 3) / BSU“
Zone III

Flurstück 5818, Gemarkung Langenhorn

Bezirk Hamburg-Nord

Gebietszugehörigkeit: Freie und Hansestadt Hamburg

Lage: Tweeltenbek

Fläche: **467 m²**

Tatsächliche Nutzung: 467 m² Wohnbaufläche (offen)

Hinweise zum Flurstück: Wasserschutzgebiet
„Langenhorn/Glashütte (Schutzzone 3) / BSU“
Zone III

Flurstück 5819, Gemarkung Langenhorn**Bezirk Hamburg-Nord**

Gebietszugehörigkeit:	Freie und Hansestadt Hamburg
Lage:	Solferinostraße, Tweeltenbek
Fläche:	837 m²
Tatsächliche Nutzung:	209 m ² Wohnbaufläche (offen) 628 m ² Wohnbaufläche (offen)
Hinweise zum Flurstück:	Wasserschutzgebiet „Langenhorn/Glashütte (Schutzzone 3) / BSU“ Zone III

Flurstück 5821, Gemarkung Langenhorn**Bezirk Hamburg-Nord**

Gebietszugehörigkeit:	Freie und Hansestadt Hamburg
Lage:	Solferinostraße
Fläche:	641 m²
Tatsächliche Nutzung:	641 m ² Wohnbaufläche (offen)
Hinweise zum Flurstück:	Wasserschutzgebiet „Langenhorn/Glashütte (Schutzzone 3) / BSU“ Zone III

Flurstück 5822, Gemarkung Langenhorn**Bezirk Hamburg-Nord**

Gebietszugehörigkeit:	Freie und Hansestadt Hamburg
Lage:	Solferinostraße
Fläche:	524 m²
Tatsächliche Nutzung:	524 m ² Wohnbaufläche (offen)

Hinweise zum Flurstück: Wasserschutzgebiet
 „Langenhorn/Glashütte (Schutzzone 3) / BSU“
 Zone III

Flurstück 5824, Gemarkung Langenhorn

Bezirk Hamburg-Nord

Gebietszugehörigkeit: Freie und Hansestadt Hamburg

Lage: Solferinostraße

Fläche: **2.112 m²**

Tatsächliche Nutzung: 2.112 m² Grünfläche

Hinweise zum Flurstück: Wasserschutzgebiet
 „Langenhorn/Glashütte (Schutzzone 3) / BSU“
 Zone III

Flurstück 5826, Gemarkung Langenhorn

Bezirk Hamburg-Nord

Gebietszugehörigkeit: Freie und Hansestadt Hamburg

Lage: Solferinostraße

Fläche: **1.830 m²**

Tatsächliche Nutzung: 1.830 m² Grünanlage

Hinweise zum Flurstück: Wasserschutzgebiet
 „Langenhorn/Glashütte (Schutzzone 3) / BSU“
 Zone III

Die Lage im **Wasserschutzgebiet** schränkt die Nutzung und Lagerung wasserschädigender Stoffe ein. Für das bestehende Reihenhaus ohne geplante Veränderungen, insbesondere ohne Einsatz wassergefährdender Stoffe, Ölbehälter oder großflächiger Versickerung, hat die Lage im Wasserschutzgebiet keine Auswirkung auf den Verkehrswert.

3.4. Baulasten und Beschränkungen

Im Baulastenverzeichnis sind für die Flurstücke 6378, 5817, 5818, 5819, 5821, 5822, 5824 und 5826 der Gemarkung Langenhorn nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14.12.2005 **keine Baulasten** eingetragen.

3.5. Erschließung

Die Solferinostraße und die beiden Wohnwege sind endgültig hergestellt worden. Für die endgültige Herstellung **werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben**.

Vor der Front zur Solferinostraße liegen ein Schmutz- und ein Regenwassersiel. Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei den jetzigen besielten Frontlängen des Grundstücks **keine Sielbaubeiträge** mehr erhoben.

Die Front zum Wohnweg, abzweigend bei Hausnummer 61, ist unbesielt. Für unbesielte Fronten **können noch Sielbaubeiträge** nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes **erhoben werden**. Die Beitragspflicht für ein Schmutzwassersiel entsteht mit dem Vorhandensein eines zum Anschluss bestimmten Sieles. Die Beitragspflicht für ein Regenwassersiel entsteht, wenn das Grundstück an ein Regenwassersiel angeschlossen wird.

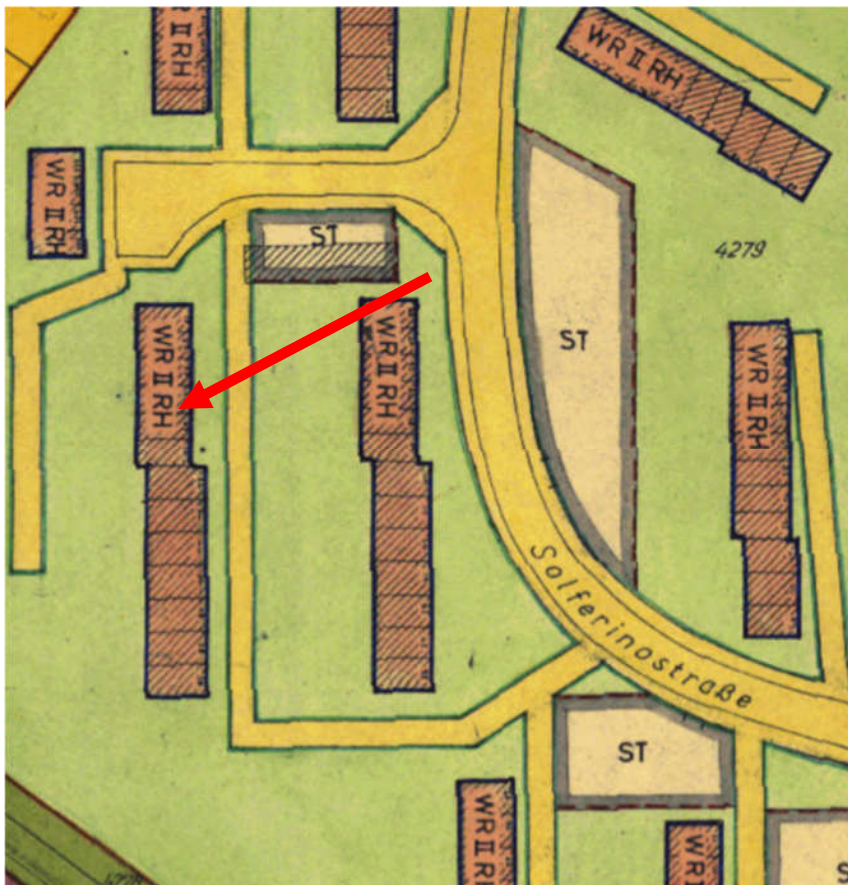
Vor der Front zum Wohnweg, abzweigend bei Hausnummer 105, liegt ein Schmutzwassersiel. Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen besielten Frontlänge des Grundstücks **keine Sielbaubeiträge** mehr **erhoben**. Die Beitragspflicht für Regenwassersiele entsteht, wenn das Grundstück an ein Regenwassersiel angeschlossen wird.

(Weitere Einzelheiten zur Erschließung ergeben sich aus der beigefügten Bescheinigung der Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke vom 08.05.2025.)

Ich gehe davon aus, dass das Schmutz- und Regenwasser für die Reihenhauszeile 61 – 85 rückwärtig über die Gartenflächen zum Wohnweg der Reihenhauszeile 87 – 103 abgeleitet wird, und nehme deshalb keinen Abschlag für die nicht vorhandene Besielung vor.

3.6. Bauplanerische Ausweisung

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans Langenhorn 9 vom 02.05.1967 mit der Ausweisung **WR II; RH** (Reines **W**ohngebiet in **zwei**geschossiger Bauweise; **Rei**henhäuser).



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Langenhorn 9

3.7. Denkmalschutz

Das Gebäude Solferinostraße 69 steht nicht unter Denkmalschutz.

3.8. Energieausweis

Für das Gebäude Solferinostraße 69 liegt mir kein Energieausweis vor.

3.9. Nutzungsverhältnisse

Das Mittelreihenhaus stand zum Besichtigungszeitpunkt leer und Mietverträge liegen mir nicht vor. Ich gehe bei der Bewertung von freier Liefermöglichkeit aus.

4. Beschreibung

4.1. Beschreibung des Grundstücks

Der Zuschnitt des Flurstücks und die Lage des Gebäudes ergeben sich aus der diesem Gutachten beigefügten Liegenschaftskarte.

Das 126 m² große Flurstück 6378 ist rechteckig geschnitten. Das Grundstück ist ca. 4 m breit und etwa 29 m tief. Es ist mit einem Reihemittelhaus bebaut, welches sich auf der vorderen, östlichen Grundstückshälfte befindet.

4.2. Beschreibung des Gebäudes

Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um ein unterkellertes Mittelreihenhaus mit Erd- und Obergeschoss ohne ausgebautes Dachgeschoss.



Vorderseite Reihenhauseile (Osten)



Rückseite Reihemittelhaus (Westen)

Baujahr ca. 1960

Baubeschreibung:

Bauart massiv, Vorder- und Rückseite mit Gelbklinkerfassade, Windfanganbau mit Rotklinkerfassade und Aluminium-Attika, Satteldach, Fallrohre und Regenrinnen aus Zink, isolierverglaste Kunststoffenster, Außenrolläden, Fenstersohlbänke aus Flachklinker, Hauseingangstür aus Kunststoff mit isolierverglastem Glasausschnitt, Eingangsbereich mit zwei Treppenstufen in Waschbeton, Vordach in Stahl-/Glaskonstruktion, Einzelbriefkasten.

Die Wärmeversorgung erfolgt über die Elektroheizung, die sich im Kellergeschoss befindet, und die Warmwasserversorgung findet über Elektroeinzelgeräte statt.

Die Aufteilung des Hauses ergibt sich entsprechend der beigefügten Grundrisszeichnungen aus der Bauakte.

Danach sind im Einzelnen folgende Räume vorhanden:

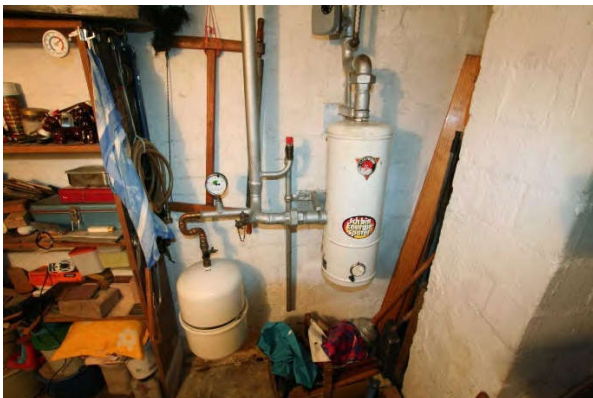
Kellergeschoss

- a. Kellerflur, ca. 4,40 m², beschichteter Betonfußboden, Wände gestrichenes Mauerwerk, Decke geputzt und gestrichen, alte Sicherungen unter der Kellertreppe



Sicherungen und Stromzähler

- b. Kellerraum 1, ca. 6,20 m², roher Betonfußboden, Wände gestrichenes Mauerwerk, Decke schalungsrau, Stahlkellerfenster und einfach verglastes Holzfenster, Elektroheizung (Baujahr 1958)



Elektroheizung

- c. Kellerraum 2, ca. 20,40 m², roher Betonfußboden, Wände gestrichenes Mauerwerk, Decke schalungsrau, Stahlkellerfenster und einfach verglastes Holzfenster

Die **Nutzfläche im Kellergeschoss** beträgt **ca. 31,00 m²**.

Eine Holztreppe führt zum

Erdgeschoss

1. Windfang, ca. 2,40 m², Fliesenfußboden, Wände und Decke geputzt und gestrichen, Glasbausteine, Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glaseinsatz, feststehendes Seitenteil mit Glaseinsatz
2. Flur, ca. 4,40 m², PVC-Fußbodenbelag, Wände und Decke geputzt und gestrichen, Geschosstreppe zum Obergeschoss
3. Küche, ca. 6,20 m², PVC-Fußbodenbelag, Wände und Decke geputzt und gestrichen, Fliesenspiegel, Einbauküche mit Edelstahl-Spülbecken, Ceranfeld, Backofen, Wrasenabzug, Kühlschrank, Heizkörper, isolierverglastes Kunststoffenster, mechanisch zu bedienende Außenrolläden



Einbauküche mit Spüle und Herd



sowie Kühlschrank und Seitenschränke

4. Wohnzimmer, ca. 20,40 m², Teppichbodenbelag, Wände tapeziert und gestrichen, Decke geputzt und gestrichen, Heizkörper, isolierverglaste Holzfensterfront, mechanisch zu bedienende Außenrolläden
5. Terrasse, nicht zur Wohnfläche angerechnet

Die **Wohnfläche im Erdgeschoss** beträgt **ca. 33,40 m²**.

Eine Holztreppe führt zum

Obergeschoss

6. Flur, ca. 3,10 m², Teppichbodenbelag, Wände geputzt und gestrichen, Deckenpaneel
7. Kinderzimmer, ca. 10,60 m², Teppichbodenbelag, Deckenpaneel, Einbauschränk, Heizkörper, isolierverglastes Kunststofffenster, mechanisch zu bedienende Außenrolläden
8. Bad, ca. 3,50 m², Fliesenfußboden, Wände bis ca. 1,30 m hoch gefliest, Wände sonst und Decke geputzt und gestrichen, Stand-WC mit Wasserkasten auf Putz, Badewanne, großer Elektroboiler, Heizkörper



Bad mit Waschbecken und Elektroboiler



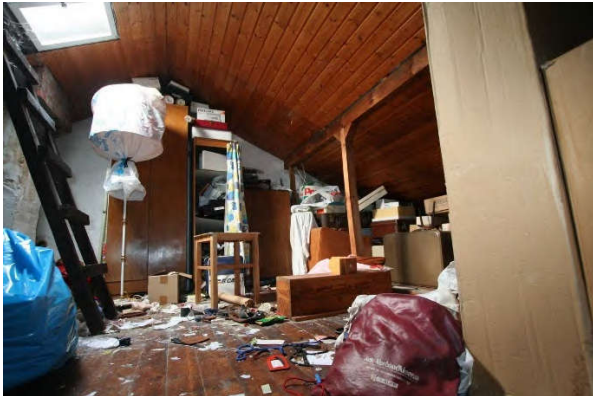
sowie WC

9. Schlafzimmer, ca. 13,80 m², PVC-Fußbodenbelag, Wände tapeziert, Deckenpaneel, Heizkörper, isolierverglastes Kunststofffenster, mechanisch zu bedienende Außenrolläden

Die **Wohnfläche im Obergeschoss** beträgt **ca. 31,00 m²**.

Eine Einschubtreppe führt vom Flur des Obergeschosses ins

Dachgeschoss



Das Dachgeschoss (nicht zur Wohnfläche angerechnet) ist mit Holzdielen ausgestattet, die Dachschrägen sind leicht gedämmt und mit Holz verkleidet sowie mit einem Dachflächenfenster aus zwei einfach verglasten Scheiben versehen. Die Giebelwände sind verputzt.

Die Wohnfläche wurde nach der Wohnflächenverordnung¹ ermittelt. Die Wohnflächen sind den Grundrissen entnommen und überschlägig durch die Wohnflächenberechnung bestätigt worden. Alle Angaben erheben keinen Anspruch auf unbedingte Genauigkeit, sondern dienen lediglich der Beschreibung. Sie stellen insbesondere keine zugesicherte Eigenschaft dar.

Insgesamt hat das Reihenhaus eine **Wohnfläche** von **ca. 64,40 m²**.

¹ Wohnflächenverordnung (WoFIV), Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Art. 2 der Verordnung vom 31. Oktober 2023 (BGBl. I Nr. 305).

4.3. Beschreibung der Außenanlagen

Der Wohnweg vor der Reihenhauszeile Nr. 61 – 85 ist nicht vom Grundstück abgegrenzt. Der kleine Vorplatz ist durch Büsche begrünt. Der rückwärtige Garten ist durch niedrige Sträucher zu den Nachbarn abgegrenzt und besteht vorwiegend aus einer Rasenfläche. Die Terrasse aus Gehwegplatten ist nicht überdacht. Im hinteren, westlich gelegenen Bereich des Grundstücks wurde ein kleiner Geräteschuppen aus Holz errichtet.



Geräteschuppen

Zu dem zu bewertenden Grundstück gehören 1/141 Anteil an Grundstücksflächen in dem Reihenhausgebiet. Diese auf insgesamt sieben Grundstücke verteilten Flächen umfassen für den Eigentümer dieses Reihenhauses zusammen 50 m². Diese Flächen bestehen aus Park- und Spielplätzen. Die auf diesen Flächen vorhandenen Kfz-Stellplätze stehen allen 141 Eigentümern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Es sind weniger Stellplätze als Eigentümer vorhanden. Es existiert keine feste Zuordnung von einzelnen Stellplätzen.

5. Beurteilung

Das Mittelreihenhaus ist in seiner Größe, Aufteilung, Belichtung und Ausstattung wie folgt zu beurteilen:

5.1. Größe

Mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 64,40 m² handelt es sich um ein kleines Mittelreihenhaus.

Im Erdgeschoss befinden sich eine ausreichend große Küche (gut 6 m²) und ein angemessen großes Wohnzimmer (etwa 20,5 m²) mit Zugang zum Garten.

Im Obergeschoss fallen das Kinderzimmer mit gut 10,5 m² und das Bad mit etwa 3,5 m² klein aus. Das Schlafzimmer hat mit knapp 14 m² eine gut ausreichende Größe.

Für gute Abstellmöglichkeiten stehen das Keller- und das Dachgeschoss sowie ein Gartenschuppen zur Verfügung.

Die Verkehrsflächen fallen durchschnittlich groß aus.

5.2. Grundrissgestaltung

Die Grundrisse sind effizient gestaltet.

Das Gebäude wird im Erdgeschoss über den Windfang betreten und führt direkt in den Flur. Von diesem gehen die Küche und das Wohnzimmer ab. Vom Flur des Erdgeschosses führt eine Geschosstreppe in das Obergeschoss. Vom Flur des Obergeschosses gehen alle Räume ab.

Im Flur des Obergeschosses befindet sich eine Einschubtreppe, die auf den Dachboden führt.

5.3. Belichtung

Das Mittelreihenhaus ist durchschnittlich gut belichtet. Die beiden Flure und das Bad werden nicht mit Tageslicht versorgt. Das Wohnzimmer ist über ein großes Fenster sehr gut belichtet.

5.4. Ausstattung

Die Ausstattung des Mittelreihenhauses ist veraltet und kann nicht mehr als zeitgemäß beurteilt werden.

5.5. Baulicher Zustand/Schäden und Mängel

Das Mittelreihenhaus befindet sich in einem ordentlichen, aber veralteten Zustand. Große bauliche Schäden und Mängel waren bei der Besichtigung des Gebäudes nicht festzustellen.

Die Küche und das Bad entsprechen zwar nicht mehr dem Zeitgeschmack, sind aber noch nutzbar.

Zudem befinden sich noch alte Bleileitungen im Haus und die Heizung ist äußerst veraltet.



Bleileitungen

Für den möglichen Austausch der Bleileitungen, der Heizung und der Elektrogeräte für die Warmwasserbereitung setze ich einen Reparaturstau in Höhe von ca. € 30.000,00 an.

5.6. Lage

Die Lage des Grundstücks ist hinsichtlich der bei der Belegenheit zu berücksichtigenden Faktoren wie folgt zu beurteilen:

Allgemeine Lage und Umgebung:

Die Solferinostraße verbindet die Straße Kiwittdamm mit der Straße Tweeltenbek im Stadtteil Langenhorn. Die ruhige Anwohnerstraße an Hamburgs Stadtgrenze zu Schleswig-Holstein ist vorwiegend mit Reihenhauserbebauung bebaut. Die Anliegerstraße verläuft in ruhiger Wohnlage. Öffentliche Parkplätze stehen in begrenzter Anzahl an der Straße zur Verfügung. Auf dem Reihenhausergebiet befinden sich für die Anwohner diverse Pkw-Abstellmöglichkeiten.

Verkehrsanbindung:

Die Verkehrsverbindungen dieses nördlich gelegenen Stadtteils von Hamburg können als mäßig bezeichnet werden. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr besteht über die U-Bahn-Haltestelle Kiwittdamm, die in einer fußläufigen Entfernung von ca. 400 m erreichbar ist. Die Langenhorner Chaussee stellt in einer Entfernung von etwa 1,5 km eine gute Verbindung zu angrenzenden Stadtteilen sowie zu regionalen Versorgungseinrichtungen dar. Die Bundesstraße B 432 (Hamburg – Norderstedt – Lübeck – Scharbeutz) bzw. Ohechaussee/Segeberger Chaussee ist bereits nach ca. 1,8 km zu erreichen und bietet eine gute Anbindung zur Lübecker Bucht. Die Entfernung zum Flughafen beträgt etwa 6 km. Die Autobahn-Anschlussstelle Schnelsen-Nord zur A 7 (Flensburg – Hannover) ist ca. 8 km entfernt. Bis zum Rathausmarkt in der Hamburger Innenstadt müssen ca. 16 km zurückgelegt werden.

Einkaufsmöglichkeiten:

Ein Bäcker im Kiwittsmorr ist nach etwa 500 m zu erreichen und ein Lebensmittel-discounter befindet sich an der Tangstedter Landstraße in einer Entfernung von etwa 1,5 km. Der Wochenmarkt findet zweimal wöchentlich am Langenhorner Markt in einer Entfernung von etwa 4,5 km statt. Gute Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Krohnstiege Center, einem Einkaufszentrum im Krohnstieg, welches knapp 4 km entfernt ist.

Medizinische Versorgung:

Die medizinische Grundversorgung im näheren Umfeld ist gewährleistet. Die Heidberg-Apotheke befindet sich etwa 1 km entfernt an der Tangstedter Landstraße. In 1,8 km Entfernung befindet sich eine Arztpraxis der Allgemeinmedizin am Käkenflur. Das nächstgelegene Krankenhaus ist das Asklepios Klinikum Nord (Hamburg-Heidberg), welches nach ca. 2,3 km zu erreichen ist.

Bildungseinrichtungen:

Die Belegenheit zu Schulen kann als gut bezeichnet werden.

Die Grundschule Stockflethweg in selbiger Straße ist fußläufig nach etwa 550 m zu erreichen. Die Stadtteilschule Am Heidberg an der Tangstedter Landstraße und das Gymnasium Heidberg befinden sich in der Fritz-Schumacher-Allee und sind etwa 1,7 km entfernt.

Die Kleinkindbetreuung wird durch die etwa 400 m entfernte Kindertagesstätte „AWO Kita Kiwittsmoor“ ergänzt.

Freizeit und Erholung:

Grün- und Freizeitflächen sind in der nahen Umgebung vorhanden. Der Park am Rückhaltebecken Tweeltenbek/Bornbach ist etwa 400 m entfernt. In unmittelbarer Nähe befinden sich das Kiwittsmoor und ein Freibad mit Beachvolleyballfeldern, einem Spielplatz und einer Minigolfanlage.

Zusammenfassend muss hier von einer sehr mäßigen und leicht unterdurchschnittlich gesuchten Wohnlage gesprochen werden. Basierend auf den Bodenrichtwerten handelt es sich nach der Kategorisierung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg um eine schlechte, an der Grenze zur mäßigen Lage.

6. Bewertung

Meine Bewertung habe ich vorgenommen unter Berücksichtigung der „Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV“² mit deren „Anwendungshinweisen – ImmoWertA“³. Grundsätzlich sind Einfamilien- und Reihenhäuser im Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV) zu bewerten. Das Hauptinteresse auf dem Grundstücksmarkt liegt in dem Wunsch, das Haus selbst nutzen zu können. Insofern stehen Sachwertgesichtspunkte im Vordergrund. Der Erwerb eines Einfamilien- bzw. Reihenhauses als Kapitalanlage zur Erzielung von Mieterträgen ist nicht üblich.

6.1. **Bodenwert**

Nach § 14 der ImmoWertV ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 24 und § 25) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert nach § 15 auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Entsprechend dieser Bestimmung ist der Bodenrichtwert einheitlich für bebaute und unbebaute Grundstücke heranzuziehen, wenn in der Art der Bebauung keine besonderen Umstände vorliegen, die Einfluss auf den Bodenwert haben könnten (z. B. überalterte Bebauung bei gleichzeitigem Denkmalschutz). Das ist hier nicht der Fall.

Der Richtwert des Gutachterausschusses für dieses Gebiet beträgt

per 01.01.2023	€ 550,00/m ²
per 01.01.2024	€ 470,00/m ²
per 01.01.2025	€ 470,00/m ²

Die Bodenrichtwerte zeigten bis 2022 eine stetig steigende Tendenz auf. Seit Sommer 2022 ist die Nachfrage nach Immobilien drastisch gesunken. Entsprechend sind auch die Bodenpreise gesunken.

² Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 19. Juli 2021 – BGBl 2021, Teil I Nr. 44, S. 2805

³ Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung vom 20. September 2023

Seit Anfang 2024 ist wieder ein Interesse mit einsetzender Nachfrage nach Einfamilien- und Reihenhäusern zu beobachten. Seit Mitte 2024 stellt sich eine Stagnation der fallenden Bodenpreise ein. Insofern zeigen sich Tendenzen für eine Erholung des Immobilienmarktes.

Für den Bewertungsstichtag 15. Juli 2025 gehe ich von einem Bodenrichtwert aus in Höhe von € 470,00/m²

Der Richtwert gilt für ein mit einem freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienhaus bebautes Grundstück, einschließlich Wege- und Sielbaukosten, bei einer Größe von 1.000 m².

Das hier zu bewertende Grundstück ist mit einer Grundstücksgröße von 126 m² sehr viel kleiner als diese Bezugsgröße.

Da auf dem Grundstücksmarkt für kleinere Grundstücke erfahrungsgemäß höhere Quadratmeterpreise als für große Grundstücke gezahlt werden, ist dieser Richtwert mit Hilfe der vom Gutachterausschuss aus der statistischen Auswertung derartiger Verkaufsfälle entwickelten Formel für das Wertverhältnis gleichartiger Grundstücke mit unterschiedlicher Größe umzurechnen.

Da das Gebäude kein Einfamilienhaus, sondern ein Reihemittelhaus ist, werden nach den Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten 2025 aufgrund der Gebäudestellung bzw. -art 10 % abgeschlagen.

Die entsprechenden Grunddaten und die Berechnung des Bodenwerts finden sich in der anliegenden **Anlage 1**.

Der **Bodenwert** beträgt **€ 89.460,00**

Die im Grundbuch von Langenhorn Blatt 7712 eingetragenen 1/141 Miteigentumsanteile an den gemeinschaftlich genutzten Grundstücksflächen sind auf insgesamt sieben Flächen über das Reihenhauseareal verteilt und weisen Größen zwischen ca. 3 m² und 15 m² auf. Aufgrund ihrer geringen Größe sowie der fehlenden selbstständigen Nutzbarkeit kommt diesen Flächen kein eigenständiger Verkehrswert zu.

Vielmehr ist der Miteigentumsanteil mit einer Unterhaltungspflicht verbunden, sodass er wirtschaftlich eher als Belastung denn als werthaltiger Besitz zu bewerten ist.

Zwar wurden auf Teilen der Gemeinschaftsflächen Kfz-Stellplätze angelegt, die allen Eigentümern zur gemeinschaftlichen Nutzung offenstehen und die objektive Nutzungs-

qualität des Gesamtareals verbessern. Eine konkrete Zuordnung oder ein dinglich gesicherter Nutzungsanspruch bestehen jedoch nicht.

Vor diesem Hintergrund bleiben die Miteigentumsanteile an den Gemeinschaftsflächen bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

6.2. Gebäudewert/Sachwert

Zur Ermittlung des Gebäudewertes werden zunächst die Herstellungskosten ermittelt. Dies erfolgt über die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zur ImmoWertV⁴. Das Bewertungsobjekt entspricht dem Gebäudetyp 3.12 (Reihenmittelhaus mit Keller-, Erd- und Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss). Im Rahmen der Ortsbesichtigung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Ausführungsqualität wurde das Gebäude zwischen Standardstufe 1 und 2 (exakt 1,95) eingeordnet. Daraus ergeben sich Normalherstellungskosten⁵ in Höhe von € 556,98/m² Bruttogrundfläche.

Aus den Grundrissen habe ich eine Bruttogrundfläche (BGF) des Mittelreihenhauses von ca. 157,20 m² ermittelt.

Die Herstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Um diese auf den Wertermittlungssichttag anzupassen, wird der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes verwendet und mit den Herstellungskosten multipliziert. Im 2. Quartal 2025 befindet sich der umgerechnete **Baukostenindex** (2010 = 100) für Wohngebäude bei 188,4 Punkten.

Für den Zeitwert der **Außenanlagen** (Zuwegung, Hecken, Geräteschuppen) setze ich einen Betrag von insgesamt € 1.000,00 an.

Das Gebäude wurde ca. 1960 gebaut und ist heute 65 Jahre alt. Bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 15 Jahren. Dies dürfte den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen. Die Alterswertminderung wird nach § 23 ImmoWertV linear berechnet.

Der **vorläufige Sachwert** beträgt **€ 155.413,00**

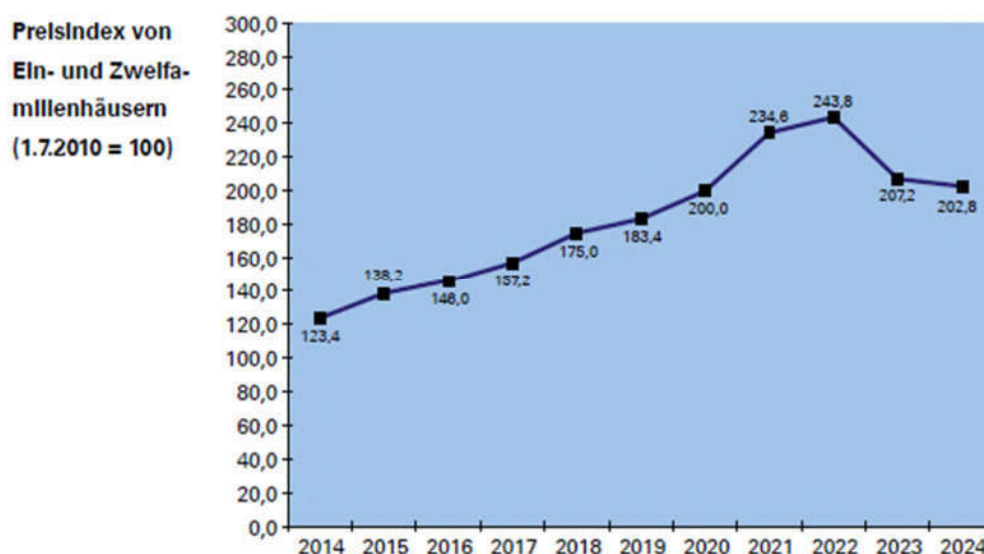
⁴ Anlage 4.II Kostenkennwerte – Normalherstellungskosten 2010

⁵ Die NHK 2010 sind bundeseinheitliche Mittelwerte auf der Preisbasis 2010, einschl. 19 % Mehrwertsteuer. Die Baunebenkosten in Höhe von 17 % sind in den Ansätzen der NHK 2010 enthalten.

Bei einer Wohnfläche von insgesamt ca. 64,40 m² entspricht der Sachwert des mängelfreien Grundstücks (also ohne einen Abschlag für eventuelle bauliche Schäden und Mängel) einem Betrag von ca. € 2.413,00/m² Wohnfläche.

6.3. Marktlage

Der **Verkehrswert** ist aus dem Ergebnis des angewandten Wertermittlungsverfahrens abzuleiten. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist zu würdigen, gegebenenfalls durch Zu- oder Abschläge.



Quelle: „Immobilienmarktbericht Hamburg 2025“

Zur Überprüfung des vorläufigen Sachwertes können Vergleichswerte herangezogen werden.

Ein Vergleichswert ergibt sich aus einer Tabelle des Marktberichtes Hamburg⁶ aus tatsächlich erfolgten Verkäufen aus dem Jahr 2024. Unter Ziffer 2.2.5 wird für Mittelreihenhäuser der Baualtersklasse 1960 bis 1979 in schlechter Lage aus Mangel an Kauffällen kein Vergleichswert angegeben. Für die mäßige Lage liegt der Mittelwert bei € 3.405 /m² (bei 20 Verkaufsfällen) in einer Spanne zwischen € 2.472 und € 4.113 pro m² Wohnfläche.

⁶„Immobilienmarktbericht Hamburg 2025“, herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg, © Freie und Hansestadt Hamburg.

Der von mir ermittelte vorläufige Sachwert befindet sich mit € 2.837 unterhalb des vorangegangenen Mittelwertes aus der Tabelle im Marktbericht.

Zur Anpassung des vorläufigen Sachwerts an den Vergleichswert wird der Sachwert um einen Marktanpassungsfaktor, nämlich den Sachwertfaktor, ergänzt.

Auf Seite 117 des Marktberichts 2025 ist eine Formel zur Berechnung des Sachwertfaktors⁷ veröffentlicht, welche bei den Daten dieses Hauses zu einem Wert von **1,07** führt. Hier sind marktentscheidende Faktoren wie die Lage, die Wohnfläche und die Ausstattungsgüte berücksichtigt.

Es ergibt sich dann ein **marktangepasster Sachwert** von **€ 195.523,00**
(€ 3.036,00/m²)

Der ermittelte marktangepasste Sachwert befindet sich weiterhin unter dem Mittelwert.

Die angegebenen Vergleichswerte befinden sich behelfsmäßig in mäßiger Lage, weil es keine Verkaufsfälle in schlechter Lage gab. Die Werte in schlechter Lage sind entsprechend niedriger zu erwarten.

Bei den verkauften Mittelreihenhäusern sind die Bodenwerte aus dem Jahr 2024 eingeflossen. Die Bodenrichtwerte sind von Anfang des Jahres 2024 bis zum Ende des Jahres 2024 jedoch weiter gefallen. Aus den Vergleichszahlen geht nicht hervor, zu welchem Stichtag die Verkäufe stattgefunden haben. Insofern sind die Vergleichszahlen ungenau und bilden unter Umständen nicht den im ersten Halbjahr 2024 anhaltenden Abwärtstrend ab. Zudem war der Markt in 2024 weiter äußerst verhalten, so dass die geringe Anzahl der Verkaufsfälle nur einen groben Anhaltspunkt geben kann. Die Wohnfläche dieses Mittelreihenhauses ist mit ca. 64,40 m² extrem klein, was bei dem Mittelreihenhaus zu einer geringen Nachfrage führen wird.

Das Haus ist bereits 65 Jahre alt und veraltet. Ich halte den unter Punkt 5.5 Baulicher Zustand/Schäden und Mängel beschriebenen **Reparaturstau** für den Austausch der Bleileitungen, der Heizung und der Elektrogeräte für die Warmwasserbereitung in Höhe von ca. € 30.000,00 für angemessen.

⁷ Die Berechnung zum Sachwertfaktor befindet sich in Anlage 4.

Die Grunddaten für die Sachwertberechnung befinden sich in **Anlage 2** und die entsprechenden Berechnungen in der anliegenden **Anlage 3**.

In **Anlage 4** befindet sich die Berechnung zum Sachwertfaktor.

7. Verkehrswert

Unter Berücksichtigung meiner Ausführungen ermittle ich den Verkehrswert zum Bewertungszeitpunkt 15. Juli 2025 **bei freier Liefermöglichkeit** auf

€ 170.000,00

(einhundertsiebzigttausend Euro)

Auf die folgenden Anmerkungen wird besonders hingewiesen.

Hamburg, den 11. August 2025



Britta Hochbaum

8. Anlagen

Anlage 1 – Bodenwertberechnung

Grunddaten Bodenwert Einfamilienhaus

Grundstücksgröße in m ²		126 m ²
Bodenrichtwert 01.01.2020 für 1.000 m ²	€	480,00
Bodenrichtwert zum Bewertungszeitpunkt für 1.000 m ² in €/m ²	€	470,00
Abzug für Wegebaukosten in €/m ²	€	0,00
Abzug für Sielbaukosten in €/m ²	€	0,00
Lagezu- oder -abschlag in %		0%
Zu-/Abschlag Gebäudestellung		
Doppelhaus (4%), Mittelreihenhaus (-10%), Endreihenhaus (-10%), Doppelhaushälften (-10%)		-10%

Berechnung Bodenwert Einfamilienhaus

Grundstücksgröße		126 m ²
Norm-Richtwert zum Bewertungszeitpunkt für eine Größe von 1000 m ²	€	470,00
Umrechnungskoeffizienten aufgrund der Grundstücksgröße		1,677055796
angemessener Bodenwert pro m ² für die zu bewertende Größe	€	788,22
./.. Wegebaukosten	€	0,00
./.. Sielbaukosten	€	0,00
Zwischensumme	€	788,22
Lagezu- oder -abschlag in %	0% €	0,00
Zwischensumme	€	788,22
Zu-/Abschlag Gebäudestellung		
Doppelhaus (4%), Mittelreihenhaus (-10%), Endreihenhaus (-10%), Doppelhaushälften (-10%)	-10% €	78,82-
angemessener Bodenwert pro m ² für die zu bewertende Größe/Nutzung	€	709,40
gerundet	€	710,00
Bodenwert	€	89.460,00

Anlage 2 - Grunddaten Sachwert**Grunddaten Gebäudewert Einfamilienhaus**

Wohnfläche		64,40 m ²
Bruttogrundfläche		157,20 m ²
NHK 2010 in €/m ²	€	556,98
Korrekturfaktor	€	0,00
besonders zu berechnende Bauteile pauschal	€	0,00
Baupreisindex zum Bewertungszeitpunkt		188,40
Baujahr		1960
Gesamtnutzungsdauer		80
Alter der baulichen Anlagen in Jahren		65
Reparaturstau	€	30.000,00
Zeitwert der Außenanlagen pauschal	€	1.000,00

Anlage 3 - Sachwertberechnung

Berechnung Sachwert Einfamilienhaus**Normalherstellungskosten (NHK 2000)**

Bruttogrundfläche	157,20 m ²		
NHK 2010 in €/m ²	€ 556,98		
NHK 2010 insgesamt in €		€	87.557,00
Baupreisindex zum Bewertungszeitpunkt	188,40		
Normalherstellungskosten insgesamt		€	164.957,39
besonders zu berechnende Bauteile pauschal		€	0,00
Herstellungskosten zum Bewertungszeitpunkt		€	164.957,39

Alterswertminderung

Alter der baulichen Anlagen in Jahren	65		
voraussichtliche Restnutzungsdauer in Jahren	15		
voraussichtliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80		
Alterswertminderung	81,25%	€	72.686,00-
Zeitwert der mängelfreien baulichen Anlagen		€	92.271,39
Zeitwert der Außenanlagen pauschal		€	1.000,00
Zeitwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen		€	93.271,39
zzgl. Bodenwertanteil		€	89.460,00
vorläufiger Sachwert Einfamilienhaus mängelfrei		€	182.731,39

Kontrollrechnung:

Wohnfläche	64,40 m ²		
Sachwert pro m ² Wohnfläche (mängelfrei)		€	2.837,00
€/m ² Wohnfläche ohne Grundstück (mängelfrei)		€	1.448,00
Bodenwertanteil pro m ² Wohnfläche		€	1.389,00

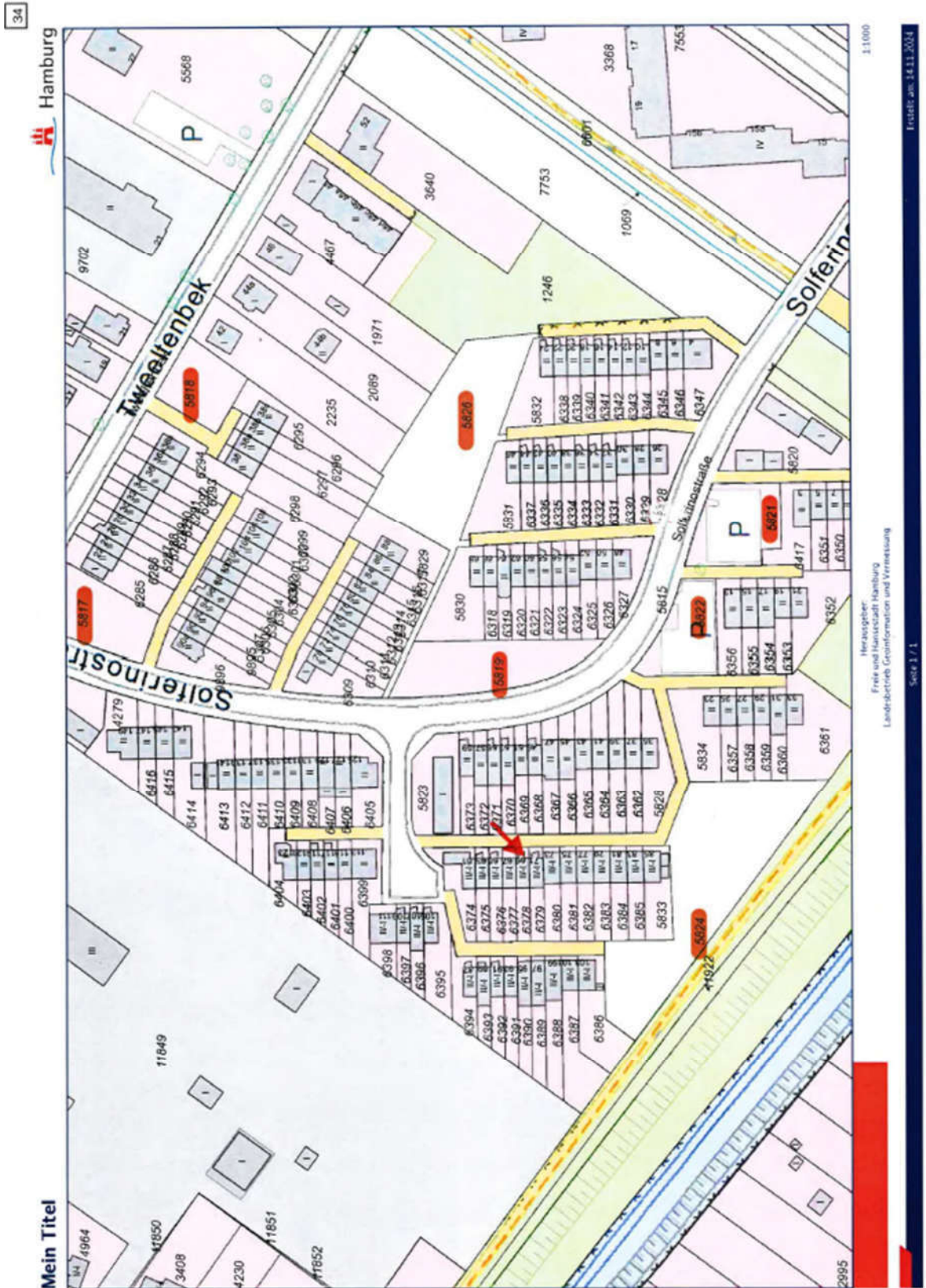
Sachwertfaktor / marktangepaßter Sachwert pro m ² Wohnfläche	1,07	€	195.523,00
			3.036,00
eigene sachverständige Marktanpassung	0%	€	0,00
		€	195.523,00
Reparaturstau		€	30.000,00-
Verkehrswert ohne Rundung		€	165.523,00
Verkehrswert		€	170.000,00
€/m ² Wohnfläche		€	2.640,00

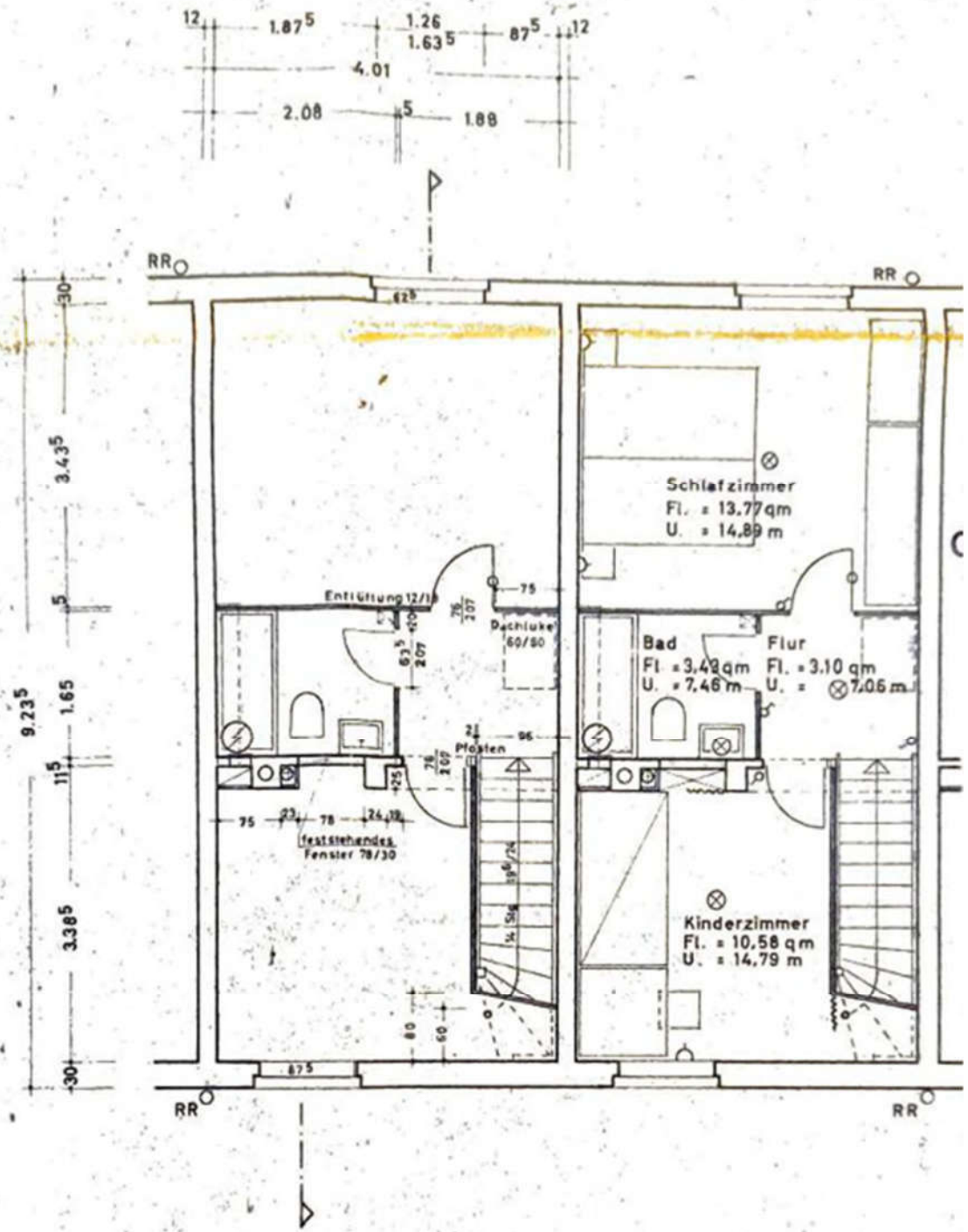


Anlage 4 – Berechnung Sachwertfaktor

Grunddaten			
Bodenrichtwert 31.12.2020 für 1.000 m ² in €/m ²	€		480,00
vorläufiger Sachwert	€		182.731,39
Bodenwertanteil			48,96%
Grundstücksgröße			126,00 m ²
Baujahr			1960
Restnutzungsdauer			15
Keller vorhanden			1
Wohnfläche			64,40 m ²
Modernisierungspunkte (tatsächlich/baujahrstypisch)		1	4,7
Ecklage			0
Anzahl der Wohnungen			1
Einbauküche vorhanden			0
Dachausbau			5
Fußbodenheizung			0
Solarenergie (Fotovoltaikanlage oder Solarthermie vorhanden)			0
Wärmepumpe vorhanden			0
Stellungsfaktor			2
Stadtteifaktor			0,978
Aktualisierungsfaktor		01.01.2025	0,933
Berechnung			
			0,788
Lagefaktor	€	480,00	0,950
Sachwerthöhenfaktor (Normsachwert)	€	952.249,00	1,799
Bodenwertanteilsfaktor			0,940
Grundstücksgrößenfaktor		126,00 m ²	1,194
Baujahrsfaktor		1960	0,961
Restnutzungsdauerfaktor		15	1,016
Kellerfaktor		1	1,054
Wohnflächenfaktor		64,40 m ²	0,785
Modernisierungsfaktor / Modernisierungspunkte		1	4,7
Ecklagefaktor		0	1,000
Wohnungszahlfaktor		1	1,000
Einbauküchenfaktor		0	1,000
Dachfaktor		5	0,990
Fußbodenheizungsfaktor		0	1,000
Solarenergiefaktor		0	1,000
Wärmepumpenfaktor		0	1,000
Stellungsfaktor		2	0,998
Stadtteifaktor			0,978
Aktualisierungsfaktor		01.01.2025	0,933
Sachwertfaktor			1,07

Anlage 5 – Liegenschaftskarte





Grundriss Obergeschoss

Anlage 7 – Flurstücks- und Eigentumsnachweise



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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Erstellt am: 29.07.2025
Auftragsnummer: Solferinostrasse_69

Flurstück 6378, Gemarkung Langenhorn Bezirk Hamburg-Nord

Gebietszugehörigkeit:	Hamburg
Lage:	Solferinostraße 69
Fläche:	126 m ²
Tatsächliche Nutzung:	126 m ² Wohnbaufläche (Offen)
Hinweise zum Flurstück:	Wasserschutzgebiet "Wasserschutzgebiet Langenhorn/Glashütte (Schutzz. 3) / BSU", Zone III

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Hamburg Grundbuchbezirk Langenhorn Grundbuchblatt 7858 Laufende Nummer 1

Flurstücks- und Eigentumsnachweis Flurstück 6378 (Reihenhausgrundstück)

43



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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücks- und Eigentumsnachweis
Erstellt am: 19.11.2024
Auftragsnummer: B33-2024-2120009119

Flurstück 5817 Gemarkung Langenhorn Bezirk Hamburg-Nord

Gebietszugehörigkeit: Hamburg
Lage: Solferinostraße ,
Tweeltenbek ,
Fläche: 680 m²
Tatsächliche Nutzung: 50 m² Wohnbaufläche (Offen)
94 m² Wohnbaufläche (Offen)
536 m² Wohnbaufläche (Offen) "P"
Hinweise zum Flurstück: Wasserschutzgebiet "Wasserschutzgebiet Langenhorn/Glashütte (Schutzz. 3) / BSU",
Zone III

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück
Buchung: Amtsgericht Hamburg
Grundbuchbezirk Langenhorn
Grundbuchblatt 7712
Laufende Nummer 12

60



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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücks- und Eigentumsnachweis
Erstellt am: 19.11.2024
Auftragsnummer: B33-2024-2120009119

Flurstück 5818 Gemarkung Langenhorn Bezirk Hamburg-Nord

Gebietszugehörigkeit: Hamburg
Lage: Tweeltenbek ,
Fläche: 467 m²
Tatsächliche Nutzung: 467 m² Wohnbaufläche (Offen)
Hinweise zum Flurstück: Wasserschutzgebiet "Wasserschutzgebiet Langenhorn/Glashütte (Schutzz. 3) / BSU",
Zone III

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück
Buchung: Amtsgericht Hamburg
Grundbuchbezirk Langenhorn
Grundbuchblatt 7712
Laufende Nummer 12

Flurstücks- und Eigentumsnachweis Flurstücke 5817 und 5818 (Gemeinschaftsflächen)



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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücks- und Eigentumsnachweis
Erstellt am: 19.11.2024
Auftragsnummer: B33-2024-2120009119

77

Flurstück 5819 Gemarkung Langenhorn Bezirk Hamburg-Nord

Gebietszugehörigkeit: Hamburg
Lage: Solferinostraße ,
Fläche: 837 m²
Tatsächliche Nutzung: 209 m² Wohnbaufläche (Offen)
628 m² Wohnbaufläche (Offen) "P"
Hinweise zum Flurstück: Wasserschutzgebiet "Wasserschutzgebiet Langenhorn/Glashütte (Schutzz. 3) / BSU",
Zone III

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück



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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücks- und Eigentumsnachweis
Erstellt am: 19.11.2024
Auftragsnummer: B33-2024-2120009119

94

Flurstück 5821 Gemarkung Langenhorn Bezirk Hamburg-Nord

Gebietszugehörigkeit: Hamburg
Lage: Solferinostraße ,
Fläche: 641 m²
Tatsächliche Nutzung: 641 m² Wohnbaufläche (Offen)
Hinweise zum Flurstück: Wasserschutzgebiet "Wasserschutzgebiet Langenhorn/Glashütte (Schutzz. 3) / BSU",
Zone III

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück
Buchung: Amtsgericht Hamburg
Grundbuchbezirk Langenhorn
Grundbuchblatt 7712

Flurstücks- und Eigentumsnachweis Flurstücke 5819 und 5821 (Gemeinschaftsflächen)

111



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

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurstücks- und Eigentumsnachweis
Erstellt am: 19.11.2024
Auftragsnummer: B33-2024-2120009119

Flurstück 5822 Gemarkung Langenhorn Bezirk Hamburg-Nord

Gebietszugehörigkeit: Hamburg
Lage: Solferinostraße ,
Fläche: 524 m²
Tatsächliche Nutzung: 524 m² Wohnbaufläche (Offen)
Hinweise zum Flurstück: Wasserschutzgebiet "Wasserschutzgebiet Langenhorn/Glashütte (Schutzz. 3) / BSU",
Zone III

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück
Buchung: Amtsgericht Hamburg
Grundbuchbezirk Langenhorn
Grundbuchblatt 7712
Laufende Nummer 12

128



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

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurstücks- und Eigentumsnachweis
Erstellt am: 19.11.2024
Auftragsnummer: B33-2024-2120009119

Flurstück 5824 Gemarkung Langenhorn Bezirk Hamburg-Nord

Gebietszugehörigkeit: Hamburg
Lage: Solferinostraße ,
Fläche: 2112 m²
Tatsächliche Nutzung: 2 112 m² Grünfläche
Hinweise zum Flurstück: Wasserschutzgebiet "Wasserschutzgebiet Langenhorn/Glashütte (Schutzz. 3) / BSU",
Zone III

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück
Buchung: Amtsgericht Hamburg
Grundbuchbezirk Langenhorn
Grundbuchblatt 7712
Laufende Nummer 12

Flurstücks- und Eigentumsnachweis Flurstücke 5822 und 5824 (Gemeinschaftsflächen)



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

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurstücks- und Eigentumsnachweis
Erstellt am: 19.11.2024
Auftragsnummer: B33-2024-2120009119

Flurstück 5826 Gemarkung Langenhorn Bezirk Hamburg-Nord

Gebietszugehörigkeit: Hamburg
Lage: Solferinostraße ,
Fläche: 1830 m²
Tatsächliche Nutzung: 1 830 m² Grünanlage
Hinweise zum Flurstück: Wasserschutzgebiet "Wasserschutzgebiet Langenhorn/Glashütte (Schutzz. 3) / BSU",
Zone III

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück
Buchung: Amtsgericht Hamburg
Grundbuchbezirk Langenhorn
Grundbuchblatt 7712
Laufende Nummer 12

Flurstücks- und Eigentumsnachweis Flurstück 5826 (Gemeinschaftsflächen)

Anlage 8 – Baulasten



Freie und Hansestadt Hamburg Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2025-146154

29. Juli 2025

BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS BAULASTENVERZEICHNIS

Lagebezeichnung: Solferinostraße 69

Für das Flurstück 6378 ---

der Gemarkung Langenhorn ---

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

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

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

**Bezirksamt Hamburg-Nord, Fachamt Bauprüfung, Kümmellstraße 6, 20249 Hamburg,
Tel.: (040) 42804-6806, FAX: (040) 42804-6710,
Mail: Nicht vorhanden**

Diese Bescheinigung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

Baulastenauskunft Flurstück 6378 (Reihenhausgrundstück)



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B31-2024-2120009119
19. November 2024

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS
BAULASTENVERZEICHNIS**

Ihr Zeichen: Solferinostraße, Tweeltenbek

Für die Flurstücke 5817, 5818, 5819, 5821, 5822, 5824, 5826 ---

der Gemarkung Langenhorn ---

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

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

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

**Bezirksamt Hamburg-Nord, Fachamt Bauprüfung, Kümmellstraße 6, 20249 Hamburg,
Tel.: (040) 42804-6806, FAX (040) 42804-6710**

Diese Bescheinigung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

Baulastenauskunft Gemeinschaftsflächen

Anlage 9 – Anliegerbescheinigung



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

BWFGB – Amt B, Adolphiplatz 3-5, D - 20457 Hamburg

Sachverständigenbüro Britta Hochbaum
Hans-Henny-Jahnn-Weg 41 - 45

22085 Hamburg

Bezirksverwaltung
Anliegerbeiträge
Adolphiplatz 3-5
D - 20457 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 23 - 4361 Zentrale - 4242
Telefax 040 - 4279 23990

Ansprechpartnerin: Frau Nagat
Zimmer: R.009

Az.: B32 LA 7858

Hamburg, 08.05.2025

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

für das Grundstück

Straße: Solferinostraße 69 / Wohnweg abzweigend bei Hausnummer 61 /
Wohnweg abzweigend bei Hausnummer 105
Grundbuch: Langenhorn
Blatt: 7858
Flurstück: 6378

Erschließungsbeiträge

Die Solferinostraße und die beiden Wohnwege sind endgültig hergestellt worden.
Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Sielbaubeiträge

Vor der Front zur Solferinostraße liegen ein Schmutz- und ein Regenwassersiel.
Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen besielten Frontlänge des
Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

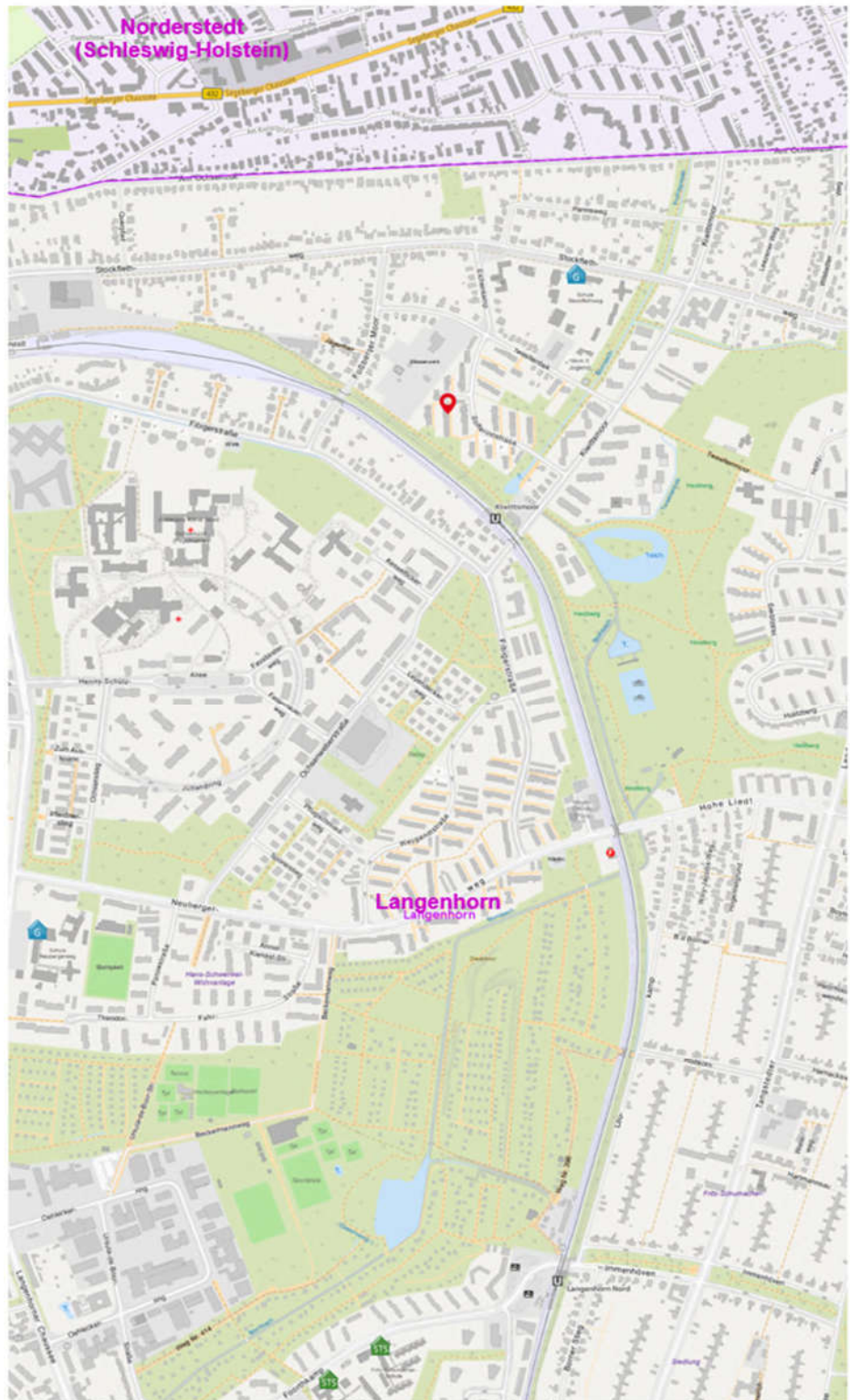
Die Front zum Wohnweg abzweigend bei Hausnummer 61 ist unbesielt.
Für unbesielte Fronten können noch Sielbaubeiträge nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes
erhoben werden.
Die Beitragspflicht für ein Schmutzwassersiel entsteht mit dem Vorhandensein eines zum Anschluss
bestimmten Sieles.
Die Beitragspflicht für ein Regenwassersiel entsteht nur, wenn das Grundstück an ein Regenwassersiel
angeschlossen ist/wird.

Vor der Front zum Wohnweg abzweigend bei Hausnummer 105 liegt ein Schmutzwassersiel.
Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen besielten Frontlänge des
Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.
Für die Herstellung eines Regenwassersieles können noch Sielbaubeiträge nach den Bestimmungen
des Sielabgabengesetzes erhoben werden.
Die Beitragspflicht für Regenwassersiele entsteht, wenn das Grundstück an ein Regenwassersiel
angeschlossen ist/wird.

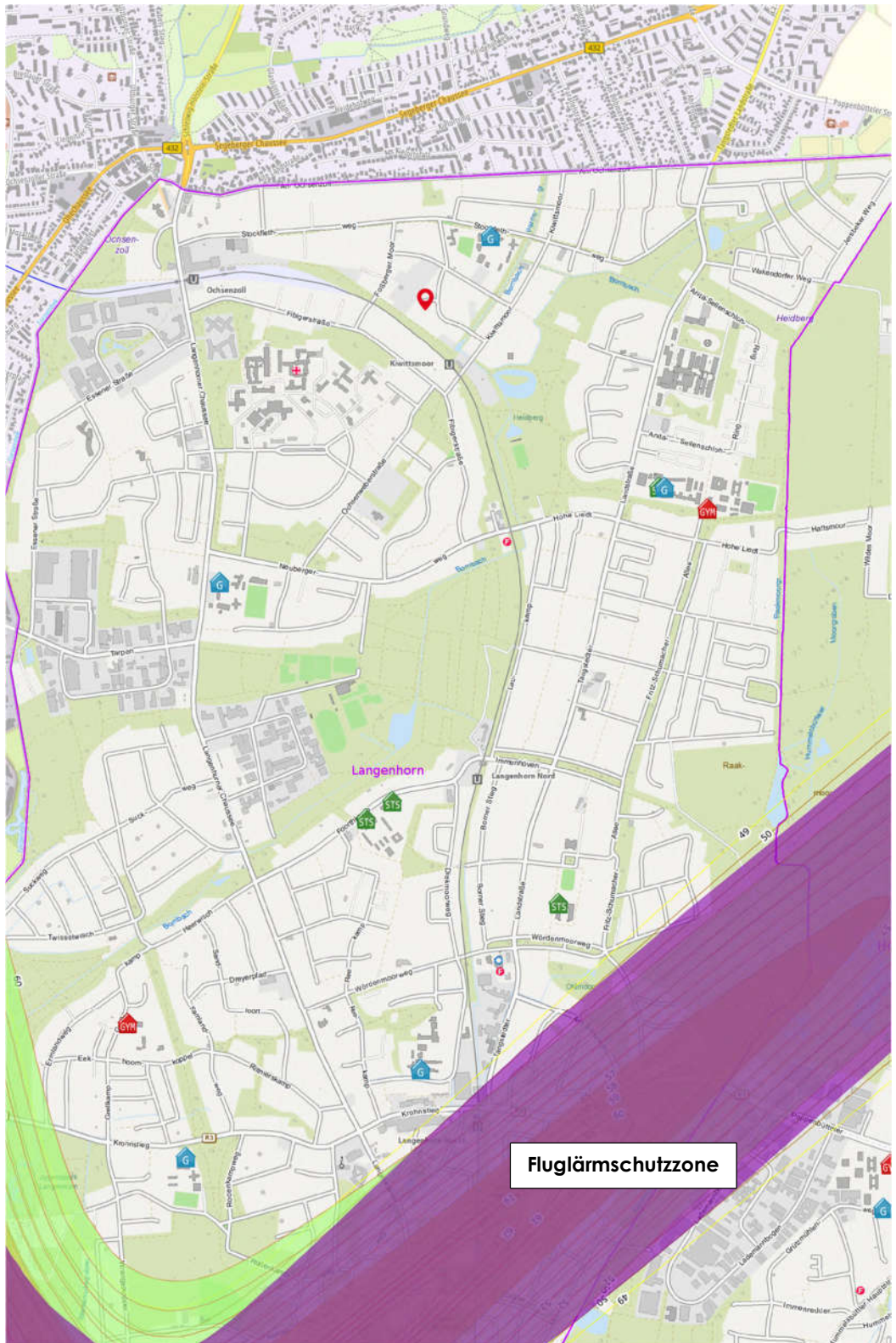
Sielanschlussbeiträge

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

Anlage 10 – Stadtkarten



aus Geo-Online
Maßstab 1:5.000



aus Geo-Online
Maßstab 1:10.000

9. Anmerkungen

Bei dem vorstehenden Gutachten sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

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