

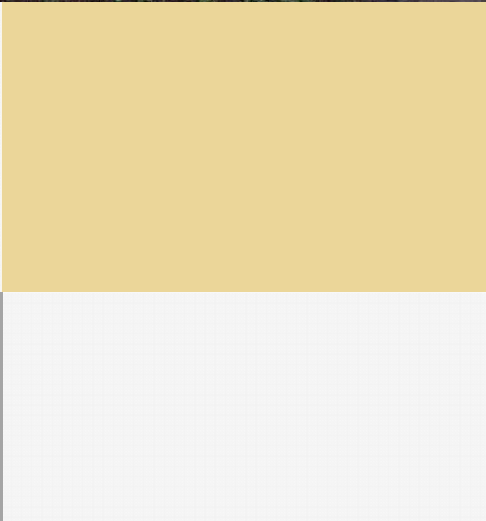
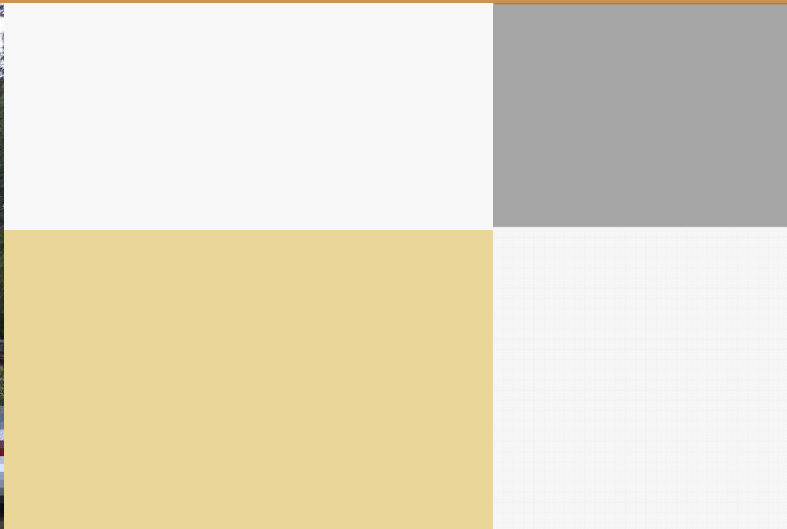


BRITTA HOCHBAUM
Sachverständige in Hamburg

Verkehrswertgutachten

71 K 28/25

Wrietkamp I, 22415 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 9616	4
	3.1.1. Bestandsverzeichnis	4
	3.1.2. Belastungen in Abteilung II	4
	3.2. Liegenschaftskataster	4
	3.3. Baulasten und Beschränkungen	4
	3.4. Erschließung	5
	3.5. Bauplanerische Ausweisung	5
	3.6. Denkmalschutz	6
	3.7. Energieausweis	6
	3.8. Nutzungsverhältnisse	6
4.	Beschreibung	6
	4.1. Beschreibung des Grundstücks	6
	4.2. Beschreibung des Gebäudes	7
	4.3. Beschreibung der Außenanlagen	10
5.	Beurteilung	11
	5.1. Größe	11
	5.2. Grundrissgestaltung	11
	5.3. Belichtung	12
	5.4. Ausstattung	12
	5.5. Baulicher Zustand/Schäden und Mängel	12
	5.6. Lage	13
6.	Bewertung	16
	6.1. Bodenwert	16
	6.2. Gebäudewert/Sachwert	18
	6.3. Marktlage	19
7.	Verkehrswert	21
8.	Anlagen	22
9.	Anmerkungen	32

1. Zusammenfassung von grundstücksrelevanten Daten

Zwangsversteigerungssache:	71 K 28/25
Objekt:	Einfamilienhaus
Straße:	Wrietkamp 1
PLZ/Ort:	22415 Hamburg
Stadtteil:	Langenhorn
Amtsgericht:	Hamburg
Grundbuch:	von Langenhorn Blatt 9616
Gemarkung:	Langenhorn
Flurstück:	2207
Grundstücksgröße:	909 m ²
Wertermittlungstichtag:	28. August 2025
Wohnfläche:	ca. 90,30 m ²
Baujahr:	ca. 1935
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	0 Jahre
Verkehrswert	€ 460.000,00
Verkehrswert pro m ² Grundstücksgröße:	€ 506,00/m ²

2. Allgemeines

2.1. Veranlassung

Durch Beschluss des Amtsgerichts Hamburg vom 23.05.2025 bin ich im Rahmen der Zwangsversteigerungssache **71 K 28/25** zur Sachverständigen bestellt worden mit dem Auftrag, den Verkehrswert des vorbezeichneten Grundstücks zu ermitteln.

2.2. Besichtigung und Anwesenheit

Eine Außenbesichtigung des Grundstücks mit dem Einfamilienhaus habe ich am 28.08.2025 in Anwesenheit von der betreibenden Gläubigerin und deren Ehemann vorgenommen.

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes konnte nicht erfolgen, da ein Zutritt zum Gebäude trotz Ankündigung per Schreiben vom 14.08.2025 nicht ermöglicht wurde. Die Wertermittlung basiert daher auf den Feststellungen aus der Außenbesichtigung sowie den vorliegenden Unterlagen, insbesondere den Bauakten.

2.3. Zur Verfügung stehende Unterlagen

- Grundbuchauszug vom 14.04.2025
- Liegenschaftskarte vom 16.04.2025 (Seite 49 der Gerichtsakte)
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung vom 12.05.2025 (Seite 57 der Gerichtsakte)
- Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 12.05.2025 (Seite 58 der Gerichtsakte)
- Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 19.06.2025
- Bebauungsplan Langenhorn 34 vom 11.12.1968
- Grundrisse aus der Bauakte

3. Amtliche Daten und rechtliche Verhältnisse

3.1. Grundbuch von Langenhorn Blatt 9616

3.1.1. Bestandsverzeichnis

Gemarkung Langenhorn, Flurstück 2207, Gebäude- und Freifläche, Wrietkamp 1,
Grundstücksgröße 909 m².

3.1.2. Belastungen in Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuches ist neben dem Zwangsversteigerungsvermerk **keine Belastung** eingetragen.

3.2. Liegenschaftskataster

Nach dem beigefügten Bestandsnachweis aus dem Liegenschaftskataster ist das Flurstück wie folgt beschrieben:

Flurstück 2207, Gemarkung Langenhorn

Bezirk Hamburg-Nord

Gebietszugehörigkeit: Freie und Hansestadt Hamburg

Lage: Wrietkamp 1

Fläche: 909 m²

Tatsächliche Nutzung: 909 m² Wohnbaufläche (offen)

3.3. Baulasten und Beschränkungen

Im Baulastenverzeichnis sind nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) für das Flurstück 2207 der Gemarkung Langenhorn **keine Baulasten** eingetragen.

3.4. Erschließung

Die Straße Wrietkamp ist **noch nicht endgültig hergestellt**.

Für die endgültige Herstellung **werden Erschließungsbeiträge erhoben**. Die Beitragspflicht und die Höhe der Beiträge richten sich nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in Verbindung mit den Bestimmungen des Hamburgischen Wegegesetzes.

Um die Kosten für mögliche künftige Erschließungserträge zu berücksichtigen, nehme ich bei der Ermittlung des Bodenwertes einen Abschlag nach Erfahrungswerten von € 15,00/m² vor. Denn Bodenrichtwerte beziehen sich auf voll erschlossene Grundstücke.

Vor der Front zum Wrietkamp 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 bzw. wird.

Die nachträgliche Herstellung von Regenwassersielen in den Hamburger Außenbezirken ist relativ unwahrscheinlich. Der Grundstücksmarkt reagiert auf die noch nicht vollständig abgerechneten Erschließungskosten nicht, nimmt also für diese noch vage möglichen Sielbaubeiträge keinen Abschlag vor.

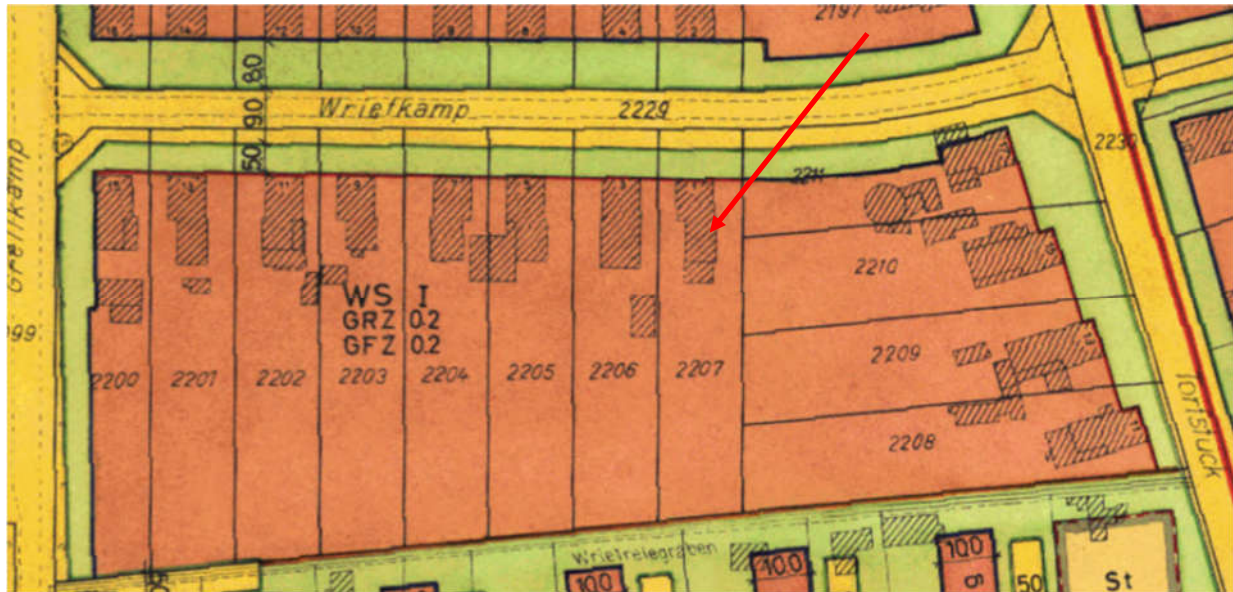
3.5. Bauplanerische Ausweisung

Das Grundstück befindet sich im Bereich des Bebauungsplans Langenhorn 34 vom 11.12.1968 mit der Ausweisung **WS 1; GRZ 0,2; GFZ 0,2** (Kleinsiedlungsgebiet mit 1-geschossiger Bauweise; **Grundflächenzahl 0,2¹; Geschossflächenzahl 0,2²**).

¹ GRZ – Maß der baulichen Nutzung – Verhältnis der Grundfläche zur Grundstücksgröße – in diesem Fall: 20 % der Grundstücksfläche dürfen überbaut werden.

² GFZ – Maß der baulichen Nutzung – Verhältnis Geschossfläche aller Vollgeschosse zur Grundstücksgröße – in diesem Fall: Das Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksgröße darf 20 % nicht überschreiten.





Auszug aus dem Bebauungsplan Langenhorn 34

3.6. Denkmalschutz

Das Gebäude Wrietkamp 1 steht nicht unter Denkmalschutz.

3.7. Energieausweis

Für das Gebäude Wrietkamp 1 liegt mir kein Energieausweis vor.

3.8. Nutzungsverhältnisse

Das Einfamilienhaus wird zum Wertermittlungstichtag vermutlich vom Schuldner bewohnt. Der Name des Schuldners war am Klingelschild vermerkt, so dass ich von einer eigengenutzten Immobilie ohne Mietverhältnis ausgehe.

4. Beschreibung

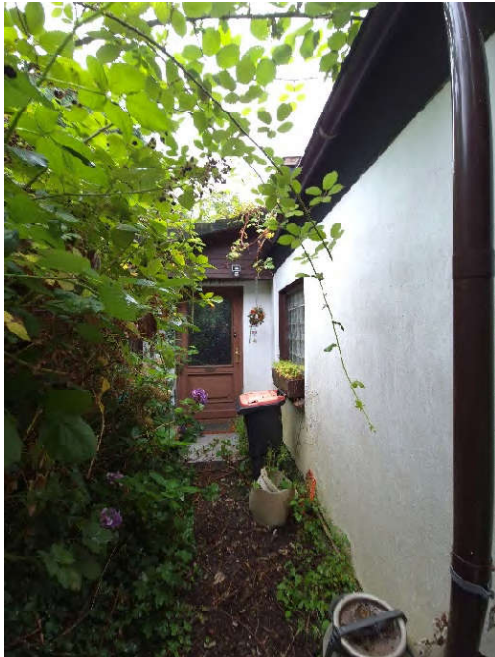
4.1. Beschreibung des Grundstücks

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

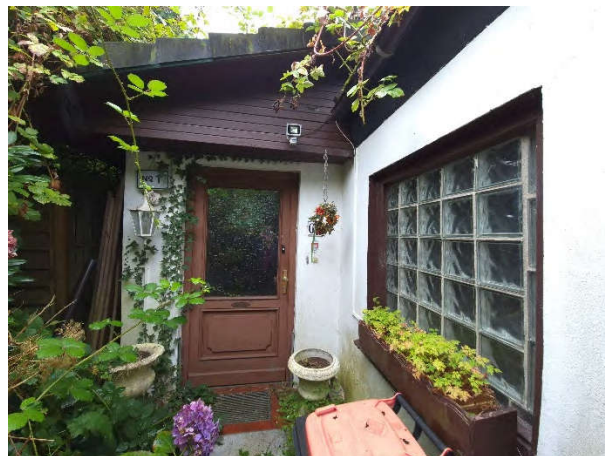
Das 909 m² große Flurstück 2207 weist eine nahezu rechteckige Form auf, wobei die hintere Grundstücksgrenze leicht abgeschrägt verläuft. Die Straßenfrontbreite beträgt ca. 14 m und die durchschnittliche Grundstückstiefe beläuft sich auf etwa 62 m.

4.2. Beschreibung des Gebäudes

Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um ein teilunterkellertes Einfamilienhaus (ehemalige Reichsheimstätte) mit Erd- und teilweise ausgebautem Dachgeschoss.



Windfanganbau mit Hauseingang (Norden)



Hauseingang (Norden)



zugewachsene Giebelseite und sichtbare Traufseite (Nordwesten)



sichtbare Traufseite mit Garagenvorderseite (Westen)



Zugewachsene Traufseite (Osten)



Gebäuderückseite mit ehemaligem Stallgebäude (Südgiebel)



Stallgebäude (Westseite) mit Schuppen

Baujahr ca. 1935

Dachgeschossausbau 1937, Aufstellung Fertigteilgarage 1985, Windfanganbau 1985

Baubeschreibung:

Bauart vermutlich Ziegelmauerwerk, Putzfassade, Giebel im Dachgeschoss mit Holzverkleidung, vermutlich Streifenfundamente, Holzbalkendecke, Kellerdecke, vermutlich mit Stahlträgern, Satteldach mit Dachziegeldeckung, Regenrinnen und Fallrohre aus Zink und Kunststoff, Glasbausteine im Eingangsbereich, verschlossene Rolläden, Holzfenster, Fenstersohlbänke aus Flachklinkern, Beton und Aluminium, Hauseingangstür aus Holz mit Glasausschnitt, Eingangsbereich ebenerdig.

Über die Beheizung und die Warmwasserversorgung des Einfamilienhauses kann mangels Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.

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

Danach sind im Einzelnen folgende Räume vorhanden:

Kellergeschoss

Der Stallgebäudeteil (Südteil) scheint nicht unterkellert. Ich vermute, dass lediglich die Küche und der Flur unterkellert sind.

- Kellerflur, ca. 3,70 m²
- Kellerraum (unter der Küche), ca. 12,30 m²

Die **Nutzfläche im Kellergeschoss** beträgt **ca. 16,00 m²**.

Erdgeschoss

1. Windfang, ca. 6,40 m² (Anbau 1985)
2. Flur, ca. 3,70 m²
3. Wohnküche, ca. 11,10 m²
4. Kammer, ca. 8,40 m²
5. Zimmer, ca. 12,10 m²

Stallgebäude

6. Hauswirtschaftsraum, ca. 5,80 m²
7. Keller, ca. 8,10 m²
8. Stall, ca. 12,30 m²

Die **Wohnfläche im Erdgeschoss** beträgt **ca. 67,90 m²**.

Eine Treppe führt hinauf zum

Dachgeschoss

9. Flur, ca. 1,40 m²

10. Kammer B, ca. 8,10 m²

11. Kammer A, ca. 12,90 m²

Stallgebäude

Vermutlich ist der Futterboden nicht ausgebaut.

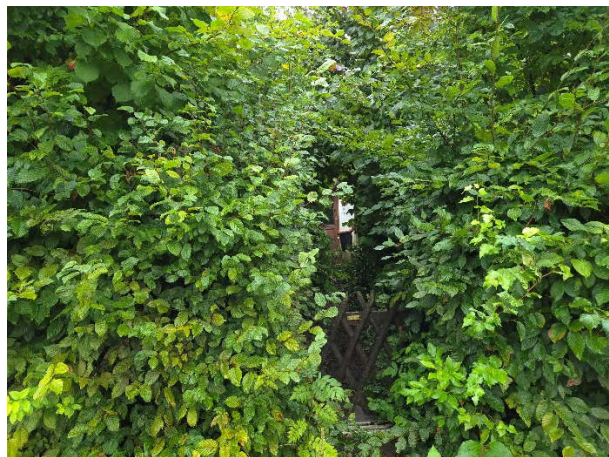
Die **Wohnfläche im Dachgeschoss** beträgt **ca. 22,40 m²**.

Die Maße von Keller-, Erd- und Obergeschoss sind den Grundrissen entnommen worden. Mangels Besichtigung kann nicht festgestellt werden, ob die Grundrisse mit der Realität übereinstimmen. Insbesondere kann keine Gewähr übernommen werden, welche Räume unterkellert sind und wie das ehemalige Stallgebäude heute genutzt wird. Die Berechnungen stellen keine Wohnflächenberechnung im Sinne der gesetzlichen Vorschriften oder eine zugesicherte Eigenschaft dar.

Entsprechend der Grundrisszeichnungen hat das Einfamilienhaus insgesamt eine **Wohnfläche** von **ca. 90,30 m²**.

4.3. Beschreibung der Außenanlagen

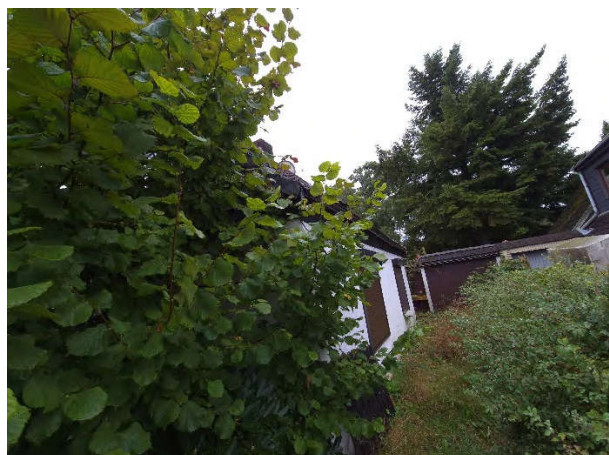
Das Grundstück ist verwildert und durch Hecken vom öffentlichen Gehweg abgegrenzt. Es kann über eine Gartenpforte, die aus einem niedrigen Jägerzaunteil besteht, betreten werden. Die Zuwegung ist mit Betonplatten befestigt. Die Zufahrt zur Garage ist nicht befestigt und ebenfalls verwildert. Die ca. 1985 aufgestellte Fertigteilgarage mit Garagenkipptor scheint in keinem nutzbaren Zustand. Der Vorgarten ist zugewuchert. Die rückwärtige Hauptgartenfläche konnte nicht eingesehen werden. Hecken und Palisaden grenzen das Grundstück seitlich zu den Nachbarn ab.



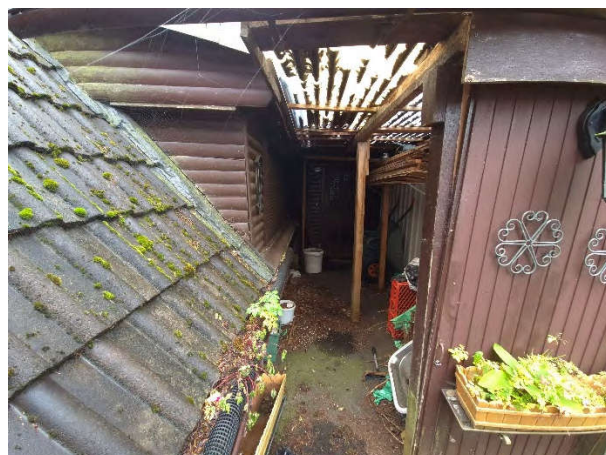
zugewucherter Eingang zum Grundstück



verwilderte Zufahrt zur Garage



Garage



Holzschuppen südlich des ehemaligen Stallgebäudes

5. Beurteilung

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

5.1. Größe

Mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 90,30 m² handelt es sich um ein kleines Einfamilienhaus.

In den Grundrissen ist kein Bad eingezeichnet. Ich nehme an, dass der mit „Keller“ bezeichnete Raum als Bad umgebaut und der mit „Stall“ bezeichnete Raum als Wohnzimmer umgebaut wurde.

Im Erdgeschoss ist die Wohnküche mit gut 11 m² als groß und sowohl die Kammer als auch das Zimmer mit etwa 8,5 m² und gut 12 m² als klein einzustufen.

Über die möglicherweise umgebauten Räume im ehemaligen Stallgebäude kann ich mangels Besichtigung keine Aussage treffen.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei kleine Räume mit gut 8 m² und knapp 13 m².

Der Anteil der Verkehrsflächen ist leicht unterdurchschnittlich.

5.2. Grundrissgestaltung

Das Einfamilienhaus konnte nicht besichtigt werden.

Der Grundriss ist gemäß Zeichnung im Erd- und Dachgeschoss sehr kleinteilig und verwinkelt gestaltet.

5.3. Belichtung

Das Einfamilienhaus konnte nicht besichtigt werden und war aufgrund des verwilderten Vorgartens kaum einsehbar.

Die wenigen und relativ kleinen Fenster lassen eine schlechte Belichtung mit Tageslicht vermuten.

5.4. Ausstattung

Mangels Besichtigung kann keine Aussage über die Ausstattung des Einfamilienhauses getroffen werden.

5.5. Baulicher Zustand/Schäden und Mängel

Das Haus konnte von innen nicht besichtigt werden.

Die Gebäudesubstanz besteht wahrscheinlich aus einfachem Baumaterial minderer Qualität und ist nicht mit den heutigen Baumaterialien zu vergleichen.

Das Haus macht einen recht verkommenen und veralteten Eindruck. Ob und wie das Stallgebäude ausgebaut ist, konnte nicht festgestellt werden. Am hinteren Stallgebäude teil existierten diverse Anbauten, ebenfalls ohne zeitgemäße Wärmedämmung.

Das Haus ist in seiner Grundsubstanz als nahezu verbraucht anzusehen, denn es ist zum Wertermittlungstichtag 90 Jahre alt. Bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren³ verbleibt keine Restnutzungsdauer mehr. Die baulich sehr verwinkelte Anordnung mit dem Stallgebäude ist funktional wenig vorteilhaft. Die heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz und die Haustechnik werden nicht erfüllt. Es ist unwirtschaftlich, das Haus zu erhalten oder gar heutigen Anforderungen anzupassen.

Die wirtschaftlichste Verwendungsmöglichkeit des Grundstücks sehe ich in einer Freiräumung mit anschließender Neubebauung.

Möglicherweise ergibt sich neben der Bebauung mit einem Einfamilienhaus auch die Möglichkeit, das Grundstück zu teilen und mit zwei Einfamilienhäusern neu zu bebauen.

³ ImmoWertV, Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1

Folgende Schäden bzw. Mängel konnten im zugänglichen Grundstücksteil festgestellt werden:



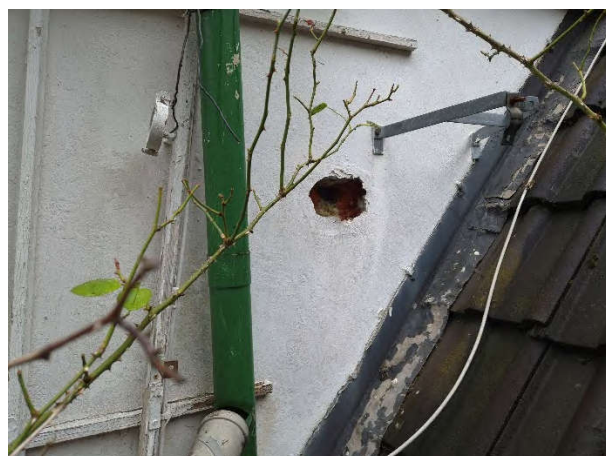
abgängige Fallrohre



verwinkelte und zusammengestückelte Fallrohre



geschlossene Fensterrollläden,
provisorische Fenstersohlbank



Loch in der Rückwand des ursprünglichen Gebäudes

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 Straße Wrietkamp liegt im Hamburger Stadtteil Langenhorn, einem nördlichen Stadtteil im Bezirk Hamburg-Nord. Das Objekt befindet sich nördlich des Krohnstiegs (Ring 3) und nordöstlich des Hamburger Flughafens. Die asphaltierte Anliegerstraße verbindet den Grellkamp mit der Straße Torfstück. Bezüglich des geringen Anliegerverkehrs kann hier von einer sehr ruhigen Wohnstraße gesprochen werden. Allerdings liegt das Grundstück in direkter Nähe (etwa 330 m Luftlinie) zu den Fluglärmschutzzonen „Tag 2“ und „Nacht“. Der Fluglärm ist deutlich wahrnehmbar.



Direkt an der Straße sind öffentliche Parkplätze zwar vorhanden, doch ist die Straße sehr eng und das Parken eher schwierig. Meist befinden sich auf den Grundstücken Kfz-Abstellmöglichkeiten.

Verkehrsanbindung:

Die Verkehrsverbindungen können als gut bezeichnet werden. Bahnverbindung besteht über die etwa 1,5 km entfernte U-Bahn-Haltestelle Langenhorn Markt. Die Bushaltestelle „Wrangelkoppel“ ist etwa 300 Meter entfernt und bietet Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Hier verkehren die Buslinie 193 (Langenhorn Markt – Kronnstieg, Garstedt – Norderstedt Mitte) und der Metrobus 24 (Niendorf Markt, Niendorf Nord, Langenhorn Markt, Poppenbüttel, Volksdorf, Meiendorfer Weg, Rahlstedt). Der Kronnstieg (Ring 3) befindet sich knapp 300 m entfernt und stellt eine gute Verbindung zu anderen Stadtteilen dar. Die Autobahnauffahrt Hamburg-Schnelsen-Nord zur A 7 (Flensburg/Kiel – Hannover) kann nach knapp 5 km erreicht werden. Der Hamburger Flughafen ist ca. 3 km entfernt. Bis zum Rathausmarkt in der Hamburger Innenstadt sind es ca. 15 km.

Einkaufsmöglichkeiten:

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in Form eines großen Supermarktes sind in etwa 2 km Entfernung am Kronnstieg vorhanden. Im Einkaufszentrum Kronnstieg Center sind weitere umfangreichere Einkaufsmöglichkeiten zu finden. Zweimal wöchentlich findet hier zudem der Wochenmarkt Langenhorn statt.

Medizinische Versorgung:

Die Apotheke im Ärztehaus Langenhorn sowie diverse Arztpraxen befinden sich ca. 1,5 km entfernt an der Tangstedter Landstraße und stellen eine gute medizinische Grundversorgung in der Nähe sicher.

Bildungseinrichtungen:

Die Belegenheit zu Schulen kann als gut bezeichnet werden.

Die Grundschule Krohnstieg in gleichnamiger Straße ist nach knapp 500 m fußläufig zu erreichen. Etwa 2,5 km entfernt befindet sich die Fritz-Schumacher-Schule (Stadtteilschule) im Timmerloh. Um zum Gymnasium Langenhorn im Grellkamp zu gelangen, müssen etwa 500 m zurückgelegt werden.

Die Kleinkindbetreuung wird durch den etwa 2,5 km entfernten Kindergarten „Kita Tangstedter Landstraße“ ergänzt.

Freizeit und Erholung:

Das nahegelegene Natur- und Landschaftsschutzgebiet Rothsteinsmoor bietet Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten. Zudem gibt es in der Umgebung eine Hundenauslaufzone.

Zusammenfassend kann hier von einer mäßigen und aufgrund des Fluglärms weniger gesuchten Wohnlage in Hamburgs Randlage gesprochen werden. Nach der Kategorisierung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg nach den Bodenrichtwerten handelt es sich hier um eine mäßige Lage.

6. Bewertung

Meine Bewertung habe ich vorgenommen unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV⁴ mit deren „Anwendungshinweisen – ImmoWertA“⁵. Grundsätzlich sind Einfamilienhäuser 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 Einfamilienhauses 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. Durch die weltmarktpolitische Unsicherheit ist die Nachfrage nach Immobilien seit Sommer 2022 drastisch gesunken. Entsprechend sind auch die Bodenpreise gefallen. Im Jahr 2025 lässt sich eine leichte Nachfrage mit stagnierenden Bodenpreisen beobachten.

⁴ 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

⁵ Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung vom 20. September 2023

Für den Bewertungsstichtag 28. August 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.

Im Abgleich zwischen Baustufenplan und der aktuellen Liegenschaftskarte ist erkennbar, dass in dem Wohngebiet am Grellkamp bereits einige Grundstücksteilungen vorgenommen wurden. Beispielsweise wurde das vormals einheitliche Flurstück 2200 in die Flurstücke 2200 und 7379 unterteilt und über eine kleine Stichstraße erschlossen. Auch im Bereich an der Straße Torfstück wurden drei Grundstücke in direkter Nachbarschaft (ehemalige Flurstücke 2211, 2209 und 2008) aufgeteilt.

Für das zu bewertende Flurstück 2207 ist ebenfalls eine Teilung denkbar.

Um hierüber Gewissheit zu erlangen, müsste eine Bauvoranfrage beim Fachamt Bauprüfung, Abschnittsleitung Langenhorn, Fuhsbüttel, gestellt werden.⁶

Für die Bewertung des Objektes gehe ich unter Berücksichtigung des Bebauungsplans Langenhorn 34 von einer Neubebaubarkeit mit zwei Einzelhäusern auf zwei Grundstücken aus, ohne jedoch hierfür eine Garantie übernehmen zu können.⁷

Für die Berechnung betrachte ich zunächst die hälftige Grundstücksgröße von 454,5 m². 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.

Bodenrichtwerte beziehen sich auf voll erschlossene Grundstücke. Die Straße ist jedoch nicht endgültig hergestellt, so dass ich einen Abschlag von € 15,00/ m² vornehme.

⁶ Eine belastbare Auskunft ist gemäß Telefonat mit _____ vom Fachamt Bauprüfung am 15.09.2025 ohne Bauvoranfrage nicht möglich (insbesondere naturschutzrechtliche und erschließungsrechtliche Belange, Einhaltung der Abstandsflächen und Gebäudehöhe, usw. sind ohne weiteres nicht prüfbar).

⁷ In diesem Gebiet dürfen gemäß Bebauungsplan derzeit maximal 181,5 m² Grundfläche überbaut werden bei gleicher Gesamtnutzfläche. Insofern könnte das geteilte Grundstück mit jeweils einem eingeschossigen Einfamilienhaus mit ca. 90 m² Grundfläche bebaut werden.

Für ein 454,5 m² großes Grundstück (Vordergrundstück) ergibt sich ein Bodenwert in Höhe von € 254.520,00.

Für den hinteren hälftigen Grundstücksanteil ergibt sich der gleiche Wert. Allerdings erfolgt hier noch ein Abzug in Höhe von 8 % für die Erschließung durch einen Pfeifenstiel.⁸

Dieser Abzug berücksichtigt die Nachteile eines Pfeifenstielgrundstücks durch Einschränkungen für die Feuerwehr, Müllabfuhr, Lieferverkehr usw., die höheren Erschließungskosten wie Wasser, Abwasser, Strom, usw. sowie die geringere Bebaubarkeit des Grundstücks. Der schmale Stiel selbst ist für die bauliche Nutzung wertlos, reduziert aber die bebaubare Grundstücksfläche. Auf dem Grundstücksmarkt sind diese Nachteile gewichtiger als der Vorteil, der sich durch eine ruhige Lage in zweiter Lage ohne Straßenverkehr ergibt.

Damit ergibt sich der Bodenwert für das mit einem Pfeifenstiel erschlossene Grundstück zu € 231.795,00.

Der **Bodenwert** für zwei bebaubare Grundstücke, von denen eines durch einen Pfeifenstiel belastet ist, beträgt

€ 486.315,00

Die entsprechende Berechnung des Bodenwerts findet sich in der anliegenden **Anlage 1**.

6.2. Gebäudewert/Sachwert

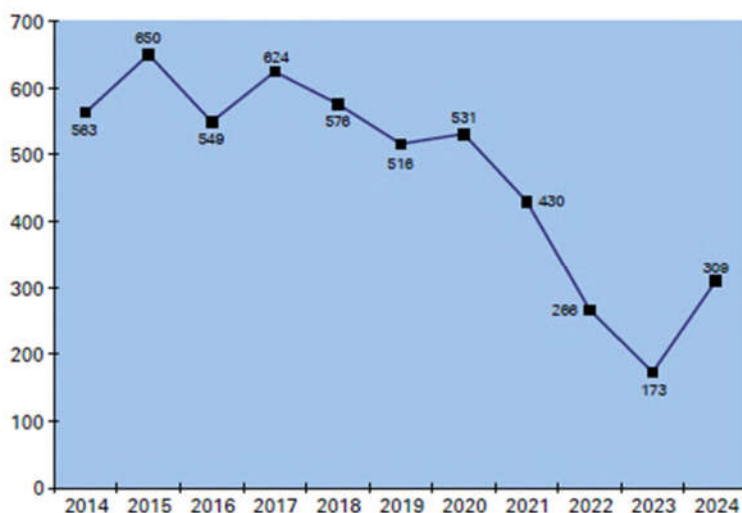
Das Gebäude ist als abrisstauglich zu bewerten. Die Nachfrage nach stark sanierungsbedürftigen Häusern, insbesondere bei geringen Wohnflächen, halte ich für gering. Wirtschaftlich am sinnvollsten ist es, das gesamte Grundstück freizulegen, es zu teilen und mit zwei eingeschossigen Einfamilienhäusern neu zu bebauen.

Abziehen sind daher vom Bodenwert die Freilegungs- und Entsorgungskosten. Diese schätze ich auf ca. € 25.000,00.

⁸ Erläuterung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2025 zum Stellungsfaktor Abschnitt 5.2 Umrechnungskoeffizienten für Ein- /Zweifamilienhausgrundstücke aufgrund der Gebäudestellung

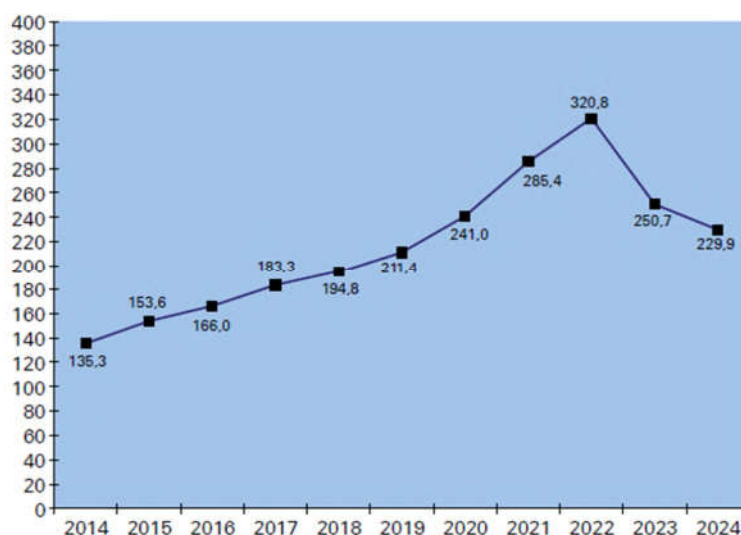
6.3. Marktlage

Nach dem historischen Tief im Jahr 2023 ist die Anzahl der Kaufverträge auf dem Hamburger Immobilienmarkt wieder gestiegen. Der Markt scheint sich zu stabilisieren.



Vertragszahlen für Bauplätze des individuellen Wohnungsbaus
Immobilienmarktbericht Hamburg 2025, Seite 46

Anhand des Preisindex von Bauplätzen für Einfamilienhäuser in mittlerer Lage ist die Preisentwicklung gut zu erkennen. Ab Mitte 2022 ist eine klare Trendwende zu verzeichnen. Die Entwicklung verdeutlicht, dass nach einer Phase starker Nachfrage und erheblicher Preissteigerungen (von 2014 bis Mitte 2022) nun eine deutliche Marktberuhigung eingesetzt hat.



Preisindex von Bauplätzen für Einfamilienhäuser in mittlerer Lage
Immobilienmarktbericht Hamburg 2025, Seite 57

Sanierungsbedürftige Objekte verzeichnen derzeit deutliche Wertverluste und stoßen aufgrund der restriktiveren Kreditvergabe der Banken sowie der verschärften Anforderungen an die Energieeffizienz auf eine äußerst verhaltene Nachfrage.

Bezugsfertige und energetisch moderne Immobilien sind wieder etwas stärker nachgefragt und verhältnismäßig preisstabil.

Bauplätze für ein ...		Lagequalität					alle Lagen
		Schlechte Lage	Mäßige Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Bevorzugte Lage	
Reihenhaus	Minimum			547			547
	Maximum	*	*	1.388	*	*	1.388
	Mittelwert			818			817
	Anzahl	0	1	14	0	0	15
Doppelhaus-hälfte	Minimum		290	102	685		102
	Maximum	*	824	1.368	928	*	1.368
	Mittelwert		625	752	874		761
	Anzahl	0	6	38	10	0	54
freistehendes Einfamilienhaus	Minimum		395	314	613	582	265
	Maximum	*	598	1.028	2.277	3.578	3.578
	Mittelwert		538	693	1.181	1.822	841
	Anzahl	2	6	99	31	7	145
Ein- / Zweifamilienhaus mit mehr als einer Wohnung	Minimum			437	837		337
	Maximum	*	*	1.048	984	*	1.048
	Mittelwert			632	909		644
	Anzahl	1	2	14	3	0	20
sonstige Bauplätze für ein Ein- / Zweifamilienhaus	Minimum	266	152	384	796		152
	Maximum	367	559	1.919	1.347	*	1.919
	Mittelwert	316	383	762	946		660
	Anzahl	4	8	24	4	0	40
alle Ein- und-Zweifamilienhausbauplätze	Minimum	265	152	102	613	582	102
	Maximum	568	824	1.919	2.277	3.578	3.578
	Mittelwert	348	514	718	1.080	1.822	783
	Anzahl	7	23	189	48	7	274

Quadratmeterpreise von Bauplätzen des individuellen Wohnungsbaus
Seite 53 des Immobilienmarktberichtes Hamburg 2025

Für einen Bauplatz mit einer Bebauungsmöglichkeit für ein Einfamilienhaus in mäßiger Lage wurde vom Gutachterausschuss Hamburg ein Mittelwert in Höhe von € 538/m² Grundstücksfläche ermittelt. Dieser Wert bestätigt den von mir ermittelten Quadratmeterpreis in Höhe von € 506/m².



7. Verkehrswert

Unter Berücksichtigung meiner Ausführungen ermittle ich den Verkehrswert zum **Bewer-**
tungszeitpunkt 28. August 2025 bei freier Lieferungsmöglichkeit auf

€ 460.000,00

(vierhundertsechzigtausend Euro)

Auf die folgenden Anmerkungen wird besonders hingewiesen.

Hamburg, den 24. September 2025



B. Hochbaum

8. Anlagen

Anlage 1 – Bodenwert

Grunddaten Bodenwert Einfamilienhaus		
Grundstücksgröße in m ²		909 m ²
halbes Grundstück		454,5 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	€	15,00
Abzug für Sielbaukosten in €/m ²	€	0,00
Lagezu- oder -abschlag in %		0%
Zu-/Abschlag Gebäudestellung Hinterlage Pfeifenstielgrundstück		-8%

Grunddaten Bodenwert

Bodenwertberechnung eines hälftig geteilten Vordergrundstücks

hlabe Grundstücksgröße	454,5 m ²		
Norm-Richtwert zum Bewertungszeitpunkt für eine Größe von 1000 m ²		€	470,00
Umrechnungskoeffizienten aufgrund der Grundstücksgröße	1,217529637		
angemessener Bodenwert pro m ² für die zu bewertende Größe		€	572,24
./.. Wegebaukosten		€	15,00-
./.. Sielbaukosten		€	0,00
Zwischensumme		€	557,24
gerundet	0%	€	0,00
Zwischensumme		€	557,24
Zu-/Abschlag Gebäudestellung Hinterlage Pfeifenstielgrundstück		0% €	0,00
angemessener Bodenwert pro m ² für die zu bewertende Größe/Nutzung		€	557,24
gerundet		€	560,00
Bodenwert Vordergrundstück		€	254.520,00

Bodenwertberechnung eines hälftig geteilten Hinterliegergrundstücks

hlabe Grundstücksgröße	454,5 m ²		
Norm-Richtwert zum Bewertungszeitpunkt für eine Größe von 1000 m ²		€	470,00
Umrechnungskoeffizienten aufgrund der Grundstücksgröße	1,217529637		
angemessener Bodenwert pro m ² für die zu bewertende Größe		€	572,24
./.. Wegebaukosten		€	15,00-
./.. Sielbaukosten		€	0,00
Zwischensumme		€	557,24
Lagezu- oder -abschlag in %	0%	€	0,00
Zwischensumme		€	557,24
Zu-/Abschlag Gebäudestellung Hinterlage Pfeifenstielgrundstück		-8% €	44,58-
angemessener Bodenwert pro m ² für die zu bewertende Größe/Nutzung		€	512,66
gerundet		€	510,00
Bodenwert Hinterliegergrundstück		€	231.795,00

Bodenwert beider Grundstücke zusammen	€	486.315,00
Abrisskosten	€	25.000,00-
Verkehrswert ohne Rundung	€	461.315,00
Verkehrswert	€	460.000,00

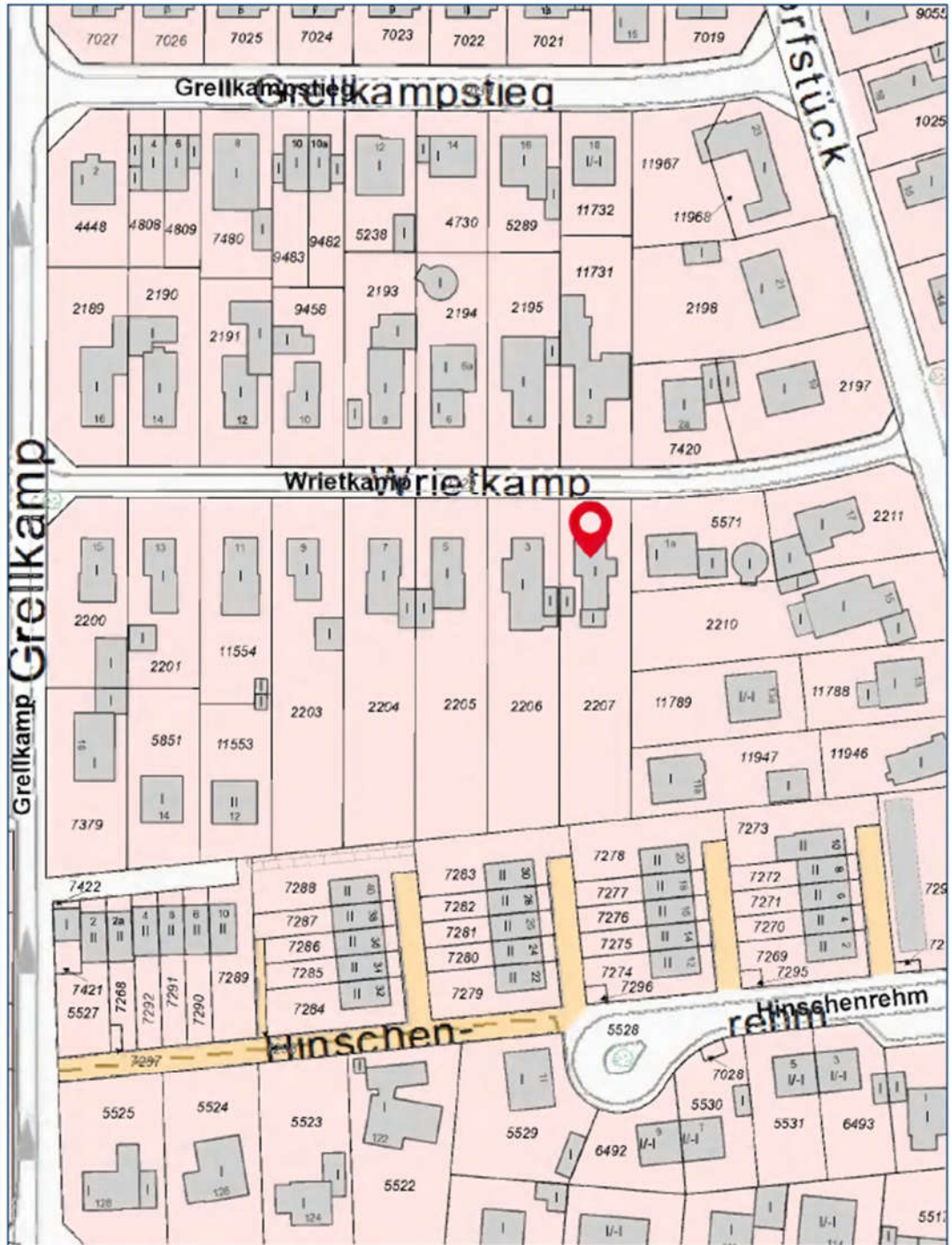
Bodenwertberechnung



Anlage 2 – Liegenschaftskarte

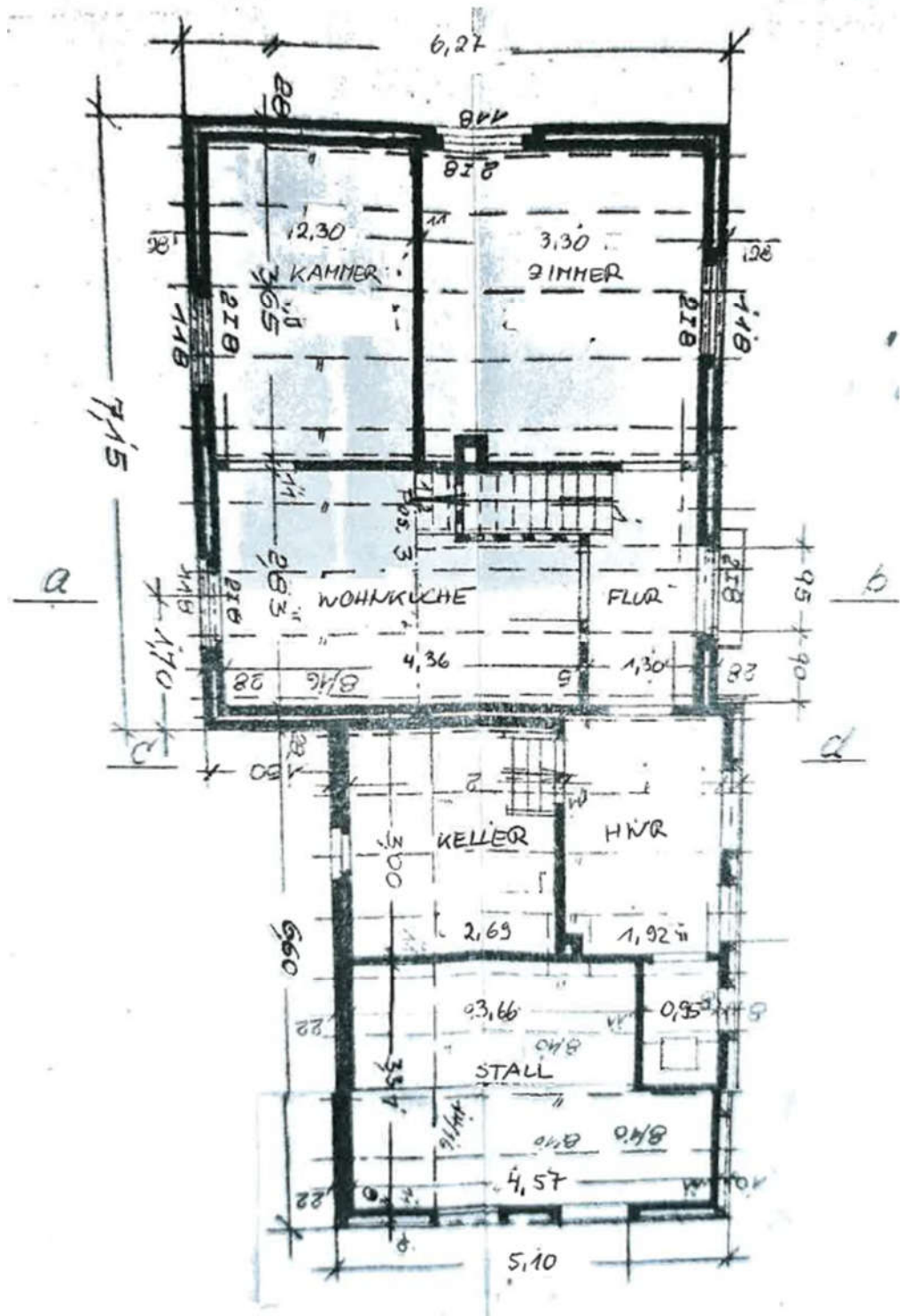
49

Mein Titel

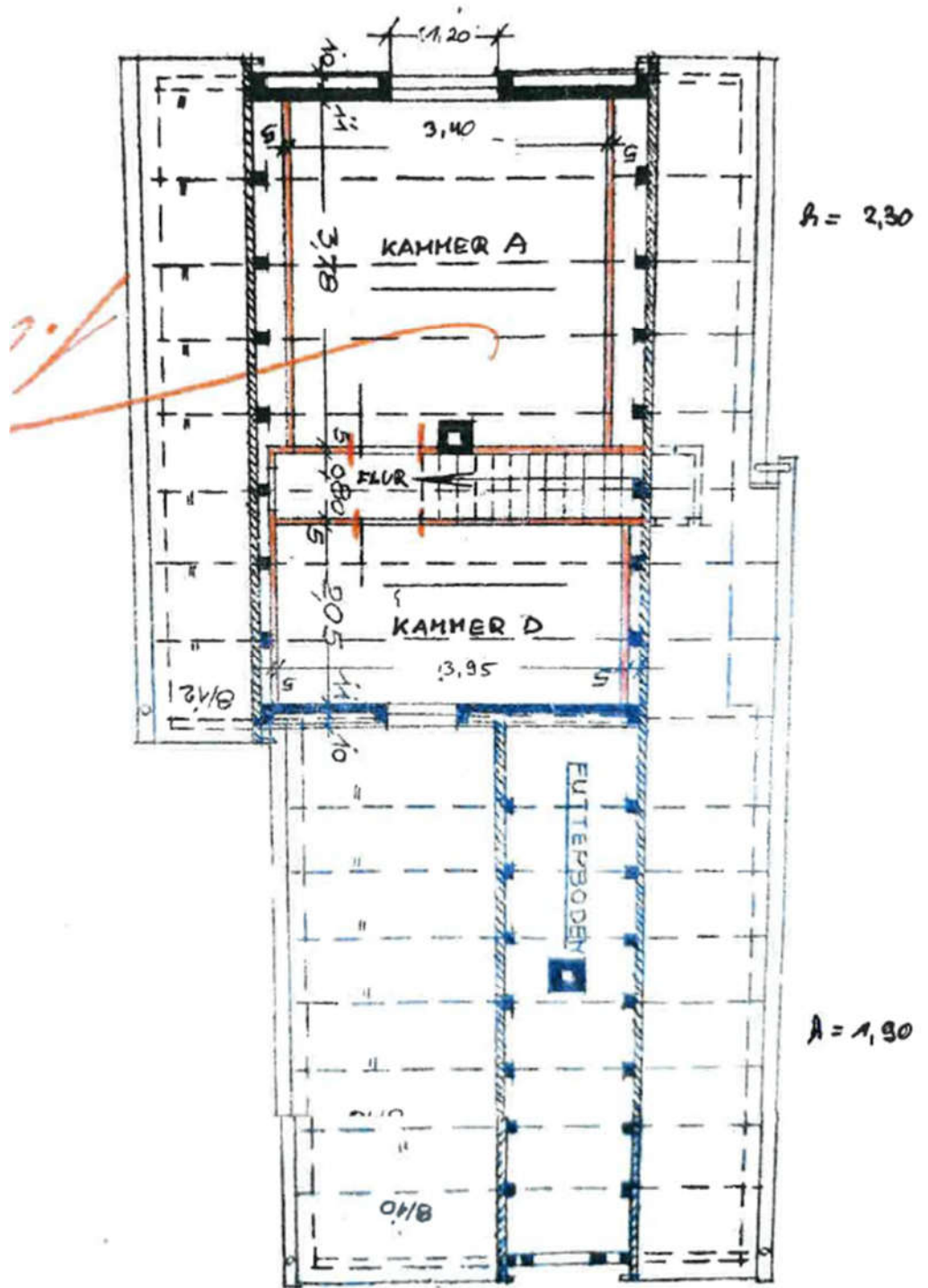


Herausgeber: Freie und Hansestadt Hamburg Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung 1:1000





Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss

Anlage 4 – Flurstücks- und Eigentumsnachweis

57



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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Erstellt am: 12.05.2025
Auftragsnummer: B33-20252120012691

Flurstück 2207, Gemarkung Langenhorn Bezirk Hamburg-Nord

Gebietszugehörigkeit: Hamburg
Lage: Wrietkamp 1
Fläche: 909 m²
Tatsächliche Nutzung: 909 m² Wohnbaufläche (Offen)

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück
Buchung: Amtsgericht Hamburg
Grundbuchbezirk Langenhorn
Grundbuchblatt 9616
Laufende Nummer 1

Eigentümer/-in: 5
Wrietkamp 1
22415 Hamburg

Der Auszug ist maschinell erzeugt, er ist ohne Unterschrift gültig. Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen der Bestimmungen in §15 HmbVermG vom 20.04.2005 (HmbGVBl, S.135), in der jeweils geltenden Fassung zulässig.

Hinweis: Der Datensatz Denkmalschutz wird seit dem 3. Oktober 2023 nicht mehr automatisiert fortgeführt. Tagesaktuelle Auskünfte erhalten Sie auf Anfrage bei der datenführenden Stelle für Denkmalschutz (denkmalschutzamt@bkm.hamburg.de).

Seite 1 von 1

Anlage 5 – Baulasten

58



Freie und Hansestadt Hamburg Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2025-2120012691
12. Mai 2025

BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS BAULASTENVERZEICHNIS

Lagebezeichnung: Wrietkamp 1

Für das Flurstück 2207 ---

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**

LGV-F50.011-04.2025

Diese Bescheinigung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

Anlage 6 – Anliegerbescheinigung



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

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

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

22085 Hamburg

Bezirksverwaltung
Anliegerbeiträge
Adolphsplatz 3-5
D - 20457 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 23 - 4361
Telefax 040 - 4279 23990
Ansprechpartnerin: Frau Nagat
Zimmer: 9
Funktionspostfach:
anliegerbeitraege@bwfgb.hamburg.de
Az.: B32 LA 9616
Hamburg, 19.08.2025

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

für das Grundstück

Straße: Wrietkamp 1
Grundbuch: Langenhorn
Blatt: 9616
Flurstück: 2207

Erschließungsbeiträge

Die Straße Wrietkamp ist noch nicht endgültig hergestellt.
Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge erhoben. Die Beitragspflicht und die Höhe der Beiträge richten sich nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in Verbindung mit den Bestimmungen des Hamburgischen Wegegesetzes.

Sielbaubeiträge

Vor der Front zum Wrietkamp liegt ein Schmutzwassersiel.
Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besiellten Frontlänge/n 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.

Gebühr

Die Gebühr für diese Bescheinigung beträgt 52,00 Euro.
Hierüber ergeht ein gesonderter Gebührenbescheid. Zahlungen sind aufgrund des Gebührenbescheides zu entrichten.



Anlage 7 – Stadtkarte



hellgrün: Tag-Fluglärmerschutzzone 2 / violett: Nacht-Fluglärmerschutzzone

aus Geo-Online

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 vorangegangenen Nutzungen können im Rahmen dieses Gutachtens nicht gezogen werden, da hierüber keine Erkenntnisse vorliegen und keine Untersuchungen unternommen worden sind. Ich bin daher - soweit im Gutachten nicht ausdrücklich etwas anderes vermerkt ist - vom unbelasteten Zustand des Bodens ausgegangen.
Eine Gewähr hierfür wird jedoch ausdrücklich nicht übernommen.
Dasselbe gilt für die Belastung der Gebäude durch gesundheitsschädliche Baustoffe (z. B. Asbest in Nachtspeicherheizungen, Spritzasbest als Brandschutz und in Deckenverkleidungen, Wasserleitungen aus Blei u. a.).
Bei aller Sorgfalt bei der Besichtigung kann ich keine Gewähr dafür übernehmen, dass derartige Stoffe tatsächlich nicht vorhanden sind. Soweit nicht gesondert vermerkt, bin ich diesbezüglich von unbelasteten Gebäuden ausgegangen.