

M.Sc. Franz Graeff

Zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Immobiliengutachter CIS HypZert F
für finanzwirtschaftliche Zwecke
(DAkKS akkreditiert)

Master of Science (M.Sc.)
Real Estate Valuation – Immobilienbewertung

Mitglied im Immobilienverband Deutschland – IVD

Mitglied im Landesverband Hamburg/Schleswig-
Holstein öffentlich bestellter und vereidigter sowie
qualifizierter Sachverständiger e.V. – b.v.s.



GRAEFF

IMMOBILIENBEWERTUNG

Adresse

Festnetz

E-Mail

Homepage

Beim Grootsee 38

22455 Hamburg

+49 40 986 631 08

info@graeff-ib.de

www.graeff-ib.de



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für das Grundstück



Anschrift: Westerrode 24
in 22415 Hamburg

Objektart: Baugrundstück mit Altbestand

Aktenzeichen: 71 K 32/24

Verkehrswert: 430.000 €

In Worten: Euro vierhundertdreißigtausend

Auftraggeber: Amtsgericht Hamburg
Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen

Wertermittlungstichtag: 02.12.2024
Qualitätsstichtag: 02.12.2024
Tag der Ortsbesichtigung: 02.12.2024

M.Sc. Franz Graeff

Hamburg

erstellt am Mittwoch, 8. Januar 2025



1. VORBEMERKUNGEN	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Objekt	3
1.3 Eigentümer/-in	3
1.4 Datum des Auftrages	3
1.5 Zweck und Art des Gutachtens	3
1.6 Ortsbesichtigung	3
1.7 Wertermittlungsstichtag	3
1.8 Qualitätsstichtag	3
1.9 Mitwirkende Hilfskräfte	4
1.10 Zubehör i.S.d. § 97 BGB	4
1.11 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte	4
1.12 Allgemeine Hinweise	5
2. ZUSAMMENFASSUNG	6
3. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN	7
3.1 Grundbuchangaben	7
3.2 Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße	7
3.3 Bestandsverzeichnis	7
3.4 Abteilung I Eigentümer/in	7
3.5 Abteilung II Rechte und Lasten	7
3.6 Allgemeine Hinweise zum Grundbuch	8
4. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG	9
4.1 Makrolage	9
4.2 Mikrolage	11
4.3 Beurteilung der Lage	13
5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	14
5.1 Grundstücksmerkmale	14
5.2 Altlasten	14
5.3 Kampfmittel	14
5.4 Immissionen	15
5.5 Hochwasserrisiko	15
5.6 Außenanlagen	15
6. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	16
6.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)	16
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)	16
6.3 Rechte und Belastungen, Nutzung, Vermietung (§ 46 ImmoWertV)	16
6.4 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)	17
6.5 Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)	17
7. BAUBESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	18
7.1 Zusammenfassende Darstellung der Bebauung	18



7.2	Kontaminationen / Baustoffrisiken	18
7.3	Erläuterungen zur Bauakteneinsicht	18
8.	ERMITTLUNG DER FLÄCHEN UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	19
9.	WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT	21
10.	GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	23
11.	ABLEITUNG DES MARKTWERTES (§ 6 ImmoWertV)	25
12.	WERTERMITTLUNG – VERGLEICHSWERTVERFAHREN	26
12.1	Bodenwertermittlung anhand von Bodenrichtwerten	28
12.2	Erläuterungen zum Bodenwert	28
12.3	Auskunft aus der Kaufpreissammlung (direktes Vergleichswertverfahren)	30
12.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	31
12.5	Ableitung des Verkehrswertes	32
12.6	Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses	35
12.7	Residualwertverfahren	35
12.8	Vermietbarkeit	37
12.9	Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit	37
12.10	Marktgängigkeit und Verwertbarkeit	37
13.	VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	38
14.	LITERATURVERZEICHNIS	39
14.1	Literatur	39
14.2	Rechtsgrundlagen	39
14.3	Sonstige Quellen	39
15.	ANLAGEN	40
	Anhang I – Fotodokumentation	41
	Anhang II – Makro- und Mikrolage	43
	Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte	44
	Anhang IV – Grundrisse / Pläne	45
	Anhang V – Hochwasser- und Starkregengefährdung	50
	Anhang VI – Baulastenauskunft	52
	Anhang VII – Altlastenauskunft	53
	Anhang VIII – Auskunft Bodendenkmalschutz	54
	Anhang IX – Gefahrenerkundung	55
	Anhang X – Anliegerbeiträge	57
	Anhang XI – Baugenehmigung - Auszug	58
	Anhang XII – Beantwortung der Nebenaufgaben	60



1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Hamburg
Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen

1.2 Objekt

Baugrundstück mit Restbestand, Westerode 24, 22415 Hamburg

1.3 Eigentümer/-in

Anonymisiert

1.4 Datum des Auftrages

Beschluss vom 18.10.2024.

1.5 Zweck und Art des Gutachtens

Mit Beschluss des Amtsgerichtes Hamburg (Az.: 71 K 32/24) soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) des Grundbesitzes eingeholt werden.

Der Wert der beweglichen Gegenstände (Bestandteile und Zubehör i. S. d. § 97 BGB), auf die sich die Versteigerung erstreckt (§ 55 ZVG), ist - soweit möglich - unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen und gesondert auszuweisen.

1.6 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung 02.12.2024

Anwesende: Franz Graeff (Gutachter)
Es waren keine Verfahrensparteien anwesend.

Umfang der Besichtigung Der Bewertungsgegenstand wurde von außen besichtigt.

Es erfolgte eine Inaugenscheinnahme der
Grundstücksflächen sowie des Umfelds des
Bewertungsobjekts.

Feststellungen im Ortstermin: Der Zutritt zum Grundstück wurde nicht gewährt.

1.7 Wertermittlungstichtag

02.12.2024

1.8 Qualitätsstichtag

02.12.2024



1.9 Mitwirkende Hilfskräfte

Keine.

1.10 Zubehör i.S.d. § 97 BGB

Im Ortstermin wurde kein mitzuversteigerndes Zubehör vorgefunden. Im Rahmen der Wertermittlung wird der Wert des mitzuversteigernden beweglichen Zubehörs mit **0 €** ausgewiesen.

1.11 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Art der Unterlage	Datum der Unterlage
Unterlagen vom Auftraggeber	
Auftrag zur Immobilienwertermittlung	21.10.2024
Gesamtakte 71 K 32/24	
Grundbuchauszug	06.09.2024
Beschluss – Zwangsversteigerungsverfahren Az.: 71 K 32/24	18.10.2024
Baulastenauskunft	10.12.2024
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	10.12.2024
Durch den Verfasser eingeholte schriftliche und mündliche Auskünfte	
Immobilienmarktbericht Hamburg 2024	2023
Auskunft aus der Kaufpreissammlung	06.12.2024
Auszug aus der Liegenschaftskarte	07.11.2024
Altlastenauskunft	30.10.2024
Baulastenauskunft	29.10.2024
Einsicht in die Denkmalliste Hamburg	11.11.2024
Auskunft zu Bodendenkmälern	30.10.2024
Bauakteneinsicht	22.11.2024
Baugenehmigung	09.12.2022
Auskunft zu Anliegerbeiträgen	20.11.2024
Auskunft zu Kampfmitteln	06.12.2024
Leitungsauskunft – Hamburg Energie	17.12.2024
Grundrisse/Aufteilungsplan	diverse
On-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien	15.12.2024
Zürs Hochwasserrisiko / Starkregengefährdung geoport	07.11.2024
Kaufkraft 2024 - Michael Bauer Research GmbH	2024
Sonstiges	
Dokumentation zum Ortstermin	02.12.2024
Im Ortstermin erstellte Fotodokumentation	02.12.2024
Unterlagen der Verfahrensparteien	
keine	



1.12 Allgemeine Hinweise

Der Auftragnehmer übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und / oder die Vollständigkeit der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen. Sollten einzelne Sachverhalte nicht ausreichend mit Tatsachen belegt sein, so wurden angemessene Annahmen getroffen. Sollten sich im Nachhinein die Unterlagen und / oder Annahmen als falsch herausstellen, so sind die davon betroffenen Teile des Gutachtens entsprechend zu korrigieren. Der Auftragnehmer behält sich das Recht vor, das Gutachten in einem solchen Fall nachträglich zu korrigieren.

Die in der Wertermittlung ausgewiesenen Herstellungskosten entsprechen im Allgemeinen nicht dem Versicherungswert (vgl. z.B. Simon/Cors/Halaczinsky/Teß: Handbuch der Grundstückswertermittlung, 5. Auflage, Vahlen 2003).

Diese Wertermittlung ist zum oben genannten Zweck für den Auftraggeber bestimmt. Eine etwaige Weitergabe an Dritte darf nur nach Zustimmung durch den Verfasser erfolgen. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit der dem Gutachten zugrunde liegenden Angaben und der vorgenommenen Bewertung sowie für die Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Auftraggeber sowie den das Gutachten erstellenden Sachverständigen gegenüber nicht gestellt werden.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Betriebserlaubnis etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grunds und Bodens erfolgt nicht. Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und der Nutzung des Grundstückes werden unterstellt.

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften des Objektes erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung, der auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen sowie Auskünften der zuständigen Behörden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme.

Es wurden keine Material zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen.

Die im Gutachten aufgeführten Flächenangaben des Grundstücks wurden dem Grundbuch entnommen. Diese Angaben besitzen keinen öffentlichen Glauben und können keine Grundstücksvermessung ersetzen.

Diese Wertermittlung ist kein Boden- oder Altlastengutachten. Es wurden keine Untersuchungen des unbebauten Grundstückes bzw. Baugrundes durchgeführt. Für das Gutachten wird ein sofort bebaubares Grundstück unterstellt. Eine Untersuchung der Bausubstanz auf Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrlochfraß etc. wurde nicht vorgenommen.

Betriebsspezifische Einrichtungen, spezielle Einbauten, Maschinen, Anlagen sowie Ausrüstungen sind, soweit nicht anders vermerkt, nicht Gegenstand der Bewertung des Objektes.

Es wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag angemessen versichert ist.

Spezielle Ableitungen und Begründungen verbleiben in der Handakte des Sachverständigen und können bei Bedarf angefordert werden. Nachstehende Bewertung erfolgt ausdrücklich unter den vorgenannten Bedingungen bzw. Annahmen.



2. ZUSAMMENFASSUNG

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein in Ecklage befindliches Wohnbaugrundstück, bestanden mit einer bereits teilweise zurückgebauten Doppelhaushälfte, mit der Adresse Westerrode 24 in 22415 Hamburg.

Entsprechend den Eindrücken im Rahmen des Ortstermins handelt es sich nach sachverständiger Einschätzung um eine einfache Wohnlage mit leicht unterdurchschnittlicher Verkehrsanbindung und durchschnittlicher Infrastruktur.

Gemäß Bauakteneinsicht besteht für das Bewertungsobjekt eine Baugenehmigung vom 09.12.2022 für die Errichtung von 3 Wohngebäuden mit insgesamt 5 Wohneinheiten (siehe Anlage). Entsprechend den Ausführungen der Genehmigung gilt der Bescheid auch gegenüber Rechtsnachfolgern und erlischt drei Jahre nach ihrer Erteilung, sollte mit dem Vorhaben nicht begonnen worden sein.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Hamburg vom 20.11.2024 sind die Straßen Westerrode und Keustück **nicht** endgültig hergestellt. Für die endgültige Herstellung werden Beiträge erhoben.

Wohnlage:	einfache Wohnlage
Ausstattung:	-
Objektzustand:	-
Vermietbarkeit:	-
Verwertbarkeit:	erschwert
Drittverwendungsfähigkeit:	normal



3. GRUNDBUCH UND KATASTERANGABEN

3.1 Grundbuchangaben

Grundbuchauszug vom: 06.09.2024
Letzte Änderung: 29.08.2024
Amtsgericht: Hamburg
Grundbuch von: Langenhorn
Band: 88
Blatt: 3215

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche in m ²
1	Langenhorn	-	1925	Gebäude- und Freifläche Keustück Westerode	1.143
Zu bewertender Grundstücksteil					1.143

3.2 Identität des Bewertungsobjektes/ Grundstücksgröße

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchs, der Flurkarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte grob überschlägig plausibilisiert.

3.3 Bestandsverzeichnis

Im Bestandsverzeichnis sind keine Herrschvermerke vorhanden.

3.4 Abteilung I Eigentümer/in

Anonymisiert

3.5 Abteilung II Rechte und Lasten

In Abteilung II des Grundbuches besteht die folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 5 zu 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg, Az: 71 K 32/24, ON 37); eingetragen am 29.08.2024.

Beurteilung:

Wird eine Zwangsversteigerung vom Gericht angeordnet, so hat das Gericht das Grundbuchamt um Eintragung dieser Anordnung in das Grundbuch zu ersuchen. Dieser Vermerk soll verhindern, dass der Schuldner nach Anordnung der Zwangsversteigerung noch Verfügungen über das Grundstück trifft, die die Versteigerungsinteressen oder den Erwerber benachteiligen könnten. Durch den Vermerk tritt keine Grundbuchsperre ein, Belastungen sind also weiterhin möglich.



Bewertung:

Im Rahmen der Wertermittlung wird von einer Löschung der genannten Last nach erfolgter Versteigerung ausgegangen. Es besteht kein Werteeinfluss.

3.6 Allgemeine Hinweise zum Grundbuch

Der Bewertung wird unterstellt, dass zwischen dem Datum des vorliegenden Grundbuchauszuges und dem Bewertungsstichtag bezüglich des Objektes keine Änderungen vorgenommen worden sind.

Eintragungen in **Abteilung III** sind für den Verkehrswert nicht relevant und bleiben daher in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.



4. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

4.1 Makrolage

Bundesland	Hamburg
Bezirk	Hamburg-Nord
Ortsteil	Langenhorn
Einwohnerzahl	1.964.021 Einwohner (Quelle: www.statistik-nord.de, Stand 31.12.2023)
Kaufkraft pro Einwohner	30.100 € – Hamburg 27.939 € – Deutschland (Quelle: © 2024 Michael Bauer Research GmbH)
Kaufkraftindex	107,7 – Hamburg 100 – Deutschland (Quelle: © 2024 Michael Bauer Research GmbH)
Arbeitslosenquote	8,0 % - Hamburg 6,0 % - Deutschland (Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht Oktober 2024)
Demografische Entwicklung	<u>Einwohnerprognose 2022-2040</u> Hamburg: positiv, Zuwanderung + 4,3 % Bezirk Hamburg Nord: positiv, Zuwanderung + 5,2 % Stadtteil Langenhorn: positiv, Zuwanderung + 5,2 % (Quelle: www.statistik-nord.de, Stand 30.01.2024)

Lagebeschreibung

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist mit rd. 1,9 Mio. Einwohnern die zweitgrößte Stadt der Bundesrepublik. Mit dem drittgrößten Hafen in Europa kommt der Stadt eine internationale Bedeutung zu. Neben der maritimen Wirtschaft und Logistik ist Hamburg auch ein wichtiger Standort der Luftfahrt- und Lebensmittelindustrie. Hamburg ist Zentrum der Metropolregion Hamburg mit insgesamt rd. 5,4 Millionen Einwohnern, die im Osten bis weit in das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern hineinreicht. Mit zahlreichen Universitäten, Hochschulen und Forschungseinrichtungen ist die Hansestadt ein wichtiger Bildungs- und Forschungsstandort. Durch die vielen kulturellen Einrichtungen und Sehenswürdigkeiten wie z. B. der Elbphilharmonie, der Speicherstadt und der Reeperbahn zieht Hamburg jährlich viele Millionen Besucher an, sodass der Tourismus ebenfalls einen wichtigen Wirtschaftszweig der Stadt darstellt. Durch den Hauptbahnhof mit zahlreichen Direktverbindungen und die Autobahnen A 1, A 7, A 23 und A 24 ist Hamburg gut an Deutschland sowie das europäische Ausland angebunden. Der internationale Flughafen Hamburg ist nach Passagierzahlen der fünftgrößte Flughafen Deutschlands und gut an das Stadtzentrum angebunden. Das ÖPNV-Netz der Stadt, ein Mix aus U-, S-Bahn und Buslinien umfasst auch weite Teile des Hamburger Umlands.



Wirtschaftsstruktur

Hamburg gilt als einer der bedeutendsten Wirtschaftsstandorte Deutschlands. Dementsprechend gehört auch der Arbeitsmarkt mit knapp über 1 Mio. sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zu den größten Arbeitsmärkten des Landes. Innerhalb der letzten fünf Jahre verzeichnete die Stadt ein Beschäftigungswachstum von 9,0 %, was deutlich über dem nationalen Durchschnitt liegt.

Logistik, Handel und Verkehr prägen neben der Luftfahrtindustrie die Wirtschaftsstruktur der Stadt. Zudem gilt Hamburg weiterhin als einer der wichtigsten Medien- und Dienstleistungsstandorte Deutschlands. Ein weiterer großer Arbeitgeber ist die Tourismusbranche, die nach Berlin und München die dritthöchsten Übernachtungszahlen generiert. Darüber hinaus hat Hamburg eine ausgeprägte Hochschul- und Forschungslandschaft vorzuweisen: Mit 50 Hochschulen und rd. 120.000 Studierenden ist Hamburg Hochschulstandort von internationaler Bedeutung. Auch renommierte Forschungsgesellschaften (u.a. Bernhard-Nocht-Institut für Tropenmedizin, Max-Planck-Gesellschaft, Center for Free-Electron Laser Science, Leibniz Institut) haben einen Sitz in Hamburg.



4.2 Mikrolage

Umgebung

Das Bewertungsobjekt liegt an der Straße Westerode im Hamburger Stadtteil Langenhorn und grenzt als Eckgrundstück an die Straße Keustück.

Die Straßen in diesem Wohngebiet besitzen den Charakter von Wohnstraßen mit tendenziell geringem Verkehrsaufkommen.

Das direkte Umfeld des Bewertungsobjektes ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Die Grundstücke auf der nach Westen ausgerichteten gegenüberliegenden Straßenseite grenzen an ein Waldstück, den sog. Jugendpark. Im Park befindet sich eine Hundeschule sowie Überreste einer historischen Freilichtbühne. Direkt hinter dem Waldstück in ca. 250 m Luftlinie verläuft die Bundesstraße 433, dahinter beginnt das Flughafengelände des Hamburger Flughafens.

Lage im Ort/Umland

Der Stadtteil Langenhorn liegt im Norden der Hansestadt Hamburg und grenzt nördlich und westlich an Schleswig-Holstein. Im Osten bildet das Naturschutzgebiet Raakmoor die Grenze zum Stadtteil Hummelsbüttel und südlich grenzt Langenhorn an Fuhlsbüttel sowie an den Hamburger Flughafen.

Verkehrsanbindung

ÖPNV:

Die nächste Bushaltestelle *Wrangelkoppel* mit Anschluss an die Buslinien 24 und 193 befindet sich in nördlicher Richtung in ca. 800 m Entfernung.

Mit der Linie 24 wird die U-Bahnstation *Langenhorner Markt* mit Verbindung an das Schienennetz des HVV in ca. 5 Minuten erreicht.

Bahn

Der Hamburger Hauptbahnhof befindet sich in ca. 13 km Entfernung.

Dieser wird mit öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 53 Minuten erreicht. Dort besteht umfassender Anschluss an den Regional- und Fernverkehr (IC, ICE, RE, RB, S-Bahn, U-Bahn).

Straße

Der Bewertungsgegenstand liegt im Kreuzungsbereich von zwei Wohnstraßen. Die Straße Keustück ist im Bereich des Bewertungsobjektes einspurig ausgebaut, verfügt über Straßenbeleuchtung, einen unbefestigten Seitenstreifen und befindet sich allgemein in einem schlechten Zustand.

Die Straße Westerode verfügt über zwei Fahrbahnen sowie einen unbefestigten Gehweg. Straßenbeleuchtung ist vorhanden.

Autobahn

Die nächste Autobahnauffahrt A7 Anschlussstelle 23 HH-Schnelsen-Nord ist ca. 5,8 km entfernt.



Der Horner Kreisel mit dem Autobahnzubringer A24 zum Autobahnkreuz HH-Ost wird in ca. 13,1 km Entfernung erreicht.

Bundesstraße Die Bundesstraße B433 (Ring 3) wird in 1,1 km Entfernung erreicht.

Flughafen Der Flughafen Hamburg ist ca. 2,8 km entfernt.

Beurteilung Verkehrsanbindung

Zusammenfassend kann die Verkehrsanbindung des Bewertungsobjektes im regionalen Kontext als **leicht unterdurchschnittlich** eingeschätzt werden.

Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in einem Umkreis von ca. 2,5 km um das Bewertungsobjekt, vorwiegend im Bereich des Langenhorner Marktes.

Geschäfte des weiterführenden Bedarfs Ein umfassendes Angebot an Geschäften des weiterführenden Bedarfs befindet sich im Hamburger Stadtzentrum in rd. 13 km Entfernung.

Ärzte und Apotheken Arztpraxen verschiedener Fachrichtungen sowie Apotheken befinden sich im Umkreis von ca. 3 km.

Krankenhaus Das nächste Krankenhaus (Asklepios Klinik Nord) befindet sich in ca. 6,0 km Entfernung.

Kindergarten Kindergärten befinden sich in einem Umkreis von ca. 3,0 km Entfernung.

Grundschule Die nächste Grundschule befindet sich in ca. 1,2 km Entfernung.

Weiterführende Schule Die nächste weiterführende Schule befindet sich in ca. 3,7 km Entfernung.

Hochschulen, Universitäten Verschiedene Hochschulen und Universitäten befinden sich in Hamburg in ca. 13 km Entfernung.

Freizeitangebot Hamburg bietet ein umfassendes Erlebnis-, Freizeit- und Sportangebot, sowohl Indoor- als auch Outdooraktivitäten sind vielfältig möglich.

Kulturangebot Hamburg bietet ein umfassendes Kulturangebot, unter anderem in Form von Theater, Oper, Musicals, Konzerten und Museen.



Naherholung

Im Umfeld des Bewertungsobjektes befinden sich diverse Naherholungsmöglichkeiten, unter anderem der Jugendpark, das Raakmoor, das Diekmoor und das Naturbad Kiwittsmoor.

Beurteilung Infrastruktur

Zusammenfassend kann die Infrastruktur im regionalen Kontext als **durchschnittlich** eingeschätzt werden.

4.3 Beurteilung der Lage

Das Wohnlagenverzeichnis des Hamburger Mietspiegels 2023 weist für das Bewertungsobjekt eine normale Wohnlage aus.

Gemäß Lagemodell des Hamburger Gutachterausschusses handelt es sich bei der gegenständlichen Lage um eine schlechte Lage (Norm-Bodenrichtwert 2022: 480 €/m²).

Entsprechend den Eindrücken im Rahmen des Ortstermins handelt es sich nach sachverständiger Einschätzung um eine **einfache Wohnlage mit leicht unterdurchschnittlicher Verkehrsanbindung und durchschnittlicher Infrastruktur**.



5. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

5.1 Grundstücksmerkmale

Grundstücksgröße

1.143 m² Gesamtgrundstücksgröße gemäß Grundbuch

Erschließungszustand

Wasserversorgung	Anschluss an das öffentliche Netz
Abwasserentsorgung	Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Elektrizität	Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz (Erdkabel)
Gas	Anschluss an das öffentliche Netz besteht gem. Planunterlage der Hamburger Energienetze nicht. Leitungen verlaufen entlang der Straßen Keustück und Westerode.
Telekommunikation	Telefon- und Internetanschluss

Grundstücksgestalt

Das Grundstück besitzt einen regelmäßigen Zuschnitt, siehe Anlage.

Grenzverhältnisse

Es besteht entsprechend den Eindrücken im Rahmen des Ortstermins sowie der Darstellung in der Liegenschaftskarte eine Grenzbebauung durch das Nachbargebäude Westerode 26.

Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück ist weitestgehend eben.

5.2 Altlasten

Auftragsgemäß wurde für die Wertermittlung eine Altlasten Auskunft angefragt, gemäß schriftlicher Auskunft vom 30.10.2024 liegen keine Verdachtsmomente vor.

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein historisch zu Wohnzwecken genutztes Grundstück. Im Rahmen des Ortstermins waren keine Hinweise auf Altlasten feststellbar.

Diese Wertermittlung ist kein Boden- oder Altlastengutachten. Es wurden keine Untersuchungen des Baugrundes durchgeführt. Für das Gutachten wird ein sofort bebaubares Grundstück unterstellt. Die Bewertung geht auf Basis der vorliegenden Informationen von keinem wertrelevanten Einfluss durch Altlasten aus.

5.3 Kampfmittel

Gemäß Schreiben mit Lageplan der Stadt Hamburg (Feuerwehr, Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht) vom 06.12.2024 besteht für den markierten Grundstücksbereich kein Hinweis auf Bombenblindgänger oder vergrabene Kampfmittel aus dem II. Weltkrieg (siehe Anlage).

Für die Wertermittlung wird entsprechend ein Grundstückszustand frei von Kampfmitteln angenommen.



5.4 Immissionen

Es wurden im Rahmen des Ortstermins die vorhandene bzw. potenzielle Nutzung (Wohnen) wesentlich beeinträchtigende Immissionen, verursacht Fluglärm, festgestellt. So befindet sich die Straße Westerode in unmittelbarer Nähe zum Flughafen Hamburg.

Gemäß Lärmschutzkarte Hamburg wird für den Lagebereich des Bewertungsobjektes eine Dezibel-Belastung von 63 bzw. 62 dB angegeben.

So befindet sich das Bewertungsobjekt gemäß Darstellung in der „*Detaillkarte Lärmschutzbereiche Blatt 8*“ in der Tag-Schutzzone 2 LAeq Tag = 60 dB(A).

Gemäß § 6 Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) dürfen innerhalb der Tag-Schutzzone 2 die nach § 5 FluLärmG zulässigen baulichen Anlagen sowie Wohnungen nur errichtet werden, wenn die nach § 7 FluLärmG festgesetzten Schallschutzanforderungen eingehalten werden.

Dieser Umstand wird im Rahmen der Wertermittlung angemessen berücksichtigt.

5.5 Hochwasserrisiko

Gemäß online Auskunft „Zürs Hochwassergefährdung“ vom 07.11.2024 liegt das Bewertungsobjekt in einem Gefährdungsgebiet „GK1“. Dies entspricht einer sehr geringen Gefährdung. Die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers liegt bei einmal in 200 Jahren.

Die Gefährdung hinsichtlich Starkregenereignissen wird gemäß den Daten des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt als „stark“ eingeschätzt.

5.6 Außenanlagen

Einfriedung und sonstige Anlagen

Das Bewertungsobjekt ist im hinteren Grundstücksteil mit Bewuchs durch Hecken und Sträucher eingefriedet.

Die Gartenanlagen, insbesondere bestehend aus Baum- und Strauchbewuchs sowie vermutlichen Beet-Einfassungen und einer ehemaligen Poolanlage/Auffangbecken machen einen ungepflegten Eindruck.

Einstellplätze

Auf dem Grundstück befinden sich die Reste einer Garage in Massivbauweise.

Fazit

Die Außenanlagen wirken in Summe ungepflegt und nicht instandgehalten.



6. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG

6.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Es handelt sich um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV, welches nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)

Flächennutzungsplan

Das Grundstück befindet sich gemäß Onlineauskunft der Stadt Hamburg im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes (Stand Januar 2024).

Gemäß Flächennutzungsplan befindet sich das Grundstück in einer als „Wald“ dargestellten Fläche.

Bebauungsplan

Das Grundstück befindet sich gemäß Onlineauskunft der Stadt Hamburg im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Baustufenplanes Langenhorn vom 28.02.1956. Dieser sieht die folgenden Festsetzungen vor:

- Siedlungsgebiet
- 1-geschossig
- offene Bauweise

Gemäß Bauakteneinsicht ist der v.g. Baustufenplan obsolet (BPD 7/2016), die Beurteilung von Bauvorhaben für das Bewertungsobjekt erfolgt nach § 34 BauGB.

Hinweis zur Baugenehmigung

Gemäß Bauakteneinsicht besteht für das Bewertungsobjekt eine Baugenehmigung vom 09.12.2022 für die Errichtung von 3 Wohngebäuden mit insgesamt 5 Wohneinheiten (siehe Anlage). Entsprechend den Ausführungen der Genehmigung gilt der Bescheid auch gegenüber Rechtsnachfolgern und erlischt drei Jahre nach ihrer Erteilung, sollte mit dem Vorhaben nicht begonnen worden sein.

Entsprechend dem Unterlagenstand der Bauakte beläuft sich die Nettogrundfläche der drei Baukörper auf ca. 457 m² und die Bruttogrundfläche auf ca. 630 m².

Eine Prüfung ggf. ausstehender sonstiger öffentlich-rechtlicher Zulassungsbescheinigungen sowie der Vollständigkeit der Baugenehmigungsunterlagen ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

Die Zulässigkeit der v.g. Baugenehmigung bzw. vergleichbarer baulicher Anlagen wird für die Wertermittlung vorausgesetzt.

Sofern diese wider Erwarten nicht gegeben sein sollte, ist der Verkehrswert ggf. anzupassen.

6.3 Rechte und Belastungen, Nutzung, Vermietung (§ 46 ImmoWertV)

Dienstbarkeiten/ Nutzungsrechte

Siehe hierzu Angaben unter Punkt 3 des Gutachtens.



Baulasten

Gemäß der vorliegenden Baulastenauskunft (siehe Anlage) bestehen zu Lasten des Bewertungsobjektes keine Baulasten.

Nutzung des Objektes, ggf. Historie

Das Bewertungsobjekt war zum Wertermittlungstichtag ungenutzt.

Mietvertragliche Bindungen zum Stichtag

Es waren zum Wertermittlungstichtag keine mietvertraglichen Bindungen bekannt.

6.4 Beitrags- und abgabenrechtliche Situation (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Hamburg vom 20.11.2024 sind die Straßen Westerrode und Keustück **nicht** endgültig hergestellt. Für die endgültige Herstellung werden Beiträge erhoben.

Die Front zum Keustück ist unbesielt. Für unbesielte Fronten können gemäß Schreiben der Stadt Hamburg noch Sielbaubeiträge nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes erhoben werden.

Höhe sowie Eintrittszeitpunkt der gegebenenfalls noch zu entrichtenden Siel- und Erschließungsbeiträge ist zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht bekannt. Der vorgenannte Umstand ist im Rahmen der Wertermittlung angemessen zu berücksichtigen.

6.5 Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)

Sanierungs-, Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren

Gemäß Übersicht zu Fördergebieten (Sanierungs-, Stadtumbaugebiete sowie Gebiete Soziale Stadt) vom 06.02.2017 ist das Bewertungsobjekt nicht in eine Maßnahme einbezogen.

Das Grundbuch des Bewertungsobjektes ist frei von bestehenden oder gelöschten Sanierungsvermerken, so dass für die Wertermittlung davon ausgegangen werden kann, dass das Grundstück zum Wertermittlungstichtag nicht in ein Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen wurde.

Denkmalschutz

Entsprechend der Denkmalliste Hamburg mit dem Stand 17.09.2024 und Einsicht vom 11.11.2024 ist das Bewertungsobjekt nicht als Baudenkmal geführt. Für das direkte Umfeld konnten ebenfalls keine Eintragungen festgestellt werden.

Gemäß Auskunft des Archäologischen Museums Hamburg vom 30.10.2024 ist auf dem Flurstück 1925 kein eingetragenes Bodendenkmal vorhanden.

Sonstiges

Weitere wertbeeinflussende privat- und öffentlich-rechtliche Gegebenheiten zum Wertermittlungstichtag sind nicht bekannt oder benannt worden.



7. BAUBESCHREIBUNG UND BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

7.1 Zusammenfassende Darstellung der Bebauung

Das Bewertungsobjekt wurde ca. 1934 in massiver Bauweise als Teil eines Doppelhauses errichtet und um 1948 (Abwassergrube im Bereich der vermuteten poolartigen Anlage) und 1972 erweitert (Anbau). Das Garagengebäude sowie ein Anbau an das Wohnhaus wurden ca. 1978/1979 errichtet.

Entsprechend den Eindrücken im Rahmen des Ortstermins wurden die baulichen Anlagen bereits in Teilen zurückgebaut. So fehlt sowohl beim Wohnhaus als auch bei dem Garagengebäude die Dacheindeckung. Ebenfalls wurde die Giebelwand des Nachbargebäudes weitestgehend freigelegt. Die verbleibenden baulichen Anlagen bestehen augenscheinlich im Wesentlichen aus den massiven Bodenplatten sowie den Außenwänden.

Anhand der Eindrücke im Rahmen der Ortsbesichtigung kann nicht ausgeschlossen werden, dass bereits Beschädigungen am Nachbargebäude Westerrode 26 entstanden sind. Es ist davon auszugehen, dass im Zuge des Rückbaus entsprechende Beweissicherungsmaßnahmen und ggf. Schadensersatzleistungen vorzunehmen sind. Eine rechtliche Beurteilung kann an dieser Stelle nicht erfolgen.

Der Umstand des erschwerten Rückbaus wird im Rahmen der Wertermittlung berücksichtigt.

7.2 Kontaminationen / Baustoffrisiken

Vorbemerkung	Es handelt sich bei diesem Gutachten nicht um ein Altlasten- oder Bauschadensgutachten, es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen oder Beprobungen von Bauteilen vorgenommen. Die nachfolgenden Ausführungen beruhen ausschließlich auf den vorliegenden Unterlagen sowie den visuellen Eindrücken im Rahmen des Ortstermins.
Kontaminationen	Aus den vorliegenden Unterlagen und den Eindrücken im Ortstermin konnten keine Verdachtsmomente in Bezug auf Kontaminationen identifiziert werden.
Bauteile	Das Gebäude wurde ca. 1933 errichtet, so dass grundsätzlich die (zwischenzeitliche) Verwendung von gesundheitsschädlichen Baustoffen wie beispielsweise Asbest, PCB, PCP sowie von PAK-haltigen Produkten nicht ausgeschlossen werden kann. Konkrete Verdachtsmomente haben sich im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht ergeben.

7.3 Erläuterungen zur Bauakteneinsicht

Im Rahmen der Wertermittlung erfolgte die Einsicht in die Bauakte. Erkenntnisse aus der Bauakteneinsicht wurden, soweit erforderlich, im Rahmen der Wertermittlung berücksichtigt.



8. ERMITTLUNG DER FLÄCHEN UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Abkürzungen / Erläuterungen

BGF	Brutto-Grundfläche (Bereiche a-b)
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
NFF	Nutzflächenfaktor (WNF/GF)
WNF	Wohn-Nutzfläche
WF	Wohnfläche
g	Gewerbliche Nutzung
w	Wohnwirtschaftliche Nutzung

Hinweis zu Flächen- und Maßangaben

Die Flächenangaben sind nur für die Wertermittlung bestimmt. Ein Neuaufmaß von Flächen und Kubatur durch den Sachverständigen ist nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Bestandsbebauung

Die nachfolgenden Baumassen wurden anhand der vorliegenden Planunterlagen des Bestandsgebäudes und des Garagengebäudes geschätzt. Ein Abgleich mit der Örtlichkeit konnte nur eingeschränkt erfolgen. Die Angaben sind daher mit entsprechenden Unsicherheiten behaftet.

Gebäude	m² BGF
Garage	27,50
Schuppen	28,00
Wohnhaus	121,25
Auffangbecken/Pool	24,00
BGF ges.:	200,75
BGF ges. gerundet:	201



Baumassen gem. Baugenehmigung vom 09.12.2022

Die Baumassen der baulichen Anlagen gem. der Baugenehmigung vom 09.12.2022 ergeben sich wie nachfolgend dargestellt.

Gebäude	WE	NGF	BGF	NGF/BGF
Haus 1 EG	1	90,69	117	
Haus 1 OG	1	83,16	117	
Teilergebnis		173,85	234	0,74
Haus 2 EG	2	64,37	99	
Treppenhaus EG		8,71		
Haus 2 OG	3	61,62	99	
Treppenhaus OG		6,73		
Teilergebnis		141,43	198	0,71
Haus 3 EG	4	64,25	99	
Treppenhaus EG		8,71		
Haus 3 OG	5	61,62	99	
Treppenhaus OG		6,73		
Teilergebnis		141,31	198	0,71
Gesamt	5	456,59	630	0,72

Grundstücksfläche **1.143 m²**

GRZ **0,28**

GFZ **0,28**

WGFZ **0,48**

Hinweis: Die Flächenangaben besitzen keinen Anspruch auf tatsächliche Herstellbarkeit, dienen ausschließlich der Wertermittlung und geben den Genehmigungsstand gemäß Bauakteneinsicht wieder.

Der Bauakte war ebenfalls zu entnehmen, dass es sich bei den Obergeschossen vermutlich nicht um Vollgeschosse i. S. d. HBauO handelt.

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) gemäß Modell des Hamburger Gutachterausschusses entspricht der Definition gem. § 16 Abs. 4 ImmoWertV (2010).

Die Definition lautet wie folgt:

"die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse."



9. WIRTSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN UND GRUNDSTÜCKSMARKT

Immobilienmarkt Deutschland

Der deutsche Immobilienmarkt wies im Jahr 2021 wie schon in den beiden Vorjahren insgesamt sehr günstige Rahmenbedingungen auf. Ein historisch niedriges Zinsumfeld, fehlende Anlagealternativen und eine überaus hohe Nachfrage in allen Assetklassen sorgen für eine anhaltende Dynamik. Die Nachfrage von Investoren nach Sachwerten war trotz der Einschränkungen und Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Corona-Krise weiterhin sehr hoch.

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland wurde durch die COVID-19-Pandemie seit Januar 2020 und den Krieg in der Ukraine seit Februar 2022 abgeschwächt und die zukünftige Entwicklung ist von Unsicherheit geprägt.

Seit Anfang 2022 haben sich die Finanzierungskonditionen, bedingt durch massive Zinserhöhungen der EZB, nachhaltig verschlechtert.

Durch die erhöhten Zinsen sowie die zurückhaltende Darlehensvergabe von finanzierenden Banken sind Kaufinteressenten vielfach nicht bereit oder nicht in der Lage das geforderte Kaufpreisniveau zu bezahlen.

Darüber hinaus haben sich, insbesondere bei institutionellen Investoren, die Renditeerwartungen an Anlageobjekte nachhaltig an das veränderte Marktumfeld mit erhöhter Inflation und erhöhten Zinsen angepasst. In der Folge ist derzeit an den Immobilienmärkten eine sehr geringe Transaktionsaktivität zu beobachten, welche insbesondere auf Kaufpreisuneinigkeiten zwischen Käufer und Verkäufer zurückzuführen ist.

Der Einfluss auf die Kaufpreise und den Immobilienmarkt ist daher noch nicht abschließend abschätzbar oder nur durch ein geringes Transaktionsvolumen belegt. Die Ergebnisse von Wertermittlungen sind daher gegebenenfalls mit erhöhten Unsicherheiten behaftet.

Immobilienmarkt Hamburg

Die vdpResearch GmbH, als Immobilienmarktforschungsgesellschaft des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken, veröffentlicht vierteljährlich Indizes, die die Preisentwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien aufzeigen. Sie basieren auf echten Transaktionsdaten, die vom Analysehaus vdpResearch ausgewertet werden. Die Ergebnisse sind Bestandteil der Immobilienpreisbeobachtung der Deutschen Bundesbank.

Der vdp Preisindex für Eigenheime in Deutschland zeigt erstmals seit der Finanzmarktkrise im Jahr 2008 eine rückläufige Tendenz. So wurde zwischen Q2 2022 und Q3 2024 ein Preisrückgang von rd. 6 % registriert, für Hamburg wurde in dieser Zeit ein Preisrückgang um 8 % registriert. Dies entspricht einem Preisniveau zum Zeitpunkt des 3. Quartals 2021. Gegenüber dem 1. Quartal 2020 (Beginn der Coronapandemie) ist weiterhin ein positiver Preisanstieg um ca. 13 % zu beobachten (Quelle: vdp Research Stand Q3 2024). Zwischen dem Q4 2023 und dem Q3 2024 wurde für Eigenheime in Hamburg keine signifikante Preisentwicklung festgestellt.

Der GREIX (German Real Estate Index) ist ein Gemeinschaftsprojekt der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte von ECONtribute und dem IfW Kiel. Dabei werden die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse, die notariell beglaubigte Verkaufspreise enthalten, nach aktuellen wissenschaftlichen Standards ausgewertet.



Der GREIX-Index für Einfamilienhäuser in Hamburg weist zum Stand Q3 2024 einen Preisrückgang von rd. 17 % gegenüber dem Stand Q1 2022 (zyklisches Hoch) aus. Damit liegt der Preisindex auf dem Niveau von ca. Q4 2020. Für Hamburg wird im Jahresverlauf 2024 eine stabile Wertentwicklung registriert (Stand Q3 2024).

Immobilienmarktbericht Hamburg 2024 (unbebaute Grundstücke)

Die Anzahl der Kaufverträge für unbebaute Grundstücksflächen sank im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr um ca. 35 %. Wurden im Jahr 2022 noch 576 unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 788 Mio.€ veräußert, so lag die Anzahl im Jahr 2023 bei 377 registrierten Verkäufen mit einem Geldumsatz von 406 Mio. €. Der Geldumsatz sank entsprechend um ca. 48 %.



10. GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

Durchführung der Wertermittlungsverfahren

Grundlage der Bewertung sind die sogenannten „normierten Verfahren“, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben sind.

In der Immobilienwertermittlung werden im Wesentlichen drei Verfahren angewandt:

- das Ertragswertverfahren
- oder das Sachwertverfahren
- oder das Vergleichswertverfahren

Die Wahl des wertbestimmenden Verfahrens richtet sich nach der Art des Bewertungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Das Ertragswertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht. Dabei handelt es sich um Mehrfamilien- und Geschäftsgrundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, Gewerbe und Industriegrundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen wie Hotels, Sozialimmobilien etc. Der Ertragswert wird als Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen gebildet.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhaushausgrundstücke. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40 ImmoWertV) ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) bzw. Erfahrungswerten bestimmt. Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt eine Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die bezüglich ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können (Wohnungs- und Teileigentum, unbebaute Grundstücke etc.). Voraussetzung hierfür ist, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Objekten zur Verfügung steht, die mit dem Bewertungsobjekt bezüglich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale weitgehend übereinstimmen.



Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

Der Wert des Bodens ist gemäß § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, vorrangig im Vergleichswertverfahren, zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung regelmäßig auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. §§ 13 bis 17 ImmoWertV), die - sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

Hinweis

Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 01.01.2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungstichtag die ImmoWertV 2021 anzuwenden. Gleichzeitig ist die ImmoWertV vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639), die durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26.11.2019 (BGBl. I S. 1794) geändert worden ist, außer Kraft getreten. Jedoch hat das Inkrafttreten der neuen und Außerkrafttreten der alten Verordnung keinen Einfluss auf die bestehenden rechtlichen Regelungen der Bundesländer, die ihrerseits tätig werden müssen, um die neue Rechtsverordnung in Landesrecht zu überführen mittels Ausführungsgesetzen und Durchführungsverordnungen BauGB, Gutachterausschussverordnung etc.

Es wird sich im Rahmen der Wertermittlung auf die Daten und rechtlichen Grundlagen des Grundstücksmarktberichtes des Gutachterausschusses bezogen. Sofern der Gutachterausschuss noch Daten auf Basis der alten ImmoWertV veröffentlicht hat, wird im Sinne der Modellkonformität auf Basis der alten ImmoWertV gearbeitet.



11. ABLEITUNG DES MARKTWERTES (§ 6 ImmoWertV)

Begründung des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Bei dem gegenständlichen Objekt handelt es sich infolge von Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage um ein Baugrundstück.

Gemäß den anerkannten allgemeinen Regeln zur Verkehrswertermittlung ist bei solchen Liegenschaften das **Vergleichswertverfahren** die sachgerechte Methode zur Ableitung des Marktwertes.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

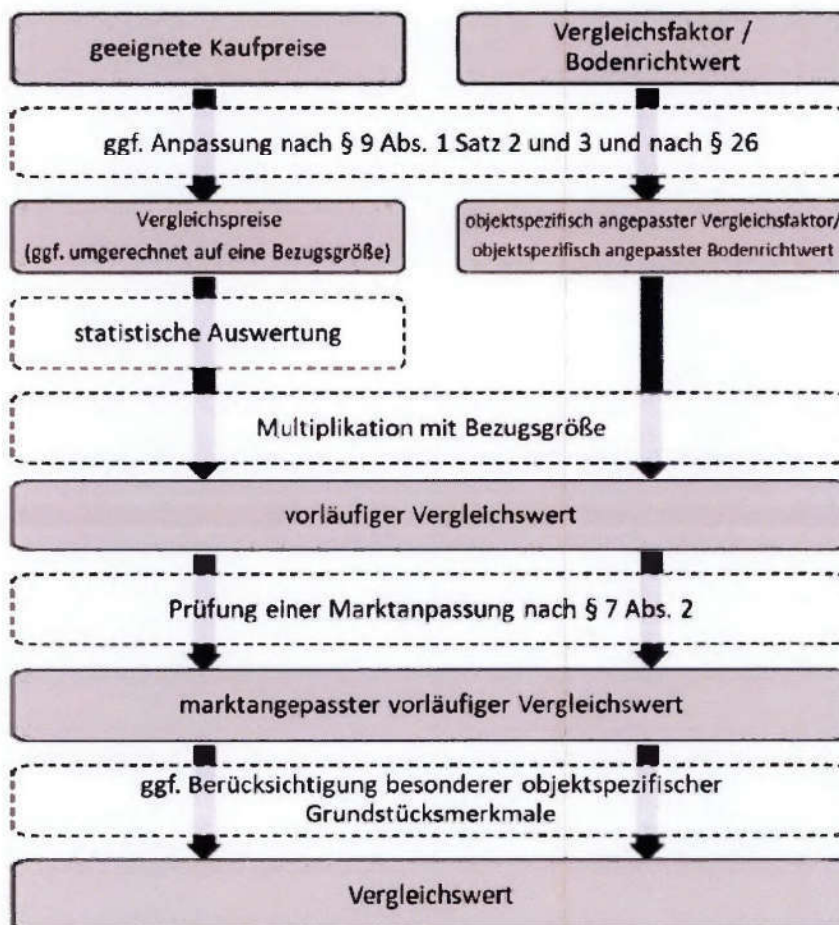
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sein. Soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.



12. WERTERMITTLUNG – VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Unterschieden wird zwischen dem direkten und dem indirekten Verfahren. Beim direkten Verfahren wird der Vergleichswert direkt aus Vergleichspreisen abgeleitet. Beim indirekten Verfahren werden Vergleichsfaktoren herangezogen. Das sind Preise, welche sich auf eine Bezugseinheit beziehen, z.B. Preis pro m² Wohnfläche oder der Bodenrichtwert pro m² Grundstücksfläche.



Geeignete Vergleichskaufpreise oder -Faktoren besitzen mit der zu bewertenden Immobilie hinreichend übereinstimmende Merkmale (Lage, Entwicklungszustand, Art u. Maß der Nutzbarkeit, Grundstücksgestalt und -größe, Bodenbeschaffenheit, beitrags- u. abgabenrechtliche Zustand sowie Gebäudeart, bauliche Zustand, Wohn-/Nutzfläche, energetischen Eigenschaften, Baujahr und Restnutzungsdauer).



Der Verkaufszeitpunkt steht zeitlich nah zum Wertermittlungsstichtag oder für weiter zurückliegende Zeitpunkte sind Anpassungen an die allgemeinen Wertverhältnisse durch Indexreihen (o. in anderer sachgerechter Weise) möglich. Lässt sich der Werteinfluss der Abweichungen oder der Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse nicht sicher bestimmen, sind die Kaufpreise ungeeignet.

Die Kriterien für die Wahl der Kaufpreise und die objektspezifisch vorgenommenen Anpassungen sind darzustellen und zu begründen. Die Anzahl von Vergleichspreisen muss den statistischen Anforderungen entsprechen. Vergleichspreise oder -faktoren sind vorrangig aus der Kaufpreissammlung des örtlich zuständigen Gutachterausschusses und zweitrangig von anderen Gutachterausschüssen, sofern geeignet, einzuholen.

Im Übrigen können auch geeignete Kaufpreise und geeignete sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten aus anderen Quellen herangezogen werden. vgl. ImmoWertA 9 (3).



12.1 Bodenwertermittlung anhand von Bodenrichtwerten

(Indirektes Vergleichswertverfahren gem. § 40 Abs. 2 ImmoWertV)

Grundstücksteilfläche		Bodenwertansatz		Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	EUR
1	Wohnbaufläche (EFH)	425	464,00	197.200
2	Wohnbaufläche (DH 1)	359	485,00	174.115
3	Wohnbaufläche (DH 2)	359	485,00	174.115

BODENWERT (vorläufig)

545.430

12.2 Erläuterungen zum Bodenwert

Der Wert des Bodens ist gem. § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung i.d.R. auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. § 13 ImmoWertV), die - sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

Aufgrund der Ecklagensituation sowie der vorliegenden Baugenehmigung kann davon ausgegangen werden, dass potenzielle Erwerber – abweichend zur umliegenden Bebauung – auf eine tendenziell erhöhte Ausnutzung des Grundstücks abstellen.

Entsprechend der Baugenehmigung vom 09.12.2022 ist die Bebauung mit 3 Gebäuden mit insgesamt 5 Wohneinheiten zulässig. Es handelt sich somit um ein Einfamilienhaus sowie zwei Doppelhäuser.

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht sowohl für Einfamilienhäuser als auch für Doppelhäuser eigene Bodenrichtwerte. Entsprechend erfolgt für die Wertermittlung eine fiktive Aufteilung des Grundstücks anhand der Gebäudeanteile (Grundfläche / Grundstücksfläche). Das Einfamilienhaus besitzt eine Grundfläche von ca. 117 m² BGF, die zwei Doppelhäuser besitzen eine Grundfläche von ca. 99 m² BGF.

Gebäude	Grundfläche [m ²]	Typ	Anteil	Grundstücksanteil [m ²]
Haus 1	117	EFH	37,1 %	425
Haus 2	99	DH	31,4 %	359
Haus 3	99	DH	31,4 %	359

Zu Wohnbaufläche 1/Haus 1 (anteilige Grundstücksfläche ca. 425 m²):

Gemäß BORIS.HH wird für den Lagebereich des Bewertungsobjektes ein Bodenrichtwert für **Wohnbauflächen** (baureifes Land; erschließungsbeitragsfrei, Ein- und Zweifamilienhäuser,



425 m² Grundstücksfläche, Einzelhäuser, Frontlage) in Höhe von 463,77 €/m² bzw. rd. **464,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024** veröffentlicht.

Eine konjunkturelle Anpassung wird unter Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Marktentwicklung für nicht erforderlich gehalten.

Bei einer Grundstücksfläche von 425 m² ergibt sich der anteilige Bodenwert entsprechend zu 197.200 €.

Zu Wohnbaufläche 2 und 3/Haus 2 und 3 (anteilige Grundstücksfläche jeweils 359 m²):

Gemäß BORIS.HH wird für den Lagebereich des Bewertungsobjektes ein Bodenrichtwert für **Wohnbauflächen** (baureifes Land; erschließungsbeitragsfrei, Ein- und Zweifamilienhäuser, 359 m² Grundstücksfläche, ganzes Doppelhaus, Frontlage) in Höhe von 518,85 €/m² bzw. rd. **519,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024** veröffentlicht.

Für **Wohnbauflächen** (baureifes Land; erschließungsbeitragsfrei, Ein- und Zweifamilienhäuser, 359 m² Grundstücksfläche, Einzelhaus, Frontlage) ergibt sich der Bodenrichtwert zu 484,90 €/m² bzw. rd. **485,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024**.

Gemäß der vorliegenden Baugenehmigung ist die Errichtung von zwei Doppelhäusern mit jeweils 2 Wohneinheiten genehmigt, die Nutzflächen je Wohneinheit von ca. 64 bzw. 62 m² werden jedoch als tendenziell klein eingeschätzt und entsprechen damit, im regionalen Kontext, nicht einem klassischen Doppelhaus. Vielmehr lassen die Objektgrößen eine Nutzung als Einfamilienhaus erwarten, so dass eine unterstellte Nutzung als Einfamilienhaus zur Ableitung des Bodenwertniveaus angemessen erscheint.

Für die Wohnbauflächen 2 und 3 wird entsprechend ein Bodenwertansatz in Höhe von 485 €/m² als angemessen eingeschätzt und für die Wertermittlung in Ansatz gebracht. Eine konjunkturelle Anpassung des Bodenwertansatzes wird unter Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Marktentwicklung für nicht erforderlich gehalten.

Bei einer Grundstücksfläche von 359 m² ergibt sich der anteilige Bodenwert entsprechend zu jeweils 174.115 €.



12.3 Auskunft aus der Kaufpreissammlung (direktes Vergleichswertverfahren)

Für die Wertermittlung erfolgte die Abfrage zu Kauffällen beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte unter Verwendung der nachfolgenden Selektionskriterien:

- Objektart Baugrundstücke im Eigenheimgebiet
- Stadtteile Hamburg-Mitte, Altona, Eimsbüttel, Hamburg-Nord, Wandsbek
- Vertragsdatum 01.01.2020 bis 02.12.2024
- Norm-BRW bis 700 €/m²

Die Abfrage ergab unter Berücksichtigung der nachfolgenden Selektionskriterien insgesamt 30 Kauffälle. **Zur Würdigung eventueller datenschutzrechtlicher Belange erfolgt die Darstellung der Kaufpreise ausschließlich in aggregierter Form.**

Analyse der Stichprobe (30 Kauffälle)

Die Kauffälle verteilen sich auf die Stadtteile Lurup, Niendorf, Langenhorn, Wilhelmsburg, Billstedt, Eidelstedt, Horn, Schnelsen und Finkenwerder.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt bei 1.196 m² (Bewertungsobjekt 1.143 m²), die Lagequalität der Stichprobe ergibt sich anhand des Richtwertes 2024 (EFH, 1.000 m²) zu 458 €/m² (Bewertungsobjekt 370 €/m²).

Die geplanten Bauvorhaben auf den Bauplätzen variieren zwischen der Bebauung mit einer Doppelhaushälfte, einem Doppelhaus, zwei Einzelhäusern, zwei Doppelhäusern sowie mehreren Reihenhäusern.

Die zeitliche Verteilung stellt sich wie folgt dar:

2020:	5 Kauffälle
2021:	8 Kauffälle
2022:	13 Kauffälle
2023:	0 Kauffälle
2024:	4 Kauffälle

Die Kauffälle wurden anhand von Indexreihen (GREIX, Hamburg, Einfamilienhäuser) an den Wertermittlungstichtag angepasst.

Die an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag angepasste Stichprobe weist eine Wertspanne von 405 €/m² bis 1.010 €/m² Grundstücksfläche und einen Mittelwert von 637 €/m² auf.

Die Stichprobe weist insbesondere in Bezug auf die Lagequalität eine hohe Spreizung auf, so dass in einem zweiten Schritt eine Detailanalyse vor dem Hintergrund der Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsobjekt erfolgt.

Als Selektionskriterium wird hierfür insbesondere das Lagemerkmale der unmittelbaren Nähe zu einem Flugplatz und die damit verbundenen Immissionen herangezogen.



Analyse der selektierten Stichprobe (7 Kauffälle)

Die selektierte Stichprobe mit dem Merkmal der Flughafennähe (ergab insgesamt 7 Kauffälle aus den Jahren 2020, 2021 und 2022. Diese Kauffälle wurden mittels Indexreihen auf den Wertermittlungsstichtag angepasst.

Die Stichprobe weisen im Durchschnitt die folgenden Merkmale auf:

Merkmal	Stichprobe			Bewertungsobjekt
	Min	Max	Mittelwert	
Bodenrichtwert (Lagequalität)	340 €/m ²	540 €/m ²	420 €/m ²	370 €/m ²
Grundstücksgröße	703 m ²	1.478 m ²	1.059 m ²	1.143 m ²
€/m² Grundstücksfläche	405 €/m²	862 €/m²	568 €/m²	

In einem weiteren Schritt erfolgte eine Ausreißer-Analyse. Ein Kauffall wurde aufgrund der höherwertigen Lagequalität sowie der stark abweichenden Ausnutzung des Grundstückes als nicht vergleichbar eingeschätzt.

Die an die Merkmale des Bewertungsobjektes angepasste Stichprobe ergibt sich entsprechend wie folgt:

Merkmal	Stichprobe			Bewertungsobjekt
	Min	Max	Mittelwert	
Bodenrichtwert (Lagequalität)	340 €/m ²	470 €/m ²	396 €/m ²	370 €/m ²
Grundstücksgröße	703 m ²	1.478 m ²	1.046 m ²	1.143 m ²
€/m² Grundstücksfläche	405 €/m²	615 €/m²	519 €/m²	

Die überwiegende Anzahl der Kauffälle sieht eine Bebauung mit 2 Doppelhaushälften vor, teilweise sind Bebauungen bis zu 4 Doppelhaushälften vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der geringen Anzahl vergleichbarer Kauffälle sowie den Abweichungen bei Grundstücksausnutzung, Lagequalität und Grundstücksgröße wird das Ergebnis des direkten Vergleichswertverfahrens zur Plausibilisierung der Bodenwertermittlung im indirekten Vergleichswertverfahren herangezogen.

12.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die für die Wertermittlung verwendeten Bodenrichtwerte und Vergleichskaufpreise stellen auf einen erschließungsbeitragsfreien, sofort bebaubaren Zustand ab. Entsprechend sind die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu würdigen.

Bauliche Anlagen/Freilegungskosten

Entsprechend den Eindrücken im Rahmen des Ortstermins ist das Grundstück nicht vollständig geräumt und kann unmittelbar bebaut werden. So sind augenscheinlich die



Fundamente sowie Teile des aufstehenden Mauerwerkes der baulichen Anlagen noch vorhanden. Die vorhandene Baumasse wurde anhand der vorliegenden Planunterlagen auf grob überschlägig ca. 201 m² BGF geschätzt.

Es handelt sich bei den nachfolgend kalkulierten Abrisskosten nicht um die tatsächlichen Kosten, sondern um eine wertmäßige Berücksichtigung im Rahmen der Wertermittlung. Es wurde eine grobe Schätzung auf Basis einschlägiger Literatur und Erfahrungswerten getroffen, Angebote von Fachfirmen wurden nicht eingeholt.

Die tatsächlichen Kosten können, aufgrund von Art- und Umfang der Maßnahme, wesentlich von den hier gewählten Ansätzen abweichen. Die Wertminderung dient lediglich dem Zwecke der Wertermittlung.

Anhand des Tools zur Kalkulation von Rückbaukosten der Fachgruppe Wohnen der HypZert wurde unter Berücksichtigung der nachfolgenden Merkmale ein Ansatz für Rückbaukosten in Höhe von 145 €/m² BGF ermittelt.

Bei der Ableitung fanden die Nutzungsart, notwendige Verkehrssicherungsmaßnahmen, Sicherungsmaßnahmen von Nachbargebäuden, Platzverhältnisse vor Ort, die Baustelleneinrichtung, vorhandene Verbundwerkstoffe, die Höhe der baulichen Anlage, das eventuelle Vorhandensein eines Untergeschosses, die Größe der baulichen Anlage sowie das mögliche Vorhandensein von Schadstoffen Würdigung.

Der Kostenansatz liegt innerhalb der Größenordnung von Erfahrungswerten für übliche Abbruchkosten von Wohnimmobilien.

Bei einer BGF von überschlägig 201 m² ergeben sich bei einem Kostenansatz für die Freilegung von 145 €/m² BGF Freilegungskosten in Höhe von insgesamt 29.145 bzw. **rd. 30.000 €**.

Erschließungskosten

Gemäß schriftlicher Mitteilung der Stadt Hamburg vom 20.11.2024 sind die Straßen Westerrode und Keustück zum Wertermittlungstichtag nicht endgültig hergestellt.

Darüber hinaus können gegebenenfalls auch noch Siel- und Regenwassersielbeiträge anfallen. Art und Umfang der beitragspflichtigen Maßnahme sowie deren Eintrittszeitpunkt können im Rahmen der Wertermittlung nicht adäquat abgeschätzt werden. Zur Berücksichtigung erfolgt eine **pauschale Wertminderung** in Bezug auf den unbelasteten Bodenwert in Höhe von 5 %.

Bei einem unbelasteten Bodenwert in Höhe von 545.430 € ergibt sich die Wertminderung für die noch ausstehende Erschließung zu 27.271 € bzw. **rd. 30.000 €**.

12.5 Ableitung des Verkehrswertes

Der im indirekten Vergleichswertverfahren ermittelte Vergleichswert ergibt sich zu 545.430 € bzw. rd. 477 €/m² Grundstücksfläche.

Die im direkten Vergleichswertverfahren, anhand von Kaufpreisen, ermittelte Vergleichswertspanne von 405 €/m² bis 615 €/m² Grundstücksfläche sowie der Mittelwert in Höhe von 519 €/m² stützen das Ergebnis indirekten Vergleichswertverfahrens anhand von Bodenrichtwerten.



Marktanpassung

Aufgrund des Zinsschocks ab Mitte 2022 sowie steigender Baukosten und Käuferzurückhaltung war in den vergangenen zwei Jahren ein kontinuierlicher Rückgang der Bautätigkeit zu beobachten. Dies führte außerdem zu einem deutlichen Anstieg von Insolvenzen im Bau- und Immobiliensektor.

Anhand der Auswertungen des Statistikamtes Nord für Hamburg lässt sich beobachten, dass der Negativtrend auch im Jahr 2024 ungebrochen ist. So gingen gemäß Veröffentlichung vom 25.11.2024 die Baugenehmigungen für Wohngebäude mit 1 und 2 Wohneinheiten zum Stand September auf Jahressicht um 35 % zurück. Im März und April lag der Rückgang noch auf einem Niveau um 60 %, so dass für die zweite Jahreshälfte 2024 grundsätzlich eine leichte Erholung unterstellt werden kann, jedoch weiterhin von einem gegenüber 2023 weiter eingetrübten Marktumfeld ausgegangen werden muss.

Wohngebäude - Bautätigkeit im Jahresverlauf 2024									
Veränderung ggü. VJ in %, YTD	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep
1 und 2 Wohnungen	- 34,0	- 61,1	- 63,2	- 59,5	- 50,9	- 45,9	- 41,3	- 38,4	- 35,0
3 und mehr Wohnungen	- 83,9	- 57,4	- 37,8	- 46,2	- 46,0	- 27,1	- 37,6	- 29,0	- 29,4
Gebäude mit Eigentumswohnungen	10,0	- 7,4	- 36,7	- 50,7	- 54,9	- 46,0	- 29,8	- 21,8	- 27,7

Aufgrund einer allgemein reduzierten Nachfrage, gestiegenen Baukosten sowie einem weiterhin restriktiven Finanzierungsumfeld muss weiterhin von einer geringeren Fungibilität und Käufernachfrage für Baugrundstücke - insbesondere durch Projektentwickler - ausgegangen werden. Zur Würdigung des angespannten Marktumfeldes erfolgt daher eine zusätzliche Marktanpassung in Form eines sachverständig frei eingeschätzten **Marktanpassungsfaktors von 0,90** bezogen auf den vorläufigen Vergleichswert.

Der vorläufige Vergleichswert fügt sich sodann angemessen in die recherchierten Marktdaten ein und wird durch das Ergebnis des Residualwertverfahrens gestützt.

Für die Wertermittlung ergibt sich entsprechend ein Abzug aus Marktanpassung in Höhe von 54.543 € bzw. **rd. 55.000 €**.

Zu- und Abschläge

Aufgrund der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein Abzug für Erschließungskosten in Höhe von 30.000 € sowie ein Abzug für Freilegung in Höhe von 30.000 €. Die Marktanpassung führt zu einem Abzug von 55.000 €.



Ergebnis

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der **Vergleichswertermittlung** ergibt sich der Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag nach sachverständiger Einschätzung wie folgt (Werte in €):

BODENWERT (vorläufig)	545.430
Marktanpassung	- 55.000
Vorläufiger marktangepasster Bodenwert	490.430
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Erschließungskosten	- 30.000
Freilegungskosten	- 30.000
Rundung	- 430
VERKEHRSWERT	430.000

Der Verkehrswert in Höhe von 430.000 € entspricht rd. 375 €/m² Grundstücksfläche.



12.6 Marktdaten und Würdigung des Ergebnisses

Der vorläufige, marktangepasste Verkehrswert (unbelastet) in Höhe von rd. 490.000 € entspricht rd. 430 €/m² Grundstücksfläche und liegt damit angemessen innerhalb der recherchierten Marktdaten.

Marktdaten / Angebotspreise für vergleichbare Liegenschaften

Quelle	Kriterien	Spanne von - bis in €/m ² Wohnfläche /Stück in €	Ø Preis in €/m ² WF
IVD Nord Preisspiegel 2024	Bauplätze für Einfamilienhäuser in mittleren Lagen	-	480 €/m ²
ImmoScout 24	4 Angebotspreise für Bauplätze in Langenhorn (Ø 1.100 m ² Grundstücksfläche)	363 bis 672 €/m ²	457 €/m ²

12.7 Residualwertverfahren

Zur weiteren Plausibilisierung der Wertermittlungsergebnisse erfolgt die Bodenwertermittlung im Rahmen des Residualwertverfahrens.

Der Bodenwert in Form des Residualwertes ergibt als Differenz zwischen dem Veräußerungswert und den Gebäudekosten (bestehend aus Bau-, Entwicklungs- und Vermarktungskosten sowie Gewinnanteil) errechnen.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Residualwertermittlung auf Basis der genehmigten Baukörper gem. der Baugenehmigung vom 09.12.2022.

Die BGF ergibt sich zu rd. 630 m², unter Orientierung an der Nettogrundfläche wird die Wohnfläche der Baukörper überschlägig mit 460 m² angenommen.

Der Veräußerungserlös wird unter Berücksichtigung der Verkaufserlöse gem. Immobilienmarktbericht Hamburg 2024 für Einfamilienhäuser in mäßigen Lagen sowie unter Berücksichtigung der Wertspannen für Neubau-Eigenheime in vergleichbaren Lagen (Quelle: on-geo Vergleichsmieten und Preise) mit ca. 4.750 €/m² Wohnfläche angenommen.

Darüber hinaus werden für die Residualwertermittlung die folgenden Parameter unterstellt:

Eigenkapitalanteil an der Gesamtinvestition	20 %
Geforderte Eigenkapitalrendite	7,5 %
Erwerbsnebenkosten	8,5 %
Projektdauer	15 Monate
Mezzaninkredit	80 % zu 5 %
Vermarktungskosten	2 %
Wagnis- und Gewinn-Anteil	10 %
Baukosten	BKI-Baukosten 2024 für Hamburg EFH, ohne Keller, einfache Bauweise



Unter Berücksichtigung der vorgenannten Eingangsparameter ergibt sich die Residualwertermittlung wie folgt:

Wohnfläche	460 m ²
Verkaufserlös	4.750 €/m ² WF
Gesamterlös	2.185.000 €

Wagnis- und Gewinn (10 %)	218.500 €
---------------------------	-----------

Kapitaleinsatz	1.966.500 €
EK	393.300 €
FK	1.573.200 €
Projektdauer	15 Monate
EK-Verzinsung (7,5 %)	36.872 €
FK-Verzinsung (5%)	98.325 €
Vermarktungskosten	43.700 €

Grundstück+Gebäude+NK	1.787.603 €
-----------------------	-------------

Baukostenansatz (300, 400)	1.499 €/m ² BGF
Baukosten (300, 400)	944.307 €
Außenanlagen (5 %)	47.215 €
Baunebenkosten (28 %)	264.406 €
Baukosten gesamt	1.255.928 €

Grundstück+Nebenkosten	531.675 €
Ankaufsnebenkosten	41.652 €

Residualwert des Grundstücks	490.023 €
	429 €/m ²

Der Residualwert ergibt sich unter Berücksichtigung der Eingangsparameter zu rd. 490.000 € bzw. rd. 430 €/m² Grundstücksfläche und stützt damit das Ergebnis der Vergleichswertermittlung (vorläufiger, marktangepasster Vergleichswert – rd. 490.000 €).

HINWEIS: Das Ergebnis eines Residualwertverfahrens ist aufgrund der Verfahrenssystematik mit deutlichen Unsicherheiten behaftet. Ein Residualwertverfahren kann Hinweise auf die Wirtschaftlichkeit einer Unternehmung geben, ersetzt jedoch keine sach- und fachkundig erstellte Wirtschaftlichkeitsberechnung.



12.8 Vermietbarkeit

Die Vermietbarkeit ist im derzeitigen Zustand nicht gegeben.

12.9 Nutzungs- und Drittverwendungsfähigkeit

Die Drittverwendungsfähigkeit ist eingeschränkt auf die Nutzungsart Wohnen und ggf. nicht störendes Gewerbe.

12.10 Marktgängigkeit und Verwertbarkeit

Die Marktgängigkeit ist aufgrund der angespannten Marktsituation mit eingeschränkter Nachfrage als erschwert einzuschätzen.



13. VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

§ 194 BauGB - Verkehrswert

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ergebnisse der Wertermittlung

Vergleichswert

430.000 EUR

Aufgrund der Art und Nutzung des Bewertungsobjektes, den Marktgepflogenheiten und in Ansehung der einschlägigen Literatur, bildet das Vergleichswertverfahren das wertbestimmende Verfahren.

Nach Abschluss der Würdigung beträgt der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB:

EUR 430.000,00

In Worten: Euro vierhundertdreißigtausend

rd. 375 €/m² Grundstücksfläche

Wert der Belastungen in Abt. II des Grundbuches

Keine Wertbeeinflussungen vorhanden.



14. LITERATURVERZEICHNIS

14.1 Literatur

- **Bienert, Wagner 2018**, Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken Benchmarks und Methoden, 2. Auflage
- **Bobka** (Hrsg.), Spezialimmobilien von A-Z
- **Fischer/Lorenz** (Hrsg.), Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien
- **Kleiber**, Wertermittlungsrichtlinien (2016)
- **Kleiber digital**, Online - Der Kommentar zur Grundstückswertermittlung von Wolfgang Kleiber
- **Prof. Jürgen Simon**, Taschenkommentar Wertermittlungsverfahren
- **Sandner/Weber**, „Lexikon der Immobilienwertermittlung“, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage, 2007
- **Schwirley/Dickersbach**, Trainingshandbuch Mietwertermittlung
- **Tillmann/Kleiber/Seitz**, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken
- **Schwirley/Dickersbach**, Die Bewertung von Wohnraummieten
- **Schaper/Moll-Amrein**, Wertermittlungsverfahren Basiswissen für Einsteiger
- **Simon/Cors/Halaczinsky/Teß** „Handbuch der Grundstückswertermittlung“, Vahlen Verlag, 5. Auflage 2003
- **Stumpe/Tillmann**, Versteigerung und Wertermittlung
- **Tillmann/ Kleiber**, Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung
- **Tillmann/Seitz**, Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken
- **Völkner**, Verkehrswertnahe Wertermittlung

14.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch – **BauGB**, in der aktuellen Fassung
- Baunutzungsverordnung – **BauNVO**, in der aktuellen Fassung
- Landesbauordnung in der aktuellen Fassung
- Gebäudeenergiegesetz – **GEG** - in der aktuellen Fassung
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertA**)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – **ImmoWertV**) vom 14.07.2021
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - **WoFlV**)

14.3 Sonstige Quellen

- **BKI Baukosteninformationszentrum**, Baukosten Gebäude Neubau, Statistische Kostenkennwerte 2024, 2024



15. ANLAGEN

Anlagenverzeichnis

Anhang I	Fotodokumentation
Anhang II	Makro- und Mikrolage
Anhang III	Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anhang IV	Grundrisse / Pläne
Anhang V	Hochwasser- und Starkregengefährdung
Anhang VI	Baulastenauskunft
Anhang VII	Altlastenauskunft
Anhang VIII	Bodendenkmalauskunft
Anhang IX	Gefahrenerkundung
Anhang X	Anliegerbeiträge
Anhang XI	Baugenehmigung
Anhang XII	Beantwortung der Nebenaufgaben

Anhang I – Fotodokumentation



Gebäudeansicht, Restbestand



Garagengebäude, Restbestand



Vermutlich poolartige Anlage gem. Luftbild
Bauakte



Giebelwand zum Nachbarhaus



Blick auf das Bewertungsobjekt mit
Wohnhaus mittig, Garage am rechten
Bildrand



Blick entlang der Straße Keustück



Blick entlang der Straße Westerode



Umgebungsbebauung



Mauerwerk im hinteren Grundstücksbereich

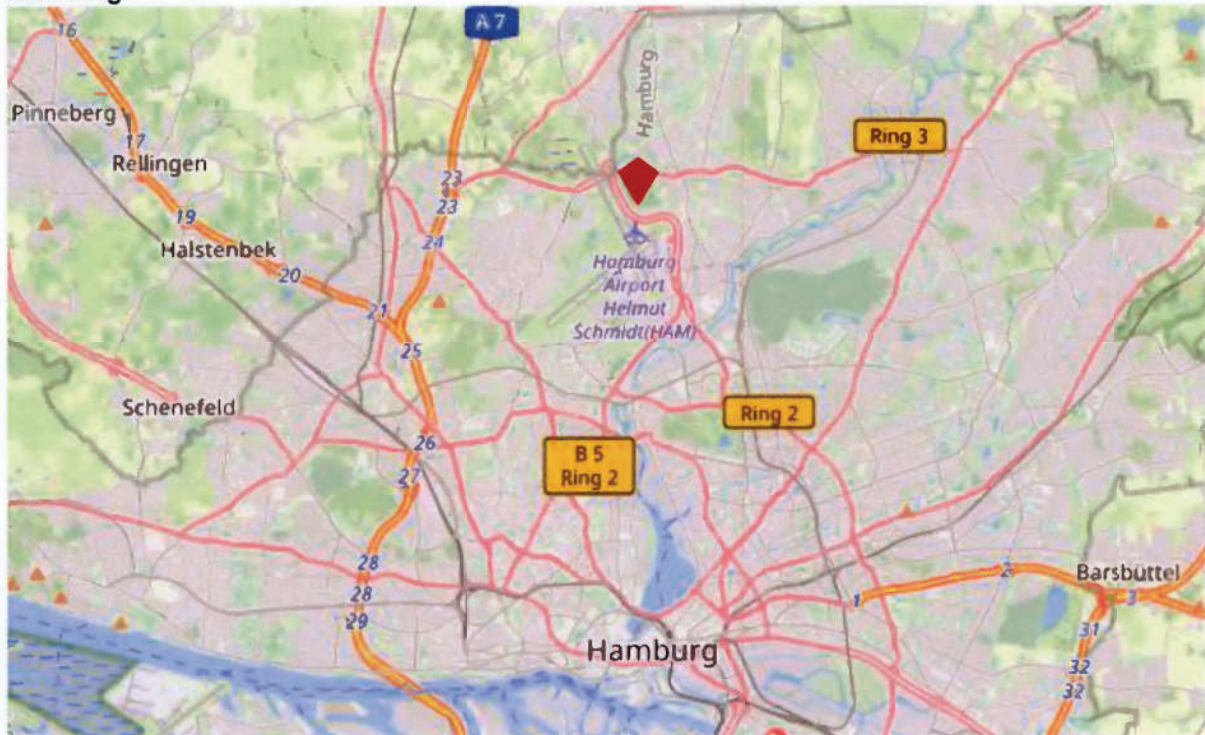


Grünabfälle auf dem Grundstück



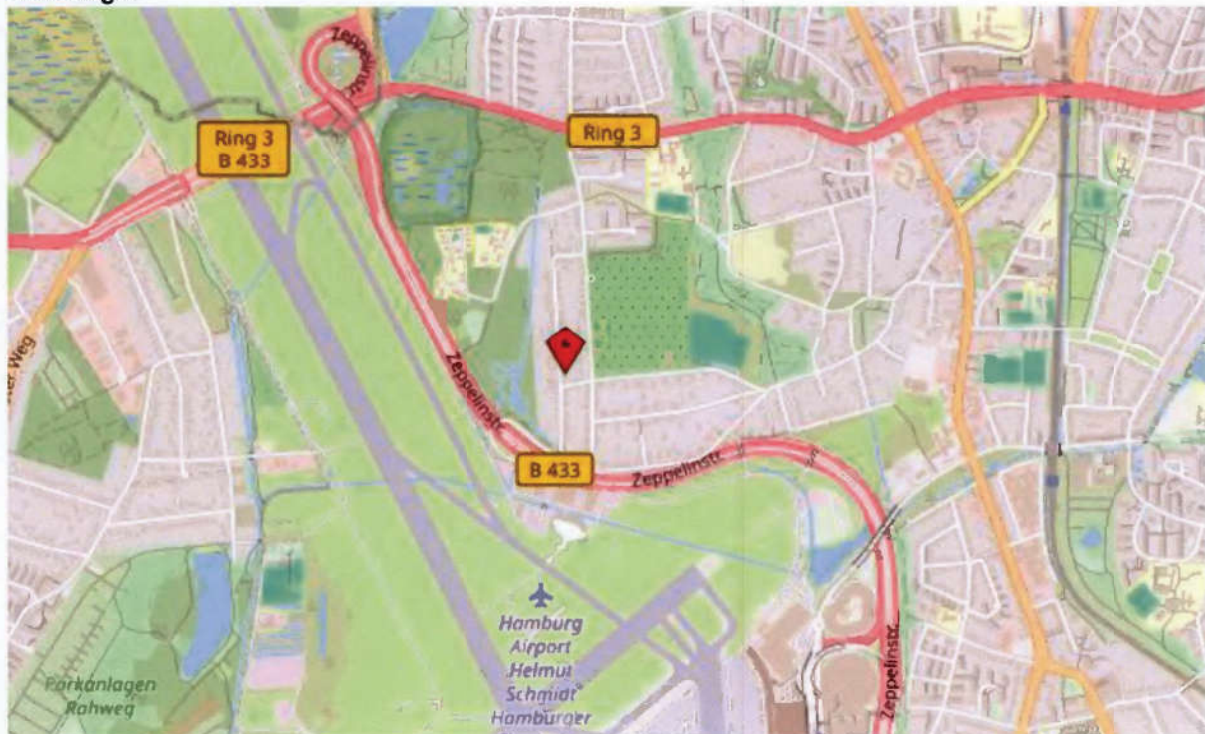
Anhang II – Makro- und Mikrolage

Makrolage



© OpenStreetMap-Mitwirkende

Mikrolage



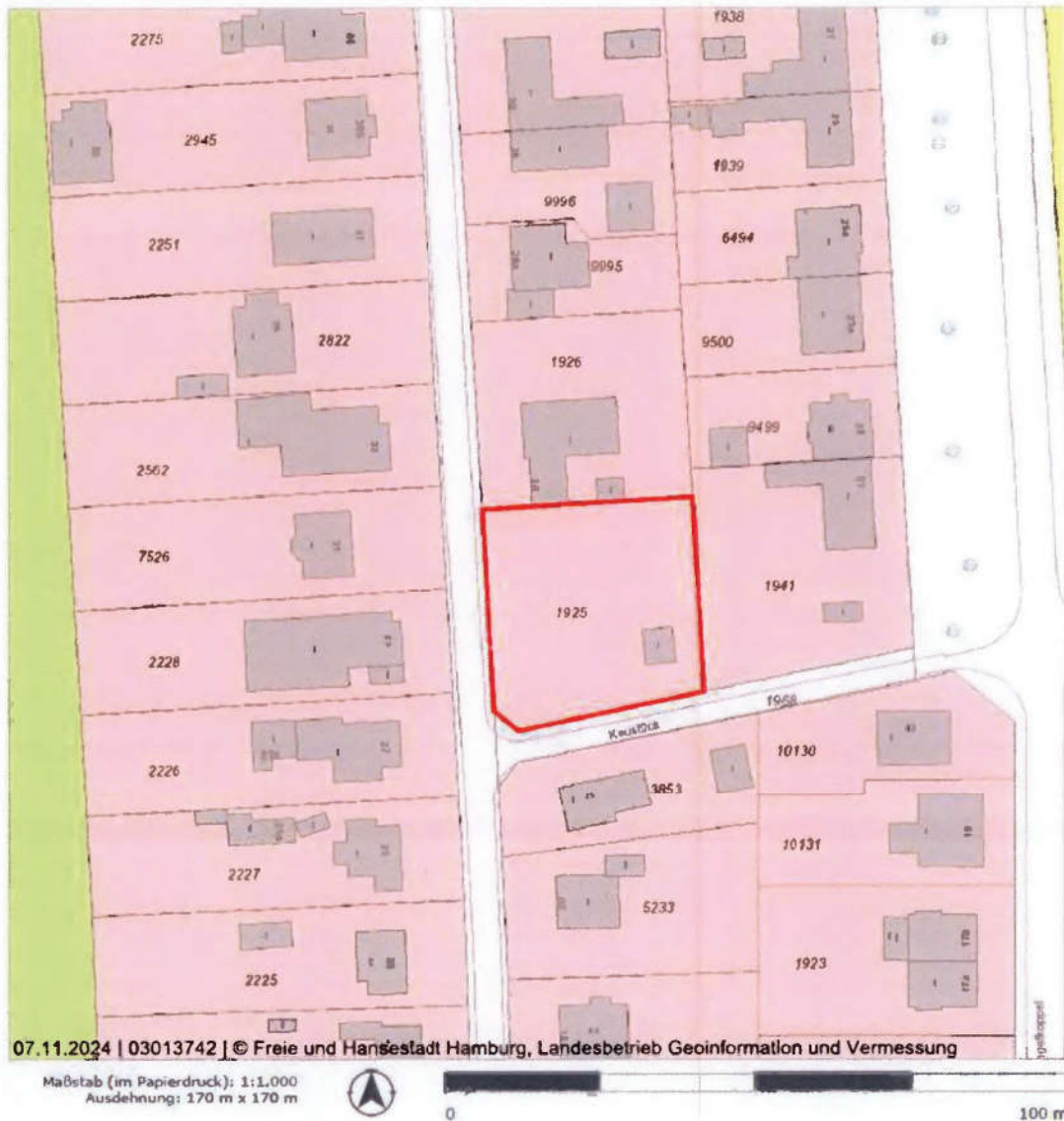
© OpenStreetMap-Mitwirkende



Anhang III – Auszug aus der Liegenschaftskarte

Liegenschaftskarte Hamburg mit Flurstückfläche

22415 Hamburg, Westerode 24



Berechnete Fläche des Flurstückes 1925: 1.143 m²

Die Grundstücksfläche wurde auf Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters berechnet. Die Flächenangaben dienen ausschließlich der Plausibilisierung.

Präsentationsgrafik von Teilmitteln des Amtlichen Liegenschaftsinformationssystems (ALKIS®)

Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern. Die Karte liegt flächendeckend für das gesamte Stadtgebiet Hamburg vor und wird im Maßstabsbereich 1:500 bis 1:2.000 angeboten. Diese Präsentationsgrafik ist kein amtlicher Auszug aus der Liegenschaftskarte im rechtlichen Sinn!

Datenquelle

Lageplan Hamburg, WMS-Dienst der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung www.geoinfo.hamburg.de Stand: November 2024



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03013742 vom 07.11.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport 2024

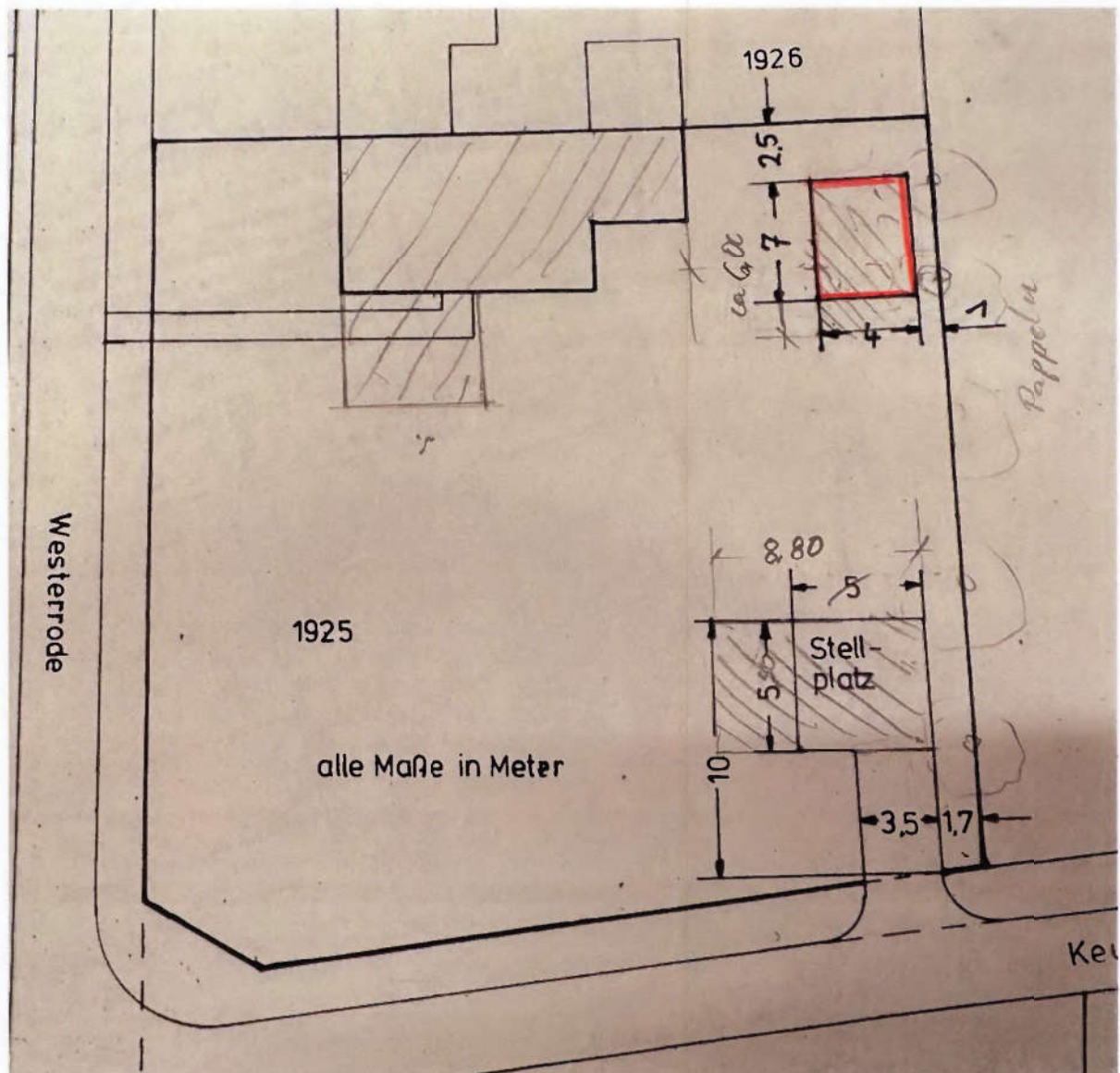
Seite 1

[illegible]



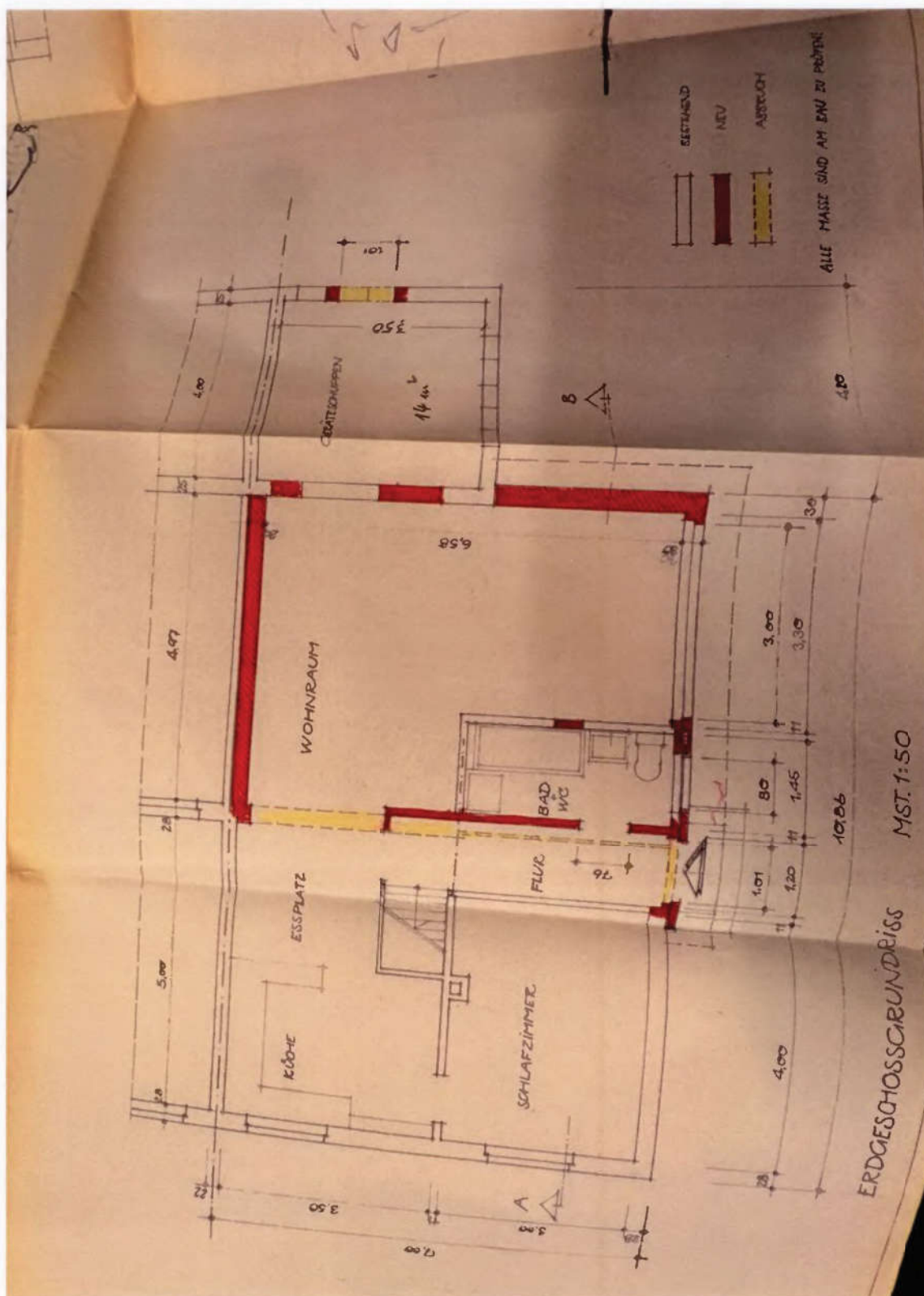
Historische Grundrisse / Bauakte – August 1977

Schuppen

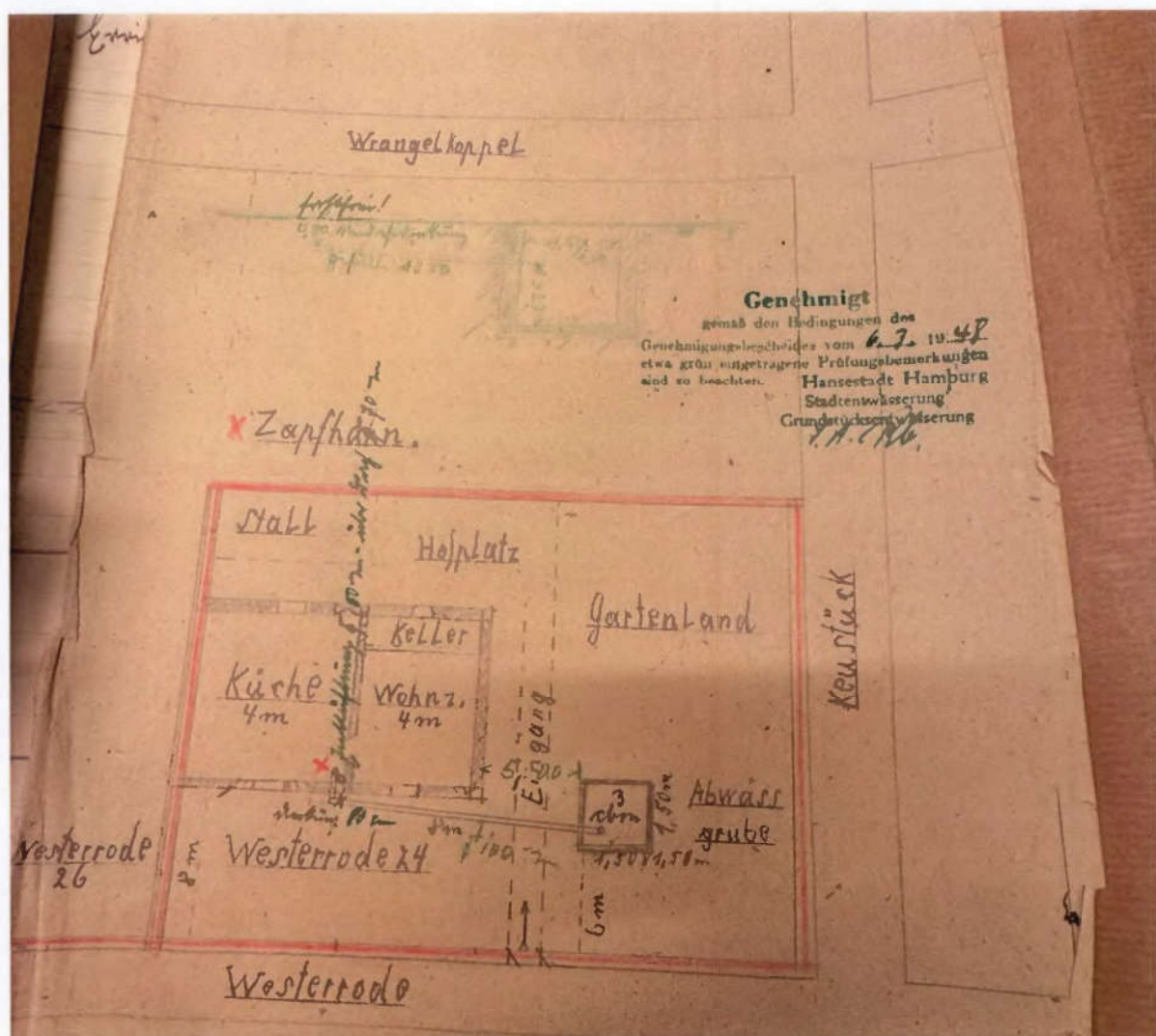




Historische Grundrisse / Bauakte – August 1974



Historische Grundrisse / Bauakte – 06.03.1948



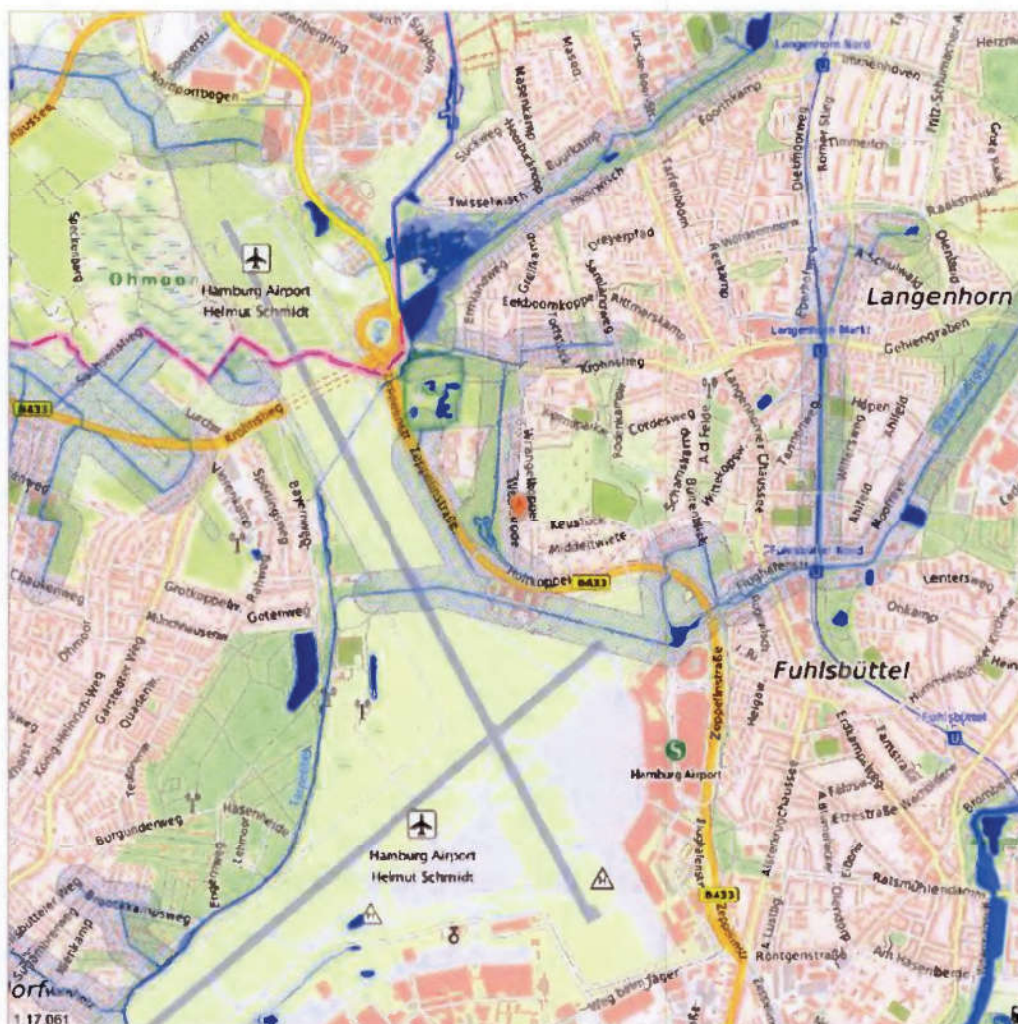
[illegible]



Anhang V – Hochwasser- und Starkregengefährdung

ZÜRS Hochwassergefährdung

22415 Hamburg, Westerröde 24



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1	GK2	GK3	GK4
GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserversorgung).	GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserversorgung; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).	GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist; nur Risiken vor dem Deich).	GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserversorgung; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VdS; Hintergrundkarte: TopoPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flusznutz: © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlegenden wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.



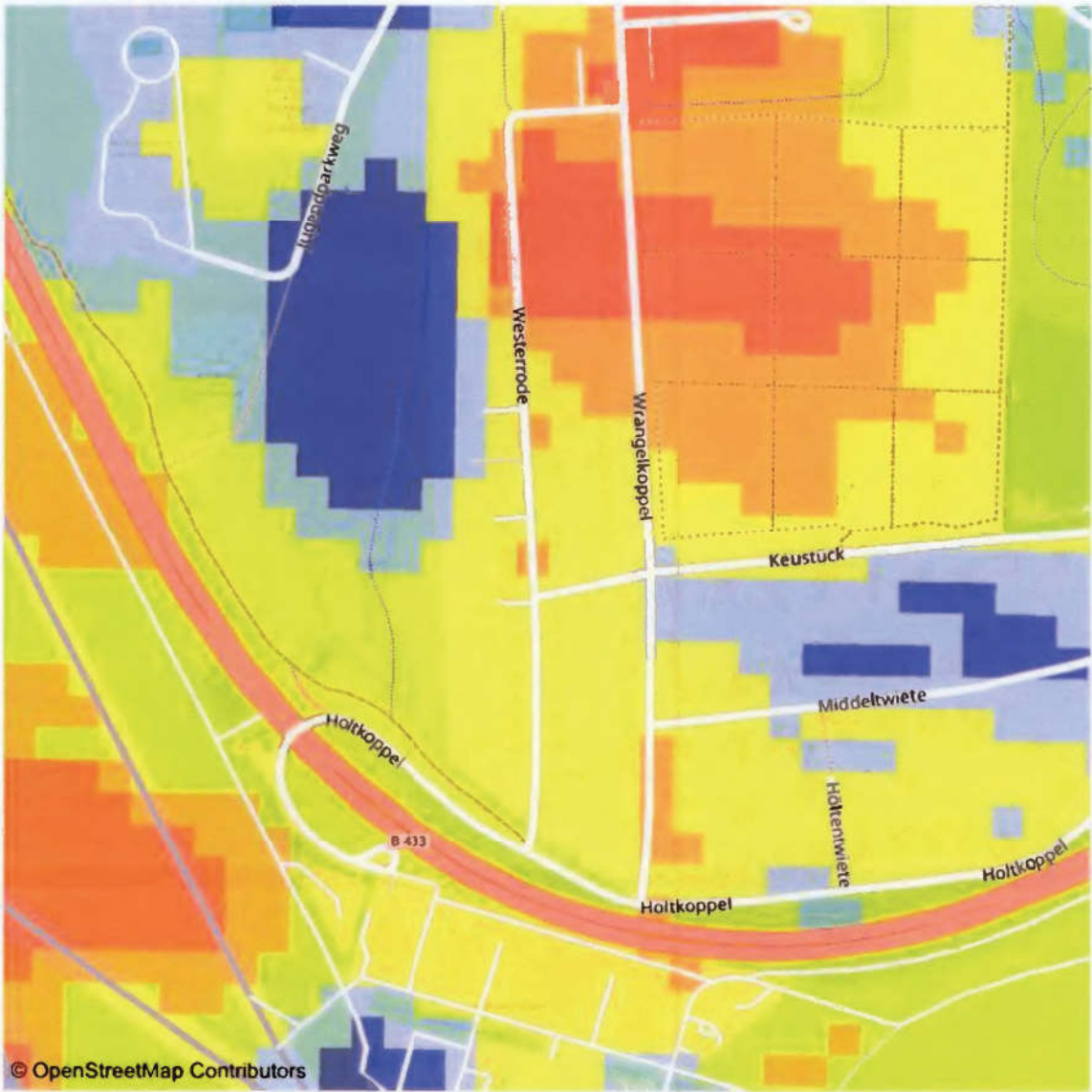
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03013742 vom 07.11.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport 2024

Seite 1



Starkregengefährdung

22415 Hamburg, Westerode 24



Gefährdungsklasse der Objektadresse



Starkregengefährdung:
Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.
Datengröße:
Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2024 (CC BY-SA 2.)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03013742 vom 07.11.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024



Anhang VI – Baulastenauskunft



Freie und Hansestadt Hamburg Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2024-1403105
29. Oktober 2024

BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS BAULASTENVERZEICHNIS

Ihr Zeichen: Keustück, Westerode

Für das Flurstück 1925 ---

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

LGV-F 50.011-02 2024



Anhang VII – Altlastenauskunft



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksamt Hamburg-Nord

Bezirksamt Hamburg-Nord, Kümmellstr. 6, D - 20243 Hamburg

An
Graeff Immobilienbewertung
Herr Graeff
Beim Grootsee 38
22455 Hamburg

Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und
Umwelt
Technischer Umweltschutz - Altlasten, Bodenschutz
Weidestraße 122c
D - 22083 Hamburg
Postanschrift:
Kümmellstraße 6
20249 Hamburg
Telefon : 040 - 42804 - 6351 Zentrale - 0
Ansprechpartner Herr Einnolf
Zimmer 304
umweltschutz@hamburg-nord.hamburg.de

30.10.2024

Ihr Schreiben vom:
29.10.2024

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen:
572.02-01/Westerode 24

Hinweise auf Altlasten
Belegenheit: Westerode 24 / Keustück
Gemarkung: Langenhorn
Flurstück/e: 1925

Sehr geehrter Herr Graeff,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 29.10.2024 kann ich Ihnen mitteilen, dass die o.g. Belegenheit im Fachinformationssystem Altlasten (Altlasthinweiskataster) der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA) **nicht als Altlast, altlastverdächtige Fläche, Verdachtsfläche oder schädliche Bodenveränderung** (Einstufung gem. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)) erfasst ist.

Informationen über einen möglichen Kampfmittelverdacht auf Ihrem Grundstück erteilt die Feuerwehr Hamburg, Referat Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht (GEKV), Billstraße 87, 20539 Hamburg. Einen Antrag für die Auskunftserteilung und weitere Informationen erhalten Sie im Internet unter <https://www.hamburg.de/feuerwehr/gefahrenerkundung/>

Einen Auszug aus dem **Baulastenverzeichnis** erhalten Sie beim Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung.
Auf den Seiten von [Hamburg.de](https://www.hamburg.de) finden sie hier Liegenschaftskataster - Online-Dienst Einstiegsseite - HamburgService weitere wichtige Informationen zu Öffnungszeiten, Kontaktmöglichkeiten und Kosten.

Mit freundlichen Grüßen

Lars Einnolf



Anhang VIII – Auskunft Bodendenkmalschutz

Archäologisches Museum Hamburg • Stadtmuseum Hamburg
Museumsplatz 2 • 21073 Hamburg

Graeff Immobilienbewertung

Beim Grootsee 38
22455 Hamburg



ARCHÄOLOGISCHES MUSEUM
HAMBURG

DR. ADA DANNENBERG
Bodendenkmalpflege
Freie und Hansestadt Hamburg

Museumsplatz 2
21073 Hamburg

040 4 2871 3690
dannenberg@amh.de www.amh.de

Vorhaben: 2024-0308
Hamburg, 30.10.2024

Verfahren:	Auskunft Bodendenkmalschutz
Belegenheit:	Ecklage Westerode und Keustück
Gemarkung:	Langenhorn
Flurstück:	1925

STELLUNGNAHME

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf der oben genannten Belegenheit, Flurstücknummer 1925 befindet sich kein eingetragenes Bodendenkmal.

Archäologische Funde, die bei Erdarbeiten entdeckt werden, sind dem Archäologischen Museum Hamburg nach § 17 Hamburgisches Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 unverzüglich anzuzeigen. Die zu ihrer Sicherung und Erhaltung ergehenden Anordnungen sind zu befolgen.

Mit freundlichen Grüßen
Dr. Ada Dannenberg



Anhang IX – Gefahrenerkundung



Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Inneres und Sport

Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht (GEKV), Billhomer Deich 96
D - 20539 Hamburg

Graeff Immobilienbewertung
Franz Graeff
Beim Grootsee 38

22455 Hamburg

Feuerwehr

Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht (GEKV)
Billhomer Deich 96
D - 20539 Hamburg
Servicehotline 040 - 428 51 - 4115
E-Fax 040 - 4279 - 51029
Ansprechpartnerin Baum
Zimmer B.05.016
E-Mail Christian.Baum@Feuerwehr.Hamburg.de
Leitzichen: F046

Hamburg, den 06.12.2024

Ihr Zeichen: 2024/0089

Ihr Antrag vom 29.10.2024, Gefahrenerkundung/Luftbilddauswertung, Westerode und
Keustück

Unser Geschäftszeichen: BIS/F046-24/07680_1

Bei Antwort bitte angeben

Sehr geehrter Herr Franz Graeff,

hiermit erhalten Sie, zusammen mit dem beiliegenden Lageplan, das Ergebnis der
Gefahrenerkundung/Luftbilddauswertung gemäß der Verordnung zur Verhütung von Schäden
durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung - KampfmittelVO) vom 13. Dezember 2005 in der
geltenden Fassung. Grundlagen dieser Auswertung sind ausschließlich Luftbilddaufnahmen
aus dem II. Weltkrieg und Kriegsfolgedokumentationen.

Flächen ohne Kampfmittelverdacht innerhalb der von Ihnen abgefragten Fläche sind im
beiliegenden Lageplan dargestellt. Detailinformationen entnehmen Sie der Legende und/ oder
dem Kartenblatt.

Diese Stellungnahme gilt nur für die auf dem anliegenden Plan farblich dargestellten Flächen.
Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Einstufungen hinsichtlich des
Kampfmittelverdacht auf das Datum dieser Stellungnahme beziehen.

Für erneute Eingriffe in den Baugrund können Sie über unseren Online-Dienst
"Kampfmittelbelastung: Neue Informationen abfragen" prüfen, ob neue Informationen
vorliegen, die ggf. eine erneute Antragstellung notwendig machen.
Der Online-Dienst ist unter folgendem Link erreichbar:
<https://serviceportal.hamburg.de/HamburgGateway/Service/Entry?id=InfKampfMB>

Mit freundlichen Grüßen

Baum

Dieses Schreiben wurde digital erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.





Anhang X – Anliegerbeiträge



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

BWFGB – Amt B, Gänsemarkt 36, D - 20354 Hamburg

Herrn
Franz Graeff

Beim Grootsee 38
22455 Hamburg

Bezirksverwaltung
Anliegerbeiträge
Gänsemarkt 36
D - 20354 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 23 - 4377 Zentrale - 4242
Telefax 040 - 4279 23990
Ansprechpartner: Herr Weis
Zimmer: 308
Funktionspostfach:
anliegerbeitraege@bwfgb.hamburg.de
Az.: B32/10 LA 3215
Hamburg, 20.11.2024

Bescheinigung über Anliegerbeiträge

für das Grundstück

Straße: Westerode/Keustück
Grundbuch: Langenhorn
Blatt: 3215
Flurstück: 1925

Erschließungsbeiträge

Die Straßen Westerode und Keustück sind 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 zur Westerode liegt ein Schmutzwassersiel.
Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielten 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.

Die Front zum Keustück 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.

Sielanschlussbeiträge

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



Anhang XI – Baugenehmigung - Auszug

Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksamt Hamburg-Nord

Bezirksamt Hamburg-Nord, Postfach 20 17 44, D - 20243 Hamburg

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und
Umwelt
Fachamt Bauprüfung

Kümmellstraße 6
20249 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 04 - 68 07
Telefax 040 - 4 27 90 - 48 48
E-Mail wbz@hamburg-nord.hamburg.de

AnsprechpartnerIn: Frau Dipl.-Ing. I. Rawe

Zimmer 108
Telefon 040 - 4 28 04 - 64 46

GZ.: N/WBZ/02407/2022

Hamburg, den 9. Dezember 2022

Verfahren
Eingang

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO
08.08.2022

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

Westerode 24
432-163
1925 in der Gemarkung: Langenhorn

Neubau von 3 Wohngebäuden mit insgesamt 5 WE

GENEHMIGUNG

Nach § 72 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung wird unbeschadet der Rechte Dritter die Genehmigung erteilt, das oben beschriebene Vorhaben auszuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Genehmigung nicht die gegebenenfalls notwendige Einholung anderer öffentlich - rechtlicher Zulassungsentscheidungen ersetzt.

Dieser Bescheid gilt nach § 58 Absatz 2 HBauO auch für und gegen die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger.

Die bauordnungsrechtliche Genehmigung erlischt nach § 73 Absatz 1 HBauO, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Ausführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist.



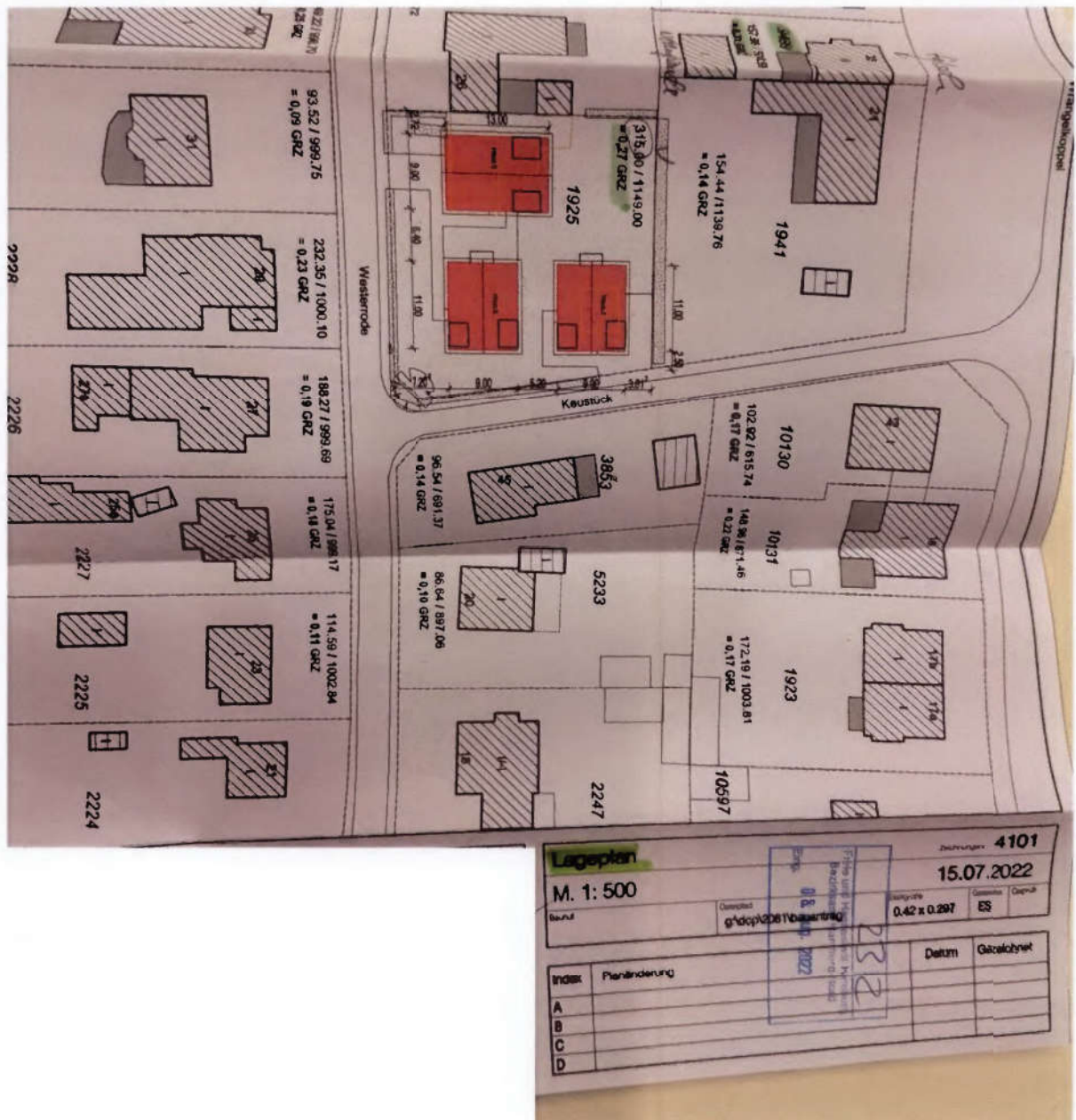
Öffnungszeiten des Foyers:

Mo 8:00-15:00
Di 8:00-12:00
Do 8:00-16:00
Fr 8:00-12:00

Beratungstermine nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:

Kellinghusenstraße U1, U3
Tarpenbekstraße Bus 22, 39
Julius-Reincke-Stieg Bus 20, 25





Anhang XII – Beantwortung der Nebenaufgaben

Frage: Besteht Verdacht auf ökologische Altlasten?

Antwort: Nein.

Frage: Name und Anschrift des zuständigen Kaminkehrers?

Antwort: Wird separat mitgeteilt.

Frage: Ist ein Verwalter bestellt?

Antwort: Es konnte keine Verwalter/in im Sinne des WEG recherchiert werden.

Frage: Sind Mieter und Pächter vorhanden?

Antwort: Die Liegenschaft ist zum Stichtag augenscheinlich eigengenutzt bzw. ungenutzt.

Frage: Besteht Wohnpreisbindung gem. § 178 WoBindG?

Antwort: Nein.

Frage: Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbe geführt?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin ist das Grundstück ungenutzt.

Frage: Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

Frage: Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.

Frage: Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Antwort: Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

Frage: Liegt ein Energieausweis vor?

Antwort: Ein Energieausweis liegt nicht vor.