

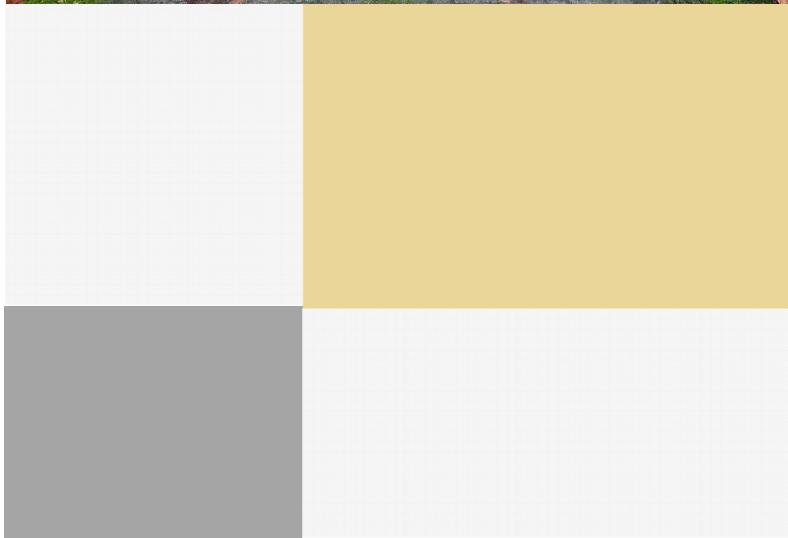
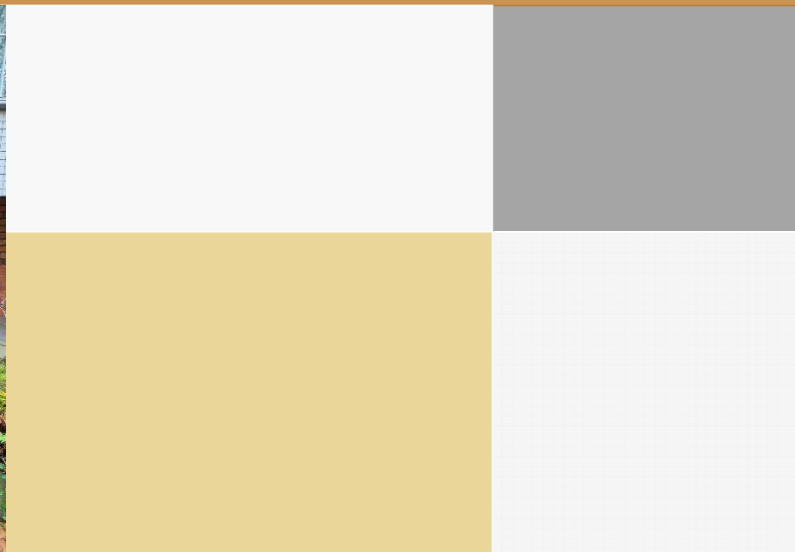


**BRITTA HOCHBAUM**  
Sachverständige in Hamburg

## Verkehrswertgutachten

71 K 46/25

Tiefgaragenstellplatz Nr. 6, Eschenstieg 4-6, 20259 Hamburg



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

Hans-Henny-Jahnn-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. Teileigentumsgrundbuch von Eimsbüttel Blatt 13670 ..... | 4  |
|     | 3.1.1. Bestandsverzeichnis.....                              | 4  |
|     | 3.1.2. Belastungen in Abteilung II .....                     | 4  |
|     | 3.2. Liegenschaftskataster.....                              | 5  |
|     | 3.3. Baulasten und Beschränkungen .....                      | 6  |
|     | 3.4. Erschließung .....                                      | 6  |
|     | 3.5. Bauplanerische Ausweisung.....                          | 7  |
|     | 3.6. Denkmalschutz .....                                     | 7  |
|     | 3.7. Energieausweis .....                                    | 7  |
|     | 3.8. Nutzungsverhältnisse .....                              | 7  |
| 4.  | Beschreibung .....   | 8  |
|     | 4.1. Beschreibung des Grundstücks.....                       | 8  |
|     | 4.2. Beschreibung der Garage .....                           | 8  |
|     | 4.3. Beschreibung der Außenanlagen .....                     | 11 |
| 5.  | Beurteilung.....   | 12 |
|     | 5.1. Lage .....  | 13 |
|     | 5.2. Marktlage.....  | 14 |
| 6.  | Bewertung .....  | 15 |
| 7.  | Verkehrswert Garage .....                                    | 15 |
| 8.  | Verwalter und Wohngeld .....                                 | 16 |
| 9.  | Anlagen .....  | 17 |
| 10. | Anmerkungen .....  | 23 |

## 1. Zusammenfassung von grundstücksrelevanten Daten

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>Zwangsversteigerungssache:</b> | <b>71 K 46/25</b>  |
| Objekt:                           | Tiefgaragenstellplatz Nr. 6<br>in einer Eigentumsanlage                                  |
| Lage:                             | Dritter Stellplatz von links an der Gartenseite,<br>schräg gegenüber der Garageneinfahrt |
| Straße:                           | Eschenstieg 4, 6<br>Zufahrt von der Meißnerstraße  |
| PLZ/Ort:                          | 20259 Hamburg  |
| Stadtteil:                        | Eimsbüttel   |
| Amtsgericht:                      | Hamburg  |
| Teileigentumsgrundbuch:           | von Eimsbüttel Blatt 13670   |
| Gemarkung:                        | Eimsbüttel   |
| Flurstück:                        | 3311   |
| Grundstücksgröße:                 | 701 m <sup>2</sup>   |
| Wertermittlungstichtag:           | 20. November 2025  |
| Baujahr:                          | ca. 1965   |
| Miteigentumsanteil:               | 5/1.000  |
| <b>Verkehrswert Garage</b>        | <b>€ 43.000,00</b>   |

## **2. Allgemeines**

### **2.1. Veranlassung**

Durch Beschluss des Amtsgerichts Hamburg vom 08.09.2025 bin ich im Rahmen der Zwangsversteigerungssache **71 K 46/25** zur Sachverständigen bestellt worden mit dem Auftrag, den Verkehrswert der vorbezeichneten Garage zu ermitteln.

### **2.2. Besichtigung und Anwesenheit**

Eine Besichtigung des Grundstücks mit der Tiefgarage und dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 6 habe ich in Gegenwart einer Mitarbeiterin der Hausverwaltung am 20. November 2025 vorgenommen.

Über diesen Besichtigungstermin hatte ich die Beteiligten mit Schreiben vom 21.10.2025 informiert. Keiner der Schuldner war zum Besichtigungstermin anwesend.

### **2.3. Zur Verfügung stehende Unterlagen**

- Liegenschaftskarte vom 21.10.2025
- Teileigentumsgrundbuch vom 25.07.2025
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung vom 21.10.2025
- Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 16.09.2025
- Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 21.10.2025
- Baustufenplan Eimsbüttel-Hoheluft-West vom 14.01.1955
- Teilungserklärung vom 26.04.2065 mit deren Ergänzung vom 14.10.1994
- Protokolle der Eigentümerversammlungen 2024 und 2025
- Wirtschaftspläne 2025 und 2026 von der Hausverwaltung
- Hausgeldabrechnung 2024 von der Hausverwaltung
- Erhaltungsrücklage Garage 2025 und 2026

### **3. Amtliche Daten und rechtliche Verhältnisse**

#### **3.1. Teileigentumsgrundbuch von Eimsbüttel Blatt 13670**

##### **3.1.1. Bestandsverzeichnis**

5/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Eimsbüttel, Flurstück 3311, Gebäude- und Freifläche, Wohnen Meißnerstraße, Eschenstieg 4, 6, Grundstücksgröße 701 m<sup>2</sup>, verbunden mit dem Stellplatz in der Garage, im Aufteilungsplan vom 01.02.1993 bezeichnet mit Garage **Nr. 6**.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 5474 bis 5488, sowie Blatt 13665 bis 13681); der hier eingetragene Anteil ist durch die zu den anderen Anteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung des Verwalters ist erforderlich. Ausnahme: bei Veräußerung durch Konkursverwalter, durch Zwangsvollstreckung, nach § 18 WEG.

Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums wird zunächst Bezug genommen auf die Bewilligung vom 26.04.1965 (ON 18 in Eimsbüttel Blatt 3956), weiter auf die Bewilligung vom 12.10.1994 – UR 2471, Notar Dr. Köke (ON 15 in Eimsbüttel Blatt 5489); eingetragen am 15.11.1994.

##### **3.1.2. Belastungen in Abteilung II**

In Abteilung II des Grundbuchs ist neben dem Zwangsversteigerungsvermerk **folgende Belastung** eingetragen:

4. Vormerkung zur Sicherung des bedingten und befristeten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für ... als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB – ; gemäß Bewilligung vom 21.04.2015 – UrNr. 959/2015 – Notar Dr. Tobias Köpp in Hamburg (ON 6); eingetragen am 04.12.2015

Die Belastung ist nicht Bewertungsgegenstand dieses Gutachtens.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Telefonische Rücksprache mit dem Rechtspfleger am 21.01.2026

### 3.2. Liegenschaftskataster

Das Flurstück ist im Liegenschaftskataster wie folgt bezeichnet:

#### **Flurstück 3311, Gemarkung Eimsbüttel, Bezirk Eimsbüttel**

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Gebietszugehörigkeit:   | Freie und Hansestadt Hamburg   |
| Lage:                   | Eschenstieg 4, Eschenstieg 6, Meißnerstraße  |
| Fläche:                 | 701 m <sup>2</sup>   |
| Tatsächliche Nutzung:   | 701 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche (geschlossen)   |
| Hinweise zum Flurstück: | Bombenblindgängerverdacht<br>Ausführende Stelle: Behörde für Inneres – Feuerwehr Soziales<br><br>Soziales Erhaltungsgebiet<br>„Eimsbüttel, Hoheluft-West, Stellingen-Süd“<br>Ausführende Stelle:<br>Bezirksamt – Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung |

Bezugnehmend auf den **Bombenblindgängerverdacht** weist die Kampfmittelverordnung auf Folgendes hin:

#### § 5 - Verantwortlichkeit der Grundstückseigentümerin oder des Grundstückseigentümers

Die Eigentümerin oder der Eigentümer eines Grundstücks ist aufgrund ihrer bzw. seiner Zustandsverantwortlichkeit nach den allgemeinen ordnungsrechtlichen Vorschriften verpflichtet, Gefahren und Schäden Dritter durch Kampfmittel auf dem Grundstück zu beseitigen beziehungsweise zu verhindern.

#### § 6 - Vorsorgepflichten bei Eingriffen in den Baugrund

(1) Vor Beginn baulicher Maßnahmen, die mit Eingriffen in den Baugrund verbunden sind, ist die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer oder, wenn diese bzw. dieser die Baumaßnahmen nicht selbst durchführt oder durchführen lässt, die Veranlasserin oder der Veranlasser des Eingriffs in den Baugrund nach Einwilligung der Grundstückseigentümerin bzw. des Grundstückseigentümers verpflichtet, bei der zuständigen Behörde eine Auskunft einzuholen, ob für den betroffenen Baubereich ein konkreter

Verdacht auf Kampfmittel besteht. Die Auskunft soll innerhalb einer Frist von vier Wochen erteilt werden. Satz 1 gilt nicht, wenn die bzw. der Verpflichtete sichere Kenntnis über die Einstufung der Fläche im Verdachtsflächenkataster hat.

(2) Ist der betroffene Baubereich danach als Verdachtsfläche nach § 1 Absatz 4 eingestuft, ist die Grundstückseigentümerin bzw. der Grundstückseigentümer oder die Veranlasserin bzw. der Veranlasser des Eingriffs in den Baugrund verpflichtet, geeignete Maßnahmen vorzunehmen, soweit diese zur Verhinderung von Gefahren und Schäden durch Kampfmittel bei der Durchführung der Bauarbeiten erforderlich sind.

Für Erweiterungen der bestehenden Bebauung oder eine Neubebauung besteht gegenwärtig keine Veranlassung. In Hamburg findet sich ein entsprechender Hinweis in einer Vielzahl von Grundstücken, ohne dass dies Auswirkungen auf den Verkehrswert hätte.

Für die hier geltende **soziale Erhaltungsverordnung** ist zum Wertermittlungsstichtag kein nennenswerter Einfluss auf die Verkehrswerte von Mehrfamilienhäusern und Eigentumswohnungen nachweisbar und schon gar nicht auf Garagen. Allerdings weist die Stadt regelmäßig auf die Möglichkeit hin, ihr gesetzliches Vorkaufsrecht ausüben zu können, um die Käufer in Einzelfällen auch zur Unterzeichnung einer sogenannten „Abwendungserklärung“ zu veranlassen. In dieser kann dann massiv auf die künftige Mietpreisgestaltung Einfluss genommen werden.

### 3.3. Baulasten und Beschränkungen

Für das Flurstück 3311 der Gemarkung Eimsbüttel sind im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 **keine Baulasten** eingetragen.

### 3.4. Erschließung

Die Straßen Eschenstieg und Meißnerstraße sind endgültig hergestellt worden. Für die endgültige Herstellung werden **Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben**.

Vor den Fronten Eschenstieg und Meißnerstraße liegt je ein Mischwassersiel. Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen besielten Frontlänge des Grundstücks **keine Sielbaubeiträge** mehr erhoben.

(Weitere Einzelheiten zur Erschließung ergeben sich aus der diesem Gutachten beigelegten Bescheinigung der Behörde für Finanzen und Bezirke vom 16.09.2025.)

### 3.5. Bauplanerische Ausweisung

Das Grundstück befindet sich im Bereich des Baustufenplans Eimsbüttel-Hoheluft-West vom 14.01.1955.

Für das Gelände Eschenstieg 4, 6 mit der zu bewertenden Garage besteht die Ausweisung **W 4 g** (Wohngebiet, 4-geschossige, ggeschlossene Bauweise).



Ausschnitt aus dem Baustufenplan Eimsbüttel-Hoheluft-West

### 3.6. Denkmalschutz

Die Gebäude Eschenstieg 4, 6 mit der Tiefgarage stehen nicht unter Denkmalschutz.

### 3.7. Energieausweis

Für die Gebäude Eschenstieg 4, 6 mit der Tiefgarage liegt mir kein Energieausweis vor.

### 3.8. Nutzungsverhältnisse

Ob der Tiefgaragenstellplatz Nr. 6 zum Zeitpunkt der Besichtigung vermietet oder selbst genutzt ist, kann nicht festgestellt werden. Ein Mietvertrag liegt mir nicht vor.

## 4. Beschreibung

### 4.1. Beschreibung des Grundstücks

Das Flurstück 3311 weist eine rechteckige Form mit abgerundeter Südecke auf. Diese Rundung ist an den Straßenverlauf angepasst.

Die südöstliche Grundstücksgrenze folgt über etwa 20 m dem Verlauf des Eschenstiegs, während die etwa 34 m lange, südwestliche Grundstücksgrenze entlang der Meißnerstraße verläuft.

Die nordöstliche Grenze erstreckt sich über eine Länge von etwa 22 m. Die nordwestliche Grundstücksgrenze geht in einem rechten Winkel von der nordöstlichen Grenze ab und ist ca. 32 m lang.

### 4.2. Beschreibung der Garage

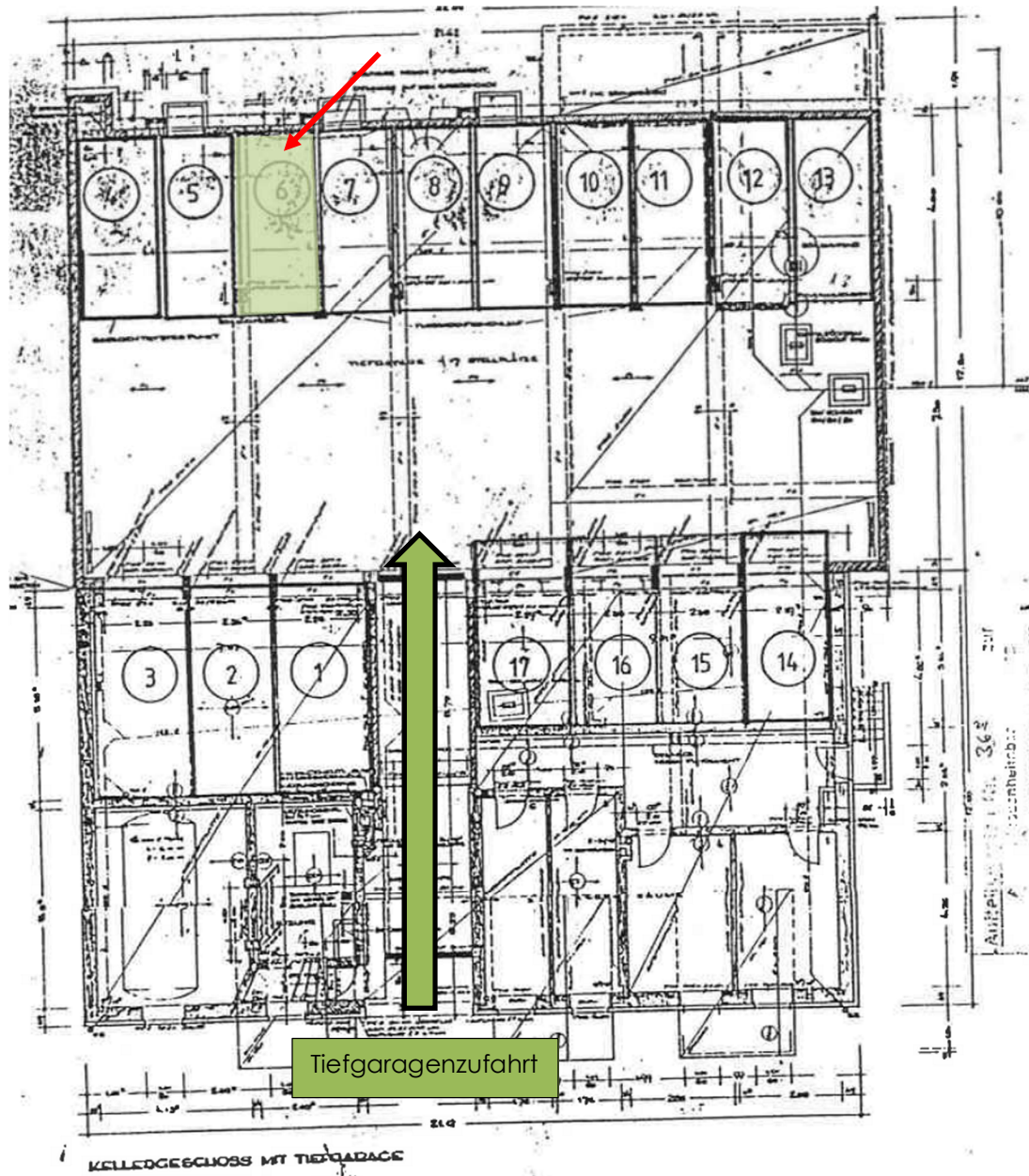
Die Tiefgarage befindet sich nahezu unter dem gesamten Grundstück.

Die Tiefgarage wird über eine von der Meißnerstraße abzweigende Auffahrt erschlossen. Die Garagenstellplätze wurden im Jahr 1994 in Sondereigentum aufgeteilt.



Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte

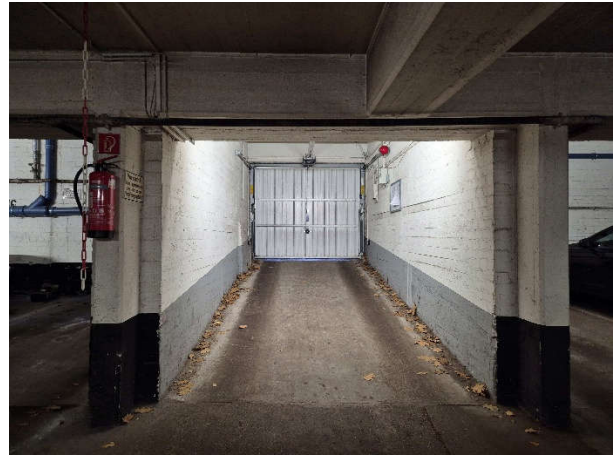
Der zu bewertende Tiefgaragenstellplatz Nr. 6 befindet sich direkt unter der Gartenfläche; von der Garagenzufahrt aus betrachtet handelt es sich um den dritten gartenseitigen Stellplatz auf der linken Seite.



Ausschnitt aus dem Teilungsplan



Tiefgaragenzufahrt von der Meißnerstraße (Außen)



Tiefgaragenzufahrt innen



Hauptteil der Tiefgarage „rechts der Einfahrt“



Heizung in der Tiefgarage  
an der nordwestlichen Giebelseite



Tiefgaragenstellplatz Nr. 6

**Baujahr ca. 1965**

massive Bauart, nicht beschichteter Betonfußboden, Stahlbetondecke schalungsrau, Stahlbetonunterzüge, Stahlbetonpfeiler, gestrichenes Mauerwerk, einfach verglaste Stahlkellerfenster, Heizkörper, auf Putz verlegte Rohre und Kabel, elektrisch betriebenes Garagenkipptor aus Stahl, maximale Durchfahrtshöhe  $h = 1,90$  m.

Die Zufahrt zur Tiefgarage ist mit Verbundsteinen befestigt und durch zwei verklinkerte Stützmauern zur Aufnahme der seitlichen Erdlasten gesichert.

### 4.3. Beschreibung der Außenanlagen

Auf dem Grundstück befinden sich oberirdisch ein viergeschossiges Mehrfamilienhaus mit 12 Wohnungen (Eingang Nr. 6), ein eingeschossiges Gebäude mit drei Wohnungen (Eingang Nr. 4) sowie eine kleine Grünfläche und Zuwegungen zu den Wohnungen. Unter den beiden Gebäuden und der Grünfläche befindet sich die Tiefgarage, die 17 Pkw-Stellplätze umfasst.

Die mit Gehwegplatten befestigten Zuwegungen führen über den Innenhof zu den vier Wohnungseingängen (Nr. 6 und drei zu Nr. 4). Die Haus- und Wohnungseingänge sind nicht über die Straßen Eschensteig oder Meißnerstraße zu erreichen.

Die kleine Grünfläche ist überwiegend durch Rasenflächen begrünt. Zudem befinden sich auf dem Grundstück Bäume und Büsche. Das Grundstück ist durch einen Stahlgitterzaun zum hinteren Nachbarn abgegrenzt.



Mittig: Eingang Nr. 6 (Mehrfamilienhaus)  
Links: Eingang Nr. 4 (linke Wohnung)



Grünfläche mit Zuwegungen im Innenhof



Giebelseite Nr. 6



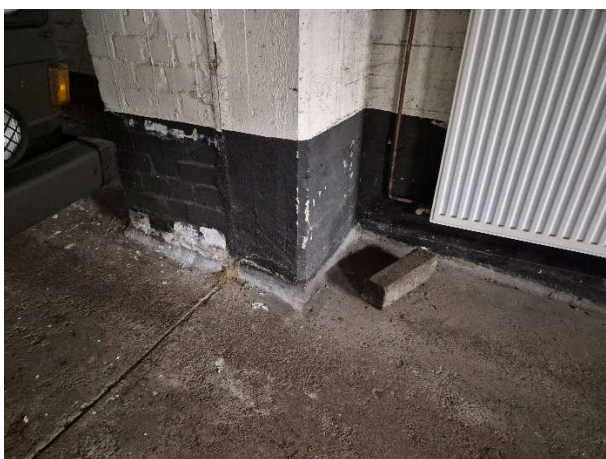
Gebäuderückseite Nr. 6 von der Meißnerstraße aus

## 5. Beurteilung

Es handelt sich um einen gut 10 m<sup>2</sup> großen Tiefgaragenstellplatz in einer Sammelgarage mit mechanisch betriebem Garagenkipptor. Die Stellplatzgröße (ca. 2,20 m x ca. 4,70 m) ist für die heutigen Fahrzeugabmessungen zwar gering, aber gerade noch ausreichend.

### 5.1. **Baulicher Zustand/Schäden und Mängel**

Der bauliche Zustand der Tiefgarage ist dem Alter entsprechend. Es waren an Wänden und Pfeilern Ausblühungen zu erkennen, die ein Eindringen von Feuchtigkeit vermuten lassen.



Ausblühungen am Sockel, Heizkörper



Ausblühungen

Die Eigentümer der Garage werden gemäß Teilungserklärung nicht an allen Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen beteiligt. Die letzten größeren Maßnahmen, an denen die Garageneigentümer beteiligt wurden, waren die Sanierung der Grundsielleitung und die Sanierung eines Teils des Sockelputzes.

Laut Hausverwaltung sind derzeit keine größeren Maßnahmen geplant.

Mittelfristig wird eine Erneuerung der Heizungsanlage erforderlich sein, an der die Eigentümer der Stellplätze beteiligt sein werden.

## 5.2. Lage

### Parkraumsituation

Das Flurstück liegt in einem dicht bebauten, nachgefragten Wohngebiet Eimsbüttels mit überwiegend Mehrfamilienhausbebauung und geringer oberirdischer Parkraumverfügbarkeit.

Eimsbüttel zählt zu den typischen innerstädtischen Bereichen Hamburgs mit hohem Parkdruck, engen Straßenräumen und überwiegend Anwohnerparken. Dies führt zu einer überdurchschnittlichen Nachfrage nach Stellplätzen. Wettergeschützte, gesicherte Tiefgaragenstellplätze sind dabei besonders begehrt.

### Erreichbarkeit

Die Zufahrt über die Meißnerstraße ist übersichtlich, geradlinig und gut befahrbar. Auch der Tiefgaragenstellplatz Nr. 6 dürfte für ältere Autos bequem angefahren werden können. Für modernere Autos mit größeren Abmessungen könnten enge Wendemanöver notwendig sein.

Die Lage ist gut angebunden. Bushaltestellen, U-Bahn-Stationen (z. B. Lutterothstraße / Osterstraße) sowie Nahversorger sind fußläufig erreichbar. Für Stellplätze spielt dies eine kleinere Rolle als für Wohnraum, wirkt sich aber dennoch positiv auf die Lageattraktivität aus.

### **Sicherheit und Schutzfunktion**

Tiefgaragenstellplätze im Bereich dicht bebauter Wohnquartiere bieten Schutz vor Vandalismus, Witterung und Diebstahl.

### **5.3. Marktlage**

In Hamburg herrscht insbesondere in zentralen, innerstädtischen Lagen ein knappes Parkraumangebot. In Eimsbüttel wurden diverse Gründerzeitgebäude durch die Kriege nicht zerstört. Um die Jahrtausendwende wurden die Gebäude überwiegend nicht unterkellert und schon gar nicht mit Tiefgaragen ausgestattet. Durch die dichte Wohnbebauung existiert eine rege Nachfrage nach Kfz-Stellplätzen, wobei Garagen begehrter sind als einfache Außenstellplätze.

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt war von 2010 bis 2022 durch steigende Preise bei starker Nachfrage und begrenztem Angebot gekennzeichnet. Dies ist jedoch nicht mehr der Fall. Nach einem deutlichen Nachfrage- und Preisrückgang zwischen 2022 und 2023, der ein historisches Tief markierte, ist die Anzahl der Kaufverträge wieder gestiegen und die Preise haben sich mittlerweile stabilisiert. Durch diese Stabilisierung des Immobilienmarktes im Jahr 2025 gehe ich auch bei Garagen von geringer Preisdynamik aus. Entsprechend der Wohnimmobilien wird der Preis einer Garage stark durch die Lage bestimmt.

## 6. Bewertung

Meine Bewertung habe ich vorgenommen unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV<sup>2</sup> – mit deren „Anwendungshinweisen – ImmoWertA“<sup>3</sup>.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg hat in seinem „Immobilienmarktbericht Hamburg 2025“ im Zusammenhang mit der Bewertung von Eigentumswohnungen auf Seite 179 eine Formel zur Berechnung des Verkehrswerts von Garagen und Stellplätzen veröffentlicht. Die entwickelte Formel beruht auf Vergleichswerten von 319 Einzelgaragen aus den Jahren 2014 – 2018.

Tiefgaragenstellplatz: € 23.207,00 \* (NormBRW18/1.100)<sup>0,4224</sup> \* AF

NormBRW18 = Normierter Bodenrichtwert zum 31.12.2018 für Mehrfamilienhäuser mit einer WGFZ von 1,0  
AF = Aktualisierungsfaktor für den Gebäudedefaktor für Eigentumswohnungen

Für diese Lage berechnet sich der Wert einer Einzelgarage dann wie folgt:

$$\begin{aligned} & \text{€ } 23.207,00 * (\text{€ } 2.400/1.100)^{0,4224} * 1,342 \\ & = \text{€ } 43.290,00 \end{aligned}$$

Ich gehe von einem nicht vermieteten Garagenstellplatz aus.

## 7. Verkehrswert Garage

Unter Berücksichtigung meiner Ausführungen ermittle ich den Verkehrswert der **Garage** in Form von Teileigentum (5/1.000 Miteigentumsanteil am Flurstück 3311) mit

**€ 43.000,00**

**(dreißigtausend Euro)**

---

<sup>2</sup> 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

<sup>3</sup> Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung vom 20. September 2023

## 8. Verwalter und Wohngeld

Verwalter nach dem WEG ist die Firma

Nach dem Einzelwirtschaftsplan 2025 beträgt das „Hausgeld“ für die Garage monatlich € 21,67. Zudem sind € 8,33 für die Zuführung in die Erhaltungsrücklage zu entrichten.

Auf die folgenden Anmerkungen wird besonders hingewiesen.

Hamburg, den 26. Januar 2026



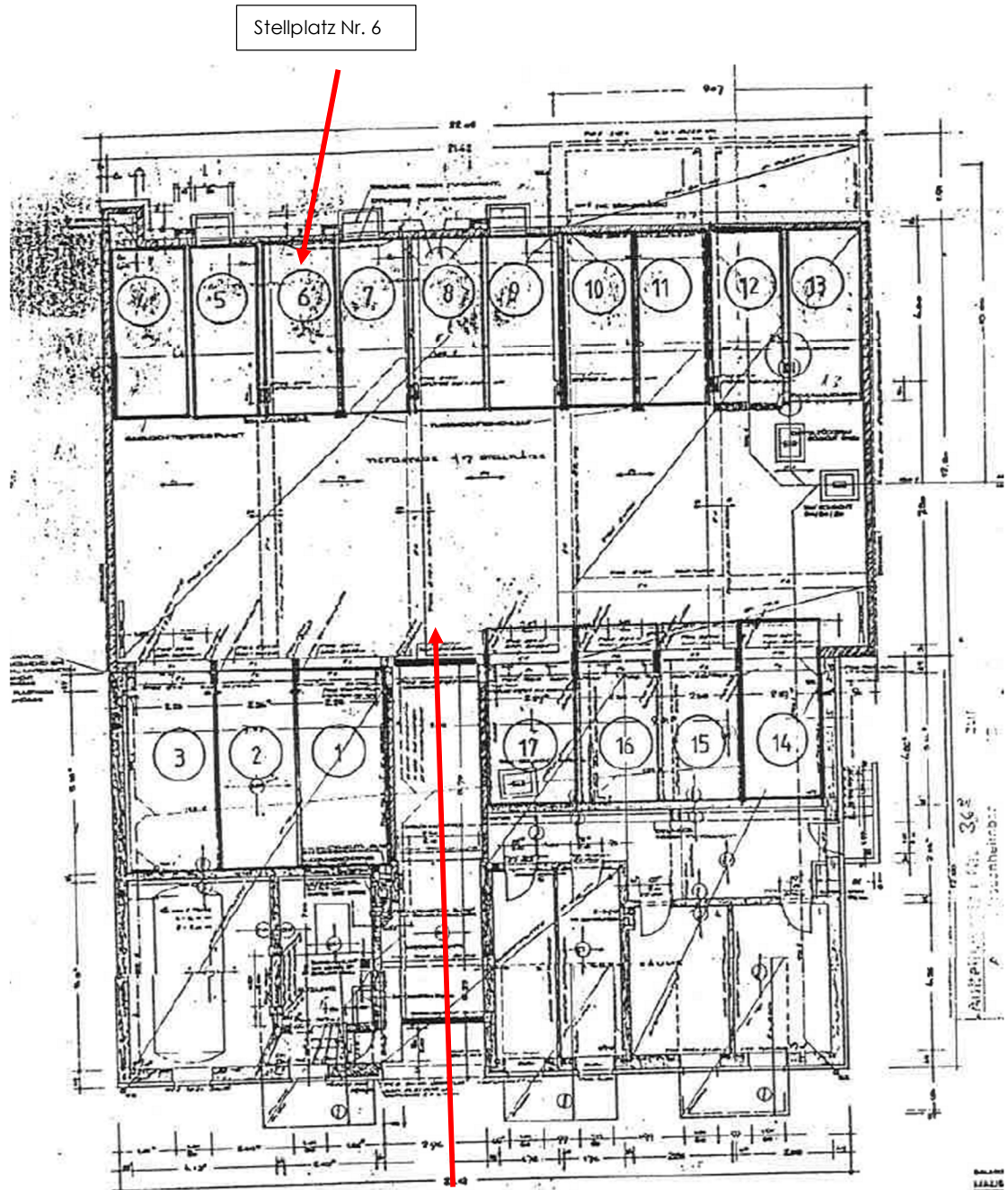
*B. Hochbaum*

## 9. Anlagen

### Anlage 1 – Liegenschaftskarte



### Anlage 2 – Grundriss



Stellplatz Nr. 6

Tiefgarageneinfahrt

Grundriss Kellergeschoss mit Tiefgarage

## Anlage 3 – Flurstücks- und Eigentumsnachweis



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

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Erstellt am: 21.10.2025  
Auftragsnummer: Eschenstieg4\_6

#### Flurstück 3311, Gemarkung Eimsbüttel Bezirk Eimsbüttel

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Gebietszugehörigkeit:   | Hamburg   |
| Lage:                   | Eschenstieg 4<br>Eschenstieg 6<br>Meißnerstraße   |
| Fläche:                 | 701 m <sup>2</sup>  |
| Tatsächliche Nutzung:   | 701 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche (Geschlossen)  |
| Hinweise zum Flurstück: | Bombenblindgängerverdacht Ausführende Stelle: Behörde für Inneres -<br>Feuerwehr<br>Soziales Erhaltungsgebiet "Eimsbüttel, Hoheluft-West, Stellingen-<br>Süd" Ausführende Stelle: Bezirksamt - Fachamt Stadt- und<br>Landschaftsplanung |

#### Angaben zu Buchung und Eigentum

|              |   |
|--------------|---|
| Buchungsart: | Wohnungs-/Teileigentum                            |
| Buchung:     | Amtsgericht Hamburg<br>Grundbuchbezirk Eimsbüttel |

## Anlage 4 – Baulasten



### Freie und Hansestadt Hamburg Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2025-193887

21. Oktober 2025

#### **BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS BAULASTENVERZEICHNIS**

Lagebezeichnung: Eschenstieg 4, 6

Für das Flurstück 3311 ---

der Gemarkung Eimsbüttel ---

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 Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt:

**Bezirksamt Eimsbüttel, Fachamt Bauprüfung/Abteilung Kerngebiet, Grindelberg 62/66,  
20144 Hamburg, Tel.: (040) 42801-3435, FAX: (040) 42801-2949,  
Mail: Nicht vorhanden**

Baulastenverzeichnis

## Anlage 5 – Anliegerbescheinigung



### Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Finanzen und Bezirke

BFB – Amt 6, Adolphsplatz 3-5, D - 20457 Hamburg  
Sachverständigenbüro Britta Hochbaum  
Hans-Henny-Jahnn-Weg 41-45  
  
22085 Hamburg

Bezirksverwaltung  
Anliegerbeiträge  
Adolphsplatz 3-5  
D - 20457 Hamburg  
Telefon 040 - 4 28 23 - 4373  
Telefax 040 - 4279 23990  
Ansprechpartner: Herr Diegner  
Funktionspostfach:  
anliegerbeitraege@fb.hamburg.de  
**Az.: 632/1 EI 5474-5488, 13665-13681 W**  
Hamburg, 15.09.2025

#### Bescheinigung über Anliegerbeiträge

für das Grundstück

Straße: Eschenstieg 2, 4 / Meißnerstraße  
Grundbuch: Eimsbüttel  
Blatt: 13670  
Flurstück: 3311

#### Erschließungsbeiträge

Die Straßen Eschenstieg und Meißnerstraße sind endgültig hergestellt worden.

Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

#### Sielbaubeiträge

Vor den Fronten Eschenstieg und Meißnerstraße liegt je ein Mischwassersiel.

Für die Sielwerke werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielten Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

#### Sielanschlussbeiträge

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

#### Wohnungseigentum

Es handelt sich um Wohnungseigentum.

Bei allen Beitragsarten mit Ausnahme der Sielbeiträge sind die einzelnen Wohnungseigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

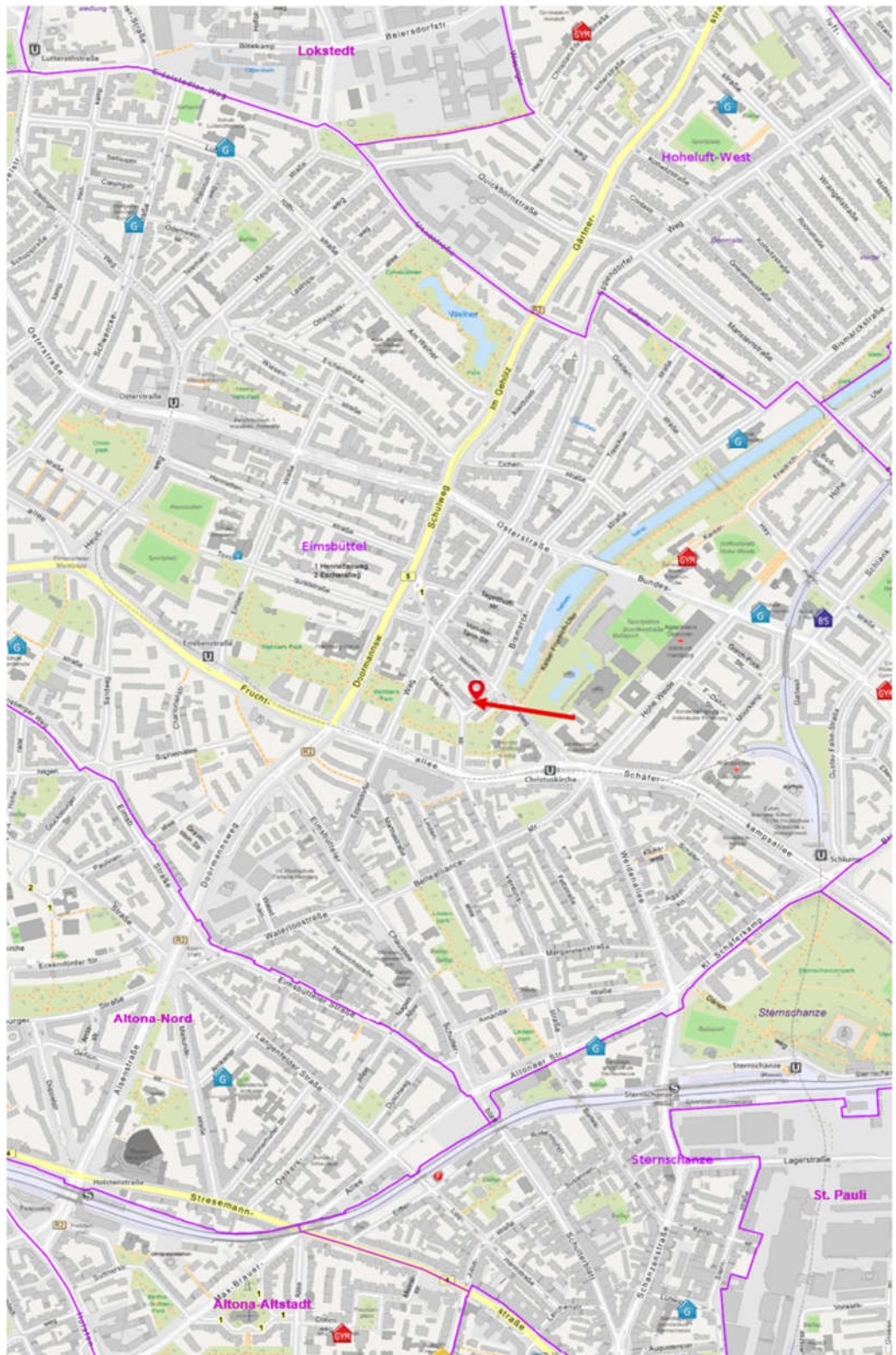
Für Sielbeiträge besteht dagegen die persönliche Haftung des Wohnungseigentümers als Gesamtschuldner.

Die Freie und Hansestadt Hamburg, - vertreten durch die Behörde für Finanzen und Bezirke, Abteilung Anliegerbeiträge -, erklärt folgendes:

„Im Falle einer Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Wohnungseigentums nimmt die Freie und Hansestadt Hamburg den Vorrang etwa noch zu zahlender Sielbeiträge (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 Zwangsversteigerungsgesetz in Verbindung mit dem Sielabgabengesetz) nur für jeden Bruchteil der Sielbeiträge in Anspruch, zu dem die Miteigentümer am Grundstück beteiligt sind. Die persönliche Haftung des Wohnungseigentümers als Gesamtschuldner (nach dem Sielabgabengesetz) bleibt durch diese Erklärung unberührt.“

Anliegerbeiträge, Seiten 1 und 2

### Anlage 6 – Stadtkarte



aus Geo-Online

## 10. 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.