

GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswerts gem. § 194 BauGB

des unbebauten Grundstücks belegen in der Kieler Straße 462, 22525 Hamburg



Verkehrswert

2.286.000,00 €

Zwei Millionen zweihundertsechszunderttausend Euro

Wertermittlungstichtag: 01.12.2025

Gutachtenerstellung: 20.02.2026

Auftraggeber/-in

Amtsgericht Hamburg

Caffamacherreihe 20

20355 Hamburg

Ausfertigung

Anzahl Ausfertigungen: 4

Seiten gesamt: 69

Anlagen: 12 Seiten: 19

Sachverständige

Büro

Diplom-Sachverständige (DIA) Lena Thonke

Recognised European Valuer (REV) REV-DE/IVD/2025/2

Zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert (LF) - akkreditiert gem. DIN EN ISO/IEC 17024

Für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten

Zertifizierte Sachverständige (DEKRA Certification GmbH) D1, D1-Plus, D2, D3, Wohneigentum & Beleihungswert

Hamburg Eimsbüttel

Schulweg 47

20259 Hamburg

kontakt@taxator-sv.de



Reg.-Nr. ID 0000052004



Reg.-Nr. PC 14405-09



Zert.-Nr.: DIA-IB-476



Zert.-Nr.: DIA-IB-476



Cert. Reg. Nr.: REV-DE/IVD/2025/2



THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS

INHALTSVERZEICHNIS

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	III
1 ÜBERSICHT DER DATEN UND ERGEBNISSE.....	1
2 ALLGEMEINE ANGABEN	2
2.1 Auftrag und Bewertungsstichtag	4
2.2 Definition Verkehrswert.....	5
2.3 Ortsbesichtigung/Teilnehmer	5
2.4 Unterlagen	6
2.5 Liegenschaftskataster	7
2.6 Grundbuchdaten	7
3 LAGE.....	9
3.1 Makrolage	9
3.2 Mikrolage	9
3.3 Wirtschaftliche Lage.....	10
4 GRUND UND BODEN	12
4.1 Grundstücksbeschreibung	12
4.2 Erschließung	12
4.3 Privatrechtliche Situation	13
4.4 Öffentlich-rechtliche Situation	15
4.5 Bauplanungsrecht	18
4.6 Bauordnungsrecht.....	20
4.7 Baugrund- und Bodenverhältnisse.....	20
5 GRUNDLAGEN ZUR WERTERMITTLUNG	27
5.1 Marktsituation.....	29
5.2 Flächen und Stellplätze.....	29
6 BODENWERT	30
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	30
6.2 Vergleichswerte	30
6.3 Marktkonformer Bodenwert.....	31
7 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE.....	36
7.1.1 Verpflichtung zur Eigenüberwachung der Grundstücksentwässerungsanlage.....	36
7.2 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen.....	36
7.3 Vorkaufsrechtssatzung "Magistralen Kieler Straße / Volksparkstraße"	37
7.4 Zu-/Abschläge wg. wertbeeinflussenden Besonderheiten	38
7.4.1 Separat nutzbare Teilflächen.....	38

7.4.2	Sonstige Zu-/Abschläge.....	38
8	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	40
9	SCHLUSSERKLÄRUNG DER SACHVERSTÄNDIGEN	41
10	LITERATURVERZEICHNIS	IV
	ANLAGENVERZEICHNIS	VI

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

ABKÜRZUNG	BEDEUTUNG	ABKÜRZUNG	BEDEUTUNG
ABS.	ABSATZ	EW	ERTRAGSWERT
AF	ABZINSUNGSFAKTOR	EW-RL	ERTRAGSWERTRICHTLINIE
AWM	ALTERSWERTMINDERUNG	F-PLAN	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
BAUGB	BAUGESETZBUCH	GE	GEWERBE
BAUO	BAUORDNUNG	GEG	GEBÄUDEENERGIEGESETZ
BAUNVO	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG	GF	GEBÄUDEFAKTOR
BGB	BÜRGERLICHES GESETZBUCH	GFL	GESCHOSSFLÄCHE
BGF	BRUTTOGRUNDFLÄCHE	GFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BO	BEWERTUNGSOBJEKT	GGF.	GEGEBENENFALLS
B.O.G.	BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	GND	GESAMTNUTZUNGSDAUER
BoRIW	BODENRICHTWERT	GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL
BPI	BAUPREISINDEX	I. D. R.	IN DER REGEL
B-PLAN	BEBAUUNGSPLAN	IMMOwertV	IMMOBILIENWERTERMITTLUNGSVERORDNUNG
BRI	BRUTTORAUMINHALT	I. S. D.	IM SINNE DES
BW	BODENWERT	I. V. M.	IN VERBINDUNG MIT
BWF	BARWERTFAKTOR	kWh	KILOWATTSTUNDE
BZGL.	BEZÜGLICH	KAP.	KAPITEL
BZW.	BEZIEHUNGSWEISE	MAF	MARKTANPASSUNGSFAKTOR
CA.	CIRCA	MFH	MEHRFAMILIENHAUS
D. H.	DAS HEIßT	NHK	NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN
DH	DOPPELHAUS	NFL	NUTZFLÄCHE
DHH	DOPPELHAUSHÄLFTE	O.Ä.	ODER ÄHNLICHES
DTL	DEUTSCHLAND	OT	ORTSTERMIN
EEWärMEG	ERNEUERBARE-ENERGIEN-WÄRMEGESETZ	PLZ	POSTLEITZAHL
EF	ERTRAGSFAKTOR	PVC	POLIVINYLCHLORID
EFH	EINFAMILIENHAUS	QWEST	QUALITÄTSSTICHTAG
ENEG	ENERGIEEINSPARUNGSGESETZ	RH	REIHENHAUS
ABKÜRZUNG	BEDEUTUNG	ABKÜRZUNG	BEDEUTUNG

ENEv	ENERGIEEINSPARVERORDNUNG
ETC	ET CETERA
RND	RESTNUTZUNGSDAUER
SOG.	SOGENANTT
SV	SACHVERSTÄNDIGE/R
SW	SACHWERT
SWF	SACHWERTFAKTOR
SW-RL	SACHWERTRICHTLINIE
USW.	UND SO WEITER
U.V.M	UND VIELES MEHR
VF	VERGLEICHSAKTOR
VGL.	VERGLEICHE
VGLW	VERGLEICHSWERT

REH	REIHENENDHAUS
RMH	REIHENMITTELHAUS
VPI	VERBRAUCHERPREISINDEX
VW	VERKEHRSWERT
VW-RL	VERGLEICHSWERTRICHTLINIE
WE	WOHNEINHEIT
WERTR	WERTERMITTLUNGSRICHTLINIE
WEST	WERTERMITTLUNGSSTICHTAG
WGFZ	WERTRELEVANTE GESCHOSSFLÄCHENZAHL
WoFl	WOHNFLÄCHE
z. B.	ZUM BEISPIEL
ZFH	ZWEIFAMILIENHAUS

1 ÜBERSICHT DER DATEN UND ERGEBNISSE

Objektart:

	Unbebautes Grundstück	Wohnbaufläche/Mischgebiet
--	-----------------------	---------------------------

Objektadresse:

Unbebautes Grundstück

	Kieler Straße 462
	22525 Hamburg

Grundstück:

Gemarkung:	Stellingen
Flurstücknummer:	679
Flur:	-

Flächen:

Grundstücksgröße:	1.026,00 m ²
-------------------	-------------------------

Bewertungszweck:

Ermittlung des Verkehrswerts gem. § 194 BauGB

Bewertungsstichtag:	1. Dezember 2025
Qualitätsstichtag:	1. Dezember 2025
Gutachtenerstellung:	20. Februar 2026

Ergebnisse:

Bodenwert:	2.501.000,00 €
Verkehrswert	2.286.000,00 €

2 ALLGEMEINE ANGABEN

Anmerkungen zu den in der schriftlichen Ausführung verwandten Kartenausschnitten und der Flurkarte

Bei den genannten Produkten handelt es sich um durch Copyright geschützte Produkte, sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und nur zum Zweck dieser Druckversion lizenziert. Eine kommerzielle Nutzung außerhalb dieses Zwecks ist nicht zulässig. Die Weitergabe, Vervielfältigung und Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhaltung zu Schadensersatzforderungen. Im Kontext von Zwangsversteigerungen ist die Veröffentlichung bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Die zur Gutachtenerstellung eingeholten Auskünfte sowie die in Anlehnung an die Literatur dargestellten Ansätze sind im Text bzw. in den Fußnoten im Einzelnen aufgeführt. Äußerungen bzw. Auskünfte von Behörden oder Amtspersonen können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Die unterzeichnende Sachverständige kann für ihre Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen.

Urheberrechtsschutz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Dieses Gutachten ist nur für den/die Auftraggeber/-in und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasserin gestattet.

Haftungsausschluss

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich nach den von dem/der Auftraggeber/-in zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie den Ergebnissen der Ortsbesichtigung. Zusätzlich werden die von der Sachverständigen eingeholten Auskünfte und Unterlagen in der Bewertung berücksichtigt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden für diese Ausführung auftragsgemäß keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Sofern im weiteren Verlauf keine abweichenden Angaben gemacht werden, wird ungeprüft unterstellt, dass weder Baustoffe oder Bauteile noch Eigenschaften des Grund und Bodens oder der baulichen Anlagen vorhanden sind, welche die nachhaltige Gebrauchstauglichkeit des Grundstücks und der baulichen Anlagen sowie die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden würden.

Für im Rahmen der Besichtigung nicht erkennbare oder verschwiegene Gegebenheiten, Rechtsverhältnisse oder Ähnliches die das Grundstück betreffen, wird von der Sachverständigen keine Haftung übernommen. Dasselbe gilt für Bauteile, die nicht zugänglich waren. Besonders hervorzuheben sind hier etwaige Bodenkontaminationen, erschwerte Gründungsverhältnisse, ggf. den Wert ungünstig beeinflussende Grundwasserverhältnisse, Befall der baulichen Anlagen mit Schädlingen, etwaige Asbestvorkommen sowie das etwaige Vorhandensein von ggf. gesundheitsbeeinträchtigenden Baustoffen.

Weiter wird ungeprüft unterstellt, dass die bestehenden Gebäude in allen Bereichen den zum Stichtag geltenden Brand- und Schallschutzvorschriften entsprechen, sofern nachfolgend keine abweichenden Angaben gemacht werden.

Die Überprüfung, dass öffentlich-rechtlicher Vorgaben oder Bestimmungen eingehalten wurden (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) sowie ob privat-rechtliche Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens

und der baulichen Anlagen bestehen, ist nicht Bestandteil der Beauftragung. Es wird hier davon ausgegangen, dass die Baulichkeiten unter Einhaltung aller relevanter öffentlich-rechtlicher Vorschriften oder eventuell bestehender privat-rechtlicher Bestimmungen errichtet worden sind und sämtliche, für die uneingeschränkte Nutzung und Nutzbarkeit erforderlichen Auflagen erfüllt werden bzw. wurden.

Etwaige Angaben in dieser Wertermittlung in Verbindung mit Instandsetzung, Modernisierung und Revitalisierung sind Wertangaben und keine Kostenangaben. Eventuelle Wertangaben werden ohne erforderliche fachtechnische Untersuchungen angesetzt.

Bewertungsbasis

Alle Feststellungen der Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Ein örtliches Aufmaß ist nicht beauftragt und damit nicht Gegenstand der vorliegenden Bewertung. Sollte dies benötigt werden so liegt eine separate Beauftragung hierfür vor. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur die Auftraggeber und die Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitige Rechte geltend machen.

Das Gutachten wurde nach der gültigen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021¹) vom 14.07.2021 erstellt. Diese Verordnung ist am 01.01.2022 in Kraft getreten und für alle Gutachten anzuwenden, die ab dem 01.01.2022, unabhängig vom Wertermittlungstichtag, erstellt werden.²

Besondere Hinweise zur Anwendung finden sich in den nachfolgenden Paragraphen:

§ 9 Eignung und Anpassung der Daten; ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse; Herkunft der Daten

„(1) Kaufpreise sowie weitere Daten wie insbesondere Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts nach Maßgabe der Sätze 2 und 3 berücksichtigt werden können. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind, um die Wertbeeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

(2) Zur Wertermittlung sind solche Kaufpreise und andere Daten wie beispielsweise Mieten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Eine Beeinflussung

¹ (ImmoWertV, 2021)

² Mit dem Inkrafttreten der Anwendungshinweise zur Immobilienwertverordnung den ImmoWertA sind die bisherigen Richtlinien, Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertrichtlinie sowie die Wertermittlungsrichtlinien gegenstandslos geworden. Zur Wahrung der erforderlichen Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) kann es jedoch notwendig sein, je nach Basis des Ableitungsmodells des zuständigen Gutachterausschusses, Bezug auf diese Richtlinien zu nehmen.

durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse kann angenommen werden, wenn die Kaufpreise und anderen Daten erheblich von den Kaufpreisen und anderen Daten in vergleichbaren Fällen abweichen.

(3) Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist ihre Eignung nach Absatz 1 Satz 1. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Wertinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.“

§ 10 Grundsatz der Modellkonformität

„(1) Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

(2) Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.“

§ 53 Übergangsregelungen

„(1) Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag diese Verordnung anzuwenden.

(2) Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden.“

Die ImmoWertV 2021 ersetzt die bis dahin gültige ImmoWertV vom 19.05.2010 und die Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) vom 01.03.2006, die Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012, die Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015 sowie die Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014.

Ziel der neuen Verordnung ist es, dass die Ermittlung der Verkehrswerte und die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten bundesweit nach einheitlichen Grundsätzen erfolgt. Die Nutzung der ImmoWertV 2021 ist bindend für alle Verwaltungsbehörden und auch Sachverständigen bei der Ermittlung des Verkehrswerts gem. § 194 BauGB.

2.1 Auftrag und Bewertungsstichtag

Die Sachverständige erhielt den Auftrag zur Begutachtung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB unbebauten Grundstücks in der Kieler Straße 462 in 22525 Hamburg. Die Bewertung erfolgt zum Zweck der Zwangsversteigerung der o.a. Fläche. Auftraggeber ist das Amtsgericht Hamburg, Caffamacherreihe 20, 20355 Hamburg. Gem. § 2 ImmoWertV (4) ist der Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Im vorliegenden Fall wurde der **01.12.2025**, der Tag des Ortstermins, festgelegt.

Gem. § 2 ImmoWertV (5) ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Derartige Gründe liegen im vorliegenden Bewertungsfall nicht vor, so dass der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag entspricht.

2.2 Definition 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“³

2.3 Ortsbesichtigung/Teilnehmer

Zum Ortstermin am 01.12.2025 wurden nachfolgende Personen geladen:

- Eigentümer/in
- Rechtsanwälte

Folgende Personen haben an der Besichtigung teilgenommen:

- Lena Thonke (Sachverständige)
- (Assistenz der Sachverständigen)

Da es sich um ein unbebautes Grundstück handelt, waren beim Ortstermin keine Gebäude zu besichtigen.

³ (BauGB, 1960)

2.4 Unterlagen

Nr.	Unterlagen vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt	Datum
1.	Gesamtakte	Vom 14.08.2025
3.	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	vom 02.09.2025
4.	Flurstücks- und Eigentüternachweis	vom 02.09.2025
5.	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	vom 14.08.2025
Nr.	Unterlagen durch die Sachverständige beschafft	Datum
6.	Übersichtskarte	vom 16.12.2025
7.	Regionalkarte	vom 16.12.2025
8.	Luftbild	vom 16.12.2025
9.	Unwetterrisiko	vom 16.12.2025
10.	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	Stand 01.01.2025
11.	Altlasten	vom 19.01.2026
12.	Anliegerbescheinigung	vom 09.01.2026
13.	Grundbuchauszug	vom 17.12.2025
14.	Bauakte	div. Daten
15.	Stellungnahme Bezirksamt HH – Rückbau - BbodSchG-Altlastverdacht	vom 07.05.2019
16.	Bewilligungsurkunde Grunddienstbarkeit	vom 17.02.2023
17.	Mitteilung über Erteilung eines Baugenehmigungsbescheids	vom 14.02.2023
18.	Planungsunterlagen Bauprojekt Kieler Str./Pelikanstieg (veröffentlicht)	
19.	Bauvorbescheid	2021
20.	Fotodokumentation des Ortstermins	vom 01.12.2025

2.5 Liegenschaftskataster

Angaben Liegenschaftskataster

Blatt Nr.:	6517
Flurstück(e):	679
Gemarkung:	Stellingen
Bezirk:	Eimsbüttel
Gebietszugehörigkeit:	Hamburg
Lage:	Kieler Straße 460 Kieler Straße 462
Fläche:	1.026,00 m ²
Tatsächliche Nutzung:	1.026,00 m ² Wohnbaufläche (Offen)
Hinweise zum Flurstück	Bombenblindgängerverdacht Ausführende Stelle: Behörde für Inneres – Feuerwehr Vorkaufsrechtssatzung "Magistralen Kieler Straße / Volksparkstraße" Ausführende Stelle: Beh. für Stadtentwicklung und Wohnen - Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Hamburg
Grundbuchbezirk:	Stellingen
Blatt:	6517
Lfd. Nr.:	5
Eigentümer:	4

Die Namen der Eigentümer werden aus Datenschutzgründen nicht genannt.

2.6 Grundbuchdaten

Grundbuchdaten

Grundbuchblattnr.:	6517
Amtsgerichtsbezirk:	Hamburg
Grundbuch von:	Stellingen
Band	195
Auszug vom:	17.12.25

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen – insbesondere auch Stellplatznachweis – erfüllt sind und zwischenzeitlich keine wertrelevanten Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden.

Im Folgenden werden die für die Wertermittlung relevanten Eintragungen aufgeführt.

Bestandsverzeichnis:

Gemarkung	Stellingen
Flurstücknummer:	679
Wirtschaftsart und -lage	Gebäude- und Freifläche Mischnutzung, Kieler Straße 462, Pelikanstieg
Grundstücksgröße in m²:	1.026,00 m²
	Nr. 5 bei Umschreibung des Grundbuchs von Stellingen Blatt 2769 als Bestand eingetragen am 17. Februar 1988.

Abteilung I:**Eigentümer:**

lfd. Nr. 4	Keine Nennung (Datenschutz)
------------	-----------------------------

Abteilung II:**Lasten und Beschränkungen:**

lfd. Nr. 7	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Installations-, Betreibungs- und Unterhaltungsrecht für Wärmeversorgungsanlage) für enercity Contracting Nord GmbH, Hannover -Amtsgericht Hannover HRB 209984-; gemäß Bewilligung vom 17.02.2023 - UNr. 190/2023- Notar Martin Böhmer in Schwabach (ON 35) eingetragen am 28.02.2023.
lfd. Nr. 10	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg, Az: 71 K 56/25, ON 39); eingetragen am 15.08.2025. 39); eingetragen am 15.08.2025.
zu 7	Der Notar lautet richtig: Notar Dieter Böhme in Wiesbaden; berichtigt am 09.03.2023.

Gegebenen Falls in Abteilung III des Grundbuchs vorhandene Eintragungen haben regelmäßig keinen Einfluss auf den Verkehrswert und werden daher nicht aufgeführt. Sie sind dem als Anlage beigefügten Grundbuchauszug zu entnehmen.

Sämtliche Recherchen und schriftlichen Anfragen bei anderen Ämtern und Behörden ergaben ansonsten keine weiteren öffentlich-rechtlichen bzw. privatrechtlichen Lasten und Besonderheiten.

3 LAGE

3.1 Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Stellingen im Nord-Westen von Hamburg und gehört mit seinen über 25.000 Einwohnern zum Bezirk Eimsbüttel. Im Norden befindet sich der Stadtteil Eidelstedt, im Osten liegt Lokstedt, im Süden befindet sich Ottensen und im Westen liegt Altona.

Durch die Anschlussstelle HH-Stellingen in unmittelbarer Nähe besteht eine sehr gute Anbindung an die Autobahn 7 (A7), die in naher Zukunft mit einem ca. 900 m langem Deckel versehen wird und mehr Grünfläche für den Stadtkreis schafft.

Die Entfernung zur Hamburger City beträgt ca. 8 km und ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut zu erreichen.

Ort und Einwohnerzahl ⁴ :	Berichtsjahr 2024	Stellingen	Eimsbüttel	Hamburg
Einwohner:		28.812	277.656	1.973.896
Unter 18-jährige:		4.477 (15,5 %)	43.342 (15,6 %)	329.430 (16,7 %)
65-Jährige und Ältere:		5.003 (17,4 %)	51.347 (18,5 %)	353.327 (17,9 %)
Fläche in km ² :		4.411	49,8	755
Einwohner je km ² :		4.656	5.546	2.601

3.2 Mikrolage

Die Kieler Straße ist im betreffenden Abschnitt überwiegend durch eine gemischte Nutzungsstruktur geprägt. Neben einer Vielzahl gewerblicher Betriebe befinden sich entlang der Straße mehrere Mehrfamilienhäuser mit Wohnnutzung.

Aufgrund der Lage an einer Hauptverkehrsachse sowie der Nähe zu Bushaltestellen und Bahnstationen ist eine gute verkehrstechnische Erreichbarkeit sowohl mit dem öffentlichen Personennahverkehr als auch mit dem Individualverkehr gegeben.

Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Lebensmittelmärkte, gastronomische Betriebe sowie ärztliche Versorgungseinrichtungen, sind im näheren Umfeld vorhanden und vom Bewertungsobjekt überwiegend fußläufig erreichbar.

Verkehrsanbindung	<u>Autobahnzufahrt</u>	
	A7	ca. 600 m
	<u>Busverbindung</u>	
	Linie 22 Volksparkstraße	ca. 500 m (U Kellinghusenstraße/ S Blankenese)
	Linie X21 Volksparkstraße	ca. 500 m (U Hagenbecks Tierpark)
	Linie 292 Volksparkstraße	ca. 500 m (U Ochsenzoll)
	<u>Bahnhof</u>	
	S-Bahn Stelling	ca. 1,2 km (S5 Neugraben/Elbgaustraße)

⁴ (Stadtteilprofile Hamburg, 2024)

Fernbahnhof ca. 10 km (HH-Hbf)

Flughafen

Flughafen Hamburg ca. 12,3 km

Gemäß dem Wohnlagenverzeichnis 2025 (Stand 12/2025) der Freien und Hansestadt Hamburg befindet sich die Adresse Kieler Straße 462, 22525 Hamburg in normaler Wohnlage.

Ferner ist zur Klassifizierung der Lage des Bewertungsobjektes im Immobilienmarktbericht 2025 des Hamburger Gutachterausschusses eine Einteilung in fünf Kategorien ausgewiesen. Ausschlaggebend ist hier das Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 01.01.2022 (NormBRW22) bezogen auf Mehrfamilienhausgrundstücke mit einer WGFZ von 1,0.

Schlechte Lage	von	510,00 €/m ²	bis	980,00 €/m ²
Mäßige Lage	von	990,00 €/m ²	bis	1.250,00 €/m ²
Mittlere Lage	von	1.300,00 €/m ²	bis	2.000,00 €/m ²
Gute Lage	von	2.100,00 €/m ²	bis	3.000,00 €/m ²
Bevorzugte Lage	von	3.100,00 €/m ²	bis	11.500,00 €/m ²

Der normierte Bodenrichtwert 2022 für den Bereich des Bewertungsobjekts **NormBRW22** für ein Mehrfamilienhausgrundstück mit einer WGFZ von 1,0 beträgt **rd. 1.500,00 €/m²** und ist nach dieser Einteilung in die Kategorie „**Mittlere Lage**“ einzuordnen.

3.3 Wirtschaftliche Lage

Hamburg ist ein bedeutendes Wirtschaftszentrum in Deutschland mit einem dominanten Dienstleistungssektor (83,2 % der Bruttowertschöpfung). Zwischen 2020 und 2022 zeigte die Stadt die höchste wirtschaftliche Dynamik Deutschlands. Aktuell jedoch sinkt das Geschäftsklima (89,5 Punkte, Q3 2024), und die Industrie verzeichnet Umsatzrückgänge (-4,4 % im ersten Halbjahr 2024).⁵

Eimsbüttel gilt als bedeutender Standort der deutschen Medien- und Werbewirtschaft. Eine Vielzahl von Verlagen und Medienunternehmen haben hier ihren Sitz. Auch das Landesfunkhaus Hamburg und die Zentrale des Nord- deutschen Rundfunks (NDR) sind traditionell in Eimsbüttel ansässig; in Lokstedt das NDR Fernsehen, Deutschlands Zentrum für TV Nachrichten.⁶

Zum Bewertungsstichtag stellte sich die Lage in Zahlen wie folgt dar:

	Bezirk Eimsbüttel	Hamburg
• Arbeitslosenquote:	5,3 (2024)	8,4 % (2025) ⁷
• Kaufkraft pro Person		31.270 € ⁸

⁵ (Statista, Wirtschaftsdaten, 2025)

⁶ (Wirtschaftsförderung in Eimsbüttel)

⁷ (Arbeitslosenquote Hamburg, 2025)

⁸ (Statista, Kaufkraft je Einwohner, 2025)

- Kaufkraftindex: 105,8 des Bundesdurchschnitts (2025)⁹
- Bruttoinlandsprodukt Stand 2024: 161.856 Mio. €¹⁰

Wirtschaftswachstum gegenüber Vorjahr: -1,1 %

⁹ (Statista, Kaufkraftindex, 2025)

¹⁰ (Statista, Bruttoinlandsprodukt, 2024)

4 GRUND UND BODEN

4.1 Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform, -abmessungen, Topographie

Es handelt sich hier um ein unregelmäßig geschnittenes Grundstück, welches aus Sicht der Kieler Straße zunächst in Form eines Rechtecks verläuft, bis die südöstlich verlaufende Grundstücksgrenze nach einer Grundstückstiefe von ca. 30,00 m vollständig diagonal zur nordwestlich verlaufenden Grundstücksgrenze verspringt und dem nordöstlichen Grundstücksteil so die Form eines Dreiecks gibt.

Die katasteramtlich angegebene Grundstücksgröße beträgt 1.026 m².

Aufteilung und Einfriedung

Das Grundstück ist unbebaut und verfügt zum Tag der Ortsbesichtigung über eine, durch einen abgesenkten Bordstein ersichtliche Zufahrt über den Pelikanstieg an der Nordwestgrenze des Grundstücks. Das gesamte Grundstück ist mit einem Zaun versehen, die gesamte Fläche ist wild bewachsen.

Nachbarbebauung

Die Nachbarbebauung ist sehr durchmischt. In nordöstlicher Richtung schließt sich ein Wohngebiet an, wohingegen entlang der Kieler Straße gewerbliche Betriebe, Einzelhandel und Büros ansässig sind. Insgesamt ist in der Umgebung von einer gemischten Bebauung zu sprechen.

4.2 Erschließung

Verkehrstechnische Erschließung

Das Grundstück Kieler Straße 462 ist durch die Kieler Straße und den Pelikanstieg verkehrstechnisch erschlossen. Bei den Straßen handelt es sich um voll ausgebaute asphaltierte Straßen. Die Kieler Straße ist auf dieser Höhe sechsspurig und erweitert sich stadtauswärts durch die Zufahrt zur A7 auf achtspurig. Beidseitig befinden sich Bürgersteige mit Straßenbeleuchtung, das öffentliche Parken ist in diesem Abschnitt nicht möglich. Auch der Pelikanstieg ist asphaltiert und vollständig erschlossen, das Parken ist teilweise auf Parkstreifen sowie versetzt auf der Fahrbahn möglich.

Erschließungsbeiträge

Gemäß der Bescheinigung über Anliegerbeiträge der Freien und Hansestadt Hamburg, Behörde für Finanzen und Bezirke vom 09.01.2026 ist die Kieler Straße und der Pelikanstieg endgültig hergestellt worden. Demnach stehen für das Bewertungsgrundstück keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch sowie Abgaben nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes an. Für die endgültige Herstellung werden keine Erschließungsbeiträge mehr erhoben.

Sielbaubeiträge

Vor der Front zur Kieler Straße liegt ein Schmutz- und Regenwassersiel.

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

Vor der Front zur Straße Pelikanstieg 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.

Sielanschlussbeiträge

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

4.3 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Der Sachverständigen lag eine Kopie des Grundbuchauszugs Blatt 6517 vom 17.12.2025 vor.

Demnach bestehen in **Abteilung II** des Grundbuches Blatt 6517 folgende Eintragungen:

- **Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Installations-, Betriebs- und Unterhaltungsrecht für Wärmeversorgungsanlage)**

Eine Grunddienstbarkeit ist gesetzlich im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) § 1018¹¹ wie folgt definiert:

„Ein Grundstück kann zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks in der Weise belastet werden, dass dieser das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen darf oder dass auf dem Grundstück gewisse Handlungen nicht vorgenommen werden dürfen oder dass die Ausübung eines Rechts ausgeschlossen ist, das sich aus dem Eigentum an dem belasteten Grundstück dem anderen Grundstück gegenüber ergibt (Grunddienstbarkeit).“

In diesem Fall erlaubt diese Eintragung gemäß der Bewilligung vom 17.02.2023, der enercity Contracting Nord GmbH mit Sitz in Hannover, zulasten des Flurstücks 679 der Gemarkung Stellingen, in dem im nachfolgenden Grundriss markierten Bereich des Gebäudes, *„eine Wärmeversorgungsanlage nebst Zubehör zu installieren, zu betreiben, zu unterhalten und dauernd zu belassen. [...] Beauftragten der enercity Contracting Nord GmbH ist jederzeit der Zugang, die Überwachung und Instandhaltung der Wärmeversorgung nebst Zubehör und die Durchführung der entsprechenden Arbeiten gestattet. [...]“*

Weiterhin verpflichtet sich der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks es zu *„unterlassen, Anlagen zur Erzeugung von Wärme zu errichten, zu unterhalten oder zu betreiben oder durch Dritte errichten, unterhalten oder betreiben zu lassen“*

¹¹ (Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) - § 1018)

oder deren Errichtung, Unterhaltung oder Betrieb zu dulden oder zur Versorgung des Grundstücks von Dritten Wärme zu beziehen.“



Diese Vereinbarung wurde, soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, für das geplante Neubauprojekt vorgenommen. Inwieweit diese Bewilligung im Rahmen des Eigentümerwechsels aus der Zwangsversteigerung, der möglichen Neuplanung des Grundstücks etc. Bestand hat oder abwendbar wäre, ist im Rahmen dieses Gutachtens nicht abschließend zu prüfen. Für den objektiven Wert wird diese Eintragung nicht als wertbeeinflussend gewertet, da bei jedweden Neubau eine Wärmeversorgung errichtet werden müsste.

- **Anordnung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft**

Diese hat keinen Einfluss auf den Wert der Immobilie, da sie nach Abschluss des Verfahrens gelöscht wird.

Evtl. vorhandene Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches sind regelmäßig keine den Wert beeinflussenden Belastungen, da die hier regelmäßig eingetragenen Grundschulden und Ähnliches im Rahmen einer Veräußerung abgelöst werden.

Nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen sind von der Sachverständigen nicht in Erfahrung gebracht worden. Es wurden vereinbarungsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

4.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Die Regelungen zu den öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten einzelner Bereiche sind im Bebauungsplan (B-Plan), ggf. Flächenutzungsplan (F-Plan) und der Bauordnung der Länder¹² sowie in ergänzenden Gesetzen geregelt.

Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung vom 02.09.2025 ist für das Bewertungsobjekt Gemarkung Stellingen, Flurstück 679, im Baulastenverzeichnis der Freien und Hansestadt Hamburg keine Eintragung vorhanden.

Hinweis:

Bereits vor Einführung des Baulastenverzeichnisses im Jahr 1969 können baulastenähnliche Belastungen oder Beschränkungen, wie z.B. Hofgemeinschaften, begründet worden sein. Deren Übernahme in das Baulastenverzeichnis erfolgte bisher nicht vollständig, diese Belastungen können dennoch wirksam sein. Dieses wird von der Sachverständigen nicht überprüft.

Denkmalschutz¹³

Das vorliegende Bewertungsobjekt ist weder in der Denkmalliste noch in der Liste Bewegliche Denkmäler der Freien und Hansestadt Hamburg, Behörde für Kultur und Medien vom 05.04.2013, Stand 12.12.2023 eingetragen.

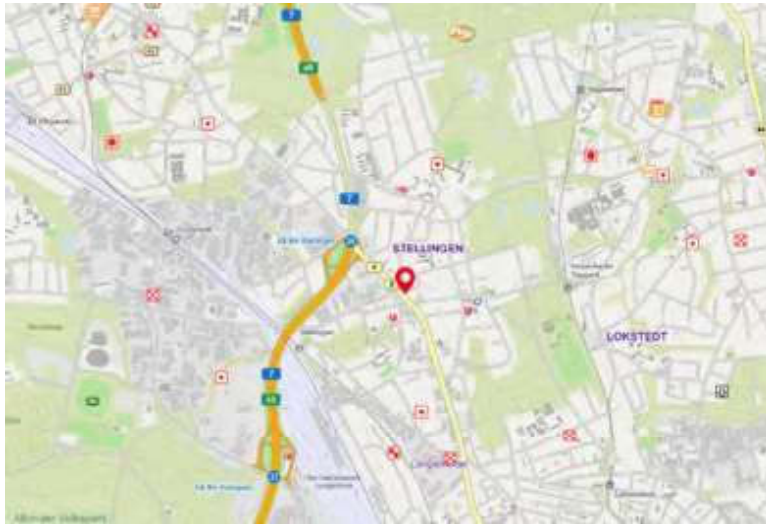


¹² (Landesbauordnung)

¹³ (Denkmalliste Hamburg, 2013, Stand 23.04.2025)

Bodendenkmäler¹⁴

Das vorliegende Bewertungsobjekt ist nicht in der Liste der Bodendenkmäler der Freien und Hansestadt Hamburg, zuständige Behörde für Kultur und Medien, zuletzt aktualisiert am 12.12.2023 eingetragen.



= Einzelfund

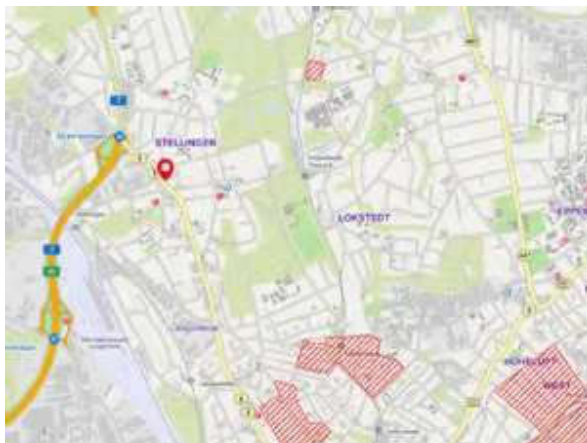


= Fundstreuung

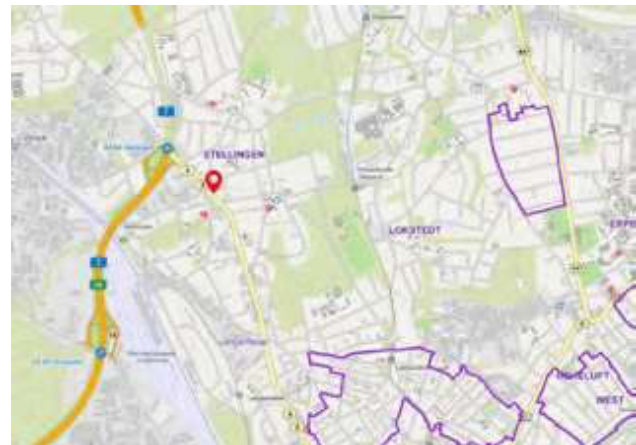
Milieuschutz/Städtebauliche Erhaltungsverordnungen¹⁵

Im Bereich eines Milieuschutzes sowie einer städtebaulichen Erhaltungsverordnung liegt das Bewertungsobjekt nicht.

Das Bewertungsobjekt liegt ebenfalls nicht im Bereich einer städtebaulichen Erhaltungsverordnung.



Milieugebiete

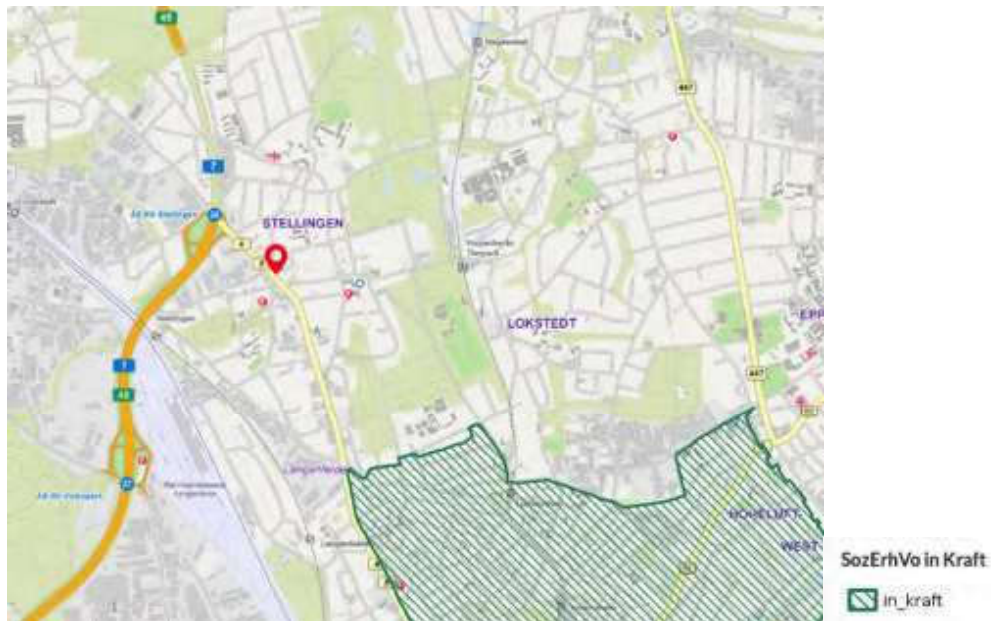

 Städtebauliche Erhaltungsverordnung Hamburg
Fördergebiete/Soziale Erhaltungsverordnungen¹⁶

Das Objekt befindet sich außerhalb des Gebiets, das von einer sozialen Erhaltungsverordnung eingeschlossen ist.

¹⁴ (Bodendenkmäler Hamburg, 2023)

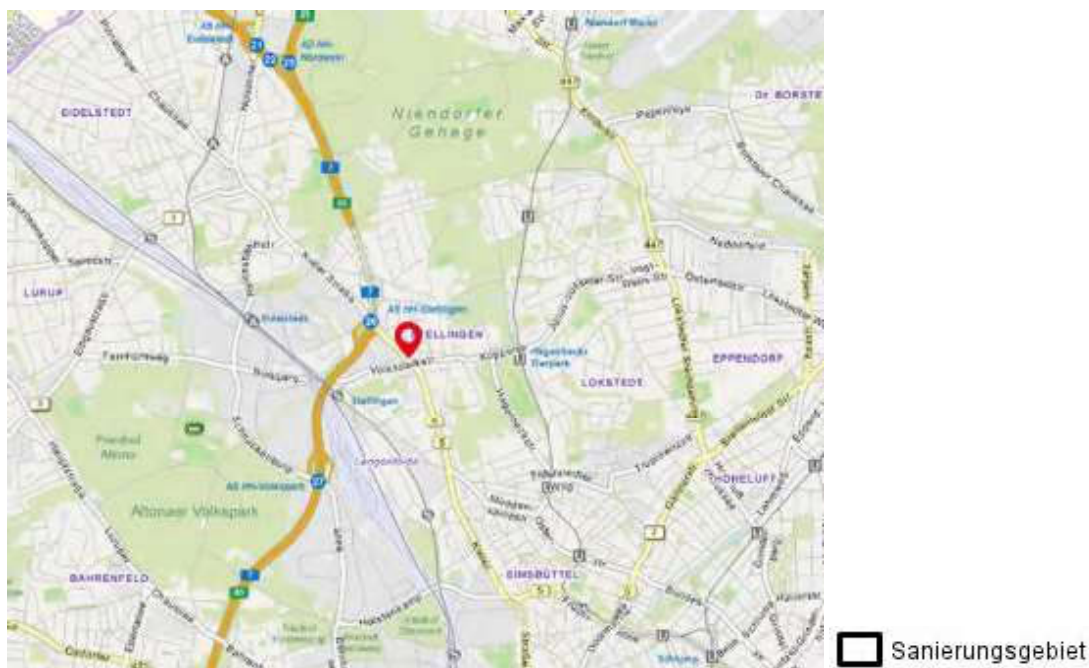
¹⁵ (Städtebauliche Erhaltungsverordnung Hamburg, 2026)

¹⁶ (Soziale Erhaltungsverordnung Hamburg, 2026)



Sanierungsgebiet¹⁷

Das Grundstück befindet sich nicht in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.



Innovationsgebiet¹⁸

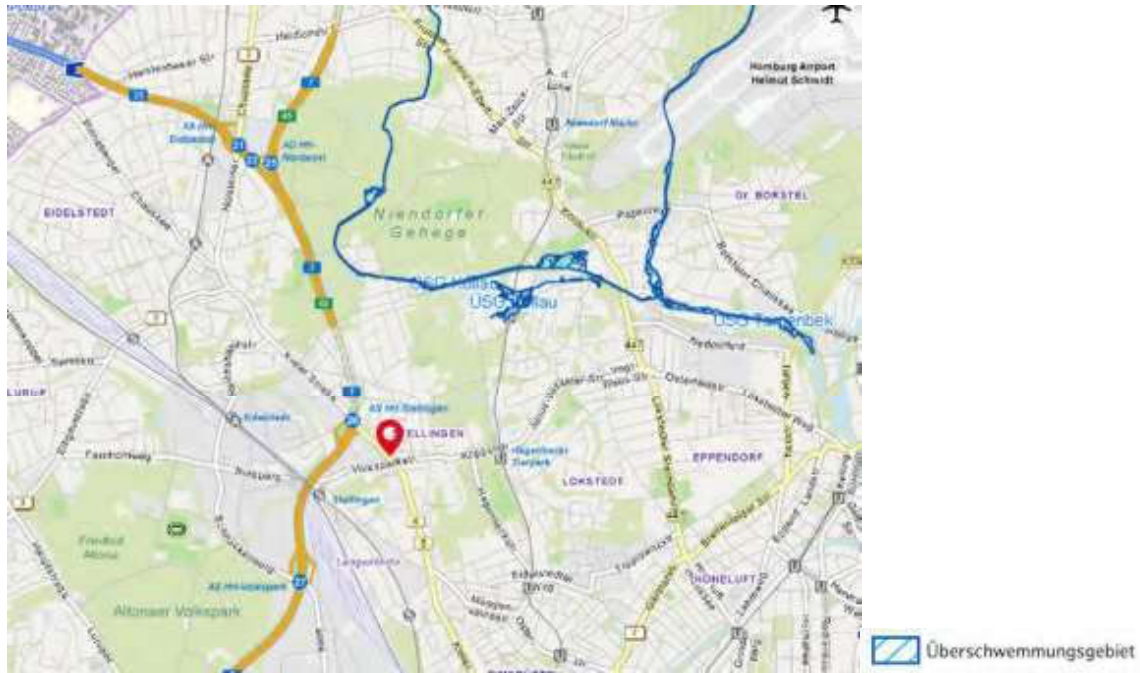
Es liegt keine Verordnung zur Einrichtung eines Innovationsquartiers gemäß § 3 und § 8 des Gesetzes zur Stärkung des Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren vor.

¹⁷ (Sanierungsgebiete Hamburg, 2026)

¹⁸ (InnovationsquartiereBID)

Überschwemmungsgebiete¹⁹

Nach Auskunft der interaktiven Karte der Überschwemmungsgebiete des Landesbetriebs für Geoinformation und Vermessung, liegt das Grundstück Kieler Straße 462 nicht im Bereich der angegebenen Überschwemmungsgebiete der Freien und Hansestadt Hamburg.



Hochwassergefährdung

Nach Auskunft des Landesbetriebs für Geoinformation und Vermessung, Bereich Hochwassergefährdung vom 16.12.2025 liegt das Grundstück Kieler Straße 462, Gemarkung Stellingen, Flurstück 679 im Bereich der Gefahrenklasse GK 1.

Dies beschreibt eine sehr geringe Gefährdung. Die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers ist seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft (vgl. Anlage 8).

Auswirkungen auf den Wert der Immobilie hat diese Einschätzung nicht.

Starkregengefährdung

Bezüglich der Starkregengefährdung wird das Grundstück einer geringen Gefährdungsklasse zugeordnet (vgl. Anlage 8).

Auswirkungen auf den Wert der Immobilie hat diese Einschätzung nicht.

4.5 Bauplanungsrecht

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Geltungsbereich des Baustufenplans Stellingen Langenfelde, festgestellt am 14.01.1955, zuletzt geändert am 22.11.1960.

¹⁹ (Überschwemmungsgebiete Hamburg, 2026)

Anmerkung zum Baustufenplan:

Grundsätzlich gelten alte Baustufenpläne automatisch fort, bis sie geändert werden. Das betrifft v. a. die in Hamburg seit 1936 auf der Grundlage der damaligen Baupolizeiverordnung (BPVO) verabschiedeten Baustufenpläne. 1955 wurden alle Hamburgischen Baustufenpläne als Verordnungen neu verkündet.

Sie enthalten allerdings keine Verkehrsflächen (Straßen, Gehwege etc.) und sind damit keine qualifizierten Bebauungspläne im Sinne des Baugesetzbuches, können allerdings durch Teilbaugebungspläne oder verkehrsausweisende Bebauungspläne ergänzt werden.

Wenn ein Baustufenplan als sog. „einfacher Bebauungsplan“ fort gilt, müssen Genehmigungen nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) oder nach § 35 BauGB („Bauen im Außenbereich“) erteilt werden, da nach der neueren Rechtsprechung des Hamburgischen Obergerichts auch in Baustufenplangebieten das bundesrechtlich seit 1960 vorgegebene Rechtsregime des Bundesbaugesetzes bzw. des BauGB maßgeblich ist. Die §§ 34 und 35 BauGB haben allerdings nur Planersatzfunktion. Daher werden die alten Baustufenpläne nach und nach durch moderne und „echte“, also qualifizierte Bebauungspläne ersetzt.

Auszug aus dem Baustufenplan BSStellingen-Langenfelde²⁰:

Baustufenpläne enthalten regelmäßig keine baurechtlichen Ausweisungen. Gem. § 11 Baupolizeiverordnung (BPVO) ist für Baustufenpläne mit der Ausweisung W3g (siehe vorstehend) eine bebaubare Fläche von 5/10 zulässig → Grundflächenzahl (GRZ) = 0,5.

²⁰ (Baustufenplan Stellingen-Langenfelde, 1960)

Genehmigungsstand

Es handelt sich zum Bewertungsstichtag um ein unbebautes Grundstück. Es liegt ein Schreiben des Bezirksamts Eimsbüttel vom 14.02.2023 vor, dass zum Baugenehmigungsverfahren vom 29.12.2021 eine Genehmigung erteilt wurde. Demnach wurde der Neubau eines fünfgeschossigen Wohnhauses mit 42 Wohnungen (davon 12 geförderte Wohnungen für Studierende und Auszubildende) genehmigt. Da der Sachverständigen keine abweichenden Informationen bekannt sind, wird auf Basis der vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünfte unterstellt, diese genehmigte Bebauung auch in Zukunft genehmigungsfähig ist.

4.6 Bauordnungsrecht**Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung legt fest, welche Objekttypen (EFH/ZFH, MFH, GE) in einem Gebiet oder auf einem Grundstück zulässig sind.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß gibt an, wie ein Grundstück ausgenutzt werden darf, also die Größe der überbaubaren Fläche (Grundflächenzahl (GRZ)) sowie die Höhe und Anzahl der Geschosse, die zulässig sind (Geschossflächenzahl (GFZ)).

Der Bebauungsplan gibt keine maximal zu errichtende GFZ an.

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um baureifes Land (vgl. § 3 Abs. (4) ImmoWertV).

Gemäß § 3 (4) ImmoWertV handelt es sich bei baureifem Land um Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind und die nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB ausreichend erschlossen sind bzw. deren Erschließung gesichert ist. Weiter sind diese Flächen nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung entsprechend gestaltet. Der BGH spricht dabei von "Bauland". Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstücks in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht (BGH-Urteil vom 14.06.1984 II ZR 41/81).

4.7 Baugrund- und Bodenverhältnisse

Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen der Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grundes und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Die Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen.

Bei der Ortsbesichtigung konnten augenscheinlich keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung ist ein gewachsener, normal tragfähiger Baugrund ohne Grundwasserschäden zu unterstellen.

Eine lageübliche Baugrundsituation wird insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

Altlasten

Gemäß der vorliegenden Auskunft des Bezirksamts Eimsbüttel, Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt, vom 19.01.2026, wird das Grundstück im Fachinformationssystem Bodenschutz, unter der Nummer 6040-089/00 geführt. Es gilt demnach als altlastenverdächtige Fläche gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) mit der Einstufung: „*Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung*“.

Die Bewertung und Berücksichtigung dieses Umstands erfolgt im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b.o.G.) in Kapitel 6.5.2.2.

Kontaminationen/Kampfmittelbelastungen

Gemäß zuvor genannten Ausführungen konnten keine weiteren Hinweise auf Kontaminationen oder Kampfmittelverdachtsflächen recherchiert werden. Vereinbarungsgemäß wurde kein Antrag auf Luftbilddauswertung hinsichtlich Gefahrenerkundung und Kampfmittelverdacht gestellt.

Für das vorliegende Gutachten wird Lasten- und Kontaminierungsfreiheit unterstellt.

Immissionen Emissionen

Umgebungsärm

Umgebungsärm, auch als **Lärmbelastung** bezeichnet, ist jede Art von unerwünschtem oder schädlichem Schall in der Umwelt. Dieser kann von verschiedenen Quellen stammen, darunter Verkehr (Straßen-, Schienen- und Flugverkehr), Industrieanlagen, Baustellen oder sogar Freizeitaktivitäten wie Musikveranstaltungen oder Sportstätten. Den häufigsten Verursacher stellt Verkehrslärm dar. Hierzu zählen Straßenverkehr (Autos, Motorräder, LKWs), Schienenverkehr (Züge) und Flugverkehr (Flugzeuge, Helikopter). Es folgen, **Industrie- und Gewerbelärm**, also Geräusche aus Fabriken, Maschinen, oder Anlagen und **Freizeit- und Nachbarschaftslärm** wie Musik, Partys, Spielplätze, oder Haushaltsgeräte.

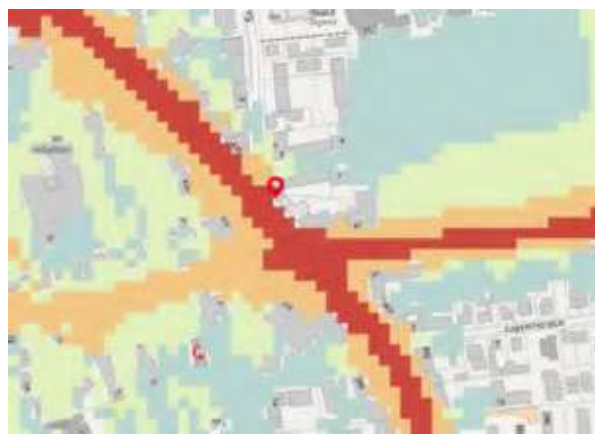
Um Umgebungsärm systematisch zu bewerten, wird dieser mit spezifischen Geräuschemessgeräten (Schallpegelmessern) gemessen und in **Dezibel (dB)** ausgedrückt. Der Schalldruckpegel wird logarithmisch gemessen, wobei höhere Werte auf stärkere Lärmbelastung hindeuten. So ergibt Flüstern z.B. ~30 dB, normaler Verkehr ~60-70 dB und ein Flugzeugstart ~120 dB. Unterschiede zwischen Tag- und Nachtzeit werden durch spezifische Indizes wie **Lday**, **Levening**, und **Lnight** berücksichtigt.

Straßenverkehr:²¹

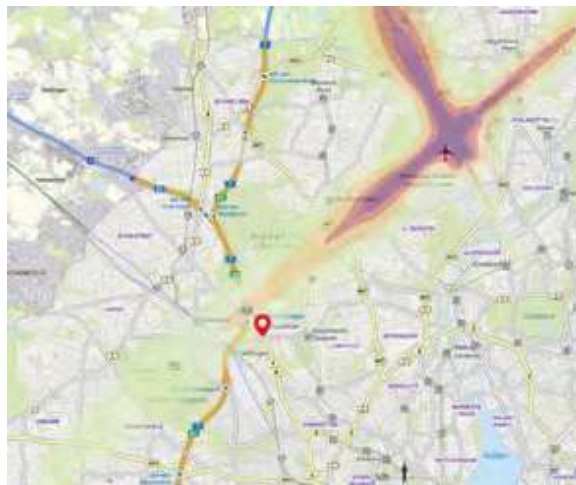
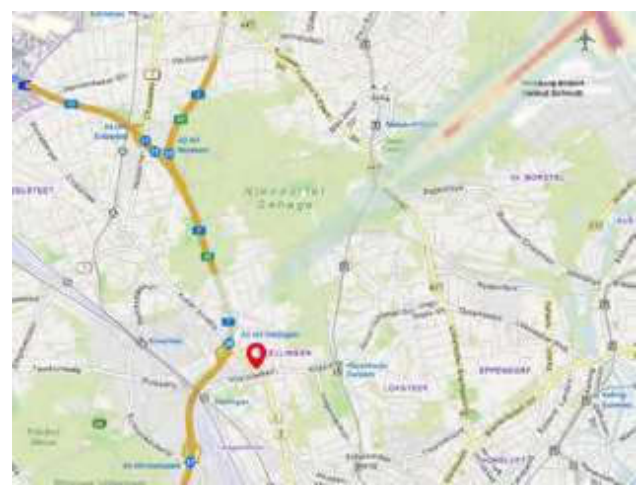
Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einem Gebiet, welches sowohl tagsüber als auch nachts deutlich erhöhter Lärmbelastung durch Straßenverkehr ausgesetzt ist, wie die nachfolgenden Karten der Freien und Hansestadt Hamburg zeigen.

Gemessen wurden demnach tagsüber über 75 dB(A) nachts nur noch 65-69 dB(A). Da sich diese Einstufung auf das gesamte umliegende Gebiet bezieht, wird davon ausgegangen, dass dies in den Bodenrichtwerten berücksichtigt ist.

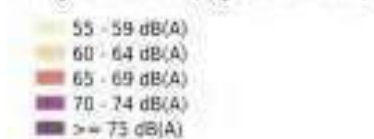
²¹ (Straßenverkehrslärm Hamburg, 2026)

Tag**Nacht**Flugverkehr:²²

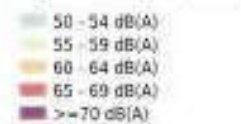
Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Gebiet, das sich innerhalb der Fluglärmzone des Hamburger Flughafens befindet.

Tag**Nacht**

Flugverkehr Lden (Tag-Abend-Nacht)



Flugverkehr Lnicht (Nacht)



²² (Fluglärm Hamburg, 2026)

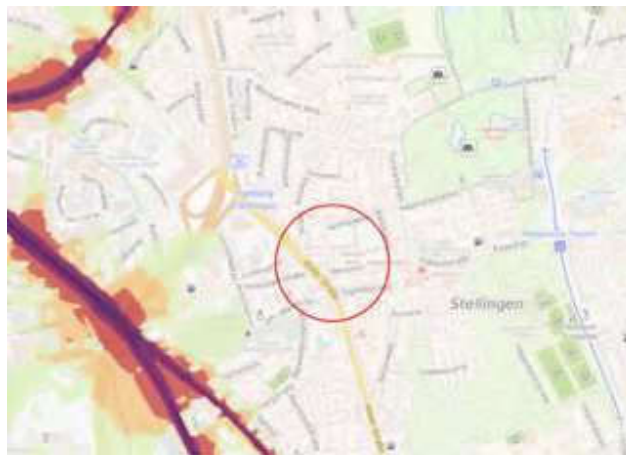
Demnach handelt es sich tagsüber um einen Lärmpegelbereich von bis zu 59 dB, was einer Lautstärke entspricht, die unter der von „normalem Straßenverkehr“ (~60-70 dB) liegt.

Für das Bewertungsobjekt wird von keiner Beeinträchtigung durch Fluglärm ausgegangen.

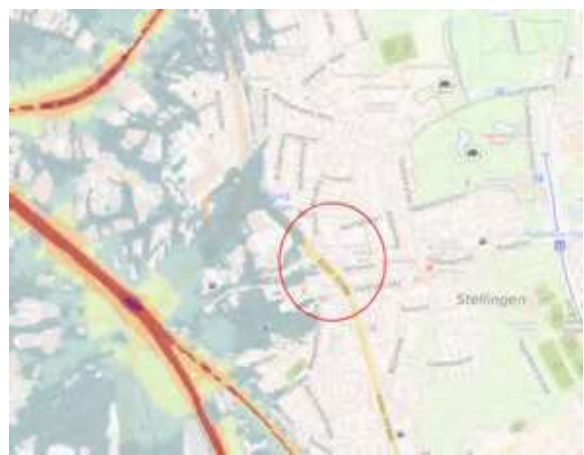
Bahnverkehr:²³

In direkter Nachbarschaft des Objekts verläuft zum Zeitpunkt der Wertermittlung keine Bahntrasse.

Tag



Nacht



Gewerbe/Industrie:²⁴

In unmittelbarer Entfernung zum Bewertungsobjekt befinden sich keine Gewerbebetriebe, die nicht als sogenanntes "nicht störendes" Gewerbe in Wohngebieten zulässig sind. Es handelt sich insgesamt um eine durchmischte Nutzung, der Haupteinflusspunkt ist jedoch die Kieler Straße, die im Lagewert des Bodenrichtwerts bereits berücksichtigt ist.



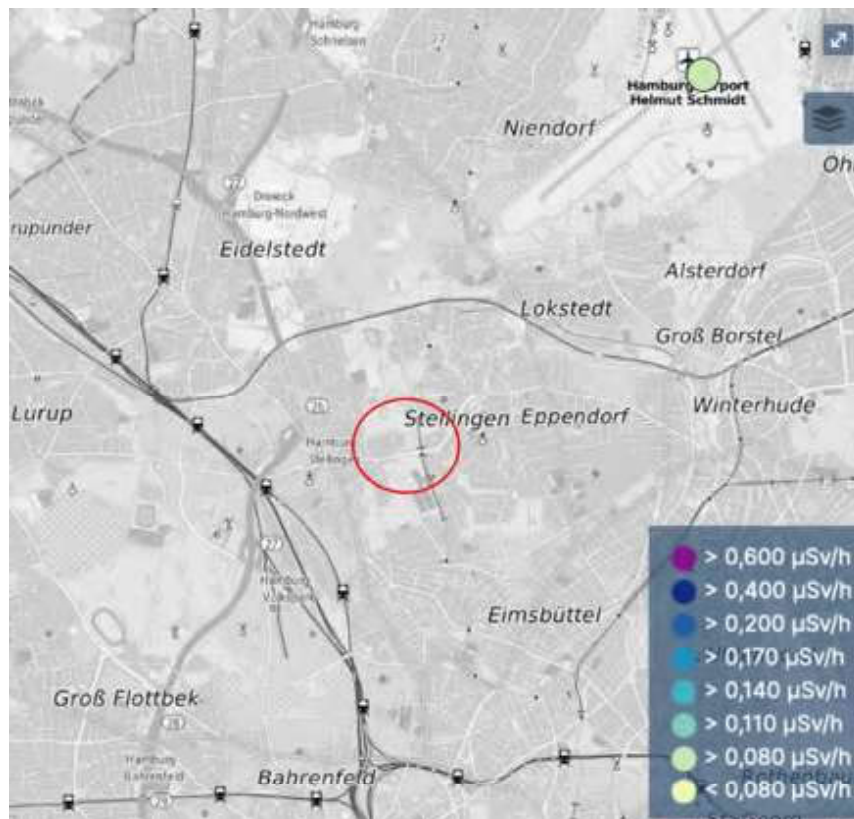
²³ (Bahnverkehr Hamburg, 2026)

²⁴ (HH Invest - Industrie- und Gewerbegebiete, 2026)

Strahlung:²⁵

Die nachfolgende Karte zeigt das nächstgelegene Strahlungsmessgerät, welches im Raum Fuhlsbüttel die Radioaktivität (Gamma-Ortsdosisleistung (ODL)) in der Umwelt misst.

In direkter Umgebung befindet sich die Messstelle in Poppenbüttel. Der dort gemessene Wert liegt bei 0,087 $\mu\text{Sv/h}$, was dem letzten verfügbaren Stundenmittelwert am 16.12.2025 entspricht.



„Routinemäßig misst das ODL-Messnetz des BfS die äußere Strahlenbelastung durch natürliche Radioaktivität als Gamma-Ortsdosisleistung (ODL). Sie liegt in Deutschland je nach örtlichen Gegebenheiten ungefähr zwischen 0,05 und 0,2 Mikrosievert pro Stunde und ist an einem Ort weitgehend konstant. Sie besteht aus

- terrestrischer Strahlung durch überall im Boden und in Baustoffen vorkommende natürliche radioaktive Stoffe wie Uran, Thorium oder Kalium-40.
- kosmischer Strahlung, also Strahlung aus dem Weltraum, die durch Wechselwirkung mit der Atmosphäre die Erdoberfläche in stark reduzierter Form erreicht.“²⁶

Demnach befindet sich das Bewertungsobjekt nicht in einem strahlenbelasteten Gebiet außerhalb der „Norm-Werte“.²⁷

²⁵ (ODL- Info Radioaktivität in Deutschland, 2026)

²⁶ (ODL- Info Radioaktivität in Deutschland, 2026)

²⁷ (BfS - Bundesamt für Strahlenschutz - Grenz- und Schwellenwerte, 2025)

Feinstaubbelastung²⁸

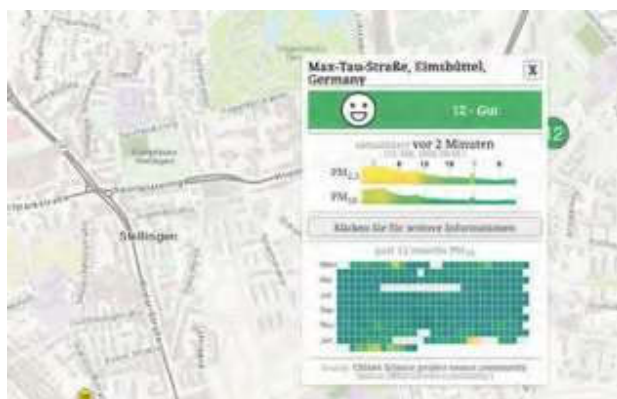
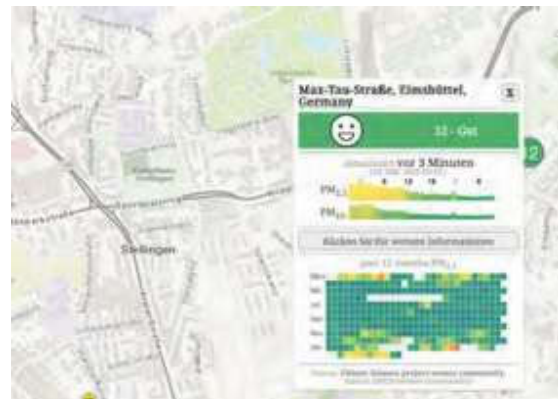
Als Feinstaub bezeichnet man Partikel mit einem Durchmesser kleiner als zehn Mikrometer (μm). Partikel dieser Größe können bis tief in die Lunge gelangen. Sie sind daher besonders gesundheitsschädlich.

Die Feinstaub-Grenzwerte für PM_{10} betragen in der EU derzeit einen Jahresmittelwert von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ und einen Tagesmittelwert von $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$, der an maximal 35 Tagen überschritten werden darf.

Eine Bewertung der Gesundheitsauswirkungen von Feinstaub durch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) hat klar gezeigt, dass eine erhöhte PM_{10} -Belastung zu vermehrten Erkrankungen des Atmungs- und des Herz-Kreislaufsystems führt. Feinstaub führt zu Atemwegserkrankungen sowie zur Erhöhung der Sterblichkeit. Vor allem durch ein erhöhtes Risiko von Herz-Kreislauf-Erkrankungen einschließlich Herzinfarkten wird die Lebenserwartung erheblich gesenkt. Nach Schätzungen des EU-Programms „Saubere Luft für Europa“ (CAFE) verringert sich die durchschnittliche Lebenserwartung in der EU durch Feinstaub um neun Monate. Feinstaub gilt als Krebs erregend. Nach einer neuen EU-Studie kostet die Luftverschmutzung allein in Deutschland jedes Jahr 65.000 Menschen das Leben.

Luftqualitätsindexskala²⁹

AQI	Luftverschmutzungsgrad
0-50	Gut
51-100	Mäßig
101-150	Ungesund für sensible Gruppen
151-200	Ungesund
201-300	Sehr ungesund

PM₁₀PM_{2,5}²⁸ (Feinstaubbelastung)²⁹ (Luftqualitätsindexskala, 2025)

Im unmittelbaren Bereich des Bewertungsobjekts befindet sich keine eigene Messstation zur Erfassung von Feinstaubwerten ($PM_{10}/PM_{2,5}$). Die nächstgelegene offizielle Messstation des Landes befindet sich z. B. in der Kieler Straße weiter südlich, welche sowohl Feinstaubwerte als auch Stickstoffoxide und Ozon erfasst.

Die verfügbaren Veröffentlichungen zeigen, dass die gemessenen Werte unter den gesetzlich relevanten Grenzwerten liegen (z. B. Tagesmittelwert Feinstaub $PM_{10} < 50 \mu g/m^3$) und somit keine auffällige Belastung durch Luftschadstoffe vorliegt.

Vor diesem Hintergrund ist bei dem betrachteten Objektgebiet keine erhöhte Feinstaubbelastung erkennbar, die einer weiteren Einschränkung des Bewertungsgegenstands bedarf.

5 GRUNDLAGEN ZUR WERTERMITTLUNG

In diesem Gutachten erfolgt vereinbarungsgemäß die Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB. Die Begutachtung erfolgt auf Basis der vorliegenden und beschafften Informationen, die zum Wertermittlungsstichtag grundlegend waren, sowie auf Auskünften von Amtspersonen basieren. Fernmündliche Auskünfte gelten im Allgemeinen zwar nicht als bindend, im Rahmen dieser Wertermittlung wird jedoch die Richtigkeit telefonischer Auskünfte durch Amtspersonen unterstellt. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte kann keine Gewähr übernommen werden.

Um einen möglichst marktgerechten Wert zu ermitteln, also einen, der einem realistischen Verkaufspreis nahekommt, müssen die für das zu bewertende Objekt geeigneten Wertermittlungsverfahren ausgewählt werden. In den meisten Fällen sind dies das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren. Können gem. § 6 Abs. 1 der ImmoWertV mehrere Verfahren angewendet werden, dies erhöht die Sicherheit des Ergebnisses. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den Umständen des Einzelfalles zu wählen und zu begründen.

Hinweis

Hinsichtlich des nachfolgenden Zahlenwerks wird darauf hingewiesen, dass geringfügige Abweichungen im Cent-Bereich auf Rundungsdifferenzen durch die tabellarische Berechnung zurückzuführen und daher zu vernachlässigen sind.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes stehen folgende drei Wertermittlungsverfahren zur Verfügung:

Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren wird nach §§ 35-39 der ImmoWertV zur Bewertung von Objekten angewandt, die weder nach dem Vergleichswertverfahren noch nach dem Ertragswertverfahren bewertet werden. Es eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung, ohne die Absicht eine Rendite zu erzielen, im Vordergrund steht.

Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren soll gemäß § 24 ImmoWertV Anwendung finden, wenn für eine verlässliche Preisfindung ausreichend Vergleichsobjekte zur Verfügung stehen. Dieses ist zum Beispiel der Fall bei Eigentumswohnungen, Reihenhäusern, Typenhäusern o.ä.

Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens sind:

- eine hinreichende Anzahl wertermittlungsstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen, wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und
- die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte oder
- i.S.d. § 26 Abs. (1) und § 20 ImmoWertV geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht (z.B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum) sowie

- Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungstichtag.

Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV)

Das Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV, § 27 Abs. (1) geregelt und wird angewandt, wenn die zu bewertenden Grundstücke am Markt nach Renditegesichtspunkten gehandelt werden, d. h. die Grundstücke dem Nutzer üblicherweise zur Ertragserzielung dienen. Dies ist insbesondere darin begründet, dass

- die Anwendung dieser Verfahren in der ImmoWertV vorgeschrieben ist (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV i. V. m. § 199 Abs. 1 BauGB); und demzufolge
- (nur) für diese klassischen Wertermittlungsverfahren die für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte („erforderliche Daten“ der Wertermittlung i. S. d. § 193 Abs. 3 BauGB i. V. m. dem zweiten Teil der ImmoWertV)

durch Kaufpreisanalysen abgeleitet verfügbar sind.

Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken sowie bei gemischt genutzten Grundstücken.

Hinweis: (Nur) Beim Vorliegen der verfahrensspezifischen „erforderlichen Daten“ ist ein Wertermittlungsverfahren ein Preisvergleichsverfahren (vgl. nachfolgende Abschnitte) und erfüllt die Anforderungen, die von der Rechtsprechung und der Bewertungstheorie an Verfahren zur Verkehrswertermittlung gestellt werden.

Andere Verfahren scheiden i. d. R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus.

Verfahrenswahl

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Die Einflussgrößen der einzelnen Bewertungsverfahren sollen den, in dem Grundstücksteilmarkt des Bewertungsobjektes vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen. Zur Bewertung bebauter Grundstücke ist immer mindestens eins, wenn möglich zwei (§ 6 Abs. (1) ImmoWertV) weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren (2-Säulen-Prinzip) angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.

Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für eine marktkonforme Wertermittlungen erforderliche geeignete Daten (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 6 Abs. (1) Satz 2 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (z.B. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. der Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Sachwert

Für Ein- und Zweifamilien-, Reihen- und Doppelhäuser gilt es, gemäß ImmoWertV das Sachwertverfahren anzuwenden, da diese Art der Objekte nach den üblichen Gepflogenheiten nicht der Ertragserzielung dienen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein unbebautes Grundstück, weshalb auf die Sachwertermittlung verzichtet wird.

Ertragswert

Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück, weshalb das Ertragswertverfahren nicht zur Anwendung kommt.

Vergleichswert

Der Gutachterausschuss der Freien und Hansestadt Hamburg liefert Vergleichspreise für Baugrundstücke.

Zudem ist der Bodenwert gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) regelmäßig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. Kap. 5), sodass in dieser Bewertung das Vergleichswertverfahren zur Anwendung kommt.

Zudem sind bei allen Verfahren grundsätzlich die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt wurden,
- Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

5.1 Marktsituation

Nach Untersuchungen des Gutachterausschusses der Freien und Hansestadt Hamburg in seinem Marktbericht 2025³⁰ (Betrachtungszeitraum 2024 stiegen die Preise von Baulandplätzen für Geschosswohnungsbau im Jahr 2024 um ca. 5 %.

So wurden für entsprechende Bauplätze in mittlerer Lage, pro Quadratmeter Grundstücksgröße im Mittel 1.494,00 € gezahlt. Pro Quadratmeter Wohnfläche und mittlerer realisierter GFZ von 1,26 waren es 1.456,00 €.

5.2 Flächen und Stellplätze

Die Grundstücksgröße wurde dem Liegenschaftskataster entnommen und anhand des Lageplans auf Plausibilität geprüft.

Grundstück

Grundstücksgröße	Flst. Nr.	Fläche m²
Gebäude- und Freifläche Mischnutzung, Kieler Straße 462, Pelikanstieg	679	1.026,00 m²
Gesamtgrundstück		1.026,00 m²

³⁰ (GMBHamburg, 2023)

6 BODENWERT

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen, in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. (1) ImmoWertV). Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. (2) und § 26 Abs. (2) ImmoWertV).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 40 Abs. (5) Satz 1-3 ImmoWertV).

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bodenrichtwert richtet sich je nach Objektart nach einer Richtwertgrundstücksgröße (EFH/ ZFH) oder dem Maß der baulichen Ausnutzung in Form der wertrelevanten Geschossfläche (MFH/ WGH).

Es ist zu unterscheiden zwischen der baurechtlichen Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne des § 20 Abs. 3 der BauNVO (Kapitel 4.6), und der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) gemäß § 16 Abs. (4) ImmoWertV bzw. der vom zuständigen Gutachterausschuss bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte zugrundeliegenden. Die baurechtliche Geschossflächenzahl (GFZ) dient regelmäßig der überschlägigen baurechtlichen Überprüfung der Grundstücksausnutzung, die wertrelevante Geschossfläche respektive wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) der Prüfung der Anwendbarkeit des Bodenrichtwerts.

6.2 Vergleichswerte

Für den vorliegenden Bewertungsfall liegt ein i. S. d. § 15 (1) Satz 2 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Geeignete Vergleichskaufpreise zur Durchführung einer Vergleichswertermittlung liegen in der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, ggf. auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als Basis für nutzbar begutachtet.

Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts unter Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag sowie der Anpassung an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. §§ 15, 16 ImmoWertV).

6.3 Marktkonformer Bodenwert

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen, in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 14 Abs.1 ImmoWertV). Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 24 (1) und § 14 (1) ImmoWertV).

Da der Gutachterausschuss Hamburg mittels realisierter Verkäufe (Kaufpreissammlung) Bodenwerte für annähernd vergleichbare Grundstücke ermittelt und veröffentlicht, wurde zur Ermittlung des Bodenwertes die interaktive Bodenrichtwertkarte des Geoportals des Gutachterausschusses Hamburg herangezogen.

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Als Bezugsgröße gilt der Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie: Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert § 26 (2) ImmoWertV

Somit sind die gemäß den §§ 13 bis 26 ImmoWertV ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 zu prüfen und bei Abweichungen an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts anzupassen.

Anwendung des Bodenrichtwerts³¹

Nach Angaben des Gutachterausschusses Hamburg sind die angegebenen Richtwerte je nach Nutzungsart der Objekte anzuwenden.

Gemäß den Erläuterungen der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses sind die Richtwerte für Mehrfamilienhäuser (MFH) für diese und nachfolgende, abweichende Nutzungen, einschließlich der entsprechenden WGFZ-Abhängigkeit, unmittelbar anwendbar:

- Wohnheim
- Pflegeheim
- Wohnanteil eines Wohn- und Geschäftshauses

Sie sind mit einer, der ortsüblichen Bauplatzgröße typischerweise entsprechenden Grundstücksausnutzung (WGFZ) angegeben.

Auswahl des Bodenrichtwerts

Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb von zwei Bodenrichtwertzonen. Da eine Geschäftsnutzung im Erdgeschoss unterstellt wird, ist außerdem anteilig ein Bodenrichtwert für Geschäftshäuser zu ermitteln.

³¹ (BRWErläuterungen)

1. Bodenrichtwert-Nr.: 012163282

Diese Bodenrichtwertzone umfasst Mehrfamilienhäuser zwischen dem Stellingner Steindamm und dem Pelikanstieg, direkt an der Kieler Straße liegend.

Der Bodenrichtwert für diese Nutzung wird zum 01.01.2025 mit **877,03 €/m²**, bei einer lageüblichen WGFZ von 0,8 angegeben.

2. Bodenrichtwert-Nr.: 012163283

Diese Zone beinhaltet den zum Pelikanstieg ausgerichteten Teil des Bewertungsgrundstücks und die sich nordöstlich anschließenden Grundstücke.

In dieser Zone ist der Bodenrichtwert für Mehrfamilienhäuser, bei der identischen lageüblichen WGFZ von 0,8, mit **960,55 €/m²** angegeben.

Da sich das Bewertungsgrundstück in Ecklage an der Kieler Straße und in unmittelbarer Nähe der Autobahnauffahrt befindet, wird als Basis für die Wohnnutzung der Bodenrichtwert der erstgenannten Zone mit der Nummer 012163282 für angemessen erachtet und mit **877,03 €/m²** angenommen.

Für Geschäftshäuser (mehrgeschossig, Wertanteil Erdgeschoss) wird zum 01.01.2025 in der **Bodenrichtwert Nr. 01363282** mit **205,00 €/m²** bei einer WGFZ von 0,5 angegeben.

Bebaubarkeit

Die erteilte Baugenehmigung sah die Bebauung des Grundstücks mit einem Wohn- und Geschäftshaus vor. Das Planungsbüro beschreibt das Bauvorhaben auf seiner Website als „*Planung eines fünfstöckigen Neubaus in der Kieler Straße 460-462 in Hamburg [beauftragt].*“³²

Die Visualisierung des Projekts zeigt eine Bebauung, die im Erdgeschoss Gewerbeflächen und in den fünf Obergeschossen Wohneinheiten darstellt.



Quelle: Website

³² ()

Der Sachverständigen liegt der Bauvorbescheid zu der Bebauung dieses Grundstücks vom 29.12.2021 auf Basis des **Baustufenplans Stellingen-Langenfelde** mit den folgenden Festsetzungen vor:

W 3 g, in Verbindung mit der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung sowie dem **Teilbebauungsplan 810** mit den Festsetzungen:

Baulinie; von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche, in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung.

Dieser Bescheid gilt für den Neubau eines Wohnhauses mit 48 Wohneinheiten (mit anteilig gefördertem Wohnungsbau), was einige Ausnahmegenehmigungen erforderte, die auch erteilt wurden. Im Folgenden werden die für diese Bewertung hinsichtlich der Bebaubarkeit des Grundstücks relevanten Befreiungen aufgeführt:

„Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

14. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

14.1. von den Festsetzungen des Baustufenplanes Stellingen - Langenfelde für die Überschreitung der ausgewiesenen 3 VG um 3 VG auf 6 VG ohne Staffel (§ 11 BPVO).

Begründung

Die planungsrechtliche Befreiung ist städtebaulich vertretbar. Es handelt sich hierbei um eine Bebauung unmittelbar an der Magistrale „Kieler Straße“. Das und die prädestinierte Ecksituation begründen die Überschreitung der Geschossigkeit.

Überschreitungen der Geschossigkeit um 2-3 Vollgeschosse sind in vergleichbarer Lage bereits genehmigt.

14.2. von den Festsetzungen des Baustufenplanes für die Überschreitung der bebaubaren Fläche von 0,5 um 0,15 auf 0,65 (§ 11 BPVO).

Begründung

Eine Nachverdichtung an und im Umfeld der Magistralen ist stadtplanerisch grundsätzlich erwünscht. Im Sinne der Innenentwicklung sollen die Magistralen als urbaner Aufenthaltsraum qualifiziert werden.“³³

Die Begründung der baurechtlichen Ausnahmen stützt sich auf Merkmale, die überwiegend das Grundstück in seiner Lage und Beschaffenheit betreffen und die damit auch zukünftig bestehen werden. Folglich sind zum Wertermittlungsstichtag keine Hinweise ersichtlich, die einer zukünftigen Genehmigung der baurechtlichen Ausnutzung analog zum Vorbescheid entgegenstehen. Aus diesem Grund wird für diese Bewertung ohne weitergehende Prüfung unterstellt, dass auf dem Grundstück ein sechsgeschossiges Gebäude auf einer Grundfläche von ca. **513,00 m²** (entspricht einer GRZ von 0,5) errichtet werden darf. Die zulässige Überschreitung wird für Nebengebäude kalkuliert.

Da sowohl der Bauvorbescheid als auch die Baugenehmigung aus dem Jahr 2021 stammen und beide in ihrer Gültigkeit begrenzt sind, kann keine Garantie dafür übernommen werden, dass diese Bebauung in identischer Form wieder genehmigt würde.

³³ (Freie und Hansestadt Hamburg, 2022)

Bei einer gemäß dem Bauvorbescheid unterstellten Bebauung ergibt sich die wertrelevante Geschossflächenzahl wie folgt:

Zulässige Grundflächenzahl 0,5 = 513,00 m² überbaute Grundfläche.

Multipliziert mit sechs Vollgeschossen ergibt sich die wertrelevante Geschossfläche mit **3.078 m²** (513,00 m² x 6).

Dividiert durch die Grundstücksgröße von 1.026,00 m² erhält man eine WGFZ von **3,0**. An diese ist der Bodenrichtwert anzupassen.

Es wird eine Mischnutzung unterstellt, Gewerbe im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen. In diesem Fall ist gemäß den Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses Hamburg ein Mischwert im Verhältnis der Geschossflächenanteile der Nutzungen zu ermitteln. Aufgrund der Lage des Objekts teilweise zur Kieler Straße und teilweise zum Pelikanstieg wird fiktiv unterstellt, dass 50% des Erdgeschosses als Ladengeschäft genutzt werden.

Demnach teilt sich die Gesamtgeschossfläche von 3.078,00 m² in ca. 256,50 m² geschäftliche und ca. 2.821,50 m² wohnwirtschaftliche Nutzung, was einem Verhältnis von 92% Wohnen und 8% Gewerbefläche entspricht. Dieses Verhältnis dient als Basis der Gewichtung der Bodenrichtwerte zu einem Mischwert.

I. Umrechnung des Bodenrichtwertes

b/a-pflichtiger Bodenrichtwert	MFH	877,03 €/m ²
b/a-pflichtiger Bodenrichtwert	GH	205,00 €/m ²
im BRW enthaltende Beiträge u.ä.		0,00 €/m ²
Tatsächlicher b/a Zustand des Bodenrichtwertes (frei)	MFH	877,03 €/m ²
Tatsächlicher b/a Zustand des Bodenrichtwertes (frei)	GH	205,00 €/m ²
im BRW nicht enthaltende Beiträge u.ä.		0,00 €/m ²
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassungen)	MFH	877,03 €/m²
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassungen)	GH	205,00 €/m²

II. Zeitliche (konjunkturelle) Anpassung des Bodenrichtwertes

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Erhebungsstichtag	01.01.25	01.12.25	1,00
Der Zeitraum zwischen dem Erhebungsstichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag beträgt 11 Monate. Im Vergleich zu den Vorjahren hat sich der Grundstücksmarkt im Jahr 2025 wieder stabilisiert, sodass keine wesentlichen Preisschwankungen mehr zu beobachten waren. Aus diesem Grund wird auf eine konjunkturelle Anpassung verzichtet.			

III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinfl. Zustandsmerkmalen

Entwicklungszustand	b Baureifes Land	b Baureifes Land	1,00
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags-/ kostenentlastungsbeitragsfrei	erschließungsbeitrags-/ kostenentlastungsbeitragsfrei	1,00000
Art der Nutzung	MFH Mehrfamilienhäuser	Unbebautes Grundstück	1,00
	GH	Unbebautes Grundstück	1,00

Aktenzeichen: 2511-VGA-GRu-HH-031

Wertrelevante Geschossflächenzahl (W)GFZ (MFH)	0,8	3,00	2,65185
Wertrelevante Geschossflächenzahl (W)GFZ (GH)	0,5	3,00	5,36
PLZ, Gemeinde	22525 Hamburg	22525 Hamburg	1,00
Bezirk	Eimsbüttel	Eimsbüttel	1,00
Stadtteil	Stellingen	Hamburg	1,00
SGE (Stat. Gebietseinheit)	43008	43008	1,00
Baublock	321034	321034	1,00
Adresse (MFH)	Kieler Straße 448	Kieler Straße 462	1,00
Adresse (GH)	Kieler Straße 448	Kieler Straße 462	1,00
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert		MFH	2.547,33 €/m²
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert		GH	1.230,00 €/m²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			0,00 €/m²
relativer Bodenwert		MFH	2.547,33 €/m²
relativer Bodenwert		GH	1.230,00 €/m²

Mischwertberechnung

Mischnutzung	WGF	WGfZ-Anteil Grundstück		
MFH	2.821,50 m²	2,75		
GH	256,50 m²	0,25		
	3.078,00 m²	3,00		
	(1 m² WGfI entspricht ca. 0,78 m² Wohn- oder Nutzfläche)			
	Grundstücksgröße gesamt:	1.026,00 m²		
	GFZ gesamt:	3,00		
Mischnutzung	WGfZ-Anteil	Verhältnis WGfZ _{anteil} /WGfZ _{ges.}	BoRiW	Gewichteter BoRiW
MFH	2,75	0,92	2.547,33 €/m²	2.334,06 €/m²
GH	0,25	0,08	1.230,00 €/m²	102,50 €/m²
gewichteter Bodenrichtwert:	3,00			2.437,56 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwertes

Fläche	1.026 m²	x	2.437,56 €
Bodenwert gesamt			2.500.936,56 €
Bodenwert gesamt rd.			2.501.000,00 €

7 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle Grundstücksmerkmale, die in Art oder Umfang erheblich von auf dem betroffenen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen und denen der Markt einen Wert beimisst.

Als allgemeine wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale sind solche zu betrachten, die auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig vorkommen. Diese sind in den jeweiligen Wertermittlungsverfahren berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. (2)).

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zählen nach § 8 Abs. (3) z.B. wirtschaftliche Überalterung, über- oder unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden (bautechnische Beanstandungen) oder von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge (Mehrertrag, Minderertrag oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen). Weiter zählen Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen dazu.

Objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. Auswirkungen eines Bauschadens oder einer Mietbindung) können, weil sie jeweils in individueller Höhe den Kaufpreis beeinflussen, grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (marktübliche Miete, Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt werden. Die diesbezüglichen Werteinflüsse sind deshalb entweder durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze (z.B. im Ertragswertverfahren durch eine geringere Miete bei gefangenen Räumen) oder getrennt im Anschluss an die Berechnung des vorläufigen Verfahrensergebnisses (d. h. vorläufigen Ertragswerts) durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (z.B. Abschläge wegen Bauschäden). Gemäß § 8 Abs. (3) ImmoWertV sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale regelmäßig nach der erfolgten Marktanpassung soweit möglich identisch in den einzelnen Verfahren zu berücksichtigen.

7.1.1 Verpflichtung zur Eigenüberwachung der Grundstücksentwässerungsanlage

Gemäß § 17b des Hamburgischen Abwassergesetzes (HmbAbwG) besteht für einen Grundstückseigentümer die Verpflichtung zur Eigenüberwachung der Grundstücksentwässerungsanlage, worunter auch die Pflicht zum Nachweis der Dichtigkeit zählt. Ein Nichtbefolgen dieser Vorschrift stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann. Sollten über undichte Leitungen Stoffe in den Untergrund gelangen, die zu Boden- oder Grundwasserverunreinigungen führen, kann sich der Eigentümer durch die Verletzung seiner Pflichten sogar strafbar machen.

Da das vorliegende Grundstück noch nicht bebaut ist, kann eine Neuherstellung der Sielleitungen vorausgesetzt werden.

7.2 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Der § 8 Abs. (3) Nr. 6 ImmoWertV spricht im Zusammenhang mit der Verkehrswertermittlung nur die „wertbeeinflussenden“ Rechte und Belastungen an, denn solche, die den Verkehrswert nicht beeinflussen, können unbeachtlich bleiben. Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

7.3 Vorkaufsrechtssatzung "Magistralen Kieler Straße / Volksparkstraße"³⁴

Seit dem 31.01.2024 gilt im Bereich des Bewertungsobjekts die Vorkaufsrechtsverordnung **Magistralen Kieler Straße/Volksparkstraße**, zunächst mit einer begrenzten Gültigkeit bis 31.12.2038.

Der Bezirk Eimsbüttel ist stark bebaut und verfügt weder über ungenutzte Flächen noch über Konversionsareale. Aufgrund des Flächenmangels und des Schutzes von Grünräumen sind die Möglichkeiten zur städtebaulichen Steuerung eingeschränkt. Gleichzeitig erschwert dies die Deckung des steigenden Bedarfs an Wohnraum und Infrastruktur.

Um weiterhin Wohnraum und andere städtische Nutzungen zu ermöglichen und die städtebaulichen Entwicklungsziele zu sichern, wurden in Teilen des Bezirks Vorkaufsrechtsverordnungen nach dem Baugesetzbuch erlassen. Diese sollen eine geordnete, flächeneffiziente Entwicklung in angemessener Dichte und Qualität gewährleisten.

Im Geltungsbereich kann die Stadt Hamburg bei Grundstücksverkäufen ihr Vorkaufsrecht ausüben, wenn geplante Vorhaben den städtebaulichen Zielen widersprechen. Ausgenommen sind Käufe von Wohnungseigentum und Erbbaurechten. Im Falle der Ausübung zahlt die Stadt in der Regel den vereinbarten Kaufpreis, kann jedoch auch den Verkehrswert festlegen.³⁵



³⁴ (Freie und Hansestadt Hamburg - MagKiel/VolksStrVorkRV HA, 2024)

³⁵ (Freie und Hansestadt Hamburg - Vorkaufsrechtsverordnung, 2024)

Im vorliegenden Fall das Zwangsversteigerungsverfahren angeordnet und das Vorkaufsrecht ist zudem nicht grundbuchlich gesichert.

Ist die Zwangsversteigerung im Rahmen eines Insolvenzverfahrens eingeleitet, so hebt dies gemäß § 471 BGB normalerweise das Vorkaufsrecht aus.³⁶ Dem Sinn der Vorkaufsrechtsverordnung käme es nahe, dass diese auch im Falle einer Zwangsversteigerung eine Wirksamkeit entfaltet, dies wäre jedoch Gegenstand einer juristischen Prüfung und nicht dieser Verkehrswertermittlung. Die Bewertung erfolgt auf Basis einer vorgesehenen Bebauung, die augenscheinlich den Zielen der Vorkaufsrechtsverordnung entspricht, daher bestünde kein Bedarf an der Ausübung des Vorkaufsrechts und es bleibt bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

7.4 Zu-/Abschläge wg. wertbeeinflussenden Besonderheiten

7.4.1 Separat nutzbare Teilflächen

Keine.

7.4.2 Sonstige Zu-/Abschläge

7.4.2.1 Bombenblindgängerverdacht

Im Rahmen der historischen Luftbildauswertung und der Kampfmittelvorerkundung kann für Grundstücke in Hamburg ein Bombenblindgängerverdacht eingetragen werden. Dies erfolgt, wenn Anhaltspunkte für mögliche Kampfmittelbelastungen aus dem Zweiten Weltkrieg vorliegen, etwa durch Bombenabwürfe ohne dokumentierte Detonation oder durch Bodenauffälligkeiten in Luftbildanalysen.

Die Eintragung eines Verdachts erfolgt durch die zuständigen Fachbehörden, insbesondere den Kampfmittelräumdienst der Feuerwehr Hamburg. Sie dient der Gefahrenprävention und kann im Zuge von Bauvorhaben weitergehende Untersuchungen erforderlich machen. Falls der Verdacht bestätigt wird, sind entsprechende Sondierungs- und gegebenenfalls Räummaßnahmen notwendig, bevor bauliche Maßnahmen durchgeführt werden dürfen.

Gemäß der Auskunft aus dem Liegenschaftskataster (Flurstücks- und Eigentümersnachweis) vom 02.09.2025 besteht eine solche Eintragung. Da keine Unterlagen über die Freilegung des Grundstücks und ob dieser Verdacht in diesem Zuge ggfs. bereits ausgeräumt wurde vorliegen, wird hierfür ein Risikoabschlag von **5%** des Grundstückswerts in Abzug gebracht.

7.4.2.2 Altlastenverdachtsfläche

In der Auskunft aus dem Altlastenhinweiskataster wird die Eintragung für das vorliegende Grundstück wie folgt begründet:

„Die Aufnahme als altlastverdächtige Fläche erfolgte im Rahmen einer Historischen Erkundung, die zur Bewertung der LCKW-Verunreinigung des tieferen Grundwasserleiters im Bereich der Hamburger Stadtteile Eidelstedt und Stellingen (Untersuchungsgebiet "IGES") in einem besonders belasteten Teilbereich 1997 durchgeführt wurde. In einem weiteren Untersuchungsschritt wurden auf 10 Grundstücken Bodenluftuntersuchungen auf leicht flüchtige Chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW) durchgeführt.

³⁶ (Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) - § 471)

Die auf dem Grundstück "Kieler Straße 460-462" durchgeführten Messungen ergaben LCKW-Werte unterhalb der jeweiligen Nachweisgrenze ($0,01 \text{ mg/m}^3$ pro Einzelsubstanz), so dass hinsichtlich einer möglichen Kontamination durch LCKW kein weiterer Untersuchungsbedarf bestand.

Aufgrund der sehr langen Nutzung als Werkstatt ist jedoch nicht aus auszuschließen, dass bei Erdarbeiten punktuell verunreinigtes Bodenmaterial angetroffen wird, dass nicht als unbelasteter Bodenaushub entsorgt werden kann.

Es besteht Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung oder baulichen Änderungen, dies bedeutet bei Umnutzung des Grundstücks für Wohnungsbau ist der Nachweis zu erbringen, dass keine Schadstoffe im Boden verbleiben, die der geplanten Nutzung entgegenstehen.“

Der vorliegenden Stellungnahme der Freien und Hansestadt Hamburg – Bezirksamt Eimsbüttel – vom 05.06.2019 ist zu entnehmen, dass der nach Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) bestehende Altlastenverdacht, der Genehmigungsfähigkeit eines damals augenscheinlich geplanten Wohngebäudes mit 60 Wohneinheiten, nicht entgegensteht. Daraus wird für dieses Gutachten unterstellt, dass dies für gleichgeartete Bauvorhaben analog anzunehmen, der Boden jedoch auszutauschen ist. Da keine weiteren Informationen zu durchgeführten Maßnahmen diesbezüglich vorliegen, wird hier ein Abzug für die Entsorgung belasteten Bodens in geringerem Umfang vorgenommen.

Es ist von dem Bau eines Kellers auszugehen, die Entsorgung des Aushubs wird mit $50,00 \text{ €/m}^3$ geschätzt. Das Volumen wird mit $600,00 \text{ m}^2 \times 3,00 \text{ m}$ Tiefe angenommen, was $1.800,00 \text{ m}^3$ entspricht. Daraus ergeben sich Mehrkosten für die gesonderte Entsorgung kontaminierten Bodens von $90.000,00 \text{ €}$, die in der Bewertung in Abzug gebracht werden.

8 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Der Gutachterausschuss Hamburg wertet in seinen Marktberichten die erzielten Kaufpreise Grundstücken je nach Nutzungsart aus und ermittelt daraus die Bodenrichtwerte.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Kreuzungspunkt von Wohn- und Mischgebiet, die Lage jedoch als zentral und gut angebunden zu werten. Unter der Voraussetzung, dass der möglichen Bebauung gemäß dem Bauvorbescheid wird der Verkehrswert wie folgt abgeleitet:

Ableitung des Verkehrswerts

Bodenwert gesamt		2.500.936,56 €
Abschlag Bombenblindgängerverdacht	5%	-125.046,83 €
Abschlag Altlastenbeseitigung (Bodenaustausch)		-90.000,00 €
Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag		2.285.889,73 €
Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag rd.		2.286.000,00 €

Der Verkehrswert ist auf Basis der üblichen Nutzung, unter Berücksichtigung der individuellen Gegebenheiten und objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu ermitteln. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unbebautes Grundstück, das als Wohnbaufläche und Mischgebiet ausgewiesen ist.

Da ausreichend Vergleichspreise vorliegen, wird der **Vergleichswert für die Ableitung des Verkehrswertes als maßgeblich** erachtet. Somit wird der Verkehrswert des Grundstücks in der Kieler Straße 462 in 22525 Hamburg, zum Wertermittlungstichtag 01.12.2025 bewertet mit:

2.286.000,00 €

Zwei Millionen zweihundertsechszigtausend Euro

9 SCHLUSSEKKLÄRUNG DER SACHVERSTÄNDIGEN

Dieses Gutachten ist nur mit der Originalunterschrift gültig. Die der Sachverständigen überlassenen Materialien und eine Ausfertigung dieses Gutachtens werden in den eigenen Büroräumen archiviert. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre. Die Sachverständige erklärt, dass sie dieses Gutachten aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen, in ihrer Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder gemachten Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Aufgestellt: Hamburg, den 20.02.2026

**Diplom- Sachverständige (DIA) Lena Thonke***B.A. Immobilienmanagement**Zertifizierte Gutachterin DIN EN ISO/IEC 17024 (DIAZert)**Recognised European Valuer (REV) REV-DE/IVD/2025/2**Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung**(DEKRA Certification GmbH D1, D1-Plus, D2, D3 Wohneigentum und Beleihungswert)*

10 LITERATURVERZEICHNIS

- (1) **Überschwemmungsgebiete Hamburg** Geoportal Hamburg [Online]. - 2026. - 2026. - <https://geoportal-hamburg.de/uesg/index.html>.
- (2) **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) - § 1018** Gesetze im Internet [Online]. - 2026. - https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/___1018.html.
- (3) **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) - § 471** Gesetze im Internet [Online]. - https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/___471.html.
- (4) **Bahnverkehr Hamburg** eisenbahn-bundesamt.de [Online]. - 2026. - 2026. - https://geoportal.eisenbahn-bundesamt.de/?lang=de&topic=ulr_r4&bgLayer=sgx_geodatenzentrum_de_web_grau_EU_EPSG_25832_TOPPLUS&catalogNodes=15,11,12,10,13&E=579056.88&N=5687905.82&zoom=5.
- (5) **BauGB § 194** Baugesetzbuch [Online] / Prod. 221 Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 | 3634 zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 28.7.2023 | Nr.. - 23.. 06. 1960. - 04.. 10. 2023. - <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/BauGB.pdf>.
- (6) **Baunutzungsverordnung** Gesetze im Internet [Online] // Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. - 26. 06 1962. - 2023. - <https://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/BauNVO.pdf>.
- (7) **Bebauungsplan Stellingen 34** Daten Hamburg [Online]. - 1968. - 2026. - https://daten-hamburg.de/infrastruktur_bauen_wohnen/bebauungsplaene/pdfs/bplan/Stellingen34.pdf.
- (8) **BEHG** Gesetze im Internet [Online]. - 12. 12 2019. - <https://www.gesetze-im-internet.de/behg/BEHG.pdf>.
- (9) **Bodendenkmäler Hamburg** Geoportal Hamburg [Online]. - 2023. - 2026. - <https://geoportal-hamburg.de/geo-online/?layerIDs=453,1754,1757,1755,4953,1756,1758,1759#>.
- (10) **BRWErläuterungen** Gutachterausschuss XXX [Online].
- (11) **Denkmalliste Hamburg** [Online]. - 2013, Stand 23.04.2025. - 2026. - <https://www.hamburg.de/resource/blob/104690/6a604d6ef6b4ef5e365271f8e986917f/d-denkmalschutz-denkmalliste-gesamt-data.pdf>.
- (12) **Destatis** Statistisches Bundesamt [Online]. - 2023. - 2023. - <http://www..>
- (13) **Fluglärm Hamburg** Geoportal Hamburg [Online]. - 2026. - 2026. - <https://geoportal-hamburg.de>.
- (14) **Freie und Hansestadt Hamburg - MagKiel/VolksStrVorkRV HA** Landesrecht Hamburg [Online]. - 16. 01 2024. - 18. 02 2026. - https://www.landesrecht-hamburg.de/bsha/document/jlr-MagKiel_VolksStrVorkRVHApELS.
- (15) **Freie und Hansestadt Hamburg - Vorkaufsrechtsverordnung** hamburg.de [Online]. - 2024. - 20. 02 2026. - <https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/bezirke/bezirksamt-eimsbuettel/vorkaufsrechtsverordnung-893410>.

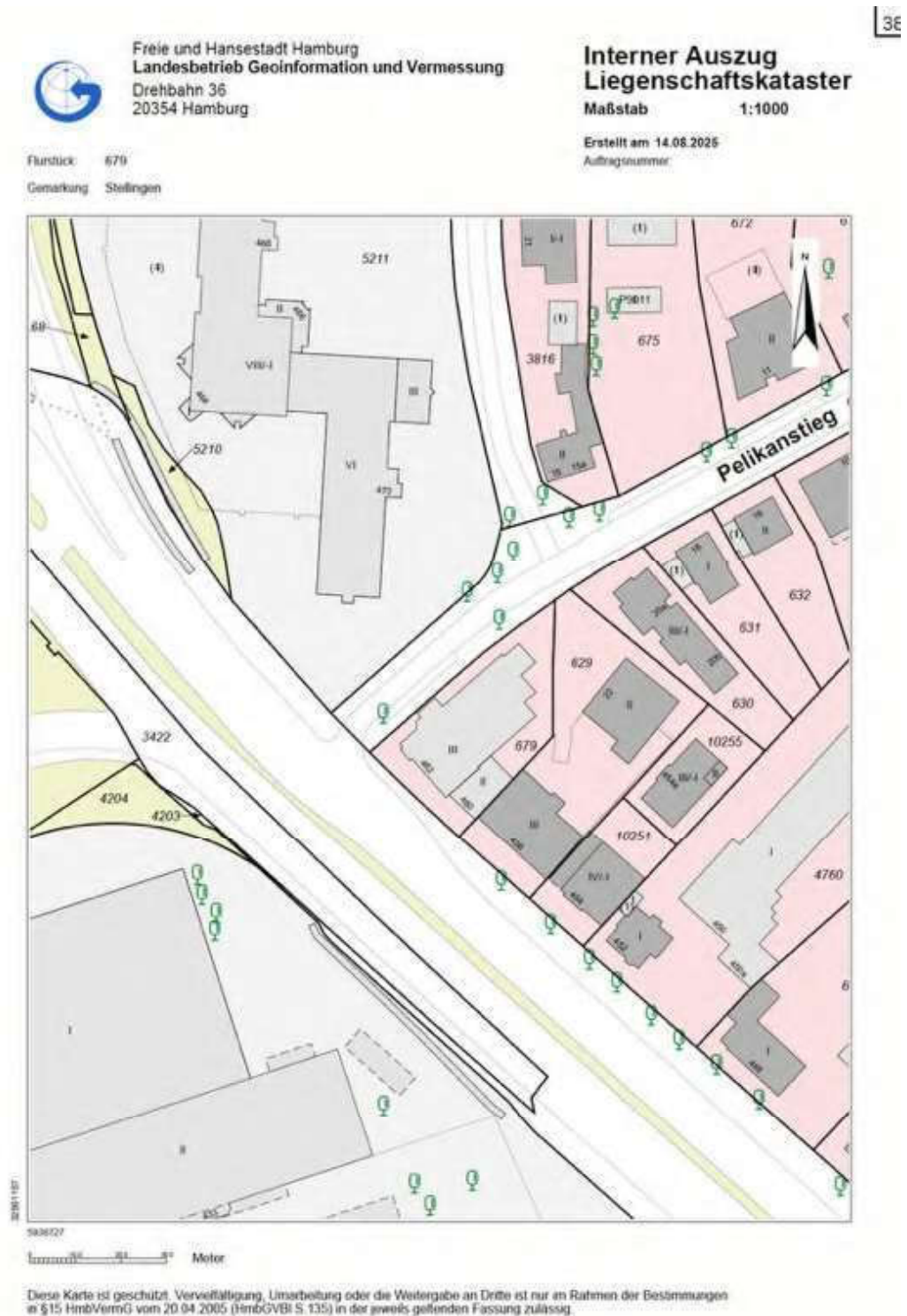
- (16) **GaaHH** Grundstücksmarktbericht 2023 [Buch]. - Hamburg : [s.n.], 2023.
- (17) **Gebäudeenergiegesetz** Gesetze im Internet [Online]. - 2020. - 2023. - https://www.gesetze-im-internet.de/geg/anlage_7.html.
- (18) **Gebäudeenergiegesetz** Gesetze im Internet [Online] // Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist. - 08. 08 2020. - 2023. - <https://www.gesetze-im-internet.de/geg/GEG.pdf>.
- (19) **GMBHamburg** Grundstücksmarktbericht [Bericht]. - Freie und Hansestadt Hamburg : [s.n.], 2023.
- (20) **HH Invest - Industrie- und Gewerbegebiete** Hamburg.de [Online]. - 2026. - 2026. - <https://www.hamburg.de/contentblob/4430430/f274181cfba64ee2c36ecdb70c12e168/data/gewerbeflaechenkonzept-hh-mitte-brosch-dl.pdf>.
- (21) **ImmoWertA** Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen [Online]. - 20. September 2023. - https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/wohnen/immowerta.pdf?__blob=publicationFile&v=3.
- (22) **ImmoWertV** Gesetze im Internet [Online] // Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805). - 14. 07 2021. - 2023. - https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf.
- (23) **InnovationsquartireBID** Innovationsquartiere / Business Improvement Districts (BID) [Online] // Hamburg.de. - Private Initiativen zur Stadtentwicklung. - <https://www.hamburg.de/bid-projekte/>.
- (24) Landesbauordnung [Online].
- (25) **ODL- Info Radioaktivität in Deutschland** odinfo.bfs.de [Online]. - 2026. - 2026. - https://odinfo.bfs.de/ODL/DE/themen/wo-stehen-die-sonden/karte/karte_node.html.
- (26) **Sanierungsgebiete Hamburg** Geoportal Hamburg [Online]. - 2026. - 2026. - <https://geoportal-hamburg.de/#>.
- (27) **Soziale Erhaltungsverordnung Hamburg** Geoportal Hamburg [Online]. - 2026. - 2026. - <https://geoportal-hamburg.de/#>.
- (28) **Städtebauliche Erhaltungsverordnung Hamburg** Geoportal Hamburg [Online]. - 2026. - 2026. - <https://www.hamburg.de/hamburg-nord/staedtebauliche-erhaltungsverordnungen/>.
- (29) **Stadtteilprofile Hamburg** [Online]. - 2024. - 2026. - <https://region.statistik-nord.de>.
- (30) **Straßenverkehrslärm Hamburg** Geoportal Hamburg [Online]. - 2026. - 2026. - <https://geoportal-hamburg.de>.
- (31) **WoFIVO** Gesetze im Internet [Online]. - 25. 11 2003. - <https://www.gesetze-im-internet.de/woflv/BJNR234610003.html>.

ANLAGENVERZEICHNIS

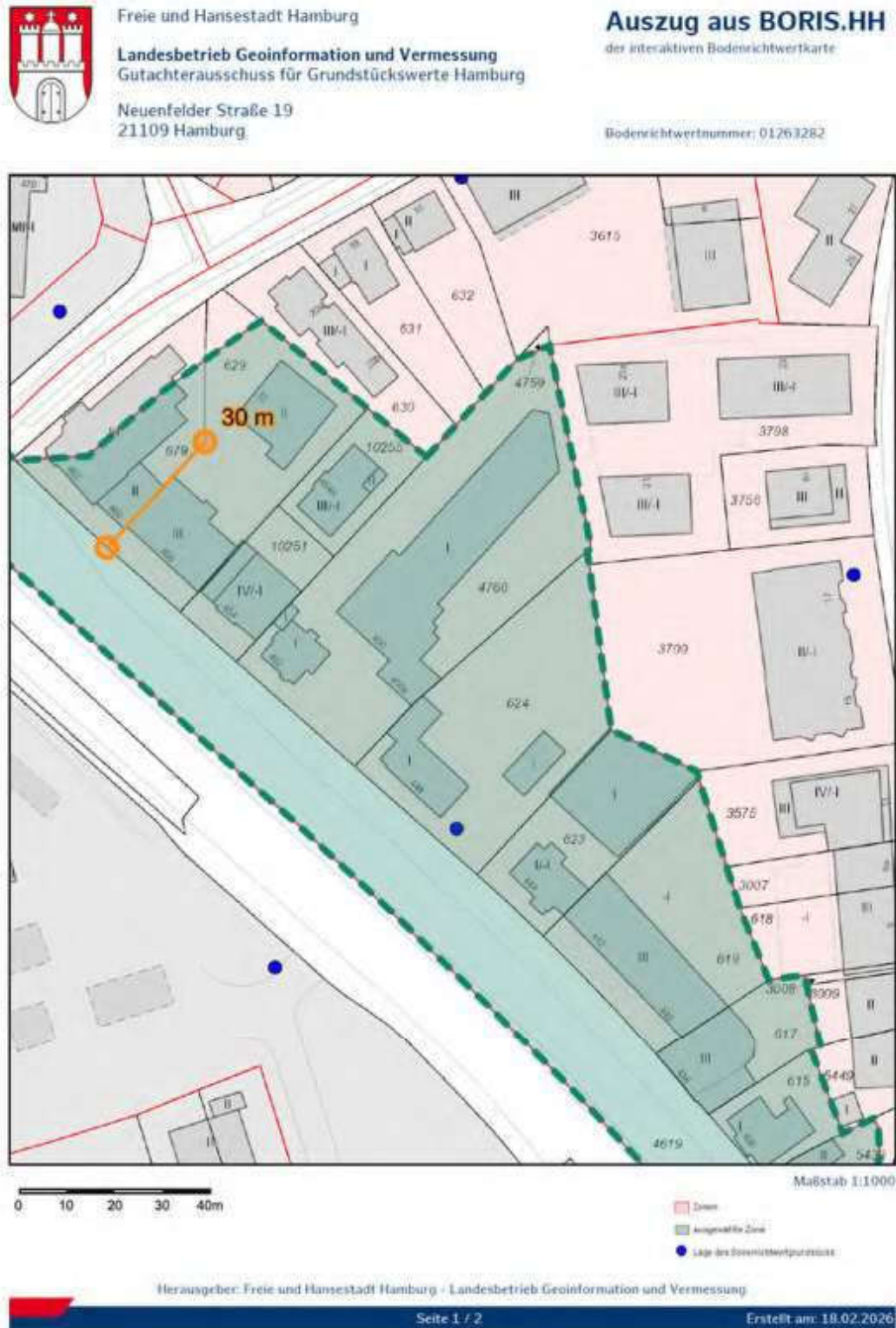
1.	LAGEPLAN / FLURKARTE	VII
2.	AUSZUG AUS DER BODENRICHTWERTKARTE.....	VIII
3.	GRUNDBUCHAUSZUG (3. ABTEILUNG)	X
4.	FLURSTÜCKS- UND EIGENTÜMERNACHWEIS.....	XII
1.	BAULASTENAUSKUNFT	XIII
2.	ALTLASTENAUSKUNFT	XIV
3.	ANLIEGERBESCHEINIGUNG	XV
4.	BAURECHT (B-PLAN, F-PLAN ETC.).....	XVI
5.	STELLUNGNAHME ZU ALTLASTEN	XVII
6.	MITTEILUNG ÜBER ERTEILUNG EINES BESCHIDES	XVIII
7.	ÜBERSICHTSKARTE.....	XIX
8.	HOCHWASSER- UND STARKREGENGEFÄHRDUNG	XX
9.	AUSZUG AUS DER REGIOKARTE	XXI
10.	LUFTBILD	XXII
11.	DOKUMENTATION DES ORTSTERMINS	XXIII
12.	OBJEKTFOTOS DER ORTSBESICHTIGUNG	XXV

ANLAGEN

1. LAGEPLAN / FLURKARTE



2. AUSZUG AUS DER BODENRICHTWERTKARTE





Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte HamburgNeuenfelder Straße 19
21109 Hamburg**Auszug aus BORIS.HH**

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01263282

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenfrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	MFH Mehrfamilienhäuser
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.80
Gewählter Stichtag	01.01.2025
Bodenrichtwert	877,03 €/m²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Kieler Straße 448
PLZ, Gemeinde	22525 Hamburg
Bezirk	Eimsbüttel
Stadtteil	Stellingen
SGE (Stat. Gebietseinheit)	43008
Baublock	321034

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

3. GRUNDBUCHAUSZUG (3. ABTEILUNG)

Amtsgericht		Hamburg	Grundbuch von		Stellingen	Band	195	Blatt	6517	Dritte Abteilung	
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden								
1	2	3	4								
1			Gelöscht								
2	5	400.000,-- DM 87.000,-- DM 319.000,-- DM	Vierhunderttausend Deutsche Mark Grundschuld mit 15 % jährlichen Zinsen und einer einmaligen Nebenleistung von 10 % für die Rheinische Hypothekenbank in Frankfurt. Der jeweilige Eigentümer ist der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28. August 1978 (ON 7) - unter Briefabschluß - eingetragen am 23. Oktober 1978, umgeschrieben am 17. Februar 1988.								
3	5	80.000,-- DM	Achtzigtausend Deutsche Mark Grundschuld ohne Brief, für die Commerzbank Aktiengesellschaft in Düsseldorf, Zweigniederlassung Hamburg, 15 % Zinsen jährlich, vollstreckbar nach § 800 ZPO; gemäß Bewilligung vom 22. Februar 1979 (ON 9), eingetragen am 28. März 1979, umgeschrieben am 17. Februar 1988.								
4			Gelöscht								
5	5	150.000,-- DM	Hundertfünfzigtausend Deutsche Mark Grundschuld für die Kreissparkasse Pinneberg - Sitz Pinneberg - Zweckverbandssparkasse des Kreises Pinneberg und der Stadt Uetersen; 16 % Zinsen jährlich; vollstreckbar nach § 800 ZPO; gemäß Bewilligung vom 21. August 1987 (ON 13); eingetragen am 17. Februar 1988.								

Hamburg Stellingen 6517 - Geändert am 03.11.2025 - Abdruck vom 17.12.2025 - Seite 10 von 13 Seiten

Amtsgericht		Hamburg	Grundbuch von		Stellingen	Band	Blatt	6517	Dritte Abteilung	
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden							
1	2	3	4							
6	5	375.000,00 EUR	Dreihundertfünfundsebzigttausend Euro Grundschuld - ohne Brief - für Sparkasse Holstein, Bad Oldesloe und Eutin -Amtsgericht Lübeck HRA 536 EU-; mit 18 % Zinsen jährlich; 5 % Nebenleistung einmalig; vollstreckbar nach § 000 ZPO; gemäß Bewilligung vom 18.10.2017 -URNr. 1265/2017- Notarin Dr. Maximiliane Meyer-Rehfuß in Hamburg (ON 24) <u>im Range vor Abteilung II Nr. 5</u> eingetragen am 02.11.2017.							
			Schneider							
7	5	875.000,00 EUR	Achthundertfünfundsebzigttausend Euro Grundschuld - ohne Brief - für Sparkasse Holstein, Bad Oldesloe und Eutin -Amtsgericht Lübeck HRA 536 EU-; mit 18 % Zinsen jährlich; 5 % Nebenleistung einmalig; gemäß Bewilligung vom 18.10.2017 -URNr. 1266/2017- Notarin Dr. Maximiliane Meyer-Rehfuß in Hamburg (ON 25) <u>im Range vor Abteilung II Nr. 5</u> eingetragen am 02.11.2017.							
			Schneider							
8	5	2.100.000,00 EUR	Zwei Millionen einhunderttausend Euro Grundschuld - ohne Brief - für Bankhaus ; mit 18 % Zinsen jährlich; vollstreckbar nach § 800 ZPO wegen eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages von 1.050.000,00 EUR; gemäß Bewilligung vom 25.10.2018 -URNr. 1369/2018- Notar Fritz-Jürgen Bug in Wiesbaden (ON 31) eingetragen am 05.11.2018.							
			Baumgartner							
9	5	2.494.000,00 EUR	Zwei Millionen vierhundertvierundneunzigtausend Euro Grundschuld - ohne Brief - für ; mit 18 % Zinsen jährlich; 10 % Nebenleistung einmalig; vollstreckbar nach § 800 ZPO; gemäß Bewilligung vom 25.07.2022 -URNr. 564/2022- Notar Dr. Peter Aichinger in							

Hamburg Stellingen 6517 - Geändert am 03.11.2025 - Abdruck vom 17.12.2025 - Seite 11 von 13 Seiten

A3E 2

Objekt: Grundstück, unbebaut
Anschrift: Kieler Straße 462
PLZ Ort: 22525 Hamburg

Amtsgericht	Hamburg	Grundbuch von	Stellingen	Band	Blatt 6517	Dritte Abteilung
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden			
1	2	3	4			
			Wiesbaden (ON 32) eingetragen am 26.07.2022.			
			Bruhn			
10	5	3.465.000,00 EUR	Drei Millionen vierhundertfünfundsechzigtausend Euro Grundschuld - ohne Brief - für Sparkasse Holstein, Eutin und Bad Oldesloe - Amtsgericht Lübeck HRA 536 EU-; mit 18 % Zinsen jährlich; 5 % Nebenleistung einmalig; vollstreckbar nach § 800 ZPO; gemäß Bewilligung vom 23.02.2023 - UNr. 128/2023 - Notar Dr. Peter Aichinger in Wiesbaden (ON 33) eingetragen am 27.02.2023.			
			Burmester			
11	5	8.085.000,00 EUR	Acht Millionen fünfundachtzigtausend Euro Grundschuld - ohne Brief - für Sparkasse Holstein, Eutin und Bad Oldesloe - Amtsgericht Lübeck HRA 536 EU-; mit 18 % Zinsen jährlich; 5 % Nebenleistung einmalig; gemäß Bewilligung vom 23.02.2023 - UNr. 129/2023 - Notar Dr. Peter Aichinger in Wiesbaden (ON 34) eingetragen am 27.02.2023.			
			Burmester			
12	5	29.033,61 EUR	Neunundzwanzigtausendunddreiunddreißig 61/100 Euro Zwangssicherungshypothek für Notar Dr. Thomas Diehn (Notariat Bergstraße), Bergstraße 11, 20095 Hamburg; wegen einer Hauptforderung von 28550,06 EUR nebst Zinsen in Höhe von 3 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 11.05.2024 und bisheriger Vollstreckungskosten von 38,55 EUR; gemäß vollstreckbarer Urkunde des Notars Dr. Thomas Diehn vom 04.04.2024 (Az: RE23/012997-BK, ON 37) eingetragen am 12.00.2024.			
			Burmester			

Hamburg Stellingen 6517 - Geändert am 03.11.2025 - Abdruck vom 17.12.2025 - Seite 12 von 13 Seiten

AOE 3

Amtsgericht	Hamburg	Grundbuch von	Stellingen	Band 195	Blatt 6517	Dritte Abteilung
Veränderungen				Einschreibungen		
Laufende Nummer der Eintragungen	Betrag			Laufende Nummer der Eintragungen	Betrag	
5	6	7		6	7	10
3	80.000,00	Abt. 11 Nr. 2 ist der Vorfass gelöscht; eingetragen am 30.08.1992		5	150.000,-- DM	Geldrecht am 30.08.1992. <i>Heinrich Thies</i>
		<i>Heinrich Thies</i>		2	61.000,-- DM	Einsundachtzigtausend Deutsche Mark gelöscht am 30.08.1992. <i>Heinrich Thies</i>
				3	80.000,-- DM	Geldrecht am 05.02.1992. Thies
				2	319.000,00 DM	Geldrecht am 23.08.2010. Klassentis
				6	375.000,00 EUR	Der Geldrecht am 19.09.2018.
				7	875.000,00 EUR	Schneider

Hamburg Stellingen 6517 - Geändert am 03.11.2025 - Abdruck vom 17.12.2025 - Seite 13 von 13 Seiten

4. FLURSTÜCKS- UND EIGENTÜMERNACHWEIS



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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Erstellt am: 02.09.2025
Auftragsnummer: B33-2025-2120015126

Flurstück 679, Gemarkung Stellingen Bezirk Eimsbüttel

Gebietszugehörigkeit:	Hamburg
Lage:	Kieler Straße 460 Kieler Straße 462 Pelikanstieg
Fläche:	1 026 m ²
Tatsächliche Nutzung:	1 026 m ² Wohnbaufläche (Offen)
Hinweise zum Flurstück:	Bombenblindgängerverdacht Ausführende Stelle: Behörde für Inneres - Feuerwehr Vorkaufsrechtssatzung "Magistralen Kieler Straße / Volksparkstraße" Ausführende Stelle: Beh. für Stadtentwicklung und Wohnen - Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Hamburg Grundbuchbezirk Stellingen Grundbuchblatt 6517 Laufende Nummer 5
Eigentümer/-in:	4

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

1. BAULASTENAUSKUNFT



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2025-2120015128

2. September 2025

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS
BAULASTENVERZEICHNIS**

Lagebezeichnung: Kieler Straße 460, 462, Pelikanstieg

Für das Flurstück 679 —

der Gemarkung Stellingen —

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 1989 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 Stellingen, Grindelberg 62/66,
20144 Hamburg, Tel.: (040) 42801-5212, FAX: (040) 42801-5494,
Mail: Nicht vorhanden

Diese Bescheinigung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

2. ALTLASTENAUSKUNFT



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksamt Eimsbüttel

BA Eimsbüttel, Grindelberg 62-66, 20144 Hamburg

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Technischer Umweltschutz, Wohnraumschutz
- E / VS 314 -
Grindelberg 62-66
20144 Hamburg

Ansprechpartner*in:

E-Mail: umweltschutz@eimsbuettel.hamburg.de

2025-3507

19.01.2026

Auskunft aus dem Altlasthinweiskataster

Kieler Straße 462

Flurstücke: 304-00679

Guten Tag

das o.g. Grundstück wird im Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten der Freien und Hansestadt Hamburg als altlastverdächtige Fläche gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) unter der Nummer 6040-089/00 mit der Einstufung „Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung“ geführt.

Die Aufnahme als altlastverdächtige Fläche erfolgte im Rahmen einer Historischen Erkundung, die zur Bewertung der

LCKW-Verunreinigung des tieferen Grundwasserleiters im Bereich der Hamburger Stadtteile Eidelstedt und Stellingen (Untersuchungsgebiet "IGES")

in einem besonders belasteten Teilbereich 1997 durchgeführt wurde. In einem weiteren Untersuchungsschritt wurden auf

10 Grundstücken Bodenluftuntersuchungen auf leicht flüchtige Chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW) durchgeführt.

Die auf dem Grundstück "Kieler Straße 460-462" durchgeführten Messungen ergaben LCKW-Werte unterhalb der jeweiligen Nachweisgrenze (0,01

mg/m³ pro Einzelsubstanz), so dass hinsichtlich einer möglichen Kontamination durch LCKW kein weiterer Untersuchungsbedarf

bestand.

Aufgrund der sehr langen Nutzung als Werkstatt ist jedoch nicht aus auszuschließen, dass bei Erdarbeiten punktuell verunreinigtes Bodenmaterial angetroffen wird,

dass nicht als unbelasteter Bodenaushub entsorgt werden kann.

Es besteht Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung oder baulichen Änderungen, dies bedeutet bei Umnutzung des Grundstücks für Wohnungsbau ist der Nachweis zu erbringen, dass keine Schadstoffe im Boden verbleiben, die der geplanten Nutzung entgegenstehen.

Mit freundlichen Grüßen

Umweltschutz Eimsbüttel

Hamburg im Internet
<http://www.hamburg.de>

3. ANLIEGERBESCHEINIGUNG



Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Finanzen und Bezirke

BFB – Amt 6, Adolphsplatz 3-5, D - 20457 Hamburg

TAXATOR SV GmbH

Schulweg 47
20259 Hamburg

E-Mail: info@taxator-sv.de

Bezirksverwaltung
Anliegerbeiträge

Adolphsplatz 3-5
D - 20457 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 23 -
Telefax 040 - 4279 23990

Ansprechpartnerin:
Funktionspostfach:
anliegerbeitraege@fb.hamburg.de

Az.: 632/7 SL 6517

Hamburg, 09.01.2026

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

für das Grundstück

Straße:	Kieler Straße 460, 462/ Pelikanstieg
Grundbuch	Stellingen
Blatt:	6517
Flurstück:	679

Erschließungsbeiträge

Die Kieler Straße und der Pelikanstieg sind endgültig hergestellt worden.
Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Sielbaubeiträge

Vor der Front zur Kieler Straße liegt ein Schmutz- und Regenwassersiel.
Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besiellten Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Vor der Front zur Straße Pelikanstieg liegt ein Schmutzwassersiel.
Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besiellten Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Für die Herstellung eines Regenwassersieles können noch Sielbaubeiträge nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes erhoben werden.

Die Beitragspflicht für Regenwassersiele entsteht, wenn das Grundstück an ein Regenwassersiel angeschlossen ist/wird.

4. BAURECHT (B-PAN, F-PAN ETC.)



5. STELLUNGNAHME ZU ALTLASTEN

17


Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Eimsbüttel

Bezirksamt Eimsbüttel - Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Grindelberg 62-66, 20144 Hamburg

E/WBZ2
Bezirksamt Eimsbüttel
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfung

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt
Technischer Umweltschutz,
Bodenschutz/Altlasten - E/VS314

Grindelberg 62-66
20144 Hamburg
Telefon 040 - 42801 - 2963
Telefax 040 - 42790-3362

Ansprechpartnerin:
Zimmer
Telefon 040 - 42801
Telefax 42790-3362
E-Mail @eimsbuettel.ham

GZ.: E/VS/00314/2019
Hamburg, den 7. Mai 2019

Verfahren: Beteiligung der zuständigen Stellen am bauaufsichtlichen Verfahren
Bezug: E/WBZ2/03408/2018, Kieler Straße 460 (...)
Aktenbezeichnung: Kieler Straße 460/462

Rückbau eines Wohnhauses mit Gewerbeeinheit, Nebengebäude mit Werkstatt

STELLUNGNAHME

Zum Thema: BBodSchG-Altlastverdacht

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach der Prüfung der zugesandten Unterlagen ist das Vorhaben aus Sicht unseres Rechtsbereiches genehmigungsfähig.

Mit freundlichen Grüßen

6. MITTEILUNG ÜBER ERTEILUNG EINES BESCHEIDES

81

E-WBZ2

Zust.
Telefon 040 - 4 28 81 -
Telefax
E-Mail @eimsbuetzel.hamburg.de

gem. Verteiler

Gz.: E / WBZ2 / 03223 / 2021
14.02.2023

Verfahren	Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
Bezug	VB E/WBZ2/00806/2020 vom 29.12.2021
Grundstück	
Belegenh.	Kieler Straße 460
Baublock	321-034
Flurstück	679 in der Gemarkung: Stellingen

Neubau eines Wohnhauses mit 42 Wohnungen (davon 12 geförderte Wohnungen für Studierende und Auszubildende)

MITTEILUNG ÜBER DIE ERTEILUNG EINES BESCHEIDES

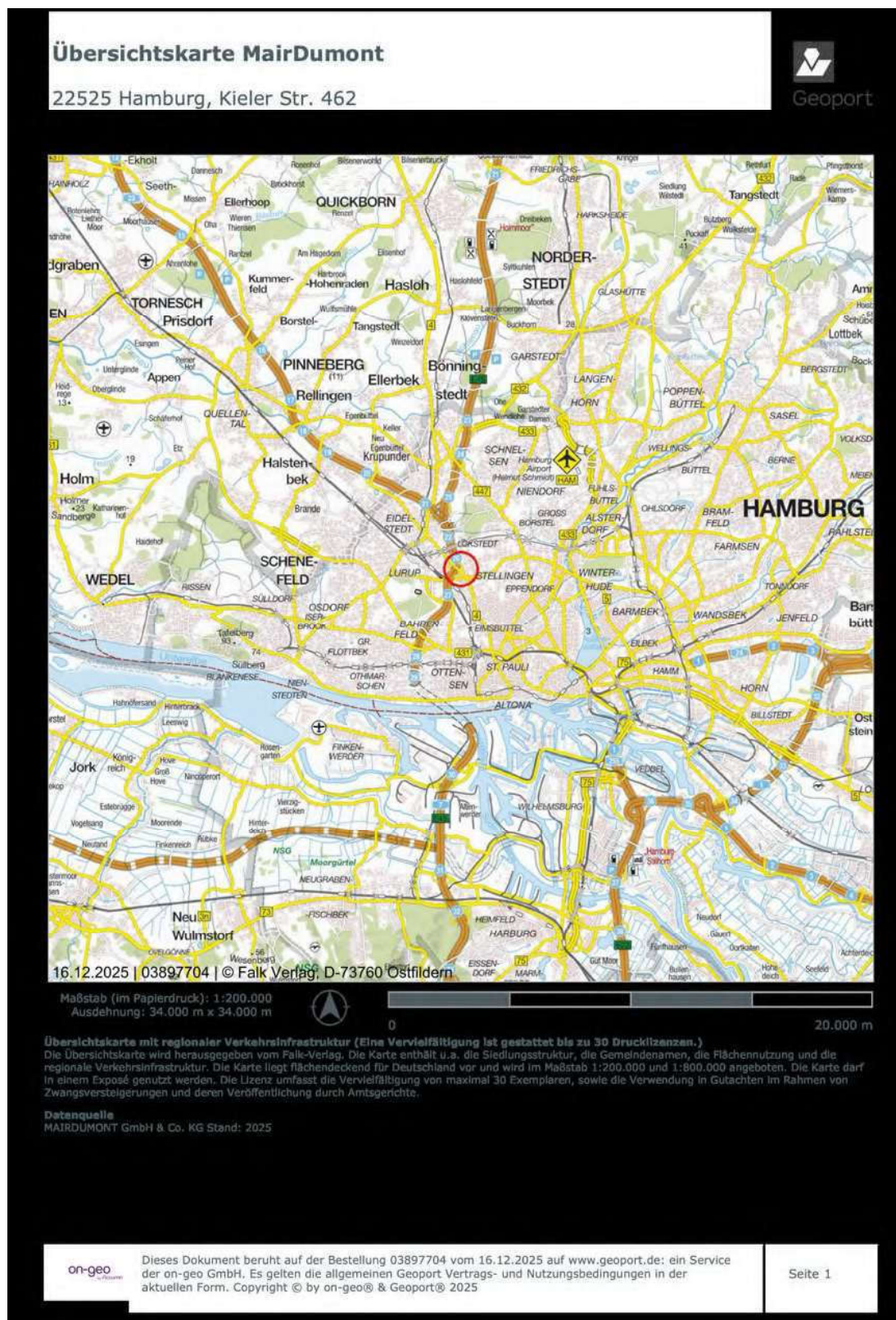
Bauherrin / Bauherr nach § 54 HBauO

-

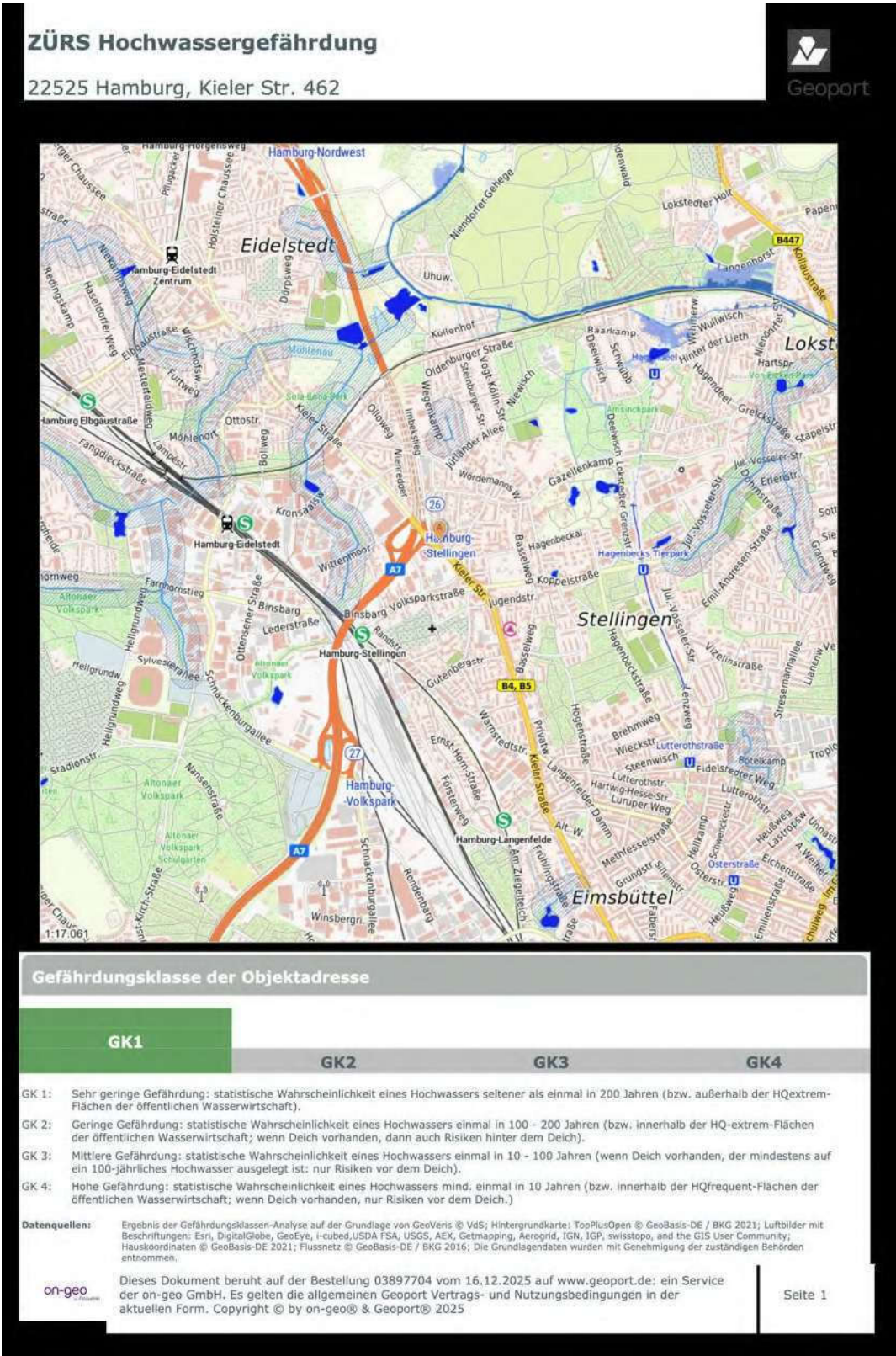
Für das o.a. Vorhaben wurde eine Genehmigung erteilt.

Seite 1 von 1

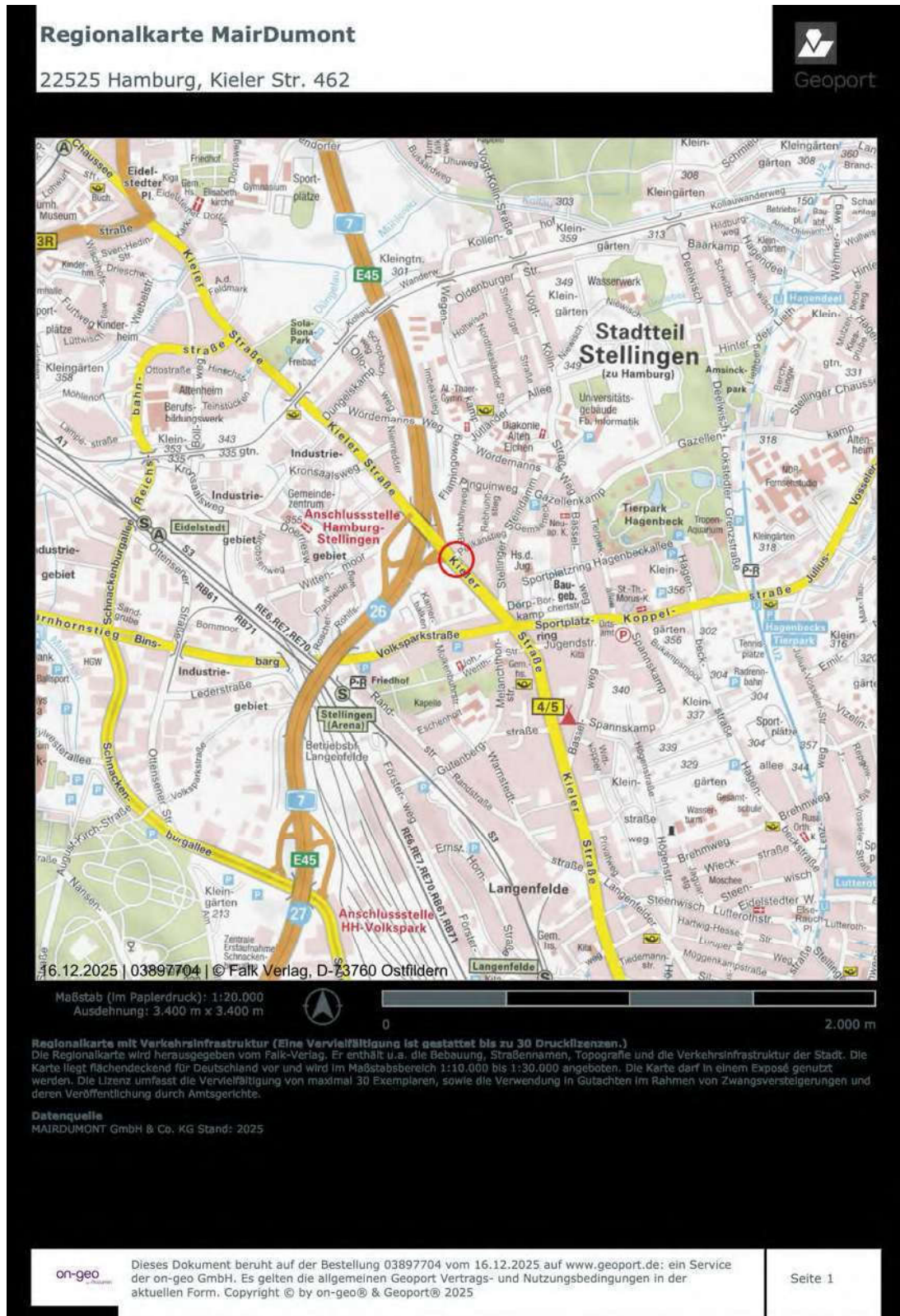
7. ÜBERSICHTSKARTE



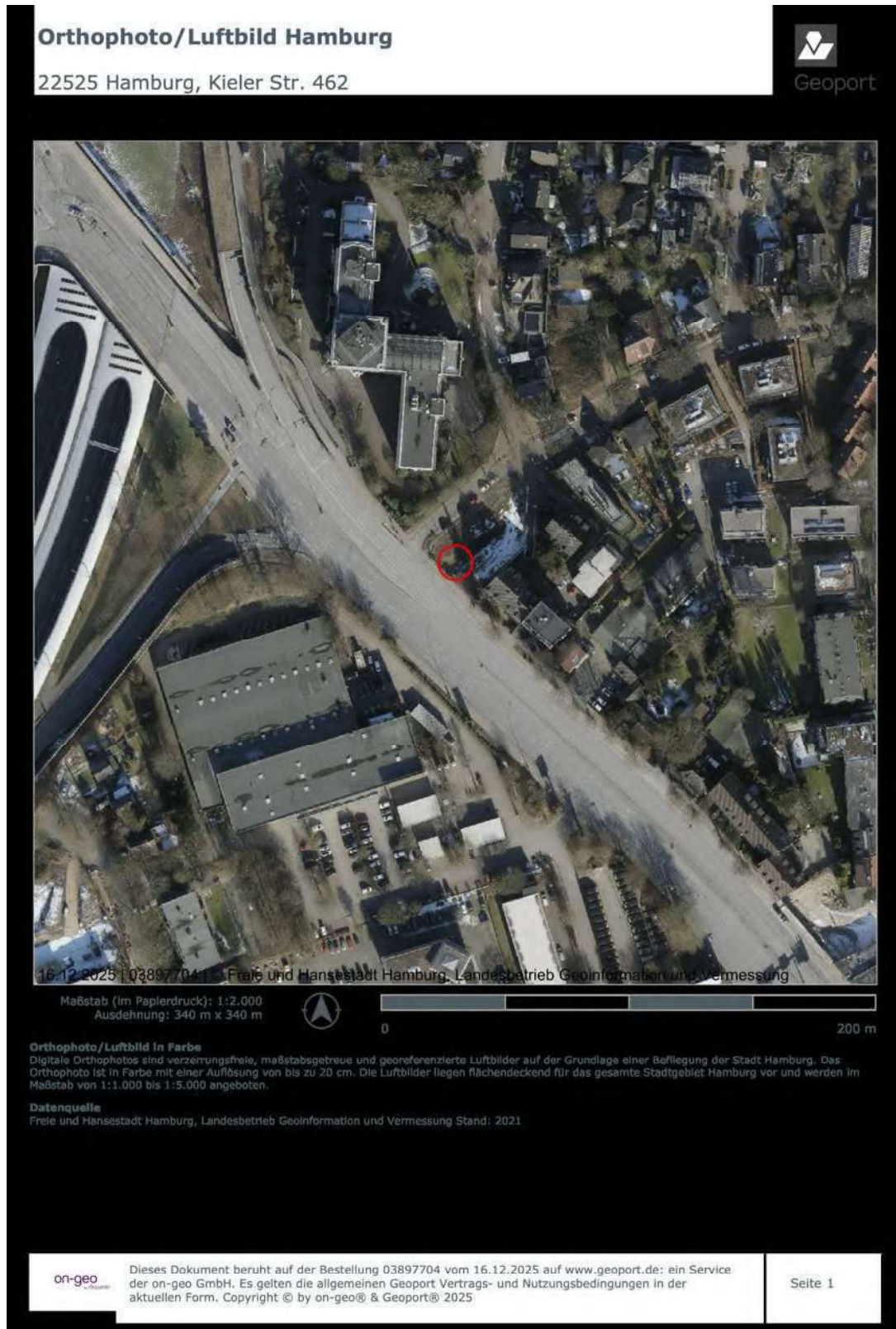
8. HOCHWASSER- UND STARKREGENGEFÄHRDUNG



9. AUSZUG AUS DER REGIOKARTE



10. LUFTBILD



11. DOKUMENTATION DES ORTSTERMINS

TAXATOR SV GmbH
 zertifizierte Immobiliengutachter DIAZert (LF)/IQ-Zert
 akkreditiert gem. DIN EN ISO/IEC 17024
personenzertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
 (DEKRA Certification GmbH, TÜV Rheinland)
Energieberatung, ESG- und Nachhaltigkeitsmanagement

**Protokoll des Ortstermins**

Auftraggeber: AG Hamburg
 Auftragszweck: Zwangsversteigerungsverfahren
 AZ: 71 K 56/25
 Auftrag: Erstellung Verkehrswertgutachten
 gem. §194 BauGB
 Objekt: Kieler Straße 462, 22525 Hamburg
 Ortstermin: 01. Dezember 2025
 Beginn 16:00 Uhr
 Ende 16:15 Uhr

Anwesende:

1. Lena Thonke (Sachverständige)
2. (Assistenz der Sachverständigen)

Beweisbeschluss des Amtsgerichts Hamburg vom 23.10.2025:

Versteigerungsobjekt:					
Eingetragen im Grundbuch von Stellingen					
Gemarkung	Flur, Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m²	Blatt
Stellingen	679	Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung	Kieler Straße 462, Pe-likanstieg	1.026	6517

beschließt das Amtsgericht Hamburg am 23.10.2025:

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.

Hierzu ergeht der Auftrag an die Sachverständige Lena Thonke, Schulweg 47, 20259 Hamburg.

Frau Thonke und _____ erreichten das im Beweisbeschluss genannte Grundstück um 16:00 Uhr. Es handelt sich um ein Baugrundstück. Daraufhin verschafften sich Frau Thonke und _____ einen Überblick und gingen um das Grundstück herum, um das Objekt zu fotografieren. Aufgrund eines Bauzauns war ein Zugang nicht möglich.

OBJEKT: BAUGRUNDSTÜCK
 ANSCHRIFT: KIELER STRASSE 462
 PLZ ORT: 22525 HAMBURG

TAXATOR SV GmbH

zertifizierte Immobiliengutachter DIAZert (LF)/ IQ-Zert

akkreditiert gem. DIN EN ISO/IEC 17024

personenzertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
(DEKRA Certification GmbH, TÜV Rheinland)

Energieberatung, ESG- und Nachhaltigkeitsmanagement



Informationen zum Objekt:

Es handelt sich um ein zugewuchertes Grundstück.

Der Ortstermin endete nach der Besichtigung um 16:15 Uhr. Die Sachverständige wird nun auf Basis der gewonnenen Erkenntnisse ein schriftliches Gutachten erstellen und dieses dem Gericht zukommen lassen. Einige Unterlagen zum Objekt liegen bereits vor.



Protokolliert am 01.12.2025

TAXATOR
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
TAXATOR SV GmbH
Bachweg 11 | 22525 Hamburg
Tel: 0431 99 77 88

Diplom- Sachverständige (DIA) Lena Thonke

B.A. Immobilienmanagement

Zertifizierte Gutachterin DIN EN ISO/IEC 17024 (DIAZert)

Recognised European Valuer (REV) REV-DE/IVQ/2025/2

Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung

(DEKRA Certification GmbH D1, D1-Plus, D2, D3, Wohnungsentwurf und Beleihungswert)

OBJEKT: BAUGRUNDSTÜCK
ANSCHRIFT: KIELER STRASSE 462
PLZ ORT: 22525 HAMBURG

2

12. OBJEKTFOTOS DER ORTSBESICHTIGUNG



