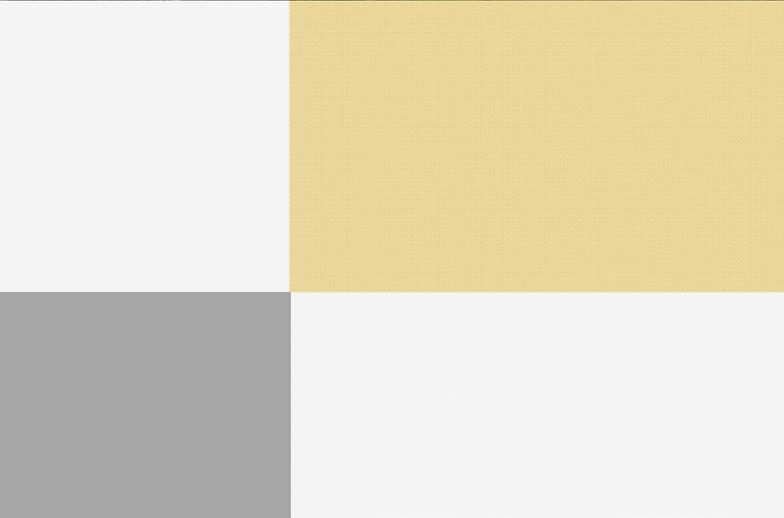
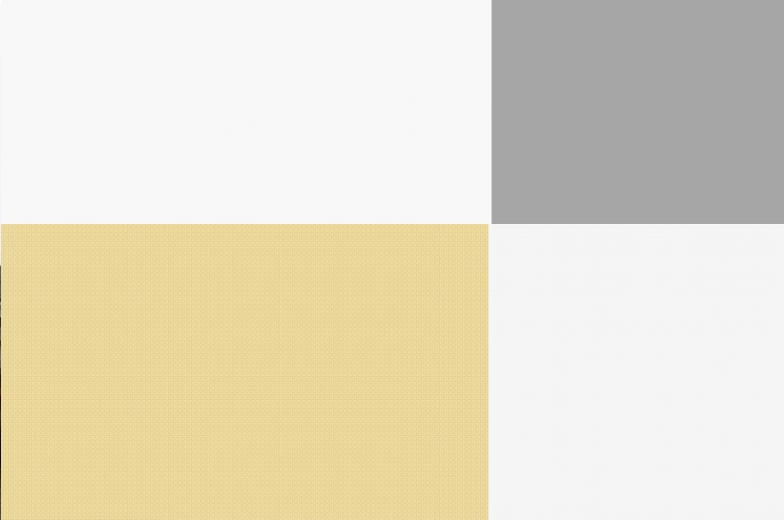




**BRITTA HOCHBAUM**  
Sachverständige in Hamburg

## **Verkehrswertgutachten** Bublitzer Straße 23, 22147 Hamburg



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

Farmsener Weg 32  
22391 Hamburg  
Tel.: 040 - 30 20 09 - 30  
Fax: 040 - 30 20 09 - 19  
[moin@gutachten-hochbaum.de](mailto:moin@gutachten-hochbaum.de)  
[www.gutachten-hochbaum.de](http://www.gutachten-hochbaum.de)

## Inhaltsverzeichnis

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 1.     | Zusammenfassung von grundstücksrelevanten Daten ..... | 2  |
| 2.     | Allgemeines.....                                      | 3  |
| 2.1.   | Veranlassung .....                                    | 3  |
| 2.2.   | Besichtigung und Anwesenheit .....                    | 3  |
| 2.3.   | Zur Verfügung stehende Unterlagen .....               | 3  |
| 3.     | Amtliche Daten und rechtliche Verhältnisse .....      | 4  |
| 3.1.   | Grundbuch von Oldenfelde Blatt 2630 .....             | 4  |
| 3.1.1. | Bestandsverzeichnis.....                              | 4  |
| 3.1.2. | Belastungen in Abteilung II .....                     | 4  |
| 3.2.   | Liegenschaftskataster .....                           | 4  |
| 3.3.   | Baulasten und Beschränkungen .....                    | 4  |
| 3.4.   | Erschließung .....                                    | 5  |
| 3.5.   | Bauplanerische Ausweisung.....                        | 6  |
| 3.6.   | Denkmalschutz .....                                   | 6  |
| 3.7.   | Energieausweis .....                                  | 7  |
| 3.8.   | Nutzungsverhältnisse .....                            | 7  |
| 4.     | Beschreibung .....                                    | 7  |
| 4.1.   | Beschreibung des Grundstücks.....                     | 7  |
| 4.2.   | Beschreibung des Gebäudes .....                       | 8  |
| 4.3.   | Beschreibung der Außenanlagen .....                   | 11 |
| 5.     | Beurteilung.....                                      | 11 |
| 5.1.   | Größe .....   | 11 |
| 5.2.   | Grundrissgestaltung.....                              | 12 |
| 5.3.   | Belichtung .....                                      | 12 |
| 5.4.   | Ausstattung.....                                      | 12 |
| 5.5.   | Baulicher Zustand/Schäden und Mängel .....            | 12 |
| 5.6.   | Lage .....  | 14 |
| 6.     | Bewertung .....                                       | 16 |
| 6.1.   | Bodenwert .....                                       | 16 |
| 6.2.   | Gebäudewert/Sachwert .....                            | 18 |
| 6.3.   | Marktlage.....  | 19 |
| 7.     | Verkehrswert.....                                     | 21 |
| 8.     | Berechnungen .....                                    | 22 |
| 9.     | Anmerkungen .....                                     | 26 |



## 1. Zusammenfassung von grundstücksrelevanten Daten

|   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| <b>Zwangsversteigerungssache:</b>           | <b>717 K 24/24</b>                |
| Objekt:                                     | Zweifamilienhaus mit Garagenanbau |
| Straße:                                     | Bublitzer Straße 23               |
| PLZ/Ort:                                    | 22147 Hamburg                     |
| Stadtteil:                                  | Rahlstedt                         |
| Amtsgericht:                                | Hamburg-Wandsbek                  |
| Grundbuch:                                  | von Oldenfelde Blatt 2630         |
| Gemarkung:                                  | Oldenfelde                        |
| Flurstück:                                  | 1174                              |
| Grundstücksgröße:                           | 605 m <sup>2</sup>                |
| Wertermittlungstichtag:                     | 06. Februar 2025                  |
| Wohnfläche:                                 | ca. 132,55 m <sup>2</sup>         |
| Baujahr:                                    | ca. 1965                          |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:          | 23 Jahre                          |
| Bodenwert:                                  | € 326.700,00                      |
| <b>Verkehrswert</b>                         | <b>€ 385.000,00</b>               |
| Verkehrswert pro m <sup>2</sup> Wohnfläche  | € 2.905,00/m <sup>2</sup>         |
| <b>Verkehrswert</b> nicht besichtigt        | <b>€ 330.000,00</b>               |
| Verkehrswert pro m <sup>2</sup> Wohnfläche: | € 2.490,00/m <sup>2</sup>         |

## **2. Allgemeines**

### **2.1. Veranlassung**

Durch Beschluss der Abteilung 717 des Amtsgerichts Hamburg-Wandsbek vom 16.10.2024 bin ich im Rahmen der Zwangsversteigerungssache **717 K 24/24** zur Sachverständigen bestellt worden, mit dem Auftrag, den Verkehrswert des vorbezeichneten Zweifamilienhauses mit Garagenanbau zu ermitteln.

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

Eine Besichtigung des Grundstücks mit dem Zweifamilienhaus habe ich am 06.02.2025 vorgenommen, in Anwesenheit meines Kollegen, .

Über den Besichtigungstermin hatte ich die Beteiligten mit Schreiben vom 08.01.2025 informiert.

Zu dem genannten Termin waren weder die Schuldnerin noch deren Vertreter oder die Mieter anwesend, so dass eine Innenbesichtigung des Hauses nicht stattfinden konnte. Ich nehme meine Bewertung daher nach den bei der Außenbesichtigung gemachten Feststellungen und den vorliegenden Unterlagen vor.

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

- Grundbuchauszug vom 17.10.2024
- Liegenschaftskarte vom 17.09.2024 (Blatt 20 der Gerichtsakte)
- Grundrisse aus der Bauakte
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung vom 17.09.2024 (Blatt 21 der Gerichtsakte)
- Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 08.11.2024
- Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 17.09.2024 (Blatt 22 der Gerichtsakte)
- Bebauungsplan Rahlstedt 93 vom 15.01.1993

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

#### **3.1. Grundbuch von Oldenfelde Blatt 2630**

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

Grundstück der Gemarkung Oldenfelde, Flurstück 1174, Gebäude- und Freifläche, Bublitzer Straße 23, **Grundstücksgröße 605 m<sup>2</sup>**.

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

Mit Ausnahme des Zwangsversteigerungsvermerkes ist in Abteilung II des Grundbuches **keine Belastung** eingetragen.

#### **3.2. Liegenschaftskataster**

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

##### **Flurstück 1174, Gemarkung Oldenfelde**

##### **Bezirk Wandsbek**

Gebietszugehörigkeit: Freie und Hansestadt Hamburg

Lage: Bublitzer Straße 23

Fläche: 605 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 605 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche (offen)

#### **3.3. Baulasten und Beschränkungen**

Im Baulastenverzeichnis sind für das Flurstück 1174 der Gemarkung Oldenfelde **keine Baulasten** eingetragen.

### 3.4. Erschließung

#### **Die Bublitzer Straße ist noch nicht endgültig hergestellt.**

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

Vor einem Teil der Front zur Bublitzer Straße liegt ein Schmutzwassersiel. Für dieses Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen besielten Frontlänge des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Bei Verlängerung dieses **Schmutzwassersiels können** für die restliche Grundstücksfront noch Sielbaubeiträge nach dem Sielabgabengesetz **erhoben werden**.

Vor der Front zur Bublitzer Straße liegt **kein Regenwassersiel**. Für die Herstellung eines Regenwassersieles können noch Sielbaubeiträge nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes erhoben werden.

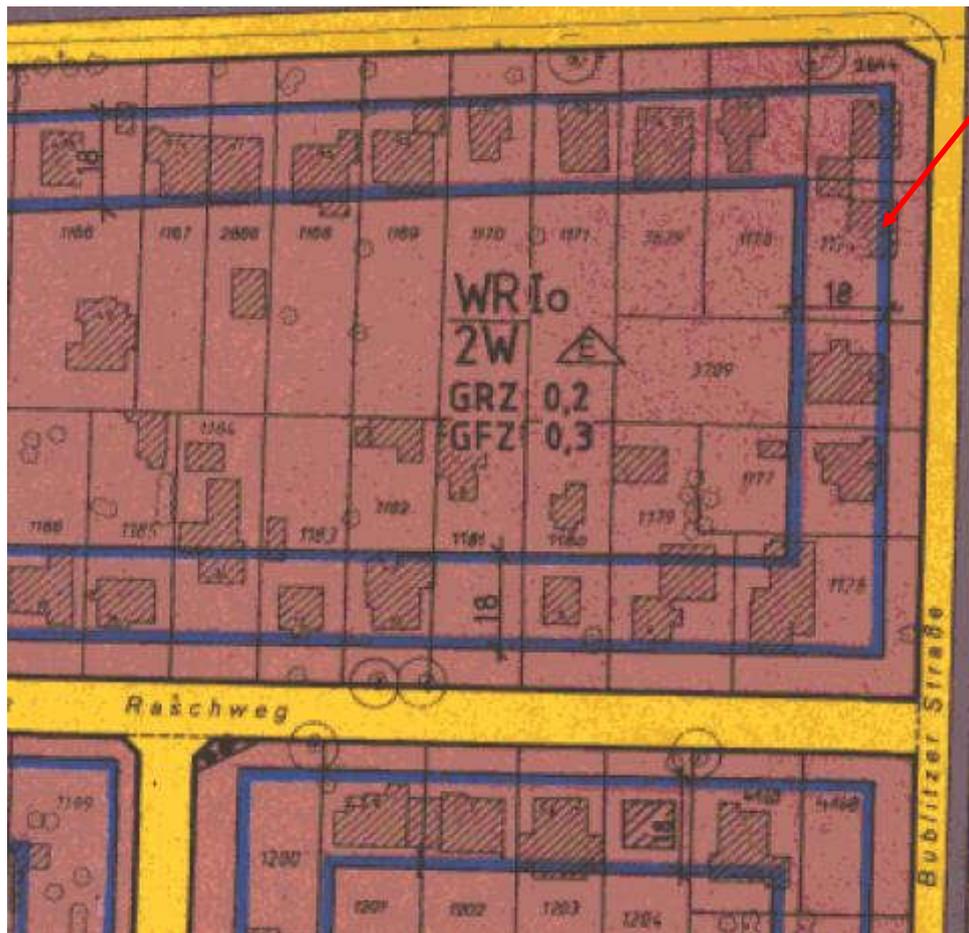
Die Beitragspflicht für Regenwassersiele entsteht, wenn das Grundstück an ein Regenwassersiel angeschlossen wird.

Zu berücksichtigen ist hier, dass die Straße noch nicht endgültig hergestellt und insoweit noch mit Erschließungskosten zu rechnen ist. Da sich die Bodenrichtwerte auf voll erschlossene Grundstücke beziehen, nehme ich hierfür einen Abschlag nach Erfahrungswerten von € 35,00/m<sup>2</sup> vor.

Die nachträgliche Herstellung von Regenwassersielen in den Hamburger Außenbezirken ist relativ unwahrscheinlich. Der Grundstücksmarkt nimmt für diese noch vage möglichen Sielbaubeiträge keinen Abschlag vor.

### 3.5. Bauplanerische Ausweisung

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans Rahlstedt 93 vom 15.01.1993 mit der Ausweisung **WR 1 o**; **2W**;  $\triangle E$ ; **GRZ 0,2**; **GFZ 0,3** (Reines Wohngebiet in 1-geschossiger, offener Bauweise; maximal 2 Wohneinheiten zulässig, nur Einzelhäuser zulässig, Grundflächenzahl<sup>1</sup> 0,2; Geschossflächenzahl<sup>2</sup> 0,3).



Auszug aus dem Bebauungsplan Rahlstedt 93

### 3.6. Denkmalschutz

Das Gebäude Bublitzer Straße 23 steht nicht unter Denkmalschutz.

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

<sup>2</sup> GFZ – Maß der baulichen Nutzung – Verhältnis der Geschossfläche aller Vollgeschosse zur Grundstücksgröße – in diesem Fall: Das Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksgröße darf 30 % nicht überschreiten.

### 3.7. Energieausweis

Für das Gebäude Bublitzer Straße 23 liegt mir kein Energieausweis vor.

### 3.8. Nutzungsverhältnisse

Das Zweifamilienhaus scheint im Erdgeschoss vom Eigentümer und im Dachgeschoss von Mietern genutzt zu sein. Der Name des Schuldners befindet sich an der unteren Klingel, ein anderer Name ist an der oberen Klingel zu lesen.

## 4. Beschreibung

### 4.1. Beschreibung des Grundstücks

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

Das 605 m<sup>2</sup> große Flurstück 1174 ist nahezu rechteckig geschnitten. Die Straßenfrontbreite beträgt ca. 26 m und die Grundstückstiefe ca. 23 m.

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus<sup>3</sup> bebaut, welches sich vorwiegend auf der nördlichen Grundstückshälfte befindet.

---

<sup>3</sup> Ein Zweifamilienhaus hat einen Eingang und ein Treppenhaus, über das die beiden in sich abgeschlossenen Wohnungen betreten werden können. Im Gegensatz zu einem Doppelhaus wohnen die Bewohner eines Zweifamilienhauses übereinander und nicht nebeneinander, die Wohneinheiten sind also horizontal und nicht vertikal angeordnet.

## 4.2. Beschreibung des Gebäudes

Das unterkellerte Zweifamilienhaus hat einen Garagenanbau. Die Garage befindet sich an der Ecke der nördlichen Giebelseite sowie an der nördlichen Grundstücksgrenze und grenzt hier an die Garage des Nachbargrundstücks.



Giebelansicht mit Eingangsbereich (Norden)



Eckansicht mit Eingangsbereich und Garage (Nord-Osten)



Gebäudevorderseite (Osten)



Giebelseite mit Solarpaneel (Süden)



Kellertreppe am Nordgiebel

**Baujahr ca. 1965**Baubeschreibung:

Bauart massiv, Klinkerfassade, Satteldach mit Dachpfannendeckung, hölzerner Dachüberstand, Regenrinnen und Fallrohre aus Zink, isolierverglaste Holzfenster, Außenrolläden, Fenstersohlbänke in Flachklinker, Hauseingangstür aus Holz mit Glasausschnitten, Treppenaufgang mit sechs Stufen zum Eingangsbereich, Eingangsbereich mit Betonvordach und Wänden aus Glasbausteinen zum Wind- und Regenschutz.

Mir liegt ein Bauantrag vom 16.08.1963 vor mit Genehmigung vom 27.08.1983 über den Einbau einer Warmwasser-Zentralheizungsanlage für Ölfeuerung. Es ist unwahrscheinlich, dass diese Heizungsanlage noch betrieben wird. An der südlichen Giebelseite des Dachgeschosses befinden sich Solarpaneele, vermutlich für die Stromerzeugung. Das Haus konnte nicht besichtigt werden. Insofern übernehme ich keine Gewähr dafür, dass die tatsächliche Aufteilung mit den Plänen aus der Bauakte übereinstimmt. Nach den Plänen sind im Einzelnen folgende Räume vorhanden:

**Kellergeschoss**

- Kellerflur, ca. 6,60 m<sup>2</sup>
- Keller 1, ca. 6,65 m<sup>2</sup>
- Keller 2, ca. 4,95 m<sup>2</sup>
- Keller 3, ca. 14,50 m<sup>2</sup>
- Heizungskeller, ca. 20,00 m<sup>2</sup>
- Keller 4, ca. 15,85 m<sup>2</sup>

Der Keller verfügt über eine Nutzfläche von ca. 68,55 m<sup>2</sup>.

### **Erdgeschoss**

1. Flur, ca. 6,60 m<sup>2</sup>
2. Küche, ca. 6,65 m<sup>2</sup>
3. Bad, ca. 4,95 m<sup>2</sup>
4. Schlafzimmer, ca. 14,50 m<sup>2</sup>
5. Wohnzimmer 1, ca. 20,00 m<sup>2</sup>
6. Wohnzimmer 2, ca. 15,85 m<sup>2</sup>
- Terrasse, ca. 35,00 m<sup>2</sup> (nicht zur Wohnfläche angerechnet)

Die **Wohnfläche im Erdgeschoss** beträgt **ca. 68,55 m<sup>2</sup>**.

### **Dachgeschoss**

7. Flur, ca. 6,60 m<sup>2</sup>
8. Küche, ca. 5,50 m<sup>2</sup>
9. Bad, ca. 4,10 m<sup>2</sup>
10. Schlafzimmer, ca. 12,75 m<sup>2</sup>
11. Balkon, ca. 5,20 m<sup>2</sup> (zu ¼ zur Wohnfläche angerechnet mit 1,30 m<sup>2</sup>)
12. Wohnzimmer 1, ca. 18,75 m<sup>2</sup>
13. Wohnzimmer 2, ca. 15,00 m<sup>2</sup>

Die **Wohnfläche im Dachgeschoss** beträgt **ca. 64,00 m<sup>2</sup>**.

(Die Maße sind den Grundrissen aus der Bauakte entnommen worden. Sie konnten mangels Besichtigung nicht auf Richtigkeit überprüft werden. Alle Angaben erheben keinen Anspruch auf unbedingte Genauigkeit, sondern dienen lediglich der Beschreibung. Sie stellen insbesondere keine Wohnflächenberechnung im Sinne der gesetzlichen Vorschriften oder eine zugesicherte Eigenschaft dar.)

Danach hat das Zweifamilienhaus insgesamt eine **Wohnfläche** von **ca. 132,55 m<sup>2</sup>**.



### 4.3. Beschreibung der Außenanlagen

Das Grundstück ist durch Hecken zum öffentlichen Gehweg abgegrenzt und wird über ein Gartentor zwischen Mauerpfeilern betreten. Die Zufahrt zur Garage ist durch ein zwei-flügeliges Gartentor möglich. Die Zufahrt ist mit Gehwegplatten belegt und wird gemeinsam mit dem Nachbarn genutzt. Die gemeinsame Zufahrt teilt sich vor den Garagen in zwei Zufahrten<sup>4</sup>. Die Zuwegung zum Hauseingang besteht aus Waschbetonplatten. An der südlichen Giebelseite befindet sich ein verwilderter Garten mit Sträuchern und vernachlässigtem Gartenteich. Der Hauptgarten war nicht zugänglich.

Das Garagengebäude ist in massiver Bauweise errichtet worden. Es besteht aus einem Kfz-Stellplatz, der durch ein Garagenkipptor gesichert ist.

## 5. Beurteilung

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

### 5.1. Größe

Mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 132,55 m<sup>2</sup> handelt es sich um ein ausreichend großes Zweifamilienhaus. Genau genommen befinden sich in den beiden Geschossen Dreizimmerwohnungen, die mit etwa 68 m<sup>2</sup> und 64 m<sup>2</sup> ebenfalls ausreichend groß ausfallen.

Im Erdgeschoss sind die Küche mit etwa 6,5 m<sup>2</sup>, das Bad mit knapp 5 m<sup>2</sup>, das Schlafzimmer mit 14,5 m<sup>2</sup> und Wohnzimmer 1 mit 20 m<sup>2</sup> als ausreichend groß einzustufen. Das Wohnzimmer 2 fällt mit etwa 15,5 m<sup>2</sup> klein aus.

Im Dachgeschoss sind die Küche mit 5,5 m<sup>2</sup>, das Schlafzimmer mit etwa 12,5 m<sup>2</sup> sowie das Wohnzimmer 2 mit 15 m<sup>2</sup> als klein einzustufen. Das Bad mit gut 4 m<sup>2</sup> und Wohnzimmer 1 mit knapp 19 m<sup>2</sup> fallen ausreichend groß aus.

Der Anteil der Verkehrsflächen in den Wohnungen ist unterdurchschnittlich.

---

<sup>4</sup> Die gemeinsame Zufahrt wird aufgrund der Gegenseitigkeit nicht als Wegerecht oder Ähnliches gewertet.

## 5.2. Grundrissgestaltung

Die Grundrisse sind gemäß der mir vorliegenden Unterlagen effizient gestaltet.

In beiden Etagen erschließen die Flure jeweils alle Räume. Beide Wohneinheiten werden über das Treppenhaus erreicht.

## 5.3. Belichtung

Das Zweifamilienhaus konnte nicht von innen besichtigt werden. Nach der Außenbesichtigung nehme ich eine durchschnittlich gute Belichtung an.

## 5.4. Ausstattung

Mangels Besichtigung kann ich über die Ausstattung des Zweifamilienhauses keine Aussage treffen.

## 5.5. Baulicher Zustand/Schäden und Mängel

Das Haus befindet sich baulich zwar in einem recht ordentlichen, jedoch vernachlässigten Zustand.

Folgende Schäden bzw. Mängel führen zu einem Reparaturstau:

- Die Regenrinne an der Ostseite des Hauses ist nicht mehr mit dem Fallrohr verbunden.



defekter Fallrohr-Anschluss



Detailausschnitt

- Das Garagenkipptor ist stark korrodiert.



Korrodiertes Garagenkipptor

- Vernachlässigung des Kellerabgangs (Anstrich Eingangsbereich, Geländer, Moosbewuchs von Geländer und Kellertreppe)



Kellertreppe unter dem Hauseingang

- Der Vorgarten und der südliche Grundstücksteil sind verwildert.
- Die Wärmedämmung entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Ich halte einen Reparaturstau für die dringend zu beseitigenden Schäden in Höhe von € 5.000,00 für angemessen.

Für die mangelnde Wärmedämmung halte ich einen Abzug von 5 % des marktangepassten Verkehrswertes für erforderlich.

## 5.6. Lage

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

### **Allgemeine Lage und Umgebung**

Die Bublitzer Straße befindet sich im Hamburger Stadtteil Rahlstedt, einem nordöstlichen Stadtteil im Bezirk Wandsbek an der Stadtgrenze zu Schleswig-Holstein. Die Bublitzer Straße verbindet die Treptower Straße mit dem Alten Zollweg. Gehwege an der asphaltierten Anliegerstraße sind nicht vorhanden. Aufgrund des geringen Anliegerverkehrs kann hier von einer sehr ruhigen Wohnlage gesprochen werden, umgeben von vorwiegend Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern. Direkt an der Straße sind einige öffentliche Parkplätze vorhanden. Zudem bestehen auf den Grundstücken meist Kfz-Abstellmöglichkeiten.

### **Verkehrsanbindung**

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bewerten. Die Bushaltestelle Stoppelfeld befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt am Alten Zollweg und bietet Anschluss an die Buslinie 168, die eine Verbindung zum Bahnhof Rahlstedt und zu den U-Bahnstationen Farmsen und Berne herstellt. Die Bahnstationen Rahlstedt und Berne liegen gut 1,5 km entfernt. Die Autobahnauffahrt Hamburg-Jenfeld zur A 24 (Hamburg – Berlin) führt weiter zum Autobahnkreuz Hamburg-Ost als Verbindung zur A 1 und ist in etwa 6 km erreichbar. Der Hamburger Rathausmarkt in der Innenstadt befindet sich etwa 14 km entfernt.

### **Medizinische Versorgung**

Die Rahlstedter Apotheke, eine Physiotherapiepraxis sowie eine Hausarzt- und eine Zahnarztpraxis befinden sich jeweils etwa 1 km von der Bublitzer Straße entfernt. Die Asklepios Klinik Wandsbek ist das nächstgelegene Krankenhaus.

### **Bildungseinrichtungen**

Diverse Kindertagesstätten befinden sich in direkter Umgebung. Die Belegenheit zu Schulen kann als gut bezeichnet werden. Die Grundschule Nydamer Weg ist knapp 1 km entfernt und gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch die Stadtteilschule Oldenfelde kann nach etwa 1 km erreicht werden. Um das Gymnasium Rahlstedt zu erreichen, müssen etwa 2 km zurückgelegt werden.

### **Einkaufsmöglichkeiten**

Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte und Discounter in einem Umkreis von 1 bis 2 Kilometern zur Verfügung. Das Einkaufszentrum „Rahlstedt Center“ mit einer Vielzahl von Geschäften, Dienstleistern und gastronomischen Angeboten befindet sich etwa 2,5 Kilometer entfernt. Zudem findet zweimal in der Woche ein Wochenmarkt an der Rahlstedter Bahnhofstraße statt.

### **Freizeit und Erholung**

Das nahe gelegene Naturschutzgebiet „Höltigbaum“ bietet vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Naturbeobachtungen. Sportbegeisterte finden in der Umgebung verschiedene Sportvereine, Fitnessstudios und das Schwimmbad Rahlstedt.

Zusammenfassend kann hier von einer ruhigen, mäßig gesuchten und zentrumsfernen Wohnlage mit recht guter Infrastruktur gesprochen werden. Basierend auf den Bodenrichtwerten handelt es sich nach der Kategorisierung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg um eine mäßige Lage.

## 6. Bewertung

Meine Bewertung habe ich vorgenommen unter Berücksichtigung der „Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV“<sup>5</sup> mit deren „Anwendungshinweisen – ImmoWertA“<sup>6</sup>. Grundsätzlich sind Einfamilien- und Reihenhäuser im Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV) zu bewerten. Das Hauptinteresse auf dem Grundstücksmarkt liegt in dem Wunsch, das Haus selbst nutzen zu können. Insofern stehen Sachwertgesichtspunkte im Vordergrund. Der Erwerb eines Ein- bzw. Zweifamilienhauses als Kapitalanlage zur Erzielung von Mieterträgen ist nicht üblich.

### 6.1. **Bodenwert**

„Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 und 25 ImmoWertV zu ermitteln (...) Bei der Bodenrichtwertermittlung in bebauten Gebieten können der Zustand und die Struktur der das Gebiet prägenden Bebauung zu berücksichtigen sein.“<sup>7</sup>

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

Der Richtwert des Gutachterausschusses für dieses Gebiet beträgt

|                |                         |
|----------------|-------------------------|
| per 01.01.2022 | € 720,00/m <sup>2</sup> |
| per 01.01.2023 | € 650,00/m <sup>2</sup> |
| per 01.01.2024 | € 550,00/m <sup>2</sup> |

Die Bodenrichtwerte zeigten bis 2022 eine stetig steigende Tendenz auf. Seit Sommer 2022 ist die Nachfrage drastisch gesunken. Gründe hierfür sind:

---

<sup>5</sup> Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 19. Juli 2021 – BGBl 2021, Teil I Nr. 44, S. 2805

<sup>6</sup> Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung vom 20. September 2023

<sup>7</sup> Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV § 14 (1) ff.



- Verunsicherung durch den Ukrainekrieg
- steigende Preise für Energie und Lebensmittel, was u. a. bei Käuferschichten, die für Einfamilien- und Reihenhäuser in Frage kommen, die finanziellen Möglichkeiten deutlich verschlechtert hat.
- strengere Anforderungen an Wärmedämmung, Heizung ohne fossile Energie usw. Die rasant steigenden Energiepreise könnten eine weitere energetische Sanierung erforderlich machen.
- steigende Zinsen für Immobilienkredite und restriktivere Beleihungsgrundsätze der Banken
- steigende Renovierungskosten, insbesondere durch kostenintensiveres Baumaterial

Entsprechend sind auch die Bodenpreise gesunken.

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

Für den Bewertungsstichtag 06. Februar 2025 gehe ich von einem moderat gesunkenen Bodenrichtwert aus in Höhe von

€ 500,00/m<sup>2</sup>

Der Richtwert gilt für ein mit einem freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienhaus bebautes Grundstück, einschließlich Wege- und Sielbaukosten, bei einer Größe von 1.000 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück hat eine Grundstücksgröße von 605 m<sup>2</sup>. Da auf dem Grundstücksmarkt für kleinere Grundstücke erfahrungsgemäß höhere Quadratmeterpreise als für große Grundstücke gezahlt werden, ist dieser Richtwert mit Hilfe der vom Gutachterausschuss aus der statistischen Auswertung derartiger Verkaufsfälle entwickelten Formel für das Wertverhältnis gleichartiger Grundstücke mit unterschiedlicher Größe umzurechnen.

Zu berücksichtigen ist hier, dass die Straße noch nicht endgültig hergestellt und insoweit noch mit Erschließungskosten zu rechnen ist. Da sich die Bodenrichtwerte auf voll erschlossene Grundstücke beziehen, nehme ich hierfür einen Abschlag nach Erfahrungswerten von € 35,00/m<sup>2</sup> vor.



Die entsprechende Berechnung des Bodenwerts findet sich in der anliegenden **Tabelle 2 und die Grunddaten in Tabelle 1.**

Der **Bodenwert** beträgt **€ 326.700,00**

## 6.2. Gebäudewert/Sachwert

Nach den Grundrissen beträgt die Bruttogrundfläche (BGF) des unterkellerten Zweifamilienhauses insgesamt ca. 282,93 m<sup>2</sup>.

Das Gebäude ist einzuordnen in die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zur ImmoWertV<sup>8</sup>, beim Gebäudetyp 1.01 (freistehendes Einfamilienhaus, unterkellert, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss). Als Ergebnis der Besichtigung ergeben sich nach der Zuordnung in Standardstufen (2,50) aus der Tabelle III.1 für die Beschreibung des Gebäudestandards Normalherstellungskosten in Höhe von € 733,50/m<sup>2</sup>.

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

Da es sich hier nicht um ein Einfamilien- sondern um ein Zweifamilienhaus handelt, ist ein **Korrekturfaktor** in Höhe von 1,05 anzusetzen.

Die Garage ist als **besonders zu bewertendes Bauteil** zusätzlich zu berechnen. Die Bruttogrundfläche des Garagengebäudes beträgt ca. 20,00 m<sup>2</sup>. Die NHK werden mit € 245,00/m<sup>2</sup> angegeben. Dies halte ich für angemessen. Entsprechend sind für die Garage € 4.900,00 in die Berechnung einzustellen.

Im 4. Quartal 2024 befindet sich der umgerechnete **Baukostenindex** (2010 = 100) für Wohngebäude, basierend auf dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baukostenindex (2021 = 100), bei 184,5 Punkten.

Für den Zeitwert der **Außenanlagen** (Zuwegung, Garten, Gartenteich) setze ich keinen Betrag an.

---

<sup>8</sup> Anlage 4.II Kostenkennwerte – Normalherstellungskosten 2010

Das Gebäude wurde ca. 1965 gebaut und ist heute 57 Jahre alt. Bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 23 Jahren. Dies dürfte den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen.

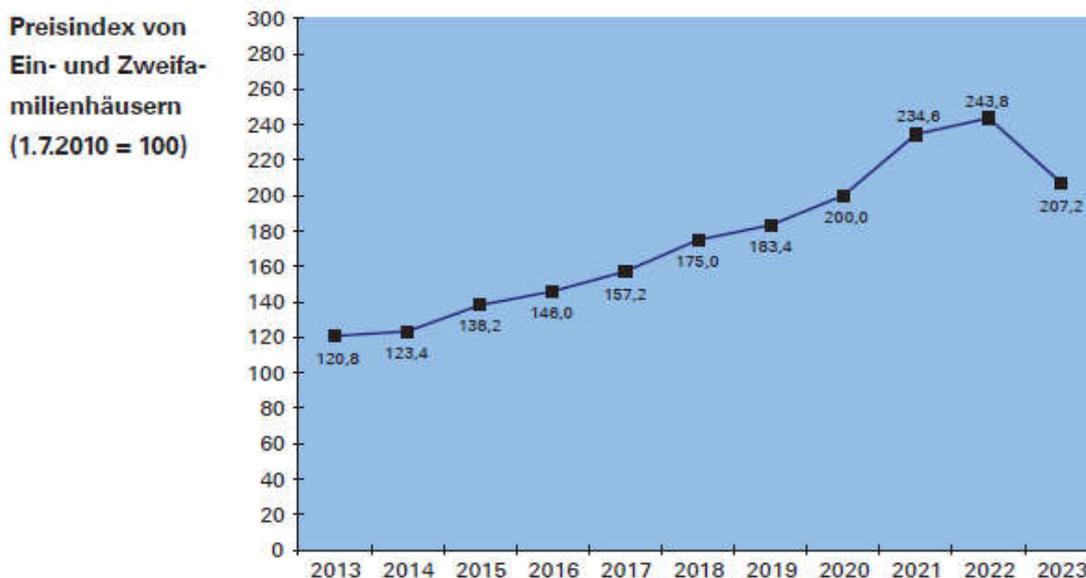
Die entsprechende Berechnung des Sachwerts ergibt sich aus der beigefügten **Tabelle 3 und den Grunddaten in Tabelle 1**.

Der **vorläufige Sachwert** beträgt **€ 444.884,00**

Bei einer Wohnfläche von insgesamt ca. 132,55 m<sup>2</sup> entspricht der Sachwert des mängelfreien Grundstücks (also ohne einen Abschlag für eventuelle bauliche Schäden und Mängel) einem Betrag von ca. € 3.356,00/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

### 6.3. Marktlage

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



Quelle: „Immobilienmarktbericht Hamburg 2024“

Nach der auf Seite 109 des Marktberichtes 2024 des Gutachterausschusses<sup>9</sup> angegebenen Formel zur Ermittlung der Quadratmeterpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern ergibt sich dieser zu € 3.839,00 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Der hier ermittelte vorläufige Sachwert befindet sich mit € 3.356,00/m<sup>2</sup> deutlich unter diesem Vergleichswert. Auf Seite 117 des Marktberichts 2023 ist eine Formel zur Berechnung des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktors) veröffentlicht, welche bei den Daten dieses Hauses zu einem Wert von **0,93** führt. Hier sind marktentscheidende Faktoren wie die Lage, die Wohnfläche und die Ausstattungsgüte berücksichtigt.

Es ergibt sich dann ein **marktangepasster Sachwert** von **€ 413.742,00**  
(€ 3.121,00/m<sup>2</sup>)

Der ermittelte marktangepasste Sachwert befindet sich weit unter der Vergleichszahl. Bei den verkauften Einfamilienhäusern sind die Bodenwerte aus dem Jahr 2023 eingeflossen. Der Bodenrichtwert des zu bewertenden Objektes ist von Anfang des Jahres 2023 bis zum Ende des Jahres 2023 um etwa 15 % gefallen. Aus den Vergleichszahlen geht nicht hervor, zu welchem Stichtag die Verkäufe stattgefunden haben. Insofern sind die Vergleichszahlen ungenau und bilden unter Umständen nicht den Abwärtstrend ab. Auch im Jahr 2024 hat sich die negative Preisentwicklung weiter fortgesetzt.

Die Entwicklung seit Anfang 2022 hat gezeigt, dass sich die Rahmenbedingungen auf dem Immobilienmarkt zum Teil drastisch verändert haben. Die bisherige Tendenz kontinuierlich steigender Preise ist nicht mehr einschlägig.

Das Haus scheint nicht stetig instand gehalten worden zu sein. Die unter Punkt 5.5 Baulicher Zustand/Schäden und Mängel aufgeführten Mängel gehen mit € 5.000,00 als **Reparaturstau** und der **Abzug für mangelnde Wärmedämmung** mit 5 % in die Berechnung mit ein.

---

<sup>9</sup>„Immobilienmarktbericht Hamburg 2024“, herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg, © Freie und Hansestadt Hamburg.

Für die **Unsicherheit des Zustandes** des nicht besichtigten Zweifamilienhauses (möglicher Instandhaltungsrückstand, mögliche mangelhafte Ausstattung oder schlechter dekorativer Zustand) nehme ich einen Abzug in Höhe von 15 % vor.

Einen Abzug für das vermutlich vermietete Dachgeschoss nehme ich nicht vor, da die Kündigung von Mietern in eigengenutzten Zweifamilienhäusern durch ein erleichtertes Kündigungsrecht gemäß BGB § 573a Absatz 1 möglich ist.

Die entsprechenden Berechnungen finden sich gleichfalls in der anliegenden **Tabelle 3**. In **Tabelle 4** befindet sich die Berechnung zum Sachwertfaktor.

## 7. Verkehrswert

Unter Berücksichtigung meiner Ausführungen ermittle ich den Verkehrswert zum Bewertungszeitpunkt 06. Februar 2025 unter Abzug des **Reparaturstaus**, der mangelnden **Wärmedämmung** und der **Unsicherheit des Zustandes** des nicht besichtigten Zweifamilienhauses bei freier Lieferungsmöglichkeit auf

**€ 330.000,00**

**(dreihundertdreißigtausend Euro)**

Auf die folgenden Anmerkungen wird besonders hingewiesen.

Hamburg, den 25. Februar 2025



*Britta Hochbaum*

## 8. Berechnungen

**Tabelle 1 - Grunddaten**

### Grunddaten Sachwert Einfamilienhaus

#### Bodenwert Einfamilienhaus

|  |   |                    |
|--|---|--------------------|
| Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>   |   | 605 m <sup>2</sup> |
| Bodenrichtwert <b>31.12.2020</b> für 1.000 m <sup>2</sup>  | € | 570,00             |
| Bodenrichtwert zum <b>Bewertungszeitpunkt</b> für 1.000 m <sup>2</sup> in €/m <sup>2</sup>                             | € | 500,00             |
| Abzug für Wegebaukosten in €/m <sup>2</sup>  | € | 35,00              |
| Abzug für Sielbaukosten in €/m <sup>2</sup>  | € | 0,00               |
| Lagezu- oder -abschlag in %  |   | 0%                 |
| Zu-/Abschlag Doppelhaus (7%), Mittelreihenhaus (-1%), Endreihenhaus (-1%), Doppelhaushälften (-5%), Eckgrundstück (4%) |   | 0%                 |

#### Gebäudewert Einfamilienhaus

|  |   |                       |
|--|---|-----------------------|
| Wohnfläche                                 |   | 132,55 m <sup>2</sup> |
| Bruttogrundfläche                          |   | 282,93 m <sup>2</sup> |
| NHK 2010 in €/m <sup>2</sup>               | € | 733,50                |
| Korrekturfaktor Zweifamilienhaus           | € | 1,05                  |
| besonders zu berechnende Bauteile pauschal | € | 4.900,00              |
| Baupreisindex zum Bewertungszeitpunkt      |   | 184,50                |
| Baujahr                                    |   | 1965                  |
| Gesamtnutzungsdauer                        |   | 80                    |
| Alter der baulichen Anlagen in Jahren      |   | 57                    |
| Reparaturstau                              | € | 5.000,00              |
| Zeitwert der Außenanlagen pauschal         | € | 0,00                  |

**Tabelle 2 - Bodenwertberechnung**

| <b>Bodenwertberechnung Einfamilienhaus</b>   |                    |   |                   |
|--|--------------------|---|-------------------|
| Grundstücksgröße   | 605 m <sup>2</sup> |   |                   |
| Norm-Richtwert zum Bewertungszeitpunkt für eine Größe von 1000 m <sup>2</sup>  |                    | € | 500,00            |
| Anpassungsfaktor nach BWA-Tabelle für die Größe  | 1,141869785        |   |                   |
| angemessener Bodenwert pro m <sup>2</sup> für die zu bewertende Größe  |                    | € | 570,93            |
| ./ Wegebaukosten   |                    | € | 35,00-            |
| ./ Sielbaukosten   |                    | € | 0,00              |
| Zwischensumme  |                    | € | 535,93            |
| Lagezu- oder -abschlag in %  | 0%                 | € | 0,00              |
| Zwischensumme  |                    | € | 535,93            |
| Zu-/Abschlag Doppelhaus (7%), Mittelreihenhaus (-1%), Endreihenhaus (-1%), Doppelhaushälften (-5%), Eckgrundstück (4%) | 0%                 | € | 0,00              |
| angemessener Bodenwert pro m <sup>2</sup> für die zu bewertende Größe/Nutzung gerundet                                 |                    | € | 540,00            |
| <b>Bodenwert</b>   |                    | € | <b>326.700,00</b> |

Tabelle 3 - Sachwertberechnung

| <b>Sachwert Einfamilienhaus</b>  |                       |   |                   |
|--|-----------------------|---|-------------------|
| <b>Normalherstellungskosten (NHK 2000)</b>                                 |                       |   |                   |
| Bruttogrundfläche  | 282,93 m <sup>2</sup> |   |                   |
| NHK 2010 in €/m <sup>2</sup>   | € 733,50              |   |                   |
| NHK 2010 insgesamt in €  |                       | € | 207.529,00        |
| Korrekturfaktor Zweifamilienhaus   |                       | € | 1,05              |
| besonders zu berechnende Bauteile pauschal                                 |                       | € | 4.900,00          |
| Normalherstellungskosten insgesamt   |                       | € | 222.805,45        |
| Baupreisindex zum Bewertungszeitpunkt                                      | 184,50                |   |                   |
| Herstellungskosten zum Bewertungszeitpunkt                                 |                       | € | 411.076,00        |
| <b>Alterswertminderung</b>   |                       |   |                   |
| Alter der baulichen Anlagen in Jahren                                      | 57                    |   |                   |
| voraussichtliche Restnutzungsdauer in Jahren                               | 23                    |   |                   |
| voraussichtliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren                             | 80                    |   |                   |
| Alterswertminderung  | 71,25%                | € | 292.892,00-       |
| Zeitwert der mängelfreien baulichen Anlagen                                |                       | € | 118.184,00        |
| Zeitwert der Außenanlagen pauschal   |                       | € | 0,00              |
| Zeitwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen                            |                       | € | 118.184,00        |
| zzgl. Bodenwertanteil  |                       | € | 326.700,00        |
| <b>vorläufiger Sachwert Einfamilienhaus<br/>mängelfrei</b>                 |                       | € | <b>444.884,00</b> |
| <b>Kontrollrechnung:</b>   |                       |   |                   |
| Wohnfläche   | 132,55 m <sup>2</sup> |   |                   |
| Sachwert pro m <sup>2</sup> Wohnfläche (mängelfrei)                        |                       | € | 3.356,00          |
| €/m <sup>2</sup> Wohnfläche ohne Grundstück (mängelfrei)                   |                       | € | 892,00            |
| Bodenwertanteil pro m <sup>2</sup> Wohnfläche                              |                       | € | 2.465,00          |
| Sachwertfaktor / marktangepaßter Sachwert<br>pro m <sup>2</sup> Wohnfläche | <b>0,93</b>           | € | 413.742,00        |
|  |                       |   | 3.121,00          |
| Reparaturstau  |                       |   | 5.000,00-         |
| Abzug für mangelnde Wärmedämmung   | -5%                   |   | 20.687,10-        |
| Verkehrswert ohne Rundung  |                       | € | 388.054,90        |
| Abzug mangels Besichtigung   | -15%                  | € | 58.208,24-        |
| Verkehrswert ohne Rundung  |                       | € | 329.846,66        |
| <b>Verkehrswert</b>  |                       | € | <b>330.000,00</b> |
| €/m <sup>2</sup> Wohnfläche  |                       | € | 2.490,00          |



## Sachwertfaktor

**Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser****Grunddaten**

|  |            |                       |
|--|------------|-----------------------|
| Bodenrichtwert 31.12.2020 für 1.000 m <sup>2</sup> in €/m <sup>2</sup> | €          | 570,00                |
| vorläufiger Sachwert   | €          | 444.884,00            |
| Bodenwertanteil  |            | 73,43%                |
| Grundstücksgröße   |            | 605,00 m <sup>2</sup> |
| Baujahr  |            | 1965                  |
| Restnutzungsdauer  |            | 23                    |
| Keller vorhanden   |            | 1                     |
| Wohnfläche   |            | 132,55 m <sup>2</sup> |
| Modernisierungspunkte (tatsächlich/baujahrstypisch)                    | 1          | 4,7                   |
| Ecklage  |            | 0                     |
| Anzahl der Wohnungen   |            | 2                     |
| Einbauküche vorhanden  |            | 0                     |
| Dachausbau   |            | 1                     |
| Fußbodenheizung  |            | 0                     |
| Solarenergie (Fotovoltaikanlage oder Solarthermie vorhanden)           |            | 0                     |
| Wärmepumpe vorhanden   |            | 0                     |
| Stellungsfaktor  |            | 0                     |
| Stadtteilfaktor  |            | 0,948                 |
| Aktualisierungsfaktor  | 01.01.2024 | 0,971                 |

**Berechnung**

|   |   |                       |             |
|---|---|-----------------------|-------------|
|   |   |                       | 0,788       |
| Lagefaktor                                    | € | 570,00                | 0,981       |
| Sachwerthöhenfaktor (Normsachwert)            | € | 915.202,00            | 1,293       |
| Bodenwertanteilsfaktor                        |   |                       | 1,073       |
| Grundstücksgrößenfaktor                       |   | 605,00 m <sup>2</sup> | 0,999       |
| Baujahrsfaktor                                |   | 1965                  | 0,961       |
| Restnutzungsdauerfaktor                       |   | 23                    | 1,035       |
| Kellerfaktor                                  |   | 1                     | 1,054       |
| Wohnflächenfaktor                             |   | 132,55 m <sup>2</sup> | 1,039       |
| Modernisierungsfaktor / Modernisierungspunkte |   | 1                     | 4,7         |
| Ecklagefaktor                                 |   | 0                     | 1,000       |
| Wohnungszahlfaktor                            |   | 2                     | 0,895       |
| Einbauküchenfaktor                            |   | 0                     | 1,000       |
| Dachfaktor                                    |   | 1                     | 1,000       |
| Fußbodenheizungsfaktor                        |   | 0                     | 1           |
| Solarenergiefaktor                            |   | 0                     | 1,000       |
| Wärmepumpenfaktor                             |   | 0                     | 1,000       |
| Stellungsfaktor                               |   | 0                     | 1,000       |
| Stadtteilfaktor                               |   |                       | 0,948       |
| Aktualisierungsfaktor                         |   | 01.01.2024            | 0,971       |
| <b>Sachwertfaktor</b>                         |   |                       | <b>0,93</b> |

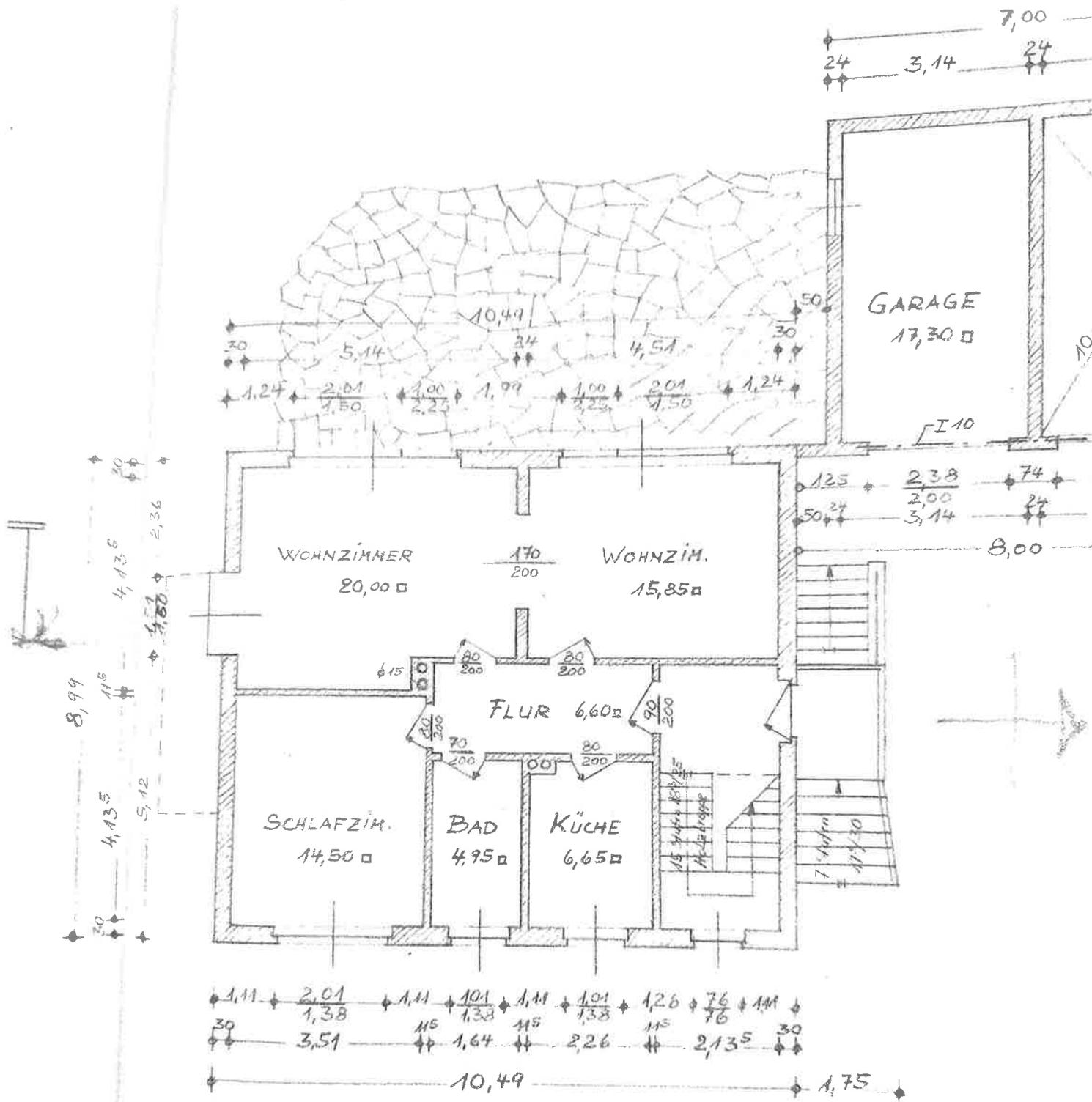
## 9. Anmerkungen

Bei dem vorstehenden Gutachten sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

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







BUBLITZER STRASSE 23  
 GRUNDRISS  
 ERDGESCHOSS





## Flurstück 1174 Gemarkung Oldenfelde Bezirk Wandsbek

Gebietszugehörigkeit: Hamburg  
Lage: Bublitzer Straße 23,  
Fläche: 605 m<sup>2</sup>  
Tatsächliche Nutzung: 605 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche (Offen)

### Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück  
Buchung: Amtsgericht Hamburg-Wandsbek  
Grundbuchbezirk Oldenfelde  
Grundbuchblatt 2630  
Laufende Nummer 1  
Eigentümer:



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke

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

Sachverständigenbüro Hochbaum  
Britta Hochbaum  
Farmsener Weg 32

22391 Hamburg

Bezirksverwaltung  
Anliegerbeiträge

Gänsemarkt 36  
D - 20354 Hamburg  
Telefon 040 - 4 28 23 - 4476 Zentrale - 4242  
Telefax 040 - 4279 23990

Ansprechpartner: Herr Delling  
Zimmer: 339  
Funktionspostfach:  
anliegerbeitraege@bwfgb.hamburg.de

**Az.: B32/14 OL 2630**

Hamburg, 08.11.2024

### Bescheinigung über Anliegerbeiträge

für das Grundstück

Straße: Bublitzer Straße 23  
Grundbuch: Oldenfelde  
Blatt: 2630  
Flurstück: 1174

#### Erschließungsbeiträge

Die Straße Bublitzer Straße ist noch nicht endgültig hergestellt.

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

#### Sielbaubeiträge

Vor einem Teil der Front zur Bublitzer Straße liegt ein Schmutzwassersiel.  
Für dieses Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielten Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Bei Verlängerung dieses Schmutzwassersiels können für die restliche Grundstücksfront noch Sielbaubeiträge nach dem Sielabgabengesetz erhoben werden.

Vor der Front zur Bublitzer Straße liegt kein Regenwassersiel.

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.

22



Freie und Hansestadt Hamburg  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2024-2120007464

17. September 2024

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS  
BAULASTENVERZEICHNIS**

Ihr Zeichen: Bublitzer Straße 23

Für das Flurstück 1174 ---

der Gemarkung Oldenfelde ---

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

---

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

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

**Bezirksamt Wandsbek, Fachamt Bauprüfung, Schloßgarten 9, 22041 Hamburg,  
Tel.: (040) 42881-3345, FAX (040) 42790-5149**

  
\_\_\_\_\_  
Martin Siegler



# Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksamt Wandsbek



Bezirksamt Wandsbek - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 22041 Hamburg

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
Bauprüfung Rahlstedt - WBZ23  
Schloßgarten 9  
22041 Hamburg

Amtsgericht Hamburg-Wandsbek  
Schädlerstraße 28  
22041 Hamburg

Telefon 040 42881-0  
Telefax 040 427905489  
E-Mail wbz23@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartner Herr Lars Janßen

Zimmer 412  
Telefon 040 42881-2215  
E-Mail lars.janssen@wandsbek.hamburg.de

**GZ.: W-WBZ2-1393-2024**

Hamburg, 8. Oktober 2024

|             |  |
|-------------|--|
| Verfahren   | Bauaufsichtliche Belange zum Zwangsversteigerungsverfahren |
| Bezug       |  |
| Eingang     | 17.07.2024   |
| Belegenheit | Bublitzer Straße 23  |
| Baublöcke   | 526-095  |
| Flurstück   | 1174 in der Gemarkung: Oldenfelde                          |

## **Amtsgericht Hamburg-Wandsbek, Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen, Geschäftsnummer: 717 K 24/24**

### **STELLUNGNAHME ZUM ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN**

Für das Grundstück gilt

|                        |   |
|------------------------|---|
| Bebauungsplan          | Rahlstedt93   |
| mit den Festsetzungen: | WR I o 2W; GRZ 0,2; GFZ 0,3; nur Einzelhäuser<br>Baunutzungsverordnung von 1977 |

Für das Grundstück liegen der Bauaufsichtsbehörde keine Beschränkungen vor.

Auflagen gegen die Eigentümerin bzw. Eigentümer des Grundstückes liegen nicht vor.

Sauer

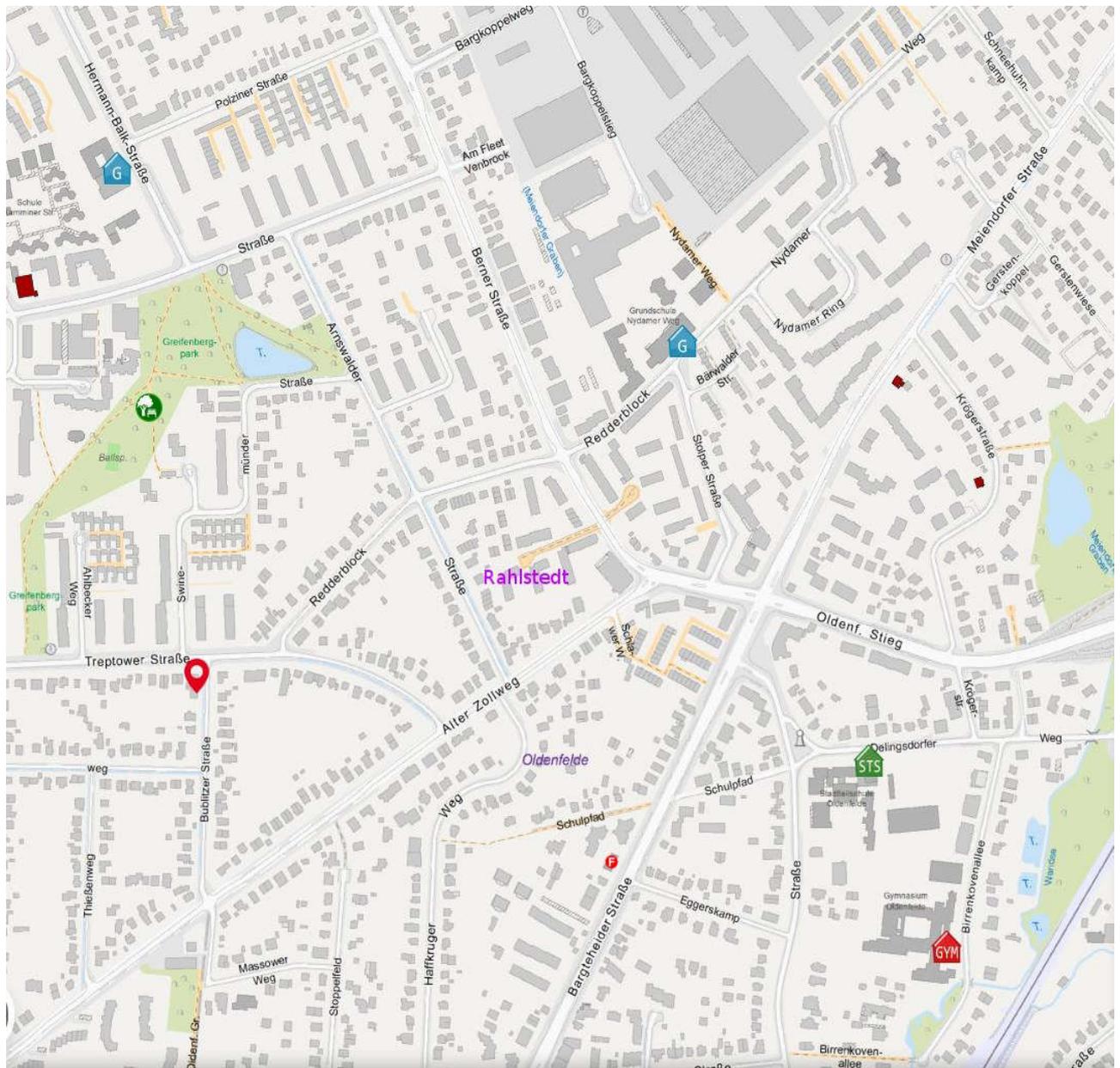
Jennifer Sauer



Servicezeiten WBZ (Bauberatung)  
nur nach telefonischer Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:  
U Wandsbek Markt

Termine in der Bauprüfungsabteilung nur  
nach Vereinbarung



1 : 5.000

(aus Geo-Online)

**Stadtkarte**