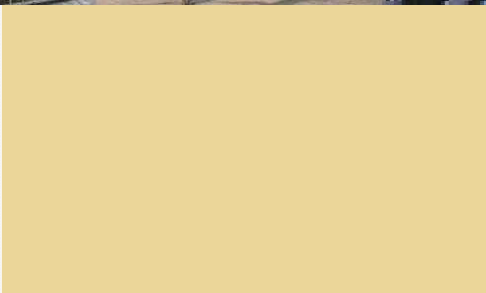
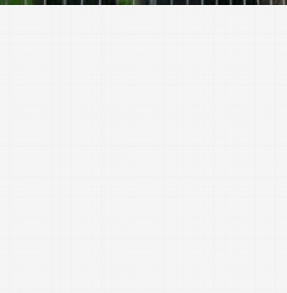
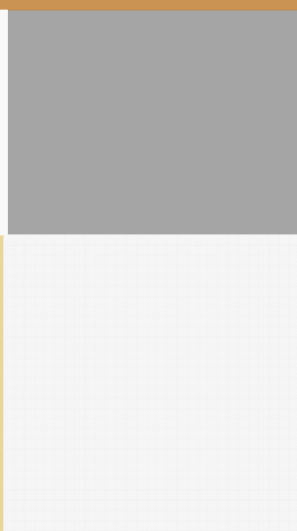




**BRITTA HOCHBAUM**  
Sachverständige in Hamburg

## Verkehrswertgutachten Ahrensburger Straße 77, 22041 Hamburg



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

Hans-Henny-Jahnn-Weg 41-45  
22085 Hamburg

Tel: 040 - 468 985 090

[moin@gutachten-hochbaum.de](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 Wandsbek Blatt 5131 .....               | 4  |
| 3.1.1. | Bestandsverzeichnis .....                             | 4  |
| 3.1.2. | Belastungen in Abteilung II .....                     | 4  |
| 3.2.   | Liegenschaftskataster .....                           | 4  |
| 3.3.   | Baulasten und Beschränkungen .....                    | 4  |
| 3.4.   | Erschließung .....                                    | 5  |
| 3.5.   | Bauplanerische Ausweisung .....                       | 5  |
| 3.6.   | Denkmalschutz .....                                   | 5  |
| 3.7.   | Energieausweis .....                                  | 6  |
| 3.8.   | Nutzungsverhältnisse .....                            | 6  |
| 4.     | Beschreibung .....                                    | 6  |
| 4.1.   | Beschreibung des Grundstücks .....                    | 6  |
| 4.2.   | Beschreibung des Gebäudes .....                       | 6  |
| 4.3.   | Beschreibung der Außenanlagen .....                   | 10 |
| 5.     | Beurteilung .....                                     | 10 |
| 5.1.   | Größe .....                                           | 10 |
| 5.2.   | Grundrissgestaltung .....                             | 11 |
| 5.3.   | Belichtung .....                                      | 11 |
| 5.4.   | Ausstattung .....                                     | 11 |
| 5.5.   | Baulicher Zustand/Schäden und Mängel .....            | 11 |
| 5.6.   | Lage .....                                            | 12 |
| 6.     | Bewertung .....                                       | 14 |
| 6.1.   | Bodenwert .....                                       | 14 |
| 6.2.   | Gebäudewert/Sachwert .....                            | 15 |
| 6.3.   | Marktlage .....                                       | 16 |
| 7.     | Verkehrswert .....                                    | 19 |
| 8.     | Berechnungen .....                                    | 20 |
| 9.     | Anmerkungen .....                                     | 26 |

## 1. Zusammenfassung von grundstücksrelevanten Daten

|                                                                           |                                         |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Objekt:                                                                   | Halber Anteil an einem Zweifamilienhaus |
| Straße:                                                                   | Ahrensburger Straße 77                  |
| PLZ/Ort:                                                                  | 22041 Hamburg                           |
| Stadtteil:                                                                | Wandsbek                                |
| Amtsgericht:                                                              | Hamburg-Wandsbek                        |
| Grundbuch:                                                                | von Wandsbek Blatt 5131                 |
| Gemarkung:                                                                | Marienthal                              |
| Flurstück:                                                                | 1966                                    |
| Grundstücksgröße:                                                         | 550 m <sup>2</sup>                      |
| Wertermittlungstichtag:                                                   | 08. Mai 2025                            |
| Wohnfläche:                                                               | ca. 184,40 m <sup>2</sup>               |
| Baujahr:                                                                  | ca. 1958                                |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:                                        | 13 Jahre                                |
| Bodenwert <small>ganzer Anteil</small>                                    | € 346.500,00                            |
| <b>Verkehrswert</b> <small>ganzer Anteil, ohne Abzug Besichtigung</small> | <b>€ 450.000,00</b>                     |
| Verkehrswert pro m <sup>2</sup> Wohnfläche                                | € 2.440,00/m <sup>2</sup>               |
| <b>Verkehrswert</b> <small>nicht besichtigt, halber Anteil</small>        | <b>€ 180.000,00</b>                     |

## 2. Allgemeines

### 2.1. Veranlassung

Durch Beschluss der Abteilung 717 des Amtsgerichts Hamburg-Wandsbek vom 14. Januar 2025 bin ich im Rahmen der Zwangsversteigerungssache **717 K 46/24** zur Sachverständigen bestellt worden mit dem Auftrag, den heutigen Verkehrswert des **halben Anteils** des vorbezeichneten Zweifamilienhauses zu ermitteln.

### 2.2. Besichtigung und Anwesenheit

Eine Besichtigung des Zweifamilienhauses mit dem Grundstück wollte ich zunächst am 03. April 2025 vornehmen, von dem die Beteiligten mit Schreiben vom 17. Februar 2025 informiert wurden. Dieser Termin wurde gerichtsseitig verschoben.

Eine Besichtigung des Zweifamilienhauses mit dem vorderseitigen Grundstück habe ich am 08. Mai 2025 in Gegenwart meines Kollegen, Herrn Mathias Vieth, vorgenommen. Über diesen Besichtigungstermin hatte ich die Beteiligten am 02. April 2025 informiert.

Der Schuldner war nicht anwesend. Eine Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden. Ich nehme meine Bewertung daher nach den bei der Außenbesichtigung gemachten Feststellungen und den vorliegenden Unterlagen, insbesondere denen aus der Bauakte, vor.

### 2.3. Zur Verfügung stehende Unterlagen

- Liegenschaftskarte vom 10.01.2025
- Grundbuchauszug vom 13.11.2024
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung vom 17.02.2025
- Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 10.01.2025
- Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 03.02.2025
- Stellungnahme zum Zwangsversteigerungsverfahren des Bezirksamts Wandsbek vom 25.11.2024
- Bebauungsplan Wandsbek 10 vom 10.09.1962
- Grundrisse aus den Bauakten

### 3. Amtliche Daten und rechtliche Verhältnisse

#### 3.1. Grundbuch von Wandsbek Blatt 5131

##### 3.1.1. Bestandsverzeichnis

Gemarkung Marienthal, Flurstück 1966, Hof- und Gebäudefläche, Ahrensburger Straße 77, **Grundstücksgröße 550 m²**.

##### 3.1.2. Belastungen in Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuches sind mit Ausnahme der Zwangsversteigerungsvermerke **keine Belastungen** eingetragen.

#### 3.2. Liegenschaftskataster

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

##### **Flurstück 1966, Gemarkung Marienthal Bezirk Wandsbek**

Gebietszugehörigkeit: Freie und Hansestadt Hamburg

Lage: Ahrensburger Straße 77

Fläche: 550 m²

Tatsächliche Nutzung: 550 m² Wohnbaufläche (offen)

#### 3.3. Baulasten und Beschränkungen

Im Baulastenverzeichnis sind für das Flurstück 1966 der Gemarkung Marienthal **keine Baulasten** eingetragen.

### 3.4. Erschließung

Die Ahrensburger Straße ist endgültig hergestellt worden. Für die endgültige Herstellung **werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.**

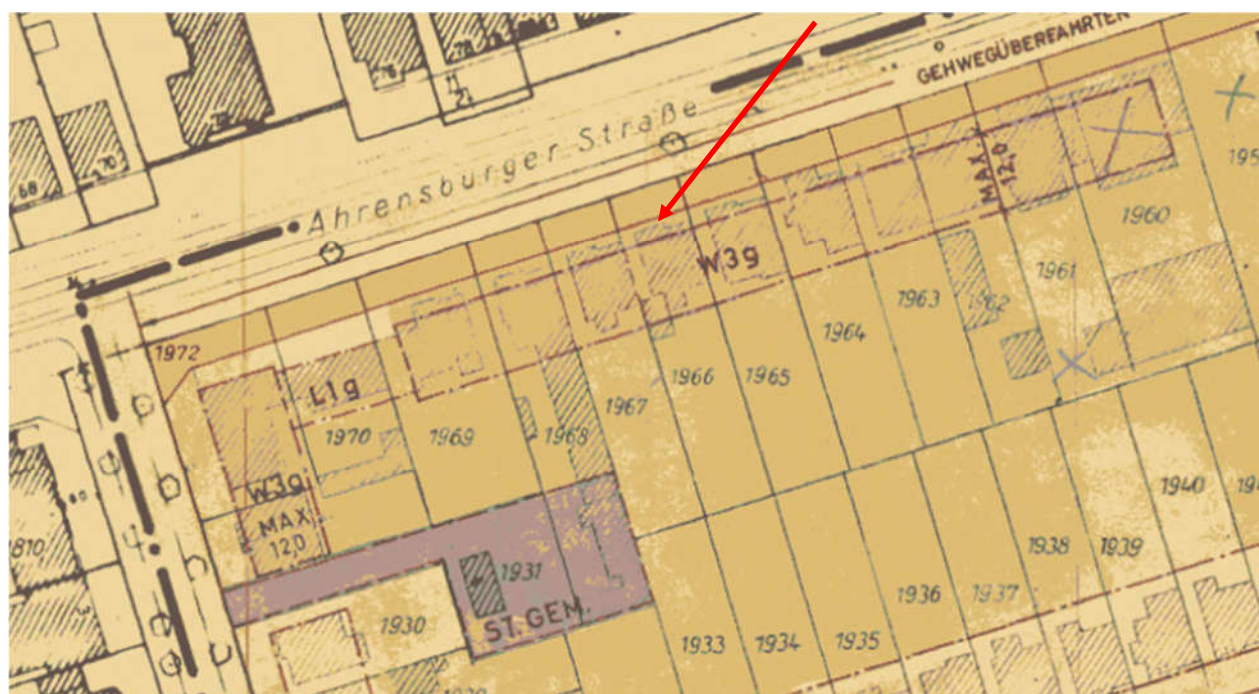
Vor der Front zur Ahrensburger Straße liegt ein **Schmutz- und Regenwassersiel**. Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen besielten Frontlänge des Grundstücks **keine Sielbaubeiträge** mehr erhoben.

### 3.5. Bauplanerische Ausweisung

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans Wandsbek 10 vom 10.09.1962 mit der Ausweisung **W 3 g** (Wohngebiet in **3**-geschossiger, **g**eschlossener Bauweise).

Ein Baufenster ist ausgewiesen, welches eine maximale Gebäudetiefe von 12 m zulässt.

Zudem gelten die Bedingungen der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938.



Auszug aus dem Bebauungsplan Wandsbek 10

### 3.6. Denkmalschutz

Das Gebäude Ahrensburger Straße 77 steht nicht unter Denkmalschutz.

### 3.7. Energieausweis

Für das Gebäude Ahrensburger Straße 77 liegt mir kein Energieausweis vor.

### 3.8. Nutzungsverhältnisse

Das als Zweifamilienhaus genutzte Gebäude scheint im Obergeschoss vom Eigentümer und im Erdgeschoss von Mietern genutzt zu sein. Der Name des Schuldners befindet sich an der oberen Klingel, ein anderer Name ist an der unteren Klingel zu lesen. Das Haus scheint in Teilen gewerblich genutzt zu sein, da ein Werbeschild an der Grundstücksauffahrt aufgestellt ist.

## 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 550 m<sup>2</sup> große Flurstück 1966 ist rechteckig geschnitten. Die Straßenfrontbreite beträgt ca. 11 m und die Grundstückstiefe ca. 50 m.

Das Zweifamilienhaus befindet sich auf der vorderen Grundstückshälfte.

### 4.2. Beschreibung des Gebäudes

Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um ein unterkellertes Zweifamilienhaus mit Erd-, Ober- und nicht ausgebautem Dachgeschoss.



Gebäudevorderseite (Norden)



Gebäudevorderseite mit Auffahrt (Nordwesten)



Gebäudevorderseite (Nordosten)

### Baujahr ca. 1958

#### Baubeschreibung:

Bauart massiv, Putzfassade, Holzbalkendecken, Satteldach mit Schopf, Dachpfannendeckung, hölzerner Dachüberstand, Regenrinnen und Fallrohre aus Zink, isolierverglaste Holzfenster, Außenrolläden vorn, Fenstersohlbänke in Holz, Kellerfenster vergittert, Fenster an der Westseite vergittert, überdachter Hauseingang mit Glasbausteinen an der Decke (Baujahr 1971), Hauseingangstür aus Holz.

Das Zweifamilienhaus wurde bei der Errichtung mit einer Ölheizung mit unterirdischem Öltank (Fassungsvermögen 7.000 Liter) ausgestattet. Über die derzeitige Heizsituation und die Warmwasserbereitung kann ich jedoch keine Aussage treffen, da das Haus nicht besichtigt werden konnte.

Die Aufteilung des Hauses ergibt sich entsprechend der beigefügten Grundrisszeichnungen aus der Bauakte<sup>1</sup>.

Es ergibt sich eine Unsicherheit in der Wohnflächenberechnung. In der Bauakte lag ein Bauantrag für eine Erweiterung des Wohnhauses vor, der weder durch Zeichnungen noch durch eine Baugenehmigung ergänzt wurde. Hier könnte es sich um die Ergänzung eines Raumes zur Südseite handeln. Dieser Raum ist in der Wohnflächenberechnung mit Zimmer 4 im Erdgeschoss und einem Teil von Zimmer 8 im Obergeschoss aufgeführt. Bei der Wohnflächenberechnung gehe ich von der Existenz dieser Räume aus.

---

<sup>1</sup> Die Grundrisszeichnungen stimmen weder mit den Flächenangaben für das Gebäude aus geo-online noch mit den Bildern der Draufsicht in Google Maps (von 2025) überein. Mir liegt ein Bauantrag für die Erweiterung des Hauses Ahrensburger Straße um 29 m² Wohnfläche vom 13.05.1958 vor, jedoch keine Baugenehmigung. Ich gehe bei der Flächenberechnung von der Umsetzung der Gebäudeerweiterung aus.

Danach sind im Einzelnen folgende Räume vorhanden:

### **Kellergeschoss**

- Kellerflur, ca. 7,10 m<sup>2</sup>
- Kellerraum 1, ca. 4,40 m<sup>2</sup>
- Kellerraum 2, ca. 18,00 m<sup>2</sup>
- Kellerraum 3, ca. 21,80 m<sup>2</sup>
- Kellerraum 4, ca. 17,30 m<sup>2</sup>
- Kellerraum 5, ca. 13,70 m<sup>2</sup>
- Kellerraum 6, ca. 11,30 m<sup>2</sup>

Die **Nutzfläche im Kellergeschoss** beträgt **ca. 93,60 m<sup>2</sup>**.

### **Erdgeschoss**

1. Eingangsbereich, ca. 4,40 m<sup>2</sup>
2. Diele, ca. 7,10 m<sup>2</sup>
3. Zimmer 1, ca. 18,00 m<sup>2</sup>
4. Zimmer 2, ca. 21,80 m<sup>2</sup>
5. Terrasse, ca. 30,00 m<sup>2</sup> (nicht angerechnet zur Wohnfläche)
6. Zimmer 3, ca. 17,30 m<sup>2</sup>
7. Zimmer 4, ca. 13,70 m<sup>2</sup>
8. Zimmer 5, ca. 11,30 m<sup>2</sup>

Die **Wohnfläche im Erdgeschoss** beträgt **ca. 93,60 m<sup>2</sup>**.

Eine Treppe führt hinauf zum



### Obergeschoss

9. Diele, ca. 5,90 m<sup>2</sup>
10. Flur, ca. 3,00 m<sup>2</sup>
11. Abstellkammer, ca. 5,50 m<sup>2</sup>
12. Zimmer 6, ca. 11,90 m<sup>2</sup>
13. Zimmer 7, ca. 17,30 m<sup>2</sup>
14. Balkon, ca. 10,00 m<sup>2</sup> (mit ¼ zur Wohnfläche angerechnet mit 2,50 m<sup>2</sup>)
15. Bad, ca. 7,70 m<sup>2</sup>
16. Küche, ca. 8,10 m<sup>2</sup>
17. Zimmer 8, ca. 28,90 m<sup>2</sup>

Die **Wohnfläche im Obergeschoss** beträgt **ca. 90,80 m<sup>2</sup>**.

Eine Treppe führt hinauf zum

### Dachgeschoss

Die Grundrisse des Dachgeschosses weisen Abstell- und Trockenräume aus. Insofern gehe ich von einem nicht ausgebauten Dachgeschoss aus.

(Die Maße von Keller-, Erd- und Obergeschoss sind den Grundrissen entnommen und daraus die Flächen berechnet worden. 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.)

Nach den Grundrissen hat das Zweifamilienhaus insgesamt eine **Wohnfläche** von **ca. 184,40 m<sup>2</sup>**.



### 4.3. Beschreibung der Außenanlagen

Das Grundstück ist durch einen Metallgardenzaun auf einer niedrigen und geklinkerten Gartenmauer zum öffentlichen Gehweg abgegrenzt. Der Parkplatz und die Zuwegung zum Hauseingang sind mit Verbundsteinen gepflastert und grenzen sich lediglich rein optisch vom öffentlichen Gehweg ab. Die Zuwegung ist ab der Vorderkante des Gebäudes überdacht<sup>2</sup> mit einem Dach aus Glasbausteinen, die mit einer Holzattika nach vorn verblendet ist. Hinter der Zuwegung bzw. Zufahrt befindet sich ein Garagenkipptor. Zudem ist die Überdachung zu etwa einem Drittel mit einer Glasscheibe vor Wind geschützt. Am Parkplatz befindet sich ein Müllbehälterschrank in Waschbetonoptik. Der Vorgarten besteht aus einer kleinen Rasenfläche und einem Busch. Der rückwärtige Garten konnte nicht eingesehen werden.

## 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. 184,40 m<sup>2</sup> handelt es sich um ein sehr großes Einfamilienhaus und ein kleineres Zweifamilienhaus.

Im Erdgeschoss sind Zimmer 1 mit etwa 18 m<sup>2</sup> und Zimmer 2 mit knapp 22 m<sup>2</sup> als ausreichend groß einzustufen. Ich halte es für wahrscheinlich, dass Zimmer 3 in Bad und Küche aufgeteilt wurde. Bei gleicher Aufteilung ergäben sich zwei etwa 7 m<sup>2</sup> große Räume, die Bad und Küche groß ausfallen ließen. Zimmer 4 und 5 sind mit knapp 14 m<sup>2</sup> und gut 11 m<sup>2</sup> klein.

Im Obergeschoss sind Zimmer 6 mit knapp 12 m<sup>2</sup> als klein, Zimmer 7 mit gut 17 m<sup>2</sup> als ausreichend groß und das Bad mit etwa 7,5 m<sup>2</sup>, die Küche mit gut 8 m<sup>2</sup> sowie Zimmer 8 mit knapp 29 m<sup>2</sup> als groß zu bewerten.

Der Anteil der Verkehrsflächen sind sowohl im Erd- als auch im Obergeschoss leicht unterdurchschnittlich.

---

<sup>2</sup> Eine Baugenehmigung der Hauseingangsüberdachung vom 15.06.1971 liegt vor.

## 5.2. Grundrissgestaltung

Mangels Besichtigung bezieht sich die Beurteilung ausschließlich auf die vorliegenden Grundrisse. Ob die Grundrisse mit der Realität übereinstimmen, konnte nicht geprüft werden.

Der Grundriss ist im Erdgeschoss sehr inhomogen und im Obergeschoss effizient gestaltet. Das Zweifamilienhaus wird über den Eingangsbereich betreten. Dieser eröffnet zum einen den Zugang zu den Zimmern 1 bis 3 im Erdgeschoss und führt zum anderen zur Diele, die über eine Treppe das Obergeschoss erschließt.

Im Erdgeschoss können über den Eingangsbereich die Zimmer 1 bis 3 betreten werden. Diese sind zudem untereinander verbunden. Zimmer 3 stellt ein Durchgangszimmer für Zimmer 4 dar. Zimmer 5 wird über die Diele erschlossen. Die Terrasse kann über Zimmer 4 und Zimmer 5 betreten werden.

In der Diele des Erdgeschosses befindet sich die Geschosstreppe, die in die Diele des Obergeschosses führt. Die Diele führt über den Flur zum Abstellraum, zu den Zimmern 6 und 7 und zum Bad. Sowohl von Zimmer 6 als auch von Zimmer 7 kann der straßenseitige Balkon betreten werden. Über den Flur ist zudem das Bad zugänglich. Die Diele erschließt zudem Zimmer 8, welches vermutlich offen mit der Küche verbunden ist.

Von der Diele des Obergeschosses führt eine Treppe in das Dachgeschoss. Das Dachgeschoss scheint nicht ausgebaut zu sein.

## 5.3. Belichtung

Das Zweifamilienhaus konnte nicht besichtigt werden. Dem äußeren Anschein nach dürften die Räume insgesamt über die großen Fenster gut belichtet sein.

## 5.4. Ausstattung

Die Ausstattung des Zweifamilienhauses kann mangels Besichtigung nicht beurteilt werden.

## 5.5. Baulicher Zustand/Schäden und Mängel

Das Haus macht dem äußeren Anschein nach einen mäßig gepflegten Eindruck. Die Wärmedämmung entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen.



## 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 Ahrensburger Straße mündet westlich in die Wandsbeker Zollstraße und östlich in die Stein-Hardenberg-Straße. Die Straße ist durch eine Mischbebauung von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern sowie Gewerbegrundstücken geprägt. Zudem befinden sich auf der Nordseite der Ahrensburger Straße ein Friedhof und der Eichthalpark. Teilweise ist die Straße von großen Bäumen begleitet. Die vier- bis fünfspurige Hauptverkehrsstraße weist starken Autoverkehr auf. Parkplätze sind in begrenzter Zahl an der Straße vorhanden.

### Verkehrsanbindung

Die Verkehrsverbindungen dieses östlichen Stadtteils von Hamburg können als gut bezeichnet werden. Bahnverbindung besteht über die ca. 1,0 km entfernte Bahn-Station Tonndorf, an der die Regionalbahn 81 (Lübeck-Travemünde, Lübeck Hauptbahnhof, Reinfeld, Bad Oldesloe, Bargteheide, Ahrensburg, Rahlstedt, Hasselbrook, Hamburg Hauptbahnhof) sowie diverse Buslinien halten. Auch an der etwa 3 km entfernten U-Bahn-Haltestelle Wandsbek Markt verkehren unterschiedliche Buslinien. An der etwa 150 m entfernten Bushaltestelle Ölmühlenweg (Süd) hält der Metrobus 9 (Wandsbek Markt, Bahnhof Tonndorf, Am Pulverhof, Bahnhof Rahlstedt). Die Ahrensburger Straße bietet gute Verbindungen zu anderen Hamburger Stadtteilen und nach Ahrensburg. In ca. 3 km ist die Auffahrt Hamburg-Jenfeld zur Autobahn A 24 (Hamburg – Berlin) zu erreichen, die am Kreuz Ost zudem auf die A 1 (Lübeck – Bremen) führt. Bis zum Rathausmarkt in der Hamburger Innenstadt sind es ca. 8,5 km.

### Medizinische Versorgung

Die medizinische Versorgung in der Umgebung ist gut. Am Holstenhofweg in etwa 250 m Entfernung befindet sich eine Hausarztpraxis und eine Apotheke ist ca. 150 m entfernt. Die Asklepios Klinik Wandsbek in etwa 2,5 km Entfernung ist das nächstgelegene Krankenhaus.



### **Bildungseinrichtungen**

Die Belegenheit zu Schulen kann als recht gut bezeichnet werden. Die Entfernung zur Grundschule am Eichtalpark in der Walddörferstraße beträgt ca. 650 m. Die Max-Schmeling-Stadtteilschule befindet sich in der Oktaviostraße in einer Entfernung von etwa 2 km. Etwa 1,5 km entfernt kann das Gymnasium Marienthal im Holstenhofweg erreicht werden.

### **Einkaufsmöglichkeiten**

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in Form eines Supermarktes am Ölmühlenweg in einer Entfernung von ca. 400 m. Gute Einkaufsmöglichkeiten bietet das Einkaufszentrum Quarree Wandsbek in einer Entfernung von ca. 2,5 km. Dort findet zudem täglich mit Ausnahme von sonntags ein Wochenmarkt statt.

### **Freizeit und Erholung**

Freizeit- und Grünflächen befinden sich in der nahen Umgebung. Das zu bewertende Grundstück liegt südwestlich des Tonndorfer Friedhofs. Hierüber gelangt man direkt zu den Wanderwegen entlang der Wandse und der Rahlau, dem Eichtalpark sowie zum Ostender Teich. Südlich der Ahrensburger Straße befindet sich das Jenfelder Moor mit dem Moorpark.

Zusammenfassend kann man von einer leicht unterdurchschnittlichen und weniger gesuchten Wohnlage an einer Hauptstraße sprechen. Nach der Kategorisierung des Gutachterausschusses anhand der Bodenrichtwerte handelt es sich um eine mäßige Lage.

## 6. Bewertung

Meine Bewertung habe ich vorgenommen unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV<sup>3</sup> mit deren „Anwendungshinweisen – ImmoWertA“<sup>4</sup>. Grundsätzlich sind Ein- und Zweifamilienhäuser 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. Ein solches Gebäude ist auf dem freien Markt nicht als Renditeobjekt positioniert.

### 6.1. Bodenwert

Nach § 14 der ImmoWertV ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 24 und § 25) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert nach § 15 auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

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

Der Richtwert des Gutachterausschusses für dieses Gebiet beträgt

|                |                         |
|----------------|-------------------------|
| per 01.01.2023 | € 640,00/m <sup>2</sup> |
| per 01.01.2024 | € 540,00/m <sup>2</sup> |
| per 01.01.2025 | € 540,00/m <sup>2</sup> |

Die Bodenrichtwerte zeigten bis 2022 eine stetig steigende Tendenz auf. Seit Sommer 2022 ist die Nachfrage drastisch gesunken. Entsprechend sind auch die Bodenpreise gesunken.

---

<sup>3</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>4</sup> Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung vom 20. September 2023

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

Für den Bewertungsstichtag 08. Mai 2025 gehe ich von einem Betrag aus in Höhe von  
€ 540,00/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 550 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.

Die entsprechenden Grunddaten und die Berechnung des Bodenwerts finden sich in der anliegenden **Tabelle 1**.

Der **Bodenwert** beträgt € 346.500,00

## 6.2. Gebäudewert/Sachwert

Nach den Grundrissen beträgt die Bruttogrundfläche (BGF) des unterkellerten Zweifamilienhauses insgesamt ca. 489,11 m<sup>2</sup>.

Das Gebäude ist in die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zur ImmoWertV<sup>5</sup> beim Gebäudetyp 1.12 einzuordnen (freistehendes Einfamilienhaus mit Keller-, Erd- und Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss). Als Ergebnis des nicht besichtigten Hauses ergeben sich nach der Zuordnung in Standardstufen (2,28) aus der Tabelle III.1 für die Beschreibung des Gebäudestandards Normalherstellungskosten in Höhe von € 661,60/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.

---

<sup>5</sup> Anlage 4.II Kostenkennwerte – Normalherstellungskosten 2010

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. 19,00 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 € 4.655,00 in die Berechnung einzustellen.

Im 1. Quartal 2025 befindet sich der umgerechnete **Baukostenindex** (2010 = 100) für Wohngebäude, basierend auf dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baukostenindex (2021 = 100), bei 187,0 Punkten.

Für den Zeitwert der **Außenanlagen** (Zuwegung, Rasenfläche, Müllbehälterschrank) setze ich einen Betrag von insgesamt € 2.000,00 an.

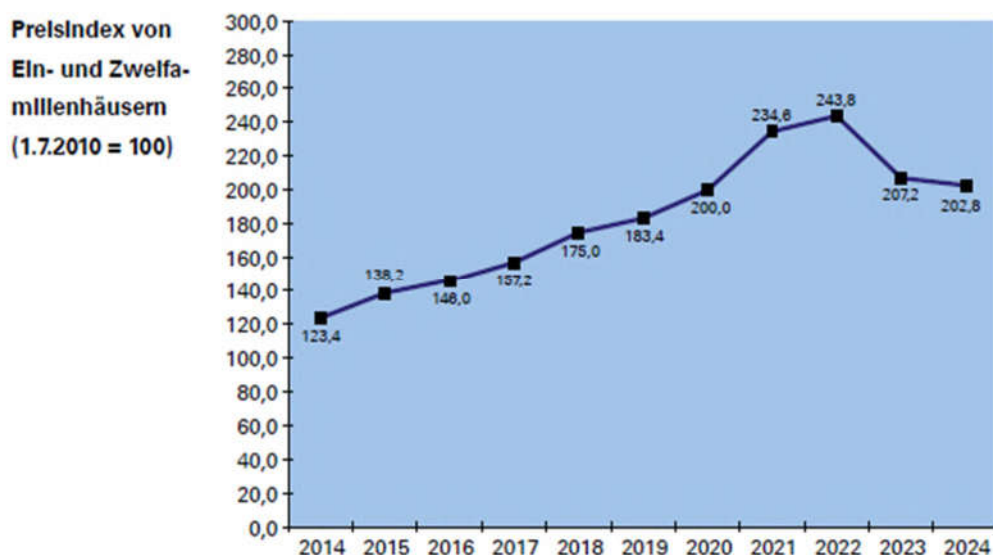
Das Gebäude wurde ca. 1958 erbaut und ist zum Wertermittlungstichtag somit 67 Jahre alt. Bei einer üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 13 Jahren. Dies dürfte den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen.

Der **vorläufige Sachwert** beträgt **€ 448.247,00**

Bei einer Wohnfläche von insgesamt ca. 184,40 m<sup>2</sup> entspricht der Sachwert des mangel freien Grundstücks (also ohne einen Abschlag für eventuelle bauliche Schäden und Mängel) einem Betrag von ca. € 2.431,00/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 2025“

Im Marktbericht des Gutachterausschusses<sup>6</sup> Ziff. 2.2.5 wird in der Tabelle für Einfamilienhäuser der Baualtersklasse 1940 bis 1959 in mäßiger Lage aus tatsächlichen Verkäufen des Jahres 2024 (13 Verkaufsfälle) ein Mittelwert von € 3.579,00 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche angegeben (Spanne € 2.402/m<sup>2</sup> – € 4.838/m<sup>2</sup>).

Der hier ermittelte vorläufige Sachwert befindet sich mit € 2.431,00/m<sup>2</sup> deutlich unter dem vorangegangenen Durchschnittswert aus der Tabelle im Marktbericht an der unteren Spanne.

Auf Seite 117 des Marktberichts 2025 ist eine Formel zur Berechnung des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktors) veröffentlicht, die bei den Daten dieses Hauses zu einem Wert von **1,00** führt. Hier werden marktentscheidende Faktoren wie die Lage, die Wohnfläche und die Ausstattungsgüte berücksichtigt.

Damit entspricht der vorläufige Sachwert dem

**marktangepassten Sachwert** von

**€ 448.247,00**

(€ 2.431,00/m<sup>2</sup>)

Der ermittelte marktangepasste Sachwert befindet sich unter der Vergleichszahl aus dem Marktbericht. Bei den verkauften Einfamilienhäusern sind die Bodenwerte aus dem

<sup>6</sup> „Immobilienmarktbericht Hamburg 2025“, herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg, © Freie und Hansestadt Hamburg.

Jahr 2024 eingeflossen. Die Bodenrichtwerte sind von Anfang des Jahres 2024 bis zum Ende des Jahres 2024 jedoch weiter 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 im ersten Halbjahr 2024 anhaltenden Abwärtstrend ab. Zudem war der Markt in 2024 äußerst verhalten, so dass die geringe Anzahl der Verkaufsfälle nur einen groben Anhaltspunkt geben kann.

Das Haus scheint mäßig instand gehalten worden zu sein. Die unter Punkt 5.5 Baulicher Zustand/Schäden und Mängel aufgeführte **mangelnde Wärmedämmung** geht mit 5 % in die Berechnung mit ein.

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

Für die **Unsicherheit des Zustandes** des nicht besichtigten Zweifamilienhauses (möglicher Instandhaltungsrückstand, mögliche mangelhafte Ausstattung oder schlechter dekorativer Zustand sowie veränderte Grundrisse) nehme ich einen Abzug in Höhe von 15 % vor. Damit sinkt der Verkehrswert auf € 361.959,00

Die Grunddaten für die Sachwertberechnung befinden sich in **Tabelle 2** und die entsprechenden Berechnungen in der anliegenden **Tabelle 3**.

In **Tabelle 4** befindet sich die Berechnung zum Sachwertfaktor.



## 7. Verkehrswert

Unter Berücksichtigung meiner Ausführungen ermittle ich den Verkehrswert des **häftigen Anteils** des Zweifamilienhauses zum Bewertungszeitpunkt 08. Mai 2025 unter Einbeziehung der **mangelnden Wärmedämmung** und mit dem Abschlag für die **Unsicherheit des Zustandes** mangels Besichtigung auf

**€ 180.000,00**

**(einhundertachtzigtausend Euro)**

Auf die folgenden Anmerkungen wird besonders hingewiesen.

Hamburg, den 7. Juli 2025



*Britta Hochbaum*

## 8. Berechnungen

**Tabelle 1 - Bodenwert**

| <b>Grunddaten Bodenwert Einfamilienhaus</b>                                                                            |             |               |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------|-------------------|
| Grundstücksgröße in m²                                                                                                 |             | 550 m²        |                   |
| Bodenrichtwert <b>01.01.2020</b> für 1.000 m²                                                                          | €           | 560,00        |                   |
| Bodenrichtwert zum <b>Bewertungszeitpunkt</b> für 1.000 m² in €/m²                                                     | €           | 540,00        |                   |
| Abzug für Wegebaukosten in €/m²                                                                                        | €           | 0,00          |                   |
| Abzug für Sielbaukosten in €/m²                                                                                        | €           | 0,00          |                   |
| Lagezu- oder -abschlag in %                                                                                            |             | 0%            |                   |
| Zu-/Abschlag Doppelhaus (7%), Mittelreihenhaus (-1%), Endreihenhaus (-1%), Doppelhaushälften (-5%), Eckgrundstück (4%) |             | 0%            |                   |
| <b>Berechnung Bodenwert Einfamilienhaus</b>                                                                            |             |               |                   |
| Grundstücksgröße                                                                                                       |             | 550 m²        |                   |
| Norm-Richtwert zum Bewertungszeitpunkt für eine Größe von 1000 m²                                                      | €           | 540,00        |                   |
| Anpassungsfaktor nach BWA-Tabelle für die Größe angemessener Bodenwert pro m² für die zu bewertende Größe              | 1,160928499 | €             | 626,90            |
| ./. Wegebaukosten                                                                                                      | €           | 0,00          |                   |
| ./. Sielbaukosten                                                                                                      | €           | 0,00          |                   |
| Zwischensumme                                                                                                          | €           | 626,90        |                   |
| Lagezu- oder -abschlag in %                                                                                            | 0% €        | 0,00          |                   |
| Zwischensumme                                                                                                          | €           | 626,90        |                   |
| Zu-/Abschlag Doppelhaus (7%), Mittelreihenhaus (-1%), Endreihenhaus (-1%), Doppelhaushälften (-5%), Eckgrundstück (4%) | 0% €        | 0,00          |                   |
| angemessener Bodenwert pro m² für die zu bewertende Größe/Nutzung                                                      | €           | 626,90        |                   |
| gerundet                                                                                                               | €           | <b>630,00</b> |                   |
| <b>Bodenwert</b>                                                                                                       |             | €             | <b>346.500,00</b> |

**Tabelle 2 – Grunddaten Sachwertberechnung****Grunddaten Gebäudewert Einfamilienhaus**

|                                            |   |           |
|--------------------------------------------|---|-----------|
| Wohnfläche                                 |   | 184,40 m² |
| Bruttogrundfläche                          |   | 489,11 m² |
| NHK 2010 in €/m²                           | € | 661,60    |
| Korrekturfaktor Zweifamilienhaus           | € | 1,05      |
| besonders zu berechnende Bauteile pauschal | € | 4.655,00  |
| Baupreisindex zum Bewertungszeitpunkt      |   | 187,00    |
| Baujahr                                    |   | 1958      |
| Gesamtnutzungsdauer                        |   | 80        |
| Alter der baulichen Anlagen in Jahren      |   | 67        |
| Reparaturstau                              | € | 0,00      |
| Zeitwert der Außenanlagen pauschal         | € | 2.000,00  |

Tabelle 3 – Sachwertberechnung

**Sachwertberechnung Einfamilienhaus****Normalherstellungskosten (NHK 2000)**

|                                            |           |   |            |
|--------------------------------------------|-----------|---|------------|
| Bruttogrundfläche                          | 489,11 m² |   |            |
| NHK 2010 in €/m²                           | € 661,60  |   |            |
| NHK 2010 insgesamt in €                    |           | € | 323.595,00 |
| Korrekturfaktor Zweifamilienhaus           |           | € | 1,05       |
| besonders zu berechnende Bauteile pauschal |           | € | 4.655,00   |
| Normalherstellungskosten insgesamt         |           | € | 328.251,05 |
| Baupreisindex zum Bewertungszeitpunkt      | 187,00    |   |            |
| Herstellungskosten zum Bewertungszeitpunkt |           | € | 613.829,00 |

**Alterswertminderung**

|                                                 |        |   |             |
|-------------------------------------------------|--------|---|-------------|
| Alter der baulichen Anlagen in Jahren           | 67     |   |             |
| voraussichtliche Restnutzungsdauer in Jahren    | 13     |   |             |
| voraussichtliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren  | 80     |   |             |
| Alterswertminderung                             | 83,75% | € | 514.082,00- |
| Zeitwert der mängelfreien baulichen Anlagen     |        | € | 99.747,00   |
| Zeitwert der Außenanlagen pauschal              |        | € | 2.000,00    |
| Zeitwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen |        | € | 101.747,00  |
| zzgl. Bodenwertanteil                           |        | € | 346.500,00  |

**vorläufiger Sachwert Einfamilienhaus mängelfrei** € **448.247,00**

**Kontrollrechnung:**

|                                              |           |   |          |
|----------------------------------------------|-----------|---|----------|
| Wohnfläche                                   | 184,40 m² |   |          |
| Sachwert pro m² Wohnfläche (mängelfrei)      |           | € | 2.431,00 |
| €/m² Wohnfläche ohne Grundstück (mängelfrei) |           | € | 552,00   |
| Bodenwertanteil pro m² Wohnfläche            |           | € | 1.879,00 |

Sachwertfaktor / marktangepaßter Sachwert pro m² Wohnfläche **1,00** € 448.247,00  
2.431,00

Reparaturstau  
Abzug für mangelnde Wärmedämmung -5% € 22.412,35-  
€ 425.834,65

Abzug mangels Besichtigung -15% € 63.875,20-  
Verkehrswert ohne Rundung € 361.959,45

**Verkehrswert** ganzer Anteil € **360.000,00**

€/m² Wohnfläche € 1.952,00

**Verkehrswert halber Anteil** € **180.000,00**



Tabelle 4 – Sachwertfaktor

| Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser                         |   |            |            |             |
|--------------------------------------------------------------|---|------------|------------|-------------|
| Grunddaten                                                   |   |            |            |             |
| Bodenrichtwert 31.12.2020 für 1.000 m² in €/m²               | € |            | 560,00     |             |
| vorläufiger Sachwert                                         | € |            | 448.247,00 |             |
| Bodenwertanteil                                              |   |            | 77,30%     |             |
| Grundstücksgröße                                             |   |            | 550,00 m²  |             |
| Baujahr                                                      |   |            | 1958       |             |
| Restnutzungsdauer                                            |   |            | 13         |             |
| Keller vorhanden                                             |   |            | 1          |             |
| Wohnfläche                                                   |   |            | 184,40 m²  |             |
| Modernisierungspunkte (tatsächlich/baujahrstypisch)          |   | 0          | 5,23       |             |
| Ecklage                                                      |   |            | 0          |             |
| Anzahl der Wohnungen                                         |   |            | 2          |             |
| Einbauküche vorhanden                                        |   |            | 0          |             |
| Dachausbau                                                   |   |            | 5          |             |
| Fußbodenheizung                                              |   |            | 0          |             |
| Solarenergie (Fotovoltaikanlage oder Solarthermie vorhanden) |   |            | 0          |             |
| Wärmepumpe vorhanden                                         |   |            | 0          |             |
| Stellungsfaktor                                              |   |            | 0          |             |
| Stadtteilmfaktor                                             |   |            | 0,956      |             |
| Aktualisierungsfaktor                                        |   | 01.01.2025 | 0,933      |             |
| Berechnung                                                   |   |            |            |             |
|                                                              |   |            |            | 0,788       |
| Lagefaktor                                                   | € | 560,00     |            | 0,978       |
| Sachwerthöhenfaktor (Normsachwert)                           | € | 952.249,00 |            | 1,307       |
| Bodenwertanteilsfaktor                                       |   |            |            | 1,094       |
| Grundstücksgrößenfaktor                                      |   | 550,00 m²  |            | 1,010       |
| Baujahrsfaktor                                               |   | 1958       |            | 0,934       |
| Restnutzungsdauerfaktor                                      |   | 13         |            | 1,016       |
| Kellerfaktor                                                 |   | 1          |            | 1,054       |
| Wohnflächenfaktor                                            |   | 184,40 m²  |            | 1,181       |
| Modernisierungsfaktor / Modernisierungspunkte                |   | 0          | 5,23       | 0,960       |
| Ecklagefaktor                                                |   | 0          |            | 1,000       |
| Wohnungszahlfaktor                                           |   | 2          |            | 0,895       |
| Einbauküchenfaktor                                           |   | 0          |            | 1,000       |
| Dachfaktor                                                   |   | 5          |            | 0,990       |
| Fußbodenheizungsfaktor                                       |   | 0          |            | 1,000       |
| Solarenergiefaktor                                           |   | 0          |            | 1,000       |
| Wärmepumpenfaktor                                            |   | 0          |            | 1,000       |
| Stellungsfaktor                                              |   | 0          |            | 1,000       |
| Stadtteilmfaktor                                             |   |            |            | 0,956       |
| Aktualisierungsfaktor                                        |   | 01.01.2025 |            | 0,933       |
| <b>Sachwertfaktor</b>                                        |   |            |            | <b>1,00</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.





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

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

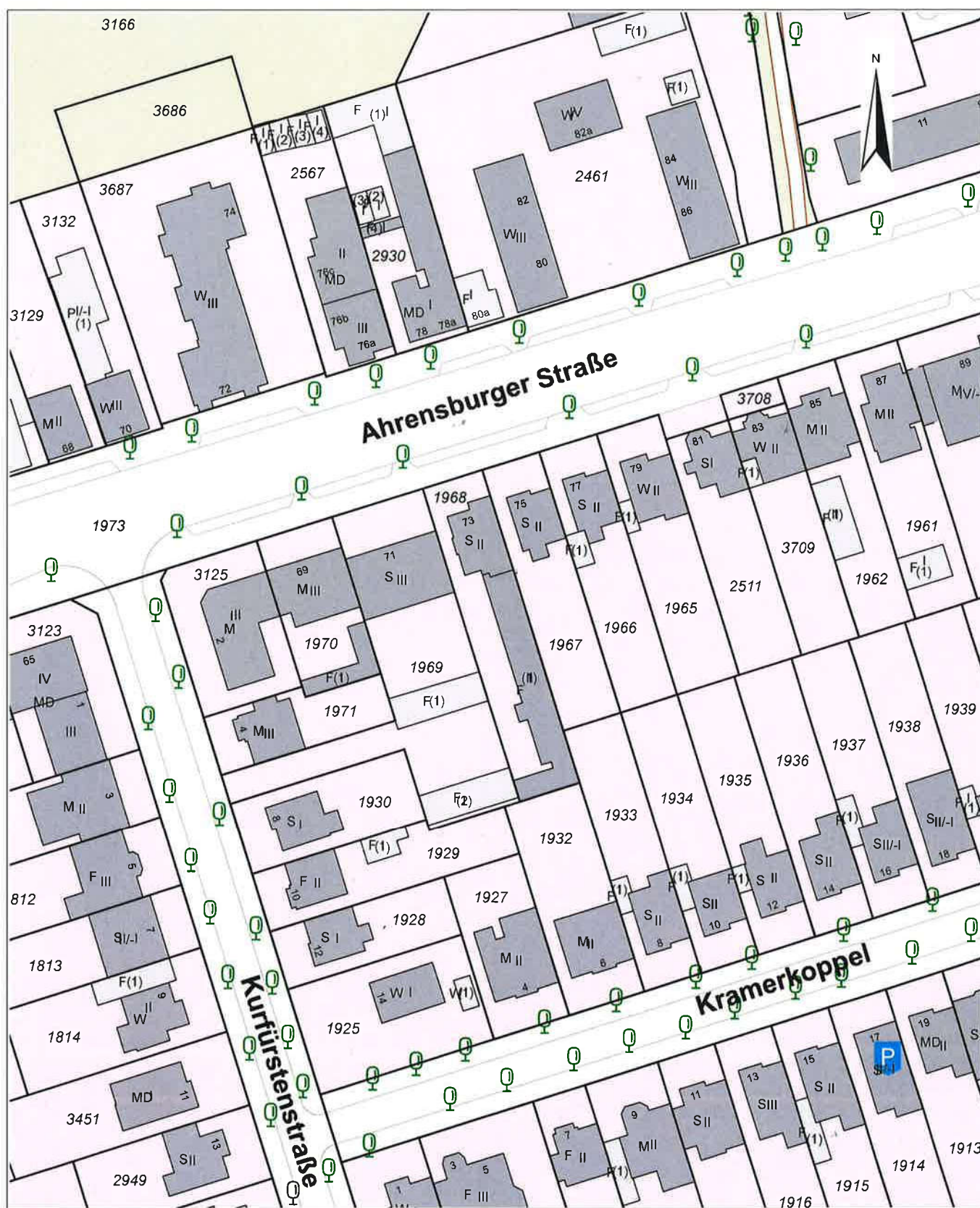
**Liegenschaftskarte 1:1000**

Flurstück: 1966

Gemarkung: Marienthal

Erstellt am 10.01.2025

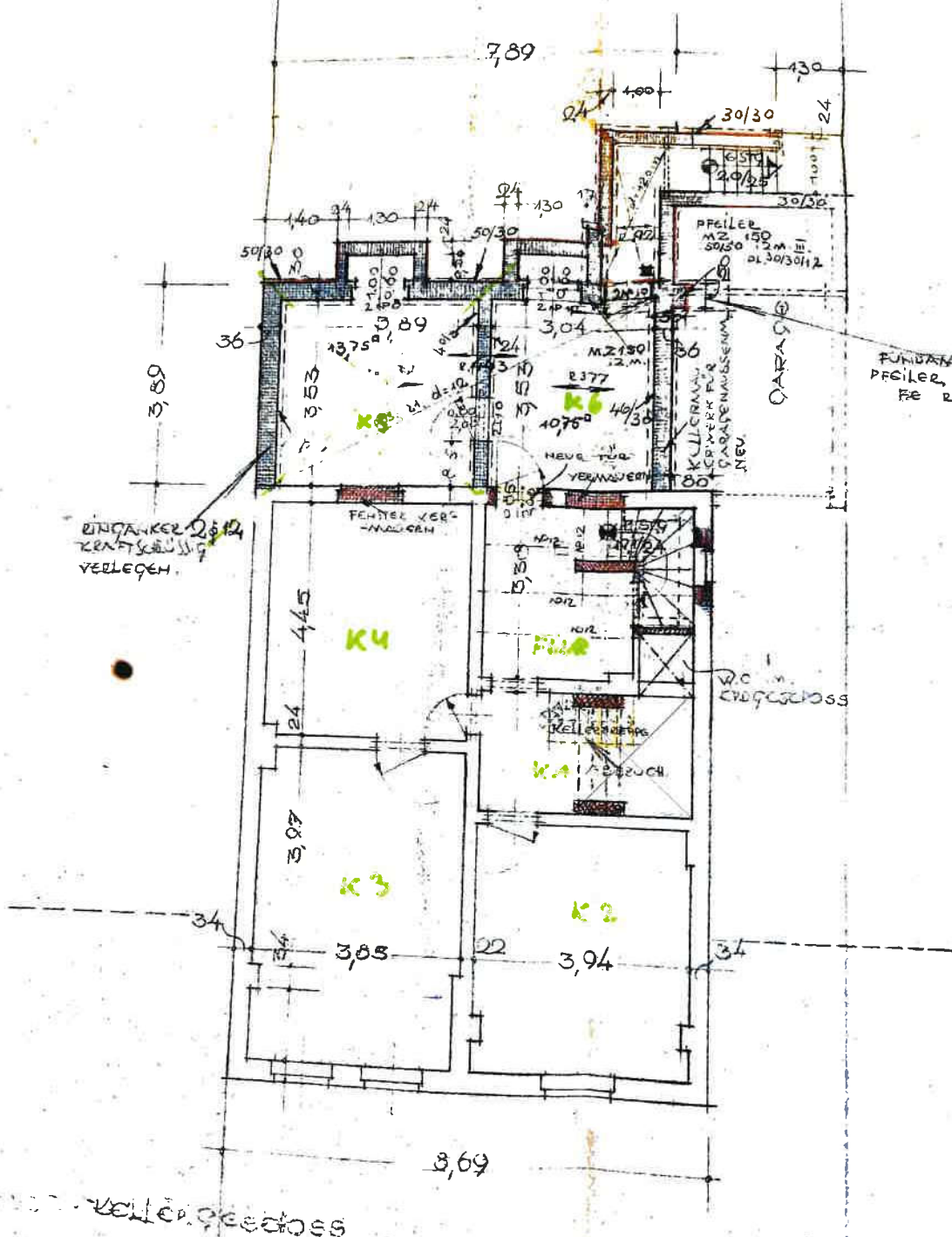
Auftragsnummer: B33-2025-2120010078



5937143

Diese Karte ist 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.

Basal: DR, MEU

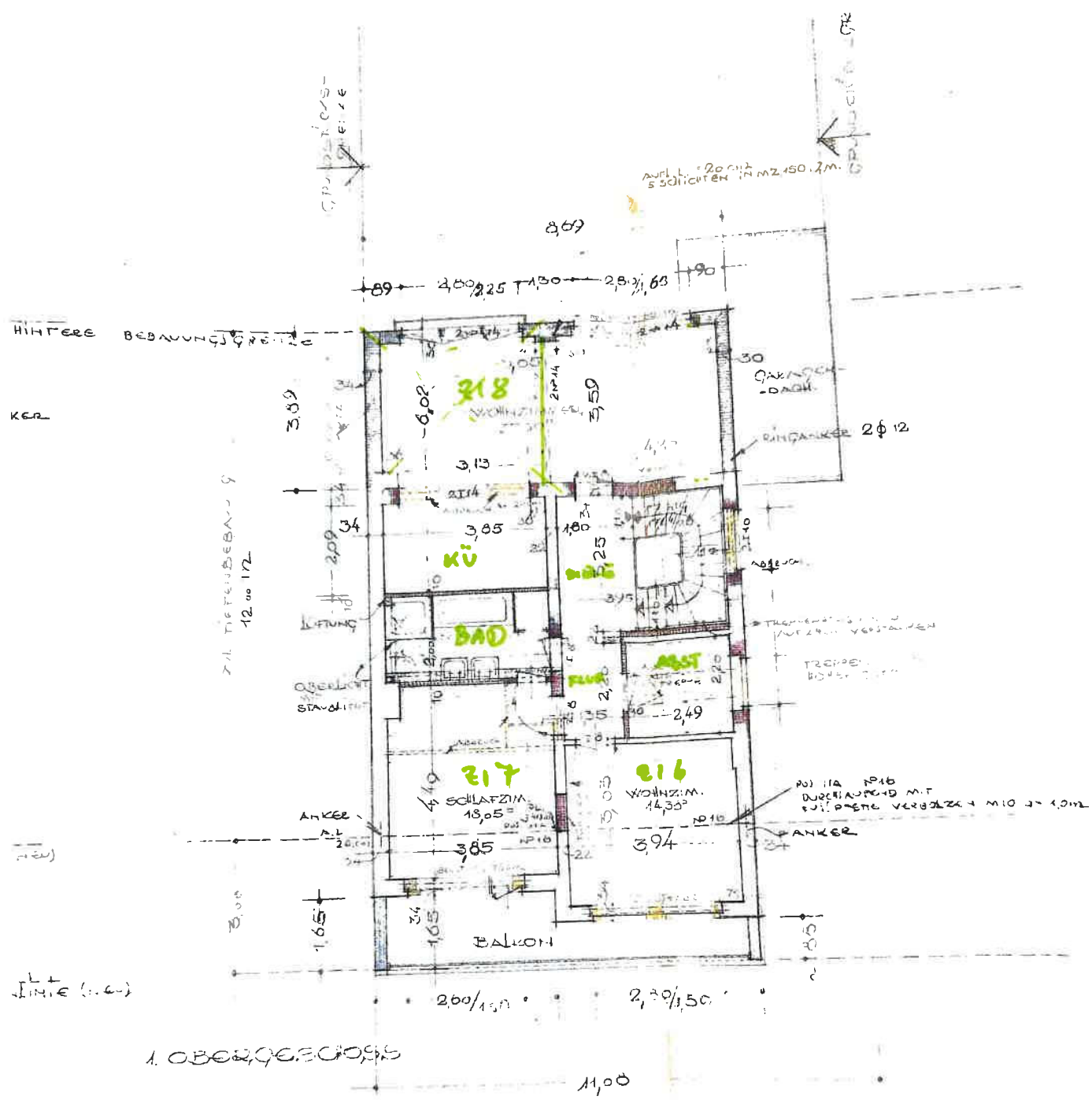


FUNDAMENTAL FOR,  
PESILER, 60/40  
FE 292 3.760

MATERIAL GÜTE  
BETON-DECKEN  
BETONKAPPEN  
STÜTZTRÄGER  
TRÄGER ST.  
MAUERWERK  
FUNDAMENTE  
D. 26. 3. 11  
RINGANKER  
HOLZ : GÜTE  
MAUERWERK  
J. M. 2. 1

AHRENSBURGER STRASSE 77  
GRUNDRISS  
KELLERGEOSCHOS  
BAUJAHR 1958





HOCHBAU 952 HAMBURG  
ZUGELASSEN ZUR EINREICHUNG  
VON BAUVORLAGEN

ARCHITEKTEN B.D.A.

AHRENSBURGER STRASSE 77  
GRUNDRISS  
OBERGESCHOSS  
BAUJAHR 1958





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

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Erstellt am: 17.02.2025  
Auftragsnummer: Ahrensburger\_Str\_77

### Flurstück 1966, Gemarkung Marienthal Bezirk Wandsbek

Gebietszugehörigkeit: Hamburg  
Lage: Ahrensburger Straße 77  
Fläche: 550 m<sup>2</sup>  
Tatsächliche Nutzung: 550 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche (Offen)

### Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück  
Buchung: Amtsgericht Hamburg-Wandsbek  
Grundbuchbezirk Wandsbek  
Grundbuchblatt 5131  
Laufende Nummer 2

Eigentümer/-in:



Freie und Hansestadt Hamburg  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2025-2120010078

10. Januar 2025

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS  
BAULASTENVERZEICHNIS**

Ihr Zeichen: Ahrensburger Straße 77

Für das Flurstück 1966 ---

der Gemarkung Marienthal ---

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,  
Mail: Nicht vorhanden**

Diese Bescheinigung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke

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

Sachverständigenbüro  
Britta Hochbaum  
Farmsener Weg 32  
22391 Hamburg

E-Mail: moin@gutachten-hochbaum.de

Bezirksverwaltung  
Anliegerbeiträge

Gänsemarkt 36  
D - 20354 Hamburg  
Telefon 040 - 4 28 23 - 4333 Zentrale - 4242  
Telefax 040 - 4279 23990

Ansprechpartnerin: Frau Held  
Zimmer: 339  
Funktionspostfach:  
anliegerbeitraege@bwfgb.hamburg.de

**Az.: B32/7-WA 1966**

Hamburg, 03.02.2025

Ihr Zeichen: 717 K 46/24

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

für das Grundstück

|            |                        |
|------------|------------------------|
| Straße:    | Ahrensburger Straße 77 |
| Grundbuch: | Wandsbek               |
| Blatt:     | 5131                   |
| Flurstück: | 1966                   |

#### Erschließungsbeiträge

Die Ahrensburger Straße ist endgültig hergestellt worden.  
Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

#### Sielbaubeiträge

Vor der Front zur Ahrensburger Straße liegt ein Schmutz- und Regenwassersiel.  
Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielten Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

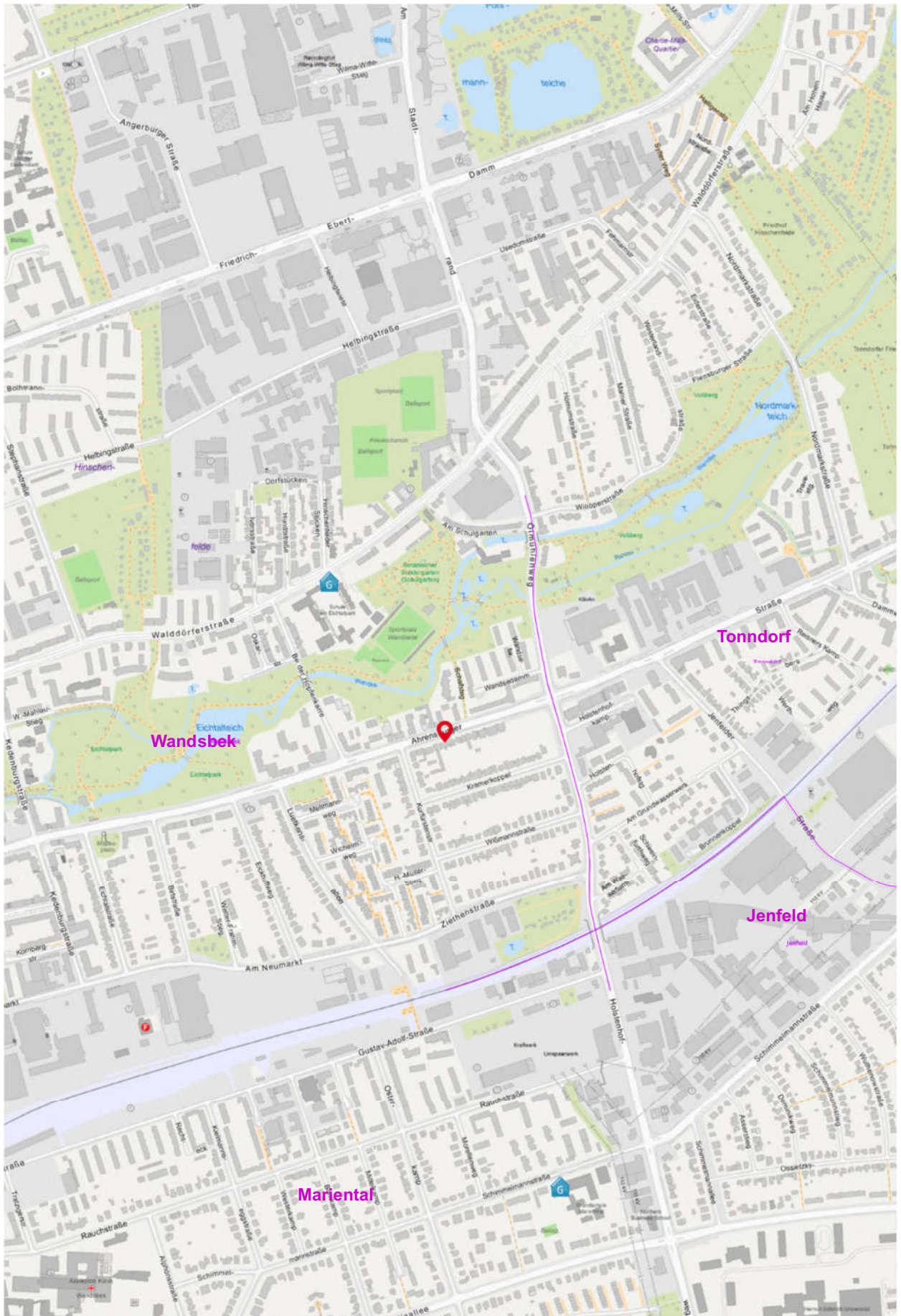
#### Sielanschlussbeiträge

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

#### Gebühr

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

Held



(aus Geo-Online)

## Stadtkarte