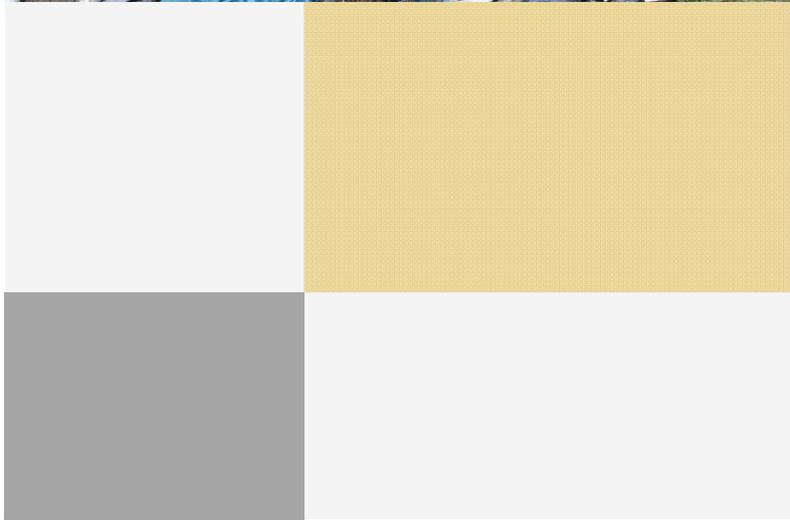
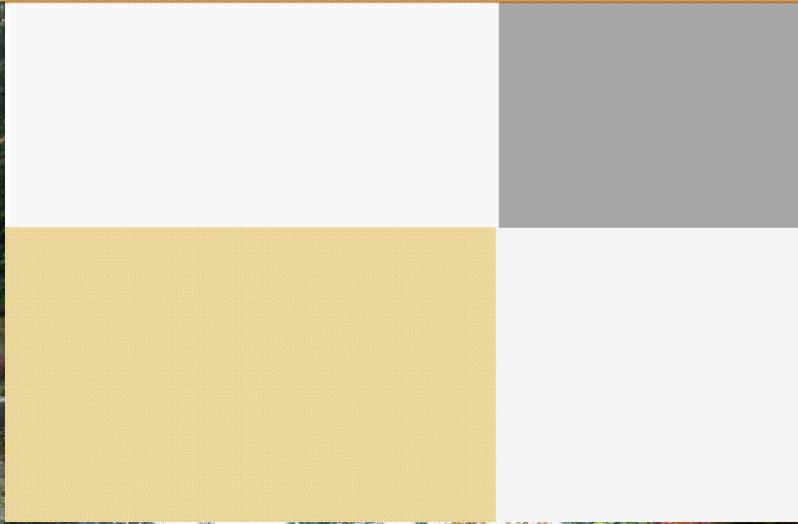




**BRITTA HOCHBAUM**  
Sachverständige in Hamburg

## Verkehrswertgutachten Ulzburger Straße 18, 22399 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  
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.	Wohnungsgrundbuch von Poppenbüttel Blatt 12929 .....	4
3.1.1.	Bestandsverzeichnis .....	4
3.1.2.	Belastungen in Abteilung II.....	5
3.2.	Wohnungsgrundbuch von Poppenbüttel Blatt 12930.....	5
3.2.1.	Bestandsverzeichnis .....	5
3.2.2.	Belastungen in Abteilung II.....	5
3.3.	Liegenschaftskataster .....	6
3.4.	Baulasten und Beschränkungen .....	6
3.5.	Erschließung .....	6
3.6.	Bauplanerische Ausweisung.....	7
3.7.	Denkmalschutz .....	8
3.8.	Energieausweis .....	8
3.9.	Nutzungsverhältnisse .....	8
4.	Beschreibung .....	9
4.1.	Beschreibung des Grundstücks.....	9
4.2.	Beschreibung der Gebäude .....	9
4.3.	Beschreibung des Sondereigentums 2.....	10
4.4.	Beschreibung der Außenanlagen .....	13
5.	Beurteilung.....	13
5.1.	Lage .....	14
6.	Bewertung .....	15
6.1.	Bodenwert .....	15
6.2.	Marktlage.....	18
7.	Verkehrswert.....	19
8.	Berechnungen .....	20
9.	Anmerkungen .....	22

## 1. Zusammenfassung von grundstücksrelevanten Daten

<b>Zwangsversteigerungssache:</b>	<b>802 K 18/24 und 802 K 19/24</b>
Objekt:	zwei Einfamilienhausbauplätze in Form von Wohnungseigentum
Straße:	Ulzburger Straße 18
PLZ/Ort:	22399 Hamburg
Lage:	Sondereigentum 1: vorderer Grundstücksteil Sondereigentum 2: hinterer Grundstücksteil
Stadtteil:	Poppenbüttel
Amtsgericht:	Hamburg-Barmbek
Wohnungsgrundbuch:	SE 1: von Poppenbüttel Blatt 12929 SE 2: von Poppenbüttel Blatt 12930
Gemarkung:	Poppenbüttel
Flurstück:	2417
Grundstücksgröße:	1.094 m <sup>2</sup>
Wertermittlungstichtag:	29. Oktober 2024
Wohnflächen:	ca. 153,40 m <sup>2</sup>
Baujahre:	ca. 1965
Miteigentumsanteil:	je 1/2
<b>Verkehrswert des Grundstücks</b>	<b>€ 590.000,00</b>
Verkehrswert pro m <sup>2</sup> Grundstücksfläche:	€ 539,00/m <sup>2</sup>

## 2. Allgemeines

### 2.1. **Veranlassung**

Durch Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-Barmbek vom 31.07.2024 bin ich im Rahmen der Zwangsversteigerungssache **802 K 18/24** zur Sachverständigen bestellt worden mit dem Auftrag, den Verkehrswert des vorbezeichneten Wohnungseigentums zu ermitteln.

Durch Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-Barmbek vom 07.08.2024 bin ich im Rahmen der Zwangsversteigerungssache **802 K 19/24** zur Sachverständigen bestellt worden mit dem Auftrag, den Verkehrswert des vorbezeichneten Wohnungseigentums zu ermitteln.

Mit Beschluss vom Amtsgericht Hamburg-Barmbek vom 02.09.2024 werden die Verfahren verbunden, wobei das Verfahren 802 K 18/24 führt.

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

Eine Besichtigung des Grundstücks habe ich am 29.10.2024 vorgenommen, in Anwesenheit von

- der Schuldnerin
- dem Schuldner
- meinem Kollegen, Herrn Mathias Vieth.

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

- Liegenschaftskarte vom 06.08.2024 (aus der Gerichtsakte)
- Grundbuchauszüge Blatt 12929 und Blatt 12930 vom 26.06.2024 (aus der Gerichtsakte)
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung vom 06.08.2024 (aus der Gerichtsakte)
- Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 15.08.2024
- Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 06.08.2024 (aus der Gerichtsakte)

- Baustufenplan Poppenbüttel vom 14.01.1955 und Teilbebauungsplan 917 vom 27.01.1961
- Wohnflächenberechnung aus der Bauakte
- Aufteilungspläne aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 22.02.2017 aus der Bauakte
- Baugenehmigung vom 24.05.2016 für den Bau eines Einfamilienhauses auf dem vorderen Grundstücksteil

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

#### **3.1. Wohnungsgrundbuch von Poppenbüttel Blatt 12929**

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

1/2 [...] Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Poppenbüttel, Flurstück 2417, Gebäude- und Freifläche, Ulzburger Straße 18, **Grundstücksgröße 1.094 m<sup>2</sup>**, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Haus, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 1.**

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 12929 und Blatt 12930); der hier eingetragene Anteil ist durch das zu dem anderen Teil gehörende Sondereigentumsrecht beschränkt.

Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums sowie der Sondernutzungsrechte wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 28.02.2018 – URNr. 156/2018 – Notar Sebastian Knops in Henstedt-Ulzburg (ON 1 in Blatt 12929); eingetragen am 11.12.2018.

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

Neben dem Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsvermerk jeweils vom 11.06.2024 ist **folgende Belastung** eingetragen:

1. Veräußerungsverbot gemäß §§ 111f Abs. 4, 111h Abs. 1 S. 1 StPO, 136 BGB für die Freie und Hansestadt Hamburg; gemäß Ersuchen der Staatsanwaltschaft Hamburg vom 27.07.2020 (AZ:5307 Js 8/20, ON 4); eingetragen am 13.08.2020

## **3.2. Wohnungsbuch von Poppenbüttel Blatt 12930**

### **3.2.1. Bestandsverzeichnis**

1/2 [...] Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Poppenbüttel, Flurstück 2417, Gebäude- und Freifläche, Ulzburger Straße 18, **Grundstücksgröße 1.094 m<sup>2</sup>**, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Haus, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 2.**

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 12929 und Blatt 12930); der hier eingetragene Anteil ist durch das zu dem anderen Teil gehörende Sondereigentumsrecht beschränkt.

Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums sowie der Sondernutzungsrechte wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 28.02.2018 – URNr. 156/2018 – Notar Sebastian Knops in Henstedt-Ulzburg (ON 1 in Blatt 12929); eingetragen am 11.12.2018.

### **3.2.2. Belastungen in Abteilung II**

Neben dem Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsvermerk jeweils vom 12.06.2024 ist **folgende Belastung** eingetragen:

2. Veräußerungsverbot gemäß §§ 111f Abs. 4, 111h Abs. 1 S. 1 StPO, 136 BGB für die Freie und Hansestadt Hamburg; gemäß Ersuchen der Staatsanwaltschaft Hamburg vom 27.07.2020 (AZ: 5307 Js 8/20, ON 5); eingetragen am 13.08.2020

Die beiden Veräußerungsverbote haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

### 3.3. Liegenschaftskataster

Das Grundstück ist im Liegenschaftskataster wie folgt bezeichnet:

#### **Flurstück 2417, Gemarkung Poppenbüttel**

##### **Bezirk Wandsbek**

Gebietszugehörigkeit: Freie und Hansestadt Hamburg

Lage: Ulzburger Straße 18

Fläche: 1.094 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 1.094 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche (offen)

### 3.4. Baulasten und Beschränkungen

Für das Flurstück 2417 der Gemarkung Poppenbüttel sind im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 **keine Baulasten** eingetragen.

### 3.5. Erschließung

Die Erschließungsanlage Ulzburger Straße ist in den Teileinrichtungen Fahrbahn, Beleuchtung und Entwässerung endgültig hergestellt. Für die endgültige Herstellung dieser Teileinrichtungen werden **Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben**.

Werden noch weitere Teileinrichtungen der Erschließungsanlage endgültig hergestellt, sind für diese Teileinrichtungen noch Erschließungsbeiträge zu erheben. Die Beitragspflicht und die Höhe der Beiträge richten sich nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in Verbindung mit den Bestimmungen des Hamburgischen Wegegesetzes.

Ich halte die Herstellung von Teileinrichtungen für unwahrscheinlich, so dass kein Einfluss auf den Bodenwert entsteht.

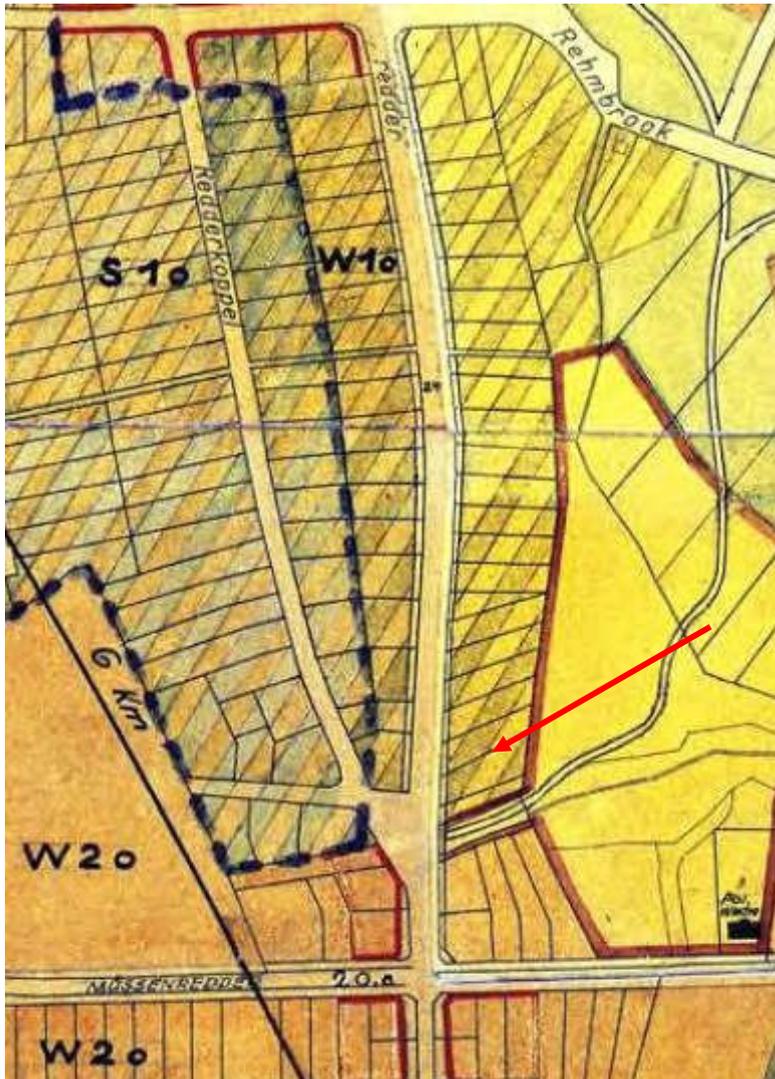
Vor der Front zur Ulzburger Straße liegt ein Schmutzwasser- und Regenwassersiel. Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei den jetzigen besielten Frontlängen des Grundstücks **keine Sielbaubeiträge** mehr erhoben.

(Weitere Einzelheiten zur Erschließung ergeben sich aus der diesem Gutachten beigegeführten Bescheinigung der Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke vom 15.08.2024.)

### 3.6. Bauplanerische Ausweisung

Das Grundstück liegt im Bereich des **Baustufenplans Poppenbüttel** vom 14.01.1955 mit der Ausweisung **W1o** (Wohngebiet in I-geschossiger, offener Bauweise).

Die Ulzburger Straße ist im Baustufenplan mit Ohlendörpredder bezeichnet.



Auszug aus dem Baustufenplan Poppenbüttel

Zudem befindet sich das Objekt im Bereich des **Teilbebauungsplans 917** vom 27.01.1961. Der vordere Grundstücksteil ist durch neue Straßenflächen und von jeglicher Bebauung freizuhaltenen Flächen gekennzeichnet.

In der Bauakte findet sich ein Hinweis auf die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen Hummelsbütteler Feldmark/Alstertal. Das Grundstück befindet sich direkt an der Ohlendörpskoppel, die als Landschaftsschutzgebiet Hummelsbütteler Feldmark/Alstertal ausgewiesen ist. Das Grundstück selbst ist jedoch nicht als dieses ausgewiesen.



Auszug aus dem Teilbebauungsplan 917

### 3.7. Denkmalschutz

Das Gebäude Ulzburger Straße 18 steht nicht unter Denkmalschutz.

### 3.8. Energieausweis

Für das Gebäude Ulzburger Straße 18 liegt mir kein Energieausweis vor.

### 3.9. Nutzungsverhältnisse

Das Grundstück wurde in Wohnungseigentum mit zwei Einheiten aufgeteilt.

Tatsächlich wurde das straßenseitig im Bereich des Sondereigentums **Nr. 1** vorgesehene Gebäude (mit den Wohnräumen im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1) nicht errichtet. Auf dem vorderen Grundstücksteil befindet sich lediglich ein abgängiges Carport.

Das Gebäude mit den als Sondereigentum **Nr. 2** bezeichneten Räumen ist noch rudimentär vorhanden (im Bereich des Sondernutzungsrechts Nr. 2 im hinteren Grundstücksbereich), allerdings vollständig ausgebrannt. Augenscheinlich muss dieses abgerissen werden.

## 4. Beschreibung

### 4.1. Beschreibung des Grundstücks

Das 1.094 m<sup>2</sup> große Flurstück ist viereckig geschnitten. Die vier Seiten verlaufen weder genau parallel noch rechtwinklig zueinander.

Das Grundstück hat eine Straßenfrontbreite von 17 m. Die nördliche Grundstücksgrenze geht in einem Winkel von fast 120° in Richtung Norden ab und erstreckt sich über etwa 55 m. Die östliche Grundstücksgrenze verläuft in einem spitzen Winkel von etwa 55° in Richtung Süden, wobei die Länge etwa 25 m beträgt. Die südliche Grundstücksgrenze ist etwa 50 m lang.

### 4.2. Beschreibung der Gebäude

Das Grundstück ist mit dem abgebrannten Sondereigentum 2 und diversen nicht mehr brauchbaren Gegenständen übersät. Augenscheinlich muss das Grundstück freigeräumt werden.



Gebäudevorderseite SE 2 (Süd-Westen)



Gebäudevorderseite SE 2 (Süd-Westen)



Gebäudevorderseite SE 2 (Süd-Westen)



Gebäudevorderseite Nordteil im Vordergrund



Giebelseite mit Terrassenanbau (Süd-Osten)

### **Baujahr ca. 1965, Wintergartenanbau 1998**

Aufgrund der Wertlosigkeit des Gebäudes verzichte ich an dieser Stelle auf eine Baubeschreibung. Der Großteil des Gebäudes ist verbrannt, die Überreste sind abbruchreif. Das Gebäude wurde mit einer Ölheizung beheizt.

### **4.3. Beschreibung des Sondereigentums 2**

Eine Baugenehmigung für ein zweites Einfamilienhaus auf der vorderen Grundstücksgrenze (Sondereigentum 1) liegt vor, allerdings wurde dieses nie errichtet. Die Aufteilung des möglichen Sondereigentums 1 und des abgebrannten Sondereigentums 2 ergibt sich entsprechend der beigefügten Grundrisszeichnungen.

Danach waren im jetzt abgebrannten Sondereigentum 2 folgende Räume vorhanden:

#### KELLERGECHOSS

Das Kellergeschoss habe ich aufgrund der fragwürdigen Standfestigkeit des Gebäude restes nicht betreten. Nach den Grundrissen waren einmal folgende Kellerräume vorhanden:

- Kellerflur 1, ca. 10,80 m<sup>2</sup>
- Vorratskeller 1, ca. 7,80 m<sup>2</sup>
- Abstellkeller 1, ca. 11,40 m<sup>2</sup>
- Kellerflur 2, ca. 5,00 m<sup>2</sup>
- Geräte Keller, ca. 15,50 m<sup>2</sup>
- Vorratskeller 2, ca. 13,10 m<sup>2</sup>

- Heizungskeller 2, ca. 24,10 m<sup>2</sup>
- Lüftungskeller, ca. 20,40 m<sup>2</sup>
- Abstellkeller 2, ca. 9,10 m<sup>2</sup>
- Heizungskeller 1, ca. 5,80 m<sup>2</sup>
- Tankkeller, ca. 9,40 m<sup>2</sup>
- Waschküche, ca. 25,40 m<sup>2</sup>

Das Gebäude hatte eine Kellernutzfläche von ca. 157,80 m<sup>2</sup>.

### ERDGESCHOSS

1. Diele 1, ca. 11,80 m<sup>2</sup>
2. Bad 1, ca. 6,70 m<sup>2</sup>
3. Wintergarten, ca. 11,50 m<sup>2</sup>
4. Schlafen 1, ca. 9,00 m<sup>2</sup>
5. Balkon, ca. 9,50 m<sup>2</sup>
6. Küche 1, ca. 5,80 m<sup>2</sup>
7. Wohnen 1, ca. 24,20 m<sup>2</sup>
8. Diele 2, ca. 4,80 m<sup>2</sup>
9. Küche 2, ca. 5,10 m<sup>2</sup>
10. Abstellraum, ca. 6,90 m<sup>2</sup>
11. Bad 2, ca. 15,90 m<sup>2</sup>
12. Schlafen 2, ca. 19,30 m<sup>2</sup>
13. Wohnen 2, ca. 22,90 m<sup>2</sup>

Die Wohnfläche im Erdgeschoss betrug ca. 153,40 m<sup>2</sup>



Wohnzimmer mit Kamin im Erdgeschoss



Bad im Erdgeschoss



Diele im Erdgeschoss



Zimmer im Erdgeschoss



Raum im Erdgeschoss



Küche im Erdgeschoss

Die Räume sind nicht mehr nutzbar. Die einzelnen Raumgrößen sind den Größenangaben im Grundriss aus den Teilungsplänen entnommen worden. Sie 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. Zwischen den ursprünglichen Grundrissen und den tatsächlich vorgefundenen Raumaufteilungen könnten Unterschiede bestehen. Diese sind durch den Brand jedoch nicht mehr erkennbar.

Die Nutzfläche im Keller betrug nach den Grundrissen ca. 157,80 m<sup>2</sup> und die **Wohnfläche im Erdgeschoss** für die **Wohneinheit Nr. 2** betrug **ca. 153,40 m<sup>2</sup>**.

#### 4.4. Beschreibung der Außenanlagen

Das Grundstück ist vollständig mit Sperrmüll und Unrat übersät. Ein abgängiges Carport befindet sich auf dem vorderen Grundstücksteil. Zudem sind noch eine Mauer zur Abstützung der Terrasse sowie die abgetreppte Zuwegung aus Kopfsteinpflaster zur Terrasse erkennbar. Das Grundstück ist recht stark eingewachsen. Auch an der Zufahrt befinden sich hohe Bäume. Das Eingangstor besteht aus Metall.



Blick vom Haus zum vorderen Grundstücksteil und Eingangstor

#### 5. Beurteilung

Das straßenseitige Sondereigentum Nr. 1 wurde offenbar nicht gebaut und das Gebäude auf dem hinteren Grundstücksteil, bezeichnet mit Sondereigentum Nr. 2, ist nahezu vollständig abgebrannt.

Nach der Freilegung des Grundstücks halte ich die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern für möglich. Das Grundstück ist bereits in Wohnungseigentum aufgeteilt. Auf den Nachbargrundstücken sind teilweise Doppelhäuser errichtet worden.

Die Bebaubarkeit ist anhand des Baustufenplans Poppenbüttel und des Teilbebauungsplans 917 und der Baupolizeiverordnung eingeschränkt.

Die Baupolizeiverordnung für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 08.06.1938 § 11 gibt in der Baustufentafel für Wohngebiete in eingeschossiger offener Bauweise eine maximal bebaubare Fläche von 2/10 an. Für das 1.094 m<sup>2</sup> große Grundstück ergeben sich damit 218,00 m<sup>2</sup> bebaubare Fläche insgesamt<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Ausnahmen sind möglich, wie in den Bemerkungen, insbesondere zu Spalte 8 § 11 der Baupolizeiverordnung, beschrieben.

## 5.1. Lage

- a) Die Ulzburger Straße mündet im Norden in den Poppenbütteler Berg und wird an dieser Schnittstelle von der Harksheider Straße durchquert. Im Süden geht die Ulzburger Straße in die Alte Landstraße über und wird vom Poppenbütteler Weg (Ring 3) gequert. Die Straße weist starken Durchgangs- und Anliegerverkehr auf. Hier muss von einer frequentierten Straße gesprochen werden. Die Ulzburger Straße ist vorwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut. Direkt an der Straße sind einige wenige öffentliche Parkplätze vorhanden. Auf den meisten Grundstücken existieren private Pkw-Abstellmöglichkeiten.
- b) Einkaufsmöglichkeiten in Form eines Lebensmitteldiscounters befinden sich am Tegelsberg in einer fußläufigen Entfernung von etwa 1,2 km. Gute Einkaufsmöglichkeiten sind im etwa 1,5 km entfernten Alstertal Einkaufszentrum vorhanden.
- c) Die Belegenheit zu Schulen kann als gut bezeichnet werden. Die Grund- und Stadteilschule Poppenbüttel kann im Schulbergredder nach etwa 900 m erreicht werden. Die Entfernung zum Carl-von-Ossietzky-Gymnasium im Müssenredder beträgt etwa 800 m.
- d) Die Verkehrsverbindungen dieses nördlichen Stadtteils von Hamburg können als ausreichend bewertet werden. Bahnverbindung besteht über die S-Bahn-Halttestelle Poppenbüttel (ca. 2 km). In gut 50 m Entfernung ist die Bushalttestelle Minsbekweg zu erreichen, an der die Buslinie 176 (Ohlstedt, Wohldorf, Tannenhof, Treudelberg, Poppenbüttel) verkehrt. Den Ring 3 (Poppenbütteler Weg) erreicht man nach etwa fünfhundert Metern als gute Verbindung zu anderen Stadtteilen. Sowohl die Auffahrt Stapelfeld zur Autobahn A1 (Bremen - Lübeck) als auch die Hamburger Innenstadt sind in knapp 16 km zu erreichen.
- e) In direkter Umgebung befinden sich zahlreiche Grün- und Freizeitflächen (Minsbeker Gehege, Ohlendörpskoppel mit dem Rückhaltebecken, Alsterwanderweg, Hennebergpark, Finn-Weber-Park).

Zusammenfassend kann von einer vom Zentrum abgelegenen, aber durchaus gesuchten Wohnlage in Hamburgs Norden gesprochen werden. Nach der Kategorisierung der Lagen durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg anhand des Bodenrichtwertniveaus handelt es sich hier um eine mittlere Lage.

## 6. Bewertung

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

Grundsätzlich sind Einfamilienhäuser im Sachwertverfahren (§ 35 ImmoWertV) zu bewerten. In diesem Fall handelt es sich jedoch um ein Grundstück mit zwei Einfamilienhausbauplätzen ohne Gebäude. Allerdings muss das Grundstück noch von den Überresten des abgebrannten Einfamilienhauses und vom Unrat befreit werden.

### 6.1. **Bodenwert**

Nach §§ 24 und 25 der ImmoWertV ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert nach § 15 auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bei der Bodenrichtwertermittlung in bebauten Gebieten können der Zustand und die Struktur der das Gebiet prägenden Bebauung zu berücksichtigen sein.<sup>4</sup>

Entsprechend dieser Bestimmungen 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	€ 800,00/m <sup>2</sup>
per 01.01.2023	€ 720,00/m <sup>2</sup>
per 01.01.2024	€ 610,00/m <sup>2</sup>

Die Bodenrichtwerte wiesen bis 2022 eine stetig steigende Tendenz auf. Durch diverse Markteinflüsse ist die Nachfrage seit Sommer 2022 drastisch gesunken (s. Punkt 6.2

---

<sup>2</sup> Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 19. Juli 2021 – BGBl 2021, Teil I Nr. 44, S. 2805

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

<sup>4</sup> Immobilienwertverordnung ImmoWertV § 14 (1) ff.



Marktlage). Entsprechend sind auch die Bodenpreise nach dem 01.01.2024 weiter gesunken. Für den Bewertungsstichtag 29. Oktober 2024 gehe ich von einem Betrag aus in Höhe von

€ 580,00/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>.

Die Baugenehmigung vom 24.05.2016 gewährt die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem vorderen Grundstücksteil (Sondereigentum 1)<sup>5</sup>. Ich gehe davon aus, dass eine Realteilung des Grundstücks nicht möglich ist und deshalb die Aufteilung in Wohnungseigentum vorgenommen wurde. Diese ideelle Teilung des Grundstücks in zwei Miteigentumsanteile von jeweils 1/2 an dem Gesamtgrundstück ergibt zwei errechnete Grundstücksgrößen von jeweils 547 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 entsprechende Berechnung des Bodenwerts findet sich in der anliegenden **Tabelle 2.**

Der **Bodenwert** einer Grundstückshälfte beträgt € 371.960,00.

Entsprechend ergibt sich für das **Gesamtgrundstück** ein Betrag von **€ 743.920,00**

Aufgrund der Baugenehmigung halte ich eine Neubebauung des Grundstücks mit zwei voll unterkellerten eingeschossigen Einfamilienhäusern für möglich.

---

<sup>5</sup> Die bauordnungsrechtliche Genehmigung erlischt nach § 73 Absatz 1 HBauO, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen worden ist.

Gegenüber einer Bebauung auf zwei real geteilten Grundstücken ergibt sich hieraus ein Nachteil aus

- mangelnder Eigenständigkeit  
Es gibt in einer Wohnungseigentümergeinschaft keine alleinige Entscheidungsbefugnis, die anderen Wohnungseigentümer haben ein Mitbestimmungsrecht.
- Gemeinschaftseigentum  
Auch wenn es in diesem Fall lediglich zwei Wohnungseigentümer gibt, muss über das Gemeinschaftseigentum (z. B. Gärten, Gestaltung von Wegen, Zufahrten, Parkplätzen) auch gemeinschaftlich entschieden werden.
- Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz  
Ein externer WEG-Verwalter ist nicht zwingend vorgeschrieben, eine WEG-Selbstverwaltung ist jedoch aufwändig (Zeitaufwand durch Aneignung von insbesondere technischem und juristischem Fachwissen, Ausführen von Aufgaben und Pflichten wie Einberufung der WEG-Versammlung, Erstellen von Jahresabrechnungen, Wirtschaftsplänen, Instandhaltung und Reparatur gemeinschaftlicher Gebäude- oder Grundstücksteile usw.).
- möglichen Streitigkeiten  
durch Uneinigkeiten insbesondere finanzieller Art

Nach freier sachverständiger Schätzung leite ich hieraus einen **Abschlag für das in Wohnungseigentum** aufgeteilte Grundstück in Höhe von **5 %** ab.

Für die Beseitigung der Überreste des abgebrannten Hauses und die Entfernung des Sperrmülls, der auf dem Grundstück verteilt ist, halte ich **Freilegungskosten** in Höhe von **€ 120.000,00** für angemessen<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> Kalkulation siehe Anlage Tabelle 2

## 6.2. Marktlage

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt war von 2010 bis 2022 durch steigende Preise bei starker Nachfrage und begrenztem Angebot gekennzeichnet. Insbesondere bei attraktiven Häusern in guter Lage war der Nachfrageüberhang erheblich. Dies ist jedoch nicht mehr der Fall.

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.

Folgende Kriterien haben zu einer deutlichen Veränderung der Nachfrage in diesem Teilbereich des Immobilienmarkts geführt:

- Zunächst hat der Ukrainekrieg allgemein zu einer Verunsicherung beigetragen.
- Als Folge der Ukraine Krise sind die Preise für Energie und Lebensmittel zum Teil drastisch gestiegen, was u. a. bei Käuferschichten, die für Einfamilien- und Reihenhäuser in Frage kommen, die finanziellen Möglichkeiten deutlich verschlechtert hat.
- Es werden weitere strengere Anforderungen an Wärmedämmung, Heizung ohne fossile Energie usw. diskutiert und die rasant steigenden Energiepreise könnten eine weitere energetische Sanierung erforderlich machen.
- Die Zinsen für Immobilienkredite sind deutlich gestiegen und die Beleihungsgrundsätze der Banken sind deutlich restriktiver geworden.
- Für Renovierungsarbeiten sind Handwerker derzeit kaum zu bekommen, das Material ist deutlich teurer geworden, wenn überhaupt erhältlich. Auch die Baupreise für neu zu errichtende Gebäude sind stark gestiegen.

### 7. Verkehrswert

Unter Berücksichtigung meiner Ausführungen schätze ich den Verkehrswert zum **Bewer-  
tungszeitpunkt 29. Oktober 2024** dieses Baugrundstücks mit der Möglichkeit zur Errichtung  
von zwei Einfamilienhäusern in Form von Wohnungseigentum unter Berücksichtigung der  
Freilegung auf

**€ 590.000,00**

**(fünfhundertneunzigtausend Euro)**

Auf die folgenden Anmerkungen wird besonders hingewiesen.

Hamburg, den 19. Dezember 2024



*Britta Hochbaum*



## 8. Berechnungen

Tabelle 1

Grunddaten Sachwert Einfamilienhaus			
Grunddaten Bodenwert mit Einfamilienhausbebauung			
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		547 m <sup>2</sup>	
Bodenrichtwert <b>31.12.2022</b> für 1.000 m <sup>2</sup>	€	630,00	
Bodenrichtwert zum <b>Bewertungszeitpunkt</b> für 1.000 m <sup>2</sup> in €/m <sup>2</sup>	€	580,00	
Abzug für Wegebaukosten in €/m <sup>2</sup>	€	0,00	
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%	
Berechnung Bodenwert mit Einfamilienhausbebauung			
Grundstücksgröße		547 m <sup>2</sup>	
Norm-Richtwert zum Bewertungszeitpunkt für eine Größe von 1000 m <sup>2</sup>	€	580,00	
Anpassungsfaktor nach BWA-Tabelle für die Größe		1,172657933	
angemessener Bodenwert pro m <sup>2</sup> für die zu bewertende Größe	€	680,14	
./ Wegebaukosten	€	0,00	
./ Sielbaukosten	€	0,00	
Zwischensumme	€	680,14	
Lagezu- oder -abschlag in %	0% €	0,00	
Zwischensumme	€	680,14	
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	€	680,14	
gerundet	€	<b>680,00</b>	
<b>Bodenwert mit Einfamilienhausbebauung</b>	<b>€</b>		<b>371.960,00</b>
<b>zwei Grundstücke mit Einfamilienhausbebauung</b>	<b>€</b>		<b>743.920,00</b>
Abzüge			
Abzug aufgrund von Wohnungseigentum	5%	€	37.196,00
Abzug durch Freilegungskosten		€	120.000,00
<b>Verkehrswert</b>			<b>590.000,00</b>

Tabelle 2

FREILEGUNGSKOSTEN ULZBURGER STRASSE 18		
<b>Abrisskosten Gebäude</b>		
Volumen des Gebäudes:	1250,00 m <sup>3</sup>	
	1250 m <sup>3</sup> x € 60/m <sup>2</sup>	€ 75.000,00
<b>Öltank</b>		
Reinigung, Entfernung und Entsorgung		€ 5.000,00
<b>Verfüllung Kellergeschoss</b>		
Bruttogrundfläche Keller:	168 m <sup>2</sup>	
Verfüllung mit Recycling oder Sand	168 m <sup>2</sup> x € 40/m <sup>2</sup>	€ 6.700,00
<b>Müllentsorgung</b>		
Müllvolumen:	50 - 70 m <sup>3</sup>	
Entsorgung inkl. Sortierung	60 m <sup>3</sup> x € 200/m <sup>3</sup>	€ 12.000,00
<b>Entsorgung Wintergarten</b>		
Grundfläche Wintergarten	27 m <sup>2</sup>	
Glas und Aluminium	27 m <sup>2</sup> x € 80/m <sup>2</sup>	€ 2.160,00
<b>Nebenkosten</b>		
Miete von Maschinen und Container, Transport		€ 12.000,00
<b>Erschwernis Zufahrt</b>		
Entfernung Bewuchs, Transportfahrzeugwahl		€ 8.000,00
		<b>€ 120.000,00</b>

## 9. Anmerkungen

Bei dem vorstehenden Gutachten sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

1. Die Baubeschreibung der Gebäude stammt, soweit nicht anders vermerkt, aus der 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. Rückschlüsse auf eventuell vorhandene Altlasten im Boden oder auf eine Kontamination des Bodens infolge der jetzigen oder vorangegangener 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.) für die Entsorgung.  
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.



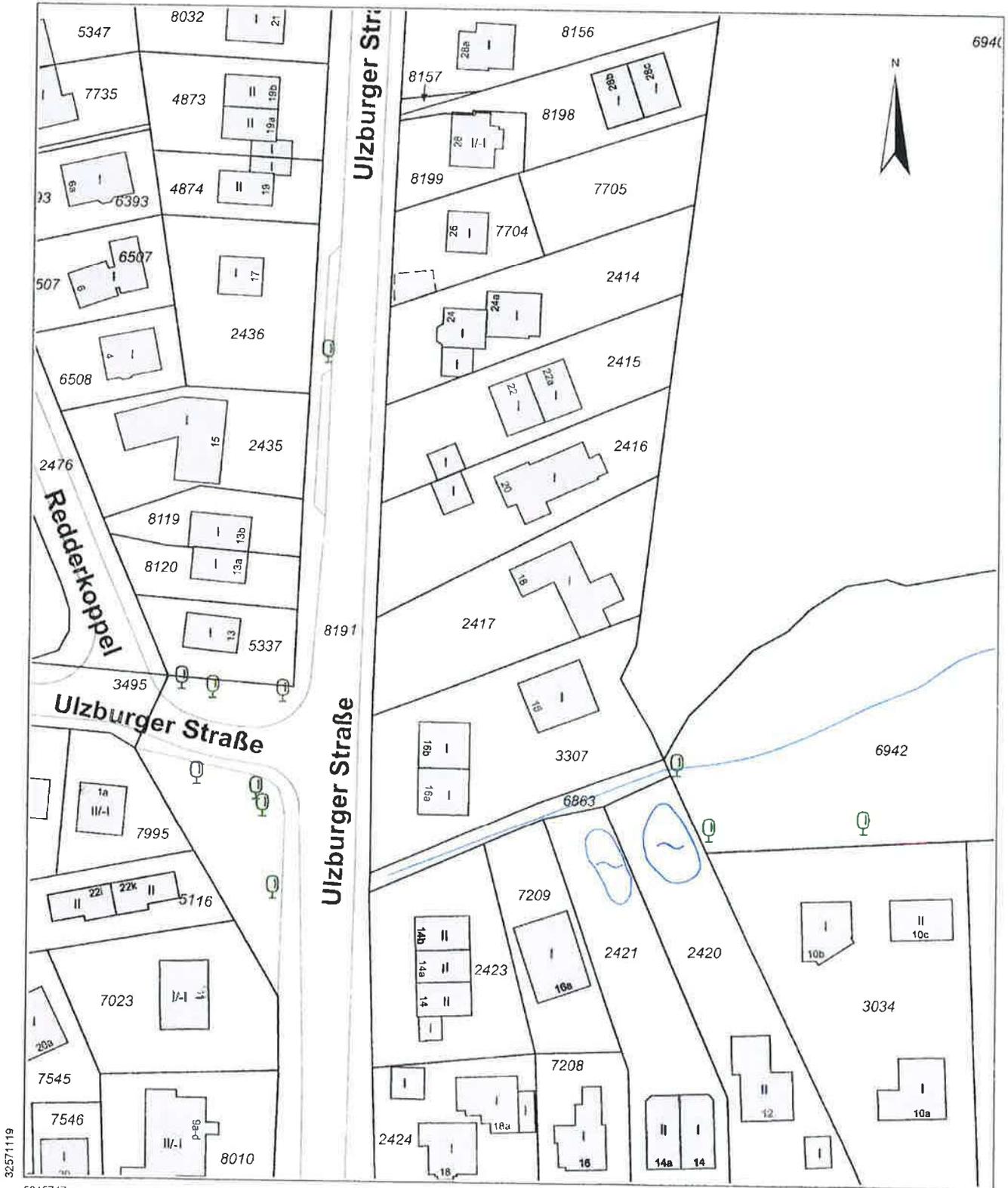
Freie und Hansestadt Hamburg  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung  
Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Flurstück: 2417  
Gemarkung: Poppenbüttel

Erstellt am 06.08.2024  
Auftragsnummer: B33-2024-2120006448



32571119

5945747

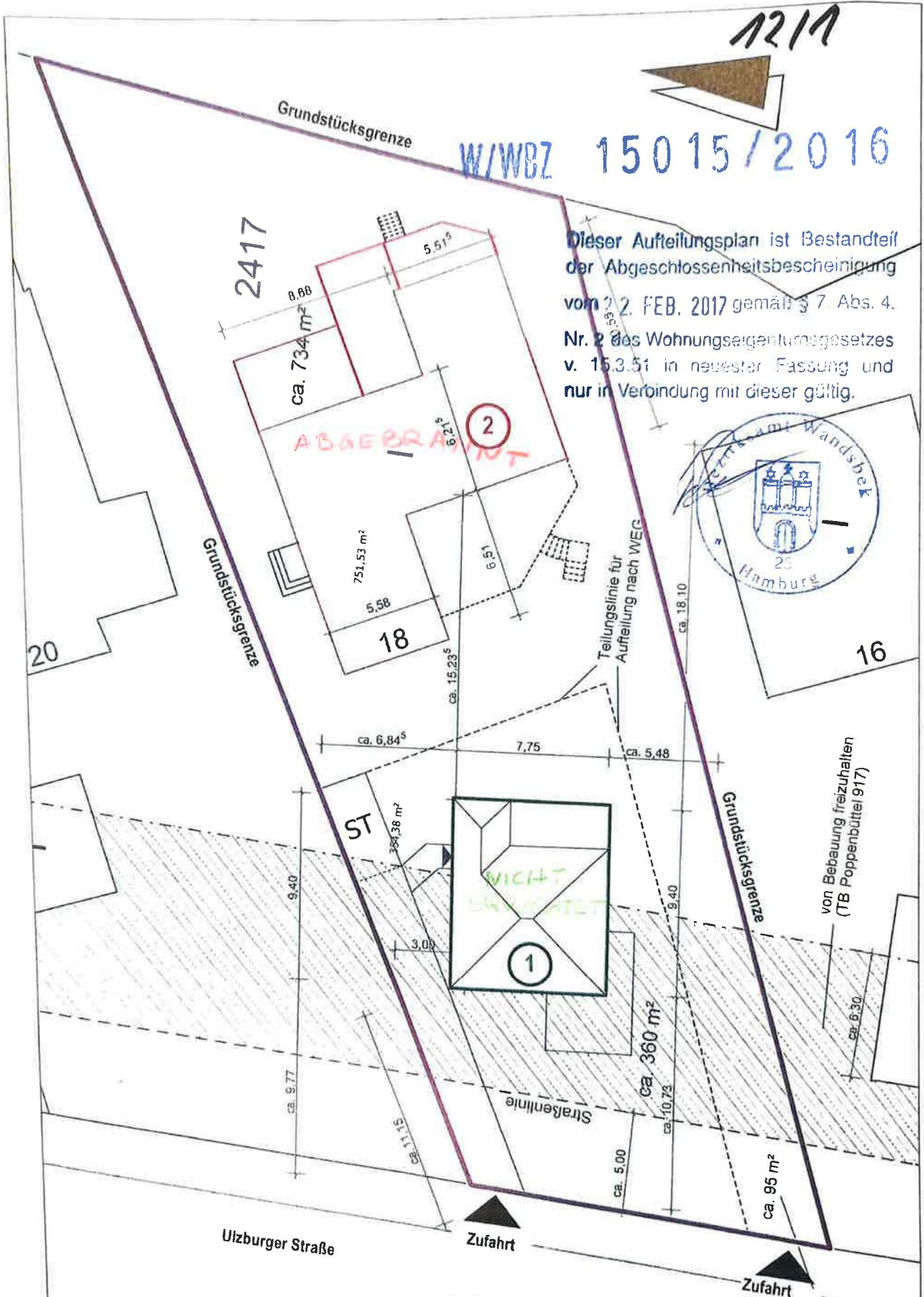
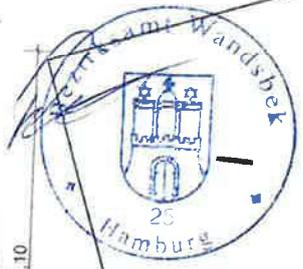
0 10 20 30 Meter

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), zuletzt geändert am 31. August 2018 (HmbGVBl. S. 282, 284), zulässig

1219

W/WBZ 150 15 / 2016

Dieser Aufteilungsplan ist Bestandteil der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 2. FEB. 2017 gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes v. 19.3.51 in neuester Fassung und nur in Verbindung mit dieser gültig.



Bauherr:

**Antrag auf Abgeschlossenheit nach WEG, Ulzburger Straße 18, 22399 Hamburg**  
 Gebäude Bestand + Neubau, Ulzburger Str. 18, 22399 Hamburg  
 Flurstück: 2417, Gemarkung: Poppenbüttel  
 Lageplan M 1:200

11.11.2016  
Blatt: 01

Dieser Aufteilungsplan ist Bestandteil  
der Abgeschlossenheitsbescheinigung

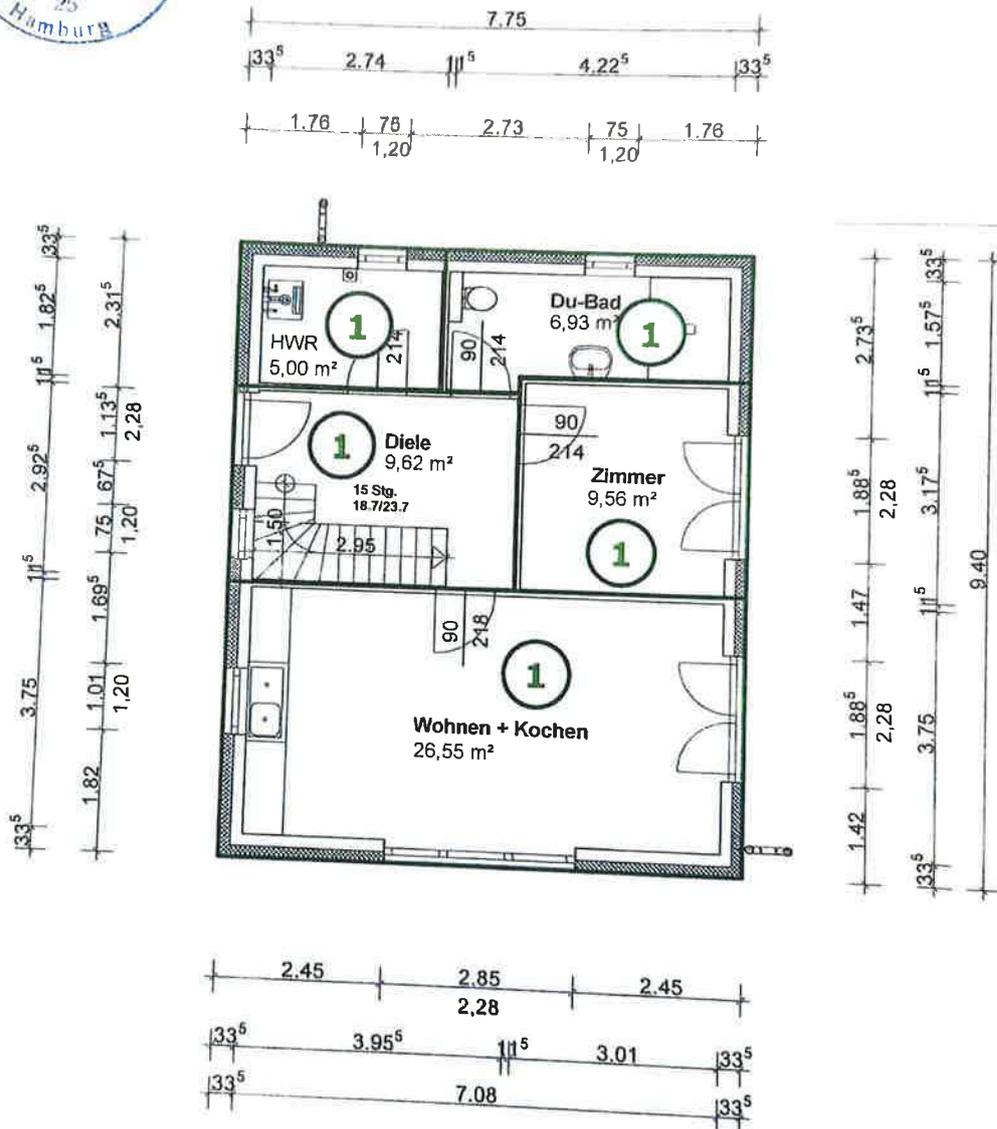
vom 22. FEB. 2017 gemäß § 7 Abs. 4.

Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes  
v. 15.3.51 in neuester Fassung und  
nur in Verbindung mit dieser gültig.



1217

15015/2016



Bauherr:

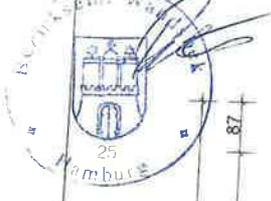
Antrag auf Abgeschlossenheit nach WEG, Ulzburger Straße 18, 22399 Hamburg  
Gebäude Neubau, Ulzburger Str. 18, 22399 Hamburg  
Flurstück: 2417, Gemarkung: Poppenbützel  
Erdgeschoß M 1:100

11.11.2016  
Blatt: 06

GRUNDRISS  
VORN TE 1  
ERDGESCHOSS  
NICHT ERRICHTET



Dieser Aufteilungsplan ist Bestandteil der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 22. FEB. 2017 gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes v. 15.8.51 in neuester Fassung und nur in Verbindung mit dieser gültig.



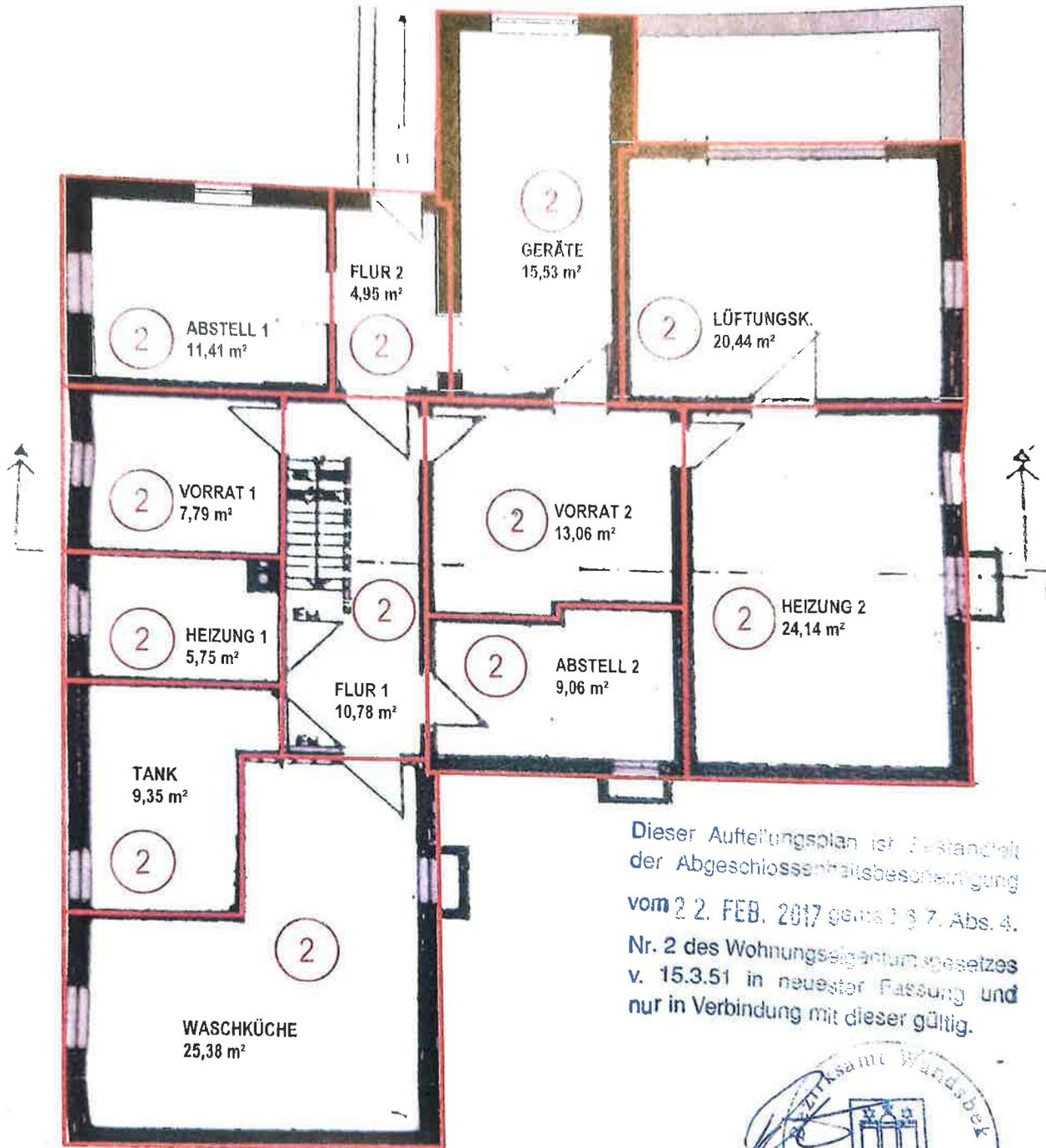
Bauherr:

Antrag auf Abgeschlossenheit nach WEG, Ulzburger Straße 18, 22399 Hamburg  
 Gebäude Neubau, Ulzburger Str. 18, 22399 Hamburg  
 Flurstück: 2417, Gemarkung: Poppenbüttel  
 Obergeschoss + Schnitt M 1:100  
 11.11.2016  
 Blatt: 07

GRUNDRISS  
 VORN TE 1  
 OBERGESCHOSS  
 UND  
 SCHNITT  
 NICHT ERRICHTET

A2/2

W/WBZ 150 15 / 20 16

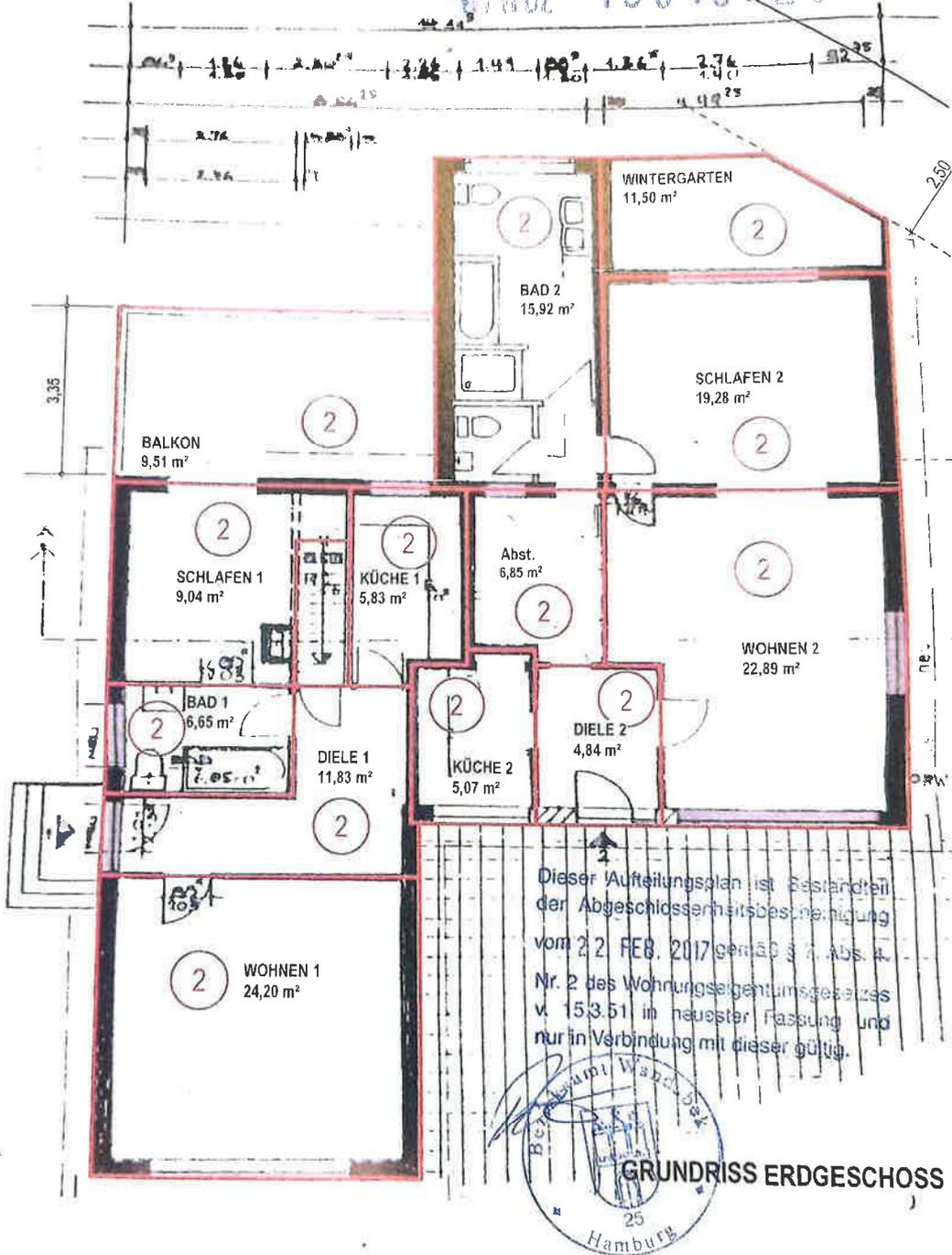


Dieser Aufteilungsplan ist Bestandteil  
 der Abgeschlossenheitsbescheinigung  
 vom 22. FEB. 2017 gemäß § 7, Abs. 4.  
 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes  
 v. 15.3.51 in neuester Fassung und  
 nur in Verbindung mit dieser gültig.



<p>Bauherr:</p>	<p>Antrag auf Abgeschlossenheit nach WEG, Ulzburger Straße 18, 22399 Hamburg          Gebäude Bestand, Ulzburger Str. 18, 22399 Hamburg          Flurstück: 2417, Gemarkung: Poppenbüttel          Grundriß Kellergeschoß M 1:100  <b>TE 2 HIMEN</b>  <b>ABGEBRANNT</b></p> <p style="text-align: right;">11.11.2016 Blatt: 02</p>
-----------------	--

W/NBZ 15015/2016



Dieser Aufteilungsplan ist Bestandteil  
 der Abgeschlossenheitsbescheinigung  
 vom 22. FEB. 2017 gemäß § 4 Abs. 4  
 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes  
 v. 1975 in neuester Fassung und  
 nur in Verbindung mit dieser gültig.



**GRUNDRISS ERDGESCHOSS**

<p>Bauherr:</p>	<p>Antrag auf Abgeschlossenheit nach WEG, Ulzburger Straße 18, 22399 Hamburg          Gebäude Bestand, Ulzburger Str. 18, 22399 Hamburg          Flurstück: 2417, Gemarkung: Poppenbüttel          Grundriß Erdgeschoß M 1:100  <b>TC 2 HINTEN</b>  <b>ABGEBRANNT</b></p>
-----------------	---

11.11.2016  
Blatt: 03



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

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**  
Flurstücks- und Eigentumsnachweis  
Erstellt am: 06.08.2024  
Auftragsnummer: B33-2024-2120006448

## Flurstück 2417 Gemarkung Poppenbüttel Bezirk Wandsbek

Gebietszugehörigkeit: Hamburg  
Lage: Ulzburger Straße 18,  
Fläche: 1094 m<sup>2</sup>  
Tatsächliche Nutzung: 1 094 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche (Offen)

### Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Wohnungs-/Teileigentum  
Buchung: Amtsgericht Hamburg-Barmbek  
Grundbuchbezirk Poppenbüttel  
Grundbuchblatt 12929  
Laufende Nummer 1  
Eigentümer: 1/2 Miteigentumsanteil am Grundstück

Buchung: Amtsgericht Hamburg-Barmbek  
Grundbuchbezirk Poppenbüttel  
Grundbuchblatt 12930  
Laufende Nummer 1  
Eigentümer: 1/2 Miteigentumsanteil am Grundstück

Der Auszug ist maschinell erzeugt, er ist ohne Unterschrift gültig. Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt.  
Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen der Bestimmungen in §15  
HmbVermG vom 20.04.2005 (HmbGVBl.S.135), zuletzt geändert am 15.12.2009 (HmbGVBl.S. 825, 532), zulässig.

Hinweis: Der Datensatz Denkmalschutz wird seit dem 3. Oktober 2023 nicht mehr automatisiert fortgeführt. Tagesaktuelle  
Auskünfte erhalten Sie auf Anfrage bei der datenführenden Stelle für Denkmalschutz (denkmalschutzamt@bkm.hamburg.de).



# 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

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

Ansprechpartner:  
Zimmer:  
Funktionspostfach:  
anliegerbeitraege@bwfgb.hamburg.de

**Az.: B32/11 PB 12929-12930W**

Hamburg, 15.08.2024

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

für das Grundstück

Straße: Ulzburger Straße 18  
Grundbuch: Poppenbüttel  
Blatt: 12929-12930W  
Flurstück: 2417

#### Erschließungsbeiträge bei Kostenspaltung (§ 48 Hamburgisches Wegegesetz)

Die Erschließungsanlage Ulzburger Straße ist in den Teileinrichtungen Fahrbahn, Beleuchtung und Entwässerung endgültig hergestellt.

Für die endgültige Herstellung dieser Teileinrichtungen werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Werden noch weitere Teileinrichtungen der Erschließungsanlage endgültig hergestellt, sind für diese Teileinrichtungen noch Erschließungsbeiträge zu erheben. Die Beitragspflicht und die Höhe der Beiträge richten sich nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in Verbindung mit den Bestimmungen des Hamburgischen Wegegesetzes.

#### Sielbaubeiträge

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

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

#### Sielanschlussbeiträge

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

### Wohnungseigentum

Es handelt sich um Wohnungseigentum.

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

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

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

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

### Gebühr

Die Gebühr für diese Bescheinigung beträgt 51,00 Euro.

Hierüber ergeht ein gesonderter Gebührenbescheid. Zahlungen sind aufgrund des Gebührenbescheides zu entrichten.

8026 18/24



Freie und Hansestadt Hamburg  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2024-2120006449

6. August 2024

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS  
BAULASTENVERZEICHNIS**

Ihr Zeichen: Ulzburger Straße 18

Für das Flurstück 2417 ---

der Gemarkung Poppenbüttel ---

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

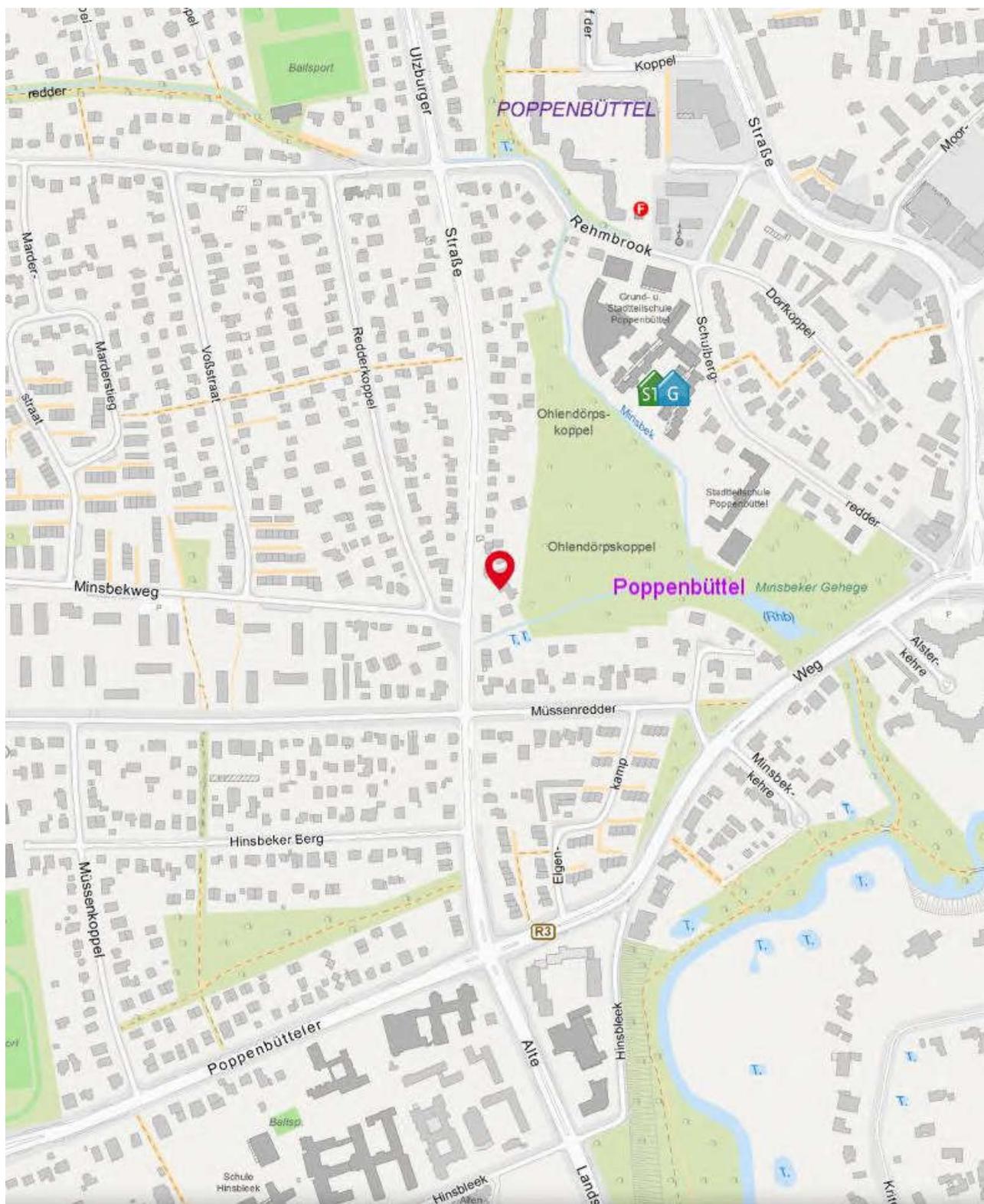
---

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**

Diese Bescheinigung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig



(aus Geo-Online)

**Stadtkarte**