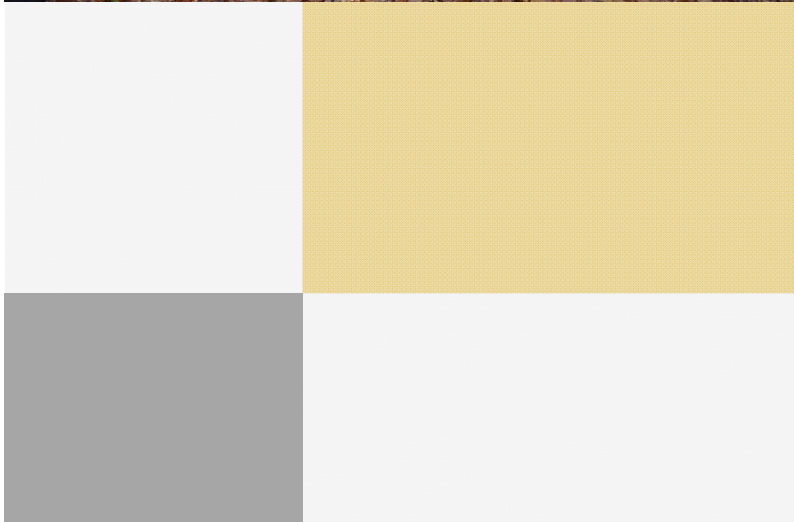
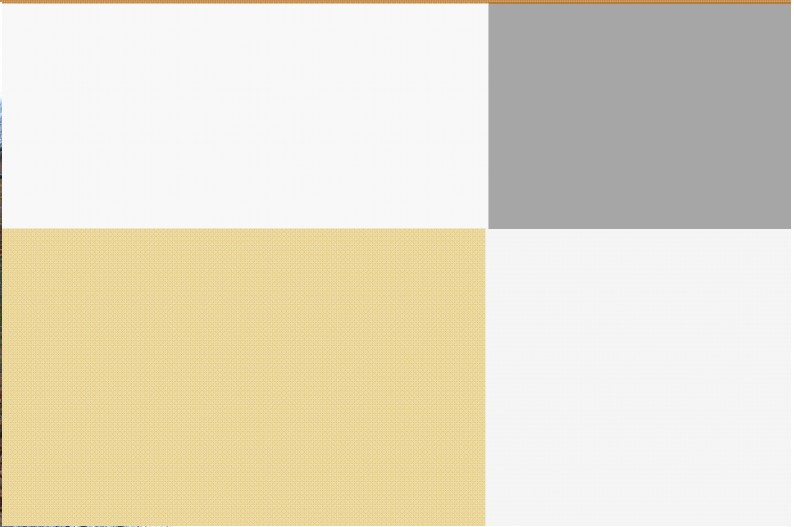




BRITTA HOCHBAUM
Sachverständige in Hamburg

Verkehrswertgutachten Waldweg 153, 22393 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	3
3.1.	Grundbuch von Sasel Blatt 7310	3
3.1.1.	Bestandsverzeichnis	3
3.1.2.	Belastungen in Abteilung II.....	4
3.2.	Liegenschaftskataster	4
3.3.	Baulasten und Beschränkungen	4
3.4.	Erschließung	4
3.5.	Bauplanerische Ausweisung.....	5
3.6.	Denkmalschutz	5
3.7.	Energieausweis	5
3.8.	Nutzungsverhältnisse	5
4.	Beschreibung	6
4.1.	Beschreibung des Grundstücks.....	6
4.2.	Beschreibung des Gebäudes	7
4.3.	Beschreibung der Außenanlagen	7
5.	Beurteilung.....	7
5.1.	Lage	7
6.	Bewertung	9
6.1.	Bodenwert	9
6.2.	Marktlage.....	11
7.	Verkehrswert.....	13
8.	Berechnungen	14
9.	Anmerkungen	15

1. Zusammenfassung von grundstücksrelevanten Daten

Zwangsversteigerungssache:	802 K 22/24
Objekt:	unbebautes Grundstück
Straße:	Waldweg 153
PLZ/Ort:	22393 Hamburg
Stadtteil:	Sasel
Amtsgericht:	Hamburg-Barmbek
Grundbuch:	von Sasel Blatt 7310
Gemarkung:	Sasel
Flurstück:	10138
Grundstücksgröße:	776 m²
Wertermittlungstichtag:	19. November 2024
Bodenwert:	€ 535.440,00
Verkehrswert	€ 540.000,00

2. Allgemeines

2.1. Veranlassung

Durch Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-Barmbek, Abteilung 802, bin ich am 14.08.2024 zur Sachverständigen bestellt worden, mit dem Auftrag, den heutigen Verkehrswert des vorbezeichneten Objektes zu ermitteln.

2.2. Besichtigung und Anwesenheit

Eine Besichtigung des unbebauten Grundstücks habe ich am 19. November 2024 vorgenommen. Weder die betreibende Gläubigerin noch die Schuldnerin oder deren Vertreter waren anwesend.

Die Beteiligten hatte ich mit Schreiben vom 17.10.2024 von dem Besichtigungstermin informiert.

2.3. Zur Verfügung stehende Unterlagen

- Liegenschaftskarte vom 10.10.2024
- Grundbuchauszug vom 04.07.2024 (Blatt 48 ff. der Gerichtsakte)
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung vom 10.10.2024
- Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 24.10.2024
- Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 10.10.2024
- Baustufenplan Sasel vom 14.01.1955
- Grundrisse (alte Bauzeichnungen und neue Aufteilungspläne) aus der Bauakte

3. Ämtliche Daten und rechtliche Verhältnisse

3.1. Grundbuch von Sasel Blatt 7310

3.1.1. Bestandsverzeichnis

Gemarkung Sasel, Flurstück 10138, Gebäude- und Freifläche, Waldweg 153, **Grundstücksgröße 776 m².**



3.1.2. Belastungen in Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuches sind neben dem Zwangsversteigerungsvermerk **keine Belastungen** eingetragen.

3.2. **Liegenschaftskataster**

Nach dem beigefügten Flurstücks- und Eigentumsnachweis aus dem Liegenschaftskataster ist das Flurstück wie folgt beschrieben:

Flurstück 10138, Gemarkung Sasel

Bezirk Wandsbek

Gebietszugehörigkeit: Freie und Hansestadt Hamburg

Lage: Waldweg 153

Fläche: 776 m²

Tatsächliche Nutzung: 776 m² Wohnbaufläche (offen)

3.3. **Baulasten und Beschränkungen**

Im Baulastenverzeichnis sind für das Flurstück 10138 der Gemarkung Sasel **keine Baulasten** eingetragen.

3.4. **Erschließung**

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

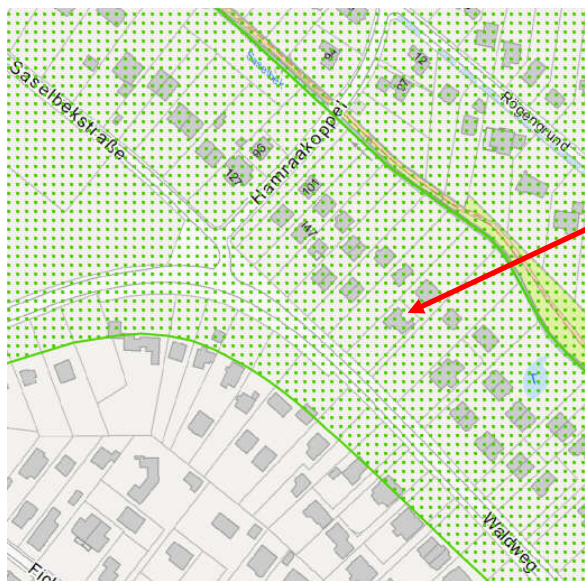
Vor der Front zum Waldweg liegt ein **Schmutz- und Regenwassersiel**. Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen besielten Frontlänge des Grundstücks **keine Sielbaubeiträge** mehr erhoben.

3.5. Bauplanerische Ausweisung

Das Grundstück befindet sich im Bereich des Baustufenplans Sasel vom 14.01.1955 mit der Ausweisung **W 1 o** (Wohngebiet, 1-geschossige offene Bauweise) für ein begrenztes Baufenster. Ansonsten befindet sich das Grundstück im Außen- und Landschaftsschutzgebiet.



Auszug aus dem Baustufenplan Sasel



Landschaftsschutzgebiet aus geo-online

3.6. Denkmalschutz

Das Grundstück ist unbebaut.

3.7. Energieausweis

Das Grundstück ist unbebaut.

3.8. Nutzungsverhältnisse

Das Grundstück ist unbebaut.

4. Beschreibung

4.1. Beschreibung des Grundstücks

Der Zuschnitt des Flurstücks ergibt sich aus der diesem Gutachten beigelegten Liegenschaftskarte.

Das 776 m² große Flurstück 10138 ist nahezu rechteckig geschnitten. Die Straßenfrontbreite beträgt etwa 17,5 Meter und die Grundstückstiefe ca. 44 m.

Ursprünglich waren das zu bewertende Grundstück 10138 und das davon nordöstlich belegene Flurstück 10139 ein Gesamtgrundstück. Diese beiden Grundstücke wurden derart geteilt, dass aus dem hinteren Grundstück ein Pfeifenstielgrundstück gebildet wurde. Das hintere Grundstück hat damit eine eigene Auffahrt, die südöstlich an dem zu bewertenden Grundstück vorbeiführt.

Auf dem zu bewertenden Grundstück befindet sich in der Liegenschaftskarte ein Einfamilienhaus auf der hinteren Grundstückshälfte, was jedoch nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht. Das Grundstück ist nicht bebaut.



Vorderseite des Grundstücks (Süd-Westen)



Vorderseite des Grundstücks (Süd-Westen)

Sichtbar ist hier die Bebauung auf dem rückwärtigen Grundstück 10139 bzw. Waldweg 153 a.



Grundstück mit Zuwegung zu Haus Nr. 153 a



Wildwuchs auf dem Grundstück

4.2. Beschreibung des Gebäudes

Mir liegt eine Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Teilungsplänen für ein Doppelhaus in Form von Wohnungseigentum vor. Die Baugenehmigung, auf die in dieser Abgeschlossenheitsbescheinigung Bezug genommen wird (Az.: w/sbz/12053/2021), konnte ich in den Bauakten nicht vorfinden.

4.3. Beschreibung der Außenanlagen

Das Grundstück ist wild bewachsen mit Büschen und Sträuchern. An der südöstlichen Grundstücksgrenze befindet sich die Auffahrt bzw. der Pfeifenstiel zum rückliegenden Grundstück. Eine Abgrenzung zur Auffahrt des hinteren Grundstücks ist nicht gegeben.

Die provisorische Abgrenzung zum Gehweg ist durch Bauzaunabschnitte angedeutet. Die Abgrenzung zum nordwestlichen Grundstück besteht aus einem maroden Jägerzaun.

5. Beurteilung

Es handelt sich um ein leicht verwildertes, unbebautes Grundstück.

Auch mit Blick auf die Nachbarbebauung halte ich eine Bebauung mit einem Doppelhaus für möglich.

5.1. Lage

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

- a) Der Waldweg verbindet die Stadtteile Sasel mit Volksdorf. Er beginnt am Saseler Markt (Berner Weg) und endet in Volksdorf an der Straße Halenreihe. Die Straße weist sehr lebhaften Durchgangsverkehr auf. Das zu bewertende Grundstück befindet sich direkt an der Straße. Hier muss von einer durch Lärmimmissionen beeinflussten Belegenheit gesprochen werden. Die Bebauung am westlichen Ende des Waldwegs besteht vorwiegend aus kleinen Mehrfamilienhäusern und in Richtung Halenreihe vorwiegend aus Einfamilienhäusern. Öffentliche Parkplätze sind im Waldweg so gut wie nicht vorhanden. Die meisten Grundstücke dürften über Kfz-Stellplätze verfügen.
- b) Ein Supermarkt befindet sich am Waldweg in einer Entfernung von gut 1 km. Gute Einkaufsmöglichkeiten befinden sich direkt am Saseler Markt, der nach etwa 1,7 km zu erreichen ist. Hier findet zweimal wöchentlich der Saseler Wochenmarkt statt.
- c) Die Belegenheit zu Schulen kann als mäßig bezeichnet werden. Die Grundschule Buckhorn im Volksdorfer Damm ist fußläufig nach ca. 2 km zu erreichen. Die Stadtteilschule Walddörfer befindet sich in der Straße Vörn Barkholt etwa 2,5 km entfernt. Um das Gymnasium Buckhorn Oberalster im Regestall zu besuchen, müssen ebenfalls knapp 2 km zurückgelegt werden.
- d) Die Verkehrsverbindungen dieses nordöstlichen Stadtteils von Hamburg können als befriedigend bezeichnet werden. Bahnverbindung besteht über die U-Bahn-Haltestelle Buckhorn in einer Entfernung von gut 2 km. An der knapp 100 m entfernten Bushaltestelle Saselbekstraße hält der Metrobus 24 (Niendorf Markt, Niendorf Nord, Langenhorn Markt, Poppenbüttel, Volksdorf, Meiendorfer Weg, Rahlstedt). In ca. 1,5 km Entfernung können der Berner Weg (Ring 3) und nach weiteren 400 m die Saseler Chaussee Richtung Bargteheide und Richtung Hamburger Innenstadt erreicht werden. Diese Straßen stellen gute Verbindungen zu anderen Hamburger Stadtteilen her. Die Hamburger Innenstadt (Rathausmarkt) ist über die Bramfelder Chaussee in ca. 17 km zu erreichen.
- e) Das Grundstück befindet sich teilweise mitten im Landschaftsschutzgebiet Wandsbeker Geest und das LSG Duvenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt ist fußläufig sehr schnell zu erreichen. Die Naturschutzgebiete Haineschland und Volksdorfer Teichwiesen liegen in der näheren Umgebung, das Alstertal und der Saseler Park liegen etwas weiter entfernt.

Zusammenfassend kann von einer durch die Beurteilung zu a) etwas beeinträchtigten, sonst aber guten, zentrumsfernen und durchschnittlich gesuchten Wohnlage gesprochen werden. Nach der Kategorisierung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg nach den Bodenrichtwerten handelt es sich hier um eine mittlere Lage.

6. Bewertung

Meine Bewertung habe ich vorgenommen unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV¹ mit deren „Anwendungshinweisen – ImmoWertA“².

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.“³

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, denn das Grundstück ist unbebaut.

Der Richtwert des Gutachterausschusses für dieses Gebiet beträgt

per 01.01.2022	€ 860,00/m ²
per 01.01.2023	€ 770,00/m ²
per 01.01.2024	€ 660,00/m ²

Die Bodenrichtwerte zeigten bis 2022 eine stetig steigende Tendenz. Durch den Ukraine-Krieg ist die Nachfrage seit Sommer 2022 drastisch gesunken (s. Punkt 6.2 Marktlage). Entsprechend sind auch die Bodenpreise nach dem 01.01.2024 weiter gesunken.

¹ 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

² Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung vom 20. September 2023

³ Immobilienwertverordnung ImmoWertV § 14 (1) ff.



Für den Bewertungsstichtag 19. November 2024 gehe ich von einem Betrag aus in Höhe von

€ 605,00/m².

Der Richtwert gilt für ein mit einem freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienhaus bebautes Grundstück, einschließlich Wege- und Siedbaukosten, bei einer Größe von 1.000 m².

Das hier zu bewertende Grundstück ist mit 776 m² deutlich kleiner als diese Bezugsgröße.

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 Formel⁴ für das Wertverhältnis gleichartiger Grundstücke mit unterschiedlicher Größe umzurechnen.

Offenbar ist es möglich, die vordere Grundstücksreihe, zu der das zu bewertende Objekt zählt, mit einem Doppelhaus zu bebauen, was einen Zuschlag von 7 % nach sich zieht.

Die entsprechende Berechnung des Bodenwertes findet sich in der anliegenden **Tabelle 1**.

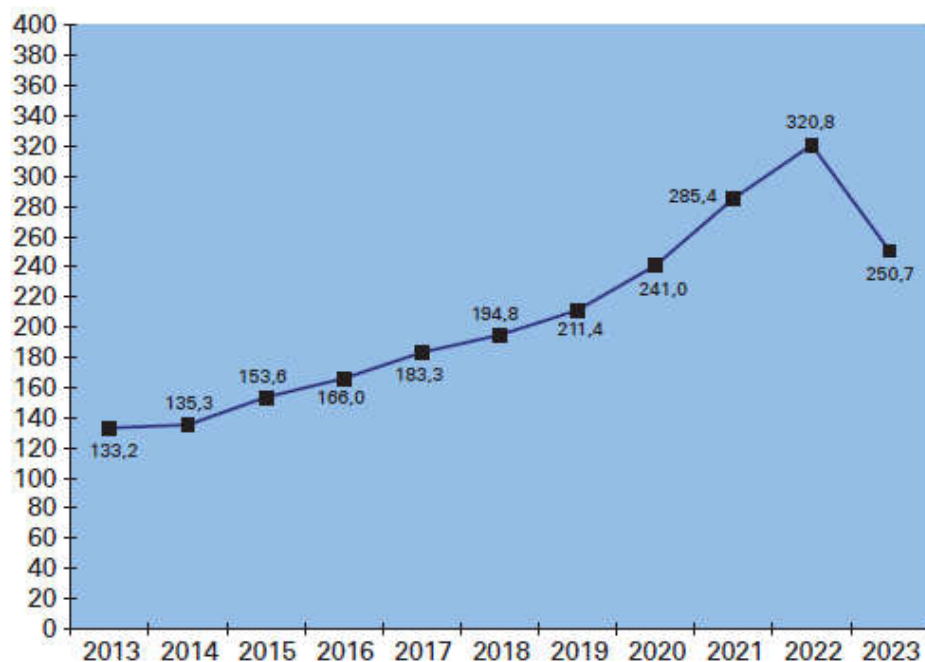
Der **Bodenwert** beträgt € 535.440,00

⁴ Erläuterung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2024, Punkt 5.1 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg

6.2. Marktlage

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

Preisindex von Bauplätzen für Einfamilienhäuser in mittlerer Lage
(Jahresmittel 2010 = 100)



Quelle: „Immobilienmarktbericht Hamburg 2024“

Der Markteinbruch Anfang/Mitte 2022 ist am Preisindex für Einfamilienhausbauplätze in mittlerer Lage deutlich zu erkennen.⁵

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.

⁵ „Immobilienmarktbericht Hamburg 2024“, herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg, © Freie und Hansestadt Hamburg, Ziffer 4.2.7.

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 normale, aber auch größere Einfamilienhäuser in Frage kommen, die finanziellen Möglichkeiten deutlich verschlechtert hat.
- Es werden weitere strengere Anforderungen an Wärmedämmung, Heizung ohne fossile Energie usw. diskutiert, und die sich daraus ergebenden verschärften Energie-Einsparvorschriften haben das Bauen erheblich verteuert.
- Die Zinsen für Immobilienkredite sind deutlich gestiegen und die Beleihungsgrundsätze der Banken sind deutlich restriktiver geworden.
- Für Neubauten sind Handwerker derzeit schwer zu bekommen. Die Firmen klagen über fehlende Mitarbeiter. Zudem ist das Baumaterial in den letzten beiden Jahren deutlich teurer geworden.

Allerdings sind nur noch moderat sinkende Preise zu beobachten. Der Markt erscheint etwas belebter als noch im Jahr 2023.

7. Verkehrswert

Unter Berücksichtigung meiner Ausführungen ermittle ich den Verkehrswert dieses unbebauten Grundstücks mit möglicher Doppelhausbebauung zum Bewertungszeitpunkt 19. November 2024 bei freier Lieferungsmöglichkeit auf

€ 540.000,00

(fünfhundertvierzigtausend Euro)

Auf die folgenden Anmerkungen wird besonders hingewiesen.

Hamburg, den 22. November 2024



Britta Hochbaum

8. Berechnungen

Tabelle 1 - Bodenwertermittlung

Grunddaten Bodenwert Einfamilienhaus			
Grundstücksgröße in m ²		776 m ²	
Bodenrichtwert 31.12.2020 für 1.000 m ²	€	680,00	
Bodenrichtwert zum Bewertungszeitpunkt für 1.000 m ² in €/m ²	€	605,00	
Abzug für Wegebaukosten in €/m ²	€	0,00	
Abzug für Sielbaukosten in €/m ²	€	0,00	
Lagezu- oder -abschlag in %		0%	
Zu-/Abschlag Doppelhaus (7%), Mittelreihenhaus (-1%), Endreihenhaus (-1%), Doppelhaushälften (-5%), Eckgrundstück (4%)		7%	
Berechnung Bodenwert Einfamilienhaus			
Grundstücksgröße		776 m ²	
Norm-Richtwert zum Bewertungszeitpunkt für eine Größe von 1000 m ²	€	605,00	
Anpassungsfaktor nach BWA-Tabelle für die Größe	1,069243221		
angemessener Bodenwert pro m ² für die zu bewertende Größe	€	646,89	
./. Wegebaukosten	€	0,00	
./. Sielbaukosten	€	0,00	
Zwischensumme	€	646,89	
Lagezu- oder -abschlag in %	0% €	0,00	
Zwischensumme	€	646,89	
Zu-/Abschlag Doppelhaus (7%), Mittelreihenhaus (-1%), Endreihenhaus (-1%), Doppelhaushälften (-5%), Eckgrundstück (4%)	7% €	45,28	
angemessener Bodenwert pro m ² für die zu bewertende Größe/Nutzung gerundet	€	692,17	
	€	690,00	
Bodenwert	€		535.440,00
Verkehrswert	€		540.000,00



9. Anmerkungen

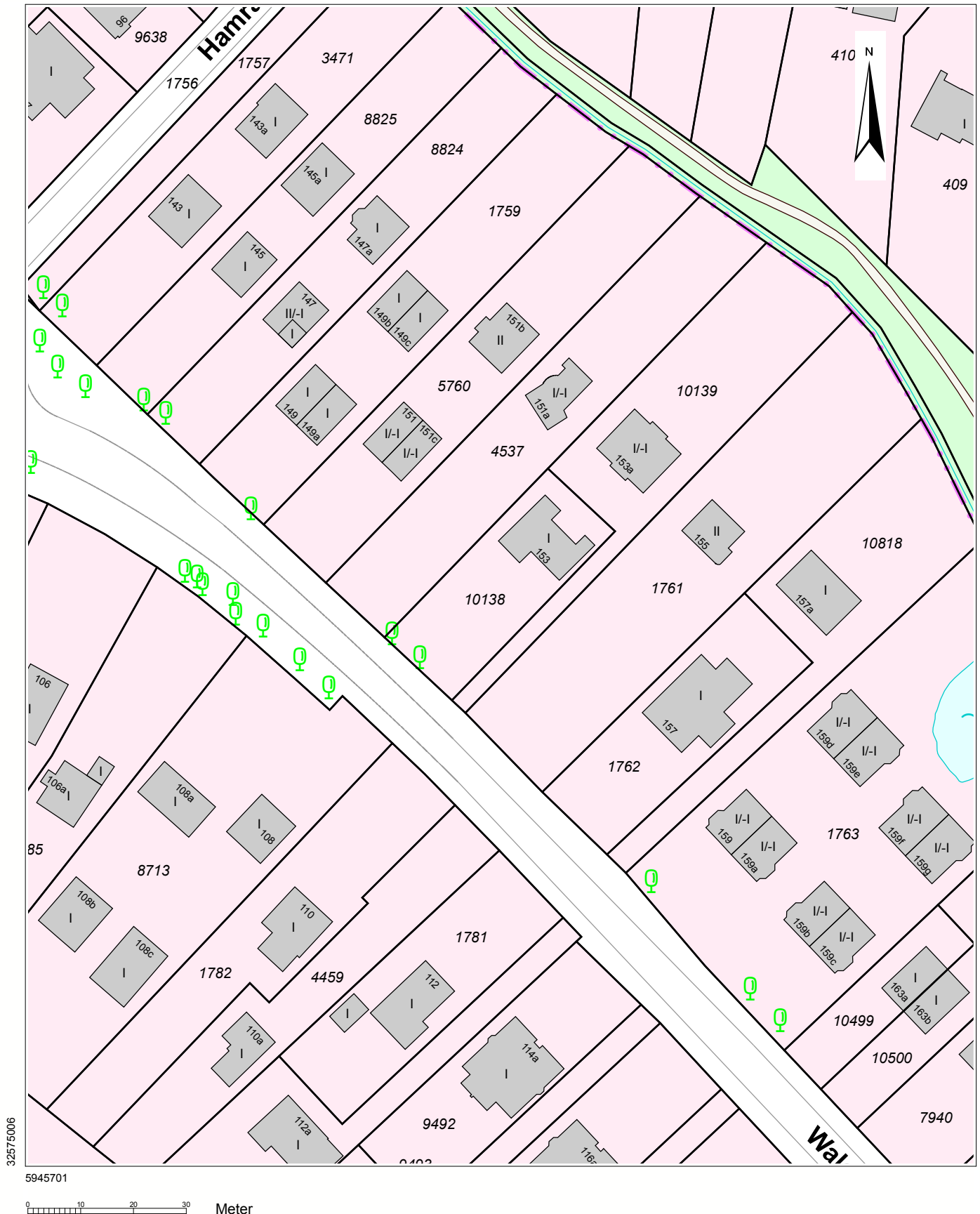
Bei dem vorstehenden Gutachten sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

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.



Flurstück: 10138

Gemarkung: Sasel



7310

8
4
7
9
5
9
1

Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf EDV an die Stelle
des Blattes Sasel Blatt 7310 getreten.
Im bisherigen Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.
Freigegeben zum 18.02.1997. Kadel

Amtsgericht Hamburg

Grundbuch

von

Sasel

Band **245** Blatt **7310**

Amtsgericht **Hamburg** Grundbuch von **Sasel** Band **245** Blatt **7310** Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage		
		a	b	c/d	e	ha	a	qm
1	2	3				4		
<u>1</u> 2	<u>Gelbes</u> 1	<u>Sasel</u>	--	<u>1760</u>	<u>2283</u>	--	<u>22</u>	<u>00</u>
				10138	Gebäude- und Freifläche Waldweg 153		7	76
				10139	Gebäude- und Freifläche Waldweg, nordöstlich Waldweg 153		14	25

30479592

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur Hd. Nr. d. Grund- stücke		Zur Hd. Nr. d. Grund- stücke	
5	6	7	8
2	Nr. 2 bei Umschreibung des Grundbuchs von Sasel Band 75 Blatt 2272 gemäß § 67 Grundbuchverfügung als Bestand eingetragen am 9. März 1966. <i>Müller</i> <i>Hansen</i>	2	Das Flurstück Nr. 10139 (1425 m²) ist übertragen nach Sasel Blatt 14681 am 16.08.2011 Rupieper
2	Die Bestandsangaben - Größe - sind nach der Fortführungsmitteilung vom 18.04.2011 (Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, ON 19) berichtigt am 26.04.2011. Soltau		

■ Intageblatt-Kontrolle

Hamburg-Barmbek Sase | 7310 | Geändert am 04.07.2024 | Abdruck vom 04.07.2024 | Seite 2 von 12 Seiten



Flurstück 10138 Gemarkung Sasel Bezirk Wandsbek

Gebietszugehörigkeit: Hamburg
Lage: Waldweg 153,
Fläche: 776 m²
Tatsächliche Nutzung: 776 m² Wohnbaufläche (Offen)

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück
Buchung: Amtsgericht Hamburg-Barmbek
Grundbuchbezirk Sasel
Grundbuchblatt 7310
Laufende Nummer 2

Eigentümer:



Freie und Hansestadt Hamburg

Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke

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

Britta Hochbaum
Farmsener Weg 32
22391 Hamburg

Bezirksverwaltung
Anliegerbeiträge
Gänsemarkt 36
D - 20354 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 23 - 4337 Zentrale - 4242
Telefax 040 - 4279 23990

Ansprechpartnerin; Frau Liestmann
Zimmer: 308
Funktionspostfach:
anliegerbeitraege@bwfgb.hamburg.de

Az.: B32/3 SA 7310

Hamburg, 24.10.2024

Bescheinigung über Anliegerbeiträge

für das Grundstück

Straße: Waldweg 153
Grundbuch: Sasel
Blatt: 7310
Flurstück: 10138

Erschließungsbeiträge

Die Straße Waldweg ist endgültig hergestellt worden.

Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Sielbaubeiträge

Vor der Front Waldweg liegt ein Schmutz- und Regenwassersiel.

Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen besiellen Frontlänge 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 51 Euro.

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

Liestmann



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2024-1392750
10. Oktober 2024

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS
BAULASTENVERZEICHNIS**

Ihr Zeichen: Waldweg 153

Für das Flurstück 10138 ---

der Gemarkung Sasel ---

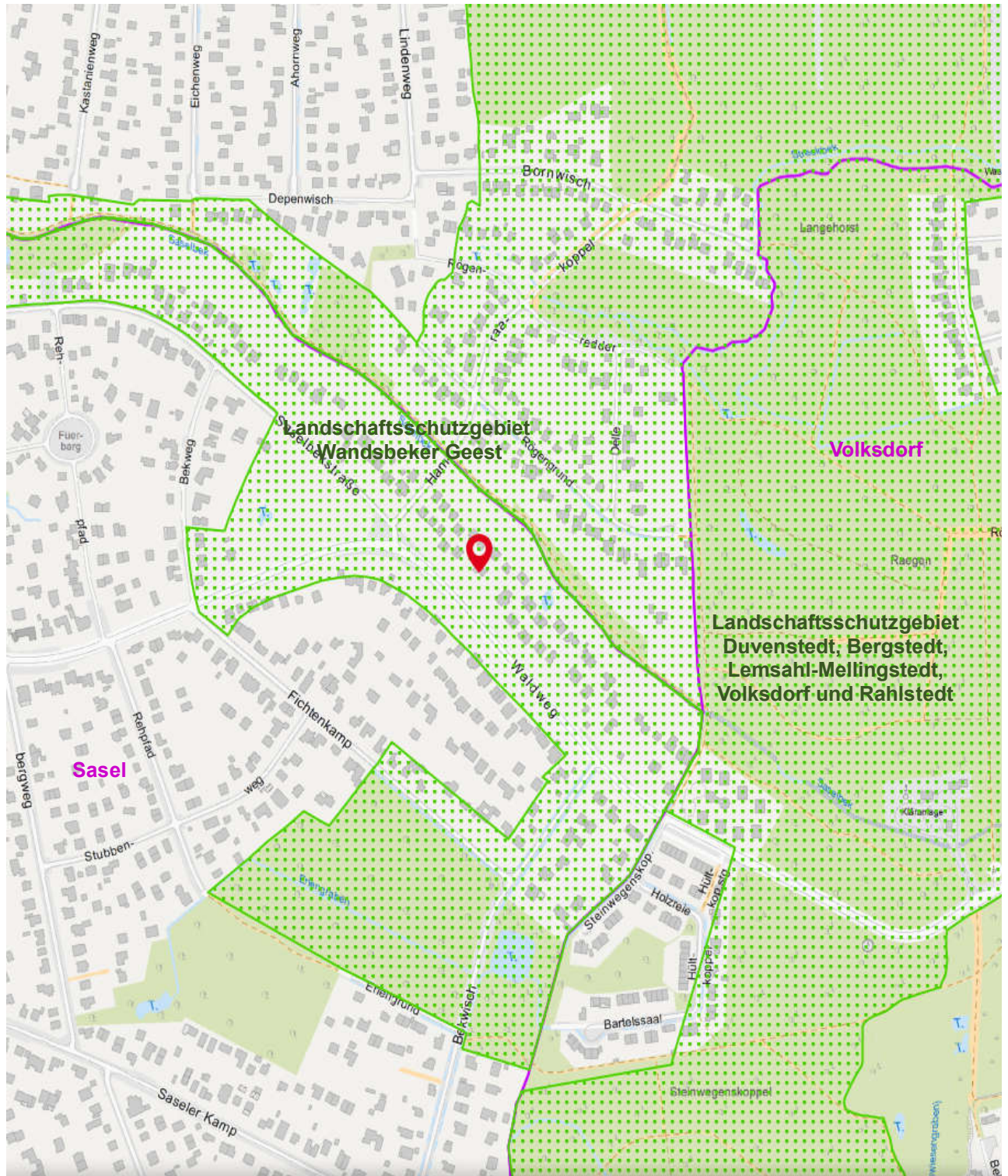
sind im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO)
vom 14. Dezember 2005 keine Belastungen eingetragen.

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