



BRITTA HOCHBAUM
Sachverständige in Hamburg

Verkehrswertgutachten 802 K 23/25

Garage Nr. 139, Ellernreihe 62 – 66a, 22179 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
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.	Teileigentumsgrundbuch von Bramfeld Blatt 12039	4
3.1.1.	Bestandsverzeichnis.....	4
3.1.2.	Belastungen in Abteilung II	4
3.2.	Liegenschaftskataster.....	5
3.3.	Baulasten und Beschränkungen	5
3.4.	Erschließung	7
3.5.	Bauplanerische Ausweisung.....	8
3.6.	Denkmalschutz	8
3.7.	Energieausweis	9
3.8.	Nutzungsverhältnisse	9
4.	Beschreibung	9
4.1.	Beschreibung des Grundstücks.....	9
4.2.	Beschreibung der Garage	10
4.3.	Beschreibung der Außenanlagen	12
5.	Beurteilung.....	12
5.1.	Lage	13
5.2.	Marktlage.....	13
6.	Bewertung	14
7.	Verkehrswert Garage	16
8.	Verwalter und Wohngeld	16
9.	Anlagen	17
10.	Anmerkungen	24

1. Zusammenfassung von grundstücksrelevanten Daten

Zwangsversteigerungssache:	802 K 23/25
Objekt:	Einzelgarage Nr. 139 in einer Garagenzeile
Lage:	nördlichster Stellplatz der Garagenzeile, Garage links außen
Straße:	Ellernreihe 62, 62a, 64, 66, 66a, Hegholt
PLZ/Ort:	22179 Hamburg
Stadtteil:	Bramfeld
Amtsgericht:	Hamburg
Teileigentumsgrundbuch:	von Bramfeld Blatt 12039
Gemarkung:	Bramfeld
Flurstück:	3957
Grundstücksgröße:	12.557 m²
Wertermittlungstichtag:	16. September 2025
Baujahr:	ca. 1969
Miteigentumsanteil:	1/1.000
Verkehrswert Garage frei lieferbar	€ 20.000,00
Verkehrswert Garage vermietet	€ 20.000,00

2. Allgemeines

2.1. Veranlassung

Durch Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-Barmbek vom 04.06.2025 bin ich im Rahmen der Zwangsversteigerungssache **802 K 23/25** zur Sachverständigen bestellt worden mit dem Auftrag, den Verkehrswert der vorbezeichneten Garage zu ermitteln.

2.2. Besichtigung und Anwesenheit

Eine Besichtigung des Grundstücks mit der Garagenzeile und der Garage Nr. 139 habe ich in Gegenwart eines Beiratsmitglieds der Wohnungseigentümergeinschaft Ellernreihe 62 – 66a, der zudem Mieter der Garage ist, und eines Vertreters der betreibenden Gläubigerin, am 16. September 2025 vorgenommen.

Über diesen Besichtigungstermin hatte ich die Beteiligten mit Schreiben vom 27.08.2025 informiert. Der Schuldner war zum Besichtigungstermin nicht anwesend.

2.3. Zur Verfügung stehende Unterlagen

- Liegenschaftskarte vom 11.08.2025
- Teileigentumsgrundbuch vom 13.05.2025
- Flurstücks- und Eigentumsnachweise vom Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung vom 11.08.2025
- Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 14.08.2025
- Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 08.08.2025
- Baustufenplan Bramfeld vom 14.01.1955
- Teilungserklärung vom 13.01.1984
- Stellungnahme zum Zwangsversteigerungsverfahren der Bauaufsichtsbehörde vom 01.04.2025 (Blatt 108 der Gerichtsakte)
- Protokolle der Eigentümerversammlungen 2022, 2023 und 2024
- Einzelwirtschaftsplan und Abrechnung mit Rücklagen 2025 von der Hausverwaltung
- Hausgeldabrechnung 2023 und 2024 von der Hausverwaltung

3. Ämtliche Daten und rechtliche Verhältnisse

3.1. Teileigentumsgrundbuch von Bramfeld Blatt 12039

3.1.1. Bestandsverzeichnis

1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Bramfeld, Flurstück 3957, Gebäude- und Freifläche, Wohnen Ellernreihe 62, 62a, 64, 66, 66a, Haus 1, 2, 3, 4, 5, 6, 6a, 7, 8, 8a, 9, 9a, 10, 11, 12, 14, 16, Grundstücksgröße 12.557 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 139**.¹

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 11901 bis 12049); der hier eingetragene Anteil ist durch die zu den anderen Anteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 13.01.1984 (ON 1 in Blatt 11901); hierher übertragen von Blatt 4041; eingetragen am 27.12.1984.

3.1.2. Belastungen in Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuchs sind neben dem Zwangsversteigerungsvermerk **folgende Belastungen** eingetragen:

3. Nießbrauch für ... ; löschar bei Todesnachweis.
4. Vormerkung zur Sicherung des bedingten und befristeten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für

Nach telefonischer Rücksprache mit dem zuständigen Rechtspfleger am 17.09.2025 ist die Nießbrauchberechtigte zum Wertermittlungstichtag bereits verstorben. Insofern sind sowohl der Nießbrauch als auch die Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Rückübertragung zum Wertermittlungstichtag erloschen.

¹ Die Hausverwaltung führt diese Garage unter der Nummer 234.

3.2. Liegenschaftskataster

Das Flurstück ist im Liegenschaftskataster wie folgt bezeichnet:

**Flurstück 3957, Gemarkung Bramfeld,
Bezirk Wandsbek**

Gebietszugehörigkeit:	Freie und Hansestadt Hamburg
Lage:	Ellernreihe 62, 62a, 64-1, 64-2, 64-3, 64-4, 64-5, 64-6, 64-6a, 64-7, 64-8, 64-8a, 64-9, 64-9a, 64-10, 64-11, 64-12, 64-14, 64-16, 66, 66a Hegholt, Steilshooper Allee
Fläche:	12.557 m ²
Tatsächliche Nutzung:	12.557 m ² Wohnbaufläche (offen)
Hinweise zum Flurstück:	Baulast „931029“ Ausführende Stelle: Bezirksamt – Fachamt Bauprüfung Baulast „931030“ Ausführende Stelle: Bezirksamt – Fachamt Bauprüfung Baulast „931031“ Ausführende Stelle: Bezirksamt – Fachamt Bauprüfung

3.3. Baulasten und Beschränkungen

Für das Flurstück 3957 der Gemarkung Bramfeld sind im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 **folgende Baulasten** eingetragen:

Baulastenblattnummern „931029“, „931030“ und „931031“

Vorhaben: Anbringung von Wärmedämmverbundsystemen

Belastetes Grundstück: Flurstück 3957 der Gemarkung Bramfeld

Begünstigtes Grundstück: Flurstück 7793 der Gemarkung Bramfeld

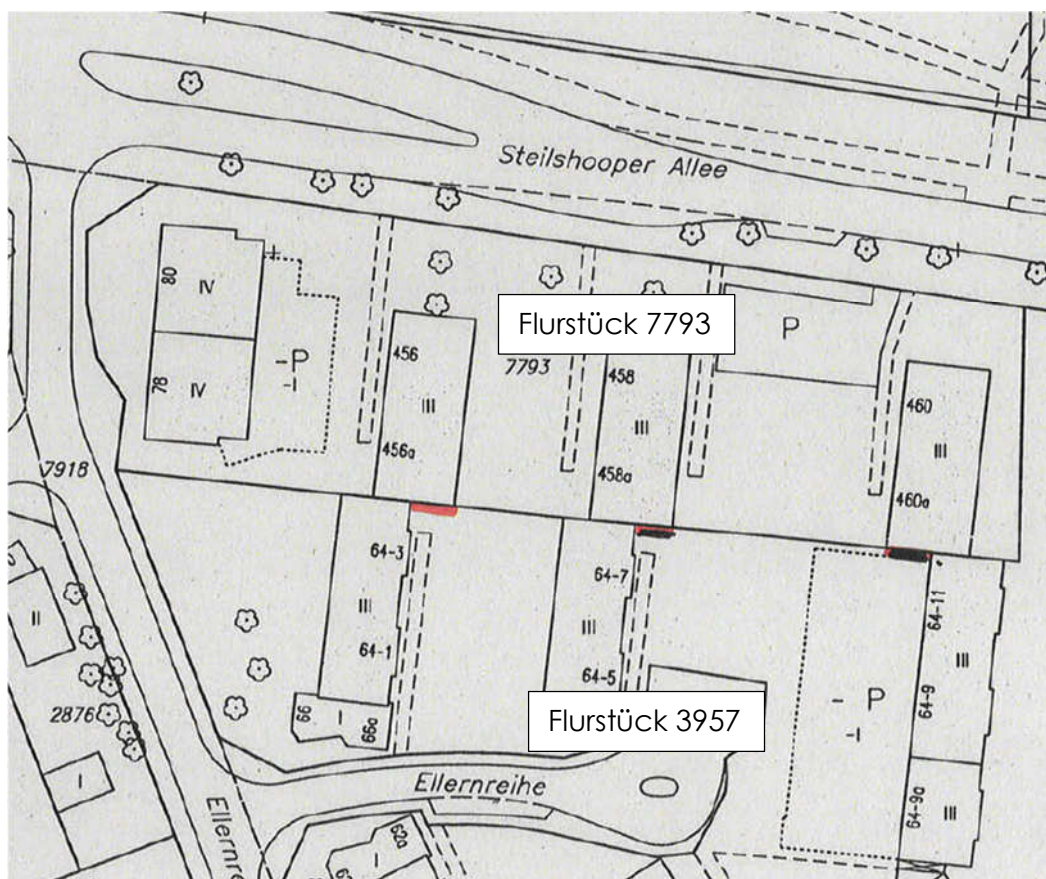
Die Baulasten bestehen in der Überbauung des belasteten Grundstücks mit einem Wärmedämmverbundsystem an den Giebeln des begünstigten Grundstücks.

Das belastete Grundstück wird in einer Breite von 14 cm und einer Länge von 6,90 m durch ein Wärmedämmverbundsystem für das Haus Steilshooper Allee 456, 456a überbaut.

Das belastete Grundstück wird in einer Breite von 14 cm und einer Länge von 5,68 m durch ein Wärmedämmverbundsystem für das Haus Steilshooper Allee 458, 458a überbaut.

Das belastete Grundstück wird in einer Breite von 14 cm und einer Länge von 6,72 m durch ein Wärmedämmverbundsystem für das Haus Steilshooper Allee 460, 460a überbaut.

Die Baulasten haben keine Auswirkungen auf den Verkehrswert der zu bewertenden Garage.



Auszug aus der Baulastenskizze

3.4. Erschließung

Die Straßen Ellernreihe, Hegholt und Steilshooper Allee sowie die Stichstraße Ellernreihe bei Haus-Nr. 66/62 sind endgültig hergestellt worden. Für die endgültige Herstellung werden **Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben**.

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

Die Front zur Stichstraße Ellernreihe bei Haus-Nr. 66/62 ist unbesielt. Für unbesielte Fronten **können noch Sielbaubeiträge** nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes **erhoben werden**. Die Beitragspflicht für ein Schmutzwassersiel entsteht mit dem Vorhandensein eines zum Anschluss bestimmten Sieles. Die Beitragspflicht für ein Regenwassersiel entsteht nur, wenn das Grundstück an ein Regenwassersiel angeschlossen ist bzw. wird.

Vor der Front zur Straße Steilshooper Allee liegt ein Regenwassersiel. Für das **Regenwassersiel** werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen besielten Frontlänge des Grundstücks **keine Sielbaubeiträge** mehr erhoben.

Für die Herstellung eines **Schmutzwassersieles können noch Sielbaubeiträge** nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes **erhoben werden**. Die Beitragspflicht entsteht mit dem Vorhandensein eines zum Anschluss bestimmten Sieles.

Vor einem Teil der Front zu Straße Hegholt liegt ein **Regenwassersiel**. Für das Regenwassersiel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen besielten Frontlänge des Grundstücks **keine Sielbaubeiträge** mehr erhoben.

Bei **Verlängerung des Regenwassersieles können** für die restliche Grundstücksfront **noch Sielbaubeiträge** nach dem Sielabgabengesetz erhoben werden. Die Beitragspflicht entsteht mit dem Vorhandensein eines zum Anschluss bestimmten Sieles.

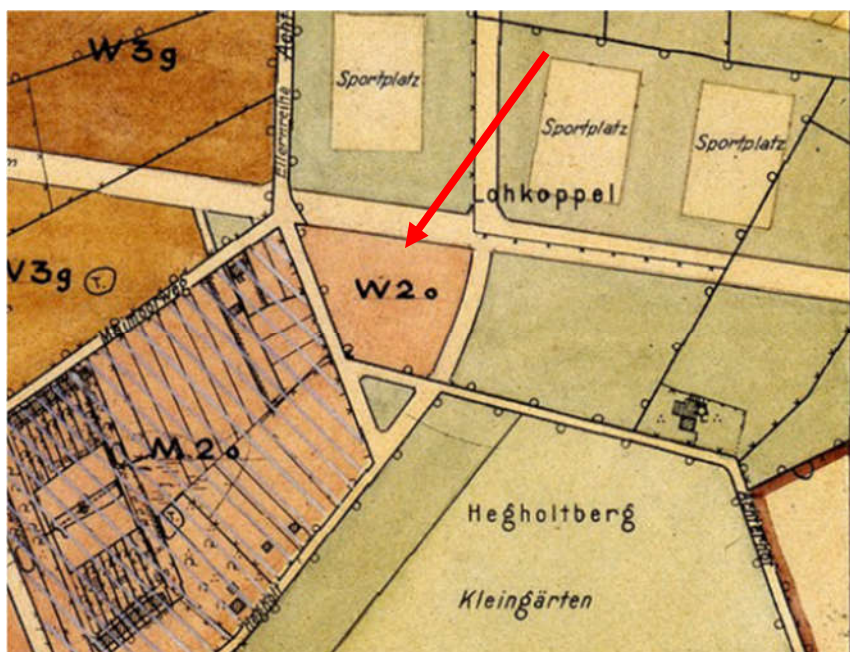
(Weitere Einzelheiten zur Erschließung ergeben sich aus der diesem Gutachten beigelegten Bescheinigung der Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke vom 14.08.2025.)

Die nachträgliche Herstellung von Regenwassersielen in den Hamburger Außenbezirken ist relativ unwahrscheinlich. Auch die nachträgliche Herstellung eines Schmutzwassersieles halte ich für unwahrscheinlich. Der Grundstücksmarkt reagiert auf die noch nicht vollständig abgerechneten Erschließungskosten nicht, nimmt also für diese noch vage möglichen Sielbaubeiträge keinen Abschlag vor.

3.5. Bauplanerische Ausweisung

Das Grundstück befindet sich im Bereich des Baustufenplans Bramfeld vom 14.01.1955.

Für das Gelände Ellernreihe 62 – 66a mit der zu bewertenden Wohnung besteht die Ausweisung **W II o** (Wohngebiet, 2-geschossige, offene Bauweise).



Ausschnitt aus dem Baustufenplan Bramfeld

3.6. Denkmalschutz

Das Garagengebäude steht nicht unter Denkmalschutz.

3.7. Energieausweis

Für das Gebäude Ellernreihe, Haus 8 – 12 liegt mir ein Energieausweis vom 07.02.2018 vor.

Für das Garagengebäude liegt mir kein Energieausweis vor. Ich halte die energetischen Eigenschaften eines Einzelstellplatzes in einer Garagenzeile für wenig relevant.

3.8. Nutzungsverhältnisse

Der Garagenstellplatz Nr. 139 (bei der Hausverwaltung unter Nr. 234 geführt) war zum Zeitpunkt der Besichtigung vermietet. Das aktuelle Mietverhältnis besteht seit dem 04.10.2023 und läuft auf unbestimmte Zeit. Der monatliche Mietzins beträgt € 30,00.

4. Beschreibung

4.1. Beschreibung des Grundstücks

Das Flurstück 3957 weist eine sehr unregelmäßige, polygonale Form auf und wird über die Stichstraße Ellernreihe erschlossen, die als Sackgasse in das Grundstück hineinführt und von diesem vollständig umschlossen wird.

Die westliche Grundstücksgrenze verläuft entlang der Ellernreihe in abgeschrägter, geradliniger Form über eine Länge von rund 116 m (einschließlich der Stichstraße). Im Süden zweigt die Grenze in einem offenen Winkel von etwa 125° ab, während die süd-östliche Ecke bogenförmig ausgebildet ist. Die östliche Grenze erstreckt sich annähernd geradlinig in Nord-Süd-Richtung über eine Länge von etwa 116 m. Im Norden grenzt das Grundstück zunächst für rund 15 m an die Steilshooper Allee, springt anschließend um etwa 38 m nach Süden zurück und verläuft sodann parallel zur Steilshooper Allee über ca. 133 m in westlicher Richtung zur Ellernreihe.

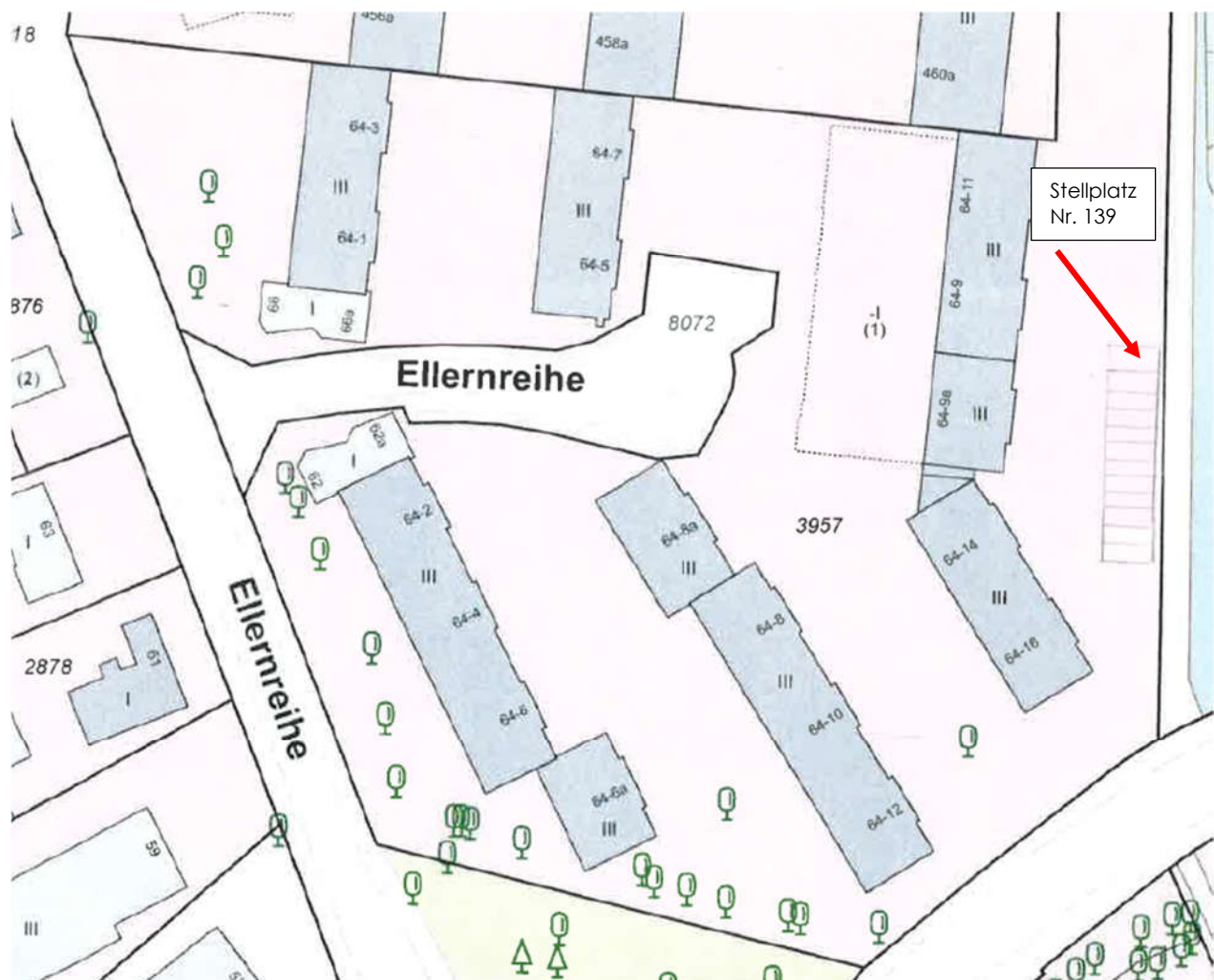
Insgesamt handelt es sich um ein großflächiges, stark gegliedertes Blockgrundstück. Die Stellung der Baukörper ist fischgrätartig, wobei die Gebäude in Nord-Süd- sowie Nord-west-Südost-Richtung versetzt angeordnet sind. Die Grundstücksgeometrie ist nicht regelmäßig, sondern durch die Straßenführung und die angrenzenden Nachbarflurstücke bestimmt.

Auf dem Grundstück befinden sich fünf Mehrfamilienhauszeilen mit insgesamt 17 Hauseingängen und 102 Wohnungen nebst Kellerräumen. Zudem sind drei Ladeneinheiten vorhanden, eine Tiefgarage mit 32 Pkw-Stellplätzen sowie eine Garagenzeile mit 12 Einzelgaragen.

4.2. Beschreibung der Garage

Die Garagenzeile mit zwölf Einzelgaragen verläuft entlang der östlichen Grundstücksgrenze und wird über eine von der Straße Hegholt abzweigende Auffahrt erschlossen.

Der zu bewertende Garagenstellplatz Nr. 139 befindet sich am nördlichen Ende der Garagenzeile. Es handelt sich um den Stellplatz vor der Garagenzeile stehend links außen.

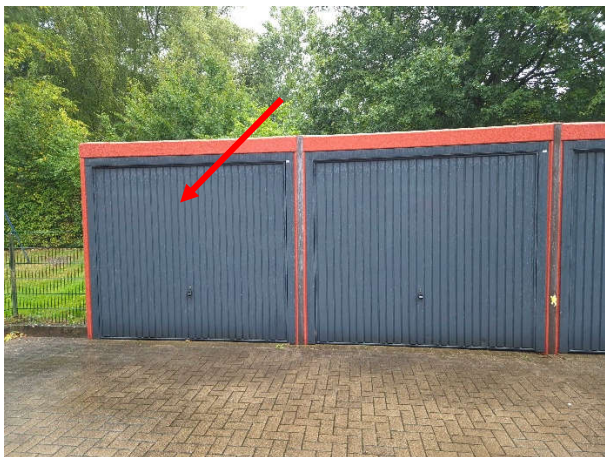




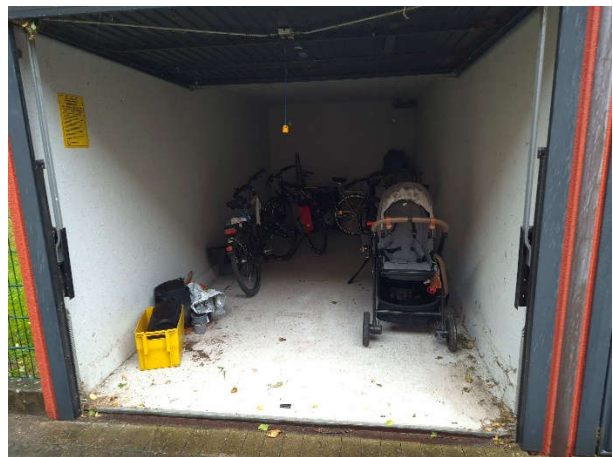
Garagenzeile (Südwestansicht) und Gebäudevorderseite der Hauseingänge 64-9a, 64-9, 64-11



Garagenzeile (Nordwestansicht)



Garagenstellplätze Nr. 139 und Nr. 138 (Westansicht)



Garage Nr. 139 (bzw. Nr. 234)

Baujahr ca. 1969

1984 Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum

Bauart Stahlbetonfertigteile gestrichen, Stahlbetonfußboden, Flachdach vermutlich mit Bitumenbahnen, mechanische Garagenkipptore aus Stahlblech.

Die Garagenstellplätze sind nicht beheizt.

4.3. Beschreibung der Außenanlagen

Die freien Flächen zwischen den Gebäuden sind überwiegend durch Rasenflächen begrünt. Zudem befinden sich auf dem Grundstück Bäume, Büsche und Hecken. Die Zufahrt zur Garagenzeile ist mit Verbundsteinen befestigt. Zur Abgrenzung verschiedener Flächen dienen Stahlgitterzäune.

Ein Kinderspielplatz befindet sich auf dem nordöstlichen Grundstücksteil, nördlich der Garagenzeile.



Spielplatzfläche



Spielplatzfläche

5. Beurteilung

Es handelt sich um eine etwa 15 m² große Einzelgarage mit mechanisch betriebenen Garagenkipptor, welches über keine natürliche Belichtungsmöglichkeit verfügt. Die Garagengröße ist ausreichend.

Der bauliche Zustand der Garage Nr. 139 ist dem Alter entsprechend und es sind leichte Gebrauchsspuren an den Garagentoren sichtbar.

5.1. Lage

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

Die Ellernreihe ist eine recht ruhige, überwiegend von Anliegerverkehr geprägte Wohnstraße im Hamburger Stadtteil Bramfeld. Insbesondere die kleine Stichstraße Ellernreihe ist ruhig. Die Ellernreihe mündet im Norden in die Heukoppel und wird im Süden durch den Hegholt begrenzt. Sie quert die Steilshooper Allee, an der Hochspannungsleitungen verlaufen. Die umgebende Bebauung besteht überwiegend aus Mehrfamilienhäusern. Direkt an der Stichstraße sind einige wenige öffentliche Parkplätze vorhanden. Zudem bestehen auf dem Grundstück diverse Kfz-Abstellmöglichkeiten.

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

5.2. Marktlage

In Hamburg herrscht insbesondere in zentralen, innerstädtischen Lagen ein knappes Parkraumangebot. Aber auch in Bramfeld gibt es eine rege Nachfrage nach Kfz-Stellplätzen, wobei Garagen begehrter sind als einfache Außenstellplätze.

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt war von 2010 bis 2022 durch steigende Preise bei starker Nachfrage und begrenztem Angebot gekennzeichnet. Dies ist jedoch nicht mehr der Fall. Nach einem deutlichen Nachfrage- und Preisrückgang zwischen 2022 und 2023, der ein historisches Tief markierte, ist die Anzahl der Kaufverträge wieder gestiegen und die Preise haben sich mittlerweile stabilisiert. Durch diese Stabilisierung des Immobilienmarktes im Jahr 2025 gehe ich auch bei Garagen von geringer Preisdynamik aus. Entsprechend der Wohnimmobilien wird der Preis einer Garage stark durch die Lage bestimmt.

6. Bewertung

Meine Bewertung habe ich vorgenommen unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV² mit deren „Anwendungshinweisen – ImmoWertA“³.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg hat in seinem „Immobilienmarktbericht Hamburg 2025“ im Zusammenhang mit der Bewertung von Eigentumswohnungen auf Seite 179 eine Formel zur Berechnung des Verkehrswerts von Garagen und Stellplätzen veröffentlicht. Die entwickelte Formel beruht auf Vergleichswerten von 319 Einzelgaragen aus den Jahren 2014 – 2018.

Einzelgaragen: $\text{€ } 15.130,00 + (\text{NormBRW18}/1.100)^{0,6139} * \text{AF}$

NormBRW18 = Normierter Bodenrichtwert zum 31.12.2018 für Mehrfamilienhäuser mit einer WGFZ von 1,0

AF = Aktualisierungsfaktor für den Gebädefaktor für Eigentumswohnungen

Für diese Lage berechnet sich der Wert einer Einzelgarage dann wie folgt:

$$\begin{aligned} &\text{€ } 15.130,00 + (\text{€ } 1.050/1.100)^{0,6139} * 1,342 \\ &= \text{€ } 19.736,00 \end{aligned}$$

Die bewertungsgegenständliche Garage ist derzeit **vermietet**. Für die Wertermittlung von vermieteten Garagen oder Stellplätzen nehme ich keinen Abschlag gegenüber dem Verkehrswert einer frei verfügbaren Garage vor.

Anders als bei Wohnraum unterliegt die Vermietung von Garagen nicht dem Wohnraummietrecht, sondern den allgemeinen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (§§ 535 ff. BGB). Die Kündigungsfristen sind kurz (laut Mietvertrag zwei Monate) und es besteht kein besonderer Kündigungsschutz für den Mieter. Der Eigentümer kann daher in absehbarer Zeit über die Nutzung der Garage frei verfügen.

² 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

³ Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung vom 20. September 2023

Mir liegt ein Mietvertrag vom 04.10.2023 für die Garage vor, in welchem zusätzliche Vereinbarungen getroffen wurden. Unter Punkt 2 ist ein **Vorkaufsrecht** festgehalten:

1. Vorkaufsrecht

Zwischen dem Verkäufer und dem Berechtigten wird folgende Vorkaufsrechtsvereinbarung geschlossen:

§ 1 Gegenstand des Vorkaufsrechts

Der Verkäufer räumt dem Berechtigten ein Vorkaufsrecht an der folgenden Immobilie ein: Garage Nr. 233⁴; Stellplatz 233; Ellernreihe 62 – 66a, 22179 Hamburg.

§ 2 Art des Vorkaufsrechts

Es handelt sich um ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht.

§ 3 Ausübung des Vorkaufsrechts

Der Verkäufer verpflichtet sich, den Berechtigten unverzüglich über einen beabsichtigen Verkauf / Abgabe an Dritte der vorgenannten Immobilie zu informieren und ihm eine Ausfertigung des Kaufvertrags / Übergabvereinbarung mit einem Dritten zu übersenden. Der Berechtigte hat das Recht, innerhalb von 4 Wochen ab Zugang der Mitteilung das Vorkaufsrecht auszuüben, indem er dem Verkäufer eine schriftliche Erklärung zukommen lässt. Der Kaufpreis für die Ausübung des Vorkaufsrechts wird auf € 3.500,00 festgesetzt.

§ 3 Gültigkeitsdauer

Der Vorkaufsvertrag gilt auf unbestimmte Zeit.

Dieses schuldrechtliche Vorkaufsrecht ist nicht grundbuchlich gesichert und damit nicht gegenüber Dritten durchsetzbar. Es wirkt im Innenverhältnis zwischen den beiden Vertragsparteien. Das Recht begründet keine rechtliche Beschränkung der Veräußerbarkeit der Garage und hat damit keinen Einfluss auf die Marktgängigkeit.⁵ Lediglich dingliche Rechte können sich auf den Verkehrswert auswirken.

Da das vorliegende Vorkaufsrecht nicht dinglich gesichert ist und keine marktwirksame Einschränkung darstellt, bleibt es bei der Ermittlung des Verkehrswerts unberücksichtigt.

⁴ die Hausverwaltung führt die Garage unter der Nummer 234 (Endgarage)

⁵ Nach § 46 und § 47 ImmoWertV sind nur Rechte und Belastungen zu berücksichtigen, die den Wert beeinflussen

Die Lage in der Nähe einer **Hochspannungsleitung** spielt für die Verkehrswertermittlung eines Garagenstellplatzes keine Rolle.

7. Verkehrswert Garage

Unter Berücksichtigung meiner Ausführungen ermittle ich den Verkehrswert der **Garage** in Form von Teileigentum (1/1.000 Miteigentumsanteil an Flurstück 3957) mit

€ 20.000,00

(zwanzigtausend Euro)

8. Verwalter und Wohngeld

Verwalter nach dem WEG ist die Firma

Nach dem Einzelwirtschaftsplan 2025 beträgt das „Hausgeld“ für die Garage monatlich € 26,50. Darin sind € 14,00 als Bewirtschaftungskostenvorschuss und € 12,50 für die Zuführung in die Erhaltungsrücklage enthalten.

Auf die folgenden Anmerkungen wird besonders hingewiesen.

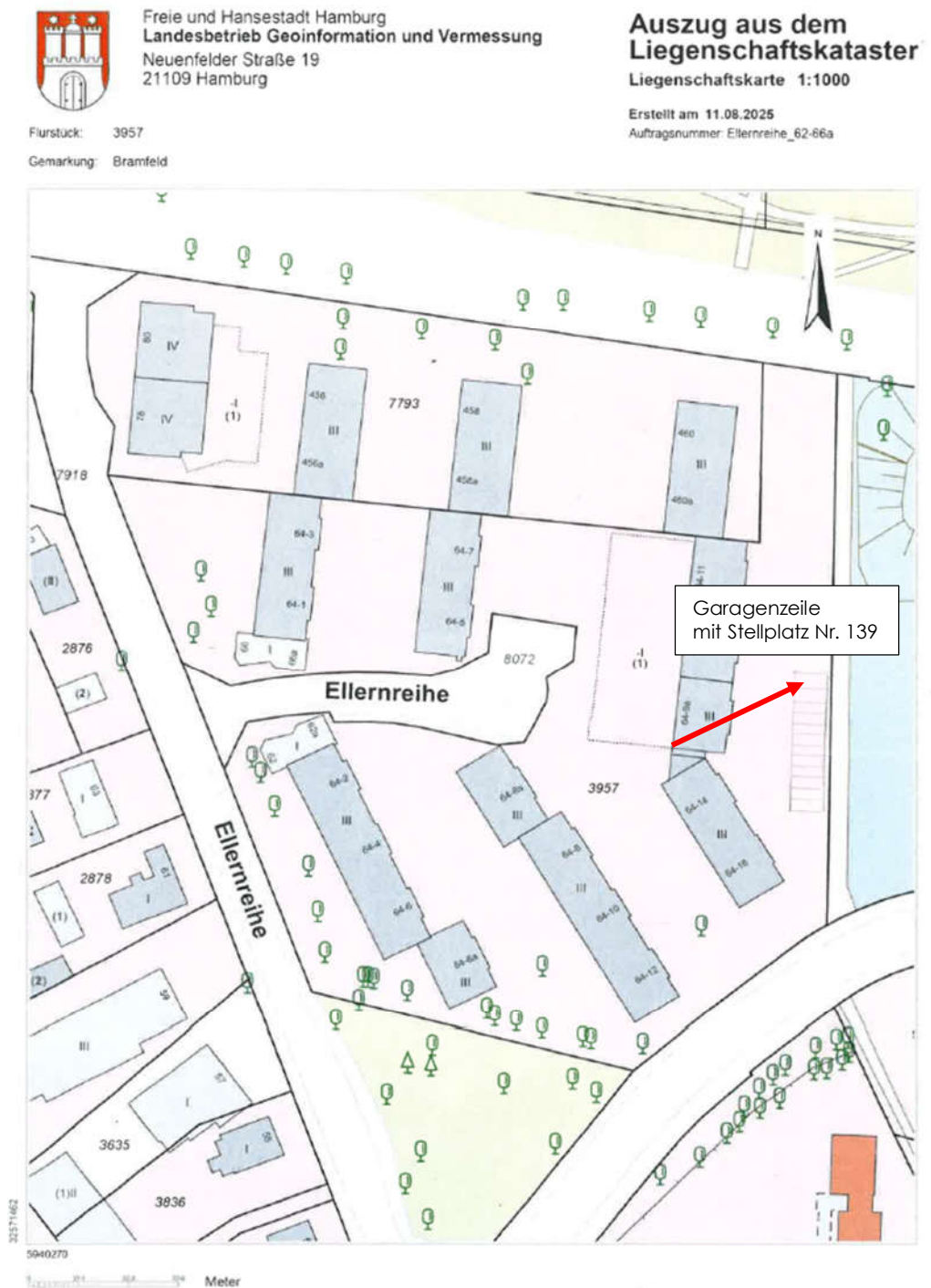
Hamburg, den 4. Januar 2026



B. Hochbaum

9. Anlagen

Anlage 1 – Liegenschaftskarte



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.

Liegenschaftskarte mit skizzierter Garagenzeile

Anlage 2 – Flurstücks- und Eigentumsnachweis

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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Erstellt am: 11.08.2025
Auftragsnummer: Ellernreihe_62-66a

Flurstück 3957, Gemarkung Bramfeld Bezirk Wandsbek

Gebietszugehörigkeit:	Hamburg
Lage:	Ellernreihe 62
	Ellernreihe 62a
	Ellernreihe 64-1
	Ellernreihe 64-2
	Ellernreihe 64-3
	Ellernreihe 64-4
	Ellernreihe 64-5
	Ellernreihe 64-6
	Ellernreihe 64-6a
	Ellernreihe 64-7
	Ellernreihe 64-8
	Ellernreihe 64-8a
	Ellernreihe 64-9
	Ellernreihe 64-9a
	Ellernreihe 64-10
	Ellernreihe 64-11
	Ellernreihe 64-12
	Ellernreihe 64-14
	Ellernreihe 64-16
	Ellernreihe 66
	Ellernreihe 66a
	Hegholt
	Steilshooper Allee
Fläche:	12 557 m²
Tatsächliche Nutzung:	12 557 m² Wohnbaufläche (Offen)

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

Flurstück 3957
Gemarkung Bramfeld
Bezirk Wandsbek

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurstücks- und
Eigentumsnachweis

Erstellt am: 11.08.2025
Auftragsnummer: Ellenreihe_62-66a

Hinweise zum Flurstück: Baulast "931029" Ausführende Stelle: Bezirksamt - Fachamt Bauprüfung
 Baulast "931030" Ausführende Stelle: Bezirksamt - Fachamt Bauprüfung
 Baulast "931031" Ausführende Stelle: Bezirksamt - Fachamt Bauprüfung

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Wohnungs-/Teileigentum
Buchung: Amtsgericht Hamburg-Barmbek
 Grundbuchbezirk Bramfeld

Anlage 3 – Baulasten



Freie und Hansestadt Hamburg Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2025-153305

8. August 2025

BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS BAULASTENVERZEICHNIS

Lagebezeichnung: Ellernreihe 62-66a

Für das Flurstück 3957 ---

der Gemarkung Bramfeld ---

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

Baulastenblattnummer 931029, 931030, 931031 ---

(siehe Anlage: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, 3 Baulasten)

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**

Baulastenverzeichnis

Anlage 4 – Anliegerbescheinigung



Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Finanzen und Bezirke

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

Sachverständigenbüro
Britta Hochbaum
Hans-Henny-Jahnn-Weg 41-45
22085 Hamburg

E-Mail moin@gutachten-hochbaum.de

Bezirksverwaltung
Anliegerbeiträge
Adolphsplatz 3-5
D - 20457 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 23 - 4333
Telefax 040 - 4279 23990
Ansprechpartnerin: Frau Held
Funktionspostfach:
anliegerbeitraege@bwfgb.hamburg.de
Az.: B32/7BR 11997
Hamburg, 14.08.2025

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

für das Grundstück

Straße:	Elternreihe 62,62a,64-1,64-2,64-3,64-4, 64-5, 64-6, 64-6a, 64-7,64-8, 64-8a, 84-9, 64-9a, 64-10, 64-11, 64-12, 64-14, 64-16 Stichstraße Elternreihe, Hegholt, Steilshooper Allee
Grundbuch	Bramfeld
Blatt:	11997 (11996-12043 W)
Flurstück:	3957

Erschließungsbeiträge

Die Straßen Elternreihe, Hegholt und Steilshooper Allee sowie die Stichstraße Elternreihe bei Haus-Nr.66/ 62 sind endgültig hergestellt worden.
Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Sielbaubeiträge

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

Die Front zur Stichstraße Elternreihe bei Haus-Nr.66/ 62 ist unbesielt.
Für unbesielte Fronten können noch Sielbaubeiträge nach den Bestimmungen des
Sielabgabengesetzes erhoben werden.

Die Beitragspflicht für ein Schmutzwassersiel entsteht mit dem Vorhandensein eines zum
Anschluss bestimmten Sieles.
Die Beitragspflicht für ein Regenwassersiel entsteht nur, wenn das Grundstück an ein
Regenwassersiel angeschlossen ist/wird.

Anliegerbeiträge Seite 1

Vor der Front zur Straße Steilshooper Allee liegt ein Regenwassersiel.
Für das Regenwassersiel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besiellen Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Für die Herstellung eines Schmutzwassersieles können noch Sielbaubeiträge nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes erhoben werden.
Die Beitragspflicht entsteht mit dem Vorhandensein eines zum Anschluss bestimmten Sieles.

Vor einem Teil der Front zur Straße Hegholt liegt ein Regenwassersiel.
Für das Regenwassersiel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besiellen Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Bei Verlängerung des Regenwassersieles können für die restliche Grundstücksfront noch Sielbaubeiträge nach dem Sielabgabengesetz erhoben werden.

Für die Herstellung eines Schmutzwassersieles können noch Sielbaubeiträge nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes erhoben werden.
Die Beitragspflicht entsteht mit dem Vorhandensein eines zum Anschluss bestimmten Sieles.

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 Finanzen und Bezirke, Abteilung Anliegerbeiträge -, erklärt folgendes:

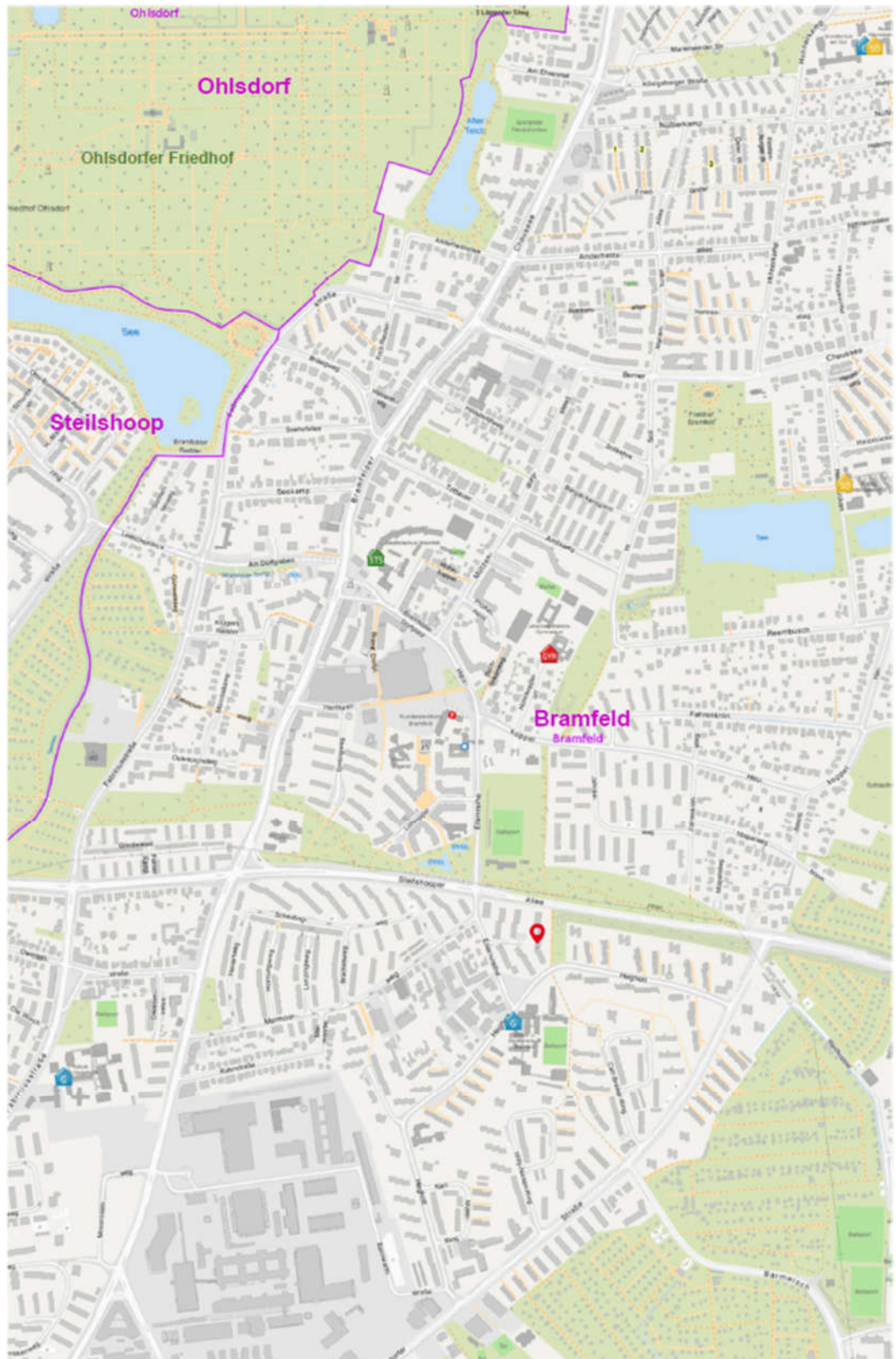
„Im Falle einer Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Wohnungseigentums nimmt die Freie und Hansestadt Hamburg den Vorrang etwa noch zu zahlender Sielbeiträge (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 Zwangsversteigerungsgesetz in Verbindung mit dem Sielabgabengesetz) nur für jeden Bruchteil der Sielbeiträge in Anspruch, 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 103,00 Euro.
Hierüber ergeht ein gesonderter Gebührenbescheid. Zahlungen sind aufgrund des Gebührenbescheides zu entrichten.

Anlage 5 – Stadtkarte



aus Geo-Online

10. 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.