

Rüdiger Meier . Postfach 670 107 . 22341 Hamburg

Amtsgericht Hamburg - Barmbek

Postfach 760 120
D-22051 Hamburg

Wensenbalken 34
D-22359 Hamburg

Telefon: 040 8818 7417
www.immobiliengbewertung-hamburg.net
eMail: archmeier@gmx.de

Datum: 07.01.2026
Az.: 802 K 35/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des
im **Wohnungsgrundbuch von Poppenbüttel, Blatt 10516** eingetragenen **149/1.000 Miteigen-
tumsanteils** an dem mit einem **Einfamilienwohnhaus / Stadtvilla und 2 Mehrfamilienhäusern**
bebauten Grundstück in **D-22391 Hamburg, Alte Landstraße 260**, verbunden mit dem **Son-
dereigentum an der Wohnung**, im Aufteilungsplan mit **Nr. 11** bezeichnet, sowie dem **Son-
dernutzungsrecht an einer Gartenfläche (im Lageplan grün dargestellt)** und dem **Sondernut-
zungsrecht an drei Stellplätzen (Carport) Nr. 7, Nr. 8 und Nr. 9**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
11.09.2025 ermittelt mit rd.

3.150.000,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus 61 Seiten zzgl. 14 Anlagen mit insgesamt 80 Seiten.
Das Gutachten wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersicht der wesentlichen Daten des Bewertungsobjekts	4
2	Allgemeine Angaben	6
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	6
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	10
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	12
3.1	Lage	12
3.1.1	Großräumige Lage	12
3.1.2	Kleinräumige Lage	14
3.2	Gestalt und Form	14
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	15
3.4	Privatrechtliche Situation	15
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	16
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	16
3.5.2	Bauplanungsrecht	16
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	17
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	17
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	17
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	17
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen....	18
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	18
4.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Einfamilienwohnhaus	18
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	18
4.2.2	Nutzungseinheiten	19
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	19
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	20
4.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	21
4.3	Nebengebäude.....	21
4.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum Fehler! Textmarke nicht definiert.	
4.4	Sondereigentum an der Wohnung	21
4.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	21
4.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	22
	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	22
4.4.3	Wohnhaus	22
4.4.4	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	23
4.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	23
4.6	Beurteilung der Gesamtanlage	24
5	Ermittlung des Verkehrswerts	25

5.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	25
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	25
	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	25
	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	25
5.2.1	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	25
5.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	26
	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	26
5.3	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	27
5.3.1	Anwendbare Verfahren	27
5.4	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	28
5.5	Bodenwertermittlung	29
5.5.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	30
5.5.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	30
6	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“	31
6.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	31
6.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	32
6.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	34
6.4	Vergleichswert.....	35
7	Sachwertermittlung	36
7.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	36
7.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	37
7.3	Sachwertberechnung	39
7.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	40
8	Ertragswertermittlung	46
8.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	46
8.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	47
8.3	Ertragswertberechnung.....	49
8.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	50
9	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	53
9.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	53
9.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	53
9.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	53
9.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	54
10	Verkehrswert	55
11	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	56
12	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	59
12.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	59
12.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	60
12.3	Verwendete fachspezifische Software	60
13	Verzeichnis der Anlagen	61

1 Übersicht der wesentlichen Daten des Bewertungsobjekts

Gebäudeart	Wohnhaus, Stadtvilla, unterkellert, ca. 2-geschossig, überwiegend ausgebaut-tes Dachgeschoss, Massivbau, abgewalmte Sattel- oder Giebeldachkonstruk-tion, Eindeckung mit Betondachsteinen, Fassade Mauerwerk, Verblendung o.ä.,
Einheiten	insgesamt 1 Wohneinheit
Baujahr	ca. 1914 / gemäß der eingesehenen Bauakte beim zuständigen Bauamt da-tieren die tlw. vorhandenen Bauzeichnungen mit dem Jahr 1914; in dieser Wertermittlung wird daher das vorgenannte Jahresdatum 1914 als Baujahr des Bewertungsobjekts zugrunde gelegt
Miteigentumsanteil	149 / 1.000
Sondernutzungsrechte	an drei Stellplätzen: Nr. 7, Nr. 8 und Nr. 9 an Grundstücks- bzw. Gartenflächen
Wohnfläche	Wohnungseigentum Nr. 11 = ca. 490 m ²
Vermietungssituation	Objekt ist leerstehend
Ausstattung	überwiegend gehobener Ausstattungsstandard, WC EG mit Waschbecken und WC / Vorwandinst.; WC 1.OG mit Handwaschbecken, WC / Vorwandinst.; Bad 1 im 1.OG mit Dusche, Waschbecken und WC/Vorwandinst.; Bad 2 im 1.OG mit Waschtisch, Badewanne und Dusche sowie WC/Vorwandinst.; Bad 2.OG mit Waschtisch, Dusche und WC Vorwandinst.; Fußbodenbeläge über-wiegend Pitchpine, Holzdielen, tlw. Original-Fliesen, Fliesen, Textilbelag o.ä., Wände und Decken überwiegend Putz mit Anstrich, Stuckelementen, Fenster und Fenstertüren aus Holz mit Dreifachverglasung und elektr. Rollläden (EG), tlw. Dachflächenfenster, Holztüren mit Holzzargen, Schiebetüren o.ä.
Heizungsart	Öl-Zentralheizung, Rippenheizkörper / gusseiserne Heizkörper, Handtuch-heizkörper, mit Thermostatventilen, Warmwasser über Heizungsanlage, teil-weise Fußbodenheizung o.ä.
Energieausweis	nicht vorhanden
Grundstücksgröße	gesamt = 10.080 m ²

Besonderheiten

Wohnungseigentum / Stadtvilla
seit geraumer Zeit leerstehend
Sondernutzungsrechte vorhanden
teilweise Unterhaltungsstau vorhanden
Feuchtigkeitsschäden Kellerwandbereiche
Denkmalschutz vorhanden
keine Altlasten vorhanden
keine Baulasten vorhanden
keine Eintragungen Grundbuch Abt. II vorhanden
kein Energieausweis vorliegend

Wertermittlung

Ertragswert	3.210.000,00.- €	
Vergleichswert	3.230.000,00.- €	
Sachwert	3.000.000,00.- €	
Bodenwert	1.150.000,00.- €	anteilig
Verkehrswert	3.150.000,00.- €	

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Einfamilienwohnhaus / Stadtvilla
Objektadresse:	Alte Landstraße 260 D-22391 Hamburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Poppenbüttel, Blatt 10516, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Poppenbüttel, Flurstück 1666, Grundstücksgröße gesamt = 10.080 m ²

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hamburg-Barmbek Spohrstraße 6 D-22083 Hamburg Auftrag vom 31.07.2025 (Eingang des Auftrags beim Sachverständigen)
Eigentümer:	Datenschutz : siehe gesonderte Angabe

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts vom 24.07.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert der Immobilie ermittelt werden.
Wertermittlungstichtag:	11.09.2025
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 11.09.2025 wurden die Beteiligten durch Einwurfeinschreiben vom 04.08.2025 fristgerecht informiert.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden. Hinweis Für die nicht zu besichtigenden oder nicht zugänglichen Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.
Teilnehmer am Ortstermin:	der betreibende Gläubiger, die Schuldnerin mit Begleitung sowie der Sachverständige
Eigentümer:	Datenschutz : siehe gesonderte Angabe

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 14.07.2025
- amtlicher Grundbuchauszug vom 27.06.2025
- Baulastenauskunft vom 14.07.2025

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) aus der Teilungserklärung
- Abgeschlossenheitsbescheinigungen
- Informationen aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht Hamburg
- Bodenrichtwertauskunft beim zuständigen Gutachterausschuss für Bodenrichtwerte Hamburg
- Informationen aus der Bauakte beim zuständigen Bauamt (Bauzeichnungen etc.)
- Informationen über den örtlichen Miet- und Grundstücksmarkt
- Informationen aus der Teilungserklärung
- Informationen durch Internetrecherche (ImmobilienScout, Immonet etc.)
- Informationen durch Internetportal ONGEO bzw. WEBMAPS (Kartenmaterial)
- Informationen durch LBS-Immobilienmarktberichte
- Informationen durch ImmoWertReport
- Informationen durch IMV-Anzeigenauswertungen (Angebotsmieten, Angebotsverkaufspreise)
- Informationen zum Planungsrecht / Bebauungsplan
- Informationen durch IVD-Wohn-Preisspiegel
- Informationen durch Preisspiegel Wohnmieten
- Informationen durch ImmoMarkt- & StandortReport
- Informationen durch Geoport on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien
- Informationen durch Geoport IS24 Miet- und Kaufpreise für Wohnimmobilien

Vom betreibenden Gläubiger wurden folgende Auskünfte erteilt:

- allgemeine Informationen zum Objekt
- Informationen zu zurückliegenden Modernisierungen

Von der Schuldnerin wurden folgende Auskünfte erteilt und folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- allgemeine Informationen zum Objekt
- Zeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt)
- Wohn- und Nutzflächenberechnung
- Berechnungen zum Umbauten Raum / Rauminhalt
- Informationen zu zurückliegenden Modernisierungen
- Teilungserklärung / Änderung der Teilungserklärung / Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Denkmalschutzbericht / Pressemitteilung (
- Gutachten über den Verkehrswert zum 30.08.2017
- Rechnungen / Wartungen neu (1997 bis 2023)

- Protokolle der Eigentümerversammlungen (2020 bis 2025) sowie Beschluss-Sammlung
- Wirtschaftsplan 2025 und Abrechnungen 2024

Präambel zu Mängeln / Schadensbeurteilung:

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich vorliegend um ein Verkehrswertgutachten und kein Bauschaden-gutachten handelt.

Demnach wurden Baumängel und -schäden etc. nur soweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und augenscheinlich erkennbar waren.

Im Zuge der Verkehrswertermittlung wurden augenscheinliche bzw. offensichtliche Mängel und / oder Schäden / Unzulänglichkeiten nach wertermittlungstheoretischen Grundsätzen gewürdigt. Die Feststellung und Erkundung von Baumängeln und / oder Bauschäden, Kontaminierungen u.ä. gehören im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht zur Sachverständigenpflicht. Dies obliegt der Beurteilung eines Spezialisten.

Mängel/Schäden sind nach § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV zu berücksichtigen, sie haben aber nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen von vorhandenen Mängeln und / oder Schäden sowie deren Wertminderung auf den Verkehrswert – sofern vorhanden - nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

Auch für Bereiche, wo keine offensichtlichen Baumängel und / oder Schäden, Kontaminierungen etc. ersichtlich waren, wird aufgrund der vorgenannten Ausführungen, für die Mangelfreiheit des bewerteten Objekts von dem Sachverständigen keine Gewähr übernommen.

Für versteckte bauliche Mängel und Schäden etc., ggf. verarbeitete Schadstoffe / Materialien, Mängel durch Hausschwamm-, Haus-, Holzbockbefall o.ä. sowie auch sichtbarer Rissbildungen wird ausdrücklich keine Haftung übernommen.

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der betreibende Gläubiger war am durch den Sachverständigen bestimmten Tag der Ortsbesichtigung anwesend; das Objekt konnte im Beisein der Schuldnerin von innen besichtigt werden.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine unter Denkmalschutz stehende unterkellerte, zweigeschossige Stadtvilla mit überwiegend ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude wurde ca. 1914 in massiver Bauweise erstellt und verfügt überwiegend über einen gehobenen Ausstattungsstandard mit ca. 490 m² Wohnfläche.

Gemäß Teilungserklärung sind dem Wohnungseigentum Sondernutzungsrechte an drei straßenseitig liegenden Kfz-Stellplätzen Nr. 7 bis Nr. 9 (Carport) zugeordnet und zwar mit der weiteren Maßgabe, dass der jeweilige Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 12 berechtigt ist, den Carport in Abstimmung mit dem Nutzungsberechtigten zwecks Reinigung und / oder Reparatur des Wohnungseigentums Nr. 12 betreten zu dürfen.

Zudem besteht ein alleiniges Sondernutzungsrecht an der gesamten rückwärtigen Grundstücksfläche bis hinunter an den angrenzenden Alsterlauf. Siehe hierzu auch im Gutachten Seite 116.

Das Bewertungsobjekt befand sich am Tag der Ortsbegehung überwiegend in einem normalen und gepflegten, guten Unterhaltungszustand.

Unterhaltungsstau war zum Begehungszeitraum teilweise vorhanden; dieser bezieht sich überwiegend auf die Fertigstellung der Sauna im 2.Obergeschoss, der Anbau von Absturzsicherungen im 1.Obergeschoss, der Anstrich und Überarbeitung des Holzgeländers der Dachterrasse im 1.Obergeschoss, die Überarbeitung einer im unteren Bereich maroden Kellertür (Holztür Außenwand), die Überarbeitung der alukaschierten Dämmwolle im 2.Obergeschoss Bereich Raum Ausbaureserve, das Anbringen eines Handlaufs Bereich Kelleraußentreppe sowie die Überarbeitung der Verfugung des Außenmauerwerks Bereich Kelleraußentreppe.

Am Tag der Begehung konnten diverse Feuchtigkeitsschäden – überwiegend im Bereich Außenmauerwerk des Kellergeschosses - festgestellt werden.

Vorgenannter Unterhaltungsstau wurde in diesem Gutachten unter dem Punkt "Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" wertmindernd berücksichtigt.

Nach Auskünften der Schuldnerin erfolgten größere und umfangreiche Modernisierungen in den Jahren 1998 bis 2002 sowie 2011 bis 2012.

Folgende Arbeiten wurden zwischen 1998 bis 2002 u.a. ausgeführt: Heizungsanlage, Modernisierung Heizung / Sanitär / Elektrik, Malerarbeiten, Einbau Alarmanlage mit Bewegungsmeldern, Außensirene, funkgesteuerte Einbruchmeldeanlage etc., Abbruch- und Maurerarbeiten, Audio / TV, Balkongeländer, Gaubendach, tlw. Holzfenster, Sanierung Treppengeländer, Fenstereinfassungen mit Dachdeckerarbeiten und Dachentwässerung sowie Schornstein und Gesimse, Bodenbelagsarbeiten, Einbauküche, Tischlerarbeiten, tlw. Bodenfliesen, Innenauskleidung Schornstein sowie Telefonanlage. Die Kosten betrugen ca. 355.000 €.

Folgende Arbeiten wurden zwischen 2011 bis 2012 u.a. ausgeführt: Erneuerung sämtlicher Fenster und Fenstertüren (3-fach Verglasung), Dach, Sicherheitstechnik, automatische Bewässerung Parkanlage, Erneuerung aller Bäder mit Naturstein etc., Erneuerung / Bearbeitung Holzfußböden und Türen und Schiebetüren, Erneuerung / Treppenhaus mit Brüstungen, Holzarbeiten, weitere Modernisierung der Elektrik (Cat), Ausstattung mit Bose (Audio / Media). Die Kosten betrugen ca. 1.000.000 €.

Das Erstellen von Fotos (Innenaufnahmen) und die Verwendung dieser im vorliegenden Gutachten wurde dem Sachverständigen durch die Schuldnerin gestattet.

Mieter/Miete Pacht/Pächter	Wohneinheit / Stadtvilla zur Zeit leerstehend Miete : z.Zt.: keine Mieteinnahmen
Wohngeld	zur Zeit 618,00 € monatlich
Instandhaltungsrücklage	nicht bekannt
Baukostenvorschüsse	nicht bekannt
Mietkautionen	keine bekannt
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	nicht bekannt
Gewerbebetrieb :	nicht vorhanden
Maschinen Betriebseinrichtungen :	nicht vorhanden
Hausschwamm, Hausbock u. a. tierische Schädlinge :	Der Sachverständige begutachtete das zu bewertende Objekt zerstörungsfrei ; d.h. nicht zugängliche Bauteile oder Bauwerksbereiche konnten nicht in Augenschein genommen werden. Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen. Für vorgenannte Bereiche ist ein entsprechender Sachverständiger zu beauftragen. Verdacht auf Hausschwamm oder Befall von Hausbock konnte zum Begehungszeitpunkt augenscheinlich nicht festgestellt werden.
Investitionen / Modernisierungen geplante	keine bekannt
Investitionen / Modernisierungen zurückliegende	Sanierungsphase 1 zwischen 1998 und 2002 Sanierungsphase 2 zwischen 2011 und 2012 siehe hierzu auch Ausführungen Seite 10
Beanstandungen, baubeh. Beschränkungen	keine bekannt
baubehördliche Auflagen	keine bekannt
Baulasten	keine vorhanden
Verdacht auf ökologische Altlasten	nicht bekannt
Altlasten	keine vorhanden

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Hamburg

Kreis: Bezirk Wandsbek

Ort und Einwohnerzahl: Hansestadt Hamburg (ca. 1.863.000 Einwohner);
Bezirk Wandsbek (ca. 456.000 Einwohner)
Stadtteil Poppenbüttel (ca. 25.000 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 2,3,4)

nächstgelegene größere Städte:

Ahrensburg (ca. 15 km entfernt)
Bad Oldesloe (ca. 33 km entfernt)
Lübeck (ca. 57 km entfernt)
Neumünster (ca. 65 km entfernt)
Ratzeburg (ca. 66 km entfernt)
Lüneburg (ca. 67 km entfernt)
Kiel (ca. 94 km entfernt)
Schwerin (ca. 115 km entfernt)
Wismar (ca. 115 km entfernt)
Bremen (ca. 140 km entfernt)
Hannover (ca. 171 km entfernt)
Berlin (ca. 293 km entfernt)

Landeshauptstadt (Innenstadt):

Hamburg (ca. 15 km entfernt)

Bundesstraßen:

B 433 (ca. 5 km entfernt)
B 432 (ca. 6 km entfernt)
B 447 (ca. 11 km entfernt)
B 5 (ca. 13 km entfernt)
B 4 (ca. 14 km entfernt)
B 431 (ca. 15 km entfernt)
B 75 (ca. 18 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

AS Schnelsen Nord (ca. 11 km entfernt)
AS Jenfeld (ca. 14 km entfernt)
AS Stapelfeld (ca. 16 km entfernt)
AS Veddel (ca. 16 km entfernt)

Bahnhof:

S-Bahn Poppenbüttel (ca. 3 km entfernt)
U-Bahn Volksdorf (ca. 7,5 km entfernt)
Hamburg Hauptbahnhof (ca. 14,5 km entfernt)

Flughafen:

Hamburg Fuhlsbüttel (ca. 6 km entfernt)

demografische Struktur

Stadtteil Poppenbüttel

Bevölkerung

Einwohnerzahl: ca. 25.000 Personen

Geschlechterverteilung:
53,2 % weiblich / 46,8 % männlich

Altersstruktur

Typische Merkmale laut Stadtteilbeschreibung 2025:

überdurchschnittlich hoher Anteil älterer Menschen (v. a. 65+)
unterdurchschnittlicher Anteil junger Erwachsener und Kinder
mittleres Alter 41,9 Jahre

Haushaltsstruktur:

viele Ein- und Zweipersonenhaushalte, häufig ältere Singles oder Paare, weniger Familienhaushalte als im Hamburger Durchschnitt, hoher Anteil an Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern (Alstertal-typisch)

Bevölkerungsentwicklung

langfristiges Wachstum: +33,7 % von 1975 bis 2015,
seit 2000 stabile bis leicht steigende Einwohnerzahlen

Sozialräumliche Merkmale:

überdurchschnittliches Einkommensniveau
sehr geringe Arbeitslosenquote
hohe Wohnzufriedenheit
starke Prägung durch Grünflächen und ruhige Wohnlagen
geringe soziale Problemlagen im Vergleich zu anderen Hamburger Stadtteilen

Fläche & Dichte

Fläche: 8,1 km²
Bevölkerungsdichte: ca. 3.037 Einwohner / km²

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2,3,4)

Die Entfernung zum Stadtteilzentrum beträgt ca. 2 km.

Nächstgelegene Infrastruktureinrichtungen (Luftlinie)

Bildungseinrichtungen

(Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schule)
in ca. 350 m bis ca. 700 m erreichbar

Nahversorgungseinrichtungen

(Bäckerei, Lebensmittelladen, Supermarkt, Kaufhaus, Drogerie, Bekleidungsgeschäft, Frisör, Einkaufszentrum, Arzt, Apotheke, Bank, Post, Spiel-/ Sportplatz, Park-/ Grünfläche)
in ca. 100 m bis ca. 1,5 km erreichbar

Verkehr

(Bushaltestelle, U-Bahn, S-Bahn, Bahn Regionalverkehr, internationaler Flughafen) in ca. 100 m bis ca. 5 km entfernt

Nächstgelegene Störquelle

Funkmast ca. 750 m entfernt;
Hochspannungsmast in ca. 1,1 km Entfernung

Mögliche Beeinträchtigungen

(Fluglärm, Schienenlärm, Straßenlärm) nicht vorhanden

gute Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der
Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen; teilweise gewerbliche Nutzungen, überwiegend aufgelockerte, 1-2-geschossige Bauweise; Ein- und Zweifamilienhäuser, Stadtvillen, Reihenhausbauung, Mehrfamilienhäuser,

Beeinträchtigungen:

keine / gering (durch Gewerbe, Bahn, Autobahn, Immissionen, Flugverkehr, Straßenverkehr, Sportanlage);

benachbarte, störende Betriebe und Gebäude: nicht bekannt

Topografie:

teilweise eben; von der Straße abfallend im rückwärtigen Grundstücksbereich; Geländesprünge vorhanden, Garten mit Südostausrichtung

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 5)

Straßenfront Alte Landstraße:
ca. 90 m;

mittlere Tiefe:
ca. 110 m;

mittlere Breite:
ca. 95m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 10.080 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein, Gehwegplatten o.ä. Parkbuchten / Parkplätze im Straßenraum eingeschränkt vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas (vermutlich in der Straße liegend); Fernseekabelanschluss; Telefonanschluss o.ä.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken o.ä.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 02.10.2018 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Hinweis: siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 11 Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als "altlastenfrei" unterstellt. Im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung werden somit ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein amtlicher Grundbuchauszug vom 27.06.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Poppenbüttel, Blatt 10516, folgende Eintragung: lfd. Nr. 10: Zwangsversteigerungsvermerk.... eingetragen am 27.06.2025 Hinweis: ohne weitere Wertbeeinflussungen
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herrschervermerke:	keine vorhanden
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Sollten dennoch diesbezügliche Besonderheiten vorhanden sein, sind diese zu prüfen und ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 14.07.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Hinweis: siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 9

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach Stand der Hamburger Denkmalschutzliste. Das Bewertungsobjekt ist dort unter der Denkmallisten-Nummer 1191 wie folgt eingetragen:

Alte Landstraße 260, Ensemble, bestehend aus dem zweigeschossigen Wohngebäude in Backsteinbauweise und dem Remisengebäude; Datierung um 1910

Hinweis 1: siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 13

Hinweis 2: gemäß Bauunterlagen der eingesehenen Bauakte beim zuständigen Bauamt datieren die tlw. vorhandenen Bauzeichnungen mit dem Jahr 1914; in dieser Wertermittlung wird daher das vorgenannte Jahresdatum 1914 als Baujahr des Bewertungsobjekts zugrunde gelegt

3.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Poppenbüttel 39 / Hummelsbüttel 27 – in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 22. April 1993 – folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet;
II = 2 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,20 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,40 (Geschossflächenzahl);
o = offene Bauweise;
5 Wohnungen;
Einzelhäuser
Baufenster vorhanden (18 m Tiefe)
Denkmalschutz Gebäude Hausnummer 260

Hinweis: siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 12

Innenbereichssatzung: nicht bekannt

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: nicht bekannt

Verfügungs- und Veränderungssperre: nicht bekannt

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde teilweise nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21) (tlw.); teilweise private Grünfläche (sonstige Grünfläche)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei. Hierbei unberücksichtigt bleiben auch in der Zukunft ggf. anfallende Straßenausbaubeiträge nach Kommunalabgabengesetz (KAG).

Hinweis: siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 10

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 6);

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude / Stadtvilla sowie 2 weiteren Wohngebäuden (Mehrfamilienhäuser) mit Tiefgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt Wohnhaus / Stadtvilla ist seit geraumer Zeit leerstehend.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

4.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Einfamilienwohnhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus / Stadtvilla, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; überwiegend ausgebauten Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	ca. 1914 (gemäß Bauakte)
Modernisierungen / Historie Bauakte:	ca. 1914 Baujahr (Neubau eines Landhauses) ca. 1963 Einbau Ölfeuerungsanlage ca. 1975 Entwässerungsantrag, Antrag auf Herstellung eines Sielanschlusses, Verzichtserklärung auf Regenwasseranschluss ca. 1976 Genehmigungsbescheid, Gebrauchsabnahmeschein ca. 1978 Bau einer Grundwassergewinnungsanlage (Trinkwasser-Bohrbrunnen) ca. 1997 Vorbescheid 2 Mehrfamilienhäuser (2 x 6 Wohnungen) ca. 1998 Baugenehmigungsbescheid 2 Mehrfamilienhäuser (10 WE) und Tiefgarage (12 Stellplätze) ca. 1998 bis 2002: Sanierungsphase 1: Erneuerung der Leitungen Sanitär und Elektrik, Küche (größte Kostenpositionen) ca. 2011 bis 2012: Sanierungsphase 2: Fenstererneuerung / Balkontüren (3-fach Verglasung), Dach, Sicherheitstechnik (Alarmanlage), automatische Bewässerung der Parkanlage, Erneuerung aller Bäder, Holzfußböden, Türen / Schiebetüren, Treppenhaus / Brüstungen / Holzarbeiten, Elektrik (Cat, Ausstattung mit Bose Audio / Media) u.a.

Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 490 m ² ; die Nutzfläche beträgt rd. 312 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 973 m ² ; der Bruttorauminhalt (BRI) beträgt rd. 3.176 m ³
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Eine diesbezügliche Baugenehmigung liegt nicht vor.
Außenansicht:	insgesamt Sichtmauerwerk, Klinkermauerwerk, Verblendung

4.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

mit Flur, Abstellbereich, Weinkeller, ca. 7 Kellerräume sowie Heizungskeller
lichte Raumhöhe ca. 2,49 m

Erdgeschoss:

mit Windfang¹, Halle, Eingang, WC, Abstellraum, Innenflur mit Abseite, Küche, Vorratsraum, Windfang 2, Vorküche / Teeküche, Wohnzimmer, 2 Zimmer sowie Esszimmer
lichte Raumhöhe ca. 3,50 m

Obergeschoss:

mit Diele, WC, Abseite, Garderobe, Gäste Bad, Gästezimmer, Kaminzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Balkon, Schlafzimmer sowie Bad
lichte Raumhöhe ca. 3,24 m

Dachgeschoss:

mit Flur, Bad, Sauna, 2 Zimmer, Kinderzimmer sowie Ausbaureserve
lichte Raumhöhe ca. 2,49 m

4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente, Bodenplatte, Beton, Bruchstein, Ziegelstein, Stahlbeton o.ä. gem. statischer Berechnung, gemäß Bauunterlagen
Keller:	Mauerwerk, Innenmauerwerk ca. 12 cm bis ca. 24 cm; Außenmauerwerk ca. 24 cm bis 44 cm
Umfassungswände:	Mauerwerk, Außenmauerwerk ca. 42 cm
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk, nichttragende Innenwände Mauerwerk ca. 12 cm bis ca. 25 cm

Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken, Trägerkappendecke o.ä.
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Betonstufen, untermauert o.ä.; Stufen ohne Belag, mit Absturzsicherung Hinweis: Handlauf fehlt <u>Kellertreppe:</u> geschlossene Holzkonstruktion, Handlauf / Geländer einseitig <u>Geschosstreppen:</u> repräsentativ, geschlossene Holzkonstruktion mit Anstrich; künstlerisch gestaltetes Geländer, Handläufen, Zwischenpodest, Stufen belegt mit Sisal
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Ausführung als Vorwandinstallation
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	sehr gute / hochwertige Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum mehrere Steckdosen; Beleuchtungskörper, Deckenstrahler, bessere Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Klingelanlage, Alarmanlage, Telefonanschluss, Zähler-schrank, Kippsicherungen, FI-Schutzschalter o.ä.
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr nicht bekannt; Gussheizkörper / Rippenheizkörper, Bäder mit Handtuchheizkörpern, mit Thermostatventilen, Fußbodenheizung in den Bädern (Duschbereiche); 5 Stahltanks im Gebäude, Tankgröße jeweils ca. 1.000 Liter, Baujahr nicht bekannt
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

4.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkon, Dachterrasse, Dachgauben, Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	Alarmanlage mit hohem Sicherheitsstandard (Bewegungsmelder, Glasbruchkontakte)
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut. Es besteht teilweise Unterhaltungsstau.

4.3 Nebengebäude

Carport mit Pultdach, offene Konstruktion, tragende Konstruktion Stahlträger / Stahlstützen;
Dach in Holzkonstruktion (vermutlich mit Abklebung, Bitumendachbahn o.Ä.), Boden Verbundpflaster;

4.4 Sondereigentum an der Wohnung

4.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an dem Wohnungseigentum / Stadtvilla, im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen rd. 490 m ² ; die Nutzfläche beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen rd. 312 m ²
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Stadtvilla hat folgende Räume:</u> EG: Windfang, Garderobe / Empfang; Abstellraum, WC, Halle, Kaminzimmer, Gartenzimmer, Esszimmer, Wintergarten, Vorküche, Küche, Vorratskammer, Innenflur; 1.OG: Flur, WC, Technikabseite, Garderobe, Herrenzimmer, Kinderzimmer, Duschbad, Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Schlafzimmer 2 mit Bad 2.OG: Flur, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2, Kinderzimmer 3, Bad, Ausbaureserve
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	gut bis ausreichend

4.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind weitestgehend ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung "Wohnhaus / Stadtvilla" zusammengefasst.

4.4.3 Wohnhaus

Bodenbeläge:	Estrich Anstrich, tlw. Holzdielen, Pitchpine original, tlw. mit besserem Teppichboden (Treppen Sisal), Fliesen, tlw. original Fliesen, tlw. Marmor, tlw. Kieselstein / Naturstein o.ä.
Wandbekleidungen:	glatter Putz, überwiegend mit Anstrich, tlw. Fliesen, Stuckkanten o.ä.
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Anstrich, teilweise original Stuckdecken, Stuckkanten o.ä.
Fenster:	Fenster aus Holz, überwiegend mit Dreifachverglasung / Sicherheitsglas; vereinzelt Doppelverglasung, Dachflächenfenster, auch bodentiefe Verglasungen; alle Rollläden im EG mit elektrischem Antrieb, Wintergarten ohne Rollläden
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> bessere, hochwertige Türen, Holz, mit aufgebrachter Abdeckung der Füllungen; Schiebetüren mit Original Glasfüllungen, gute / hochwertige Schlösser und Beschläge; Holzzargen o.ä.
sanitäre Installation:	bessere Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz, ausreichend vorhanden; <u>Gäste-WC Erdgeschoss:</u> 1 WC (Vorwandinstallation), 1 Waschbecken; gehobene Ausstattung und Qualität <u>Duschbad 1 Obergeschoss:</u> 1 WC (Vorwandinstallation), 1 Waschbecken, 1 Dusche, 2 Handtuchheizkörper, Fußbodenheizung; gehobene Ausstattung und Qualität <u>Duschbad 2 Obergeschoss:</u> 1 WC (Vorwandinstallation), 1 Waschtisch, 1 Dusche, 1 Badewanne, Handtuchheizkörper, Fußbodenheizung; gehobene Ausstattung und Qualität <u>Duschbad Dachgeschoss:</u> 1 WC (Vorwandinstallation), 1 Waschtisch, 1 Dusche, Handtuchheizkörper; gehobene Ausstattung und Qualität
besondere Einrichtungen:	Einbauküche, offene Kamine, Kachelöfen, Alarmanlage, Sauna

Küchenausstattung:	<u>Vorküche:</u> Einbauküche Marke Bulthaupt, aus ca. 1998, mit Ober- und Unterschränken, Arbeitsplatte Granit, Spülbecken o.ä. <u>Küche:</u> Einbauküche Marke Bulthaupt, aus ca. 1998, mit Unterschränken, Arbeitsplatte Granit, Doppelspüle, Ceran-Kochfeld mit Edelstahlverkleidung, Abzugshaube, Kühlschrank o.ä. teilweise Einbauschränke vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden Kellerwände
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, individuell, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung

4.4.4 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	Einbauschränke; Einbauregale, Einbauschränke, offene Kamine, Kachelöfen
besondere Bauteile:	Balkon, Dachterrasse
Baumängel/Bauschäden:	wie vor
wirtschaftliche Wertminderungen:	wie vor
sonstige Besonderheiten:	die Stadtvilla ist seit geraumer Zeit leerstehend
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der Zustand des Sondereigentums ist überwiegend gut, normal; Es besteht teilweise Unterhaltungsstau und Modernisierungsbedarf.

4.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	an Gartenflächen (im Lageplan grün dargestellt); an drei Stellplätzen Nr. 7 bis Nr. 9 (Carport)
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	nicht bekannt
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): nicht bekannt
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: nicht bekannt
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	nicht bekannt

4.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem guten Zustand; die Gesamtanlage macht insgesamt einen sehr ansprechenden Eindruck

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 149/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Einfamilienwohnhaus / Stadtvilla sowie 2 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage bebauten Grundstück in D-22391 Hamburg, Alte Landstraße 260, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an Gartenflächen (im Lageplan grün dargestellt) und dem Sondernutzungsrecht an drei Stellplätzen Nr. 7 bis Nr. 9 (Carport) zum Wertermittlungstichtag 11.09.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Poppenbüttel	10516	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Poppenbüttel	1666	10.080 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen. Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

5.2.1 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

5.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
 - der Lage und
 - des Entwicklungszustandes gegliedert
- und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
 - der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
 - der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

5.3 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

5.3.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil

- eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist und auch
- hinreichend differenziert beschriebene **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Zudem stehen sowohl

- eine geeignete **Indexreihe** zur Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

als auch

- **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts

zur Verfügung.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

5.4 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

Gemäß Bebauungsplan gliedert sich das Bewertungsgrundstück in baureifes Land sowie in private Grundflächen (kein Bauland) auf.

Die baureife Teilfläche beträgt ca. 5.150 m²; die private Grünfläche beträgt ca. 4.930 m² (Gesamtgrundstücksgröße = 10.080 m²).

5.5 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **742,87 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	4.000 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	11.09.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 10.080 m ² , Bewertungsteilbereich = 5.150 m ² (baureifes Land)

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	742,87 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	11.09.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	742,87 €/m ²	
Fläche (m ²)	4.000	5.150	× 0,940	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	698,30 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	698,30 €/m²	
Fläche	×	5.150 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		= 3.596.245,00 € <u>rd. 3.600.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.09.2025 insgesamt **3.600.000,00 €**.

5.5.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Grundstücksflächen-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Gutachterausschuss

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	5.150	0,940
Vergleichsobjekt	4.000	1,000

Anpassungsfaktor = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient (Vergleichsobjekt) = **0,940**

5.5.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 149/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	3.600.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	3.600.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 149/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	536.400,00 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	615.264,00 €	
anteiliger Bodenwert	=1.151.664,00 € <u>rd. 1.150.000,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 11.09.2025 **1.150.000,00 €**.

Berücksichtigung bestehender Sondernutzungsrechte am anteiligen Bodenwert des Gesamtgrundstücks

Zuschlag für dem Sondereigentum zugeordnete Sondernutzungsrechte

Bezeichnung	Zuschlag
Garten- bzw. Grundstücksflächen	615.264,00 €
Summe	615.264,00 €

Sondernutzungsrecht (SNR) an privaten Gartenflächen

Private Gartenflächen = rd. 4.930 m²

Bodenwert gemäß Grundstücksmarktbericht = 32,00 €/m² - 62,40 €/m² (private Grünfläche)

Zuschlag wg. Aufwuchs = 62,40 €/m² x 2 = 124,80 €/m²

SNR = 4.930 m² x 124,80 €/m² = 615.264 €

6 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

6.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, betragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

6.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, betragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

6.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktors ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Ausgangswert €/m ²	= 5.355,00 €/m ²	
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 5.355,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		11.09.2025	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lagefaktor		$(1.100/630)^{0,6798}$	× 1,460	= 7.818,30 €/m ²
Altersfaktor		Alter > 30 Jahre	× 1,000	
Baujahr		bis 1919	× 0,926	= 7.239,74 €/m ²
Grundstücksgröße		$(0,9109+0,0001485 \times 1.500)$	× 1,133	= 8.202,63 €/m ²
Keller		ja	× 1,042	= 8.547,14 €/m ²
Garage		ja (Carport)	× 1,008	= 8.615,51 €/m ²
Wohnfläche		$(490/120)^{-0,2855}$	× 0,669	= 5.763,78 €/m ²
Standardstufe		0,8452+0,0516x3,3	× 1,015	= 5.850,23 €/m ²
Ecklage			× 1,000	
Wohnungszahl			× 1,000	
Einbauküche		ja	× 1,030	= 6.025,74 €/m ²
Geschossfaktor		2	× 1,023	= 6.164,33 €/m ²
Fußbodenheizung		nur sehr geringfügig	× 1,000	
Solarenergie			× 1,000	
Rechtsform		Sondereigentum EFH	× 0,916	= 5.646,53 €/m ²
Stellungsfaktor		EFH, freistehend	× 1,000	
Stadtteil		Poppenbüttel	× 0,971	= 5.482,78 €/m ²
Aktualisierung		01.01.2025	× 1,029	= 5.641,78 €/m ²
			× 0,00	
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 5.641,78 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– €/m ²	
insgesamt – €/m ²				
vorläufiger relativer Vergleichswert des Grundstücks			= 5.641,78 €/m²	

149 / 1.000 Miteigentumsanteil x 10.080 m² (Gesamtgrundstück) = 1.501,92 m² = rd. 1.500 m² Grundstücksanteil

6.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	5.641,78 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 5.641,78 €/m²	
Wohnfläche	× 490,00 m²	
Zwischenwert	=2.764.472,20 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	=2.764.472,20 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	+ 615.264,00 €	Sondernutzungsrecht private Gartenfläche
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=3.379.736,20 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 150.000,00 €	
Vergleichswert	=3.229.736,20 € rd. <u>3.230.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 11.09.2025 mit rd. **3.230.000,00 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-150.000,00 €
- Feuchtigkeitsschäden Kelleraußenwände -100.000,00 € - Fertigstellung Sauna, marode Zugangstür Keller in-standsetzen, fehlende Absturzsicherungen Fenstertüren OG montieren, Terrassengeländer Anstrich etc., aluka-schierte Dämmung Dachbereich Ausbaureserve überarbeiten -50.000,00 €	
Summe	-150.000,00 €

Berücksichtigung bestehender Sondernutzungsrechte am Gesamtgrundstücks

Zuschlag für dem Sondereigentum zugeordnete Sondernutzungsrechte

Bezeichnung	Zuschlag
Garten- bzw. Grundstücksflächen	615.264,00 €
Summe	615.264,00 €

7 Sachwertermittlung

7.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

7.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i.V.m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

7.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		EFH / Stadtvilla	Carport
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.698,00 €/m² WF	
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	490,00 m²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	250.000,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	1.082.020,00 €	
Baupreisindex (BPI) 11.09.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	2.040.689,72 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	2.040.689,72 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		50 Jahre	
• prozentual		37,50 %	
• Faktor	x	0,625	
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	1.275.431,07 €	
anteilig mit	x	100 %	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	1.275.431,07 €	20.000,00 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) **1.295.431,07 €**
des Wohnungseigentums insgesamt

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen + **64.771,55 €**

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen = **1.360.202,62 €**

beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + **1.150.000,00 €**

vorläufiger anteiliger Sachwert = **2.510.202,62 €**

Sachwertfaktor (Marktanpassung) x **1,25**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge – **0,00 €**

marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums = **3.137.753,28 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – **150.000,00 €**

(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums = **2.987.753,28 €**
rd. **3.000.000,00 €**

7.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde nicht von mir durchgeführt. Die Berechnungen würden modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) abweichen; sie wären deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		0,5		0,5	
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,5	0,5	
Innenwände und -türen	11,0 %			0,5	0,5	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %				1,0	
Fußböden	5,0 %				1,0	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %			0,8	0,2	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %				0,7	0,3
insgesamt	100,0 %	0,0 %	30,5 %	18,2 %	49,5 %	1,8 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995) o.ä.
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995) o.ä.
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005) o.ä.
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärme-schutz (nach ca. 1995) o.ä.
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz o.ä.
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen o.ä.
Standardstufe 4	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter o.ä.
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung o.ä.
Fußböden	
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion o.ä.
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität o.ä.
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel o.ä.
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss o.ä.
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse o.ä.
Standardstufe 5	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem o.ä.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	1.245,00	0,0	0,00
2	1.380,00	30,5	420,90
3	1.585,00	18,2	288,47
4	1.910,00	49,5	945,45
5	2.395,00	1,8	43,11
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.697,93 gewogener Standard = 3,3			

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt es sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	1.697,93 €/m ² WF
	rd.	1.698,00 €/m ² WF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Dachaufbauten, Balkon, Dachterrasse, Kelleraußentreppe	100.000,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Alarmanlage, Kaminöfen, Einbauschränke, Einbauregale, Einbauküche, Sauna	150.000,00 €
Summe	250.000,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (1.295.431,07 €)			64.771,55 €
Summe			64.771,55 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsschadens sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Das (gemäß Denkmalschutzliste) ca. 1910 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 14 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	4,0	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0	0,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		14,0	0,0		

Ausgehend von den 14 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1910 = 115 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 115 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 50 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1995.

•

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-150.000,00 €
• Feuchtigkeitsschäden Kelleraußenwände	-100.000,00 €	
• Fertigstellung Sauna, marode Zugangstür Keller instandsetzen, fehlende Absturzsicherungen Fenstertüren OG montieren, Terrassengeländer Anstrich etc., alukaschierte Dämmung Dachbereich Ausbaureserve überarbeiten	-50.000,00 €	
Summe		-150.000,00 €

8 Ertragswertermittlung

8.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

8.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

8.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (ca. m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(ca. €/m² bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (EFH / Stadtvilla)	1	Wohnen EG, OG, DG	490,00	3,00	17,00	8.330,00	99.960,00
	2	PKW			75,00	225,00	2.700,00
Carport							
Summe			490,00	3,00		8.555,00	102.660,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **102.660,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung) – **9.371,20 €**

jährlicher Reinertrag = **93.288,80 €**

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,
der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)
2,00 % von **1.150.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei) – **23.000,00 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen = **70.288,80 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)
bei LZ = **2,00 %** Liegenschaftszinssatz
und RND = **50** Jahren Restnutzungsdauer × **31,424**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen = **2.208.755,25 €**

anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + **1.150.000,00 €**

vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums = **3.358.755,25 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge – **0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums = **3.358.755,25 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – **150.000,00 €**

Ertragswert des Wohnungseigentums	=	3.208.755,25 €
	rd.	3.210.000,00 €

8.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden nicht von mir durchgeführt. Sie würden sich orientieren an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 359,00 €
	Carports	1 Carport × 47,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	490,00 m ² × 14,00 €/m ²
	Carport)	1 Carport × 106,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	1.999,20 €
Summe		9.371,20 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-150.000,00 €
• Feuchtigkeitsschäden Kelleraußenwände	-100.000,00 €	
• Fertigstellung Sauna, marode Zugangstür Keller in- standsetzen, fehlende Absturzsicherungen Fenstertüren OG montieren, Terrassengeländer Anstrich etc., aluka- schierte Dämmung Dachbereich Ausbaureserve überar- beiten	-50.000,00 €	
Summe		-150.000,00 €

9 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

9.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

9.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet. Das Ertragswertverfahren wurde zusätzlich angewendet.

9.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Vergleichswert wurde mit	rd. 3.230.000,00 € ,
der Sachwert mit	rd. 3.000.000,00 €
und der Ertragswert mit	rd. 3.210.000,00 €

ermittelt.

9.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von

- **geeigneten Vergleichsfaktoren**

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 0,900 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (Bodenwert, Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (Vergleichsmieten, Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht	1,00 (a) × 0,60 (b)	= 0,600 und
das Sachwertverfahren das Gewicht	1,00 (c) × 0,90 (d)	= 0,900 .
das Vergleichswertverfahren das Gewicht		= 0,900 .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[3.230.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 3.210.000,00 \text{ €} \times 0,600 + 3.000.000,00 \text{ €} \times 0,900] \div 2,400 = \text{rd. } \mathbf{3.150.000,00 \text{ €}}$.

10 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 149/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Einfamilienwohnhaus / Stadtvilla sowie 2 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage bebauten Grundstück in D-22391 Hamburg, Alte Landstraße 260, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche (im Lageplan grün dargestellt) und dem Sondernutzungsrecht an drei Stellplätzen (Carport) Nr. 7, Nr. 8, Nr.9

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Poppenbüttel	10516	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Poppenbüttel		1666

wird zum Wertermittlungstichtag 11.09.2025 mit rd.

3.150.000 €

(in Worten: drei Millionen einhundertfünfzigtausend Euro)

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Hamburg, den 09. Januar 2026



11 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

- Leistungsabgrenzung -

Baumängel und -schäden: Diese werden nur soweit erfasst, wie sie für die Ermittlung des Verkehrswertes nötig sind. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt, berücksichtigt werden nur sichtbare, nicht verdeckte Mängel. Insofern stellt dieses Gutachten kein abschließendes Gutachten über bauliche Mängel und Schäden dar. Ggf. vorhandene Risse in Bauteilen (Innenwände, Außenwände, Decken, Fensterstürze etc.) bis ca. 1,0 mm Rissbreite sind in dieser Wertermittlung als auch in der allgemeinen bzw. praxisnahen Bewertung und Einschätzung von Bauschäden als übliche und somit tolerierbare Rissbildungen eines Bauwerks oder Bauteils anzusehen bzw. zu verstehen, die durch Setzungen o.ä. entstanden sein können. Für versteckte oder verdeckte bauliche Mängel und Schäden etc., ggf. verarbeitete Schadstoffe / Materialien sowie Mängel durch Hausschwamm-, Haus-, oder Holzbockbefall o.ä. wird ausdrücklich keine Haftung durch den Sachverständigen übernommen. Somit ist eine Mängelfreiheit des Objekts nicht gewährleistet.

Baubeschreibung: Es werden nur offensichtliche und vorherrschende Merkmale aufgezählt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar sind; Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen, Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Schädlinge und Schadstoffe: Die Begutachtung des Grundstücks und des Gebäudes erfolgten ausschließlich im Rahmen der Verkehrswertermittlung. Die vorliegende Wertermittlung ist somit kein Gutachten zur Beurteilung der Bausubstanz der baulichen Anlagen. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des vorliegenden Verkehrswertgutachtens wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall-, Wärme- oder Brandschutz, gezielte Untersuchungen zu Bauschäden und Baumängeln sowie Bodenverunreinigungen vorgenommen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) oder hinsichtlich schadstoffbelasteter Bauteile durchgeführt. Das Gebäude und insbesondere das Sondereigentum wurden auch nicht explizit auf die Verwendung von gesundheits-schädlichen Baumaterialien untersucht. Da solche Untersuchungen nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens sind und nicht sein können, verweise ich hier bei weiterem Klärungsbedarf auf entsprechende Bausachverständige, beziehungsweise Spezialinstitute.

Ein Verkehrswertgutachten kann immer nur offensichtliche (Bau)Schäden und Umstände berücksichtigen, die durch Inaugenscheinnahme erfasst werden können. Bauteilerstörende Untersuchungen wurden bei der Begutachtung des Gebäudes nicht durchgeführt. Augenscheinlich nicht erkennbare Bauschäden und Baumängel an der statischen Konstruktion sowie an anderen Bauteilen können somit im vorliegenden Gutachten auch nicht berücksichtigt sein.

Baugrund: Eine lageübliche Baugrundsituation ist insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte ein-geflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass ein Grundstück im Rahmen einer Verkehrswertermittlung generell nicht auf eventuell vorhandene Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen untersucht wird. Die Beurteilung des Grund und Bodens im Hinblick auf das Vorhandensein von Altlasten wäre nur über das Entnehmen von Bodenproben und mittels der Erarbeitung eines Baugrundgutachtens möglich. Der vorgenannte Verkehrswert unterstellt grundsätzlich einen kontaminierungsfreien Zustand des Grundstücks. Evtl. vorhandene Belastungen des Grund und Bodens müssten demnach gesondert wert-mindernd in Ansatz gebracht werden. Augenscheinlich waren jedoch keine Belastungen erkennbar.

Bauordnungsrecht: Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der tatsächlich bestehenden Gebäude durchgeführt. Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen und Nutzungen mit dem Bauordnungsrecht und Baugenehmigungen wird vorausgesetzt.

Abgaben, Beiträge, Gebühren: Für die vorliegende Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass alle weiteren, nicht im Gutachten angesprochenen, öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. zum Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind.

Unterlagen: Des Weiteren wird hiermit die Vollständigkeit der mir vorliegenden Unterlagen unterstellt. Nicht angeführte Unterlagen konnten bei der hier vorliegenden Bewertung auch nicht berücksichtigt werden. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften des Grundstücks und des Gebäudes erfolgten ausschließlich nach den vorliegenden Unterlagen und aufgrund der Inaugenscheinnahme bei der Ortsbesichtigung.

Baulasten: Mir lag eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vor. Hiernach sind auf dem Flurstück keine Baulasten eingetragen. In der Praxis können jedoch weitere, im Baulastenverzeichnis nicht eingetragene ältere Baulasten/ Bau- und Nutzungsbeschränkungen bestehen. Aus der Bauakte konnte ich solche nicht ersehen. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird von einem baulastfreien Zustand ausgegangen.

Allgemein: Es bleibt jedem Gutachtenleser / Bieter o.ä. in diesem Zwangsversteigerungsverfahren vorbehalten, die durch den Sachverständigen dargestellte, begründete Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilie mit den festgestellten Mängeln / Modernisierungsaufwendungen anders zu beurteilen. Etwaige Schadens- oder Regressansprüche aus vorgenannten Besonderheiten dem Sachverständigen gegenüber sind hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

Für alle in diesem Gutachten von Dritten erteilten Auskünfte, die nicht ausdrücklich mit einer Zusicherung versehen sind, wird keinerlei Haftung übernommen, da es sich, soweit nicht anders angegeben, um unbestätigte Auskünfte handelt.

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienwohnhausgrundstück**
 Flur Flurstücksnummer **1666**

in **Hamburg, Alte Landstraße 260**
 Wertermittlungstichtag: **11.09.2025**

Bodenwert						
	Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	anteiliger Bodenwert [€]
		baureifes Land	frei	699,03	5.150,00	1.150.000,00
	Summe:			699,30	5.150,00	1.150.000,00

Objektdaten								
	Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [ca. m²]	Baujahr ca.	GND [Jahre]	RND [Jahre]
		EFH / Stadtvilla			490,00	1914	80	50
		Carport						

Wesentliche Daten					
	Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
		102.660,00	9.371,20 €	2,00	1,25

Relative Werte

relativer Bodenwert: 2.346,93 €/m² WF/NF

relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: 306,12 €/m² WF/NF

relativer Verkehrswert: 6.428,57 €/m² WF/NF

Verkehrswert/Rohertrag: 30,68

Verkehrswert/Reinertrag: 33,76

Ergebnisse

Ertragswert: 3.210.000,00 €

Sachwert: 3.000.000,00 €

Vergleichswert: 3.230.000,00 €

Verkehrswert (Marktwert): 3.150.000,00 €

Wertermittlungstichtag 11.09.2025

Bemerkungen: Wohnungseigentum / Stadtvilla; zurzeit leerstehend; tlw. Unterhaltungsstau, Denkmalschutz, keine Baulasten, keine Altlasten

12 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

12.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:
Hamburgische Bauordnung

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:
Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:
Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:
DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

BetrKV:
Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:
Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

12.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [7] Simon / Kleiber Marktwertermittlung Verkehrswertermittlung
- [8] Schmitz / Gerlach / Meisel Baukosten Neubau
- [9] Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel Baukosten Altbau Instandsetzung Sanierung Umnutzung
- [10] Schwirley Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten
- [11] BKI Kostenplanung Baupreise kompakt für Neubau und Altbau

12.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 19.12.2025) erstellt.

13 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotos
- Anlage 1a: Luftbild
- Anlage 2: Überregionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Regionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten
- Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 8: Rauminhaltsberechnungen / Bruttogeschossfläche
- Anlage 9: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 10: Bescheinigung Anliegerbeiträge
- Anlage 11: Auskunft aus dem Altlasthinweiskataster Hamburg
- Anlage 12: Bebauungsplan
- Anlage 13: Denkmalschutz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Anlage 1: Fotos

Seite 1 von 32



Bild 1: unmittelbare Umgebung



Bild 2: Blick von der Straße



Bild 3: Ansicht



Bild 4: Ansicht

Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 32



Bild 5: weitere Ansicht



Bild 6: weitere Ansicht



Bild 7: rückwärtige Ansicht



Bild 8: weitere rückwärtige Ansicht

Anlage 1: Fotos

Seite 3 von 32



Bild 9: Gartenbereich, rückwärtig



Bild 10: weitere rückwärtige Ansicht



Bild 11: Gartenbereich, rückwärtig

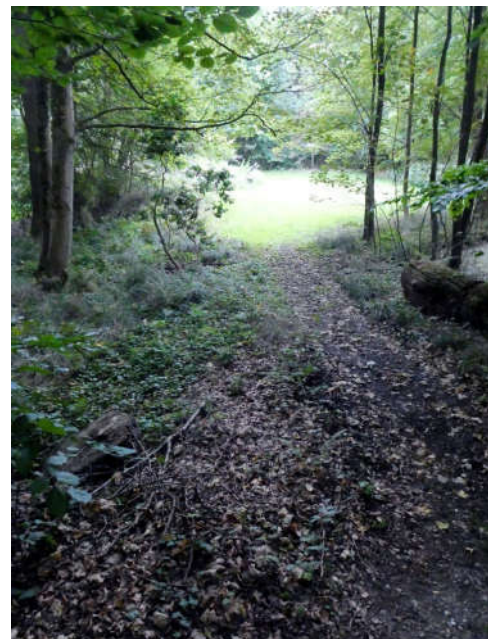


Bild 12: Grundstücksbereich, rückwärtig

Anlage 1: Fotos

Seite 4 von 32



Bild 13: Grundstücksbereich, rückwärtig



Bild 14: angrenzender Alsterlauf, rückwärtig



Bild 15: angrenzender Alsterlauf, rückwärtig



Bild 16: rückwärtige Ansicht

Anlage 1: Fotos

Seite 5 von 32



Bild 17: Kelleraußentreppe



Bild 18: Nebenein- ausgang



Bild 19: Außenanlagen Nachbarbebauung



Bild 20: Terrasse, rückwärtig

Anlage 1: Fotos

Seite 6 von 32



Bild 21: Ausgang zur Terrasse, rückwärtig



Bild 22: Stadtvilla Eingangsbereich



Bild 23: EG Windfang



Bild 24: EG Eingang Garderobe

Anlage 1: Fotos

Seite 7 von 32



Bild 25: EG Abstellen



Bild 26: EG Gäste WC



Bild 27: EG Halle



Bild 28: EG Halle

Anlage 1: Fotos

Seite 8 von 32



Bild 29: EG Halle / Kamin



Bild 29: EG Wohnzimmer / Kaminzimmer



Bild 30: EG Wohnzimmer / Kaminzimmer



Bild 32: EG Wohnzimmer / Kaminzimmer / Kamin

Anlage 1: Fotos

Seite 9 von 32



Bild 32: EG Zimmer



Bild 33: EG Esszimmer



Bild 34: EG Zimmer / Wintergarten



Bild 35: EG Vorküche / Teeküche

Anlage 1: Fotos

Seite 10 von 32



Bild 36: EG Vorküche / Teeküche



Bild 38: EG Windfang / Nebeneingang



Bild 39: EG Abstellraum / Vorratsraum



Bild 40: EG Küche

Anlage 1: Fotos

Seite 11 von 32



Bild 40: EG Küche



Bild 41: EG Küche



Bild 42: EG Küche



Bild 43: EG Küche

Anlage 1: Fotos

Seite 12 von 32



Bild 45: EG Original-Beschläge Türen



Bild_00093.jpg

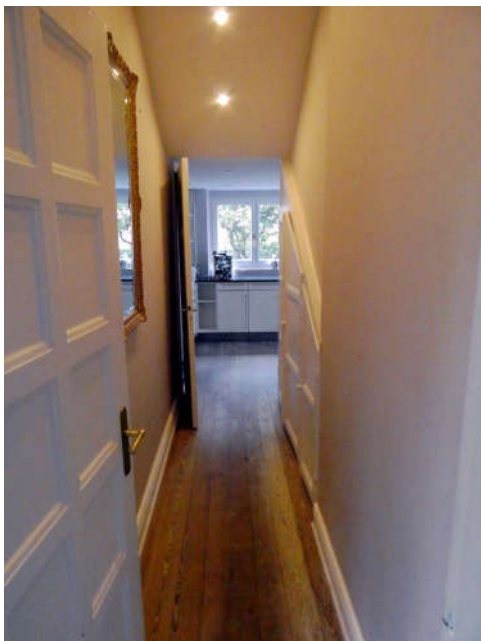


Bild 47: EG Innenflur mit Abseite



Bild 48: EG Treppe in das OG

Anlage 1: Fotos

Seite 13 von 32



Bild 49: EG Treppe in das OG / Zwischenpodest



Bild 50: EG Treppe in das OG vom Zwischenpodest



Bild 51: OG Diele



Bild 52: OG WC

Anlage 1: Fotos

Seite 14 von 32



Bild 53: OG Garderobe



Bild 54: OG Gäste-Bad



Bild 55: OG Gäste-Bad



Bild 56: OG Gäste-Bad

Anlage 1: Fotos

Seite 15 von 32



Bild 57: OG Gäste-Bad



Bild 58: OG Kinderzimmer



Bild 59: OG Kinderzimmer / Blick in den Garten



Bild 60: OG Arbeitszimmer

Anlage 1: Fotos

Seite 16 von 32



Bild 61: OG Schlafzimmer



Bild 62: OG Bad



Bild 63: OG Bad

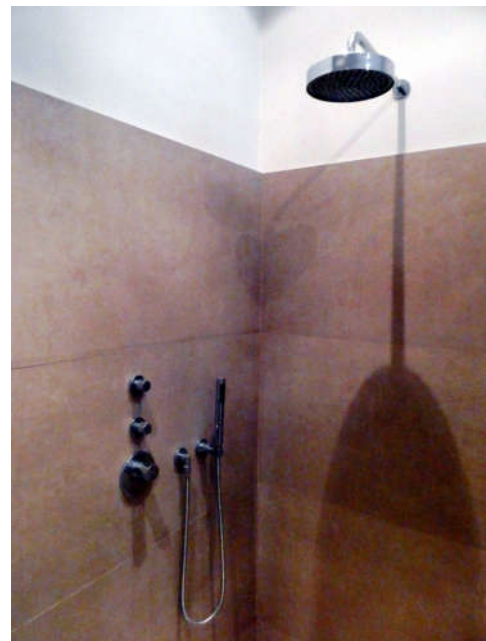


Bild 64: OG Bad

Anlage 1: Fotos

Seite 17 von 32

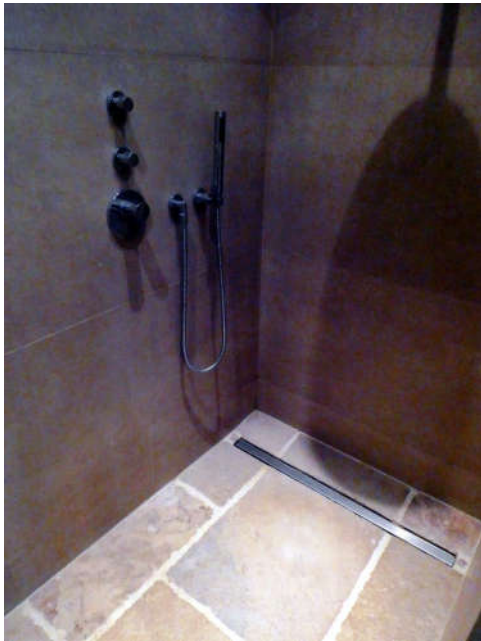


Bild 65: OG Bad



Bild 66: OG Dachterrasse



Bild 67: OG Dachterrasse



Bild 68: OG Blick von der Dachterrasse in den Garten

Anlage 1: Fotos

Seite 18 von 32



Bild 69: OG Situation Geländer Dachterrasse



Bild 71: OG Kaminzimmer



Bild 71: OG Kaminzimmer / Kamin

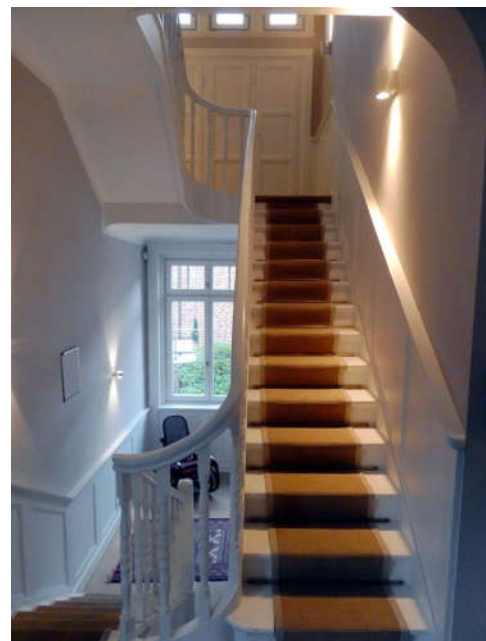


Bild 72: OG Treppe in das DG

Anlage 1: Fotos

Seite 19 von 32



Bild 73: OG Treppe in das DG / Zwischenpodest

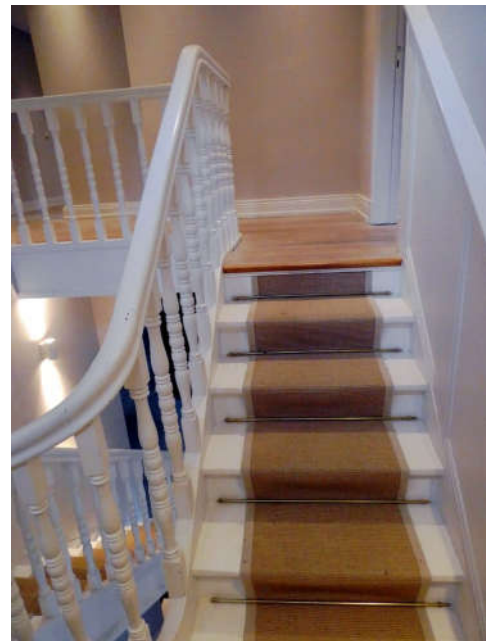


Bild 74: OG Treppe in das DG vom Zwischenpodest



Bild 75: DG Flur



Bild 76: DG Zimmer

Anlage 1: Fotos

Seite 20 von 32



Bild 77: DG Flur



Bild 78: DG Bad



Bild 79: DG Bad



Bild 80: DG Bad

Anlage 1: Fotos

Seite 21 von 32



Bild 81: DG Sauna (unfertig)



Bild 82: DG Sauna (unfertig)



Bild 83: DG Ausbaureserve



Bild 84: DG Ausbaureserve

Anlage 1: Fotos

Seite 22 von 32



Bild 85: DG Ausbaureserve



Bild 86: DG Ausbaureserve



Bild 87: DG Situation Ausbaureserve



Bild 88: DG Situation Ausbaureserve

Anlage 1: Fotos

Seite 23 von 32



Bild 89: DG Situation Ausbaureserve



Bild 90: DG Zimmer 2



Bild 91: DG Kinderzimmer

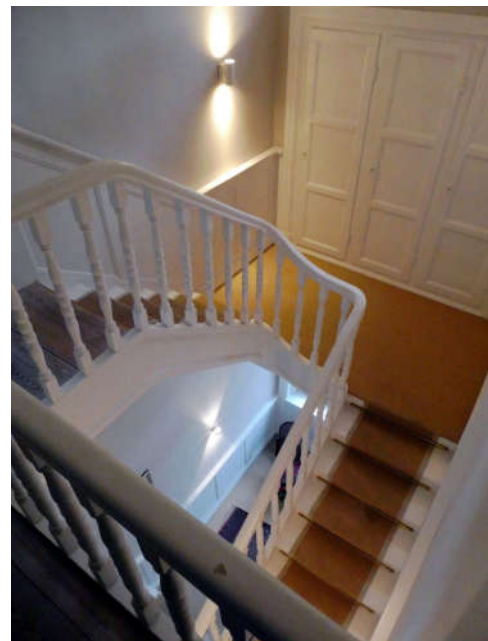


Bild 92: DG Treppe in das OG

Anlage 1: Fotos

Seite 24 von 32



Bild 93: OG Treppe in das EG



Bild 94: EG Treppe in das KG



Bild 95: KG Elektrik



Bild 96: KG Elektrik

Anlage 1: Fotos

Seite 25 von 32



Bild 97: Kellerflur



Bild 98: Kellerraum



Bild 99: Kellerraum / Feuchtigkeitsschaden



Bild 100: Keller Heizungsanlage

Anlage 1: Fotos

Seite 26 von 32



Bild 101: Keller Heizöltanks



Bild 102: Kellerflur



Bild 103: Keller Abstellen



Bild 104: Keller Feuchtigkeitsschaden

Anlage 1: Fotos

Seite 27 von 32



Bild 105: Keller Abstellen



Bild 106: Keller Feuchtigkeitsschaden



Bild 107: Keller wie vor



Bild 108: Keller Abstellen

Anlage 1: Fotos

Seite 28 von 32



Bild 109: Keller Abstellen



Bild 110: Keller Abstellen



Bild 111: Keller Abstellen



Bild 112: Keller Feuchtigkeitsschaden

Anlage 1: Fotos

Seite 29 von 32



Bild 113: Keller Feuchtigkeitsschaden



Bild 114: Keller Feuchtigkeitsschaden



Bild 115: Keller Abstellen



Bild 116: Kellerraum

Anlage 1: Fotos

Seite 30 von 32



Bild 117: Keller Feuchtigkeitsschaden



Bild 118: Keller



Bild 119: Kellerbereich Situation außen

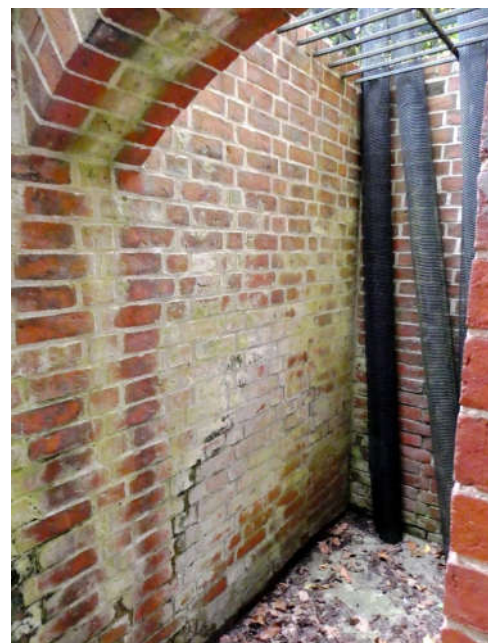


Bild 120: Kellerbereich Situation außen

Anlage 1: Fotos

Seite 31 von 32



Bild 121: Kellerbereich Situation Kellertür außen



Bild 122: Situation Fliesenbelag Terrasse



Bild 123: Situation Kelleraußentreppe



Bild 124: Carport / Sondernutzungsrecht

Anlage 1: Fotos

Seite 32 von 32

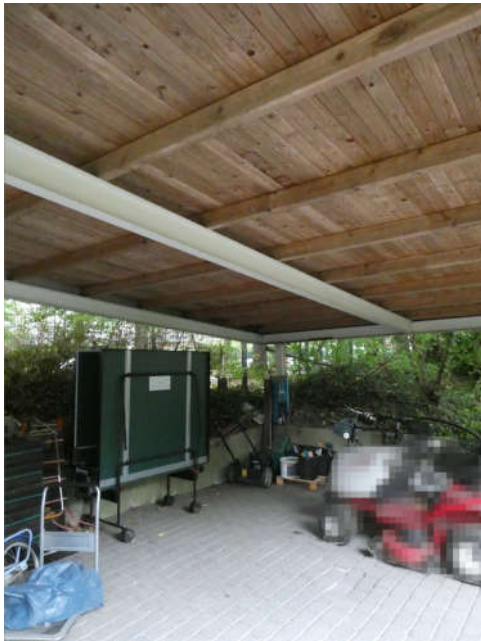


Bild 125: Carport / Sondernutzungsrecht



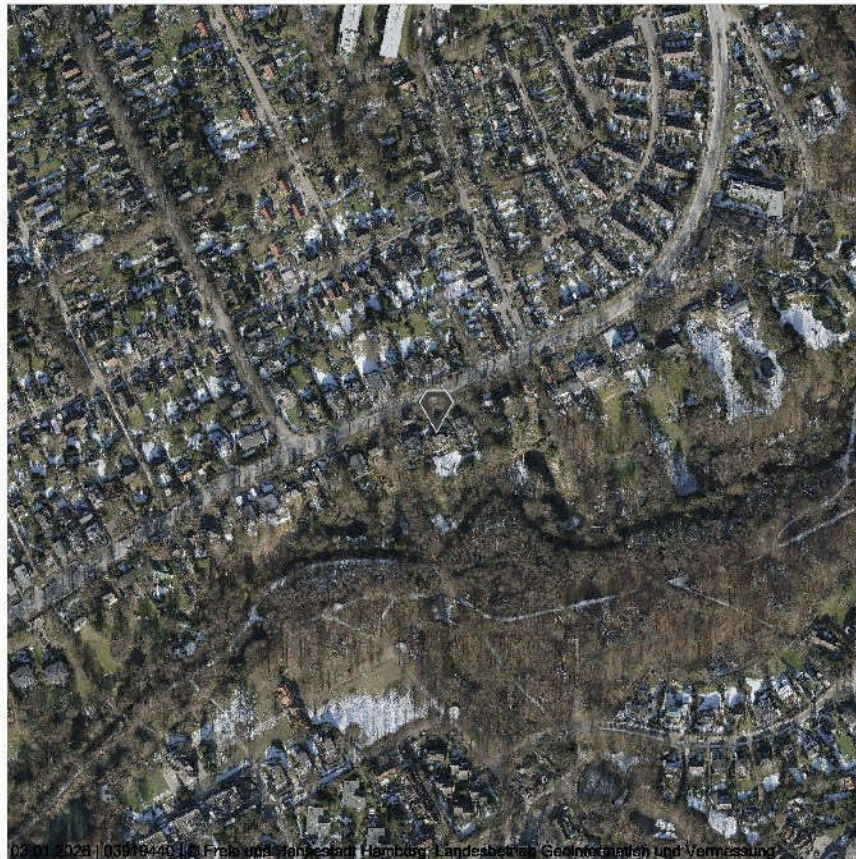
Bild 126: Carport / Sondernutzungsrecht /
Dachfläche

Anlage 1a: Luftbild

Seite 1 von 1

Orthophoto/Luftbild Hamburg

22391 Hamburg, Alte Landstr. 260



03.01.2026 | 03919440 | on-geo und Geoport Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
 Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000
 Ausdehnung: 850 m x 850 m



0

500 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitalis Orthophotos sind verzerrungsfrei, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Fotoflüge der Stadt Hamburg. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Stadtgebiet Hamburg vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle:

Flur- und Flurstück Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung Stand: 2021



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03919440 vom 03.01.2026 auf www.geoport.de, ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & Geoport 2026

Seite 1

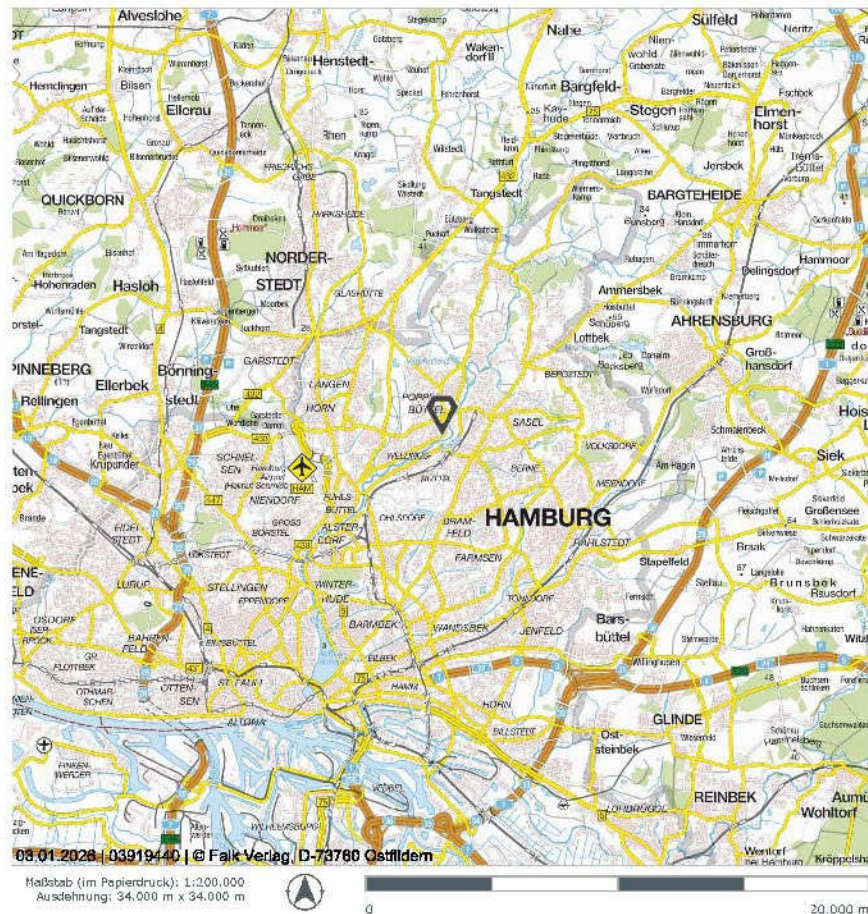
Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 03.01.2026 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2026.

Anlage 2: Überregionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Übersichtskarte MairDumont

22391 Hamburg, Alte Landstr. 260



03.01.2026 | 03919440 | © Falk Verlag, D-73780 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckklizenzen.)
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindegrenzen, die Dachmarkung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:600.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Facsimiles, sowie die Veranschaulichung in Galerien im Rahmen von Zweigungsveranstaltungen und deren Veröffentlichung durch Anzeigenblätter.

Datenquelle:
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03919440 vom 03.01.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & Geoport® 2026

Seite 1

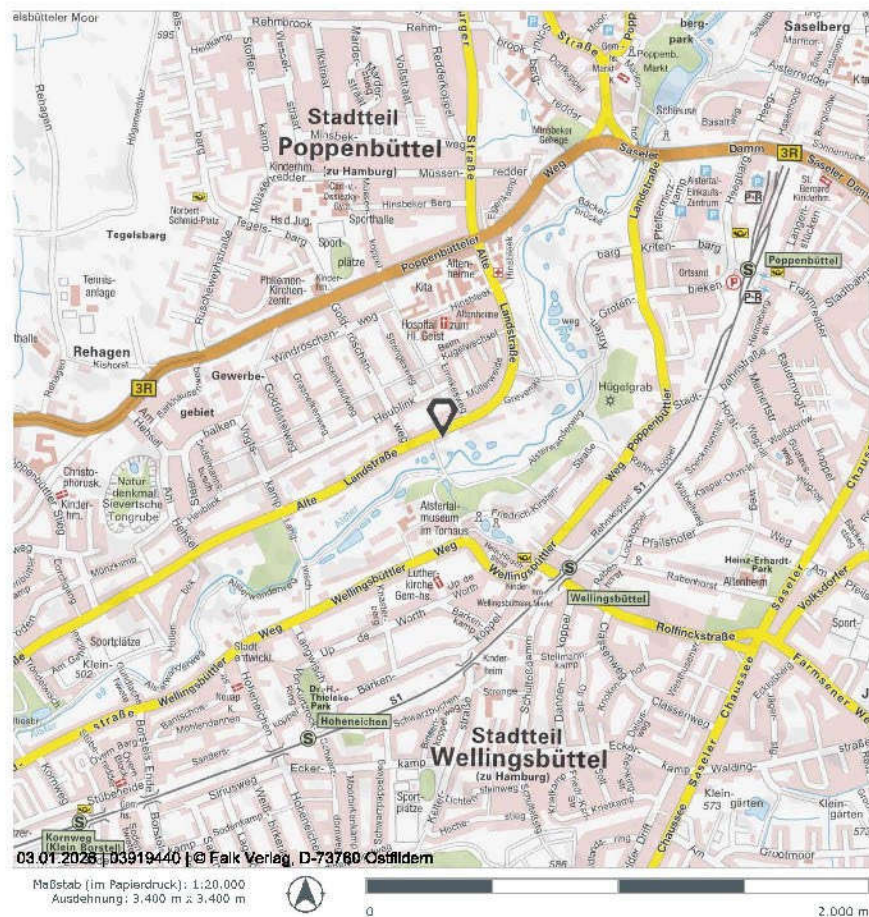
Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 03.01.2026 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2026.

Anlage 3: Regionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Regionalkarte MairDumont

22391 Hamburg, Alte Landstr. 260



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckkopien.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag, Frankfurt a.M., die Bezeichnung, Straßennummern, Topographie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:50.000 angeboten. Die Karte hat in einem Duplexformat zu werden. Die Karte umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gütachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Auktionshäuser.

Datenquelle:
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03919440 vom 03.01.2026 auf www.geoport.de, ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & Geoport® 2026

Seite 1

Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 03.01.2026 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2026.

Anlage 4: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

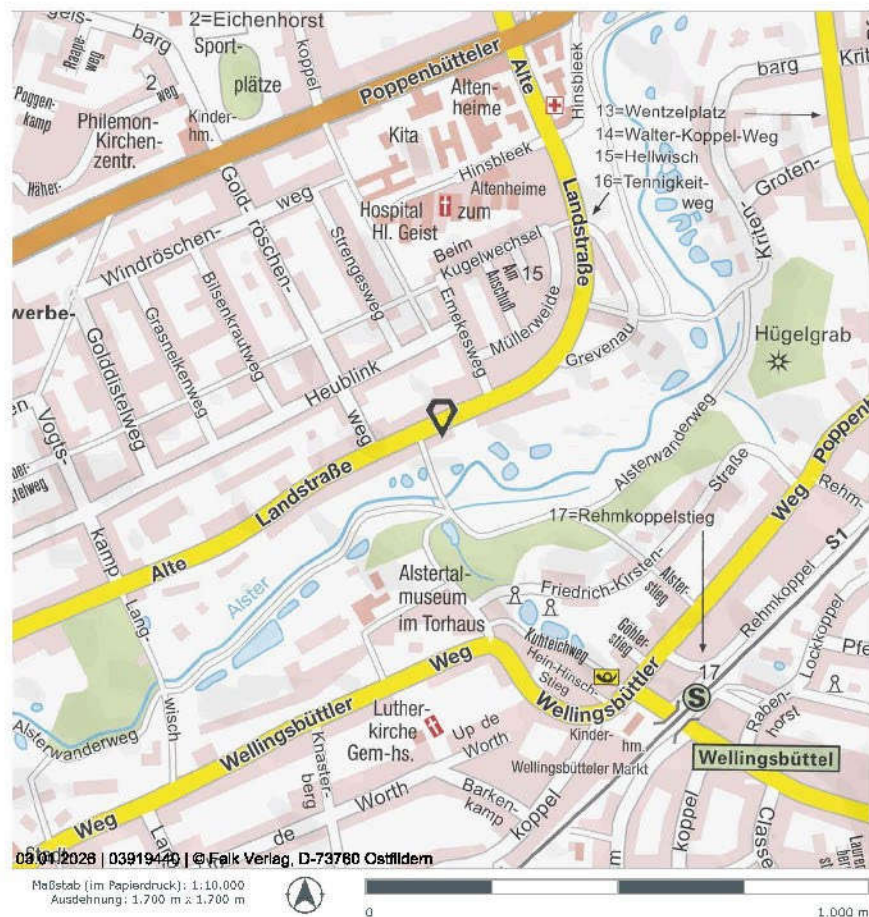
Seite 1 von 1

Regionalkarte MairDumont

22391 Hamburg, Alte Landstr. 260



Geoport



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckauflagen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Es enthält u.a. die Beschriftung, Straßenverläufe, Topographie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:10.000 angeordnet. Die Karte hat in einem Format gezeichnet werden. Die Karte umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Anzeigenblätter.

Datenquelle:
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03919440 vom 03.01.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & Geoport® 2026

Seite 1

Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 03.01.2026 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2026.

Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

82



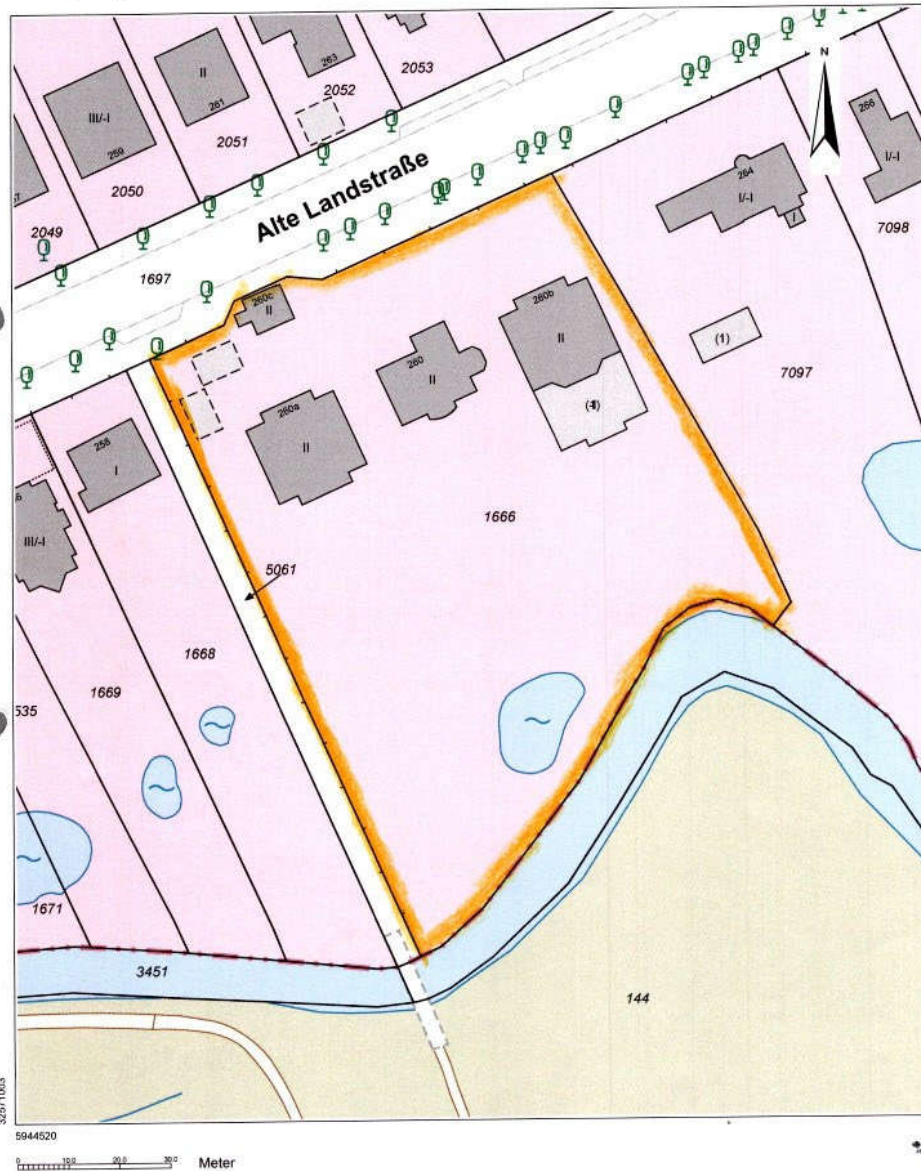
Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 14.07.2025
Auftragsnummer: B33-2025-2120014155

Flurstück: 1666

Gemarkung: Poppenbüttel



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.

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 1 von 20

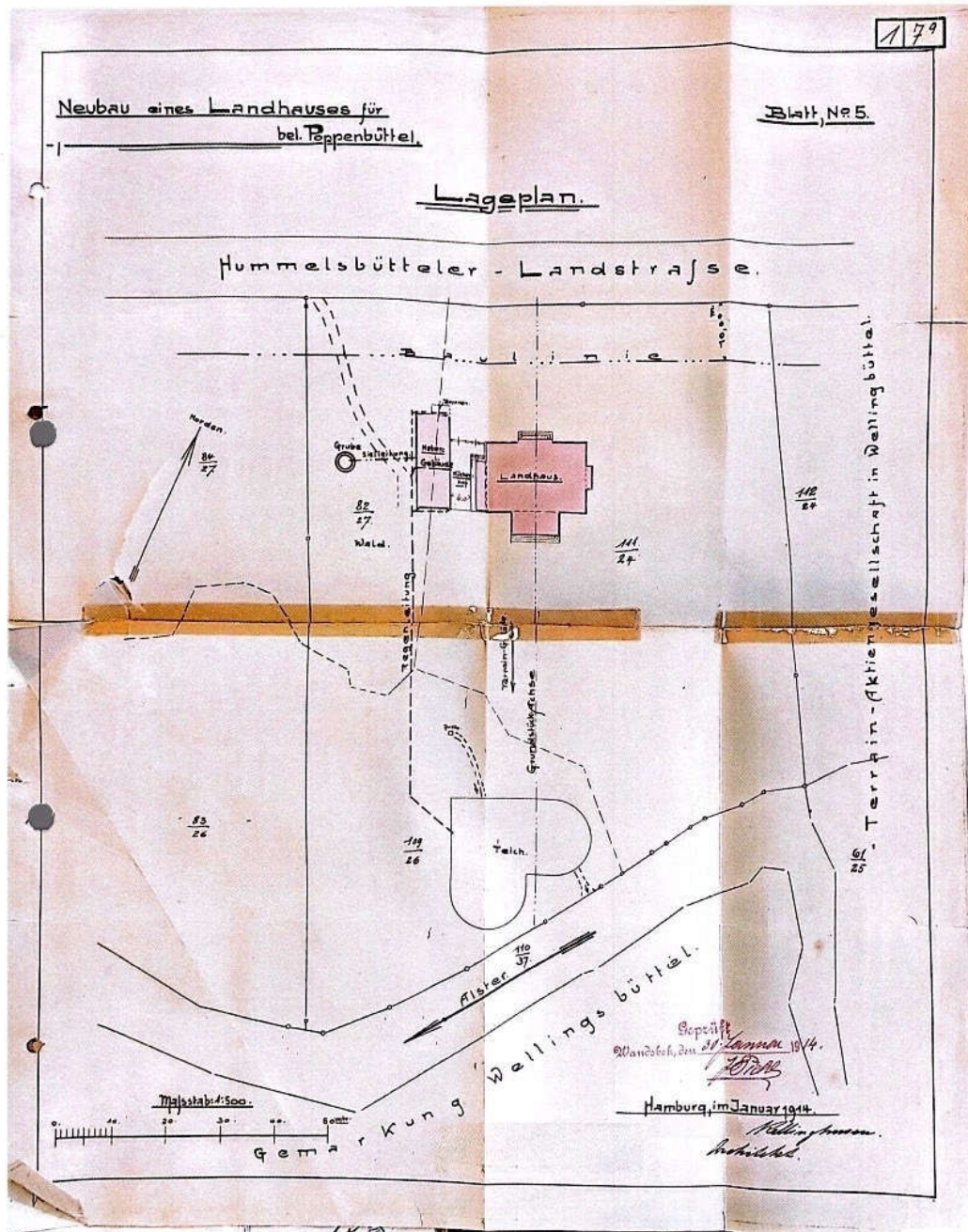


Bild 1: Lageplan Ursprung

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 2 von 20

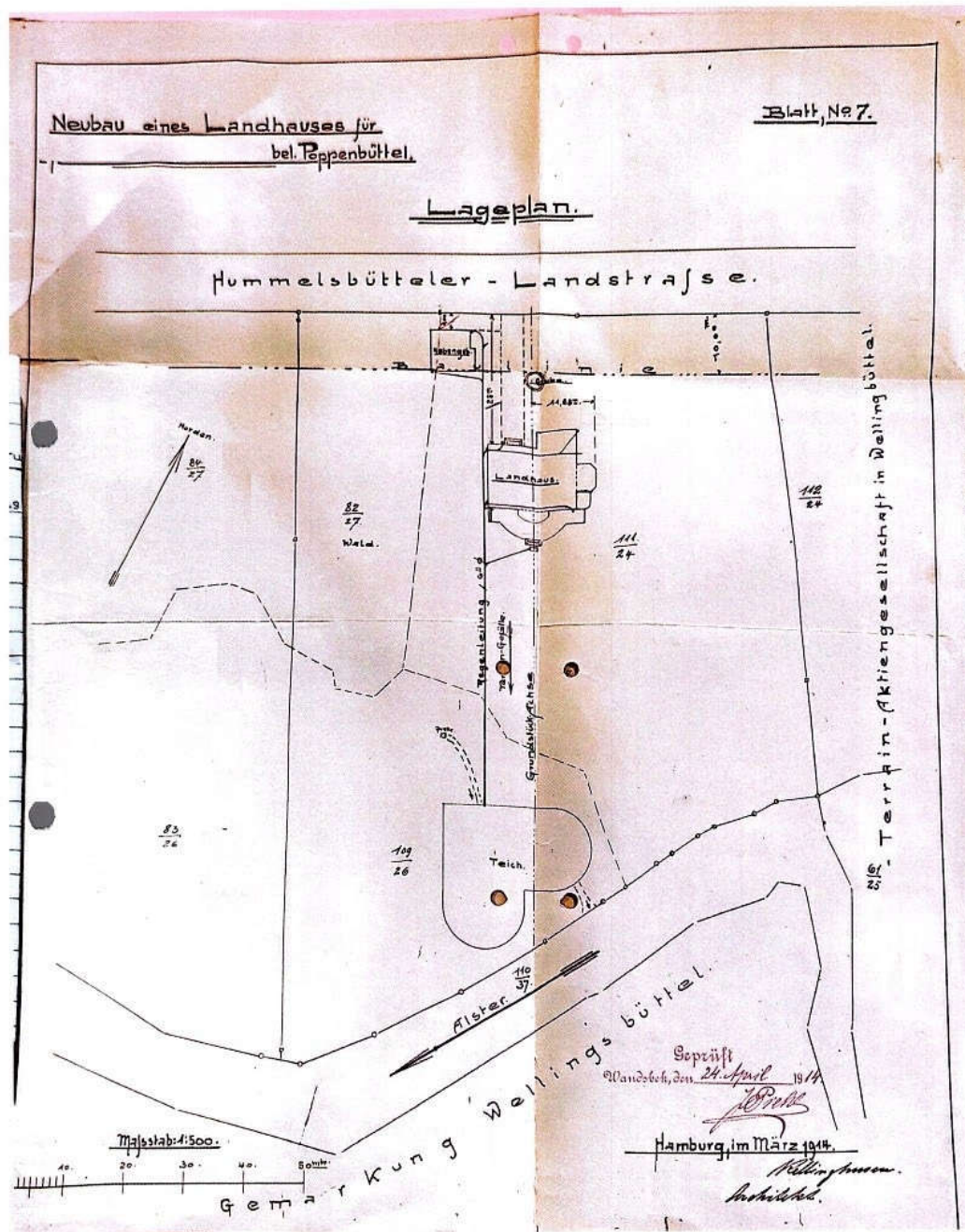


Bild 2: Lageplan Ursprung

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 3 von 20

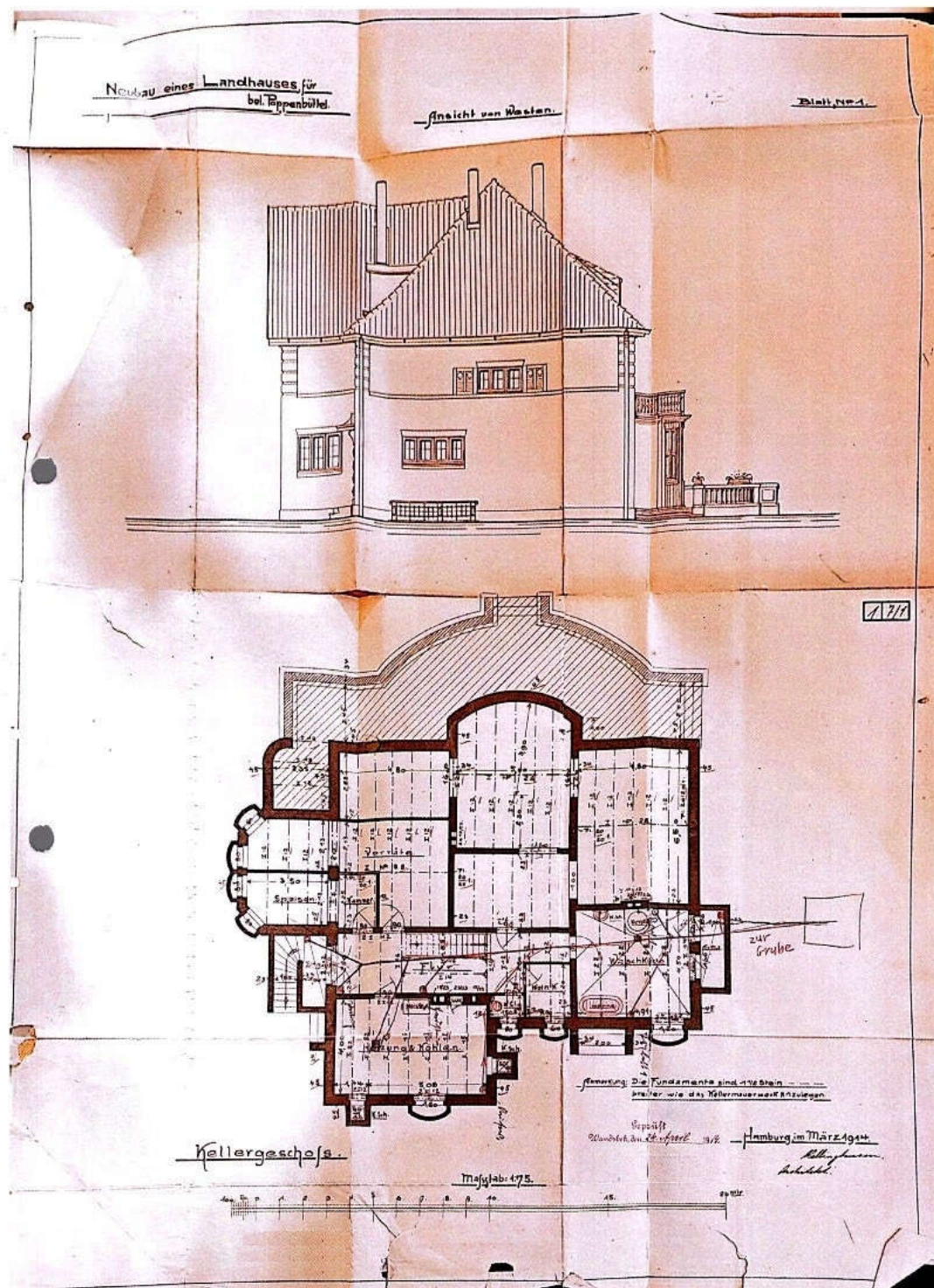


Bild 3: Grundriss Keller, Ansicht Gebäude Ursprung

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 4 von 20

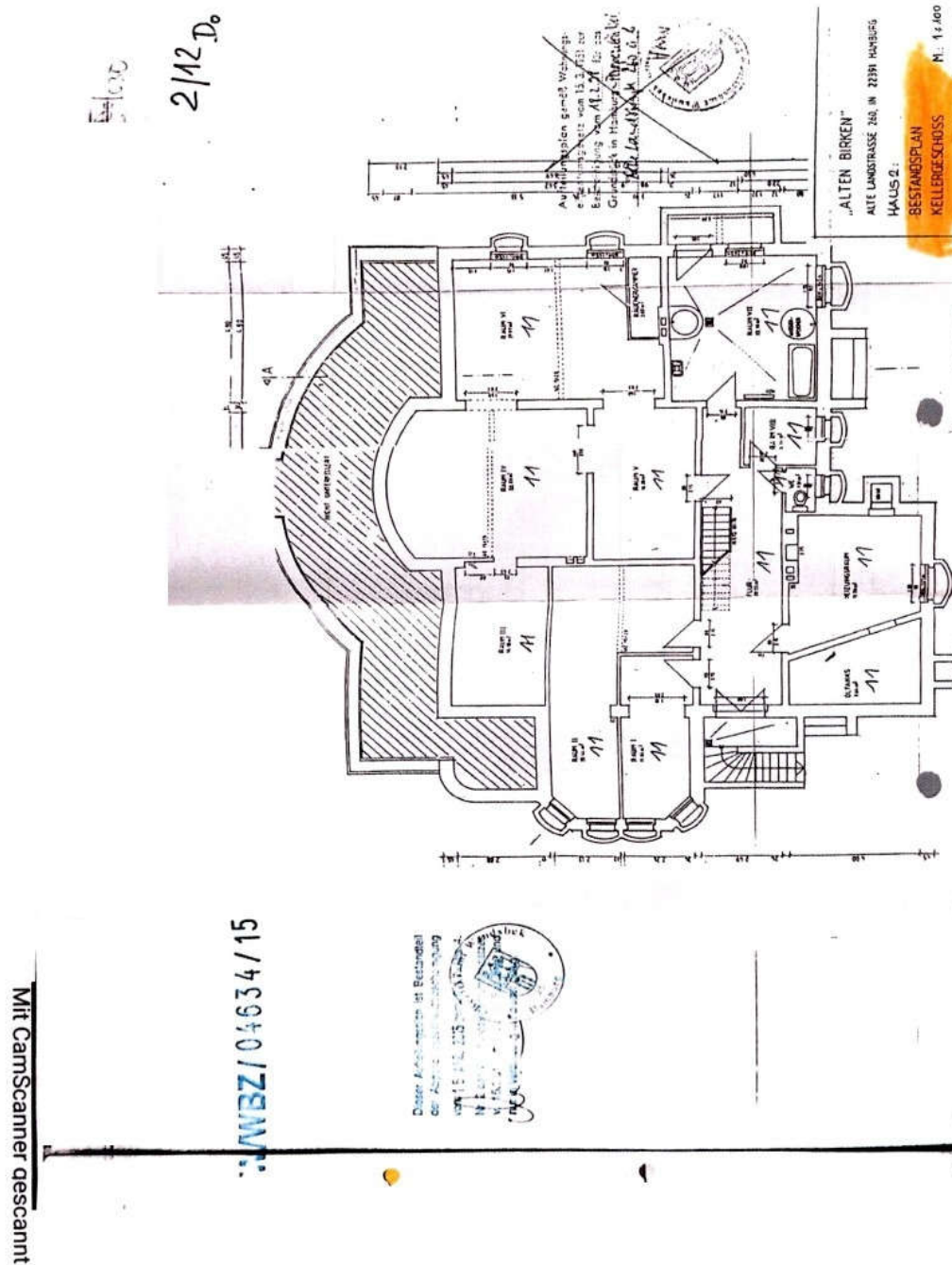
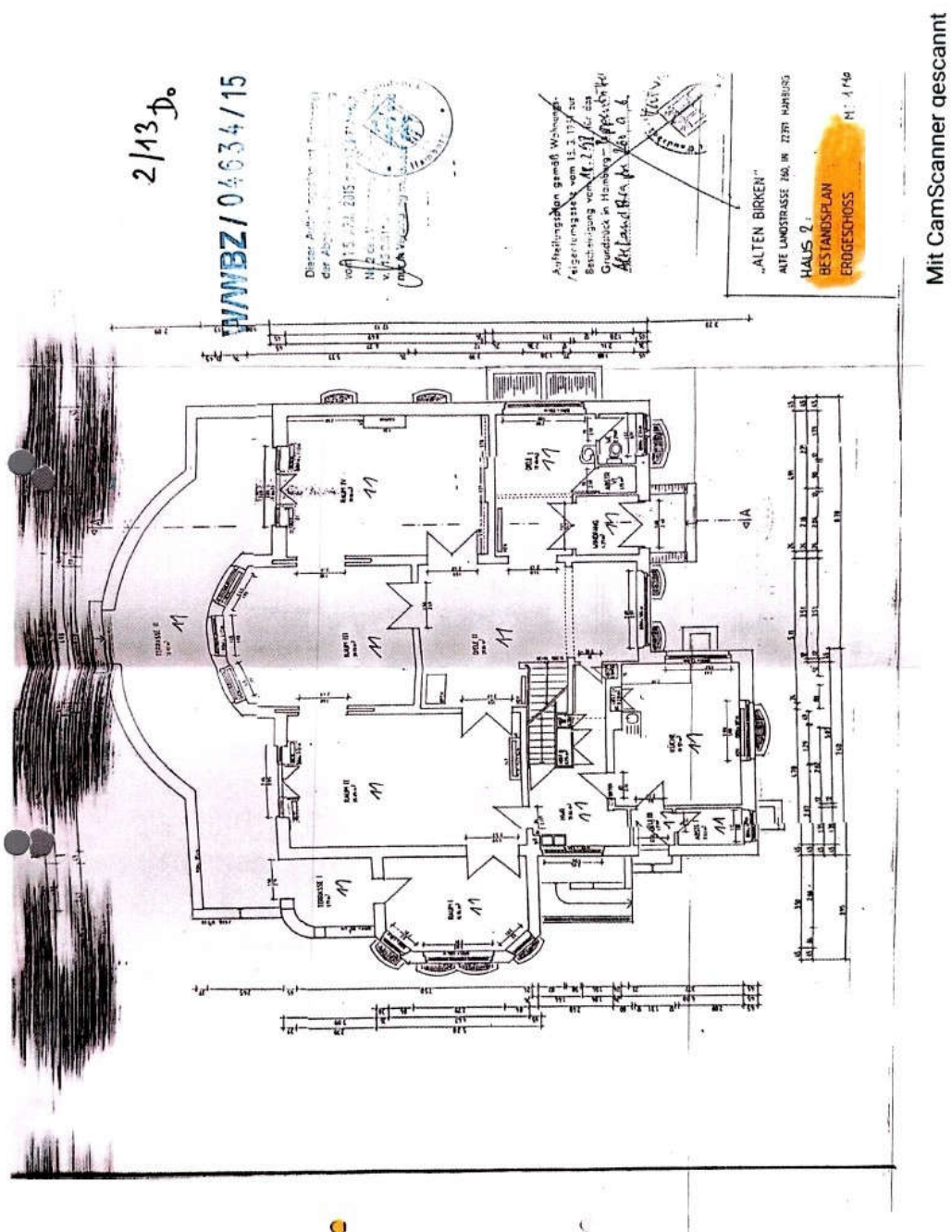


Bild 4: TE Grundriss Kellergeschoss

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 5 von 20



Mit CamScanner gescannt

Bild 5: TE Grundriss Erdgeschoss

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 6 von 20

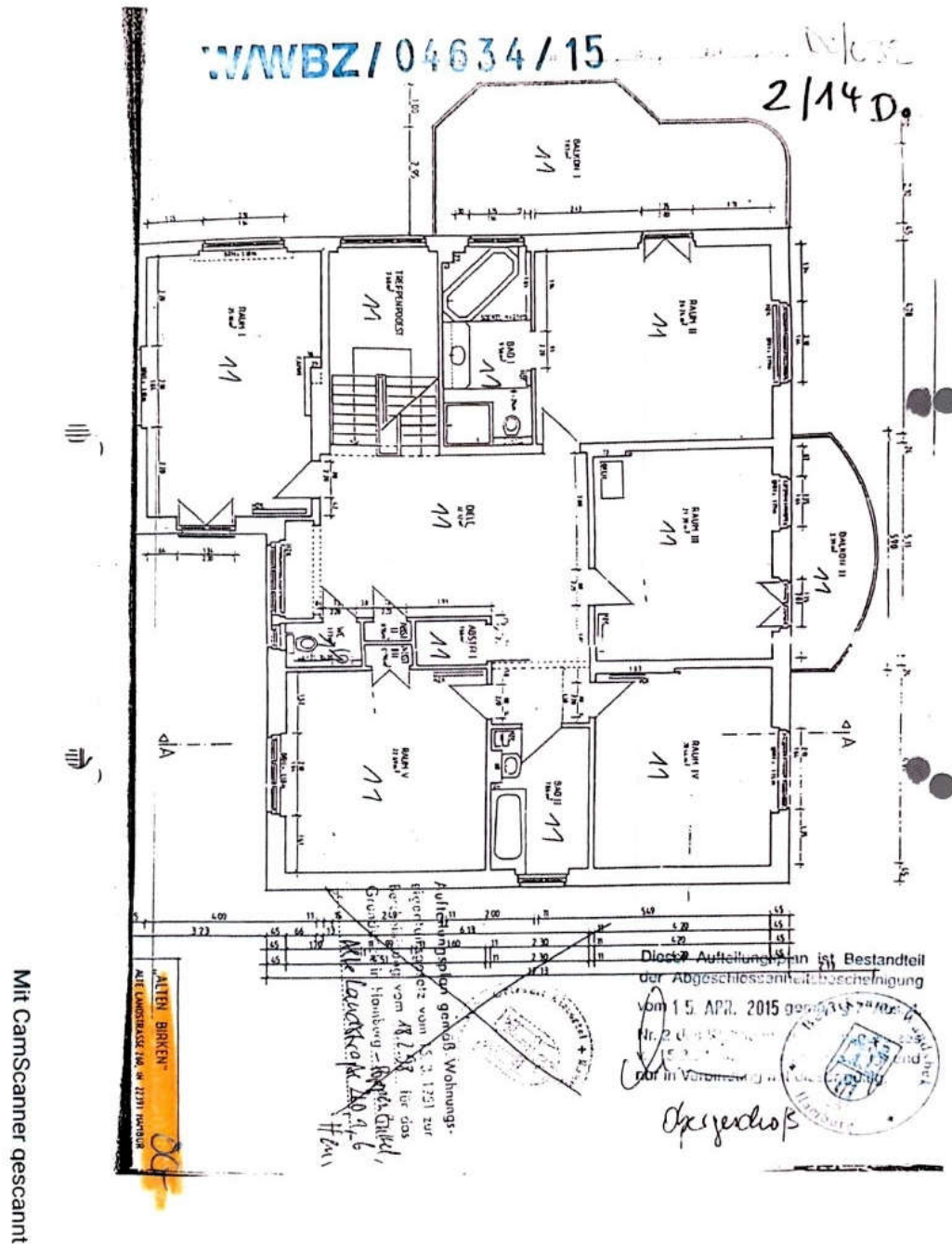


Bild 6: TE Grundriss Obergeschoss

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 7 von 20

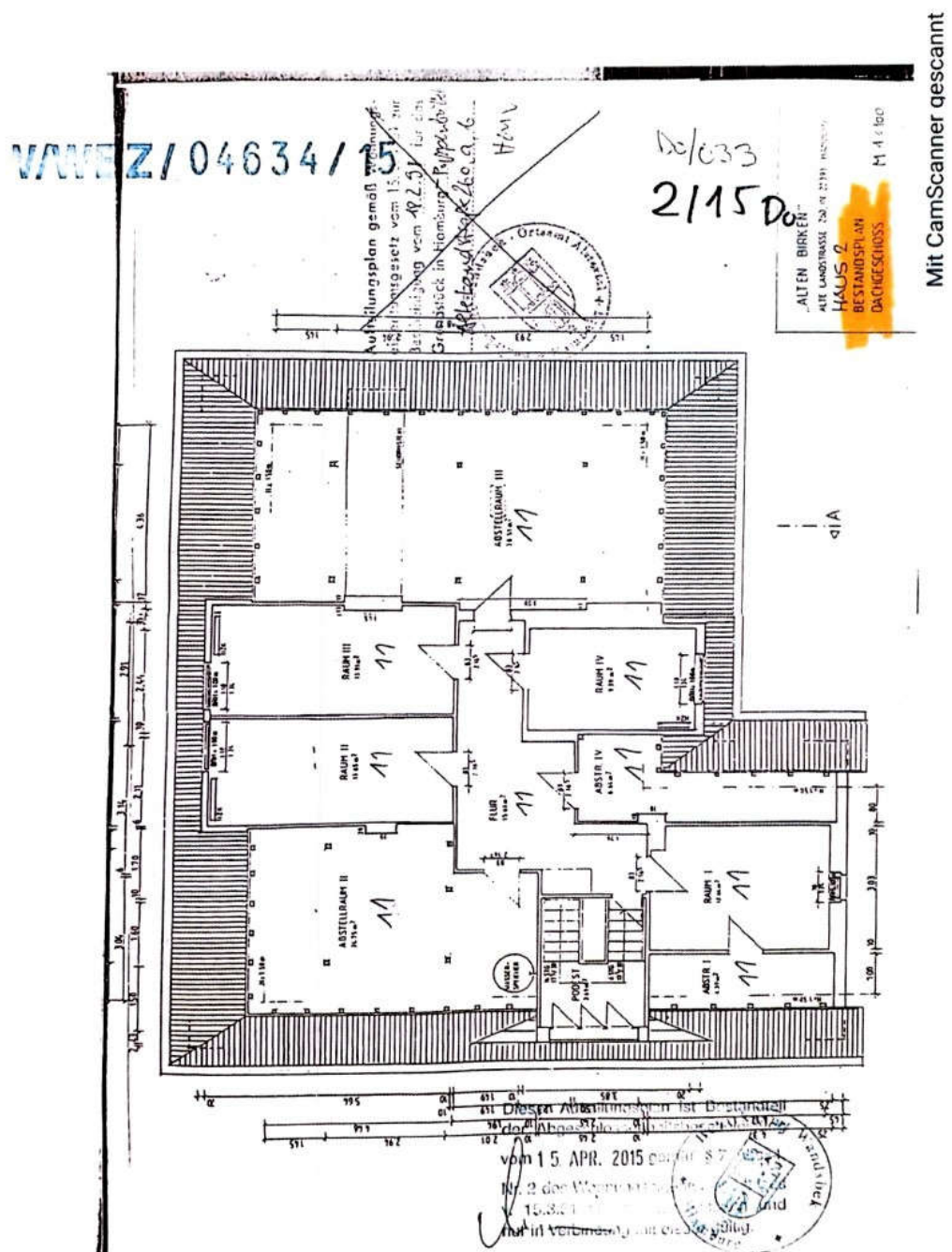


Bild 7: TE Grundriss Dachgeschoss

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 8 von 20

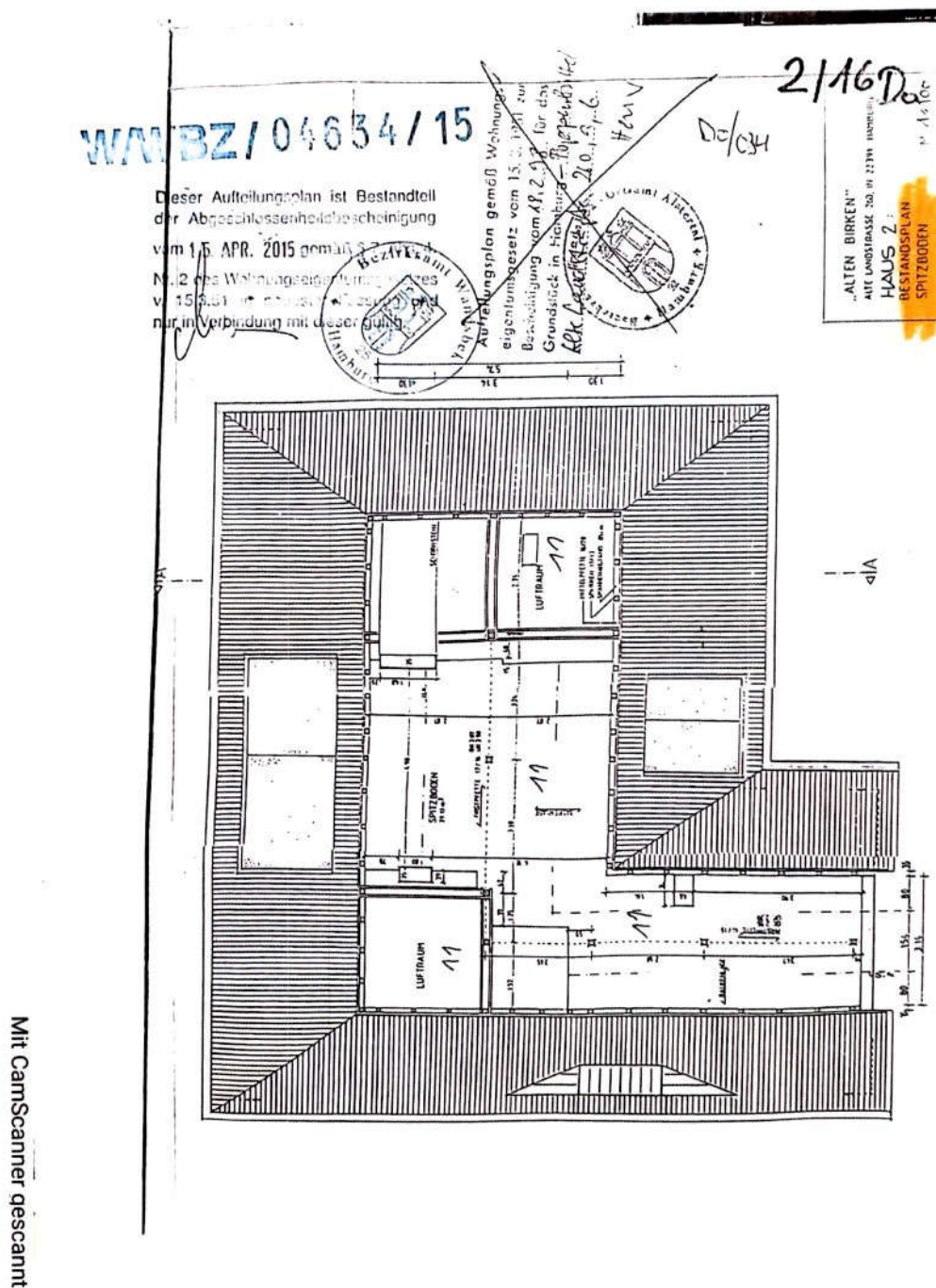


Bild 8: TE Grundriss Spitzboden

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 9 von 20

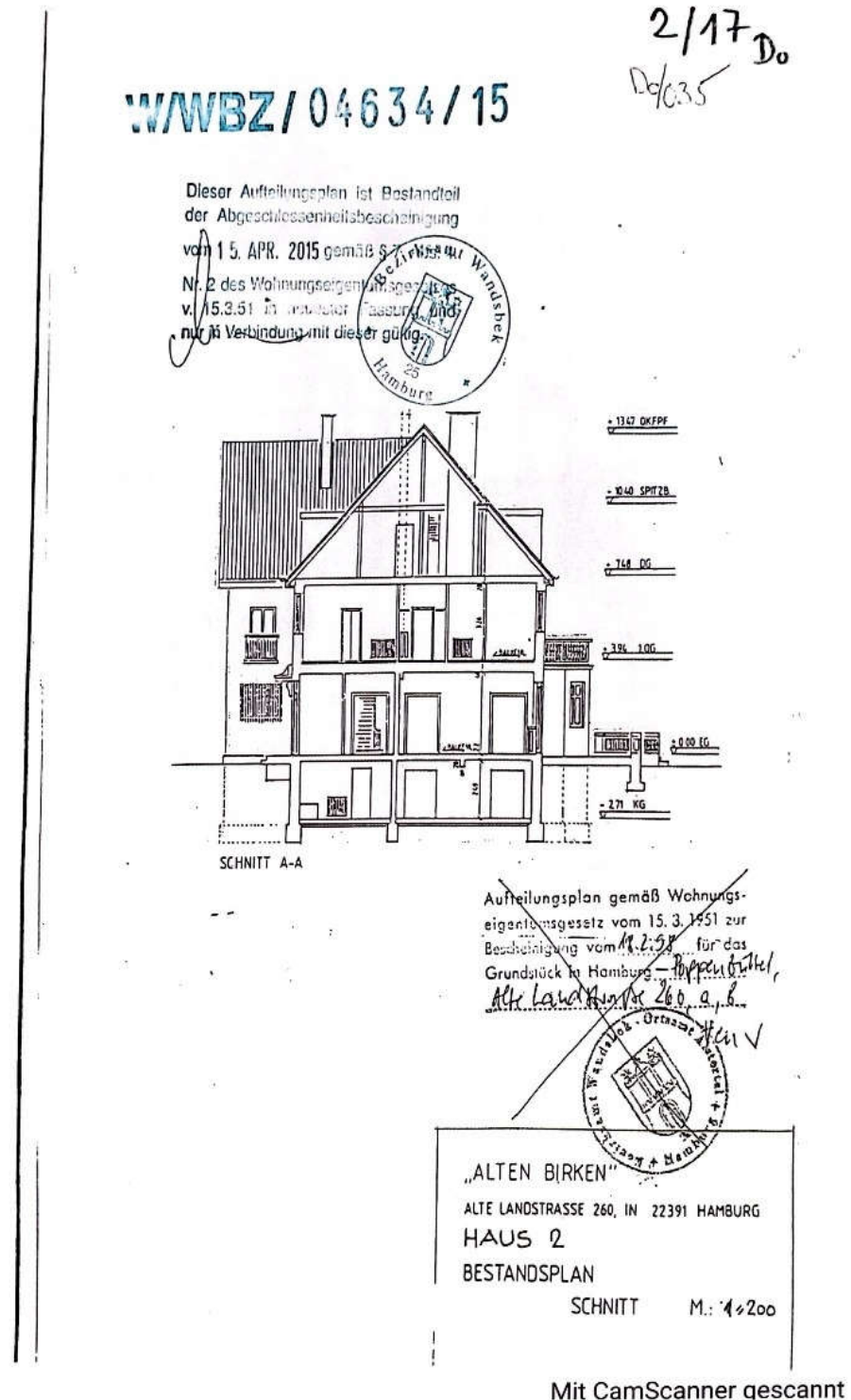
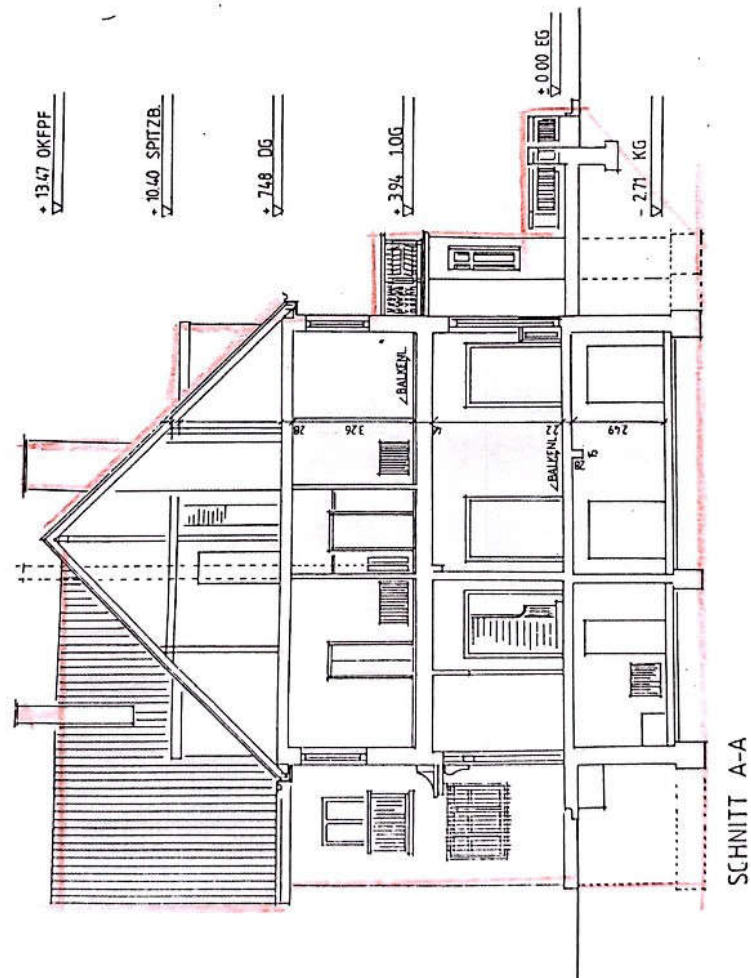


Bild 9: TE Querschnitt

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 10 von 20



Aufteilungsplan gemäß Wohnungs-
eigentums-gesetz vom 15.3.1951 zur
Mit CamScanner gescannt

Bild 10: TE Querschnitt

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 11 von 20

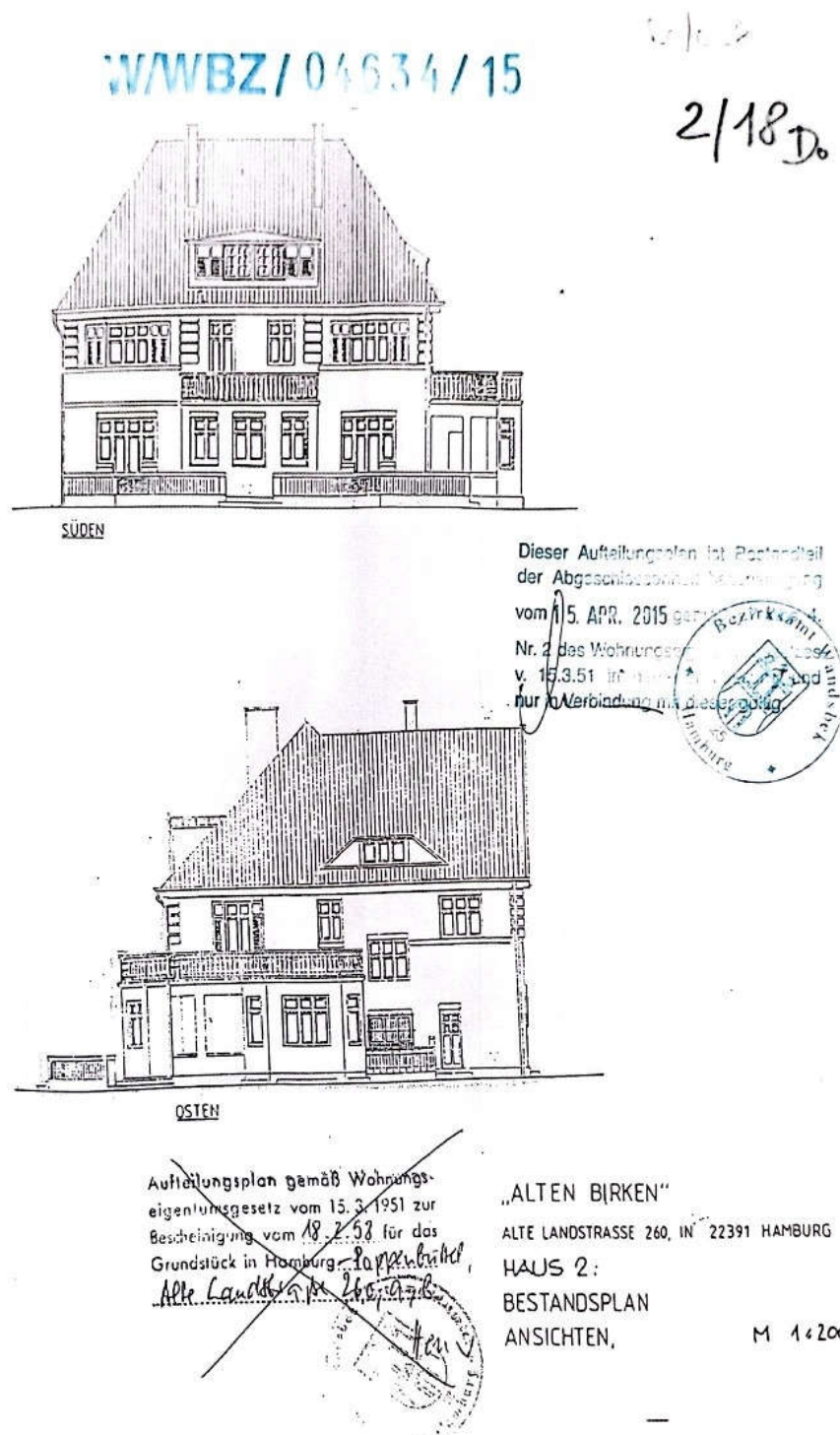
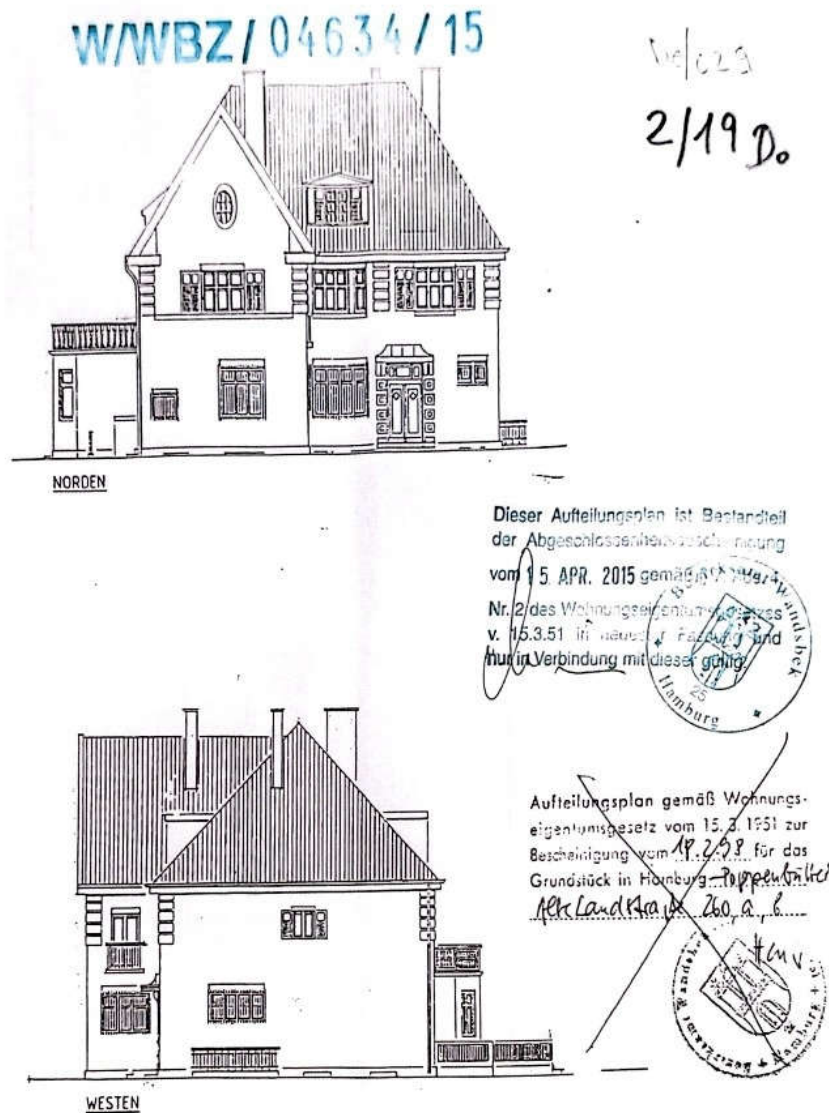


Bild 11: TE Ansichten

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 12 von 20



„ALTEN BIRKEN“

ALTE LANDSTRASSE 260, IN 22391 HAMBURG

HAUS 2

BESTANDSPLAN

ANSICHTEN,

M. 1:200

Mit CamScanner gescannt

Bild 12: TE Ansichten

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 13 von 20

D. G. F.

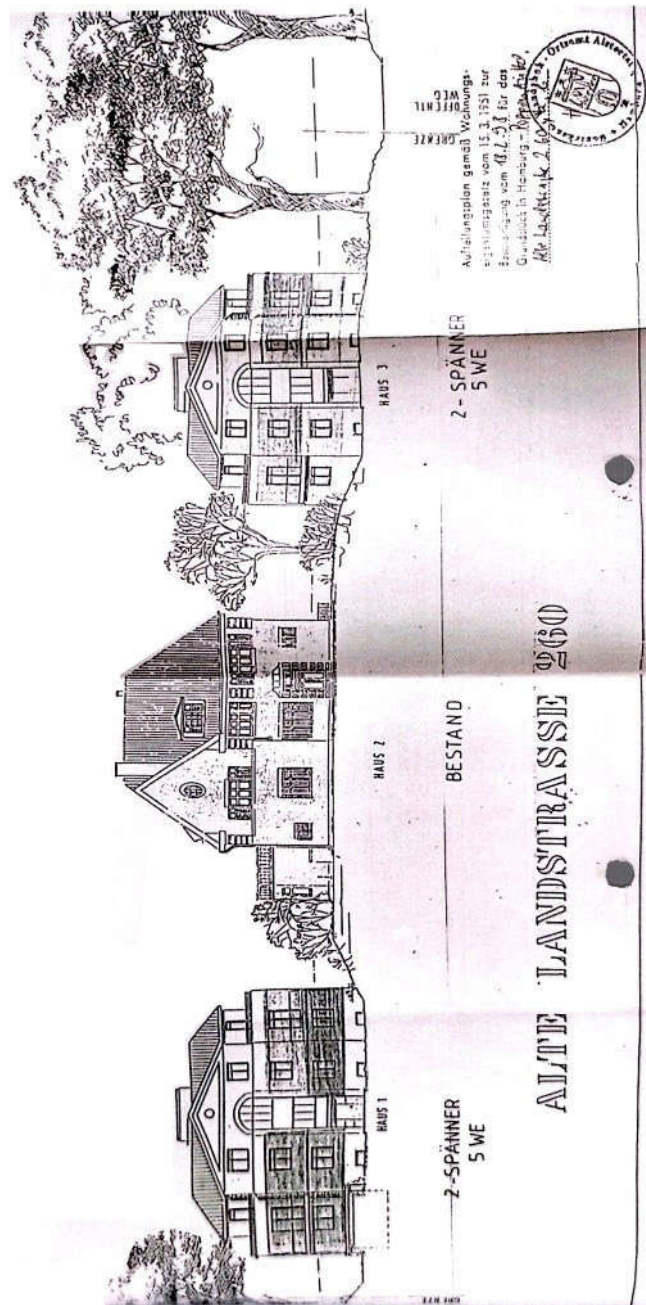


Bild 13: TE Ansicht

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 14 von 20

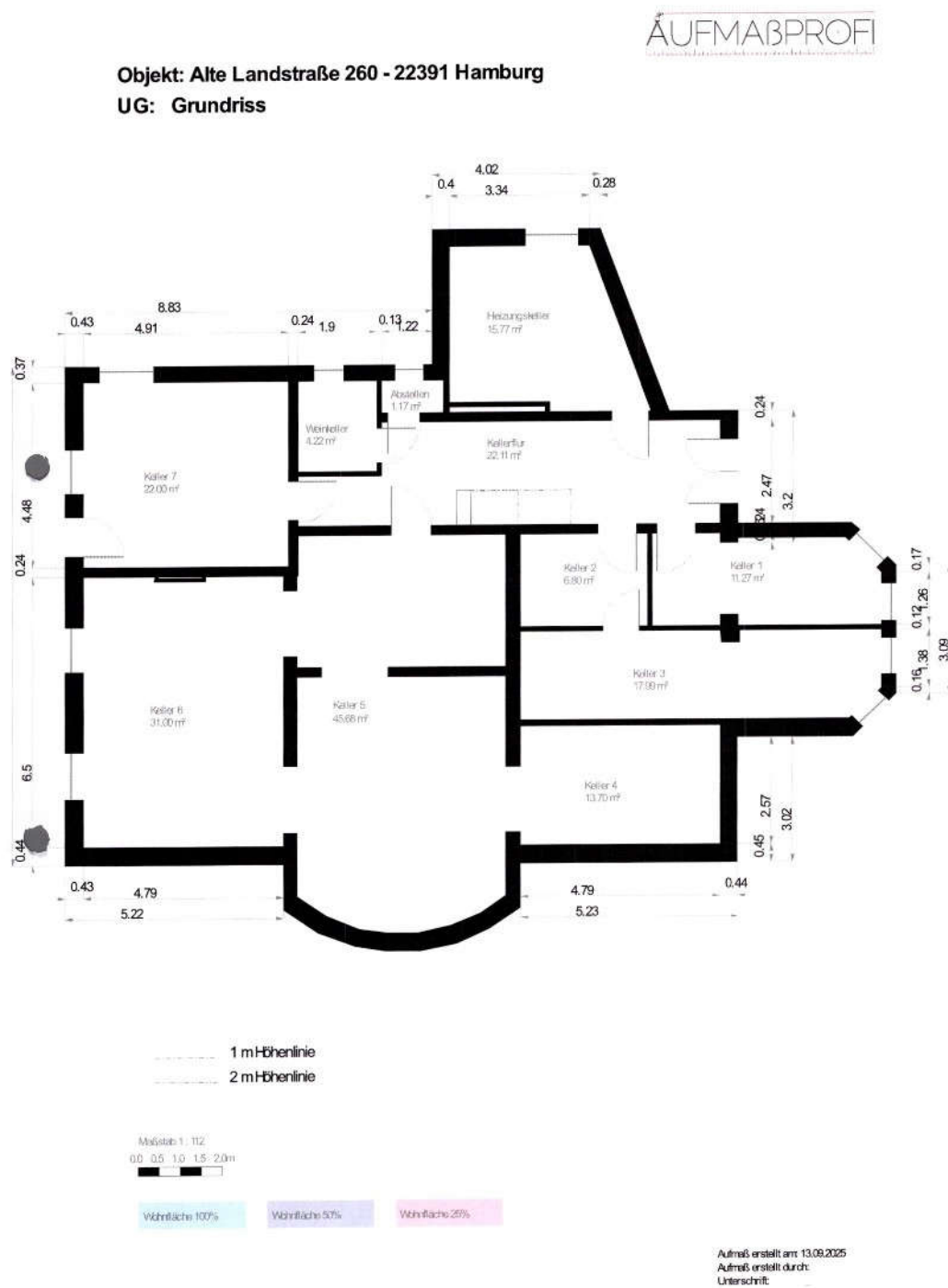


Bild 14: Aufmaß Grundriss Keller

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 15 von 20

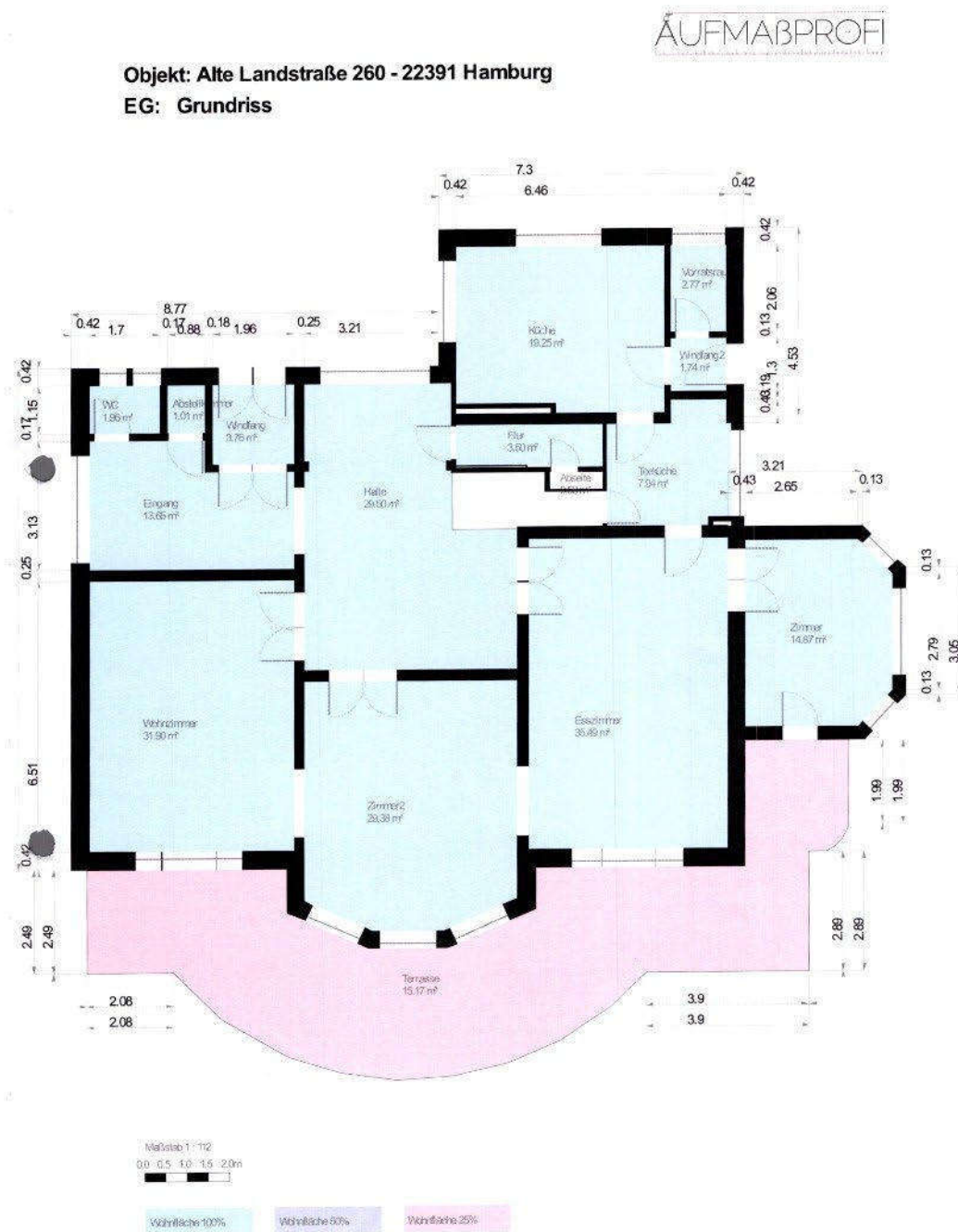
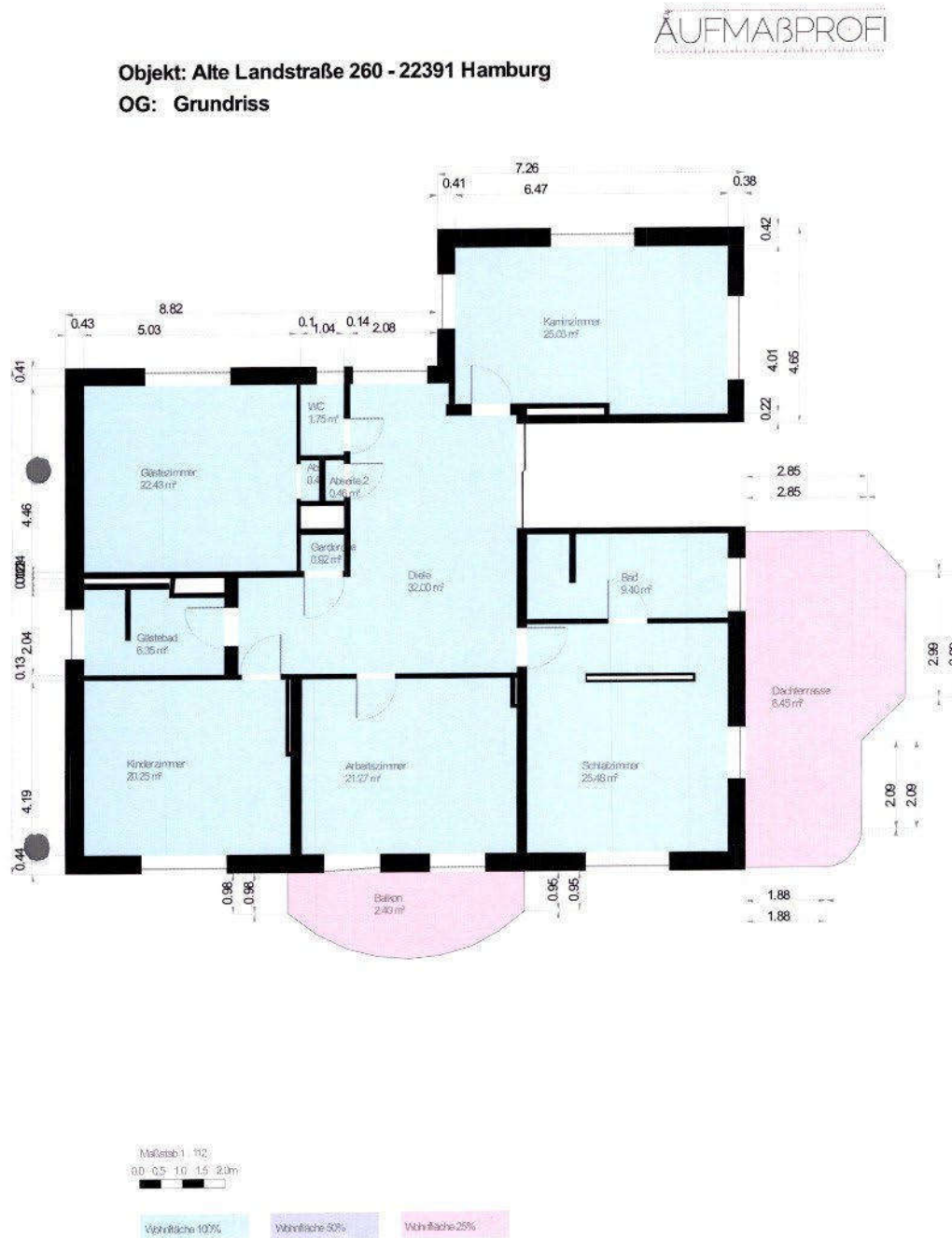


Bild 15: Aufmaß Grundriss Erdgeschoss

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 16 von 20



Auflaß erstellt am 13.09.2025
Auflaß erstellt durch
Unterschrift:

20

Bild 16: Aufmaß Grundriss Obergeschoss

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 17 von 20



24

Bild 17: Aufmaß Grundriss Dachgeschoss

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 18 von 20

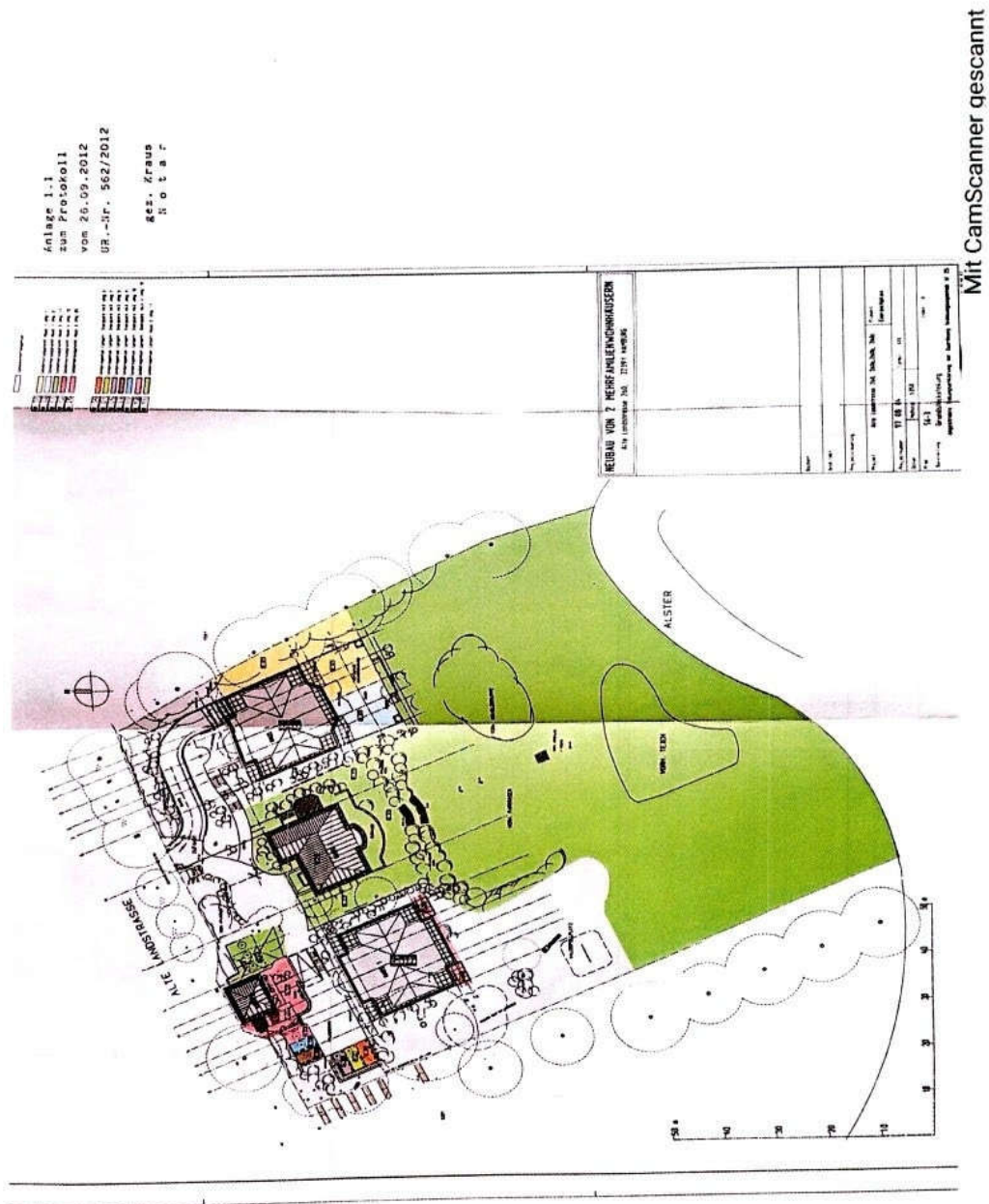


Bild 18: Lageplan mit Sondernutzungsrecht Grundstücksfläche / Carport

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 19 von 20

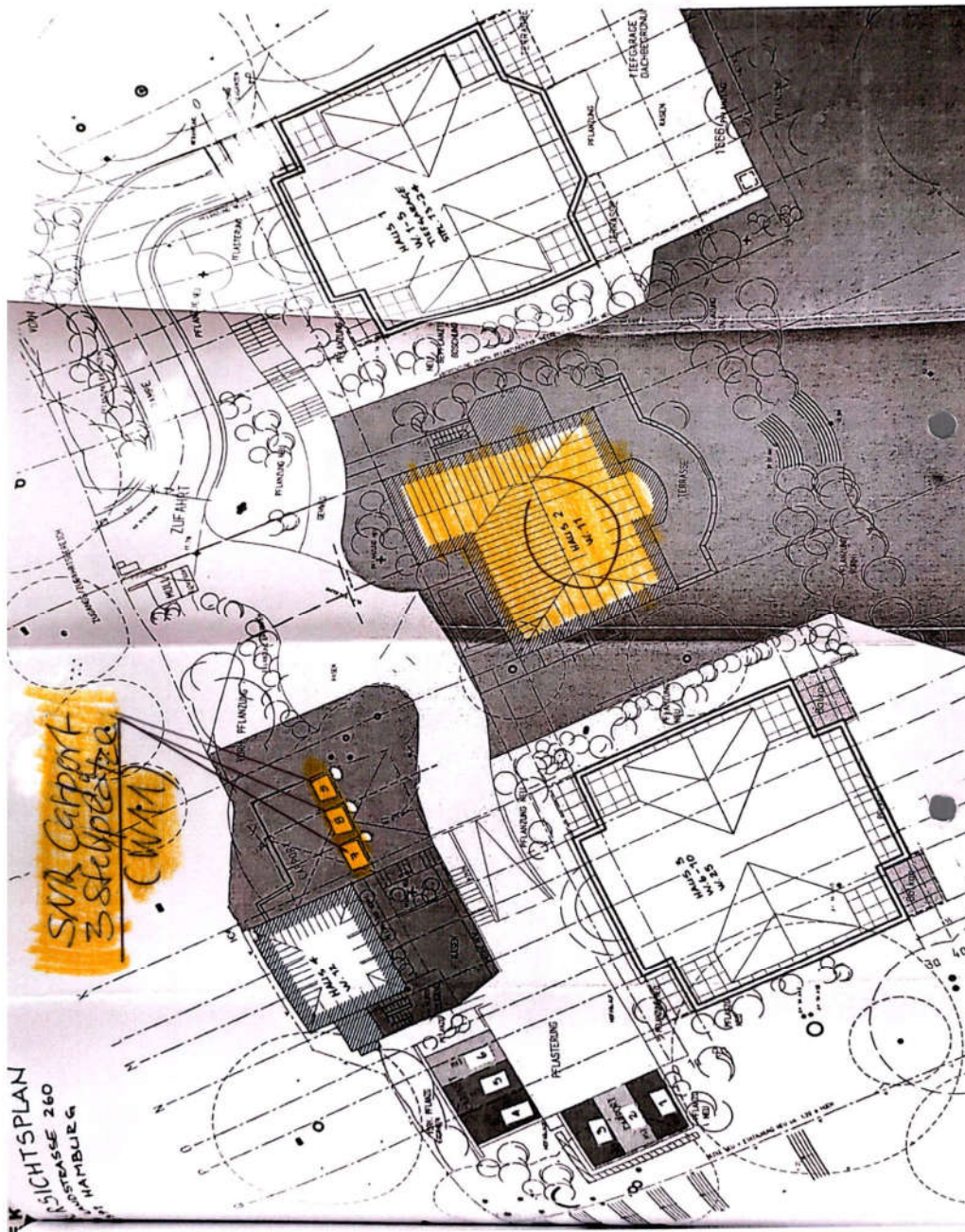
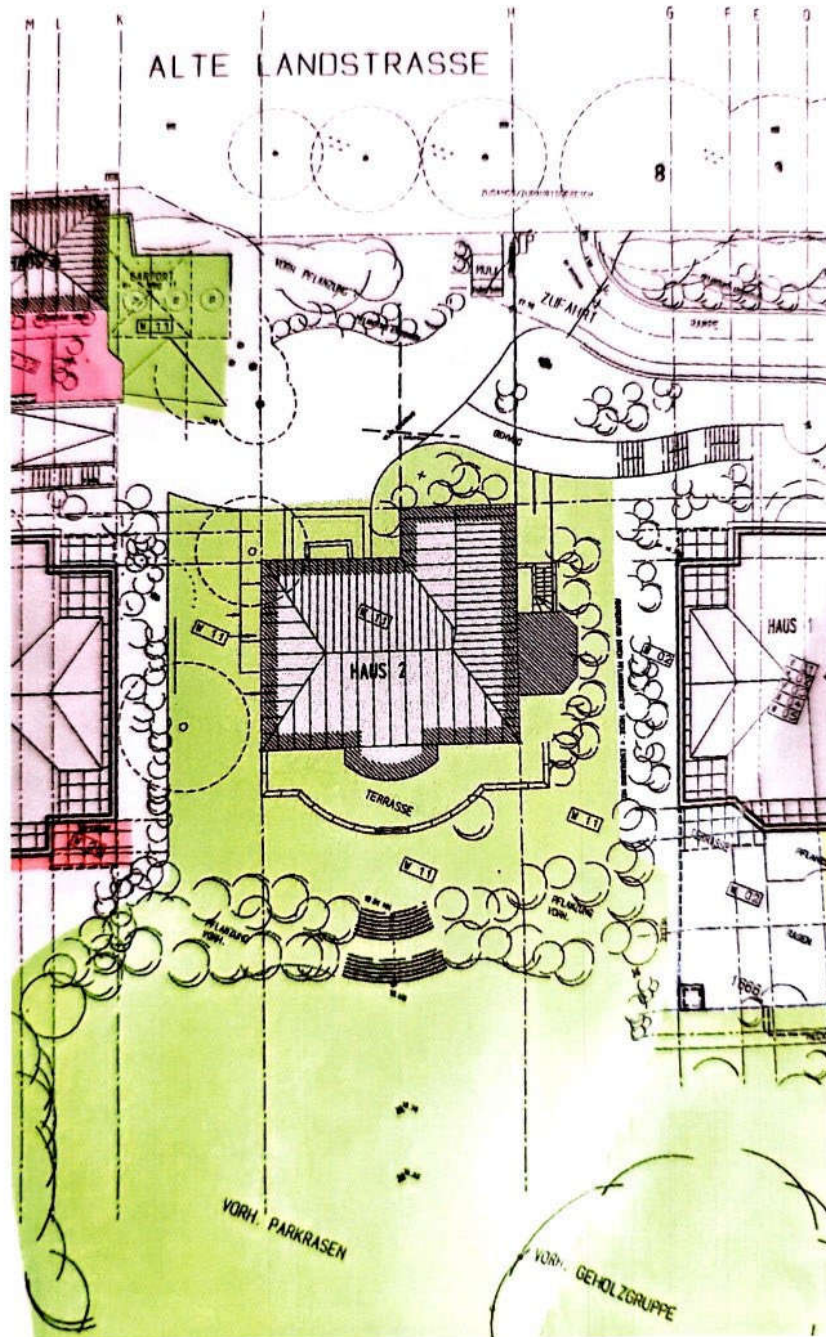


Bild 19: Lageplan mit Sondernutzungsrecht Stellplätze / Carport

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 20 von 20



Mit CamScanner gescannt

Bild 20: Lageplan (Ausschnitt) mit Sondernutzungsrecht Grundstücksfläche / Carport

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 1 von 8

**Objekt: Alte Landstraße 260 - 22391 Hamburg****Wohn- Nutzflächenberechnung nach WoFIV**

Hinweis: Die vorliegenden Aufmaßunterlagen wurden auf Grundlage der Wohnflächenverordnung (§3 WoFIV) mit der Genauigkeitsstufe I bis II erstellt. Bitte prüfen Sie diese auf Vollständigkeit.
Die Festlegung der Wohnfläche im Dachgeschoß sowie Keller erfolgt auch nach der jeweiligen Landesbauverordnung. Diese kann ggf. von der Wohnflächenverordnung abweichen.

Nr	Art	Raum	Flächen in 1m Höhe	Flächen in 2m Höhe	Fläche
UG					
1	N	Heizungskeller		2.35 m x 0.17 m + 2.35 m x 0.07 m + 0.09 m x 0.24 m / 2 + 1.86 m x 1.91 m + 1.86 m x 1.84 m + (2.89 m + 1.48 m) / 2 x 3.76 m	15.77 m²
2	N	Keller 1		1.61 m x 0.27 m + 3.39 m x 0.27 m + 5.47 m x 1.00 m + (5.47 m + 4.75 m) / 2 x 0.72 m + 1.61 m x 0.14 m + (2.67 m + 2.53 m) / 2 x 0.14 m + 1.61 m x 0.11 m	11.27 m²
3	N	Keller 2		3.05 m x 2.23 m	6.80 m²
4	N	Keller 3		4.79 m x 0.75 m + (3.11 m + 3.86 m) / 2 x 0.75 m + 4.81 m x 1.05 m + 4.81 m x 0.03 m + 3.83 m x 1.08 m + 4.81 m x 0.15 m + 4.81 m x 0.15 m + 3.37 m x 0.15 m + 3.37 m x 0.15 m	17.99 m²
5	N	Keller 4		4.79 m x 1.83 m + 4.79 m x 1.03 m	13.70 m²
6	N	Keller 5		0.88 m x 0.02 m / 2 + (0.88 m + 1.89 m) / 2 x 0.09 m + (1.89 m + 2.36 m) / 2 x 0.07 m + (2.36 m + 3.54 m) / 2 x 0.24 m + (3.54 m + 3.75 m) / 2 x 0.05 m + (3.75 m + 4.99 m) / 2 x 0.41 m + (4.99 m + 5.00 m) / 2 x 0.01 m + 2.18 m x 5.31 m + 2.81 m x 4.58 m + 2.81 m x 0.73 m + 1.60 m x 0.12 m + 1.60 m x 0.01 m + 1.60 m x 0.11 m + (5.00 m + 4.97 m) / 2 x 2.18 m + 4.97 m x 0.99 m	45.68 m²

Aufmaß erstellt am: 13.09.2025
Aufmaß erstellt durch:
Unterschrift:

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 2 von 8

7	N	Keller 6	2.94 m x 6.39 m + 1.85 m x 1.83 m + 1.85 m x 4.56 m + (1.70 m + 1.71 m) / 2 x 0.11 m + 1.85 m x 0.11 m	31.00 m²
8	N	Keller 7	3.71 m x 4.48 m + 1.20 m x 1.83 m + 1.20 m x 2.65 m	22.00 m²
9	N	Weinkeller	1.86 m x 2.21 m + 0.05 m x 1.83 m + 0.05 m x 0.38 m	4.22 m²
10	N	Abstellen	1.48 m x 0.10 m + 1.48 m x 0.27 m + 1.48 m x 0.42 m	1.17 m²
11	N	Kellerflur	3.82 m x 0.81 m + 5.98 m x 0.81 m + 10.13 m x 0.36 m + 8.10 m x 1.30 m	22.11 m²
Summe Wohnfläche UG				0.00 m²
Summe Nutzfläche UG				191.71 m²
EG				
12	W	Windfang	1.96 m x 1.92 m	3.76 m²
13	W	Abstellkammer	0.45 m x 1.15 m + 0.43 m x 0.81 m + 0.43 m x 0.33 m	1.01 m²
14	W	WC	0.80 m x 1.15 m + 0.90 m x 0.46 m + 0.90 m x 0.69 m	1.96 m²
15	W	Eingang	4.90 m x 2.34 m + 2.76 m x 0.79 m	13.65 m²
16	W	Halle	4.48 m x 3.37 m + 0.62 m x 1.83 m + 0.62 m x 1.54 m + 3.55 m x 1.36 m + 3.40 m x 0.06 m + 0.11 m x 0.01 m + 0.11 m x 0.04 m + 3.27 m x 0.04 m + 3.27 m x 0.07 m + 3.27 m x 0.13 m + 3.40 m x 1.85 m + 0.11 m x 0.46 m + 0.11 m x 1.38 m	29.50 m²
17	W	Flur	1.81 m x 0.04 m / 2 + 3.50 m x 0.99 m	3.50 m²
18	N	Abseite	1.26 m x 0.37 m + 1.26 m x 0.05 m	0.53 m²
19	W	Küche	2.61 m x 0.14 m + 2.61 m x 0.10 m + 4.98 m x 3.74 m	19.25 m²

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 3 von 8

20	W	Vorratsraum	1.34 m x 1.09 m + 1.34 m x 0.98 m	2.77 m²
21	W	Windfang2	1.34 m x 1.30 m	1.74 m²
22	W	Teeküche	2.41 m x 0.20 m + 2.97 m x 2.26 m + 1.34 m x 0.28 m + 1.34 m x 0.28 m	7.94 m²
23	W	Esszimmer	4.77 m x 7.44 m	35.49 m²
24	W	Zimmer	(2.68 m + 3.47 m) / 2 x 0.86 m + 3.47 m x 2.79 m + (3.47 m + 2.65 m) / 2 x 0.83 m	14.87 m²
25	W	Zimmer2	(1.72 m + 5.00 m) / 2 x 0.73 m + 5.00 m x 0.04 m + 0.09 m x 0.04 m / 2 + 5.10 m x 0.87 m + 5.10 m x 0.30 m + 5.10 m x 0.01 m + 5.10 m x 2.03 m + 5.10 m x 2.03 m	29.38 m²
26	W	Wohnzimmer	1.61 m x 6.51 m + 3.29 m x 1.83 m + 3.29 m x 4.68 m	31.90 m²
27	W	Terrasse*	1.92 m x 0.07 m / 2 + (1.92 m + 3.05 m) / 2 x 0.09 m + (3.05 m + 4.67 m) / 2 x 0.21 m + (4.67 m + 5.67 m) / 2 x 0.18 m + (5.67 m + 7.09 m) / 2 x 0.35 m + (7.09 m + 8.76 m) / 2 x 0.51 m + (8.76 m + 9.33 m) / 2 x 0.22 m + (9.33 m + 11.28 m) / 2 x 0.92 m + (15.16 m + 15.21 m) / 2 x 0.05 m + 17.26 m x 0.55 m + (6.74 m + 4.78 m) / 2 x 0.88 m + (8.62 m + 6.63 m) / 2 x 0.88 m + 4.78 m x 0.04 m + (6.63 m + 6.54 m) / 2 x 0.04 m + 4.78 m x 1.01 m + 5.03 m x 0.52 m + 5.03 m x 0.50 m + 1.51 m x 1.01 m + 4.78 m x 0.01 m + 1.51 m x 0.01 m + 1.51 m x 0.35 m + (1.91 m + 2.11 m) / 2 x 0.11 m + (2.11 m + 2.21 m) / 2 x 0.08 m + (2.21 m + 2.30 m) / 2 x 0.10 m + (2.30 m + 2.37 m) / 2 x 0.11 m + (2.37 m + 2.41 m) / 2 x 0.12 m + (2.41 m + 2.44 m) / 2 x 0.13 m + 2.44 m x 0.13 m + 1.25 m x 1.86 m	

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 4 von 8

			+ 1,19 m x 1,15 m	
			+ 1,19 m x 0,71 m	15,17 m²
Summe Wohnfläche EG				211,89 m²
Summe Nutzfläche EG				0,53 m²
ZE				
28	W	Podest	3,08 m x 1,31 m	
			+ 2,99 m x 0,15 m	
			+ (2,99 m + 2,96 m) / 2 x 0,07 m	
			+ 2,96 m x 0,94 m	7,47 m²
Summe Wohnfläche ZE				7,47 m²
OG				
29	W	Diele	3,71 m x 2,29 m	
			+ 2,89 m x 1,38 m	
			+ 2,89 m x 0,92 m	
			+ 3,94 m x 3,82 m	
			+ 2,28 m x 0,27 m	
			+ 2,34 m x 0,51 m	32,00 m²
30	W	Kaminzimmer	2,78 m x 0,16 m	
			+ 2,78 m x 0,10 m	
			+ 0,04 m x 0,26 m	
			+ 3,65 m x 3,75 m	
			+ 2,83 m x 1,90 m	
			+ 2,83 m x 1,85 m	25,03 m²
31	W	Bad	1,20 m x 0,85 m	
			+ 3,57 m x 0,73 m	
			+ 3,57 m x 0,12 m	
			+ 1,01 m x 0,59 m	
			+ 1,01 m x 0,57 m	
			+ 0,93 m x 0,40 m	
			+ 0,93 m x 0,75 m	
			+ 2,70 m x 0,45 m	
			+ 2,70 m x 0,70 m	9,40 m²
32	W	Arbeitszimmer	4,97 m x 2,21 m	
			+ 4,97 m x 1,25 m	
			+ 0,13 m x 3,46 m	
			+ 3,71 m x 0,56 m	
			+ 3,71 m x 0,17 m	
			+ 1,25 m x 0,73 m	21,27 m²
33	W	Kinderzimmer	4,76 m x 2,35 m	
			+ 0,13 m x 1,10 m	
			+ 0,13 m x 1,25 m	
			+ 4,76 m x 1,84 m	20,25 m²
34	W	Gästebad	3,33 m x 0,83 m	
			+ 0,97 m x 0,99 m	
			+ 0,91 m x 0,43 m	
			+ 0,91 m x 0,56 m	
			+ 1,32 m x 0,86 m	
			+ 1,32 m x 0,13 m	
			+ 0,97 m x 0,22 m	

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 5 von 8

			$+ (0,91 \text{ m} + 0,92 \text{ m}) / 2 \times 0,22 \text{ m}$	6,35 m ²
35	W	Gästezimmer	5,03 m x 4,46 m	22,43 m ²
36	W	Garderobe	1,04 m x 0,88 m	0,92 m ²
37	W	Abseite 1	0,43 m x 0,97 m	0,42 m ²
38	W	Abseite 2	0,10 m x 0,97 m	
			$+ 0,37 \text{ m} \times 0,92 \text{ m}$	
			$+ 0,37 \text{ m} \times 0,05 \text{ m}$	0,46 m ²
39	W	WC	1,04 m x 1,68 m	1,75 m ²
40	W	Schlafzimmer	1,38 m x 1,92 m	
			$+ 1,38 \text{ m} \times 2,15 \text{ m}$	
			$+ 2,61 \text{ m} \times 4,07 \text{ m}$	
			$+ 0,79 \text{ m} \times 2,75 \text{ m}$	
			$+ 0,79 \text{ m} \times 1,32 \text{ m}$	
			$+ 1,38 \text{ m} \times 0,15 \text{ m}$	
			$+ 0,79 \text{ m} \times 0,08 \text{ m}$	
			$+ 0,79 \text{ m} \times 0,07 \text{ m}$	
			$+ 1,38 \text{ m} \times 0,05 \text{ m}$	
			$+ 0,79 \text{ m} \times 0,05 \text{ m}$	
			$+ 4,78 \text{ m} \times 1,17 \text{ m}$	25,48 m ²
41	W	Balkon*	$1,22 \text{ m} \times 0,05 \text{ m} / 2$	
			$+ (1,22 \text{ m} + 1,61 \text{ m}) / 2 \times 0,03 \text{ m}$	
			$+ (1,61 \text{ m} + 2,73 \text{ m}) / 2 \times 0,16 \text{ m}$	
			$+ (2,73 \text{ m} + 3,06 \text{ m}) / 2 \times 0,06 \text{ m}$	
			$+ (3,06 \text{ m} + 4,24 \text{ m}) / 2 \times 0,29 \text{ m}$	
			$+ (4,24 \text{ m} + 4,42 \text{ m}) / 2 \times 0,06 \text{ m}$	
			$+ (4,42 \text{ m} + 5,56 \text{ m}) / 2 \times 0,44 \text{ m}$	
			$+ (5,56 \text{ m} + 5,59 \text{ m}) / 2 \times 0,03 \text{ m}$	
			$+ 5,59 \text{ m} \times 0,95 \text{ m}$	2,40 m ²
42	W	Dachterrasse*	$(1,88 \text{ m} + 2,08 \text{ m}) / 2 \times 0,05 \text{ m}$	
			$+ (2,08 \text{ m} + 2,26 \text{ m}) / 2 \times 0,09 \text{ m}$	
			$+ (2,26 \text{ m} + 2,41 \text{ m}) / 2 \times 0,12 \text{ m}$	
			$+ (2,41 \text{ m} + 2,54 \text{ m}) / 2 \times 0,14 \text{ m}$	
			$+ (2,54 \text{ m} + 2,64 \text{ m}) / 2 \times 0,17 \text{ m}$	
			$+ (2,64 \text{ m} + 2,70 \text{ m}) / 2 \times 0,18 \text{ m}$	
			$+ (2,70 \text{ m} + 2,72 \text{ m}) / 2 \times 0,19 \text{ m}$	
			$+ 2,72 \text{ m} \times 1,38 \text{ m}$	
			$+ 2,72 \text{ m} \times 0,72 \text{ m}$	
			$+ (2,72 \text{ m} + 3,75 \text{ m}) / 2 \times 1,02 \text{ m}$	
			$+ 3,75 \text{ m} \times 1,39 \text{ m}$	
			$+ 3,75 \text{ m} \times 1,60 \text{ m}$	
			$+ (3,75 \text{ m} + 2,85 \text{ m}) / 2 \times 0,97 \text{ m}$	6,45 m ²
Summe Wohnfläche OG				174,61 m²
2. ZE				
43	W	Podest	0,67 m x 0,02 m	
			$+ 0,67 \text{ m} \times 0,84 \text{ m}$	
			$+ 0,77 \text{ m} \times 0,86 \text{ m}$	
			$+ (1,45 \text{ m} + 1,40 \text{ m}) / 2 \times 0,04 \text{ m}$	
			$+ (1,40 \text{ m} + 1,37 \text{ m}) / 2 \times 0,07 \text{ m}$	
			$+ 1,37 \text{ m} \times 1,51 \text{ m}$	3,46 m ²
44	N	Einbauschränk	0,31 m x 1,97 m	0,61 m ²

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 6 von 8

Summe Wohnfläche 2. ZE				3.46 m²
Summe Nutzfläche 2. ZE				0.61 m²
2. OG				
45	W	Flur		
				5.87 m x 1.48 m
				+ 1.90 m x 0.52 m
				+ 1.90 m x 0.70 m
				+ 0.99 m x 0.12 m
				+ 0.99 m x 0.82 m
				+ 0.99 m x 0.84 m
				+ 0.90 m x 0.31 m
				+ 0.90 m x 0.54 m
				13.53 m²
46	W	Kinderzimmer	4.09 m x 2.11 m	0.30 m x 0.28 m
			+ 4.40 m x 0.54 m	+ 0.30 m x 0.06 m
			+ 4.55 m x 0.89 m	+ 0.30 m x 0.08 m
			+ 0.16 m x 0.40 m	+ 0.30 m x 0.25 m
			+ 0.16 m x 0.50 m	+ 1.30 m x 1.08 m
			+ 4.40 m x 1.18 m	+ 2.09 m x 0.27 m
			+ 2.95 m x 0.07 m	+ 2.09 m x 0.81 m
			+ 1.42 m x 0.12 m	+ 0.31 m x 0.53 m
			+ 1.42 m x 0.11 m	+ 3.39 m x 0.27 m
			+ 1.97 m x 0.06 m	+ 3.39 m x 0.27 m
			+ 2.60 m x 1.24 m	+ 3.99 m x 0.89 m
			+ 0.82 m x 0.81 m	+ 3.31 m x 1.19 m
			+ 0.82 m x 0.43 m	+ 0.39 m x 0.59 m
			+ 2.30 m x 0.58 m	+ 0.39 m x 0.59 m
				+ 2.95 m x 0.07 m
				+ 1.42 m x 0.12 m
				+ 1.42 m x 0.11 m
				+ 1.97 m x 0.06 m
				+ 2.72 m x 1.24 m
				+ 2.30 m x 0.58 m
			= 26.62 m²	= 19.17 m²
			$19.17 \text{ m}^2 + (26.62 \text{ m}^2 - 19.17 \text{ m}^2) \cdot 0.5 =$	
				22.90 m²
47	W	Zimmer 1	2.34 m x 0.33 m	2.34 m x 0.33 m
			+ 0.60 m x 0.18 m	+ 0.60 m x 0.23 m
			+ 0.60 m x 0.24 m	+ 0.60 m x 0.27 m
			+ 2.34 m x 0.42 m	+ 2.34 m x 0.50 m
			+ 4.46 m x 0.02 m	+ 3.78 m x 0.02 m
			+ 4.46 m x 3.02 m	+ 3.78 m x 0.03 m
			+ 1.49 m x 0.76 m	+ 0.39 m x 0.02 m / 2
			+ 1.49 m x 2.26 m	+ (0.39 m + 0.78 m) / 2 x 0.02 m
			+ 4.43 m x 0.02 m	+ 3.78 m x 1.52 m
			+ 2.93 m x 0.26 m	+ 0.78 m x 0.76 m
			+ 2.93 m x 0.13 m	+ 0.78 m x 0.76 m
				+ 0.30 m x 0.01 m
				+ 4.56 m x 0.01 m
				+ 0.30 m x 0.47 m
				+ 0.30 m x 0.13 m
				+ 4.88 m x 0.60 m
				+ 4.56 m x 0.01 m

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 7 von 8

				+ 4.56 m x 0.01 m	
				+ 0.31 m x 0.01 m	
				+ 0.45 m x 0.34 m	
				+ 0.45 m x 0.34 m	
				+ 4.11 m x 0.69 m	
				+ 2.94 m x 0.01 m	
				+ 2.94 m x 0.01 m	
				+ 0.78 m x 0.02 m	
				+ 2.94 m x 0.02 m	
				+ 2.94 m x 0.02 m	
				+ 2.94 m x 0.03 m	
				+ 2.93 m x 0.02 m	
				+ 0.01 m x 0.01 m	
				+ 0.01 m x 0.01 m	
				+ 2.93 m x 0.26 m	
				+ 2.93 m x 0.13 m	
				= 17.25 m²	
				= 17.25 m²	
				17.25 m² + (21.30 m² - 17.25 m²) * 0.5 =	19.27 m²
48	W	Zimmer2	2.50 m x 1.02 m	2.33 m x 1.02 m	
			+ 2.50 m x 1.71 m	+ 2.33 m x 1.52 m	
			+ 1.61 m x 1.36 m	+ 0.09 m x 2.54 m	
			+ 1.61 m x 1.36 m	+ 0.09 m x 2.54 m	
			+ 0.87 m x 2.73 m	+ 0.20 m x 1.27 m	
			+ 2.50 m x 0.16 m	+ 0.20 m x 1.27 m	
			+ 2.64 m x 0.16 m	+ 2.28 m x 2.54 m	
			+ (5.14 m + 5.02 m) / 2 x 0.01 m	+ 2.33 m x 0.19 m	
			+ 5.02 m x 0.73 m	+ 0.01 m x 0.19 m / 2	
			+ 5.02 m x 0.71 m	+ 2.28 m x 0.17 m	
			+ 0.06 m x 0.83 m	+ 2.28 m x 0.02 m	
			+ 0.06 m x 0.29 m	+ 5.14 m x 0.16 m	
			+ 5.08 m x 1.12 m	+ (5.14 m + 5.02 m) / 2 x 0.01 m	
				+ 5.02 m x 0.73 m	
				+ 5.02 m x 0.71 m	
				+ 0.06 m x 0.83 m	
				+ 0.06 m x 0.29 m	
				+ 5.08 m x 1.12 m	
				= 27.41 m²	
				= 27.41 m²	
				27.41 m² + (27.44 m² - 27.41 m²) * 0.5 =	27.43 m²
49	W	Bad		2.43 m x 2.56 m	
				+ 1.44 m x 0.05 m	
				+ 1.44 m x 0.07 m	
				+ 0.54 m x 0.40 m	
				+ 0.54 m x 0.75 m	
				+ 1.89 m x 1.14 m	
					9.17 m²
50	N	Ausbaureserve		5.29 m x 3.67 m	
				+ 5.29 m x 2.34 m	
				+ 5.90 m x 0.63 m	
				+ 2.46 m x 0.23 m	
				+ 2.58 m x 0.23 m	
				+ 2.46 m x 0.13 m	
				+ 2.58 m x 0.13 m	

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 8 von 8

Objekt: Alte Landstraße 260 - 22391 Hamburg

51	N	Sauna	+ 5.90 m x 4.75 m	65.35 m²
			1.21 m x 1.23 m	
			+ 2.11 m x 1.47 m	
			+ 1.89 m x 0.39 m	5.33 m²
Summe Wohnfläche 2. OG				92.30 m²
Summe Nutzfläche 2. OG				70.68 m²
DG				
52	N	Ausbaureserve	7.43 m x 3.05 m	
			+ 1.33 m x 1.83 m	
			+ 1.33 m x 1.21 m	
			+ 8.15 m x 2.71 m	48.79 m²
Summe Wohnfläche DG				0.00 m²
Summe Nutzfläche DG				48.79 m²
Summe Wohnfläche				489.73 m²
Summe Nutzfläche				312.32 m²

voll berechnet werden:

Die Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2,00 m; Fenster und offene Wandnischen, die bis zum Boden herunterreichen und mehr als 0,13 cm tief sind; Erker und Wandschränke, die eine Grundfläche von mindestens 0,50 m² haben und Raumteile unter Treppen, soweit die lichte Höhe mindestens 2,00 m beträgt.

zu Hälfte berechnet werden:

Die Grundflächen von Raumteilen mit einer lichten Höhe von mehr als 1,00 m und weniger als 2,00 m.

nicht berechnet werden:

Die Grundflächen von Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1,00 m.

* zu einem Viertel, bzw. zur Hälfte

berechnet werden:

Ballone, Loggien, Terrassen, Dachgärten, Wintergärten unbeheizt

W Wohnfläche

G Gewerbefläche

N Nutzfläche

V Verkehrsfläche

Aumaß erstellt am: 13.09.2025
 Aumaß erstellt durch:
 Unterschrift:

Anlage 8: Rauminhaltsberechnungen / Bruttogeschossfläche

Seite 1 von 2

**Objekt: Alte Landstraße 260 - 22391 Hamburg****Berechnung BGF und BRI nach DIN 277**

Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage vom örtlichen Aufmaß.

BGF

Nr.	Geschoss	Flächenberechnung	Fläche m ²
1	DG	8,85 x 3,35 8,24 x 0,62 8,34 x 2,40	54,77
2	2. OG	5,49 x 0,08 5,49 x 7,08 5,49 x 0,95 10,63 x 8,03 8,81 x 3,78 7,27 x 1,83 7,27 x 1,95 8,76 x 0,04 7,27 x 0,04 1,38 x 0,04 1,38 x 0,02 1,38 x 0,06 7,27 x 0,06 1,61 x 2,20 1,61 x 1,05 5,66 x 0,07 5,66 x 3,18	
3	2. ZE	0,60 x 0,02 0,60 x 0,98 1,48 x 1,00 (2,08 + 2,03) / 2 x 0,04 (2,03 + 2,01) / 2 x 0,07 2,01 x 1,66	215,54
4	OG	16,12 x 8,18 10,92 x 2,48 16,08 x 1,40	5,64
5	ZE	7,27 x 3,25 3,46 x 1,61 3,37 x 0,14 (3,37 + 3,34) / 2 x 0,07 3,34 x 1,19	205,08
6	EG	(1,90 + 5,85) / 2 x 0,88 (5,85 + 5,94) / 2 x 0,04 5,94 x 1,01 10,97 x 0,01 16,11 x 3,01 (18,93 + 19,91) / 2 x 1,06 19,91 x 3,05 (19,91 + 18,90) / 2 x 1,02 16,07 x 1,31 16,07 x 1,31 16,08 x 1,28 7,30 x 3,25	10,25
7	UG	0,98 x 0,02 / 2 (0,98 + 2,10) / 2 x 0,10 (2,10 + 2,62) / 2 x 0,07 (2,62 + 3,94) / 2 x 0,27 (3,94 + 4,16) / 2 x 0,06	245,76

Anlage 8: Rauminhaltsberechnungen / Bruttogeschossfläche

Seite 2 von 2

	(4,16 + 5,66) / 2 x 0,50	
	(5,66 + 5,70) / 2 x 0,02	
	5,70 x 1,07	
	10,92 x 0,01	
	5,22 x 3,01	
	10,92 x 1,56	
	10,92 x 1,45	
	(18,88 + 19,91) / 2 x 1,03	
	19,91 x 3,09	
	(19,91 + 18,87) / 2 x 1,05	
	16,17 x 2,71	
	(14,51 + 14,08) / 2 x 1,16	
	(5,24 + 4,02) / 2 x 3,25	
	236,12	
Summe BGF		973,16 m²

BRI

Nr.	Geschoss	Fläche Geschoss [m²]	Fläche Dachschräge [m²]	Höhe Geschoss [m]	mittlere Höhe Dachschräge [m]	Faktor	Volumen [m³]
1	DG	54,77		2,69		1,00	147,33
			24,44	2,69		-1,00	-65,74
			24,44		2,16	1,00	52,79
			17,61	2,69		-1,00	-47,37
			17,61		2,15	1,00	37,86
			6,82	2,69		-1,00	-18,34
			6,82		2,17	1,00	14,79
2	2. OG	215,54		2,82		1,00	607,82
			28,53	2,82		-1,00	-80,45
			28,53		3,69	1,00	105,27
			0,32	2,82		-1,00	-0,90
			0,32		2,93	1,00	0,93
			20,36	2,82		-1,00	-57,41
			20,36		3,69	1,00	75,12
			9,94	2,82		-1,00	-28,03
			9,94		2,02	1,00	20,07
			11,35	2,82		-1,00	-32,00
			11,35		2,00	1,00	22,70
			24,09	2,82		-1,00	-67,93
			24,09		3,67	1,00	88,41
			23,84	2,82		-1,00	-67,22
			23,84		3,64	1,00	86,77
			20,12	2,82		-1,00	-56,73
			20,12		3,64	1,00	73,23
			3,14	2,82		-1,00	-8,85
			3,14		2,01	1,00	6,31
3	2. ZE	5,64		3,81		1,00	21,48
			0,77	3,81		-1,00	-2,93
			0,77		2,40	1,00	1,84
4	OG	205,08		3,51		1,00	719,83
5	ZE	10,25		3,81		1,00	39,05
6	EG	245,76		3,79		1,00	931,43
7	UG	236,12		2,79		1,00	658,77
			2,46	2,79		-1,00	-6,86
			2,46		2,01	1,00	4,94
Summe BRI							3175,98 m³

Aufmaß erstellt am: 13.09.2025
 Aufmaß erstellt durch:
 Unterschrift:

Anlage 9: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 1

74



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2025-2120014155

14. Juli 2025

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS
BAULASTENVERZEICHNIS**

Lagebezeichnung: Alte Landstraße 260, 260a-c

Für das Flurstück 1666 ---

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,
Mail: Nicht vorhanden**

LGV-F50.011-04.2025

Diese Bescheinigung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

Anlage 9a: Bescheinigung Anliegerbeiträge

Seite 1 von 2

**Freie und Hansestadt Hamburg**
Finanzbehörde

Finanzbehörde, Postfach 30 17 41, D - 20306 Hamburg

Alte Landstraße 260

22391 Hamburg

Bezirksverwaltung

Anliegerbeiträge

Gänsemarkt 35

D - 20354 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 23 -

Telefax 040 - 4279 23990

Zentrale - 4242

Ansprechpartner:

Zimmer: 351

Az.: 633/10 PB 10506-10529

Hamburg, 09.10.2018

Bescheinigung
über Anliegerbeiträge

für das Grundstück

Straße: Alte Landstraße 260, 260a, 260b
Grundbuch: Poppenbüttel
Blatt: 10516
Flurstück: 1666

Bezug: Ihr Antrag vom 02.10.2018**Erschließungsbeiträge**

Die Erschließungsanlage Alte Landstraße ist zwischen Am Karpfenteich und Grevenau endgültig hergestellt worden.
Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Der Fußweg zwischen den Hausnummern 258 und 260 verlaufend ist zurzeit keine Erschließungsanlage im Sinne des Baugesetzbuches. Es werden daher zurzeit keine Erschließungsbeiträge erhoben.

Sielbaubeiträge

Vor der Front zur Alten Landstraße liegt ein Schmutzwassersiel und ein Regenwassersiel.

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

Die Front zum Fußweg, zwischen den Hausnummern 258 und 260 verlaufend, ist unbesielt.

Anlage 9a: Bescheinigung Anliegerbeiträge

Seite 2 von 2

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.

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 Finanzbehörde, 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 58,80 Euro.

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

Anlage 9b: Auskunft aus dem Altlasthinweiskataster Hamburg

Seite 1 von 1



Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Umwelt und Energie

Behörde für Umwelt und Energie, Neuenfelder Str. 19, 21109 Hamburg

-U2104-

Amt für Umweltschutz
Bodenschutz / Altlasten
Grundsatz, Bodenschutzplanung,
Informationssysteme
U21

Neuenfelder Str. 19
D - 21109 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 40 -
Telefax 040 - 427 3 10752
Ansprechpartner

E-Mail Altlasthinweiskataster@bue.hamburg.de
www.hamburg.de/altlasten

Az.: U2104/1592/18
02.10.2018

Auskunft aus dem Altlasthinweiskataster Hamburg
Alte Landstraße 260, Flurstück 1666

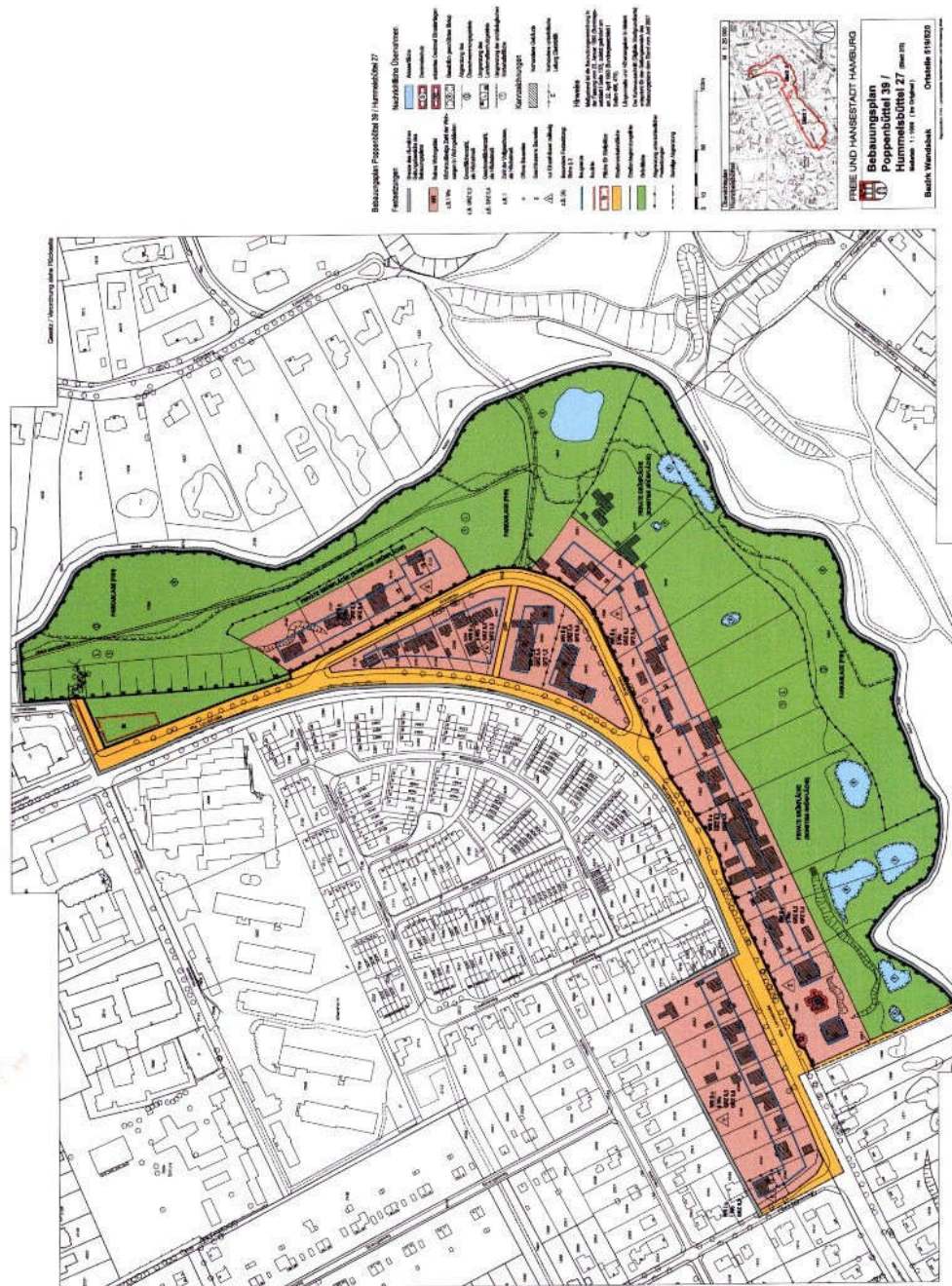
für das von Ihnen genannte Flurstück liegen im Altlasthinweiskataster keine Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen vor.

Mit freundlichen Grüßen

Informationen zu Kampfmittelablagerungen und Bombenblindgängern liegen im Altlasthinweiskataster nicht vor. Diese Auskünfte erteilt die Behörde für Inneres – Feuerwehr - **Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht (GEKV)**. www.hamburg.de/gefarenerkundung/

Anlage 9c: Bebauungsplan

Seite 1 von 4



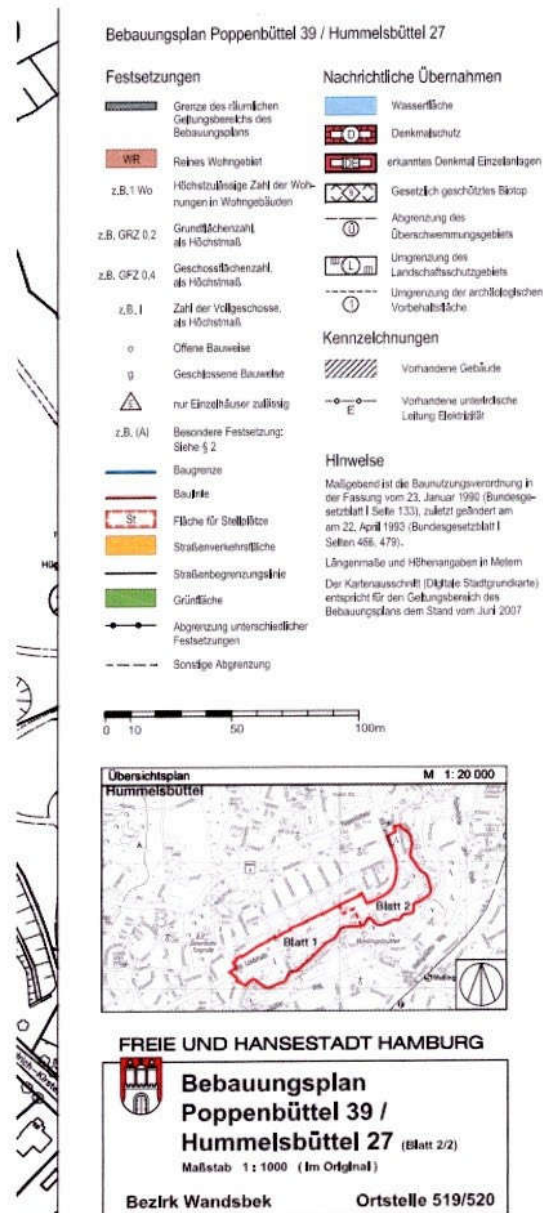
Anlage 9c: Bebauungsplan

Seite 2 von 4



Anlage 9c: Bebauungsplan

Seite 3 von 4



Anlage 9c: Bebauungsplan

Seite 4 von 4

Verordnung über den Bebauungsplan Poppenbüttel 39/Hummelsbüttel 27

Vom 5. August 2008

(HmbGVBl. S. 289)

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 24. Juni 2008 (HmbGVBl. S. 239), § 7 Absatz 3 Satz 1 Nummern 4 und 5 in Verbindung mit Absatz 6 Satz 1 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 9. Oktober 2007 (HmbGVBl. S. 356, 392) sowie § 1 und § 2 Absatz 1 der Weiterübertragungsverordnung-Bau in der Fassung vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), geändert am 19. Juni 2007 (HmbGVBl. S. 168), wird verordnet:

§1

(1) Der Bebauungsplan Poppenbüttel 39/Hummelsbüttel 27 für das Gebiet beiderseits der Alten Landstraße zwischen Hinsbleek und Hollenbek/Am Hesel (Bezirk Wandsbek, Ortsteile 519 und 520) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Hollenbek – Alte Landstraße – Am Hesel – Nordgrenze des Flurstücks 470, West- Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 473, Nordgrenzen der Flurstücke 474, 475, 2088, 476, 477, 479, 1357 und 480 der Gemarkung Hummelsbüttel, Nordgrenzen der Flurstücke 1704, 1703, 1702, 3590 und 1698, West- und Nordgrenze des Flurstücks 1699 der Gemarkung Poppenbüttel, über das Flurstück 1732 (Vogtskamp), Nordgrenze des Flurstücks 1778, West- und Nordgrenze des Flurstücks 1780, Nordgrenzen der Flurstücke 1781 bis 1784 der Gemarkung Poppenbüttel, über das Flurstück 1785 (Golddiestelweg), Nordgrenzen der Flurstücke 1786, 1787, 7407, 1789, 1790, 1791, 7604 und 1793 der Gemarkung Poppenbüttel, über das Flurstück 1900 (Grasnelkenweg), Nordgrenzen der Flurstücke 1901 bis 1907 der Gemarkung Poppenbüttel, über das Flurstück 1908 (Bilsenkaufweg), Nordgrenzen der Flurstücke 1909 bis 1912 und 1914 der Gemarkung Poppenbüttel – über das Flurstück 1966 (Goldröschchenweg), Nordgrenzen der Flurstücke 2046 bis 2053, West- Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 5909 der Gemarkung Poppenbüttel – Alte Landstraße – Hinsbleek – West-, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 7096, Ostgrenze des Flurstücks 1654, Südostgrenze des Flurstücks 1657, Südgrenzen der Flurstücke 7098, 7097, 1666, 5061, 1668, 1669, 4535, 1671 bis 1674, 1676 bis 1678, 4173, 1680 bis 1685, 1688, 4184, 1690, 2095, 1695 (Langwisch) und 5979 der Gemarkung Poppenbüttel, Südgrenzen der Flurstücke 1381, 488 bis 490, 1380, 492, 1379, 495 und 496, Südostgrenze des Flurstücks 1378, über das Flurstück 1378, Südwestgrenze des Flurstücks 497 der Gemarkung Hummelsbüttel.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenersatzung erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 und 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
3. Unbeachtlich sind
 - a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über

das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und

- c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den reinen Wohngebieten sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
2. Auf den privaten Grünflächen sind Nebenanlagen unzulässig.
3. Mindestens 50 vom Hundert der Vorgartenfläche sind zu begrünen. Nebenanlagen und Garagen sind außerhalb der Abstandsflächen in Vorgärten zulässig, wenn die Längsreihen einen Abstand von mindestens 2 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten und dieser Bereich intensiv abgepflanzt wird.
4. In den reinen Wohngebieten entlang der Alten Landstraße sind durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.
5. In dem mit „(A)“ bezeichneten Bereich sind die Schlafräume zur lärmabgewandten Seite zu legen. Dabei ist zu gewährleisten, dass durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen bei gekipptem/teilgeöffnetem Fenster ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird.
6. Ist die Anordnung der Wohn- und Schlafräume im Sinne von Nummer 4 Satz 1 nicht möglich, ist in dem mit „(B)“ bezeichneten Bereich zu gewährleisten, dass durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicher gestellt wird, dass in den Schlafräumen ein Innenraumpegel bei gekipptem Fenster von 30 dB(A) während der Nachtzeit und in den Wohnräumen während der Tagezeit ein Innenraumpegel von 40 dB(A) nicht überschritten wird. Ferner haben die Außenwohnbereiche, die im Zusammenhang mit dem Schutz für Wohnräume stehen, unter Beachtung von Lüftungsvorrichtungen (gekipptem/teilgeöffnetem Fenster), einen Pegel im bebauten Außenwohnbereich am Tag von kleiner 65 dB(A) aufzuweisen. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Loggien beziehungsweise Wintergärten im Zusammenhang mit dem Schutz für Schlafräume, dann ist in diesen Fällen ein Pegel im bebauten Außenwohnbereich von 55 dB(A) unter Beachtung von Lüftungsvorrichtungen (gekipptem/teilgeöffnetem Fenster) nachzuweisen.

§3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Anlage 9d: Denkmalschutz

Seite 1 von 5

ID	Adresse / Lage	Nähere Angaben	eingetragen vor 1.5.2013
27237	Alte Holstenstraße 84	Typ: Brauerei; Brennerei Datierung: 1733 Ensemble: Alte Holstenstraße 82, 84, Bergedorfer Schloßstraße 2 (Pastorat), Johann-Adolf-Hasse-Platz 1 (Organisten- und Küsterhaus), Johann-Adolf-Hasse-Platz 2 (Unterbau der alten Kornwassermühle als konstituierender Bestandteil, Oberbau als nicht konstituierender Bestandteil), Johann-Adolf-Hasse-Platz 3 (St. Petri- und Pauli-Kirche mit umgebender Freifläche), Serrahn	*
28697	Alte Kollaustraße 44	Adressen: Alte Kollaustraße 44, 46, Nedderfeld o.Nr. Bezeichnung: Straßenbahndepot Lokstedt Typ: Halle (Straßenbahndepot) Datierung: 1924 Entwurf: Gustav Schibil KG/ Hamburger Hochbahn AG	
28697	Alte Kollaustraße 46	Adressen: Alte Kollaustraße 44, 46, Nedderfeld o.Nr. Bezeichnung: Straßenbahndepot Lokstedt Typ: Halle (Straßenbahndepot) Datierung: 1924 Entwurf: Gustav Schibil KG/ Hamburger Hochbahn AG	
26896	Alte Landstraße 242	Typ: Einfamilienhaus Datierung: 1930 Entwurf: Grell & Pruter (Grell, Henry/ Pruter, Peter)	
29678	Alte Landstraße 260	Bezeichnung: Alte Landstraße 260 Typ: Remise; Wohnen Datierung: 1910, um Ensemble: Alte Landstraße 260, Wohnhaus und Remise	*

Anlage 9d: Denkmalschutz

Seite 2 von 5

Denkmal- listen-Nr.	Belegenheit und Kennzeichnung	Tag der Eintragung (Löschung)
1314	Alte Holstenstraße 62 - Ende des 19. Jahrhunderts errichtetes dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus, als Teil des Ensembles Alte Holstenstraße 62, 64 - Hinweis: Der weitere Teil des Ensembles, Alte Holstenstraße 64, wurde bereits am 06.11.2001 unter der gleichen Nummer in die Denkmalliste eingetragen.	09.06.2005
1314	Alte Holstenstraße 64 - 1888 errichtetes dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus, Teil des Ensembles Alte Holstenstraße 62, 64 - Hinweis: Der weitere Teil des Ensembles, Alte Holstenstraße 62, wurde am 09.06.2005 unter der gleichen Nummer in die Denkmalliste eingetragen.	06.11.2001
936	Alte Holstenstraße 76 - Gesamtanlage, insbesondere bestehend aus dem zweigeschossigen, giebelständigen Fachwerkhaus, dessen Kern wohl aus der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts stammt, zusammen mit seiner historischen Ausstattung (zum Beispiel die etwa 1730/50 entstandene barocke Treppe, die Stuckdecken, die klassizistisch dekorative Deckenmalerei auf Leinwand) und mit der von etwa 1895 stammenden Konditorei-/Caféausstattung (insbesondere Holzpaneelen, verspiegelten Vitrinen, Einbauschränken, Mobiliar, Trennwänden aus Holz und Glas sowie Tresen) -	25.05.1990 17.07.1995
246	Alte Holstenstraße 82 - das Fachwerkgebäude Alte Holstenstraße 82 als Umgebung der St. Petri- und Pauli-Kirche. Fachwerkgiebelhaus, zweigeschossig, mit doppelter profilierter Vorkragung und Satteldach mit Giebelpfosten. Doppelportal - Hinweis: Die Kirche wurde unter der Nummer 11 am 07.02.1922 in die Denkmalliste eingetragen, weiterer Umgebungsschutz unter der Nummer 29 am 01.06.1923, Nummer 245 am 16.02.1942 und Nummer 382 am 17.05.1950.	16.02.1942
247	Alte Holstenstraße 84 - Fachwerkgebäude, zweigeschossig mit doppelter profilierter Vorkragung, Traufengesims und Satteldach, Ende des 16. Jahrhunderts als ehemaliges Brauhaus und Kornbranntweinbrennerei gebaut -	16.02.1942
1191	Alte Landstraße 260 - Ensemble, bestehend aus dem zweigeschossigen Wohngebäude in Backsteinbauweise und dem Remisengebäude -	20.08.1998

Anlage 9d: Denkmalschutz

Seite 3 von 5

Nr. 103 AMTLICHER ANZEIGER 7. S

Eintragung in die Denkmalliste

Auf Grund von § 5 Absatz 2 des Denkmalschutzgesetzes vom 3. Dezember 1973, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Denkmalschutzgesetzes vom 25. Juni 1997, wird öffentlich bekanntgemacht:

In die Denkmalliste wurde eingetragen:

Alte Landstraße 260

– Ensemble, bestehend aus dem zweigeschossigen Wohngebäude in Backsteinbauweise und dem Remisengebäude –

Grundbuch von Poppenbüttel Blatt 3227,
Gemarkung Poppenbüttel Flurstück 1666,

Denkmalliste-Nummer 1191.

Eintragungen in die Denkmalliste haben insbesondere nach § 8 Absatz 1 des Denkmalschutzgesetzes die Wirkung, daß Kulturdenkmäler ohne Genehmigung des Denkmalschutzamtes weder ganz oder teilweise beseitigt, wiederhergestellt, erheblich ausgebessert, von ihrem Standort entfernt oder sonst verändert werden dürfen.

Verstöße gegen die Bestimmungen der §§ 8 ff. können, sofern sie nicht nach § 304 des Strafgesetzbuchs zu bestrafen sind, nach § 28 des Denkmalschutzgesetzes als Ordnungswidrigkeiten mit Geldbußen bis zu einer Million DM geahndet werden.

Hamburg, den 20. August 1998

Die Kulturbehörde

Amtl. Anz. S. 2451

Widmung einer Wegefläche

Nach § 6 des Hamburgischen Wegegesetzes (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 41, 83) in der derzeit gültigen Fassung wird die im Bezirk Hamburg-Nord in der Gemarkung Langenhorn im Ortsteil 432 belegene Straße Westerrode (Flurstück 1966) mit sofortiger Wirkung dem öffentlichen Verkehr gewidmet und zwar wie folgt:

Uneingeschränkt gewidmet ist der südliche Abschnitt zwischen Holzkoppel und An der Baumschule.

Eingeschränkt gewidmet sind als Geh- und Radweg der Abschnitt Westerrode von Hausnummer 46 bis An der Baumschule und mit einer Gewichtsbeschränkung von 7,5 t der etwa 42m lange Abschnitt von Jugendparkweg bis

Nach
sung vom
ordnungs
Bezirk Be
gene, etw
che Rich
verlaufen
Adolf-Kä
straße (F
dem öffentl

Die 1
7. Februar

einer

Die
die Err
Unternehmen

BKK d

Die

Auf
die Soz
Durchfö
rungsv
burg f

1. Wa

Die
sch

2. Ur

(§

Fü

sch

W

3. W

St

Anlage 9d: Denkmalschutz

Seite 4 von 5

K 632

Gutachten

19. März 1998

Betr.: Alte Landstraße 260, Poppenbüttel

Das Hausgrundstück liegt an der Südseite der Alten Landstraße, einer alten Verbindung zwischen den ehemaligen Dörfern Fuhlsbüttel und Poppenbüttel, auf einem Gebiet, das erst 1937 an Hamburg gekommen ist. Die Straße war bis ins 20. Jahrhundert unbebaut, erst Anfang des Jahrhunderts hatten vermögliche Bürger angefangen, sich hier im Sinne der Landhauskultur der Zeit Wohnsitze zu schaffen. Ein Beispiel war das nicht mehr bestehende Landhaus Teetz am Westende der Alten Landstraße mit seinem Park.

Das Grundstück des Hauses Alte Landstraße 260 hat eine Größe von knapp über 10.000 qm und läßt in der Terrassierung und einigen Überbleibseln von Mauerchen u.ä. erkennen, daß hier einst ein gestalteter Garten vorhanden gewesen ist. Heute stellt sich das Areal als ein von altem Baumbestand bestandener, romantisch eingewachsener Bereich des Alsterhanges dar, der auch die Uferzone mit teichartigen Wasserflächen umfaßt.

Das Wohngebäude selbst ist um 1910 zu datieren.¹ Das Haus ist ein zweigeschossiges Wohngebäude in Backsteinbauweise, die Straßenfront zeigt eine Fassade mit übergiebeltem Seitenrisalit. Zur Gartenseite ist das dort ganz symmetrisch gehaltene Gebäude mit einem Gartensaal halbrund in klassizistischer Nachfolge ausgestattet. Seitlich rahmen Backsteinlisenen den Bau. Gedeckt wird der Bau durch ein Walmdach mit Gauben.

Die Architektur des Gebäudes steht dem barockisierenden Heimatstil nahe. Dazu gehört der Giebel mit dem elliptischen Fenster sowie das nur angedeutete Gesims im Traufbereich. In diesen formalen Zusammenhang paßt auch das hellrote Backsteinmaterial und die an den Kanten in Backsteinrustika ausgeführten Lisenen, die von Ernst Georg Sonnins Bauten her bekannt sind und im Heimatstil der wilhelminischen Zeit, aber auch in der Architektur der 1920er Jahre als heimatliches Element gerne aufgegriffen wurden.

Das Äußere ist weitgehend im Originalzustand erhalten, wenn auch die Fenster in naher Vergangenheit ersetzt wurden. Für die Vollständigkeit der Originalsubstanz mag als Indiz dienen, daß die auf der Gartenseite gelegene Terrasse den originalen Fliesenbelag aufweist. Ebenso ist das originale Holzgeländer des über dem halbrunden Gartenzimmer gelegenen Balkons noch vorhanden. Fensterläden an einigen Fenstern vervollständigen das Bild.

Das Innere überrascht mit der sehr weitgehend erhaltenen Ausstattung. Die geräumige Eingangshalle weist die originale Vertäfelung aus, der Fliesenbelag stammt aus der Bauzeit. Die Küche ist mit den alten Fliesen und dem originalen Herd ausgestattet. (Im Keller ist in der Waschküche der originale Waschkessel erhalten.) Parkettböden, originale Türen, der sparsame Stuck in geometrischen Formen sind aus der Ursprungszeit. Die ins Obergeschoß führende Treppenanlage mit Vertäfelung der Wand, Antrittspfoften und Handlauf ist original.

¹ Bauakten im Ortschaft sind nicht vorhanden. Über den Bauherrn und Architekten liegen deshalb keine Angaben vor.

Anlage 9d: Denkmalschutz

Seite 5 von 5

Im Obergeschoß ist der geräumige, hallenartige Flur bemerkenswert, der anzeigt, daß man hier nicht mit Raum geizen mußte. Hier sind Pitch-Pine-Böden verlegt, der Aufwand ist im Obergeschoß erwartungsgemäß geringer als im Erdgeschoß mit dem Wohnbereich. Der Dachstuhl ist ebenfalls original. Der Gesamteindruck ist der einer gediegenen, handwerklich soliden, hanseatisch bescheidenen Wohlhabenheit ohne neureichen Aufwand.

Ergänzt wird das Wohngebäude durch ein Remisen- bzw. Garagengebäude direkt an der Straße, das, da es die Baulinie der neueren Bauten nicht einhält, an der langen, inzwischen zu einer Ausfallsstraße gewordenen vierspurigen Verkehrsachse für den Autofahrer zu einem auffälligen städtebaulichen Merkpunkt geworden ist. Dieser Bau enthält im Erdgeschoß zwei Garagen, darüber ist eine Gärtnerwohnung angeordnet. Das Gebäude ist gut erhalten, lediglich im Eingangsbereich hat man in der Nachkriegszeit einen Windfang vorgebaut. Alte Sprossenfenster, die originalen Garagentüren in handwerklicher Ausführung etc. vermitteln ein ursprüngliches Bild.

Das Wohngebäude sowie das Remisengebäude vermitteln mit der weitgehend originalen Bau- und Ausstattungssubstanz ein authentisches Bild des bürgerlichen Wohnens der hamburgischen Elite. Für den Alsterbereich oberhalb der Alsterregulierung ist dieses Ensemble von besonderem Wert als frühes Beispiel einer Landhausbebauung in dem zwar in Hamburg seit 1890 sehr beliebten, aber damals noch zu Stormarn gehörenden preußischen Gebiet. An der Alten Landstraße ist das Bauwerk überdies wahrscheinlich das älteste erhaltene Beispiel dieser Baugattung und gehört demgemäß zur ersten Bauschicht, was durch die Nichteinhaltung der heutigen Baufluchtlinie durch das Remisengebäude anschaulich vermittelt wird. Demgemäß sind die Bauten aus historischen Gründen schutzwürdig. Das Remisengebäude ist überdies wegen seines Charakters als städtebaulicher Merkpunkt eine charakteristische Eigenheit des Stadtbildes. Die beiden Gebäude stellen aus diesen Gründen Kulturdenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes dar, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht.

K 632 Pressenotiz 2. September 1998

Betr.: Alte Landstraße 260

Das Landhaus entstand um 1910 als einer der allerersten Bauten in dem damals noch nicht erschlossenen Abschnitt des Alsterlaufes für einen wohlhabenden Hamburger Bürger. Das Grundstück fällt zum Alsterlauf in Terrassen ab und bezieht teichartige Teile des Flusses mit ein.

Das Backsteingebäude in seinem reformerischen Stil wird durch ein an der Straße liegendes Remisengebäude mit Wohnung ergänzt.

Das wohlerhaltene Innere vermittelt in seiner Gediegenheit, die ohne neureichen Aufwand auskommt, sehr anschaulich die Wohnkultur des gehobenen Bürgertums, das nach der Jahrhundertwende begann, das Alstertal zu besiedeln.

Hinweis: Das im Text oben genannte Remisengebäude ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Gemäß Aufteilungsplänen befindet sich in diesem Gebäude das Wohnungseigentum Nr. 12.