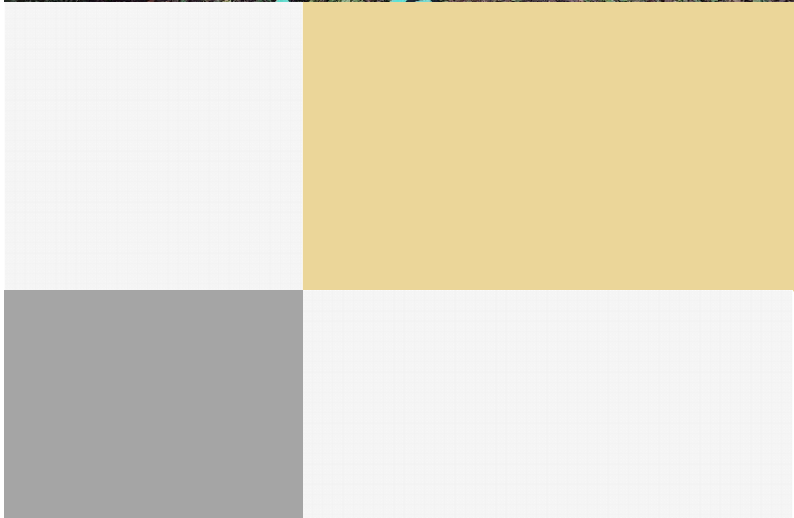
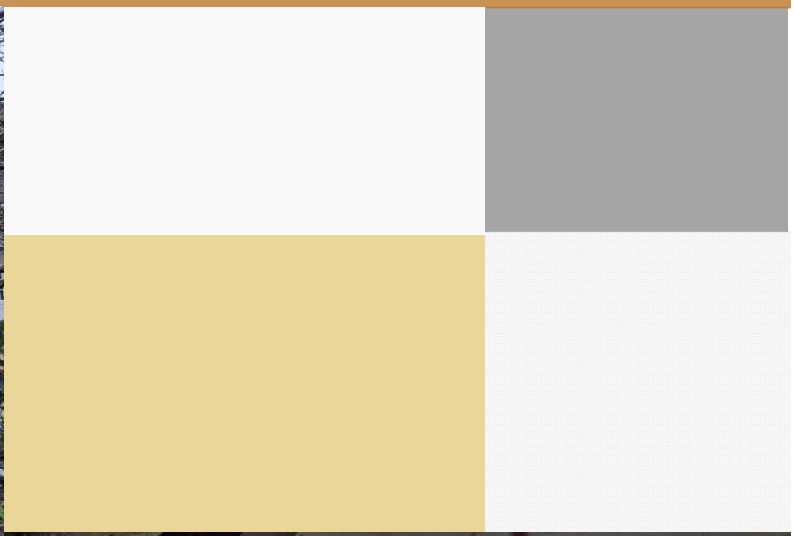




BRITTA HOCHBAUM
Sachverständige in Hamburg

Verkehrswertgutachten
802 K 36/25
Alter Berner Weg 115, 22399 Hamburg



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

Hans-Henny-Jahnn-Weg 41-45
22085 Hamburg
Tel: 040 - 468 985 090
moin@gutachten-hochbaum.de
www.gutachten-hochbaum.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung von grundstücksrelevanten Daten	2
2.	Allgemeines.....	3
2.1.	Veranlassung	3
2.2.	Besichtigung und Anwesenheit	3
2.3.	Zur Verfügung stehende Unterlagen	3
3.	Amtliche Daten und rechtliche Verhältnisse	4
3.1.	Grundbuch von Sasel Blatt 11459	4
3.1.1.	Bestandsverzeichnis.....	4
3.1.2.	Belastungen in Abteilung II	4
3.2.	Erbbaugrundbuch von Sasel Blatt 14116	5
3.2.1.	Bestandsverzeichnis.....	5
3.2.2.	Belastungen in Abteilung II	5
3.3.	Liegenschaftskataster	5
3.4.	Baulasten und Beschränkungen	6
3.5.	Erschließung	6
3.6.	Bauplanerische Ausweisung.....	7
3.6.1.	Flächennutzungsplan	7
3.6.2.	Baustufenplan	7
3.7.	Denkmalschutz	8
3.8.	Energieausweis	8
3.9.	Nutzungsverhältnisse	8
4.	Beschreibung	8
4.1.	Beschreibung des Grundstücks.....	8
4.2.	Beschreibung der Außenanlagen	9
4.3.	Beschreibung der baulichen Anlagen	9
5.	Beurteilung.....	16
5.1.	Größe	16
5.2.	Grundrissgestaltung.....	16
5.3.	Belichtung	17
5.4.	Ausstattung	17
5.5.	Baulicher Zustand/Schäden und Mängel	17
5.6.	Lage	18
6.	Bewertung	20
6.1.	Bodenwert in Volleigentum	20
6.2.	Bodenwertanteil des Erbbaurechts	22
6.3.	Gebäudewert/Sachwert	23
7.	Marktlage	24
8.	Verkehrswert des Erbbaurechts.....	26
9.	Anlagen	27
10.	Anmerkungen	41

1. Zusammenfassung von grundstücksrelevanten Daten

Zwangsversteigerungssache:	802 K 36/25
Objekt:	Erbbaurecht mit Doppelhaushälfte
Straße:	Alter Berner Weg 115
PLZ/Ort:	22399 Hamburg
Stadtteil:	Sasel
Amtsgericht:	Hamburg-Barmbek
Grundbuch:	von Sasel Blatt 11459
Erbbaugrundbuch:	von Sasel Blatt 14116
Gemarkung:	Sasel
Flurstück:	9643
Wertermittlungstichtag:	15. Januar 2026
Grundstücksgröße:	477 m ²
Wohnfläche:	ca. 110,50 m ²
Baujahr:	ca. 1992
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer <small>Gebäude</small>	46 Jahre
Restlaufzeit des Erbbaurechts:	41 Jahre
Verkehrswert des Erbbaurechts	€ 420.000,00

2. Allgemeines

2.1. Veranlassung

Durch Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-Barmbek vom 16.09.2025 bin ich im Rahmen der Zwangsversteigerungssache **802 K 36/25** zur Sachverständigen bestellt worden mit dem Auftrag, den Verkehrswert des Erbbaurechtes zu ermitteln. Das Verkehrswertgutachten soll dem Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft dienen.

2.2. Besichtigung und Anwesenheit

Eine Besichtigung des Grundstücks habe ich am 15.01.2026 vorgenommen.

Über diesen Besichtigungstermin hatte ich die Beteiligten mit Schreiben vom 05.01.2026 informiert. Der Schuldner war anwesend, hat mir jedoch keinen Zutritt zum Versteigerungsobjekt gewährt. Nach einer zweiten Terminierung, die seitens des Schuldners nicht umsetzbar war, konnte ich am 02.02.2026 schließlich eine Innenbesichtigung vornehmen.

Von diesem Termin hatte ich alle Beteiligten am 19.01.2026 informiert.

2.3. Zur Verfügung stehende Unterlagen

- Liegenschaftskarte vom 04.08.2025 (Blatt 20 der Gerichtsakte)
- Grundbuchauszug Blatt 11459 vom 07.07.2025 (aus der Gerichtsakte)
- Grundbuchauszug (Erbbaugrundbuch) Blatt 14116 vom 07.07.2025 (aus der Gerichtsakte)
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung vom 04.08.2025 (Blatt 18 aus der Gerichtsakte)
- Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 04.08.2025 (Blatt 17 der Gerichtsakte)
- Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 16.10.2025
- Baustufenplan Sasel vom 14.01.1955

- Erbbaurechtsvertrag UR-Nr. 834/92 vom 06.04.1992
- Erbbaurechtsvertrag UR-Nr. 3169/93 vom 04.11.1993 – 1. Nachtragsvertrag
- Erbbaurechtsvertrag UR-Nr. 582/02 vom 14.02.2002 – 2. Nachtragsvertrag
- Erbbaurechtsvertrag UR-Nr. 1197/05 vom 09.08.2005 – Auseinandersetzungsvertrag
- Stellungnahme des Bezirksamts Wandsbek über bauaufsichtliche Belange zum Zwangsversteigerungsverfahren vom 12.08.2025
- Grundrisse aus der Bauakte

3. Amtliche Daten und rechtliche Verhältnisse

3.1. Grundbuch von Sasel Blatt 11459

3.1.1. Bestandsverzeichnis

Grundstück Gemarkung Sasel Flurstück 9643, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Alter Berner Weg 115, Brummelhorn, **Grundstücksgröße 477 m²**.

3.1.2. Belastungen in Abteilung II

1. Erbbaurecht bis zum 31. Dezember 2067.¹
Das Erbbaurecht besteht ausschließlich am Flurstück Nr. 9643 und ist eingetragen im Erbbaugrundbuch von Sasel Blatt 14116; Erbbauberechtigte sind die Antragstellerin und der Antragsgegner.

¹ Das ursprüngliche Flurstück wurde in die beiden heutigen Flurstücke 9643 und 9642 aufgeteilt. Das Doppelhaus wurde zwischenzeitlich in Wohnungseigentum gewandelt, wobei für die Einheiten entsprechende Wohnungserbbaurechte begründet wurden. Die Wohnungserbbaurechte sind dann vollständig aufgehoben worden. Der Übersichtlichkeit halber sind die nicht mehr gültigen Veränderungen aus dem Grundbuch hier nicht aufgeführt.

3.2. Erbbaugrundbuch von Sasel Blatt 14116

3.2.1. Bestandsverzeichnis

Erbbaurecht an dem Grundstück Gemarkung Sasel, Blatt 11459 BV-Nr. 1, Gemarkung Sasel, Flurstück 9643, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Alter Berner Weg 115, Brummelhorn, **Grundstücksgröße 477 m²**, eingetragen in Abteilung II Nr. 1 bis zum 31. Dezember 2067.

Eigentümer: Freie und Hansestadt Hamburg; gemäß Bewilligung vom 06.04.1992 / 04.11.1993 / 14.02.2022 (Notar Dr. Gerhard Hoffmann in Hamburg, UR-Nr. 834/92, 3169/93, 582/02) sowie vom 09.08.2005 (Notar Hasko Schmodde in Hamburg, UR-Nr. 1197/05) (ON 2, 5 und 9 in Sasel Blatt 11459 sowie ON 12 in Blatt 11452); angelegt am 14.12.2005.

Die Zustimmung des Eigentümers ist erforderlich zur Veräußerung, Belastung mit Grundpfandrechten, Reallasten, Dauerwohn-/Dauernutzungsrechten. Von Amts wegen berichtend eingetragen am 20.11.2007.

3.2.2. Belastungen in Abteilung II

In Abteilung II sind keine Belastungen eingetragen.

3.3. Liegenschaftskataster

Das Grundstück ist im Liegenschaftskataster wie folgt bezeichnet:

Flurstück 9643, Gemarkung Sasel

Bezirk Wandsbek

Gebietszugehörigkeit:	Freie und Hansestadt Hamburg
Lage:	Alter Berner Weg 115, Brummelhorn
Fläche:	477 m ²
Tatsächliche Nutzung:	477 m ² Wohnbaufläche (Offen)

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Erbbaurecht
Buchung:	Amtsgericht Hamburg-Barmbek Grundbuch von Sasel Blatt 14116
Eigentümerin:	Antragsstellerin und Antragsgegner
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Hamburg-Barmbek Grundbuch von Sasel Blatt 11459
Eigentümerin:	Freie und Hansestadt Hamburg

Angaben zu grundstücksgleichen Rechten

Buchungsart:	Erbbaurecht Amtsgericht Hamburg-Barmbek Grundbuch von Sasel Blatt 14116
Berechtigte:	Antragsstellerin und Antragsgegner

3.4. Baulasten und Beschränkungen

Für das Flurstück 9643 der Gemarkung Sasel sind im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 **keine Baulasten** eingetragen.

3.5. Erschließung

Die Straßen Alter Berner Weg und Brummelhorn sind **endgültig** hergestellt worden. Für die endgültige Herstellung werden **Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben**.

Vor der Front zu den Straßen Alter Berner Weg und Brummelhorn liegt ein **Schmutzwassersiel**. Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen besielten Frontlänge des Grundstücks **keine Sielbaubeiträge** mehr erhoben.



Für die Herstellung eines **Regenwassersieles können** noch **Sielbaubeiträge** nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes erhoben werden. Die Beitragspflicht für Regenwassersiele entsteht, wenn das Grundstück an ein Regenwassersiel angeschlossen ist/wird.

Auf Grundstücken der Freien und Hansestadt Hamburg ruhende Anliegerbeiträge werden fällig, sobald die Umschreibung auf einen neuen Eigentümer bzw. die Eintragung eines Erbbauberechtigten in das Grundbuch vorgenommen worden ist. Es wird dringend empfohlen, das Grundstück einschließlich der Anliegerbeiträge zu verkaufen.

Nach § 9.2 des 2. Nachtragsvertrages (UR-Nr. 582/02 vom 14.02.2002) sind mit dem bisher gezahlten Erbbauzins die Erschließungsbeiträge für die erstmalige endgültige Herstellung aller Erschließungsanlagen abgegolten.

Beiträge für Erweiterungen und Verbesserungen der Erschließungsanlage sowie der Sielanschlussleitungen hat der Erbbauberechtigte zu tragen.

Die nachträgliche Herstellung von Regenwassersielen in den Hamburger Außenbezirken ist relativ unwahrscheinlich. Der Grundstücksmarkt nimmt für diese noch vage möglichen Sielbaubeiträge keinen Abschlag vor.

3.6. Bauplanerische Ausweisung

3.6.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung² vom 22. Oktober 1997 stellt das zu bewertende Grundstück als „Wohnbaufläche“ dar.

3.6.2. Baustufenplan

Das Grundstück liegt im Bereich des Baustufenplans Sasel vom 14.01.1955 mit der Ausweisung **W I o** (**W**ohngebiet in **I**-geschossiger, **o**ffener Bauweise).

² HmbGVBl. S.485 (einschließlich der 1. - 174. Änderung, Stand 11.06.2021, und der 1. - 13. Berichtigung, Stand 07.05.2018)



Auszug aus dem Baustufenplan Sasel

Zudem gelten die Bedingungen der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938.

3.7. Denkmalschutz

Das Gebäude auf dem Grundstück Alter Berner Weg 115 steht nicht unter Denkmalschutz.

3.8. Energieausweis

Für das Gebäude Alter Berner Weg 115 liegt mir kein Energieausweis vor.

3.9. Nutzungsverhältnisse

Die Doppelhaushälfte wird vom Antragsgegner bewohnt.

4. Beschreibung

4.1. Beschreibung des Grundstücks

Das 477 m² große Flurstück ist nahezu rechteckig geschnitten. Die nordwestliche Grundstücksecke ist aufgrund der Kreuzung Alter Berner Weg / Brummelhorn abgeschrägt. An der Nordwestseite befindet sich das Flurstück 8605 (Straßenfrontbreite zum Brummelhorn ca. 27,00 m, abgeschrägte Straßenfrontbreite zum Alten Berner Weg ca. 3,00 m), das aus dem zu bewertenden Flurstück ausgeklinkt ist und nicht zum Bewertungsgegenstand gehört.

Das zu bewertende Eckgrundstück weist zum Alten Berner Weg eine Straßenfrontbreite von ca. 12,00 m und eine Grundstückstiefe von ca. 39,50 m auf. An der Nordostseite befindet sich der nicht ausgeklinkte Grundstücksteil mit einer Größe von 2,50 m x 9,00 m, der als Carportzufahrt dient.

Die Doppelhaushälfte befindet sich auf der dem Alten Berner Weg zugewandten vorderen Grundstückshälfte, während das Carport im hinteren Viertel direkt an der östlichen Grundstücksgrenze liegt.

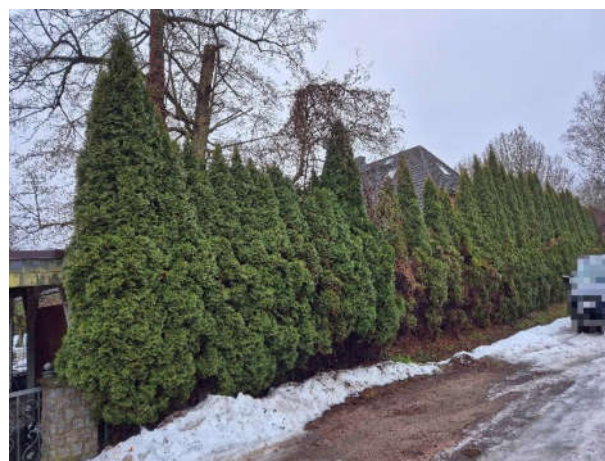
4.2. Beschreibung der Außenanlagen

Der Eingang zur Doppelhaushälfte befindet sich am Alten Berner Weg. Die gemeinschaftlich genutzte Zuwegung aus Natursteinpflaster führt zu der aus Naturstein gearbeiteten, breiten Treppe, die grundstücksübergreifend zu den Hauseingangstüren Nr. 115 und Nr. 117 führt. Das Grundstück wird auf dieser Seite durch eine niedrige Hecke und eine gemeinschaftlich genutzte verzinkte Gartenpforte zwischen Mauerpfeilern vom Gehweg abgegrenzt.

Das Grundstück ist zur Straße Brummelhorn über eine hohe und dichte Baumhecke vor Blicken geschützt. Auf dem hinteren und östlichen Grundstücksteil befindet sich ein verzinktes Schiebetor, das direkt zum Carport führt.



Carportzufahrt vom Brummelhorn



Baumhecke zum Brummelhorn

4.3. Beschreibung der baulichen Anlagen

Bei dem Gebäude Alter Berner Weg 115 handelt es sich um eine unterkellerte, eingeschossige Doppelhaushälfte mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Der Dachboden wurde ausgebaut; der Ausbau ist jedoch offiziell nicht genehmigt.



Gesamtansicht Vorderseite Doppelhaus vom Alten Berner Weg (Westen)



Vorderseite Doppelhaushälfte (Westen)



Eckansicht mit Giebel (Nordwesten)



Gebäuderückseite (Osten)



Hauseingangstür

Baujahr ca. 1992

Baubeschreibung:

Betonsohle, Stahlbetondecken, Klinkerfassade, Krüppelwalmdach mit Dacheindeckung aus Betondachpfannen, hölzerner Dachüberstand, Rinnen und Fallrohre aus Zink, isolierverglaste Kunststoffenster mit Sprossen im Scheibenzwischenraum, Fenstersohlbänke in Rollschicht, Innentreppen, einflügelige Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glasausschnitt und mit Sprossen im Scheibenzwischenraum.

Das Haus wird über eine Gasheizung beheizt und über eine Wärmepumpe mit Warmwasser versorgt.

Die Aufteilung des Hauses ergibt sich entsprechend der beigefügten Grundrisszeichnungen aus der Bauakte, nach denen im Einzelnen folgende Räume vorhanden sind:

Kellergeschoss

- a. Kellerflur (Vorraum), ca. 3,90 m², Laminat, Wände geputzt und gestrichen, Decke schalungsrau
- b. Kellerraum 3, ca. 9,55 m², Fliesenfußboden, Wände teilweise gestrichenes Mauerwerk, Decke schalungsrau, Ausgussbecken, Waschmaschinenanschluss, Sicherungskasten, Kabel-Signalverstärker, einfach verglastes Kellerfenster aus Kunststoff



Sicherungskasten und Stromzähler

- c. Kellerraum 2, ca. 18,20 m², Laminat, Wände gestrichenes Mauerwerk, Decke schalungsrau, Heizkörper, isolierverglastes Kunststofffenster
- d. Kellerraum 1, ca. 20,60 m², Laminat, Wände gestrichenes Mauerwerk, Decke schalungsrau, Heizkörper, isolierverglastes Kunststofffenster
- e. Heizungskeller, ca. 8,25 m², Fliesenfußboden, Wände gestrichenes Mauerwerk, Decke schalungsrau, Gasheizung, Warmwasserbereiter mit Luftwärmepumpentechnologie, einfach verglastes Kellerfenster aus Kunststoff



Gasheizung



Warmwasserbereiter

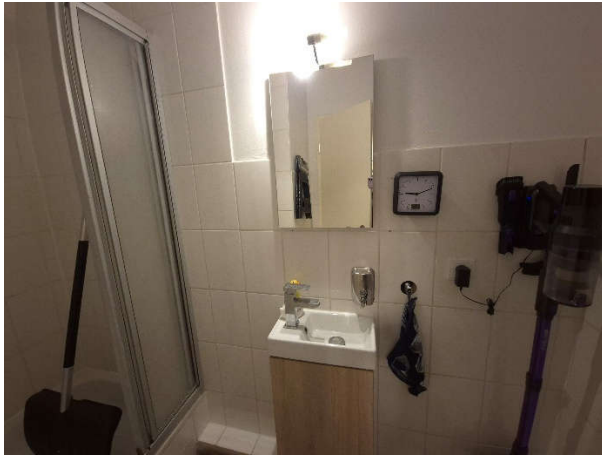
Die Nutzfläche im Kellergeschoss beträgt ca. 60,50 m².

Eine massive Kellertreppe mit Trittstufen aus Holz (ca. 2020 erneuert) führt ins

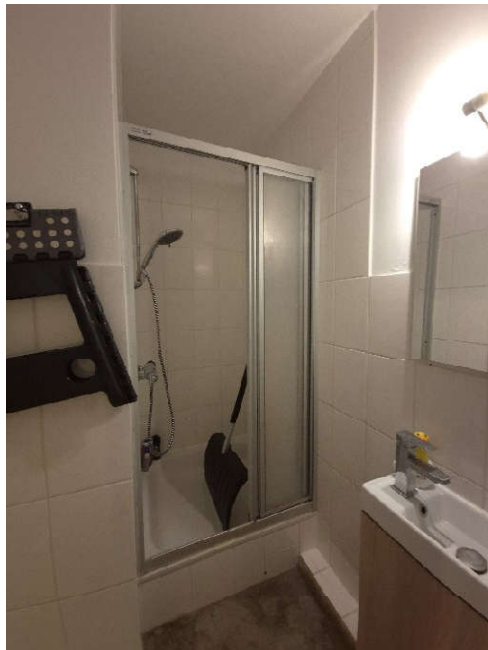
Erdgeschoss

1. Windfang, ca. 2,70 m², Vinyl-Fußbodenbelag, Wände und Decke geputzt und gestrichen, Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glasausschnitt und mit Sprossen im Scheibenzwischenraum
2. Diele, ca. 4,30 m², Vinyl-Fußbodenbelag, Wände und Decke geputzt und gestrichen

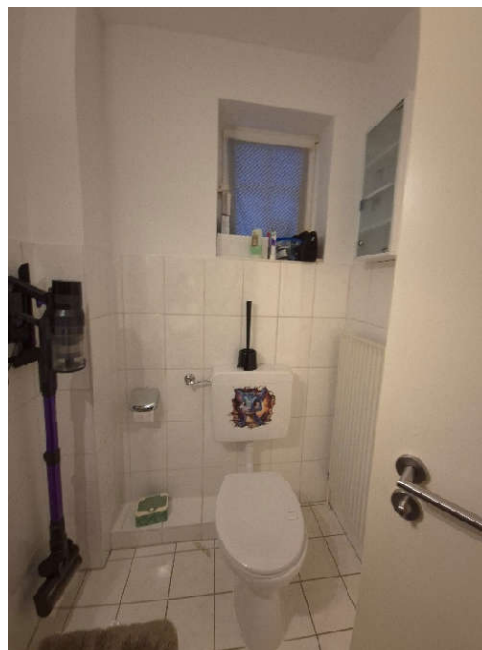
3. Gäste-WC, ca. 3,20 m², Fliesenfußboden, Wände bis ca. 1,50 m hoch gefliest, im Duschbereich raumhoch gefliest, sonst Wände und Decke geputzt und gestrichen, Stand-WC mit Spülkasten auf Putz, Waschbecken, Dusche mit Duschatrennung aus Kunststoff, Heizkörper, isolierverglastes Kunststofffenster mit Sprossen im Scheibenzwischenraum



Waschbecken mit Dusche



Dusche mit Waschbecken



WC

4. Küche, ca. 12,60 m², Vinyl-Fußbodenbelag, Wände und Decke geputzt und gestrichen, Einbauküche mit Edelstahlspüle, Backofen, Ceranfeld mit Kochfeldabzugssystem (Bora), Geschirrspülmaschine, isolierverglastes Kunststofffenster mit Sprossen im Scheibenzwischenraum



offene Einbauküche

5. Wohnzimmer, ca. 34,20 m², Vinyl-Fußbodenbelag, Wände und Decke geputzt und gestrichen, Kamin, Heizkörper, bodentiefe isolierverglaste Kunststofffenster mit Sprossen im Scheibenzwischenraum (Erker), bodentiefe isolierverglaste doppel-flügelige Terrassentür mit Sprossen im Scheibenzwischenraum zur Terrasse mit elektrischen Außenrolläden, isolierverglastes Kunststofffenster mit Sprossen im Scheibenzwischenraum
- Terrasse, ca. 20,00 m² (nicht zur Wohnfläche angerechnet), Terrassenbelag Naturstein, Natursteintreppe in den Garten

Die Wohnfläche im Erdgeschoss beträgt ca. 57,00 m².

Eine Stahltreppe mit Holzstufen führt ins

Dachgeschoss

6. Flur, ca. 2,50 m², Laminat, Wände geputzt, Decke tapeziert und gestrichen

7. Bad, ca. 8,00 m², Fliesenfußboden, Wände bis ca. 2,00 m gefliest, Stand-WC mit Spülkasten auf Putz, Doppelwaschtisch, Badewanne, Dusche mit Duschatbrennung aus Kunststoff, Heizkörper, isolierverglastes Kunststofffenster mit Sprossen im Scheibenzwischenraum



WC und Waschtisch



Dusche und Badewanne

8. Kinderzimmer 2, ca. 12,60 m², Laminat, Wände geputzt und gestrichen, Dachschrägen tapeziert und gestrichen, Heizkörper, isolierverglastes Kunststofffenster mit Sprossen im Scheibenzwischenraum
9. Schlafzimmer, ca. 17,20 m², Laminat, Wände geputzt und gestrichen, Dachschrägen tapeziert und gestrichen, Heizkörper, isolierverglastes Kunststofffenster mit Sprossen im Scheibenzwischenraum
10. Kinderzimmer 1, ca. 13,20 m², Laminat, Wände geputzt und gestrichen, Dachschrägen tapeziert und gestrichen, Heizkörper, isolierverglastes Kunststofffenster mit Sprossen im Scheibenzwischenraum

Die Wohnfläche im Dachgeschoss beträgt ca. 53,50 m².

Eine Treppe führt zum ausgebauten Dachboden (Laminat, Wände und Decke geputzt und gestrichen, Heizkörper, drei isolierte Dachflächenfenster, zwei aus Holz, eins aus Kunststoff). Dieser besteht aus einem Raum mit drei Dachflächenfenstern. Etwa 3,40 m² Grundfläche verfügen über eine lichte Raumhöhe von $h = 2,40$ m. Dieser Raum ist nicht von der Baubehörde genehmigt und geht damit nicht in die Wohnfläche mit ein.

Die Doppelhaushälfte hat damit insgesamt eine **Wohnfläche** von **ca. 110,50 m²**.

Die Maße sind den Grundrissen aus der Bauakte entnommen und daraus die Wohnflächen berechnet worden. Alle Angaben erheben keinen Anspruch auf unbedingte Genauigkeit, sondern dienen lediglich der Beschreibung. Sie stellen insbesondere keine Wohnflächenberechnung im Sinne der gesetzlichen Vorschriften oder eine zugesicherte Eigenschaft dar.

5. Beurteilung

Das Objekt ist in seiner Größe, Aufteilung, Belichtung und Ausstattung wie folgt zu beurteilen:

5.1. Größe

Mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 110,50 m² handelt es sich um eine ausreichend große, unterkellerte Doppelhaushälfte.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Gäste-WC mit Dusche, das mit gut 3 m² als groß einzustufen ist. Auch die Küche fällt mit etwa 12,5 m² groß aus. Das Wohnzimmer ist mit rund 34 m² sehr großzügig bemessen. Die ursprüngliche Wand zwischen Küche und Wohnzimmer wurde entfernt, so dass hier ein großer Raum entstanden ist.

Im Dachgeschoss fällt das Bad mit etwa 8 m² groß aus. Die beiden Kinderzimmer (rund 12,5 m² und 13 m²) und das Schlafzimmer mit gut 17 m² sind ausreichend groß einzustufen.

Im Dachboden befindet sich ein ausgebauter Raum von geringer Grundfläche.

Der Anteil der Verkehrsflächen ist deutlich unterdurchschnittlich.

5.2. Grundrissgestaltung

Der Grundriss ist effizient gestaltet.

Die Doppelhaushälfte wird über den Windfang im Erdgeschoss betreten, der Zugang zum Gäste-WC gewährt und zur Diele führt. Diese erschließt die offene Küche und das Wohnzimmer.

Zudem führt eine Treppe vom Flur des Erdgeschosses in den Flur des Dachgeschosses. Hier sind über den Flur alle Räume zugänglich.



Vom Dachgeschoss führt eine weitere Treppe in den Dachboden, dessen Ausbau nicht genehmigt wurde.

Der Kellerflur erschließt alle Kellerräume mit Ausnahme des Heizungsraumes, der über Keller 1 betreten werden kann.

5.3. Belichtung

Die Räume der Doppelhaushälfte sind gut belichtet.

Im Erdgeschoss sorgen die nach Norden und Osten ausgerichteten bodentiefen Fenster für eine gute Belichtung. Die Fenster im Dachgeschoss sind gut bemessen und versorgen die Räume mit ausreichend Tageslicht. Im Dachgeschoss befinden sich drei Dachflächenfenster, die die Grundfläche ausreichend gut belichten.

5.4. Ausstattung

Die Doppelhaushälfte ist zeitgemäß ausgestattet.

5.5. Baulicher Zustand/Schäden und Mängel

Das Gebäude befindet sich in einem baulich guten und soliden Zustand. Größere Schäden und Mängel waren bei der Besichtigung nicht zu erkennen.

Allerdings soll laut Aussage des Eigentümers die Armatur der Dusche im Gäste-WC nicht mehr funktionstüchtig sein.

Ein Loch in der Außenwand von Kellerraum 1 soll die Abdichtung beschädigt haben. Feuchtigkeit war visuell an der Außenwand nicht zu erkennen.

Die beiden Dachflächenfenster aus Holz im Dachbodenraum sind durch stehende Feuchtigkeit optisch beeinträchtigt und sollten ausgetauscht werden.



Dachflächenfenster mit Feuchtigkeit im Holzrahmen

Für diese Mängel wird kein Abzug vorgenommen.

5.6. Lage

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

Allgemeine Lage und Umgebung

Das zu bewertende Objekt befindet sich im Stadtteil Sasel im Bezirk Wandsbek. Es handelt sich um eine gewachsene Wohnsiedlung mit aufgelockerter Bebauung. Die Umgebung ist vorwiegend durch Einfamilienhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser geprägt. Aufgrund des geringen Anliegerverkehrs kann hier von einer ruhigen Wohnlage gesprochen werden. Öffentliche Parkmöglichkeiten sind in begrenztem Umfang im Straßenraum vorhanden. Darüber hinaus verfügen die meisten Grundstücke über private Kfz-Stellplätze.

Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung ist als mäßig zu bewerten. Die Bushaltestellen „Beim Farenland“ und „Lienastrasse“ liegen jeweils ca. 900 m entfernt. Die Bushaltestelle „Beim Farenland“ wird von der Buslinie 168 (Wellingsbüttel, Gilcherweg, Elb-Werkstätten-Nord, Berne, Hermelinweg, Farmsen, Timmendorfer Straße, Bahnhof Rahlstedt) und die Bushaltestelle „Lienastrasse“ vom Metrobus 17 (Berne, Bramfelder Dorfplatz, Steilhooper Allee, Habichtstraße, Barmbek, Saarlandstraße, Borgweg, Mundsburger Brücke, Hauptbahnhof, St. Pauli, Feldstraße) bedient. Die U-Bahn-Station Berne (Linie U1) ist knapp 2 km entfernt und kann mit dem Bus oder Fahrrad erreicht werden. Die Berner Allee bietet eine gute Verbindung zu anderen Stadtteilen und zum östlichen Umland. Die Autobahnauffahrt Stapelfeld zur A1 (Bremen – Lübeck), die zum Autobahnkreuz Hamburg-Ost als Verbindung zur A24 (Hamburg – Berlin) weiterführt, ist in etwa 10 km erreichbar. Bis zum Rathausmarkt in der Hamburger Innenstadt müssen gut 14 km zurückgelegt werden.

Medizinische Versorgung

Die medizinische Versorgung in der Umgebung ist mäßig. Am Pezolddamm in etwa 1,5 km Entfernung befinden sich eine Apotheke und eine Hausarztpraxis. Das Evangelische Amalie-Sieveking-Krankenhaus in etwa 4 km Entfernung ist das nächstgelegene Krankenhaus.

Bildungseinrichtungen

In der näheren Umgebung befinden sich diverse Bildungseinrichtungen. Der Kindergarten „Waldameisen“ in der Lienaustraße ist ca. 500 m entfernt und fußläufig erreichbar. Die Grundschule Hasenweg liegt etwa 1 km entfernt. Weiterführende Schulen wie die Stadtteilschule Erich Kästner (knapp 2 km Entfernung) und das Gymnasium Meiendorf (gut 2 km) sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Fahrrad gut erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten

Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte und Discounter in der näheren Umgebung in etwa 1,5 km Entfernung am Pezolddamm zur Verfügung. Das Alstertal-Einkaufszentrum in Poppenbüttel ist nach ca. 4 km erreichbar.

Zweimal wöchentlich findet in der Hermann-Balk-Straße am Berner Bahnhof ein Wochenmarkt statt.

Freizeit und Erholung

In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Grünflächen (Berner Wald, Berner Gutspark, Blockhorn mit dem Regenrückhaltebecken, Rübwich und Blockhorn an der Berner Au und die Saselheide). Etwa 50 m westlich des Bewertungsobjektes liegen Tennisplätze mitten in der Grünfläche Rübwich.

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

6. Bewertung

Meine Bewertung habe ich unter Berücksichtigung der „Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV“³ mit deren „Anwendungshinweisen – ImmoWertA“⁴ vorgenommen.

Grundsätzlich sind Einfamilienhäuser im Sachwertverfahren nach §§ 35 ff. ImmoWertV zu bewerten. Das Hauptinteresse auf dem Grundstücksmarkt liegt in dem Wunsch, das Haus selbst nutzen zu können. Insofern stehen Sachwertgesichtspunkte im Vordergrund. Der Erwerb eines Einfamilienhauses oder einer Doppelhaushälfte als Kapitalanlage zur Erzielung von Mieterträgen ist nicht üblich.

Das Grundstück ist mit einem **Erbbaurecht** belastet.

Das Erbbaurecht setzt sich aus einem Gebäudewertanteil und einem Bodenwertanteil des Erbbaurechts zusammen. Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts wird unter Berücksichtigung des Erbbauzinses aus dem Bodenwert für das unbelastete Grundstück (Bodenwert in Volleigentum) ermittelt.⁵

6.1. **Bodenwert in Volleigentum**

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwertzonen ermittelt werden.⁶

„Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 und 25 ImmoWertV zu ermitteln (...). Bei der Bodenrichtwertermittlung in bebauten Gebieten können der Zustand und die Struktur der das Gebiet prägenden Bebauung zu berücksichtigen sein.“⁷

³ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 19. Juli 2021 – BGBl 2021, Teil I Nr. 44, S. 2805

⁴ Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung vom 20. September 2023

⁵ Immobilienwertverordnung ImmoWertV § 52.

⁶ Immobilienwertverordnung ImmoWertV § 15, § 16 und § 40

⁷ Immobilienwertverordnung ImmoWertV § 14 (1) ff.



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

Der Richtwert des Gutachterausschusses für dieses Gebiet beträgt

per 01.01.2023	€ 770,00/m ²
per 01.01.2024	€ 660,00/m ²
per 01.01.2025	€ 660,00/m ²

Für den Bewertungsstichtag 15. Januar 2026 gehe ich ebenfalls von einem Wert von € 660,00/m² aus.

Der Richtwert gilt für ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück bei einer Größe von 1.000 m².

Das hier zu bewertende Grundstück ist mit 477 m² kleiner als diese Bezugsgröße.

Da auf dem Grundstücksmarkt für kleinere Grundstücke erfahrungsgemäß höhere Quadratmeterpreise als für große Grundstücke gezahlt werden, ist dieser Richtwert mit Hilfe der vom Gutachterausschuss aus der statistischen Auswertung derartiger Verkaufsfälle entwickelten Formel für das Wertverhältnis gleichartiger Grundstücke mit unterschiedlicher Größe umzurechnen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich nicht um ein Einfamilienhaus, sondern um eine Doppelhaushälfte, was einen Abzug von 10 % erfordert.

Das Gebäude befindet sich auf einem Eckgrundstück. Einerseits ergibt sich hieraus durch den fehlenden direkten Nachbarn auf einer Grundstücksseite häufig eine ruhigere Situation. Andererseits können bei Ecklagen erhöhte Aufwendungen, beispielsweise für die Erschließung sowie für Gehwegreinigung und Schneeräumung entlang zweier Straßenfronten, anfallen. Diese Vor- und Nachteile gleichen sich in der Gesamtbetrachtung weitgehend aus. Entsprechend sehen die Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten 2025 aufgrund der Gebäudestellung bzw. -art keine gesonderten Zu- oder Abschläge für Eckgrundstücke vor.

Die Grunddaten und die Berechnung des Bodenwertes finden sich in **Anlage 1**.

Der **Bodenwert in Volleigentum** beträgt **€ 338.670,00**



6.2. Bodenwertanteil des Erbbaurechts

Der **Verkehrswert des Erbbaurechts** ist nicht identisch mit dem Verkehrswert des Grundstücks, bei dem Gebäude und Boden denselben Eigentümer haben. Der Wert des Erbbaurechtes bestimmt sich daraus, dass der Erbbauberechtigte den Grund und Boden bebauen und praktisch wie ein Eigentümer nutzen kann. Dabei genießt er den Vorteil, dass er neben den Gebäudekosten nicht auch noch den Grund und Boden bezahlen muss. Dagegen steht üblicherweise die Zahlung des Erbbauzinses. Da der Erbbauzins jedoch meistens unter der angemessenen Verzinsung des Bodenwertes liegt, ergibt sich für den Erbbauberechtigten ein geldwerter Vorteil. Je größer die Differenz zwischen dem vertraglich oder rechtlich zu zahlenden Erbbauzins (nicht unbedingt dem tatsächlich gezahlten) und der eigentlich angemessenen Verzinsung des Bodenwertes ist und je länger die Restlaufzeit des Erbbaurechtes ist, desto höher ist dieser Vorteil.

In diesem Fall ist der Erbbauzins mit einem einmaligen Entgelt im Jahr 2002 in Höhe von € 76.138,00 (siehe 2. Nachtragsvertrag) bis zum Ende der Restlaufzeit abgegolten. Insofern berechnet sich der Bodenwertanteil des Erbbaurechts allein aus der angemessenen Verzinsung des Bodenwertes in Volleigentum, kapitalisiert über die Restlaufzeit des Erbbaurechts.

Die Erbbauberechtigten müssen keinen jährlichen Erbbauzins mehr bezahlen, denn sie haben diesen bereits im Voraus für die Zeit bis zum Ende der Laufzeit entrichtet. Das Erbbaurecht bleibt dennoch bestehen, denn der Boden gehört weiterhin der Freien und Hansestadt Hamburg.

Das Erbbaurecht ist für die Zeit bis zum 31. Dezember 2067 festgelegt.

Damit beträgt die Restlaufzeit des Erbbaurechts zum Wertermittlungstichtag 41 Jahre.

Im Marktbericht⁸ ist eine Formel zur Berechnung des Liegenschaftszinssatzes für Einfamilienhäuser angegeben. Entsprechend beträgt der angemessene Bodenwertverzinsung für den Bewertungszeitpunkt 2,68 %.

Der Bodenwert in Volleigentum multipliziert mit dem Liegenschaftszinssatz ergibt die Bodenwertverzinsung mit € 9.076,36.

⁸ Immobilienmarktbericht Hamburg 2025, Seite 116, Punkt 7.2.2 Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser. Die Berechnung befindet sich in Anlage 5.

Bei einem Zinssatz von 2,68 % und einer Restlaufzeit von 41 Jahren beträgt der Rentenbarwertfaktor 24,6968. Die Bodenwertverzinsung kapitalisiert über die Restlaufzeit des Erbbaurechtes, ergibt sich zu € 9.076,36 * 24,6968 = € 224.157,05.

Der **vorläufige Bodenwertanteil des Erbbaurechts** beträgt **€ 224.157,00**

Die Grunddaten und die Berechnung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts finden sich in **Anlage 2**.

6.3. Gebäudewert/Sachwert

Zur Ermittlung des Gebäudewertes werden zunächst die Herstellungskosten ermittelt. Dies erfolgt über die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zur ImmoWertV⁹. Das Bewertungsobjekt entspricht dem Gebäudetyp 1.01 (freistehendes Einfamilienhaus mit Keller-, Erd- und ausgebautem Dachgeschoss). Im Rahmen der Ortsbesichtigung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Ausführungsqualität wurde das Gebäude zwischen Standardstufe 2 und 3 (exakt 2,68) eingeordnet. Daraus ergeben sich Normalherstellungskosten¹⁰ in Höhe von € 799,25/m² Bruttogrundfläche.

Aus den Grundrissen habe ich eine Bruttogrundfläche (BGF) des Einfamilienhauses von ca. 221,55 m² ermittelt.

Die Herstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Um diese auf den Wertermittlungstichtag anzupassen, wird der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes verwendet und mit den Herstellungskosten multipliziert. Im 4. Quartal 2025 befindet sich der umgerechnete **Baukostenindex** (2010 = 100) für Wohngebäude bei 190,4 Punkten.

Für den Zeitwert der **Außenanlagen** (Vorplatz, Treppenanlage, Terrasse, Garten, Hecken, Carport) setze ich einen Betrag von insgesamt € 10.000,00 an.

Das Gebäude wurde ca. 1992 gebaut und ist heute 34 Jahre alt. Bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 46 Jahren. Dies dürfte den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen. Die Alterswertminderung wird nach § 23 ImmoWertV linear berechnet.

⁹ Anlage 4.II Kostenkennwerte – Normalherstellungskosten 2010

¹⁰ Die NHK 2010 sind bundeseinheitliche Mittelwerte auf der Preisbasis 2010, einschl. 19 % Mehrwertsteuer. Die Baunebenkosten in Höhe von 17 % sind in den Ansätzen der NHK 2010 enthalten.



Die Grunddaten der Sachwertberechnung sind in **Anlage 3** und die Schwertberechnung in **Anlage 4** aufgeführt.

Der **vorläufige Gebäudewert** beträgt **€ 203.861,00**

Der vorläufige Sachwert mit dem Bodenwert in Volleigentum¹¹ beträgt **€ 542.531,00**

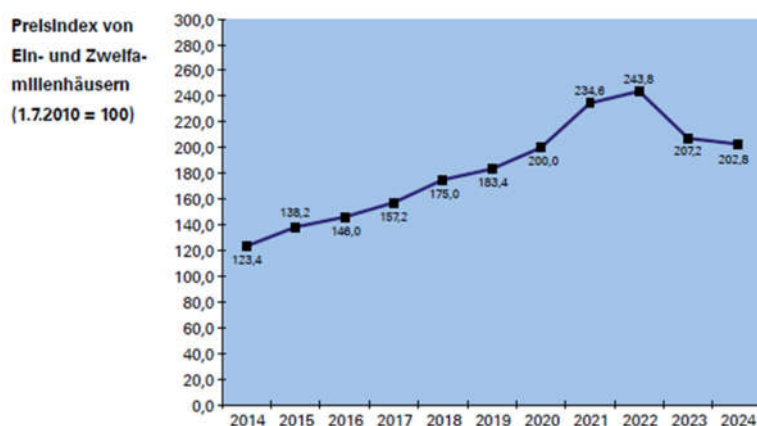
Der **vorläufige Sachwert mit dem Bodenwertanteil des Erbbaurechts** beträgt

€ 428.018,00

7. Marktlage

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt war von 2010 bis 2022 durch steigende Preise bei starker Nachfrage und begrenztem Angebot gekennzeichnet. Dies ist inzwischen jedoch nicht mehr der Fall. Nach einem deutlichen Nachfrage- und Preisrückgang zwischen 2022 und 2023, der ein historisches Tief markierte, ist die Zahl der Kaufverträge wieder gestiegen und die Preise haben sich mittlerweile stabilisiert. Durch diese Stabilisierung des Immobilienmarktes gehe ich für das Jahr 2025 bei Wohnimmobilien von einer geringen Preisdynamik aus.

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



Quelle: „Immobilienmarktbericht Hamburg 2025“

¹¹ Der vorläufige Sachwert mit dem Bodenwert in Volleigentum dient lediglich der Überprüfung des Wertes. Denn im Immobilienmarktbericht wurden keine Vergleichswerte für Erbbaurechte veröffentlicht..

Zur Überprüfung des vorläufigen Sachwertes in Volleigentum können Vergleichswerte herangezogen werden.

Ein Vergleichswert ergibt sich aus einer Tabelle des Marktberichtes Hamburg¹² aus tatsächlich erfolgten Verkäufen aus dem Jahr 2024. Unter Ziffer 2.2.5 wird für freistehende Einfamilienhäuser der Baualtersklasse 1990 bis 1999 in mittlerer Lage ein Mittelwert mit € 5.259 /m² (bei 25 Verkaufsfällen) in einer Spanne zwischen € 3.205 und € 7.000 pro m² Wohnfläche angegeben.

Der von mir ermittelte vorläufige Sachwert in Volleigentum befindet sich mit € 4.910 /m² unterhalb dieses Mittelwertes.

Ein weiterer Vergleichswert ergibt sich aus einer Tabelle des Marktberichtes Hamburg für Mittelreihenhäuser. Für die Baualtersklasse 1990 bis 1999 in mittlerer Lage wird ein Mittelwert von € 3.794 /m² (bei 11 Verkaufsfällen) in einer Spanne zwischen € 2.688 und € 5.092 pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben.

Der von mir ermittelte vorläufige Sachwert in Volleigentum liegt mit € 4.910 /m² oberhalb dieses Mittelwertes.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Doppelhaushälfte und somit weder um ein freistehendes Einfamilienhaus noch um ein Mittelreihenhaus. Der Wert für eine Doppelhaushälfte sollte typischerweise zwischen diesen beiden Mittelwerten liegen, was sich auch im ermittelten vorläufigen Sachwert widerspiegelt.

Zur Anpassung des vorläufigen Sachwerts in Volleigentum an den Vergleichswert wird der Sachwert um einen Marktanpassungsfaktor, nämlich den Sachwertfaktor, ergänzt.

Auf Seite 117 des Marktberichts 2025 ist eine Formel zur Berechnung des Sachwertfaktors¹³ veröffentlicht, die bei den Daten dieses Hauses zu einem Wert von **0,98** führt. Hier sind marktentscheidende Faktoren wie die Lage, die Wohnfläche und die Ausstattungsgüte berücksichtigt.

Der markangepasste Sachwert mit dem Bodenwert in Volleigentum und damit ohne Berücksichtigung der Belastung durch das Erbbaurecht beträgt

€ 531.680,00

¹² „Immobilienmarktbericht Hamburg 2025“, herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg, © Freie und Hansestadt Hamburg.

¹³ Die Berechnung zum Sachwertfaktor befindet sich in Anlage 6.



Der **marktangepasste Sachwert mit dem Bodenwertanteil des Erbbaurechts** beträgt

€ 419.458,00

Dieser Wert führt direkt zum

8. Verkehrswert des Erbbaurechts

Der **Verkehrswert des Erbbaurechts**¹⁴ beträgt zum Wertermittlungstichtag
15. Januar 2026 bei freier Liefermöglichkeit

€ 420.000,00

(vierhundertzwanzigttausend Euro)

Auf die folgenden Anmerkungen wird besonders hingewiesen.

Hamburg, den 11. Februar 2026



B. Hochbaum

¹⁴ Die Berechnung zum Verkehrswert des Erbbaurechts befindet sich in Anlage 4.

9. Anlagen

Anlage 1 – Bodenwertberechnung in Volleigentum

Grunddaten Bodenwert Volleigentum

Grundstücksgröße in m ²		477 m ²
Bodenrichtwert 31.12.2020 für 1.000 m ²	€	680,00
Bodenrichtwert zum Bewertungszeitpunkt für 1.000 m ² in €/m ²	€	660,00
Abzug für Wegebaukosten in €/m ²	€	0,00
Abzug für Sielbaukosten in €/m ²	€	0,00
Lagezu- oder -abschlag in %		0%
Zu-/Abschlag Doppelhaus (4%), Mittelreihenhaus (-10%), Endreihenhaus (-10%), Doppelhaushälften (-10%), Hinterlage (6%)		-10%

Bodenwertberechnung Volleigentum Einfamilienhaus

Grundstücksgröße		477 m ²
Norm-Richtwert zum Bewertungszeitpunkt für eine Größe von 1000 m ²	€	660,00
Anpassungsfaktor nach BWA-Tabelle für die Größe		1,202934035
angemessener Bodenwert pro m ² für die zu bewertende Größe	€	793,94
./ Wegebaukosten	€	0,00
./ Sielbaukosten	€	0,00
Zwischensumme	€	793,94
Lagezu- oder -abschlag in %	0% €	0,00
Zwischensumme	€	793,94
Zu-/Abschlag Doppelhaus (4%), Mittelreihenhaus (-10%), Endreihenhaus (-10%), Doppelhaushälften (-10%), Hinterlage (6%)	-10% €	79,39-
angemessener Bodenwert pro m ² für die zu bewertende Größe/Nutzung gerundet	€	714,55
Bodenwert Volleigentum	€	710,00
	€	338.670,00

Anlage 2 – Grunddaten und Bodenwert des Erbbaurechts

Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser		
		0,850
Liegenschaftszinssatz MFH		
		4,370 %
Lagefaktor	€ 610,00	1,181
Altersfaktor	0	1,000
Erstbezugsfaktor		1,000
Stadtteilmfaktor		1,000
Aktualisierungsfaktor	01.01.2025	0,732
Liegenschaftszinssatz MFH		
		3,778 %
		0,530
Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser		
		2,681 %

Berechnung Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser

Rentenbarwertfaktor	
Grunddaten	
Restlaufzeit	41 Jahre
Verzinsung des Bodenwertes	2,68%
Rentenbarwertfaktor bei 41 Jahren Restlaufzeit und 2,68 % Verzinsung	
	24,6968

Rentenbarwertfaktor

Bodenwert des Erbbaurechts	
Bodenwert in Volleigentum	€ 338.670,00
Bodenwertverzinsung	2,68% € 9.076,36
Barwert des Bodenwertes	24,6968 € 224.157,05
Bodenwert des Erbbaurechts	
	€ 225.000,00

Berechnung durch Erbbaurecht belasteter Bodenwert

Anlage 3 – Grunddaten Sachwert**Grunddaten Gebäudewert Einfamilienhaus**

Wohnfläche		110,50 m ²
Bruttogrundfläche		221,55 m ²
NHK 2010 in €/m ²	€	799,25
besonders zu berechnende Bauteile pauschal	€	0,00
Baupreisindex zum Bewertungszeitpunkt		184,50
Baujahr		1992
Gesamtnutzungsdauer		80
Alter der baulichen Anlagen in Jahren		34
Reparaturstau	€	0,00
Zeitwert der Außenanlagen pauschal	€	10.000,00

Anlage 4 – Verkehrswertberechnung des Erbbaurechts

Sachwertberechnung Einfamilienhaus**Normalherstellungskosten (NHK 2000)**

Bruttogrundfläche	221,55 m ²		
NHK 2010 in €/m ²	€ 799,25		
NHK 2010 insgesamt in €		€	177.074,00
besonders zu berechnende Bauteile pauschal		€	0,00
Normalherstellungskosten insgesamt		€	177.074,00
Baupreisindex zum Bewertungszeitpunkt	190,40		
Herstellungskosten zum Bewertungszeitpunkt		€	337.149,00
Alterswertminderung			
Alter der baulichen Anlagen in Jahren	34		
voraussichtliche Restnutzungsdauer in Jahren	46		
voraussichtliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80		
Alterswertminderung	42,50%	€	143.288,00-
Zeitwert der mängelfreien baulichen Anlagen		€	193.861,00
Zeitwert der Außenanlagen pauschal		€	10.000,00
Zeitwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen		€	203.861,00
zzgl. Bodenwert des Erbbaurechts		€	224.157,05
vorläufiger Sachwert mit Erbbaurecht		€	428.018,05
€/m ² Wohnfläche			3.873,47
Sachwertfaktor / marktangepaßter Sachwert	0,98	€	419.458,00
Reparaturstau		€	0,00
Verkehrswert ohne Rundung		€	419.458,00
Verkehrswert des Erbbaurechts		€	420.000,00
€/m ² Wohnfläche			3.800,90



Anlage 5 – Verkehrswertberechnung in Volleigentum

Sachwertberechnung Einfamilienhaus

Normalherstellungskosten (NHK 2000)

Bruttogrundfläche	221,55 m ²		
NHK 2010 in €/m ²	€	799,25	
NHK 2010 insgesamt in €			€ 177.074,00
besonders zu berechnende Bauteile pauschal			€ 0,00
Normalherstellungskosten insgesamt			€ 177.074,00
Baupreisindex zum Bewertungszeitpunkt	190,40		
Herstellungskosten zum Bewertungszeitpunkt			€ 337.149,00

Alterswertminderung

Alter der baulichen Anlagen in Jahren	34		
voraussichtliche Restnutzungsdauer in Jahren	46		
voraussichtliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80		
Alterswertminderung	42,50%	€	143.288,00-
Zeitwert der mängelfreien baulichen Anlagen		€	193.861,00
Zeitwert der Außenanlagen pauschal		€	10.000,00
Zeitwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen		€	203.861,00
zzgl. Bodenwert in Volleigentum		€	338.670,00

vorläufiger Sachwert Einfamilienhaus mängelfrei

€/m ² Wohnfläche			€ 542.531,00
			4.909,78
Sachwertfaktor / marktangepaßter Sachwert	0,98	€	531.680,00
Reparaturstau		€	0,00
Verkehrswert ohne Rundung		€	531.680,00

Verkehrswert in Volleigentum

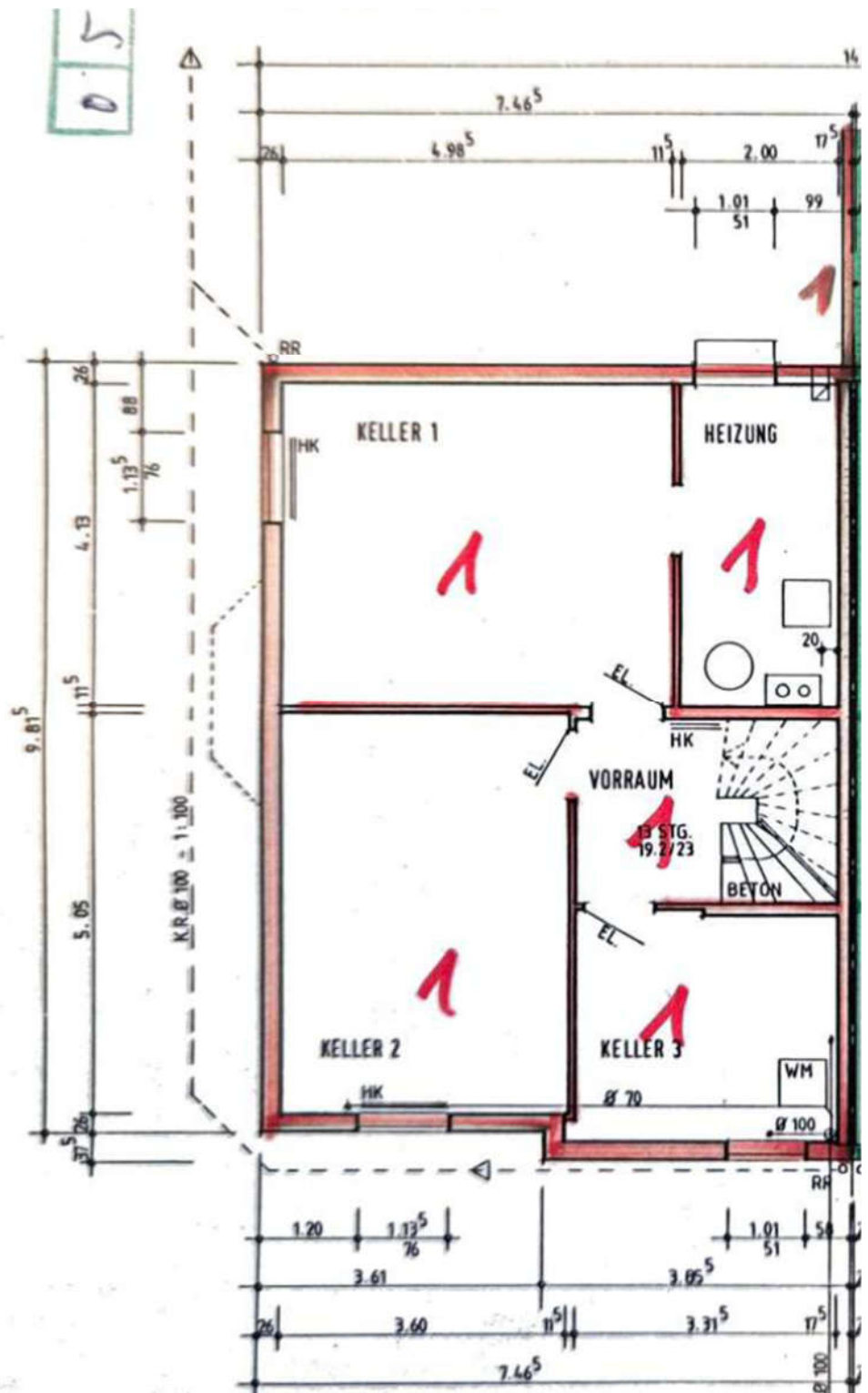
€/m ² Wohnfläche		€	530.000,00
			4.796,38

Anlage 6 – Berechnung Sachwertfaktor

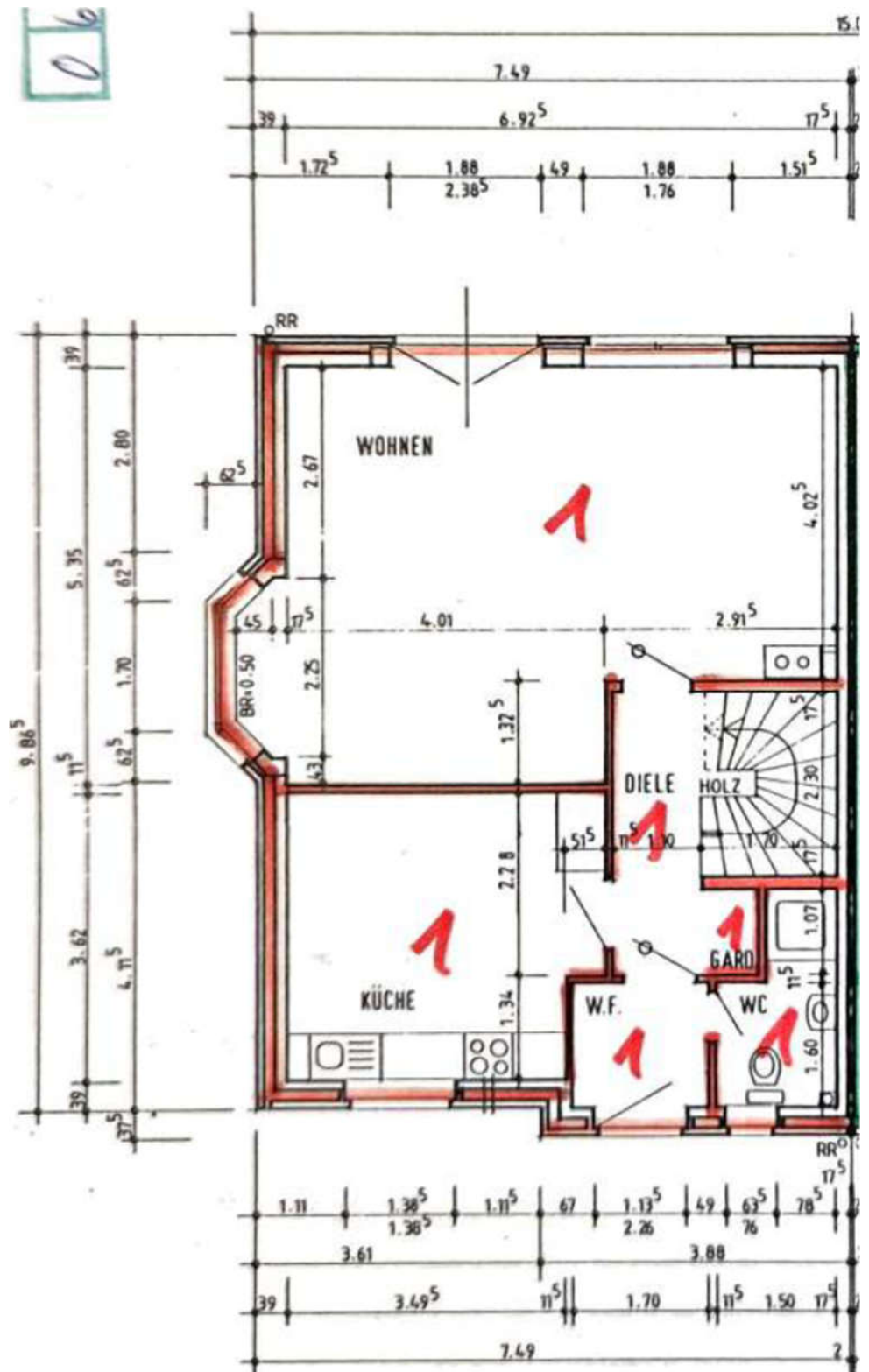
Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser			
Grunddaten			
Bodenrichtwert 31.12.2020 für 1.000 m ² in €/m ²	€		680,00
vorläufiger Sachwert	€		542.531,00
Bodenwertanteil			62,42%
Grundstücksgröße			477,00 m ²
Baujahr			1992
Restnutzungsdauer			46
Keller vorhanden			1
Wohnfläche			110,50 m ²
Modernisierungspunkte (tatsächlich/baujahrstypisch)		1	2,32
Ecklage			1
Anzahl der Wohnungen			1
Einbauküche vorhanden			1
Dachausbau			1
Fußbodenheizung			0
Solarenergie (Fotovoltaikanlage oder Solarthermie vorhanden)			0
Wärmepumpe vorhanden			0
Stellungsfaktor			1
Stadtteilfaktor			1,002
Aktualisierungsfaktor		01.01.2025	0,933
Berechnung			
			0,788
Lagefaktor	€	680,00	1,015
Sachwerthöhenfaktor (Normsachwert)	€	952.249,00	1,222
Bodenwertanteilsfaktor			1,013
Grundstücksgrößenfaktor		477,00 m ²	1,026
Baujahrsfaktor		1992	1,018
Restnutzungsdauerfaktor		46	1,005
Kellerfaktor		1	1,054
Wohnflächenfaktor		110,50 m ²	0,968
Modernisierungsfaktor / Modernisierungspunkte		1	2,32
Ecklagefaktor		1	0,976
Wohnungszahlfaktor		1	1,000
Einbauküchenfaktor		1	1,049
Dachfaktor		1	1,000
Fußbodenheizungsfaktor		0	1,000
Solarenergiefaktor		0	1,000
Wärmepumpenfaktor		0	1,000
Stellungsfaktor		1	0,977
Stadtteilfaktor			1,002
Aktualisierungsfaktor		01.01.2025	0,933
Sachwertfaktor			0,98



Anlage 8 – Grundrisse

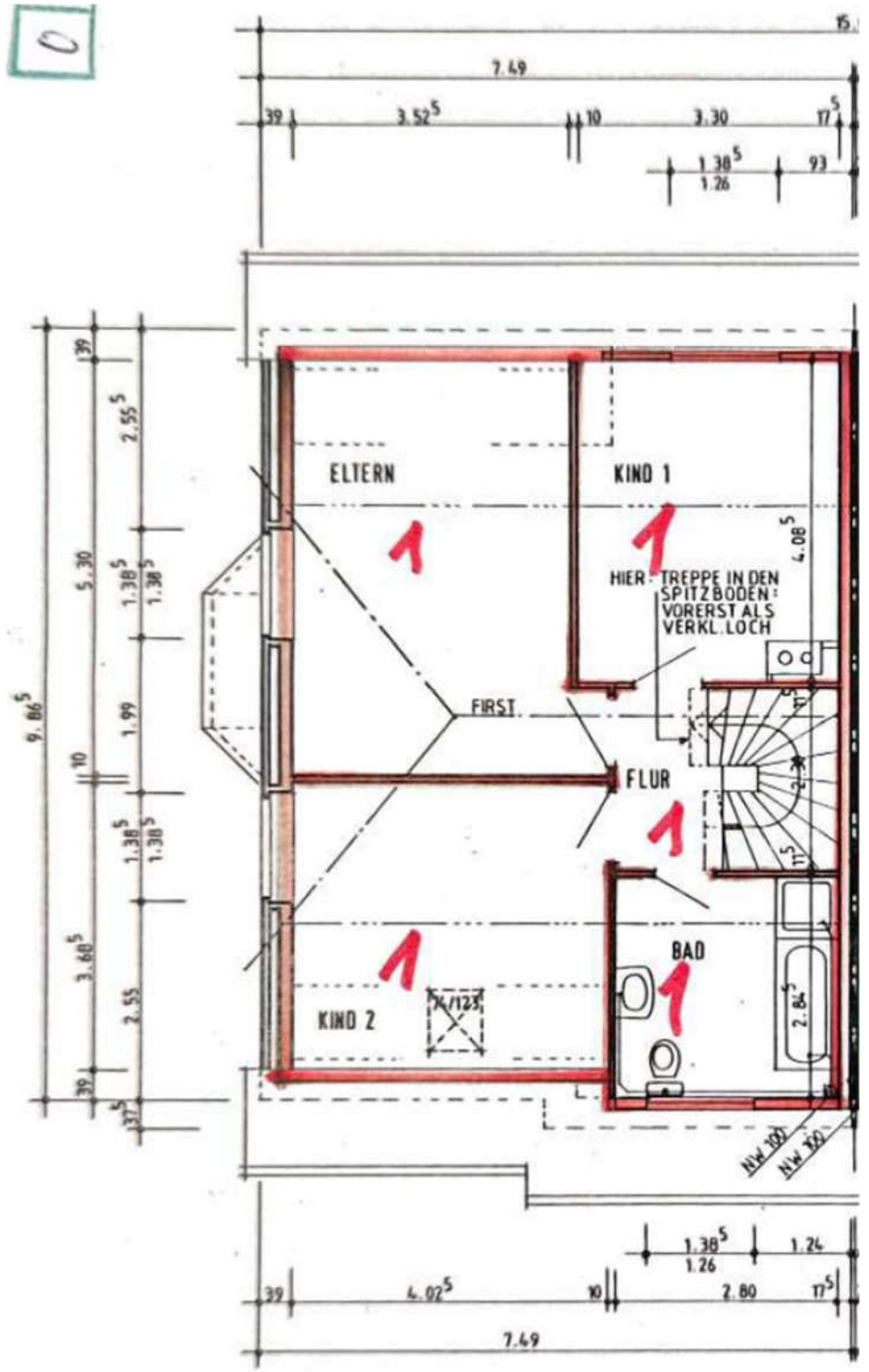


Alter Berner Weg 115
Grundriss Kellergeschoss



Alter Berner Weg 115
Grundriss Erdgeschoss

0



Alter Berner Weg 115
Grundriss Dachgeschoss

Anlage 9 – Flurstücks- und Eigentumsnachweis



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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Erstellt am: 04.08.2025
Auftragsnummer: B33-2025-2120014589

Flurstück 9643, Gemarkung Sasel Bezirk Wandsbek

Gebietszugehörigkeit: Hamburg
Lage: Alter Berner Weg 115
Brummelhorn
Fläche: 477 m²
Tatsächliche Nutzung: 477 m² Wohnbaufläche (Offen)

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Erbbaurecht
Buchung: Amtsgericht Hamburg-Barmbek
Grundbuchbezirk Sasel
Grundbuchblatt 14116
Laufende Nummer 1

Angaben zu grundstücksgleichen Rechten

Buchungsart: Erbbaurecht
Buchung: Amtsgericht Hamburg-Barmbek
Grundbuchbezirk Sasel
Grundbuchblatt 14116
Laufende Nummer 1

Anlage 10 – Baulasten



Freie und Hansestadt Hamburg Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2025-2120014589

4. August 2025

BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS BAULASTENVERZEICHNIS

Ihr Zeichen: Alter Berner Weg 115, Brummelhorn

Für das Flurstück 9643 ---

der Gemarkung Sasel ---

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

Es wird darauf hingewiesen, dass bereits vor Einführung des Baulastenverzeichnisses 1969 baulastenähnliche Belastungen oder Beschränkungen wie z.B. Hofgemeinschaften begründet worden sein können. Diese konnten bisher nicht alle in das Baulastenverzeichnis des Landesbetriebes Geoinformation und Vermessung übernommen werden. Auch die nicht in das Verzeichnis eingetragenen Belastungen können noch wirksam sein; Unterlagen darüber sind ggf. in den Bau- oder Grundstücksakten bei der zuständigen Bauaufsichtsdienststelle zu finden.

Auskünfte hierzu erteilt das Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt:

**Bezirksamt Wandsbek, Fachamt Bauprüfung, Schloßgarten 9, 22041 Hamburg,
Tel.: (040) 42881-3345, FAX (040) 42790-5149**

Anlage 11 – Anliegerbescheinigung



Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Finanzen und Bezirke

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

Sachverständigenbüro Britta Hochbaum
z.Hd. Britta Hochbaum
Hans-Henny-Jahnn-Weg 41 - 45

22085 Hamburg

Bezirksverwaltung
Anliegerbeiträge
Adolphsplatz 3-5
D - 20457 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 23 - 4052
Telefax 040 - 4279 23990

Ansprechpartnerin: Frau Leopold
Funktionspostfach:
anliegerbeitraege@fb.hamburg.de

Az.: 632/13 SA 11459, SA 14116 EB
Hamburg, 16.10.2025

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

für das Grundstück

Straße:	Alter Berner Weg 115 / Brummelhorn
Grundbuch:	Sasel
Blatt:	11459, 14116 EB
Flurstück:	9643

Erschließungsbeiträge

Die Straßen Alter Berner Weg und Brummelhorn sind endgültig hergestellt worden. Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Sielbaubeiträge

Vor der Front zu den Straßen Alter Berner Weg und Brummelhorn liegt ein Schmutzwassersiel. Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen besielten Frontlänge des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Für die Herstellung eines Regenwassersieles können noch Sielbaubeiträge nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes erhoben werden. Die Beitragspflicht für Regenwassersiele entsteht, wenn das Grundstück an ein Regenwassersiel angeschlossen ist/wird.

Sielanschlussbeiträge

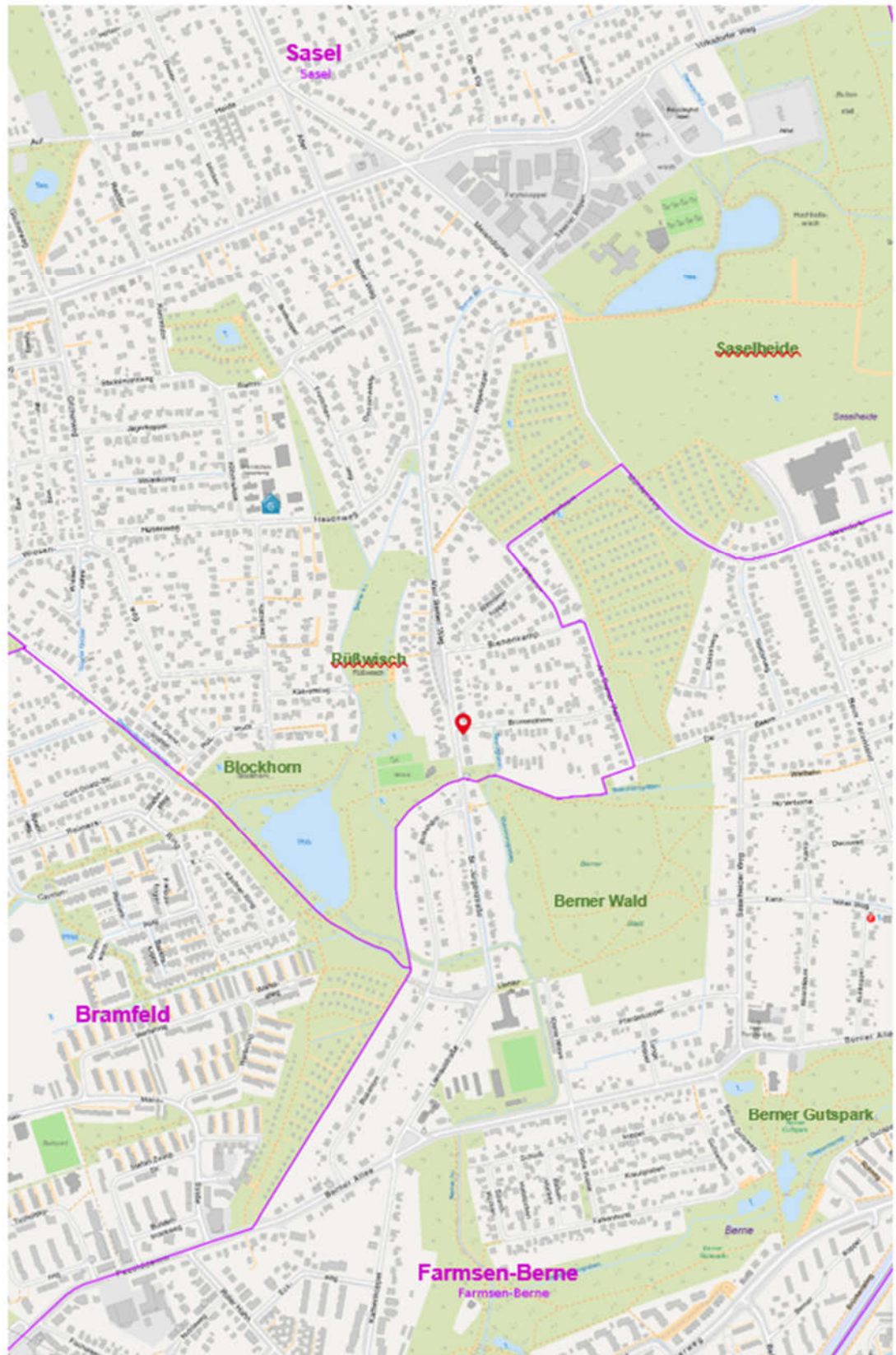
Die Bescheinigung erstreckt sich nicht auf die Kosten für die Herstellung von Anschlussleitungen.

Grundstück der Freien und Hansestadt Hamburg

Auf Grundstücken der Freien und Hansestadt Hamburg ruhende Anliegerbeiträge werden fällig, sobald die Umschreibung auf einen neuen Eigentümer bzw. die Eintragung eines Erbbauberechtigten in das Grundbuch vorgenommen worden ist.

Es wird dringend empfohlen, das Grundstück einschließlich der Anliegerbeiträge zu verkaufen.

Anlage 12 – Stadtkarte



(aus Geo-Online)

10. Anmerkungen

Bei dem vorstehenden Gutachten sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

1. Die Baubeschreibung der Gebäude stammt, soweit nicht anders vermerkt, aus der Bauakte. Sie ist an Ort und Stelle mit den tatsächlichen Baulichkeiten nicht in allen Einzelheiten verglichen worden.
Für Abweichungen zwischen der Baubeschreibung und der tatsächlichen Bauausführung übernehme ich im Rahmen dieses Gutachtens keine Gewähr.
2. Der bauliche Zustand der Gebäude ist nach dem Ergebnis der Besichtigung beschrieben.
Im Rahmen dieses Gutachtens wird ausdrücklich keine Gewähr dafür übernommen, dass - außer den aufgeführten und beschriebenen - keine weiteren Schäden und Mängel am Gebäude vorhanden sind. Dies gilt insbesondere für verdeckte Schäden und Mängel und solche, die bei der Besichtigung nicht zu erkennen gewesen sind. Insbesondere wird keine Gewähr dafür übernommen, dass die Gebäude nicht mit Schwamm oder Hausbock befallen waren oder sind.
3. Rückschlüsse auf eventuell vorhandene Altlasten im Boden oder auf eine Kontamination des Bodens infolge der jetzigen oder vorangegangener Nutzungen können im Rahmen dieses Gutachtens nicht gezogen werden, da hierüber keine Erkenntnisse vorliegen und keine Untersuchungen unternommen worden sind. Ich bin daher - soweit im Gutachten nicht ausdrücklich etwas anderes vermerkt ist - vom unbelasteten Zustand des Bodens ausgegangen.
Eine Gewähr hierfür wird jedoch ausdrücklich nicht übernommen.
Dasselbe gilt für die Belastung der Gebäude durch gesundheitsschädliche Baustoffe (z. B. Asbest in Nachtspeicherheizungen, Spritzasbest als Brandschutz und in Deckenverkleidungen, Wasserleitungen aus Blei u. a.).
Bei aller Sorgfalt bei der Besichtigung kann ich keine Gewähr dafür übernehmen, dass derartige Stoffe tatsächlich nicht vorhanden sind. Soweit nicht gesondert vermerkt, bin ich diesbezüglich von unbelasteten Gebäuden ausgegangen.