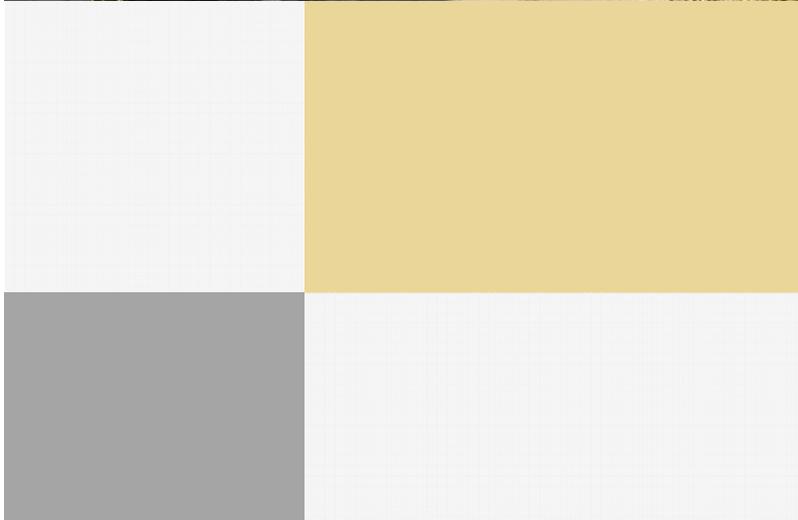
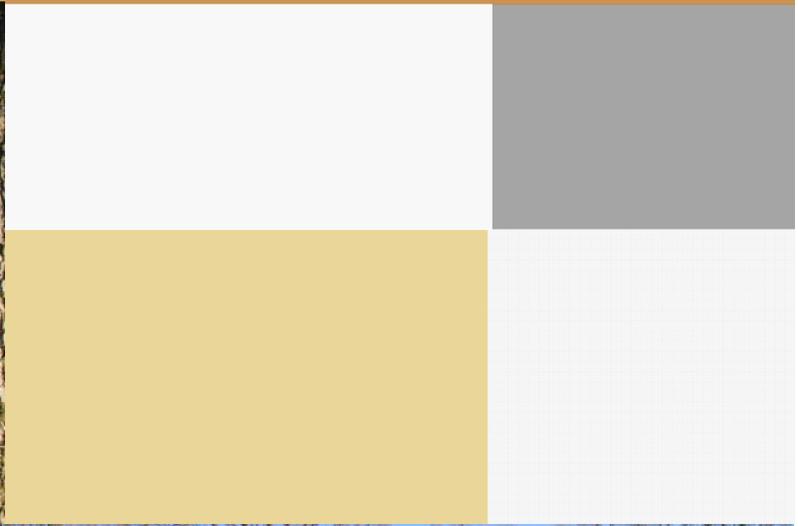




BRITTA HOCHBAUM
Sachverständige in Hamburg

Verkehrswertgutachten Twietenkoppel II, 22359 Hamburg



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

Farmsener Weg 32
22391 Hamburg
Tel.: 040 - 30 20 09 - 30
Fax: 040 - 30 20 09 - 19
moin@gutachten-hochbaum.de
www.gutachten-hochbaum.de

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|--------|--|----|
| 1. | Zusammenfassung von grundstücksrelevanten Daten | 2 |
| 2. | Allgemeines..... | 3 |
| 2.1. | Veranlassung | 3 |
| 2.2. | Besichtigung und Anwesenheit | 3 |
| 2.3. | Zur Verfügung stehende Unterlagen | 3 |
| 3. | Amtliche Daten und rechtliche Verhältnisse | 4 |
| 3.1. | Erbbaugrundbuch von Bergstedt Blatt 5144..... | 4 |
| 3.1.1. | Bestandsverzeichnis..... | 4 |
| 3.1.2. | Belastungen in Abteilung II | 4 |
| 3.2. | Liegenschaftskataster | 5 |
| 3.3. | Baulasten und Beschränkungen | 5 |
| 3.4. | Erschließung | 7 |
| 3.5. | Bauplanerische Ausweisung..... | 7 |
| 3.6. | Denkmalschutz | 8 |
| 3.7. | Energieausweis | 8 |
| 3.8. | Nutzungsverhältnisse | 8 |
| 4. | Beschreibung | 9 |
| 4.1. | Beschreibung des Grundstücks..... | 9 |
| 4.2. | Beschreibung der Außenanlagen | 9 |
| 4.3. | Beschreibung der baulichen Anlagen | 9 |
| 5. | Beurteilung..... | 12 |
| 5.1. | Größe | 12 |
| 5.2. | Grundrissgestaltung..... | 12 |
| 5.3. | Belichtung | 13 |
| 5.4. | Ausstattung | 13 |
| 5.5. | Baulicher Zustand/Schäden und Mängel | 13 |
| 5.6. | Lage | 13 |
| 6. | Bewertung | 15 |
| 6.1. | Bodenwert | 15 |
| 6.2. | Gebäudewert/Sachwert | 16 |
| 7. | Marktlage | 17 |
| 8. | Verkehrswert..... | 20 |
| 9. | Belastung durch Erbbauzins (Abteilung II Nr. 1) | 21 |
| 10. | Belastung durch Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Neufestsetzung des Erbbauzinses (Abteilung II Nr. 2) | 22 |
| 11. | Anmerkungen | 27 |

1. Zusammenfassung von grundstücksrelevanten Daten

| | |
|---|--------------------------------|
| Zwangsversteigerungssache: | 802 K 39/24 |
| Objekt: | Erbaurecht mit Einfamilienhaus |
| Straße: | Twietenkoppel 11 |
| PLZ/Ort: | 22359 Hamburg |
| Stadtteil: | Bergstedt |
| Amtsgericht: | Hamburg-Barmbek |
| Erbbaugrundbuch: | von Bergstedt Blatt 4412 |
| Gemarkung: | Bergstedt |
| Flurstück: | 3382 |
| Wertermittlungstichtag: | 20. März 2025 |
| Grundstücksgröße: | 472 m ² |
| Wohnfläche: | ca. 162,55 m ² |
| Baujahr: | ca. 2002 |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer: | 57 Jahre |
| Restlaufzeit des Erbaurechts: | 52 Jahre |
| Verkehrswert <small>unbelastet</small> | € 600.000,00 |
| Belastung durch Erbbauzins | € 120.000,00 |
| Belastung durch Erbbauzinserhöhung | € 60.000,00 |

2. Allgemeines

2.1. Veranlassung

Durch Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-Barmbek vom 06.01.2025 bin ich im Rahmen der Zwangsversteigerungssache **802 K 39/24** zur Sachverständigen bestellt worden mit dem Auftrag, den Verkehrswert des vorbezeichneten Erbbaurechts zu ermitteln. Dabei sind im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens die im Grundbuch in Abteilung II Nr. 1 und 2 eingetragenen Rechte gesondert zu bewerten; es soll festgestellt werden, in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch die Rechte gemindert wird.

2.2. Besichtigung und Anwesenheit

Eine Besichtigung des Grundstücks habe ich am 20.03.2025 in Anwesenheit meines Kollegen, Herrn Mathias Vieth, vorgenommen.

Über diesen Besichtigungstermin hatte ich die Beteiligten mit Schreiben vom 14.02.2025 informiert.

Der Schuldner war nicht anwesend. Eine Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden. Ich nehme meine Bewertung daher nach den bei der Außenbesichtigung gemachten Feststellungen und den vorliegenden Unterlagen, insbesondere denen aus der Bauakte, vor. Das Grundstück war frei zugänglich und ein Einblick durch die Fenster war teilweise möglich. Das Erdgeschoss war unbewohnt; zwei Fenster im Dachgeschoss waren leicht geöffnet.

2.3. Zur Verfügung stehende Unterlagen

- Liegenschaftskarte vom 27.12.2024 (Blatt 61 der Gerichtsakte)
- Grundbuchauszug (Erbbaugrundbuch) vom 11.12.2024 (Blatt 49 ff. der Gerichtsakte)
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung vom 09.01.2025
- Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 09.01.2025
- Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 16.01.2025

- Bebauungsplan Bergstedt 19 vom 11.07.2006
- Erbbaurechtsvertrag vom 13.05.2002
- Stellungnahme des Bezirksamts Wandsbek zum Zwangsversteigerungsverfahren vom 02.01.2025
- Grundrisse und Wohnflächenberechnung aus der Bauakte

3. Amtliche Daten und rechtliche Verhältnisse

3.1. Erbbaugrundbuch von Bergstedt Blatt 4412

3.1.1. Bestandsverzeichnis

Erbbaurecht an dem Grundstück Gemarkung Bergstedt, Blatt 4411 BVNr. 1, Gemarkung Bergstedt, Flurstück 3382, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Twietenkoppel 11, **Grundstücksgröße 472 m²**, eingetragen in Abteilung II Nr. 1 bis zum 30.06.2077.

Die Zustimmung des Eigentümers ist erforderlich zur Veräußerung, Belastung mit Grundpfandrechten, Reallasten, Dauerwohn-/Dauernutzungsrechten.

Eigentümer: Freie und Hansestadt Hamburg; gemäß Bewilligung vom 13.05.2002 (Notar Dr. Gerhard Hoffmann in Hamburg, UR-NR. 1750/2002; ON 1 in Blatt 4411; angelegt am 12.11.2002.

Die Bestandsangaben sind nach der Fortführungsmitteilung vom 11.03.2004 (Antrags-Nr. GV-2003-005474/0003 der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung) berichtigt am 07.04.2004.

3.1.2. Belastungen in Abteilung II

1. Erbbauzins in Höhe von € 5.758,40 jährlich für den jeweiligen Grundstückseigentümer Blatt 4411; gemäß Bewilligung vom 13.05.2002 (Notar Dr. Gerhard Hoffmann in Hamburg, UR-NR. 1750/2002, ON 1 in Blatt 4411) im gleichen Rang mit Abteilung II Nr. 2 und im Range vor Abteilung II Nr. 1; eingetragen am 12.11. 2002.
Abweichend von § 52 Abs. 1 ZVG gilt § 9 Abs. 3 Ziffer 1 ErbbauRG; ergänzend eingetragen am 02.04.2024.

2. Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Neufestsetzung des Erbbauzinses für den jeweiligen Grundstückseigentümer Blatt 4411; gemäß Bewilligung vom 13.05.2002 (Notar Dr. Gerhard Hoffmann in Hamburg, UR-NR. 1750/2002, ON 1 in Blatt 4411) im gleichen Rang mit Abteilung II Nr. 1 und im Range vor Abteilung III Nr. 1; eingetragen am 12.11.2002.
4. Das Insolvenzverfahren ist eröffnet (Amtsgericht Hamburg, Az: 68g IK 84/24, ON 2 in Blatt 4412); eingetragen am 07.06.2024.
5. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Az: 802 K 39/24, ON 10); eingetragen am 11.12.2024.

Der Erbbauzins und die Erbbauzinserhöhung spielen bei der Bewertung des Erbbaurechts eine zentrale Rolle und werden in den Abschnitten 9.1 und 9.2 dieses Gutachtens berücksichtigt.

3.2. Liegenschaftskataster

Das Grundstück ist im Liegenschaftskataster wie folgt bezeichnet:

Flurstück 3382, Gemarkung Bergstedt

Bezirk Wandsbek

Gebietszugehörigkeit: Freie und Hansestadt Hamburg

Lage: Twietenkoppel 11

Fläche: 472 m²

Tatsächliche Nutzung: 472 m² Wohnbaufläche

3.3. Baulasten und Beschränkungen

Für das Flurstück 3382 der Gemarkung Bergstedt sind im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 **keine Baulasten** eingetragen.

Es gibt jedoch eine Baulast für die fehlende Abstandsfläche vom 03.09.2002, bei der das Flurstück 3382 begünstigt ist:

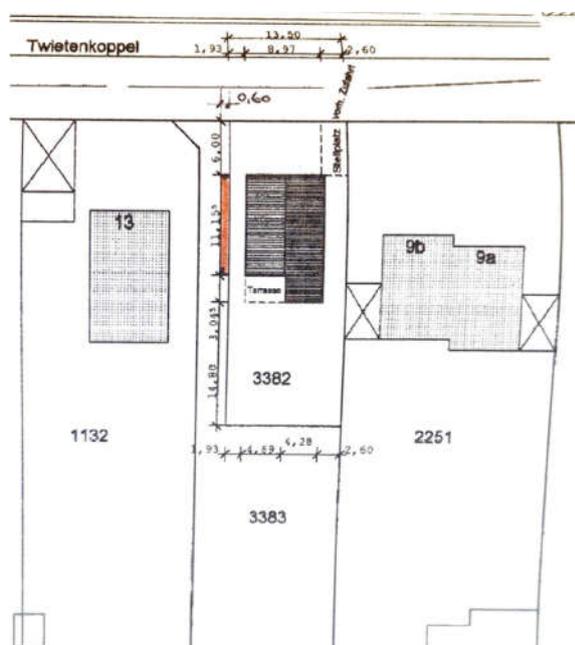
Baulastenblattnummer 5467

Vorhaben: Errichtung eines Einfamilienhauses

Belastetes Grundstück: Twietenkoppel 11a, Gemarkung Bergstedt, Flurstück 3382

Begünstigtes Grundstück: Twietenkoppel 11, Gemarkung Bergstedt, Flurstück 3382

Es besteht die Verpflichtung, die gekennzeichnete Baulastfläche als Abstandsfläche nach § 6 HBauO zur Verfügung zu stellen.



Auszug aus dem Baulastenblatt 5467

Aus dem Erbbaurechtsvertrag 4.2 Belastungen/Nutzungsverhältnisse geht für die eingetragene Baulast hervor, dass der Erbbauberechtigte bereits im Jahr 2002 einen einmaligen Wertausgleich für die Baulast beglichen hat.

Insofern hat diese Baulast keinen Einfluss mehr auf den Verkehrswert.

3.4. Erschließung

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

Vor einem Teil der Front zur Straße Twietenkoppel 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.

Nach § 3.1 des Erbbaurechtsvertrags sind die erstmalige endgültige Herstellung der angrenzenden Erschließungsanlage Twietenkoppel sowie der Sielbaubeitrag für das Schmutzwassersiel mit dem Erbbauzins abgegolten.

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

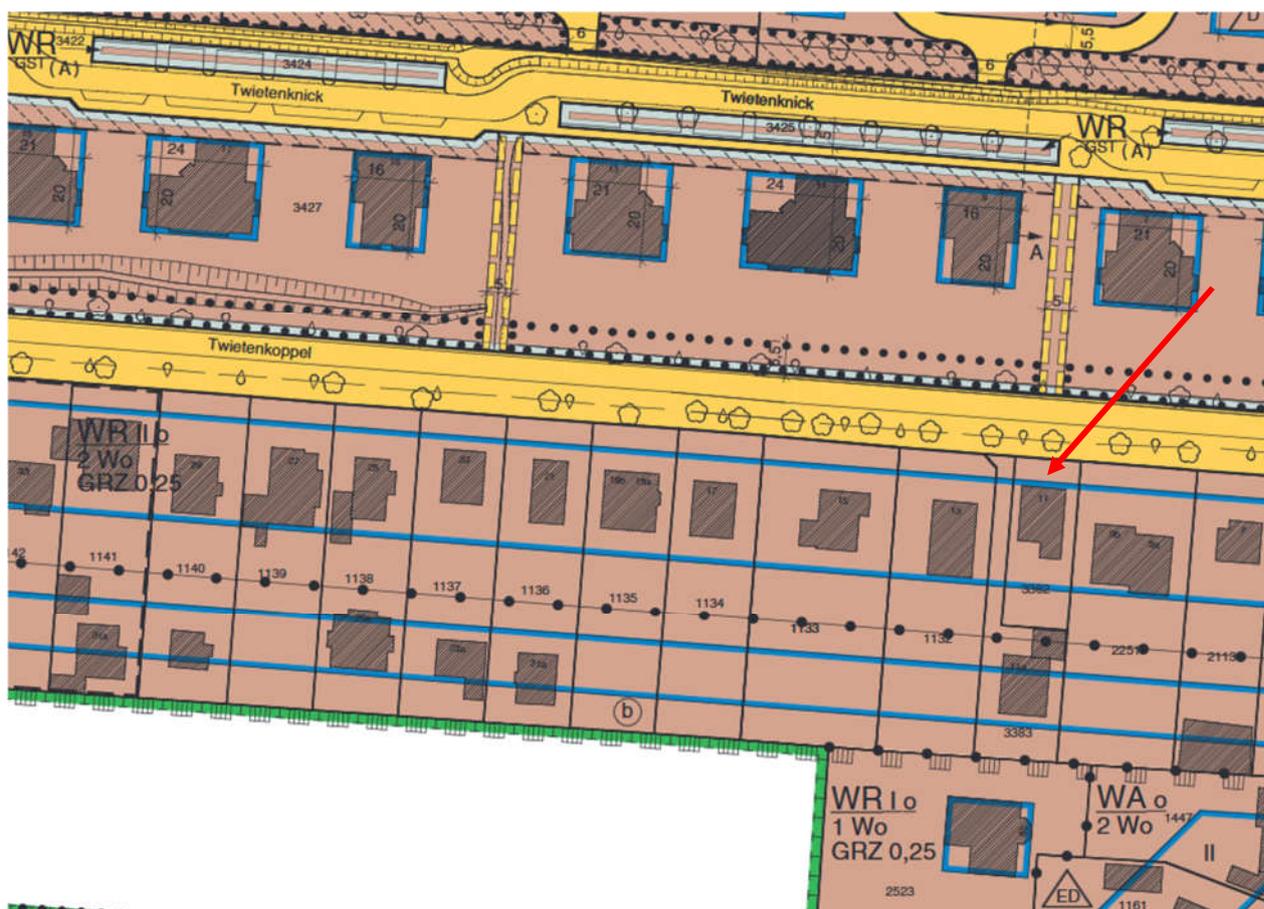
Die nachträgliche Herstellung von Regenwassersielen in den Hamburger Außenbezirken ist relativ unwahrscheinlich. Der Grundstücksmarkt nimmt für diese noch vage möglichen Sielbaubeiträge keinen Abschlag vor.

3.5. Bauplanerische Ausweisung

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans Bergstedt 19 vom 11.07.2006 mit der Ausweisung **WR II o; 2 Wo, GRZ 0,25** (Reines Wohngebiet in maximal II-geschossiger, offener Bauweise; **Grundflächenzahl 0,25¹**).

Baugrenzen sind ausgewiesen.

¹ GRZ – Maß der baulichen Nutzung - Verhältnis der Grundfläche zur Grundstücksgröße – in diesem Fall: 25 % der Grundstücksfläche dürfen überbaut werden.



Auszug aus dem Bebauungsplan Bergestedt 19

3.6. Denkmalschutz

Das Gebäude auf dem Grundstück Twietenkoppel 11 steht nicht unter Denkmalschutz.

3.7. Energieausweis

Für das Gebäude Twietenkoppel 11 liegt mir kein Energieausweis vor.

3.8. Nutzungsverhältnisse

Das Gebäude konnte nicht besichtigt werden. Die Fensterscheiben haben einen Blick in ein nicht möbliertes Erdgeschoss ermöglicht. Das Einfamilienhaus ist unbewohnt.

Am Klingelschild stand kein Name.

4. Beschreibung

4.1. Beschreibung des Grundstücks

Das 472 m² große Flurstück ist nahezu rechteckig geschnitten. Die Grundstücksbreite beträgt etwa 13,5 m und die Grundstückstiefe erstreckt sich über etwa 35 m.

Direkt westlich des Grundstücks führt eine Zufahrt zum südlich belegenen Flurstück 3383.

4.2. Beschreibung der Außenanlagen

Das Grundstück ist über einen niedrigen Holzzaun, an welchem teilweise eine Hecke gepflanzt ist, vom öffentlichen Gehweg abgegrenzt. Die Holzpforte ist nicht mehr vollständig. Am Zaun befindet sich ein Briefkasten. Das Grundstück wird über eine mit Kopfsteinen gepflasterte Zufahrt erschlossen. Ein schmaler Weg aus Kopfsteinen führt westlich am Gebäude vorbei zum rückwärtigen Garten. Auch hier wird die Grundstücksgrenze durch einen kleinen Holzzaun markiert. Die Gartenfläche besteht vorwiegend aus Rasen, Büschen und Pflanzbeeten und einem kleinen Gartenteich. Die Terrasse ist durch Gehwegplatten befestigt. An der südöstlichen Gebäudeecke befindet sich ein wertloser, zusammengefallener Holzschuppen.

4.3. Beschreibung der baulichen Anlagen

Bei dem Gebäude Twietenkoppel 11 handelt es sich um ein nicht unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.



Giebelansicht mit Hauseingang (Nordosten)



Giebelansicht mit Hauseingang (Nordwesten)



Gebäuderückseite mit Anbau (Süden)



Gebäudeecke Rückseite (Südwesten)



Fensterblick ins Wohnzimmer

Baujahr ca. 2002

Betonsohle, Außenwandaufbau Holzbauweise (Fermacellplatten, OSB-Platten, Ständerwerk, Lattung), Holzfassade, konstruktiver Holzschutz nach DIN 68800, Wohnungstrennwände in Holzständerbauweise, Holzbalkendecke mit Zellulosedämmung und OSB-Plattenverkleidung auf Sparschalung, Satteldach mit Dacheindeckung aus Betondachpfannen, hölzerner Dachüberstand, Rinnen und Fallrohre aus Zink, isolierverglaste Holzfenster mit Wärmeschutzverglasung, Fenstersohlbänke aus Aluminium, innenliegende offene Holzterrasse zum DG, Innentüren aus Vollholz, einflügelige Hauseingangstür aus Holz.

Über die Beheizung und die Warmwasserversorgung kann ich mangels Besichtigung keine Aussage treffen, in der Grundrisszeichnung des Erdgeschosses ist eine Solaranlage im Hauswirtschaftsraum eingezeichnet. Die Dachflächen konnten nicht eingesehen werden.

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

Erdgeschoss

1. Diele, ca. 9,70 m²
2. Gästezimmer, ca. 9,90 m²
3. Hauswirtschaftsraum, ca. 14,15 m²
4. Wohnzimmer, ca. 19,00 m²
5. Küche, ca. 21,30 m²
6. Wintergarten, ca. 9,80 m²
7. Bad, ca. 7,60 m²
- Terrasse, ca. 10,00 m² (nicht zur Wohnfläche angerechnet)

Die **Wohnfläche im Erdgeschoss** beträgt **ca. 91,45 m²**.

Dachgeschoss

8. Flur, ca. 8,20 m²
9. Kinderzimmer 4, ca. 10,70 m²
10. Kinderzimmer 3, ca. 10,70 m²
11. Kinderzimmer 2, ca. 11,60 m²
12. Schlafzimmer, ca. 14,30 m²
13. Kinderzimmer 1, ca. 10,70 m²
14. Bad, ca. 4,90 m²

Die **Wohnfläche im Dachgeschoss** beträgt **ca. 71,10 m²**.

Die Maße sind den Grundrissen aus der Bauakte entnommen und durch die Wohnflächenberechnung bestätigt worden. Sie konnten mangels Besichtigung nicht auf Richtigkeit überprüft werden. 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.

Danach hat das Einfamilienhaus insgesamt eine **Wohnfläche** von **ca. 162,55 m²**.

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. 162,55 m² handelt es sich um ein ausreichend großes, nicht unterkellertes Einfamilienhaus.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großer Hauswirtschaftsraum mit gut 15 m². Das Gästezimmer mit knapp 10 m² klein und das Bad mit etwa 7,5 m² groß. Da das Wohnzimmer mit dem Wintergarten und der Küche offen verbunden ist, ist hier ein Raum von gut 50 m² entstanden, der sehr groß bemessen ist.

Im Obergeschoss fallen die vier Kinderzimmer (drei mit etwa 10,5 m², eines mit gut 11,5 m²) klein aus. Das Schlafzimmer mit knapp 14,5 m² und das Bad mit knapp 5 m² sind ausreichend groß einzustufen.

Der Anteil der Verkehrsflächen ist leicht unterdurchschnittlich.

5.2. Grundrissgestaltung

Der Grundriss ist gemäß der Grundrisse effizient gestaltet.

Das Einfamilienhaus wird über die Diele im Erdgeschoss betreten, die alle Räume erschließt. Von der Diele führt eine Treppe in das Dachgeschoss. Hier sind über den Flur alle Räume zugänglich.

5.3. Belichtung

Das Einfamilienhaus konnte nicht besichtigt werden. Dem äußeren Anschein nach dürften die Räume ausreichend belichtet sein. Aufgrund des Glasdaches des Wintergartens dürfte die Belichtung hier sehr gut sein.

5.4. Ausstattung

Mangels Besichtigung kann die Ausstattung des Einfamilienhauses nicht beurteilt werden. Ich gehe von einer durchschnittlichen Ausstattung aus.

5.5. Baulicher Zustand/Schäden und Mängel

Das Gebäude befindet sich in einem baulich guten und soliden Zustand. Derzeit ist es unbewohnt und der Garten ist ungepflegt. Größere Schäden und Mängel waren bei der Außenbesichtigung nicht zu erkennen. Ein Blick durch die Fensterscheibe ließ keine Verwüstung oder Zerstörung des Wohnzimmers und Wintergartens erkennen. Der genaue Zustand des Gebäudeinneren war jedoch nicht festzustellen.

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 stark begrünten Stadtteil Bergstedt im Bezirk Wandsbek. Dieser nordöstliche Stadtteil grenzt an Schleswig-Holstein. Aufgrund des geringen Anliegerverkehrs kann hier von einer sehr ruhigen Wohnlage gesprochen werden. Die Umgebung besteht vorwiegend aus Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern. Direkt an der Straße sind einige wenige öffentliche Parkplätze zu finden. Zudem sind auf den Grundstücken größtenteils Kfz-Abstellmöglichkeiten vorhanden.

Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bewerten. Die Bushaltestelle Twietenkoppel liegt ca. 200 m entfernt und wird von der Buslinie 474 bedient, die unter anderem eine Verbindung zum Bahnhof Ahrensburg, Hoisbüttel und zum Bergstedter Markt herstellt. Auch die Buslinie 574 (Bergstedt, Lemsahl, Duvenstedt) hält an der Bushaltestelle Twietenkoppel. Die U-Bahn-Station Hoisbüttel (Linie U1) ist etwa 2,1 km entfernt und kann mit dem Bus

oder Fahrrad erreicht werden. Die Bergstedter Chaussee und der Volksdorfer Damm bieten gute Verbindungen zu anderen Stadtteilen. Die Autobahnauffahrt Ahrensburg zur A1 ist in etwa 13,5 km erreichbar.

Medizinische Versorgung

Die medizinische Versorgung in der Umgebung ist gut. Am Bergstedter Markt in etwa 400 m Entfernung befinden sich eine Apotheke und eine Hausarztpraxis. Das Evangelische Amalie Sieveking-Krankenhaus in etwa 6,5 km Entfernung ist das nächstgelegene Krankenhaus.

Bildungseinrichtungen

In der näheren Umgebung befinden sich diverse Bildungseinrichtungen. Kindertagesstätten sind in Bergstedt vorhanden und fußläufig erreichbar. Die Grundschule Bergstedt liegt etwa 800 m entfernt. Weiterführende Schulen wie die Stadtteilschule Bergstedt (ca. 1,5 km Entfernung) und das Gymnasium Buckhorn (knapp 3 km) sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Fahrrad gut erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten

Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte und Discounter in der näheren Umgebung zur Verfügung. Sowohl der Bergstedter Markt, etwa 500 m entfernt, als auch das Wald-dörfer Rondell, eine kleine Ladenzeile mit Super- und Getränkemarkt, Sparkasse und einem Bäcker am Volksdorfer Damm, gut 1,5 km entfernt, bieten Einkaufsmöglichkeiten. Das Alstertal-Einkaufszentrum in Poppenbüttel ist nach ca. 4 km erreichbar.

Zweimal wöchentlich findet am Saseler Markt ein Wochenmarkt statt.

Freizeit und Erholung

In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Grünflächen (Wohldorfer Wald, Naturschutzgebiet Duvenstedter Brook, Hainesch Iland, Naturschutzgebiet Höltigbaum und Stellmoorer Tunneltal).

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“² mit deren „Anwendungshinweisen – ImmoWertA“³ 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 als Kapitalanlage zur Erzielung von Mieterträgen ist nicht üblich.

6.1. Bodenwert

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.⁴

„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.“⁵

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

Der Richtwert des Gutachterausschusses für dieses Gebiet beträgt

| | |
|----------------|-------------------------|
| per 01.01.2022 | € 850,00/m ² |
| per 01.01.2023 | € 770,00/m ² |
| per 01.01.2024 | € 660,00/m ² |

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

³ Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung vom 20. September 2023

⁴ Immobilienwertverordnung ImmoWertV § 15, § 16 und § 40

⁵ Immobilienwertverordnung ImmoWertV § 14 (1) ff

Für den Bewertungsstichtag 20. März 2025 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 472 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.

Die Grunddaten befinden sich in **Tabelle 1** des Anhangs und die entsprechende Berechnung des Bodenwertes findet sich in der anliegenden **Tabelle 2**.

Der **Bodenwert** in Volleigentum beträgt **€ 377.600,00**

6.2. Gebäudewert/Sachwert

Es handelt sich hier um ein Holzhaus, welches bei der Wertermittlung wie ein Massivhaus beurteilt werden kann⁶. Für einfache Holzrahmen- und Holztafelbauten vor 1985 erfolgte ein Abschlag bei den Herstellungskosten gegenüber der Massivbauweise und die Gesamtnutzungsdauer war geringer. Seit etwa 1985 stehen die Holzhäuser den Massivhäusern bezüglich der Herstellungskosten, der Nutzungsdauer, des Wärme- und Schallschutzes sowie der Raumlufthqualität in nichts mehr nach.

Das Gebäude ist nicht unterkellert.

Nach den Grundrissen beträgt die Bruttogrundfläche (BGF) des Hauses insgesamt ca. 200,22 m².

⁶ Holzbau Handbuch, Reihe 0, Teil 5, Folge 1, Holzhäuser – Werthaltigkeit und Lebensdauer vom Informationsdienst Holz, erschienen 2008, Seite 26 ff.

Das Gebäude ist in die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) der ImmoWertV⁷ beim Gebäudetyp 1.21 (Einfamilienhaus, nicht unterkellert, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss) einzuordnen. Als Ergebnis der Besichtigung ergibt sich nach der Zuordnung in Standardstufen aus der Tabelle 1 für die Beschreibung der Gebäudestandards für frei stehende Einfamilienhäuser eine etwas bessere Einstufung als Standardstufe 3 und damit **Normalherstellungskosten** in Höhe von € 1.078,58/m².

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

Für den Zeitwert der **Außenanlagen** (Zuwegung, Pflanzbeete, Terrasse, Garten) setze ich einen Betrag in Höhe von insgesamt € 7.000,00 an.

Im 4. Quartal 2024 befindet sich der umgerechnete **Baukostenindex** (2010 = 100) für Wohngebäude, basierend auf dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baukostenindex (2021 = 100), bei 184,5 Punkten.

Das Gebäude wurde ca. 2002 erbaut und ist zum Bewertungszeitpunkt somit 23 Jahre alt. Bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich eine **Restnutzungsdauer** von 57 Jahren. Die Alterswertminderung ist nach § 23 ImmoWertV linear zu berechnen.

Die Grunddaten befinden sich in **Tabelle 1** des Anhangs und die entsprechende Berechnung des Sachwerts ergibt sich aus der beigefügten **Tabelle 3**.

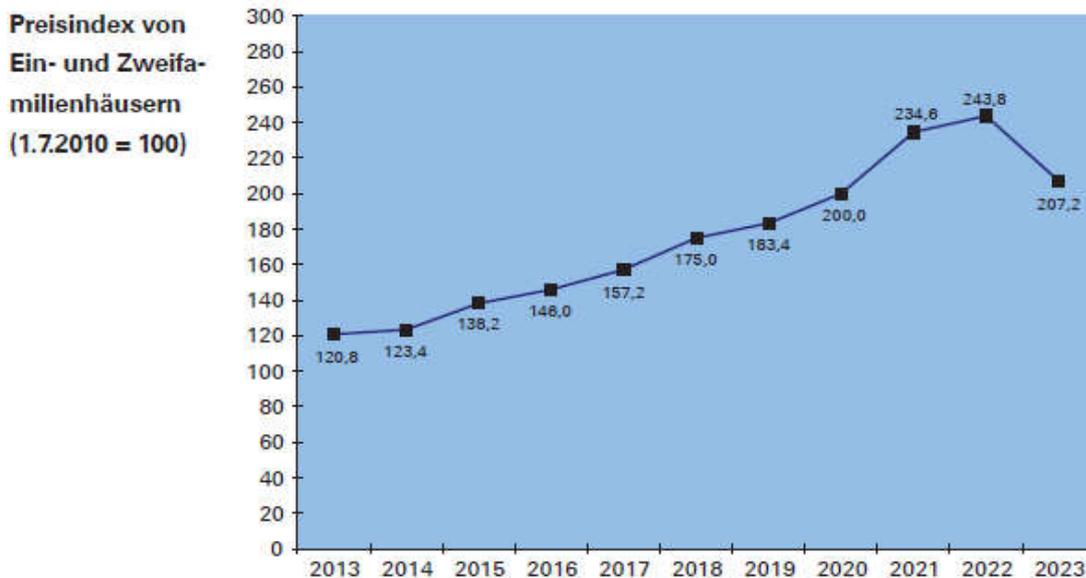
Der **vorläufige Sachwert** beträgt

€ 668.484,00

7. Marktlage

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

⁷ ImmoWertV 2021, Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 44, Seite 2827 UND 2838, f.



Quelle: „Immobilienmarktbericht Hamburg 2024“

Im Marktbericht des Gutachterausschusses⁸ Ziff. 2.2.5 wird für frei stehende Einfamilienhäuser der Baualtersklasse 2000 bis 2009 in mittlerer Lage aus tatsächlichen Verkäufen des Jahres 2023 (12 Verkaufsfälle) ein Mittelwert von € 5.289,00/m² mit einer Spanne zwischen € 3.212,00 und € 6.818,00 Wohnfläche angegeben.

Der hier ermittelte vorläufige Sachwert befindet sich mit € 4.112,00/m² unter diesem Mittelwert, aber in der Vergleichsspanne.

Auf Seite 117 des Marktberichts 2024 ist eine Formel zur Berechnung des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktors) veröffentlicht, die bei den Daten dieses Hauses zu einem Wert von **1,04** führt. Hier werden marktentscheidende Faktoren wie die Lage, die Wohnfläche und die Ausstattungsgüte berücksichtigt.

Es ergibt sich dann ein **marktangepasster Sachwert** von **€ 695.223,00.**

Der Sachwertfaktor in der Formel aus dem Marktbericht des Gutachterausschusses ist mit dem letzten veröffentlichten Aktualisierungsfaktor per 01.01.2024 berechnet worden. Die negative Preisentwicklung hat sich im zweiten Halbjahr 2024 weiter fortgesetzt und fängt nun an, sich zu stabilisieren.

⁸„Immobilienmarktbericht Hamburg 2024“, herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg, © Freie und Hansestadt Hamburg.

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt war von 2010 bis 2022 durch eine starke Nachfrage bei begrenztem Angebot und durch steigende Preise gekennzeichnet. Der Nachfrageüberhang war zu dieser Zeit erheblich. Die Entwicklung seit Anfang 2022 hat gezeigt, dass sich die Rahmenbedingungen auf dem Immobilienmarkt zum Teil drastisch verändert haben. Die bisherige Tendenz kontinuierlich steigender Preise ist nicht mehr einschlägig.

Seit 2022 haben folgende Kriterien zu einer deutlichen Veränderung der Nachfrage in allen Segmenten des Immobilienmarkts geführt:

- Zunächst hat der Angriff Russlands auf die Ukraine allgemein zu einer Verunsicherung geführt.
- Als Folge der Ukraine-Krise sind die Preise für Energie zum Teil drastisch gestiegen, was u. a. bei Käuferschichten, die für Einfamilienhäuser und Reihenhäuser in Frage kommen, die finanziellen Möglichkeiten deutlich verschlechtert hat.
- Die Beleihungsgrundsätze der Banken sind deutlich restriktiver geworden und die Zinsen für Immobilienkredite sind deutlich gestiegen.
- Für Bau- und Renovierungsarbeiten sind Handwerker derzeit schwer zu bekommen, das Material ist deutlich teurer geworden, sofern überhaupt erhältlich.
- Es werden weitere strengere Anforderungen an Wärmedämmung, Heizung ohne fossile Energie usw. diskutiert und die rasant steigenden Energiepreise könnten eine weitere energetische Sanierung erforderlich machen.

Diese Umstände führten zu deutlich weniger Verkäufen.

Für die **Unsicherheit des Zustandes** des nicht besichtigten Einfamilienhauses (möglicher Instandhaltungsrückstand, mögliche mangelhafte Ausstattung oder schlechter dekorativer Zustand) nehme ich einen Abzug in Höhe von 15 % vor. Damit sinkt der Verkehrswert auf € 595.716,00

Die entsprechenden Berechnungen finden sich ebenfalls in der anliegenden **Tabelle 3.**

8. Verkehrswert

Unter Berücksichtigung meiner Ausführungen ermittle ich den **Verkehrswert** für den Bewertungszeitpunkt 20. März 2025 **ohne Berücksichtigung der Belastung durch den Erbbauzins** Abt. II Nr. 1 und 2 des Grundbuchs, mit dem Abschlag **mangels Besichtigung** bei freier Lieferungsmöglichkeit, auf

€ 600.000,00

(sechshunderttausend Euro)

Nach 12.2 des Erbbaurechtsvertrags ist noch Folgendes zu berücksichtigen:
Macht die Grundstückseigentümerin von ihrem Heimfallanspruch aus den in Nr. 12.1 a) bis d) genannten Gründen Gebrauch, so zahlt sie als Vergütung für das Erbbaurecht einen Betrag in Höhe von zwei Dritteln des Verkehrswertes des Erbbaurechts im Zeitpunkt der Ausübung des Heimfallanspruches. Der Erbbauberechtigte erleidet also bei Ablauf einen Verlust von einem Drittel des Gebäudewertes.

9. Belastungen

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. Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts berechnet sich daher aus der Differenz zwischen der eigentlich angemessenen Verzinsung des Bodenwertes und dem Erbbauzins, kapitalisiert über die Restlaufzeit des Erbbaurechts.

Diese sogenannte Erbbauzinsersparnis wird auf dem Grundstücksmarkt nicht voll honoriert. Wegen der Beschränkungen, denen der Erbbauberechtigte unterworfen ist,

und der Unsicherheit, die sich z. B. bei Ablauf des Erbbaurechtes ergibt, wird der Bodenwertanteil unter Umständen niedriger bewertet.

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist aber der Erbbauzins als Belastung in Abteilung II des Grundbuchs gesondert mit seinem Einfluss auf den Verkehrswert zu bewerten und getrennt auszuweisen.

Für das Grundstück besteht ein Erbbaurechtsvertrag vom 13. Mai 2002. Das Erbbaurecht wird dort für die Zeit von 75 Jahren bestellt und endet am 30. Juni 2077. Damit beträgt die Restlaufzeit des Erbbaurechts zum Wertermittlungstichtag 52 Jahre.

Im Marktbericht⁹ ist eine Formel zur Berechnung des Liegenschaftszinssatzes für Einfamilienhäuser angegeben. Danach beträgt der angemessene Liegenschaftszins heute 4,24 %.

Bei einem Zinssatz von 4,24 % und einer Restlaufzeit von 52 Jahren beträgt der Rentenbarwertfaktor 20,8632.

9.1. Belastung durch Erbbauzins (Abteilung II Nr. 1)

Der vertraglich vereinbarte jährliche Erbbauzins beträgt € 5.758,40.

Er ist mit demselben Rentenbarwertfaktor (52 Jahre Restnutzungsdauer bei einer Verzinsung von 4,24 %) zu multiplizieren.

€ 5.758,40 * 20,8632 = € 120.138,65

Die Belastung durch den Erbbauzins gemäß Abteilung II Nr. 1 des Grundbuchs beträgt

€ 120.000,00

(einhundertzwanzigtausend Euro)

⁹ Immobilienmarktbericht Hamburg 2024, Seite 116, Punkt 7.2.2 Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser, die Berechnung befindet sich in der anliegenden Tabelle 4

9.2 Belastung durch Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Neufestsetzung des Erbbauzinses (Abteilung II Nr. 2)

Der aktuelle jährliche Erbbauzins¹ beträgt € 8.772,24.

Die Differenz zu dem vertraglich vereinbarten Erbbauzins ergibt sich zu € 3.013,84.

Er ist mit demselben Rentenbarwertfaktor wie unter Punkt 6.2 (52 Jahre Restnutzungsdauer bei einer Verzinsung von 4,24 %) zu multiplizieren.

€ 3.013,84 * 20,8632 = € 62.878,35

Die Belastung durch den Erbbauzins gemäß Abteilung II Nr. 1 und 2 des Grundbuchs beträgt

€ 60.000,00

(sechzigtausend Euro)

Auf die folgenden Anmerkungen wird besonders hingewiesen.

Hamburg, den 14. August 2025



Britta Hochbaum

¹ Wenzel Dr. Immobilienmanagement GmbH verwaltet für die Stadt Hamburg Erbbaurechte und hat mir den aktuellen Erbbauzins mitgeteilt.

Tabelle 1 – Grunddaten

Grunddaten Sachwert Einfamilienhaus

Grunddaten Bodenwert Einfamilienhaus

| | | |
|--|---|--------------------|
| Grundstücksgröße in m ² | | 472 m ² |
| Bodenrichtwert 31.12.2020 für 1.000 m ² | € | 670,00 |
| 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 (7%), Mittelreihenhaus (-1%), Endreihenhaus (-1%), Doppelhaushälften (-5%), Eckgrundstück (4%) | | 0% |

Grunddaten Gebäudewert Einfamilienhaus

| | | |
|--|---|-----------------------|
| Wohnfläche | | 162,55 m ² |
| Bruttogrundfläche | | 200,22 m ² |
| NHK 2010 in €/m ² | € | 1.078,58 |
| besonders zu berechnende Bauteile pauschal | € | 0,00 |
| Baupreisindex zum Bewertungszeitpunkt | | 184,50 |
| Baujahr | | 2002 |
| Gesamtnutzungsdauer | | 80 |
| Alter der baulichen Anlagen in Jahren | | 23 |
| Reparaturstau | € | 0,00 |
| Zeitwert der Außenanlagen pauschal | € | 7.000,00 |

Tabelle 2 – Bodenwertberechnung

| Bodenwertberechnung Einfamilienhaus | | | |
|--|--------------------|------|-------------------|
| Grundstücksgröße | 472 m ² | | |
| Norm-Richtwert zum Bewertungszeitpunkt für eine Größe von 1000 m ² | | € | 660,00 |
| Anpassungsfaktor nach BWA-Tabelle für die Größe angemessener Bodenwert pro m ² für die zu bewertende Größe | 1,219212235 | | |
| ./. Wegebaukosten | | € | 0,00 |
| ./. Siedbaukosten | | € | 0,00 |
| Zwischensumme | | € | 804,68 |
| Lagezu- oder -abschlag in % | 0% | € | 0,00 |
| Zwischensumme | | € | 804,68 |
| Zu-/Abschlag Doppelhaus (7%), Mittelreihenhaus (-1%), Endreihenhaus (-1%), Doppelhaushälften (-5%), Eckgrundstück (4%) | | 0% € | 0,00 |
| angemessener Bodenwert pro m ² für die zu bewertende Größe/Nutzung gerundet | | € | 804,68 |
| | | € | 800,00 |
| Bodenwert | | € | 377.600,00 |

Tabelle 3 – Sachwertberechnung

Sachwertberechnung Einfamilienhaus**Normalherstellungskosten (NHK 2000)**

| | | | |
|--|-----------------------|---|------------|
| Bruttogrundfläche | 200,22 m ² | | |
| NHK 2010 in €/m ² | € 1.078,58 | | |
| NHK 2010 insgesamt in € | | € | 215.953,00 |
| besonders zu berechnende Bauteile pauschal | | € | 0,00 |
| Normalherstellungskosten insgesamt | | € | 215.953,00 |
| Baupreisindex zum Bewertungszeitpunkt | 184,50 | | |
| Herstellungskosten zum Bewertungszeitpunkt | | € | 398.433,00 |

Alterswertminderung

| | | | |
|--|--------|----------|-------------------|
| Alter der baulichen Anlagen in Jahren | 23 | | |
| voraussichtliche Restnutzungsdauer in Jahren | 57 | | |
| voraussichtliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren | 80 | | |
| Alterswertminderung | 28,75% | € | 114.549,00- |
| Zeitwert der mängelfreien baulichen Anlagen | | € | 283.884,00 |
| Zeitwert der Außenanlagen pauschal | | € | 7.000,00 |
| Zeitwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen | | € | 290.884,00 |
| zzgl. Bodenwert | | € | 377.600,00 |
| vorläufiger Sachwert Einfamilienhaus mängelfrei | | € | 668.484,00 |

Kontrollrechnung:

| | | | |
|--|-----------------------|---|----------|
| Wohnfläche | 162,55 m ² | | |
| Sachwert pro m ² Wohnfläche (mängelfrei) | | € | 4.112,00 |
| €/m ² Wohnfläche ohne Grundstück (mängelfrei) | | € | 1.790,00 |
| Bodenwertanteil pro m ² Wohnfläche | | € | 2.323,00 |

| | | | |
|---|-------------|---|------------|
| Sachwertfaktor / marktangepaßter Sachwert | 1,04 | € | 695.223,00 |
| Reparaturstau | | € | 0,00 |
| Verkehrswert ohne Rundung | | € | 695.223,00 |

Tabelle 4 – Berechnung Liegenschaftszinssatz

| | | | | |
|--|-----------------------|---|------------|--------------|
| Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser | | | | 0,850 |
| Liegenschaftszinssatz MFH | | | | 4,370 |
| | Lagefaktor | € | 540,00 | 1,222 |
| | Altersfaktor | | 23 | 1,084 |
| | Erstbezugsfaktor | | | 1,000 |
| | Stadtteiffaktor | | | 1,000 |
| | Aktualisierungsfaktor | | 01.01.2024 | 0,969 |
| Liegenschaftszinssatz MFH | | | | 5,609 |
| | | | | 0,530 |
| Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser | | | | 4,238 |

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.



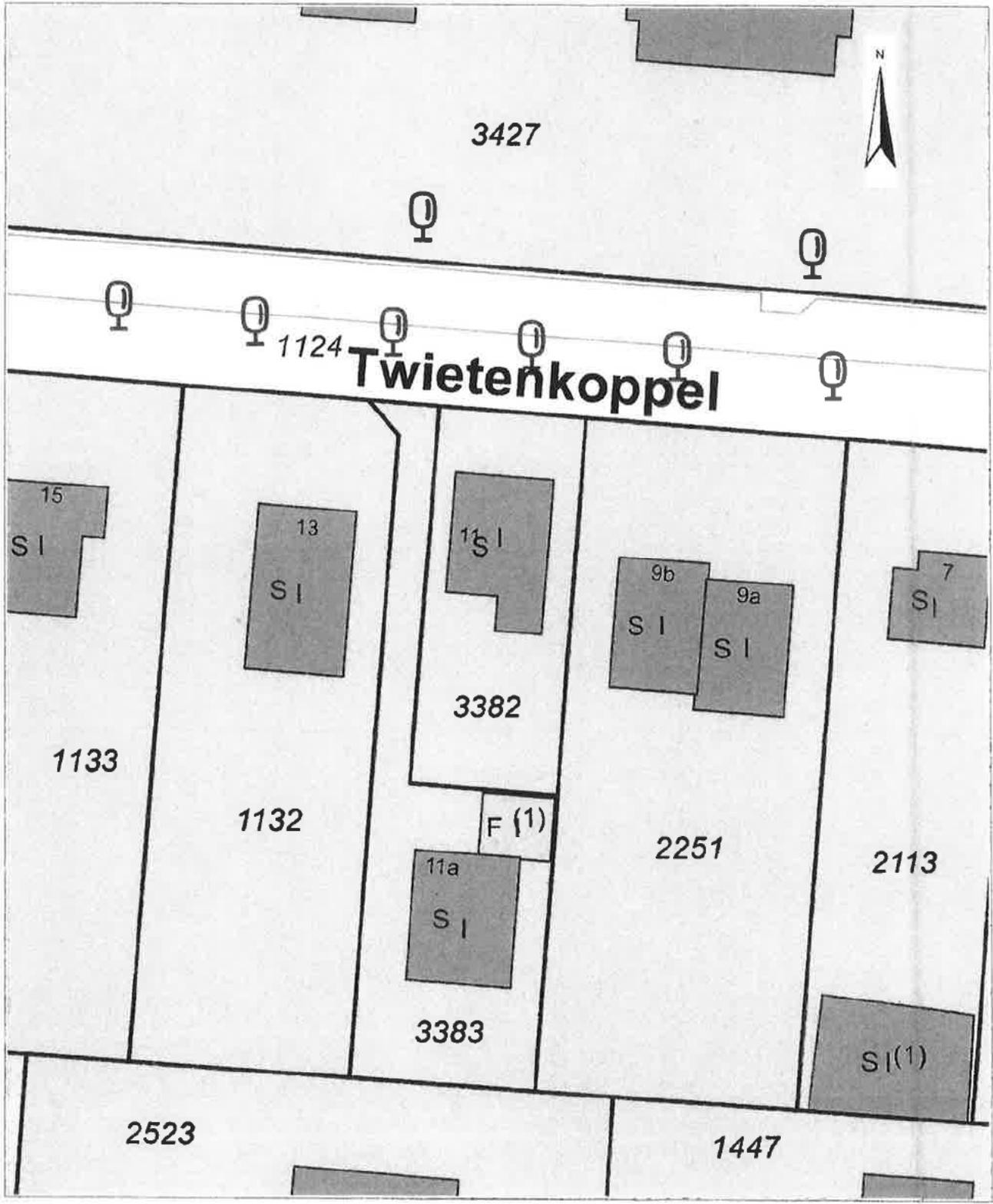
Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

Erstellt am 27.12.2024
Auftragsnummer: B33-2024-2120009826

Flurstück: 3382
Gemarkung: Bergstedt

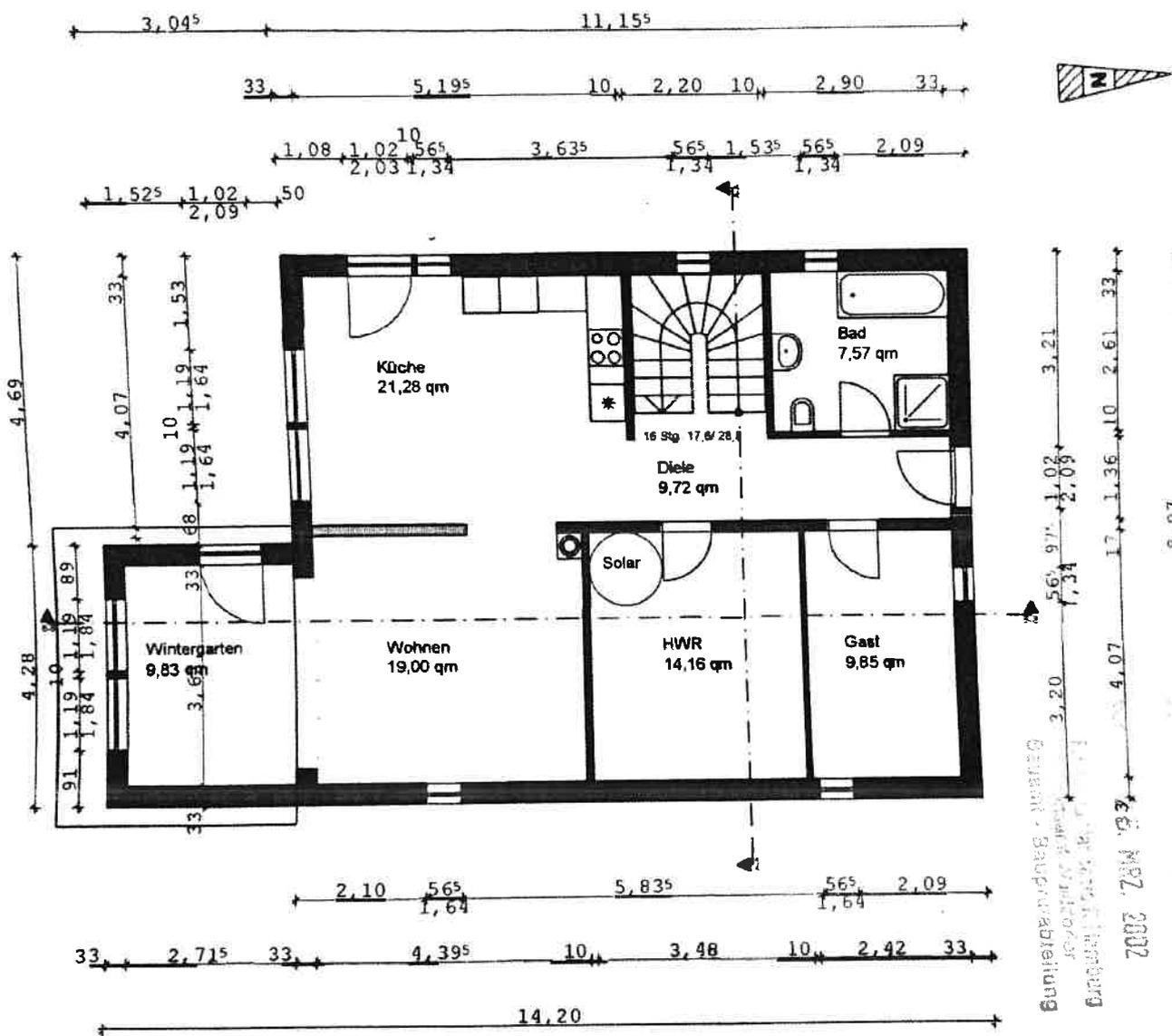


32573912

5947630

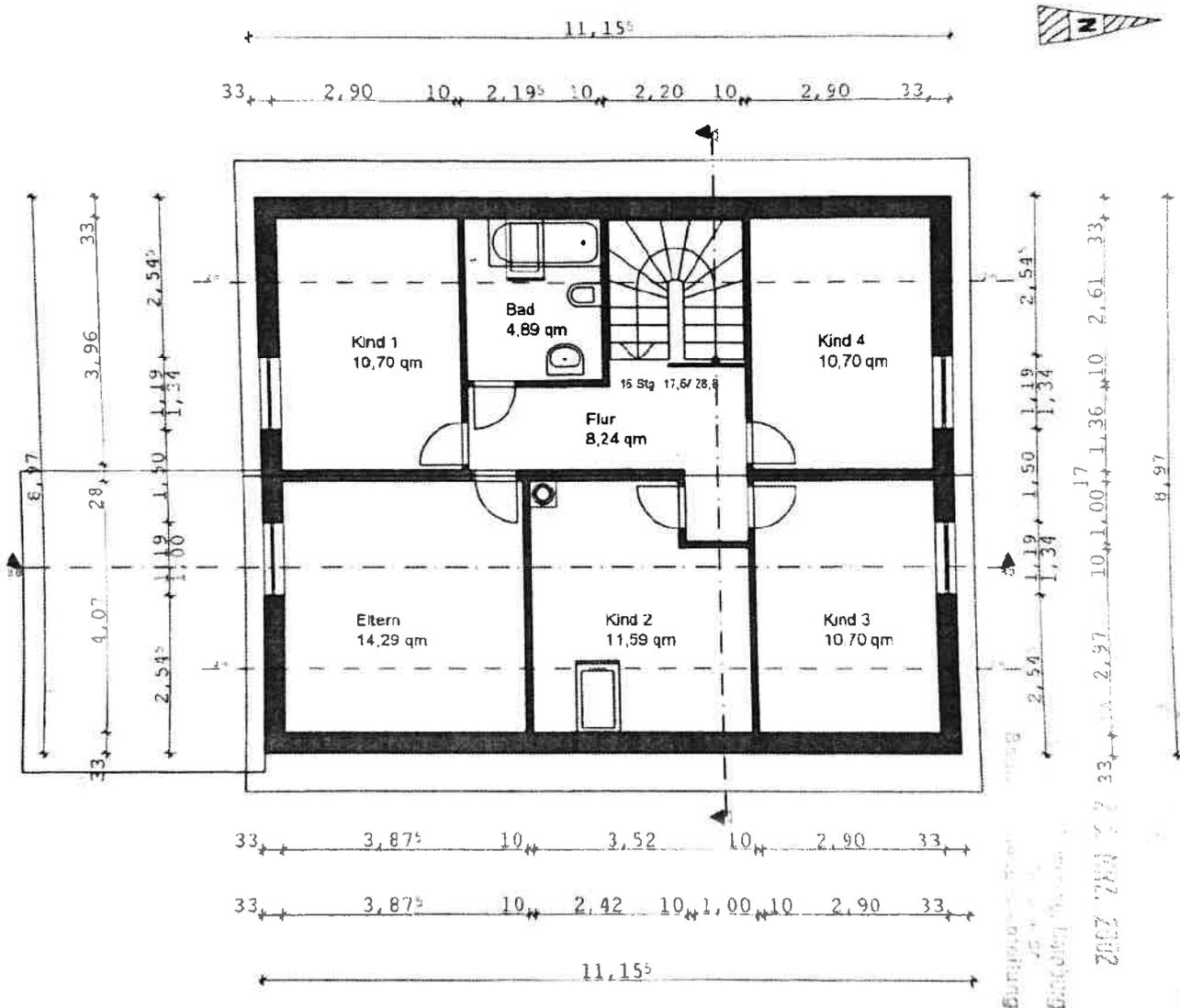


Diese Karte ist geschützt. Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen der Bestimmungen in §15 HmbVermG vom 20.04.2005 (HmbGVBl S.135) in der jeweils geltenden Fassung zulässig.

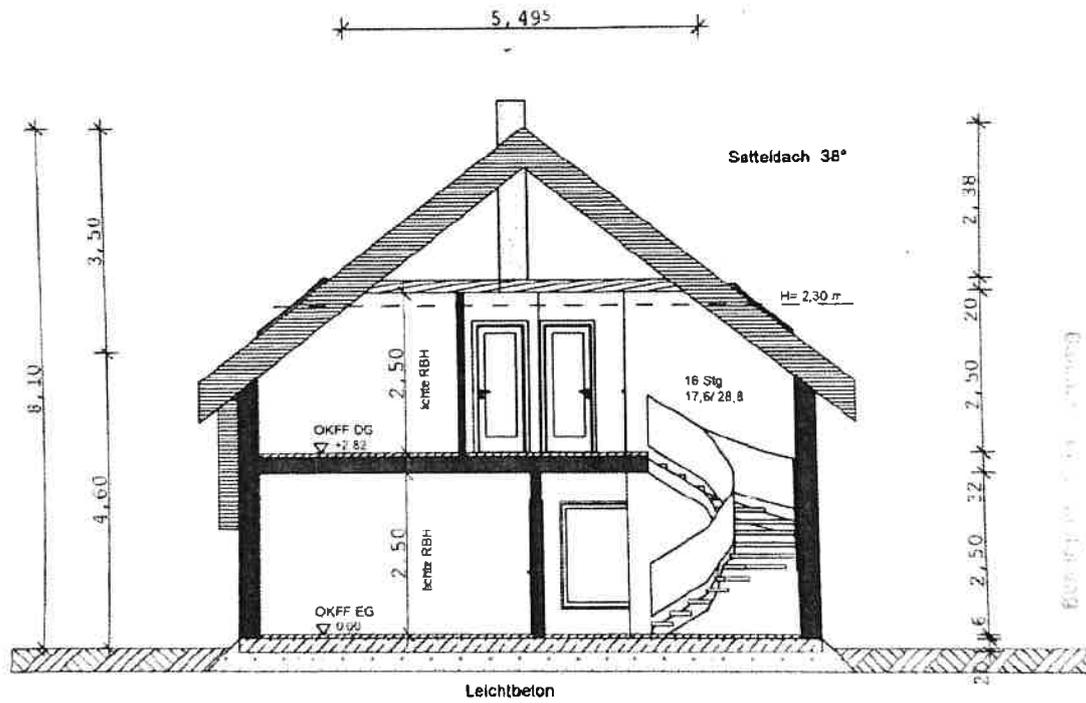


Geom. Bauplanabteilung
 6.6. MRZ. 2002

TWIETENKOPPEL
 GRUNDRISS
 ERDGESCHOSS
 14. 01. 2002



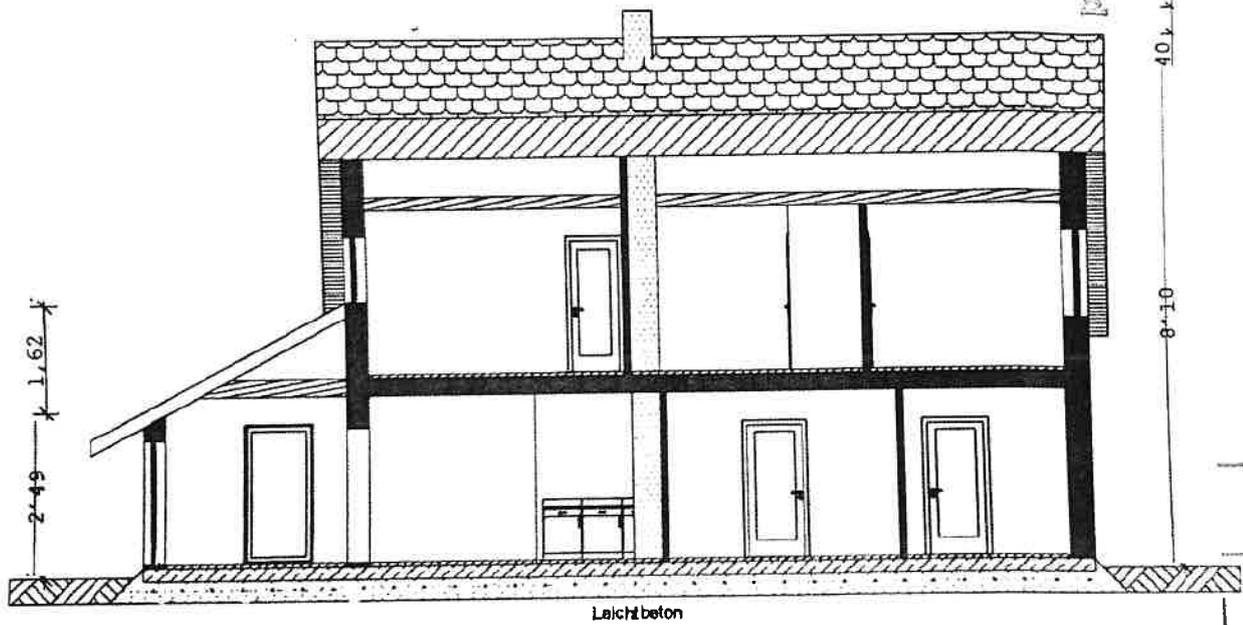
TWIETENKOPPEL 11
 GRUNDRISS
 DACHGESCHOSS
 10.01.2002



BOBBIER & CO. ARCHITECTEN
 ZÜRICH

MIETENKOPPEL 11
 SCHNITT B-B
 14.01.2002

Architekt: ...
25. JAN. 2002
Gesamt-Grundrisszeichnung



Leichtbeton

TWIETENKOPPEL 11
SCHNITT A-A
14.01.2002



Flurstück 3382, Gemarkung Bergstedt Bezirk Wandsbek

Gebietszugehörigkeit: Hamburg
Lage: Twietenkoppel 11
Fläche: 472 m² ____
Tatsächliche Nutzung: 472 m² Wohnbaufläche (Offen) _____

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Erbbaurecht
Buchung: Amtsgericht Hamburg-Barmbek
Grundbuchbezirk Bergstedt
Grundbuchblatt 4412
Laufende Nummer 1

Eigentümer/-in:

Buchungsart: Grundstück
Buchung: Amtsgericht Hamburg-Barmbek
Grundbuchbezirk Bergstedt
Grundbuchblatt 4411
Laufende Nummer 1

Eigentümer/-in: 1 Freie und Hansestadt Hamburg

Angaben zu grundstücksgleichen Rechten

Buchungsart: Erbbaurecht
Buchung: Amtsgericht Hamburg-Barmbek
Grundbuchbezirk Bergstedt
Grundbuchblatt 4412
Laufende Nummer 1

Berechtigte/-r: 2



Freie und Hansestadt Hamburg Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2025-21204

9. Januar 2025

BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS BAULASTENVERZEICHNIS

Ihr Zeichen: Twietenkoppel 11

Für das Flurstück 3382 ---

der Gemarkung Bergstedt ---

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**

Diese Bescheinigung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig



Freie und Hansestadt Hamburg

Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke

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

Sachverständigenbüro Britta Hochbaum
Farmseener Weg 32

22391 Hamburg

Bezirksverwaltung
Anliegerbeiträge
Gänsemarkt 36
D - 20354 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 23 - 4318 Zentrale - 4242
Telefax 040 - 4279 23990

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

Az.: B32/2 BS 4411 / 4412 E

Hamburg, 16.01.2025

Bescheinigung über Anliegerbeiträge

für das Grundstück

Straße: Twietenkoppel 11
Grundbuch: Bergstedt
Blatt: 4411, 4412 E
Flurstück: 3382

Erschließungsbeiträge

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

Sielbaubeiträge

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

Für die Herstellung eines Regenwassersieles können noch Sielbaubeiträge nach den
Bestimmungen des Sielabgabengesetzes erhoben werden.

Die Beitragspflicht für Regenwassersieles entsteht, wenn das Grundstück an ein
Regenwassersiel angeschlossen ist/wird.

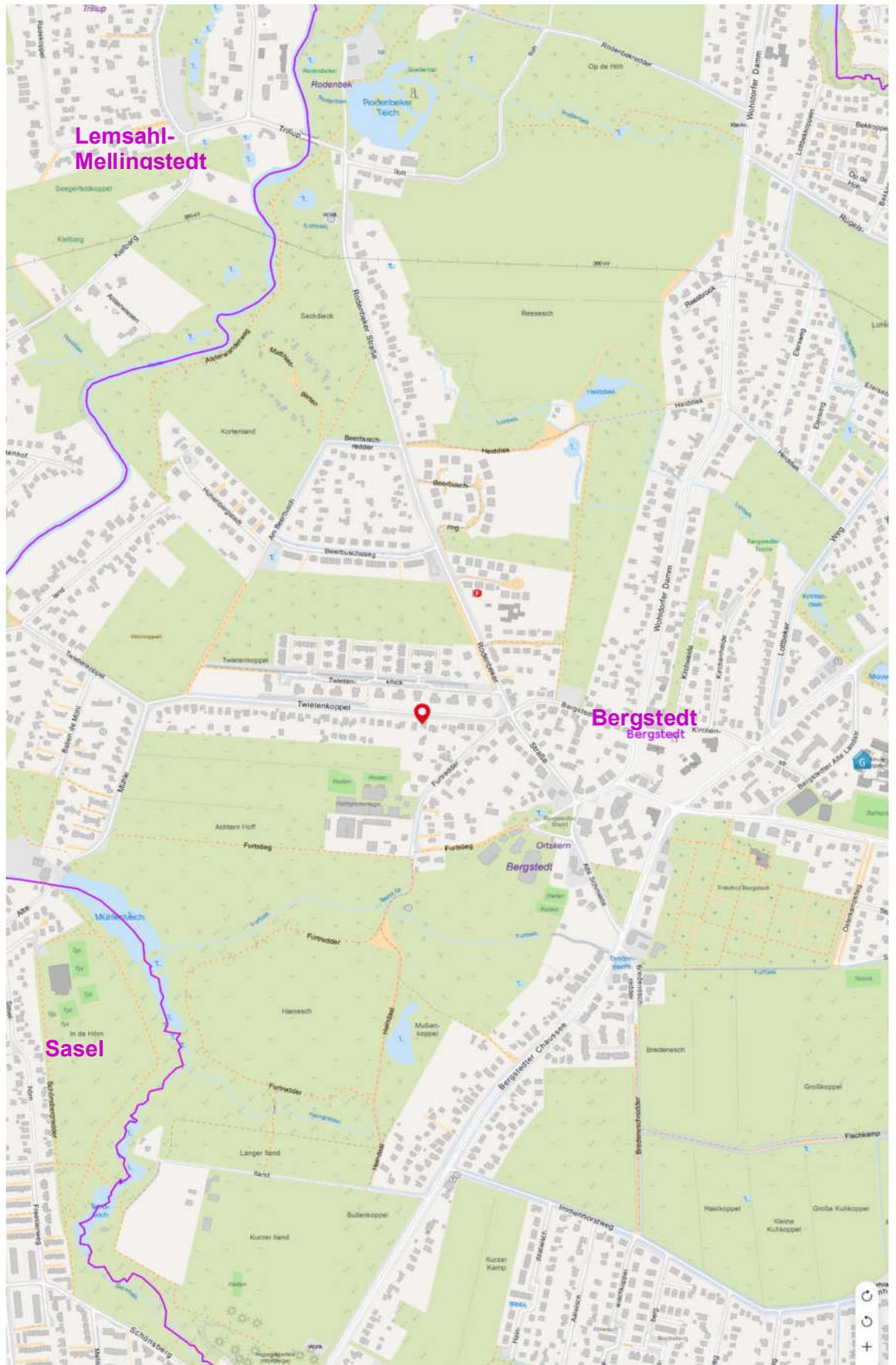
Sielanschlussbeiträge

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
Erbauberechtigten in das Grundbuch vorgenommen worden ist.

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



(aus Geo-Online)

Stadtkarte