



Von der Industrie- und Handelskammer
zu Kiel öffentlich bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

TORSTEN KÜHL

Gr. Wulfhagen 25 25436 Uetersen

Telefon 041 22 - 92 72 72

Telefax 041 22 - 92 72 92

E-Mail info@torsten-kuehl.de

Website www.torsten-kuehl.de

USt.-IdNr. DE225200394

WERTGUTACHTEN

Verkehrswertermittlung (Marktwert)

für das Sondereigentum Wohnung Nr. B 5-8

3-Zimmer-Wohnung im DG rechts und Garage B 5-16

Lottbeker Feld 40, 22359 Hamburg



Auftraggeber/in	Amtsgericht Hamburg-Barmbek
Aktenzeichen	802 K 4/25
Ortstermin	22.07.2025
Bewertungsstichtag	22.07.2025
Erstellungstag	08.09.2025
Verkehrswert	404.000,00 Euro

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlagen.....	3
2.	Umfang	3
3.	Einleitung und Anlass der Wertermittlung.....	3
4.	Ergebnisübersicht.....	4
5.	Auftragsdaten.....	5
6.	Literatur, Richtlinien und Verordnungen	5
7.	Haftung des Sachverständigen.....	6
8.	Privatrechtliche Gegebenheiten.....	7
8.1.	Grundbuch	7
8.2.	Teilungserklärung.....	7
8.3.	Verwaltung.....	8
8.4.	Miet- und Nutzungsverhältnisse	8
9.	Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten.....	9
9.1.	Baurecht	9
9.2.	Beiträge und Abgaben.....	9
9.3.	Baulasten.....	10
9.4.	Denkmalschutz	10
9.5.	Kampfmittel Verdachtsflächen.....	10
9.6.	Altlasten/Altstandort	11
9.7.	Sonstige Verordnungen und Vorschriften.....	11
10.	Lagemerkmale	12
10.1.	Großräumige Lage.....	12
10.2.	Kleinräumige Lage	13
11.	Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen.....	13
12.	Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)	14
12.1.	Flächen und Maße.....	14
12.2.	Konstruktion, Ausbau und Ausstattung	14
13.	Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung.....	16
14.	Bewertungsgrundlagen und Verfahren	17
14.1.	Bodenwertermittlung.....	18
15.	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	20
16.	Vergleichswertverfahren	21
16.1.	Marktbetrachtung über Vergleichsverkäufe	21
17.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	24
17.1.	Angepasster Vergleichswert.....	25
18.	Verkehrswert (Marktwert)	25

Fotos

26-37

Hinweis

Aus Gründen der Lesbarkeit wird in diesem Gutachten das generische Maskulinum verwendet.
Sämtliche anderen Geschlechter sind selbstverständlich mit eingeschlossen.

1. Anlagen

1. Ortsübersicht 1:10.000
2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte 1:1.000)
3. Lageplan mit Garagen
4. Grundriss Kellergeschoss (Kellerraum Nr. 8 rot markiert)
5. Grundriss Dachgeschoss (WE B 5-8 rot markiert)
6. Schnitt
7. Ansichten (2 Seiten)
8. Grundriss, Schnitt und Ansicht Garagen
9. Auszug aus BORIS.HH (2 Seiten)
10. Energieausweis (6 Seiten)
11. City Basics Hamburg

2. Umfang

Anzahl der Druckausfertigungen	5
Anzahl der PDF-Ausfertigungen	1
Seitenzahl des Gutachtens	37
Anzahl der Fotos	36

3. Einleitung und Anlass der Wertermittlung

Das Gutachten wird für den nachstehend benannten Zweck erstellt auf der Grundlage des mir erteilten Auftrags und aller mir zur Verfügung stehenden Daten und Unterlagen.

Das Amtsgericht Hamburg-Barmbek hat mich gemäß Beschluss vom 03.06.2025 beauftragt, zur Vorbereitung des Versteigerungstermins (gemäß § 74 Abs. 5 ZVG) den Verkehrswert für das im Wohnungs-Grundbuch von Volksdorf Band 155 Blatt 5294 im Bestandsverzeichnis Nr. 1 eingetragene Wohnungseigentum zu ermitteln.

Diese 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung wurde 1965 in einem vollunterkellerten, 2-geschossigen Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss mit insgesamt 8 Wohnungen erstellt. Sie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 105,90 m², diese verteilt sich auf ein Wohnzimmer, 1 Schlaf- und 1 Kinderzimmer, Küche, Bad, Flur und Dachloggia. Zur Wohnung gehören ein Kellerraum und eine Garage. Die Wohnung steht leer. Es bestehen keine Mietverhältnisse.

Das Gemeinschaftseigentum ist gepflegt und wird laufend instandgehalten. Die Wohnung wurde in jüngerer Zeit modernisiert und befindet sich in einem guten Zustand. Es müssten lediglich die entnommenen E-Geräte in der Küche wieder ergänzt werden.

5. Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Spohrstraße 6, 22083 Hamburg
Eigentümer	Name/n ist/sind dem Amtsgericht bekannt
Auftragsdatum	03.06.2025
Auftragseingang	04.06.2025
Besuchsankündigung	17.06.2025 für 22.07.2025
Besichtigungsdatum	22.07.2025
Bewertungsstichtag	22.07.2025
Besichtigungsteilnehmer	Name/n ist/sind dem Amtsgericht bekannt Sachverständiger Torsten Kühl
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung

6. Literatur, Richtlinien und Verordnungen

- [1] Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021, vom 01.01.2022
- [2] Wertermittlungsrichtlinie - WertR 06
- [3] Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012
- [4] Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20.03.2014
- [5] Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015
- [6] Bodenrichtwertlinie (BRW-RL) vom 11.01.2011
- [7] Sprengnetter: Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten (Loseblattsammlung)
- [8] Bernhard Bischoff: Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, Immobilienbewertung n. ImmoWertV
- [9] Bodenrichtwertkartei, Grundstücksmarktberichte und Kaufpreissammlungen der zuständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte der jeweiligen Kreise oder Städte
- [10] Baugesetzbuch, BauGB, mit Gesetzen und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht (vhv Dienstleistung GmbH Verlag), 11. Auflage, September 2013
- [11] Heinz Domning: Landesbauordnung Schleswig-Holstein, Vorschriftensammlung (Dt. Gemeindeverlag)
- [12] Petersen/Schnoor/Seitz: Marktorientierte Immobilienbewertung; 9. Auflage 2015
- [13] Kleiber-digital, Standardwerk der Wertermittlung, lfd. Onlineaktualisierung
- [14] Mietenspiegel, Mietanalysen, z.B. Immobilienscout24, IVD-Wohnpreisspiegel, on-geo und geoport
- [15] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2010/11, 20. Auflage Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
- [16] Tillmann/Kleiber/Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des VW und der Beleihung v. Grundstücken Bundesanzeiger Verlag 2. Auflage
- [17] Tillmann/Seitz: Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken (Reguvis Verlag)

Bei Bezugnahme zur Literatur oder bei Zitaten werden die Nummern in [...] angegeben.

7. Haftung des Sachverständigen

Die Bewertung des Grundstücks erfolgt unter Berücksichtigung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der sichtbaren Beschaffenheit und der Eigenschaften des Grundstücks sowie der Lagemerkmale.

Bei einem Verkehrswertgutachten handelt es sich um kein Bausubstanzgutachten bei dem Baumängel und Bauschäden beurteilt werden. Sollten Erkenntnisse durch Gutachten von Bausachverständige oder andere geeignete Untersuchungsergebnisse vorliegen, können diese im Verkehrswertgutachten ggf. berücksichtigt werden. Sind Baumängel oder Bauschäden offen erkennbar, müssen zur weiteren Feststellung von Ursachen ggf. weitere eingehende Untersuchungen durch Fachleute auf dem jeweiligen Gebiet oder Bausachverständige vorgenommen werden. Der Verfasser kann als Bewertungssachverständiger Baumängel, Bauschäden, unterlassene Instandhaltungen oder andere wertbeeinflussende Umstände nur überschlägig durch geeignete Abschlüsse oder durch eine verkürzte Restnutzungsdauer berücksichtigen.

Auch die Gefährdungsabschätzung anlässlich von Altlasten erfordern spezielle Maßnahmen durch Spezialisten auf der Grundlage besonderer Fach- und Sachkenntnisse. Der Grund und Boden wurde nicht auf Tragfähigkeit und sonstige Bodenbeschaffenheiten sowie auf (nutzungsbedingte) Verunreinigungen untersucht.

Die Konstruktions- und Ausbaubeschreibung beinhaltet den optisch erkennbaren Gebäudezustand. Feststellungen zur Bausubstanz werden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen. Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen und dergleichen werden nicht entfernt, geöffnet oder untersucht, auch werden keine Möbel oder Einrichtungsgegenstände verschoben. Die Heizungs-, Sanitär- und Elektrotechnik sowie Fenster und Türen werden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft, ggf. erfolgen stichprobenhafte Überprüfungen. Besondere Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit, des Schall- und Wärmeschutzes, des Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge sowie schadstoffbelastender Substanzen und anderer umwelthygienischer, problematischer Baustoffe (z.B. Asbest und Formaldehyd) werden nicht vorgenommen. Ggf. erforderliche Sanierungen können einen wesentlichen Einfluss auf die Werthaltigkeit des Grundstücks haben.

Tiefgreifende Untersuchungen und Feststellungen vorgenannter Art übersteigen den üblichen Umfang einer Wertermittlung für das Bewertungsobjekt und werden nur bei gesonderter Auftragserteilung unter Hinzuziehung von Spezialisten für die jeweiligen Fachgebiete vorgenommen.

Der Verkehrswert muss als feste Summe bestimmt werden; es ist daher nicht auszuschließen, dass bei einem etwaigen Verkauf ein niedrigerer oder ein höherer Kaufpreis erzielt wird, dies gilt insbesondere in Zeiten sehr volatiler Märkte. Eine Haftung und die Gewähr in Zusammenhang mit dem Verkauf oder einer andersgearteten Transaktion wird daher ausdrücklich nicht übernommen.

8. Privatrechtliche Gegebenheiten

8.1. Grundbuch

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Hamburg	Grundbuch von	Volksdorf	Band	155	Blatt	5294
--------------------	---------	----------------------	-----------	-------------	-----	--------------	------

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
1		150/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		Volksdorf		1405	Hof- und Gebäudefläche Lottbeker Feld 40	2000
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. B 5-8 bezeichneten Wohnung Dachgeschoss rechts sowie mit dem Teileigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. B 5-16 bezeichneten Garage.				

Erste Abteilung

Eigentümer Name/n ist/sind dem Amtsgericht bekannt

Zweite Abteilung¹

Eintragungen

Lfd. Nr. 6 zu BV 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Az: 802 4/25, ON 30); eingetragen am 13.02.2025.

Beurteilung

Im vorliegenden Fall erfolgt die Wertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren, hierbei bleiben auftragsgemäß eventuelle Eintragungen in Abteilung 2 des Grundbuchs bei der Bewertung außer Betracht.

Dritte Abteilung²

Eintragungen

Für die Bewertung dieser Immobilie nicht relevant. Im Falle eines Verkaufs wird von einem belastungsfreien Zustand in Abt. 3 des Grundbuchs ausgegangen.

8.2. Teilungserklärung

Allgemein

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um Wohnungseigentum. Die rechtlichen Verhältnisse des Wohnungseigentums ergeben sich insbesondere aus dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), den Beschlüssen der Wohnungseigentümer sowie der Teilungserklärung. Gravierende Abweichungen von den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes oder den üblichen Vereinbarungen anderer Eigentümergemeinschaften, insbesondere in den Bereichen Gemeinschaftsordnung, Gebrauchsregelung, Hausordnung, Haftung und Abrechnung können u.U. wertbeeinflussend sein.

Zu dieser Teilungserklärung

Die notarielle Teilungserklärung (TE) von 03.06.1966 liegt mir vor. Hierin ist das Wohnungseigentum wie folgt deklariert:

Miteigentumsanteil von 145/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. B 5-8 bezeichneten Wohnung Dachgeschoss rechts. Die Wohnfläche beträgt 105,90 qm,

sowie

¹ Lasten und Beschränkungen

² Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden

Miteigentumsanteil von 5/1.000 verbunden mit dem Teileigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. B 5-16 bezeichneten Garage. Die Nutzfläche beträgt 14,50 qm.

Die Instandhaltung des jeweiligen Sondereigentums obliegt den Eigentümern und die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes einschließlich der äußeren Fenster und des Grundstücks obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Es handelt sich um eine übliche standardisierte Teilungserklärung für Wohnungseigentum, wie sie in den 60er Jahren üblich war ohne besondere wertrelevante Vereinbarungen. Im Wesentlichen gibt die Teilungserklärung die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes wieder.

Abgeschlossenheit Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde am 25.04.1966 erteilt.

8.3. Verwaltung

WEG-Verwaltung

Mieterverwaltung	Keine
Hinweis	Trotz zahlreicher Versuche schriftlicher und mündlicher Art war eine Auskunft über die Instandhaltungsrücklage und das Hausgeld sowie die Zurverfügungstellung des aktuellen Wirtschaftsplanes von der ehemaligen WEG-Verwaltung Hamburger Immobilien-Management nicht möglich. Auch der neuen Hausverwaltung liegen diese Unterlagen nicht vor.
Verwaltergebühr	104,12 € brutto pro Wohnung/Monat und 4,76 € brutto pro Garage/Monat
Sonderumlagen	Beschlossene Sonderumlagen liegen nicht vor (gem. Auskunft der WEG-Verwaltung).
Protokolle und Beschlüsse	Die Protokolle und Beschlüsse der letzten 3 Eigentümerversammlungen wurden eingesehen. Es wurden keine außergewöhnlichen Beschlüsse getroffen, die den Wert der Wohnung beeinflussen würden.

8.4. Miet- und Nutzungsverhältnisse

Mieter / Nutzer Leerstand. Keine bestehenden Mietverhältnisse.

9. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

9.1. Baurecht

[z.B. planungsrechtliche Zulässigkeiten, Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen, sonstige Vorschriften]
Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung gemäß §6 Abs. 1 ImmoWertV

Bauliche Ausweisung	Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche B-Plan Volksdorf 20/Bergstedt 21 mit folgenden wesentlichen Festsetzungen: • WR Reines Wohngebiet • 2 Vollgeschosse • Offene Bauweise • GRZ 0,2 • Baugrenzen Angaben gemäß Online-Einsicht in das Planportal Hamburg am 25.08.2025
Entwicklungszustand	Baureifes Land, voll erschlossen

9.2. Beiträge und Abgaben

Ausbaubeiträge	Gemäß schriftlicher Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg, , vom 11.06.2025 sind folgende Auskünfte erteilt worden:
----------------	---

Erschließungsbeiträge

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

Sielbaubeiträge

Vor der Front zum Lottbeker Feld liegen ein Schmutz- und ein Regenwasser-siel. Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besiellen Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Sielanschlussbeiträge

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

Wohnungseigentum

Es handelt sich um Wohnungseigentum. Bei allen Beitragsarten mit Ausnahme der Sielbeiträge sind die einzelnen Wohnungseigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig. Für Sielbeiträge besteht dagegen die persönliche Haftung des Wohnungseigentümers als Gesamtschuldner. Die Freie und Hansestadt Hamburg, - vertreten durch die Behörde für Wirtschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke, Abteilung Anliegerbeiträge -, erklärt folgendes: „Im Falle einer Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Wohnungseigentums nimmt die Freie und Hansestadt Hamburg den Vorrang etwa noch zu zahlender Sielbeiträge (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 Zwangsversteigerungsgesetz in Verbindung mit dem Sielabgabengesetz) nur für jeden Bruchteil der Sielbeiträge in Anspruch, zu dem die Miteigentümer am Grundstück beteiligt sind. Die persönliche Haftung des Wohnungseigentümers als Gesamtschuldner (nach dem Sielabgabengesetz) bleibt durch diese Erklärung unberührt.“

9.3. Baulasten

Allgemein	Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung der Grundstückseigentümer gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Die Baulast muss im Baugenehmigungsverfahren wie eine baugesetzliche Verpflichtung berücksichtigt werden. Ein Bauvorhaben, das mit einer Baulast nicht im Einklang steht, darf nicht genehmigt werden. Eintragung im Baulastenverzeichnis sind ohne zusätzliche Grundbucheintragung gegen jedermann wirksam und wirken auch gegen Rechtsnachfolger (neue Eigentümer). Eine Baulast kann begünstigenden oder belastenden Charakter haben, je nach Betrachtungsweise auf wessen Grundstück oder zu wessen Gunsten oder Lasten sie auf dem Grundstück eingetragen wurde. Beispiele für Baulasten sind: Abstandsflächenbaulast, Anbaubaulast, Erschließungsbaulast, Stellplatzbaulast, Vereinigungsbaulast
Baulastenauskunft	Gemäß schriftlicher Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg vom 24.02.2025 sind für das Grundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

9.4. Denkmalschutz

Allgemein	Der Denkmalschutz ist im Denkmalschutzgesetz (DSchG) geregelt. Es handelt sich um ein Kulturdenkmal, wenn das Objekt die Voraussetzung erfüllt, dass seine Erhaltung oder Erforschung wegen seines besonderen Wertes im öffentlichen Interesse liegt.
Einstufung	Das Verzeichnis der Denkmalliste nach § 6 Absatz 1 Hamburgisches Denkmalschutzgesetz vom 05. April 2013, (HmbGVBl S. 142) Stand 23.04.2025 wurde online eingesehen am 25.08.2025. Das Gebäude ist hierin <u>nicht</u> als Baudenkmal verzeichnet.

9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen

Allgemein	Die Hansestadt Hamburg führt ein Kampfmittelbelastungskataster bei der Feuerwehr Hamburg. Gefahrenerkundung erfolgt auf der Grundlage von Luftbildauswertungen und anderer Unterlagen. Für diese Bewertung wurde keine Auskunft bei der Behörde für Inneres und Sport – Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht eingeholt. Es wird von einem belastungsfreien Zustand ausgegangen.
-----------	--

9.6. Altlasten/Altstandort

Allgemein	Unterschieden wird zwischen Altlasten - Altablagerungen - Altstandort und altlastverdächtigen Flächen. Vereinfacht gesagt sind dies Flächen oder Grundstücke, von denen schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen oder ausgehen könnten (Verdachtsflächen). Die Rechtsgrundlage bildet das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten – das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).
Beurteilung	Für das Bewertungsgrundstück sind keine altlastenbedeutsame Nutzung oder Vornutzung bekannt. Der Standort wird <u>nicht</u> im Altlasthinweiskataster Hamburg geführt.

9.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften

Energieausweis	Das am 01.11.2020 in Kraft getretene Gebäudeenergiegesetz (GEG) regelt im Teil 5, §§79-88 alles rund um den Energieausweis. Bewertungsrelevant ist hierbei zunächst, ob überhaupt ein gültiger Energieausweis vorliegt und wenn ja, wie sich der Energieverbrauch darstellt. Für bestehende Gebäude muss bei Verkauf, Neuvermietung, Verpachtung oder Leasing eines Gebäudes dem Interessenten unaufgefordert ein Energieausweis vorgelegt werden. Ausgenommen hiervon sind unter Denkmalschutz stehende Gebäude. Wer als Hauseigentümer sein Heim weder verkaufen, vermieten oder modernisieren möchte, benötigt keinen Energieausweis. Im Falle einer Zwangsversteigerung ist kein Ausweis vorzulegen, da es sich um einen gesetzlich geregelten Eigentumsübergang handelt. Für das Gebäude liegt ein Energieausweis vom 02.12.2019 vor (Anlage 10). Der Endenergieverbrauchskennwert beträgt: 147,6 kWh/(m²*a).
Dichtheitsprüfung	Im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften gem. DIN 1986-30 muss innerhalb einer bestimmten Frist, entsprechend der Lage innerhalb oder außerhalb von Wasserschutzgebieten, ein Nachweis über die Dichtheit der Abwasserleitungen und Schächte auf dem Grundstück erfolgen. Wann dieser Nachweis zu erbringen ist, liegt an den Länderbestimmungen. Für Grundstücke in Wasserschutzgebieten, musste die Untersuchung der Abwasserleitungen und Schächte bereits bis Ende 2015 erfolgt sein. In Hamburg³ ist die Überprüfungsverpflichtung für ältere Gebäude bereits am 31.12.2020 abgelaufen. Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Wasserschutzgebiet. Eine Dichtheitsprüfung wurde bisher noch nicht durchgeführt (Stand Juni 2025). Bei Wohnungs- und Teileigentum werden die Kosten für die Überprüfung und ggf. Beseitigung von Undichtigkeiten i.d.R. aus den Rücklagen bezahlt, weshalb diese Kosten bei der Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum unberücksichtigt bleiben.

³ Nähere Infos zur Dichtheitsprüfung in Hamburg: <https://www.hamburg.de/abwasserleitung/>

10. Lagemerkmale

[z.B. Verkehrsanbindung, Nachbarschaft, Umwelteinflüsse, Wohn- und Geschäftslage, Erschließungssituation]

10.1. Großräumige Lage

Bundesland	Hamburg, rd. 1,86 Millionen Einwohner (Stand 31.12.2024 lt. KI)	
Stadtteil	Volksdorf	
Ortsbeschreibung	Die Freie und Hansestadt Hamburg ist Zentrum der Metropolregion Hamburg. Sie ist Stadtstaat, Kommune und zugleich ein Bundesland, mit Bezug auf die Einwohnerzahl zweitgrößte Stadt Deutschlands, drittgrößte im deutschen Sprachraum sowie achtgrößte in der Europäischen Union. Sie ist Industrie- und Handelsstandort sowie Verkehrsknotenpunkt im norddeutschen Raum. 86 Millionen Tagesbesucher und über 13 Millionen Übernachtungen im Jahr zeugen von einem der attraktivsten Tourismusziele in Deutschland. Interessant und sehenswert sind u.a. die moderne HafenCity samt Elbphilharmonie, die Speicherstadt, der Hafen mit Landungsbrücken, der Altonaer Fischmarkt, St. Pauli mit der Reeperbahn, die Innenstadt mit Binnenalster, bekannte Hamburger Bauwerke und Kulturdenkmäler, wie z.B. der Michel und das Rathaus. Darüber hinaus finden zahlreiche Veranstaltungen und Musicalaufführungen statt. Hamburg Volksdorf ist ein Stadtteil im Nordosten Hamburgs. Er ist dem Bezirk Wandsbek zugeordnet mit ca. 20.608 Einwohnern (Stand Dezember 2024 lt. Wikipedia). Volksdorf grenzt östlich, nördlich und nordöstlich an Schleswig-Holstein. Abgegrenzt durch den Volksdorfer Wald mit dem Mellenberg als höchste Erhebung des Bezirks schließt südlich Meiendorf, ein Ortsteil des Stadtteils Rahlstedt, an. In Volksdorf liegt das Museumsdorf Volksdorf sowie zwei der 35 Hamburger Naturschutzgebiete⁴.	
Verkehrsanbindungen	Verkehrsanbindungen bestehen durch die U-Bahn-Linie 1 mit den Haltestellen Hoisdüppel, Buckhorn und Volksdorf sowie Buslinien des HVV. Die ehemalige B 75 verbindet Volksdorf in Richtung Süden mit der Hamburger Innenstadt und in Richtung Norden mit Ahrensburg.	
Entfernungen mit KFZ ⁵	Norderstedt-Mitte	19 km
	Hamburg-Flughafen	16 km
	Hamburg-Hauptbahnhof	19 km
	Lübeck	55 km
	Kiel	94 km
Wirtschaft ⁶	Hamburg zählt zu den dynamischsten Wirtschaftsregionen Europas. Hier begegnet man einem vielfältigen Branchenmix. Insbesondere hervorzuheben sind in Hamburg folgende Wirtschaftszweige: Industrie, Logistik, Finanzwirtschaft, Handel - mit dem Containerhafen ein wichtiger Umschlagplatz für Waren aller Art im Nordeuropahandel, Überseehandel und Ostseeanrainer -, maritime Wirtschaft, Nanotechnologie, Ernährungswirtschaft und Windenergie (Metropolregionen), Luftfahrtindustrie, Medien und Kreativwirtschaft, Life Sciences, Chemie und Tourismus. Gewerbesteuerhebesatz Hamburg: 470%.	

⁴ Quelle: Wikipedia

⁵ Entfernungsangaben gemäß Google Maps

⁶ Infos zum Wirtschaftsstandort Hamburg: www.hwf-hamburg.de/wirtschaftsstandort/

10.2. Kleinräumige Lage

Innerörtlich	Gemeindestraße im nördlichen Stadtteil Volksdorfs, in unmittelbarer Nähe zur Bundeslandgrenze von Schleswig-Holstein
Schulen	In Volksdorf gibt es vier Grundschulen und drei weiterführende Schulen, eine Stadtteilschule und zwei Gymnasien.
Versorgung	Die Nahversorgung ist möglich in einem kleinen Stadtteilzentrum, ansonsten bei umliegenden Supermärkten, wie z.B. EDEKA, in ca. 1 km Entfernung.
Freizeit	Sportvereine und Fitnessstudios, Spielplätze für Kinder Museumsdorf, Kletterwald, Parkbad
Naherholung	Naturschutzgebiete, wie z.B. Volksdorfer Teichwiesen und Duvenwischen, Heidkoppelmoor in der Umgebung
Wohnumfeld	In umliegender Bebauung Gemengelage aus kleinen Mehrfamilienhäusern sowie Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern, überwiegend älterer Bauart

11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen

Gestalt und Form	Rechteckform mit einer Grundstücksbreite von ca. 30,5 m und einer Grundstückstiefe von ca. 65 m Das Wohnhaus befindet sich im vorderen Grundstücksbereich. Im hinteren Grundstücksteil ist die Garagenzeile, welche parallel zur Straße ausgerichtet ist. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt von Südwesten. Die Loggien sind nach Südwesten ausgerichtet.
Erschließung	Die Straße Lottbeker Feld ist ca. 6 m breit und asphaltiert, beidseitig verlaufen gepflasterte Gehwege, Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Die Straße ist Gemeindestraße mit wenig Verkehrsaufkommen.
Anschlüsse	Entwässerung, Wasser, Strom, Gas, Telefon
Befestigungen	Zufahrt ca. 3 m breit, hergestellt in grauem Betonverbundsteinpflaster, Weg zum Hauseingang in Waschbetonplatten. Der Vorplatz vor der Garage ist mit Kieselsteinen befestigt.
Umfriedungen	Zur Straße hohe Laubhecke und auch zu den Nachbarn etwas niedrigere Buchenhecke. Am Grundstücksende Holzbretterzaun mit Pforte und direktem Zugang zu einem bewaldeten Grünstreifen unmittelbar vor der dort verlaufenden Bahnlinie. Dahinter befindet sich der Staatsforst Hamburg.
Gartenanlage	Rasen, einige Büsche und Sträucher, dauergrüne Gewächse und Nadelgehölze sowie Rhododendren Mülleimerboxen aus Waschbeton im Einfahrtsbereich

12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)

Bebauungen	Das Haus ist vollunterkellert, 2-geschossig mit ausgebauten Dachgeschossen, Massivbauweise, 2-spännig mit einem Eingang und insgesamt 8 Wohnungen. Die 3-Zimmer-Wohnung verfügt über ein Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Kinderzimmer, Küche, Bad, Flur und Dachloggia. Die Raumaufteilung ist zweckmäßig, alle Zimmer gehen vom Flur ab, und es sind keine gefangenen Räume vorhanden. Zur Wohnung gehören ein Kellerraum und eine Garage.	
Baujahr/Baugenehmigungen	1965	BG Neubau eines 2-geschossigen Wohnhauses mit ausgebautem Dachgeschoss mit insgesamt 8 Wohnungen
	1965	BG Neubau einer Garagenanlage mit 8 Pkw-Einstellplätzen
Veränderungen	Es sind keine baugenehmigungspflichtigen Veränderungen seit Fertigstellung hinsichtlich des Gemeinschafts- und des Wohnungseigentums bekannt.	

12.1. Flächen und Maße

Wohnflächen

Eine Wohnflächenberechnung lag nicht vor und war auch nicht in der behördlichen Bauakte vorhanden. Ein Flächenaufmaß hat nicht stattgefunden. Die Maßangabe für diese Wohnung wird der Teilungserklärung entnommen.

Die Angaben sind Circa-Angaben.

Wohnfläche	3-Zimmer-DG-Wohnung:	105,90 m ²
Nutzflächen	Kellerraum:	18,98 m ²
	Garage:	14,50 m ²

12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung

Allgemein	Die Angaben wurden der Baubeschreibung aus der behördlichen Bauakte auszugsweise entnommen, insofern diese vorlag. Die Richtigkeit wird unterstellt, veränderte Ausführungen werden nur berücksichtigt, insofern sie augenscheinlich erkennbar sind. Die Konstruktionsteile sind weder geöffnet noch untersucht worden.	
Bauweise	Massiv	
Kelleraußenwände	Mauerwerk 36,5 cm	
Geschossaußenwände	Mauerwerk 35,5 cm	
Fassade	Rotstein	
Innenwände	Mauerwerk 11,5 cm, 17,5 cm und 24 cm	
	Tlw. Leichtbau 7 cm	
Wohnungstrennwände	Mauerwerk 24 cm	
Sockelhöhe ca.	60 cm	
Dach/Dachdeckung	Satteldach, Holzbalkenkonstruktion, anthrazitfarbene Betondachsteine, Flachdachgauben mit Schieferschindeln verkleidet	

Decke	Stahlbeton, Kellerdecke mit Heraklithplatten verkleidet
Kellerfenster	Einfachverglaste Stahlfenster auf Gartenebene mit Drahtaußengitter
Kellerräume	Die einzelnen Kellerräume sind mit Holzbrettertüren und Vorhängeschlössern abgetrennt.
Gemeinschaftliche Kellerräume	Waschküche mit Münzbetrieb, MIELE Waschmaschine und MIELE Wäschetrockner 2 Trockenräume Kleiner Fahrradabstellraum
Heizung	Gasbefeuerte VIESSMANN Vitocrossal 300 (Bj. 2021) als zentrale Heizung und Warmwasserversorgung für das Haus
Hauseingangstür	Hartholztür mit Butzen-Sprossenverglasung Seitlich Festelement aus Glasbaustein mit integrierter Briefkasten-, Klingel- und Gegensprechanlage Der Hauseingang ist überdacht
Treppenhaus	Betonsteinstufen und -podeste belegt mit dunklen Kunststeinen Wände rau geputzt und hell gestrichen Metallgeländer mit Mipolamhandlauf Belichtung über Glasbausteinfenster
<u>Garagen</u>	Eine Garagenzeile mit 8 Einstellplätzen massiv hergestellt mit Pultdach und anthrazitfarbenen Betondachsteinen eingedeckt Zur Wohnung gehört die Garage ganz rechts mit einem älteren Stahlschwingtor.
<u>Wohnung</u>	
Wohnungseingangstür	Holztür mit Spion
Fußböden	Klickparkett in allen Wohn- /Schlafräumen und Flur
Wohnzimmer	Große Schiebetür auf eine Dachloggia
Schlafzimmer	Großer Raum mit einem giebelseitigen Fenster und einem VELUX-Kunststoff-Dachflächenfenster Kleine Abseite im Drempebereich
Kinderzimmer	1 giebelseitiges Fenster und 1 Fenster in der Gaube zum Garten
Bad	Beige, großformatige Bodenfliesen und weiße Wandteillfliesung im Nassbereich, übrige Wände geputzt und hell gestrichen Flache Duschtasse mit Glasumbau, wandhängendes WC an Unterputzspülkasten, Waschtisch mit Einhandarmatur und Wanne, Warmwasser über STIEBEL-ELTRON-Boiler

Küche	Gleicher Fußboden Einbauküchenzeile ohne E-Geräte, diese sind entfernt worden. Keine Fliesenrückwand, weiße Arbeitsplatte mit Aussparung für Cerankochfeld, Stellmöglichkeit für Geschirrspüler, weiße Keramikspüle mit Einhandarmatur, Dunstabzugshaube, 1 Hochschrank mit Kühlschrank und Gefrierschrank sowie 1 Besenschrank. Die Oberflächen sind grau und der Kühlschrank rot.
Innentüren	Weißer, endbehandelter Waben- oder Röhrenspantüren, zum Wohnzimmer Glastür
Fenster und Terrassentür	Kunststoff 3-fach verglast In der Küche Gaube mit großem, isolierverglasten Kunststofffenster von 1983
Heizung	Die Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung.
Elektrik	Die Elektrik in der Wohnung ist neu hergestellt worden. Die Sicherungen sind im Flur. Das Schalterprogramm wurde erneuert. Es sind ausreichend Steckdosen und Anschlüsse vorhanden.
Dachloggia	Maße ca. 5,70 x 1,75 m mit Betongehwegplatten ausgelegt Metallgeländer mit Vorbauhalterung für Blumenkästen Manuelle, ältere Markise

13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Zustand und Beschaffenheit	Diese Wohnung im Dachgeschoss in einem kleinen Mehrfamilienhaus verfügt über 3 geräumige Zimmer, Küche, Bad, Flur, großer Dachloggia, Kellerraum und Garage. Die Wohnung wurde in jüngerer Zeit modernisiert. Sie befindet sich insgesamt in einem guten Zustand. Damit ist sie gut ausgestattet und bietet sich sowohl zur Eigennutzung als auch für eine Vermietung gut an. Wesentliche wertbeeinflussende Mängel und Schäden wurden nicht festgestellt, lediglich in der Küche müsste die entfernten E-Geräte wieder ergänzt werden und eine Fußleiste im Wohnzimmer fehlt.
Hausbock /Schwamm	Am Gebäude konnten keine Anzeichen eines Holzschädlingsbefalls oder von Schwamm festgestellt werden. Die konstruktiven Bauteile konnten nur an offen sichtbaren und zugängigen Stellen stichprobenartig begutachtet werden.
Lagequalität /Beeinträchtigungen	Ruhige Wohnlage in Gemeindestraße, grünes Umfeld. Auf gleicher Straßenseite mehrere, fast baugleiche Mehrfamilienhäuser in 2-geschossiger Bauweise. Hinter dem Grundstück verläuft die U-Bahn-Linie U1, diese ist jedoch innerhalb des Hauses kaum wahrnehmbar. Es wurden keine überdurchschnittlichen Immissionen festgestellt.
Objektrisiken	Es sind keine überdurchschnittlichen Risiken erkennbar.
Drittverwendung /Marktchancen	Die Wohnung ist zeitgemäß ausgestattet und verfügt über einen guten Zuschnitt. Die Lage ist ruhig und außerdem sind eine Garage und ein Kellerraum vorhanden. Die Veräußerlichkeit wird als gut eingeschätzt. Die Wohnung ist frei lieferbar und nicht vermietet. Sie bietet sich daher vorrangig für Eigennutzer an. Es kommen auch Kapitalanleger in Frage, die dieses Objekt aus Renditegesichtspunkten erwerben, denn sie könnten nach dem Erwerb die Wohnung vermieten zur Erzielung von Kapitaleinkünften.

14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren

Bewertungsgrundlage	Gemäß §194 Baugesetzbuch (BauGB) [10] wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021, gültig ab 01.01.2022) [1] §6 beschrieben. Demnach sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.
Vergleichswertverfahren	Im Vergleichswertverfahren (§§24-25 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des §9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.
Ertragswertverfahren	Das Ertragswertverfahren (§27 ImmoWertV) kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, z.B. bei Miet- und Geschäftshausgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken. Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.
Sachwertverfahren	Das Sachwertverfahren (§35 ImmoWertV) ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken. Besonders dann, wenn sie eigengenutzt sind. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Bodenwert	Unter dem Bodenwert (§40 ImmoWertV) versteht man den Preis, der zu einem bestimmten Zeitpunkt (Wertermittlungstichtag) am Grundstücksmarkt für ein unbebautes Grundstück zu erzielen wäre. Im Regelfall wird der Bodenwert also ohne Berücksichtigung der auf dem zu bewertenden Grundstück vorhandenen baulichen Anlage ermittelt. Hierzu ist vorrangig das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Daneben kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.
Verfahrenswahl	Eigentumswohnungen können im Vergleichs- oder im Ertragswertverfahren bewertet werden. Für einen unmittelbaren Vergleich muss eine ausreichende Anzahl zeitnaher Wohnungsverkäufe vorliegen, die für einen Vergleich geeignet sind hinsichtlich Lage, Alter, Beschaffenheit und Größe. Ein Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg [9] zeigt, dass 11 vergleichbare Wohnungsverkäufe im Zeitraum 01.01.2023 bis 22.07.2025 stattfanden. Diese Verkäufe werden ausgewertet. In dieser Wertermittlung wird dem Vergleichswertverfahren der Vorzug gegeben, weil eine ausreichende Anzahl an vergleichbaren Wohnungsverkäufen vorliegt.

14.1. Bodenwertermittlung

Das Vergleichswertverfahren stellt das Regelverfahren zur Ermittlung des Bodenwertes unbebauter und bebauter Grundstücke dar. Hierbei erfolgt die Bodenwertbestimmung über den unmittelbaren Preisvergleich verkaufter Grundstücke aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Der unmittelbare Preisvergleich ist nur dann geeignet, wenn eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren verkauften Baugrundstücken mit ähnlicher Bebauungsmöglichkeit (z.B. in einem Neubaugebiet) vorliegen, um verlässlich den Bodenwert bestimmen zu können.

Häufiger wird für die Bodenwertermittlung der mittelbare Preisvergleich über veröffentlichte Bodenrichtwerte angewendet. Diese werden von den zuständigen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte [9] regelmäßig (alle 1 bis 2 Jahre) auf der Grundlage der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) [6] festgestellt und veröffentlicht. Abgeleitet werden die Bodenrichtwerte aus Preisvergleichen der Bodenpreissammlung verkaufter unbebauter Grundstücke. Die Feststellungen erfolgen orts-, lage-, größen- und nutzungsbezogen.

Spezifische Grundstücksmerkmale müssen sachverständig beurteilt und berücksichtigt werden, dies sind:

- der Entwicklungszustand
- die Lage
- der Zuschnitt
- die Größe und bauliche Ausnutzung
- der Erschließungszustand
- der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand
- die Bodenbeschaffenheit

Der Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg gibt über das Online-Portal BORIS.HH eine interaktive Bodenrichtwertkarte heraus.

Auszug aus BORIS.HH, der interaktiven Bodenrichtwertkarte Hamburg (siehe Anlage xx)

Abruf	25.08.2025
Stand	01.01.2025
Entwicklungsstufe	baureifes Land
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
Zone / Region / Straße	Lottbeker Feld 28 (Referenz)
Nutzungsart /Anbauart	Mehrfamilienhäuser
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0,50
Bodenrichtwert	657,44 €/m ²

Erläuterungen zur Bodenwertkorrektur wegen abweichender baulicher Ausnutzung

Entscheidend für die Bodenwertbestimmung von Mehrfamilienhausgrundstücken ist die bauliche Ausnutzung. Diese spiegelt sich u.a. wider in der Geschossflächenzahl⁷ (kurz: GFZ). Wenn der Bodenrichtwert eine GFZ-Bezugsgröße hat, wird diese als wertrelevante GFZ (WGFZ) bezeichnet. In diesem Fall ist die tatsächliche bauliche Ausnutzung des Bewertungsobjekts zu überprüfen und ggf. eine Anpassung des Bodenrichtwertes anhand der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten der WertR für Mehrfamilienhausgrundstücke vorzunehmen. Wurde keine GFZ von einem Architekten, Bauingenieur o.ä. ermittelt, wird hilfsweise die für die GFZ relevante Geschossfläche des Gebäudes über die Wohnfläche oder die Bruttogrundfläche hergeleitet.

Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von 2.000 m² und das Gebäude verfügt über eine Gesamtwohn-/Nutzfläche von ca. 792 m², dies entspricht überschlägig einer Geschossflächenzahl (GFZ) von:

Geschossfläche: 792 m² / 0,78 = 1.015 m²
 GFZ: 1.015 / 2.000 m² = 0,51 – gerundet 0,5

Die bauliche Ausnutzung des Grundstücks entspricht damit der Bezugsgröße (WGFZ 0,5), die dem Bodenrichtwert zu Grunde liegt.

⁷ §16 Abs. (4) ImmoWertV – Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks: Wird beim Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt und ist hierbei nach § 5 Absatz 1 Satz 2 ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend, so sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebauete oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Das nach Satz 1 bis 5 ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).

Bodenwertermittlung				Bemerkungen
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert per m²			657,44 €	
1. Zeitliche Anpassung				
	Richtwert	Bewertungsobj.	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2025	22.07.2025	1,000	
2. Anpassungen an die Zustandsmerkmale				
Objekttyp	MFH	MFH	1,000	
Lage	mittel	mittel	1,000	
Größe / baul. Ausnutzung	GFZ 0,5	GFZ 0,5	1,000	
Zuschnitt, Ausrichtung	normal	normal	1,000	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	1,000	
Außenbereich	nein	nein	1,000	
Angepasster Bodenwert auf Richtwertgrundlage			657,44 €	
3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes bzw. des Bodenwertanteils				
	Anrechnungsfaktor	Größe m²		
Bodenwert gesamt	1,00	2.000	1.314.880,00 €	
BW-Anteil WE B 5-8, Garage B 5-16	150	1.000	197.232,00 €	

15. Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die Gesamt- und Restnutzungsdauer von Gebäuden wird in der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021) geregelt:

§ 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

(2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

(3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Die ImmoWertV bildet in der Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 Satz 1) ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen ab. Hierbei erfolgt eine Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades.

Bei Modernisierungsmaßnahmen, die länger zurück liegen, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Maßnahmen, die länger als 10-15 Jahre (je nach Modernisierungselement) zurück liegen, sind meistens nicht mehr relevant und verursachen keine Verlängerung der Restnutzungsdauer.

Modernisierungselemente sind (in Klammern max. Punktezahl je Element):

- Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung (4)
- Modernisierung der Fenster und Außentüren (2)
- Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) (2)
- Modernisierung der Heizungsanlage (2)
- Wärmedämmung der Außenwände (4)
- Modernisierung von Bädern (2)
- Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen (2)
- Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (2)

Der Modernisierungsgrad wird in einem Punktesystem ermittelt

- 0 – 1 Punkt: Nicht modernisiert
- 2 – 5 Punkte: Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltungen
- 6 – 10 Punkte: Mittlerer Modernisierungsgrad
- 11 – 17 Punkte: Überwiegend modernisiert
- 18 – 20 Punkte: Umfassend modernisiert

Einstufung und Beurteilung dieser Immobilie

- Objektart: Eigentumswohnung
- Fertigstellung ca.: 1965
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre (Modellansatz)
- Alter zum Stichtag: 60 Jahre
- Restnutzungsdauer - rechnerisch: 20 Jahre
- Modernisierungsgrad⁸: 2-5 Punkte
- Modifizierte Restnutzungsdauer: 25 Jahre

16. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist ein statistisches Verfahren, bei dem über eine sog. Regressionsanalyse eine gewisse Anzahl von vergleichbaren, zeitnah verkauften Objekten ausgewertet wird. Zur Durchführung des Vergleichswertverfahrens werden Vergleichsobjekte benötigt, die über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Form einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung gestellt werden, insofern diese Vergleichsdaten vorhanden sind. Ist dies nicht der Fall, können auch Marktbetrachtungen über Vergleichsfaktoren angestellt werden, die i.d.R. in den Grundstücksmarktberichten o.g. Gutachterausschüsse zu finden sind. Auch andere Quellen kommen in Frage.

16.1. Marktbetrachtung über Vergleichsverkäufe

Auf schriftliche Anfrage hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg einen Auszug aus der Kaufpreissammlung [9] über Wohnungsverkäufe in den Stadtteilen Bergstedt, Sasel, Volksdorf und Wandsbek übermittelt.

Es handelt sich um 11 Wohnungsverkäufe. 6 Wohnungsverkäufe erfolgten 2023, 4 Verkäufe 2024 und 1 Verkauf 2025 in vergleichbaren Wohnanlagen und vergleichbaren Lagen. Die Vergleichswohnungen sind zwischen 91 und 122 m² groß (im Mittel ca. 105 m²); die zu bewertende Wohnung ist genauso groß wie der Durchschnitt. Die Wohnanlagen wurden zwischen 1955 und 1977 gebaut; die zu bewertende Wohnung ebenfalls. Damit ist grundsätzlich eine gute Vergleichbarkeit gegeben. Es ist keine grundlegende Preisveränderung innerhalb des

⁸ ImmoWertV – Teil 5, Schlussvorschriften - Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 Satz1) – Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen

ausgewerteten Zeitraums erkennbar, so dass auf die Indexierung wegen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt verzichtet wird.

Die effektiv erzielten Kaufpreise reichen von	320.000 bis 620.000 €
Die Kaufpreise per Quadratmeter Wohnfläche gehen von	3.203 € bis 5.082 €
Der durchschnittliche erzielte Preis betrug	4.113 €/m ²

Die Schwankungsbreite ist relativ groß, wobei 2 Wohnungen über 5.000 €/m² liegen. Weil der Zustand und die Ausstattung der einzelnen Wohnungen nicht bekannt sind, wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen im Mittel einen durchschnittlichen Zustand und Ausbaustandard entsprechend des Alters aufweisen und ohne größeren Renovierungs- und Instandhaltungsschau sind.

9 der Vergleichswohnungen haben gemäß der Kaufpreissammlung einen Garagen-Stellplatz innen und 2 Wohnungen eine Garage außen. Dies muss angemessen berücksichtigt werden, denn die zu bewertende Wohnung hat eine Außengarage. Um eine Vergleichbarkeit herzustellen, wird bei den Wohnungen mit einem Garagen-Stellplatz innen eine pauschale Wertberichtigung in Höhe von 8.077 € vorgenommen gemäß den Vorschlägen des Gutachterausschusses. Durch diese Anpassung werden die Kaufpreise in Bezug zu den Garagen-Stellplätzen innen praktisch gleichgestellt gegenüber der zu bewertenden Wohnung. Bei den beiden anderen Wohnungen, bei denen ebenfalls eine Garage außen vorhanden ist, erfolgen keine Anpassungen. Dadurch errechnet sich ein etwas niedrigerer Mittelwert von 4.048 €/m².

Keine der Vergleichswohnungen ist vermietet. Häufig werden nicht vermietete Objekte teurer gehandelt als vermietete. Dies ist meistens dann der Fall, wenn es sich um typische Eigennutzungsobjekte handelt, meistens sind das Wohnhäuser oder hochwertige Wohnungen. Nicht vermietete Wohnungen haben neben der Eigennutzungsmöglichkeit den Vorteil, dass man sich den Mieter selbst aussuchen kann. Für die Bewertung dieser nicht vermieteten Wohnung ist es daher unerheblich, ob die Vergleichswohnungen frei lieferbar oder vermietet sind.

Lfd. Nr.	Straße	Jahr	KP gesamt	Wfl. m ²	KP €/m ²	KP angepasst	KP €/m ² angep.	KP €/m ² ohne Ausreißer
1	Kedenburgstr. 42	2025	440.000 €	98	4.490 €	431.923 €	4.407 €	4.407 €
2	Ahrensburger Str. 88	2024	320.000 €	91	3.516 €	311.923 €	3.428 €	3.428 €
3	Wiesenhöfen 18	2024	350.000 €	94	3.723 €	341.923 €	3.637 €	3.637 €
4	Holthusenstr. 29	2024	378.000 €	118	3.203 €	369.923 €	3.135 €	
5	Im alten Dorfe 22	2024	556.000 €	99	5.616 €	547.923 €	5.535 €	
6	Wiesenhöfen 16	2023	620.000 €	122	5.082 €	611.923 €	5.016 €	
7	Wiesenhöfen 16	2023	375.000 €	105	3.571 €	366.923 €	3.495 €	3.495 €
8	Johannes-Schu. 8	2023	400.000 €	106	3.774 €	400.000 €	3.774 €	3.774 €
9	Thiedeweg 4	2023	390.000 €	98	3.980 €	381.923 €	3.897 €	3.897 €
10	Zinnkrautweg 7	2023	500.000 €	101	4.950 €	491.923 €	4.871 €	
11	Kurfürstenstr. 16 a	2023	400.000 €	120	3.333 €	400.000 €	3.333 €	3.333 €
Mittelwerte			429.909 €	105	4.113 €	423.301 €	4.048 €	3.710 €

Regressionsanalyse

Das Vergleichswertverfahren ist ein statistisches Verfahren, bei dem aus mehreren Verkäufen vergleichbarer Wohnungen das arithmetische Mittel abgeleitet wird, um einen Vergleichskaufpreis zu ermitteln. Das arithmetische Mittel ist die Summe aller Vergleichswerte geteilt durch die Anzahl der Objekte. Der beigefügten Liste der Vergleichswohnungen mit den Auswertungen sind die Eckdaten zu entnehmen.

Arithmetischer Mittelwert ($\bar{x}$) 4.048 €/m²

Um eine Aussage über das Maß der Streuung der einzelnen Werte der Stichprobe um den Mittelwert zu machen, berechnet man die Standardabweichung. Die Standardabweichung ist die Wurzel aus der Summe der Abstände zum Mittelwert zum Quadrat geteilt durch die Anzahl der Werte (n) – 1. Die Formel hierzu lautet:

$$S_x = \sqrt{\frac{\sum(x-\bar{x})^2}{n-1}} = 791$$

Standardabweichung (S_x): 791 €/m² - alle Wohnungen

Objekte, die vom arithmetischen Mittelwert erheblich abweichen d.h. über das 1-fache der Standardabweichung teurer oder günstiger verkauft wurden, gelten als sogenannte Ausreißerobjekte und sind für die Vergleichsbewertung nur geeignet, wenn die Gründe hierfür bekannt sind und eine Kaufpreisangleichung sicher vollzogen werden kann. Wenn nicht, sind sie für die Bewertung nicht verwendbar und müssen eliminiert werden. Bei besonders hohen oder tiefen Kaufpreisen liegt der Grund häufig in ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen. Im vorliegenden Fall stehen 11 Vergleichsobjekte zur Verfügung, von denen beim Ansatz vom 1-fachen der Standardabweichung 4 Wohnungen außerhalb der Bandbreite liegen.

Standardabweichung (S_x): 364 €/m² - ohne Wohnungen 4, 5, 6, 10

Arithmetischer Mittelwert ($\bar{x}$) 3.710 €/m² - ohne Wohnungen 4, 5, 6, 10

Während die Standardabweichung eine Zahl ist, deren Größe je nach Höhe des Mittelwertes variiert, gibt der Variationskoeffizient die Standardabweichung als Prozentsatz des Mittelwertes an und veranschaulicht die Güte der Streuung. Je kleiner der Koeffizient, desto besser ist der errechnete Mittelwert zum Vergleich geeignet. Er berechnet sich aus dem Koeffizienten aus Standardabweichung und Mittelwert. Die Formel hierzu lautet:

$$V = \frac{S_x}{\bar{x}} = \frac{364}{3710} = 0,09$$

Variationskoeffizient (V): 0,09

Also 9% durchschnittliche Abweichung vom Mittelwert.

Dieser Variationskoeffizient gilt als gut, denn die Aussagekraft des Mittelwertes wird durch folgendes Ungleichungssystem des Variationskoeffizienten [12] dargestellt:

0,00	< V ≤	0,05	sehr gut
0,06	< V ≤	0,10	gut
0,11	< V ≤	0,15	noch ordentlich
0,16	< V ≤	0,20	recht bedenklich
0,21	< V ≤		nicht geeignet

Versteht man den Mittelwert der Verkaufspreise der Vergleichsobjekte als den wahrscheinlichsten Wert für das Bewertungsobjekt, so kann man außerdem ermitteln, mit welcher Irrtumswahrscheinlichkeit der Kaufpreis außerhalb einer Spanne um den Mittelwert liegen wird. Dies nennt man Vertrauensbereich. Hierbei wird deutlich, dass neben der Standardabweichung auch der Stichprobenumfang eine Rolle spielt und die Unsicherheit mit sinkender Zahl der verfügbaren Vergleichsobjekte zunimmt. Um den Vertrauensbereich zu ermitteln, bedient man sich des sogenannten C-Wertes aus der STUDENT-Verteilung, der diese Faktoren berücksichtigt. Bei einer Irrtumswahrscheinlichkeit von 10% lägen 90% aller vergleichbaren Kaufpreise im Rahmen der oben ermittelten Bandbreite des Vertrauensbereiches.

C-Wert: 1,9 (bei 7 Wohnungen)

Dieser C-Wert wird mit der Standardabweichung multipliziert und durch die Wurzel aus der Anzahl der Vergleichsobjekte dividiert. Das Ergebnis ist das Konfidenzintervall (K).

$$K = \frac{C\text{-Wert} \times S_X}{\sqrt{n}} = \frac{1,9 \times 364}{\sqrt{7}} = 261 \text{ €/m}^2$$

Konfidenzintervall (K): 261 €/m²

Der Vertrauensbereich (VB) entspricht der Schwankungsbreite des Konfidenzintervalls um den arithmetischen Mittelwert im Rahmen der Irrtumswahrscheinlichkeit.

Vertrauensbereich (VB): 3.710 €/m² +/- 261 €/m²

$$VB = \bar{X} \pm K = 3.710 \text{ €/m}^2 \pm 261 \text{ €/m}^2 = 3.449 \text{ €/m}^2 - 3.971 \text{ €/m}^2$$

Unterer Wert:

$$105,90 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 3.449 \text{ €/m}^2 \text{ ca.} = 365.000,00 \text{ €}$$

Mittelwert:

$$105,90 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 3.710 \text{ €/m}^2 \text{ ca.} = 393.000,00 \text{ €}$$

Oberer Wert:

$$105,90 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 3.971 \text{ €/m}^2 \text{ ca.} = 421.000,00 \text{ €}$$

Aufgrund des modernisierten Zustands und dem wahrscheinlich etwas überdurchschnittlichen Ausbaustandard gegenüber dem durchschnittlichen Standard der Vergleichswohnungen wird der mittlere Wert zwischen dem Mittel- und dem Oberwert als vorläufiger Markt- und Verkehrswert angesehen.

$$393.000,00 \text{ €} + 421.000,00 \text{ €} / 2 = 407.000,00 \text{ €}$$

17. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) zählen gemäß ImmoWertV §8 Abs. 3 [1] u.a.

- Besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätze
- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Liegen dahingehende Erkenntnisse vor, können diese durch geeignete Zu- und Abschläge berücksichtigt werden, soweit dies dem üblichen Geschäftsverkehr entspricht und nicht in der Berechnung bereits berücksichtigt wurde.

Die in den vorstehenden Absätzen ermittelten Werte gelten für einen durchschnittlichen und laufend instandgehaltenen und bewohn- bzw. benutzbaren sowie vermietbaren Allgemeinzustand mittleren Standards.

Wie oben erwähnt ist die Wohnung in jüngerer Zeit modernisiert worden. Dazu gehört auch die Küche, in der noch die E-Geräte fehlen. Für die Ergänzung der fehlenden Küchengeräte und kleinere Instandhaltungsmaßnahmen wird ein Abzugsbetrag vorgenommen in Höhe von pauschal:

3.000,00 €

17.1. Angepasster Vergleichswert

Vorläufiger Vergleichswert rd.	407.000,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-3.000,00 €
Angepasster/bereinigter Vergleichswert	404.000,00 €

18. Verkehrswert (Marktwert)

Die Wertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. B 5-8 und Garage Nr. B 5-16, eingetragen im Grundbuch von Volksdorf Band 155 Blatt 5294, erfolgte über das Vergleichswertverfahren.

Das Vergleichswertverfahren wird hier angewendet, weil eine ausreichende Anzahl gut vergleichbarer Wohnungsverkäufe vorliegt.

Freie Wohnungen eignen sich am besten für Eigennutzer und vermietete Wohnungen sprechen eher den Kapitalanleger an. Aber auch Kapitalanleger könnten freie Wohnung aus Renditegesichtspunkten erwerben und vermieten. Die Nachfrage nach Wohnungen ist für Kapitalanleger gleichermaßen wie für Eigennutzer vorhanden.

Den Verkehrswert schätze ich im Vergleichswertverfahren unter Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu:

404.000,00 €

(in Worten: vierhundertviertausend Euro)



.....
Torsten Kühl

Uetersen, 08.09.2025 tk/st







7.

Dito von Nordwesten



8.

Ansicht von schräg hinten



9.

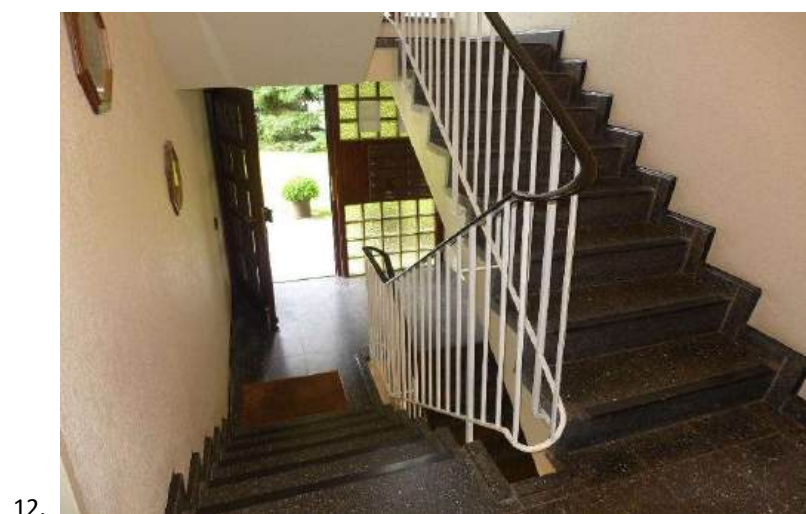
Rückansicht Garagen



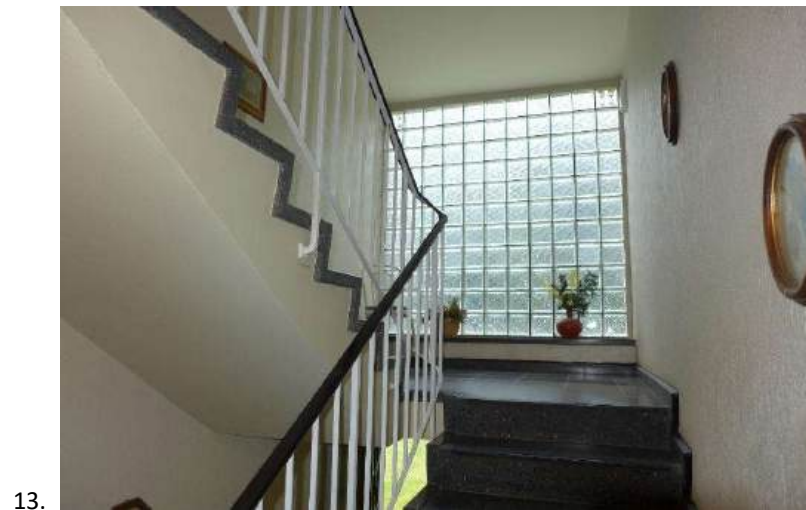
Rasenfläche und Durchgang



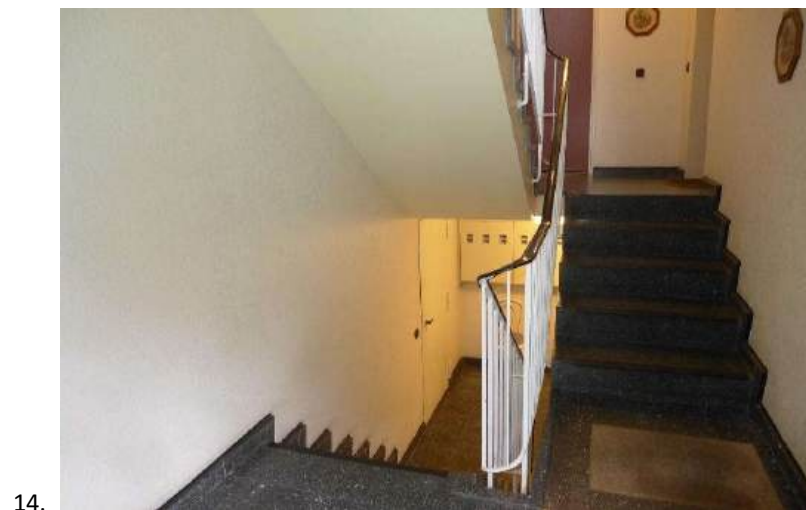
Pforte zum Wald



Hauseingang u. Treppenhaus



Treppenhaus



Dito mit Kellertreppe



Heizung Keller



16.

Waschküche mit Münzbetrieb



17.

Trockenraum Keller



18.

Fahrradraum Keller



19. Kellerraum zur Wohnung



20. Küche



21. Dito





25.

Dito



26.

Dito



27.

Wohnzimmer



28.

Dito



29.

Schlafzimmer



30.

Dito





34.

Dito



35.

Blick von der Loggia



36.

Dito

Stadtplan (Exposékarte) 1:10.000 GeoContent

22359 Hamburg, Lottbeker Feld 40



29.08.2025 | 03645674 | © GeoContent GmbH

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



Stadtplan mit Verkehrsinfrastruktur (Online-Lizenz für Exposé-Veröffentlichung im Internet + Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 20 Drucklizenzen.).

Der Stadtplan wird herausgegeben von GeoContent. Er enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:10.000 - 1:50.000 angeboten. Die Karte darf zum Zwecke der Ausgabe in Print-Exposés integriert und bis zu 20-mal ausgedruckt werden. PDF-Darstellungen der Exposés können in allen Internetauftritten veröffentlicht werden für maximal 6 Monate, sofern die enthaltenen Daten nicht der wesentliche Inhalt des Dokuments sind. Das bedeutet die Karten dürfen nicht separiert und in anderem Kontext verwendet werden.

Datenquelle

Stadtplan, GeoContent GmbH Stand: 2025



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

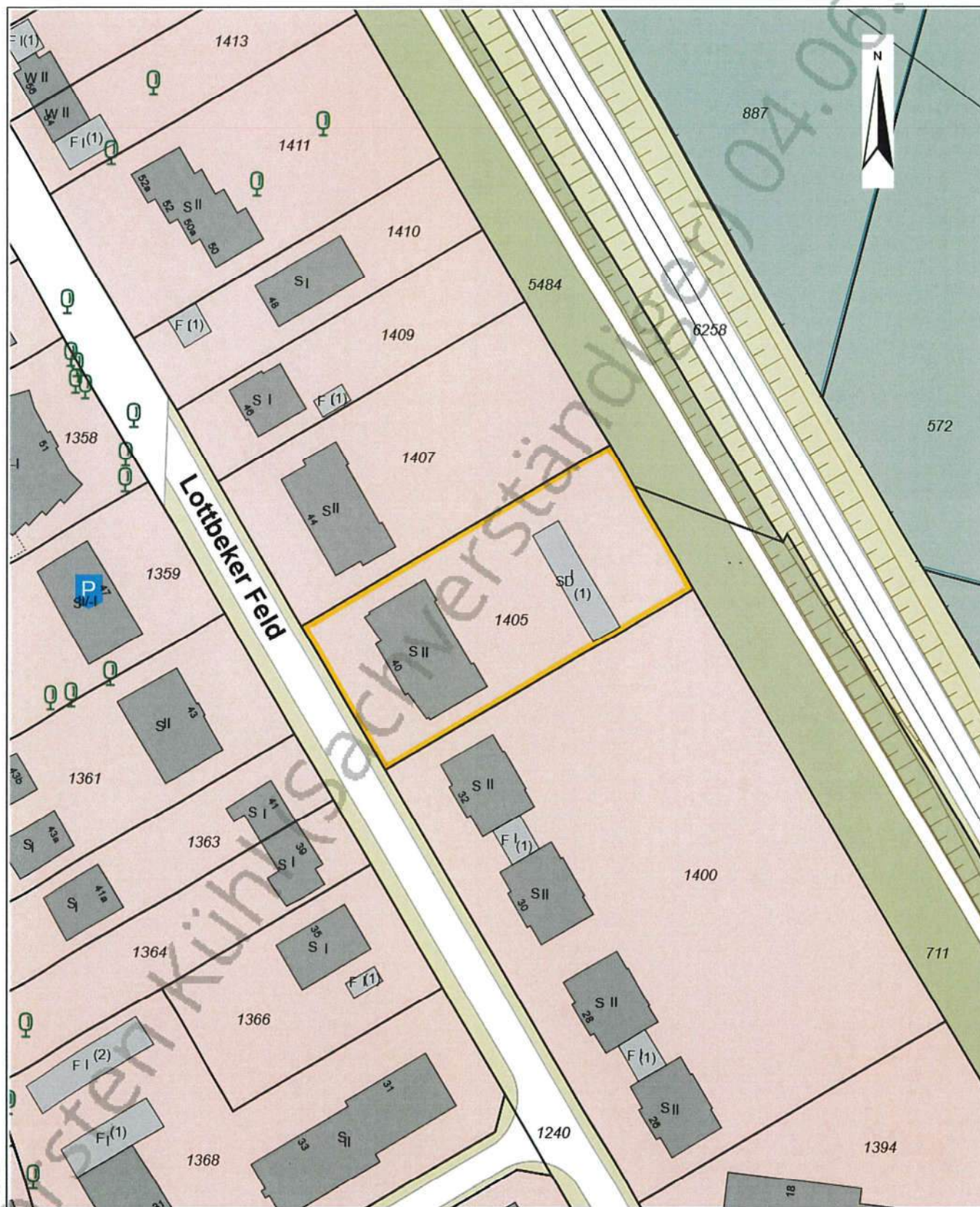
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Flurstück: 1405

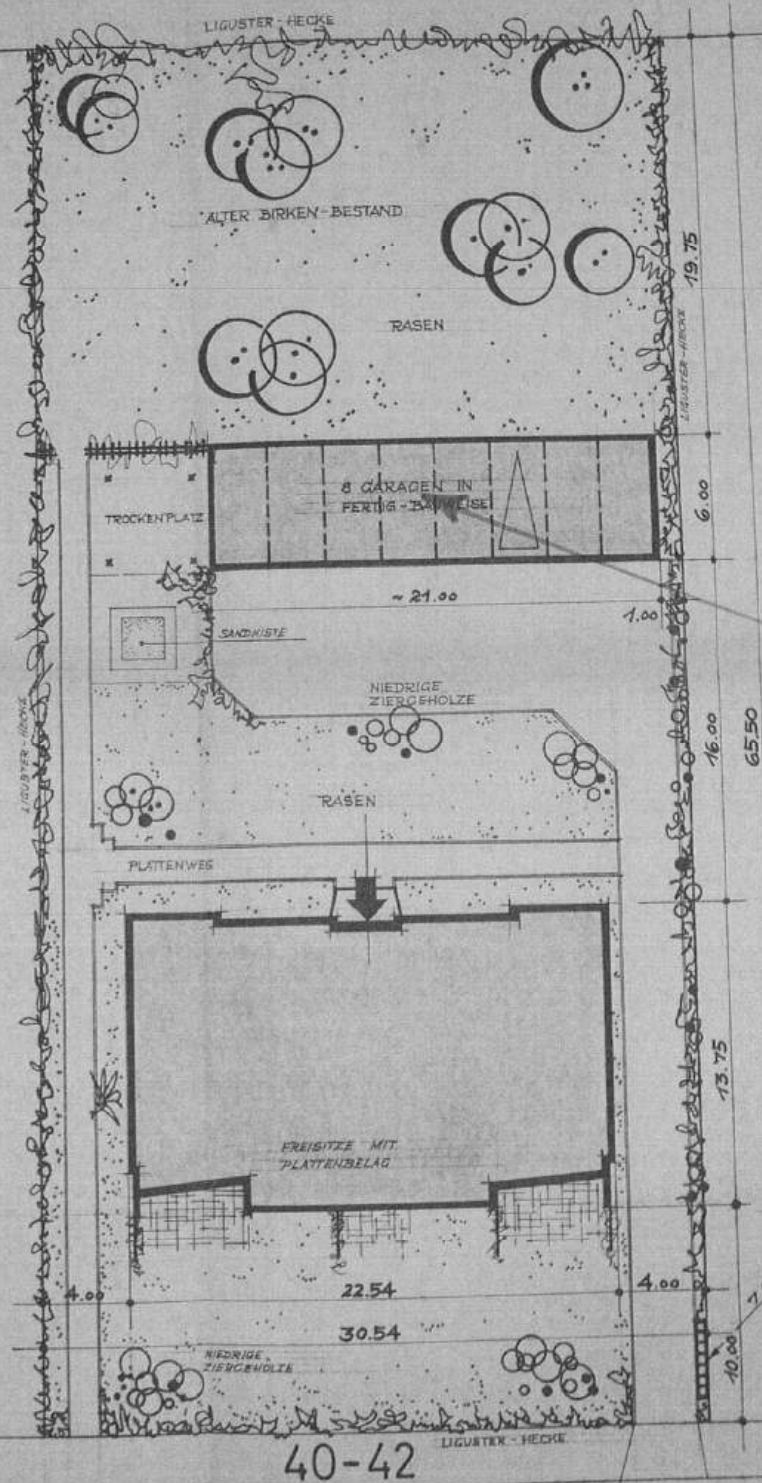
Gemarkung: Volksdorf

Erstellt am
Auftragsnummer
Anlage 2:
Auszug aus dem Liegenschaftskataster
(Flurkarte 1:1.000)



Anlage 3:

Lageplan mit Garagen

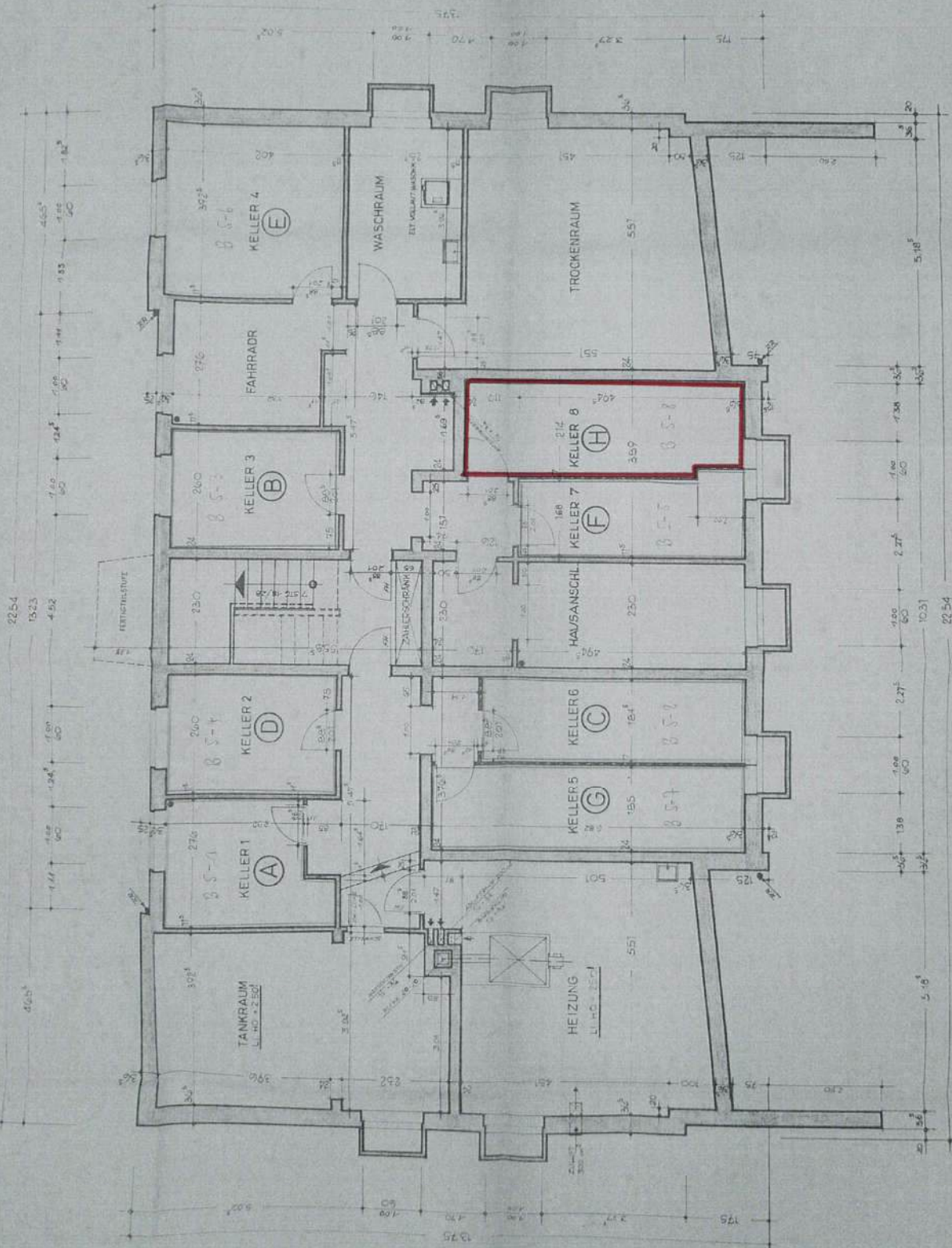


LOTTBEKER FELD

DER BAUH

HABEN: LOTTBEKER FELD 40-42

Anlage 4:
Grundriss Kellergeschoss
(Kellerraum Nr. 8 rot markiert)



KELLERGESCHOSS M. 1:50

LOTTREKED FELD 7.0-7.2

DER BAUHERR:

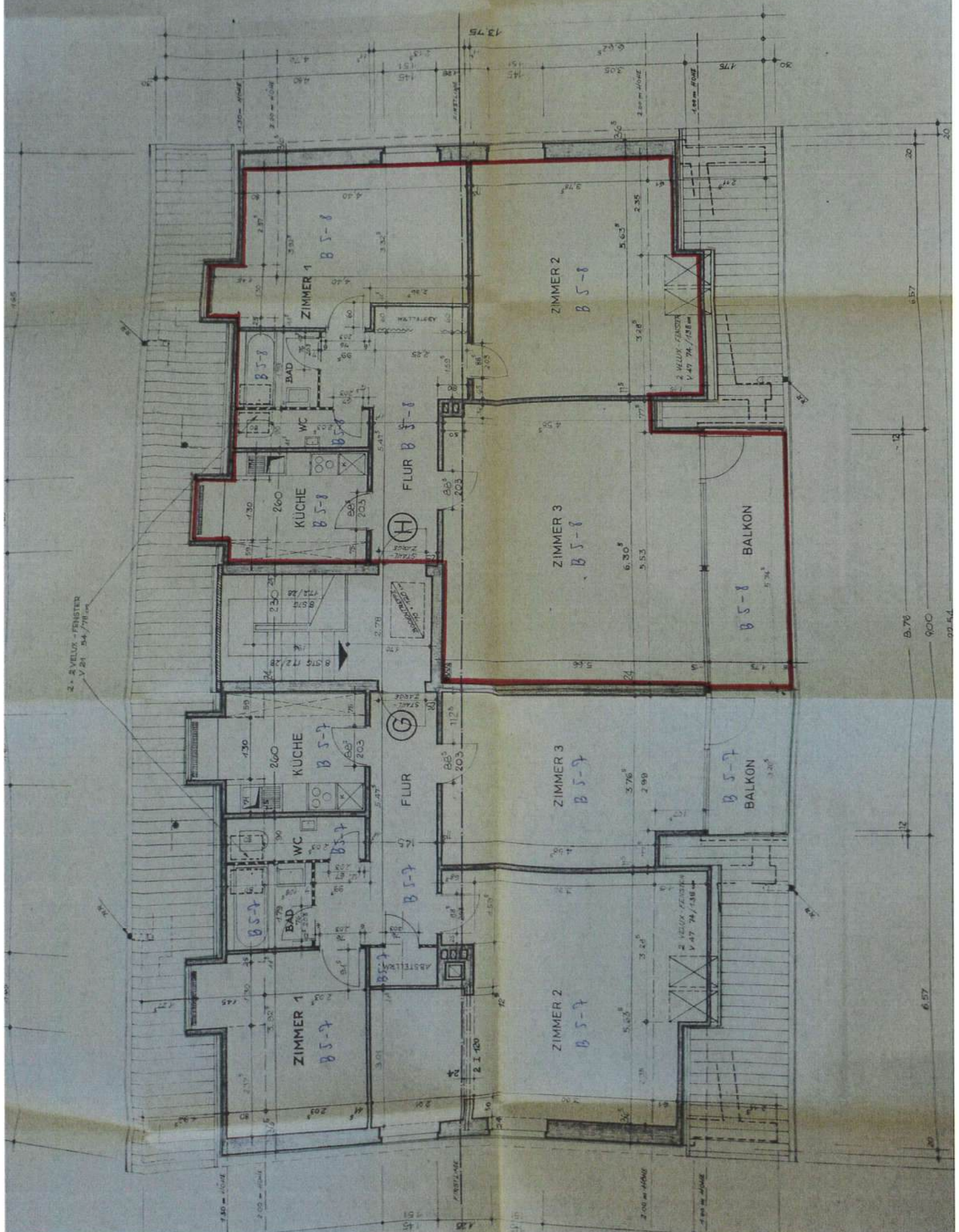
GEANBERT AM 4. OKTOBER 1945
ERGANZT AM 15. OKTOBER 1945

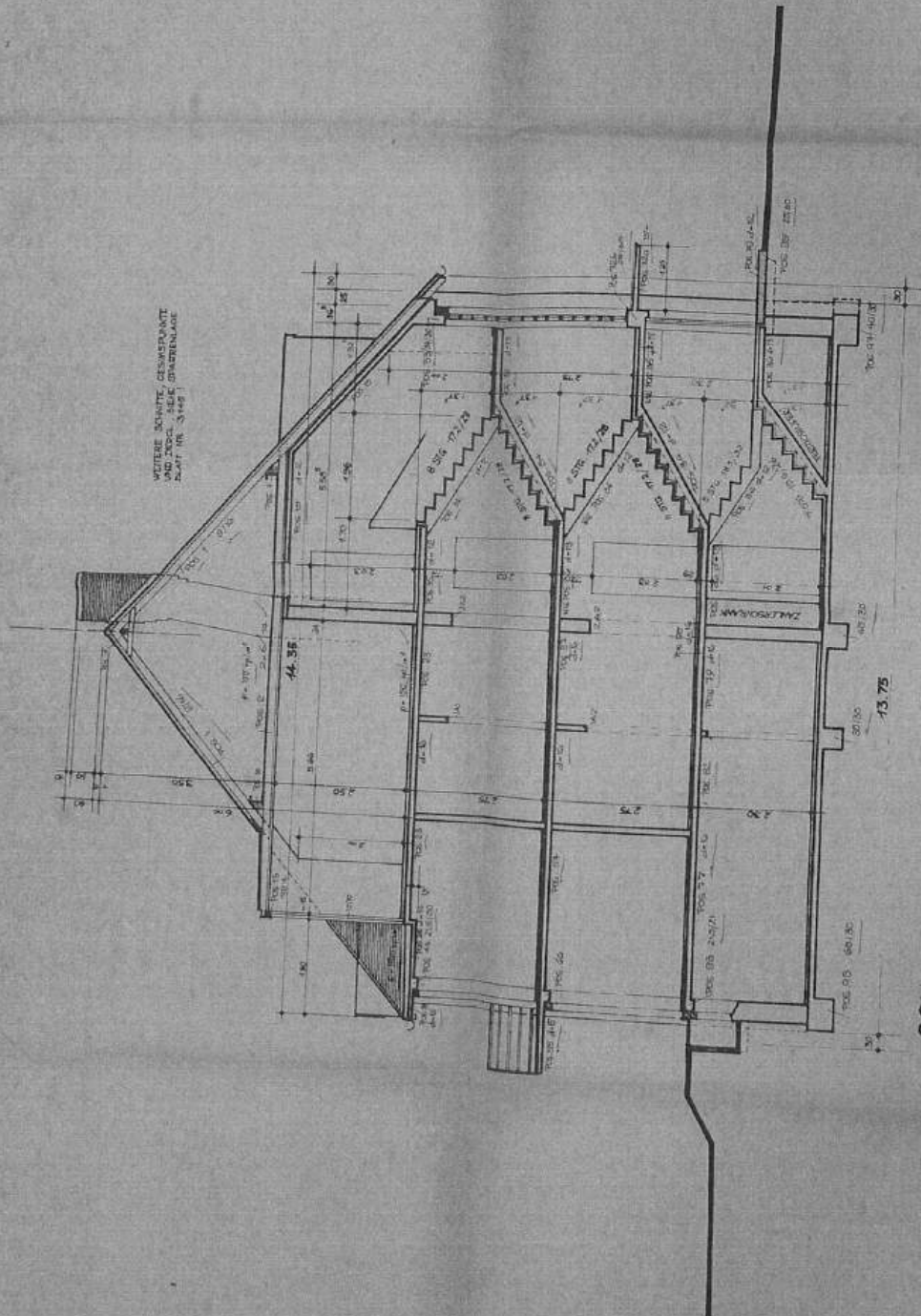
KELLERGESCHOSS M. 1:50

Maße sind
Bau zu p

313

Anlage 5:
Grundriss Dachgeschoss
(WE B 5-8 rot markiert)

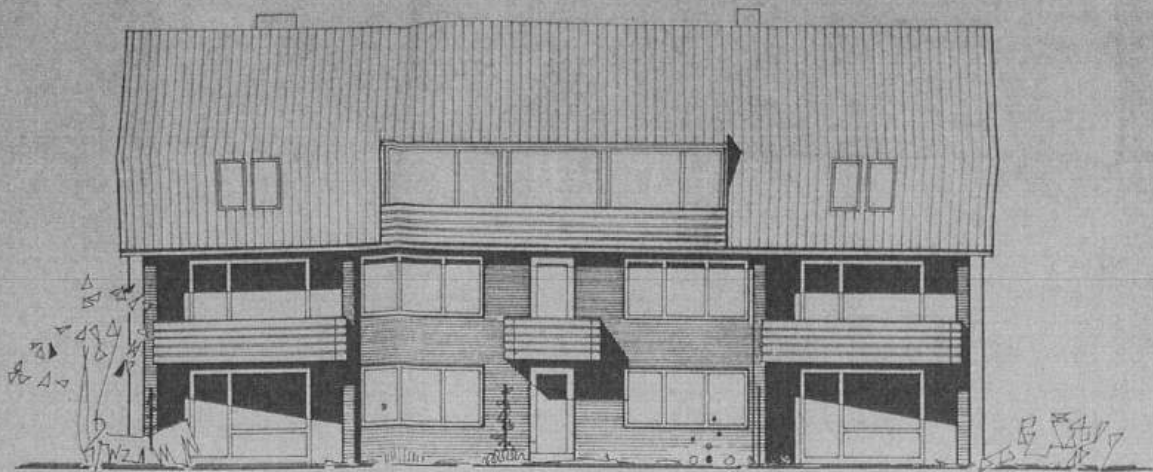




SCHNITT M. 1.50

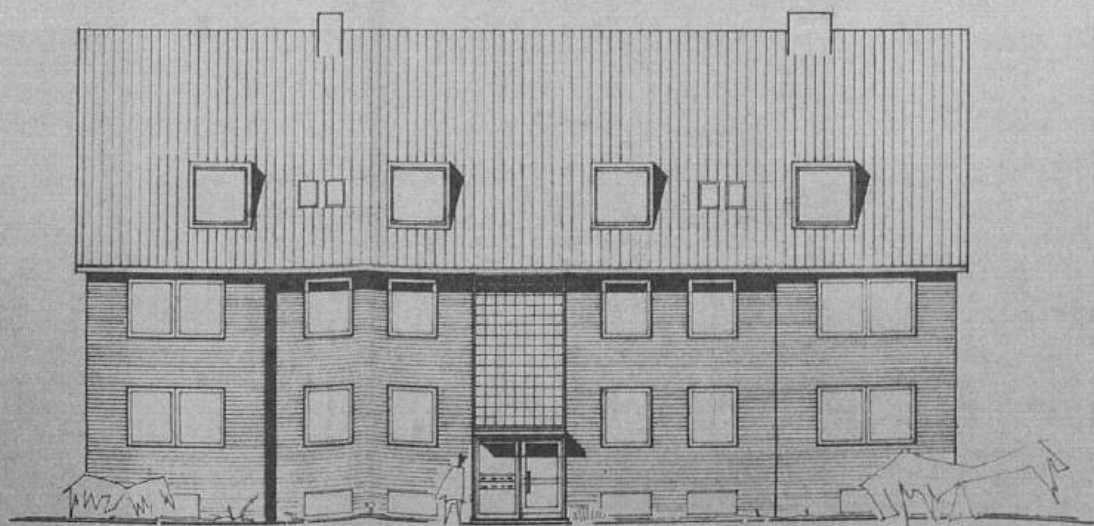
Songs

Mel.	
offical	
Catholics	
Spiritual	
Scholarship	
Lachrymose	
ironic	
unconquering	
unconquered	
ingress	



STRASSENANSICHT

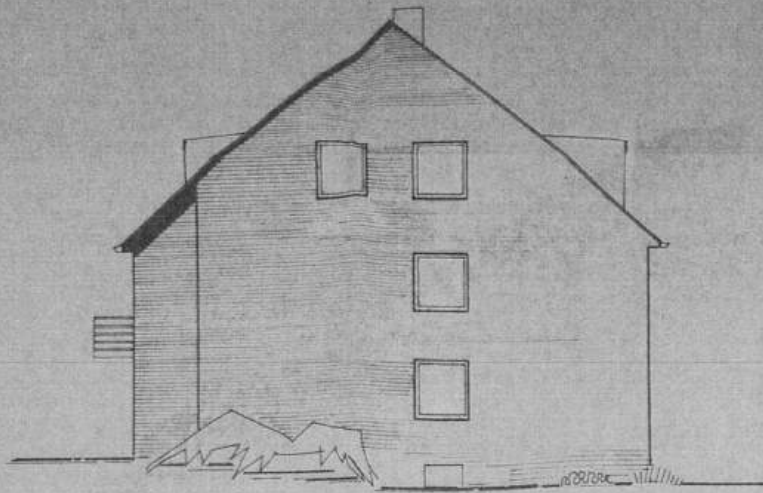
DACHFLÄCHEN : DUNKELGRAU
MAUERWERK : ROTES VERB.
LOGGIEN-FLÄCHEN : GEPUTZT UND



GARTENANSICHT

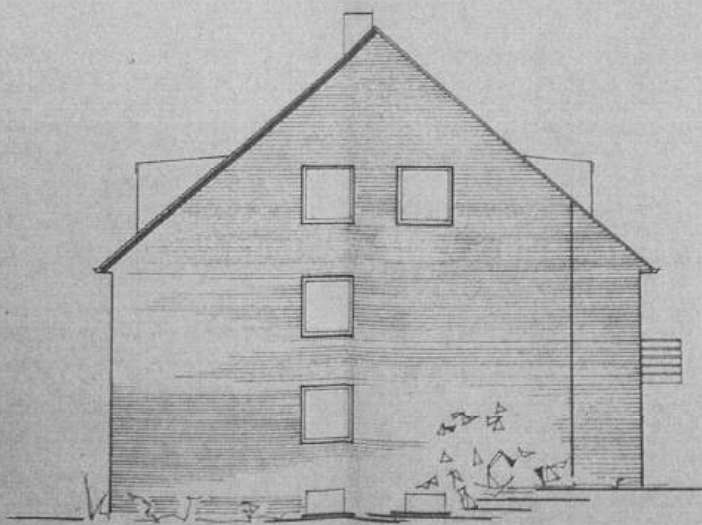
ANSICHTEN M. 1:100

IVORH. LOTTBEKER FELD 40-42



SÜD-OST-GIEBEL

DACHEN : DUNKELGRAUE BETON-DACHPFANNEN
 WÄNDE : ROTER VERBLEND, HELLGRAU GEFUGT
 FASSEN : GELBPUTZ UND WEISS GESTRICHEN



NORD-WEST-GIEBEL

GEÄNDERT AM 23. MÄRZ 1966

DER BAUHERR:

ANSICHTEN

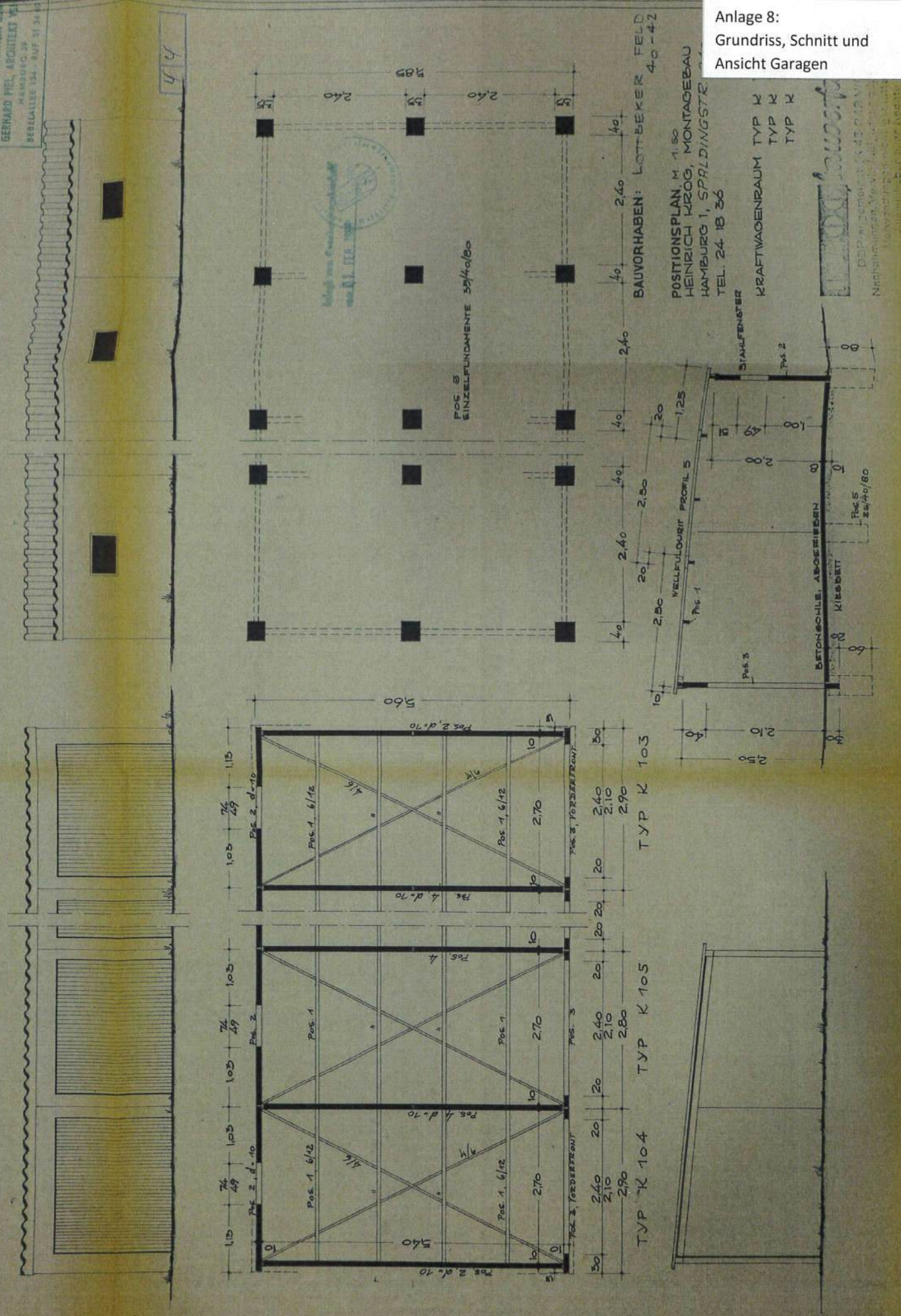
M. 1:

314

HAMBURG, DEN 18. JUNI 1965

BETR. LOTTBEKER

Anlage 8:
Grundriss, Schnitt und
Ansicht Garagen





Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

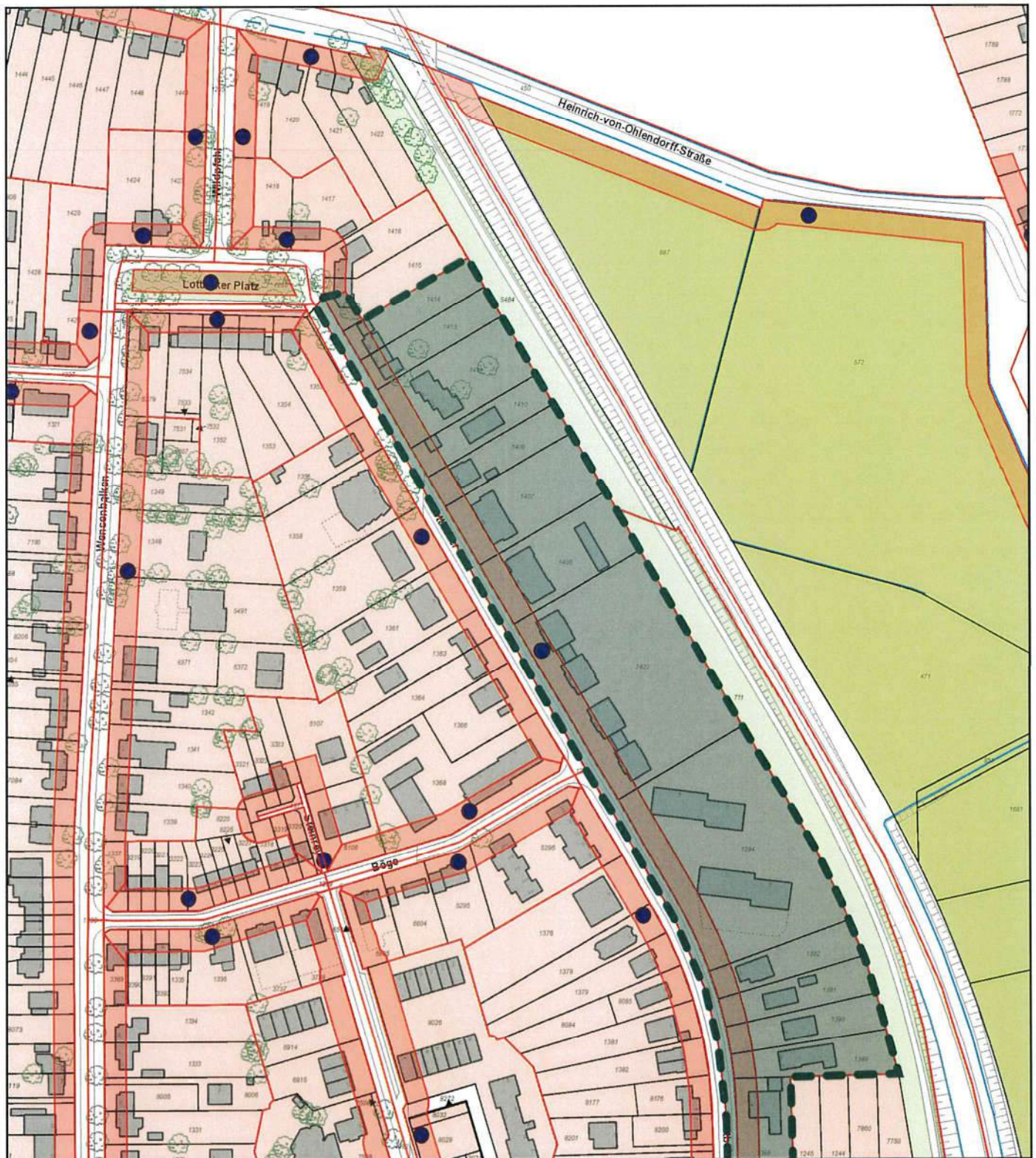
Auszug aus BORIS.HH

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Anlage 9:

Auszug aus BORIS.HH

Bodenrichtwe (2 Seiten)



Maßstab 1:2500

0 20 40 60 80m

- Zonen
- ausgewählte Zone
- Lage des Bodenrichtwertgrundstücks

Herausgeber: Freie und Hansestadt Hamburg - Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung



Bodenrichtwertnummer: 01236792

Entwicklungszustand	B Baureifes Land
---------------------	------------------

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	MFH Mehrfamilienhäuser	
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0.50	
Gewählter Stichtag	01.01.2025	
Bodenrichtwert	657,44 €/m ²	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Lottbeker Feld 28
PLZ, Gemeinde	22359 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Volksdorf
SGE (Stat. Gebietseinheit)	73001
Baublock	525004

Bitte beachten Sie die Erläuterung zu den Bodenrichtwerten zum gewählten Stichtag. Die Erläuterung steht auf BORIS.HH zum Download bereit. Weitere Informationen finden Sie auch unter www.gutachterausschuss.hamburg.de

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis: 01.12.2029

Registriernummer ² HH-2019-002987416

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Lottbeker Feld 40, 22359 Hamburg		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1966		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2000		
Anzahl Wohnungen	7		
Gebäudenutzfläche (A _N)	832,8 m² ☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Heizöl		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung / Verkauf		



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

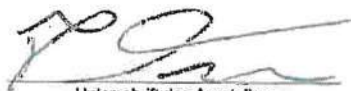
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

Frank Irrgang
Energieberater (HWK)
Fahrenhorst 23
23866 Nahe

02.12.2019
Ausstellungsdatum


Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; der Eingang nachträglich einzusetzen.

² Mehrfachangaben möglich

³ Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

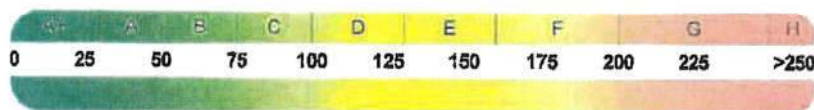
Registriernummer ²

HH-2019-002987416

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

☐ Vereinfachungen nach § 8 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

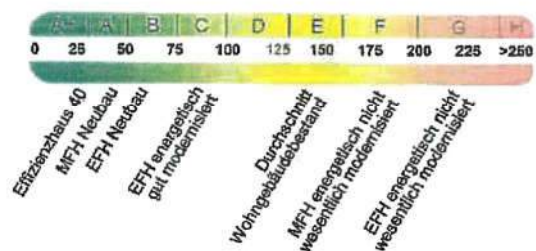
☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten. %

Verschärfter Anforderungswert
Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert
für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹ W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



7

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 18 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

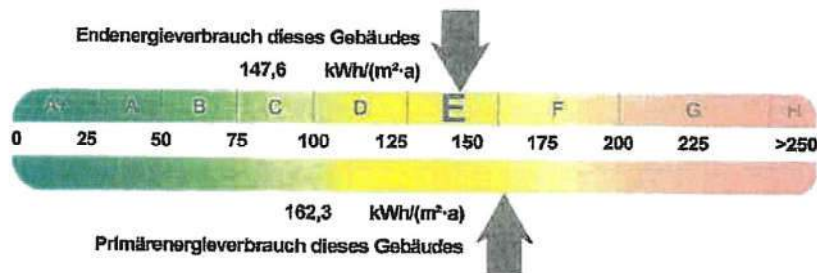
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

HH-2019-002987416

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

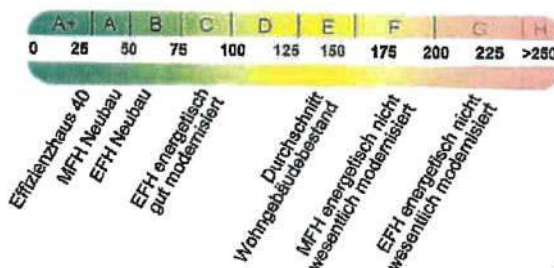
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

147,6 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger ¹	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
01.01.2018	31.12.2018	Heizöl	1,10	291594	—	291594	1,09
01.01.2018	31.12.2018	Warmwasserzuschlag	1,10	49968	49968	—	

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{N}) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Registriernummer²

2

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☐ möglich ☒ nicht möglich

[illegible]

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Frank Irrgang, Energieberater (HWK)
Fahrenhorst 23, 23866 Nahe

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmequellen usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verrückung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angaben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_{tr}). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitungen. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 18a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

BERECHNUNGSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs
gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)

Übersicht Eingabedaten

Objekt

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus
 Straße: Lottbeker Feld 40
 PLZ / Ort: 22359 Hamburg
 Gebäudeteil: Gesamtes Gebäude
 Nutzfläche: 832,80 m²
 berechnet aus der Wohnfläche: 694,00 m²
 Verhältnissfaktor: 1,20
 Anzahl Wohneinheiten: 7

Energieverbrauch

Energieträger: Heizöl
 Einheit: Liter
 Energieinhalt: 10,08 kWh / L

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		L	kWh	kWh	%	kWh	%
01.01.2016	31.12.2016	10313	103955	103955	100,0	—	—
01.01.2017	31.12.2017	9835	99137	99137	100,0	—	—
01.01.2018	31.12.2018	8780	88502	88502	100,0	—	—

Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes
 Postleitzahl für Klimakorrekturen: 22359
 Ort: Hamburg

Leerstände

- keine -

Ergebnisse

Energieverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 01.01.2018 - 31.12.2018
 Kennwert: 147,6 kWh/(m² a)

Basics

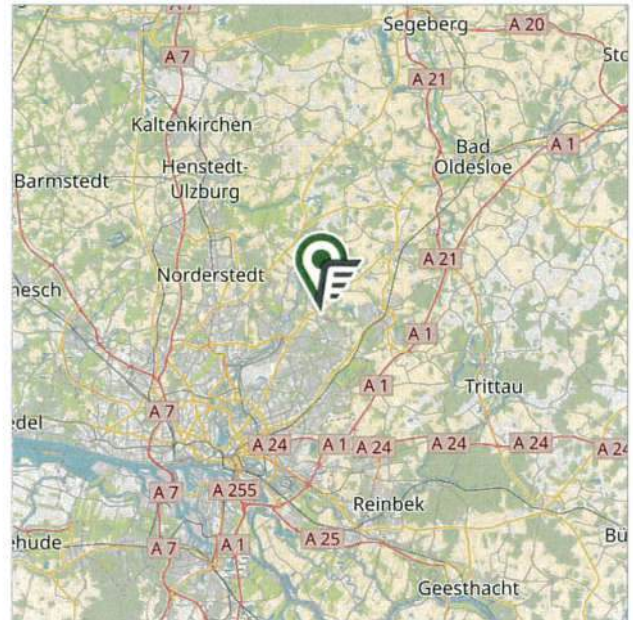
Bundesland	Hamburg
Kreis	Hamburg
Regierungsbezirk	Hamburg
Einwohner	1.910.160
Fläche	755,00 km²
Bevölkerungsdichte	2.530 EW/km²
PLZ-Bereich	20095 - 27499
Gemeindeschlüssel	02000000

Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr: 2023

Basics - Wirtschaftszahlen

BIP (1)	130.873.055 €
Arbeitslosenquote (2)	8,20 %
Erwerbstätige (3)	1.211.600

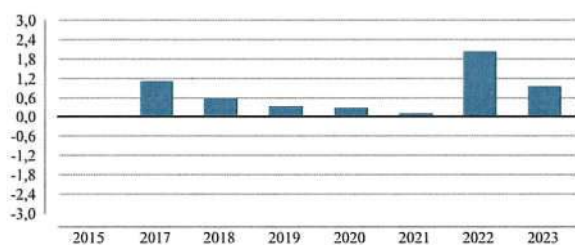
Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr (1): 2021 (2): 2023 (3): 2022



Maßstab: 1:500.000

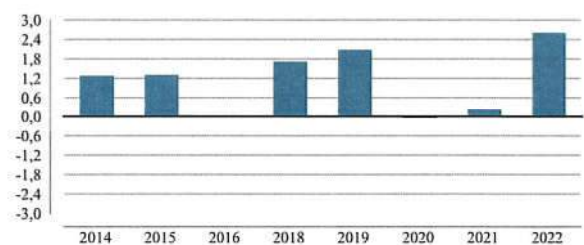
© OpenStreetMap - Mitwirkende

Einwohnerzahl*



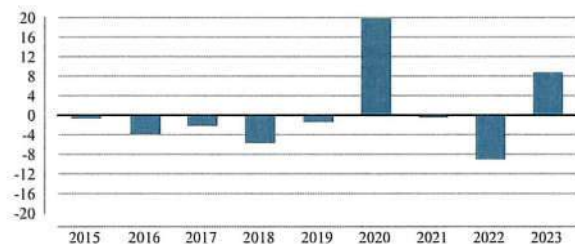
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Erwerbstätige*



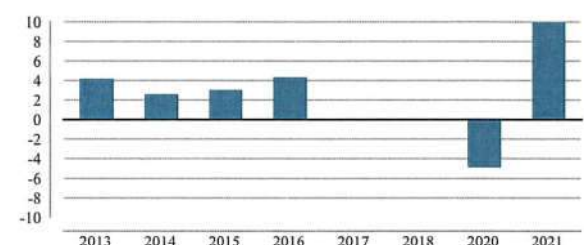
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Arbeitslosenquote*



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Bruttoinlandsprodukt*



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Trend Legende ↓ fallend ↘ Tendenz fallend → gleich bleibend ↗ Tendenz steigend ↑ steigend

Datenquelle

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2024 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2025