

# GUTACHTEN

- Ohne Innenbesichtigung -

zur Ermittlung des Verkehrswerts gem. § 194 BauGB der Liegenschaft  
eines Einfamilienhauses, Harksheider Straße 63, 22399 Hamburg



**Verkehrswert**

**421.000,00 €**

Vierhunderteinundzwanzigtausend Euro

Wertermittlungsstichtag: 20.11.2025

Gutachtenerstellung: 29.01.2026

## Auftraggeber/-in

Amtsgericht Hamburg-Barmbek  
Spohrstraße 6  
22083 Hamburg

## Ausfertigung

Seiten gesamt: 104  
Anlagen: 19, Seiten: 36

## Sachverständige

### Diplom-Sachverständige (DIA) Lena Thonke

Recognised European Valuer (REV) REV-DE/IVD/2025/2

Zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert (LF) - akkreditiert gem. DIN EN ISO/IEC 17024

Für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten

Zertifizierte Sachverständige (DEKRA Certification GmbH) D1, D1-Plus, D2, D3, Wohneigentum & Beleihungswert

## Büro

Hamburg Eimsbüttel  
Schulweg 47  
20259 Hamburg  
info@taxator-sv.de



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS .....</b>	<b>IV</b>
<b>1 ÜBERSICHT DER DATEN UND ERGEBNISSE.....</b>	<b>1</b>
<b>2 ALLGEMEINE ANGABEN .....</b>	<b>2</b>
2.1 Auftrag und Bewertungsstichtag .....	4
2.2 Definition Verkehrswert .....	5
2.3 Ortsbesichtigung/Teilnehmer .....	5
2.4 Unterlagen .....	6
2.5 Liegenschaftskataster .....	7
2.6 Grundbuchdaten .....	7
<b>3 LAGE.....</b>	<b>8</b>
3.1 Makrolage .....	8
3.2 Mikrolage .....	9
3.3 Wirtschaftliche Lage.....	10
<b>4 GRUND UND BODEN .....</b>	<b>12</b>
4.1 Grundstücksbeschreibung .....	12
4.2 Erschließung.....	12
4.3 Privatrechtliche Situation .....	13
4.4 Öffentlich-rechtliche Situation .....	13
4.5 Bauplanungsrecht.....	17
4.6 Bauordnungsrecht.....	19
4.7 Baugrund- und Bodenverhältnisse.....	22
<b>5 GEBÄUDE .....</b>	<b>28</b>
5.1 Gebäudekonzeption .....	28
5.2 Gebäudebeschreibung.....	29
5.3 Baureserve.....	30
5.4 Barrierefreiheit .....	31
5.5 Energetische Eigenschaften .....	31
<b>6 GRUNDLAGEN ZUR WERTERMITTLUNG .....</b>	<b>34</b>
6.1 Marktsituation.....	36
6.2 Flächen und Stellplätze.....	37
<b>7 BODENWERT .....</b>	<b>42</b>
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	42
7.2 Vergleichswerte .....	42
7.3 Marktkonformer Bodenwert.....	43

<b>8</b>	<b>VERGLEICHSWERT §§ 24-26 IMMOVERTV</b>	<b>46</b>
8.1	Unmittelbares Vergleichswertverfahren	46
8.1.1	<i>Vergleichspreise</i>	46
8.2	Mittelbares Vergleichswertverfahren	48
8.2.1	<i>Vergleichsfaktoren</i>	48
8.3	Vergleichswertermittlung	52
<b>9</b>	<b>BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE</b>	<b>53</b>
9.1	Instandhaltungsstau	53
9.1.1	<i>Verpflichtung zur Eigenüberwachung der Grundstücksentwässerungsanlage</i>	53
9.1.2	<i>CO2-Umlage 54</i>	
9.2	Wertbeeinflussende Schäden und Mängel	54
9.3	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	55
9.4	Zu-/Abschläge wg. wertbeeinflussenden Besonderheiten	55
9.4.1	<i>Besondere Bauteile und Nebengebäude</i>	55
<b>10</b>	<b>VERKEHRSWERTERMITTLUNG</b>	<b>57</b>
<b>11</b>	<b>SCHLUSSEKTLÄRUNG DER SACHVERSTÄNDIGEN</b>	<b>59</b>
	LITERATURVERZEICHNIS	IV
	ANLAGENVERZEICHNIS	VII

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

ABKÜRZUNG	BEDEUTUNG	ABKÜRZUNG	BEDEUTUNG
ABS.	ABSATZ	EW	ERTRAGSWERT
AF	ABZINSUNGSFAKTOR	EW-RL	ERTRAGSWERTRICHTLINIE
AWM	ALTERSWERTMINDERUNG	F-PLAN	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
BAUGB	BAUGESETZBUCH	GE	GEWERBE
BAUO	BAUORDNUNG	GEG	GEBÄUDEENERGIEGESETZ
BAUNVO	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG	GF	GEBÄUDEFAKTOR
BGB	BÜRGERLICHES GESETZBUCH	GFL	GESCHOSSFLÄCHE
BGF	BRUTTOGRUNDFLÄCHE	GFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BO	BEWERTUNGSOBJEKT	GGF.	GEGEBENENFALLS
B.O.G.	BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	GND	GESAMTNUTZUNGSDAUER
BoRIW	BODENRICHTWERT	GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL
BPI	BAUPREISINDEX	I. D. R.	IN DER REGEL
B-PLAN	BEBAUUNGSPLAN	IMMOwertV	IMMOBILIENWERTERMITTLUNGSVERORDNUNG
BRI	BRUTTORAUMINHALT	I. S. D.	IM SINNE DES
BW	BODENWERT	i. V. M.	IN VERBINDUNG MIT
BWF	BARWERTFAKTOR	kWh	KILOWATTSTUNDE
BZGL.	BEZÜGLICH	KAP.	KAPITEL
BZW.	BEZIEHUNGSWEISE	MAF	MARKTANPASSUNGSFAKTOR
CA.	CIRCA	MFH	MEHRFAMILIENHAUS
D.H.	DAS HEIßT	NHK	NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN
DH	DOPPELHAUS	NFL	NUTZFLÄCHE
DHH	DOPPELHAUSHÄLFTE	O.Ä.	ODER ÄHNLICHES
DTL	DEUTSCHLAND	OT	ORTSTERMIN
EEwÄrMEG	ERNEUERBARE-ENERGIEN-WÄRMEGESETZ	PLZ	POSTLEITZAHL
EF	ERTRAGSFAKTOR	PVC	POLIVINYLCHLORID
EFH	EINFAMILIENHAUS	QWEST	QUALITÄTSSTICHTAG
ENEG	ENERGIEEINSPARUNGSGESETZ	RH	REIHENHAUS
ENEv	ENERGIEEINSPARVERORDNUNG	REH	REIHENENDHAUS

<b>ABKÜRZUNG</b>	<b>BEDEUTUNG</b>	<b>ABKÜRZUNG</b>	<b>BEDEUTUNG</b>
ETC	ET CETERA	RMH	REIHENMITTELHAUS
RND	RESTNUTZUNGSDAUER	VPI	VERBRAUCHERPREISINDEX
SOG.	SOGENANNT	VW	VERKEHRSWERT
SV	SACHVERSTÄNDIGE/R	VW-RL	VERGLEICHSWERTRICHTLINIE
SW	SACHWERT	WE	WOHNEINHEIT
SWF	SACHWERTFAKTOR	WERTR	WERTERMITTLUNGSRICHTLINIE
SW-RL	SACHWERTRICHTLINIE	WEST	WERTERMITTLUNGSSTICHTAG
USW.	UND SO WEITER	WGFZ	WERTRELEVANTE GESCHOSSFLÄCHENZAHL
U.V.M	UND VIELES MEHR	WoFL	WOHNFLÄCHE
VF	VERGLEICHSAKTOR	Z. B.	ZUM BEISPIEL
VGL.	VERGLEICHE	ZFH	ZWEIFAMILIENHAUS
VGLW	VERGLEICHSWERT		

## 1 ÜBERSICHT DER DATEN UND ERGEBNISSE

### Objektart:

Ein-/Zweifamilienhaus	Einfamilienhaus
Anbauart/Nutzung	eh Einzelhaus (freistehend)
Garagen/Stellplätze	Carport massiv

### Objektadresse: Einfamilienhaus

Harksheider Straße 63
22399 Hamburg

### Objektdaten:

Ursprungsbaujahr (BJ)	<b>1977</b>
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	32 Jahre
Baualter	48 Jahre

### Grundstück:

Gemarkung:	Poppenbüttel
Flurstücknummer:	2987

### Flächen:

Grundstücksgröße:	999,00 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche:	237,00 m <sup>2</sup>
Überbaute Grundfläche:	281,00 m <sup>2</sup>
Geschossfläche:	387,00 m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	101,26 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze:	1 Stpl.

### Bewertungszweck: Ermittlung des Verkehrswerts gem. § 194 BauGB

Bewertungsstichtag:	20. November 2025
Qualitätsstichtag:	20. November 2025
Gutachtenerstellung:	29. Januar 2026

### Ergebnisse:

Bodenwert:	235.000,00 €
Vergleichswert aus dem Gebäudefaktor	486.000,00 €
Vergleichswert aus Vergleichspreisen	479.000,00 €
Verkehrswert	421.000,00 €

## 2 ALLGEMEINE ANGABEN

### Anmerkungen zu den in der schriftlichen Ausführung verwandten Kartenausschnitten und der Flurkarte

Bei den genannten Produkten handelt es sich um durch Copyright geschützte Produkte, sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und nur zum Zweck dieser Druckversion lizenziert. Eine kommerzielle Nutzung außerhalb dieses Zwecks ist nicht zulässig. Die Weitergabe, Vervielfältigung und Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhaltung zu Schadensersatzforderungen. Im Kontext von Zwangsversteigerungen ist die Veröffentlichung bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Die zur Gutachtenerstellung eingeholten Auskünfte sowie die in Anlehnung an die Literatur dargestellten Ansätze sind im Text bzw. in den Fußnoten im Einzelnen aufgeführt. Äußerungen bzw. Auskünfte von Behörden oder Amtspersonen können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Die unterzeichnende Sachverständige kann für ihre Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen.

### Urheberrechtsschutz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Dieses Gutachten ist nur für den/die Auftraggeber/-in und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasserin gestattet.

### Haftungsausschluss

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den von dem/der Auftraggeber/-in zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie den Ergebnissen der Ortsbesichtigung. Zusätzlich werden die von der Sachverständigen eingeholten Auskünfte und Unterlagen in der Bewertung berücksichtigt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden für diese Ausführung auftragsgemäß keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Sofern im weiteren Verlauf keine abweichenden Angaben gemacht werden, wird ungeprüft unterstellt, dass weder Baustoffe oder Bauteile noch Eigenschaften des Grund und Bodens oder der baulichen Anlagen vorhanden sind, welche die nachhaltige Gebrauchstauglichkeit des Grundstücks und der baulichen Anlagen sowie die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden würden.

Für im Rahmen der Besichtigung nicht erkennbare oder verschwiegene Gegebenheiten, Rechtsverhältnisse oder Ähnliches die das Grundstück betreffen, wird von der Sachverständigen keine Haftung übernommen. Dasselbe gilt für Bauteile, die nicht zugänglich waren. Besonders hervorzuheben sind hier etwaige Bodenkontaminationen, erschwerte Gründungsverhältnisse, ggf. den Wert ungünstig beeinflussende Grundwasserverhältnisse, Befall der baulichen Anlagen mit Schädlingen, etwaige Asbestvorkommen sowie das etwaige Vorhandensein von ggf. gesundheitsbeeinträchtigenden Baustoffen.

Weiter wird ungeprüft unterstellt, dass die bestehenden Gebäude in allen Bereichen den zum Stichtag geltenden Brand- und Schallschutzvorschriften entsprechen, sofern nachfolgend keine abweichenden Angaben gemacht werden.

Die Überprüfung, dass öffentlich-rechtlicher Vorgaben oder Bestimmungen eingehalten wurden (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) sowie ob privat-rechtliche Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen bestehen, ist nicht Bestandteil der Beauftragung. Es wird hier davon ausgegangen, dass die Baulichkeiten unter Einhaltung aller relevanter öffentlich-rechtlicher Vorschriften oder eventuell bestehender privat-rechtlicher Bestimmungen errichtet worden sind und sämtliche, für die uneingeschränkte Nutzung und Nutzbarkeit erforderlichen Auflagen erfüllt werden bzw. wurden.

Etwaige Angaben in dieser Wertermittlung in Verbindung mit Instandsetzung, Modernisierung und Revitalisierung sind Wertangaben und keine Kostenangaben. Eventuelle Wertangaben werden ohne erforderliche fachtechnische Untersuchungen angesetzt.

### **Bewertungsbasis**

Alle Feststellungen der Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Ein örtliches Aufmaß ist nicht beauftragt und damit nicht Gegenstand der vorliegenden Bewertung. Sollte dies benötigt werden so liegt eine separate Beauftragung hierfür vor. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur die Auftraggeber und die Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitige Rechte geltend machen.

Das Gutachten wurde nach der gültigen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021<sup>1</sup>) vom 14.07.2021 erstellt. Diese Verordnung ist am 01.01.2022 in Kraft getreten und für alle Gutachten anzuwenden, die ab dem 01.01.2022, unabhängig vom Wertermittlungsstichtag, erstellt werden.<sup>2</sup>

Besondere Hinweise zur Anwendung finden sich in den nachfolgenden Paragrafen:

### **§ 9 Eignung und Anpassung der Daten; ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse; Herkunft der Daten**

*„(1) Kaufpreise sowie weitere Daten wie insbesondere Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts nach Maßgabe der Sätze 2 und 3 berücksichtigt werden können. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind, um die Wertefflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.*

<sup>1</sup> (ImmoWertV, 2021)

<sup>2</sup> Mit dem Inkrafttreten der Anwendungshinweise zur Immobilienwertverordnung den ImmoWertA sind die bisherigen Richtlinien, Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertrichtlinie sowie die Wertermittlungsrichtlinien gegenstandslos geworden. Zur Wahrung der erforderlichen Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) kann es jedoch notwendig sein, je nach Basis des Ableitungsmodells des zuständigen Gutachterausschusses, Bezug auf diese Richtlinien zu nehmen.

*(2) Zur Wertermittlung sind solche Kaufpreise und andere Daten wie beispielsweise Mieten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse kann angenommen werden, wenn die Kaufpreise und anderen Daten erheblich von den Kaufpreisen und anderen Daten in vergleichbaren Fällen abweichen.*

*(3) Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist ihre Eignung nach Absatz 1 Satz 1. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Wertinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.“*

### § 10 Grundsatz der Modellkonformität

*„(1) Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.*

*(2) Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.“*

### § 53 Übergangsregelungen

*„(1) Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag diese Verordnung anzuwenden.*

*(2) Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden.“*

Die ImmoWertV 2021 ersetzt die bis dahin gültige ImmoWertV vom 19.05.2010 und die Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) vom 01.03.2006, die Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012, die Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015 sowie die Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014.

Ziel der neuen Verordnung ist es, dass die Ermittlung der Verkehrswerte und die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten bundesweit nach einheitlichen Grundsätzen erfolgt. Die Nutzung der ImmoWertV 2021 ist bindend für alle Verwaltungsbehörden und auch Sachverständigen bei der Ermittlung des Verkehrswerts gem. § 194 BauGB.

## 2.1 Auftrag und Bewertungsstichtag

Die Sachverständige erhielt den Auftrag zur Begutachtung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB des Einfamilienhauses, der Wohneinheit Nr. 3 in der Harksheider Straße 63 in 22399 Hamburg. Die Bewertung erfolgt zum Zweck der Zwangsversteigerung der o.a. Einheit Nr. 3. Auftraggeber ist das Amtsgericht Hamburg Barmbek, Spohrstraße 6 in 22083 Hamburg. Gem. § 2 ImmoWertV (4) ist der Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Im vorliegenden Fall wurde der **20.11.2025**, der Tag des Ortstermins, festgelegt.

Gem. § 2 ImmoWertV (5) ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Derartige Gründe liegen im vorliegenden Bewertungsfall nicht vor, so dass der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag entspricht.

## **2.2 Definition Verkehrswert**

*„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“<sup>3</sup>*

## **2.3 Ortsbesichtigung/Teilnehmer**

Zum Ortstermin am 20.11.2025 wurden nachfolgende Personen geladen:

- Eigentümer/in
- Rechtsanwälte

Folgende Personen haben an der Besichtigung teilgenommen:

- Lena Thonke (Sachverständige)
- (Assistenz der Sachverständigen)

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte das Objekt nur von außen besichtigt werden. Die zur Bewertung stehende Einheit Nummer 3 konnte nicht besichtigt werden.

---

<sup>3</sup> (Baugesetzbuch (BauGB), § 194, 1960, zuletzt geändert am 12.08.2025)

## 2.4 Unterlagen

Nr.	Unterlagen vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt	Datum
1.	Gesamtakte	vom 29.09.2025
2.	Grundbuchauszug	vom 29.09.2025
3.	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	vom 14.10.2025
4.	Flurstücks- und Eigentüternachweis	vom 14.10.2025
5.	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	vom 14.10.2025
Nr.	Unterlagen durch die Sachverständige beschafft	Datum
6.	Auszug Miet-/Kaufpreise	vom 20.01.2026
7.	Übersichtskarte	vom 05.12.2025
8.	Regionalkarte	vom 05.12.2025
9.	Luftbild	vom 05.12.2025
10.	Unwetterrisiko	vom 05.12.2025
11.	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	2026
12.	Altlasten	vom 06.01.2026
13.	Anliegerbescheinigung	vom 11.12.2025
14.	Bauakte	div. Daten
15.	Baugenehmigungsbescheid	vom 21.04.1977
16.	Wohnflächenberechnung	vom 21.04.1977
17.	Grundriss	vom 26.09.1977
18.	Schlussabnahmeschein	vom 26.04.1978
19.	Fotodokumentation des Ortstermins	vom 20.11.2025

## 2.5 Liegenschaftskataster

### Angaben Liegenschaftskataster

---

Blatt Nr.:	6037
Flurstück(e):	2987
Gemarkung:	Poppenbüttel
Bezirk:	Wandsbek
Gebietszugehörigkeit:	Hamburg
Lage:	Harksheider Straße 63 Harksheider Straße 63a Harksheider Straße 63b
Fläche:	999,00 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	999,00 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche (Offen)

### Angaben zu Buchung und Eigentum

---

Buchungsart:	Wohnungs- und Teileigentum
Buchung:	Amtsgericht Hamburg-Barmbek
Bezirk:	Wandsbek
Blatt:	6037
Lfd. Nr.:	1
Eigentümer:	Die Namen der Eigentümer wird aus Datenschutzgründen nicht genannt.

## 2.6 Grundbuchdaten

### Grundbuchdaten

---

Grundbuchblattnr.:	6037
Amtsgerichtsbezirk:	Hamburg
Grundbuch von:	Poppenbüttel
Band	202
Auszug vom:	29.09.25

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen – insbesondere auch Stellplatznachweis – erfüllt sind und zwischenzeitlich keine wertrelevanten Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden.

Im Folgenden werden die für die Wertermittlung relevanten Eintragungen aufgeführt.

**Bestandsverzeichnis:**

lfd. Nr. 1	414/1.000 (vierhundertvierzehn Tausendstel) von Blatt 1460 hierher übertragener Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung	Poppenbüttel
Flurstücknummer	2987
Wirtschaftsart und -lage	Hof- und Gebäudefläche Harksheider Straße 63
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	999,00 m <sup>2</sup> verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Räumen. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen, eingetragen in Blatt 6035 bis Blatt 6037 gehörenden Sondereigentumsrecht beschränkt. Wegen des Gegenstandes und Inhalts des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Teilungserklärung vom 27. April 1977 (ON 1 in Blatt 6035). Eingetragen am 9. September 1977.

**Abteilung I:****Eigentümer:**

lfd. Nr. 2.1	- zu 1/2 Anteil -
lfd. Nr. 2.2	- zu 1/2 Anteil -

**Abteilung II:****Lasten und Beschränkungen:**

lfd. Nr. 2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg- Barmbek, Az: 802 K 44/25, ON 19)
------------	---

Gegebenen Falls in Abteilung III des Grundbuchs vorhandene Eintragungen haben regelmäßig keinen Einfluss auf den Verkehrswert und werden daher nicht aufgeführt. Der Auszug aus dem Grundbuch ist als Anlage beigefügt.

Sämtliche Recherchen und schriftlichen Anfragen bei anderen Ämtern und Behörden ergaben ansonsten keine weiteren öffentlich-rechtlichen bzw. privatrechtlichen Lasten und Besonderheiten.

**3 LAGE****3.1 Makrolage**

Das Bewertungsobjekt in der Harksheider Straße 63 liegt im nördlichen Teil der Hansestadt Hamburg, im Bezirk Wandsbek. Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb des Stadtteils Poppenbüttel, nördlich davon liegt Lemsahl, im Osten befindet sich Sasel, im Süden liegt Wellingsbüttel und im Osten Hummelsbüttel.

Ort und Einwohnerzahl: <sup>4</sup>	<b>Berichtsjahr 2024</b>	<b>Poppenbüttel</b>	<b>Wandsbek</b>	<b>Hamburg</b>
Einwohner:		24.598	456.412	1.973.896
Unter 18-jährige:		4.248 (17,3 %)	80.757 (17,7 %)	329.430 (16,7 %)
65-Jährige und Ältere:		7.718 (31,4 %)	96.955 (21,2 %)	353.327 (17,9 %)
Fläche in km <sup>2</sup> :		8,1	147,6	755,1
Einwohner je km <sup>2</sup> :		3.001	3.086	2.601
Immobilienmarkt: <sup>5/6</sup>	<b>Berichtsjahr 2024</b>	<b>Poppenbüttel</b>	<b>Wandsbek</b>	<b>Hamburg</b>
Wohnungen (2024):		11.699	223.855	998.363
Wohngebäude:		6.282	79.606	259.632
Wohnungsgröße Ø:		100,6 m <sup>2</sup>	83,6 m <sup>2</sup>	76,0
Wohnfläche je Einwohner/in <sup>4</sup> :		47,8 m <sup>2</sup>	41,0 m <sup>2</sup>	38,7
Sozialwohnungen (2024):		457	16.045	79.643
Mittlere Kaufpreise:	EFH/ZFH €/m <sup>2</sup> Wohnfläche Ø:	k. A.	k. A.	5.117
	Erwerbsvorgänge EFH/ZFH <sup>80</sup>		21	2.551
	Flächenumsatz in 1.000 m <sup>2</sup> :	k. A.	k. A.	1.629
2024 EFH/ZFH	Geldumsatz in Mio €:	k. A.	k. A.	1.939

### 3.2 Mikrolage

Die Harksheider Straße 63 liegt mitten an einer Hauptstraße, umgeben von weiteren Einfamilienhäusern. Dazwischen immer wieder viel Grün, Teiche, kleine Seen, Kleingärten und Wiesen. In der unmittelbaren Entfernung findet man alles für den alltäglichen Bedarf, wie z.B. Supermärkte, Bäcker, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und Apotheken. Hier bietet sich das Einkaufszentrum Alstertal gut an.

Verkehrsanbindung	<u>Autobahnzufahrt</u>	
	A 7	ca. 8 km
	<u>Busverbindung</u>	
	Linien 178/X27/176 Ulzburger Straße	ca. 250 m
	Linie 174 Tegelsberg (Nord)	ca. 1,4 km
	<u>Bahnhof</u>	
	S-Bahn Anbindung	ca. 2,4 km (S Poppenbüttel)
	Fernbahnhof	ca. 16,5 km (HH-HBf)

<sup>4</sup> (Stadtteilprofile Hamburg, 2024)

<sup>5</sup> (Stadtteilprofile Hamburg, 2024)

<sup>6</sup> (Gutachterausschuss Hamburg, 2025)

Flughafen

Hamburg Airport

ca. 7,7 km

Gemäß dem Wohnlagenverzeichnis 2023 (Stand 12/2023) der Hansestadt Hamburg befindet sich die Straße Harksheider Straße 63, 22399 Hamburg in normaler Wohnlage. Dabei handelt es sich nicht um ein amtliches Verzeichnis, sondern es dient ausschließlich der sachgerechten Einstufung von Mietwohnungen in die Wohnlagenkategorien "gut" oder "normal" als Grundlage zur Erstellung des Hamburger Mietenspiegels.

Ferner ist zur Klassifizierung der Lage des Bewertungsobjektes im Immobilienmarktbericht 2025 des Hamburger Gutachterausschusses eine Einteilung in fünf Kategorien ausgewiesen. Ausschlaggebend ist hier das Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 01.01.2022 (NormBRW22) bezogen auf 1000 m<sup>2</sup> große freistehende Einfamilienhäuser.

Schlechte Lage	von	56,00 €/m <sup>2</sup>	bis	480,00 €/m <sup>2</sup>
Mäßige Lage	von	490,00 €/m <sup>2</sup>	bis	680,00 €/m <sup>2</sup>
Mittlere Lage	von	690,00 €/m <sup>2</sup>	bis	990,00 €/m <sup>2</sup>
Gute Lage	von	1.000,00 €/m <sup>2</sup>	bis	1.900,00 €/m <sup>2</sup>
Bevorzugte Lage	von	1.950,00 €/m <sup>2</sup>	bis	12.500,00 €/m <sup>2</sup>

Der normierte Bodenrichtwert 2022 für den Bereich des Bewertungsobjekts **NormBRW22** für ein 1.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück beträgt **rd. 690,00 €/m<sup>2</sup>** und ist nach dieser Einteilung in die Kategorie "**Mittlere Lage**" einzuordnen.

Die unterschiedlichen Lagekategorisierungen können folglich voneinander abweichen.

**3.3 Wirtschaftliche Lage**

Hamburg ist ein bedeutendes Wirtschaftszentrum in Deutschland mit einem dominanten Dienstleistungssektor (83,2 % der Bruttowertschöpfung). Zwischen 2020 und 2022 zeigte die Stadt die höchste wirtschaftliche Dynamik Deutschlands. Aktuell jedoch sinkt das Geschäftsklima (89,5 Punkte, Q3 2024), und die Industrie verzeichnet Umsatzrückgänge (-4,4 % im ersten Halbjahr 2024).<sup>7</sup>

Das Zentrum des Stadtteils Poppenbüttel bildet das Alstertal-Einkaufszentrum, der als ein wichtiger wirtschaftlicher Standort im Stadtteil gilt. Der Stadtteil Hamburg-Poppenbüttel ist hauptsächlich von Betrieben des Dienstleistungssektors geprägt. Das größte Unternehmen ist die ECE Projektmanagement GmbH gegenüber des Alstertaler Einkaufszentrums. Weitere Unternehmen finden sich am Gewerbegebiet Poppenbütteler Bogen unweit der Harksheider Straße. Auch das bekannte Modeschmuck-Unternehmen Bijou Brigitte hat dort seinen Firmensitz.

<sup>7</sup> (Statista, Wirtschaftsdaten, 2024)

Zum Bewertungsstichtag stellte sich die Lage in Zahlen wie folgt dar:

	<b>Bezirk Wandsbek</b>	<b>Hamburg</b>
• Arbeitslosenquote:	8,2 % (2025)	8,4 % (2025) <sup>8</sup>
• Kaufkraft pro Person		31.270 € <sup>9</sup>
• Kaufkraftindex:		105,8 des Bundesdurchschnitts (2025) <sup>10</sup>
• Bruttoinlandsprodukt Stand 2024:		161.856 Mio. € <sup>11</sup>
• Wirtschaftswachstum gegenüber Vorjahr:		-1,1 %

<sup>8</sup> (Arbeitslosenquote Hamburg , 2025)

<sup>9</sup> (Statista, Kaufkraft je Einwohner, 2025)

<sup>10</sup> (Statista, Kaufkraftindex, 2025)

<sup>11</sup> (Statista, Bruttoinlandsprodukt, 2024)

## 4 GRUND UND BODEN

### 4.1 Grundstücksbeschreibung

#### Grundstücksform, -abmessungen, Topographie

Es handelt sich hier um ein rechteckiges Grundstück.

Das Flurstück 2987 hat eine mittlere Breite von ca. 20 m und eine mittlere Tiefe von ca. 50 m. So ergibt sich eine Grundstücksgröße von rd. 1.000 m<sup>2</sup>. Die katasteramtlich angegebene Grundstücksgröße ist 999 m<sup>2</sup>, die Grundstücksgröße ist damit hinreichend plausibilisiert.

#### Aufteilung und Einfriedung

Im Norden des Grundstücks befindet sich die Einfahrt zum Objekt, welche durch ein Tor zugänglich ist. Die Zufahrt ist asphaltiert. Das Grundstück ist vollständig durch hohe Hecken eingefriedet. Das Bewertungsobjekt befindet sich nördlich auf dem Grundstück, süd-westlich befinden sich zwei weitere Doppelhaushälften auf dem Grundstück. Ebenfalls nördlich als Anbau befindet sich die Garage und ein Carport. Die Zufahrt für die Doppelhaushälften befindet sich nord-westlich entlang der Garage. Der Zugang zur Einheit 3 erfolgt über eine dreistufige Außentreppe. Auf der Süd-Ostseite des Hauses liegen der Garten sowie eine gepflasterte Terrasse.

#### Nachbarbebauung

Die Nachbarbebauung besteht ebenfalls überwiegend aus Einfamilienhäusern.

### 4.2 Erschließung

#### Verkehrstechnische Erschließung

Das Grundstück Harksheider Straße 63 ist durch die Harksheider Straße verkehrstechnisch erschlossen. Bei der Straße handelt es sich um eine voll ausgebaute asphaltierte Straße, beidseitig befinden sich Bürgersteige mit Straßenbeleuchtung. Parken in der Straße ist teilweise auf Parkstreifen möglich. Die Parkmöglichkeiten des Objekts befinden sich auf dem Grundstück.

#### Anschlüsse/Versorgung

Das Grundstück ist über Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz an Kanal, Strom, Gas, Wasser sowie Telekommunikation angeschlossen.

#### Erschließungsbeiträge

Gemäß der Bescheinigung über Anliegerbeiträge der Freien und Hansestadt Hamburg, Behörde für Finanzen und Bezirke vom 11.12.2025 ist die Harksheider Straße endgültig hergestellt worden. Demnach stehen für das Bewertungsgrundstück keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch sowie Abgaben nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes an. Für die endgültige Herstellung werden keine Erschließungsbeiträge mehr erhoben.

### Sielbaubeiträge

Vor der Front Harksheider Straße liegt ein Schmutzwassersiel und ein Regenwassersiel. Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielten Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

### Sielanschlussbeiträge

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

## 4.3 Privatrechtliche Situation

### Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Der Sachverständigen lag eine Kopie des Grundbuchauszugs Blatt 6037 vom 29.09.2025 vor.

Demnach besteht in **Abteilung II** des Grundbuches Blatt 6037 folgende Eintragung:

Es ist eine Anordnung zur Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft aufgeführt. Diese hat keinen Einfluss auf den Wert der Immobilie, da sie nach Abschluss des Verfahrens gelöscht wird.

Evtl. vorhandene Eintragungen in **Abteilung III** des Grundbuches sind regelmäßig keine den Wert beeinflussenden Belastungen, da die hier regelmäßig eingetragenen Grundschulden und Ähnliches im Rahmen einer Veräußerung abgelöst werden.

### Nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen sind von der Sachverständigen nicht in Erfahrung gebracht worden. Es wurden vereinbarungsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## 4.4 Öffentlich-rechtliche Situation

Die Regelungen zu den öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten einzelner Bereiche sind im Bebauungsplan (B-Plan), ggf. Flächennutzungsplan (F-Plan) und der Bauordnung der Länder<sup>12</sup> sowie in ergänzenden Gesetzen geregelt.

### Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung vom 14.10.2025 ist für das Bewertungsobjekt Gemarkung Poppenbüttel, Flurstück 2987, im Baulastenverzeichnis der Freien und Hansestadt Hamburg keine Eintragung vorhanden.

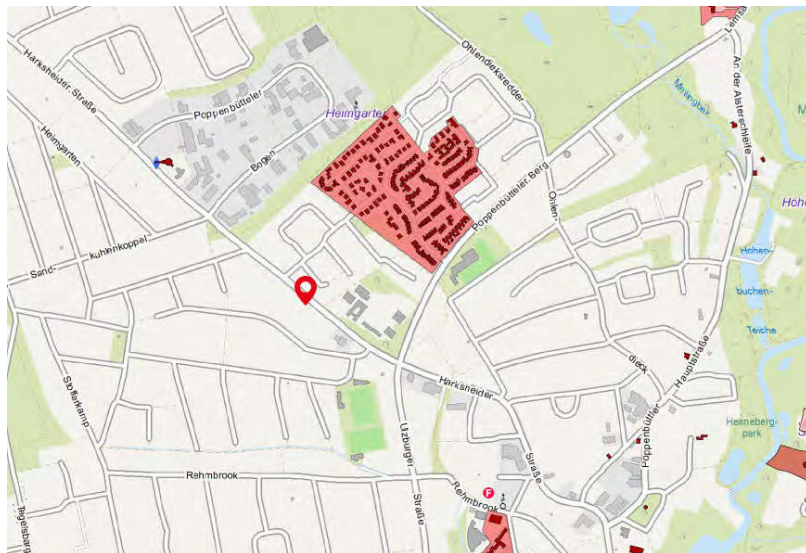
### Hinweis:

Bereits vor *Einführung* des Baulastenverzeichnisses im Jahr 1969 können baulastenähnliche Belastungen oder Beschränkungen, wie z.B. Hofgemeinschaften, begründet worden sein. Deren Übernahme in das Baulastenverzeichnis erfolgte bisher nicht vollständig, diese Belastungen können dennoch wirksam sein. Dieses wird von der Sachverständigen nicht überprüft.

<sup>12</sup> (Hamburgische Bauordnung (HBauO), 2005, Fassung vom 23.01.20218)

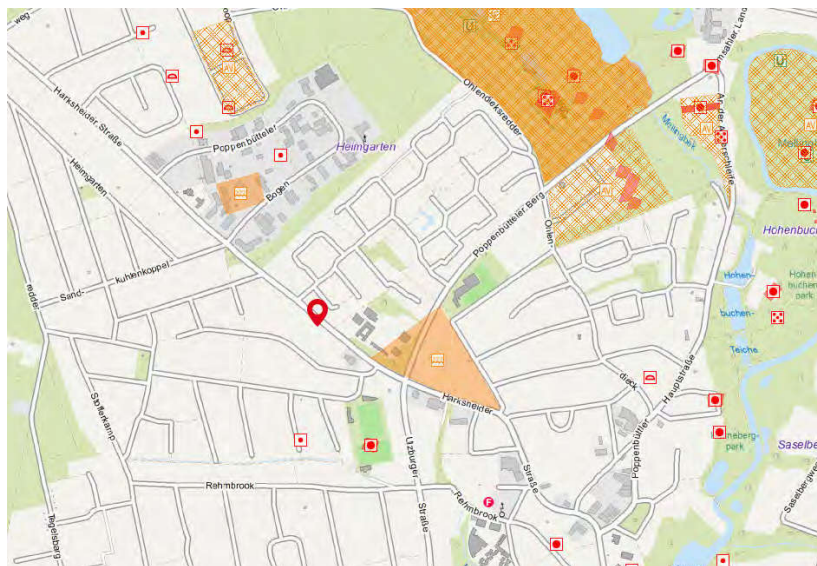
### Denkmalschutz<sup>13</sup>

Das vorliegende Bewertungsobjekt ist weder in der Denkmalliste noch in der Liste Bewegliche Denkmäler der Freien und Hansestadt Hamburg, Behörde für Kultur und Medien vom 05.04.2013, Stand 12.12.2023 eingetragen.



### Bodendenkmäler<sup>14</sup>

Das vorliegende Bewertungsobjekt ist nicht in der Liste der Bodendenkmäler der Freien und Hansestadt Hamburg, zuständige Behörde für Kultur und Medien, zuletzt aktualisiert am 12.12.2023 eingetragen.



 = Einzelfund  = Fundstreuung

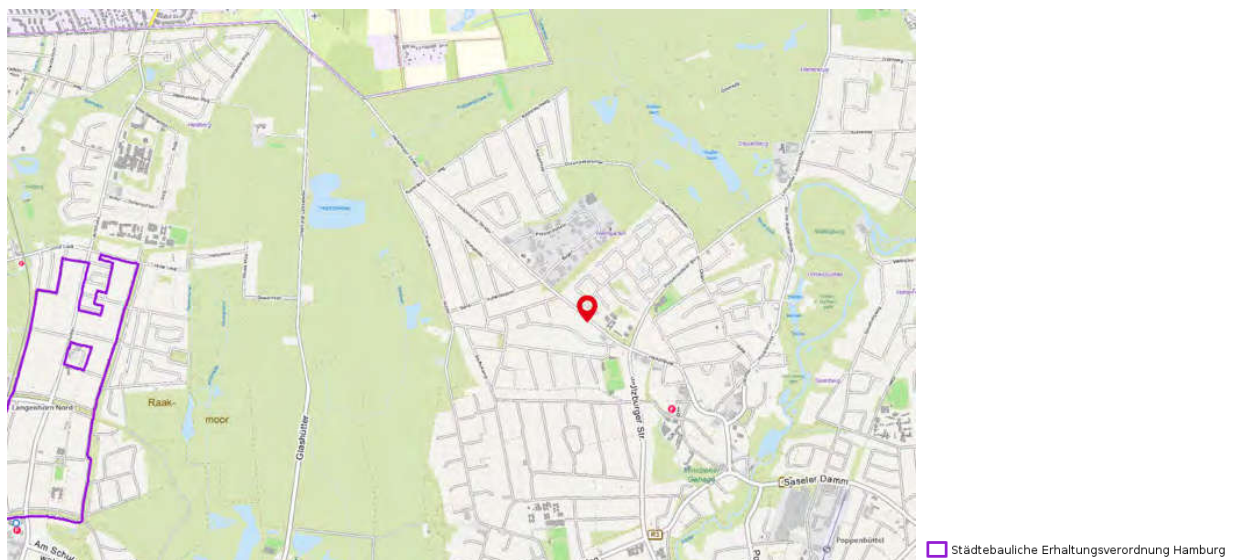
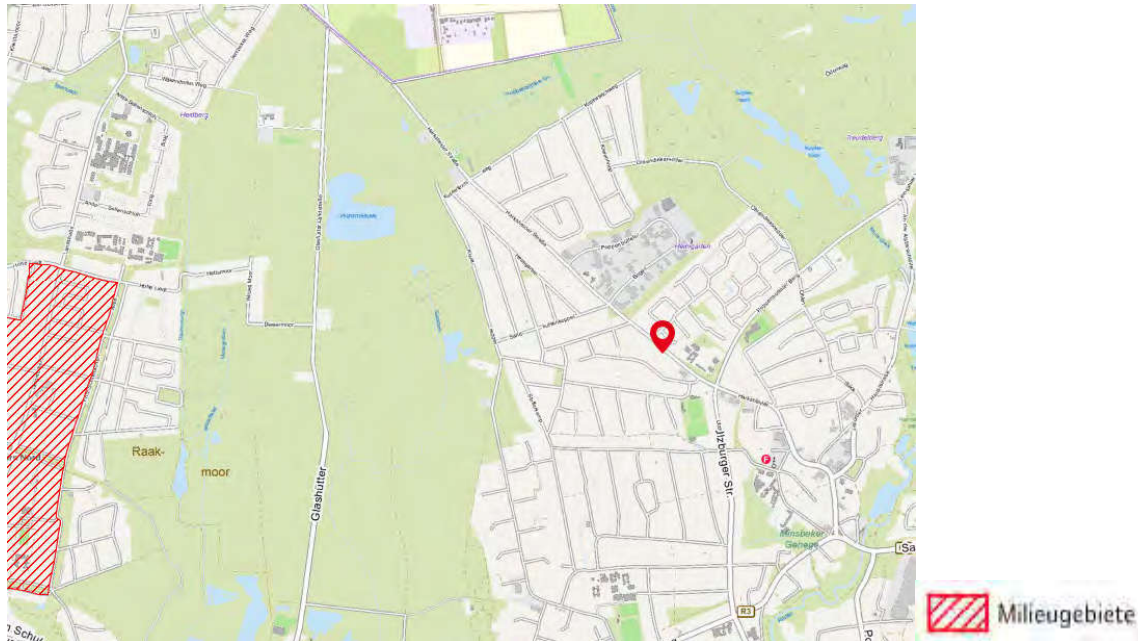
<sup>13</sup> (Denkmalliste Hamburg, 2013, Stand 23.04.2025)

<sup>14</sup> (Bodendenkmäler Hamburg, 2025)

**Milieuschutz/Städtebauliche Erhaltungsverordnungen<sup>15</sup>**

Im Bereich eines Milieuschutzes sowie einer städtebaulichen Erhaltungsverordnung liegt das Bewertungsobjekt nicht.

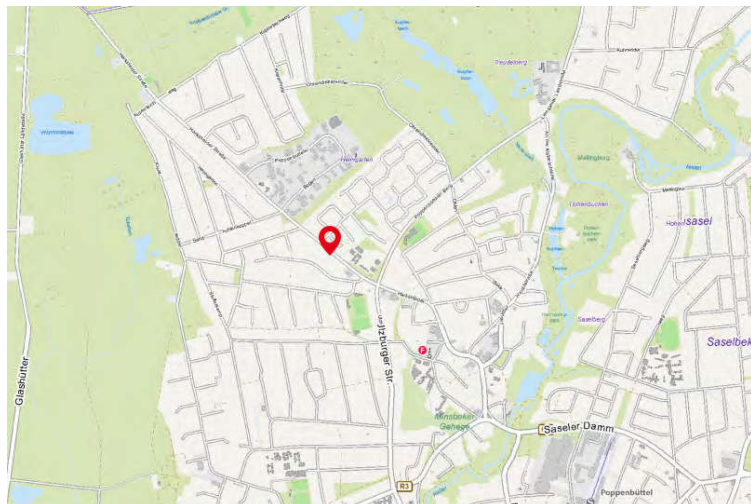
Das Bewertungsobjekt liegt ebenfalls nicht im Bereich einer städtebaulichen Erhaltungsverordnung.



<sup>15</sup> (Städtebauliche Erhaltungsverordnung Hamburg, 2025)

### Fördergebiete/Soziale Erhaltungsverordnungen<sup>16</sup>

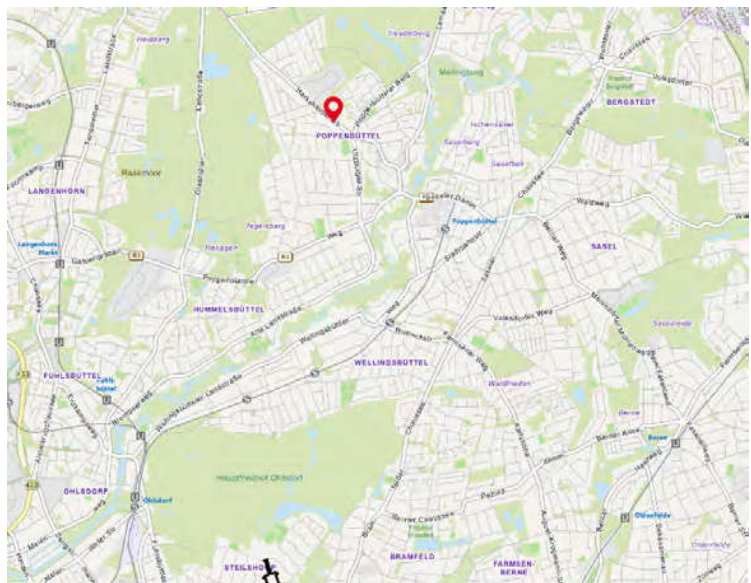
Das Objekt befindet sich außerhalb des Gebiets, das von einer sozialen Erhaltungsverordnung eingeschlossen ist.




 = soziale Erhaltungsverordnung in Aufstellung

### Sanierungsgebiet<sup>17</sup>

Das Grundstück befindet sich nicht in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.



 Sanierungsgebiet

### Innovationsgebiet

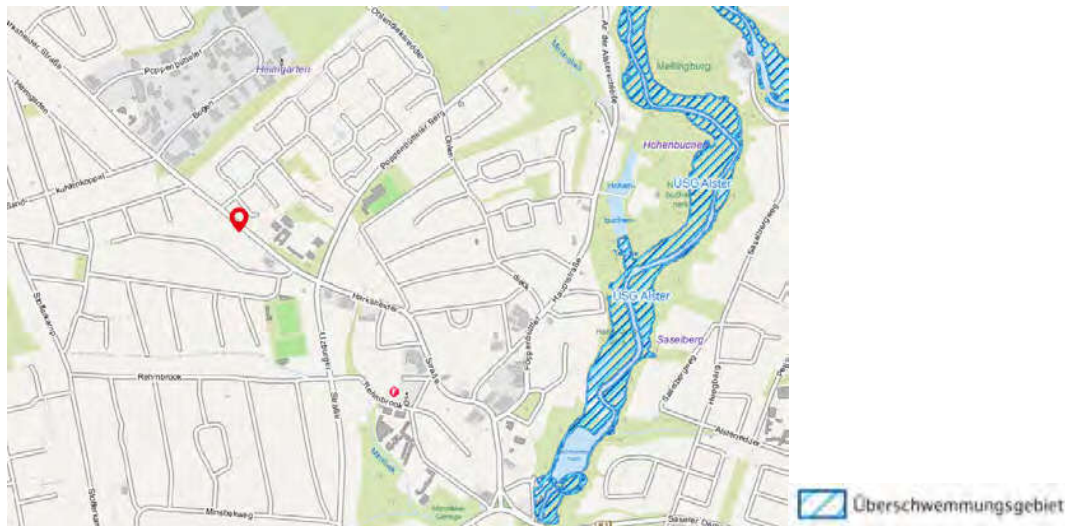
Es liegt keine Verordnung zur Einrichtung eines Innovationsquartiers gemäß § 3 und § 8 des Gesetzes zur Stärkung des Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren vor.

<sup>16</sup> (Soziale Erhaltungsverordnung Hamburg, 2025)

<sup>17</sup> (Sanierungsgebiete Hamburg, 2025)

### Überschwemmungsgebiete<sup>18</sup>

Nach Auskunft der interaktiven Karte der Überschwemmungsgebiete des Landesbetriebs für Geoinformation und Vermessung, liegt das Grundstück Harksheider Straße 63 nicht im Bereich der angegebenen Überschwemmungsgebiete der Freien und Hansestadt Hamburg.



### Hochwassergefährdung

Nach Auskunft des Landesbetriebs für Geoinformation und Vermessung, Bereich Hochwassergefährdung vom 05.12.2025 liegt das Grundstück Harksheider Straße 63, Gemarkung Poppenbüttel, Flurstück 2987 im Bereich der Gefahrenklasse GK 1.

Dies beschreibt eine sehr geringe Gefährdung. Die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers ist seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft. (vgl. Anlage 15).

Auswirkungen auf den Wert der Immobilie hat diese Einschätzung nicht.

## 4.5 Bauplanungsrecht

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Poppenbüttel 14 – Hummelsbüttel 20, festgestellt am 10.12.1973.

### Anmerkung zum Bebauungsplan:

Bei einem Bebauungsplan handelt es sich um einen verbindlichen Bauleitplan, der für jedermann rechtsgültig ist und mögliche Nutzungen der in seinem Gebiet befindlichen Grundstücke festsetzt.

Weiter gilt § 30 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans:

<sup>18</sup> (Überschwemmungsgebiete Hamburg, 2025)

(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

(2) Im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 ist ein Vorhaben zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

(3) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der die Voraussetzungen des Absatzes 1 nicht erfüllt (einfacher Bebauungsplan), richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 oder § 35.

**§ 34 BauGB regelt die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile:**

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

(3) Von Vorhaben nach Abs. 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

[...]

(4) Die Gemeinde kann durch Satzung:

1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,
2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,
3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

[...]

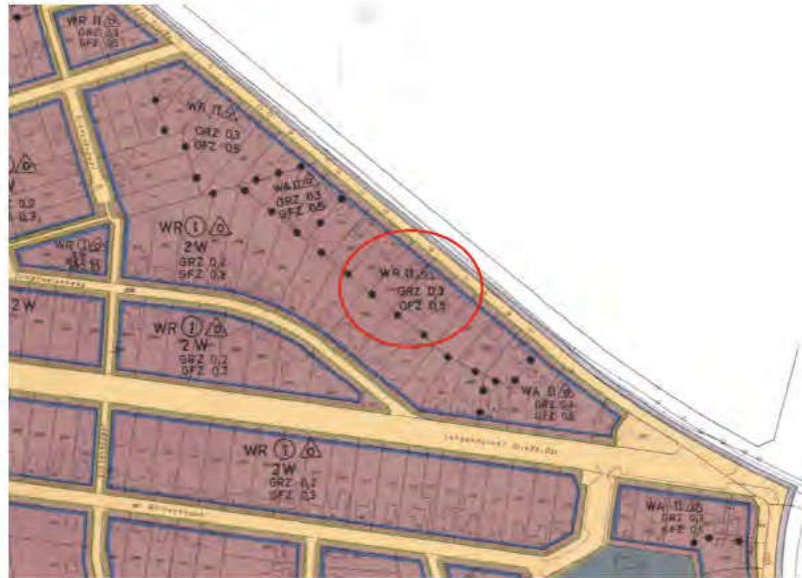
**Auszug aus dem Bebauungsplan Poppenbüttel 14 – Hummelsbüttel 20<sup>19</sup>:**

Die bauliche Ausweisung gibt für das Bewertungsobjekt vor:

WR II = Reine Wohngebiete

<sup>19</sup> (Daten Hamburg - Bebauungsplan Poppenbüttel 14 - Hummelsbüttel 20, 1973)

GRZ 0,3 = Grundflächenzahl  
GFZ 0,5 = Geschossflächenzahl



### Genehmigungsstand

Die Bauakte wurde am 02.12.25 eingesehen. Der Sachverständigen lag ein Baugenehmigungsbescheid vom 21.04.1977 für die Errichtung eines eingeschossigen unterkellerten Einfamilienhauses mit ausgebautem Satteldach sowie einem Carport vor.

Zudem lag ein Schlussabnahmeschein vom 26.04.1978 für den Neubau eines Einfamilienhauses mit ausgebautem Satteldach und Carport vor.

Da der Sachverständigen keine abweichenden Informationen bekannt sind, wird auf Basis der vorliegenden Unterlagen und erteilten Auskünfte unterstellt, dass die zum Wertermittlungsstichtag auf dem Grundstück vorhandene Bebauung genehmigt war und dass diese den Vorgaben des öffentlichen Baurechts entsprach.

## **4.6 Bauordnungsrecht**

### Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung legt fest, welche Objekttypen (EFH/ZFH, MFH, GE) in einem Gebiet oder auf einem Grundstück zulässig sind.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß gibt an, wie ein Grundstück ausgenutzt werden darf, also die Größe der überbaubaren Fläche (Grundflächenzahl (GRZ)) sowie die Höhe und Anzahl der Geschosse, die zulässig sind (Geschossflächenzahl (GFZ)).

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** nach § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO)<sup>20</sup> erfasst die Grundfläche, die von baulichen Anlagen im Baugebiet überdeckt werden darf. Zu diesen Flächen der baulichen Anlagen gehören die Grundflächen gem. § 19 Abs. (4) von:

1. „Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,“

[...] „Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8;“ [...]

Zu den mitzurechnenden Flächen zählen auch:

- Teile der Hauptanlage, wie z.B. Terrassen oder Pergolen, die direkt an die Hauptanlage anschließen
- in den Luftraum hineinragende wesentliche Gebäudeteile, z.B. auskragende Obergeschosse, Balkone, Loggien sowie geschlossene Veranden und allseitig geschlossene Wintergärten.

Die überbaute Grundfläche und damit die Grundflächenzahl werden auf Basis der vorliegenden Unterlagen überschlägig ermittelt. Dies dient der groben baurechtlichen Überprüfung der Bebauung zum Wertermittlungsstichtag.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Miteigentumsanteil an einem nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geteilten Grundstück. Die baurechtlichen Vorgaben beziehen sich regelmäßig auf das Gesamtgrundstück, weshalb die überbauten Flächen der drei auf dem Grundstück befindlichen Gebäude aus den Aufteilungsplänen entnommen wurden. Für die überschlägige Prüfung des Baurechts ist dies hinreichend genau.

<b>Überbaute Grundfläche (ÜGF)</b>	<b>Grundrisse</b>	<b>Fläche m<sup>2</sup></b>
Überbaute Grundfläche Einfamilienhaus (Einheit 3)	ca. 81,20 m <sup>2</sup>	ca. 81,20 m <sup>2</sup>
Überbaute Grundfläche (Einheiten 1 und 2)	ca. 140,00 m <sup>2</sup>	ca. 140,00 m <sup>2</sup>
Überbaute Grundfläche Garagen/Carport	ca. 59,54 m <sup>2</sup>	ca. 59,54 m <sup>2</sup>
Überbaute Grundfläche Zuwegungen (Messung BORIS)	ca. 200,00 m <sup>2</sup>	ca. 200,00 m <sup>2</sup>
Überbaute Grundfläche insgesamt	ca. 480,74 m <sup>2</sup>	ca. 480,74 m <sup>2</sup>
<b>Überbaute Grundfläche insgesamt rd.</b>		<b>481,00 m<sup>2</sup></b>

Die GRZ errechnet sich aus dem Verhältnis zwischen der überbauten Grundfläche zur Grundstücksfläche und ergibt sich damit wie folgt:

#### **Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) Gesamtobjekt**

Überbaute Grundfläche (ÜGF) in m <sup>2</sup>	480,74 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG) in m <sup>2</sup>	999,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundflächenzahl (GRZ = ÜGF ÷ GFG)</b>	<b>0,48</b>

<sup>20</sup> (Baunutzungsverordnung - BauNVO, 1962, zuletzt geändert am 03.07.2023)

Eine GRZ von 0,48 entspricht einer Bebauung von 48 % des Grundstücks. Der Bebauungsplan gibt eine maximal zu errichtende GRZ von 0,3 an. Diese darf durch Flächen von Stellplätzen und ihren Zuwegungen laut BauNVO um 50%, maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Da die Flächen lediglich grob geprüft werden können, die GRZ bei Außerachtlassung der gemessenen Zuwegungen 0,28 beträgt und die Genehmigungen vorliegen wird davon ausgegangen, dass die bauordnungsrechtlich zulässige Bebaubarkeit eingehalten wurde.

### Geschossflächenzahl (GFZ)

Es ist zu unterscheiden zwischen der baurechtlichen **Geschossflächenzahl (GFZ)** im Sinne des § 20 Abs. 3 der BauNVO und der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) gemäß § 16 Abs. (4) ImmoWertV bzw. der vom zuständigen Gutachterausschuss bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte zugrundeliegenden (vgl. Kap. 7.1).

Die baurechtliche Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viele m<sup>2</sup> Geschossfläche eines Gebäudes auf einer Grundstücksfläche zulässig ist und dient damit in dieser Wertermittlung der überschlägigen Überprüfung des Baurechts. Nach § 20 Abs. (3) und (4) ist „(3) Die Geschossfläche [...] nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.“

(4) Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.“

Der Bebauungsplan eine maximal zulässige GFZ von 0,5 an.

<b>Geschossfläche (GF)</b>	<b>Fläche m<sup>2</sup></b>
Geschossfläche Einheit 3	ca. 142,10 m <sup>2</sup>
Geschossfläche Einheiten 1 und 2	ca. 245,00 m <sup>2</sup>
Geschossfläche insgesamt	ca. 387,10 m <sup>2</sup>
<b>Geschossfläche insgesamt rd.</b>	<b>387,00 m<sup>2</sup></b>

### **Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ) Gesamtobjekt**

Geschossfläche (GF) in m <sup>2</sup> Einheiten 1-3 überschlägig	387,10 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG) in m <sup>2</sup>	999,00 m <sup>2</sup>
<b>Geschossflächenzahl (GFZ = GF ÷ GFG)</b>	<b>0,39</b>

Damit ist auch die baurechtliche Vorgabe der maximal zu errichtenden GFZ augenscheinlich eingehalten worden.

### **Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)**

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. (4) ImmoWertV).

Gemäß § 3 (4) ImmoWertV handelt es sich bei Baureifem Land um Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind und die nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB ausreichend erschlossen sind bzw. deren Erschließung gesichert ist. Weiter sind diese Flächen nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung entsprechend gestaltet. Der BGH spricht dabei von "Bauland". Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstücks in seinem gegenwärtigen Zustand zu-steht (BGH-Urteil vom 14.06.1984 II ZR 41/81).

### **4.7 Baugrund- und Bodenverhältnisse**

Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen der Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grundes und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Die Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen.

Bei der Ortsbesichtigung konnten augenscheinlich keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung ist ein gewachsener, normal tragfähiger Baugrund ohne Grundwasserschäden zu unterstellen.

Eine lageübliche Baugrundsituation wird insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

### **Altlasten**

Gemäß Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg, Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft vom 06.01.2026 ist das Grundstück Gemarkung Poppenbüttel Flurstück 2987 nicht als Altlastenverdachtsfläche verzeichnet und es liegen derzeit keine Erkenntnisse über altlastenrelevante Vornutzungen vor. Im Folgenden wird somit Altlastenfreiheit unterstellt.

### **Kontaminationen/Kampfmittelbelastungen**

Gemäß zuvor genannten Ausführungen konnten keine Hinweise auf Kontaminationen oder Kampfmittelverdachtsflächen recherchiert werden. Vereinbarungsgemäß wurde kein Antrag auf Luftbildauswertung hinsichtlich Gefahrenerkundung und Kampfmittelverdacht gestellt.

Für das vorliegende Gutachten wird Lasten- und Kontaminierungsfreiheit unterstellt.

### **Immissionen Emissionen**

#### **Umgebungsärm**

**Umgebungsärm**, auch als **Lärmbelastung** bezeichnet, ist jede Art von unerwünschtem oder schädlichem Schall in der Umwelt. Dieser kann von verschiedenen Quellen stammen, darunter Verkehr (Straßen-, Schienen- und Flugverkehr), Industrieanlagen,

Baustellen oder sogar Freizeitaktivitäten wie Musikveranstaltungen oder Sportstätten. Den häufigsten Verursacher stellt Verkehrslärm dar. Hierzu zählen Straßenverkehr (Autos, Motorräder, LKWs), Schienenverkehr (Züge) und Flugverkehr (Flugzeuge, Helikopter). Es folgen, **Industrie- und Gewerbelärm**, also Geräusche aus Fabriken, Maschinen, oder Anlagen und **Freizeit- und Nachbarschaftslärm** wie Musik, Partys, Spielplätze, oder Haushaltsgeräte.

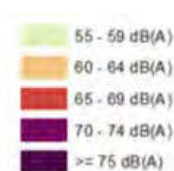
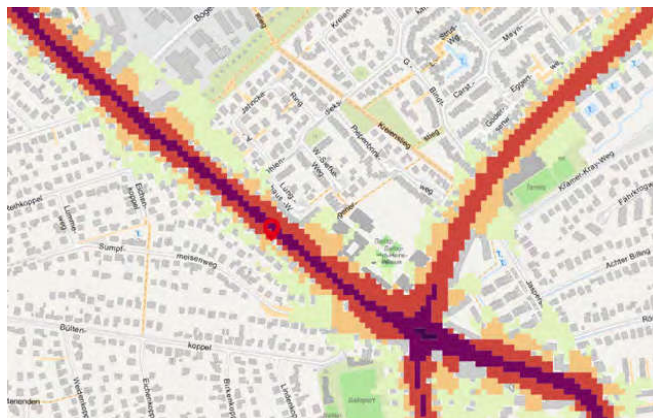
Um Umgebungslärm systematisch zu bewerten, wird dieser mit spezifischen Geräuschemessgeräten (Schallpegelmessern) gemessen und in **Dezibel (dB)** ausgedrückt. Der Schalldruckpegel wird logarithmisch gemessen, wobei höhere Werte auf stärkere Lärmbelastung hindeuten. So ergibt Flüstern z.B. ~30 dB, normaler Verkehr ~60-70 dB und ein Flugzeugstart ~120 dB. Unterschiede zwischen Tag- und Nachtzeit werden durch spezifische Indizes wie **Lday**, **Levening**, und **Lnight** berücksichtigt.

### Straßenverkehr:<sup>21</sup>

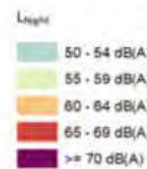
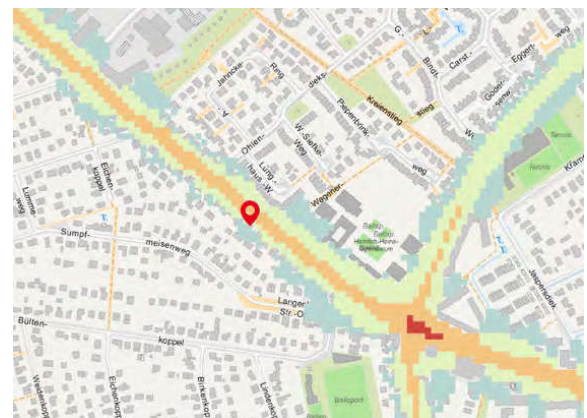
Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einem Gebiet, welches tagsüber leicht erhöhter Lärmbelastung durch Straßenverkehr ausgesetzt ist, wie die nachfolgenden Karten der Freien und Hansestadt Hamburg zeigen.

Gemessen wurden demnach zwischen 65 und 74 dB(A) nachts nur noch 55-64 dB(A). Da sich diese Einstufung auf das gesamte umliegende Gebiet bezieht, wird davon ausgegangen, dass dies in den Bodenrichtwerten berücksichtigt ist.

### Tag



### Nacht

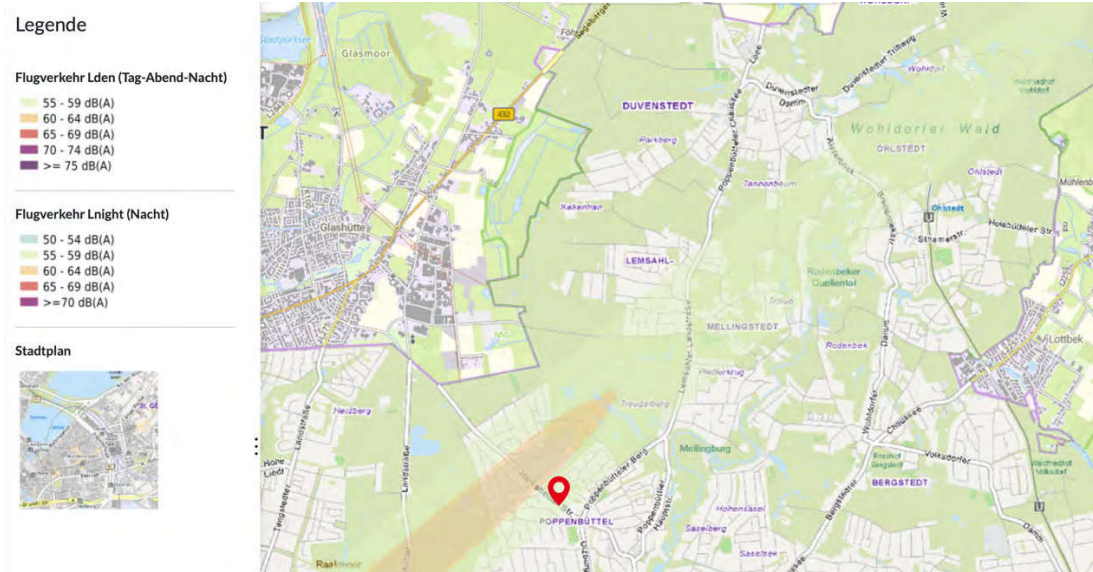


### Flugverkehr:<sup>22</sup>

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Gebiet, das sich innerhalb der Fluglärmzone des Hamburger Flughafens befindet.

<sup>21</sup> (Straßenverkehrslärm, 2025)

<sup>22</sup> (Fluglärm, 2025)



Demnach handelt es sich um einen Lärmpegelbereich von 56 dB, was einer Lautstärke entspricht, die unter der von „normalem Straßenverkehr“ (~60-70 dB) liegt.

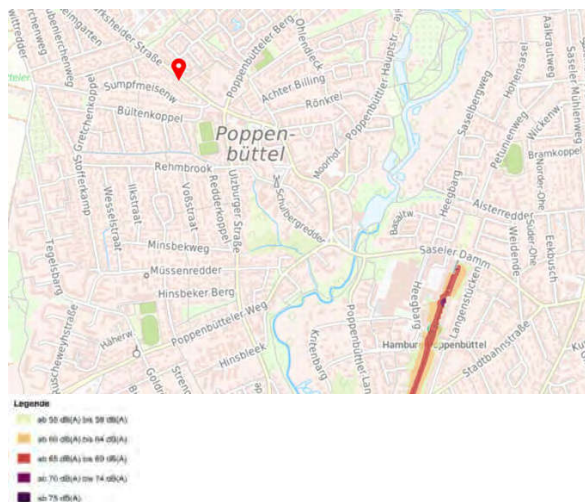
Hinsichtlich des Grundstückswerts wird davon ausgegangen, dass dies in der vorliegenden Bodenrichtwertzone berücksichtigt wurde, da die Zone nur Grundstücke umfasst, die in vergleichbarem Bereich der Einflugschneise des Hamburger Flughafens liegen.

Für das Bewertungsobjekt wird daher von keiner weiteren Beeinträchtigung ausgegangen.

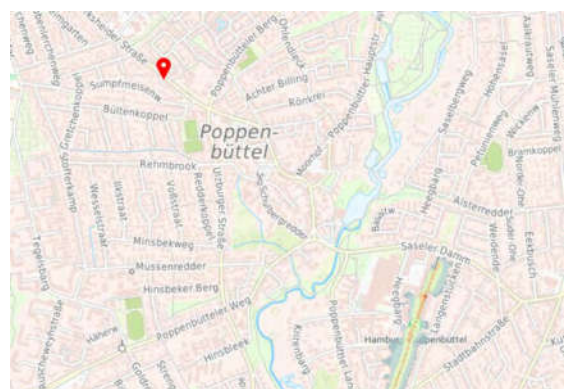
Bahnverkehr<sup>23</sup>

In direkter Nachbarschaft des Objekts verläuft zum Zeitpunkt der Wertermittlung keine Bahntrasse.

**Tag**



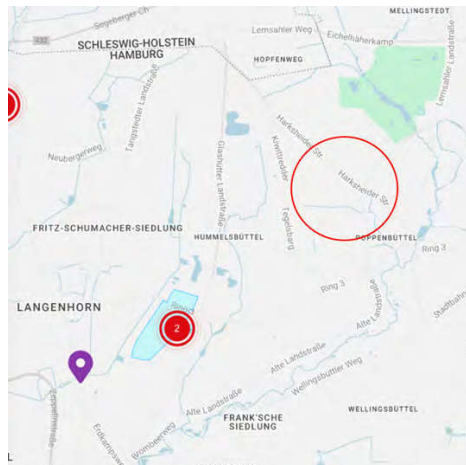
**Nacht**



<sup>23</sup> (Bahnverkehr Hamburg, 2025)

Gewerbe/Industrie:<sup>24</sup>

In unmittelbarer Entfernung zum Bewertungsobjekt befinden sich keine Gewerbebetriebe, die nicht als sogenanntes "nicht störendes" Gewerbe in Wohngebieten zulässig sind.

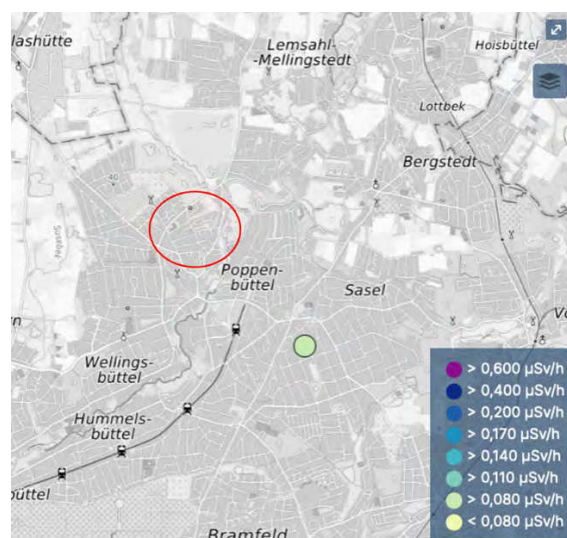


Auch im Bewertungsobjekt wird vermutlich eine gewerbliche Tätigkeit in Form eines Kosmetikstudios ausgeübt, wie durch einen Aufsteller vor dem Haus zu erkennen war. Auch dies gilt als „nicht störendes“ Gewerbe.

Strahlung:<sup>25</sup>

Die nachfolgende Karte zeigt das nächstgelegene Strahlungsmessgerät, welches im Raum zwischen Poppenbüttel und Sasel die Radioaktivität (Gamma-Ortsdosisleistung (ODL)) in der Umwelt messen.

In direkter Umgebung befindet sich die Messstelle in Poppenbüttel. Der dort gemessene Wert liegt bei 0,087  $\mu\text{Sv/h}$ , was dem letzten verfügbaren Stundenmittelwert am 16.12.2025 entspricht.



<sup>24</sup> (HH Invest - Industrie- und Gewerbegebiete, 2025)

<sup>25</sup> (ODL-Info - Radioaktivität in Deutschland, 2025)

„Routinemäßig misst das ODL-Messnetz des BfS die äußere Strahlenbelastung durch natürliche Radioaktivität als Gamma-Ortsdosisleistung (ODL). Sie liegt in Deutschland je nach örtlichen Gegebenheiten ungefähr zwischen 0,05 und 0,2 Mikrosievert pro Stunde und ist an einem Ort weitgehend konstant. Sie besteht aus

- terrestrischer Strahlung durch überall im Boden und in Baustoffen vorkommende natürliche radioaktive Stoffe wie Uran, Thorium oder Kalium-40.
- kosmischer Strahlung, also Strahlung aus dem Weltraum, die durch Wechselwirkung mit der Atmosphäre die Erdoberfläche in stark reduzierter Form erreicht.“<sup>26</sup>

Demnach befindet sich das Bewertungsobjekt nicht in einem strahlenbelasteten Gebiet außerhalb der „Norm-Werte“.<sup>27</sup>

#### Feinstaubbelastung<sup>28</sup>

Als Feinstaub bezeichnet man Partikel mit einem Durchmesser kleiner als zehn Mikrometer ( $\mu\text{m}$ ). Partikel dieser Größe können bis tief in die Lunge gelangen. Sie sind daher besonders gesundheitsschädlich.

Die Feinstaub-Grenzwerte für  $\text{PM}_{10}$  betragen in der EU derzeit einen Jahresmittelwert von  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  und einen Tagesmittelwert von  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ , der an maximal 35 Tagen überschritten werden darf.

Eine Bewertung der Gesundheitsauswirkungen von Feinstaub durch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) hat klar gezeigt, dass eine erhöhte  $\text{PM}_{10}$ -Belastung zu vermehrten Erkrankungen des Atmungs- und des Herz-Kreislaufsystems führt. Feinstaub führt zu Atemwegserkrankungen sowie zur Erhöhung der Sterblichkeit. Vor allem durch ein erhöhtes Risiko von Herz-Kreislauf-Erkrankungen einschließlich Herzinfarkten wird die Lebenserwartung erheblich gesenkt. Nach Schätzungen des EU-Programms „Saubere Luft für Europa“ (CAFE) verringert sich die durchschnittliche Lebenserwartung in der EU durch Feinstaub um neun Monate. Feinstaub gilt als Krebs erregend. Nach einer neuen EU-Studie kostet die Luftverschmutzung allein in Deutschland jedes Jahr 65.000 Menschen das Leben.

#### Luftqualitätsindexskala<sup>29</sup>

AQI	Luftverschmutzungsgrad
0-50	Gut
51-100	Mäßig
101-150	Ungesund für sensible Gruppen
151-200	Ungesund
201-300	Sehr ungesund

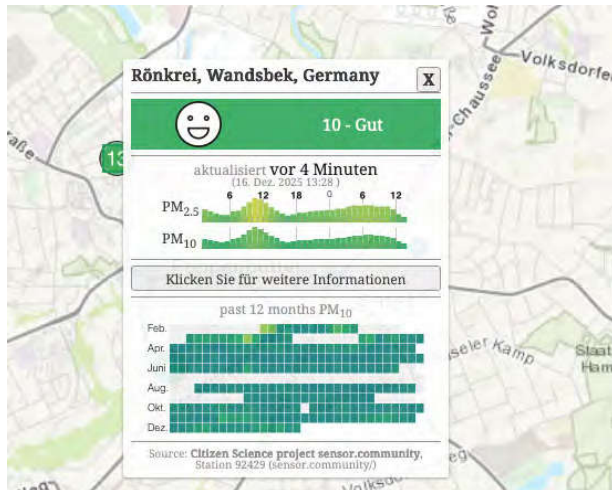
<sup>26</sup> (ODL - Info Messwertinterpretation, 2025)

<sup>27</sup> (BfS - Bundesamt für Strahlenschutz - Grenz- und Schwellenwerte, 2025)

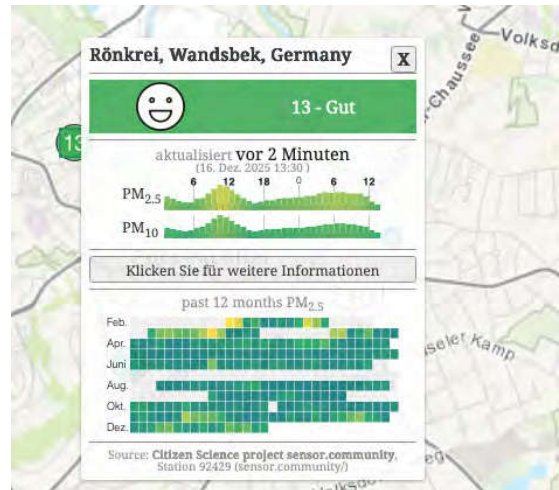
<sup>28</sup> (Feinstaubbelastung)

<sup>29</sup> (Luftqualitätsindexskala, 2025)

PM<sub>10</sub>



PM<sub>2,5</sub>



Im unmittelbaren Bereich des Bewertungsobjekts befindet sich keine eigene Messstation zur Erfassung von Feinstaubwerten (PM<sub>10</sub>/PM<sub>2,5</sub>). Die nächstgelegene offizielle Messstation des Landes befindet sich z. B. in Bergstedt, welche sowohl Feinstaubwerte als auch Stickstoffoxide und Ozon erfasst.

Die verfügbaren Veröffentlichungen zeigen, dass die gemessenen Werte unter den gesetzlich relevanten Grenzwerten liegen (z. B. Tagesmittelwert Feinstaub PM<sub>10</sub> < 50 µg/m<sup>3</sup>) und somit keine auffällige Belastung durch Luftschadstoffe vorliegt.

Vor diesem Hintergrund ist bei dem betrachteten Objektgebiet keine erhöhte Feinstaubbelastung erkennbar, die einer weiteren Einschränkung des Bewertungsgegenstands bedarf.

## 5 GEBÄUDE

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus, das mit einem Doppelhaus auf einem gemeinsamen Grundstück steht. Die Teilung besteht nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Bewertet wird der äußerlich erkennbare Zustand des Objekts zum Stichtag 20.11.2025, Tag des Ortstermins.

Die Beschreibung der baulichen Anlagen wurde auf Basis der zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie der Feststellungen beim Ortstermin erstellt. Die Angaben beziehen sich auf offensichtliche und dominierende Bauteile und Ausstattungsmerkmale. Abweichungen in einzelnen Bereichen sind hierbei nicht ausgeschlossen, was sich jedoch nicht wertrelevant auswirkt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Informationen aus den vorliegenden Unterlagen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart unterstellt werden. Aussagen über tierische oder pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Auch die Schätzung von evtl. erforderlichen Instandsetzungs- und Modernisierungskosten kann im Rahmen dieses Gutachtens nur rein überschlägig erfolgen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist und soweit sie auftragsgemäß sind. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen und technischer Ausstattung (z.B. Wasser, Elektrik, Heizung) wurde bei der örtlichen Inaugenscheinnahme nicht überprüft. Im Gutachten wird Funktionsfähigkeit unterstellt.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Darüber hinaus wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurden.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren, eine detaillierte Beurteilung oder etwaige monetäre Bezifferung ist nicht Bestandteil dieser Beauftragung.

Ebenso nicht Bestandteil dieses Gutachtens sind eine technische Gebäudeanalyse, die Prüfung der Einhaltung der formellen und materiellen Legalität des Brandschutzes, der Bau- und Nutzungsgenehmigung sowie energetischer Aspekte, wie sie sich beispielsweise aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ergeben können.

### 5.1 Gebäudekonzeption

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ca. 1977 in Massivbauweise errichtetes Einfamilienhaus, mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 101,94 m<sup>2</sup>. Das Gebäude gliedert sich in ein Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss und einem Carport als Anbau. Die daran anschließende Garage ist einer der übrigen Wohneinheiten zugeteilt.

## 5.2 Gebäudebeschreibung

Baujahr:	1977
	<b>Gemäß Baubeschreibung von 1977</b>
Fundamente:	Streifenfundamente in Bn 150 mit Ringankern gem. den statischen Erfordernissen.
Sohle	12 cm Bn 150, 3 cm Verbundestrich, im Treppen- und Bastelraum 7/8 cm schwimmender Estrich, Textil- und Fliesenbelag.
Mauerwerk	<p>Kelleraußenmauerwerk 37,5 cm KSV 150 MG III gem. Statik</p> <p>Innenmauerwerk KSV/KSL 150 MG III, 11,5 – 24 cm gem. Statik – Die Außenwände erhalten einen wasserabweisenden Anstrich gegen eindringende Bodenfeuchtigkeit sowie eine Horizontalisolierung aus Bitumenpappe. Der sichtbar bleibende Sockel wird geputzt und erhält einen dunkel-farbenen Anstrich.</p> <p>Geschoßmauerwerk Außen bestehend aus 17<sup>5</sup> bzw. 24 cm Poroton mit 11 cm KSV-Verblender (Dünformat, weiß geschlämmt), innen 11,5 – 24 cm KSL/KSV 150 MG II gem. Statik bzw. 5-12<sup>5</sup> cm Leichtbauwände für unbelastete Bauteile.</p> <p>Das Treppenhaus wird als KSL-Sichtmauerwerk (2 DF) ausgeführt.</p>
Decken	<p>Keller- und Erdgeschoss 12 bzw 14 cm Stahlbetondecke gem. den statischen Erfordernissen 7 bzw. 8 cm schwimmender Estrich, Windfang, Gäste-WC, Küche, Badezimmer und Wohn/Essbereich erhalten einen Fußbodenbelag mit hochwertigen keramischen Fliesen in allen anderen Räumen Velourauslegware.</p> <p>Dachgeschoss Zangenlage gem. Statik mit zwischenliegender Isolierung aus 100 mm dicken Mineralwollmatten mit Alu-Folie und unterseitiger Verkleidung mit Gipskartonplatten auf Sparschalung.</p> <p>Abseiten 10 cm Leitbauwände (Siporex o.ä.)</p>
Dachkonstruktion	Satteldach, 45° Dachneigung, einen 56 cm hohen Stahlbetondrempel, Nadelholz Güteklasse II, imprägniert gegen Fäulnis und Insektenbefall.
Dachdeckung	Frankfurter Pfannen, mit entsprechenden Glas- und Lüftungsziegeln. Farbe der gesamten Dacheindeckung anthrazit.
Fenster + Haustür	Mahagoni, offenporig, schwarz gestrichen. Zweischeibenisolierverglasung mit 12 mm Luftzwischenraum in allen Fenster- und Türelementen. Die Giebelfront (Straßenseite) wird gem. Ansichtszeichnung ab 80 cm Brüstungshöhe voll verglast. Die Brüstung wird an der Außenseite mit

		kleinformigen Asbestzementplatten (Eternit-Europa-Dachplatte) verkleidet. Farbe: Anthrazit.
Innentüren		Türblatt Naturholz, Macore in Stahlumfassungszargen.
Bad- und Gäste-WC		Bad und WC türhoch gekachelt mit keramischen Kacheln 15 x 15 oder 10 x 20 cm, weiß verfugt.
Küche		Fliesenschilder über den Unterschränken.
Sanitär		Dachrinnen und Fallrohre in Kunststoff oder Zinkblech, Sanitäröbekte farbig mit allen Zubehöerteilen.
Heizung:		Zentrale Warmwasserheizung mit Ölfeuerung
Warmwasserversorgung		Mit Ölfeuerung, über 110 l Boiler, Lagerung von 3x 1600 l Batterie-tanks aus Polyäthylen-Formstoff.
Treppen	Kelleraußentreppe	Beton- Fertigteilstufen 9 Stg. 19/26
	Keller- und Erdgeschossstreppe	Freistehende Treppe aus Brasilkiefer, 13 Stg 18 <sup>5</sup> / 26 + 15 Stg. 18 <sup>3</sup> /26.
	Spitzboden	Einschubtreppe.
Carport	Massivbau	Mauerwerk

### Außenanlagen

Auf dem Grundstück befinden sich im nördlichen Bereich befestigte Plattenwege. In westlicher und östlicher Richtung ist das Grundstück durch hohe Sträucher vom Nachbargrundstück abgegrenzt; westlich verläuft zugleich die Zufahrt zu den Hausnummern 63a und 63b. Der südliche Grundstücksteil ist mit einer Terrasse versehen und als Garten mit Grünflächen und Rasen angelegt.

### 5.3 Baureserve

Unter einer Baureserve wird die Möglichkeit verstanden, auf einem Grundstück zusätzliches Baurecht auszunutzen. Sie kann sich aus noch nicht ausgeschöpftem Maß der baulichen Nutzung (z. B. Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl) oder aus unbebauten, aber bebaubaren Teilflächen ergeben.

Die Baureserve ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. den Vorgaben der planungsrechtlichen Zulässigkeit. Die tatsächlich realisierbare zusätzliche Bebauung ist abhängig von den jeweils geltenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften sowie den konkreten örtlichen Gegebenheiten und bedarf einer entsprechenden bauaufsichtlichen Genehmigung.

Das Grundstück ist baurechtlich augenscheinlich ausgenutzt und verfügt damit nicht über eine Baureserve.

## 5.4 Barrierefreiheit

Da keine Innenbesichtigung durchgeführt wurde, konnte die Barrierefreiheit im Gebäudeinneren nicht beurteilt werden. Bereits nach äußerem Augenschein ist das Objekt nicht barrierefrei. Die Erschließung des Erdgeschosses zum Hauseingang erfolgt nicht stufenlos, sondern über drei Stufen. Ein Aufzug ist vermutlich nicht vorhanden.

Das Wertermittlungsobjekt entspricht nicht den heutigen Anforderungen an barrierefreies Wohnen im Sinne der «DIN 18040 Barrierefreies Bauen».

In Anbetracht des demografischen Wandels und der zunehmenden Bedeutung barrierearmer Wohnformen kann die teilweise gegebene Barrierefreiheit im Erdgeschoss als wertrelevantes Merkmal eingestuft werden. Sie stellt ein besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 12 ImmoWertV dar.

Insgesamt entspricht das Gebäude aufgrund seines Baualters und der Bauweise sowie der vorhandenen Ausstattung nicht den heutigen baulichen und technischen Standards der Barrierefreiheit. Für eine Anpassung an die DIN 18040 wären umfassende bauliche Maßnahmen erforderlich.

## 5.5 Energetische Eigenschaften

Das am 1. November 2020 in Kraft getretene und 2023, mit Gültigkeit zum 01.01.2024, novellierte Gebäudeenergiegesetz (GEG)<sup>30</sup> (auch Heizungsgesetz genannt) vereint das Energieeinspargesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), setzt diese außer Kraft und hat die Vereinfachung der Anforderungen an Energieeffizienz und für den Einsatz erneuerbarer Energien bei Neubau und Sanierung zum Ziel. Mit Hilfe des Gesetzes soll eine bundesweit einheitliche Regelung bei Planung, Umsetzung und Kontrolle geschaffen werden.

Das GEG regelt die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und Verwendung von Energieausweisen sowie den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung. Besonderes Augenmerk wird auch auf die Anforderungen für Bauten der öffentlichen Hand gelegt, da diese als Vorbild dienen sollen. Zudem setzt das GEG die europäischen Vorgaben zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden vollständig um und definiert die Anforderungen an ein Niedrigstenergiegebäude.

Mit dem Gesetz wird dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und der Technologieoffenheit Rechnung getragen. Damit können private und öffentliche Bauherren energetisch hochwertige Gebäude sowohl wirtschaftlich als auch mit marktgängigen Technologien errichten.

Das aktuelle energetische Anforderungsniveau für Bestandsgebäude wird in Teil 3, Abschnitt 1, Anforderungen an Bestandsgebäude, des GEG geregelt. Im Zusammenhang mit Modernisierung und Instandhaltung ist für den Eigentümer einer Bestandsimmobilie der § 46 GEG Aufrechterhaltung der energetischen Qualität:

<sup>30</sup> (Gebäudeenergiegesetz, 2020, zuletzt geändert am 16.10.2023)

„(1) Außenbauteile eines bestehenden Gebäudes dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird. Satz 1 ist nicht anzuwenden auf Änderungen von Außenbauteilen, wenn die Fläche der geänderten Bauteile nicht mehr als 10 Prozent der gesamten Fläche der jeweiligen Bauteilgruppe nach Anlage 7 betrifft. [...]“

sowie § 48 GEG Anforderungen bei Änderung zu berücksichtigen:

„Soweit bei beheizten oder gekühlten Räumen eines Gebäudes Außenbauteile im Sinne der Anlage 7 erneuert, ersetzt oder erstmalig eingebaut werden, sind diese Maßnahmen so auszuführen, dass die betroffenen Flächen des Außenbauteils die Wärmedurchgangskoeffizienten der Anlage 7<sup>[31]</sup> nicht überschreiten. Ausgenommen sind Änderungen von Außenbauteilen, die nicht mehr als 10 Prozent der gesamten Fläche der jeweiligen Bauteilgruppe des Gebäudes betreffen. [...]“

Seit dem 1. Januar 2024 kommen einige Vorschriften hinzu, wie z.B., dass neu eingebaute Heizungen in Neubaugebieten mindestens 65 % der Wärme mit erneuerbaren Energien erzeugen müssen (§71 GEG). Für Neubauten die in Baulücken entstehen und Bestandsgebäude werden Übergangsfristen für den Umstieg auf klimafreundliche Heizungen gewährt, spätestens ab Mitte 2028 soll die Nutzung von mindestens 65% Erneuerbarer Energie jedoch für alle neuen Heizungen verbindlich sein. Konkret heißt das:

Ab dem 01.01.2024:

#### Neubau:

- im Neubaugebiet: Einbau einer Heizung mit **mind. 65%** Erneuerbaren Energien
- außerhalb eines Neubaugebiets: frühestens **ab 2026** Einbau einer Heizung mit mind. 65% Erneuerbaren Energien

#### Bestand:

- Heizung funktionsfähig oder reparabel: **KEIN** Heizungsaustausch vorgeschrieben
- Heizung defekt, keine Reparatur mögl.: es gelten **Übergangslösungen**

Die individuellen Anforderungen sind jedoch im Einzelfall zu prüfen.

Der Sachverständigen lag kein Energieausweis vor.

#### Gesamteindruck

Insgesamt machen das Objekt von außen sowie die Außenanlagen einen gepflegten Eindruck. Verdacht auf Hausschwamm oder Befall von Hausbock konnte zum Begehungszeitpunkt augenscheinlich nicht festgestellt werden.

Ausstattung und Zustand im Inneren des Objekts ist mangels Zugänglichkeit nicht zu beurteilen.

Das Gebäude wurde nach dem zur Zeit der Errichtung geltenden Stand der Technik errichtet, was mit sich bringt, dass sich nach späteren Erkenntnissen in einigen der verwendeten Baumaterialien heute als gesundheitsschädlich eingestufte Stoffe befinden. Zu nennen sind hier beispielsweise Holzschutzmittel sowie asbesthaltige Materialien. Häufig wurde für das Verkleben von PVC

<sup>31</sup> (Gebäudeenergiegesetz, 2020, zuletzt geändert am 16.10.2023)

oder Teppich asbesthaltiger Kleber verwendet oder das Holz im Dachstuhl mit Holzschutzmitteln behandelt. In der Regel stellt dies im Falle einer Kernsanierung eine Beeinträchtigung hinsichtlich der Schutzmaßnahmen und Entsorgungskosten dar. Werden die Bereiche nicht „angefasst“, so geht normalerweise keine Gefahr davon aus.

Da dieser Umstand für sämtliche Objekte dieser Baujahresklasse gilt, ist er bei der Bewertung nicht gesondert zu berücksichtigen.

## **6 GRUNDLAGEN ZUR WERTERMITTLUNG**

In diesem Gutachten erfolgt vereinbarungsgemäß die Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB. Die Begutachtung erfolgt auf Basis der vorliegenden und beschafften Informationen, die zum Wertermittlungsstichtag grundlegend waren, sowie auf Auskünften von Amtspersonen basieren. Fernmündliche Auskünfte gelten im Allgemeinen zwar nicht als bindend, im Rahmen dieser Wertermittlung wird jedoch die Richtigkeit telefonischer Auskünfte durch Amtspersonen unterstellt. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte kann keine Gewähr übernommen werden.

Um einen möglichst marktgerechten Wert zu ermitteln, also einen, der einem realistischen Verkaufspreis nahekommt, müssen die für das zu bewertende Objekt geeigneten Wertermittlungsverfahren ausgewählt werden. In den meisten Fällen sind dies das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren. Können gem. § 6 Abs. 1 der ImmoWertV mehrere Verfahren angewendet werden, dies erhöht die Sicherheit des Ergebnisses. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den Umständen des Einzelfalls zu wählen und zu begründen.

### **Hinweis**

Hinsichtlich des nachfolgenden Zahlenwerks wird darauf hingewiesen, dass geringfügige Abweichungen im Cent-Bereich auf Rundungsdifferenzen durch die tabellarische Berechnung zurückzuführen und daher zu vernachlässigen sind.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes stehen folgende drei Wertermittlungsverfahren zur Verfügung:

### **Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV)**

Das Sachwertverfahren wird nach §§ 35-39 der ImmoWertV zur Bewertung von Objekten angewandt, die weder nach dem Vergleichswertverfahren noch nach dem Ertragswertverfahren bewertet werden. Es eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung, ohne die Absicht eine Rendite zu erzielen, im Vordergrund steht.

### **Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV)**

Das Vergleichswertverfahren soll gemäß § 24 ImmoWertV Anwendung finden, wenn für eine verlässliche Preisfindung ausreichend Vergleichsobjekte zur Verfügung stehen. Dieses ist zum Beispiel der Fall bei Eigentumswohnungen, Reihenhäusern, Typenhäusern o.ä.

Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens sind:

- eine hinreichende Anzahl wertermittlungsstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen, wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und
- die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte oder
- i.S.d. § 26 Abs. (1) und § 20 ImmoWertV geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht (z.B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum) sowie

- Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungsstichtag.

### **Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV)**

Das Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV, § 27 Abs. (1) geregelt und wird angewandt, wenn die zu bewertenden Grundstücke am Markt nach Renditegesichtspunkten gehandelt werden, d. h. die Grundstücke dem Nutzer üblicherweise zur Ertragserzielung dienen. Dies ist insbesondere darin begründet, dass

- die Anwendung dieser Verfahren in der ImmoWertV vorgeschrieben ist (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV i. V. m. § 199 Abs. 1 BauGB); und demzufolge
- (nur) für diese klassischen Wertermittlungsverfahren die für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte („erforderliche Daten“ der Wertermittlung i. S. d. § 193 Abs. 3 BauGB i. V. m. dem zweiten Teil der ImmoWertV)

durch Kaufpreisanalysen abgeleitet verfügbar sind.

Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken sowie bei gemischt genutzten Grundstücken.

**Hinweis:** (Nur) Beim Vorliegen der verfahrensspezifischen „erforderlichen Daten“ ist ein Wertermittlungsverfahren ein Preisvergleichsverfahren (vgl. nachfolgende Abschnitte) und erfüllt die Anforderungen, die von der Rechtsprechung und der Bewertungstheorie an Verfahren zur Verkehrswertermittlung gestellt werden.

Andere Verfahren scheiden i. d. R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus.

### **Verfahrenswahl**

#### ***Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren***

Die Einflussgrößen der einzelnen Bewertungsverfahren sollen den, in dem Grundstücksteilmarkt des Bewertungsobjektes vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen. Zur Bewertung bebauter Grundstücke ist immer mindestens eins, wenn möglich zwei (§ 6 Abs. (1) ImmoWertV) weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren (2-Säulen-Prinzip) angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.

Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für eine marktkonforme Wertermittlungen erforderliche geeignete Daten (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 6 Abs. (1) Satz 2 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (z.B. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. der Sachverständigen zur Verfügung stehen.

#### ***Ertragswert***

Bei der hier zu bewertenden Immobilie handelt es sich um ein Einfamilienhaus, welches zu der Gebäudekategorie Ein- und Zweifamilien-, Reihen- und Doppelhäuser zählt. Diese Objektart dient i. d. R. nicht der Ertragserzielung, weshalb das Ertragswertverfahren im vorliegenden Fall nicht zur Anwendung kommt.

### **Sachwert**

Für Ein- und Zweifamilien-, Reihen- und Doppelhäuser gilt es, gemäß ImmoWertV das Sachwertverfahren anzuwenden, da diese Art der Objekte nach den üblichen Gepflogenheiten nicht der Ertragserzielung dienen. Da es sich beim Sachwertverfahren um ein stark standardisiertes Verfahren handelt, das Modellvorgaben folgt, spiegelt dieses das tatsächliche Marktgeschehen nur eingeschränkt wider. Da in der Poppenbüttel ausreichend Vergleichsdaten vorliegen, die Wohneinheit von innen nicht besichtigt werden konnte und damit der Ausstattungsstandard, auf dem die Sachwertermittlung im Wesentlichen basiert, nicht eindeutig bewertet werden kann, wird im vorliegenden Fall auf die Sachwertermittlung verzichtet.

### **Vergleichswert**

Der Gutachterausschuss der Freien und Hansestadt Hamburg liefert Vergleichspreise sowie Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser. Als Basis für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens werden einerseits diese Vergleichspreise, andererseits die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Daten zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren (mittelbares Vergleichswertverfahren - Gebäude-/Ertragsfaktor) herangezogen.

Wegen seiner Genauigkeit und Aktualität der Marktsituation wird für die vorliegende Wertermittlung das Vergleichswertverfahren als **wertbestimmendes Verfahren** herangezogen.

Zudem sind bei allen Verfahren grundsätzlich die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt wurden,
- Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

## **6.1 Marktsituation**

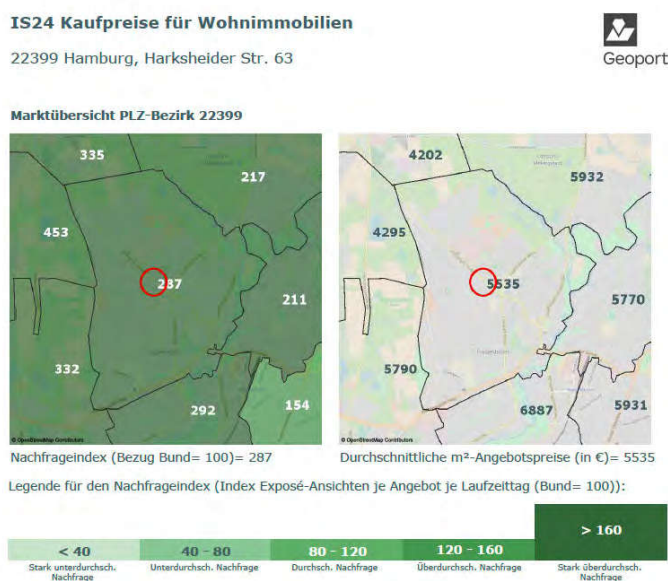
Nach Untersuchungen des Gutachterausschusses der Hansestadt Hamburg in seinem Marktbericht 2025<sup>32</sup> (Betrachtungszeitraum 2024) sanken die Durchschnittspreise von Ein- und Zweifamilienhäusern im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr um ca. 1 % (lage- und ausstattungsbereinigt) an. Der Median für Preise von Ein- und Zweifamilienhäusern beträgt für das Jahr 2024 etwa 558.000 Euro. Verkauft wurden insgesamt 79 Einfamilienhäuser im Baujahr 1960 bis 1979.

Die positive Entwicklung des Marktgeschehens der vergangenen Jahre ist im Jahr 2022 merklich zurück gegangen. Die Nachfrage nach Kaufobjekten zu den bisher angebotenen Preisen blieb nicht zuletzt aufgrund der massiv gestiegenen Zinsen weitgehend aus. Die Finanzierung einer Immobilie wurde für den „Normalverdiener“ schwieriger, hinzu kam die Verunsicherung der Menschen hinsichtlich der weltpolitischen Geschehnisse. Inwieweit sich diese Entwicklung schlussendlich auf die tatsächlich gezahlten Preise

<sup>32</sup> (Grundstücksmarktbericht, 2023)

ausgewirkt hat, zeigen die Datenerhebungen der Folgejahre. Es gab einen deutlichen Preisrückgang, der sich seit Mitte des Jahres 2024 wieder reguliert, sodass sich das Preisniveau auf einem niedrigeren Level wieder einpendelt und seither weitgehend konstant bleibt.

Im Vergleich zur gesamten Bundesrepublik ist die Nachfrage statistisch in Hamburg zwar als stark überdurchschnittlich einzustufen, wie nachfolgende Übersicht des Marktes der on-Geo GmbH verdeutlicht, jedoch ist dies in den Hamburger Indizes bereits berücksichtigt.



## 6.2 Flächen und Stellplätze

Die Grundstücksgröße wurde dem Liegenschaftskataster entnommen und anhand des Lageplans auf Plausibilität geprüft. Die nachfolgend dargestellten Flächenangaben der baulichen Anlagen wurden der vorliegenden Flächenberechnungen und den vorliegenden Plänen entnommen und mittels eigener Grundrisse plausibilisiert (vgl. Anlagen 5 und 6).

### Grundstück

Grundstücksgröße	Flist. Nr.	Fläche m <sup>2</sup>
Hof- und Gebäudefläche Harksheider Straße 63	2987	999,00 m <sup>2</sup>
	MEA 414 1.000stel	
<b>Grundstücksanteil Harksheider Straße 63</b>		<b>413,59 m<sup>2</sup></b>

### **Brutto-Grundfläche**

Gemäß Anlage 4 Abs. 2. (1) ImmoWertV ist die Brutto-Grundfläche als „Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.“ Für die Ermittlung ist die DIN 277<sup>33</sup> heranzuziehen.

Die Definition der Brutto-Grundfläche nach DIN 277 ist „die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. (...)“

Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich deren Bekleidung in Höhe der Boden- bzw. Deckenbelagsoberkanten anzusetzen.“

In der ImmoWertV heißt es weiter:

„(2) In Anlehnung an die DIN 2772 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- a) Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- b) Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- c) Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu berücksichtigen. Balkone, einschließlich überdeckter Balkone, sind dem Bereich c zuzuordnen.

(3) Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche sind die äußeren Maße der Baukonstruktionen einschließlich Bekleidung in Höhe der Oberseite der Boden- oder Deckenbeläge anzusetzen.

(4) Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören beispielsweise Flächen von neben dem Dachgeschoss bestehenden weiteren untergeordneten Ebenen innerhalb des Dachraums (Spitzböden), Flächen von Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, zum Beispiel über abgehängten Decken.

(5) Im Dachgeschoss richtet sich die Anrechenbarkeit der Grundflächen nach ihrer Nutzbarkeit. Ausreichend ist, wenn eine untergeordnete Nutzung möglich ist, die beispielsweise als Lager- und Abstellraum der Hauptnutzung dient (eingeschränkte Nutzbarkeit). Die Nutzbarkeit von Dachgeschossen setzt eine lichte Höhe von circa 1,25 Metern und ihre Begehbarkeit voraus; eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, wobei sich die Art der Zugänglichkeit nach der Intensität der Nutzung richtet. Nicht nutzbare Dachgeschossebenen sind nicht anzurechnen.

### **Besonderheiten und Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern**

(1) Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser mit nicht nutzbaren Grundrissebenen im Dachraum sind der Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach zuzuordnen.

(2) Trotz gleicher Brutto-Grundfläche können sich bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern mit ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss im Sinne der Absätze 3 und 4 Unterschiede hinsichtlich des Grades

<sup>33</sup> (DIN-277-1:2005-02)

der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ergeben, die insbesondere auf Unterschieden der Dachkonstruktion, der Gebäudegeometrie und der Giebelhöhe beruhen können.

(3) Bei Gebäuden mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist zu unterscheiden zwischen

a) Gebäuden mit Dachgeschossen, die nicht zu einer Wohnnutzung als Hauptnutzung ausbaubar sind, jedoch im Unterschied zur Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigten Dach eine untergeordnete Nutzung zulassen (nicht ausbaufähig) und

b) Gebäuden mit Dachgeschossen, die für eine Wohnnutzung als Hauptnutzung ausbaubar sind.

Bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die nicht im Sinne des Satzes 1 Buchstabe a ausbaufähig sind, ist in der Regel ein Abschlag vom Kostenkennwert anzusetzen.

(4) Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach dem Verhältnis der vorhandenen Wohnfläche zur Grundfläche. Die Wohnfläche ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drenpelhöhe. Ein fehlender Drenpel ist in der Regel durch Abschläge zu berücksichtigen. Ein ausgebauter Spitzboden im Sinne von Nummer 2 Absatz 4 ist in der Regel durch Zuschläge zu berücksichtigen.

(5) Ein teilweiser Ausbau des Dachgeschosses oder eine teilweise Unterkellerung können durch anteilige Heranziehung der jeweiligen Kostenkennwerte für die verschiedenen Gebäudearten berücksichtigt werden (Mischkalkulation).“

Bruttogrundfläche (BGF) Einfamilienhaus	Länge m	Breite m	Fläche m <sup>2</sup>
<b>Kellergeschoss</b>	ca. 10,58 m	ca. 7,08 m	ca. 74,82 m <sup>2</sup>
<b>BGF KG ges.</b>	(% der Grundfläche)	92%	<b>ca. 74,82 m<sup>2</sup></b>
	<b>Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)</b>		<b>ca. 74,82 m<sup>2</sup></b>
<b>Erdgeschoss</b>	ca. 10,64 m	ca. 7,64 m	ca. 81,20 m <sup>2</sup>
		<b>BGF EG ges.</b>	<b>ca. 81,20 m<sup>2</sup></b>
<b>Dachgeschoss</b>	ca. 10,64 m	ca. 7,64 m	ca. 81,20 m <sup>2</sup>
		<b>BGF DG ges.</b>	<b>ca. 81,20 m<sup>2</sup></b>
	<b>Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)</b>		<b>ca. 162,40 m<sup>2</sup></b>
Bruttogrundfläche Einfamilienhaus insgesamt			ca. 237,22 m <sup>2</sup>
<b>Bruttogrundfläche Einfamilienhaus insgesamt rd.</b>			<b>ca. 237,00 m<sup>2</sup></b>

### Wohn-/Nutzfläche

Für die Berechnung der Wohn- bzw. Nutzfläche sind die Gebäudeinnenmaße zugrunde zu legen. Welche Grundlage für die Berechnung der Wohn-/Nutzfläche zugrunde gelegt wird, hängt von der Vorgehensweise des zuständigen Gutachterausschusses ab (Modellkonformität). Der Gutachterausschuss der Freien und Hansestadt Hamburg gibt vor, die Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung (WoFIVO) zu ermitteln.

Gemäß § 2 der Wohnflächenverordnung umfasst die Wohnfläche einer Wohnung „die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.

(2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von

1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen,

wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.

(3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:

1. Zuhörerräume, insbesondere:
  - a) Kellerräume,
  - b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung,
  - c) Waschküchen,
  - d) Bodenräume,
  - e) Trockenräume,
  - f) Heizungsräume und
  - g) Garagen,
2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
3. Geschäftsräume.“

§ 3 der Wohnflächenverordnung legt weiter fest, wie die Grundflächen zu ermitteln und welche davon der Wohnfläche wie anzurechnen sind.<sup>34</sup>

Wohn- und Nutzfläche Einfamilienhaus		nach der Wohnflächenverordnung - WoFIV <sup>34</sup> )		
Bezeichnung des Objekts (Lage, Haus-Nr.)	Grundfläche nach § 3 WoFIV (Raumgröße ohne Abzugsflächen)	Abzugsfläche nach § 3 Abs. 3 Nr. 1-4 und § 4 WoFIV	Ermittelte Grundfläche Differenz zwischen Grund- u. Abzugsfläche	Anrechenbare Wohnfläche
Raumbezeichnung	m x m = m <sup>2</sup>	m x m = m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss</b>				
Abstellraum	ca. 1,21 m	ca. 0,83 m		1,00 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	ca. 1,21 m	ca. 1,89 m		2,28 m <sup>2</sup>
Diele	ca. 2,14 m	ca. 2,76 m		5,89 m <sup>2</sup>
Küche	ca. 2,22 m	ca. 4,01 m		8,88 m <sup>2</sup>
Esszimmer	ca. 3,39 m	ca. 4,01 m		13,57 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	ca. 4,01 m	ca. 6,39 m		25,60 m <sup>2</sup>

<sup>34</sup> (WoFIV, 2003)

			WoNfl. EG ges.	ca. 57,23 m <sup>2</sup>
			WoNfl. EG gem. Flächenberechnung	56,39 m <sup>2</sup>
<b>Dachgeschoss</b>				
Kinderzimmer	ca. 3,12 m	ca. 3,58 m		11,15 m <sup>2</sup>
Arbeitszimmer	ca. 3,12 m	ca. 3,59 m		11,20 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 2,01 m	ca. 3,01 m		6,05 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	ca. 3,59 m	ca. 3,20 m		11,49 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 1,38 m	ca. 3,00 m		4,14 m <sup>2</sup>
			WoNfl. DG ges.	ca. 44,03 m <sup>2</sup>
			WoNfl. DG gem. Flächenberechnung	45,55 m <sup>2</sup>
Wohn- und Nutzfläche Einfamilienhaus insgesamt				ca. 101,26 m <sup>2</sup>
<b>Wohn- und Nutzfläche Einfamilienhaus insgesamt rd.</b>				<b>101,00 m<sup>2</sup></b>
Wohn- und Nutzfläche Einfamilienhaus gem. Flächenberechnung				ca. 101,94 m <sup>2</sup>
<b>Wohn- und Nutzfläche Einfamilienhaus gem. Flächenberechnung rd.</b>				<b>102,00 m<sup>2</sup></b>

Da Wohnflächen wurde den vorliegenden Grundrissen entnommen und mittels der Wohnflächenberechnung plausibilisiert. Es ergibt sich eine geringe Abweichung, sodass die Wohnfläche gemäß der baurechtlich genehmigten Wohnflächenberechnung übernommen und für die Bewertung angesetzt wird.

## 7 BODENWERT

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen, in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. (1) ImmoWertV). Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. (2) und § 26 Abs. (2) ImmoWertV).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 40 Abs. (5) Satz 1-3 ImmoWertV).

### 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bodenrichtwert richtet sich je nach Objektart nach einer Richtwertgrundstücksgröße (EFH/ ZFH) oder dem Maß der baulichen Ausnutzung in Form der wertrelevanten Geschossfläche (MFH/ WGH).

Es ist zu unterscheiden zwischen der baurechtlichen Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne des § 20 Abs. 3 der BauNVO (Kapitel 4.6), und der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) gemäß § 16 Abs. (4) ImmoWertV bzw. der vom zuständigen Gutachterausschuss bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte zugrundeliegenden. Die baurechtliche Geschossflächenzahl (GFZ) dient regelmäßig der überschlägigen baurechtlichen Überprüfung der Grundstücksausnutzung, die wertrelevante Geschossfläche respektive wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) der Prüfung der Anwendbarkeit des Bodenrichtwerts.

Bei Ein- und Zweifamilien-, Doppel- und Reihenhäusern richtet sich die Anwendbarkeit des Bodenrichtwerts nach der Grundstücksgröße, sodass auf die Ermittlung der WGFZ verzichtet wird.

### 7.2 Vergleichswerte

Für den vorliegenden Bewertungsfall liegt ein i. S. d. § 15 (1) Satz 2 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Geeignete Vergleichskaufpreise zur Durchführung einer Vergleichswertermittlung liegen in der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, ggf. auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als Basis für nutzbar begutachtet.

Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts unter Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag sowie der Anpassung an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. §§ 15, 16 ImmoWertV).

### 7.3 Marktkonformer Bodenwert

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen, in der Regel im Vergleichsverfahren zu ermitteln (vgl. § 14 Abs.1 ImmoWertV). Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 24 (1) und § 14 (1) ImmoWertV).

Da der Gutachterausschuss der Freien Hansestadt Hamburg mittels realisierter Verkäufe (Kaufpreissammlung) Bodenwerte für annähernd vergleichbare Grundstücke ermittelt und veröffentlicht, wurde zur Ermittlung des Bodenwertes die interaktive Bodenrichtwertkarte des Geoportals des Gutachterausschusses Hamburg herangezogen.

#### Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Als Bezugsgröße gilt der Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie: Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

#### **Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert § 26 (2) ImmoWertV**

Somit sind die gemäß den §§ 13 bis 26 ImmoWertV ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 zu prüfen und bei Abweichungen an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts anzupassen.

#### **Bodenrichtwert Ein- und Zweifamilienhäuser**

##### Anwendung des Bodenrichtwerts<sup>35</sup>

Nach Angaben des Gutachterausschusses Hamburg sind die angegebenen Richtwerte je nach Nutzungsart der Objekte anzuwenden. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Kategorie Ein- und Zweifamilienhäuser.

Sie sind mit einer, der ortsüblichen Bauplatzgröße typischerweise entsprechende Bauweise/Anbauart angegeben:

- eh = Einzelhäuser (freistehend),
- dh = Doppelhaushälften,
- dd = Doppelhaus (ganzes Doppelhaus),
- rm = Mittelreihenhäuser,
- re = Reihenendhaus
- g = geschlossene Bauweise
- a = abweichende Bauweise (z.B. Gartenhofhaus)

<sup>35</sup> (BRWErläuterungen, 2025)

Gemäß den Erläuterungen der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses sind die Richtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH) für diese und nachfolgende, abweichende Nutzungen, einschließlich der entsprechenden Größen-Abhängigkeit, unmittelbar anwendbar:

- Ein-/Zweifamilienhaus mit teilgewerblicher Nutzung
- Hofstelle
- Wasserfläche als Liegeplatz für Wohnschiffe

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Grundstück, welches sowohl ein Doppelhaus als auch ein Einzelhaus (Bewertungsobjekt) beherbergt. Da jedoch eine Teilung nach WEG besteht, ist der jeweils zu den Einheiten gehörende Grundstücksanteil über den Miteigentumsanteil zu ermitteln, was bei unterschiedlichen Gebäudearten auch einen unterschiedlichen Bodenrichtwert implizieren kann, was hier der Fall ist. In den Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten gibt der Gutachterausschuss Hamburg vor, dass bei gemischt genutzten Objekten, z.B. Wohn- und Geschäftshäuser, ein Mischwert im Verhältnis der Geschossflächenanteile der Nutzungen zu ermitteln ist. Dieses Vorgehen erscheint auch in diesem Fall marktgerecht, sodass der Bodenwert wie folgt ermittelt wird:

### I. Umrechnung des Bodenrichtwertes

b/a-pflichtiger Bodenrichtwert	EFH/ZFH	582,21 €/m <sup>2</sup>
im BRW enthaltende Beiträge u.ä.		0,00 €/m <sup>2</sup>
<hr/>		
Tatsächlicher b/a Zustand des Bodenrichtwertes (frei)	EFH/ZFH	582,21 €/m <sup>2</sup>
im BRW nicht enthaltende Beiträge u.ä.		0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassungen)</b>	<b>EFH/ZFH</b>	<b>582,21 €/m<sup>2</sup></b>

### II. Zeitliche (konjunkturelle) Anpassung des Bodenrichtwertes

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Erhebungsstichtag	01.01.25	20.11.25	1,05
Der Zeitraum zwischen dem Erhebungsstichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag beträgt ca. 11 Monate. Innerhalb des Jahres 2025 war kein Preisrückgang der Grundstücke in Hamburg mehr zu beobachten. Vielmehr erscheint das Preisniveau relativ stabil, bis hin zu einer leichten Steigerung der Immobilienpreise in einigen Lagen. Die ausgewerteten Kaufpreise des Jahres 2025 belegen, dass Poppenbüttel eine dieser Lagen zu sein scheint. Aus diesem Grund erscheint eine konjunkturelle Anpassung von 5% möglich und marktgerecht.			

### III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinfl. Zustandsmerkmalen

Entwicklungszustand	b Baureifes Land	b Baureifes Land	1,00
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	erschließungs-/ kostenerstattungsbeitragsfrei	erschließungs-/ kostenerstattungsbeitragsfrei	1,00000
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser	1,00
	dh Doppelhaushälften	Doppelhaus	1,16

Aktenzeichen: 2510-VGA-EFH-HH-030

	eh Einzelhaus	Einzelhaus	1,11
Lage zur Straße	F Frontlage	H Hinterlage	1,00
	F Frontlage	F Frontlage	1,00
Fläche/Größe EFH/ZFH	450,00 m <sup>2</sup>	999,00 m <sup>2</sup>	0,81951
PLZ, Gemeinde	22399 Hamburg	22399 Hamburg	1,00
Bezirk	Wandsbek	Wandsbek	1,00
Stadtteil	Poppenbüttel	Poppenbüttel	1,00
SGE (Stat. Gebietseinheit)	67005	67005	1,00
Baublock	519033	519033	1,00
Adresse (EFH/ZFH)	Harksheider Straße 63	Harksheider Straße 63	1,00
weitere Merkmale	k. A.	k. A.	1,00
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert		DH	578,92 €/m <sup>2</sup>
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert		EFH	556,65 €/m <sup>2</sup>
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			0,00 €/m <sup>2</sup>
relativer Bodenwert		DH	578,92 €/m <sup>2</sup>
relativer Bodenwert		EFH	556,65 €/m <sup>2</sup>

<b>Mischwertberechnung</b>					
Mischnutzung	Anteil (%)	GF	GFZ-Anteil Grundstück		
Doppelhaus	63%	245,00 m <sup>2</sup>	0,25		
Einzelhaus	37%	142,10 m <sup>2</sup>	0,14		
	100%	387,10 m <sup>2</sup>	0,39		
(1 m <sup>2</sup> WGFI entspricht ca. 0,78 m <sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche)					
Grundstücksgröße gesamt:			999,00 m <sup>2</sup>		
GFZ gesamt:			0,39		
Mischnutzung	GFZ-Anteil	Verhältnis GFZ <sub>an-</sub> teil/GFZ <sub>ges.</sub>	ermittelte reali- sierte GFZ	BoRiW	Gewichteter BoRiW
Doppelhaus	0,25	0,63		578,92 €/m <sup>2</sup>	364,04 €/m <sup>2</sup>
Einzelhaus	0,14	0,36		556,65 €/m <sup>2</sup>	203,02 €/m <sup>2</sup>
<b>gewichteter Bodenrichtwert:</b>	<b>0,39</b>		<b>0,39</b>		<b>567,06 €/m<sup>2</sup></b>

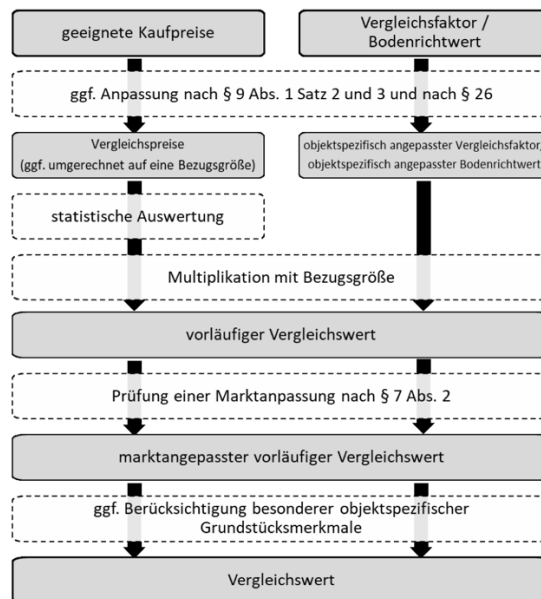
**IV. Ermittlung des Gesamtbodenwertes**

Fläche	999,00 m <sup>2</sup>	x	567,06 €
Bodenwert gesamt	566.492,94 €		
Bodenwertanteil		MEA 414	MEA gesamt 1.000stel 234.528,08 €
<b>Bodenwertanteil gerundet zum Wertermittlungsstichtag</b>	<b>235.000,00 €</b>		

## 8 VERGLEICHSWERT §§ 24-26 IMMOWERTV

Zur Ermittlung des Vergleichswerts von bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch Vergleichsfaktoren herangezogen werden (§ 24 (1) ImmoWertV). Die Vergleichsfaktoren werden in der Regel von den Gutachterausschüssen für gleichartige Grundstücke als Ertragsfaktoren und Gebädefaktoren aus der Kaufpreissammlung abgeleitet.

### Ablaufschema gemäß ImmoWertV/ImmoWertA



### 8.1 Unmittelbares Vergleichswertverfahren

Beim unmittelbaren Vergleichswertverfahren werden Preise von Grundstücken, welche die gleichen Zustandsmerkmale wie das Bewertungsgrundstück haben, zur Wertermittlung herangezogen. Aus den Vergleichspreisen wird dann unter Ausschluss von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen ein "repräsentativer" Vergleichswert ermittelt, der im Allgemeinen mit dem Verkehrswert gleichgesetzt wird. Liegen genügend verwertbare Vergleichspreise vor, so führt die beschriebene Auswertung dieser Preise in der Regel unmittelbar zu marktgerechten und aussagefähigen Verkehrswerten (§ 24 (2) Abs. 1.ImmoWertV).

#### 8.1.1 Vergleichspreise

Im vorliegenden Fall liegen ausreichend Vergleichsdaten vor, sodass diese herangezogen und ausgewertet werden können. Dazu wurde die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Hamburg, der die tatsächlich beurkundeten Kauffälle auswertet, herangezogen und um +/- 30 % Abweichung vom Mittelwert bereinigt.

Zunächst sind in der folgenden Tabelle die Kaufpreise der Jahre 2024 und 2025 aufgeführt:

**Kaufpreissammlung GAA Hamburg 2024/2025**

Objektart	Lage	Baujahr	Grundstück	Wohnfläche	Kaufpreis	Kaufpreis/m <sup>2</sup>	bereinigter Kaufpreis (+/- 30%)
Einfamilienhaus freistehend (Volleigentum)	Poppenbüttel	1979	679,00 m <sup>2</sup>	106,00 m <sup>2</sup>	420.000,00 €	3.962,26 €/m <sup>2</sup>	3.962,26 €/m <sup>2</sup>
	Poppenbüttel	1977	904,00 m <sup>2</sup>	122,00 m <sup>2</sup>	685.000,00 €	5.614,75 €/m <sup>2</sup>	5.614,75 €/m <sup>2</sup>
	Poppenbüttel	1979	532,00 m <sup>2</sup>	140,00 m <sup>2</sup>	670.000,00 €	4.785,71 €/m <sup>2</sup>	4.785,71 €/m <sup>2</sup>
	Poppenbüttel	1980	659,00 m <sup>2</sup>	141,00 m <sup>2</sup>	600.000,00 €	4.255,32 €/m <sup>2</sup>	4.255,32 €/m <sup>2</sup>
	Poppenbüttel	1979	392,00 m <sup>2</sup>	118,00 m <sup>2</sup>	640.000,00 €	5.423,73 €/m <sup>2</sup>	5.423,73 €/m <sup>2</sup>
	Poppenbüttel	1978	512,00 m <sup>2</sup>	136,00 m <sup>2</sup>	530.000,00 €	3.897,06 €/m <sup>2</sup>	3.897,06 €/m <sup>2</sup>
	Poppenbüttel	1980	303,00 m <sup>2</sup>	115,00 m <sup>2</sup>	485.000,00 €	4.217,39 €/m <sup>2</sup>	4.217,39 €/m <sup>2</sup>
	Poppenbüttel	1979	589,00 m <sup>2</sup>	150,00 m <sup>2</sup>	450.000,00 €	3.000,00 €/m <sup>2</sup>	
	Poppenbüttel	1979	454,00 m <sup>2</sup>	97,00 m <sup>2</sup>	520.000,00 €	5.360,82 €/m <sup>2</sup>	5.360,82 €/m <sup>2</sup>
	Poppenbüttel	1961	755,00 m <sup>2</sup>	133,00 m <sup>2</sup>	550.000,00 €	4.135,34 €/m <sup>2</sup>	4.135,34 €/m <sup>2</sup>
	Poppenbüttel	1978	775,00 m <sup>2</sup>	143,00 m <sup>2</sup>	775.000,00 €	5.419,58 €/m <sup>2</sup>	5.419,58 €/m <sup>2</sup>
	Poppenbüttel	1978	514,00 m <sup>2</sup>	150,00 m <sup>2</sup>	550.000,00 €	3.666,67 €/m <sup>2</sup>	3.666,67 €/m <sup>2</sup>
Vergleichswert €/m <sup>2</sup> aus Vergleichspreisen um Ausreißer bereinigt					Mittelwert	4.478,22 €/m <sup>2</sup>	4.612,60 €/m <sup>2</sup>
					Median	4.236,36 €/m <sup>2</sup>	4.255,32 €/m <sup>2</sup>
<b>Vergleichswert €/m<sup>2</sup> aus Vergleichspreisen um Ausreißer bereinigt rd.</b>							<b>4.255,00 €/m<sup>2</sup></b>

Da der Bewertungsstichtag im November 2025 liegt, werden die vorgenannten Kaufpreise um diejenigen aus dem Jahr 2024 bereinigt. Weiterhin wird die Vergleichbarkeit anhand der vorliegenden Daten aus der Kaufpreissammlung geprüft. Dadurch fällt der jüngste Kauffall aus August 2025 aus der Vergleichbarkeit raus, da es sich um ein Haus mit Flachdach, ohne ausgebautes Dachgeschoss handelt.

**Kaufpreissammlung GAA Hamburg 2025**

Objektart	Lage	Baujahr	Grundstück	Wohnfläche	Kaufpreis	Kaufpreis/m <sup>2</sup>	bereinigter Kaufpreis (+/- 30%)
Einfamilienhaus freistehend (Volleigentum)	Poppenbüttel	1979	679,00 m <sup>2</sup>	106,00 m <sup>2</sup>	420.000,00 €		
	Poppenbüttel	1977	904,00 m <sup>2</sup>	122,00 m <sup>2</sup>	685.000,00 €	5.614,75 €/m <sup>2</sup>	5.614,75 €/m <sup>2</sup>
	Poppenbüttel	1979	532,00 m <sup>2</sup>	140,00 m <sup>2</sup>	670.000,00 €	4.785,71 €/m <sup>2</sup>	4.785,71 €/m <sup>2</sup>
	Poppenbüttel	1980	659,00 m <sup>2</sup>	141,00 m <sup>2</sup>	600.000,00 €	4.255,32 €/m <sup>2</sup>	4.255,32 €/m <sup>2</sup>
	Poppenbüttel	1979	392,00 m <sup>2</sup>	118,00 m <sup>2</sup>	640.000,00 €	5.423,73 €/m <sup>2</sup>	5.423,73 €/m <sup>2</sup>
Vergleichswert €/m <sup>2</sup> aus Vergleichspreisen um Ausreißer bereinigt					Mittelwert	5.019,88 €/m <sup>2</sup>	5.019,88 €/m <sup>2</sup>
					Median	5.104,72 €/m <sup>2</sup>	5.104,72 €/m <sup>2</sup>
<b>Vergleichswert €/m<sup>2</sup> aus Vergleichspreisen um Ausreißer bereinigt rd.</b>							<b>5.105,00 €/m<sup>2</sup></b>

Zusätzlich zu berücksichtigen ist, dass es sich bei allen ausgewerteten Kauffällen um freistehende Einfamilienhäuser im Volleigentum handelt, es besteht also keine Grundstücksteilung nach WEG, wie es beim Bewertungsgrundstück der Fall ist.

## 8.2 Mittelbares Vergleichswertverfahren

Zur Ermittlung des Vergleichswerts von bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Die Vergleichsfaktoren werden in der Regel von den Gutachterausschüssen für gleichartige Grundstücke als Ertragsfaktoren und Gebädefaktoren aus der Kaufpreissammlung abgeleitet (§ 24 (2) Abs. 2. ImmoWertV).

### 8.2.1 Vergleichsfaktoren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg gibt für Ertrags- und Sachwertobjekte Vergleichspreise an, die eine näherungsweise Vergleichbarkeit der Immobilien ermöglichen.

#### Ertragsfaktor

Ertragsfaktoren sind definiert als Quotient aus dem erzielten Kaufpreis und dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag. Sie werden als durchschnittlicher Wert aus der Vielzahl der Einzelkauffälle für gleichartige Grundstücke gebildet. Man ermittelt also aus einer Anzahl von Kauffällen vergleichbarer Grundstücke einen repräsentativen durchschnittlichen Ertragsfaktor.

#### Gebädefaktor

Gebädefaktoren sind definiert als Quotient aus dem erzielten Kaufpreis und dem Rauminhalt bzw. der Wohn- und Nutzfläche des jeweiligen Gebäudes. Sie werden als durchschnittlicher Wert aus der Vielzahl der Einzelkauffälle für gleichartige Grundstücke gebildet. Man ermittelt aus einer Anzahl von Kauffällen vergleichbarer Grundstücke einen repräsentativen, durchschnittlichen Gebädefaktor. Der ermittelte Gebädefaktor entspricht dem durchschnittlich erzielbaren Preis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Wird dieser mit der Wohnfläche eines zu bewertenden vergleichbaren Objekts multipliziert, so erhält man einen Vergleichswert für das Bewertungsobjekt.

Dieser eignet sich zur Ermittlung des Vergleichswerts von Ein- und Zweifamilienhäusern und wird im Folgenden angewendet.

Hierfür sind nachfolgende Einflussfaktoren zu ermitteln:

#### 8.2.1.1 Ermittlung der Standardstufe mittels durchschnittlicher Herstellungskosten - § 36 ImmoWertV

§ 36 Abs. (2) ImmoWertV sagt aus: *„Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.“*

Gemäß der Anlage 4 ImmoWertV sind die Normalherstellungskosten (NHK 2010) anzuwenden, sie basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard (Kostenkennwerte). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet (hier: 2010). Die Normalherstellungskosten besitzen die Dimension „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche des Gebäudes“ und verstehen sich inkl. Baunebenkosten (insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen) sowie 19 % Mehrwertsteuer.



Aus der vorgenommenen Einordnung ergibt sich demnach die Standardstufe von **2,0**, was nach der vorliegenden Datenlage realistisch erscheint.

### **8.2.1.2 Baujahr/Baualter/Nutzungsdauer - § 4 ImmoWertV**

#### **Alter § 4 Abs. (1) ImmoWertV**

Nach § 4 (1) ImmoWertV ergibt sich das Alter einer baulichen Anlage aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags und dem Baujahr.

Gesamtnutzungsdauer § 4 Abs. (2) und § 12 (5) ImmoWertV

Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen und nicht die technische Standdauer, die wesentlich höher sein kann.

Gemäß der Anlage 1 zum § 12 (5) ImmoWertV ist für Einfamilienhäuser eine Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren angegeben.

Der Gutachterausschuss der Freien und Hansestadt Hamburg orientiert sich in seinem Modell zur Ableitung des Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser an der ImmoWertV.

Da die Sachverständige sich auf die Angaben des Gutachterausschusses bezieht, wird zur Wahrung der Modellkonformität eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angenommen.

#### **Restnutzungsdauer § 4 Abs. (3) und § 12 (5) ImmoWertV**

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre betrachtet, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten die Restnutzungsdauer jedoch auch verkürzen können. Unter Modernisierungen sind dabei Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Rechnerisch ergibt sich ausgehend von dem Baujahr 1977 und einer Gesamtnutzungsdauer vom 80 Jahren eine Restnutzungsdauer zum Stichtag von **32 Jahren**.

#### **Verlängerte Restnutzungsdauer - § 12 Abs. (5) ImmoWertV**

Zur Berechnung der verlängerten Restnutzungsdauer muss zunächst der Modernisierungsgrad auf einer Punkteskala von Null bis 20 bestimmt werden. Da der Sachverständigen weder Unterlagen noch Angaben zu erfolgten Modernisierungsmaßnahmen vorliegen, wird die rechnerische Restnutzungsdauer als marktgerecht erachtet und für die Berechnung übernommen.

**Gebäufaktor Ein- und Zweifamilienhäuser**

Der zuständige Gutachterausschuss hat für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser Grundlagen zur Ermittlung eines Vergleichswerts mittels des Gebäufaktors veröffentlicht. In Abhängigkeit der Einflussgrößen wie Lagequalität, Baualtersklasse, Alter, Geschosslage, Ausstattung, Größe und Stadtteillage untersuchte der Gutachterausschuss gezahlte Kaufpreise und wertet diese aus. Die zeitliche Anpassung erfolgt mittels abgeleiteter Faktoren, die im Folgenden aufgeführt sind:

- Bodenrichtwert
- Bodenwert
- Wohnfläche
- Alter und Baujahr des Objekts
- Vorhandensein eines Kellers oder einer Garage
- Ausstattung (Standardstufe)
- Anbauart (eh, dh, dhh...)
- Stadtteil
- Bewertungsjahr

**Gebäufaktor****GMB 2025**

eh Einzelhaus (freistehend)

**5.355,00 €/m<sup>2</sup> WoFI**

(NormBRW20	540,00 €/m <sup>2</sup> /	630,00 €/m <sup>2</sup> )	0,6798	*	0,901	Lagefaktor
	1,09 -	0,003	*	48 Jahre	*	1,000 Altersfaktor
Baujahr	1977	1970 bis	1979	*	0,889	Baujahresfaktor
Grundstücksgröße	999,00 m <sup>2</sup> *	0,9109	+	0,000149	*	1,059 Grundstücksgrößenfaktor
Anteil Grundfläche KG	92%			*	1,042	Kellerfaktor
	nein			*	1,000	Garagenfaktor
Wohnfläche (	101,26 m <sup>2</sup> /	120,00 m <sup>2</sup> )	-0,286	*	1,0497	Wohnflächenfaktor
Standardstufe	2,00 *	0,8452	+	0,0516	*	0,948 Standardstufenfaktor
Ecklage?	nein			*	1,000	Ecklagenfaktor
Wohneinheiten	1,00			*	1,000	Wohnungszahlfaktor
Einbauküche?	ja			*	1,030	Einbauküchenfaktor
Vollgeschoss	2-Vollgeschosse			*	1,023	Geschossfaktor
Fußbodenheizung?	nein			*	1,000	Fußbodenheizungsfaktor
Solar/Photovoltaik?	nein			*	1,000	Solarenergiefaktor
Rechtsformfaktor?	Sondereigentum			*	0,916	Rechtsformfaktor
Anbauart	eh Einzelhaus (freistehend)			*	1,000	Stellungsfaktor
Stadtteil	Poppenbüttel			*	0,971	Stadtteiffaktor
Wertermittlungsstichtag	20.11.25		1.1.2025	*	1,029	Aktualisierungsfaktor
Vorl. Gebäufaktor						4.542,61 €/m <sup>2</sup>

Im Grundstücksmarktbericht 2025 bleibt jedoch bei der Ermittlung des Gebädefaktors die Marktentwicklung im Erscheinungsjahr unberücksichtigt. Der Wertermittlungsstichtag ist der 20.11.2025. Hier erscheint eine Anpassung des Aktualisierungsfaktors unabhängig und marktgerecht. Die Entwicklung des Marktgeschehens im Bewertungsjahr schlägt sich noch nicht in der Statistik nieder, es ist jedoch nach dem Sinken der Grundstückspreise in den vergangenen Jahren, wieder eine deutliche Stabilisierung bis hin zu einer leicht steigenden Tendenz zu beobachten, die in hochpreisigen Lagen geringer, in niedrigpreisigen Lagen unterschiedlich ausfällt. Nach Einschätzung der Sachverständigen begründet dies im vorliegenden Fall einen konjunkturellen Zuschlag von 5% auf den Aktualisierungsfaktor.

Anpassung Aktualisierungsfaktor	5 %	-0,05	1,08	
<b>angepasster Gebädefaktor</b>				<b>4.769,74 €/m<sup>2</sup></b>

### 8.3 Vergleichswertermittlung

#### Vergleichswert aus Vergleichspreisen Einfamilienhäuser Volleigentum

Wohnfläche x Median	rd. 101,94 m <sup>2</sup>	x	5.104,72 €/m <sup>2</sup>	520.375,16 €
<b>Vergleichswert aus Vergleichspreisen rd.</b>				<b>520.000,00 €</b>

Der Gutachterausschuss Hamburg stellt im Rahmen seiner Anpassungsfaktoren für die Vergleichswerte auch die Rechtsformen gegenüber. Demnach werden für Ein- und Zweifamilienhäuser mit Teilung nach Wohnungseigentumsgesetz, es sich folglich um Sondereigentum handelt, rd. 8% geringere Preise gezahlt. Wendet man diesen Abschlag auf den ermittelten Vergleichswert für Einfamilienhäuser im Volleigentum an, so ergibt sich ein angepasster Vergleichswert:

<b>Vergleichswert EFH im Sondereigentum</b>		Abschlag Rechtsform		
Vergleichswert EFH im Sondereigentum	520.375,16 €	-8 %	41.630,01 €	478.745,15 €
<b>Vergleichswert aus Vergleichspreisen rd.</b>				<b>479.000,00 €</b>

#### Vergleichswert aus dem Gebädefaktor Einfamilienhaus Sondereigentum

Wohnfläche x Gebädefaktor	rd. 101,94 m <sup>2</sup>	x	4.769,74 €/m <sup>2</sup>	486.227,30 €
<b>Gebädefaktor rd.</b>				<b>486.000,00 €</b>

## **9 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle Grundstücksmerkmale, die in Art oder Umfang erheblich von auf dem betroffenen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen und denen der Markt einen Wert beimisst.

Als allgemeine wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale sind solche zu betrachten, die auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig vorkommen. Diese sind in den jeweiligen Wertermittlungsverfahren berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. (2)).

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zählen nach § 8 Abs. (3) z.B. wirtschaftliche Überalterung, über- oder unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden (bautechnische Beanstandungen) oder von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge (Mehrertrag, Minderertrag oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen). Weiter zählen Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen dazu.

Objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. Auswirkungen eines Bauschadens oder einer Mietbindung) können, weil sie jeweils in individueller Höhe den Kaufpreis beeinflussen, grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (marktübliche Miete, Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt werden. Die diesbezüglichen Werteinflüsse sind deshalb entweder durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze (z.B. im Ertragswertverfahren durch eine geringere Miete bei gefangenen Räumen) oder getrennt im Anschluss an die Berechnung des vorläufigen Verfahrensergebnisses (d. h. vorläufigen Ertragswerts) durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (z.B. Abschläge wegen Bauschäden). Gemäß § 8 Abs. (3) ImmoWertV sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale regelmäßig nach der erfolgten Marktanpassung soweit möglich identisch in den einzelnen Verfahren zu berücksichtigen.

### **9.1 Instandhaltungsstau**

Immobilien sind im Laufe ihrer Nutzungsdauer regelmäßig instand zu halten. Unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen sind im Rahmen der Verkehrswertermittlung wertmindernd zu berücksichtigen.

Die zu bewertende Einheit ist hinsichtlich des Zustands der Innenräume nicht zu beurteilen. Von außen war am Tag der Besichtigung kein massiver Instandhaltungsstau erkennbar.

Es wird aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 % im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b.o.G.) vorgenommen.

#### **9.1.1 Verpflichtung zur Eigenüberwachung der Grundstücksentwässerungsanlage**

Gemäß § 17b des Hamburgischen Abwassergesetzes (HmbAbwG) besteht für einen Grundstückseigentümer die Verpflichtung zur Eigenüberwachung der Grundstücksentwässerungsanlage, worunter auch die Pflicht zum Nachweis der Dichtigkeit zählt. Ein Nichtbefolgen dieser Vorschrift stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann. Sollten über undichte Leitungen Stoffe in den Untergrund gelangen, die zu Boden- oder Grundwasserunreinigungen führen, kann sich der Eigentümer durch die Verletzung seiner Pflichten sogar strafbar machen.

Die Frist für den Nachweis wurde auf den 31.12.2020 festgelegt. Das Fälligkeitsdatum für den ersten Nachweis verlängert sich um 5 Jahre, wenn die festgestellten Schäden der durchgeführten Dichtheitsprüfung, unter die in den veröffentlichten Technischen Betriebsbestimmungen festgelegte Sanierungspriorität II fallen. Die Sanierungspriorität II ist von einem anerkannten Fachbetrieb nach § 13b HmbAbwG zu bescheinigen.

Der Sachverständigen liegen keine Informationen oder Nachweise darüber vor, ob eine Untersuchung der Grundsulleitungen stattgefunden, ob eine Sanierung stattgefunden hat oder ein Dichtheitsnachweis vorliegt.

Da es sich um eine verpflichtende Maßnahme in Hamburg handelt, werden Kosten in Höhe von **pauschal 20.000,00 €** in Abzug gebracht, die für eine solche Maßnahme (Untersuchung und ggf. erforderliche Sanierung) erfahrungsgemäß aufgewendet werden muss. Eine genaue Kostenkalkulation ist schon aufgrund der Rechtsform und Abhängigkeit von den Miteigentümern, in diesem Rahmen nicht möglich. Sollte ein Dichtheitsnachweis vorliegen, so ist dieser Betrag dem Gesamtwert wieder hinzuzurechnen.

### **9.1.2 CO2-Umlage**

Seit dem 01.01.2023 ist das Kohlendioxidaufteilungsgesetz (CO2KostAufG) vom 05.12.2022 in Kraft. Es regelt in Deutschland die Verteilung der CO2-Kosten zwischen Vermietern und Mietern. Diese Kosten entstehen durch die CO2-Bepreisung, die im Rahmen des Brennstoffemissionshandelsgesetzes (BEHG)<sup>36</sup> für fossile Brennstoffe erhoben wird.

Gemäß der Datenlage ist das Bewertungsobjekt nicht vermietet, sodass keine Kostenaufteilung zu ermitteln ist.

## **9.2 Wertbeeinflussende Schäden und Mängel**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften, z.B. durch mangelhafte Planung oder Ausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe. Bauschäden sind unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, die auf nachträgliche äußere Einwirkungen (Feuer, Sturm, Regen etc.) oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen sind.

Für behebbare Schäden und Mängel können die Wertminderungen auf der Grundlage von Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten basieren. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da im Rahmen der Ortsbesichtigung nur zerstörungsfrei – also augenscheinlich - untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschaden-Sachverständigen erforderlich).

Die Anwendungshinweise (ImmoWertA<sup>37</sup>) der ImmoWertV 2021 präzisiert unter 8.(3).2: „Die Schadensbeseitigungskosten sind in ihrer marktrelevanten Höhe zu berücksichtigen. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist gegebenenfalls ein Vorteilsausgleich („neu für alt“) vorzunehmen.“

Im vorliegenden Fall sind keine Mängel und/oder Schäden ersichtlich gewesen.

<sup>36</sup> (Brennstoffemissionshandelsgesetz - BEHG, 2019, zuletzt geändert 27.02.2025)

<sup>37</sup> (ImmoWertA, 2023)

### 9.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Der § 8 Abs. (3) Nr. 6 ImmoWertV spricht im Zusammenhang mit der Verkehrswertermittlung nur die „wertbeeinflussenden“ Rechte und Belastungen an, denn solche, die den Verkehrswert nicht beeinflussen, können unbeachtlich bleiben. Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

Es sind im vorliegenden Fall keine den Wert beeinflussenden Rechte und/oder Belastungen zu berücksichtigen.

### 9.4 Zu-/Abschläge wg. wertbeeinflussenden Besonderheiten

#### 9.4.1 Besondere Bauteile und Nebengebäude

An dem Bewertungsobjekt befindet sich ein Anbau in Massivbauweise, der ursprünglich als zwei Einzelgaragen geplant war. Der direkt an das Einfamilienhaus anschließende Bau wurde jedoch als Carport offengelassen, daran schließt eine Garage an, die einem anderen Sondereigentum zugeteilt ist.

Für Carports gibt der Gutachterausschuss Hamburg in seinem Sachwertmodell vor, 3.000,00 €/Stck. (Basisjahr 2010) anzunehmen. Für Garagen sind es 9.000,00 €/Stck. Da es sich hierbei um eine Mischform handelt, einen Massivbau, dem nur eine Wand und das entsprechende Garagentor fehlt, erscheint ein Ansatz von 5.000,00 € als Basiswert angemessen. Diesen zugrunde gelegt ergibt sich der Zeitwert des Carports wie folgt:

Basispreis Carport Massivbauweise	5.000,00 €/Stck.
<b>Korrekturfaktoren</b>	
Regionalfaktor gem. Modell des Gutachterausschusses	1,750
Baupreisindex*	1,896
Basispreis (BP) inkl. aller Korrekturfaktoren	16.591,95 €/Stck.
Anzahl	1 Stck.
Herstellungskosten	16.591,95 €
abzgl. Alterswertminderung**	60,00 %
Zeitwert Carport Massivbauweise	9.955,17 €
<b>Zeitwert Carport Massivbauweise rd.</b>	<b>10.000,00 €</b>

\* Baupreisindex

<b>Wertermittlungsstichtag</b>	20.11.25					
Baupreisindex	Wohngebäude	Quartal:	III. Quartal 2025	Basis	2021	134,3 %

**Anpassung des Baupreisindex 2021/2010**

Wohngebäude	Standard	Basis	BPI		
	III. Quartal 2025	2021 =	100	134,3 %	
<b>Anpassung</b>	∅ BPI 2010, Basis 2021	70,2 %	70,8 %	71,3 %	
			2015 =	100	70,8 %
			Verkettungsfaktor	1,41193082	<b>189,6 %</b>

\*\* Alterswertminderung

**Alterswertminderungsfaktor Einfamilienhaus**

Gesamtnutzungsdauer (GND):	80 Jahre
(modifizierte) Restnutzungsdauer (RND):	32 Jahre
<b>Alterswertminderung:</b>	60,00 % <b>0,60</b>
<b>Alterswertminderungsfaktor:</b>	40,00 % <b>0,40</b>

**10 VERKEHRSWERTERMITTLUNG**

**Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse**

	Abweichung %	Betrag €
Vergleichswert aus Vergleichspreisen 2025		478.787,23 €
Vergleichswert aus dem Gebädefaktor		486.745,15 €
<b>Abweichung</b>	<b>1,56 %</b>	<b>7.482,15 €</b>

**Plausibilisierung**

Der Gutachterausschuss der Hansestadt Hamburg wertet in seinen Marktberichten nicht nur die Gesamtentwicklung auf dem Immobilienmarkt aus, sondern auch spezifiziert in den einzelnen Stadtteilen. Demnach wurden im Stadtteil Poppenbüttel im Jahr 2024 590 Ein- und Zweifamilienhäuser veräußert.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1960 bis 1979 in mittlerer Lage wurde 2024 ein Preis pro Quadratmeter Wohnfläche zwischen 2.500,00 € bis 9.000,00 € gezahlt, im Mittel 4.428,00 €.

Wie aus der Kaufpreissammlung ersichtlich ist, wurden im Jahr 2025 in Poppenbüttel wieder höhere Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser gezahlt, nämlich rd. 5.000,00 €/m<sup>2</sup>, was die im Vergleichswert ermittelten Ergebnisse untermauert. Unter Berücksichtigung der Rechtsform „Sondereigentum“ und dem Umstand, dass das Bewertungsobjekt nicht von innen besichtigt werden konnte, ergibt sich der Verkehrswert mit:

<b>Ableitung des Verkehrswertes</b>		<b>Betrag €</b>
<b>Vergleichswert</b>		
vorläufiger Vergleichswert Vergleichsobjekte		478.745,29 €
<b>+/- b.o.G.</b>		
Dichtheitsnachweis/Sielsanierung	Unterstellt: Nicht erfolgt	-20.000,00 €
<b>Zu-/Abschläge</b>		
Zu-/Abschläge wertbeeinflussende Besonderheiten	fehlende Innenbesichtigung	-10% -47.874,53 €
zzgl. Zeitwert Carport		9.955,17 €
Vergleichswert Gebädefaktor		420.825,93 €
<b>Vergleichswert Vergleichsobjekte</b>		<b>421.000,00 €</b>

Der Verkehrswert ist auf Basis der üblichen Nutzung, unter Berücksichtigung der individuellen Gegebenheiten und objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu ermitteln. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein rein zu Wohnzwecken genutztes Einfamilienhaus.

Da ausreichend Vergleichspreise vorliegen, wird der **Vergleichswert für die Ableitung des Verkehrswertes als maßgeblich** erachtet. Somit wird der Verkehrswert des Einfamilienhauses in der Harksheider Straße 63, 22399 Hamburg zum Wertermittlungstichtag 20.11.2025, unter Berücksichtigung der fehlenden Innenbesichtigung bewertet mit:

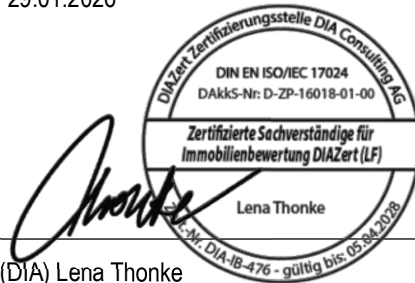
**421.000,00 €**

**Vierhunderteinundzwanzigtausend Euro**

## 11 SCHLUSSERKLÄRUNG DER SACHVERSTÄNDIGEN

Dieses Gutachten ist nur mit der Originalunterschrift gültig. Die der Sachverständigen überlassenen Materialien und eine Ausfertigung dieses Gutachtens werden in den eigenen Büroräumen archiviert. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre. Die Sachverständige erklärt, dass sie dieses Gutachten aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen, in ihrer Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder gemachten Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Aufgestellt: Hamburg, den 29.01.2026



Diplom- Sachverständige (DIA) Lena Thonke

*B.A. Immobilienmanagement*

*Recognised European Valuer (REV) REV-DE/IVD/2025/2*

*Zertifizierte Immobiliengutachterin DIAZert (LF) - akkreditiert gem. DIN EN ISO/IEC 17024*

*Für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten*

*Zertifizierte Sachverständige (DEKRA Certification GmbH) D1, D1-Plus, D2, D3, Wohneigentum & Beleihungswert*

**LITERATURVERZEICHNIS**

- (1) **Überschwemmungsgebiete Hamburg** Geoportal Hamburg [Online]. - 2025. - 2025. - <https://geoportal-hamburg.de/uesg/index.html>.
- (2) **Bahnverkehr Hamburg** Eisenbahn Bundesamt [Online]. - 2025. - 2025. - [https://geoportal.eisenbahn-bundesamt.de/?lang=de&topic=ulr\\_r4&bgLayer=sgx\\_geodatenzentrum\\_de\\_web\\_grau\\_EU\\_EPSG\\_25832\\_TOPPLUS&catalogNodes=15,11,12,10,13&E=579056.88&N=5687905.82&zoom=5](https://geoportal.eisenbahn-bundesamt.de/?lang=de&topic=ulr_r4&bgLayer=sgx_geodatenzentrum_de_web_grau_EU_EPSG_25832_TOPPLUS&catalogNodes=15,11,12,10,13&E=579056.88&N=5687905.82&zoom=5).
- (3) **Baugesetzbuch (BauGB), § 194** Gesetze im Internet [Online] / Prod. 221 Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634 zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 28.7.2023 I Nr.. - Bundesministerium für Justiz und für Verbraucherschutz, 23. 06 1960, zuletzt geändert am 12.08.2025. - 2025. - <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/BauGB.pdf>.
- (4) **Baunutzungsverordnung - BauNVO** Gesetze im Internet [Online] // Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. - 26. 06 1962, zuletzt geändert am 03.07.2023. - 20xx. - <https://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/BauNVO.pdf>.
- (5) **BfS - Bundesamt für Strahlenschutz - Grenz- und Schwellenwerte** [Online]. - 2025. - 2025. - <https://www.bfs.de/DE/themen/ion/strahlenschutz/grenzwerte/grenzwerte.html#vergleich>.
- (6) **Bodendenkmäler Hamburg** Geoportal Hamburg [Online]. - 2025. - 2025. - <https://geoportal-hamburg.de/#>.
- (7) **Brennstoffemissionshandelsgesetz - BEHG** Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz [Online]. - 12. 12 2019, zuletzt geändert 27.02.2025. - 20xx. - <https://www.gesetze-im-internet.de/behg/BJNR272800019.html>.
- (8) **BRWErläuterungen** Gutachterausschuss Hamburg [Online]. - 2025.
- (9) **Daten Hamburg - Bebauungsplan Poppenbüttel 14 - Hummelsbüttel 20** Daten Hamburg [Online]. - 1973. - 2025. - [https://daten-hamburg.de/infrastruktur\\_bauen\\_wohnen/bebauungsplaene/pdfs/bplan/Poppenbuettel14-Hummelsbuettel20Blatt1.pdf](https://daten-hamburg.de/infrastruktur_bauen_wohnen/bebauungsplaene/pdfs/bplan/Poppenbuettel14-Hummelsbuettel20Blatt1.pdf).
- (10) **Denkmalliste Hamburg** Hamburg - Behörde für Kultur und Medien [Online]. - 15. 04 2013, Stand 23.04.2025. - <https://www.hamburg.de/resource/blob/104690/6a604d6ef6b4ef5e365271f8e986917f/d-denkmalschutz-denkmalliste-gesamt-data.pdf>.
- (11) **Destatis** Statistisches Bundesamt [Online]. - 2023. - 2023.
- (12) **Fluglärm** Geoportal Hamburg [Online]. - 2025. - 2025. - <https://geoportal-hamburg.de>.
- (13) **Gebäudeenergiegesetz** Gesetze im Internet [Online]. - 2020. - 2023. - [https://www.gesetze-im-internet.de/geg/anlage\\_7.html](https://www.gesetze-im-internet.de/geg/anlage_7.html).

- (14) **Gebäudeenergiegesetz** Gesetze im Internet [Online] // Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist. - 08. 08 2020, zuletzt geändert am 16.10.2023. - 20xx. - <https://www.gesetze-im-internet.de/geg/GEG.pdf>.
- (15) **Gutachterausschuss Hamburg** Grundstücksmarktbericht [Buch]. - Hamburg : [s.n.], 2025.
- (16) **Hamburgische Bauordnung (HBauO)** Hamburg - Landesrecht Hamburg [Online]. - 14. 12 2005, Fassung vom 23.01.20218. - 2025. - <https://www.landesrecht-hamburg.de/bsha/document/jlr-BauOHA2005V12IVZ>.
- (17) **HH Invest - Industrie- und Gewerbegebiete** Hamburg.de [Online]. - 2025. - 2025. - <https://www.hamburg.de/contentblob/4430430/f274181cfba64ee2c36ecdb70c12e168/data/gewerbeflaechenkonzept-hh-mitte-brosch-dl.pdf>.
- (18) **ImmoWertA** Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen [Online]. - 20. 09 2023. - 2025. - [https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/wohnen/immowerta.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=3](https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/wohnen/immowerta.pdf?__blob=publicationFile&v=3).
- (19) **ImmoWertV** Gesetze im Internet [Online] // Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805). - 14. 07 2021. - 2025. - [https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv\\_2022/ImmoWertV.pdf](https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf).
- (20) **InnovationsquartireBID** Innovationsquartiere / Business Improvement Districts (BID) [Online] // Hamburg.de. - Private Initiativen zur Stadtentwicklung. - <https://www.hamburg.de/bid/>.
- (21) **ODL- Info Messwertinterpretation** [Online]. - 2025. - 2025. - [https://odlinfo.bfs.de/ODL/DE/themen/wie-wird-gemessen/interpretation/interpretation\\_node.html](https://odlinfo.bfs.de/ODL/DE/themen/wie-wird-gemessen/interpretation/interpretation_node.html).
- (22) **ODL-Info - Radioaktivität in Deutschland** [Online]. - 2025. - 2025. - [https://odlinfo.bfs.de/ODL/DE/themen/wo-stehen-die-sonden/karte/karte\\_node.html](https://odlinfo.bfs.de/ODL/DE/themen/wo-stehen-die-sonden/karte/karte_node.html).
- (23) **Sanierungsgebiete Hamburg** Geoportal Hamburg [Online]. - 2025. - 2025. - <https://geoportal-hamburg.de/#>.
- (24) **Soziale Erhaltungsverordnung Hamburg** Geoportal Hamburg [Online]. - 2025. - 2025. - <https://geoportal-hamburg.de/#>.
- (25) **Städtebauliche Erhaltungsverordnung Hamburg** Geoportal Hamburg [Online]. - 2025. - 2025. - <https://geoportal-hamburg.de>.
- (26) **Stadtteilprofile Hamburg** Statistik Nord [Online]. - 2024. - 2026. - <https://www.statistik-nord.de/?q=stadtteilprofile&L=0&id=1021>.
- (27) **Statista, Arbeitslosenquote** Statista [Online]. - 2025. - 2026. - <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1224/umfrage/arbeitslosenquote-in-deutschland-seit-1995/>.
- (28) **Statista, Bruttoinlandsprodukt** Statista [Online]. - 2024. - 2026. - <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/5014/umfrage/entwicklung-des-bruttoinlandsprodukts-von-hamburg-seit-1970/>.

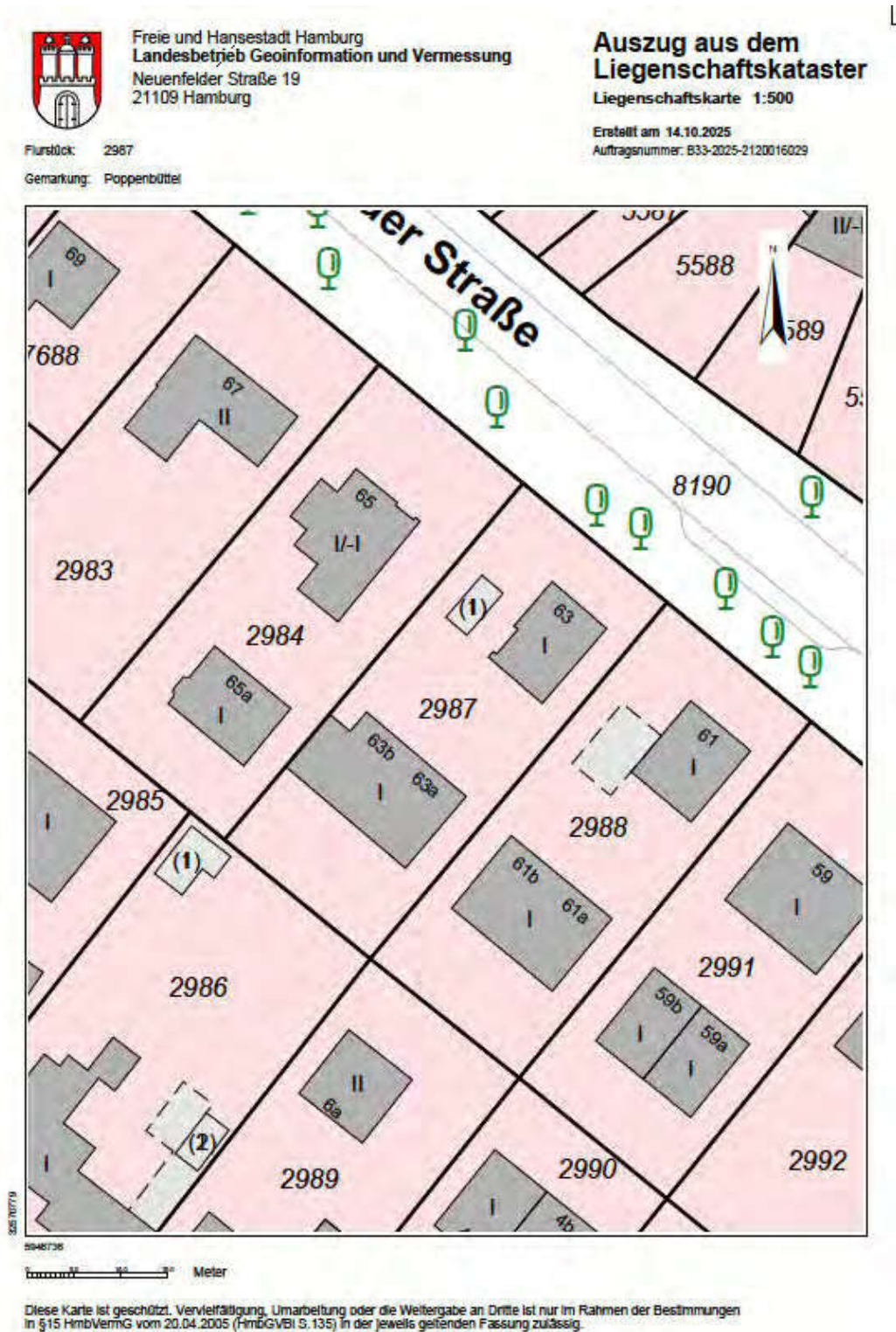
- (29) **Statista, Kaufkraft je Einwohner** Statista [Online]. - 2025. - 2026. -  
<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/709168/umfrage/kaufkraft-je-einwohner-in-deutschland-nach-bundeslaendern/>.
- (30) **Statista, Kaufkraftindex** Statista [Online]. - 2025. - 2026. -  
<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/168591/umfrage/kaufkraft-nach-bundeslaendern/>.
- (31) **Statista, Wirtschaftsdaten** Statista [Online]. - 2024. - 2025. - <https://de.statista.com>.
- (32) **Straßenverkehrslärm** Geoportal Hamburg [Online]. - 2025. - 2025. - <https://geoportal-hamburg.de>.
- (33) **WoFIVO** Gesetze im Internet [Online]. - 25. 11 2003. - <https://www.gesetze-im-internet.de/woflv/BJNR234610003.html>.

## ANLAGENVERZEICHNIS

1.	LAGEPLAN / FLURKARTE .....	VIII
2.	FLURSTÜCKS- UND EIGENTÜMERNACHWEIS.....	IX
3.	AUSZUG AUS DEM GRUNDBUCH (ABTEILUNG III).....	X
4.	BAUGENEHMIGUNG/EN .....	XII
5.	GRUNDRISSE / SCHNITTE.....	XIII
6.	FLÄCHENBERECHNUNG/EN .....	XIX
7.	ANLIEGERBESCHEINIGUNG .....	XXI
8.	BAULASTENAUSKUNFT.....	XXII
9.	ALTLASTENAUSKUNFT .....	XXIII
10.	AUSZUG AUS DER TEILUNGSERKLÄRUNG VOM 27.04.1977 .....	XXIV
11.	AUSZUG AUS DER BODENRICHTWERTKARTE.....	XXX
12.	AUSZUG IMMOVERTV 2021 (S. 43-46, BESCHREIBUNG DER GEBÄUDESTANDARDS EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER).....	XXXII
13.	BAURECHT (B-PLAN, F-PLAN ETC.).....	XXXIV
14.	ÜBERSICHTSKARTE.....	XXXV
15.	HOCHWASSER- UND STARKREGENGEFÄHRDUNG .....	XXXVI
16.	AUSZUG AUS DER REGIOKARTE .....	XXXVII
17.	LUFTBILD .....	XXXVIII
18.	DOKUMENTATION DES ORTSTERMINS.....	XXXIX
19.	OBJEKTFOTOS DER ORTSBESICHTIGUNG .....	XLI

ANLAGEN

1. LAGEPLAN / FLURKARTE



Objekt: Einfamilienhaus  
Anschrift: Harksheider Straße 63  
PLZ Ort: 22399 Hamburg

## 2. FLURSTÜCKS- UND EIGENTÜMERNACHWEIS

L:



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

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Erstellt am: 14.10.2025  
Auftragsnummer: B33-2025-2120016029

#### Flurstück 2987, Gemarkung Poppenbüttel Bezirk Wandsbek

Gebietszugehörigkeit: Hamburg  
Lage: Harksheider Straße 63  
Harksheider Straße 63a  
Harksheider Straße 63b  
Fläche: 999 m<sup>2</sup>  
Tatsächliche Nutzung: 999 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche (Offen)

L

Flurstück 2987  
Gemarkung Poppenbüttel  
Bezirk Wandsbek

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Erstellt am: 14.10.2025  
Auftragsnummer: B33-2025-2120016029

Eigentümer/-in: 2.1

2.2

3. AUSZUG AUS DEM GRUNDBUCH (ABTEILUNG III)

Amtsgericht Hamburg		Grundbuch von Poppenbüttel		Band 202	Blatt 6037	Dritte Abteilung
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden			
1	2	3	4			
1	4	110.000,-- DM	Einhundertzehntausend Deutsche Mark Grundschuld mit 15 % jährlichen Zinsen und einer einmaligen Nebenleistung von 10 % für die Frankfurter Hypothekenbank in Frankfurt/Main. Der jeweilige Eigentümer ist der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 4. Juni 1977 (ON 3) unter Briefausschluß eingetragen am 9. September 1977.			
2	1	75.000,-- DM <del>42.000,-- DM</del> 33.000,-- DM	Fünfundsebzigttausend Deutsche Mark fällige Grundschuld mit 15 % jährlichen Zinsen für die Deutsche Bank Aktiengesellschaft in Hamburg, Hamburg (Hauptsitz Frankfurt/Main), Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 19. April 1977 (ON 2) eingetragen am 9. September 1977.			
3	1	35.000,-- DM	Fünfunddreißigttausend Deutsche Mark Grundschuld mit 14 % jährlichen Zinsen für die Deutsche Bank Aktiengesellschaft in Hamburg, Hamburg (Hauptsitz Frankfurt/Main). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 16. Juni 1977 (ON 4) unter Briefausschluß eingetragen am 9. September 1977.			
4	1	41.600,-- DM	Einundvierzigtausendsechshundert Deutsche Mark Hypothek mit 8 % jährlichen Zinsen und 1/2 % jährlichem Kostenbeitrag für die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt, Hamburg. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21. Februar 1978 (ON 5) - unter Briefausschluß eingetragen am 12. Mai 1978.			
5	1	38.400,-- DM	Achtunddreißigttausendvierhundert Deutsche Mark fällige Grundschuld mit 10 % jährlichen Zinsen und 1/2 % jährlichem Kostenbeitrag für die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt, Hamburg. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 15.6./22.6.1978 (ON 6) - unter Briefausschluß - eingetragen am 17. November 1978.			

Hamburg-Barmbek Poppenbüttel 6037 · Letzte Änderung 29.09.2025 · Amtlicher Ausdruck vom 29.09.2025 · Seite 8 von 10

Amtsgericht Hamburg-Barmbek		Grundbuch von Poppenbüttel		Band	Blatt 6037	Dritte Abteilung
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden			
1	2	3	4			
6	1	288.000,00 EUR	Zweihundertachtundachtzigtausend Euro Grundschuld - ohne Brief - für die ING-DiBa AG, Frankfurt am Main -Amtsgericht Frankfurt am Main HRB 7727-; mit 12 % Zinsen jährlich; vollstreckbar nach § 800 ZPO; gemäß Bewilligung vom 07.12.2015 -URNr. 1371/2015- Notar Dr. Gerhard Hoffmann in Hamburg (ON 16) im Range vor Abteilung II Nr. 1 eingetragen am 05.01.2016.  Adler			
7	1	50.000,00 EUR	Fünzigtausend Euro Grundschuld - ohne Brief - für die Hamburgische Investitions- und Förderbank, Hamburg -Amtsgericht Hamburg HRA 93261-; mit 12 % Zinsen jährlich; vollstreckbar nach § 800 ZPO; gemäß Bewilligung vom 07.12.2015 -URNr. 1372/2015- Notar Dr. Gerhard Hoffmann in Hamburg (ON 17) im Range vor Abteilung II Nr. 1 eingetragen am 05.01.2016.  Adler			

Hamburg-Barmbek Poppenbüttel 6037 · Letzte Änderung 29.09.2025 · Amtlicher Ausdruck vom 29.09.2025 · Seite 9 von 10

Objekt: Einfamilienhaus  
 Anschrift: Harksheider Straße 63  
 PLZ Ort: 22399 Hamburg

Veränderungen			Löschungen		
Laufende Nummer d. Spalte I	Betrag		Laufende Nummer d. Spalte I	Betrag	
5	6	7	8	9	10
1	410.000,-- DM	Löschungsvormerkung gemäß Bewilligung vom 8. Juli 1977 (ON 3) für die Deutsche Bank Aktiengesellschaft in Hamburg als Gläubigerin des Postens 2 der Abteilung III. Eingetragen am 9. September 1977.	3	35.000,--DM	Gelöscht am 17. November 1978.
1	410.000,-- DM	Löschungsvormerkung gemäß Bewilligung vom 16. Juni 1977 (ON 4) für den jeweiligen Gläubiger des Postens 3 der Abteilung III. Eingetragen am 9. September 1977.	2	42.000,--DM	Zweiundvierzigtausend Deutsche Mark gelöscht am 17.3.1982.
2	75.000,--DM		2	33.000,-- DM	Gelöscht am 4.4.1991.
2	33.000,--DM	Abgetreten mit Zinsen und Nebenleistungen seit 1. Dezember 1981 an die Öffentliche Bausparkasse Hamburg in Hamburg; eingetragen am 17.3.1982.	4	41.600,-- DM	
			1	110.000,--DM	Gelöscht am 17.07.2000.
			5	38.400,00 DM	Gelöscht am 15.03.2006.

G.S. 125 Grundbuchbes. Einlageblatt Dritte Abteilung  
 G. P. Smarke G. m. b. H., Othentrom (Mein) - 1. 1997

4. BAUGENEHMIGUNG/EN

Belegenheit des Grundstücks (Str. u. Nr.)	Harksheider Str. 63	Wohnungsgrund-			
Grundbuch	Poppenbüttel	buch-Blatt	6037	6	25
Flurstück	2987	Größe	999 m <sup>2</sup>		

**Freie und Hansestadt Hamburg**  
 Bezirksamt **Randsbek**  
 Ortsamt **Alstertal**  
 Bauprüfungsabteilung / Bauprüfung

Den **26.4.1978** **StA/Sn.**  
 Anschrift **2 Hamburg 65**  
**Wentzelsplatz 7**  
 BN 9.

**SCHLUSSABNAHMESCHEIN**  
 zum Baugenehmigungsbescheid Nr. **482/77 + 1705/77**  
 vom **21.4.77 + 9.12.77**

Nach § 109 der Hamburgischen Bauordnung wird bescheinigt, daß die Schlußabnahme für das Bauvorhaben

**Neubau eines Einfamilienhauses mit ausgebautem Satteldach und Carport**

Bauherr **Holf Gellermann u. Frau Angelika geb. Speer**  
 Grundeigentümer **wie vor und Miteigentümer**  
 am **25.4.78** stattgefunden und zu Beanstandungen keinen Anlaß gegeben hat -  
 vorbehaltlich **Fertigstellung der Außenanlagen bis zum 30.6.78.**

**Stüven, Ing.grad.**

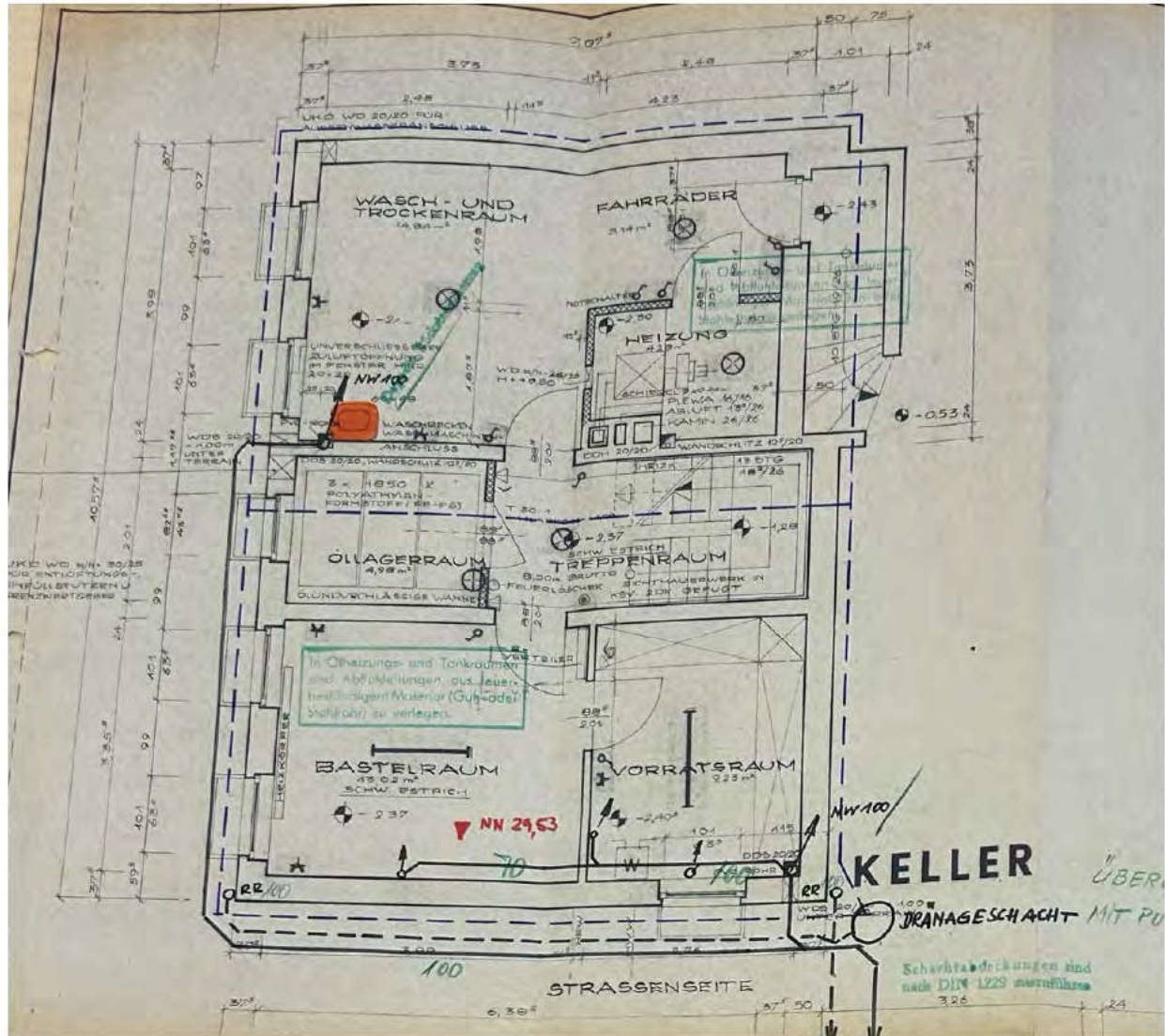
bezugs- / betriebsfertig am **25.4.78**

An die ~~Hamburger Feuerkasse~~

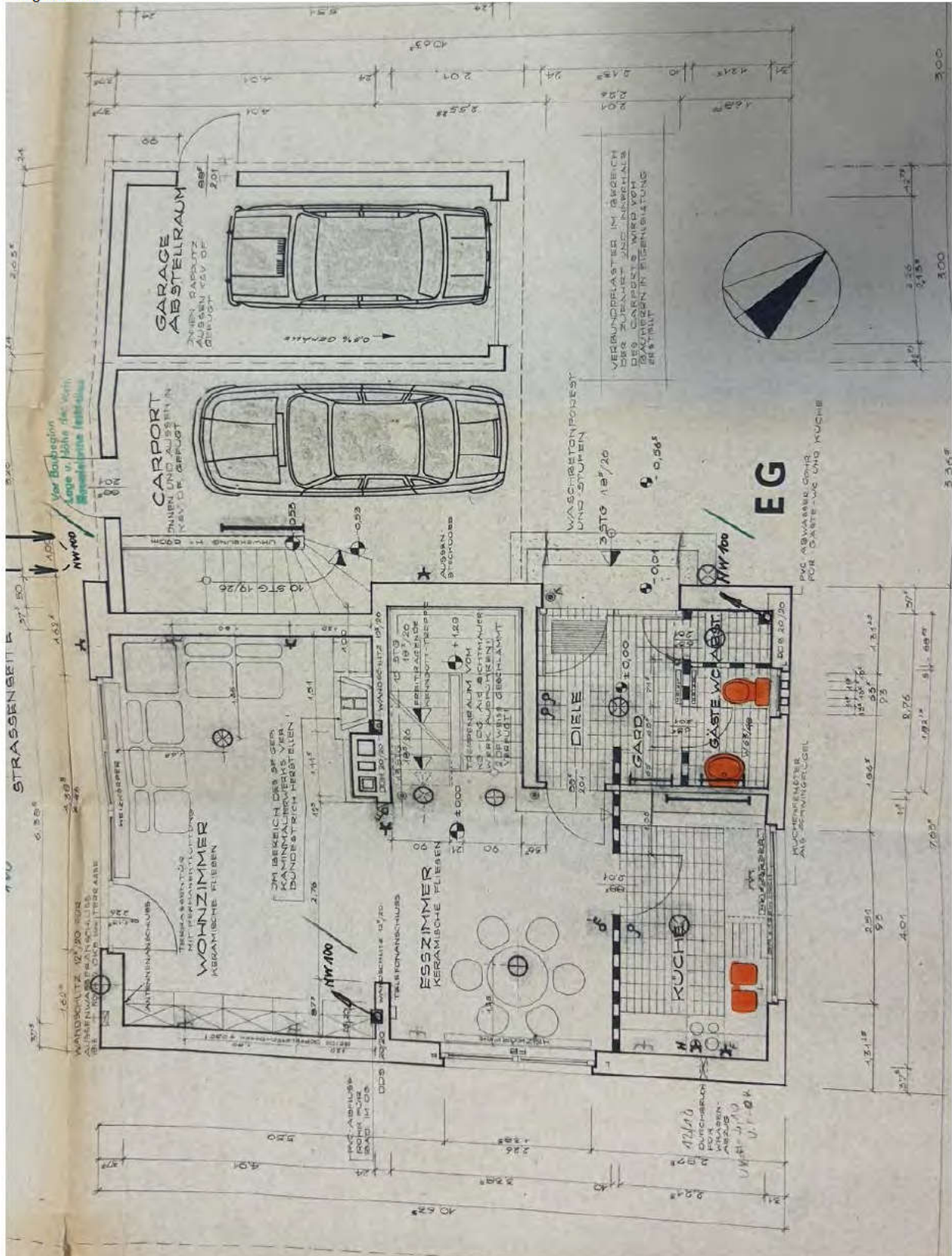
Hamburger Feuerkasse **Wohnhaus 18.520,-** Den **14. AUG. 1978** x **12,2**  
 An die **Garage 500,-**  
**Bauprüfungsabteilung** **19.020**  
 Der Schätzungswert (1914) für das oben bezeichnete Bauvorhaben beträgt **DM**

5. GRUNDRISSSE / SCHNITTE

Keller

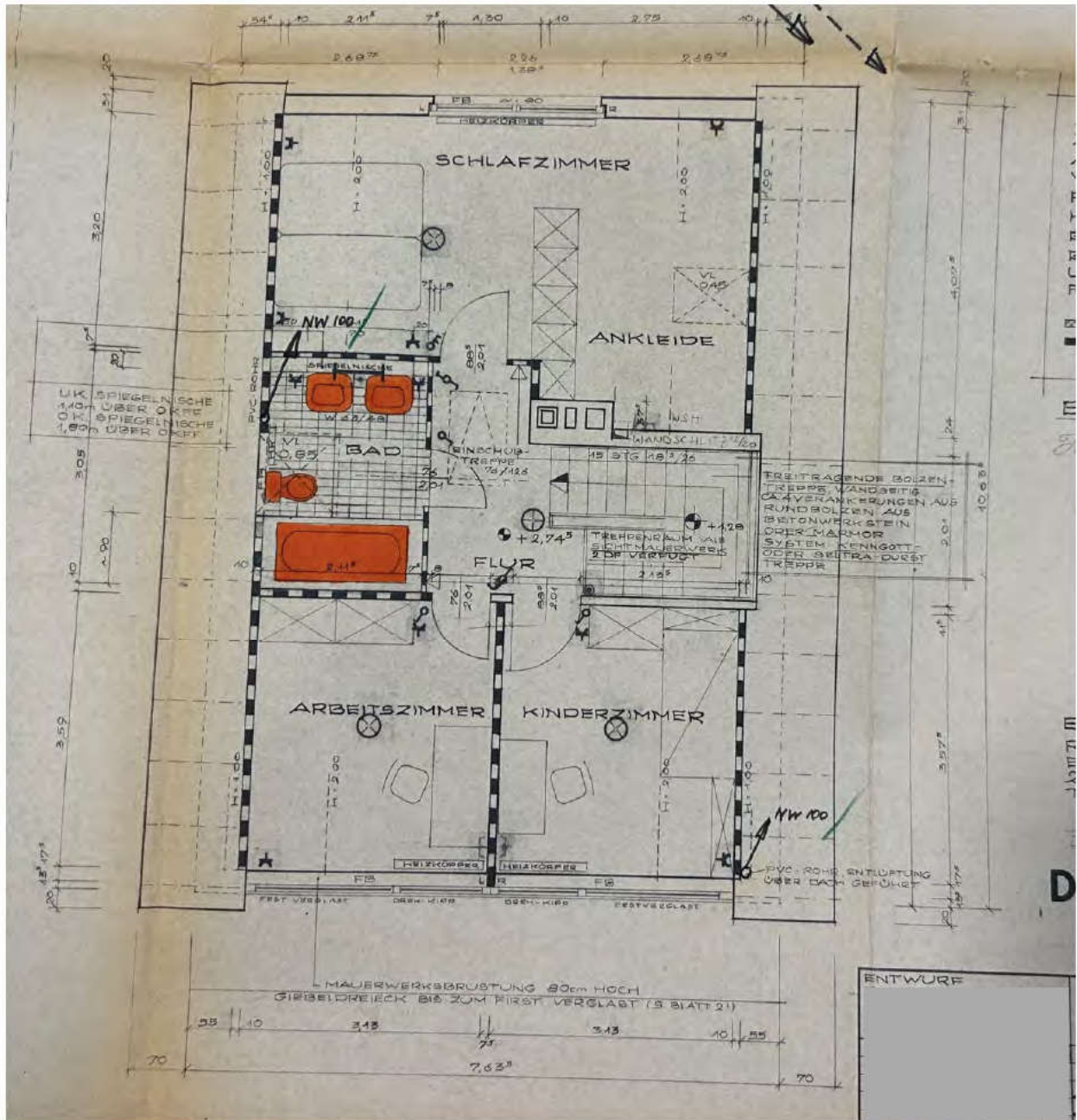


Edgeschoss

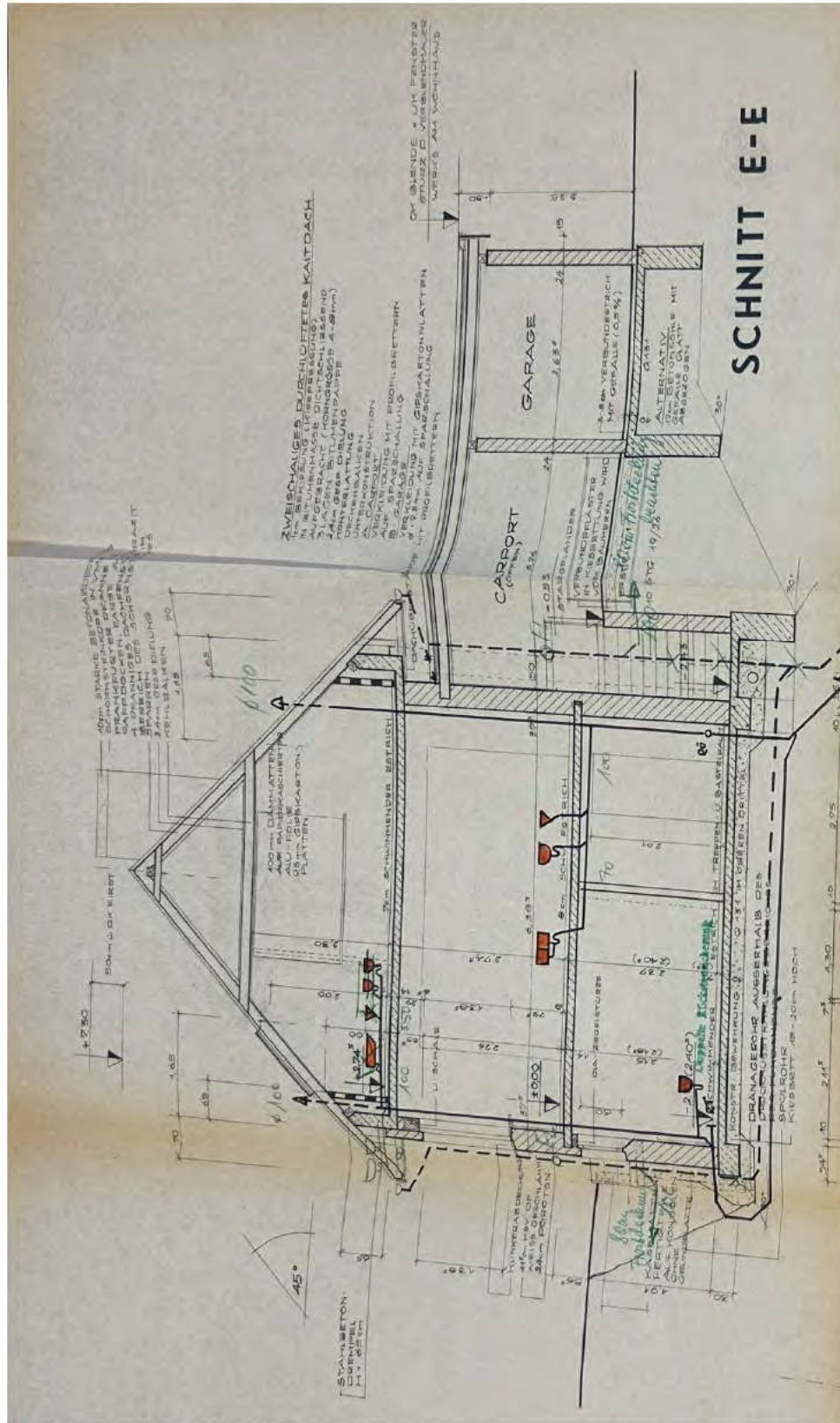


Objekt: Einfamilienhaus  
 Anschrift: Harksheider Straße 63  
 PLZ Ort: 22399 Hamburg

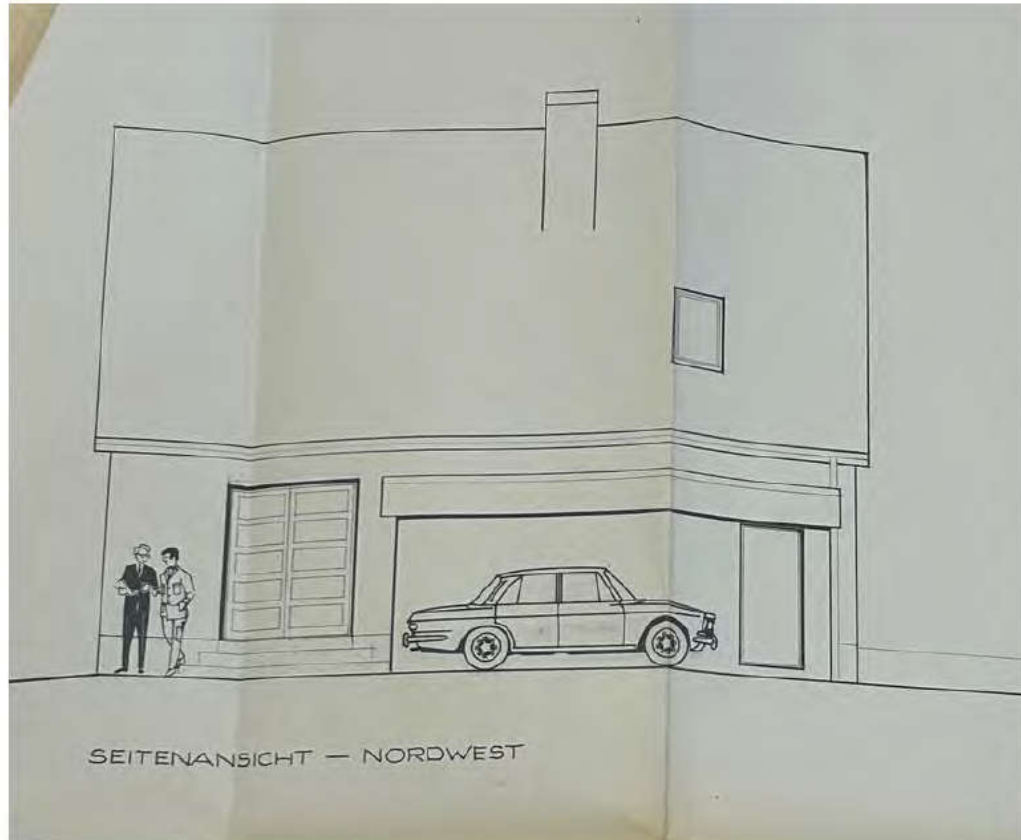
Dachgeschoss



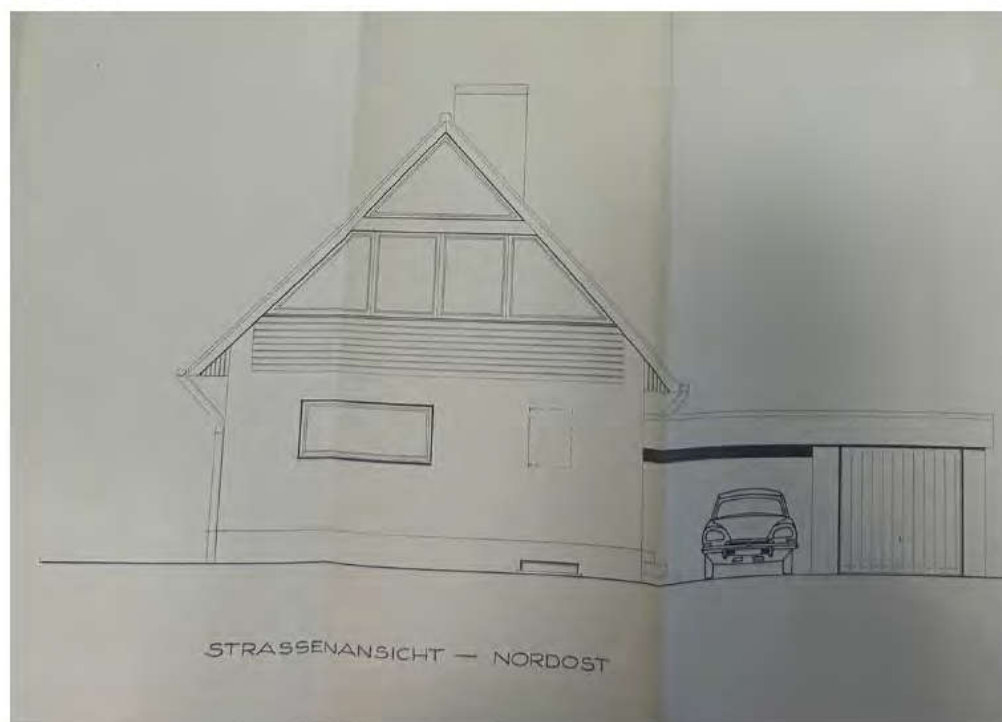
Schnitt



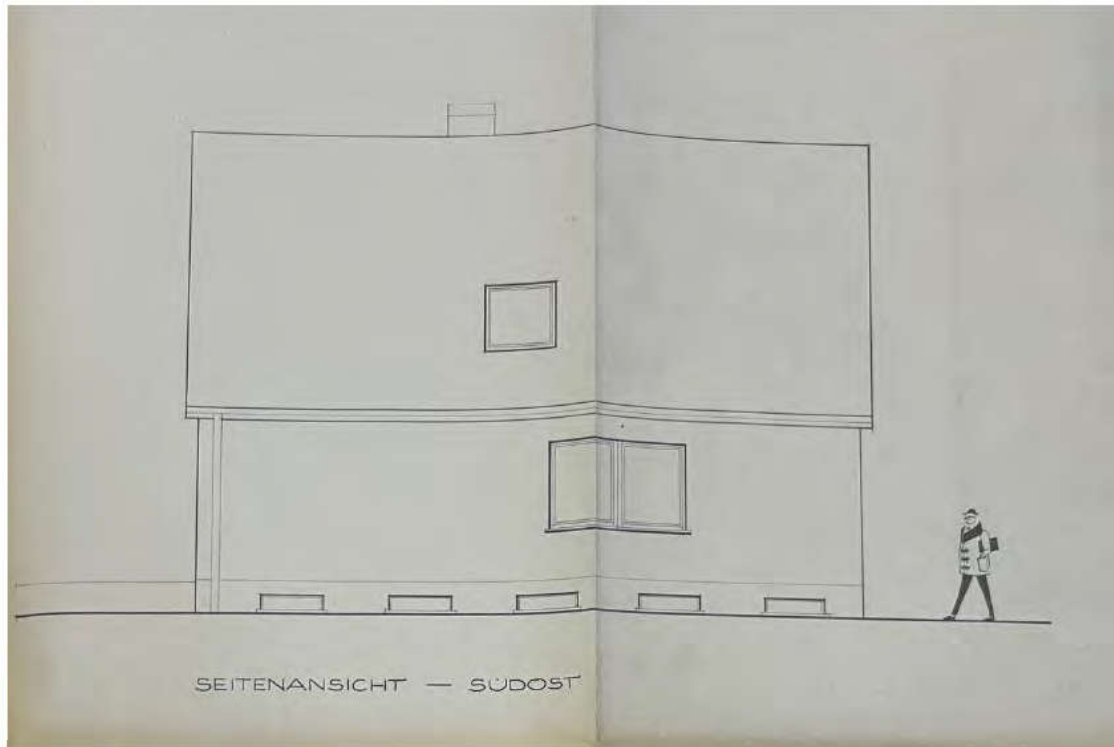
Straßenansicht Nordwest



Straßenansicht Nordost



Seitenansicht Südost




Gartenansicht Südwest



6. FLÄCHENBERECHNUNG/EN

**Anlage zum Bescheid**

v. 21. APR. 2017


 Amt für Bauwesen  
 Bezirksamt Wandsbek  
 Dittmannsgraben 1  
 22609 Hamburg  
 Bauabteilung - Bauprüfung

14

**Bauvorhaben:** Neubau einer Doppelhaushälfte in Hamburg 63, Markscheider Str. 63, mit Erstellung einer Pkw-Garage.

**Bauherrin:** [REDACTED]

**Entwurf, Konstruktion und Statik:** siehe oben.

---

**Wohnflächenberechnung nach § 42-44 der Verordnung über wohnrauwirtschaftliche Berechnungen nach dem II. Wohnungsbaugesetz:**

**A. Erdgeschoß:**

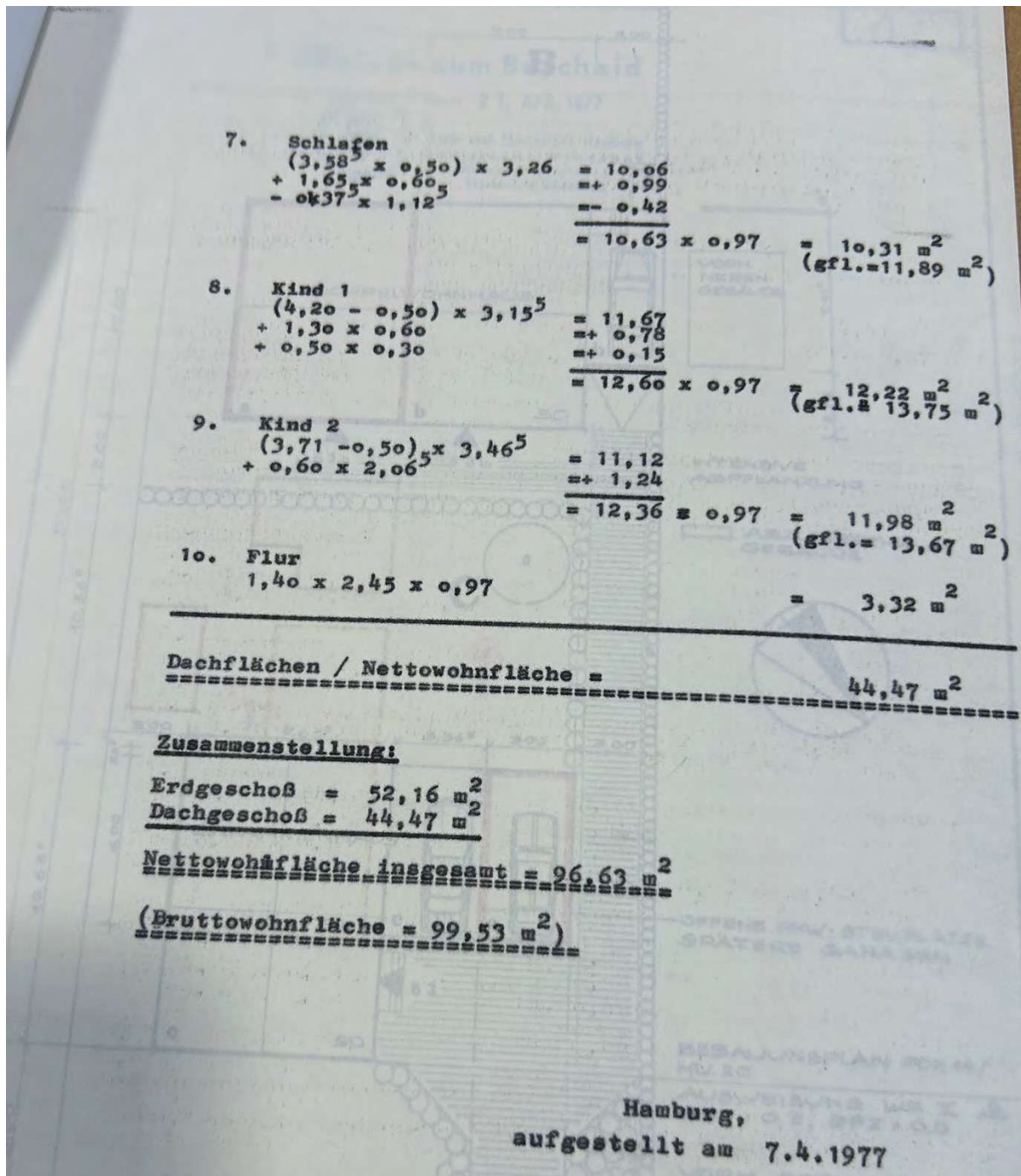
1. Windfang	$1,51 \times 1,63^5 \times 0,97$	$= 2,39 \text{ m}^2$
2. Gäste WC	$1,21^5 \times 1,63^5 \times 0,97$	$= 1,93 \text{ m}^2$
3. Küche	$3,51 \times 2,45 \times 0,97$	$= 8,34 \text{ m}^2$
4. Essen	$3,61 \times (4,63^5 - 2,45) = 7,89$ $+ 1,25 \times 2,76 = +3,45$ $+ 0,62^5 \times 0,88 = +0,55$ $= 11,89 \times 0,97 = 11,53 \text{ m}^2$	
5. Wohnzimmer	$6,45 \times 4,38^5 = 28,28$ $+ 4,07^5 \times 0,245 = + 0,98$ $- 0,37 \times 1,12 = - 0,42$ $= 28,84 \times 0,97 = 27,97 \text{ m}^2$	
<b>Wohnfläche im Erdgeschoß insgesamt netto</b>		<b><u>52,16 m<sup>2</sup></u></b>

---

**B. Dachgeschoß:**

6. Bad	$1,83^5 \times 2,95$	$= 5,41$
	$+ 1,60 \times 0,90$	$= 1,44$
		<b><u>6,85</u> <math>\times 0,97 = 6,64 \text{ m}^2</math></b>

-1-



## 7. ANLIEGERBESCHEINIGUNG



### Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Finanzen und Bezirke

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

TAXATOR SV GmbH  
Schulweg 47

20259 Hamburg

Bezirksverwaltung  
Anliegerbeiträge

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

Ansprechpartner:  
Funktionspostfach:  
anliegerbeitraege@fb.hamburg.de

**Az.: 632/1 PB 6037**

Hamburg, 11.12.2025

#### Bescheinigung über Anliegerbeiträge

für das Grundstück

Straße: Harksheider Straße 63, 63a, 63b  
Grundbuch: Poppenbüttel  
Blatt: 6037  
Flurstück: 2987

#### Erschließungsbeiträge

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

#### Sielbaubeiträge

Vor der Front Harksheider Straße liegt ein Schmutzwassersiel und ein Regenwassersiel. Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielten Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

#### Sielanschlussbeiträge

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

#### Gebühr

Die Gebühr für diese Bescheinigung beträgt 52,00 Euro. Hierüber ergeht ein gesonderter Gebührenbescheid. Zahlungen sind aufgrund des Gebührenbescheides zu entrichten.

8. BAULASTENAUSKUNFT



**Freie und Hansestadt Hamburg**  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2025-2120016029

14. Oktober 2025

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS  
BAULASTENVERZEICHNIS**

Lagebezeichnung: Harksheider Straße 63, 63a, 63b

Für das Flurstück 2987 —

der Gemarkung Poppenbüttel —

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

—

Es wird darauf hingewiesen, dass bereits vor Einführung des Baulastenverzeichnisses 1989 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**

LGW-F90.011-04 2025

Diese Bescheinigung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

**9. ALTLASTENAUSKUNFT**



**Freie und Hansestadt Hamburg**  
**Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft**

BUKEA, Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg

TAXATOR SV GmbH

Schulweg 47  
20259 Hamburg

BUKEA - Funktionskonten \ Ressourcen  
A2-Grundsatz, Bodenschutzplanung,  
Informationssysteme  
- A2104 -  
Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg

Ansprechpartner\*in:

E-Mail [altlasthinweiskataster@bukea.hamburg.de](mailto:altlasthinweiskataster@bukea.hamburg.de) -  
[www.hamburg.de/altlasten](http://www.hamburg.de/altlasten)

2026-0019  
06.01.2026

**Auskunft aus dem Altlasthinweiskataster**

Harksheider Straße 63  
Flurstücke: 532-02987

Guten Tag,

das von Ihnen angefragte Flurstück ist nicht als Altlast, altlastverdächtige Fläche, Schädliche Bodenveränderung oder Verdachtsfläche im Altlasthinweiskataster Hamburg registriert.

Diese Mitteilung schließt ein tatsächliches Vorhandensein von Bodenverunreinigungen nicht aus. Sie gibt lediglich den uns aktuell vorliegenden Kenntnisstand wieder. Eine sichere Aussage über die Abwesenheit von Bodenverunreinigungen auf einem Grundstück, können Sie nur durch entsprechende Untersuchung des Geländes erlangen.

Mit freundlichen Grüßen

Altlasthinweiskataster Hamburg

Informationen zu Kampfmittelablagerungen und Bombenblindgängern liegen im Altlasthinweiskataster nicht vor.  
Diese Auskünfte erteilt die Behörde für Inneres - Feuerwehr - Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht (GEKV).  
<https://www.hamburg.de/service/info/11260305/>

Hamburg im Internet  
<http://www.hamburg.de>

**10. AUSZUG AUS DER TEILUNGSERKLÄRUNG VOM 27.04.1977**

§ 2

Gemäß § 8 Wohnungseigentumsgesetz teilen wir das Eigentum an dem vorbezeichneten Grundstück in drei Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer Wohnung verbunden ist, und zwar

1. Miteigentumsanteil von 302/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der linken Hälfte des rückwärtigen Doppelhauses, bestehend aus:

- 3 -

- 3 -

6

- a) im Keller:  
Waschraum, Bastelraum, Vorratsraum, Heizung mit Öltankraum, Vorraum mit Aufgang zum Erdgeschoß;
- b) im Erdgeschoß:  
WC, Windfang, Küche mit Eßdiele, Wohnzimmer, Aufgang zum Dachgeschoß;
- c) im Dachgeschoß:  
Bad, 2 Kinderzimmer, Schlafzimmer, Flur, Einschubtreppe mit Zugang zum Dachboden;
- d) Garage;

mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 96,63 qm und im Aufteilungsplan und den Bebauungsplänen jeweils mit Nr. 1 bezeichnet und in blauer Umrandung dargestellt;

2. Miteigentumsanteil von 284/1.000, verbunden mit dem Sonder Eigentum an der rechten Hälfte des rückwärtigen Doppelhauses, bestehend aus:

- a) im Keller:  
Heizung mit Öltankraum, Bastelraum, Werkzeugraum, Vorratsraum, Waschraum, Vorraum mit Aufgang zum Erdgeschoß;
- b) im Erdgeschoß:  
Wohnzimmer, Eßdiele, Küche, Windfang mit Garderobe, WC, Aufgang zum Dachgeschoß;
- c) im Dachgeschoß:  
Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Bad, Flur mit Einschubtreppe zum Dachboden;
- d) Garage mit Treppe zum Keller des Wohnhauses

mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 96,71 qm und im Aufteilungsplan und den Bebauungsplänen jeweils mit Nr. 2 bezeichnet und in grüner Umrandung dargestellt;

- 4 -

- 4 -

3. Miteigentumsanteil von 414/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an dem an der Straße belegenen Hause, bestehend aus:

a) im Keller:

Vorratsraum, Bastelraum, Öllagerraum, Wasch- und Trockenraum mit Fahrradabstellraum, Heizraum, Treppenraum mit Aufgang zum Erdgeschoß;

b) im Erdgeschoß:

Diele mit Garderobe, Abstellraum, Gäste-WC, Küche, Eßdiele mit Aufgang zum Dachgeschoß, Wohnzimmer;

c) im Dachgeschoß:

Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Bad, Schlafzimmer mit Ankleide, Flur mit Einschubtreppe zum Dachboden;

d) offene Garage mit Treppe zum Keller des Wohnhauses,

mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 101,94 qm und im Aufteilungsplan und den Bauplänen jeweils mit Nr. 3 bezeichnet und in roter Umrandung dargestellt;

Alle drei Wohnungen sind in sich abgeschlossen im Sinne des § 3 Abs. 2 WEG.

Wir nehmen Bezug auf die dahingehende, diesem Protokoll als Anlage 1 beigelegte Bescheinigung der Freien und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Wandsbek, Bauprüfungsabteilung Alstertal, vom 21. 4. 1977, sowie auf den als Anlage 2 beigelegten Lageplan und die als Anlagen 3 - 7 beigelegten Baupläne.

Wir bewilligen und beantragen die Eintragung der vorstehenden Teilung in das Grundbuch. 7

Sämtliche tragenden und in den Anlagen 3 - 7 durch farbige Umrandung nicht betroffenen Gebäudeteile sind gemeinschaftliches Eigentum aller Wohnungseigentümer, mit Ausnahme der nur das Sondereigentum versorgenden Teile der Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Elektrizität, Sied); diese stehen jeweils von der Abzweigung von der Hauptleitung an im Sondereigentum.

- 5 -

- 5 -

§ 3

8

Die zwischen uns bestehende Eigentümergemeinschaft an den in § 2 bezeichneten drei Eigentumswohnungen heben wir hiermit auf und setzen uns insoweit in der Weise auseinander, daß jeder von uns eine ungeteilte Wohnung erhält, und zwar

1. [redacted] einen Miteigentumsanteil von 302/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Haus Nr. 63 a (linke Doppelhaushälfte), im Aufteilungsplan und den Bauplänen mit Nr. 1 bezeichnet und in blauer Umrandung dargestellt, 6035
2. [redacted] einen Miteigentumsanteil von 284/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Haus Nr. 63 b (rechte Doppelhaushälfte), im Aufteilungsplan und den Bauplänen mit Nr. 2 bezeichnet und in grüner Umrandung dargestellt, und zwar beide Erwerber untereinander zu je 1/2 ideellem Miteigentumsanteil, 6036
3. [redacted] einen Miteigentumsanteil von 414/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Haus Nr. 63 (Einfamilienhaus), im Aufteilungsplan und den Bauplänen mit Nr. 3 bezeichnet und in roter Umrandung dargestellt, und zwar beide Erwerber untereinander zu je 1/2 ideellem Miteigentumsanteil. 6037

Wir sind darüber einig, daß das Eigentum an

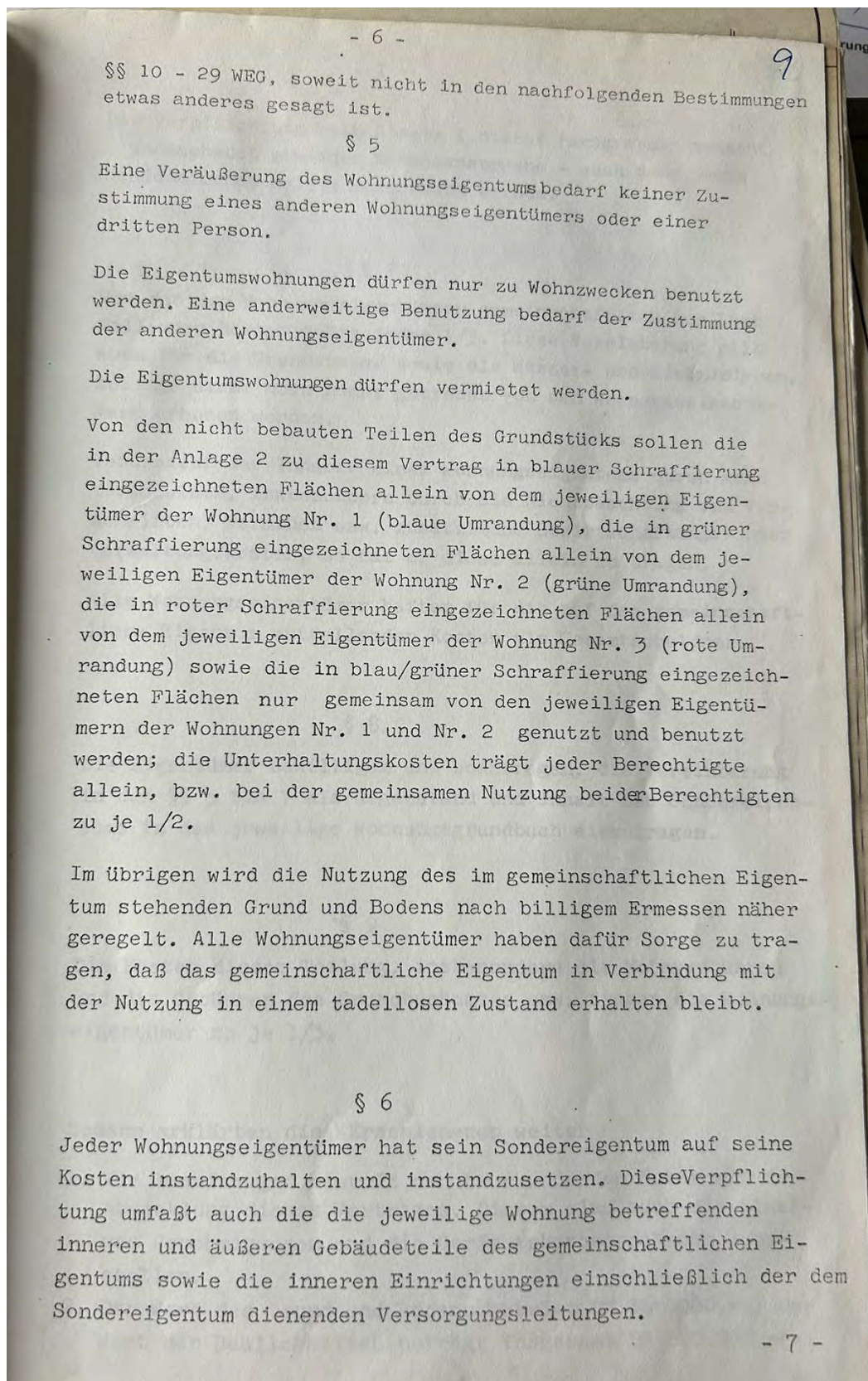
- a) der unter Ziffer 1. aufgeführten Eigentumswohnung auf [redacted]
- b) der unter Ziffer 2. aufgeführten Eigentumswohnung auf [redacted]  
zu je 1/2 ideellen Miteigentumsanteil, und
- c) der unter Ziffer 3. aufgeführten Eigentumswohnung auf [redacted]  
zu je 1/2 ideellem Miteigentumsanteil,

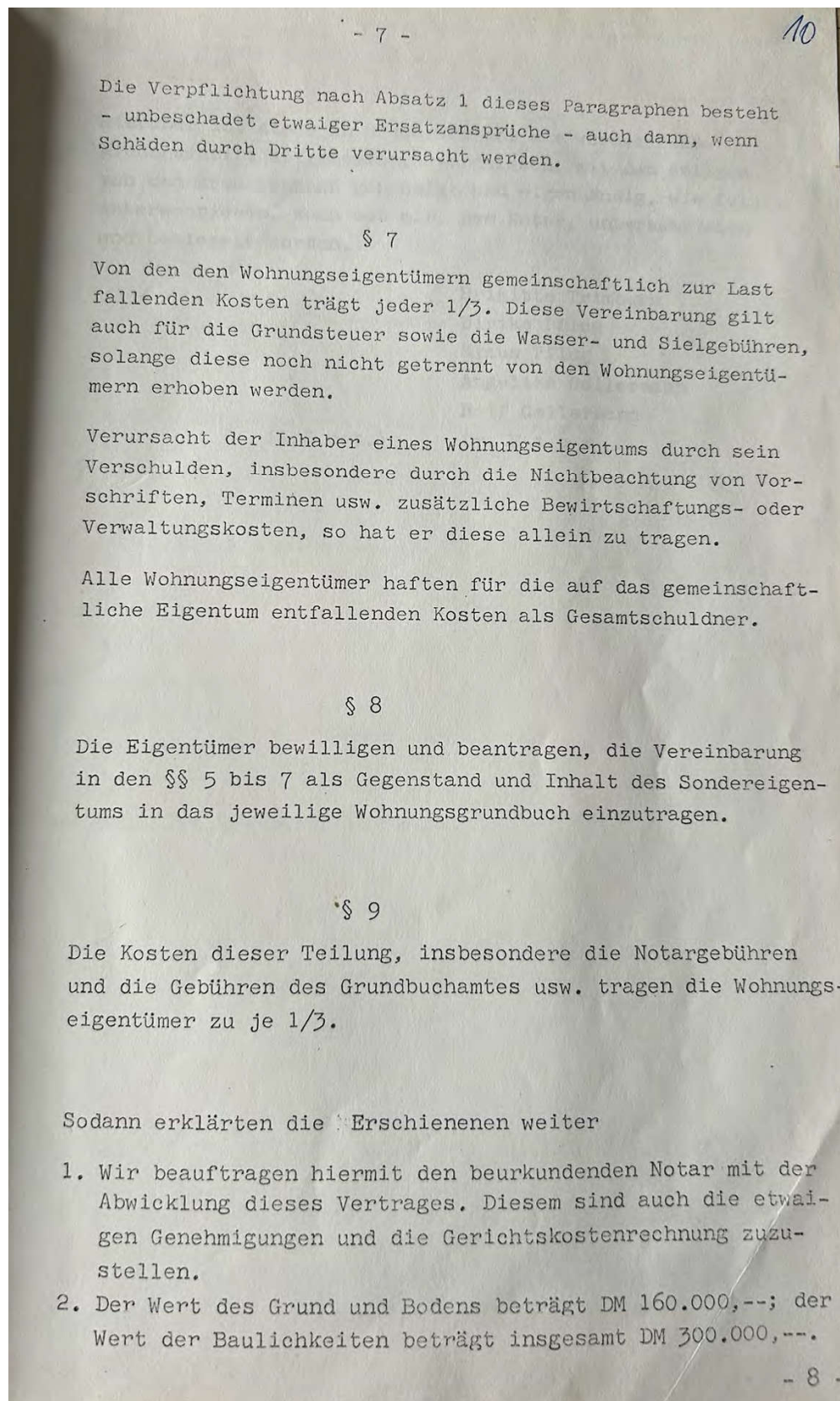
übergeht, und bewilligen und beantragen die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch. 7

§ 4

Unser Verhältnis als Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich grundsätzlich nach den Vorschriften der

- 6 -





### 11. AUSZUG AUS DER BODENRICHTWERTKARTE

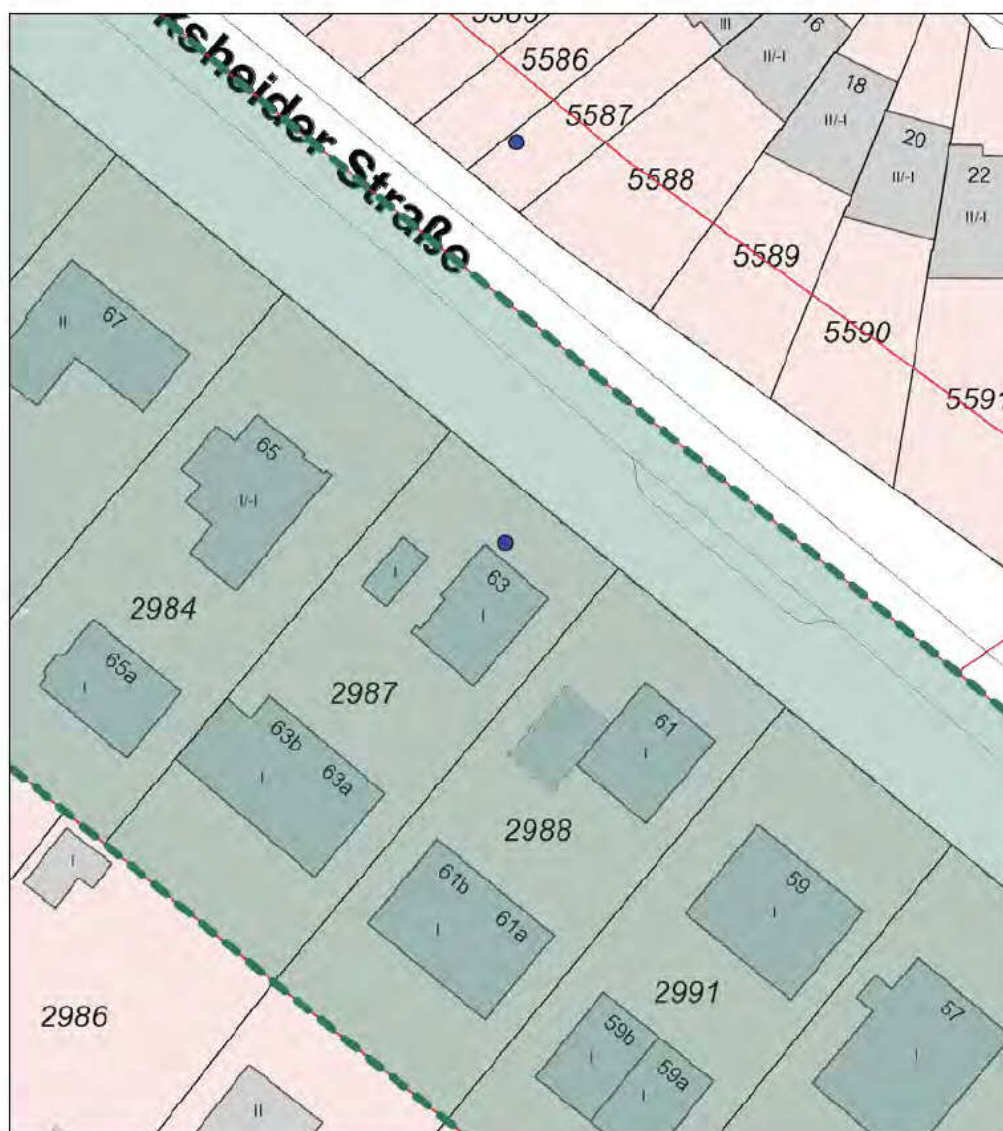


Freie und Hansestadt Hamburg  
**Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung**  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg  
Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg

### Auszug aus BORIS.HH

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01166599



Maßstab 1:500

0 5 10 15 20m

- Zonen
- ausgewählte Zone
- Lage des Bodenrichtwertgrundstücks

Herausgeber: Freie und Hansestadt Hamburg - Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Seite 1 / 2

Erstellt am: 06.01.2026

Objekt: Einfamilienhaus  
Anschrift: Harksheider Straße 63  
PLZ Ort: 22399 Hamburg

XXX



Freie und Hansestadt Hamburg

**Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung**  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg

**Auszug aus BORIS.HH**

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

**Bodenrichtwertnummer: 01166599**

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser	
Gebäudestellung	dh Doppelhaushälften	
Lage zu Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	450	
Gewählter Stichtag	01.01.2025	
Bodenrichtwert	582,21 €/m <sup>2</sup>	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	eh Einzelhaus (freistehend)	
Lage zur Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	450	
Gewählter Stichtag	01.01.2025	
	646,9 €/m <sup>2</sup>	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Harksheider Straße 63
PLZ, Gemeinde	22399 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Poppenbüttel
SGE (Stat. Gebietseinheit)	67005
Baublock	519033

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](http://www.gutachterausschuss.hamburg.de)

12. AUSZUG IMMOwertV 2021 (S. 43-46, BESCHREIBUNG DER GEBÄUDESTANDARDS EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER)

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumen-Schindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein- /zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein- /zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasblocksteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer- /Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große, feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11

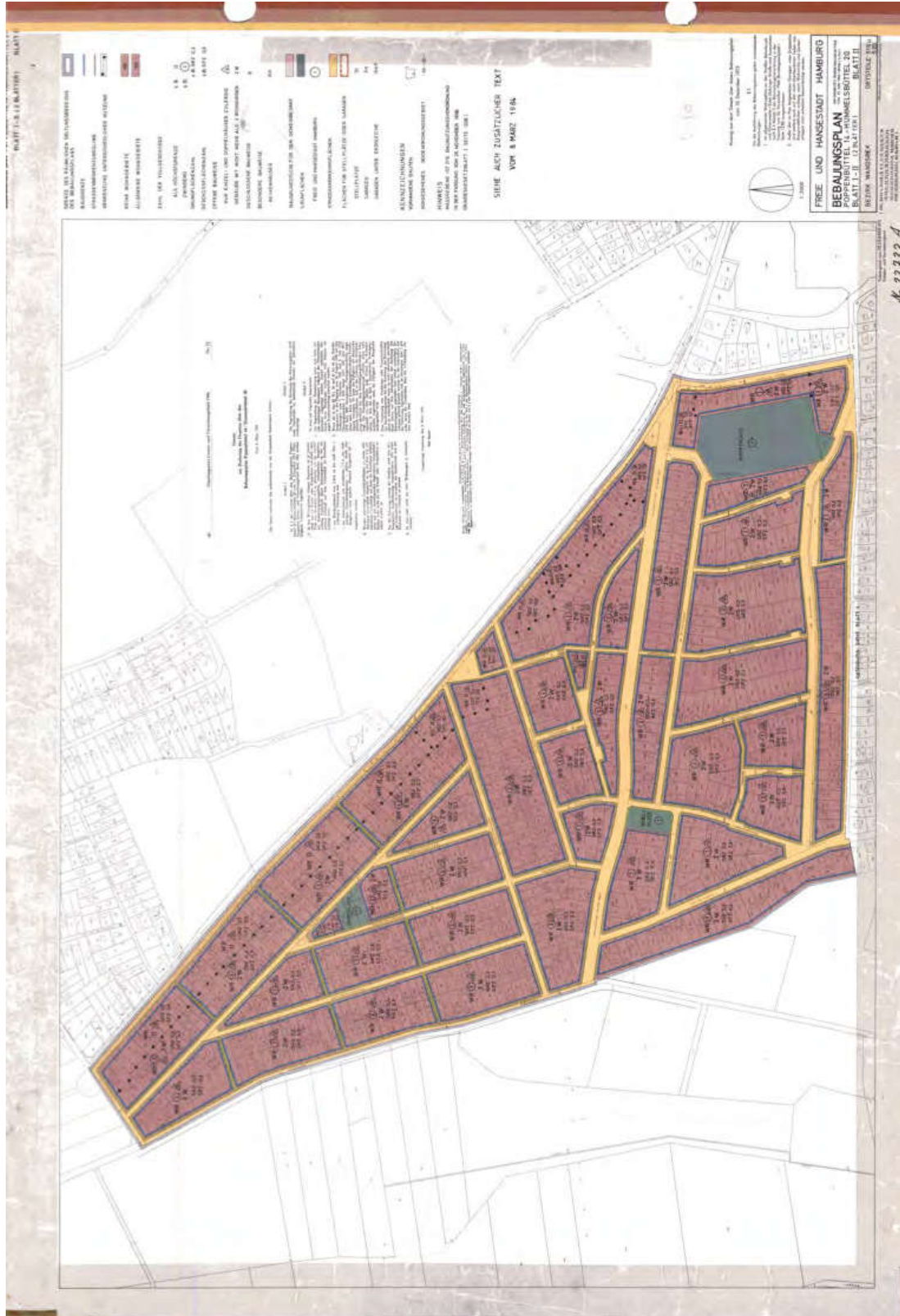
- Seite 43 von 65 -

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall); Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz; Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 bis 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung,	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung,	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	9

- Seite 44 von 65 -

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
		einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FIS-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

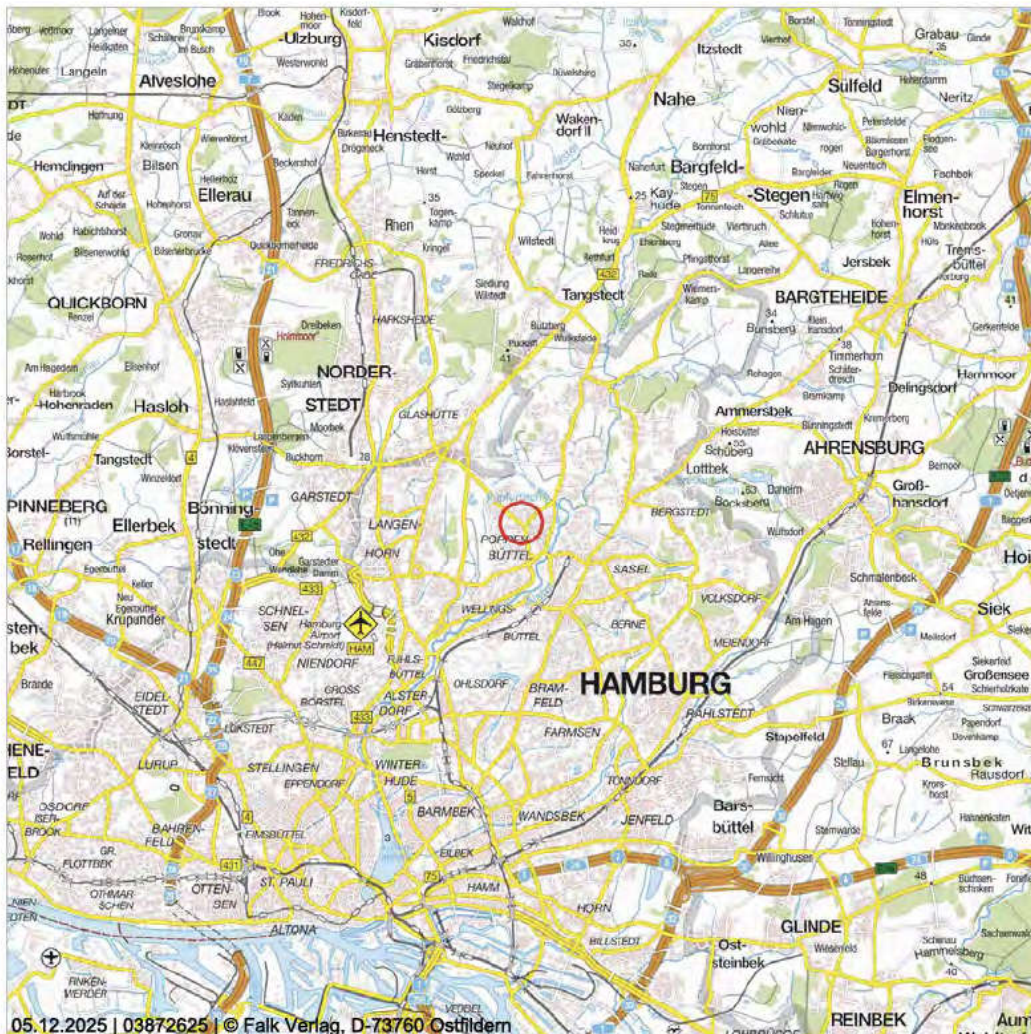
**13. BAURECHT (B-PLAN, F-PLAN ETC.)**



## 14. ÜBERSICHTSKARTE

### Übersichtskarte MairDumont

22399 Hamburg, Harksheider Str. 63



05.12.2025 | 03872625 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern  
Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000  
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m

**Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenz.)**  
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

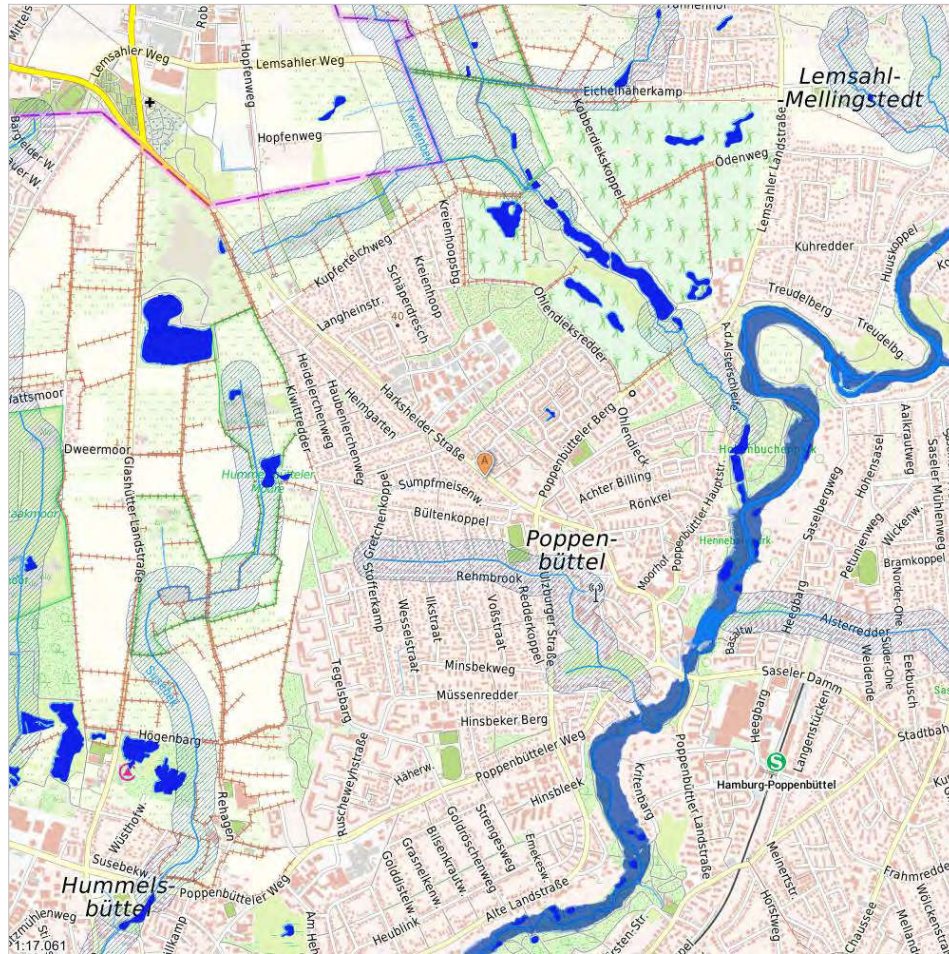
**Datenquelle**  
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03872625 vom 05.12.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellsten Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2025

**15. HOCHWASSER- UND STARKREGENGEFÄHRDUNG**

**ZÜRS Hochwassergefährdung**

22399 Hamburg, Harksheider Str. 63



**Gefährdungsklasse der Objektadresse**



- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

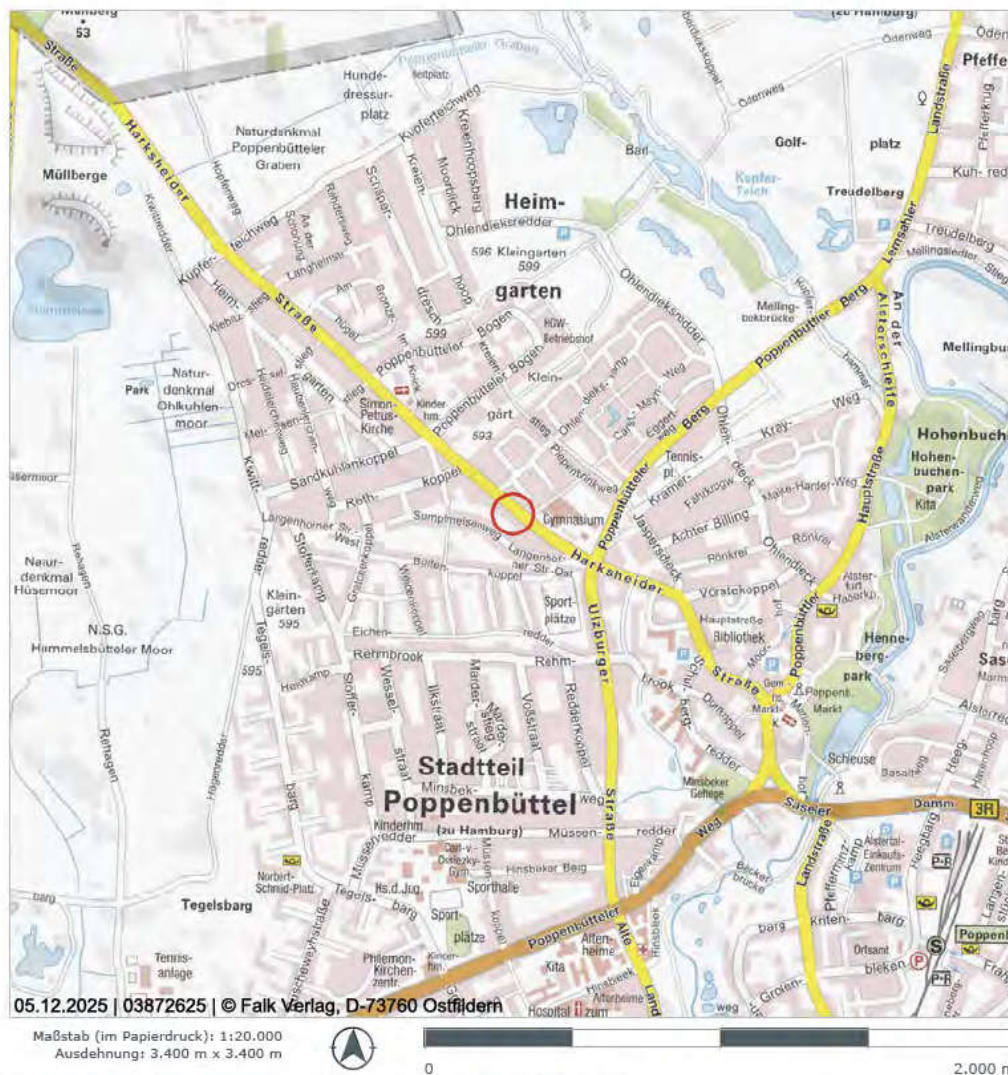
**Datenquellen:** Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © Vds; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

on-geo  
 Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03872625 vom 05.12.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2025 Seite 1

**16. AUSZUG AUS DER REGIOKARTE**

**Regionalkarte MairDumont**

22399 Hamburg, Harksheider Str. 63



**Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)**  
 Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

**Datenquelle**  
 MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

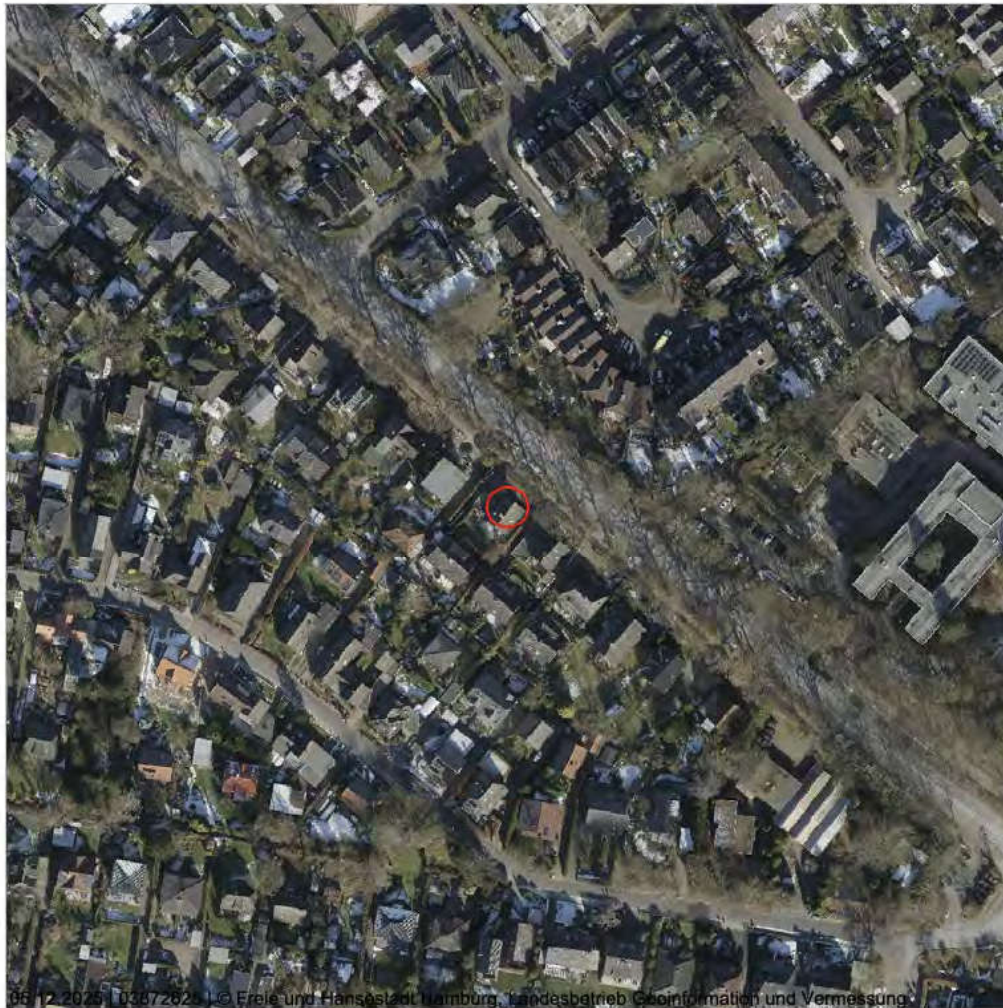


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03872625 vom 05.12.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2025

**17. LUFTBILD**

**Orthophoto/Luftbild Hamburg**

22399 Hamburg, Harksheider Str. 63



06.12.2025 | 03872625 | © Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000  
Ausdehnung: 340 m x 340 m



0

200 m

**Orthophoto/Luftbild in Farbe**

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

**Datenquelle**

Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung Stand: 2021



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03872625 vom 05.12.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2025

Seite 1

**18. DOKUMENTATION DES ORTSTERMINS**

**TAXATOR SV GmbH**  
 zertifizierte Immobiliengutachter DIAZert (LF)/IQ-Zert  
 akkreditiert gem. **DIN EN ISO/IEC 17024**  
**personenzertifizierte Sachverständige** für Immobilienbewertung  
 (DEKRA Certification GmbH, TÜV Rheinland)  
**Energieberatung, ESG- und Nachhaltigkeitsmanagement**



**Protokoll des Ortstermins**

**Auftraggeber:** AG Barmbek  
**Auftragszweck:** Zwangsversteigerungsverfahren  
 AZ: 802 K 44/25  
**Auftrag:** Erstellung Verkehrswertgutachten  
 gem. §194 BauGB  
**Objekt:** Harksheider Straße 63, 22399 Hamburg  
**Ortstermin:** 20. November 2025  
 Beginn 16:05 Uhr  
 Ende 16:20 Uhr  
**Anwesende:**  
 1. (Sachverständige)  
 2. (Assistenz der Sachverständigen)

**Beweisbeschluss des Amtsgerichts Barmbek vom 23.10.2025:**

**Versteigerungsobjekt:**

Eingetragen im Grundbuch von Poppenbüttel  
 Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum

ME-Anteil	Sondereigentums-Art	SE-Nr.	Blatt
414/1.000	sämtliche Räume	3	6037

an Grundstück

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	m²
Poppenbüttel	2987	Gebäude- und Freifläche Harksheider Straße 63	999

beschließt das Amtsgericht Hamburg-Barmbek am 23.10.2025:

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes zu schätzen.

Hierzu ergeht der Auftrag an die **Sachverständige**, Taxator Sachverständigenbüro, Schulweg 47, 20259 Hamburg.

und erreichten die im Beweisbeschluss genannte Immobilie um 16:05 Uhr. Es wurde insgesamt zwei Mal geklingelt, jedoch öffnete niemand. Daraufhin verschafften sich und einen Überblick über das Gebäude und gingen um das Einfamilienhaus herum, um das Objekt von außen zu fotografieren.

OBJEKT: EINFAMILIENHAUS  
 ANSCHRIFT: HARKSHEIDER STRASSE 63  
 PLZ ORT: 22399 HAMBURG

TAXATOR SV GmbH  
zertifizierte Immobiliengutachter DIAZert (LF)/IQ-Zert  
akkreditiert gem. DIN EN ISO/IEC 17024  
personenzertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung  
(DEKRA Certification GmbH, TÜV Rheinland)  
Energieberatung, ESG- und Nachhaltigkeitsmanagement



Die Fenster waren teilweise geöffnet, Vorhänge waren jedoch überwiegend zugezogen.

**Besichtigung der Innenräume:**

Nicht möglich.

Der Ortstermin endete nach der Besichtigung der Außenbereiche um 16:20 Uhr. Die Sachverständige wird nun auf Basis der gewonnenen Erkenntnisse ein schriftliches Gutachten erstellen und dieses dem Gericht zukommen lassen. Einige Unterlagen zum Objekt liegen bereits vor.



Protokolliert am 01.12.2025



Diplom- Sachverständige (DIA) Lena Thonke

B.A. Immobilienmanagement

Zertifizierte Gutachterin DIN EN ISO/IEC 17024 (DIAZert)

Recognised European Valuer (REV) REV-DE/IVD/2025/2

Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung

(DEKRA Certification GmbH D1, D1-Plus, D2, D3, Wohneigentum und Beleihungswert)

OBJEKT: EINFAMILIENHAUS  
ANSCHRIFT: HARKSHEIDER STRASSE 63  
PLZ ORT: 22399 HAMBURG

## 19. OBJEKTFOTOS DER ORTSBESICHTIGUNG

Hausansicht



Carport



Einfahrt



Garten



Rückfassade



Zufahrt zur Harksheider Straße 63a+b Süd-Westen



Einfahrt Richtung Süden



Sicht nach Osten



Sicht Nach Nord-Westen



Sicht nach Norden

