

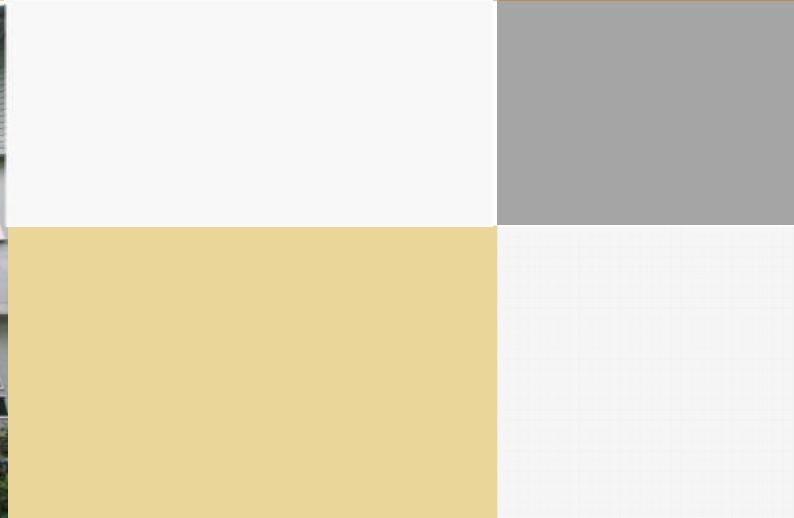


BRITTA HOCHBAUM
Sachverständige in Hamburg

Verkehrswertgutachten

802 K 8/25

Berner Heerweg 210 m, 22159 Hamburg



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

Hans-Henny-Jahnn-Weg 41-45

22085 Hamburg

Tel: 040 - 468 985 090

moin@gutachten-hochbaum.de

www.gutachten-hochbaum.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung von grundstücksrelevanten Daten	2
2.	Allgemeines	3
2.1.	Veranlassung	3
2.2.	Besichtigung und Anwesenheit	3
2.3.	Zur Verfügung stehende Unterlagen	3
3.	Amtliche Daten und rechtliche Verhältnisse	4
3.1.	Grundbuch von Farmsen Blatt 8523	4
3.1.1.	Bestandsverzeichnis	4
3.1.2.	Belastungen in Abteilung II	5
3.2.	Liegenschaftskataster	6
3.3.	Baulisten und Beschränkungen	6
3.4.	Erschließung	6
3.5.	Bauplanerische Ausweisung	7
3.6.	Denkmalschutz	7
3.7.	Energieausweis	8
3.8.	Nutzungsverhältnisse	8
4.	Beschreibung	9
4.1.	Beschreibung des Grundstücks	9
4.2.	Beschreibung des Gebäudes	9
4.3.	Beschreibung der Außenanlagen	15
5.	Beurteilung	15
5.1.	Größe	15
5.2.	Grundrissgestaltung	16
5.3.	Belichtung	16
5.4.	Ausstattung	16
5.5.	Baulicher Zustand/Schäden und Mängel	17
5.6.	Lage	18
6.	Bewertung	20
6.1.	Bodenwert	20
6.2.	Gebäudewert/Sachwert	21
6.3.	Marktlage	23
7.	Verkehrswert	25
8.	Verwalter und Wohngeld	25
8.1.	Verwalter	25
8.2.	Wohngeld	25
9.	Anlagen	26
10.	Anmerkungen	39

1. Zusammenfassung von grundstücksrelevanten Daten

Zwangsversteigerungssache:	802 K 8/25
Objekt:	Reihenendhaus Nr. B6 in Form von Wohnungseigentum mit Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 9
Straße:	Berner Heerweg 210 m
PLZ/Ort:	22159 Hamburg
Stadtteil:	Farmsen-Berne
Amtsgericht:	Hamburg-Barmbek
Wohnungsgrundbuch:	von Farmsen Blatt 8523
Gemarkung:	Farmsen
Flurstück:	2740
Grundstücksgröße gesamt:	10.741 m ²
Rechnerischer Grundstücksanteil:	188 m ²
Wertermittlungsstichtag:	10. Juli 2025
Wohnfläche:	ca. 118,35 m ²
Baujahr:	ca. 2008
Miteigentumsanteil:	1/57
Bodenwert:	€ 135.360,00
Verkehrswert	€ 410.000,00
Verkehrswert pro m ² Wohnfläche	€ 3.464,00/m ²



2. Allgemeines

2.1. Veranlassung

Durch Beschluss der Abteilung 802 des Amtsgerichts Hamburg-Barmbek vom 28.03.2025 bin ich im Rahmen der Zwangsversteigerungssache **802 K 8/25** zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft zur Sachverständigen bestellt worden mit dem Auftrag, den Verkehrswert des vorbezeichneten Reihenendhauses zu ermitteln.

2.2. Besichtigung und Anwesenheit

Eine Besichtigung des Reihenhauses mit dem Grundstück habe ich am 10. Juli 2025 vorgenommen in Gegenwart von

- der Antragsgegnerin
- meinem Kollegen, Herrn Mathias Vieth

2.3. Zur Verfügung stehende Unterlagen

- Liegenschaftskarte vom 11.03.2025 (Blatt 44 der Gerichtsakte)
- Grundbuchauszug vom 06.03.2025 (Blatt 51 ff. der Gerichtsakte)
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung vom 11.03.2025 (Blatt 26 ff. der Gerichtsakte)
- Bescheinigung über Eintragungen in das Baulistenverzeichnis vom 11.03.2025 (Blatt 25 der Gerichtsakte)
- Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 10.04.2025
- Stellungnahme zum Zwangsversteigerungsverfahren des Bezirksamts Hamburg-Barmbek vom 14.06.2025 (Blatt 61 der Gerichtsakte)
- Bebauungsplan Rahlstedt 83/Farmsen-Berne 23 vom 02.02.1981
- Grundrisszeichnungen, Schnitte und Ansichten sowie Flächenberechnungen aus der Bauakte



- Energieausweis vom 09.07.2007
- Protokolle der Eigentümerversammlungen von 2025
- Wirtschaftsplan 2025
- Wohngeldabrechnung 2024

3. Amtliche Daten und rechtliche Verhältnisse

3.1. Grundbuch von Farmsen Blatt 8523

3.1.1. Bestandsverzeichnis

1/57 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Farmsen Flurstück 2740, Gebäude- und Freifläche – ungenutzt Berner Heerweg nördlich Berner Heerweg 188, **Grundstücksgröße 10.741 m²**, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung (Reihenhaus), im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. B6**.

Sondernutzungsrechte an Grundstücksflächen sind vereinbart.

Bedingte Sondernutzungsrechte an den Kfz-Stellplätzen Nr. 1 bis 60 sind durch Zuweisungsbefugnis des aufteilenden Eigentümers vereinbart.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Farmsen Blatt 8511 bis Blatt 8567); der hier eingetragene Anteil ist durch die zu den anderen Anteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. [...]

Diesem Miteigentumsanteil ist das Sondernutzungsrecht an dem **Kfz-Stellplatz Nr. 9** zugeordnet.¹

¹ gemäß Bewilligung vom 18.09.2007 – URNr. 404/2007 - (Notar Gerd-Volker Brandt in Henstedt-Ulzburg (ON 3); eingetragen am 04.12.2007.



3.1.2. Belastungen in Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuchs sind neben dem Zwangsversteigerungsvermerk **folgende Belastungen** eingetragen:

1. Sielrecht
2. Baubeschränkung
Nr. 1. und 2. lastend auf der in der Belastungsunterlage vom 05.01.1978 näher bezeichneten Teilfläche für die Freie und Hansestadt Hamburg (Baubehörde, Amt für Ingenieurwesen III, Hauptabteilung Stadtentwässerung). [...]
3. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Heizkraftwerkbetreibungsrecht) für die abasto – Gesellschaft für regenerativen und rationellen Energieeinsatz mbH, Hamburg. [...]

Die Belastungen Nr. 1 und 2 können bei größeren Reihenhaussiedlungen als üblich angesehen werden. Sie beeinflussen die Nutzung des Wohnungseigentums nicht und haben daher keine Auswirkung auf den Verkehrswert.

Die Firma abasto GmbH betreibt auf dem Grundstück ein Blockheizkraftwerk und hat sich durch die beschränkte persönliche Dienstbarkeit das Recht zur Wärmeversorgung gesichert. Diese Belastung beschränkt die Wohnungseigentümergemeinschaft in der Wahl ihres Wärmeversorgers/Energielieferanten. Zum Zeitpunkt der Errichtung waren Blockheizkraftwerke zukunftsweisend, heute nur noch, wenn sie mit erneuerbaren Energieträgern betrieben werden (z. B. Biogas). In Siedlungen dieses Baujahres sind die Blockheizkraftwerke üblich, seit 2024 kommen in Neubauten aufgrund der Klimapolitik eher Wärmepumpen oder kalte Nahwärme zum Einsatz. Es ist nachvollziehbar, dass sich die Versorger für die Nutzungsdauer der von ihnen installierten Anlagen entsprechend absichern müssen.



3.2. Liegenschaftskataster

Nach dem beigefügten Bestandsnachweis aus dem Liegenschaftskataster ist das Flurstück wie folgt beschrieben:

Flurstück 2740, Gemarkung Farmsen

Bezirk Wandsbek

Gebietszugehörigkeit: Freie und Hansestadt Hamburg

Lage: Berner Heerweg 200a, 200b, 200c, 200d, 200e, 200f, 200g, 202a, 202b, 202c, 202d, 202e, 202f, 202g, 202h, 202i, 202k, 202l, 202m, 204a, 204b, 204c, 204d, 204e, 204f, 204g, 206a, 206b, 206c, 206d, 206e, 206f, 206g, 206h, 206i, 206k, 206l, 206m, 208a, 208b, 208c, 208d, 208e, 208f, 208g, 210a, 210b, 210c, 210d, 210e, 210f, 210g, 210h, 210i, 210k, 210l, 210m

Fläche: 10.741 m²

Tatsächliche Nutzung: 10.741 m² Wohnbaufläche (offen)

3.3. Baulisten und Beschränkungen

Im Baulistenverzeichnis sind für das Flurstück 2740 der Gemarkung Farmsen **keine Baulisten** eingetragen.

3.4. Erschließung

Die Straße Berner Heerweg ist endgültig hergestellt worden.

Für die endgültige Herstellung **werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben**.

Vor der Front zur Straße Berner Heerweg liegt ein Schmutz- und ein Regenwassersiel. Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen besielten Frontlänge des Grundstücks **keine Sielbaubebüräge mehr erhoben**.

(Weitere Einzelheiten zur Erschließung ergeben sich aus der beigefügten Bescheinigung der Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke vom 10.04.2025.)

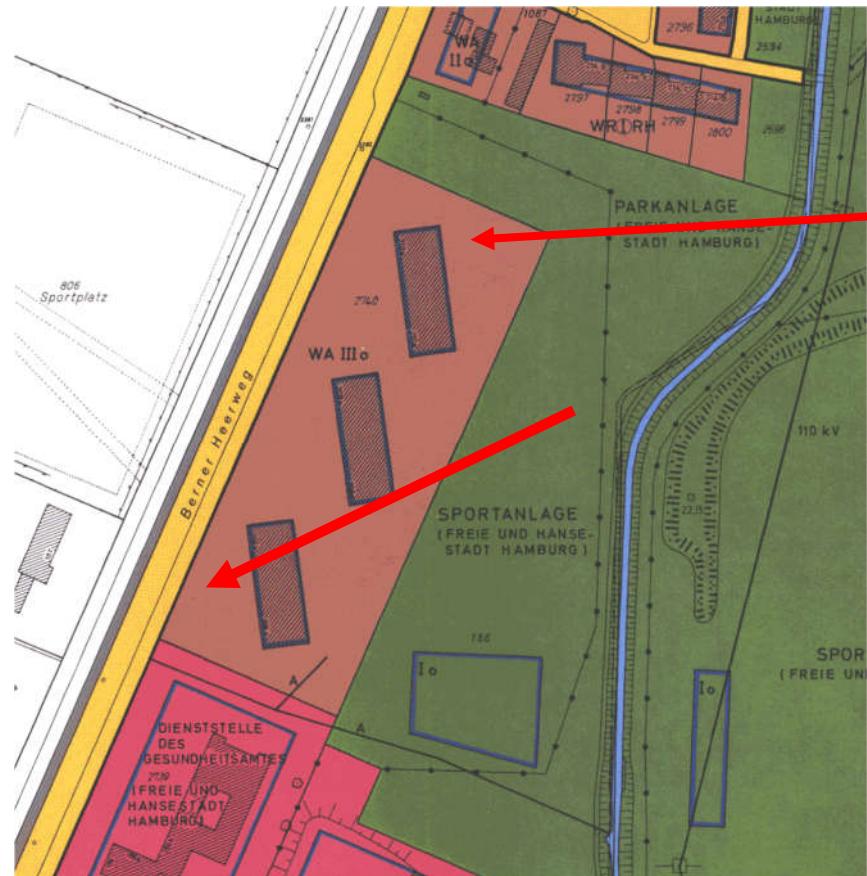


3.5. Bauplanerische Ausweisung

Für das Grundstück gilt der Bebauungsplan Rahlstedt 83/Farmsen-Berne 23 vom 02.02.1981.

Darin sind unter anderem für das Flurstück 2740 folgende Festsetzungen getroffen:
WA III o (Allgemeines Wohngebiet, 3-geschossige Bebauung in offener Bauweise).

Es sind Baugrenzen ausgewiesen. Die vorhandene Wohnanlage ist abweichend hiervon im Wege der Befreiung genehmigt.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Rahlstedt 83/Farmsen-Berne 23

3.6. Denkmalschutz

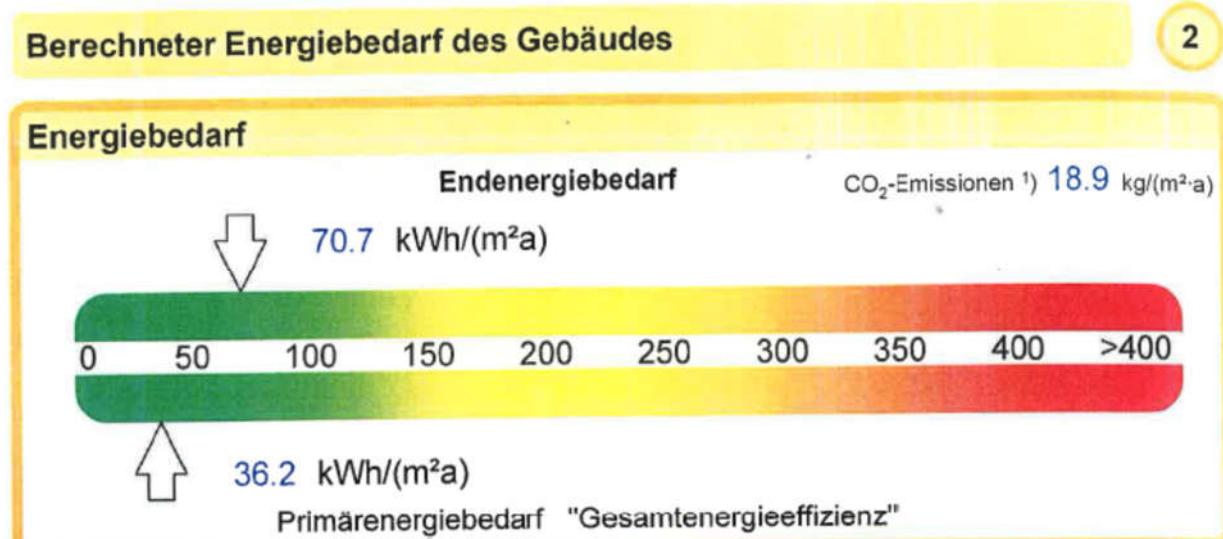
Das Gebäude Berner Heerweg 210 m steht nicht unter Denkmalschutz.

3.7. Energieausweis

Für das Gebäude Berner Heerweg 210 m liegt ein Energieausweis vom 09.07.2007 mit einem Primärenergiebedarf „Gesamtenergieeffizienz“ von 36,2 kWh/(m²a) und einem Endenergiebedarf von 70,7 kWh/(m²a) vor.

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung (die Lüftung erfolgt hier durch eine Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung) und Warmwasserbereitung an. Er ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz. Der Endenergiebedarf der Gebäude dieser Wohnanlage ist gering und entspricht dem eines Mehrfamilienhausneubaus.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energie**bedarfs** erstellt.



3.8. Nutzungsverhältnisse

Das Reihenendhaus wird von den Eigentümern selbst genutzt und ist nicht vermietet. Ich gehe bei meiner Bewertung daher von freier Lieferungsmöglichkeit aus.

4. **Beschreibung**

4.1. **Beschreibung des Grundstücks**

Das zu bewertende Reihenendhaus ist Teil der Wohnungseigentümergemeinschaft Berner Heerweg 200a – 210m. Das Flurstück 2740 ist mit einer Wohnanlage bebaut, die aus 57 Reihenhäusern besteht. Es befinden sich 3 Häuserreihen à 7 Reihenhäuser direkt parallel zum Berner Heerweg. 6 Häuserreihen à 6 Reihenhäuser verlaufen senkrecht zur Straße. Zwischen den vorderen und hinteren Häuserreihen, zum Teil unter den vorderen Reihen, befinden sich 2 Tiefgaragen mit je 30 Kfz-Stellplätzen.

Der Zuschnitt des Flurstücks und die Lage des darauf stehenden Gebäudes ergeben sich aus der diesem Gutachten beigefügten Liegenschaftskarte.

Das Grundstück hat einen rechteckigen Zuschnitt und befindet sich westlich einer Sportanlage in direkter Nachbarschaft und östlich einer Sportanlage auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Berner Heerwegs. Die Straßenfrontbreite zum Berner Heerweg beträgt ca. 168 m, die Tiefe ca. 64 m. Insgesamt verfügt das Grundstück über eine Größe von 10.741 m².

4.2. **Beschreibung des Gebäudes**

Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um ein unterkellertes Reihenendhaus mit Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss.



Gebäudevorderseite Reihenhaus (Nordosten)



Gebäu der Rückseite mit Mehrfamilienhaus (Südwesten)



Rückansicht mit Giebelseite (Südosten)

Das zu bewertende Reihenhaus befindet sich in der nördlichen Reihenhauszeile senkrecht zum Berner Heerweg.

Baujahr ca. 2008

Baubeschreibung:

Massivbau, Putzfassade mit Wärmedämm-Verbundsystem, Dachgeschosse mit Holzverkleidung, Pultdach mit Pappdeckung (Gründach) auf hölzerner Schalung, hölzerne Dachüberstände mit sichtbaren Balkenköpfen, Rinnen und Fallrohre aus Zink, Stahlbetondecken über dem Keller-, Erd- und Obergeschoss, hinten über dem Obergeschoss Balkon mit Holzbelaug, Stahlgeländer mit Holzplanken, Balkontrennwände Stahl mit Füllung, isolierverglaste Kunststofffenster, Außenrollläden im Erdgeschoss, isolierverglaste Terrassen- und Balkontüren, zwei massive Treppenstufen, Eingangspodest in Verbundsteinpflaster, Hauseingangstür Kunststoff mit Glaseinsatz, massive geflieste Innentreppen mit Stahlgeländer

Das Lüftungskonzept beruht auf einer Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung. Daher sind in Bad und Küche zusätzlich zu den zu öffnenden Fenstern Lüftungsschächte mit Ventilatoren installiert.

Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgt über ein fremdbetriebenes Blockheizkraftwerk.

Die Aufteilung des Reihenendhauses Nr. B6 ergibt sich entsprechend der beigefügten Grundrisszeichnungen aus der Bauakte. Danach sind im Einzelnen folgende Räume vorhanden:

Kellergeschoß

- Kellerflur, ca. 4,00 m², beschichteter Betonfußboden, Wände und Decke geputzt und gestrichen, Heizkörper
- Kellerraum 2, ca. 20,00 m², beschichteter Betonfußboden, Wände und Decke geputzt und gestrichen, Sicherungskasten, Waschmaschinenanschluss, Heizkörper, isolierverglastes Kellerfenster aus Kunststoff



Sicherungskasten im Keller

- Kellerraum 1, ca. 14,15 m², Teppichbodenbelag, Wände und Decke geputzt und gestrichen, Heizkörper, isolierverglastes Kellerfenster aus Kunststoff

Die Nutzfläche im Kellergeschoß beträgt ca. 38,15 m².

Eine geflieste Massivtreppe führt ins

Erdgeschoss

1. Flur, ca. 5,57 m², Fliesenfußboden, Wände und Decke geputzt und gestrichen, Heizkörper, Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glaseinsatz
2. Gäste-WC, ca. 1,80 m², Fliesenfußboden, Wände ca. 1,20 m hoch gefliest, wandhängendes WC, Waschbecken, Heizkörper, kleines isolierverglastes Kunststofffenster



Gäste-WC mit WC



und Waschbecken

3. Küche, ca. 7,05 m², Fliesenfußboden, Fliesenschild im Arbeitsbereich, sonst Wände und Decke geputzt und gestrichen, Einbauküche mit Kühlschrank, Ceranfeld, Backofen, Dunstabzug, Geschirrspülmaschine, Edelstahlspülbecken (1 Becken, 1 Ablage), Kühlschrank, Heizkörper, isolierverglastes Kunststofffenster



Küche

4. Wohnzimmer ca. 24,90 m², Laminat-Fußbodenbelag, Wände und Decke geputzt und gestrichen, Heizkörper, ein isolierverglastes Kunststofffenster, dreiteiliges isolierverglastes Kunststofffenster mit Terrassentür als Zugang zur
5. Terrasse, ca. 9,00 m² (zur Wohnfläche angerechnet zu $\frac{1}{4}$ = ca. 2,25 m²), Verbundsteinpflaster

Die Wohnfläche im Erdgeschoss beträgt ca. 41,75 m².

Eine geflieste Massivtreppe führt ins

Obergeschoss

6. Flur, ca. 3,50 m², Laminat-Fußbodenbelag, Wände und Decke geputzt und gestrichen
7. Zimmer 2, ca. 15,20 m², Teppichbodenbelag, Wände und Decke geputzt und gestrichen, Heizkörper, zwei isolierverglaste Kunststofffenster
8. Bad, ca. 6,40 m², Fliesenfußboden, Wände ca. 1,20 m hoch gefliest, wandhängendes WC, Waschbecken, Badewanne, Heizkörper, isolierverglastes Kunststofffenster



Badezimmer mit Waschbecken und WC



sowie Badewanne

9. Zimmer 1, ca. 14,80 m², Teppichbodenbelag, Wände und Decke geputzt und gestrichen, Heizkörper, großes isolierverglastes Kunststofffenster

Die Wohnfläche im Obergeschoss beträgt ca. 39,90 m².

Dachgeschoss

10. Galerie, ca. 14,60 m², Laminat-Fußbodenbelag, Wände und Decke geputzt und gestrichen, Heizkörper, Treppenstufe zum Balkonausgang, zwei bodentiefe, isolierverglaste Kunststofffenster mit Zugang zur
11. Dachterrasse, ca. 11,60 m² (zur Wohnfläche angerechnet zu $\frac{1}{2} =$ ca. 5,80 m²), Terrassenbelag aus Holz, Stahlgeländer mit Holzplanken



Dachterrasse

12. Zimmer 3, ca. 16,30 m², Teppichbodenbelag, Wände und Decke geputzt und gestrichen, Heizkörper, zwei isolierverglaste Kunststofffenster

Die Wohnfläche im Dachgeschoss beträgt ca. 36,70 m².

Das Endreihenhaus hat insgesamt eine **Wohnfläche** von **ca. 118,35 m²**.

Die Wohnfläche wurde nach der Wohnflächenverordnung² ermittelt. Die Wohnflächen sind den Grundrissen entnommen und überschlägig durch die Wohnflächenberechnung bestätigt worden. Alle Angaben erheben keinen Anspruch auf unbedingte Genauigkeit, sondern dienen lediglich der Beschreibung. Sie stellen insbesondere keine zugesicherte Eigenschaft dar.

² Wohnflächenverordnung (WoFlV), Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Art. 2 der Verordnung vom 31. Oktober 2023 (BGBl. I Nr. 305).

4.3. Beschreibung der Außenanlagen

Die Verbindungswege sind mit rotem Klinkerplaster befestigt. Der Garten ist durch einen Stahlgitterzaun und Hecken eingefriedet und besteht im Wesentlichen aus Rasenfläche. Die Terrasse ist mit Verbundsteinen gepflastert. An der Giebelseite befindet sich ein recht hoch gewachsener Baum.

Zum Wohnungseigentum gehört der mit **Nr. 9** bezeichnete Stellplatz in einer der beiden Tiefgaragen mit jeweils 30 Kfz-Stellplätzen.

Garagen: Bauart massiv, Stahlbetondecke, -stützen und -unterzüge, Betonfußboden, elektrisch betriebenes Tor, je Garage ein Fluchtausgang mit Betonstufen, massiven Beischlagmauern und Glasüberdachung auf Stahlkonstruktion, massive Stahlbetonrampen mit Beischlagmauern.

Am Ende jeder Tiefgarage liegen ein Müll- und ein Hausanschlussraum. Zudem befindet sich an der rechten Garage das Blockheizkraftwerk.



Überdachung Fluchtausgang



Tiefgaragenzufahrt

5. Beurteilung

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

5.1. Größe

Mit einer Wohnfläche von insgesamt knapp 120 m² handelt es sich um ein durchschnittlich großes Endreihenhaus mit 5 Zimmern.

Im Erdgeschoss befinden sich das kleine Gäste-WC (knapp 2 m²), der große Wohn-Essbereich (etwa 25 m²) und die ausreichend große Küche (gut 7 m²).

Im Obergeschoss befinden sich ein großes Bad (gut 6 m²) und zwei Zimmer (jeweils etwa 15 m²) von gut ausreichender Größe.

Die beiden Räume im Dachgeschoss mit etwa 14,5 m² und gut 16 m² beurteile ich als ausreichend groß.

Der Keller bietet mit knapp 40 m² ausreichend Abstellmöglichkeiten.

Der Anteil der Verkehrsflächen an der Wohnfläche ist äußerst gering.

5.2. Grundrissgestaltung

Der Grundriss ist bei dieser Größe wirtschaftlich gelöst. Im Erdgeschoss werden vom Flur die Küche, das Gäste-WC und das Wohnzimmer erschlossen. Die Terrasse kann über das Wohnzimmer betreten werden.

Im Obergeschoss werden alle Räume über den Flur erschlossen.

Im Dachgeschoss wird direkt die Galerie betreten, die zu Zimmer 3 führt. Die Galerie verschafft direkten Zugang zur Dachterrasse.

5.3. Belichtung

Alle Räume sind ausreichend gut belichtet. Der Flur im Erdgeschoss erhält Tageslicht lediglich durch den Glaseinsatz in der Haustür. Der Flur im Obergeschoss befindet sich innenliegend.

5.4. Ausstattung

Die Ausstattung des Hauses ist in den Bereich eines einfachen, aber ordentlichen Standards des Baujahres einzuordnen. Bad und Gäste-WC sind neutral gefliest und mit Standardinstallationen versehen. Die Einbauküche entspricht einem einfachen Standard. Hervorzuheben ist die Bauweise als Niedrigenergiehaus mit entsprechender Wärmedämmung.



5.5. Baulicher Zustand/Schäden und Mängel

Aus dem Beschlussprotokoll der Wohnungseigentümerversammlung 2025 geht hervor, dass dem bisherigen Verwalter Kallmeyer & Nagel ein Insolvenzverfahren anhängig ist. Vom Verwalter wurden riskante Anleihen in Höhe von € 200.000 bei der Deutschen Rücklagen GmbH im Namen der WEG gezeichnet, die inzwischen auch einen Insolvenzantrag gestellt hat.

Die WEG hat über einen Rechtsanwalt Ansprüche beim Insolvenzverwalter geltend gemacht.

Es ist zweifelhaft, ob die Anleihe noch werthaltig ist. Damit verbunden ist das Risiko, dass der WEG keine Rücklagen mehr zur Verfügung stehen und sie dadurch in ihrer Handlungsfähigkeit erheblich eingeschränkt ist. Für den möglichen Wiederaufbau neuer Rücklagen erscheint mir ein anteiliger Risikoabschlag für das zu bewertende Wohnungseigentum in Höhe von € 3.500,00 angemessen.

Die Gemeinschaft hat 2011 einen Rechtsstreit mit dem Bauträger aufgrund verschiedener Mängel am Gemeinschaftseigentum (insbesondere Feuchtigkeitsschäden an Kellern und Tiefgarage, aber auch Mängel an Fassaden und Dachterrassen) geführt. Mir ist nicht bekannt, ob der Rechtsstreit beigelegt ist und wie mit den Schäden umgegangen wurde. Im WEG-Protokoll 2025 sind Feuchtigkeitsschäden in drei Kellern innerhalb der WEG erwähnt.

Ich halte auch hier einen Risikoabschlag für angemessen. Die Mängel am Gemeinschaftseigentum scheinen nicht oder nicht ausreichend beseitigt worden zu sein. Für weitere mögliche auftretende Mängel, die seitens der WEG getragen werden müssen, halte ich einen Abschlag für das zu bewertende Wohnungseigentum in Höhe von € 4.000,00 für gerechtfertigt.



5.6. Lage

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

Allgemeine Lage und Umgebung:

Der Berner Heerweg ist eine vierspurige Hauptverkehrsstraße mit erheblichem Kfz-Verkehr, in den Morgenstunden teilweise mit Staubildung vor dem Farmsener Bahnhof bis vor das zu bewertende Reihenhaus. Hier muss von einer durch Verkehrsimmisionen stark beeinträchtigten Belegenheit gesprochen werden, auch wenn das Haus hinsichtlich des Lärmschutzes einem modernen Standard entspricht. Öffentliche Parkplätze stehen in begrenzter Anzahl an der Straße zur Verfügung. Auf dem Flurstück 2740 sind ausreichend Garagenstellplätze für die Anwohner vorhanden.

Verkehrsanbindung:

Die Verkehrsverbindungen dieses nördlichen Stadtteils von Hamburg können als gut bezeichnet werden. Bahnverbindung besteht über die etwa 380 m entfernte U-Bahn-Haltestelle Farmsen, an der die U 1 (Ohlstedt, Hauptbahnhof Süd, Jungfernstieg, Norderstedt Mitte) verkehrt. Busverbindung besteht an der Haltestelle Farmsen über den Metrobus 26 (Hamburg Airport, Alsterdorf, Rübenkamp, Bf. Rahlstedt) und den Metrobus 27 (Wellingsbüttel, Bf. Tonndorf, Billstedt). Außerdem verkehren hier die Buslinien 171 (Barmbek, Saarlandstraße, Dehnhaide, Uhlandstraße, Straßburger Straße, Thomas-Mann-Straße), 168 (Wellingsbüttel, Berne, Rahlstedt) und die Buslinie 167 (Bf. Tonndorf, Berne). Die ca. 1,9 km entfernte Bargteheider Straße (B 75) dient als gute Verbindung zu Hamburgs Innenstadt und anderen Stadtteilen Hamburgs, über die auch die ca. 8,5 km entfernte Autobahnanschlussstelle Stapelfeld zur A 1 (Bremen - Lübeck) erreichbar ist. Die Hamburger Innenstadt ist ca. 11,5 km entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten:

Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe (ca. 300 m) im Einkaufszentrum Farmsen gegeben. Der Wochenmarkt Berner Heerweg findet einmal wöchentlich direkt gegenüber der Eissporthalle Berner Heerweg in einer Entfernung von etwa 750 m statt.

Medizinische Versorgung:

Die Center Apotheke sowie diverse Arztpraxen befinden sich im Umkreis von etwa 750 m im Einkaufszentrum Farmsen und stellen eine gute medizinische Grundversorgung in der Nähe sicher.

Bildungseinrichtungen:

Die Belegenheit zu Schulen kann als befriedigend bezeichnet werden. Die Grundschule Eckerkoppel im Berner Heerweg befindet sich etwa 1 km entfernt. Die Stadtteilschule Erich Kästner im Hermelinweg kann nach ca. 1,2 km erreicht werden. Etwa 1,5 km entfernt befindet sich das Gymnasium Farmsen in der Swebenhöhe. Die Kleinkindbetreuung wird durch die etwa 900 m entfernte Kindertagesstätte „Bramfelder Weg“ ergänzt.

Freizeit und Erholung:

Grün- und Freizeitflächen sind in der nahen und näheren Umgebung zahlreich vorhanden (Berner Au, Gutspark, Kupferalteich).

Zusammenfassend kann von einer durch die Beurteilung zu a) deutlich beeinträchtigten, sonst normalen, insgesamt aber knapp durchschnittlich gesuchten Wohnlage gesprochen werden. Nach der Kategorisierung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg nach dem Niveau der Bodenrichtwerte handelt es sich hier um eine mittlere Lage, an der Grenze zur mäßigen Lage.



6. Bewertung

Meine Bewertung habe ich vorgenommen unter Berücksichtigung der „Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV“³ mit deren „Anwendungshinweisen – ImmoWertA“⁴. Grundsätzlich sind Einfamilien- und Reihenhäuser im Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV) zu bewerten. Das Hauptinteresse auf dem Grundstücksmarkt liegt in dem Wunsch, das Haus selbst nutzen zu können. Insofern stehen Sachwertgesichtspunkte im Vordergrund. Der Erwerb eines Einfamilien- bzw. Reihenhauses als Kapitalanlage zur Erzielung von Mieterträgen ist nicht üblich.

6.1. Bodenwert

Nach § 14 der ImmoWertV ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 24 und § 25) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert nach § 15 auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

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

Der Richtwert des Gutachterausschusses für dieses Gebiet beträgt

per 01.01.2023	€ 620,00/m ²
per 01.01.2024	€ 530,00/m ²
per 01.01.2025	€ 530,00/m ²

Die Bodenrichtwerte zeigten bis zum Jahr 2022 eine stetig steigende Tendenz auf. Seit Sommer 2022 ist die Nachfrage nach Einfamilien- und Reihenhäusern drastisch gesunken. Entsprechend sind auch die Bodenpreise gesunken.

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

⁴ Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung vom 20. September 2023

Seit Anfang 2024 ist eine einsetzende Nachfrage nach Einfamilien- und Reihenhäusern zu beobachten und seit Mitte 2024 stellt sich eine Stagnation der fallenden Bodenpreise ein. Insofern zeigen sich Tendenzen für eine Erholung des Immobilienmarktes.

Für den Bewertungstichtag 10. Juli 2025 gehe ich von einem Bodenrichtwert aus in Höhe von

€ 530,00/m²

Der Richtwert gilt für ein mit einem freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienhaus bebautes Grundstück, einschließlich Wege- und Sielbaukosten, bei einer Größe von 1.000 m².

Das hier zu bewertende Grundstück ist mit rechnerisch 188 m² (Miteigentumsanteil von 1/157 von 10.741 m²) sehr viel kleiner als diese Bezugsgröße.

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

Da das Gebäude kein Einfamilienhaus, sondern ein Endreihenhaus ist, werden nach den Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten 2025 aufgrund der Gebäudestellung bzw. -art 10 % abgeschlagen.

Die entsprechenden Grunddaten und die Berechnung des Bodenwerts finden sich in der anliegenden **Anlage 1**.

Der **Bodenwert** beträgt **€ 135.360,00**

6.2. Gebaudewert/Sachwert

Zur Ermittlung des Gebäudewertes werden zunächst die Herstellungskosten ermittelt. Dies erfolgt über die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zur ImmoWertV⁵. Das Bewertungsobjekt entspricht dem Gebäudetyp 2.11 (Reihenendhaus mit Keller-, Erd- und Obergeschoß und ausgebautem Dachgeschoß). Im Rahmen der Ortsbesichtigung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Ausführungsqualität wurde das Gebäude

⁵ Anlage 4.II Kostenkennwerte – Normalherstellungskosten 2010

zwischen Standardstufe 3 und 4 (exakt 3,46) eingeordnet. Daraus ergeben sich Normalherstellungskosten⁶ in Höhe von € 859,00/m² Bruttogrundfläche.

Aus den GrundrisSEN habe ich eine Bruttogrundfläche (BGF) des Reihenendhauses von ca. 203,75 m² ermittelt.

Die Herstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Um diese auf den Wertermittlungstichtag anzupassen, wird der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes verwendet und mit den Herstellungskosten multipliziert. Im 1. Quartal 2025 befindet sich der umgerechnete **Baukostenindex** (2010 = 100) für Wohngebäude bei 187,0 Punkten.

Der Kfz-Stellplatz geht als **besonders zu berechnendes Bauteil** in die Berechnung mit ein und wird über eine Formel des Immobilienmarktberichtes 2025 berechnet.

Der Gebäudefaktor für Tiefgaragenstellplätze⁷ ermittelt sich wie folgt:

GF Tiefgaragenstellplatz

$$\begin{aligned}
 &= € 23.207 * (\text{Norm BRW 18} / 1.100)^{0,4224} * \text{Aktualisierungsfaktor} \\
 &= € 23.207 * (490 / 1.100)^{0,4224} * 1,342 \\
 &= € 22.000,00
 \end{aligned}$$

Damit beträgt der Wert des **Tiefgaragenstellplatzes** **€ 22.000,00**

Für den Zeitwert der **Außenanlagen** (Anteil an Zuwegungen, Grünanlagen, Zäune, Terrasse) setze ich einen Betrag von insgesamt € 10.000,00 an.

Das Gebäude wurde ca. 2008 gebaut und ist heute 17 Jahre alt. Bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 63 Jahren. Dies dürfte den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen. Die Alterswertminderung wird nach § 23 ImmoWertV linear berechnet.

Der **vorläufige Sachwert** beträgt **€ 420.425,00**

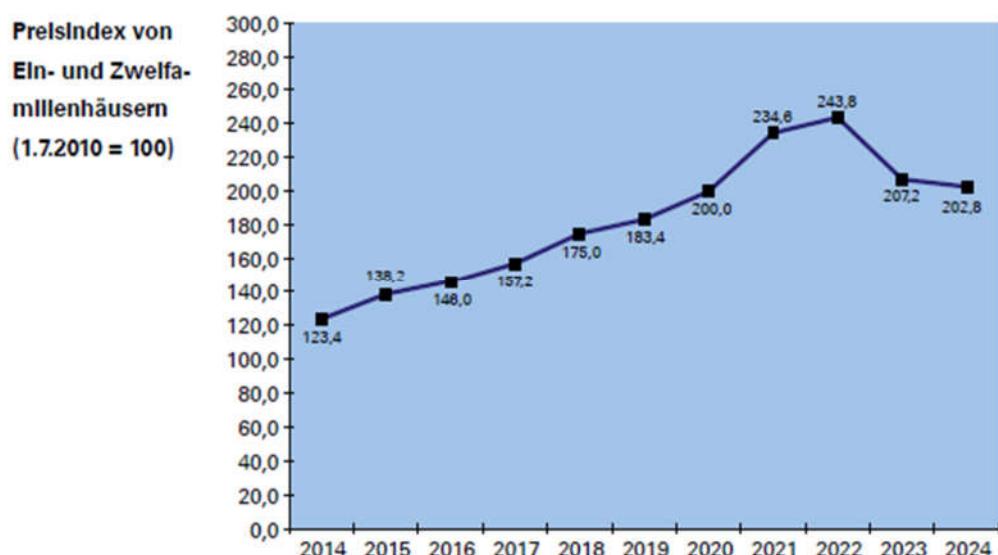
⁶ Die NHK 2010 sind bundeseinheitliche Mittelwerte auf der Preisbasis 2010, einschl. 19 % Mehrwertsteuer. Die Baunebenkosten in Höhe von 17 % sind in den Ansätzen der NHK 2010 enthalten.

⁷ Immobilienmarktbericht 2025, Punkt 7.6.5 Gebäudefaktor Tiefgaragenstellplatz

Bei einer Wohnfläche von insgesamt ca. 118,35 m² entspricht der Sachwert des mängelfreien Grundstücks (also ohne einen Abschlag für eventuelle bauliche Schäden und Mängel) einem Betrag von ca. € 3.552,00/m² Wohnfläche.

6.3. Marktlage

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



Quelle: „Immobilienmarktbericht Hamburg 2025“

Zur Überprüfung des vorläufigen Sachwertes können Vergleichswerte herangezogen werden.

Ein Vergleichswert ergibt sich aus einer Tabelle des Marktberichtes Hamburg⁸ aus tatsächlich erfolgten Verkäufen aus dem Jahr 2024. Unter Ziffer 2.2.5 wird für Mittelreihenhäuser der Baualtersklasse 2000 bis 2009 in mittlerer Lage ein Mittelwert in Höhe von € 4.704 (in einer Spanne zwischen € 3.638 - € 7.184) mit 8 Verkaufsfällen angegeben.

Der von mir ermittelte vorläufige Sachwert befindet sich mit € 3.552,00/m² unterhalb des vorangegangenen Mittelwertes aus der Tabelle im Marktbericht.

⁸ „Immobilienmarktbericht Hamburg 2025“, herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg, © Freie und Hansestadt Hamburg.

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

Auf Seite 117 des Marktberichts 2025 ist eine Formel zur Berechnung des Sachwertfaktors⁹ veröffentlicht, welche bei den Daten dieses Hauses zu einem Wert von **0,99** führt. Hier sind marktentscheidende Faktoren wie die Lage, die Wohnfläche und die Ausstattungs-güte berücksichtigt.

Es ergibt sich dann ein **marktangepasster Sachwert** von **€ 416.221,00**
(€ 3.517,00/m²)

Der ermittelte marktangepasste Sachwert befindet sich weiterhin unter dem Vergleichs-wert. Bei den verkauften Mittelreihenhäusern sind die Bodenwerte aus dem Jahr 2024 eingeflossen. Die Bodenrichtwerte sind von Anfang des Jahres 2024 bis zum Ende des Jahres 2024 jedoch weiter gefallen. Aus der Tabelle im Markbericht geht nicht hervor, zu welchen Stichtagen die Verkäufe stattgefunden haben. Insofern sind die Vergleichs-werte ungenau und bilden unter Umständen nicht den im ersten Halbjahr 2024 anhaltenden Abwärtstrend ab. Zudem war der Markt in 2024 weiter äußerst verhalten, so dass die geringe Anzahl der Verkaufsfälle nur einen groben Anhaltspunkt geben kann.

Zudem wird in der Tabelle aus dem Marktbericht die Rechtsform nicht gesondert ausge-wiesen. Das Reihenhaus befindet sich nicht in Voll-, sondern in Sondereigentum. Hieraus entstehen Nachteile aus der eingeschränkten Entscheidungsfreiheit, aus potenziellen Konflikten über das gemeinschaftliche Eigentum, aus finanziellen Verpflichtungen zu fremdfestgesetzten Zeitpunkten, aus Kosten für die WEG-Verwaltung, aus Einfluss der Miteigentümer auf die Höhe der Instandhaltungskosten und Reparaturmaßnahmen und aus eingeschränkter Flexibilität bei langwieriger Entscheidungsfindung. Dieser Nachteil aus einem Reihenhaus in Sondereigentum wirkt sich wertmindernd auf den Verkehrswert aus. Insofern halte ich die Orientierung an dem Vergleichswert an der unteren Spanne der im Jahr 2024 erfolgten Verkäufe für maßgeblich. Der von mir ermittelte markt-angepasste Sachwert befindet sich in der Nähe dieser Intervallgrenze und wird durch meine vorangehenden Argumente unterstützt.

⁹ Die Berechnung zum Sachwertfaktor befindet sich in Anlage 4.

Die Grunddaten für die Sachwertberechnung sind in **Anlage 2** und die entsprechenden Berechnungen in **Anlage 3** hinterlegt.

7. Verkehrswert

Unter Berücksichtigung meiner Ausführungen ermittle ich den Verkehrswert zum Bewertungszeitpunkt 10. Juli 2025 bei freier Lieferungsmöglichkeit auf

€ 410.000,00

(vierhundertzehntausend Euro)

8. Verwalter und Wohngeld

8.1. Verwalter

Verwalter nach dem WEG ist die Firma

8.2. Wohngeld

Das Wohngeld beträgt zurzeit monatlich € 392,00.

Auf die folgenden Anmerkungen wird besonders hingewiesen.

Hamburg, den 4. August 2025



Britta Hochbaum



9. Anlagen

Anlage 1 - Bodenwertberechnung

Grunddaten Bodenwert Einfamilienhaus		
Grundstücksgröße in m ²		188 m ²
Bodenrichtwert 01.01.2020 für 1.000 m ²	€	540,00
Bodenrichtwert zum Bewertungszeitpunkt für 1.000 m ² in €/m ²	€	530,00
Abzug für Wegebaukosten in €/m ²	€	0,00
Abzug für Sielbaukosten in €/m ²	€	0,00
Lagezu- oder -abschlag in %		0%
Zu-/Abschlag Gebäudestellung		
Doppelhaus (4%), Mittelreihenhaus (-10%), Endreihenhaus (-10%), Doppelhaushälften (-10%)		-10%
Grundstücksgröße		188 m ²
Norm-Richtwert zum Bewertungszeitpunkt für eine Größe von 1000 m ²	€	530,00
Umrechnungskoeffizienten aufgrund der Grundstücksgröße		1,51765
angemessener Bodenwert pro m ² für die zu bewertende Größe	€	804,35
./. Wegebaukosten	€	0,00
./. Sielbaukosten	€	0,00
Zwischensumme	€	804,35
Lagezu- oder -abschlag in %	0%	€ 0,00
Zwischensumme	€	804,35
Zu-/Abschlag Gebäudestellung		
Doppelhaus (4%), Mittelreihenhaus (-10%), Endreihenhaus (-10%), Doppelhaushälften (-10%)	-10%	€ 80,44-
angemessener Bodenwert pro m ² für die zu bewertende Größe/Nutzung gerundet	€	723,91
Bodenwert	€	720,00
	€	135.360,00



Anlage 2 - Grunddaten Sachwert**Grunddaten Sachwert Einfamilienhaus**

Wohnfläche	118,35 m ²
Bruttogrundfläche	203,75 m ²
NHK 2010 in €/m ²	€ 859,00
besonders zu berechnende Bauteile pauschal	€ 22.000,00
Baupreisindex zum Bewertungszeitpunkt	187,00
Baujahr	2008
Gesamtnutzungsdauer	80
Alter der baulichen Anlagen in Jahren	17
Risikoabschlag Rücklagen	€ 7.500,00
Zeitwert der Außenanlagen pauschal	€ 10.000,00

Anlage 3 - Sachwertberechnung

Normalherstellungskosten (NHK 2000)

Bruttogrundfläche	203,75 m ²
NHK 2010 in €/m ²	€ 859,00
NHK 2010 insgesamt in €	€ 175.021,00
Baupreisindex zum Bewertungszeitpunkt	187,00
Normalherstellungskosten insgesamt	€ 327.289,00
besonders zu berechnende Bauteile pauschal	€ 22.000,00
Herstellungskosten zum Bewertungszeitpunkt	€ 349.289,00

Alterswertminderung

Alter der baulichen Anlagen in Jahren	17
voraussichtliche Restnutzungsdauer in Jahren	63
voraussichtliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80
Alterswertminderung	21,25% € 74.224,00-
Zeitwert der mängelfreien baulichen Anlagen	€ 275.065,00
Zeitwert der Außenanlagen pauschal	€ 10.000,00
Zeitwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen	€ 285.065,00
zzgl. Bodenwertanteil	€ 135.360,00
vorläufiger Sachwert Einfamilienhaus mängelfrei	€ 420.425,00

Kontrollrechnung:

Wohnfläche	118,35 m ²
Sachwert pro m ² Wohnfläche (mängelfrei)	€ 3.552,00
€/m ² Wohnfläche ohne Grundstück (mängelfrei)	€ 2.409,00
Bodenwertanteil pro m ² Wohnfläche	€ 1.144,00
 Sachwertfaktor / marktangepaßter Sachwert	0,99
pro m ² Wohnfläche	3.517,00
eigene sachverständige Marktanpassung	0%
	€ 0,00
Reparaturstau	€ 416.221,00
Verkehrswert ohne Rundung	€ 7.500,00-
 Verkehrswert	€ 410.000,00
€/m ² Wohnfläche	€ 3.464,00



Anlage 4 – Berechnung Sachwertfaktor

Bodenrichtwert 31.12.2020 für 1.000 m ² in €/m ²	€	540,00
vorläufiger Sachwert	€	420.425,00
Bodenwertanteil		32,20%
Grundstücksgröße		188,00 m ²
Baujahr		2008
Restnutzungsdauer		63
Keller vorhanden		1
Wohnfläche		118,35 m ²
Modernisierungspunkte (tatsächlich/baujahrstypisch)	0	1,79
Ecklage		0
Anzahl der Wohnungen		1
Einbauküche vorhanden		1
Dachausbau		6
Fußbodenheizung		0
Solarenergie (Fotovoltaikanlage oder Solarthermie vorhanden)		0
Wärmepumpe vorhanden		0
Stellungsfaktor		0
Stadtteilstfaktor		0,956
Aktualisierungsfaktor	01.01.2025	0,933

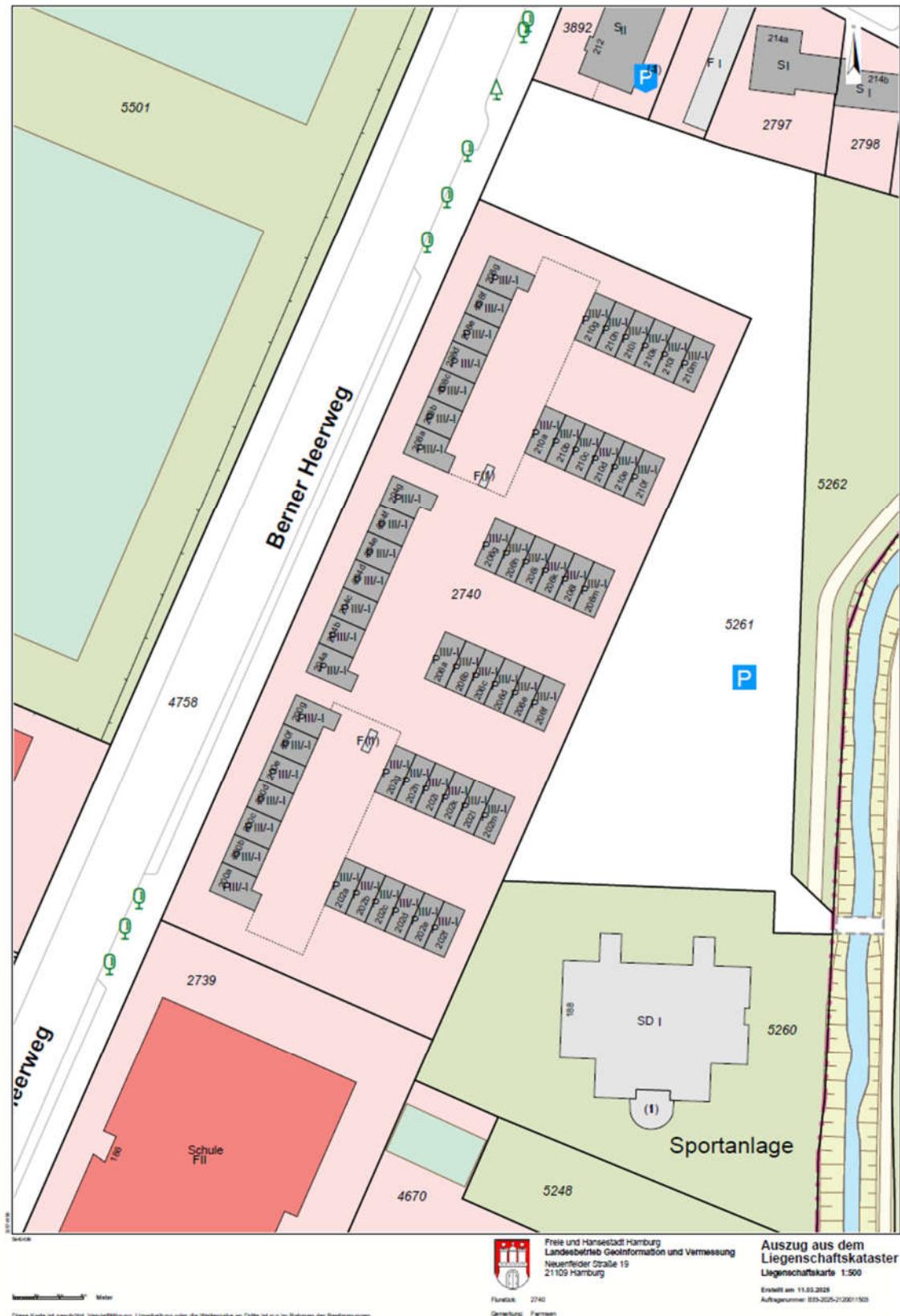
Berechnung

Lagefaktor	€	540,00	0,788
Sachwerthöhenfaktor (Normsachwert)	€	952.249,00	0,971
Bodenwertanteilsfaktor			1,338
Grundstücksgrößenfaktor		188,00 m ²	0,849
Baujahrsfaktor		2008	1,141
Restnutzungsdauerfaktor		63	1,018
Kellerfaktor		1	1,000
Wohnflächenfaktor		118,35 m ²	1,054
Modernisierungsfaktor / Modernisierungspunkte	0	1,79	0,995
Ecklagefaktor		0	0,986
Wohnungszahlfaktor		1	1,000
Einbauküchenfaktor		1	1,049
Dachfaktor		6	1,015
Fußbodenheizungsfaktor		0	1,000
Solarenergiefaktor		0	1,000
Wärmepumpenfaktor		0	1,000
Stellungsfaktor		0	1,000
Stadtteilstfaktor			0,956
Aktualisierungsfaktor	01.01.2025		0,933
Sachwertfaktor			0,99

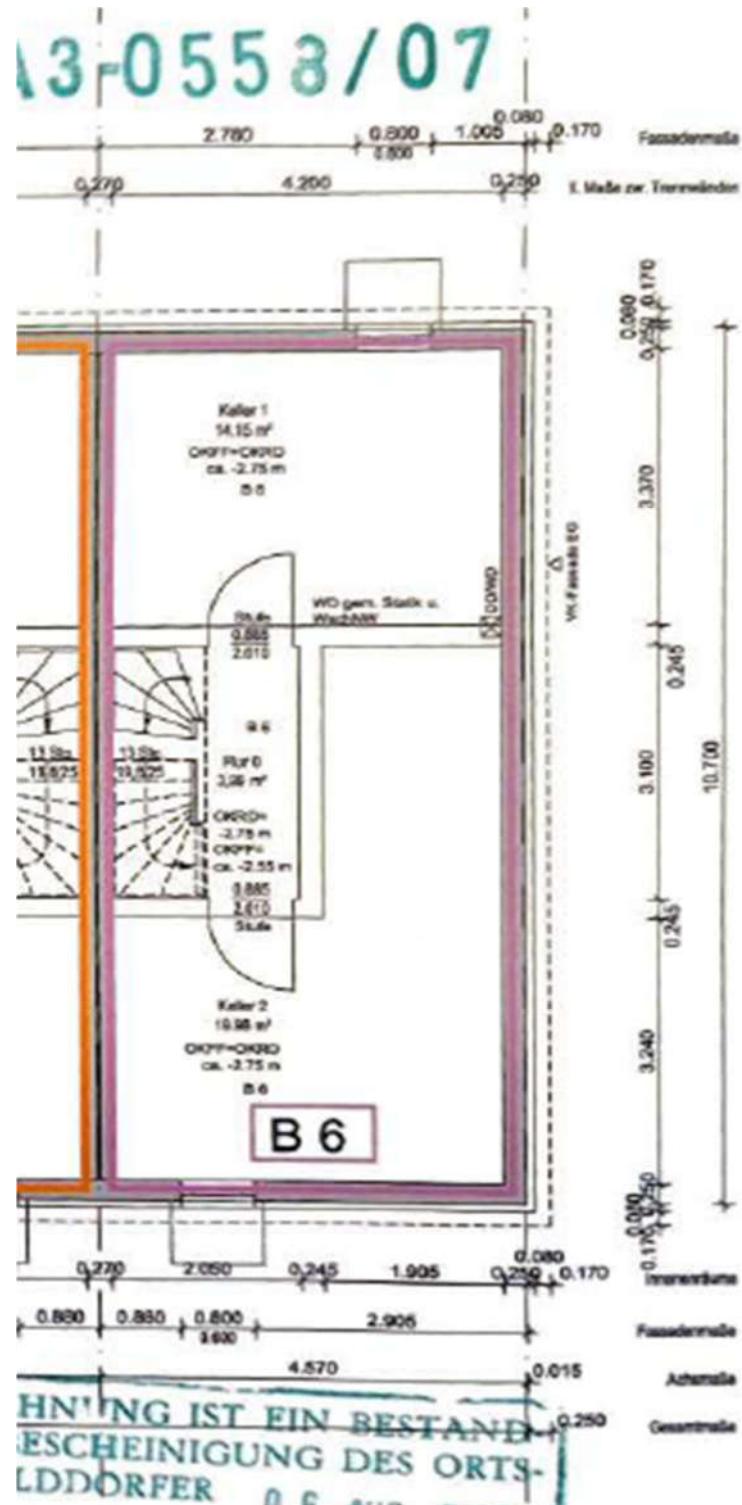


Anlage 5 – Liegenschaftskarte

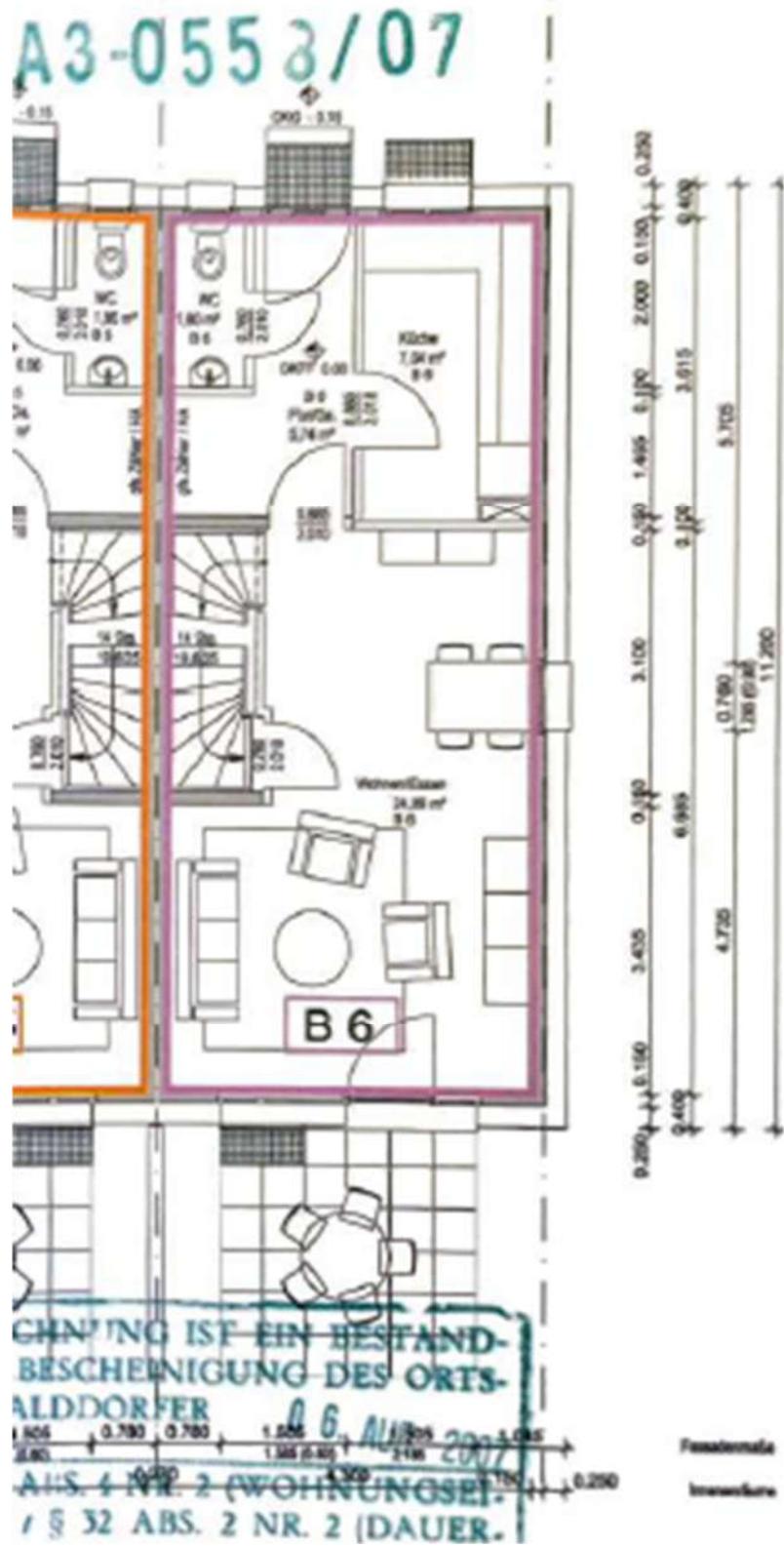
44



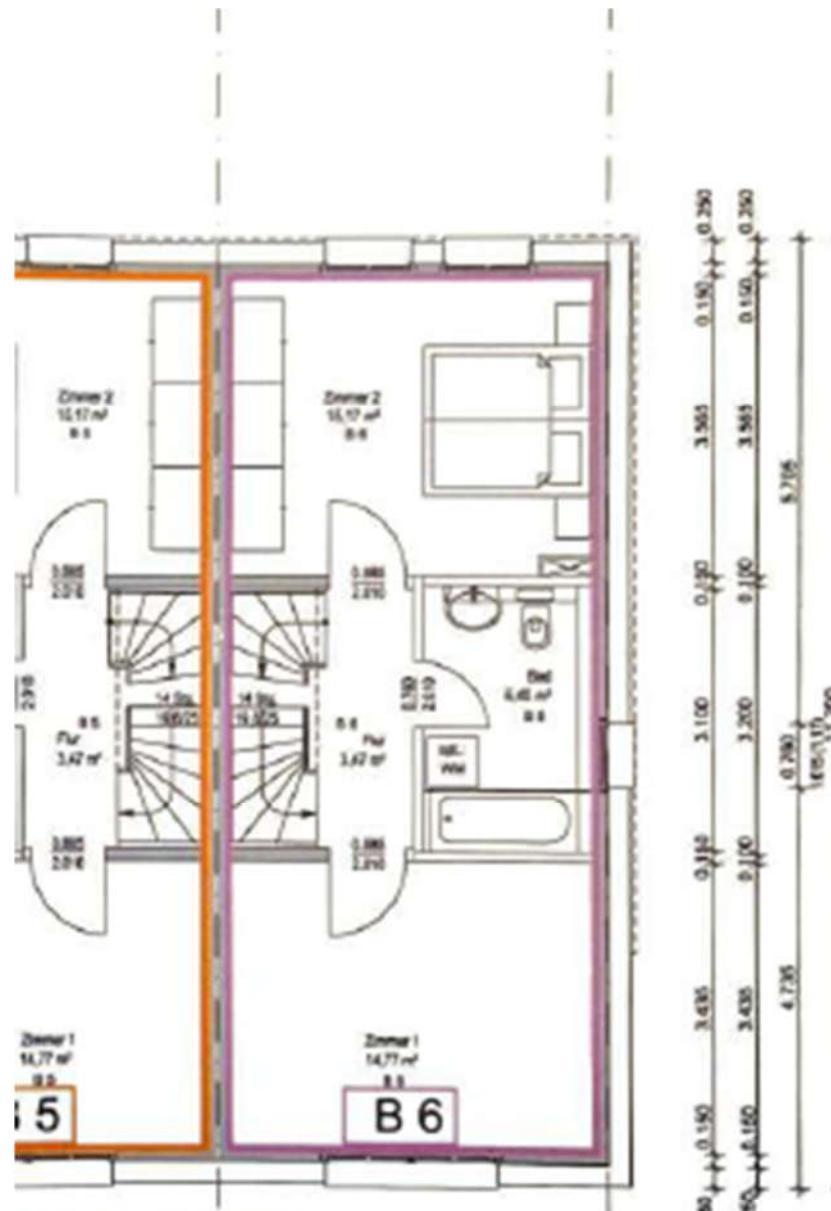
Anlage 6 – Grundrisse



Grundriss Kellergeschoß



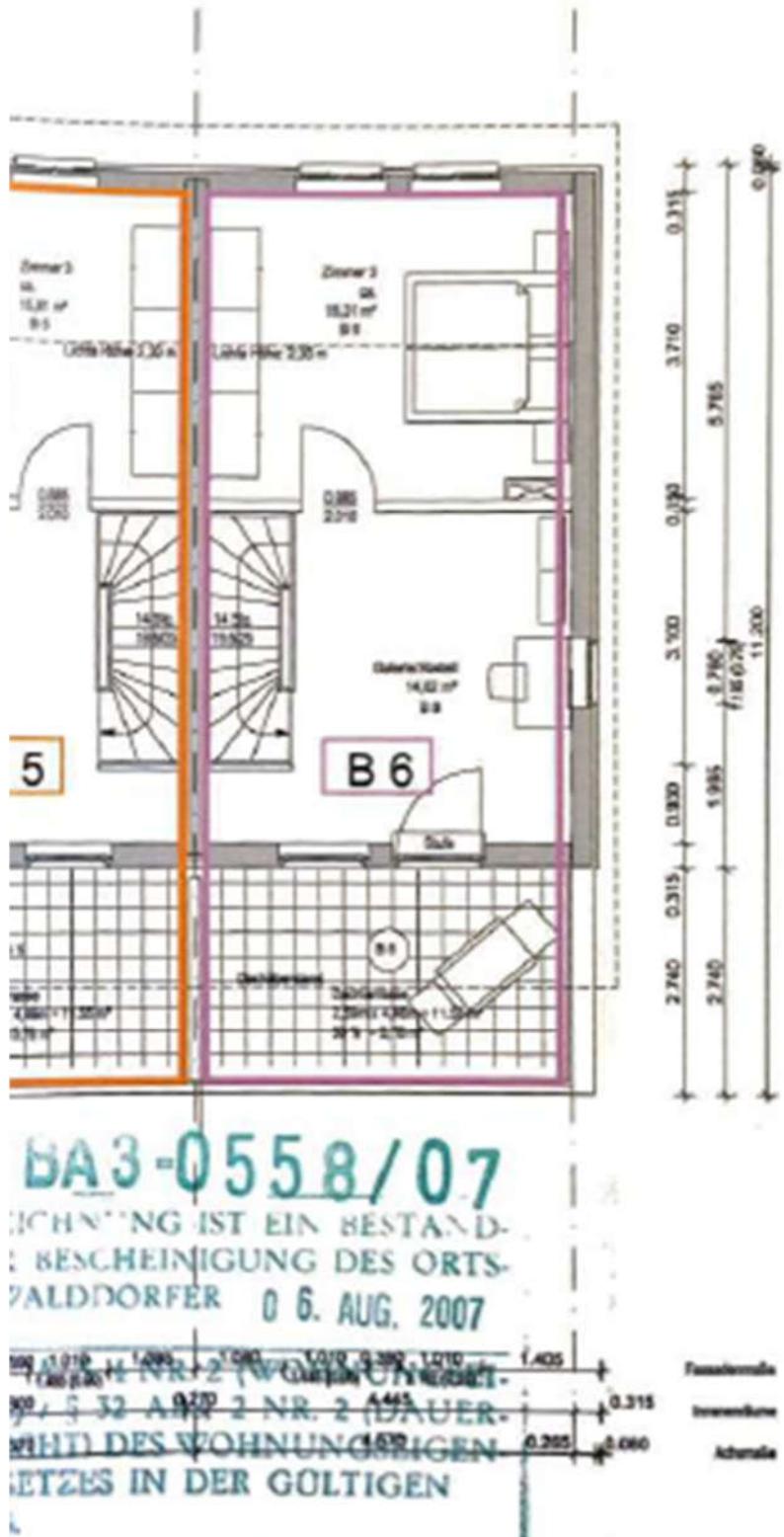
Grundriss Erdgeschoss



3A3-0558/07

CHN'NG IST EIN BESTAND-
BESCHEINIGUNG DES WRTS
BEDDÖRFER 1.6. 2007
S. 4 NR. 2 WOHNUNGSEI-
HT § 32 ABS. 2 NR. 2 (DAUER-
HT) DES WOHNUNGSFIREN

Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Anlage 7 – Flurstücks- und Eigentumsnachweis

26



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

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurstücks- und
Eigentumsnachweis

Erstellt am: 11.03.2025
Auftragsnummer: B33-2025-2120011503

Flurstück 2740, Gemarkung Farmsen Bezirk Wandsbek

Gebietszugehörigkeit: Hamburg
Lage: Bemer Heerweg 200a
Bemer Heerweg 200b
Bemer Heerweg 200c

28

Flurstück 2740
Gemarkung Farmsen
Bezirk Wandsbek

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurstücks- und
Eigentumsnachweis

Erstellt am: 11.03.2025
Auftragsnummer: B33-2025-2120011503

Bemer Heerweg 210k
Bemer Heerweg 210l
Bemer Heerweg 210m
Fläche: 10 741 m²
Tatsächliche Nutzung: 10 741 m² Wohnbaufläche (Offen)

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Wohnungs-/Teileigentum
Buchung: Amtsgericht Hamburg-Barmbek
Grundbuchbezirk Farmsen

...

Buchungsart:
Buchung:

Wohnungs-/Teileigentum
Amtsgericht Hamburg-Barmbek
Grundbuchbezirk Farmsen
Grundbuchblatt 8523
Laufende Nummer 1

Flurstücks- und Eigentumsnachweis, Seiten 26, 28 und 34 der Gerichtsakte



Anlage 8 – Baulasten

25



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2025-2120011503
11. März 2025

BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS BAULASTENVERZEICHNIS

Ihr Zeichen: Berner Heerweg 200a - 210m

Für das Flurstück 2740 ---

der Gemarkung Farmsen ---

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

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

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

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

Diese Bescheinigung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

LGV-F50-011-01/2025

Anlage 9 – Anliegerbescheinigung



Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke

BWFGB – Amt B, Adolpheplatz 3-5, D - 20457 Hamburg

Sachverständigenbüro
Britta Hochbaum
Hans-Henny-Jahnn-Weg 41-45
22085 Hamburg

E-Mail: moin@gutachten.de

Bezirksverwaltung
Anliegerbeiträge
Adolpheplatz 3-5
D - 20457 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 23 - 4333
Telefax 040 - 4279 23990
Ansprechpartnerin: Frau Held
Zimmer:
Funktionspostfach:
anliegerbeiträge@bwfgb.hamburg.de
Az.: B32/7-FA 8511-8567
Hamburg, 10.04.2025

Bescheinigung über Anliegerbeiträge

für das Grundstück

Straße: Berner Heerweg 200a-g, 202a-m, 204a-g, 206a-m, 208a-g,
210a-m
Grundbuch Farmsen
Blatt: 8523 W (8511-8567W)
Flurstück: 2740

Erschließungsbeiträge

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

Sielbaubeiträge

Vor der Front zur Straße Berner Heerweg liegt ein Schmutz- und 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.

Wohnungseigentum

Es handelt sich um Wohnungseigentum.

Bei allen Beitragsarten mit Ausnahme der Sielbeiträge sind die einzelnen Wohnungseigentümer
nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

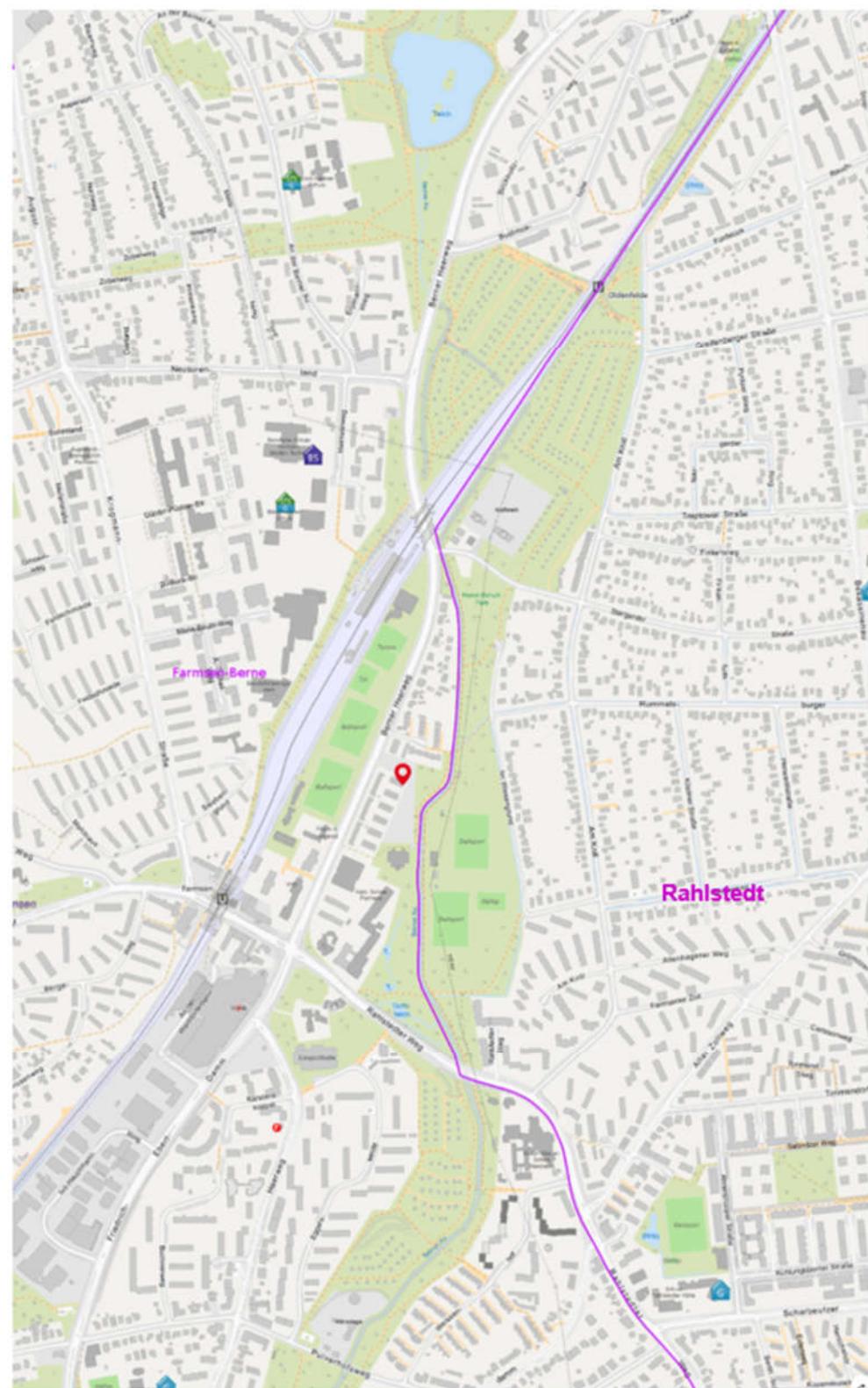
Für Sielbeiträge besteht dagegen die persönliche Haftung des Wohnungseigentümers als
Gesamtschuldner.

Die Freie und Hansestadt Hamburg, - vertreten durch die Behörde für Wissenschaft, Forschung,
Gleichstellung und Bezirke, Abteilung Anliegerbeiträge -, erklärt folgendes:

„Im Falle einer Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Wohnungseigentums nimmt
die Freie und Hansestadt Hamburg den Vorrang etwa noch zu zahlender Sielbeiträge (§ 10
Abs. 1 Nr. 3 Zwangsversteigerungsgesetz in Verbindung mit dem Sielabgabengesetz) nur für
jeden Bruchteil der Sielbeiträge in Anspruch, zu dem die Miteigentümer am Grundstück beteiligt
sind. Die persönliche Haftung des Wohnungseigentümers als Gesamtschuldner (nach dem
Sielabgabengesetz) bleibt durch diese Erklärung unberührt.“



Anlage 10 – Stadtkaarte



aus Geo-Online



10. Anmerkungen

Bei dem vorstehenden Gutachten sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

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