

GUTACHTEN

- ohne Innenbesichtigung -

zur Ermittlung des Verkehrswerts gem. § 194 BauGB der Liegenschaft

eines Einfamilienhauses, Steenbargkoppel 36, 22397 Hamburg



Verkehrswert

622.000,00 €

Sechshundertzweiundzwanzigtausend Euro

Wertermittlungsstichtag: 27.03.2026

Gutachtenerstellung: 29.06.2026

Auftraggeber/-in

Amtsgericht Hamburg-Barmbek

Spohrstraße 6

22083 Hamburg

Ausfertigung

Seiten gesamt: 107

Anlagen: 18, Seiten: 35

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

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	IV
1 ÜBERSICHT DER DATEN UND ERGEBNISSE.....	1
2 ALLGEMEINE ANGABEN	2
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
3 LAGE	9
3.1 Makrolage	9
3.2 Mikrolage	10
3.3 Wirtschaftliche Lage	11
4 GRUND UND BODEN	13
4.1 Grundstücksbeschreibung	13
4.2 Erschließung	13
4.3 Privatrechtliche Situation	14
4.4 Öffentlich-rechtliche Situation	15
4.5 Bauplanungsrecht	19
4.6 Bauordnungsrecht	20
4.7 Baugrund- und Bodenverhältnisse	22
5 GEBÄUDE	28
5.1 Gebäudekonzeption	28
5.2 Gebäudebeschreibung	29
5.3 Sanierungen/Modernisierungen	29
5.4 Baureserve	30
5.5 Barrierefreiheit	30
5.6 Energetische Eigenschaften	30
6 GRUNDLAGEN ZUR WERTERMITTLUNG	33
6.1 Marktsituation	35
6.2 Flächen und Stellplätze	36
7 BODENWERT	41
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	41
7.2 Vergleichswerte	41

7.3	Marktkonformer Bodenwert.....	41
8	SACHWERT (§§ 35-39 ImmoWertV)	45
8.1	Ermittlung der Standardstufe mittels durchschnittlicher Herstellungskosten - § 36 ImmoWertV	46
8.2	Baujahr/Baualter/Nutzungsdauer.....	48
8.3	Alterswertminderungsfaktor - §§ 37, 38 ImmoWertV	51
8.4	Korrekturfaktoren	51
8.4.1	Baupreisindex	51
8.4.2	Regionalfaktor § 36 ImmoWertV.....	51
8.5	Zeitwert der baulichen Anlagen	52
8.6	Sachwertfaktor - § 39 ImmoWertV.....	53
8.7	Sachwertermittlung	54
9	VERGLEICHSWERT §§ 24-26 ImmoWertV	55
9.1	Unmittelbares Vergleichswertverfahren	55
9.1.1	Vergleichspreise	56
9.2	Mittelbares Vergleichswertverfahren.....	56
9.2.1	Vergleichsfaktoren	56
9.3	Vergleichswertermittlung.....	58
10	BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE.....	59
10.1	Instandhaltungsstau	59
10.1.1	Verpflichtung zur Eigenüberwachung der Grundstücksentwässerungsanlage.....	59
10.1.2	CO ₂ -Umlage	60
10.2	Wertbeeinflussende Schäden und Mängel	60
10.3	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen.....	60
10.4	Zu-/Abschläge wg. wertbeeinflussenden Besonderheiten	61
11	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	62
12	SCHLUSSERKLÄRUNG DER SACHVERSTÄNDIGEN	63
	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	QUALITÄTSSSTICHTAG
ENEG	ENERGIEEINSPARUNGSGESETZ	RH	REIHENHAUS
ENEv	ENERGIEEINSPARVERORDNUNG	REH	REIHENENDHAUS

ABKÜRZUNG	BEDEUTUNG	ABKÜRZUNG	BEDEUTUNG
ETC	ET CETERA	RMH	REIHENMITTELHAUS
RND	RESTNUTZUNGSDAUER	VPI	VERBRAUCHERPREISINDEX
SOG.	SOGENANT	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	Garage im Kellergeschoss

Objektadresse:

Steenbargkoppel 36
22397 Hamburg

Objektdaten:

Ursprungsbaujahr (BJ)	1965
Baujahr (BJ) Erweiterung/Anbau	
Anbau/Erweiterung	2017
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	39 Jahre
Baualter	61 Jahre

Grundstück:

Gemarkung:	Duvenstedt
Flurstücknummer:	1340

Flächen:

Grundstücksgröße:	1.000,00 m ²
Bruttogrundfläche rd.:	599,00 m ²
Überbaute Grundfläche rd.:	298,00 m ²
Wohn-/Nutzflächerd.:	174,00 m ²

Bewertungszweck: Ermittlung des Verkehrswerts gem. § 194 BauGB

Bewertungsstichtag:	27. März 2026
Qualitätsstichtag:	27. März 2026
Gutachtenerstellung:	29. Juni 2026

Ergebnisse:

Bodenwert:	513.000,00 €
Ertragswert inkl. Bodenwert:	790.000,00 €
Vergleichswert inkl. Bodenwert	777.000,00 €
Verkehrswert	622.000,00 €

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-rechtliche 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 2021¹) 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.²

Besondere Hinweise zur Anwendung finden sich in den nachfolgenden Paragraphen:

§ 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.

(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.

¹ (ImmoWertV, 2021)

² Mit dem Inkrafttreten der Anwendungshinweise zur Immobilienwertverordnung den ImmoWertA sind die bisherigen Richtlinien, Vergleichs-, Ertrags- und Sachwerttrichtlinie 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.

(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 Wertbeeinflüsse 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 in der Steenbargkoppel 36 in 22397 Hamburg. Die Bewertung erfolgt zum Zweck der Zwangsversteigerung. 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 **27.03.2026**, 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.“³

2.3 Ortsbesichtigung/Teilnehmer

Zum Ortstermin am 27.03.2026 wurden nachfolgende Personen geladen:

- Schuldner Eigentümer/in
- Gläubiger

Folgende Personen haben an der Besichtigung teilgenommen:

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

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte das Objekt teilweise nur von außen besichtigt werden.

³ (Baugesetzbuch (BauGB), § 194, 1960, zuletzt geändert am 12.08.2025)

2.4 Unterlagen

Nr.	Unterlagen vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt	Datum
1.	Gesamtakte	vom 13.02.2026
2.	Grundbuchauszug	vom 13.02.2026
3.	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	vom 26.01.2026
4.	Flurstücks- und Eigentüternachweis	vom 26.01.2026
5.	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	vom 26.01.2026
Nr.	Unterlagen durch die Sachverständige beschafft	Datum
6.	Auszug Miet-/Kaufpreise	vom 28.06.2026
7.	Übersichtskarte	vom 26.03.2026
8.	Regionalkarte	vom 26.03.2026
9.	Luftbild	vom 26.03.2026
10.	Unwetterrisiko	vom 26.03.2026
11.	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	vom 30.03.2026
12.	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	2026
13.	Altlasten	vom 30.03.2026
14.	Anliegerbescheinigung	vom 09.04.2026
15.	Bauakte	div. Daten
17.	Baugenehmigungsbescheid	vom 10.04.1968
18.	Grundrisse/Schnitte/Ansichten	vom 10.10.1968
19.	Baugenehmigung rückwärtiger Anbau (keine zusätzliche Wohneinheit)	vom 20.02.2017
20.	Grundriss/Schnitte/Ansichten Anbau	vom 03.02.2017
21.	Fertigstellungsbescheid rückwärtiger Anbau	vom 26.10.2017
22.	Fotodokumentation des Ortstermins	vom 27.03.2026

2.5 Liegenschaftskataster

Angaben Liegenschaftskataster

Blatt Nr.:	1860
Flurstück(e):	1340
Gemarkung:	Duvenstedt
Bezirk:	Wandsbek
Gebietszugehörigkeit:	Hamburg
Lage:	Steenbargkoppel 36
Fläche:	1.000,00 m ²
Tatsächliche Nutzung:	1.000,00 m ² Wohnbaufläche

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Hamburg-Barmbek
Bezirk:	Wandsbek
Blatt:	1860
Lfd. Nr.:	1
Eigentümer:	4.1
	Steenbargkoppel 36
	22397 Hamburg
	4.2
	Steenbargkoppel 36
	22397 Hamburg

2.6 Grundbuchdaten

Grundbuchdaten

Grundbuchblattnr.:	1860
Amtsgerichtsbezirk:	Hamburg
Grundbuch von:	Duvenstedt
Band	61
Auszug vom:	13.02.26

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:

Gemarkung	Duvenstedt
Flurstücknummer:	1340
Wirtschaftsart und -lage	Hof- und Gebäudefläche Steenbargkoppel 36
Grundstücksgröße in m²:	1.000,00 m² Von Band 36 Blatt 4101 des Grundbuchs von Duvenstedt hierher übertragen am 13. Juli 1967

Abteilung I:

Eigentümer:

lfd. Nr. 4.1

lfd. Nr. 4.2

- zu je 1/2 Anteil -

Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nr. 2	Reallast zugunsten des jeweiligen Eigentümers von Duvenstedt Blatt 1861 des Inhalts, daß der Eigentümer des belasteten Grundstücks verpflichtet ist, zu den Kosten der Unterhaltung und Instandsetzung das auf dem begünstigten Grundstück befindlichen Brunnens einschließlich der Pumpe sowie der Druckkesselanlage nebst Leitungen mit einem Elftel beizutragen. Eingetragen im gleichen Range mit Abteilung II Nr. 3 bis 13 am 26. September 1968. Grunddienstbarkeit betreffend Duldung einer Ringleitung zur Wasserversorgung zugunsten
lfd. Nr. 3	des jeweiligen Eigentümers von Duvenstedt Blatt 1858
lfd. Nr. 4	des jeweiligen Eigentümers von Duvenstedt Blatt 1859
lfd. Nr. 5	des jeweiligen Eigentümers von Duvenstedt Blatt 1861
lfd. Nr. 6	des jeweiligen Eigentümers von Duvenstedt Blatt 1862
lfd. Nr. 7	des jeweiligen Eigentümers von Duvenstedt Blatt 1863
lfd. Nr. 8	des jeweiligen Eigentümers von Duvenstedt Blatt 1864
lfd. Nr. 9	des jeweiligen Eigentümers von Duvenstedt Blatt 1865
lfd. Nr. 10	des jeweiligen Eigentümers von Duvenstedt Blatt 1866
lfd. Nr. 11	des jeweiligen Eigentümers von Duvenstedt Blatt 1867
lfd. Nr. 12	des jeweiligen Eigentümers von Duvenstedt Blatt 1868
lfd. Nr. 13	des jeweiligen Eigentümers von Duvenstedt Blatt 1869 Nr. 3 bis 13 unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 15. August 1968 (ON 16) im gleichen Range untereinander und im gleichen Range mit Abteilung II Nr. 2 eingetragen am 26. September 1968. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht- Hamburg-Barmbek, Az: 802 K 1/26, ON 32); eingetragen am 20.01.2026

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 beigelegt.

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

Duvenstedt befindet sich im nordöstlichen Randbereich Hamburgs im Bezirk Wandsbek, nahe der Grenze zu Schleswig-Holstein und zählt zu den Walddörfern. Der Stadtteil gehört zum eher ländlich geprägten Alstertal, ist durch eine aufgelockerte Wohnbebauung, einen hohen Grünanteil sowie eine naturnahe Umgebung mit ausgeprägtem Erholungswert gekennzeichnet. Die überörtliche Verkehrsanbindung ist gegenüber zentraleren Hamburger Lagen eingeschränkt; die Versorgung des täglichen Bedarfs ist jedoch vor Ort grundsätzlich gegeben. Insgesamt ist Duvenstedt als ruhiger, familienorientierter und gehobener Wohnstandort in randstädtischer Lage zu bewerten.

Den Hamburger Flughafen erreicht man in ca. 20-30 Minuten. Das Naturschutzgebiet der Duvenstedter Brook sowie andere Grün- und Waldgebiete liegen in unmittelbarer Nähe.

Ort und Einwohnerzahl: ⁴	Berichtsjahr 2024/25	Duvenstedt	Wandsbek	Hamburg
Einwohner:		5.940	456.412	1.869.473 (2025)
Unter 18-jährige:		1.183 (19,9 %)	80.757 (17,7 %)	329.430 (16,7 %)
65-Jährige und Ältere:		1.272 (21,4 %)	96.955 (21,2 %)	353.327 (17,9 %)
Fläche in km ² :		6,8	147,5	755,1
Einwohner je km ² :		874	3.086	2.601
Immobilienmarkt: ^{5/6}	Berichtsjahr 2024	Duvenstedt	Wandsbek	Hamburg
Wohnungen:		2.513	224.244	998.363
Wohngebäude:		1.808	80.884	260.141
Wohnungsgröße Ø:		127,3 m ²	83,9 m ²	76,4 m ²
Wohnfläche je Einwohner/in:		53,9 m ²	41,3 m ²	38,8 m ²
Sozialwohnungen:		82	15.964	79.788
Mittlere Kaufpreise:	EFH/ZFH €/m ² Wohnfläche Ø k. A.		k. A.	5.117
2024	Erwerbsvorgänge EFH/ZFH: 30		885	2.551
	Flächenumsatz in 1.000 m ² : k. A.		k. A.	1.629
	Geldumsatz in Mio €: k. A.		k. A.	1.939

⁴ (Stadtteilprofile Hamburg, 2025)

⁵ (Stadtteilprofile Hamburg, 2025)

⁶ (Gutachterausschuss Hamburg, 2025)

3.2 Mikrolage

Die Steenbargkoppel befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße im Stadtteil Duvenstedt im Bezirk Wandsbek. Die Straße ist als Anliegerstraße mit Tempo 30 ausgewiesen und weist eine aufgelockerte, wohngeprägte Umgebung mit vorwiegend Einfamilienhäusern mit ansprechendem Straßenbild und Baumbestand auf. In der Straße sind nur wenige Hausnummern verzeichnet; die Lage wirkt entsprechend kleinteilig und wenig verdichtet.

Die Nahversorgung ist im Umfeld grundsätzlich, z.B. durch den Duvenstedter Markt gegeben. Ergänzend sind gastronomische Angebote, Dienstleister, Ärzte sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen im direkten Umfeld vorhanden. Ein Supermarkt, eine Schule, eine Kindertagesstätte sowie eine ärztliche Versorgung befinden sich in fuß- bzw. naher Reichweite; ebenso ist eine Bushaltestelle in kurzer Entfernung vorhanden.

Die ÖPNV-Anbindung ist insgesamt ausreichend, aber nicht sehr leistungsstark im Vergleich zu innenstadtnahen Lagen. Der nächste Bahnhof liegt nicht im unmittelbaren Umfeld, sodass die Erreichbarkeit des überregionalen Schienenverkehrs vor allem über Busanbindung und Anschlussfahrten erfolgt.

Der Standort profitiert von der naturnahen und ruhigen Wohnlage innerhalb Duvenstedts. Gleichzeitig ist die Lage wegen der randstädtischen Position und der eher lockeren Infrastruktur als suburban zu bewerten.

Verkehrsanbindung	<u>Autobahnzufahrt</u>	
	A 7	ca. 16,5 km
	<u>Busverbindung</u>	
	Linie 176 + 276 Mesterbrooksweg	ca. 550 m
	<u>Bahnhof</u>	
	U-Bahn Ohlstedt	ca. 3,3 km (U 1)
	Fernbahnhof	ca. 21,5 km (HH-HBf)
	<u>Flughafen</u>	
	Flughafen Hamburg	ca. 14,1 km

Gemäß dem Wohnlagenverzeichnis 2025 (Stand 12/2025) der Hansestadt Hamburg befindet sich die Straße Steenbargkoppel 36, 22397 Hamburg in guter 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 m² große freistehende Einfamilienhäuser.

Schlechte Lage	von	56,00 €/m ²	bis	480,00 €/m ²
Mäßige Lage	von	490,00 €/m ²	bis	680,00 €/m ²
Mittlere Lage	von	690,00 €/m ²	bis	990,00 €/m ²

Gute Lage	von	1.000,00 €/m ²	bis	1.900,00 €/m ²
Bevorzugte Lage	von	1.950,00 €/m ²	bis	12.500,00 €/m ²

Der normierte Bodenrichtwert 2022 für den Bereich des Bewertungsobjekts **NormBRW22** für ein 1.000 m² großes Grundstück beträgt **rd. 710,00 €/m²** und ist nach dieser Einteilung in die Kategorie **“Mittlere Lage“** einzuordnen.

Die unterschiedlichen Lagekategorisierungen können folglich voneinander abweichen.

3.3 Wirtschaftliche Lage

Hamburg zählt zu den bedeutenden Wirtschaftsregionen Deutschlands und verfügt als traditionsreiche Hansestadt über eine lange wirtschaftliche Entwicklungsgeschichte. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Stadt bildet eine wesentliche Grundlage für Wohlstand und sozialen Zusammenhalt.

Vor dem Hintergrund aktueller Transformationsprozesse strebt die Hamburger Wirtschaft an, eine aktive Rolle bei der klimagerechten Umgestaltung wirtschaftlicher Strukturen einzunehmen und damit langfristige wirtschaftliche Perspektiven zu sichern.

Die nachhaltige ökonomische und ökologische Entwicklung der Stadt und des Bundeslandes wird maßgeblich durch Hamburg und seinen Hafen geprägt. Vor diesem Hintergrund besteht das Ziel, die internationale Wettbewerbsfähigkeit des Standortes zu sichern und zugleich hohe soziale sowie klimapolitische Standards aufrechtzuerhalten.⁷

Die Metropolregion Hamburg zeichnet sich durch mehrere Standortvorteile aus. Hierzu zählen insbesondere die verkehrsgünstige Lage, der größte Universalhafen Deutschlands sowie eine Vielzahl attraktiver Hochschulen und Forschungseinrichtungen. Ergänzend trägt eine hohe Lebensqualität mit einem breit gefächerten Kultur- und Freizeitangebot zur Attraktivität der Region bei. Insgesamt zählt die Metropolregion Hamburg damit zu den wettbewerbsfähigsten Regionen in Deutschland und Europa.⁸

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).⁹

Der Bezirk Wandsbek zählt zu den wirtschaftlich bedeutenden und bevölkerungsstarken Gewerbestandorten Hamburgs. Er verfügt über eine ausgewogene Mischung aus Gewerbe-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsstrukturen. Neben klein- und mittelständischen Unternehmen sind auch größere Betriebe aus Handel, Gesundheitswirtschaft, Logistik und verarbeitendem Gewerbe und Unternehmenszentralen vertreten. Bedeutende Gewerbegebiete – unter anderem in Tonndorf, Rahlstedt und Wandsbek-Nord – bieten gut erschlossene Flächen mit direkter Anbindung an Hauptverkehrsachsen und den öffentlichen Nahverkehr.

Durch seine hohe Einwohnerzahl stellt Wandsbek einen wichtigen Absatzmarkt und einen stabilen Arbeitskräftepool dar. Die soziale und technische Infrastruktur ist umfassend ausgebaut, darunter Schulen, medizinische Einrichtungen, kulturelle Angebote sowie moderne Verkehrs- und ÖPNV-Netze. Der Bezirk zeichnet sich durch ein stetiges Bevölkerungswachstum, stadtnahe Wohnlagen und eine kontinuierliche städtebauliche Entwicklung aus, was langfristig zur wirtschaftlichen Stabilität beiträgt.

⁷ (Hamburg.de)

⁸ (Metropolregion.hamburg.de)

⁹ (Statista, Wirtschaftsdaten, 2024)

Insgesamt bietet Wandsbek eine vielfältige Wirtschaftsstruktur, gute Erreichbarkeit und stabile Rahmenbedingungen und ist damit ein attraktiver Standort für Unternehmen verschiedenster Branchen.

Duvenstedt ist wirtschaftlich vor allem als gehobener Wohnstandort mit lokaler Nahversorgung und geringem gewerblichem Anteil geprägt; größere Arbeitsplätze, Produktionsstandorte oder ein ausgeprägtes Zentrum liegen dort nicht im Vordergrund. Die Versorgung wird durch mehrere Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote im Stadtteil ergänzt, während viele Erwerbstätige für Arbeit und darüber hinausgehende Angebote in andere Hamburger Lagen pendeln. Insgesamt ist die wirtschaftliche Lage stabil, wohnorientiert und eher konsum- als produktionsgeprägt.^{10/11}

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

	Bezirk Wandsbek	Hamburg
• Arbeitslosenquote 2023:	5,8 %	7,4 % ¹²
2025	7,9 % (2025) ¹³	8,3 % ¹⁴
• Kaufkraft pro Person		30.100 (2024) ¹⁵
• Kaufkraftindex:		108,4 des Bundesdurchschnitts
• Bruttoinlandsprodukt Stand 2023:		153.737 Mio. €
Stand 2024		161.856 Mio € ¹⁶
• Wirtschaftswachstum gegenüber Vorjahr:		-1,1 %

¹⁰ (Statistikportal Hamburg)

¹¹ (Statistikamt Nord)

¹² (Statista, 2023)

¹³ (Arbeitsmarktbericht September 2025, 2025)

¹⁴ (Statista, 2025)

¹⁵ (Kaufkraft Deutschland, 2024)

¹⁶ (Bruttoinlandsprodukt von Hamburg, 2024)

4 GRUND UND BODEN

4.1 Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform, -abmessungen, Topographie

Es handelt sich hier um ein rechteckig, leicht kegelförmig geschnittenes Grundstück.

Das Flurstück 1340 hat eine mittlere Breite von ca. 45 m und eine mittlere Tiefe von ca. 22 m. Die katasteramtlich angegebene Grundstücksgröße ist 1.000 m², die Grundstücksgröße ist damit hinreichend plausibilisiert.

Aufteilung und Einfriedung

Im Süd-Westen des Grundstücks befindet sich die Einfahrt zum Objekt, welche durch ein Tor zugänglich ist. Die Zufahrt ist asphaltiert. Das Grundstück ist vollständig durch Hecken und Zäune eingefriedet. Das Bewertungsobjekt wurde im östlichen Grundstücksteil errichtet. Im Kellergeschoss des südöstlichen Gebäudeteils befindet sich eine Tiefgarage, wie ein Zufahrtstor in diesem Bereich vermuten lässt. Der Zugang zum Haus erfolgt über eine vierstufige Außentreppe. Dort befindet sich eine süd-westlich ausgerichtete Terrasse. Das übrige Grundstück ist gärtnerisch, mit einer großzügigen Grünfläche angelegt.

Nachbarbebauung

Die Nachbarbebauung besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern.

4.2 Erschließung

Verkehrstechnische Erschließung

Das Grundstück ist über die Straße Steenbargkoppel verkehrstechnisch erreichbar. Beidseitig befinden sich Gehwege, einseitig mit Beleuchtung. Parken ist beidseits am Fahrbahnrand möglich.

Anschlüsse/Versorgung

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

Erschließungsbeiträge

Gemäß der Bescheinigung über Anliegerbeiträge der Freien und Hansestadt Hamburg, Behörde für Finanzen und Bezirke vom 09.04.2026 ist die Straße Steenbargkoppel endgültig hergestellt worden. Für die endgültige Herstellung werden daher zurzeit keine Erschließungsbeiträge erhoben.

Sielbaubeiträge

Vor der Front zur Straße Steenbargkoppel liegt ein Schmutzwassersiel.

Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielten Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben. Für die Herstellung eines Regenwassersieles können noch Sielbaubeiträge nach den Bestimmungen des

Sielabgabengesetzes erhoben werden. Die Beitragspflicht für Regenwassersiele entsteht, wenn das Grundstück an ein Regenwassersiel angeschlossen ist/wird.

Sielanschlussbeiträge

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

4.3 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Der Sachverständigen lag eine Kopie des Grundbuchauszugs Blatt 1860 vom 13.02.2026 vor.

Demnach bestehen in **Abteilung II** des Grundbuches Blatt 1860 folgende Eintragungen:

Grunddienstbarkeit (§1018 BGB)

Die Grunddienstbarkeit ist gesetzlich wie folgt definiert: „Ein Grundstück kann zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks in der Weise belastet werden, dass dieser das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen darf oder dass auf dem Grundstück gewisse Handlungen nicht vorgenommen werden dürfen oder dass die Ausübung eines Rechts ausgeschlossen ist, das sich aus dem Eigentum an dem belasteten Grundstück dem anderen Grundstück gegenüber ergibt (Grunddienstbarkeit).“¹⁷

Es handelt sich im vorliegenden Fall um die Duldung einer Ringleitung zur Wasserversorgung des begünstigten Grundstücks sowie das für die Instandhaltung oder Instandsetzung erforderliche Betreten des Grundstücks.¹⁸

Diese Eintragung wird für den Verkehrswert als nicht wertbeeinflussend beurteilt, da eine Beeinträchtigung der Nutzbarkeit des Grundstücks aus Sicht der Sachverständigen nicht gegeben ist.

Reallast §§ 1105 ff. BGB

Eine Reallast ist ein im Grundbuch eingetragenes Recht, das den Eigentümer eines Grundstücks verpflichtet, an den Berechtigten wiederkehrende Leistungen zu erbringen, etwa Geld-, Sach- oder Dienstleistungsleistungen. Sie ist in den §§ 1105 ff. BGB geregelt und entsteht durch Einigung der Beteiligten sowie durch Eintragung ins Grundbuch. Anders als eine Hypothek oder Grundschild dient die Reallast nicht der Kreditsicherung, sondern der dauerhaften Absicherung von laufenden Verpflichtungen.

Die Reallast „haftet“ am Grundstück und bleibt grundsätzlich auch bei einem Eigentümerwechsel bestehen.

Die eingetragene Reallast beinhaltet die Verpflichtung zur Kostenbeteiligung an der Unterhaltung und Instandsetzung eines auf dem begünstigten Grundstück befindlichen Brunnens sowie dessen Zubehör.¹⁹

Weitere Informationen zu Kosten und Nutzen des Brunnens liegen der Sachverständigen nicht vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der/die jeweilige/n Eigentümer des belasteten Grundstücks in irgendeiner Form von dem Wasser aus dem Brunnen

¹⁷ (Bürgerliches Gesetzbuch § 1018 BGB)

¹⁸ (URNr. 5276, 1968)

¹⁹ (URNr. 5277, 1968)

partizipieren und im Gegenzug an den Kosten für dessen Betrieb beteiligt werden. Unter dieser Annahme wird die Belastung unter dem Gesichtspunkt Kosten und Nutzen, als neutral bewertet.

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 Länder²⁰ sowie in ergänzenden Gesetzen geregelt.

Baulasten

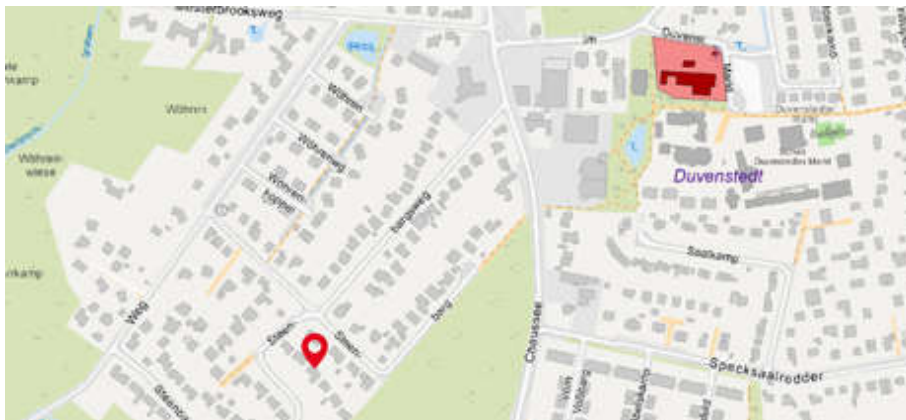
Gemäß schriftlicher Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg, Behörde für Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung vom 26.01.2026 ist für das Bewertungsobjekt Gemarkung Duvenstedt, Flurstück 1340, im Baulastenverzeichnis keine Eintragung vorhanden.

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.

Denkmalschutz²¹

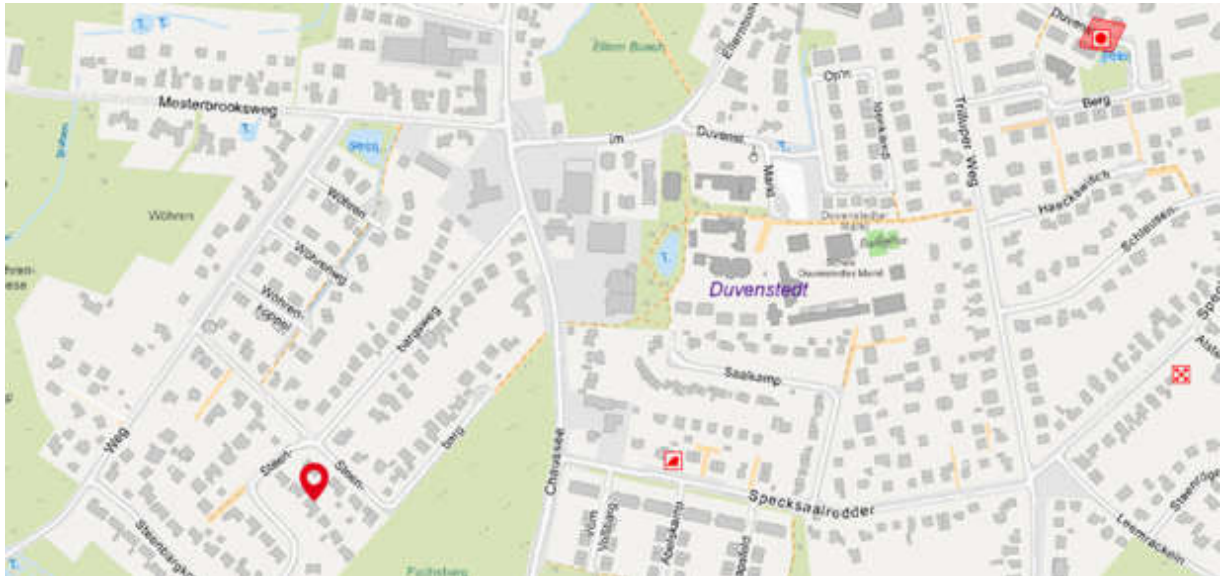
Das vorliegende Bewertungsobjekt ist weder in der Denkmalliste noch in der Liste Bewegliche Denkmäler der Freien und Hansestadt Hamburg, Behörde für Kultur und Medien vom 05.04.2013, Stand 18.11.2025 eingetragen.



²⁰ (Hamburgische Bauordnung (HBauO), 2005, Fassung vom 23.01.20218)

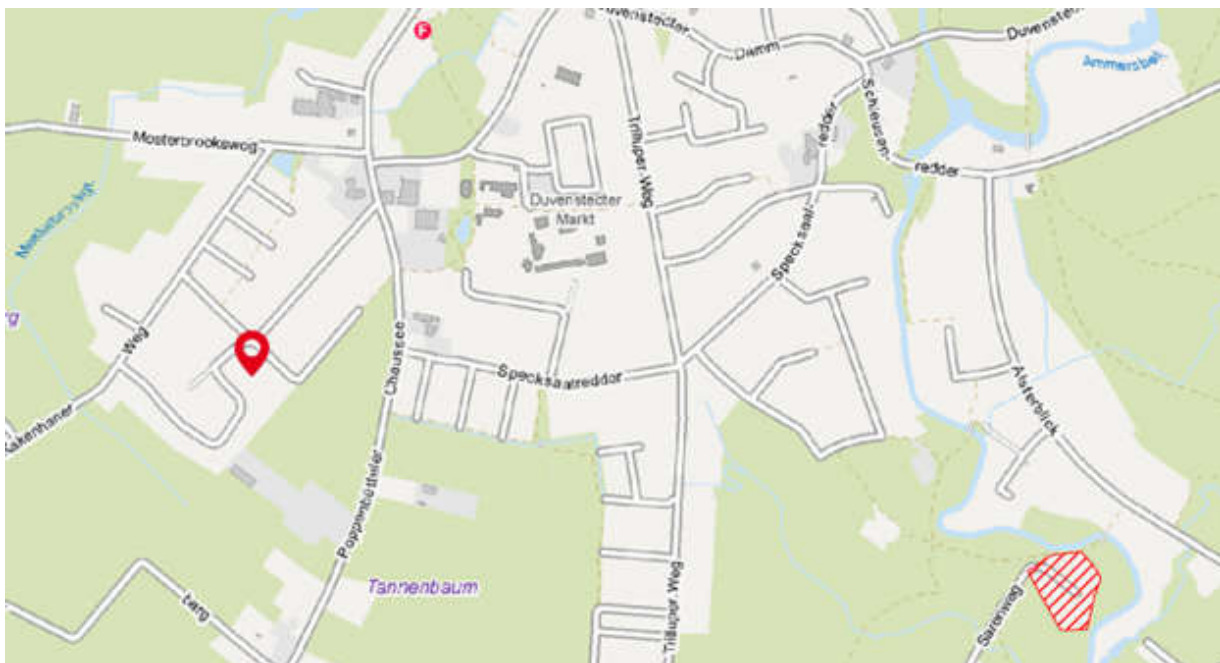
²¹ (Denkmalliste Hamburg, 2013, Stand 23.04.2025)

Bodendenkmäler²²



Milieuschutz/Städtebauliche Erhaltungsverordnungen²³

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



²² (Bodendenkmäler Hamburg, 2025)

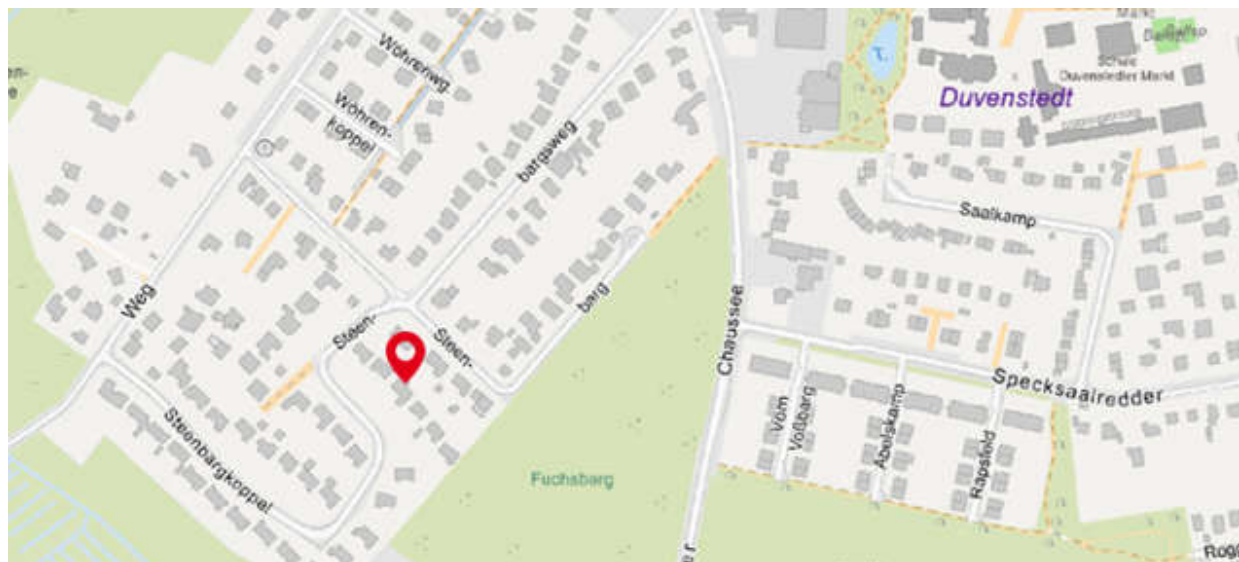
²³ (Städtebauliche Erhaltungsverordnung Hamburg, 2025)



 Städtebauliche Erhaltungsverordnung Hamburg

Fördergebiete/Soziale Erhaltungsverordnungen²⁴

Darüber hinaus befindet sich das Objekt weder in einem Fördergebiet noch in einem Gebiet der sozialen Erhaltungsverordnung.



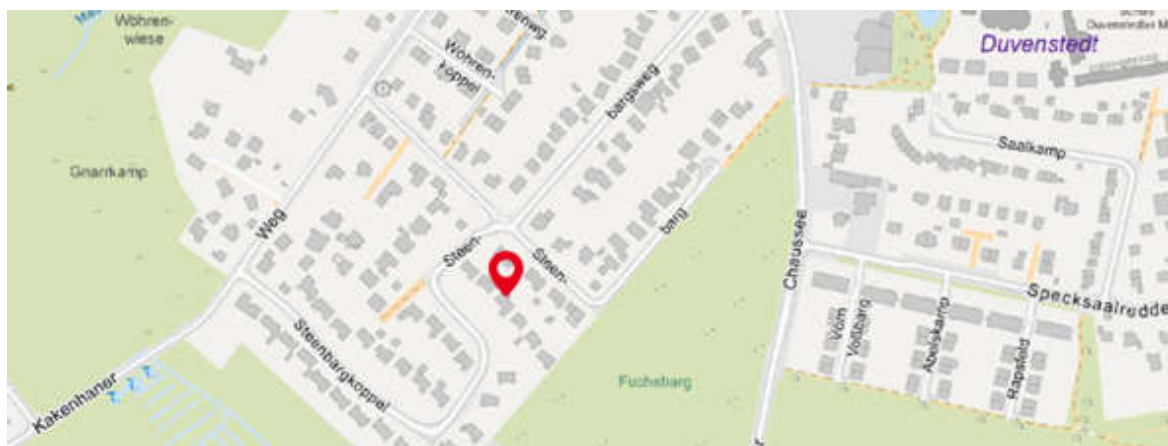
SozErhVo in Aufstellung

 im_aufstellungsverfahren

SozErhVo in Kraft

 in_kraft

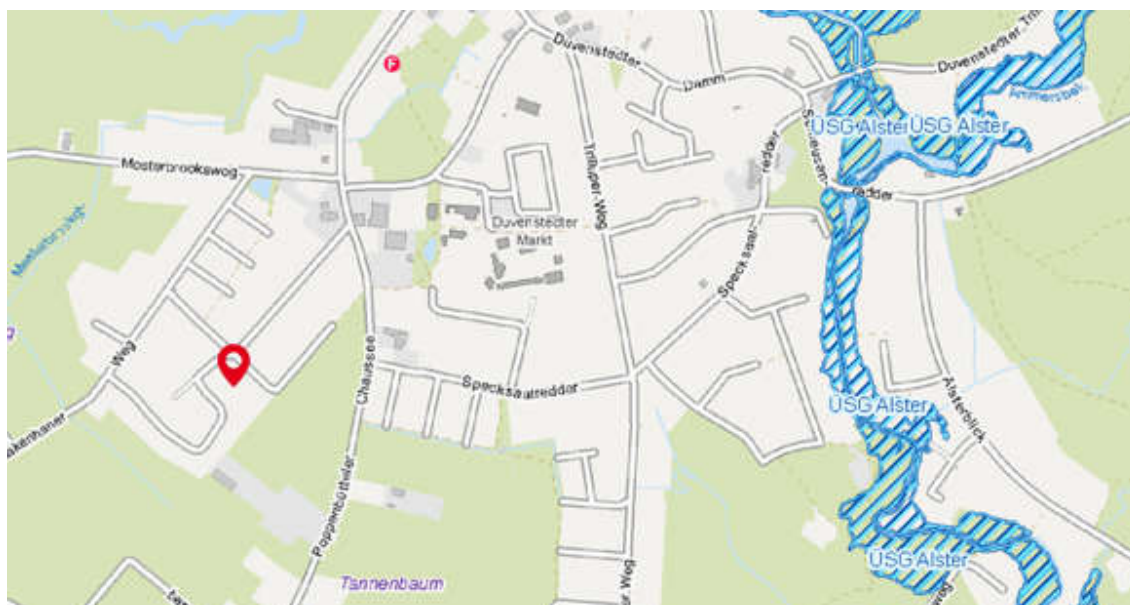
²⁴ (Soziale Erhaltungsverordnung Hamburg, 2025)

Sanierungsgebiet²⁵**Innovationsgebiet**

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

Überschwemmungsgebiete²⁶

Nach Auskunft der interaktiven Karte der Überschwemmungsgebiete des Landesbetriebs für Geoinformation und Vermessung, liegt das Grundstück Steenbargkoppel 36 nicht im Bereich der angegebenen Überschwemmungsgebiete von Hamburg.

²⁵ (Sanierungsgebiete Hamburg)²⁶ (Überschwemmungsgebiete Hamburg)

Hochwassergefährdung

Nach Auskunft des Landesbetriebs für Geoinformation und Vermessung, Bereich Hochwassergefährdung vom 26.03.2026 liegt das Grundstück Steenbargkoppel 36, Gemarkung Duvenstedt, Flurstück 1340 im Bereich der Gefahrenklasse GK 1.

Diese beschreibt eine „Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft“ (vgl. Anlage 14).

Starkregengefährdung

Bezüglich der Starkregengefährdung wird das Grundstück einer sehr geringen Gefährdungsklasse zugeordnet (vgl. Anlage 14).

Auswirkungen auf den Wert der Immobilie hat diese Einschätzung nicht.

4.5 Bauplanungsrecht

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Geltungsbereich des Baustufenplans Duvenstedt, festgestellt am 14.01.1955.

Anmerkung zum Baustufenplan:

Grundsätzlich gelten alte Baustufenpläne automatisch fort, bis sie geändert werden. Das betrifft v. a. die in Hamburg seit 1936 auf der Grundlage der damaligen Baupolizeiverordnung (BPVO) verabschiedeten Baustufenpläne. 1955 wurden alle Hamburgischen Baustufenpläne als Verordnungen neu verkündet.

Sie enthalten allerdings keine Verkehrsflächen (Straßen, Gehwege etc.) und sind damit keine qualifizierten Bebauungspläne im Sinne des Baugesetzbuches, können allerdings durch Teilbebauungspläne oder verkehrsausweisende Bebauungspläne ergänzt werden.

Wenn ein Baustufenplan als sog. „einfacher Bebauungsplan“ fort gilt, müssen Genehmigungen nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) oder nach § 35 BauGB („Bauen im Außenbereich“) erteilt werden, da nach der neueren Rechtsprechung des Hamburgischen Obergerichts auch in Baustufenplangebietern das bundesrechtlich seit 1960 vorgegebene Rechtsregime des Bundesbaugesetzes bzw. des BauGB maßgeblich ist. Die §§ 34 und 35 BauGB haben allerdings nur Planersatzfunktion. Daher werden die alten Baustufenpläne nach und nach durch moderne und „echte“, also qualifizierte Bebauungspläne ersetzt.

Auszug aus dem Baustufenplan Duvenstedt²⁷:

W	=	Wohngebiet
1	=	Zahl der Vollgeschosse
o	=	offen

Baustufenpläne enthalten regelmäßig keine baurechtlichen Ausweisungen. Gem. § 11 Baupolizeiverordnung (BPVO) ist für Baustufenpläne mit der Ausweisung W1o (siehe vorstehend) eine bebaubare Fläche von 2/10 zulässig → Grundflächenzahl (GRZ) = 0,2.²⁸

²⁷ (Baustufenplan Duvenstedt, 1955)

²⁸ (FHH - Bauprüfdienst (BPD), 2016)



Genehmigungsstand

Der Sachverständigen lag ein Baugenehmigungsbescheid vom 10.04.1968 für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Kellergarage 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)²⁹ 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,“

²⁹ (Baunutzungsverordnung - BauNVO, 1962, zuletzt geändert am 03.07.2023)

[...] „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.

Überbaute Grundfläche (ÜGF)	Länge m	Breite m	Fläche m ²
Überbaute Grundfläche Einfamilienhaus			ca. 229,79 m ²
Überbaute Grundfläche Nebenanlagen			
Zufahrt	ca. 6,30 m	ca. 4,35 m	ca. 27,41 m
	ca. 9,75 m	ca. 3,00 m	ca. 29,25 m
	-ca. 16,05 m	ca. 0,60 m	-ca. 9,63 m
	ca. 7,05 m	ca. 3,00 m	ca. 21,15 m
Überbaute Grundfläche insgesamt			ca. 297,97 m ²
Überbaute Grundfläche insgesamt rd.			298,00 m²

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

Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ)

Überbaute Grundfläche (ÜGF) in m ²	297,97 m ²
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG) in m ²	1.000,00 m ²
Grundflächenzahl (GRZ = ÜGF ÷ GFG)	0,30

Die sich aus der überschlägig ermittelten überbauten Grundfläche ergebende GRZ beträgt 0,3. Dies entspricht einer Überbauung von 30 % des Grundstücks. Baurechtlich zulässig ist eine maximal zu errichtende GRZ von 0,2. Im Zuge des Anbaus wurde die Überschreitung der GRZ beantragt und das Vorhaben genehmigt. Es wird daher unterstellt, dass die vorliegende Bebauung baurechtsrechtlich auf Legalität geprüft wurde. Für dieses Gutachten wird daher die Einhaltung der baurechtlichen Vorgaben unterstellt.

Geschossflächenzahl (GFZ)

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 (vgl. Kap. 7.1).

Die baurechtliche Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viele m² 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 gibt keine maximal zulässige GFZ an, daher wird auf die Ermittlung der GFZ verzichtet.

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 zusteht (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 30.03.2026 ist das Grundstück der Gemarkung Duvenstedt, Flurstück 1340 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

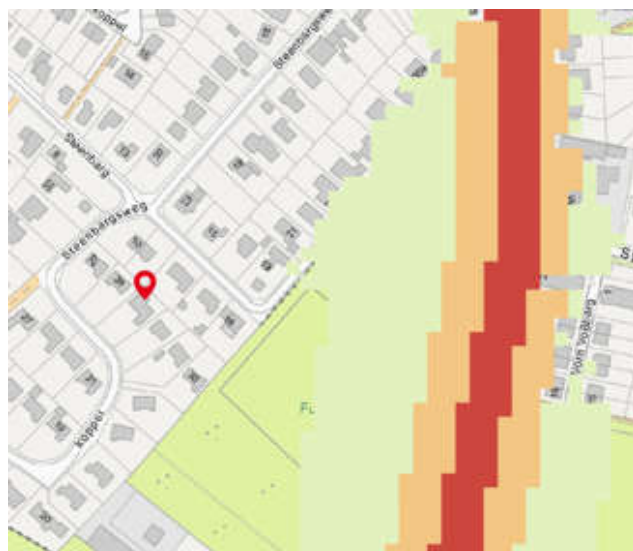
Umgebungsärm, auch als **Lärmbelastung** bezeichnet, ist jede Art von unerwünschtem oder schädlichem Schall in der Umwelt. Dieser kann von verschiedenen Quellen stammen, darunter Verkehr (Straßen-, Schienen- und Flugverkehr), Industrieanlagen, Baustellen oder sogar Freizeitaktivitäten wie Musikveranstaltungen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

Straßenverkehr:³⁰

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

Tag



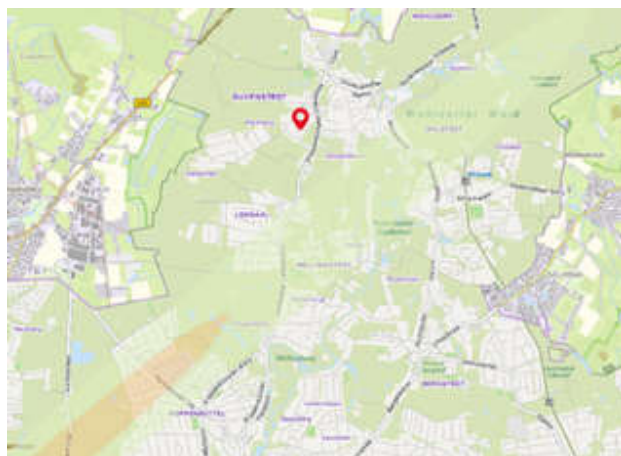
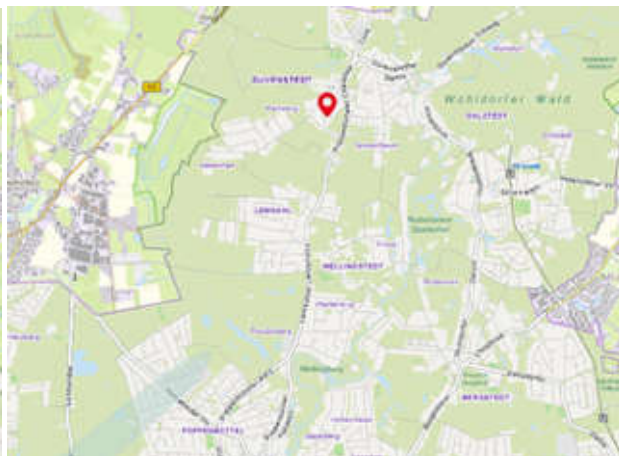
Nacht



³⁰ (Straßenverkehrslärm, 2025)

Flugverkehr:³¹

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

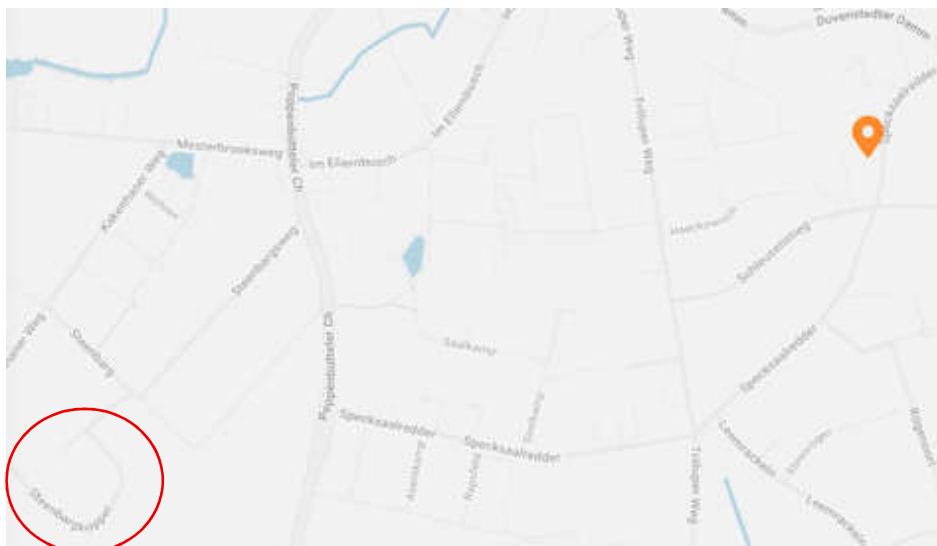
Tag**Nacht****Legende****Flugverkehr Lden (Tag-Abend-Nacht)****Flugverkehr Lnight (Nacht)**Bahnverkehr:³²

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

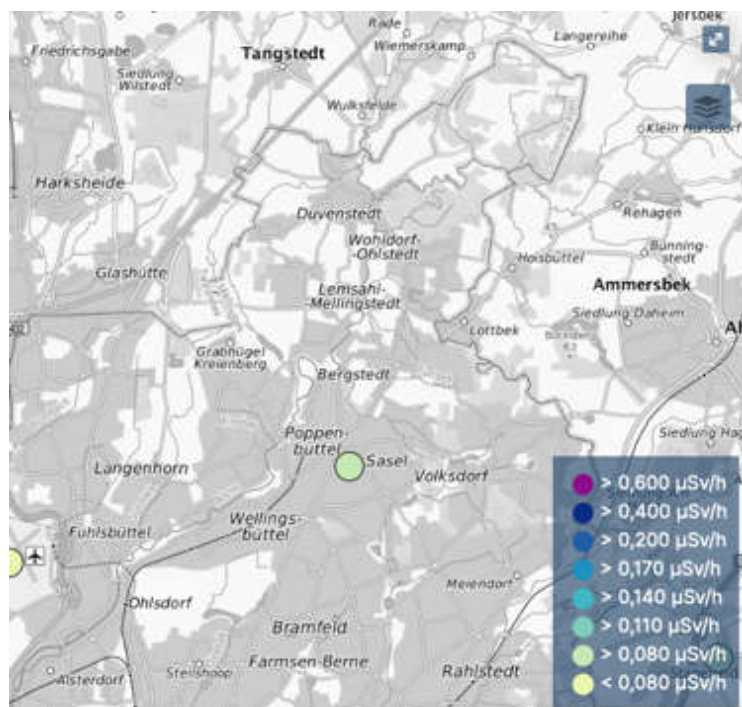
Tag**Nacht**³¹ (Fluglärm, 2025)³² (Bahnverkehr Hamburg, 2025)

Gewerbe/Industrie:³³³⁴

In unmittelbarer Entfernung zum Bewertungsobjekt befindet sich kein Gewerbegebiet.

Strahlung:³⁵

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



³³ (HH Invest - Industrie- und Gewerbegebiete, 2025)

³⁴ (Hamburg Invest)

³⁵ (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.“³⁶

Demnach befindet sich das Bewertungsobjekt nicht in einem strahlenbelasteten Gebiet außerhalb der „Norm-Werte“.³⁷

Feinstaubbelastung³⁸

Als Feinstaub bezeichnet man Partikel mit einem Durchmesser kleiner als zehn Mikrometer (μm). Partikel dieser Größe können bis tief in die Lunge gelangen. Sie sind daher besonders gesundheitsschädlich.

Die Feinstaub-Grenzwerte für 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 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.

Luftqualitätsindexskala³⁹

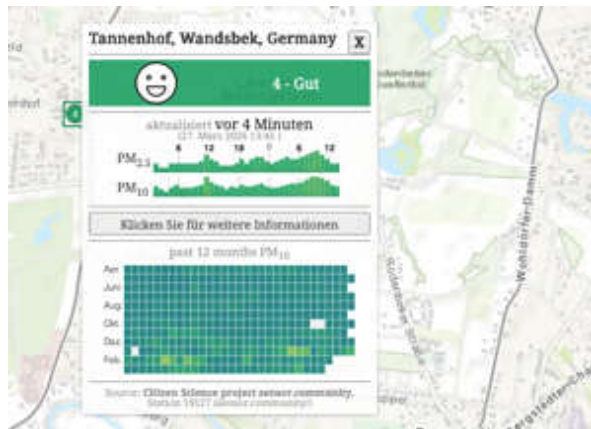
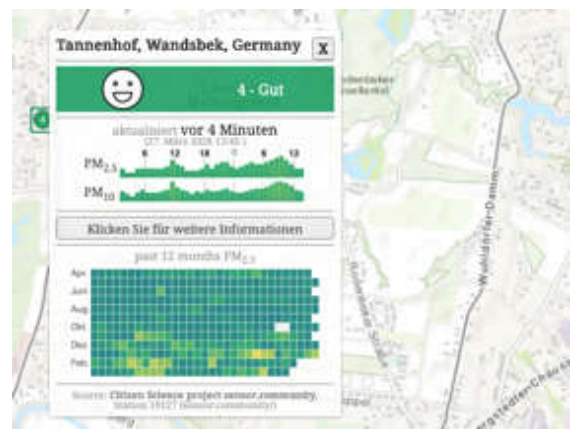
AQI	Luftverschmutzungsgrad
0-50	Gut
51-100	Mäßig
101-150	Ungesund für sensible Gruppen
151-200	Ungesund
201-300	Sehr ungesund

³⁶ (ODL - Info Messwertinterpretation, 2026)

³⁷ (BfS - Bundesamt für Strahlenschutz - Grenz- und Schwellenwerte, 2026)

³⁸ (Feinstaubbelastung)

³⁹ (Luftqualitätsindexskala, 2025)

PM₁₀**PM_{2,5}**

Im unmittelbaren Bereich des Bewertungsobjekts befindet sich keine eigene Messstation zur Erfassung von Feinstaubwerten (PM₁₀/PM_{2,5}). Die nächstgelegene offizielle Messstation des Landes befindet sich z. B. in der Sternschanze, 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 PM₁₀ < 50 µg/m³) 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. Bewertet wird der Zustand des Objekts zum Stichtag 27.03.2026, Tag des Ortstermins, soweit von außen und aus den vorliegenden Unterlagen erkennbar.

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. 1965 in Massivbauweise errichtetes eingeschossiges Einfamilienhaus, mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 174,00 m². Das Gebäude gliedert sich in ein den unterkellerten Altbestand mit Keller- und Erdgeschoss und einem eingeschossigen Anbau aus dem Jahr 2017.

5.2 Gebäudebeschreibung

Die Beschreibung des Gebäudes wurde aufgrund der fehlenden Besichtigung, insbesondere der Innenräume nur auf Basis der vorliegenden Unterlagen und Bildmaterial erstellt. Eine Überprüfung konnte nicht erfolgen, was im Rahmen der Wertermittlung mit einem Abschlag berücksichtigt wird.

Baujahr:	1965
Fundamente:	Streifenfundamente
Fassade:	Putzfassade
Dach:	Konstruktion: Holzkonstruktion
	Form: Flach geneigtes Satteldach
	Eindeckung: Dachsteine anthrazit
	Dämmung: Dämmung der obersten Geschossdecke
Wände:	Geschosse/Dachgeschoss: Bewehrte Beton-Wandplatten
	Keller: Mauerwerk aus KSV-Steinen
Decken:	Keller: Stahlbeton
	Geschosse: Holzbalkendecke
Fenster:	Holz und Kunststofffenster Zweifachverglasung
Heizung:	Vermutlich Ölheizung aus dem Baujahr 1968
Elektrik:	Vermutlich aus dem Baujahr
Keller:	Teilkeller

5.3 Sanierungen/Modernisierungen

Es liegen keine umfassenden Erkenntnisse über den Instandhaltungs- und Modernisierungszustand vor, es können insofern nur offensichtliche oder aus den Unterlagen hervorgehende Maßnahmen genannt werden.

Es ist zu beachten, dass alle Maßnahmen, die über 20 Jahre zurück liegen, nicht mehr als modernisiert zu werten sind.

Zeitraum	Maßnahme
1999	Anschluss ans öffentliche Netz (Entwässerung)
k.A.	Dämmung oberste Geschossdecke
2017	Rückwärtiger Anbau
	Neue Terrasse vorne
	Dacheindeckung inkl. Anpassung Dämmung oberste Geschossdecke

Außenanlagen

Auf dem Grundstück befinden sich im süd-westlichen Bereich eine angelegte Grünfläche sowie befestigte Plattenwege zum Hauseingang. Die Zufahrt zum Garagenstellplatz befindet sich ebenfalls dort. In westlicher und östlicher Richtung ist das Grundstück durch Sträucher von den Nachbargrundstücken abgegrenzt.

5.4 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, sofern die Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. die planungsrechtlichen Vorgaben dies zulassen.

Die tatsächlich realisierbare zusätzliche Bebauung ist abhängig von den jeweils geltenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften sowie den konkreten örtlichen Gegebenheiten und bedarf einer bauaufsichtlichen Genehmigung.

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

5.5 Barrierefreiheit

Da keine Innenbesichtigung durchgeführt wurde, konnte die Barrierefreiheit im Gebäudeinneren nicht beurteilt werden. Jedoch nach äußerem Augenschein könnte das Objekt teilweise barrierefrei im Erdgeschoss sein, da es sich augenscheinlich nur um ein eingeschossiges Gebäude handelt. Die Erschließung des Erdgeschosses zum Hauseingang erfolgt jedoch nicht stufenlos, sondern über Stufen.

Das Wertermittlungsobjekt entspricht soweit äußerlich erkennbar 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.

Da eine umfassende Bewertung hinsichtlich der Barrierefreiheit nicht erfolgen kann, wird dies im Rahmen des Abschlags zur fehlenden Innenbesichtigung berücksichtigt.

5.6 Energetische Eigenschaften

Das am 1. November 2020 in Kraft getretene und 2023, mit Gültigkeit zum 01.01.2024, novellierte Gebäudeenergiegesetz (GEG)⁴⁰ (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

⁴⁰ (Gebäudeenergiegesetz, 2020, zuletzt geändert am 16.10.2023)

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:

„(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^[41] 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** Heizungs austausch vorgeschrieben
- Heizung defekt, keine Reparatur mögl.: es gelten **Übergangslösungen**

Die individuellen Anforderungen sind jedoch im Einzelfall zu prüfen.

Der Sachverständigen lag kein Energieausweis vor. Sollte die Heizungsanlage seit dem Baujahr nicht erneuert worden sein, so wird der Austausch unumgänglich. Auch dieser Punkt ist im Rahmen des Sicherheitsabschlags zu berücksichtigen.

⁴¹ (Gebäudeenergiegesetz, 2020, zuletzt geändert am 16.10.2023)

Gesamteindruck

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

Die Ausstattung und der Zustand im Inneren der zu bewertenden Wohneinheit 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 könnten. Zu nennen sind hier beispielsweise Holzschutzmittel sowie asbesthaltige Materialien. Häufig wurde für das Verkleben von PVC 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 Einzelfalles 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 Freien und Hansestadt Hamburg ausreichend Vergleichsdaten vorliegen, wird die Sachwertermittlung im vorliegenden Fall zur Plausibilisierung herangezogen.

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 2025⁴² (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 €. Im Jahr 2025 lag er bei ca. 565.000 €, was eine minimale Steigerung belegt.

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 ausgewirkt hat, zeigen die Datenerhebungen der Folgejahre. Es gab einen deutlichen Preistrückgang, der sich seit Mitte des Jahres 2024 wieder reguliert, sodass sich das Preisniveau auf einem niedrigeren Level wieder einpendelt hatte. Das erneute Kriegsgeschehen wirkt sich im Jahr 2025 jedoch erneut auf den Immobilienmarkt aus, sodass in einigen insbesondere zentrumsfernen Lagen, ein weiterer leichter Preistrückgang der Grundstückspreise zu beobachten war.

⁴² (Grundstücksmarktbericht, 2025)

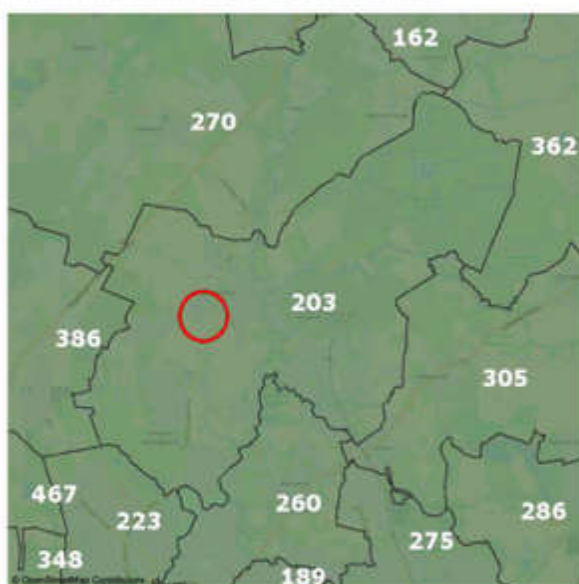
Im Vergleich zur gesamten Bundesrepublik ist die Nachfrage statistisch in Hamburg zwar als stark überdurchschnittlich einzustufen, wie nachfolgende Übersicht des Marktes der on-Geo GmbH verdeutlicht, jedoch ist dies in den Hamburger Indizes bereits berücksichtigt.

IS24 Kaufpreise für Wohnimmobilien

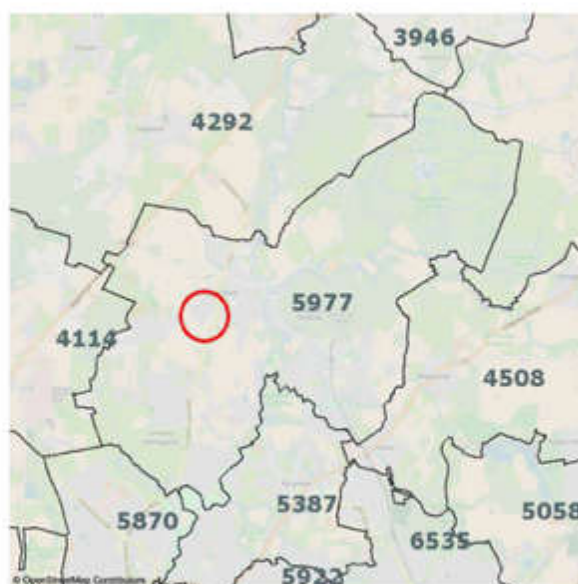
22397 Hamburg, Steenbargkoppel 36



Marktübersicht PLZ-Bezirk 22397



Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 203



Durchschnittliche m²-Angebotspreise (in €)= 5977

Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)):



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 den vorliegenden Unterlagen entnommen und mittels vorliegender Grundrisse plausibilisiert (vgl. Anlage 5).

Grundstück

Grundstücksgröße	Flst. Nr.	Fläche m²
Hof- und Gebäudefläche Steenbargkoppel 36	1340	1.000,00 m²
Gesamtgrundstück Steenbargkoppel 36		1.000,00 m²

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 277⁴³ 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

⁴³ (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 ²
Kellergeschoss		ca. 8,44 m	ca. 16,47 m	ca. 138,96 m ²
		ca. 0,50 m	ca. 3,32 m	ca. 1,66 m ²
		ca. 1,47 m	ca. 0,37 m	ca. 0,54 m ²
		ca. 1,77 m	ca. 0,74 m	ca. 1,31 m ²
	Garage	ca. 6,00 m	ca. 4,29 m	ca. 25,74 m ²
BGF KG ges. (% der Grundfläche)			73%	ca. 168,22 m²
Erdgeschoss		ca. 8,50 m	ca. 16,53 m	ca. 140,46 m ²
		ca. 0,50 m	ca. 3,38 m	ca. 1,69 m ²
		ca. 1,44 m	ca. 0,35 m	ca. 0,50 m ²
		ca. 1,74 m	ca. 0,74 m	ca. 1,29 m ²
		ca. 1,65 m	ca. 4,35 m	ca. 7,18 m ²
		ca. 1,60 m	ca. 0,18 m	ca. 0,28 m ²
		ca. 4,35 m	ca. 4,59 m	ca. 19,96 m ²
	Terrasse	ca. 3,00 m	ca. 7,15 m	ca. 21,45 m ²
		ca. 1,52 m	ca. 4,60 m	ca. 6,99 m ²
	Anbau	ca. 3,75 m	ca. 8,00 m	ca. 30,00 m ²
			BGF EG ges.	ca. 229,79 m²
Dachgeschoss		ca. 8,50 m	ca. 16,53 m	ca. 140,46 m ²
		ca. 0,50 m	ca. 3,38 m	ca. 1,69 m ²
		ca. 1,44 m	ca. 0,35 m	ca. 0,50 m ²

	ca. 1,74 m	ca. 0,74 m	ca. 1,29 m²
	ca. 1,65 m	ca. 4,35 m	ca. 7,18 m²
	ca. 1,60 m	ca. 0,18 m	ca. 0,28 m²
	ca. 4,35 m	ca. 4,59 m	ca. 19,96 m²
	ca. 3,75 m	ca. 8,00 m	ca. 30,00 m²
	BGF DG ges.		ca. 201,35 m²
Bruttogrundfläche Einfamilienhaus insgesamt			ca. 599,36 m²
Bruttogrundfläche Einfamilienhaus insgesamt rd.			ca. 599,00 m²

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. Zubehörräume, 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.⁴⁴

⁴⁴ (WoFIVO, 2003)

Wohn- und Nutzfläche Einfamilienhaus**nach der Wohnflächenverordnung - WoFIV')**

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 = m²		m x m = m²		m²	m²
Erdgeschoss						
Eingang	ca. 1,64 m	ca. 3,42 m	ca. 1,64 m	ca. 1,00 m	1,64 m²	3,96 m²
	ca. 0,80 m	ca. 2,40 m				1,92 m²
Zimmer Anbau	ca. 5,58 m	ca. 3,75 m	ca. 0,70 m	ca. 2,42 m	1,69 m²	19,22 m²
Diele	ca. 2,13 m	ca. 3,00 m				6,38 m²
Gardrobe	ca. 1,00 m	ca. 1,10 m				1,10 m²
Duschbad	ca. 1,10 m	ca. 2,45 m				2,70 m²
	ca. 0,90 m	ca. 1,25 m				1,13 m²
Flur	ca. 8,30 m	ca. 1,00 m				8,30 m²
	ca. 1,00 m	ca. 2,40 m				2,40 m²
	ca. 1,10 m	ca. 0,40 m				0,44 m²
Zimmer	ca. 3,78 m	ca. 3,00 m	ca. 1,00 m	ca. 1,30 m	1,30 m²	10,03 m²
	ca. 3,03 m	ca. 4,20 m				12,71 m²
Büro/Flur	ca. 2,30 m	ca. 4,10 m	ca. 0,15 m	ca. 0,70 m	0,11 m²	9,33 m²
	ca. 0,00 m	ca. 0,00 m	ca. 0,15 m	ca. 0,15 m	0,02 m²	-0,02 m²
	ca. 1,68 m	ca. 1,20 m	ca. 0,15 m	ca. 0,40 m	0,06 m²	1,95 m²
Bad	ca. 3,03 m	ca. 3,80 m				11,50 m²
HWR	ca. 3,03 m	ca. 1,70 m	ca. 0,25 m	ca. 0,60 m	0,15 m²	4,99 m²
Zimmer	ca. 4,35 m	ca. 4,00 m				17,40 m²
	ca. 2,30 m	ca. 0,50 m				1,15 m²
Küche	ca. 3,50 m	ca. 4,10 m				14,35 m²
Wohn-/Esszimmer	ca. 7,15 m	ca. 4,10 m				29,32 m²
	ca. 4,60 m	ca. 4,25 m	ca. 0,22 m	ca. 1,10 m	0,24 m²	19,31 m²
WoNfl. EG ges.					ca. 179,52 m²	
WoNfl. EG gem. Flächenberechnung					173,79 m²	
Wohn- und Nutzfläche Einfamilienhaus insgesamt						ca. 179,52 m²
Wohn- und Nutzfläche Einfamilienhaus insgesamt rd.						180,00 m²
Wohn- und Nutzfläche Einfamilienhaus gem. Flächenberechnung						ca. 173,79 m²
Wohn- und Nutzfläche Einfamilienhaus gem. Flächenberechnung rd.						174,00 m²

Da keine vollständige Wohnflächenberechnung vorlag, wurde diese anhand der vorliegenden Unterlagen ermittelt und plausibilisiert. Für die Ermittlung wird, die in den Grundrissen bezeichnete, Wohnfläche von **173,79 m²** übernommen.

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 Geschossflächenzahl (MFH/WGH).

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 Vergleichswertverfahren 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 Bodenrichtwerts⁴⁵

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)

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

Gemäß der interaktiven Bodenrichtwertkarte des Landes Hamburg ist zum Stichtag 01.01.2025 ein Bodenrichtwert für Ein- und Zweifamilienhäuser in Höhe von 505,77, bei einer Grundstücksgröße von 1.300 m² ausgewiesen.

Da es sich bei dem angegebenen Wert um einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis handelt, ist der Bodenrichtwert an die Folgenden Grundstücksmerkmale anzupassen:

⁴⁵ (BRWErläuterungen, 2025)

I. Umrechnung des Bodenrichtwertes

Bodenrichtwert	BRW EFH	505,77 €/m ²
im BRW enthaltende Beiträge u.ä.		0,00 €/m ²
b/a Zustand des Bodenrichtwertes (frei)	BRW EFH	505,77 €/m ²
im BRW nicht enthaltende Beiträge u.ä.		0,00 €/m ²
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassungen)	BRW EFH	505,77 €/m²

II. Zeitliche (konjunkturelle) Anpassung des Bodenrichtwertes

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Erhebungsstichtag	01.01.25	27.03.26	0,95

Der Zeitraum zwischen dem Erhebungsstichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag beträgt über ein Jahr. Insgesamt hat sich der Immobilienmarkt nach dem massiven Einbruch beginnend im Jahr 2024 wieder stabilisiert. Innerhalb des Jahres 2025 war dennoch insbesondere in den zentrumsfernen Lagen ein weiterer Preisrückgang der Grundstücke in Hamburg zu beobachten. Bevorzugte, zentrumsnahe Lagen ließ sich den Beobachtungen des Marktgeschehens zufolge weder ein Preisrückgang noch eine Preissteigerung ableiten.

Da sich das Bewertungsobjekt im Randgebiet der Hansestadt befindet, erscheint ein Abschlag auf den Bodenrichtwert von 5% realistisch und marktgerecht.

III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinfl. Zustandsmerkmalen

Entwicklungszustand	b Baureifes Land	Baureifes Land	1,00
Fläche/Größe EFH/ZFH	1.300,00 m ²	1.000,00 m ²	1,06768
Fläche/Größe GR	0,00 m ²	0,00 m ²	1,00000
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	erschließungs- u. kosten- erstattungsbeitragsfrei	erschließungs- u. kosten- erstattungsbeitragsfrei	1,00
Art der Nutzung	EFH Ein- u. Zweifamilienhäuser	Einfamilienhaus	1,00
Anbauart	eh Einzelhäuser	Einzelhaus (freistehend)	1,00000
Lage zur Straße	F Frontlage	Frontlage	1,00000
Adresse	Steenbargkoppel 14	Steenbargkoppel 36	1,00
PLZ, Gemeinde	22397 Hamburg	22397 Hamburg	1,00
Bezirk	Wandsbek	Wandsbek	1,00
Stadtteil	Duvenstedt	Duvenstedt	1,00
Bodenrichtwertnummer	01136146	01136146	1,00
SGE (Stat. Gebietseinheit)	70001	70001	1,00
Baublock	522033	522033	1,00
weitere Merkmale	nicht belegt	entfällt	1,00
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert	BRW EFH		513,00 €/m ²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			0,00 €/m ²
relativer Bodenwert		EFH/ZFH	513,00 €/m ²

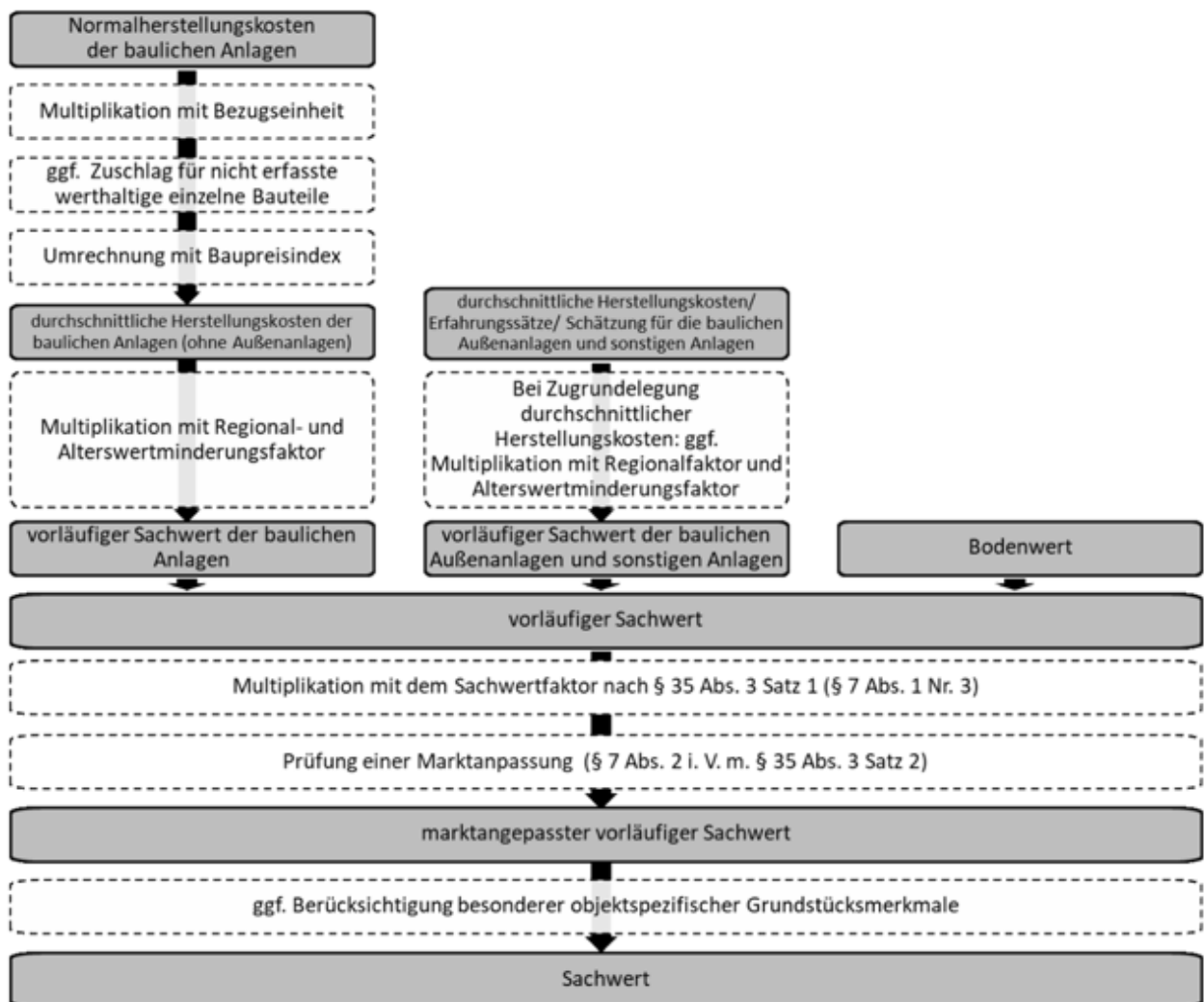
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwertes

Fläche gesamt EFH/ZFH	513,00 €	x	1.000,00 m²	513.000,00 €
Bodenwert Einfamilienhaus				513.000,00 €
Bodenwert Einfamilienhaus rd.				513.000,00 €

8 SACHWERT (§§ 35-39 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV geregelt. Dabei wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Der Bodenwert wird (vgl. Kap. 7.3) vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Wert der Gebäude wird auf der Grundlage von Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) kann auch mittels pauschaler Zeitwerte nach Erfahrungswerten erfasst werden.

Ablaufschema gemäß ImmoWertV/ImmoWertA



Grundlage der Sachwertberechnung ist das jeweilige Modell, welches der zuständige Gutachterausschuss bei der Ermittlung der Marktdaten zugrunde legt.

Sachwertmodell gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses der Freien und Hansestadt Hamburg

Sachwertmodell GAA HH GMB 2025

Besondere Bauteile (z.B.: Dachgauben, Kelleraußentreppen):	<i>kein gesonderter Ansatz - Anlagen sind im üblichen Umfang enthalten</i>
Garagen:	<i>Ansatz mit Kostenkennwert 9.000 €/Stck. (2010)</i>
Carports:	<i>Ansatz mit Kostenkennwert 3.000 €/Stck. (2010)</i>
Außenanlagen:	<i>kein gesonderter Ansatz - Anlagen sind im üblichen Umfang enthalten</i>
Baupreisindex:	<i>interpoliert zum Modellstichtag</i>
	<i>Modellstichtag = Stichtag, auf das sich der Aktualisierungsfaktor bezieht</i>
Baujahr:	<i>ursprüngliches Baujahr</i>
Gesamtnutzungsdauer:	<i>80 Jahre</i>
Restnutzungsdauer:	<i>Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter bzw. modifizierte Restnutzungsdauer nach ImmoWertV entsprechend der Modernisierungspunktzahl</i>
Alterswertminderung:	<i>linear</i>
Bodenwert:	<i>objektspezifischer Bodenwert zum Modellstichtag</i>
Standardstufe:	<i>gemäß Anlage 4 der ImmoWertV, Seite 201 IMB</i>
Regionalfaktor:	<i>1,75 für ganz Hamburg</i>

8.1 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 Wertermittlungsstichtag 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 „€/m² Bruttogrundfläche des Gebäudes“ und verstehen sich inkl. Baunebenkosten (insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen) sowie 19 % Mehrwertsteuer.

Kostenkennwert

Die in den NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV) angegebenen Kostenkennwerte beziehen sich auf 1 m² Bruttogrundfläche (BGF) der jeweiligen Ausstattungsstandardstufe des jeweiligen Gebäudes.

Die bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Standardmerkmale sind sachverständig den zutreffenden Standardstufen zuzuordnen. Dabei ist eine Mehrfachzuordnung möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen.

„Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.“ (§ 36 Abs. (2) ImmoWertV).

Die Anpassung an die Verhältnisse des örtlichen Grundstücksmarkts erfolgt gem. § 36 Abs. (3) ImmoWertV durch Anwendung eines Regionalfaktors.

Das zu bewertende Gebäude besteht aus zwei Gebäudeteilen unterschiedlicher Baujahre und Bauweise. Dem entsprechend ist ein Mischwert der Herstellungskosten zu ermitteln: Der Altbestand ist der flächenmäßig größere, unterkellerte Teil des Gebäudes und damit auch der hinsichtlich der Bewertung maßgebliche. Er ist dem Gebäudetyp 1.03 zuzuordnen. Die Spanne der Kostenkennwerte für diese Typbeschreibung beträgt 705,00 €/m² BGF (Standardstufe 1) bis 1.360,00 €/m² BGF (Standardstufe 5). Der Anbau aus dem Jahr 2017 hat nur eine Größe von 30,00 m² Grundfläche, hat damit die untergeordnete Rolle, ist jedoch hinsichtlich des Baujahres deutlich jünger, was wertmäßig nicht außer Acht gelassen werden kann. Er ist nicht unterkellert und dem Gebäudetyp 1.23, mit der Kostenkennwert-Spanne 920,00 €/m² bis 1.775,00 €/m² zuzuordnen.

Ausgehend von den Baujahren sowie dem zum Wertermittlungsstichtag vorliegenden Ausstattungsstandard wird hier zunächst der gewichtete Kostenkennwert der beiden Gebäudeteile gemäß ImmoWertV ermittelt:

NHK **2010** **Typ: 1.03** **freistehende Einfamilienhäuser**

Gemäß der nach Normalherstellungskosten (NHK 2010) vorzunehmenden Gebäudekategorisierung ist das Bewertungsobjekt als Gebäude des Typs 1.03 zu klassifizieren. Diesem Gebäudetyp, freistehende Einfamilienhäuser, Keller, Erdgeschoss mit Flach- oder flach geneigtem Dach, sind fünf Standardstufen zugeordnet. Dabei stellt die Stufe 1 den niedrigsten und die Stufe 5 den höchsten Ausstattungsstandard dar.

Gewerke	Wägungs- anteil	Standardstufen					Gewerks- anteil
		1	2	3	4	5	
		Anteil an den Standardstufen					
Außenwände	23%	0	1	0	0	0	180,55 €/m²
Dächer	15%	0	1	0	0	0	117,75 €/m²
Außentüren und Fenster	11%	0	0,5	0,5	0	0	92,68 €/m²
Innenwände und -türen	11%	0	1	0	0	0	86,35 €/m²
Deckenkonstruktion u. Treppen	11%	0	0,5	0,5	0	0	92,68 €/m²
Fußböden	5%	0	0,5	0,5	0	0	42,13 €/m²
Sanitäreinrichtungen	9%	0	0	1	0	0	81,00 €/m²
Heizung	9%	0	1	0	0	0	70,65 €/m²
sonstige techn. Ausstattung	6%	0	0,5	0,5	0	0	50,55 €/m²
NHK 2010 - Wert:	€/m²	705 €/m²	785 €/m²	900 €/m²	1.085 €/m²	1.360 €/m²	
		Kostenkennwert €/m² BGF (einschl. BNK):					17% 814,33 €/m²

Der so gewichtete Kostenkennwert von 814,00 €/m² BGF entspricht einer Standardstufe von 2,3.

NHK **2010** **Typ:** **1.23** **freistehende Einfamilienhäuser**

Gemäß der nach Normalherstellungskosten (NHK 2010) vorzunehmenden Gebäudekategorisierung ist das Bewertungsobjekt als Gebäude des Typs 1.23 zu klassifizieren. Diesem Gebäudetyp, freistehende Einfamilienhäuser, KEIN Keller, Erdgeschoss mit Flach- oder flach geneigtem Dach, sind fünf Standardstufen zugeordnet. Dabei stellt die Stufe 1 den niedrigsten und die Stufe 5 den höchsten Ausstattungsstandard dar.

Gewerke	Wägungs- anteil	Standardstufen					Gewerks- anteil
		1	2	3	4	5	
		Anteil an den Standardstufen					
Außenwände	23%	0	0	1	0	0	271,40 €/m²
Dächer	15%	0	0	1	0	0	177,00 €/m²
Außentüren und Fenster	11%	0	0	1	0	0	129,80 €/m²
Innenwände und -türen	11%	0	0	1	0	0	129,80 €/m²
Deckenkonstruktion u. Treppen	11%	0	0,5	0,5	0	0	121,28 €/m²
Fußböden	5%	0	0,5	0,5	0	0	55,13 €/m²
Sanitäreinrichtungen	9%	0	0	1	0	0	106,20 €/m²
Heizung	9%	0	1	0	0	0	92,25 €/m²
sonstige techn. Ausstattung	6%	0	0,5	0,5	0	0	66,15 €/m²
NHK 2010 - Wert:	€/m²	920 €/m²	1.025 €/m²	1.180 €/m²	1.420 €/m²	1.775 €/m²	
Kostenkennwert €/m² BGF							17% 1.149,00 €/m²

Der so gewichtete Kostenkennwert von 1.149,00 €/m² BGF entspricht einer Standardstufe von 2,8.

8.2 Baujahr/Baualter/Nutzungsdauer

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) 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 ImmoWertV ist für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser eine Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren angegeben.

Der Gutachterausschuss der Freien und Hansestadt Hamburg gibt im Grundstücksmarktbericht 2025 in seinem Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser ebenfalls 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer an. 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) 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.

Ausgehend von dem Baujahr 1965 für den Altbestand, ergibt sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren eine rechnerische Restnutzungsdauer 19 Jahren, für den Anbau, Baujahr 2017 71 Jahre.

Verlängerte Restnutzungsdauer - § 12 Abs. (5) ImmoWertV

Zur Berechnung der verlängerten Restnutzungsdauer muss zunächst der Modernisierungsgrad auf einer Punkteskala von Null bis 20 bestimmt werden. Unter Berücksichtigung der durchgeführten und im vorliegenden Gutachten unterstellten Modernisierungsmaßnahmen halte ich einen Modernisierungsgrad von 9,5 Punkten für angemessen, der sich in folgende Gewerke aufteilt:

Modernisierungen	bis ca. 5 J. zurück	bis ca. 10 J. zurück	bis ca. 15 J. zurück	bis ca. 20 J. zurück	Zeitraum	Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1	2017 ¹	2,00
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0	k. A. ²	0,50
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	k. A. ³	1,00
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	k. A. ⁴	2,00
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1		0,00
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0	k. A. ⁴	1,00
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1	k. A. ⁴	1,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	1 bis 2				2017 ⁵	2,00
Summe						9,50

¹ Im Jahr 2017 wurde im Zuge des Anbaus das gesamte Dach neu eingedeckt. Die Dämmung der obersten Geschossdecke wurde dem Bestand angepasst, sodass davon ausgegangen werden kann, dass eine Dämmung der Geschossdecke, mindestens wie sie im Baujahr üblich war, vorhanden ist.

² Augenscheinlich wurden die Fenster und die Rollläden im Laufe der Zeit erneuert. Da keine genaue Angabe dahingehend vorliegt, wird hier nur ein halber Punkt angesetzt.

³ Zu Leitungserneuerungen liegen der Sachverständigen keine Informationen vor. Da die Pflicht zur Erbringung eines Dichtheitsnachweises der Grundsieleitungen in Hamburg besteht, werden Kosten für diese in Abzug gebracht (vgl. Kap. 10.1.1).

⁴ Da kein Hinweis darauf vorliegt, dass die aus dem Baujahr stammende Ölheizung erneuert wurde, ob Sanitäranlagen, Innenausbau etc. modernisiert wurden, werden diese in einem üblichen Maße unterstellt. Das Risiko, dass einige der Maßnahmen nicht erfolgt sind, wird durch den Abschlag aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung berücksichtigt.

⁵ Durch den Anbau in 2017 wurden ca. 25,00 m² zusätzliche Wohnfläche geschaffen. Dies stellt eine wesentliche Erhöhung der Wohnqualität und des Gebäudeschnitts dar, sodass diese Modernisierung anzusetzen ist.

Bei bereits erfolgten Maßnahmen ist darauf hinzuweisen, dass diese, sofern sie 10 Jahre und länger her sind, nicht mehr als Modernisierung zum aktuellen Stichtag zu beurteilen sind. Dennoch wurden Gebäudeteile erneuert und entsprechend der Gebäudestandard verbessert. Zudem werden zwingend erforderliche Maßnahmen, die zur Erhaltung und Nutzbarkeit des Objekts erforderlich sind, im Rahmen der Ermittlung der Restnutzungsdauer unterstellt und in Bezug auf die hierfür aufzuwendenden Investitionen, im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt. Die modifizierte Restnutzungsdauer ergibt sich gemäß der ImmoWertV wie folgt:

RND, fiktives Alter, fiktives Baujahr			tatsächl. Alter	GND	RND
Baujahr:		1965	61 Jahre		
WEST (Jahr):		2026			
rechnerische RND	19 Jahre	fiktives Alter:	41 Jahre	80 Jahre	
a * Alter²/GND - b * Alter + c * GND					
Fiktives Baujahr:			1985		
Formel mod. RND:	9,5 Mod.-Punkte		39,3316125		39 Jahre

Die Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer resultiert aus dem Alter des Bestandsgebäudes. Auch wenn der Anbau deutlich jünger ist und damit noch fast seine gesamte Restnutzungsdauer hat, ist es als nicht realistisch zu betrachten, diese in der Bewertung anzusetzen. Der Anbau allein ist nicht nutzbar, sodass bei einer Überalterung und ggfls. des Abrisses des Altbestands, der Anbau wirtschaftlich nicht zu erhalten wäre.

Aus diesem Grund wird für das Gesamtobjekt die Restnutzungsdauer von **39 Jahren** für angemessen erachtet.

Jahr der Bewertung:		2026					
Bauliche Anlage	Tats. BJ	GND gem. GAA für SWF	GND gem. ImmoWertV	tats. Alter	GND	rechn. RND	mod. RND
Einfamilienhaus	1965	80 Jahre	80 Jahre	61 Jahre	80 Jahre	19 Jahre	39 Jahre
Anbau	2017	80 Jahre	80 Jahre	9 Jahre	80 Jahre	71 Jahre	71 Jahre

8.3 Alterswertminderungsfaktor - §§ 37, 38 ImmoWertV

Soweit es sich nicht um eine Neubauimmobilie, sondern ein Bestandsobjekt handelt, ist die „Abnutzung“ des Gebäudes über die Standarddauer (Alter) zu berücksichtigen. Dies erfolgt über den sogenannten „Alterswertminderungsfaktor“ nach § 38 ImmoWertV.

Der Alterswertminderungsfaktor ist linear zu ermitteln und entspricht dem Verhältnis der (fiktiven) Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im vorliegenden Fall ergibt sich die Höhe der Minderung bei einer Restnutzungsdauer des Gesamtobjekts von 39 Jahren mit ca. 51 %.

Alterswertminderungsfaktor Einfamilienhaus

Gesamtnutzungsdauer (GND):	80 Jahre	
(modifizierte) Restnutzungsdauer (RND):	39 Jahre	
Alterswertminderung:	50,84%	0,51
Alterswertminderungsfaktor:	49,16%	0,49

8.4 Korrekturfaktoren

8.4.1 Baupreisindex

Die Preisentwicklung, ausgehend vom Basisjahr 2010 bis zum Bewertungsstichtag, wird durch den aktuellen Baupreisindex, der durch das Statistische Bundesamt für Wohngebäude und Nicht Wohngebäude ermittelt und veröffentlicht wird, berücksichtigt. Da die Nutzung des Objekts eher einer Wohnnutzung als einer Büro- oder Werkstattnutzung entspricht, wird dieser Preisindex herangezogen. Das Statistische Bundesamt gibt den aktuellen Baupreisindex für Wohngebäude mit dem 2021 an. Zum Berichtsmonat IV Quartal 2025 wird er mit **135,0 %** angegeben. Um diesen Baupreisindex auf die Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 anzuwenden, ist dieser gemäß wie folgt anzupassen:

Anpassung des Baupreisindex 2021/2010

Wohngebäude	Standard	Basis		BPI
	IV 2025	2021 =	100	135,0%
Anpassung	Ø BPI 2010, Basis 2021	70,2%	70,8%	71,0%
				71,3%
		2015 =	100	70,8%
Verkettungsfaktor				1,41193082
				190,6%

8.4.2 Regionalfaktor § 36 ImmoWertV

Der Regionalfaktor ist ein Anpassungsfaktor, der die regionalen Preisunterschiede von Baukosten berücksichtigt. Die Regionalfaktoren sind von den zuständigen Gutachterausschüssen ermittelt worden und finden sich im jeweiligen Sachwertmodell wieder. Wird im Modell kein Regionalfaktor angegeben, so kann auf diesen verzichtet und davon ausgegangen werden, dass die örtlichen Marktverhältnisse direkt mit dem Sachwertfaktor erfasst werden.

Im Sachwertmodell des Gutachterausschusses Hamburg wird der Regionalfaktor für ganz Hamburg mit 1,75 angegeben.

8.5 Zeitwert der baulichen Anlagen

Basisdaten Einfamilienhaus	Einfamilienhaus unterkellert	Einfamilienhaus nicht unterkellert	
Jahr der Bewertung	2026	2026	
Baujahr	1965	2017	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	80 Jahre	
Baualter (BA)	61 Jahre	9 Jahre	
Restnutzungsdauer (RND)	39 Jahre	39 Jahre	
Alterswertminderung linear gem. § 23 ImmoWertV	51%	51%	
Bruttogrundfläche (BGF)	368,01 m ²	30,00 m ²	
Korrekturfaktoren und Indexwert			
Regionalfaktor			1,75
Baupreisindex (Anpassung Basis 2021/10 gem. ImmoWertV)	IV 2025	IV 2025	1,91
Kategorisierung nach NHK			
NHK Basisjahr	2010	2010	
Gebäudetyp	1.03	1.23	
Angesetzter Basispreis in €/m ² BGF gem. ImmoWertV	814,33 €/m ²	1.149,00 €/m ²	
Berechnung Einfamilienhaus			
	Einfamilienhaus unterkellert	Einfamilienhaus nicht unterkellert	Betrag €
Angesetzter Basispreis in €/m ²	814,33 €/m ²	1.149,00 €/Stck.	
Baunebenkosten in NHK 2010 enthalten	17%	17%	
Zwischensumme	814,33 €/m ²	1.149,00 €/m ²	
Korrekturfaktoren			
Regionalfaktor (1,75 x 814,33 €/m ²)	1,750	1,750	
Baupreisindex (1,90610660077656 x 814,33 €/m ²)	1,906	1,906	
Basispreis (BP) inkl. aller Korrekturfaktoren	2.716,35 €/m ²	3.832,70 €/m ²	
Bruttogrundfläche (BGF in m ²)/Anzahl	368,01 m ²	30,00 m ²	
Normalherstellungskosten (368,009525 m ² x 2716,35 €/m ²)	999.642,67 €	114.981,00 €	
zzgl. Außenanlagen	0,00 €	0,00 €	
Normalherstellungskosten inkl. Außenanlagen	999.642,67 €	114.981,00 €	1.114.623,67 €
abzgl. Alterswertminderung	51,00%	51,00%	
	509.817,76 €	58.640,31 €	
Zeitwert Einfamilienhaus	489.824,91 €	56.340,69 €	546.165,60 €
Zeitwert Einfamilienhaus rd.			546.000,00 €

8.6 Sachwertfaktor - § 39 ImmoWertV

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Sachwert an die Lage auf dem relevanten Grundstücksmarkt durch einen Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) anzupassen. Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungsorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss der „vorläufige Sachwert“ (= Substanzwert des bebauten Grundstücks) nach ImmoWertV, mittels Sachwertfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt angepasst werden (§ 7 Absatz 3. ImmoWertV), soweit sie nicht auf andere Weise bereits berücksichtigt worden sind.

Sachwertfaktoren sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet worden sind. Sie stellen das Verhältnis des vorläufigen Sachwerts zum vorläufigen marktangepassten Sachwert an (§21 Abs. (3) ImmoWertV). Bei Ihrer Ermittlung „sind gem. § 12 Abs. (5) ImmoWertV der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten im Sinne des § 36 Absatz 2 ImmoWertV die Normalherstellungskosten nach Anlage 4 zugrunde zu legen.“

Der zuständige Gutachterausschuss leitet in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser wie folgt ab:

Sachwertfaktor

GMB 2025

0,788									
(NormBRW20	560,00 €/m ²	/	630,00 €/m ²	)	0,1902	*	0,978	Lagefaktor	
	Vorl. Sachwert		Normsachwert						
	(1.059.165,60 €	/	952.249,00 €	)	-0,3558	*	0,9628470	Sachwerthöhenfaktor	
Bodenwertanteil	48%	*	0,67318	+	0,5447		0,9370019	Bodenwertanteilsfaktor	
Grundstücksgröße	(1.000,00 m ²	/	600,00 m ²	)	-0,1138	*	0,944	Grundstücksgrößenfaktor	
Baujahr	1965		1960	1979	*		0,961	Baujahresfaktor	
Restnutzungsdauer	39 Jahre	+	-0,0013	+	1,065	*	1,014	Restnutzungsdauerfaktor	
Keller?	ja					*	1,054	Kellerfaktor	
Wohnfläche	(173,79 m ²	/	120,00 m ²	)	0,3881	*	1,155	Wohnflächenfaktor	

Modernisierungsfaktor

Baujahr	1965	tatsächl. Mod-Punkte	Mittel BJ-KI			
1	0,0076	*(	9,50	-	4,70	)*
Ecklage?	nein				*	1,036 Modernisierungsfaktor
Wohneinheiten	1 Wohnungen				*	1,000 Ecklagenfaktor
Einbauküche?	ja				*	1,000 Wohnungszahlfaktor
Geschossigkeit	1 nicht ausgebautes DG				*	1,049 Einbauküchenfaktor
Fußbodenheizung?	nein				*	0,942 Dachfaktor
Solar/Photovoltaik?	nein				*	1,000 Fußbodenheizungsfaktor
Wärmepumpe?	nein				*	1,000 Solarenergiefaktor
					*	1,000 Wärmepumpenfaktor

Aktenzeichen: 2602-VGA-EFH-HH-042

Anbauart	eh Einzelhaus (freistehend)	*	1,000	Stellungsfaktor
Stadtteil	Duvenstedt	*	1,002	Stadtteifaktor
Wertermittlungstichtag	27.03.26	01.01.25	*	0,933 Aktualisierungsfaktor
Sachwertfaktor	0,74			

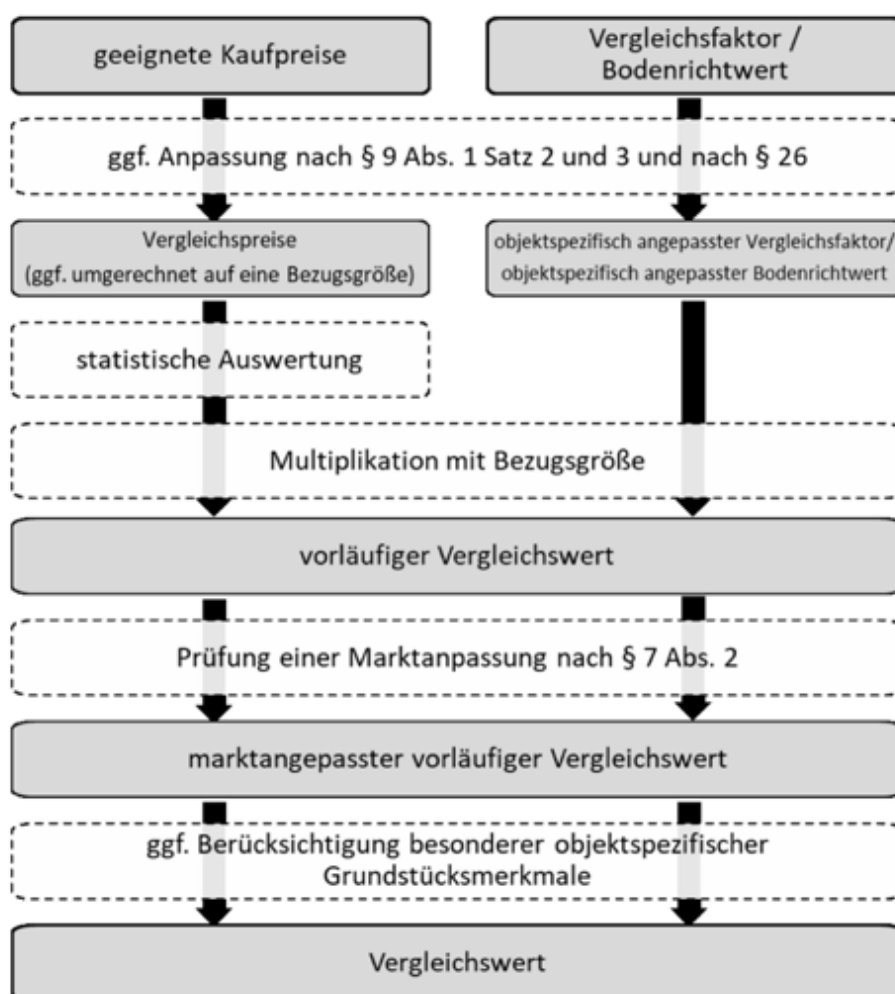
8.7 Sachwertermittlung

Sachwertermittlung	Betrag €
Zeitwert Einfamilienhaus Garage im Kellergeschoss	546.165,60 €
zzgl. Bodenwert	513.000,00 €
vorläufiger Sachwert (SW)	1.059.165,60 €
Marktanpassungsfaktor (MAF)	0,74
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	788.711,41 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.	790.000,00 €

9 VERGLEICHSWERT §§ 24-26 IMMOVERTV

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



9.1 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).

9.1.1 Vergleichspreise

Im vorliegenden Fall liegen ausreichend Vergleichsdaten vor, sodass diese herangezogen und ausgewertet werden können.

Zunächst werden Auswertungen (On-Geo GmbH) von Angebotspreisen annähernd vergleichbarer Objekte der Immobilienplattform ImmobilienScout24 herangezogen. Da die Angebotspreise regelmäßig nicht mit den beurkundeten Kaufpreisen übereinstimmen, wäre zwecks Vergleichbarkeit ein Abschlag vorzunehmen, um den Verhandlungsspielraum zu berücksichtigen.

Da aus den im Folgenden aufgeführten Preisen jedoch wesentliche Einflussfaktoren wie Baujahr, Zustand etc. nicht hervorgehen und die Preisspannen entsprechend weit gefasst sind, kann diese Auswertung nur als grobe Orientierung im Rahmen des Spannbereichs dienen.

IS24 Kaufpreise für Wohnimmobilien

22397 Hamburg, Steenbargkoppel 36



Geoport

Kaufpreise für Einfamilienhäuser: PLZ-Bezirk 22397			
Größe	Angebote		
	Anzahl Angebote	Kaufpreis je m ² /gesamt	Streuungsintervall (90%)
EFH	244 (100%)	5.945 € 1.109.327 €	3.783 €-8.300 € 598.500 €-2.200.000 €
<=90 m ²	4 (1,6%)	5.879 € 484.750 €	5.250 €-7.250 € 420.000 €-580.000 €
>90 - 120 m ²	29 (11,9%)	6.563 € 737.157 €	4.988 €-9.652 € 580.000 €-965.200 €
>120 - 160 m ²	93 (38,1%)	5.945 € 849.848 €	4.327 €-8.298 € 595.000 €-1.250.000 €
>160 m ²	118 (48,4%)	5.794 € 1.426.470 €	3.541 €-8.300 € 699.000 €-4.900.000 €

9.2 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).

9.2.1 Vergleichsfaktoren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt 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.

Gebäudefaktor

Gebäudefaktoren 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 Gebäudefaktor. Der ermittelte Gebäudefaktor entspricht dem durchschnittlich erzielbaren Preis pro m² 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, unter Einbezug einiger bereits im Sachwertverfahren ermittelten Parameter (vgl. 8.2) angewendet.

Baujahr/Baualter/Nutzungsdauer - § 4 ImmoWertV

- Baujahr: 1965/2017
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
- Alter: 61 Jahre/9 Jahre
- Restnutzungsdauer: 39 Jahre

Gebäudefaktor Einfamilienhaus

Der Gutachterausschuss Hamburg hat für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser Grundlagen zur Ermittlung eines Vergleichswerts mittels des Gebäudefaktors veröffentlicht. In Abhängigkeit der Einflussgrößen wie Lagequalität, Baualtersklasse, Alter, Geschosslage, Ausstattung, Größe und Stadtteillage untersuchte er gezahlten 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

Gebäudedefaktor**GMB 2025**

eh Einzelhaus (freistehend)		5.355,00	€/m² WoFI			
(NormBRW20	560,00 €/m² /	630,00 €/m²)	0,6798	*	0,923	Lagefaktor
	1,09 -	0,003	*	61 Jahre	*	1,000 Altersfaktor
Baujahr	1965	1960 bis	1969	*	0,881	Baujahresfaktor
Grundstücksgröße	1.000,00 m² *	0,9109	+	0,000149	*	1,059 Grundstücksgrößenfaktor
Anteil Grundfläche KG	73%			*	1,000	Kellerfaktor
	ja			*	1,008	Garagenfaktor
Wohnfläche (	173,79 m² /	120,00 m²)	-0,286	*	0,8997	Wohnflächenfaktor
Standardstufe	2,30 *	0,8452	+	0,0516	*	0,964 Standardstufenfaktor
Ecklage?	nein			*	1,000	Ecklagenfaktor
Wohneinheiten	1,00			*	1,000	Wohnungszahlfaktor
Einbauküche?	ja			*	1,030	Einbauküchenfaktor
Vollgeschoss	1-Vollgeschoss			*	1,000	Geschossfaktor
Fußbodenheizung?	nein			*	1,000	Fußbodenheizungsfaktor
Solar/Photovoltaik?	nein			*	1,000	Solarenergiefaktor
Rechtsformfaktor?	Volleigentum			*	1,000	Rechtsformfaktor
Anbauart	eh Einzelhaus (freistehend)			*	1,000	Stellungsfaktor
Stadtteil	Duvenstedt			*	1,046	Stadtteiffaktor
Wertermittlungstichtag	27.03.26		01.01.2025	*	1,029	Aktualisierungsfaktor
Vorläufiger Gebäudedefaktor					4.470,63 €/m²	
Vorläufiger Gebäudedefaktor rd.					4.471,00 €/m²	

9.3 Vergleichswertermittlung

Vergleichswert aus dem Gebäudedefaktor	Vergleichsfaktor	Wohnfläche	Betrag
Gebäudedefaktor x Wohnfläche	4.470,63 €/m²	rd. 173,79 m²	
vorl. Vergleichswert aus dem Gebäudedefaktor			776.950,96 €
vorl. Vergleichswert aus dem Gebäudedefaktor rd.			777.000,00 €

10 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.

10.1 Instandhaltungsstau

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

Da das Objekt von außen nur eingeschränkt und von innen gar nicht besichtigt werden konnte, können nur wenige belastbare Aussagen zum Zustand der Immobilie getroffen werden. Winige Modernisierungsmaßnahmen wurden unterstellt, da diese aus Sicht der Sachverständigen unumgänglich waren oder sind. Dies betrifft insbesondere die Ölheizung, die Sanitäranlagen, Elektrik sowie den Innenausbau (vgl. 8.2).

Für diese Unwägbarkeiten erscheint ein Risikoabschlag in Höhe von **20%** des ermittelten Verfahrenswerts angemessen.

10.1.1 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 Grundwasserverunreinigungen 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.

Ob eine Dichtheitsprüfung stattgefunden hat und/oder der Dichtheitsnachweis vorliegt, konnte nicht recherchiert werden. Erfahrungsgemäß sind für die Prüfung und Sanierung für Objekte dieser Größe Kosten in Höhe von **ca. 20.000,00 €** zu kalkulieren. Diese sind in dem Gesamtabzug in Höhe von 20% enthalten.

10.1.2 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)⁴⁶ für fossile Brennstoffe erhoben wird.

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungstichtag nicht vermietet.

10.2 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 (ImmoWertA⁴⁷) 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.“

Aufgrund der fehlenden Besichtigung kann zu diesem Punkt keine Auskunft gegeben werden. Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen des Risikoabschlags.

10.3 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

⁴⁶ (Brennstoffemissionshandelsgesetz - BEHG, 2019, zuletzt geändert 27.02.2025)

⁴⁷ (ImmoWertA, 20xx)

Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

Im vorliegenden Fall sind keine Rechte und Belastungen zu berücksichtigen.

10.4 Zu-/Abschläge wg. wertbeeinflussenden Besonderheiten

Unter wertbeeinflussenden Besonderheiten werden im Rahmen dieses Gutachtens individuelle, vom marktüblichen Standard abweichende Merkmale des Grundstücks und/oder der baulichen Anlagen verstanden, die nicht bereits durch Bodenrichtwert, Vergleichspreise oder pauschale Marktanpassungen erfasst sind und den Verkehrswert dieses Objekts zum Wertermittlungstichtag konkret erhöhen oder mindern.

Es liegen keine den Wert beeinflussenden Besonderheiten vor.

11 VERKEHRSWERTERMITTLUNG**Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse**

Abweichung Verfahrensergebnisse	Abweichung %	Betrag €
Vorläufiger Sachwert		788.711,41 €
Vorläufiger Vergleichswert aus dem Gebädefaktor		776.950,96 €
	2%	

Beide der angewendeten Verfahren ergeben einen ähnlichen vorläufigen Wert und stützen sich somit gegenseitig. Die sich daraus ergebenden Quadratmeterpreise von rd. 4.471 € und 4.538 € liegen zudem innerhalb der Range (3.541 € - 8.300 €) der ausgewerteten Angebotspreise der On-Geo GmbH.

Plausibilisierung

Der Gutachterausschuss der Stadt Hamburg wertet in seinen Marktberichten nicht nur die Gesamtentwicklung auf dem Immobilienmarkt aus, sondern auch spezifiziert in den einzelnen Stadtteilen. Demnach wurden im Stadtteil Duvenstedt im Jahr 2024 30 Ein- und Zweifamilienhäuser veräußert, im Jahr 2025 waren es 28. Es wurden durchschnittliche Gesamtpreise von 895.000 € (2024) und 837.000 € (2025) für freistehende Einfamilienhäuser gezahlt.

Kategorisiert nach Baualtersklasse wurden für Einfamilienhäuser der Baujahre 1960 bis 1979 in mittlerer Lage ein Preis pro Quadratmeter Wohnfläche zwischen 2.762 € bis 7.692 € gezahlt, im Mittel 4.540 € (2024). Im Jahr 2025 waren es im Mittel 4.428 €.

Ableitung des Verkehrswertes			Betrag €
Vergleichswert			
vorläufiger Vergleichswert Gebädefaktor			776.950,96 €
+/- b.o.G.			
Instandhaltungsstau	Fehlende Innenbesichtigung	-20%	-155.390,19 €
Verkehrswert aus dem Gebädefaktor			621.560,77 €
Verkehrswert aus dem Gebädefaktor rd.			622.000,00 €

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.

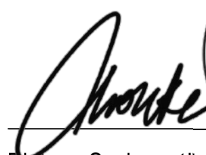
Da ausreichend Vergleichspreise vorliegen, wird der **Vergleichswert für die Ableitung des Verkehrswertes als maßgeblich** erachtet. Somit wird der Verkehrswert des Einfamilienhauses in der Steenbargkoppel 36 in 22397 Hamburg zum Wertermittlungstichtag 27.03.2026 bewertet mit:

622.000,00 €**Sechshundertzweiundzwanzigtausend Euro**

12 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 Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder gemachten Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Aufgestellt: Hamburg, den 29.06.2026



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]. - 2026. - <https://geoportal-hamburg.de/uesg/index.html>.
- (2) **Bürgerliches Gesetzbuch § 1018 BGB** [Online]. - 2026. - https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/___1018.html.
- (3) **Bahnverkehr Hamburg** Eisenbahn Bundesamt [Online]. - 2025. - 2026. - 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.
- (4) **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>.
- (5) **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. - 2026. - <https://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/BauNVO.pdf>.
- (6) **Baustufenplan Duvenstedt** Daten-Hamburg.de [Online]. - 14. 01 1955. - 2026. - https://daten-hamburg.de/infrastruktur_bauen_wohnen/bebauungsplaene/pdfs/bplan/BSDuvenstedt.pdf.
- (7) **BfS - Bundesamt für Strahlenschutz - Grenz- und Schwellenwerte** [Online]. - 2026. - 2026. - <https://www.bfs.de/DE/themen/ion/strahlenschutz/grenzwerte/grenzwerte.html#vergleich>.
- (8) **Bodendenkmäler Hamburg** Geoportal Hamburg [Online]. - 2025. - 2026. - <https://geoportal-hamburg.de/#>.
- (9) **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>.
- (10) **BRWErläuterungen** Gutachterausschuss Hamburg [Online]. - 2025. - 2026. - <https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/behoerden/behoerde-fuer-stadtentwicklung-und-wohnen/aemter-und-landesbetrieb/landesbetrieb-geoinformation-und-vermessung/produkte-und-dienstleistungen/infos-ueber-grundstuecke/gutachterausschuss-fuer-grundstue>.
- (11) **Denkmalliste Hamburg** Hamburg - Behörde für Kultur und Medien [Online]. - 15. 04 2013, Stand 23.04.2025. - 2026. - <https://www.hamburg.de/resource/blob/104690/6a604d6ef6b4ef5e365271f8e986917f/d-denkmalschutz-denkmalliste-gesamt-data.pdf>.
- (12) **Destatis** Statistisches Bundesamt [Online]. - 2023. - 2023.
- (13) **FHH - Bauprüfdienst (BPD)** Altes Planrecht [Online]. - 07 2016. - 2026. - <https://www.hamburg.de/resource/blob/190446/0c0f82c7d9a3a27816334da97e4cbdf4/bpd-altes-planrecht-data.pdf>.
- (14) **Fluglärm** Geoportal Hamburg [Online]. - 2025. - 2026. - <https://geoportal-hamburg.de>.

- (15) **Gebäudeenergiegesetz** Gesetze im Internet [Online]. - 2020. - 2023. - https://www.gesetze-im-internet.de/geg/anlage_7.html.
- (16) **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. - 2026. - <https://www.gesetze-im-internet.de/geg/GEG.pdf>.
- (17) **Grundstücksmarktbericht** Grundstücksmarktbericht [Bericht]. - Freie und Hansestadt Hamburg : [s.n.], 2025.
- (18) **Gutachterausschuss Hamburg** Grundstücksmarktbericht [Buch]. - Hamburg : [s.n.], 2025.
- (19) **Hamburg.de** Politik und Verwaltung [Online]. - 2026. - <https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/senat/senatsthemen/hamburg-standort-fuer-wirtschaft-und-innovation-1055612#:~:text=Der%20Hafen%20als%20Treiber%20der%20Energiewende.%20Die,bereits%20an%20allen%20Containerterminals%20ein%20Landstromangebot%20g>.
- (20) **Hamburg.Invest** Gewerbestandorte Hamburg [Online]. - 2026. - <https://hamburg-business.com/de/gewerbeimmobilien/gewerbeimmobilien-und-grundstuecke/standortkarte>.
- (21) **Hamburgische Bauordnung (HBauO)** Hamburg - Landesrecht Hamburg [Online]. - 14. 12 2005, Fassung vom 23.01.20218. - 2026. - <https://www.landesrecht-hamburg.de/bsha/document/jlr-BauOHA2005V12IVZ>.
- (22) **HH Invest - Industrie- und Gewerbegebiete** Hamburg.de [Online]. - 2025. - 2026. - <https://www.hamburg.de/contentblob/4430430/f274181cfba64ee2c36ecdb70c12e168/data/gewerbeflaechenkonzept-hh-mitte-brosch-dl.pdf>.
- (23) **ImmoWertA** Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen [Online]. - 2022. - 2026. - https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/wohnen/immowerta.pdf?__blob=publicationFile&v=3.
- (24) **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.
- (25) **InnovationsquartireBID** Innovationsquartiere / Business Improvement Districts (BID) [Online] // Hamburg.de. - Private Initiativen zur Stadtentwicklung. - <https://www.hamburg.de/bid/>.
- (26) **Metropolregion.hamburg.de** [Online]. - 2026. - <https://metropolregion.hamburg.de/wirtschaft-wissenschaft/wirtschaftsstandort-12692> .
- (27) **ODL- Info Messwertinterpretation** [Online]. - 2026. - 2026. - https://odlinfo.bfs.de/ODL/DE/themen/wie-wird-gemessen/interpretation/interpretation_node.html.
- (28) **ODL-Info - Radioaktivität in Deutschland** [Online]. - 2025. - 2026. - https://odlinfo.bfs.de/ODL/DE/themen/wo-stehen-die-sonden/karte/karte_node.html.
- (29) **Sanierungsgebiete Hamburg** Geoportal Hamburg [Online]. - 2026. - <https://geoportal-hamburg.de/#>.

- (30) **Soziale Erhaltungsverordnung Hamburg** Geoportal Hamburg [Online]. - 2025. - 2026. - <https://geoportal-hamburg.de/#>.
- (31) **Städtebauliche Erhaltungsverordnung Hamburg** Geoportal Hamburg [Online]. - 2025. - 2026. - <https://geoportal-hamburg.de>.
- (32) **Stadtteilprofile Hamburg** Statistik Nord [Online]. - 2025. - 2026. - <https://www.statistik-nord.de/?q=stadtteilprofile&L=0&id=1021>.
- (33) **Statista, Arbeitslosenquote** Statista [Online]. - 2025. - 2026. - <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1224/umfrage/arbeitslosenquote-in-deutschland-seit-1995/>.
- (34) **Statista, Bruttoinlandsprodukt** Statista [Online]. - 2024. - 2026. - <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/5014/umfrage/entwicklung-des-bruttoinlandsprodukts-von-hamburg-seit-1970/>.
- (35) **Statista, Kaufkraft je Einwohner** Statista [Online]. - 2025. - 2026. - <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/709168/umfrage/kaufkraft-je-einwohner-in-deutschland-nach-bundeslaendern/>.
- (36) **Statista, Kaufkraftindex** Statista [Online]. - 2025. - 2026. - <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/168591/umfrage/kaufkraft-nach-bundeslaendern/>.
- (37) **Statista, Wirtschaftsdaten** Statista [Online]. - 2024. - 2026. - <https://de.statista.com>.
- (38) **Statistikamt Nord** Meine Region - Datenanzeige für Duvstedt [Online]. - <https://region.statistik-nord.de/detail/10000000000000/2/1719/227746/>.
- (39) **Statistikportal Hamburg** Statistik - Wachstum und Wirtschaftskraft - Metropolregion Hamburg [Online]. - 2026. - <https://metropolregion.hamburg.de/unsere-services/statistikportal/wachstum-und-wirtschaftskraft-14868>.
- (40) **Straßenverkehrslärm** Geoportal Hamburg [Online]. - 2025. - 2026. - <https://geoportal-hamburg.de>.
- (41) **URNr. 5276** Grunddienstbarkeit. - Hamburg : [s.n.], 1968.
- (42) **URNr. 5277** Reallast. - 1968.
- (43) **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	XV
5.	GRUNDRISSSE/SCHNITTE	XVII
6.	ANLIEGERBESCHEINIGUNG	XXIV
7.	BAULASTENAUSKUNFT	XXV
8.	ALTLASTENAUSKUNFT	XXVI
9.	EINTRAGUNGSBEWILLIGUNG/EN.....	XXVII
10.	AUSZUG AUS DER BODENRICHTWERTKARTE.....	XXXI
11.	AUSZUG IMMOWertV 2021 (S. 43-46, BESCHREIBUNG DER GEBÄUDESTANDARDS EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER).....	XXXIII
12.	BAURECHT (B-PLAN, F-PLAN ETC.).....	XXXV
13.	ÜBERSICHTSKARTE.....	XXXVI
14.	HOCHWASSER- UND STARKREGENGEFÄHRDUNG	XXXVII
15.	AUSZUG AUS DER REGIOKARTE	XXXVIII
16.	LUFTBILD	XXXIX
17.	DOKUMENTATION DES ORTSTERMINS.....	XL
18.	OBJEKTFOTOS DER ORTSBESICHTIGUNG	XLII

ANLAGEN

1. LAGEPLAN / FLURKARTE



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

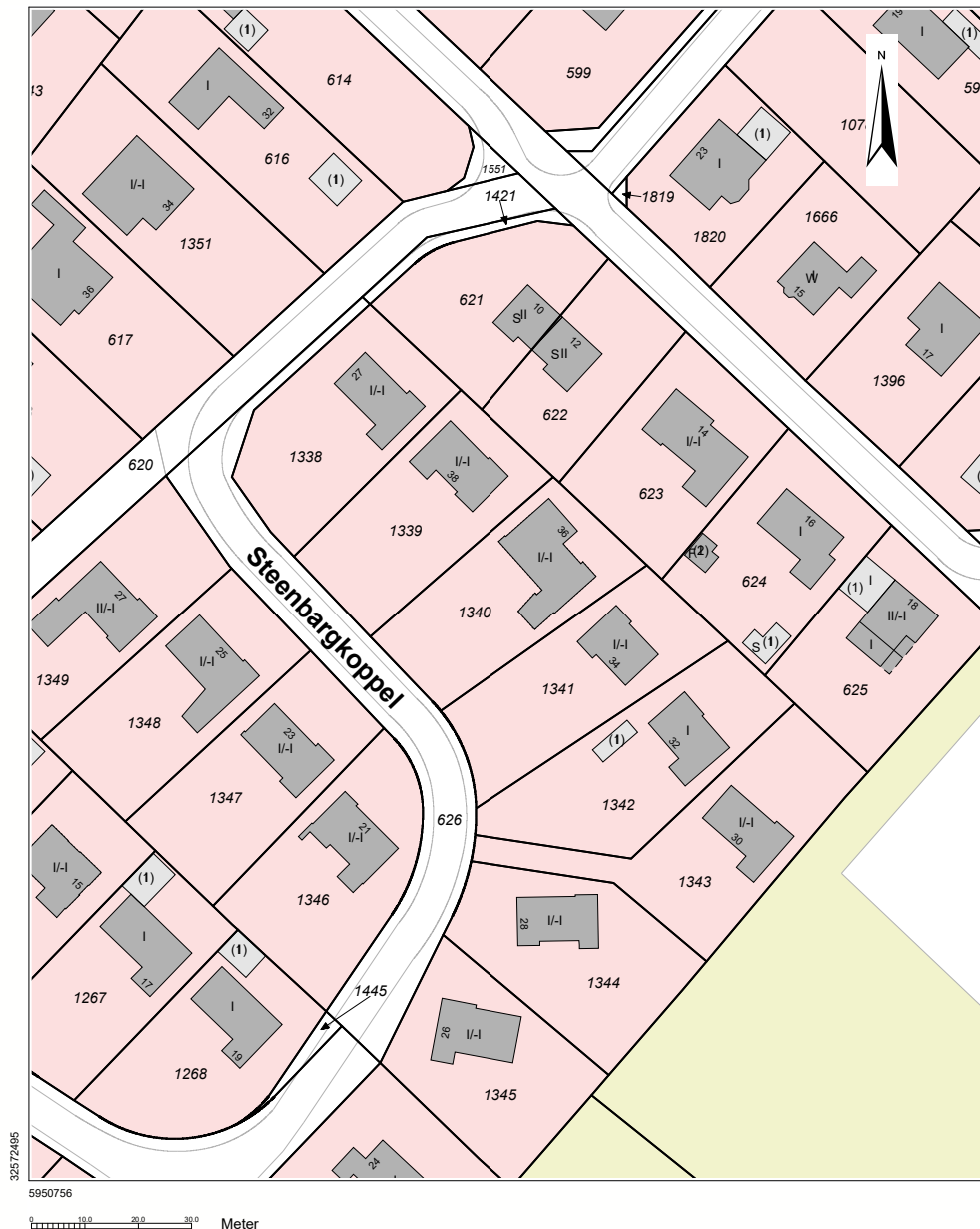
Auszug aus dem Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 30.03.2026

Auftragsnummer:
P005-75405 04147664

Flurstück: 1340

Gemarkung: Duvenstedt



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

Objekt: Einfamilienhaus
Anschrift: Steenbargkoppel 36
PLZ Ort: 22397 Hamburg

2. FLURSTÜCKS- UND EIGENTÜMERNACHWEIS

19



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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Erstellt am: 26.01.2026
Auftragsnummer: B33-2026-2120018194

Flurstück 1340, Gemarkung Duvenstedt Bezirk Wandsbek

Gebietszugehörigkeit:	Hamburg
Lage:	Steenbargkoppel 36
Fläche:	1 000 m ²
Tatsächliche Nutzung:	1 000 m ² Wohnbaufläche

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Hamburg-Barmbek Grundbuchbezirk Duvenstedt Grundbuchblatt 1860 Laufende Nummer 1

Eigentümer/-in:	4.1
-----------------	-----

4.2

Der Auszug ist maschinell erzeugt, er ist ohne Unterschrift gültig. Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen der Bestimmungen in §15 HmbVermG vom 20.04.2005 (HmbGVBl. S.135), in der jeweils geltenden Fassung zulässig.

Seite 1 von 1

Objekt:	Einfamilienhaus
Anschrift:	Steenbargkoppel 36
PLZ Ort:	22397 Hamburg

Amtsgericht		Grundbuch von		Band	Blatt	Dritte Abteilung
Hamburg		Duvenstedt		61	1860	
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypothesen, Grundschulden, Rentenschulden			
1	2	3	4			
5	1	65.000,-- M 34.500,-- DM 30.500,-- DM	Fünfundsechzigtausend Deutsche Mark Hypothek mit 6 1/2 % -unter Umständen mit 9 %- jährlich verzinslich und einem jährlichen Verwaltungs-Kostenbeitrag von 2 %, einer Nebenleistung von 3 % sowie 0,1 % jährlich für eine Bürgschaftsverwaltung für die Hamburger Sparkasse von 1827, Hamburg, unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 27. März 1968 (ON 13) -unter Briefausschluss- im Range vor Abteilung III Nr. 3 eingetragen am 27. Mai 1968.			
6	1	13.000,-- M	Dreizehntausend Deutsche Mark Grundschuld mit 13 % jährlichen Zinsen für die Hamburger Sparkasse von 1827, Hamburg. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 6. Juli 1970 (ON 9) -unter Briefausschluss- eingetragen am 27. Juli 1970.			
7	1	37.000,-- DM	Siebenunddreißigtausend Deutsche Mark Grundschuld - ohne Brief -; für die Bausparkasse ; 18 % Zinsen jährlich; gemäß Bewilligung vom 1. September 1993 (ON 25); eingetragen am 5. Januar 1994.			
8	1	400.000,00 EUR	Vierhunderttausend Euro Grundschuld - ohne Brief - für die Hamburger Sparkasse AG, Hamburg; mit 15 % Zinsen jährlich; nach § 800 ZPO vollstreckbar; gemäß Bewilligung vom 27.1.2017 (Notar Ernst-Helmuth Varain in Ahrensburg, UR-Nr. 20/2017, ON 28) im Range vor Aht. II Nr. 14 eingetragen am 08.02.2017.			
3			Flambeck			
2						
1						

Hamburg-Barmbek Duvenstedt 1860 - Geändert am 20.01.2026 - Abdruck vom 13.02.2026 - Seite 10 von 16 Seiten

Amtsgericht		Grundbuch von		Band	Blatt	Dritte Abteilung
Hamburg-Barmbek		Duvenstedt			1860	
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypothesen, Grundschulden, Rentenschulden			
1	2	3	4			
9	1	400.000,00 EUR	Vierhunderttausend Euro Grundschuld - ohne Brief - für die Weser-Elbe Sparkasse, Bremerhaven -Amtsgericht Bremen HRA 4079-; mit 18 % Zinsen jährlich; vollstreckbar nach § 800 ZPO; gemäß Bewilligung vom 21.02.2022 -UNr. 103/2022- Notar Wolfgang Lutz in Geestland (ON 31) eingetragen am 03.03.2022.			
			Becker			

Hamburg-Barmbek Duvenstedt 1860 - Geändert am 20.01.2026 - Abdruck vom 13.02.2026 - Seite 11 von 16 Seiten

A3E 4

Amtsgericht Hamburg			Grundbuch von Duvenstedt	Band 61	Blatt 1860	Dritte Abteilung
Veränderungen			Löschungen			
laufende Nummer d. Spalte 1	Betrag		laufende Nummer d. Spalte 1	Betrag		
6	7	8	9	10	11	
1a	90.000.--DM	Neunzigtausend Deutsche Mark von den unter Nr. 1 eingetragenen 250.000.--DM abgetrennt für dieselbe Gläubigerin. Für den abgetrennten Teil ist ein Teilgrundschuldbrief gebildet worden. Eingetragen am 22. Dezember 1965 in Duvenstedt Blatt 1101 und hier vermerkt am 13. Juli 1967.	1 1a 1b 1c 1d	10.000.--DM 90.000.--DM 38.000.--DM 20.000.--DM 100.000.--DM	Je: Gelbsicht am 13. September 1967.	
1b	50.000.--DM	Fünfzigtausend Deutsche Mark von den unter Nr. 1 noch eingetragenen 160.000.--DM abgetrennt für dieselbe Gläubigerin. Für den abgetrennten Teil ist ein Teilgrundschuldbrief gebildet worden. Eingetragen am 22. Dezember 1965 in Duvenstedt Blatt 1101 und hier vermerkt am 13. Juli 1967.	1 1a 1b 1c 1d	20.000.--DM 12.000.--DM	Je: Gelbsicht am 17. Januar 1968.	
1c	42.000.--DM	Zweihundvierzigtausend Deutsche Mark von den unter Nr. 1 noch eingetragenen 110.000.--DM abgetrennt für dieselbe Gläubigerin. Für den abgetrennten Teil ist ein Teilgrundschuldbrief gebildet worden. Eingetragen am 22. Dezember 1965 in Duvenstedt Blatt 1101 und hier vermerkt am 13. Juli 1967.	5	34.500.-- DM	Vierhundertdrei- tausendfünfhun- dert Deutsche Mark gelbsicht am 13. Jan- uar 1978.	
1d	38.000.--DM	Achtunddreißigtausend Deutsche Mark von den unter Nr. 1 noch eingetragenen 60.000.--DM abgetrennt für dieselbe Gläubigerin. Für den abgetrennten Teil ist ein Teilgrundschuldbrief gebildet worden. Eingetragen am 22. Dezember 1965 in Duvenstedt Blatt 1101 und hier vermerkt am 13. Juli 1967.	4	3.555,69 DM	Dreitausendfünfhun- dertfünfundfünfzig 69/100 Deutsche Mark gelbsicht am 5. Januar 1984.	
1e	38.000.--DM	Achtunddreißigtausend Deutsche Mark von den unter Nr. 1 noch eingetragenen 60.000.--DM abgetrennt für dieselbe Gläubigerin. Für den abgetrennten Teil ist ein Teilgrundschuldbrief gebildet worden. Eingetragen am 22. Dezember 1965 in Duvenstedt Blatt 1101 und hier vermerkt am 13. Juli 1967.	4	71.444,31 DM	Gelbsicht am 08.02.2017.	
					Fianbeck	

Landgericht Hamburg			Grundbuch von Duvenstedt		Band 61 Blatt 1860		Dritte Abteilung	
Veränderungen			Löschungen					
Laufende Nummer d. Spalte	Betrag		Laufende Nummer d. Spalte	Betrag				
5	6	7	8	9	10			
1e	20.000.--DM	Zwanzigtausend Deutsche Mark von den unter Nr. 1 noch eingetragenen 30.000.--DM abgezweigt für dieselbe Gläubigerin. Für den abgezweigten Teil ist ein Grundschuldbrief gebildet worden. Eintragen am 22. Dezember 1965 in Duvenstedt Blatt 1101 und hier vermerkt am 13. Juli 1967. <i>M. S. Bismarck</i>	3	12.000,00 DM	Je: Gelöscht am			
			6	13.000,00 DM	23.10.2017. Kottek			
			5	30.500,00 DM	Je: Gelöscht am			
			7	37.000,00 DM	23.10.2017. Kottek			
1	10.000.--DM	je: Die Rechte haben untereinander						
1a	90.000.--DM	den gleichen Rang. Eintragen am						
1b	50.000.--DM	13. Juli 1967. <i>M. S. Bismarck</i>						
1c	42.000.--DM							
1d	38.000.--DM							
1e	20.000.--DM							
1	10.000.--DM	je: Löschungsvormerkung gemäß § 1179						
1a	90.000.--DM	BGB zu Gunsten der jeweiligen Gläubigerin des Postens 2 der Abteilung III.						
1b	50.000.--DM	Eintragen am 18. Februar 1966 in						
1c	42.000.--DM	Duvenstedt Blatt 1101 und hier ver-						
1d	38.000.--DM	merkt am 13. Juli 1967. <i>M. S. Bismarck</i>						
1e	20.000.--DM							
1b	50.000.--DM	Die Grundschuld besteht aufgrund Ver-						
	20.000.--DM	teilung gemäß § 1132 BGB als Einzel-						
		grundschuld in Höhe von Zwanzigtausend						
		Deutsche Mark nebst Zinsen aus diesem						
		Kapital. Es ist ein neuer Brief erteilt						
		Eintragen am 15. September 1967. <i>M. S. Bismarck</i>						

Amtsgericht Hamburg Grundbuch von Duvenstedt			Band 61	Blatt 1860	Dritte Abteilung
Veränderungen			Löschungen		
Laufende Nummer d. Spalte 1	Betrag		Laufende Nummer d. Spalte 1	Betrag	
5	6	7	8	9	10
1b	20.000.-- DM	Abgetreten mit den Zinsen seit dem 22. Dezember 1967 an den Direktor ... Eingetragen am 13. September 1967.			
1c	42.000.-- DM	Die Grundschuld besteht aufgrund Verteilung gemäß § 1182 BGB als Einzelgrundschuld in Höhe von zwölftausend Deutsche Mark nebst Zinsen aus diesem Kapital. Es ist ein neuer Brief erteilt. Eingetragen am 13. September 1967.			
	12.000.-- DM				
1c	12.000.-- DM	Abgetreten mit den Zinsen seit dem 22. Dezember 1967 an ... Eingetragen am 13. September 1967.			
3	12.000.-- DM	Abteilung III Nr. 4 hat den Vorrang. Eingetragen am 27. Mai 1968.			
4	75.000.-- DM	Löschungsvormerkung gemäß §§ 1179, 1163 BGB für die Hamburger Sparcasse von 1927, als Gläubigerin des Postens 3 der Abteilung III. Eingetragen am 27. Mai 1968.			
5	12.000.-- DM	Abteilung III Nr. 5 hat den Vorrang. Eingetragen am 27. Mai 1968.			
3					
2					
1					

Hamburg-Barmbek Duvenstedt 1860 - Geändert am 20.01.2026 - Abdruck vom 13.02.2026 - Seite 14 von 16

Amtsgericht Hamburg Grundbuch von Duvenstedt			Band 61	Blatt 1860	Dritte Abteilung
Veränderungen			Löschungen		
Laufende Nummer d. Spalte 1	Betrag		Laufende Nummer d. Spalte 1	Betrag	
5	6	7	8	9	10
4	75.000.-- DM	Löschungsvormerkung gemäß §§ 1179, 1163 BGB - auch für den Fall der bereits erfolgten Vereinigung - für die Hamburger Sparcasse von 1927, als Gläubigerin des Postens 5 der Abteilung III. Eingetragen am 27. Mai 1968.			
5	65.000.-- DM	Löschungsvormerkung gemäß §§ 1179, 1163 BGB - auch für den Fall der bereits erfolgten Vereinigung - zu Gunsten der Hamburger Sparcasse von 1927, als Gläubigerin des Postens 3 der Abteilung III. Eingetragen am 27. Mai 1968.			
3	12.000.-- DM	je: Löschungsvormerkung gemäß Bewilligung vom 6. Juli 1970 (ON 9) für den jeweiligen Gläubiger des Postens 6 der Abteilung III. Eingetragen am 27. Juli 1970.			
4	75.000.-- DM				
5	65.000.-- DM				
5	30.500.-- DM	Abgetreten mit den Zinsen seit dem Tage der Eintragung an die Bausparkasse Eingetragen am 13. Januar 1978.			
3					
2					
1					

Hamburg-Barmbek Duvenstedt 1860 - Geändert am 20.01.2026 - Abdruck vom 13.02.2026 - Seite 15 von 16

Amtsgericht Hamburg			Grundbuch von Duvenstedt	Band 61	Blatt 1860	Dritte Abteilung
Veränderungen			Löschungen			
Laufende Nummer o. Spalte	Beitrag		Laufende Nummer o. Spalte	Beitrag		
5	6	7	8	9	10	
4	71.444,31 DM	Einundsiebzigtausendvierhundertvierundvierzig 31/100 Deutsche Mark abgetreten mit den Zinsen seit dem 19. Juli 1977 - und dem Range vor dem Rest- an die Dresdner Bank Aktiengesellschaft in Hamburg, juristischer Sitz: Frankfurt/Main. Eingetragen am 13. Januar 1978. <i>Ullrich - Pankratz</i>				
4	71.444,31 DM	Übergegangen mit den Zinsen seit 18. November 1983 als Grundschuld auf die Eigentümer <i>Ullrich</i> und Gesellschaft bürgerlichen Rechts-; eingetragen am 3. August 1984. <i>Ullrich</i>				
4 7	71.444,31 DM 37.000,-- DM	Abteilung III Nr. 4 hat Abteilung III Nr. 7 den Vorrang eingeräumt. Eingetragen am 3. August 1984. <i>Ullrich</i>				

4. BAUGENEHMIGUNG/EN

2 x Bauherr, 1 x W/SR Mlieger, 1 x Wd/BA 5, 1 x Akte

130

Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksamt Wandsbek Bauprüfteilung Walddörfer Anschrift: 2 Hamburg 66 Alte Dorfstr. 4	Baugenehmigungsbescheid Nr. BA 3 / 122/68 für Herrn
---	--

Auf Grund des § 5 der Baupolizeiverordnung für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 8. Juni 1938 wird, unbeschadet der Rechte anderer, die Genehmigung erteilt, auf dem Grundstück

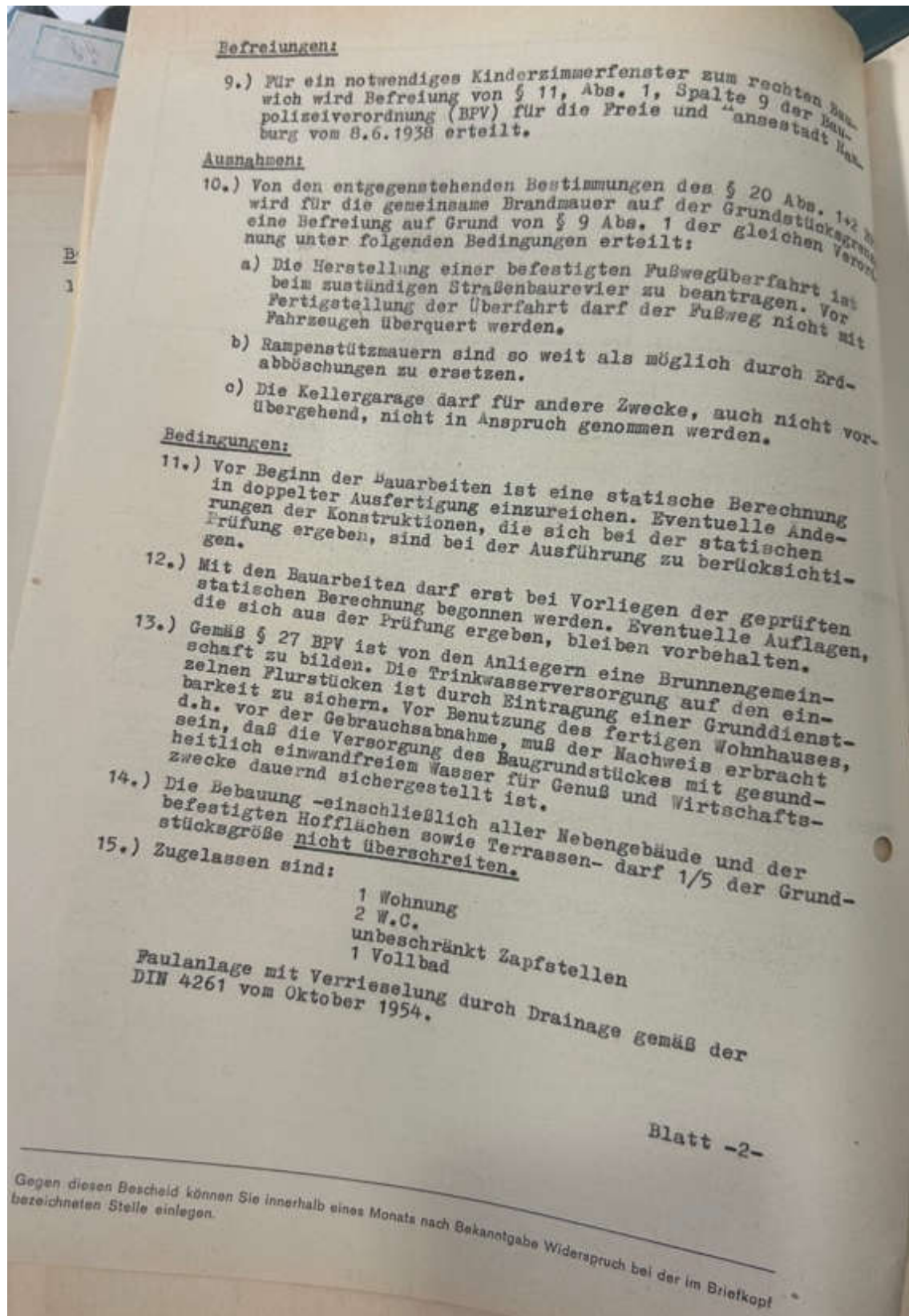
Hamburg-Duvenstedt, Steenbargkoppel

eingetragen im Grundbuch von **Duvenstedt, Bd. 61** Blatt 1860 Flurstück 1340
 nach den beiliegenden, mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen (Baubeschreibung, Zeichnungen und Berechnung) Nr. 1, 3, 7, 16, 17, 18, 19, 25, 26, 28, 29

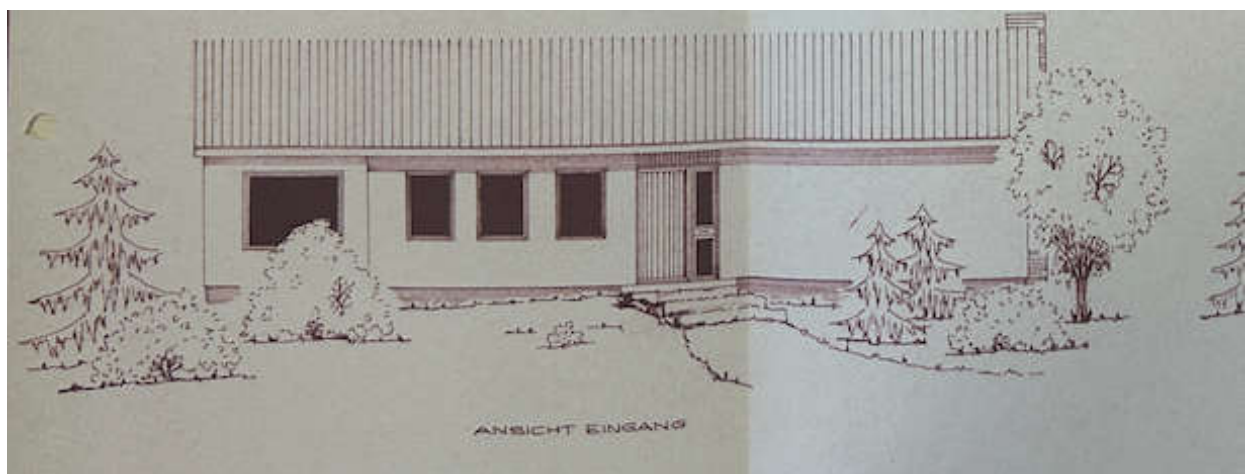
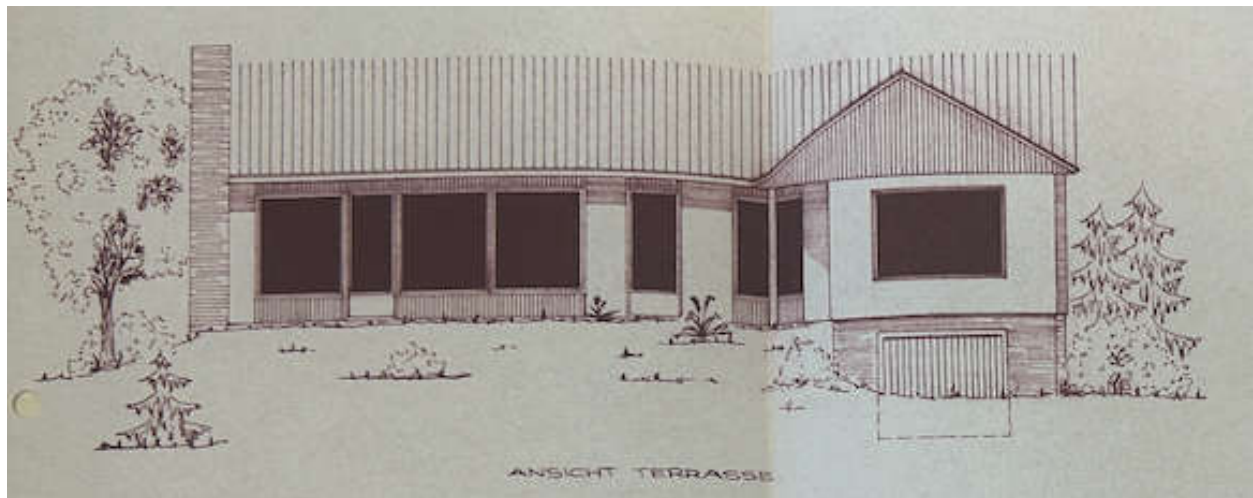
ein Einfamilien-Haus (15,00 x 16,52 m) mit Keller-garage zu errichten.

- Dieser Genehmigungsbescheid mit den genehmigten Bauvorlagen muß vom Beginn der Bauarbeiten an auf der Baustelle zur Einsicht bereitgehalten werden. Die grünen Eintragungen in den mit Dienstsiegel versehenen Bauvorlagen sind bei der Bauausführung zu beachten.
- Jede Abweichung von den genehmigten Bauvorlagen bedarf einer besonderen Baugenehmigung. Diese Baugenehmigung ist vor Beginn der Arbeiten einzuholen.
- Der **Baubeginn** ist der Bauprüfteilung und der zuständigen Berufsgenossenschaft **3 Tage vor Beginn der Arbeiten** unter Angabe der Baustelle schriftlich anzuzeigen. Ferner sind der Bauprüfteilung vor Beginn der Bauarbeiten die Namen des Obernehmers, des Bauleiters, des verantwortlichen Bauleiters der Stahlbetonarbeiten und dessen örtlichen Vertreters, des Herstellers der Stahlbeton-Fertigbauteile, sowie derjenigen Personen, die mit der Durchführung der Bauarbeiterschulungsvorschriften beauftragt sind, anzuzeigen; jeder Wechsel ist sofort mitzuteilen.
- Alle baulichen Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunst und des Handwerks so herzustellen, daß sie die ihrem Zweck entsprechende Festigkeit, Standsicherheit, Brandsicherheit, Benutzbarkeit und Dauerhaftigkeit haben.
 Bei der Ausführung des Bauvorhabens sind insbesondere zu beachten:
 - die Vorschriften der Baupolizeiverordnung für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 8. Juni 1938,
 - die technischen Baupolizeibestimmungen für das Gebiet des Landes Hamburg vom August 1937 mit Ergänzungen und Änderungen,
 - die Verordnung über den Schutz der Bauarbeiter vom 30. Mai 1921 mit Änderungen vom 23. Juni 1927, 22. März 1929 und 14. Juni 1933 und Anhängen sowie die Richtlinien für Abbruch- und Einreißarbeiten vom 20. Dezember 1945.
- Die Rohbaubesichtigung ist vom Bauherrn schriftlich bei der Bauprüfteilung zu beantragen; sobald der Bau in seinen Tragteilen vollendet ist. Eine Bescheinigung des Bezirkschornsteinfegers über die Dichtheit der Schornsteinanlage (Bescheinigung „A“) ist beizufügen.
- Die Gebrauchsbesichtigung ist unter Vorlage des Abnahmescheines für die Entwässerungsanlage nach Fertigstellung zu beantragen. Vor Aushändigung des Gebrauchsscheines dürfen das Gebäude oder die Räume nicht in Benutzung genommen werden. Über den gebrauchsfähigen Zustand der Schornsteinanlage einschließlich etwaiger Gasschornsteine sind Bescheinigungen des Bezirkschornsteinfegers (Bescheinigung „B“ und „C“) vorzulegen.
- Der Genehmigungsbescheid verliert seine Gültigkeit, wenn innerhalb Jahresfrist nach seiner Aushändigung mit dem Bau nicht begonnen oder der begonnene Bau ein Jahr lang unterbrochen wird.
- Ein Blatt „Allgemeine Bauhinweise“ ist beigelegt.

Bitte wenden



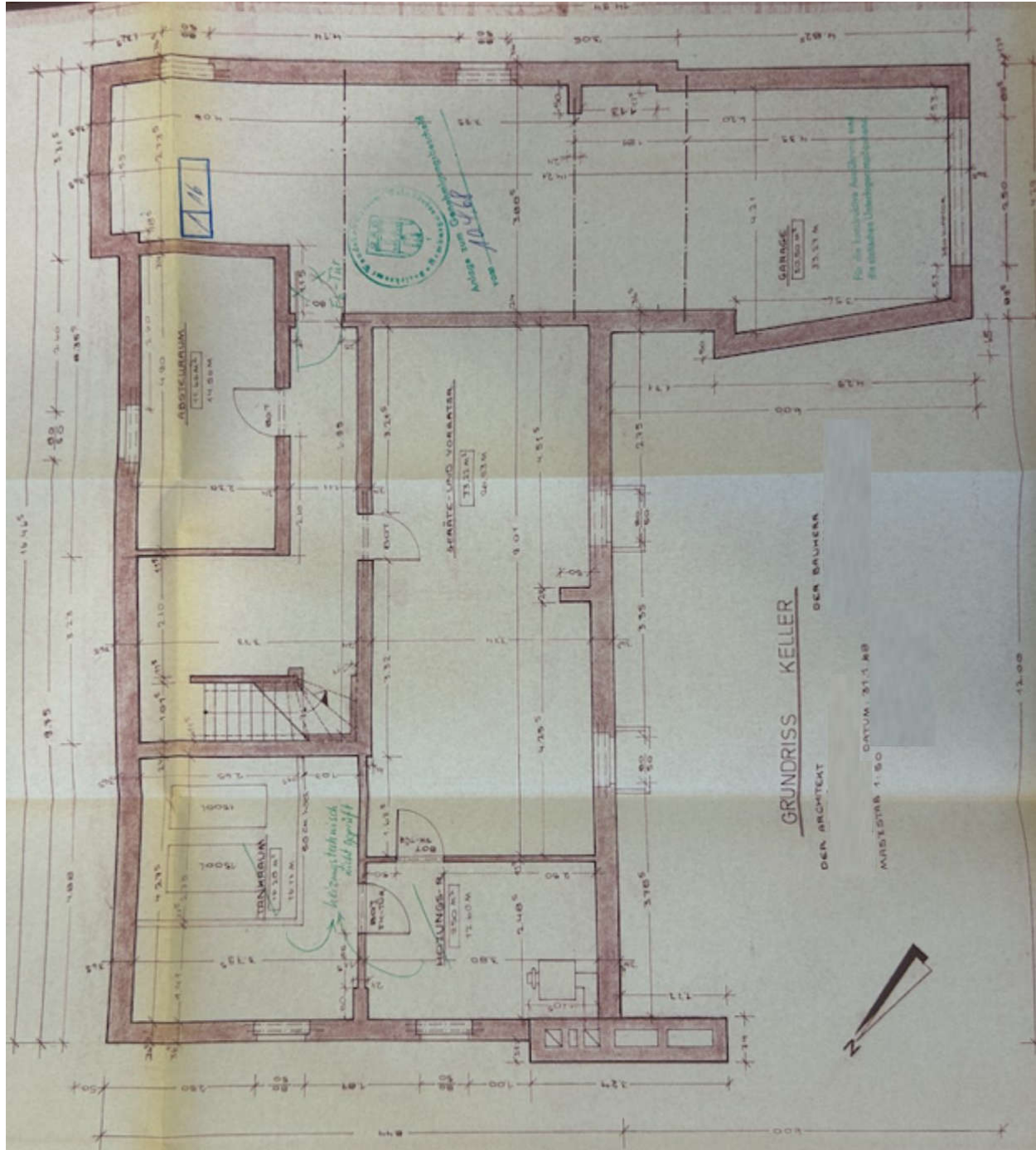
5. GRUNDRISS/SCHNITTE



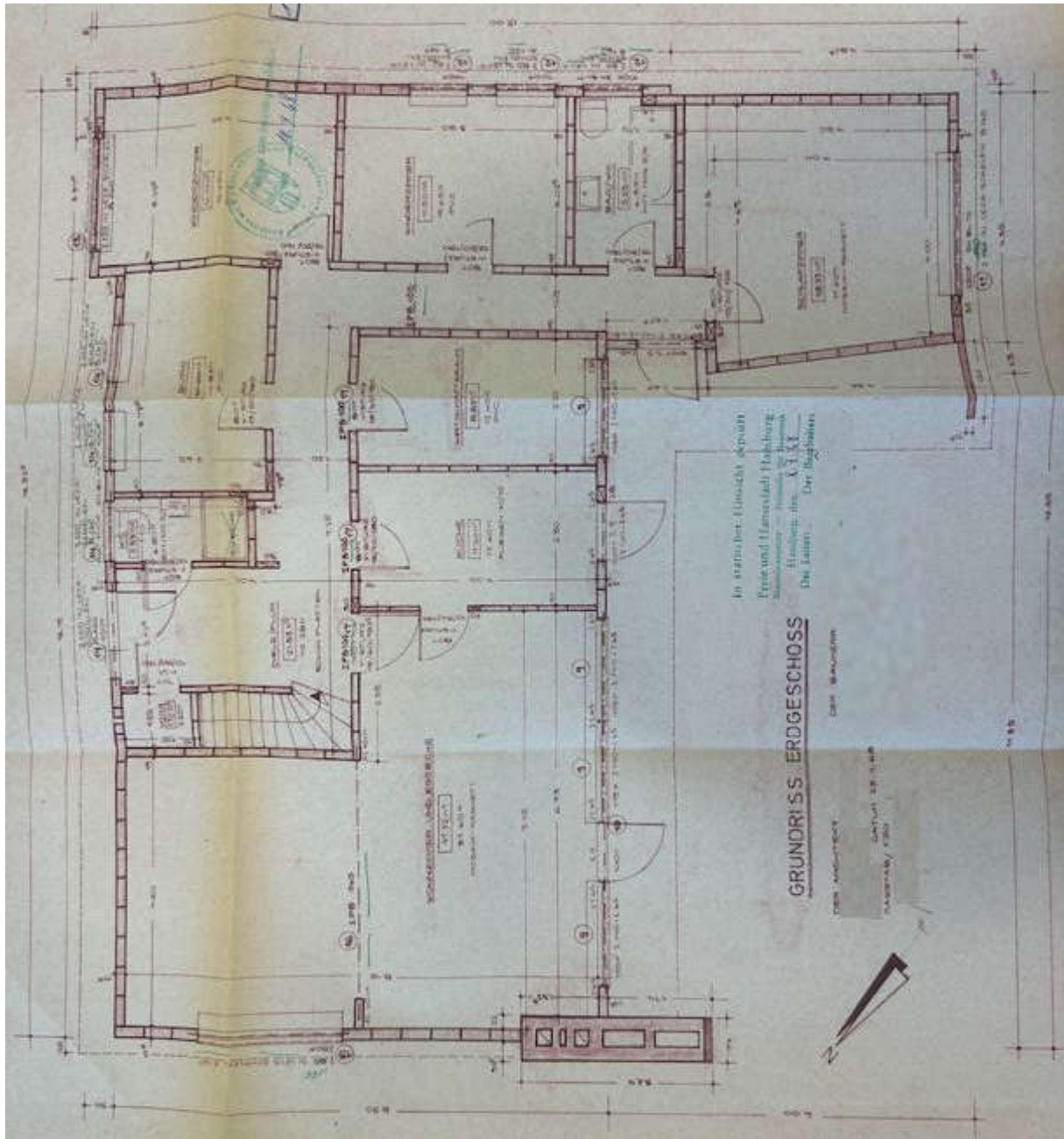
Giebelansicht



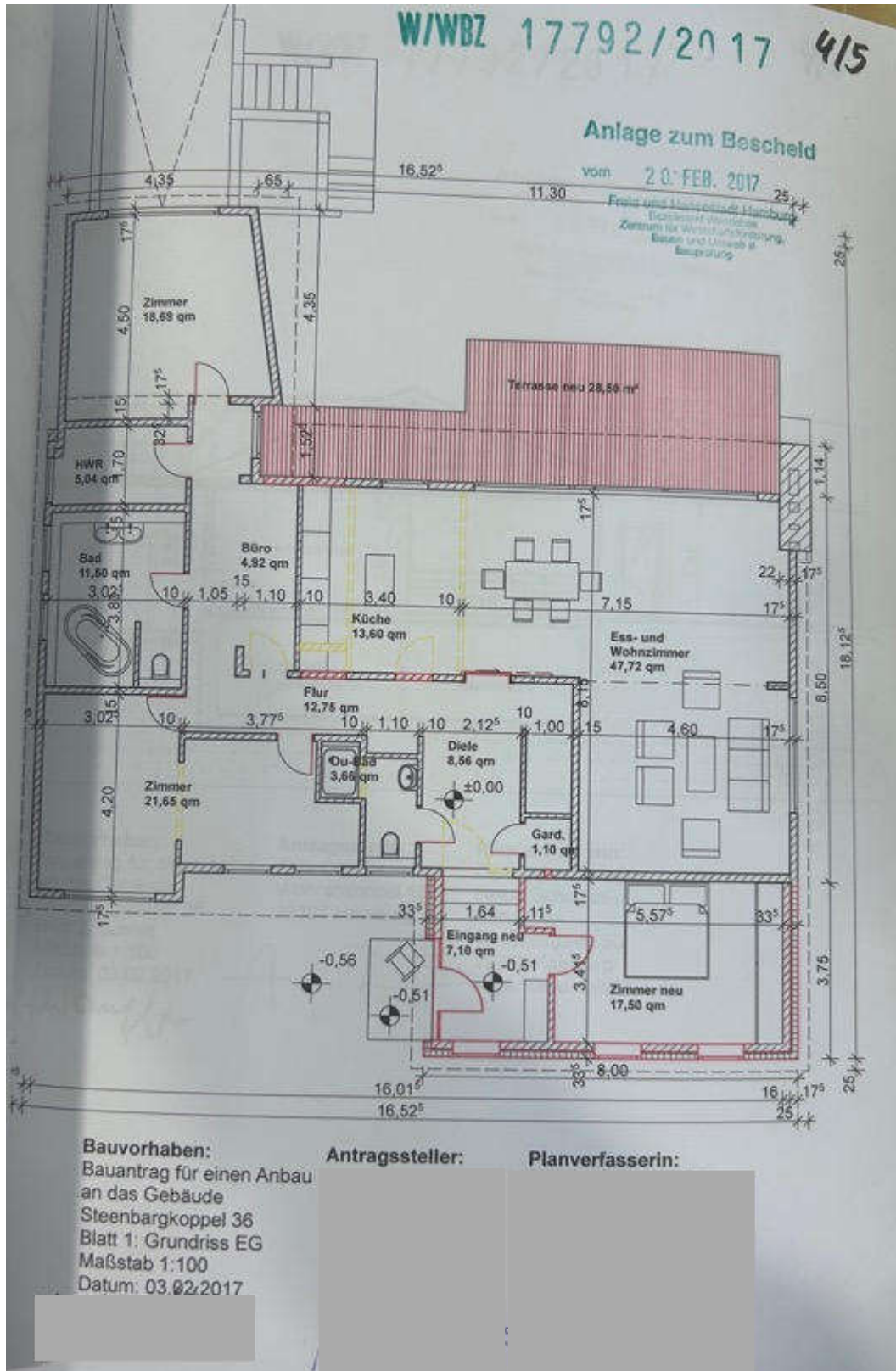
Grundriss Kellergeschoss



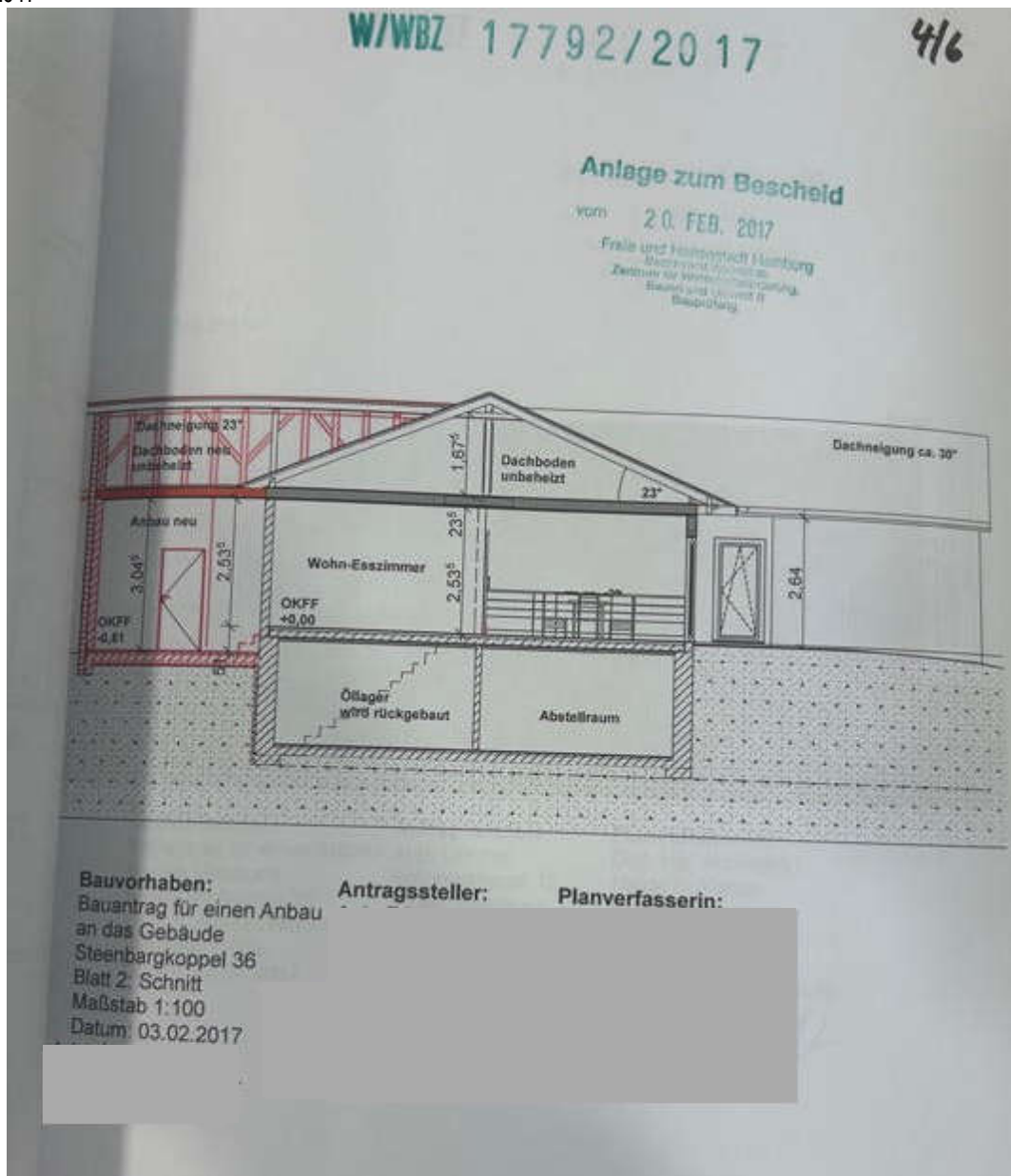
Grundriss Erdgeschoss 1968



Grundriss Erdgeschoss 2017



Schnitt 2017



6. ANLIEGERBESCHEINIGUNG



Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Finanzen und Bezirke

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

TAXATOR SV GmbH
Nadine Bergemann
Schulweg 47
20259 Hamburg

E-Mail: info@taxator-sv.de

Bezirksverwaltung
Anliegerbeiträge

Adolphsplatz 3-5
D - 20457 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 23 -
Telefax 040 - 4 279 23990

Ansprechpartnerin:
Funktionspostfach:
anliegerbeitraege@fb.hamburg.de

Az.: 632/7 DU 1860

Hamburg, 09.04.2026

Bescheinigung
über Anliegerbeiträge

für das Grundstück

Straße:	Steenbargkoppel 36
Grundbuch	Duvenstedt
Blatt:	1860
Flurstück:	1340

Erschließungsbeiträge

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

Sielbaubeiträge

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

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

Sielanschlussbeiträge

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

Gebühr

Die Gebühr für diese Bescheinigung beträgt 56,80 Euro.
Hierüber ergeht ein gesonderter Gebührenbescheid.
Zahlungen sind aufgrund des Gebührenbescheides zu entrichten.

7. BAULASTENAUSKUNFT

20



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2026-2120018194

28. Januar 2026

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS
BAULASTENVERZEICHNIS**

Lagebezeichnung: Steenbargkoppel 36

Für das Flurstück 1340 —

der Gemarkung Duvenstedt —

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

—

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

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

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

LGV-F50.011-04.2025

Diese Bescheinigung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

8. ALTLASTENAUSKUNFT



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

BUKEA, Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg

on-geo GmbH

Parsevalstr. 2
99092 Erfurt

Agrarwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten
A2-Grundsatz, Bodenschutzplanung,
Informationssysteme
- A2109 -
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Ansprechpartner*in:

E-Mail:

2026-0917

30.03.2026

Auskunft aus dem Altlasthinweiskataster

Steenbargkoppel 36 - 04147664 P008-100530 - 71011

Flurstücke: 534-01340

Guten Tag Janine Knofe,

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

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/>

9. EINTRAGUNGSBEWILLIGUNG/EN

Reallast

ON 15

Abt. 15

Abt. 15 (Grunderwerbsteuer)

Eintragungsamt

21. AUG 1968

14. 11. 50

Wir, die unterzeichnenden Eigentümer des Grundstücks Duvensstedt Blatt 1860 , bestellen zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer des Grundstücks, eingetragen im Grundbuche von Duvensstedt Blatt 1861, eine Reallast des Inhalts, daß der Eigentümer des belasteten Grundstücks verpflichtet ist, zu den Kosten der Unterhaltung und Instandsetzung des auf dem begünstigten Grundstück befindlichen Brunnens einschließlich der Pumpe sowie der Druckkesselanlage nebst Leitungen mit einem Elftel beizutragen.

Wir bewilligen und beantragen die Eintragung dieser Reallast in das Grundbuch.

H a m b u r g , den 15. Aug. 1968

Urk. - Rolle

Urkundenrolle 1968 Nr. 5277

Hiermit beglaubige ich, der hamburgische Notar

Dr. juris Peter Sieveking,

die umstehenden, vor mir anerkannten Unterschriften

1)

2) dessen Ehefrau

beide wohnhaft in Hamburg 66, Steenbarkskoppel 36
und mir von Person bekannt. —

H a m b u r g , den 15. (fünfzehnten) A u g u s t
1968 (neunzehnhundertachtundsechzig). —



Wert: DM 3.000,— angen.

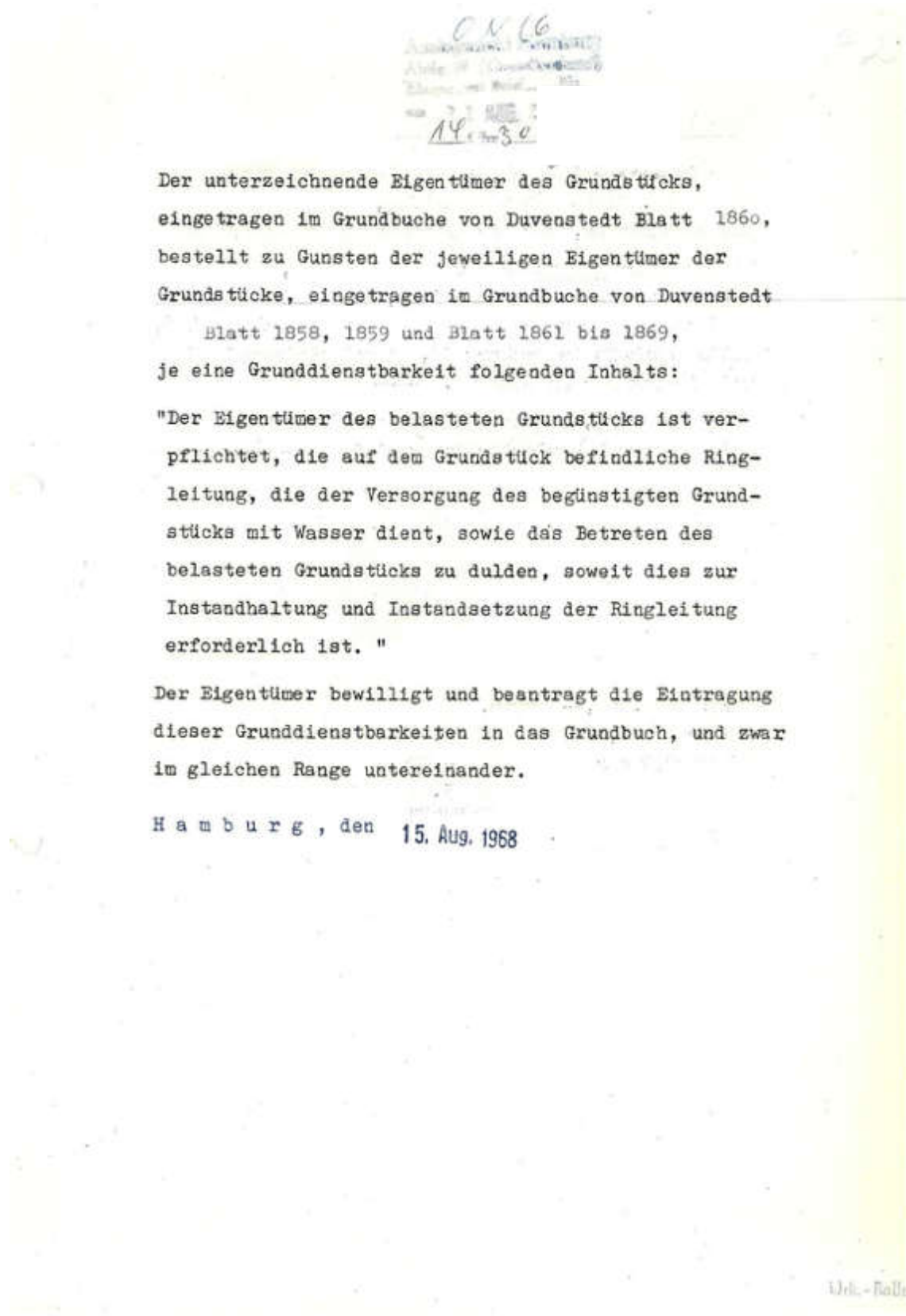
Gebühr §§ 32,45 KostO DM 5.—

Mehrwertsteuer

DM - .28

DM 5.28

Grunddienstbarkeit



Urkundenrolle 1968 Nr. 5276

Hiermit beglaubige ich, der hamburgische Notar
Dr. juris Peter Sieveking,
die umstehenden, vor mir anerkannten Unterschriften

1)

2) dessen Ehefrau
beide wohnhaft in Hamburg 66, Steenbarkskoppel 36
und mir von Person bekannt. ----

H a m b u r g , d e n 15. (fünfzehnten) A u g u s t
1968 (neunzehnhundertachtundsechzig). -----



Wert: DM 3.000,-- angen.

Gebühr §§ 32, 45 KostO DM 5.--

Mehrwertsteuer DM -.28

DM 5.28

=====

10. AUSZUG AUS DER BODENRICHTWERTKARTE



Freie und Hansestadt Hamburg

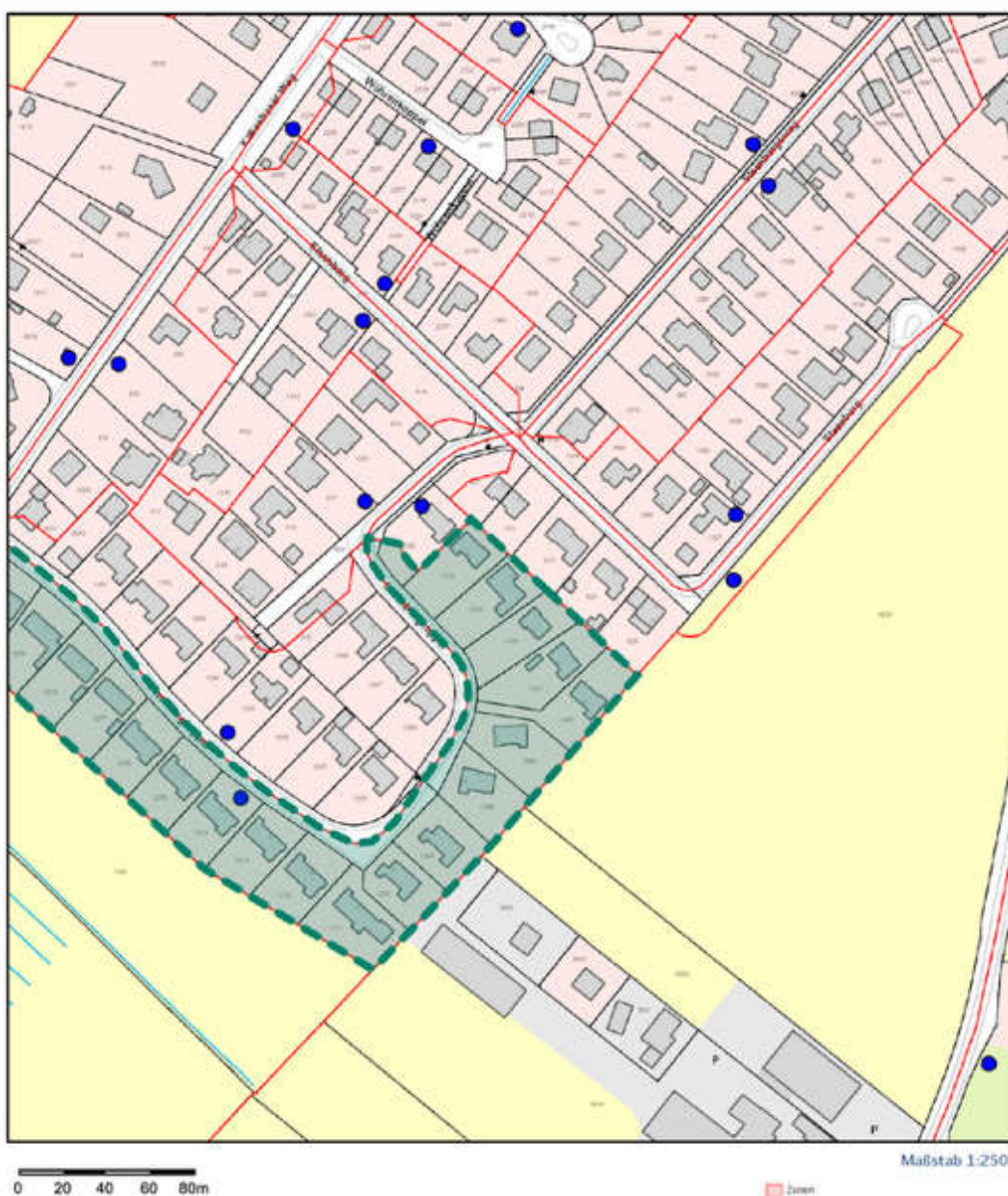
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus BORIS.HH

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01136146



Herausgeber: Freie und Hansestadt Hamburg - Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Seite 1 / 2

Erstellt am: 28.06.2026



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: 01136146

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenfrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser
Gebäudestellung	eh Einzelhäuser
Lage zu Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	1300
Gewählter Stichtag	01.01.2025
Bodenrichtwert	505,77 €/m²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	eh Einzelhaus (freistehend)
Lage zur Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	1000
Gewählter Stichtag	01.01.2025
	540 €/m²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Steenbargkoppel 14
PLZ, Gemeinde	22397 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Duvenstedt
SGE (Stat. Gebietseinheit)	70001
Baublock	522033

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

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

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	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, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblüdmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (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 Tondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Tondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung, thw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schwere Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparndämmung, 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					Wägungs- anteil
	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, Stahltüren	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holztüren	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, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschall- und Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, 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, Deckenverkleidungen (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 thw. zwei Waschbecken, thw. 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 -

Aktenzeichen: 2602-VGA-EFH-HH-042

	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 (FI-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

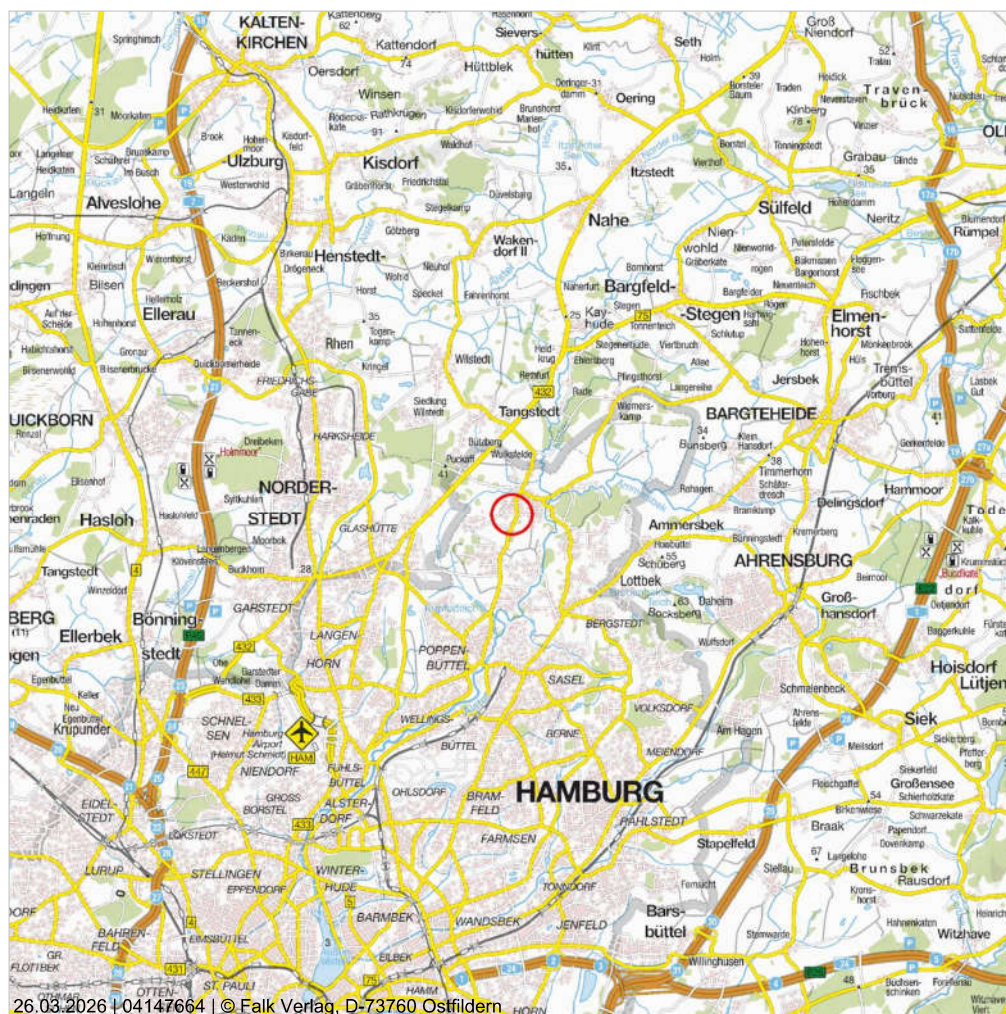
12. BAURECHT (B-PLAN, F-PLAN ETC.)



13. ÜBERSICHTSKARTE

Übersichtskarte MairDumont

22397 Hamburg, Steenbargkoppel 36



26.03.2026 | 04147664 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
 Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0

20.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
 Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, 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: 2026

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04147664 vom 26.03.2026 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® 2026

Seite 1

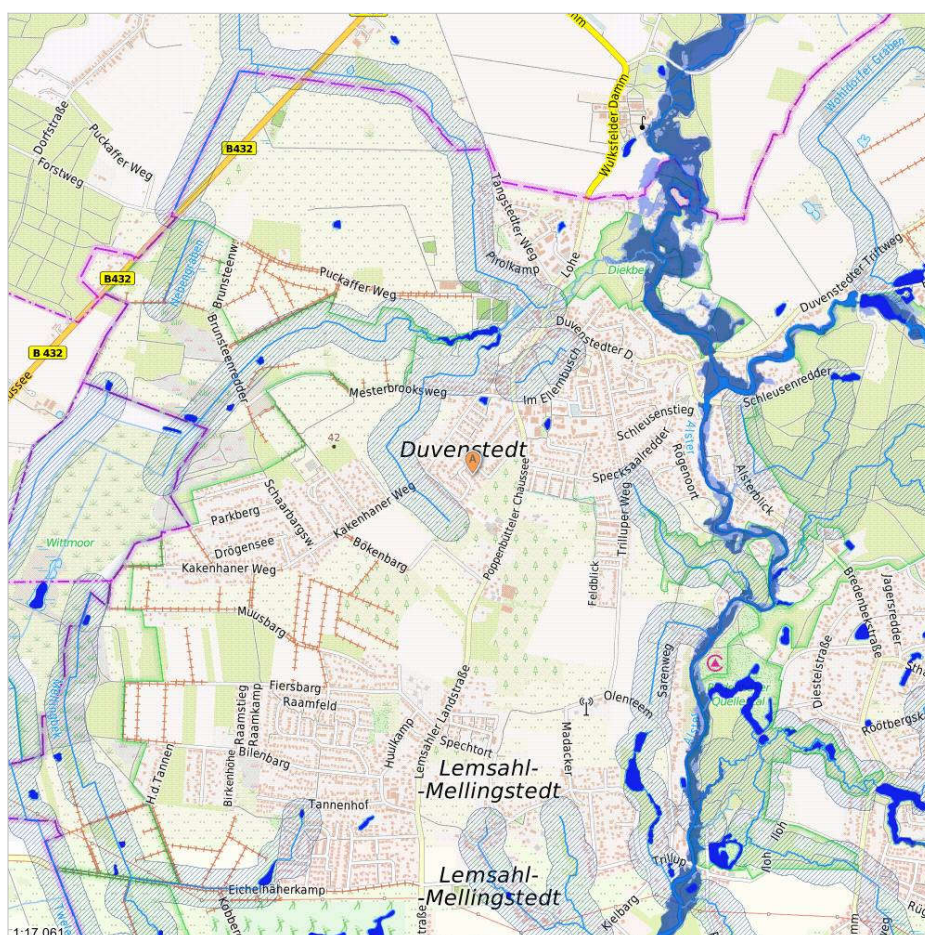
14. HOCHWASSER- UND STARKREGENGEFÄHRDUNG

ZÜRS Hochwassergefährdung

22397 Hamburg, Steenbargkoppel 36



Geoport



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1

GK2

GK3

GK4

- 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 04147664 vom 26.03.2026 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® 2026

Seite 1

15. AUSZUG AUS DER REGIOKARTE

Regionalkarte MairDumont

22397 Hamburg, Steenbargkoppel 36



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: 2026



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04147664 vom 26.03.2026 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® 2026

Seite 1

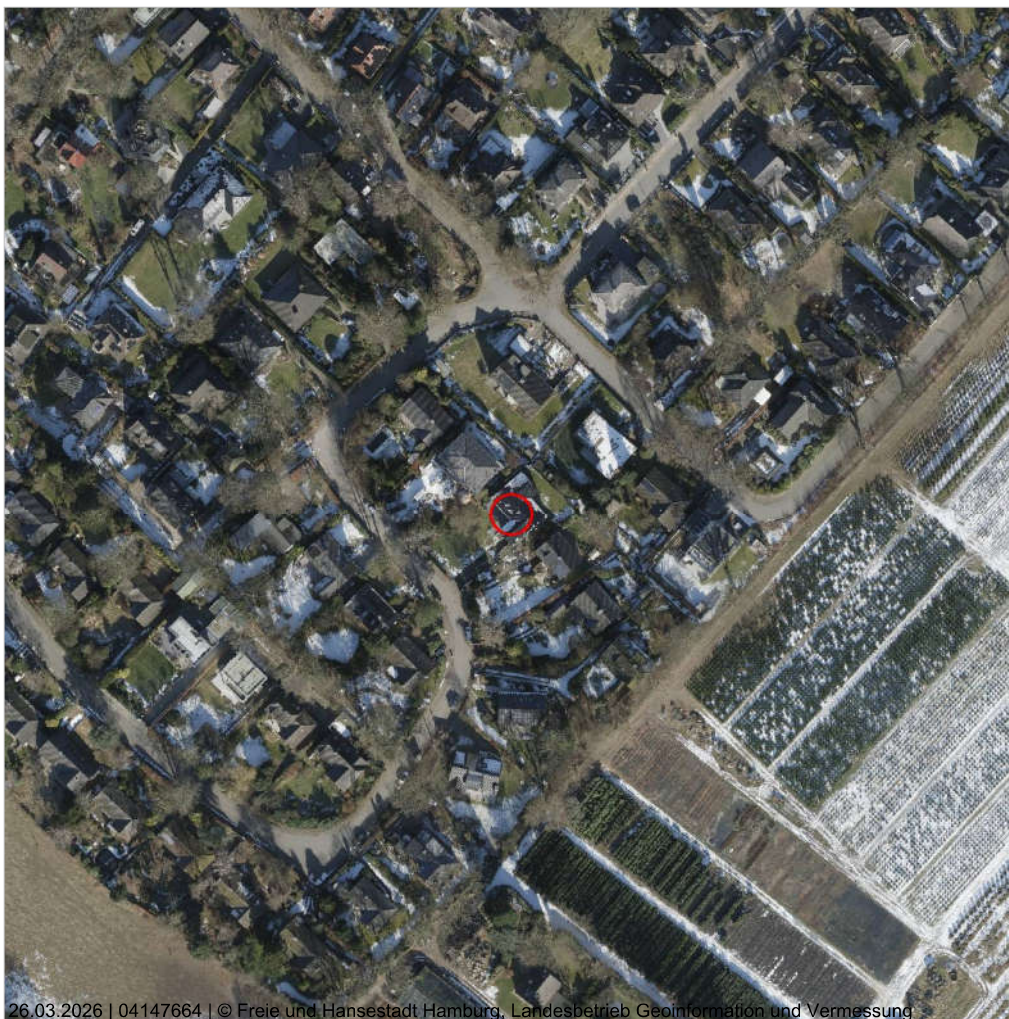
16. LUFTBILD

Orthophoto/Luftbild Hamburg

22397 Hamburg, Steenbargkoppel 36



Geoport



26.03.2026 | 04147664 | © 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 verzerrungsfrei, maßstabsgetreue 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 04147664 vom 26.03.2026 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® 2026

Seite 1

17. 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 1/26

Auftrag: Erstellung Verkehrswertgutachten
gem. §194 BauGB

Objekt: Steenbargkoppel 36, 22397 Hamburg

Ortstermin: 27.03.2026
Beginn 15:00 Uhr
Ende 15:15 Uhr

Anwesende:

1. Lena Thonke (Sachverständige)
2. Nadine Bergemann (Assistenz der Sachverständigen)

Beweisbeschluss des Amtsgerichts Barmbek vom 13.02.2026:

Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch von Duvenstedt

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	m²	Blatt
Duvenstedt	1340	Hof- und Gebäudefläche Steenbargkoppel 36	1.000	1860

beschließt das Amtsgericht Hamburg-Barmbek am 13.02.2026:

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

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

Frau Thonke und Frau Bergemann erreichten die im Beweisbeschluss genannte Immobilie um 15:00 Uhr. Es wurde insgesamt vier Mal geklingelt, jedoch öffnete niemand. Da der Zugang zum Grundstück nicht möglich war, verschafften sich Frau Thonke und Frau Bergemann einen Überblick über das Grundstück vom Zaun aus, um das Objekt von außen zu fotografieren.

Alle Rollläden waren unten.

OBJEKT: EINFAMILIENHAUS
ANSCHRIFT: STEENBARGKOPPEL 36
PLZ ORT: 22397 HAMBURG

1

Objekt: Einfamilienhaus
Anschrift: Steenbargkoppel 36
PLZ Ort: 22397 Hamburg

XL

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)

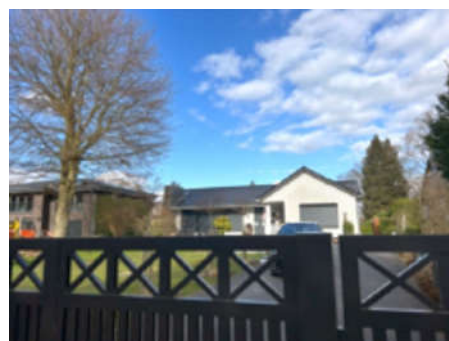
Energieberatung, ESG- und Nachhaltigkeitsmanagement



Besichtigung der Innenräume:

Nicht möglich.

Der Ortstermin endete nach der Besichtigung der Außenbereiche um 15:15 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 30.03.2026



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: STEENBARKOPPEL 36
PLZ ORT: 22397 HAMBURG

2

18. OBJEKTFOTOS DER ORTSBESICHTIGUNG

