



Klaus Görtz, M.Sc.

Von der Ingenieurkammer Niedersachsen
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Master of Science (M.Sc.)
in Real Estate Valuation

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
für Immobilienbewertung

Diplom-Volkswirt (Univ.)

GÖRTZ

Immobilienbewertung

Klaus Görtz, M.Sc.

Sachverständiger für
- Immobilienbewertung
- Mieten und Pachten
- Schäden an Gebäuden

D - 22087 Hamburg, Eisenstraße 3

Tel.: +49 (40) 673 81 273 · Mobil: +49 (151) 562 666 59

Mail: sv-goertz@gmx.de · www.goertz-sachverstaendiger.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

(in Anlehnung an § 194 BauGB)

über die Immobilie

Grundbuch von: Bergedorf, Band 74, Blatt 3365

Flurstück(e): 7445 der Gemarkung Bergedorf

Freistehendes Einfamilienhaus

21029 Hamburg, Brookdeich 116



Verkehrswert

596.000 EUR

Wertermittlungsstichtag:

04.12.2025

Tag der (letzten) Ortsbesichtigung:

04.12.2025

Geschäfts-Nr.:

717 K 10/25

Gutachten vom

23.02.2026

1. Ausfertigung

Dieses Gutachten umfasst 58 Seiten

bestehend aus Inhaltsverzeichnis, Anlagenverzeichnis, Abkürzungsverzeichnis, 28 Seiten, Literaturverzeichnis und 16 Anlagen mit insgesamt 26 Seiten

Es wurde in fünffacher Ausfertigung erstellt. Die Ausfertigungen bzw. Arbeitsexemplare befinden sich zur einfacheren Handhabung für den Auftraggeber auf einem Heftstreifen.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines.....	5
2	Grundstück.....	9
3	Bauliche Anlagen.....	16
4	Bodenwert.....	23
5	Vergleichswert.....	25
6	Sachwert.....	27
7	Ergebnisübersicht.....	30
8	Ehrenwörtliche Erklärung.....	31
9	Literaturverzeichnis.....	32

Anlagen

Anlage G 1	Umgebungsplan.....	33
Anlage G 2	Lageplan.....	34
Anlage G 3	Flurstücksnachweis - <i>Auszug aus dem Liegenschaftsbuch</i> -	36
Anlage G 4	Baulast.....	37
Anlage G 5	Bescheinigung - <i>Anliegerbeiträge</i> -	38
Anlage G 6	Bebauungsplan " <i>Bergedorf 29</i> "	40
Anlage G 7	Bodenrichtwertauskunft.....	41
Anlage G 8	Bauzeichnungen.....	48
Anlage G 9	Fotoübersichtsplan der Außenansichten.....	52
Anlage G 10	Gebäudeansichten - <i>Außenansichten</i> -	53
Anlage G 11	Gebäudeansichten - <i>Außenanlagen</i> -	54
Anlage G 12	Gebäudeansichten - <i>Erschließungssituation</i> -	55
Anlage G 13	Gebäudeansichten - <i>Ausstattungsdetails</i> -	56
Anlage G 14	Gebäudeansichten - <i>Dach</i> -	57
Anlage G 15	Bauzahlen.....	58
Anlage G 16	Ermittlung von Standardstufe und Kostenkennwert.....	59

Abkürzungsverzeichnis

a.a.O.	am angegebenen Ort
Abs.	Absatz, Absätze
Anm.	Anmerkung
BAnz	Bundesanzeiger
BauGB	Baugesetzbuch
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI. I	Bundesgesetzblatt Teil I
BGF	Brutto-Grundfläche
BGH	Bundesgerichtshof
BV	Bauvorlage(n)
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
ca.	circa
DIN	Deutsches Institut für Normung
d.V.	der Verfasser
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ELT	Elektrotechnik
EzGuG	Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung
FHH	Freie und Hansestadt Hamburg
gem.	gemäß
g	geschlossene Bauweise
GF	Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO i.d.F. der Bek. vom 15.09.1977
GFZ	Geschoßflächenzahl gemäß § 20 BauNVO i.d.F. der Bek. vom 15.09.1977
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO i.d.F. der Bek. vom 15.09.1977
GuG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert
GVBl.	Hamburgisches Gesetz und Verordnungsblatt
HBauO	Hamburgische Bauordnung
i.d.F.	in der Fassung
incl.	inklusive(e)
i.M.	im Mittel
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung (IMMOWERTV 2021)
i.S.v.	im Sinne von
i.V.m.	in Verbindung mit
lfd.	laufend(e)
max.	maximal(e)
NFL	Nutzfläche
Nr(n).	Nummer(n)

OVG	Oberverwaltungsgericht
p. a.	für das Jahr gerechnet (lat. per annum)
rd.	rund
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
RN.	Randnummer(n)
RND	Restnutzungsdauer
S.	Seite
sog.	so genannte(s)
u. a.	unter anderem
v.	von, vom
v. H.	vom Hundertsatz
VVW	Vorläufiger Vergleichswert
VWI	Verkehrswertteil
WA	Allgemeines Wohngebiet
WE (n)	Wohnungseinheit(en)
WFL	Wohnfläche
WoFIV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
Ziff.	Ziffer
z. T.	zum Teil
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung

1 ALLGEMEINES

1.1 Objekt

Objektart	Wohngrundstück - Freistehendes Einfamilienhaus
Bewertungsgegenstand	Gesamtobjekt
Adresse	21029 Hamburg, Brookdeich 116

1.2 Auftrag

Auftrag	Schriftlicher Auftrag vom 29.08.2025 zur Erstellung einer Wertermittlung (Langgutachten) für das Objekt im Ist-Zustand
Auftraggeber	Amtsgericht Hamburg-Bergedorf Abt. Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen Ernst-Mantius-Straße 8 21029 Hamburg
Geschäfts-Nr.:	Gz: 417 K 10/25 beim Amtsgericht Hamburg-Bergedorf
Zweck des Auftrags:	Ermittlung des Verkehrswertes (in Anlehnung an § 194 BauGB) zur Vorbereitung der gerichtlichen Wertfestsetzung gem. § 74a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft
Art des Wertes	Verkehrswert / Marktwert ¹
Wertermittlungstichtag:	04.12.2025 (= Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	04.12.2025 (= Wertermittlungstichtag)

1.3 Ortsbesichtigung

Datum und Uhrzeit	04.12.2025: um 12:00 bis 12:25 Uhr (Außenbesichtigung)
Teilnehmer	(Mit-)Eigentümer: eingeladen, aber nicht teilgenommen Klaus Görtz (Sachverständiger)
Mitarbeiter/Gehilfe:	entfällt

Hinweis:

Wenngleich die Parteien mit Schreiben vom 18.11.2025 vom Sachverständigen über die Festsetzung des Ortstermins informiert und zu diesem geladen wurden, konnte vom Sachverständigen eine Innenbesichtigung der Wohnung des gegenständlich zu bewertenden Wohnungseigentumsrechts infolge mangelndem Zugang nicht durchgeführt werden. Mithin erfolgt die nachfolgende Darstellung und Beurteilung sowie Bewertung der mit dem Bewertungsobjekt in Verbindung stehenden Befund- und Anknüpfungstatsachen ausschließlich auf der Grundlage der vom Auftraggeber überlassenen und der vom Verfasser beschafften Unterlagen sowie anhand des beim Ortstermin vorgefundenen Befundes ohne Innenbesichtigung.

¹ Verkehrswert (§194 BauGB), Marktwert (WERTR 2006) und der angelsächsische Begriff »market value« (Red Book 2002; RICS statement of valuation) sind Synonyme.

1.4 Grundlagen der Wertermittlung

Unterlagen vom Auftraggeber

- » Grundbuchauszug vom 24.07.2025
- » Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 15.08.2025
- » Auskunft zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht vom 21.08.2025

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen

- » Diverse behördliche Genehmigungen, bautechnische Berechnungen, Baubeschreibungen, Bauzeichnungen und Schlussabnahmeschein/ Fertigstellungsbescheinigung (i.S. der Genehmigungsplanung) des Hauke Koll, Schülp zum Bauvorhaben "Neubau einer Stadtvilla" aus dem Jahre 2018 sowie zum Verfahren "Erteilung der Hausnummer Brookdeich 116" vom 26.10.2018
- » Auszüge aus dem Liegenschaftskataster (hier: Liegenschaftskarte sowie Flurstücks- und Eigentumsnachweis) vom 08.12.2025
- » Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Luftbildaufnahme) vom 13.02.2025
- » Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 15.10.2025
- » Gesetz, amtliche Begründung und Darstellender Teil zum Bebauungsplan "Bergedorf 29"
- » Qualifizierter Mietspiegel "Hamburger Mietenspiegel 2025"
- » Immobilienmarktbericht Hamburg 2025 - Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg
- » Jahresstatistik "Hamburger Stadtteil-Profile - Berichtsjahr 2025", Band 21 der Reihe NORD.regional, Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein

Vom Verfasser eingeholte Auskünfte

- » Auskünfte zur Bauleitplanung und zum Bauordnungsrecht vom 06.11.2025
- » Auskünfte zum Wohnungsmarkt der Freien und Hansestadt Hamburg
- » Auskünfte zu Vergleichspreisen (Bodenrichtwerte und Vergleichswerte, Stand: 01.01.2024/ 2022 sowie 31.12.2020; URL: www.geoportal-hamburg.de/de/boris (Zugriff vom 13.02.2025))

Die Bewertung unterstellt die Aktualität und Richtigkeit der vorliegenden Unterlagen.

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszuges und der Liegenschaftskarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die im Grundbuch angegebene Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte überprüft. Sie ist plausibel und liegt der Wertermittlung zu Grunde.

1.5 Hinweise und Erläuterungen

Grundlagen

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und auf auftraggeberseits vorgelegter sowie selbst eingeholter Unterlagen und Auskünfte, die der Grundstückswertermittlung nur eingeschränkt geprüft zugrunde gelegt werden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden die Maße der vorliegenden Bauzeichnungen infolge mangelndem Zugang zum Innenbereich des Objekts nicht mit den Maßen der Örtlichkeit stichprobenartig auf Plausibilität hin überprüft, Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen wurden nicht vorgenommen. Mithin beruhen diesbezügliche Feststellungen nur auf Inaugenscheinnahme bei der Ortsbesichtigung.

Es wurden keine Material zerstörenden und bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung auf etwaige bauliche Mängel oder Schäden ist nicht Gegenstand des Auftrags. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden (insbesondere bezüglich Stand- und Verkehrssicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen). Da derartige Untersuchungen einschließlich deren Kostenberechnung nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens sind und nicht sein können, verweise ich diesbezüglich auf entsprechende Bausachverständige.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen oder dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt, sofern im Gutachten nichts anderes vermerkt wurde, nicht.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren, usw. die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, am Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind, soweit nichts anderes im Gutachten vermerkt wurde. Mündliche Auskünfte von Amtspersonen können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für Verwendung derartiger Auskünfte in der Wertermittlung wird keine Gewähr übernommen.

Es wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag angemessen versichert ist.

Die im Anhang zum Ansatz gebrachten Bauzahlen sind den vorliegenden Planungsunterlagen (i.S.d. Genehmigungsplanung) der Bauakte entnommen und im Ortstermin auf deren Plausibilität hin überprüft. Die durch Rechnung entstandenen Nachkommastellen sind das Ergebnis der verfahrenstechnischen Berechnung und können eine nicht vorhandene Genauigkeit vortäuschen. Etwaige Ansprüche des Auftraggebers aus Abweichungen zu tatsächlich vorhandenen Flächen von bis zu 5 v.H. können vom Gutachter nicht übernommen werden.

Aus datenschutzrechtlichen Erfordernissen sind persönliche Angaben wie Namen und Anschrift von Eigentümern, Berechtigten und dergleichen dem Auftraggeber in einem gesonderten Schreiben aufzugeben.

Definitionen

Verkehrswert nach § 194 BauGB

"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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Marktwert nach IVS 1 des International Valuation Standard Committee

"Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt."

Der Verkehrswert/ Marktwert wird aus dem aktuellen Marktgeschehen abgeleitet und ist ein stichtagsbezogener Wert, der nur eine kurze Gültigkeit besitzen kann. Für diese Wertermittlung wird von einer Identität des Verkehrs- und des Marktwertes ausgegangen.

Bewertungsverfahren

Grundlage der Bewertung sind die so genannten "normierten Verfahren", die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) und den Wertermittlungsrichtlinien (WertR) beschrieben sind. Die Wertermittlung folgt grundsätzlich dem so genannten "Zwei-Säulen-Prinzip", das eine Ermittlung des Vergleichs- und Sachwertes bzw. in geeigneten Fällen des Vergleichs- und Ertragswertes vorsieht.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 geregelt. Es eignet sich für Grundstücke, die bezüglich ihrer den Wert bestimmenden Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können (Wohnungs- und Teileigentum, unbebaute Grundstücke, etc.) Voraussetzung hierfür ist, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Objekten zur Verfügung steht, die mit dem Bewertungsobjekt bezüglich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale weitgehend übereinstimmen.

Bodenwertberechnung

Der Wert des Bodens ist gemäß § 14 ImmoWertV 2021 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung i.d.R. auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. § 13 ImmoWertV), die sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 geregelt. Es eignet sich für Grundstücke, bei denen die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht. Dabei handelt es sich um Mehrfamilien- und Geschäftshausgrundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, Gewerbe- und Industriegrundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen wie Hotels, Sozialimmobilien, etc. Der Ertragswert wird aus der Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen gebildet.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021 geregelt. Es eignet sich für Grundstücke, bei denen die persönliche Eigennutzung im Vordergrund steht. Ertragsgedanken spielen hier eine eher untergeordnete Rolle. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhaushausgrundstücke. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV 2021) ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten; § 36 ImmoWertV) bzw. Erfahrungswerten bestimmt. Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt die Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.

2 GRUNDSTÜCK

2.1 Bestandsangaben im Grundbuch (Normaleigentum)

Amtsgericht Hamburg-Bergedorf	Grundbuch von Bergedorf	Gemarkung Bergedorf	Band 74	Blatt 3365
Flurstück(e) 7445	Lage Brookdeich 116	Wirtschaftsart Wohnbaufläche - Offen -		Größe 330 m²

Hinweis: Nach vorliegendem Grundbuchauszug sind keine Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Herschvermerke) vorhanden.

Gesamtfläche: 330 m²

davon zu bewerten 330 m²

2.2 Katasterangaben im Liegenschaftsbuch (hier: Hinweise zum Flurstück)

Wasser- und Bodenverbandsgebiet

Dem vorliegenden schriftlichen Auszug aus dem Liegenschaftskataster (hier: Flurstücks- und Eigentumsnachweis) des zuständigen Landesbetriebes Geoinformation und Vermessung, Hamburg vom 08.12.2025 (B33-2025-2120017196) besteht am Wertermittlungsstichtag für das Bewertungsobjekt die Eingliederung/ Zugehörigkeit zu einem Wasser- und Bodenverbandsgebiet

Nach eigener Recherche und Rücksprache mit der zuständigen Fachbehörde, Wasserbehörde beim Bezirksamt Bergedorf (hier:) wird von dort schriftlich am 16.02.2026 mitgeteilt, dass in der Straße "Brookdeich" kein Wasser- und Bodenverband vorhanden ist. Mithin erscheint die Eintragung nicht mit den hier zu beurteilenden Tatsachengrundlagen überein zustimmen, weshalb im Gutachten nunmehr davon ausgegangen wird, dass von der Ausweisung des Flurstückes im Verbandsgebietskataster des Amtes für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft als Wasser- und Bodenverbandsgebiet kein Werteeinfluss auf den hier zu ermittelnden Verkehrswert ausgeht.

2.3 Rechte, Belastungen und Beschränkungen

Dingliche Rechte und Belastungen - Abteilung II im Grundbuch:

Folgende Eintragungen in die Zweite Abteilung sind vorhanden:

(lfd. Nr. 2): **Art:** Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht an der in der Anlage 4 zur Bewilligung rot gekennzeichneten Teilfläche) für Stromnetz Hamburg GmbH, Hamburg -Amtsgericht Hamburg HRB 95244-, gemäß Bewilligung vom 09.08.2018 -URNr. 1822/2018- (ON 14), im Rang vor Abt. III Nr. 3 und Nr. 4, eingetragen am 17.10.2018.

Maßgeblichkeit: Das materiell nach § 1090 BGB zu beurteilende *Leitungsrecht* räumt als beschränkt persönliche Dienstbarkeit ausgestaltet, dem jeweiligen Rechtsinhaber das Nutzungsrecht der sich aus der Bewilligung ergebenden Handlungen auf dem gegenständlich zu bewertenden Flurstück 7445 der Gemarkung Bergedorf ein. Da die mit dem Recht in Verbindung stehenden Stromleitungen der Versorgung des gegenständlichen Grundstücks und damit dem Bewertungsobjekts selbst dienen, wird im Gutachten davon ausgegangen, dass von der hier eingetragenen Beschränkung keine den Verkehrswert des Bewertungsobjekts belastende Eigenschaft ausgeht.

(lfd. Nr. 4): **Inhalt:** Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Az.: 417 K 10/25, ON 23); eingetragen am 24.07.2025.

Maßgeblichkeit: Die Eintragungen haben keinen Einfluss auf die Höhe des Verkehrswerts.

Bauplanungsrecht**Flächennutzungsplan****Landschaftsprogramm/****Artenschutzprogramm****Maßgeblichkeit:****Bebauungsplan**

- nach § 30 (1) BauGB -

Festsetzungen: ⁴

sowie:

Wohnbauflächen (Neubekanntmachung: 10/1997)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die FHH vom 14.7.97 (HmbGVBl., S. 485) stellt (ohne parzellenscharfe Abgrenzung) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans das Milieu "Gartenbezogenes Wohnen".²

Im Arten- und Biotopschutzprogramm der FHH wird der für das Belegenheitsgebiet maßgebliche Biotopentwicklungsraum als "Offene Wohnbebauung (11)" dargestellt.³

Nach Auskunft beim zuständigen Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamts Bergedorf sind planungsrechtliche Auffälligkeiten, die der bestehenden Bebauung entgegenstehen, bisher nicht bekannt. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass von den sich aus dem Landschaft- und Artenschutzprogramm etwaig abzuleitenden Beschränkungen keine den Verkehrswert beeinflussende Eigenschaften ausgehen.

"Bergedorf 29" vom 26.04.1986, als qualifizierter Bebauungsplan i.V.m. der BauNVO i.d.F. von 1977.

WA 2 o

- 2 = Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze),
- die überbaubare Fläche ist durch ein Baufenster mit Baugrenzen festgelegt,
- innerhalb der in der Darstellung des Bebauungsplanes "Bergedorf 29" mit "B" gekennzeichneten Flächen sind besondere bauliche Maßnahmen (hier: i.S. von baulich konstruktiven und/ oder architektonisch gestalterischen Maßnahmen zur Sicherstellung von ausreichendem passiven Lärmschutz (§ 2, Ziff. 2 des Gesetzes zum Bebauungsplan "Bergedorf 29") einzuhalten.

Art der baulichen Nutzung

WA (Allgemeines Wohngebiet) gem. § 4 BauNVO 1977

Maß der baulichen Nutzung	Voll- geschosse ⁵	GRZ ⁶	GFZ ⁷	Bemerkungen
Zulässige Nutzung	2	0,4	0,8	o = offene Bauweise
Tatsächliche Nutzung	2	0,32	0,56	siehe unten

Weitere Bemerkungen:

- » Das Grundstück wird am Tage der Ortsbesichtigung ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Die tatsächliche Art der baulichen Nutzung stimmt mit der planungsrechtlich Zulässigen überein.
- » In Gebieten der offenen Bauweise müssen Gebäude an der Straße von den Nachbargrenzen den nach § 6 HBauO (Abstandsflächen) zu beurteilenden Abstand einhalten.

² Zum Milieu "Gartenbezogenes Wohnen" gehören Gebiete mit überwiegend Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauweise und privaten Gärten. Als planerische Ziele sollen in diesem Milieu die Gärten und eine standortgerechte Bepflanzung gesichert werden.

³ Als planerische Ziele und Maßnahmen sind in der zum Artenschutzprogramm gehörenden "Fachkarte Arten- und Biotopschutz: Biotopentwicklungsräume" u.a. die Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Obstgärten, Hecken, Bäumen, Baumreihen und weiteren Gehölzbeständen, die naturnahe Gestaltung und Pflege der Grünflächen durch geeignete Maßnahmen wie arten- und strukturreiche Pflanzungen, die Förderung einheimischer Pflanzenarten, etc. ausgewiesen.

⁴ Zur Veranschaulichung sei verwiesen auf Anlage G 5 (Bebauungsplan "Bergedorf 29").

⁵ Gem. Festsetzungen Bebauungsplan "Bergedorf 29" i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO 1977 sowie § 2 Abs. 4 HBauO.

⁶ Ebenda i.V.m. §§ 17 Abs. 1 und 19 Abs. 3 und 4 BauNVO 1977.

⁷ Ebenda i.V.m. § 20 BauNVO 1977.

- » Die überbaubare Fläche ist durch ein Baufenster mit Baugrenzen festgelegt. Außerhalb der überbaubaren Fläche ist das Grundstück mit Ausnahme von durch Genehmigungsbescheid (Gz.: B/WBZ/02647/2018 vom 15.06.2018) zulässig hergestellten und zur Straße "Brookdamm" hin orientierten Gebäudeteilen, deren Grundfläche mit einem Abstand von 2,50 m von der östlichen Baugrenze entfernt und einer Gebäudelänge von rd. 12,30 m auf ansonsten nicht überbaubaren Grundstücksflächen belegen sind sowie einer auf der Südseite des Gebäudes belegenen Terrasse, unbebaut.
- » Das tatsächliche Maß der baulichen Nutzung stimmt mit dem planungsrechtlich zulässigen Maß überein. Baulich ist das hier zu bewertende Grundstück unterausgenutzt. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass Aufbauten nicht, Anbauten aus baurechtlichen Gründen möglich sind.

Die Beschränkungen haben im vorliegenden Fall keinen Werteeinfluss und werden daher nicht weiter berücksichtigt.

Sonstiges

Im Plangebiet ist ein schützenswerter Grünbestand vorhanden. Nach Ziff. 5, 3. Abs. (S. 5) der amtlichen Begründung zum Bebauungsplan "Bergedorf 29" zufolge sind im Plangebiet die Beschränkungen der Baumschutzverordnung vom 17.09.1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 02.07.1981 (HmbGVBl. S. 167) zu beachten.

Bauordnungsrecht

Baurecht

Nach Auskünften der zuständigen Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt ist das gegenständliche Flurstück 7445 am Wertermittlungsstichtag weder in ein Bodenordnungsverfahren noch in ein Umlegungsverfahren einbezogen.

Dem vorliegenden Bescheid zur Erteilung der Hausnummer 116 - Neubau einer Stadtvilla "Hausnummernbescheid" vom 26.10.2018 (Gz.: B/WBZ/02647/2018/H) dient der im Erdgeschoss belegene und nach Norden hin orientierte sowie im Bestandsplan "BA001 - Erdgeschoss" vom 18.05.2018 des zum Bauvorhaben "Neubau einer Stadtvilla V140" mit "Eingang II" bezeichnete und in der Örtlichkeit vorhandene Eingang zum dort vorgesehenen Zimmer "Arbeiten" dem Wohngebäude als Nebeneingang, während der zur Front "Brookdamm" hin orientierte "Eingang I" als eigentlicher Hauseingang dient. Die ansonsten rechtswirksamen Baugenehmigungen weiters vorausgesetzt, wird weiters in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass das Gebäude und dessen bauliche Anlagen nach den Vorschriften der Baugenehmigungen und den sonstigen formellen und materiellen baurechtlichen Vorschriften entsprechend errichtet wurden und die gegebenenfalls erforderlichen Abweichungen erteilt worden sind.

Kfz-Stellplatzpflicht

Entfällt, gemäß § 48 Abs. 1a HBauO.

Baulasten

Weder in dem beim Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung in Hamburg geführten Baulastenverzeichnis noch in der beim zuständigen Fachamt Bauprüfung beim Bezirksamt Hamburg-Wandsbek geführten Bauakte ist für das hier zu bewertende Grundstück am Wertermittlungsstichtag eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung (Baulast) eingetragen.⁸

Auflagen und Beschränkungen

Keine.

Sonstige rechtliche Gegebenheiten

Mietrechtliche Situation / Nutzungsverhältnisse

Unbekannt.

⁸ Zur Veranschaulichung sei verwiesen auf Anlage G 4 (Baulast).

Energetische Eigenschaften

Unbekannt. Ein Energieausweis gem. §§ 87 ff. Gebäudeenergiegesetz 2020 (GEG) liegt nicht vor.

Zubehör (§ 97 BGB)

Unbekannt.

2.4 Beschreibung des Grundstücks

Lagebeschreibung und Beurteilung

- **Ortslage**

Bezirk Bergedorf:	Einwohner: ca. 134.300	
Stadtteil Bergedorf:	Einwohner: ca. 37.600	
(Quelle: Stand: Januar 2025; www.statistik-nord.de)		
Entfernung zur Hamburger Innenstadt ca. 17,5 km (Luftlinie)		
sowie zur Bergedorfer Innenstadt ca. 1,5 km (Luftlinie)		

- **Verkehrsanbindung**
 - *Entfernungen* -

Bushaltestelle	"Reiboldweg" ca. 7 Gehminuten	
	(Linien M12, 135, etc.) "Unterm Heilbrunnen" ca. 4 Gehminuten	
S-Bahnhof	"Bergedorf"	rd. 1,5 km (Luftlinie)
(Linien S2, S7)		
Hamburger Straßennetz	B5	unmittelbar
Autobahn A24	"HH-Bergedorf"	rd. 1,4 km (Luftlinie)
-Anschluß-		
DB-Bahnhof	"BF Bergedorf"	rd. 1,5 km (Luftlinie)
	"HH HBF"	rd. 16,7 km (Luftlinie)
Flughafen	Hamburg-Fuhlsbüttel	rd. 22,3 km (Luftlinie)

- **Nähere Umgebung**

Die unmittelbare Umgebungsbebauung weist überwiegend Merkmale eines Allgemeinen Wohngebietes bei mit im Vergleich zur "guten" Wohnlage geringer ausgeprägtem Grünbezug sowie guter Erreichbarkeit und Auswahl u.a. zu kulturellen und gastronomischen Angeboten sowie guter Infrastruktur mit der Versorgung des Gebiets dienenden Läden des periodischen Bedarfs auf, in dem das dem Individualwohnungsbau zurechenbare freistehende bzw. gereifte Einfamilienhaus sowie vereinzelt das Mehrfamilien-Wohnhaus vorherrschend ist.

Bei der angrenzenden näheren Umgebung handelt es sich um eine seit Mitte des vergangenen Jahrhunderts gewachsene Wohngegend mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern, in die sich das Bewertungsobjekt auch aus städtebaulich-architektonischer Sicht gut einfügt und damit als gebietstypisch bezeichnet werden kann.

- **Infrastrukturelle Einrichtungen**
 - Geschäfte des täglichen/gelegentlichen Bedarfs**

Im Entfernungsradius von ca. 1,0 km in ausreichender Anzahl. z.B. Discounter und Lebensmittelgeschäfte, Frisör, etc.
 - Medizinische Versorgung**

Die medizinische Versorgung ist durch 174 niedergelassene Ärzte und 12 Apotheken sowie der Agaplesion Bethesda Krankenhaus Bergedorf im Stadtteil im Entfernungsradius von rd. 1,0 km, überdurchschnittlich gut ausgeprägt.
 - Schulen, Kindergärten**

Im Umkreis von ca. 1,5 km (Luftlinie) eher gering ausgeprägt. z.B. Primarschule "Schule Ernst-Henning-Straße", Waldorfschule "Rudolf-Steiner-Schule Bergedorf" sowie die Gymnasien "Luisen-Gymnasium" und "Hansa-Gymnasium".

Freizeitangebot

Im Umkreis von ca. 1,5 km gering ausgeprägt. z.B. Sportplatz Billtal, Schlosspark Bergedorf, Rathauspark, Freizeitbad "Billlebad", Bootshaus "Bergedorf". etc.

Kulturangebot

Im Stadtteil und Umgebung gut ausgeprägt, z.B. Schloss Bergedorf, Rieck Haus, Sternwarte, Körberhaus, etc.. Ein erweitertes Angebot befindet sich in der Innenstadt.

- Beurteilung

Der Stadtteil Bergedorf liegt in Hamburgs flächenmäßig größtem Bezirk Bergedorf und gehört zum südöstlich angrenzenden Umland der FHH mit guter Erreichbarkeit zur City, dem Central Business District der Stadt. Sowohl überregional als auch innerhalb des Stadtgebietes ist Bergedorf verkehrstechnisch gut erreichbar, verfügt über eine historische Altstadt mit dem Bergedorfer Schloss, über eine gute Infrastruktur mit erhöhtem Einzelhandelsbestand von mehr als 282 Einzelhandelsbetrieben sowie über einen guten Zugang zu umliegenden Grün- und Erholungsflächen (sog. Gartenbezirk).

Infolge der überwiegend vorherrschenden aufgelockerten Bebauung, der guten Erreichbarkeit zur Innenstadt sowie einem eher unterdurchschnittlich verfügbaren Einkommen der in Bergedorf ansässigen Erwerbstätigen, der eher benachteiligten Sozialstruktur mit einem geringfügig erhöht ausgeprägten Anteil von Sozialhilfeempfängern nach SGB II bei zugleich geringfügig weniger Arbeitslosen in allen Alterskohorten sowie von Empfänger:Innen von Grundsicherungen im Alter gehört Bergedorf zu den eher benachteiligten, insgesamt aber kinder- und familienfreundlichen Wohnstandorten im unteren Preissegment.

Die Wohnlage "Brookdeich 116" wird gemäß aktuellem Wohnlagenverzeichnis und Mietenspiegel 2025 der Freien und Hansestadt Hamburg aufgrund der von den umgebenden öffentlichen Verkehrseinrichtungen ausgehenden Immissionsbelastungen, des Grünbezugs und der vorherrschenden aufgelockerten Bauweisen des Individualwohnungsbaus sowie der umliegenden Naherholungsmöglichkeiten und infrastrukturellen Anbindung als **normal** eingestuft.

Erschließung**Straße(n)**

"Brookdeich"

Das Grundstück liegt im Kreuzungsbereich von zwei und im Bereich des Bewertungsobjektes öffentlichen Verkehrsflächen: Anliegerwohn- und Fahrradstraße, die mit ausschließlichem Ziel-/ Quellverkehr an eine Fahrtrichtung gebunden ist (Einbahnstraße) und den Anliegern, Nutzern und Besuchern zu deren innerer Gebietserschließung dient.

"Brookdamm"

Verkehrsstraße, (sog. Nebenstraße mit Verbindungscharakter) als "Tempo-30-Zone", die als Verbindungsstraße zur im Süden belegenen Verkehrsstraße "Brookkehre" mit ausschließlichem Ziel-/ Quellverkehr den Anliegern, Nutzern und Besuchern zu deren innerer Gebietserschließung dient.

Straßenzustand

"Brookdeich"

Asphaltierte Straße mit im Bereich des Bewertungsobjektes einseitig befestigtem Gehweg (Betonplattenbelag), einseitig befestigten Parkbuchten/ Parkstreifen, z.T. Hochborden, Baumanpflanzungen sowie Beleuchtungseinrichtungen.

"Brookdamm"

Asphaltierte Straße mit im Bereich des Bewertungsobjektes zweiseitig befestigtem Gehweg (Betonplattenbelag), einseitig befestigten Parkbuchten/ Parkstreifen, Hochborden sowie Beleuchtungseinrichtungen.

Versorgung	Alle üblichen Versorgungsleitungen (ELT, Gas Wasser, Telekommunikation, Kabel) sind vorhanden.
Entsorgung	
"Brookdeich"	Es besteht Anschluss an das vorhandene Schmutzwassersiel.
"Brookdamm"	Es besteht Anschluss an das vorhandene Schmutzwassersiel.
Erschließungsbeiträge	» Straßenrechtliche Erschließung
"Brookdeich"	Beitragsfreier Zustand ⁹ .
"Brookdamm"	Beitragspflichtiger Zustand. ¹⁰
Maßgeblichkeit:	Der "Bescheinigung über Anliegerbeiträge" zufolge und hier mit einer geringen Restunsicherheit verbunden, ist bis dato und wird in absehbarer Zukunft die für die Straße "Brookdamm" im Bereich zwischen "Brookdeich" und Brookkehre" die ansonsten allfällige Erschließungsbeitragspflicht und die damit in Verbindung stehenden Erschließungsbeitragskosten am Stichtag nicht ausgelöst. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass sich die hier abgegebene Einschätzung im Wesentlichen auf die Beurteilung der vorliegenden Tatsachengrundlagen stützt, um so, infolge der Ermangelung konkreter Daten, zu einer im Marktverhalten begründeten hochwahrscheinlichen Annahme zu gelangen. Etwaige Haftungs- und Gewährleistungsansprüche des Auftraggebers hieraus bleiben ausgeschlossen.
	» Entsorgungsrechtliche Erschließung
	Beitragsfreier Zustand für Siedbaubeiträge. ¹¹

Oberflächenbeschaffenheit/ Topographie, Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Oberfläche	Ebenes Gelände (natürliche Geländeoberfläche).
Baugrund	Offensichtlich hinreichend tragfest. Ein Bodengutachten bzw. eine Baugrunduntersuchung liegt nicht vor.
Altlasten	Ein Altlastengutachten liegt nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bodens hinsichtlich Altlasten gehört nicht zum Gutachtenauftrag und wurde nicht vorgenommen. Aus der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Verdachtsmomente. Im Gutachten wird Altlastenfreiheit unterstellt.
Grenzverhältnisse	
Begrenzungen	Durch öffentliche Verkehrsflächen im Osten und Norden sowie durch bebaute Grundstücke an den übrigen Grundstücksseiten.
Überbau	Besteht augenscheinlich nicht. Eine abschließende Prüfung kann nur über eine amtliche Vermessung erfolgen.

⁹ Zur Darstellung der Erschließungssituation sei verwiesen auf Anlage G 6 (Bescheinigung über Anliegerbeiträge).

¹⁰ Ebenda.

¹¹ Ebenda.

Größe, Zuschnitt und Sonstige Beschaffenheit

Größe	ca. 330 m ²
Zuschnitt	Etwa rechteckig geschnitten. ¹²
Grundstücksbreite	Ost-West: ca. 12,6 m (mittlere Breite)
Grundstückstiefe	Ost-West: ca. 26,2 m (mittlere Tiefe)
Besonnung	Normal.
Höhenlage zur Straße	Normal.
Nutzung	Wohnbaufläche
Sonstiges	Es handelt sich um ein Eckgrundstück.

Grundstücksnutzung

Das Grundstück ist am Stichtag mit einem nicht unterkellerten, zweigeschossigen und freistehenden Einfamilien-Wohnhaus mit Walmdach bebaut. Auf der südlichen Gebäudeseite ist eine Terrasse vorhanden. Das Grundstück wird augenscheinlich ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

Die Außenflächen des Grundstücks sind, soweit von den das Grundstück umgebenden Straßen aus einsehbar, gärtnerisch ansprechend angelegt. Der dem Einfamilien-Wohnhaus im Vorgarten vorgelagerte Kfz-Stellplatz dient dessen Bewohner und Besuchern als Abstellplatz. Ansonsten ist der Vorgarten durch diverse Anpflanzungen sowie straßenseitig zur Straße "Brookdamm" mit einem Metallzaunanlage mit Zugangstür und -tor sowie weiters mit Hecken als natürlicher Sichtschutz zum westlichen Grundstücksnachbarn eingefasst.

Es wird davon ausgegangen, dass das Grundstück baulich nahezu vollständig ausgenutzt ist. Es wird unterstellt, dass die tatsächliche Art und das Maß der baulichen Nutzung der Zulässigkeit entsprechen. Es wird weiters unterstellt, dass Anbauten aus baurechtlichen Gründen möglich, Aufbauten jedoch nicht möglich sind und das Grundstück damit nahezu abschließend bebaut ist.

Entwicklungsstufe des Grund und Bodens

Das hier zu bewertende Grundstück hat gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 am Wertermittlungstichtag den Entwicklungszustand **baureifes Land** und ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich sofort nutzbar.

¹² Zur Grundstücksform sei verwiesen auf Anlage G 2 (Lageplan - Liegenschaftskarte).

3 BAULICHE ANLAGEN

3.1 Objektdaten

Bei dem gegenständlichen Objekt handelt es sich um ein freistehendes und nicht unterkellertes Einfamilien-Wohnhaus. Es ist baulich konstruktiv mit Erd- und Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie Walmdach ausgeführt. Das Wohnhaus verfügt über eine gesamte Wohnfläche von rd. 143,1 m². Zur Wohnung gehören 5 Wohn-/ Schlafräume, Küche, Abstellraum, Badezimmer, Gäste-WC, Diele und Flur sowie eine zur Gebäuderückseite hin orientierte rd. 4,5 m² große Terrasse im Erdgeschoss.

- | | |
|----------------------------|---|
| Gestaltungselemente | <ul style="list-style-type: none"> » das Dach ist als Walmdach hergestellt und mit anthrazitfarbenen Tonziegeln eingedeckt, » die Fassade ist als einfache Lochfassade als Ziegelfassade sowie mit weißen zweiteiligen Fenstern abgewickelt, » der auf der östlichen Traufenseite angeordnete Hauseingangsbereich ist mit einem niedrigen Hauseingangstrep-podest ausgeführt, » der Hauseingangsbereich ist gegenüber der Hauptfassade der nach Osten hin orientierten Außenwand leicht zurückgezogen; die Überdachung des Walmdaches dient nur eingeschränkt als Schutz vor Bewitterung. |
|----------------------------|---|

Histogramme (Auswahl)

ca. 2019

- *baulicher Ursprung* -

Massiv errichtetes zweigeschossiges Wohngebäude.

Die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist objektspezifisch und wird in Anlage 1 der ImmoWertV 2021 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser mit 80 Jahren angegeben. Die Sachwertrichtlinie sieht eine durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahre (+/- 10) vor. Das Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg geht für Einfamilienhäuser von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren aus (Immobilienmarktbericht Hamburg 2025, S. 117). Aufgrund der soliden Bauweise aller wesentlichen Bauteile und aus Gründen der Modellkonformität wird für die Bewertung eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für das Gesamtobjekt zugrunde gelegt.

Die baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts befinden sich am Wertermittlungsstichtag in einem augenscheinlich guten baulichen Erhaltungszustand. Aus marktlicher Verwertungssicht lässt sich zur Bewertung des Gesamtobjekts im Ist-Zustand zum Bewertungszeitpunkt bei einem tatsächlichen Baualter von 6 Jahren rechnerisch eine noch wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch verbleibend 74 Jahren zurechnen. Mithin:

Übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Wirtschaftliches Alter	6 Jahre
Restnutzungsdauer	74 Jahre

3.2 Flächenangaben¹³

Gebäudeübersicht i.S. der Brutto-Grundfläche

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche ("BGF") erfolgt nach DIN 277-1 (2016) sowie der ihr zugrunde liegenden Flächenberechnungen. Hiernach sind die äußeren Maße sämtlicher Grundflächen der aufgehenden Baukonstruktionen des Bauwerks einschließlich Bekleidungen maßgeblich. Es wird unterschieden in Flächen, die vollständig umschlossen (R) sind und Flächen, die nicht vollständig umschlossen (S) sind (z.B. überdachte Terrassen, Loggien, Dachterrassen).

¹³ Die vorgefundenen Flächenverhältnisse sind in der beigelegten Anlage G 15 (Bauzahlen) nachgewiesen.

Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören Flächen von nicht nutzbaren Grundrissebenen von Geschossen, Zwischengeschossen, Dachgeschossen oder Dachflächen.¹⁴ Nach aktueller Sachwertrichtlinie wird der (nutzbare) Spitzboden in der BGF-Ermittlung berücksichtigt.

Die zur Berechnung der BGF erforderlichen Bauzahlen wurden den vorliegenden Unterlagen der Bauakte (i.S. der genehmigten Bestandsplanung) des H. Koll, Schülp aus dem Jahr 2018 zum Bauvorhaben "Neubau einer Stadtvilla V140" entnommen und sind in der Örtlichkeit auf Plausibilität hin geprüft. Die BGF (Regelfall - R) ist hinreichend genau und kann als angemessene Grundlagen für die Wertermittlung übernommen werden.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoß	BGF m ² (ca.)
Einfamilien-Wohnhaus	EG - OG	183,56
Summe [m ²]		183,6

Nutzungsübersicht i.S. der Wohnfläche

Für eine normgerechte Wohnflächenermittlung kommen generell die Berechnungsvorschriften nach der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV), nach DIN 283 "Wohnungen" sowie nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) in Betracht. Da im allgemeinen Sprachgebrauch mit dem Begriff der Wohnfläche keine bestimmte Berechnungsart verbunden ist, sich die Vorschriften materiell im Wesentlichen aber im Ansatz der Balkon-, Loggia- und Terrassenflächen unterscheiden und die gegenständig zu beurteilende Wohnung mit diesem Ausstattungsmerkmal ausgestattet ist, kommt es bei der Auslegung des Begriffs maßgeblich auf die sich in den Marktverhältnissen wie beispielsweise in der Anwendung des Hamburger Mietenspiegels 2023 sich widerspiegelnde Verkehrssitte an.

Demnach werden die vermietbaren Flächen üblicherweise in Orientierung an die Berechnungsvorschrift der WoFIV (Wohnflächenverordnung) festgelegt. Hiernach gehören zur vermietbaren Wohnfläche alle anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu den einzelnen Wohnungen gehören. Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen von Zubehörräumen wie Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnungen, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen.

Im vorliegenden Fall stehen Flächenberechnungen gemäß o.g. Definition nicht zur Verfügung. Aus diesem Grunde Bezug genommen auf die aus der Bauakte entnommene Wohnflächenberechnung nach DIN 283 in Verbindung mit den genehmigten Bauzeichnungen (i.S. der Genehmigungsplanung) des H. Koll, Schülp vom 18.05.2018 zum Bauvorhaben "Neubau einer Stadtvilla V140" mit den dort vorhandenen Eintragungen zu Fertigmaßen.

Da die im Erdgeschoss vorhandene und nach Süden hin orientierte Terrasse bei der Berechnung der Wohnfläche gemäß der WoFIV mit anzurechnen ist, wird die Wohnfläche unter Beachtung landesrechtlicher Gepflogenheiten und auf der Grundlage der WoFIV neu zusammengestellt. Die nachstehend angegebenen Flächenangaben können als angemessene Grundlage für die Wertermittlung übernommen werden. Unter Zugrundelegung der vorliegenden Wohnflächenberechnung des H. Koll, Schülp (Stand: 18.05. 2018) i.V.m. der genehmigten Grundrisszeichnungen (BV 1/4), Blatt-A3, Zeichnung Nr. BA001 sowie unter Anwendung der Ermittlungsvorschriften der WoFIV mit der Regelanrechnung von Terrassen- und Loggiaflächen zu 1/4 stellt sich das Raumprogramm der Wohnung des hier zu bewertenden Einfamilien-Wohnhauses wie folgt dar:¹⁵

Geschoß	Räume	Wohnfläche [m ²]
Erdgeschoss	Essen/ Wohnen)	: ca. 22,90 m ²
	priv. Arbeiten	: ca. 14,35 m ²
	Abstellraum (HWR)	: ca. 6,86 m ²
	Küche	: ca. 10,94 m ²
	Gäste-WC	: ca. 4,89 m ²
	Diele	: ca. 10,48 m ²
	Terrasse (25 v.H. angesetzt)	: ca. 4,50 m ² rd. 74,9 m²

¹⁴ Gemäß Nr. 6.1.1 der DIN 277-1 i.d.F. von 2016.

¹⁵ Die Ermittlung der Wohnflächen ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Demzufolge beschränkt sich die Plausibilitätsprüfung auf die vorliegenden Unterlagen und deren Prüfung in der Örtlichkeit. Hierzu sei verwiesen auf Anlage G 15 (Bauzahlen).

Obergeschoss	Schlafen	:	ca.	19,98 m ²	
	Kind 1	:	ca.	14,36 m ²	
	Kind 2	:	ca.	14,95 m ²	
	Badezimmer	:	ca.	9,09 m ²	
	Flur	:	ca.	9,73 m ²	rd. 68,1 m ²
	Gesamt	:	ca.	143,08 m²	rd. 143,0 m²

Beurteilung:

Die äußere Erschließung des Einfamilien-Wohnhauses erfolgt einseitig von Osten, von der Verkehrsstraße "Brookdamm" aus über eine befestigte und mit Betonpflasterbelag versehene, kombinierte Hauszuwegung und Zufahrt. Als inneres Erschließungselement vom Erd- zum Obergeschoss dient eine einläufige und im Antritt viertelgewendelte Rechtstreppe. Der Zugang zum Spitzboden erfolgt über eine Bodenluke mittels Einklapp-/ Einschubtreppe.

Innen erschließt sich die Wohnung durch die Eingangsdiele (sog. Dielen-Erschließung), an der das gesamte Raumprogramm im Erdgeschoss anliegt. Trotz der Art der Erschließung ist der Verkehrsflächenanteil dort vergleichsweise hoch, so dass das Verhältnis Erschließungsfläche / Wohnfläche als geringfügig benachteiligt beurteilt wird.¹⁶

Das Raumprogramm der Wohnung ist dreiseitig (Süd-Ost-West) ausgerichtet. Der flächenmäßig großzügige öffentliche Gemeinschaftsbereich mit dem Wohnzimmer, dem Essplatz im Wohnzimmer sowie der Terrasse am Wohnzimmer sind, zusammen mit dem Gäste-WC von der Eingangsdiele aus gesehen zweiseitig nach Süden und Westen und damit zur lärmabgewandten Gartenseite, die Individualräume im Obergeschoss wie das Schlaf- und die beiden Kinderzimmer sowie das Badezimmer sind ebenfalls nach Norden bzw. Süden, Osten und Westen hin orientiert.

Sämtliche Räume und damit auch die Wohnnebenräume (Badezimmer, Gäste-WC und die Küche) sind außen liegend und lassen sich durch die vorhandenen Fenster gut natürlich belüften. Die dem Wohnzimmer vorgelagerte Terrasse erlaubt aufgrund ihrer Größe und Tiefe sowie dem direkten Zugang zum Garten eine gute Nutzbarkeit des Freibereichs. Wegen ihrer Anbindung an das Wohnzimmer sowie ihrer Ausrichtung zur beleuchtungstechnisch begünstigten Südseite trägt sie insgesamt zu einer nur Erhöhung des Wohnwerts der Wohnung bei.

Insgesamt bietet das Einfamilien-Wohnhaus bei überwiegend mittlerer Ausstattung ein funktionales Wohnkonzept. Der Anteil der gesamten Wohnfläche an dessen Brutto-Grundfläche (sog. Nutzflächenfaktor) beträgt rund 0,78 und liegt deutlich oberhalb üblicher Relationen.¹⁷

Fazit:

Das Raumprogramm, die Größe und der Zuschnitt sowie die Belichtung und Belüftung der einzelnen Räume des Einfamilien-Wohnhauses können als insgesamt gut beurteilt werden. Raumgrößen und Konzeption eignen sich besonders gut für einen Drei- bis Vierpersonenhaushalt und entsprechen üblichen Mindestanforderungen. Die relativ offene Wohnform im Erdgeschoss begünstigt das gemeinschaftliche Zusammenleben; die klare Trennung von öffentlichem Bereich nach Westen und Individualbereich nach Osten ermöglicht ungestörtes Wohnen.

Gesondert zu veranschlagende Bauteile

Holz-Gerätehaus. Der Zeitwert dieses Bauteils wird auf rd. 2.500 EURO geschätzt.

3.3 Bautechnische Beschreibungen

Vorbemerkungen

Zur Ermittlung eines marktgerechten Grundstückwertes im Sinne des Verkehrswertes dienen die nachfolgenden bautechnischen Beschreibungen lediglich der Einstufung der Ausstattungsqualität im Sinne der Standardstufen nach Anlage 4 (zu § 12, Abs. 5, S. 3, Normalherstellungskosten "NHK 2010" der ImmoWertV 2021) und damit zur Ermittlung der objektspezifischen Normalherstellungskosten.

¹⁶ Zur Darstellung der Grundrissituation sei verwiesen auf Anlage G 8 (Bauzeichnungen).

¹⁷ Zum Ansatz kommen hier das Wohngebäude. Nach Gärtner liegt der Nutzflächenfaktor (= Verhältnis von Hauptnutzfläche (HNF) zur Brutto-Grundfläche) für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Wohngebäude in einer Spanne von 0,46 - 0,63, bzw. im Mittel bei 0,57. Vgl. Gärtner, S. (1996): Beurteilung und Bewertung alternativer Planungsentscheidungen im Immobilienbereich mit Hilfe eines Kennzahlensystems, S. 182.

Sie beziehen sich auf das freistehende Einfamilien-Wohnhaus "Brookdeich 116", in dem sich die gegenständliche Wohnung befindet. Die Angaben erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und stellen keine bautechnische Gebäude- und Schadensuntersuchung dar. Auch ist eine detaillierte qualitative und quantitative Erfassung und Beurteilung eventuell vorhandener Mängel und Schäden nicht beauftragt.

Das Gebäude und deren Bauteile sowie die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen gemäß vorliegender Baubeschreibung des vom 18.05.1018 i.V.m. den Eintragungen zu Konstruktion und Ausstattung der genehmigten Bauzeichnungen beschrieben. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Die Angaben erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und stellen keine bautechnische Gebäude- und Schadensuntersuchung dar. Auch ist eine detaillierte qualitative und quantitative Erfassung und Beurteilung eventuell vorhandener Mängel und Schäden nicht beauftragt. Die Außenbesichtigung des Objekts ohne die ansonsten erforderliche Innenbesichtigung erfolgte in dem für die Wertermittlung erforderlichen Umfang.

Da darüber hinaus dem Sachverständigen die Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts nicht ermöglicht wurde, sind die innerhalb des Gesamtobjekts überwiegend vorhandenen Ausstattungsmerkmale unter Umständen nicht vollständig und beziehen sich weitestgehend auf die von außen sichtbaren Bauteile des Objekts. Weitere Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die aus den Bauvorlagen entnommenen bautechnischen Beschreibungen zum Bauvorhaben "Neubau einer Stadtvilla V140" (BV 1/2 - 1/7; Stand: 18.05.2018) des H. Koll, Schülz aus dem Jahre 2018.

Baubeschreibung

Objektart

Objektart	Einfamilienwohnhaus
Bauform	Freistehend
Lichte Raumhöhen	EG/ OG: ca. 2,65 m

Konstruktion / Fassade

Gründung/Fundamente	Streifenfundamente (flach gegründet) mit Untersohlendämmung
Wandkonstruktion	Massivbau
Geschossdecken	Stahlbeton
Hauptbaustoff	Mauerwerk
Fassade Gestaltung	Lochfassade
Fassade Außenfläche	Ziegelfassade (Verblender)
Fassade Wärmedämmung	vorhanden (zweischaliges MW mit Hohlschicht (12 cm Dämmung, 2 cm Luftschicht))

Kellergeschoss

Keller	ohne/ nicht unterkellert
--------	--------------------------

Treppen / Eingangsbereich

Hauseingangstür	Hauseingangstür: Kunststofftür mit Sichtglasausschnitten
Wetterschutz	nicht vorhanden
Treppenhaus Wände	unbekannt
Eingangsbereich Decke	unbekannt
Treppen	Holztreppe, Boden-Einklapptreppe (wärmegeklämt)
Treppenform	einläufig, viertelgewendelt
Treppenbelag	unbekannt
Treppengeländer	unbekannt
Stromanlagen	ausreichend nach VDE

Dach und Dachraum

Dachgeschoss	nicht ausgebaut
Dachform	Walmdach mit DN 25°
Tragwerk Dach	Holzkonstruktion
Dachaufbau	Kaltdach
Dacheindeckung	Ton (anthrazit)
Dachaufbauten	nicht vorhanden
Dachgauben	nicht vorhanden
Dach Wärmedämmung	unbekannt
Bodenräume	nicht vorhanden

Außenanlagen

Einfriedung	<i>soweit einsehbar</i> : vorhanden: Stabgitter-Zaunanlage mit z.T. Heckenanpflanzungen sowie zweiflügeliger (kombinierter) Metall-Zugangstür/-tor
Bepflanzung	unbekannt
Befestigung	Betonpflaster
Sonstiges	Abfallbehälterstandplatz: unbekannt

Wohnung

Erschließung Horizontal	Diele (EG) bzw. Flur (OG)
Innenwände	Massive Wände, .z.T. Trockenbau-/ Leichtwände
Türen	unbekannt
Fenster	Kunststofffenster (weiß)
Verglasung	Dreifach-Isolierverglasung (U-Wert = 0,6)
Wetter-/ Sonnenschutz	Vorbaurollladen mit weißen Lamellen
Lüftung	Fensterlüftung mit dezentraler Lüftungsanlage (Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss)
Elektroanlage	Solaranlage (4,75 m²) mit Aufdach-Kollektoren (Hersteller: Buderus)
Elektroinstallation	unbekannt
Heizung	Zentralheizung, Brennwerttherme (Hersteller: Buderus, GB 172-14/20
Befeuerungsart	Gas
Warmwasser	Zentrale Warmwasserbereitung
Wärmeabgabe	Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss
<i>Aufenthaltsräume / Flur</i>	
Bodenbeläge	unbekannt
Wandverkleidungen	unbekannt
Deckenverkleidung	unbekannt
<i>Nassräume / Feuchträume</i>	
Küche Bodenbelag	unbekannt
Küche Wandbelag	unbekannt
Bad Ausstattung	EG: Gäste-WC, EG: Duschbad, WC, 2 Waschbecken
Bad / WC Bodenbelag	unbekannt
Bad / WC Wandbelag	Fliesen (z.T. raumhoch), Übrige: unbekannt
Bad / WC Abluftanlagen	natürliche Belüftung über Fenster
<i>Sonstiges</i>	
Küche	Einbauküche (L-förmig)
Terrasse	Betonplattenbelag

3.4 Bautechnische und wirtschaftliche Beurteilung

Vorbemerkung

Eine qualifizierte Bauschadensuntersuchung und die Erstellung eines dementsprechenden Schadensbeseitigungs- / Modernisierungskonzeptes ist nicht Gegenstand des Gutachtauftrages.

Baulicher Zustand

Unter Zugrundelegung der im Rahmen der Außenbesichtigung festgestellten Befundtatsachen wird im Gutachten davon ausgegangen, dass sich das Gesamtobjekt augenscheinlich in einem durchschnittlichen bis guten baulichen Unterhaltungszustand (i.S. der konstruktiven Gegebenheiten seiner Bausubstanz an "Dach und Fach") befindet.

Zum Ausstattungsstandard der Wohnung und deren Erhaltungszustand liegen infolge mangelnder Innenbesichtigung keine Tatsachengrundlagen im Sinne von Befundtatsachen vor. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass die Wohnung dem Ausstattungsstandard einer Normalwohnung i.S. des Mietenspiegels 2023 entspricht und sich in einem durchschnittlich gepflegten Erhaltungszustand befindet.

Erweiterbarkeit / Aufstockbarkeit

Gegeben. Das Grundstück ist baulich nahezu vollständig ausgenutzt, aber nicht abschließend bebaut. Es wird aus baurechtlichen Gründen unterstellt, dass Anbauten (bedingt) möglich sind.

Wirtschaftliche Grundrisslösung

Ja. Bei vorhandener Dielen-/ Flurerschließung und reduziertem Verkehrsflächenanteil gegeben. Es handelt sich um ein baujahrestypisches Wohnkonzept mit einem dreiseitig ausgerichteten Raumprogramm von dem gegenseitige Störungen im Wohnen nicht zu erwarten sind.

Wirtschaftliche Geschosshöhen

Die mittlere lichte Raumhöhe von ca. 2,65 m im Erd- und Obergeschoss ist hinsichtlich des durch das "Raumgefühl" geschaffenen Wohnwertes vorteilhaft, jedoch hinsichtlich der Energiebilanz geringfügig benachteiligt.

Wirtschaftliche Überalterung / Modernisierungen

Nein. Bezogen auf das Ursprungsjahr des Gebäudes besitzen die baulichen Anlagen ein rechnerisches Alter von 6 Jahren. Bei einer unterstellten üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren verbleibt rechnerisch am Stichtag sodann eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 74 Jahren.

Kosten für erforderliche Modernisierungen

Entfällt.

Tierische / pflanzliche Schädlinge

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine tierischen und pflanzlichen Schädlinge festgestellt.

Altlasten im Gebäude

Wurden dem Sachverständigen nicht bekannt. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.

Baumängel / Bauschäden

Bei der Ortsbesichtigung wurden insbesondere an der Außenhaut des Gebäudes sowie an (baulichen) Außenanlagen (soweit einsehbar) keine, den Wert wesentlich beeinflussenden baulichen Mängel und Schäden festgestellt. Tatsachenfeststellungen im Innenbereich der Wohnung konnten infolge mangelnden Zugangs nicht getroffen werden.

Unterhaltungs- / Instandsetzungsdefizite

Unbekannt.

Kosten zur Beseitigung von Unterhaltungs-/ Instandsetzungsdefiziten

Entfällt. Jedoch kann infolge der mangelnden Innenbesichtigung insbesondere im Innenbereich der gegenständlichen Wohnung nicht ausgeschlossen werden kann, dass die beim Ortstermin vorgefundenen Befundtatsachen nicht mit den tatsächlich vorhandenen Tatsachengrundlagen insbesondere in deren Werthaltigkeit und Zustand übereinstimmen.

Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis lag nicht vor. Es konnten keine energetischen Angaben zum Bewertungsobjekt in Erfahrung gebracht werden.

Gesamtbeurteilung

Die hier zu beurteilende Immobilie weist nach vorliegenden Bauzeichnungen einen wirtschaftlichen Zuschnitt bei vorhandener dreiseitiger Süd-/ Ost- und Westausrichtung der Aufenthaltsräume der Wohnung auf. Angaben zur Ausbauqualität und baulichem Unterhaltungszustand können infolge mangelnder Innenbesichtigung nicht gemacht werden. Die vorhandenen Räumlichkeiten genügen gut den Anforderungen, die an an modernes Wohnen dieser Baualtersklasse gestellt werden. Der Grundriss ist funktional und verfügt über eine marktgängige Wohnungsgröße. Die vorhandenen Räumlichkeiten sowie Küche und Bad genügen gut den zeitgemäßen Anforderungen. Die Ausstattung des Wohnhauses wird als insgesamt überwiegend **mittel** beurteilt (nach ImmoWertV 2021, Anlage 2, Tabelle 1 - Standardstufe rd. 3.44). Das Gebäude ist augenscheinlich gemäß den zum Zeitpunkt des Altbaus geltenden energetischen Anforderungen errichtet.

4 BODENWERT

4.1 Bodenwertermittlung

Grdst.-teilfläche-Nr.	Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierliche ja / nein	
	Bezeichnung	(m²)	EUR/ m²	(m²)	EUR/ m²	(m²)	EUR/ m²	Bodenwert
1	Bauland	330	488					ja 161.040

Bodenwert (rentierliche Anteile) 161.040

Bodenwert (unrentierliche Anteile) 0

BODENWERT (vorläufig) 161.040

+ Zuschläge

Entfällt 0

- Abschläge

Entfällt 0

BODENWERT (gesamt) 161.040

Entspricht 26,3 % des vorläufigen Vergleichswerts (VWT)

Richtwertanpassung

zu 1: Bauland Quelle¹⁸: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg, BORIS HH / Stand: 01.01.2024

Ausgangsrichtwert: **379,86 EUR/ m²** (BRW - Wohnen: EFH, maßgebliche Grundstücksgröße: 900 m², Brookdamm ca. 3, Brookdeich 96)

- » Das Bewertungsobjekt hat eine tatsächliche Grundstücksgröße: 330 m²
- » Anpassung an abweichende Grundstücksgröße für *Einfamilienhäuser*:
 Umrechnungskoeffizient für EFH bei tatsächlicher Grundstücksgröße 330 m²: 1,3188
 Umrechnungskoeffizient für EFH bei maßgeblicher Grundstücksgröße 900 m²: 1,0266
 Anpassung / Umrechnung des EFH-Bodenrichtwertes von Größe 900 m² auf 330 m²:
 $1,3188 / 1,0266 = 1,2864 = + 28,64\% = + 108,11 \text{ €/ m}^2$ (Zuschlag: Grundstücksgröße)
- » abweichende Lage zur Straße
Entfällt
- » abweichende Gebäudestellung
Entfällt

angepasster Bodenrichtwert = 487,97 €/ m² **rd. 488 €/ m²**

¹⁸ Zur Veranschaulichung sei verwiesen auf Anlage G 7 (Bodenrichtwertauskunft).

4.2 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Verfahren

Der Wert des Grund und Bodens wird gem. §§ 13, 14 ImmoWertV 2021 mithilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Vergleichswerte in ausreichender Anzahl und Qualität liegen nicht vor, so dass ein direkter Preisvergleich nicht erfolgen kann. Es wird auf Bodenrichtwerte zurückgegriffen.

Bodenrichtwert/-grundstück

Bodenrichtwert für Wohnnutzungen *in Individualbauweise* (Stichtag: 01.01.2025):¹⁹

379,86 €/ m² für die Baulandfläche vor den Fronten der Ein-/ Zweifamilienhausgrundstücke "Brookdamm ca. 3/ Brookdeich 96" im voll erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien ("ebf") Zustand; lagetypische Grundstücksgröße: 900 m²; Art der Nutzung: Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ("EFH"), Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück gegenüber der Nachbarbebauung (sog. Anbauart) als Einzelhaus ("eh"), Grundstücksfrontlänge: unmittelbar zur Straße; Bodenrichtwertnummern: 01140091 (Brookdamm) bzw. 01168234 (Brookdeich).

Anpassungen

Die Beschaffenheit des Bewertungsgrundstücks (Art der baulichen Nutzung) entspricht den in der Bodenrichtwertzone vorherrschenden Gegebenheiten. Der Bodenrichtwert ist aktuell.

Aufgrund des gegenüber dem zum Vergleich herangezogenen Bodenrichtwertgrundstücks wird für das Bewertungsgrundstück aufgrund des abweichenden individuellen Beschaffenheitsmerkmals (hier: Grundstücksgröße) eine Korrektur für erforderlich gehalten. Für die Anpassung im Grundstücksgrößenverhältnis wird auf den veröffentlichten Umrechnungskoeffizient im Immobilienmarktbericht Hamburg 2025, S. 180 zurückgegriffen.

Zusätzliche Marktanpassung

Entfällt.

¹⁹ Ebenda.

5 VERGLEICHSWERT

5.1 Vergleichswertermittlung

Nutzung			Ausstat- tung*)	Bau- jahr**)	Bau- form	Fläche (m ²)	Gebäudedefaktor EUR/ m ²	Wertbestimmend	
In Gebäude		Nutzung / Beschreibung						EUR	
w	A	Wohnen / EG-OG	3,44	2019	EFH	143,1	4.284	ja	613.040

w = Wohnen

*) Standardstufe gem. Anlage G 17

Σ 613.040

A = Einfamilienhaus, freistehend

**) tatsächliches Baujahr

Vorläufiger Vergleichswert

613.040

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

+ Zuschläge: "Gesondert zu veranschlagende Bauteile"

2.500

- Abschläge

Risikoabschlag (mangelnde Innenbesichtigung)

pausch.

20.000 EUR

VERGLEICHSWERT

595.540

5.2 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

Allgemeines

Grundlage zur Ermittlung des Vergleichswertes ist der Gebäudedefaktor nach dem Vergleichswertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg für Einfamilienhäuser (Immobilienmarktbericht Hamburg 2025). Die Zielgröße des Gebäudedefaktors ist der vorläufige Vergleichswert pro Quadratmeter Wohnfläche.

Der Gebäudedefaktor definiert sich als Quotient aus vom Grundstücksmarkt abgeleiteten Kaufpreisen und den ihnen zugehörigen Wohnflächen. Er ist aus der Kaufpreissammlung für Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser und einem mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbaren regionalen und sachlich abgegrenzten Teilmarkt abgeleitet worden. Diese enthält Vergleichskaufpreise von Ein- und Zweifamilien-Wohnhäusern in genügender Anzahl, die hinsichtlich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale und Eigenschaften hinreichend mit denjenigen der hier zu bewertenden Einfamilienhausgrundstückes übereinstimmen. Die Einflussfaktoren des Gebäudedefaktors korrespondieren mit den wesentlichen Modellparametern der ImmoWertV 2021, Teil 3, Abschnitt 1.

Vergleichsfaktor/ Gebäudedefaktor

Statistische Grundlagen:

Gebäudedefaktor für *Einfamilienhäuser* (GF_{EFH}): Stichprobengrundgesamtheit 15.937 Kauffälle von frei verfügbaren Einfamilienhäusern (davon 6.634 Kauffälle für freistehendes Einfamilienhaus), ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 2009-2020, ohne Erbbaurechte, keine ungewöhnlichen Verhältnisse, kein sozialer Wohnungsbau, keine vermieteten Objekte.

Einflussgrößen:

Lage im Stadtgebiet, formuliert durch den lagetypischen (zonalen) Bodenrichtwert zum 31.12.2020 für freistehende Einfamilienhäuser und einer Grundstücksgröße von 1.000 m² (NormBRW'20), tatsächliche *Grundstücksgröße*, *Baujahr* und *Alter*, *Restnutzungsdauer*, *Ausstattung* und *Größe* (Vorhandsein von Keller, Einbauküche, Fußbodenheizung, Solarenergieanlage, Größe der Wohnfläche, Dachausbau, objektspezifische Standardstufe, Anzahl der Geschosse), *Wohnungsanzahl*, *Lage* zu umgebenden Straßen, *Rechtsform*, *Stellung des Baukörpers* auf dem Grundstück, der Einbettung des Objekts innerhalb der *Stadtteillage* sowie *zeitlicher Bezug* des Sachwertfaktors für freistehende Einfamilienhäuser (Aktualisierungsfaktor, abgeleitet aus 526 Kauffällen aus dem Jahre 2022); relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert beträgt +/- 16%.

Keinen signifikanten Einfluss auf den Gebädefaktor hat die Modernisierungspunktzahl gemäß Anlage 2 der ImmoWertV 2021, das Vorhandensein eines Kfz-Carports oder Kfz-Stellplatzes, die Erschließung des Grundstücks / Lage zur Straße als Pfeifenstielgrundstück, der Endenergiebedarf sowie das Vorhandensein einer Wärmepumpe.

Anpassungen:

Für das Bewertungsobjekt wird eine Korrektur aufgrund dessen schlechter Lage im Stadtgebiet (Lagefaktor: 0,7218 für den NormBRW'20 = 390 €/m²), dem Baualter (Baualtersfaktor: 1,0882, bei einem tatsächlichen Baualter von 6 Jahren), dem Baujahr (Baujahresfaktor: 1,0, für die Baualterklasse ab 1990), der Grundstücksgröße (Grundstücksgrößenfaktor: 0,9599 für die Grundstücksgröße von 330 m²), der Größe (Wohnflächenfaktor: 0,951 für die Wohnfläche: 143,1 m², der Ausstattung (Standardstufenfaktor: 1,0227 für die Standardstufe 3,44), des Bezugs der Liegenschaft in das umgebende Straßennetz (Ecklagenfaktor: 0,987, da (benachteiligte) zweiseitige Erschließungseinrichtung zu "Brookdeich" und "Brookdamm"), des "unterstellten" Vorhandensein einer Einbauküche (Einbauküchenfaktor: 1,03), der Anzahl der vorhandenen Vollgeschosse (Geschossfaktor: 1,023, bei 2-Geschossigkeit), der Wärmeabgabe im Innenbereich der Wohnung (Fußbodenheizungsfaktor: 1,022, bei vorhandener Fußbodenheizung gemäß vorliegender Genehmigungsplanung), der Stromenergieerzeugung (Solarenergiefaktor: 1,021, bei vorhandener Solarthermie, gemäß vorliegender Genehmigungsplanung), des inhomogenen Stadtteilgefüges (Stadtteiffaktor: 0,977 für den Stadtteil Bergedorf) sowie dem zeitlichen Bezug des Vergleichsfaktors (Aktualisierungsfaktor: 1,029, für das Berichtsjahr 2024) für erforderlich erachtet.

Der Ansatz des Baujahresfaktors entfällt, da das Gebäude der Baualterklasse ab 1990 zurechenbar ist; ebenso der Ansatz des Keller- und Garagenfaktors, da weder ein Keller noch eine Garage vorhanden ist, des Wohnungszahlfaktors (bei einer Wohneinheit im Gebäude), des Rechtsformfaktors infolge vorhandenem Normaleigentums, sowie des Stellungsfaktors (da freistehendes Gebäude).

Unter Zugrundelegung des (statistischen) Vertrauensbereiches, innerhalb dem die gegenüber dem vergleichbaren Durchschnitts-Einfamilienhaus hinzunehmenden Abweichungen in den Eigenschaften und Merkmalsausprägungen des Bewertungsobjektes als gleich wahrscheinlich anzusehen sind, ist hier davon auszugehen, dass bei einer relativen Standardabweichung in Höhe von +/- 16 v.H., der im Wege des mittelbaren Preisvergleich ermittelte Vergleichswert (i.S. des Gebädefaktors (Zielgröße: [EUR/ m² WFL]) im mittleren Bereich der Spanne des Vertrauensbereiches liegt. Bei einem unterstellten Baualter von 6 Jahren und im Hinblick auf den baulichen Unterhaltungs- und Modernisierungszustand der Immobilie wird hier weiters davon ausgegangen, dass der Markt den Wert des gegenständlichen Objekts als durchschnittlich einschätzt und dass ein Gebädefaktor in Höhe von rd. 4.284 EUR/ m² WFL angemessen ist.

Flächenermittlungen

Siehe Ziff. 3.2 Bauliche Anlagen - Flächenangaben. Einzelne Maßangaben zur Wohnfläche (WFL) wurden auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisspläne (genehmigte Bauzeichnungen), der Berechnung der Wohn- und Nutzflächen des H. Koll, Schülp vom 18.05.2018 und deren Plausibilisierung über Luftbild zur vorhandenen Terrasse angesetzt. Die eigenen Feststellungen und Berechnungen liegen der Wertermittlung zugrunde.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gesondert zu veranschlagende Bauteile

Für den frontseitig vorhandenen Holz-Geräteschuppen wird ein Zuschlag für den Zeitwert dieses Bauteils in Höhe von rd. 2.500 EURO berücksichtigt.

Risikoabschlag infolge mangelnder Innenbesichtigung

Beschaffenheit, Zustand und Gebrauchstauglichkeit: Es wird das mit der fehlenden Innenbesichtigung verbundene Investitionsrisiko für etwaig vorhandene Abweichungen von Zustandsausprägungen des Normaleigentums gegenüber vom gewöhnlichen "Sollzustand" durch einen Risikoabschlag separat berücksichtigt. Dieser bewegt sich in Abhängigkeit zu dessen absoluter Höhe [in EURO] typischerweise in einer Spanne von bis zu 15 v.H. je nach Zustand der übrigen Sache. Mit Blick auf die absolute Abschlagshöhe wird der mit dem Investitionsrisiko in Verbindung stehende "Abschlag infolge mangelnder Innenbesichtigung" frei nach sachverständigem Ermessen in Höhe von rund pauschal 20.000 EUR (rd. 3,3%) angesetzt.

6 SACHWERT

6.1 Sachwertermittlung

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr*)	GND RND		Herstellungskosten der baul. Anlagen/ Kennwert**)		Alterswert-minderung		Alterswertg. Herst.-kosten	
			Jahre		m² BGF/ Anzahl [Stck.]	EUR/ m² / EUR/ Stck.	Ansatz	%		
A	EFH, freistehend	1.1	2019	80	74	183,6	2.910	Linear	7,5	494.205

Grdst.-teilfläche-Nr. 1.1: Gesamtfläche

*) ursprüngliches Baujahr

**) Kostenkennwerte Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gem. ImmoWertV 2021

Σ 494.205

Alterswertgeminderte Herstellungskosten		494.205
+ Außenanlagen	0%	0

Sachwert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen	494.205
+ Bodenwert	161.040

Vorläufiger Sachwert		655.245
- Marktanpassung	14,2%	93.045

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert	562.200
--	---------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

+ Zuschläge: "Gesondert zu veranschlagende Bauteile" 2.500

- Abschläge

Risikoabschlag (mangelnde Innenbesichtigung) pausch. 20.000 EUR

SACHWERT	544.700
----------	---------

Entspricht rd. 91,7% des Grundstücksvergleichswerts (VWT)

Der Grad der Fertigstellung beträgt 100,0 %.

6.2 Erläuterungen zum Sachwert

Allgemeines

Die Sachwertermittlung orientiert sich an dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg (Immobilienmarktbericht Hamburg 2025, S. 117 ff.). Grundlage zur Ermittlung des Herstellungswertes sind die Kostenkennwerte nach den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) der Anlage 4, Abschnitt 2 der ImmoWertV 2021. Die Flächenangaben basieren auf den vorliegenden Flächenermittlungen der Bauakte und sind ergänzt durch die anrechenbaren Flächen der Terrasse. Sie wurden anhand der vorliegenden Pläne und der Liegenschaftskarte bzw. Luftbildaufnahme auf Plausibilität überprüft.

Normalherstellungskosten für das Wohngebäude

Gebäudetyp: 1.32, Freistehendes Einfamilienhaus, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut, Ausstattungsstandard: überwiegend mittel - Standardstufe 3,44

Normalherstellungskosten: 877 €/ m²

Baunebenkosten: bereits enthalten (17%)

Baupreisindex: Quelle Statistisches Bundesamt für Wohngebäude; Faktor: 1,896 (+ 89,6 %)
((mit: 1,813 = 189,6 [Stand: 08/2025] / 100,0 [Stand: 2010 = 100])

Korrekturfaktor "Regionalfaktor": 1,75 (+ 75 %)

Die angepassten Normalherstellungskosten belaufen sich auf rd. 2.910 €/ m² BGF.

Flächenermittlungen

Siehe Erläuterungen zum Vergleichswert. Einzelne Maßangaben zur Wohnfläche (WFL) wurden auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisspläne des H. Koll, Schülp vom 25.05.2018 der Wertermittlung zugrunde gelegt.

Außenanlagen

Kein gesonderter Ansatz für Außenanlagen; die Anlagen sind konform zum Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg in den Herstellungskosten im üblichen Umfang enthalten (Immobilienmarktbericht Hamburg 2025, S. 117)

Nutzungsdauer

Siehe Ziff. 3.2 Bauliche Anlagen - Gesamt- und Restnutzungsdauer. Zum Bewertungszeitpunkt beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts im Ist-Zustand rund 74 Jahre.

Marktanpassung

Die Marktanpassung erfolgt im Hinblick auf die veröffentlichten Faktoren und Spannen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg und unter Berücksichtigung der Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt seit dem Auswertungsstand des herangezogenen Immobilienmarktberichts Hamburg 2025, S. 118 ff.

Statistische Grundlagen:

Sachwertfaktor für *Einfamilienhäuser* (SWF_{EFH}): Stichprobengrundgesamtheit 3.536 Kauffälle von Einfamilienhäusern (davon 1.839 Kauffälle in der Anbauart: Freistehendes Haus) ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 2013-2020, ohne Erbbaurechte, keine ungewöhnlichen Verhältnisse, kein sozialer Wohnungsbau.

Einflussgrößen:

Lage im Stadtgebiet, formuliert durch den lagetypischen (zonalen) Bodenrichtwert zum 31.12.2020 für freistehende Einfamilienhäuser und einer Grundstücksgröße von 1.000 m² (NormBRW'20); *vorläufige Sachwerthöhe*; *Bodenwertanteil*; tatsächliche *Grundstücksgröße*; *Baujahr*; *Restnutzungsdauer* der baulichen Anlagen; *Ausstattung* und *Größe* (Vorhandsein von Keller, Einbauküche, Fußbodenheizung, Solarenergieanlage, Wärmepumpe, Größe der Wohnfläche, Dachausbau); *Modernisierungsgrad*, *Lage* des Grundstücks zu umgebenden Straßen; *Wohnungsanzahl*; der Einbettung des Objekts innerhalb der *Stadtteillage* sowie *zeitlicher Bezug* des Sachwertfaktors für freistehende Einfamilienhäuser (Aktualisierungsfaktor; abgeleitet aus 178 Kauffällen aus dem Jahr 2023); relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Sachwertwert beträgt +/- 16%.

Anpassungen:

Für das Bewertungsobjekt wird eine Korrektur aufgrund dessen schlechter Lage im Stadtgebiet (Lagefaktor: 0,9128 für den NormBRW'20 = 390 €/m²), der Höhe des vorläufigen Sachwerts bezogen auf die Höhe des Normsachwerts (Sachwerthöhenfaktor: 1,1423 für den vorläufigen Sachwert 655.245 EUR), dessen Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert (Bodenwertanteilsfaktor: 0,807 bei einem Bodenwertanteil von 24,58%), der Grundstücksgröße (Grundstücksgrößenfaktor: 1,0704 für die Grundstücksgröße von 330 m²), dem Baujahr (Baujahresfaktor: 0,961 für die Baujahresklasse ab 1990), der Größe (Wohnflächenfaktor: 1,0702 für die Wohnfläche: rd. 143,1 m²), der Einbindung der Liegenschaft in das umgebende Straßennetz (Ecklagenfaktor: 0,976, da (benachteiligte) zweiseitige Erschließungseinrichtung zu "Brookdeich" und "Brookdamm"), für das Vorhandensein einer Einbauküche (Einbauküchenfaktor: 1,049), des nicht ausgebauten Dachgeschosses (Dachfaktor: 0,99, bei 2-Geschossigkeit mit nicht ausgebautem Dachgeschoss), der Wärmeabgabe im Innenbereich der Wohnung (Fußbodenheizungsfaktor: 1,068, bei vorhandener Fußbodenheizung gemäß vorliegender Genehmigungsplanung), der Stromenergieerzeugung (Solarenergiefaktor: 1,043, bei vorhandener Solarthermie, gemäß vorliegender Genehmigungsplanung), des inhomogenen Stadtteilgefüges (Stadtteilmultiplikator: 1,053 für den Stadtteil Bergedorf) sowie dem zeitlichen Bezug des Sachwertfaktors (Aktualisierungsfaktor: 0,933 für das Berichtsjahr 2024) für erforderlich gehalten.

Der Ansatz des Restnutzungsdauerfaktors entfällt, da die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer am Stichtag mehr als 50 Jahre ist, ebenso der Ansatz des Kellerfaktors (da kein Keller vorhanden), des Modernisierungsfaktors (da das Baujahr/ Jahr der Errichtung des Gebäudes später als 2009 ist), des Wohnungszahlfaktors (bei einer Wohneinheit im Gebäude), des Wärmepumpenfaktors (da keine Wärmepumpe vorhanden) sowie des Stellungsfaktors (da freistehender Baukörper).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gesondert zu veranschlagende Bauteile

Siehe Ziff. 5.2 Erläuterungen zum Vergleichswert. Der frontseitig vorhandene Holz-Geräteschuppen wird werterhöhend mit ein Zuschlag für den Zeitwert dieses Bauteils in Höhe von rd. 2.500 EURO (geschätzt) angesetzt.

Risikoabschlag infolge mangelnder Innenbesichtigung

Siehe Ziff. 5.2 Erläuterungen zum Vergleichswert. Es wird das mit der fehlenden Innenbesichtigung verbundene Investitionsrisiko für etwaig vorhandene Abweichungen von Zustandsausprägungen des Normaleigentums gegenüber vom gewöhnlichen "Sollzustand" durch einen Risikoabschlag in Höhe von rd. 20.000 EUR (rd. 3,6%) frei nach sachverständigem Ermessen angesetzt.

7 ERGEBNISÜBERSICHT

		Verkehrswert § 194 BauGB
Werte	Bodenwert (gesamt)	161.000 EUR
	Sachwert (vorläufig, marktangepasst)	562.000 EUR
	Vergleichswert (vorläufig)	613.000 EUR
- Abschlüsse (verfahrensübergreifend)	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
	+ Zuschläge:	
	Gesondert zu veranschlagende Bauteile	2.500 EUR
	- Abschlüsse	
	Risikoabschlag (mangelnde Innenbesichtigung) pausch.	20.000 EUR
Verkehrswert	lastenfrei: Ableitung vom Vergleichswert rd.	596.000 EUR
Vergleichsparameter	EUR/ m ² WFL	4.165
	Bodenwertanteil (rd. 161.000 EUR)	27,0%
Grundstück	Grundstücksgröße	330 m ²
Flächen	Wohnfläche (EG, OG)	ca. 143,1 m ²
	Weitere Nutzflächen	0,0 m ²
	Gesamt	143,1 m ²

Erläuterungen zum Endergebnis

Bei dem gegenständlichen Objekt handelt es sich infolge von Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage um ein Einfamilien-Wohnhaus, welches vorwiegend zur Eigennutzung gehandelt wird. Die Vermietung steht beim Erwerb eines solchen Objektes nicht im Vordergrund der Investitionsentscheidung. Renditegesichtspunkte sind somit nicht maßgeblich, sondern der Substanzwert. Gemäß den anerkannten Regeln der Verkehrswertermittlung ist bei solchen Liegenschaften unter der Voraussetzung statistisch hinreichender Datengrundlage (z.B. ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen, sonstiger geeigneter Daten (Marktindikatoren), etc.) sowohl das Vergleichswertverfahren als auch das Sachwertverfahren die sachgerechte Methode zur Ableitung des Verkehrswertes. Da der lokale Gutachterausschuss in seiner bei der Geschäftsstelle geführten Kaufpreissammlung Vergleichskaufpreise von mit Einfamilien-Wohnhäusern bebaute Grundstücke aus den vergangenen 48 Monaten in genügender Anzahl bereithält und das Marktgeschehen sich im Vergleichswert nahezu idealtypisch widerspiegelt, wird der Verkehrswert aus dem (vorläufigen) Vergleichswert abgeleitet. Der ermittelte vorläufige Sachwert stützt das Ergebnis der Verkehrswertermittlung.

Der vorgeschlagene Wert basiert auf dem Ergebnis der Vergleichswertermittlung für das unbelastete Grundstück und gilt infolge der mangelnden für das Objekt im (unbesichtigten und mithin ohne Tatsachen erhellende Befundgrundlagen) Ist-Zustand. Er dient der Vergleichbarkeit mit vorhandenen weiteren Marktdaten. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und Lasten sind wertmäßig entsprechend durch geeignete Zu- und Abschlüsse hinreichend berücksichtigt.

Vergleichsfaktor für den vorläufigen Vergleichswert am Stichtag (hier: 613.040 EUR):

4.284 €/m² Wohnfläche

Die ermittelten Vergleichsparameter (4.165 €/m² WFL für den vorläufigen Vergleichswert bzw. 3.927 EUR/m² WFL für den marktangepassten, vorläufigen Sachwert) liegen im mittleren Spannenwert der recherchierten Größenordnungen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser dieser Art und Ausstattung sowohl in Hamburg als auch im Stadtteil Bergedorf und sind plausibel. Es gibt die üblichen Marktschwankungen. Die Marktrecherche ergab zur Plausibilisierung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser folgende Vergleichsparameter:

Quelle	Unterer Spannenwert in €/ m ² / Untere Kauf- preisspanne	Oberer Spannenwert in €/ m ² / Obere Kauf- preisspanne	Mittelwert in €/ m ² / Durchschnittlicher Kaufpreis
Ein- und Zweifamilienhäuser			
ImmoWelt:			
- Mittlere Quadratmeterpreise EUR Bergedorf			6.615
- Mittlere Quadratmeterpreise EUR Brookdeich	2.946	5.049	4.167
- Marktwert EUR	851.422	1.040.626	946.000
ImmoScout24:			
- Mittlere Quadratmeterpreise EUR Bergedorf, 1. Quartal 2024	2.888	7.608	5.965
- Mittlere Quadratmeterpreise EUR Brookdeich 116	3.350	5.294	4.098
Immobilienmarktbericht Hamburg 2025:			
- Gesamtkaufpreise EUR Bergedorf, Ein- und Zweifamilienhäuser	646.000	727.000	699.000
- Gesamtkaufpreise EUR gesamtes Stadtgebiet, Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend	67.000	25.450.000	808.000
- Mittlere Quadratmeterpreise EUR mäßige Lage, Baujahr 2010 bis 2019 4 Kauffälle	4.556	5.497	4.975

Die recherchierten Marktdaten zeigen, dass deren Mittel bezogen auf den durchschnittlichen Kaufpreis geringfügig unter dem vorläufigen Vergleichswert liegen. Den aus tatsächlich am Markt erzielten Kaufpreisen abgeleiteten und im Immobilienmarktbericht Hamburg 2025 abgedruckten Vergleichsdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg wird ein erhöhtes Vertrauen zugeschrieben. Die Ableitung des Verkehrswertes aus dem vorläufigen Vergleichswert ist marktgerecht.

8 EHRENWÖRTLICHE ERKLÄRUNG

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 04.12.2025 besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung und unparteiisch nach bestem Wissen und Gewissen ohne eigenes Interesse an dessen Ergebnis erstellt. Der Verkehrswert wurde entsprechend den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks auf den Wertermittlungstichtag 04.12.2025 bezogen abgeleitet.

Hamburg, 23.02.2026

Klaus Görtz

Klaus Görtz
M.Sc. in Real Estate Valuation,
Dipl.-Wirtschaftsingenieur (FH),
für Immobilienbewertung
Dipl.-Volkswirt (Univ.)
- Sachverständiger -



9 LITERATURVERZEICHNIS

- Alexejew, I.:* Hamburgisches Bauordnungsrecht, Kommentar, Loseblatt-Ausgabe, Grundwerk inkl. 20. Ergänzungslieferung. Kohlhammer, Deutscher Gemeindeverlag 11/04, Kiel
- Battis, U., Krautzberger, M., Löhr, R.-P.:* Baugesetzbuch - BauGB -: Kommentar, Beck 2009, 11. Aufl., München
- Behörde für Bau und Verkehr:* Hamburger Mietenspiegel 2025, Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung 2025, Hamburg
- Gärtner, S.:* Beurteilung und Bewertung alternativer Planungsentscheidungen im Immobilienbereich mit Hilfe eines Kennzahlensystems, Verlag für Wissenschaft und Forschung 1996, Berlin
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg:* Immobilienmarktbericht Hamburg 2025, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, Kartenvertrieb 2025, Hamburg
- Kleiber, W.:* Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Verlag 2023, 10. Auflage, Köln
- Statistisches Bundesamt Deutschland:* Preisindizes für Gebäude Baupreisindizes - Fachserie 17 Reihe 4, 2022; URL: <http://www.destatis.de/indicators/d/bpr110ad.htm> [Stand: 12.02.2025]
- Vogels, M.:* Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht, Bauverlag 1989, 3. Aufl., Wiesbaden/Berlin

Regelwerke und Normen:

- Baugesetzbuch i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, 3316)
- Baumschutzverordnung i.d.F. der Bek. vom 17.09.1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 02.07.1981 (GVBl., 167)
- Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bek. vom 15.07.1977 (BGBl. I S. 1764), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I, 176)
- DIN 283 (1962); Blatt 2 - Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen
- DIN 277-1: 2016-01 - Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen - Teil 1
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 14.07.2021 (BGBl. I, 2805)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 23.11.2003 (BGBl. I, 2243)

Periodika:

- Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und Grundstückswert -EzGuG-; Luchterhand Neuwied
- Grundstücksmarkt und Grundstückswert -GuG- Luchterhand Neuwied

Anlage G 1

Umgebungsplan

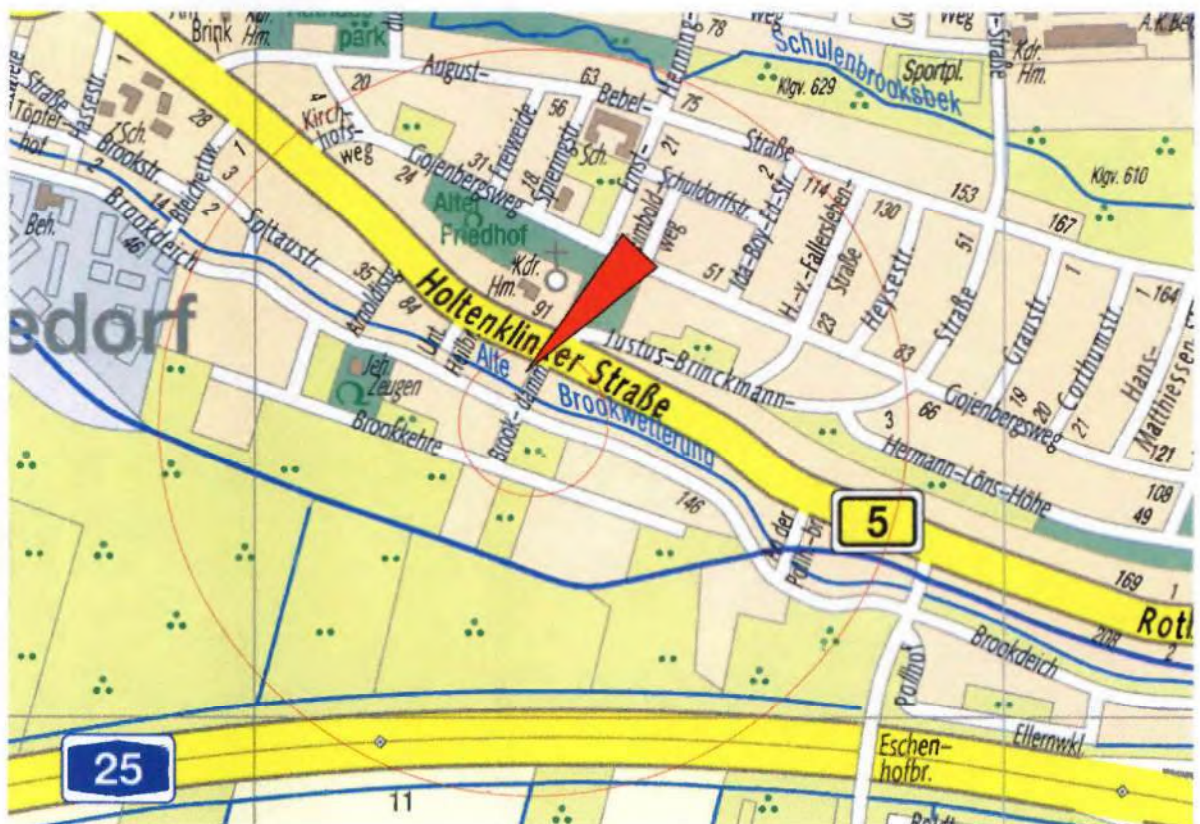
Normaleigentum
 - Freistehendes Einfamilienhaus -
 Brookdeich 116
 21029 Hamburg



Maßstab: ca. 1 : 700.000



Maßstab: ca. 1 : 60.000



Maßstab: ca. 1 : 10.000

Quelle: Freie und Hansestadt Hamburg (2008): Hamburgs amtliche Karten, Digitale Stadtgrundkarte

**Vervielfältigung mit Zustimmung der Freien und Hansestadt Hamburg,
 Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung**

Anlage G 2

Lageplan

- Auszug aus der Liegenschaftskarte -

Normaleigentum

- Freistehendes Einfamilienhaus -

Brookdeich 116
21029 Hamburg



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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 08.12.2025
Auftragsnummer: 833-2025-2120017196

Flurstück: 7445

Gemarkung: Bergedorf



5976369
Meter

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.

● Bewertungsobjekt

Maßstab:

Feldbreite [West / Ost]:
Feldbreite [Nord / Süd]:

ohne

ca. 170 m
ca. 200 m

Anlage G 2/2

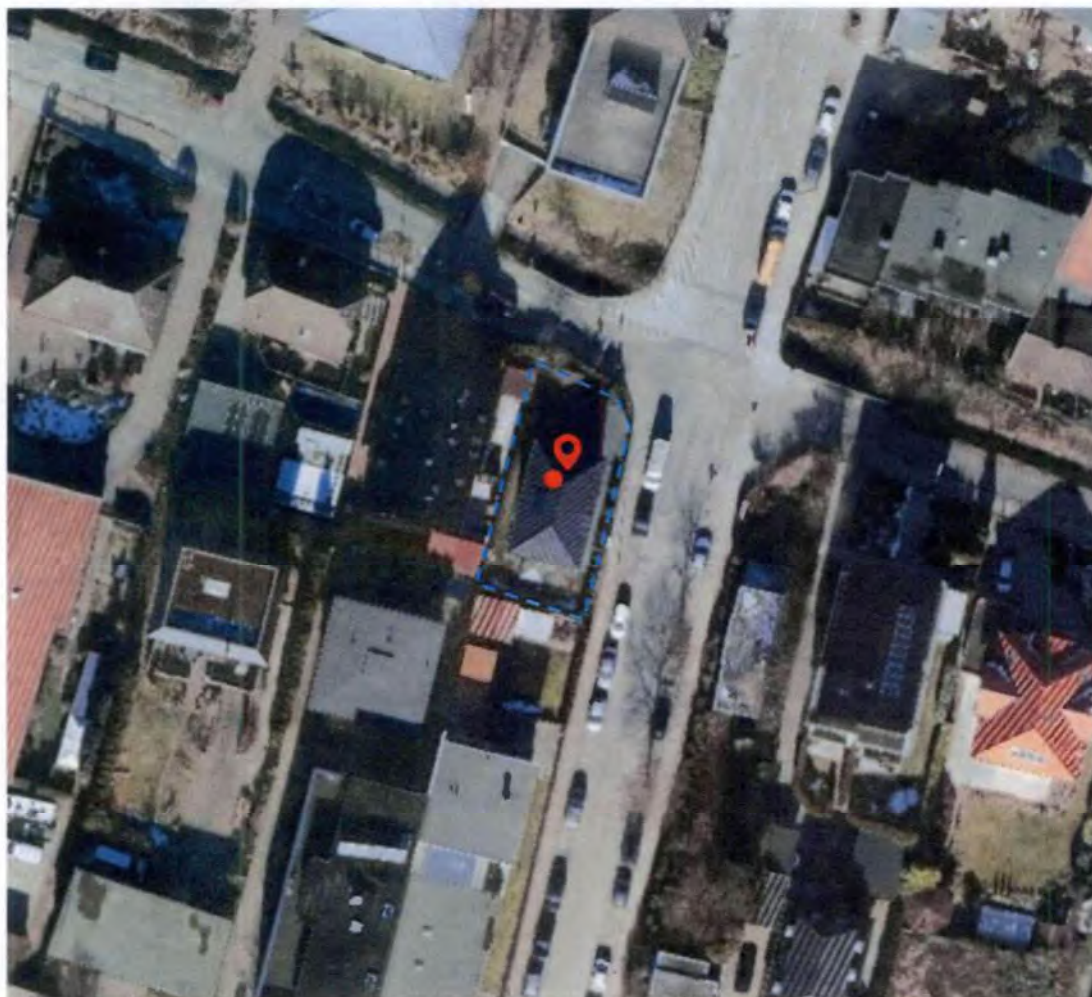
Lageplan

- Luftbildaufnahme -

Normaleigentum
Freistehendes Einfamilienhaus

Brookdeich 116

21029 Hamburg

 Bewertungsobjekt

Maßstab: ohne

Anlage G 3

Flurstücksnachweis

- Auszug aus dem Liegenschaftsbuch -

Normaleigentum

- Freistehendes Einfamilienhaus -

Brookdeich 116

21029 Hamburg



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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Erstellt am: 08.12.2025
Auftragsnummer: B33-2025-2120017196

Flurstück 7445, Gemarkung Bergedorf Bezirk Bergedorf

Gebietszugehörigkeit: Hamburg
Lage: Brookdeich 116
Fläche: 330 m²
Tatsächliche Nutzung: 330 m² Wohnbaufläche (Offen)
Hinweise zum Flurstück: Wasser- und Bodenverbandsgebiet Ausführende Stelle: Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft - Amt für zentrale Aufgaben

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück
Buchung: Amtsgericht Hamburg-Bergedorf
Grundbuchbezirk Bergedorf
Grundbuchblatt 3365
Laufende Nummer 2

Eigentümer/-in:

Beachte:

Aus datenschutzrechtlichen Erfordernissen sind Angaben zu Eigentümern unkenntlich gemacht.

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

Anlage G 4**Baulast***- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis -***Normaleigentum***- Freistehendes Einfamilienhaus -***Brookdeich 116
21029 Hamburg**

Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2025-2120014917

15. August 2025

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS
BAULASTENVERZEICHNIS**

Lagebezeichnung: Brookdeich 116

Für das Flurstück 7445 ---

der Gemarkung Bergedorf ---

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 Bergedorf, Fachamt Bauprüfung, Wentorfer Straße 38a, 21029 Hamburg.
Tel.: (040) 42891-4000, FAX: (040) 42790-6047,
Mail: Nicht vorhanden

Diese Bescheinigung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

Anlage G 5

Bebauungsplan

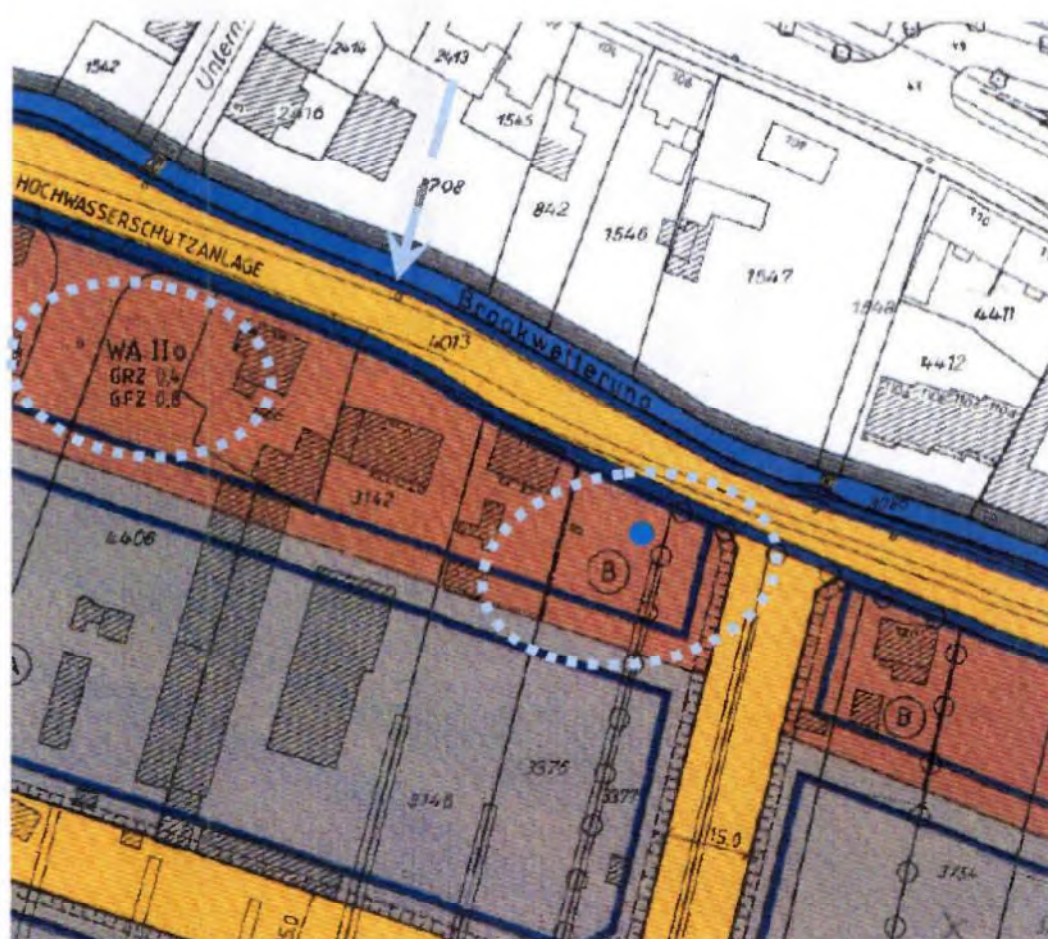
- Bergedorf 29 -

Normaleigentum

- Freistehendes Einfamilienhaus -

Brookdeich 116

21029 Hamburg



Bewertungsobjekt



Bauleitplanungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Allgemeines Wohngebiet
	Gewerbegebiet
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
	Zahl der Vollgeschosse
II	als Höchstgrenze
o	Offene Bauweise
	Baugrenze
	Brücke
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenhöhe bezogen auf NN
	Aufschüttung
	Grünfläche
z.B. (A)	Flächen für die besondere Vorschriften gelten (vergl. § 2)
	Sonstige Abgrenzung

Nachrichtliche Übernahmen

	Wasserfläche
	Hochwasserschutzanlage

Kennzeichnungen

	Vorgesehenes Bodenordnungsgebiet
	Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
	Vorhandene Gebäude

Anlage G 6

Bescheinigung

- Anliegerbeiträge -

Normaleigentum

- Freistehendes Einfamilienhaus -

Brookdeich 116

21029 Hamburg



Freie und Hansestadt Hamburg

Behörde für Finanzen und Bezirke

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

Klaus Görtz
Sachverständiger
Elisenstraße 3

22087 Hamburg

Bezirksverwaltung
Anliegerbeiträge

Adolphsplatz 3-5
D - 20457 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 23 -
Telefax 040 - 4 279 23000

Ansprechpartner:
Funktionspostfach:
anliegerbeitraege@fo.hamburg.de

Az.: 632/1 BD 3365

Hamburg, 15.10.2025

Bescheinigung über Anliegerbeiträge

für das Grundstück

Straße: Brookdeich 116 / Brookdamm
Grundbuch: Bergedorf
Blatt: 3365
Flurstück: 7445

Erschließungsbeiträge

Die Straße Brookdeich ist zwischen Unterm Heilbrunnen und An der Pollhofsbrücke endgültig hergestellt worden. Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Die Straße Brookdamm ist zwischen Brookdeich und Brookkehre noch nicht endgültig hergestellt. Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge erhoben. Die Beitragspflicht und die Höhe der Beiträge richten sich nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in Verbindung mit den Bestimmungen des Hamburgischen Wegegesetzes.

Sielbaubeiträge

Vor den Fronten Brookdeich und Brookdamm liegt je ein Schmutzwassersiel. Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besiellten Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

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

Bescheinigung**- Anliegerbeiträge -****Normaleigentum****- Freistehendes Einfamilienhaus -****Brookdeich 116****21029 Hamburg**Sielanschlussbeiträge

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

Gebühr

Die Gebühr für diese Bescheinigung beträgt 69,00 Euro.

Hierüber ergeht ein gesonderter Gebührenbescheid. Zahlungen sind aufgrund des Gebührenbescheides zu entrichten.

Anlage G 7

Bodenrichtwertauskunft

- Brookdeich 96: BRW'aktuell -

Normaleigentum

- Freistehendes Einfamilienhaus -

Brookdeich 116
21029 Hamburg

● Bewertungsobjekt



Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte HamburgNeuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus BORIS.HH

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01168234

Entwicklungszustand	B Baureifes Land	
Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser	
Gebäudestellung	eh Einzelhäuser	
Lage zu Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	900	
Gewählter Stichtag	01.01.2025	
Bodenrichtwert	379,86 €/m²	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Brookdeich 96
PLZ, Gemeinde	21029 Hamburg
Bezirk	Bergedorf
Stadtteil	Bergedorf
SGE (Stat. Gebietseinheit)	76013
Baublock	603087

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

Anlage G 7/2

Bodenrichtwertauskunft

- Brookdamm: BRW'aktuell -

Normaleigentum

- Freistehendes Einfamilienhaus -

Brookdeich 116
21029 Hamburg

● Bewertungsobjekt



Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte HamburgNeuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus BORIS.HH

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01168236

Entwicklungszustand	B Baureifes Land
Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser
Gebäudestellung	eh Einzelhäuser
Lage zu Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	900
Gewählter Stichtag	01.01.2025
Bodenrichtwert	379,86 €/m²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Brookdamm 3ca.
PLZ, Gemeinde	21029 Hamburg
Bezirk	Bergedorf
Stadtteil	Bergedorf
SGE (Stat. Gebietseinheit)	76013
Baublock	603087

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

Anlage G 7/3

Bodenrichtwertauskunft

- Brookdeich 96: NormBRW'22 -

Normaleigentum

- Freistehendes Einfamilienhaus -

Brookdeich 116

21029 Hamburg


 Bewertungsobjekt


Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte HamburgNeuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus BORIS.HH

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01140089

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser
Gebäudestellung	eh Einzelhäuser
Lage zu Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	1100
Gewählter Stichtag	01.01.2022
Bodenrichtwert	468,07 €/m²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	eh Einzelhaus (freistehend)
Lage zur Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	1000
Gewählter Stichtag	01.01.2022
	480 €/m²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Brookdeich 96
PLZ, Gemeinde	21029 Hamburg
Bezirk	Bergedorf
Stadtteil	Bergedorf
SGE (Stat. Gebietseinheit)	76013
Baublock	603087

Ritte 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

Anlage G 7/4

Bodenrichtwertauskunft

- Brookdamm: NormRW'22 -

Normaleigentum

- Freistehendes Einfamilienhaus -

Brookdeich 116

21029 Hamburg



● Bewertungsobjekt



Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte HamburgNeuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus BORIS.HH

der Interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01140091

Entwicklungszustand	B Baureifes Land
Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser
Gebäudestellung	eh Einzelhäuser
Lage zu Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	1100
Gewählter Stichtag	01.01.2022
Bodenrichtwert	468,07 €/m²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	eh Einzelhaus (freistehend)
Lage zur Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	1000
Gewählter Stichtag	01.01.2022
	480 €/m²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Brookdamm 3ca.
PLZ, Gemeinde	21029 Hamburg
Bezirk	Bergedorf
Stadtteil	Bergedorf
SGE (Stat. Gebietseinheit)	76013
Baublock	603087

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

Anlage G 7/5

Bodenrichtwertauskunft

- Brookdeich 96: NormRW'20 -

Normaleigentum

- Freistehendes Einfamilienhaus -

Brookdeich 116
21029 Hamburg

● Bewertungsobjekt



Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte HamburgNeuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus BORIS.HH

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01140089

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser
Gebäudestellung	eh Einzelhäuser
Lage zu Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	1100
Gewählter Stichtag	31.12.2020
Bodenrichtwert	380,31 €/m²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	eh Einzelhaus (freistehend)
Lage zur Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	1000
Gewählter Stichtag	31.12.2020
	390 €/m²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Brookdeich 96
PLZ, Gemeinde	21029 Hamburg
Bezirk	Bergedorf
Stadtteil	Bergedorf
SGE (Stat. Gebietseinheit)	76013
Baublock	603087

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

Anlage G 7/6

Bodenrichtwertauskunft

- Brookdamm: NormBRW'20 -

Normaleigentum

- Freistehendes Einfamilienhaus -

Brookdeich 116
21029 Hamburg

● Bewertungsobjekt



Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte HamburgNeuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus BORIS.HH

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01140091

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser
Gebäudestellung	eh Einzelhäuser
Lage zu Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	1100
Gewählter Stichtag	31.12.2020
Bodenrichtwert	380,31 €/m²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	eh Einzelhaus (freistehend)
Lage zur Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	1000
Gewählter Stichtag	31.12.2020
	390 €/m²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Brookdamm 3ca.
PLZ, Gemeinde	21029 Hamburg
Bezirk	Bergedorf
Stadtteil	Bergedorf
SGE (Stat. Gebietseinheit)	76013
Baublock	603087

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

Anlage G 8

Bauzeichnungen

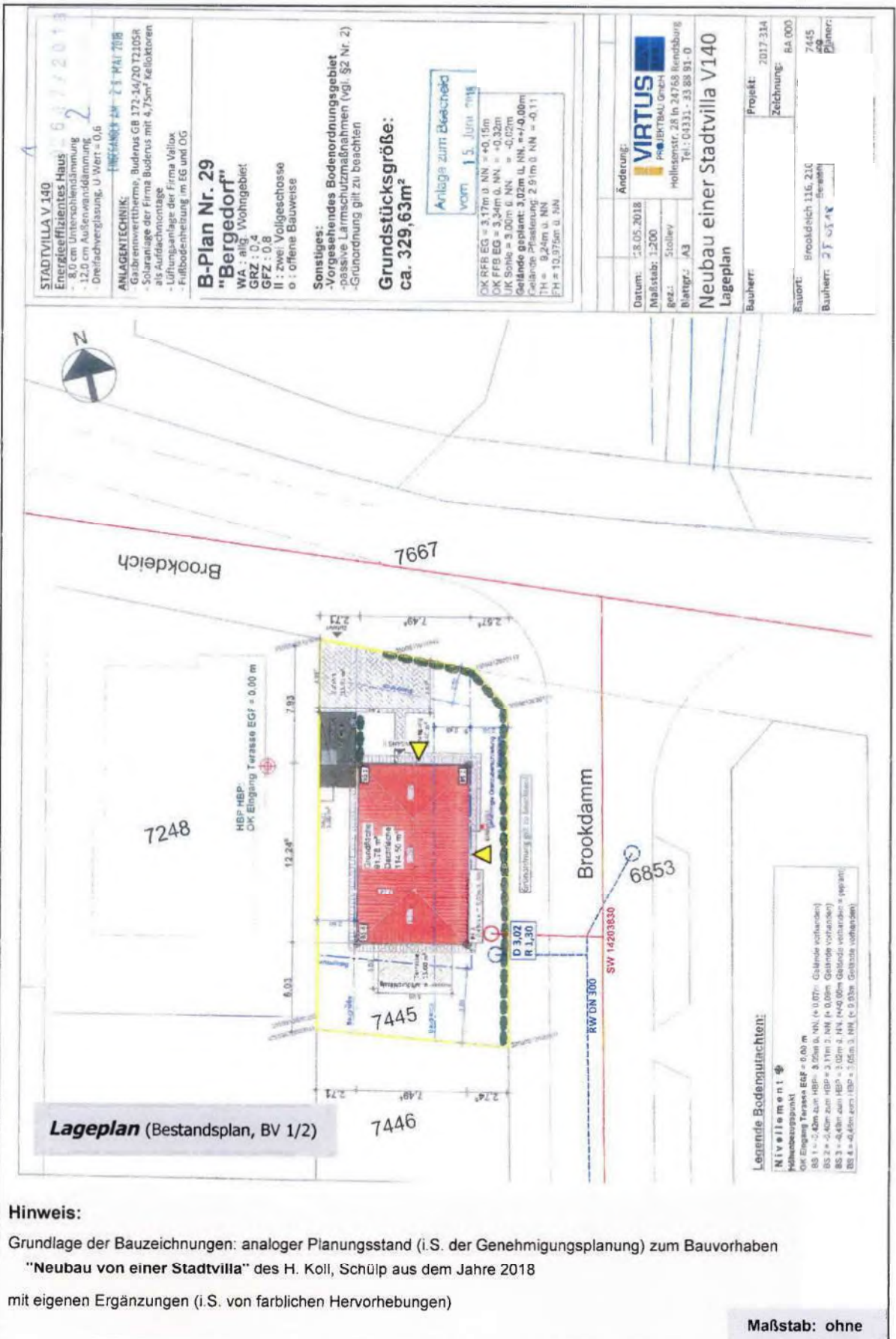
- Wohnhaus -

Normaleigentum

- Freistehendes Einfamilienhaus -

Brookdeich 116

21029 Hamburg



Anlage G 8/2

Bauzeichnungen

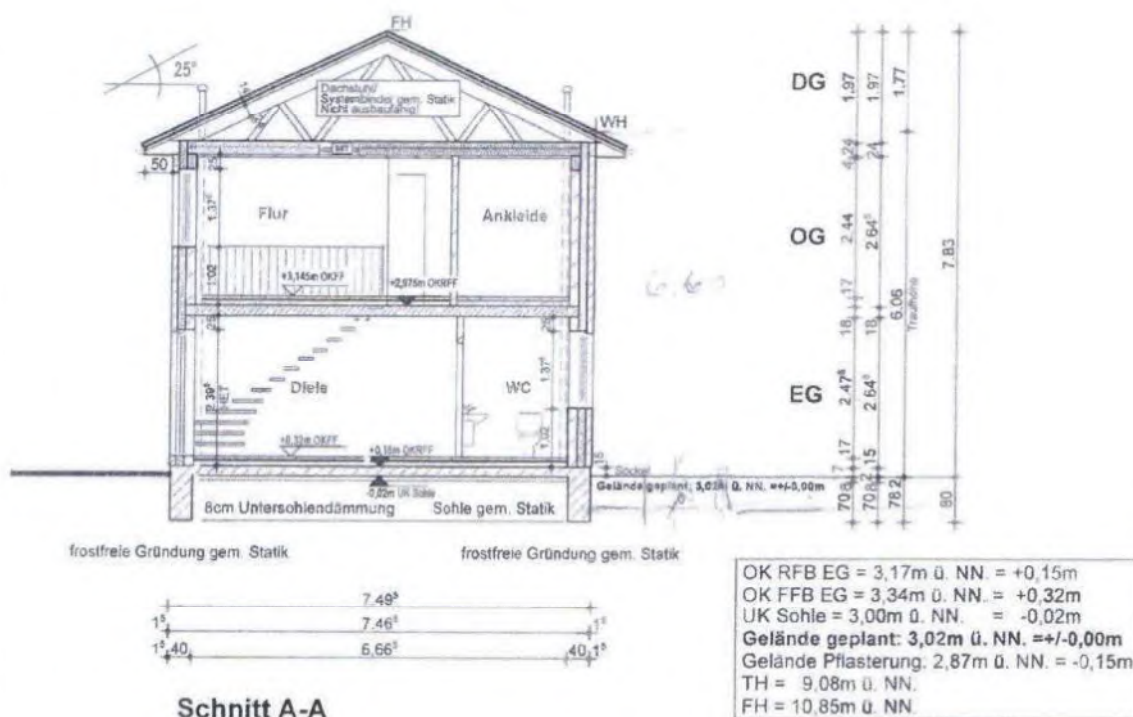
- Wohnhaus -

Normaleigentum

- Freistehendes Einfamilienhaus -

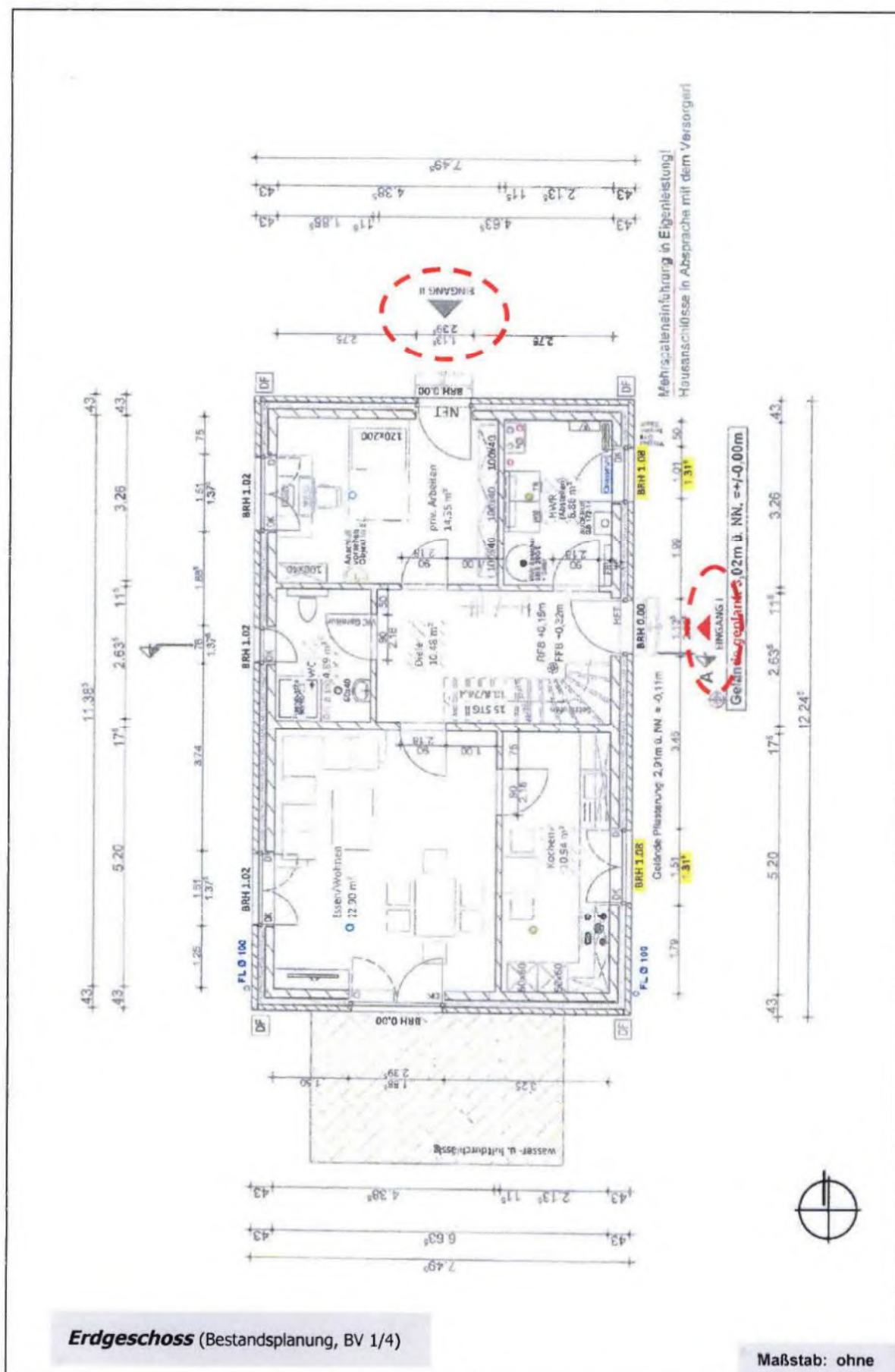
Brookdeich 116

21020 Hamburg



Schnitt (Bestandsplan, BV 1/6)

Maßstab: ohne



Anlage G 8/4

Bauzeichnungen

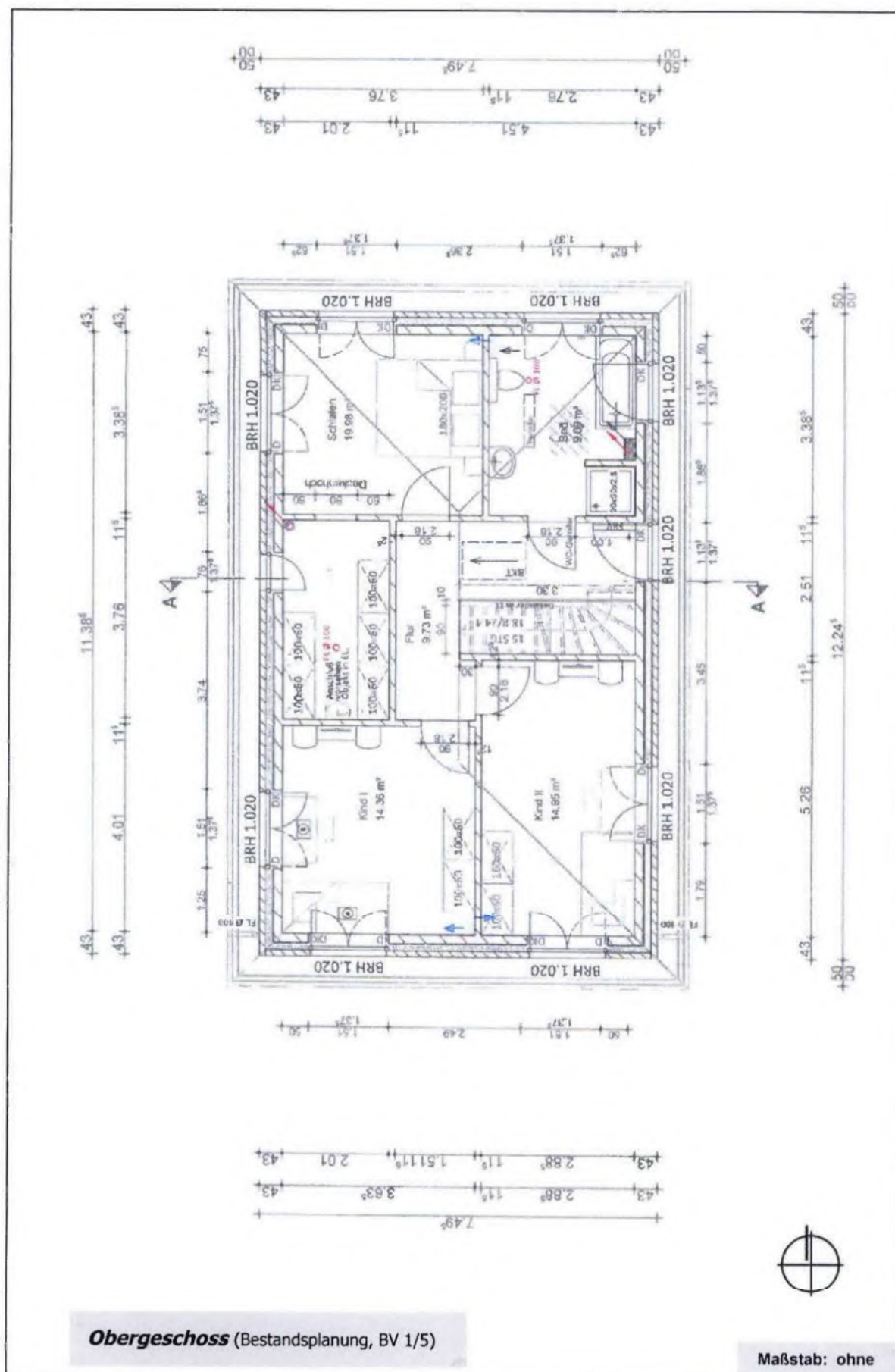
- Wohnhaus -

Normaleigentum

- Freistehendes Einfamilienhaus -

Brookdeich 116

21029 Hamburg



Anlage G 9

Fotoübersichtsplan

- Fotoübersichtsplan der Außenansichten -

Normaleigentum

- Freistehendes Einfamilienhaus -

Brookdeich 116

21029 Hamburg



Maßstab: ohne

©OpenStreetMap-Mitwirkende

Quelle: URL: <https://www.openstreetmap.de/karte.html> (Stand: 10.02.2026)Verfügbarkeit der Daten: www.openstreetmap.org/copyright

Anlage G 10

Gebäudeansichten

- Außenansichten -

Normaleigentum

- Freistehendes Einfamilienhaus -

Brookdeich 116

21029 Hamburg



Bild 1: Frontansicht zur Front "Brookdamm"



Bild 2: ... zur Front "Brookdamm"



Bild 3: Gebäude-Süd-/ Rückseite

Anlage G 11

Gebäudeansichten

- Außenanlagen -

... Einfriedung, Zuwegung, Kfz-Stellplatzfläche und Außenanlagen

Normaleigentum

- Freistehendes Einfamilienhaus -

Brookdeich 116

21029 Hamburg



Bild 4: mit Stabgitterzaunanlage (Außenanlagen)



... sowie diverser Eingrünung (Brookdeich)



... und Kfz-Stellplatzfläche nebst Hauszuwegung

Anlage G 12

Gebäudeansichten

- Erschließungssituation -

Normaleigentum

- Freistehendes Einfamilienhaus -

Brookdeich 116

21029 Hamburg

... äußere / innere Erschließung



... Metall- Zufahrtstor mit separater Eingangstür



... mit Hauseingangsbereich zu Eingang II



... Hauseingangstür mit Glasausschnitten "Eingang II"



... Hauseingang "Eingang I" - Brookdeich 116

Anlage G 13

Gebäudeansichten

- Ausstattungsdetails -

Normaleigentum

- Freistehendes Einfamilienhaus -

Brookdeich 116

21029 Hamburg

... Fenster



... Kunststofffenster (3-fach)



... mit Vorbauplatz und weißen Lamellen

... Sonstige



... dezentrale Lüftungsanlage (Hauswirtschaft)



... Holzgerätehaus (Vorgarten)

Anlage G 14

Gebäudeansichten

- Dach -

Normaleigentum

- Freistehendes Einfamilienhaus -

Brookdeich 116

21029 Hamburg

... Dach



... Walmdach, Eindeckung mit Tondachziegeln (Farbe: anthrazit) und Außenentwässerung



... sowie Abzug (über Dach gezogen)

Anlage G 15

Bauzahlen

Normaleigentum

- Freistehendes Einfamilienhaus -

Brookdeich 116

21029 Hamburg

Gebäude-Nr.	Bezeichnung/ Lage	Art	GR [m²]	BGF [m²]	WFL [m²]	NFF
A (Wohnhaus)	EG, OG	w	106,78	183,56		
Summe A			106,8	183,6	143,0	0,78
Wohnfläche "EG"	Wohnen / Essen	w			22,90	
	priv. Arbeiten	w			14,35	
	Küche	w			10,94	
	Wirtschaftsraum	w			6,86	
	Gäste-WC	w			4,89	
	Diele	w			10,48	
	Terrasse (25,0 v.H. angesetzt)	w			4,50	
Summe WFL "EG"				91,78	74,92	0,82
Wohnfläche "OG"	Schlafen	w			19,98	
	Kind 1	w			14,36	
	Kind 2	w			14,95	
	Bad	w			9,09	
	Flur	w			9,73	
Summe WFL "OG"				91,78	68,11	0,74
Gesamte WFL				183,56	143,0	0,78

Grundstücksausnutzung		
Grundstücksgröße (Baugrundstück)	330 m²	
GRZ [m²]	rd. 0,32	= 106,8 m² / 330 m² < 0,4
GFZ [m²]	rd. 0,56	= 183,6 m² / 330 m² < 0,8
BGF [m²]	Gesamt	183,6 m²
WFL [m²]	Gesamt	143,0 m²

Abkürzungen/ Erläuterungen

BGF	Brutto-Grundfläche (Regelfall - R)	
GF	Geschossfläche	
GFZ	Geschossflächenzahl	
GF	Grundfläche	
GRZ	Grundflächenzahl	
NFF	Nutzflächenfaktor (WF / BGF)	
w	wohnwirtschaftliche Nutzung	
WFL	Wohnfläche (gemäß vorliegender Flächenaufstellung des 2018 (BV 1/ 8); eigene Berechnungen)	vom 18.05.

Anlage G 16

Normaleigentum
- Freistehendes Einfamilienhaus -

Ermittlung von Standardstufe und Kostenkennwert

Brookdeich 116
21029 Hamburg

Tabelle zur Ermittlung der Standardstufe von Ein- und Zweifamilienhäusern (Anlage 4 ImmoWertV 2021)

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände				1		23 %
Dach			1			15 %
Fenster und Außentüren				1		11 %
Innenwände und -türen			1			11 %
Deckenkonstruktion und Treppen			0,5	0,5		11 %
Fußböden			1			5 %
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9 %
Heizung				1		9 %
Sonstige technische Ausstattung			1			6 %
Summe:	0	0	5	4	0	100 %
gewogene Standardstufe:	3,44					

Kostenkennwerte für Gebäudeart in [€ / m² BGF]:	1.32	620 €	690 €	790 €	955 €	1.190 €
---	------	-------	-------	-------	-------	---------

Außenwände	$1 \times 23\% \times 955 \text{ € / m}^2 \text{ BGF}$	= 219,65 € / m² BGF
Dach	$1 \times 15\% \times 790 \text{ € / m}^2 \text{ BGF}$	= 118,50 € / m² BGF
Fenster und Außentüren	$1 \times 11\% \times 955 \text{ € / m}^2 \text{ BGF}$	= 105,05 € / m² BGF
Innenwände und -türen	$1 \times 11\% \times 790 \text{ € / m}^2 \text{ BGF}$	= 86,90 € / m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$(0,5 \times 11\% \times 790 \text{ € / m}^2 \text{ BGF}) + (0,5 \times 11\% \times 955 \text{ € / m}^2 \text{ BGF})$	= 95,98 € / m² BGF
Fußböden	$1 \times 5\% \times 790 \text{ € / m}^2 \text{ BGF}$	= 39,50 € / m² BGF
Sanitäreinrichtungen	$(0,5 \times 9\% \times 790 \text{ € / m}^2 \text{ BGF}) + (0,5 \times 9\% \times 955 \text{ € / m}^2 \text{ BGF})$	= 78,53 € / m² BGF
Heizung	$1 \times 9\% \times 955 \text{ € / m}^2 \text{ BGF}$	= 85,95 € / m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	$1 \times 6\% \times 790 \text{ € / m}^2 \text{ BGF}$	= 47,40 € / m² BGF
Kostenkennwert (Summe):		= 877,45 € / m² BGF