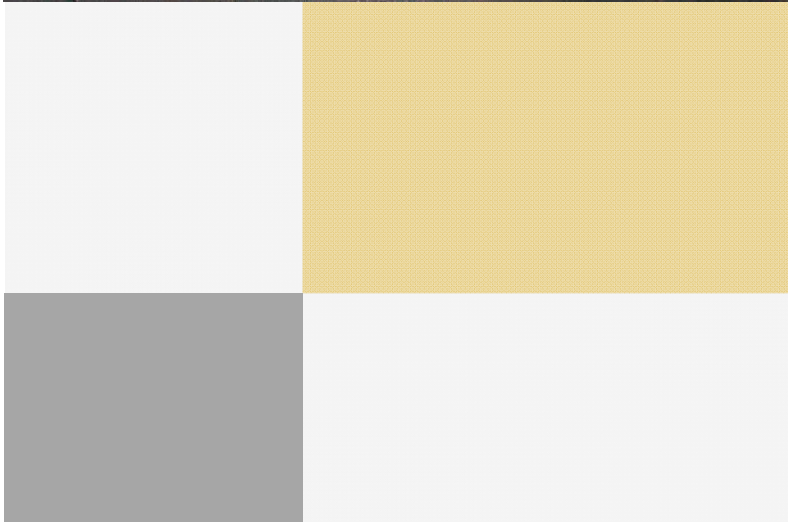
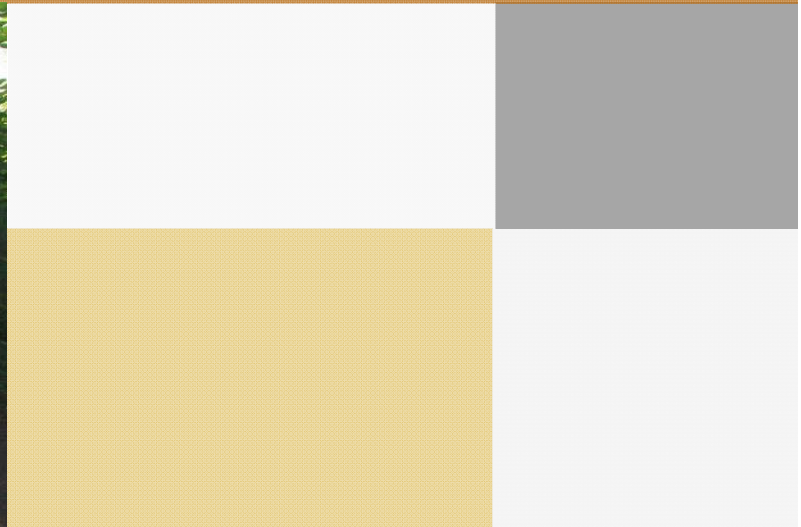




**BRITTA HOCHBAUM**  
Sachverständige in Hamburg

# Verkehrswertgutachten

## Wohldorfer Damm 176, 22395 Hamburg



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

Farmsener Weg 32  
22391 Hamburg  
Tel.: 040 - 30 20 09 - 30  
Fax: 040 - 30 20 09 - 19  
moin@gutachten-hochbaum.de  
www.gutachten-hochbaum.de

## Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung von grundstücksrelevanten Daten .....	2
2.	Allgemeines.....	3
	2.1. Veranlassung .....	3
	2.2. Besichtigung und Anwesenheit .....	3
	2.3. Zur Verfügung stehende Unterlagen .....	3
3.	Amtliche Daten und rechtliche Verhältnisse .....	4
	3.1. Grundbuch von Bergstedt Blatt 2078 .....	4
	3.1.1. Bestandsverzeichnis .....	4
	3.1.2. Belastungen in Abteilung II.....	4
	3.2. Liegenschaftskataster .....	4
	3.3. Baulasten und Beschränkungen .....	4
	3.4. Anliegerbeiträge .....	5
	3.5. Bauplanerische Ausweisung.....	6
	3.6. Denkmalschutz .....	6
	3.7. Energieausweis .....	6
	3.8. Nutzungsverhältnisse .....	7
4.	Beschreibung .....	7
	4.1. Beschreibung des Grundstücks.....	7
	4.2. Beschreibung des Gebäudes .....	7
	4.3. Beschreibung der Außenanlagen .....	14
5.	Beurteilung.....	15
	5.1. Größe .....	15
	5.2. Grundrissgestaltung.....	15
	5.3. Belichtung .....	15
	5.4. Ausstattung .....	15
	5.5. Baulicher Zustand/Schäden und Mängel .....	16
	5.6. Lage .....	16
6.	Bewertung .....	17
	6.1. Bodenwert .....	18
	6.2. Gebäudewert/Sachwert .....	19
	6.3. Marktlage.....	20
7.	Verkehrswert.....	23
8.	Berechnungen .....	24
9.	Anmerkungen .....	29

## 1. Zusammenfassung von grundstücksrelevanten Daten

<b>Zwangsversteigerungssache:</b>	<b>802 K 30/23</b>
Objekt:	Grundstück mit Einfamilienhaus
Straße:	Wohldorfer Damm 176
PLZ/Ort:	22395 Hamburg
Stadtteil:	Bergstedt
Amtsgericht:	Hamburg
Grundbuch:	von Bergstedt Blatt 2078
Gemarkung:	Bergstedt
Flurstück:	2857
Grundstücksgröße:	898 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 122,80 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1990
Wertermittlungstichtag:	27. Juni 2024
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	46 Jahre
Bodenwert:	€ 475.940,00
<b>Verkehrswert</b> frei lieferbar	<b>€ 670.000,00</b>
Verkehrswert pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	€ 5.456,00 / m <sup>2</sup>

## 2. Allgemeines

### 2.1. **Veranlassung**

Durch Beschluss der Abteilung 802 des Amtsgerichts Hamburg-Barmbek vom 04.04.2024 bin ich im Rahmen der Zwangsversteigerungssache **802 K 30/23** zur Sachverständigen bestellt worden, mit dem Auftrag, den aktuellen Verkehrswert des vorbezeichneten Grundstücks mit Einfamilienhaus zu ermitteln.

### 2.2. **Besichtigung und Anwesenheit**

Eine Besichtigung des Hauses und des Grundstücks habe ich am 27. Juni 2024 vorgenommen in Anwesenheit der Eltern der Antragsgegnerin und meines Kollegen, Herrn Mathias Vieth.

### 2.3. **Zur Verfügung stehende Unterlagen**

- Liegenschaftskarte vom 09.08.2023 (Blatt 15 der Gerichtsakte)
- Grundbuchauszug vom 07.08.2023
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung vom 09.08.2023 (Blatt 14 der Gerichtsakte)
- Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 22.04.2024
- Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 09.08.2023 (Blatt 13 der Gerichtsakte)
- Stellungnahme der Bauprüfabteilung beim Bezirksamt Wandsbek zum Zwangsversteigerungsverfahren vom 25.10.2023 (Blatt 24 der Gerichtsakte)
- Baustufenplan Bergstedt vom 14.01.1955, mit Änderungen vom 08.11.1960 und 06.09.2022
- Grundrisse sowie Wohn- und Nutzflächenberechnung aus den Bauakten

### **3. Amtliche Daten und rechtliche Verhältnisse**

#### **3.1. Grundbuch von Bergstedt Blatt 2078**

##### **3.1.1. Bestandsverzeichnis**

Gemarkung Bergstedt, Flurstück 2857, Gebäude- und Freifläche, Lottbekkoppeln, Wohldorfer Damm 176, **Grundstücksgröße 898 m<sup>2</sup>**.

##### **3.1.2. Belastungen in Abteilung II**

In Abteilung II des Grundbuchs sind mit Ausnahme des Zwangsversteigerungsvermerks **keine Belastungen** eingetragen.

#### **3.2. Liegenschaftskataster**

Das Grundstück ist im Liegenschaftskataster wie folgt bezeichnet:

##### **Flurstück 2857, Gemarkung Bergstedt**

##### **Bezirk Wandsbek**

Gebietszugehörigkeit: Freie und Hansestadt Hamburg

Lage: Lottbekkoppeln, Wohldorfer Damm 176

Fläche: 898 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 898 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche (offen)

#### **3.3. Baulasten und Beschränkungen**

Für das Flurstück 2857 der Gemarkung Bergstedt sind im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 **keine Baulasten** eingetragen.

### 3.4. Anliegerbeiträge

Der Wohldorfer Damm ist endgültig hergestellt worden. Für die endgültige Herstellung werden **Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben**.

Der Wohnweg Lottbekkoppel ist 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.

Vor der Front zum Wohldorfer Damm liegt ein **Schmutzwassersiel**. Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen besielten Frontlänge des Grundstücks **keine Sielbaubeiträge** mehr erhoben.

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

Die Front zum Wohnweg Lottbekkoppel ist unbesielt. Für **unbesielte Fronten können noch Sielbaubeiträge** nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes **erhoben werden**.

Die Beitragspflicht für ein **Schmutzwassersiel** entsteht mit dem Vorhandensein eines zum Anschluss bestimmten Sieles.

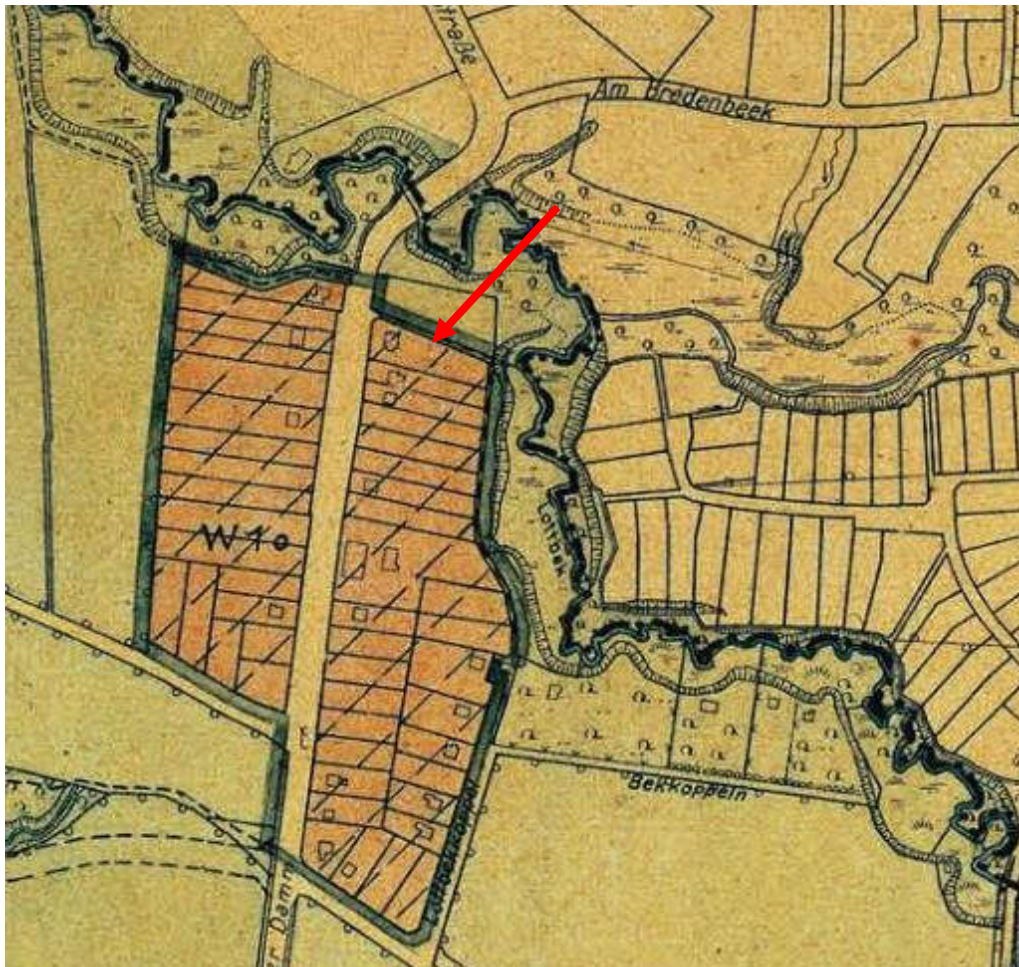
Die Beitragspflicht für ein **Regenwassersiel** entsteht nur, wenn das Grundstück an ein Regenwassersiel angeschlossen wird.

Die nachträgliche Herstellung von Regenwassersielen in den Hamburger Außenbezirken ist relativ unwahrscheinlich. Der Grundstücksmarkt reagiert auf die noch nicht vollständig abgerechneten Erschließungskosten nicht, nimmt also für diese noch vage möglichen Sielbaubeiträge keinen Abschlag vor. Ebenso wenig wahrscheinlich ist der Ausbau des Fußwegs Lottbekkoppel zu einer Straße mit Sielen.

### 3.5. Bauplanerische Ausweisung

Das Grundstück liegt im Bereich des Baustufenplans Bergstedt vom 14.01.1955, mit Änderungen vom 08.11.1960 und 06.09.2022.

Für das Gebäude Wohldorfer Damm 176 besteht die Ausweisung **W 1 o** (Wohngebiet in 1-geschossiger, offener Bauweise).



Auszug aus dem Baustufenplan Bergstedt

### 3.6. Denkmalschutz

Das Gebäude Wohldorfer Damm 176 steht nicht unter Denkmalschutz.

### 3.7. Energieausweis

Für das Gebäude Wohldorfer Damm 176 liegt mir kein Energieausweis vor.

### **3.8. Nutzungsverhältnisse**

Das Grundstück mit dem Einfamilienhaus wird derzeit von der Antragsgegnerin bewohnt. Mietverhältnisse bestehen nicht, so dass ich bei meiner Bewertung von freier Liefermöglichkeit ausgehe.

## **4. Beschreibung**

### **4.1. Beschreibung des Grundstücks**

Der Zuschnitt des Flurstücks 2857 und die Lage des darauf stehenden Gebäudes ergeben sich aus der diesem Gutachten beigefügten Flurkarte.

Danach hat das ca. 898 m<sup>2</sup> große, langgestreckte Grundstück eine nahezu rechteckige Form, deren Grundstücksbreite sich in Richtung Osten leicht verjüngt. Die westliche Straßenfrontbreite zum Wohldorfer Damm beträgt ca. 12 m. Zum nördlich belegenen Fuß- bzw. Waldweg Lottbekkoppeln knickt die Grundstücksgrenze über ca. 4 m ab und führt dann auf eine Länge von ca. 78 m parallel zum Fußweg in östliche Richtung zur hinteren östlichen Grundstücksgrenze. Die hintere Grundstücksbreite beträgt ca. 7 m. Die südliche, zweimal leicht geknickte Grundstücksgrenze ist ebenfalls ca. 78 m lang.

Das Wohnhaus befindet sich auf der vorderen Grundstückshälfte zum Wohldorfer Damm.

### **4.2. Beschreibung des Gebäudes**

Bei dem Gebäude Wohldorfer Damm 176 handelt es sich um ein unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

#### **Baujahr 1990**

Bauart massiv, Klinkerfassade, Stahlbetondecken, Krüppelwalmdach mit Deckung aus Betondachsteinen, Dachüberstand aus Holz, Rinnen und Fallrohre aus Zink, isolierverglaste Holzfenster mit Sprossen, Fenstersohlbänke in Rollschicht, Eingangsbereich mit sechs in Verbundsteinen gepflasterten und aus Holz bestehenden Treppenstufen, Vordach aus Holz-Glaskonstruktion, Hauseingangstür aus Kunststoff mit feststehendem Seitenteil, kleine teilüberdachte Terrasse an Kellerraum Richtung Straße (Gebäudevorderseite), überdachte Terrasse Richtung Garten (Gebäuderückseite)

Das Haus wird durch eine Gaszentralheizung, die sich im Keller befindet, beheizt und mit Warmwasser versorgt.



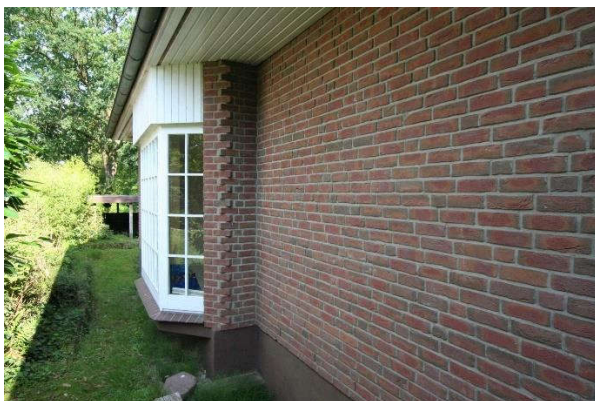




Gebäudevorderseite mit Eingangsbereich (Nord-Westen)



Vorderseite mit Souterrainterrasse (Westen)



Traufseite mit Erker (Süden)



Gebäuderückseite mit Balkon und Terrasse (Osten)

Die Aufteilung des Hauses ergibt sich entsprechend den beigefügten Grundrisszeichnungen aus der Bauakte. Abweichungen zwischen den ursprünglichen Plänen und den tatsächlichen Verhältnissen habe ich in die Zeichnungen eingefügt. Es sind im Einzelnen folgende Räume vorhanden:

#### Kellergeschoss

- a. Kellerflur, ca. 8,60 m<sup>2</sup>, Fliesenfußboden, Wände tapeziert, Decke geputzt und gestrichen

- b. Heizungskeller, ca. 31,20 m<sup>2</sup>, Fliesenfußboden, Wände gestrichenes Mauerwerk, sichtbare Betonfertigteildecken, Gasheizung, Waschmaschinenanschluss, Ausgussbecken, einfach verglastes Kellerfenster aus Kunststoff, isolierverglastes Holzsprossenfenster



Heizungskeller mit Heizung



und Waschmaschine, Trockner, Sicherungskasten und Stromzähler

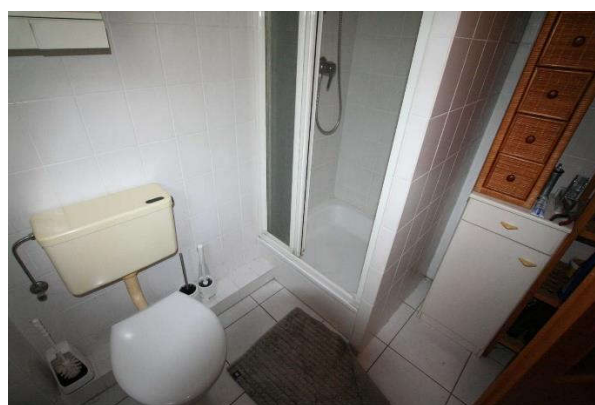
- c. Kellerraum, ca. 18,50 m<sup>2</sup>, Fußbodenbelag Laminat, Wände und Decke tapeziert und gestrichen, Heizkörper, isolierverglastes Holzfenster, isolierverglaste zweiflügelige Terrassentür aus Holz mit Sprossen als Zugang zur

- Terrasse, ca. 4,00 m<sup>2</sup> (nicht zur Wohnfläche angerechnet), Verbundsteinpflaster, Böschung zur Geländeoberkante abgetrept, teilüberdacht

- d. Duschbad, ca. 4,40 m<sup>2</sup>, Fliesenfußboden, Wände raumhoch gefliest, Decke tapeziert und gestrichen, WC mit Spülkasten auf Putz, Heizkörper, isolierverglastes Holzsprossenfenster



Bad im Kellergeschoss



Die **Nutzfläche** des Kellergeschosses beträgt **ca. 62,70 m<sup>2</sup>**.

Eine geflieste Stahlbetontreppe führt vom Kellerflur in die Diele des Erdgeschosses.

## Erdgeschoss

1. Diele, ca. 7,00 m<sup>2</sup>, Fliesenfußboden, Wände und Decke tapeziert und gestrichen, Einbauschränk, Geschosstreppen, Fußbodenheizung, Hauseingangstür
2. Wohn- und Esszimmer, ca. 38,40 m<sup>2</sup>, Fliesenfußboden, Wände und Decke tapeziert und gestrichen, Kamin, Fußbodenheizung, Erker verglast mit bodentiefen isolierverglasten feststehenden Holzsprossenfenstern, isolierverglaste Holzfensterfront mit Sprossen und Terrassentür als Zugang zur



Kamin im Wohn- und Esszimmer

3. Terrasse, ca. 18,00 m<sup>2</sup> (nicht zur Wohnfläche angerechnet), Verbundsteinpflaster, Überdachung aus Holz-Glaskonstruktion<sup>1</sup>
4. Abstellkammer, ca. 0,50 m<sup>2</sup>, Fliesenfußboden, Wände und Decke tapeziert und gestrichen



Terrasse

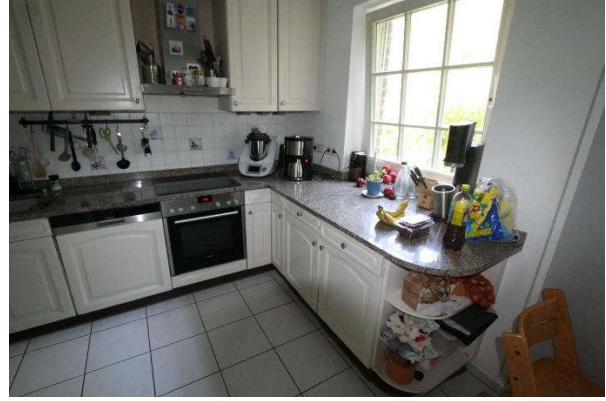
---

<sup>1</sup> Nach der Stellungnahme der Bauprüfteilung des Bezirksamts Wandsbek vom 25.10.2023 ist die **Terrassenüberdachung nicht genehmigt**.

5. Wohnküche, ca. 13,00 m<sup>2</sup>, Fliesenfußboden, Wände und Decke tapeziert und gestrichen, Einbauküche mit Induktionskochfeld, Dunstabzug, Backofen, Arbeitsflächen aus Granit, Geschirrspülmaschine, Keramikspülbecken, Fußbodenheizung, zwei isolierverglaste Holzsprossenfenster



Einbauküche



6. Duschbad, ca. 4,00 m<sup>2</sup>, Fliesenfußboden, Wände raumhoch gefliest, Decke geputzt und gestrichen, WC in Vorwandmontage, Waschbecken, Dusche eingemauert mit Duschattrennung aus Kunststoff, Fußbodenheizung, isolierverglastes Holzsprossenfenster



Duschbad



Das **Erdgeschoss** des Einfamilienhauses verfügt über eine **Wohnfläche** von **ca. 62,90 m<sup>2</sup>**.

Eine geflieste Stahlbetontreppe mit Holzhandläufen führt von der Diele des Erdgeschosses in den Flur des Dachgeschosses.

## Dachgeschoss

7. Flur, ca. 8,20 m<sup>2</sup>, Mosaikparkett, Wände, Dachschrägen und Decke tapeziert und gestrichen, im offenen Spitzboden Dachschrägen mit Holz getäfelt, Heizkörper, isolierverglastes Dachflächenfenster aus Kunststoff, isolierverglastes Holzsprossenfenster



Anschlüsse für die Fußbodenheizung und Flur des DG

8. Kinderzimmer 1, ca. 10,20 m<sup>2</sup>, Mosaikparkett, Wände, Dachschrägen und Decke tapeziert und gestrichen, Fußbodenheizung, isolierverglastes Dachflächenfenster aus Kunststoff, isolierverglaste Balkontür aus Holz mit Sprossen als Zugang zur
9. Loggia, ca. 6,40 m<sup>2</sup> (zur Wohnfläche angerechnet zu ½ = ca. 3,20 m<sup>2</sup>), Fliesenfußboden, Balkongeländer als Metallrahmen mit Balkonbekleidung aus Holz
10. Schlafzimmer, ca. 11,20 m<sup>2</sup>, Mosaikparkett, Wände, Dachschrägen und Decke tapeziert und gestrichen, Fußbodenheizung, isolierverglaste Balkontür aus Holz mit Sprossen als Zugang zur Loggia

11. Vollbad, ca. 6,90 m<sup>2</sup>, Fliesenfußboden, Wände und Dachschrägen raumhoch gefliest, Decke tapeziert und gestrichen, WC in Vorwandmontage, Waschbecken, Dusche mit Duschtrennung aus Kunststoff, Badewanne, Fußbodenheizung, isolierverglastes Holzspaltenfenster



Vollbad im Dachgeschoss

12. Kinderzimmer 2, ca. 17,10 m<sup>2</sup>, Mosaikparkett, Wände, Dachschrägen und Decke tapeziert und gestrichen, Fußbodenheizung, zwei isolierverglaste Holzspaltenfenster

Das **Dachgeschoss** des Einfamilienhauses verfügt über eine **Wohnfläche** von **ca. 59,90 m<sup>2</sup>**.

Das Einfamilienhaus verfügt über eine **Gesamtwohnfläche** von **ca. 122,80 m<sup>2</sup>**.

Die Bauaufsichtsbehörde hat festgestellt, dass keine Genehmigung für die Terrassenüberdachung an der Ostfassade vorliegt. Insofern könnte diese jederzeit den Abriss der Terrassenüberdachung verlangen.

(Die einzelnen Raumgrößen sind aus der Wohn- und Nutzflächenberechnung entnommen und überschlägig durch die Flächenangaben in den Grundrissen überprüft worden. Sie erheben keinen Anspruch auf unbedingte Genauigkeit, sondern dienen lediglich der Beschreibung. Insbesondere stellen sie keine Wohnflächenberechnung im Sinne der gesetzlichen Vorschriften oder eine zugesicherte Eigenschaft dar.)

### 4.3. Beschreibung der Außenanlagen

Die Abgrenzung zum Gehweg ist durch einen niedrigen Maschendrahtzaun gegeben, der direkt an einer Hecke gepflanzt ist. Die mit Verbundsteinen gepflasterte Zuwegung und Zufahrt ist über ein defektes, sonst elektrisch betriebenes Metalltor zugänglich. Um den Hauseingang zu erreichen, muss eine Treppe mit sechs Treppenstufen, teilweise aus Holz, überwunden werden. Der Vorgarten präsentiert sich als in Verbundsteinen gepflasterte Fläche, an welcher der Carport untergebracht ist. Die Abgrenzung zu den Nachbarn und zum Wanderweg besteht vorwiegend aus Hecken, teilweise aus einem hohen Palisadenzaun. Der rückwärtige Hauptgarten besteht aus Rasenfläche, Büschen und Bäumen.



Zufahrt und Zuwegung zum Hauseingang



Carport für zwei PKW



Schuppen mit Spielhaus

Die Bauaufsichtsbehörde hat festgestellt, dass keine Genehmigung für den Schuppen im östlichen Grundstücksbereich vorliegt. Insofern könnte diese jederzeit den Abriss des Schuppens verlangen.

## 5. Beurteilung

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

### 5.1. Größe

Mit einer Wohnfläche von ca. 122,80 m<sup>2</sup> handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit einer etwas überdurchschnittlichen Wohnfläche. Vorteilhaft ist die Nutzfläche von ca. 62,70 m<sup>2</sup> im Keller.

Im Erdgeschoss sind das Wohn- und Esszimmer mit gut 38 m<sup>2</sup> als groß einzustufen. Auch die Wohnküche mit etwa 13 m<sup>2</sup> ist groß. Das Duschbad fällt mit gut 4 m<sup>2</sup> klein aus.

Im Dachgeschoss haben das Kinderzimmer 1 mit gut 10 m<sup>2</sup> und das Schlafzimmer mit knapp 11 m<sup>2</sup> eine geringe Größe. Das Vollbad mit knapp 7 m<sup>2</sup> und das Kinderzimmer 2 mit gut 17 m<sup>2</sup> sind groß.

Der Anteil der Verkehrsflächen fällt leicht unterdurchschnittlich aus.

### 5.2. Grundrissgestaltung

Der Grundriss ist wirtschaftlich gestaltet und gut gelöst. Betreten wird das Haus im Erdgeschoss über die Diele, von der alle Räume abgehen. Über das Wohn- und Esszimmer ist die Terrasse zu erreichen.

Auch im Dachgeschoss werden alle Räume durch den Flur erschlossen.

### 5.3. Belichtung

Alle Räume dieses Hauses würden über recht gute Belichtungsverhältnisse verfügen, sofern der Gartenbewuchs zurückgeschnitten wird. Einzig das Kinderzimmer 1 und das Schlafzimmer sind durch die vorgelagerte Loggia etwas verschattet.

### 5.4. Ausstattung

Die Küche ist veraltet, die Bäder sind in Teilen veraltet.



## 5.5. Baulicher Zustand/Schäden und Mängel

Das Gebäude befindet sich in einem mäßigen Zustand. Bei der Besichtigung des Grundstücks und des Gebäudes waren folgende Schäden bzw. Mängel zu erkennen:

- Die Gasheizung im Heizungskeller ist deutlich veraltet.
- Die Holzfenster sind Überarbeitungsbedürftig.
- Das Mosaikparkett im Obergeschoss ist Überarbeitungsbedürftig.
- Die Einbauküche ist unmodern.
- Die Bäder sind in Teilen veraltet.

Diese Punkte halte ich für Mängel, die im Rahmen der laufenden Instandhaltung zu beseitigen sind.

## 5.6. Lage

- a) Die Straße Wohldorfer Damm durchquert die nördliche Hälfte des Stadtteils Bergstedt. Der Wohldorfer Damm geht im Süden ab vom Bergstedter Markt/ Rodenbeker Straße und mündet im Norden in die Bredenbekstraße. Es handelt sich um eine asphaltierte Hauptverkehrsstraße mit Gehwegen auf beiden Seiten. Im nördlichen Bereich des Wohldorfer Damms sind die Gehwege zum Teil durch Grünflächen von der Fahrbahn getrennt. Auf der Fahrbahn sind stellenweise einige wenige Parkzonen für jeweils drei Pkw ausgewiesen.
- b) Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in Form von zwei Lebensmittel-discountern und einem Supermarkt befinden sich ca. 1,5 km entfernt in der Ferdinand-Harten-Straße/Hamburger Straße in Ammersbek.
- c) Die Belegenheit zu Schulen kann als mäßig bezeichnet werden. Die etwa 2 km entfernten Grundschulen Bergstedt und die Schule am Walde sind mit dem Auto schnell erreichbar. Die nächste Stadtteilschule ist die Stadtteilschule Bergstedt, etwa 2,5 km entfernt. Bis zum Gymnasium Ohlstedt ist eine Strecke von ca. 1,5 km zurückzulegen.

- d) Die Verkehrsverbindungen dieses nordöstlichen Stadtteils an der Stadtgrenze von Hamburg können als ausreichend bezeichnet werden. Bahnverbindung besteht über die etwa 1,5 km entfernte U-Bahn-Haltestelle Ohlstedt und die ca. 1,7 km entfernte U-Bahn-Station Hoisbüttel. An der gut 800 m entfernten Bushaltestelle Bredenbekstraße verkehren die Buslinie 176 (Ohlstedt, Wohldorf, Tannenhof, Treudelberg, Poppenbüttel) und die Buslinie 276 (Ohlstedt, Wohldorf, Tannenhof, Treudelberg, Poppenbüttel, Mellingburgredder). Der Wohldorfer Damm führt Richtung Süden auf die Bergstedter Chaussee, die wiederum den Ring 3 kreuzt. Diese Straßen stellen eine gute Verbindung zu anderen Hamburger Stadtteilen her. Die Hamburger Innenstadt (Rathaus) ist ca. 22,5 km entfernt. Die Autobahnauffahrt Ahrensburg zur A 1 (Bremen - Lübeck) ist nach knapp 16 km zu erreichen.
- e) Grün- und Freizeitflächen sind in der nahen und näheren Umgebung ausreichend vorhanden (Hörndiek See, Naturschutzgebiet Rodenbeker Quellental, Wanderweg Lottbekkoppeln, Grünflächen entlang der Bredenbek).

Zusammenfassend kann man von einer guten und dezentralen Wohnlage am Stadtrand von Hamburg sprechen. Nach der Kategorisierung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg nach dem Niveau der Bodenrichtwerte handelt es sich hier um eine mittlere Lage.

## **6. Bewertung**

Meine Bewertung habe ich vorgenommen unter Berücksichtigung der „Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV“<sup>2</sup> und der „Sachwertrichtlinie – SW-RL“<sup>3</sup>. Ich bin der Ansicht, dass hier die Anwendung des Sachwertverfahrens gemäß den §§ 35 ff. ImmoWertV zum richtigen Ergebnis führt. Das Hauptinteresse auf dem Grundstücksmarkt liegt in dem Wunsch, das Haus selbst nutzen zu können. Insofern stehen Sachwertgesichtspunkte im Vordergrund. Der Erwerb eines Einfamilienhauses als Kapitalanlage zur Erzielung von Mieterträgen ist nicht üblich.

---

<sup>2</sup> Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14.07.2021 - BGBl. 2021, Teil I, Nr. 44, S. 2805

<sup>3</sup> Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts vom 05.09.2012 (BAnz. Nr. AT 19.10.2012 B 1)

## 6.1. Bodenwert

„Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 und 25 ImmoWertV zu ermitteln (...) Bei der Bodenrichtwertermittlung in bebauten Gebieten können der Zustand und die Struktur der das Gebiet prägenden Bebauung zu berücksichtigen sein.“<sup>4</sup>

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

Der Richtwert des Gutachterausschusses für dieses Gebiet beträgt

per 01.01.2022	€ 700,00/m <sup>2</sup>
per 01.01.2023	€ 630,00/m <sup>2</sup>
per 01.01.2024	€ 540,00/m <sup>2</sup>

Die Bodenrichtwerte zeigten bis 2022 eine stetig steigende Tendenz auf. Durch die Corona-Pandemie, die gestiegenen Bauzinsen, die Rezession und den Ukrainekrieg ist die Nachfrage seit Februar 2022 äußerst verhalten und die Zahl der Transaktionen auf dem Immobilienmarkt ist stark gesunken (s. Punkt 6.3 Marktlage). Für den Bewertungsstichtag 27. Juni 2024 gehe ich von einem Bodenrichtwert aus in Höhe von

€ 500,00/m<sup>2</sup>

Der Richtwert gilt für ein mit einem freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienhaus bebautes Grundstück einschließlich Wege- und Siedbaukosten, bei einer Größe von 1.000 m<sup>2</sup>.

Das hier zu bewertende Grundstück ist mit 898 m<sup>2</sup> etwas kleiner als diese Bezugsgröße.

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

---

<sup>4</sup> Immobilienwertverordnung ImmoWertV § 14 (1) ff.

Das Haus befindet sich in indirekter Nachbarschaft zu einem kleinen, morastigen See (Hörndieck), der durch eine kleine bewaldete Fläche mit Waldweg von diesem getrennt ist. Im Winter, wenn die Bäume kein Laub tragen, soll der See zu sehen sein.

Zudem hat das Grundstück lediglich einen Nachbarn, wodurch ich einen Straßenlagezuschlag von 4 % für angemessen halte<sup>5</sup>.

Die entsprechende Berechnung des Bodenwerts findet sich in der anliegenden **Tabelle 2**.

Der **Bodenwert** beträgt **€ 475.940,00**

## 6.2. Gebäudewert/Sachwert

Das Gebäude ist einzuordnen in die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zur SW-RL beim Gebäudetyp 1.01 (Einfamilienhaus, Keller- und Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss). Als Ergebnis der Besichtigung ergeben sich nach der Zuordnung in Standardstufen (2,71) aus der Tabelle 1 für die Beschreibung des Gebäudestandards Normalherstellungskosten in Höhe von € 838,80/m<sup>2</sup>.

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

Nach den Grundrissen beträgt die Bruttogrundfläche (BGF) des Hauses ca. 251,50 m<sup>2</sup>.

Für den Zeitwert der **Außenanlagen** (Zufahrt und Zuwegung, Terrassen, Garten, Doppelcarport) setze ich einen Betrag von insgesamt € 10.000,00 an.

Im Februar 2024 beträgt der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baukostenindex (2015 = 100) umgerechnet auf den **Baukostenindex (2010 = 100)** für Wohngebäude 181,2 Punkte.

Das Gebäude wurde 1990 erbaut und ist heute 34 Jahre alt. Bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 46 Jahren. Das halte ich für angemessen. Die Alterswertminderung ist nach § 23 ImmoWertV linear zu berechnen.

---

<sup>5</sup> Seit 180 des Immobilienmarktberichtes Hamburg 2024, Straßenlagefaktor für Eckgrundstücke

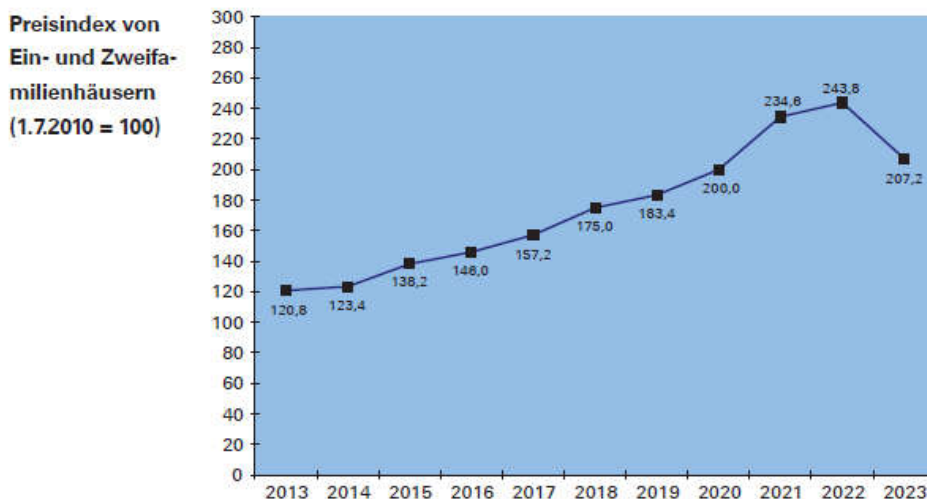
Die entsprechende Berechnung des Sachwerts ergibt sich aus der beigefügten **Tabelle 3**.

Der **vorläufige Sachwert** beträgt **€ 705.737,00**

Bei einer Wohnfläche von insgesamt ca. 122,80 m<sup>2</sup> entspricht der Sachwert des mängelfreien Grundstücks (also ohne einen Abschlag für eventuelle bauliche Schäden und Mängel) einem Betrag von ca. € 5.747,00/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

### 6.3. Marktlage

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



Quelle: Immobilienmarktbericht Hamburg 2024

Im Marktbericht des Gutachterausschusses<sup>6</sup> Ziff. 2.2.5 wird für Einfamilienhäuser der Baualtersklasse 1980 bis 1989 in mittlerer Lage aus tatsächlichen Verkäufen des Jahres 2023 (16 Verkaufsfälle) ein Mittelwert von € 5.220,00/m<sup>2</sup> Wohnfläche angegeben, in der Baualtersklasse 1990 bis 1999 € 5.691,00/m<sup>2</sup> (15 Verkaufsfälle).

<sup>6</sup> „Immobilienmarktbericht Hamburg 2023“, herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg, © Freie und Hansestadt Hamburg.

Nach der auf Seite 109 des Marktberichtes 2024 angegebenen Formel zur Ermittlung der Quadratmeterpreise von Einfamilienhäusern<sup>7</sup> ergibt sich dieser zu € 5.311,40/m<sup>2</sup>. Die Berechnung findet sich in **Anhang 1**.

Der hier ermittelte vorläufige Sachwert befindet sich mit € 5.747,00/m<sup>2</sup> über den beiden Durchschnittswerten aus der Tabelle und liegt über dem ermittelten Wert unter Anwendung der Formel aus dem Marktbericht 2024.

Auf Seite 117 des Marktberichts 2024 ist eine Formel zur Berechnung des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktors) veröffentlicht, welche bei den Daten dieses Hauses zu einem Wert von **0,95** führt. Hier sind marktentscheidende Faktoren wie die Lage, die Wohnfläche und die Ausstattungsgüte berücksichtigt. Die entsprechende Berechnung findet sich in **Anhang 2**.

Es ergibt sich dann ein **marktangepasster Sachwert** von **€ 670.450,00** (€ 5.460,00/m<sup>2</sup>)<sup>8</sup>

Damit befindet sich der ermittelte marktangepasste Sachwert zwischen den beiden Vergleichszahlen aus der Tabelle und dem nach der Formel ermittelten Quadratmeterpreis.

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt war von 2010 bis 2022 durch steigende Preise bei starker Nachfrage und begrenztem Angebot gekennzeichnet. Insbesondere bei attraktiven Häusern in guter Lage war der Nachfrageüberhang erheblich. Dies ist jedoch nicht mehr der Fall.

Die Entwicklung seit Anfang 2022 hat gezeigt, dass sich die Rahmenbedingungen auf dem Immobilienmarkt zum Teil drastisch verändert haben. Die bisherige Tendenz kontinuierlich steigender Preise ist nicht mehr einschlägig.

---

<sup>7</sup> Berechnung im Anhang in der Tabelle „Quadratmeterpreis“

<sup>8</sup> Der hier genannte Quadratmeterpreis ist der exakte Wert auf Basis der im Text dargelegten Berechnung. Der daraus abgeleitete Wert kann davon rundungsbedingt leicht abweichen (vgl. Kapitel 1 – Grundstücksrelevante Daten).

Folgende Kriterien haben zu einer deutlichen Veränderung der Nachfrage in diesem Teilbereich des Immobilienmarkts geführt:

- Zunächst hat der Ukrainekrieg allgemein zu einer Verunsicherung beigetragen.
- Als Folge der Ukraine Krise sind die Preise für Energie und Lebensmittel zum Teil drastisch gestiegen, was u. a. bei Käuferschichten, die für normale Einfamilienhäuser in Frage kommen, die finanziellen Möglichkeiten deutlich verschlechtert hat. Die Rezession trifft jedoch auch wohlhabendere Käuferschichten, was auch den Käuferkreis dieses Objektes einschränkt.
- Es werden weitere strengere Anforderungen an Wärmedämmung, Heizung ohne fossile Energie usw. diskutiert und die rasant steigenden Energiepreise könnten eine energetische Sanierung (hier insbesondere der Heizung und möglicherweise der Dachdämmung) erforderlich machen.
- Die Zinsen für Immobilienkredite sind deutlich gestiegen und die Beleihungsgrundsätze der Banken sind deutlich restriktiver geworden.
- Für Renovierungsarbeiten sind Handwerker derzeit kaum zu bekommen. Das Material ist deutlich teurer geworden, wenn überhaupt erhältlich.

Diese Kriterien haben insgesamt zur Anpassung des Aktualisierungsfaktors für den Sachwert- und den Gebädefaktor geführt. Der zuvor erwähnte Sachwertfaktor ist auf den 01.01.2024 abgestellt. Die negative Preisentwicklung hat sich nach dem 01.01.2024 fortgesetzt. Allerdings sind nur noch moderat sinkende Preise zu beobachten. Der Markt scheint etwas belebter als noch 2023.

Ich halte damit eine weitere eigene sachverständige Marktanpassung in Form eines weiteren Abschlags für die Marktlage nicht mehr für notwendig.

## 7. Verkehrswert

Unter Berücksichtigung meiner Ausführungen ermittle ich den Verkehrswert dieses Einfamilienhauses zum Bewertungszeitpunkt 27. Juni 2024 **bei freier Lieferungs-  
möglichkeit** auf

**€ 670.000,00**

**(sechshundertsiebzigttausend Euro)**

Auf die folgenden Anmerkungen wird besonders hingewiesen.

Hamburg, den 4. Juli 2024



*Britta Hochbaum*



## 8. Berechnungen

**Tabelle 1 - Grunddaten**

### Grunddaten Sachwert Einfamilienhaus

#### Bodenwert Einfamilienhaus

Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		898 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert <b>31.12.2020</b> für 1.000 m <sup>2</sup>	€	550,00
Bodenrichtwert zum <b>Bewertungszeitpunkt</b> für 1.000 m <sup>2</sup> in €/m <sup>2</sup>	€	500,00
Abzug für Wegebaukosten in €/m <sup>2</sup>	€	0,00
Abzug für Sielbaukosten in €/m <sup>2</sup>	€	0,00
Lagezu- oder -abschlag in %		0%
Zu-/Abschlag Doppelhaus (7%), Mittelreihenhaus (-1%), Endreihenhaus (-1%), Doppelhaushälften (-5%), Eckgrundstück (4%)		4%

#### Gebäudewert Einfamilienhaus

Wohnfläche		122,80 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche		251,50 m <sup>2</sup>
NHK 2010 in €/m <sup>2</sup>	€	838,80
besonders zu berechnende Bauteile pauschal	€	0,00
Baupreisindex zum Bewertungszeitpunkt		181,20
Baujahr		1990
Gesamtnutzungsdauer		80
Alter der baulichen Anlagen in Jahren		34
Reparaturstau	€	0,00
Zeitwert der Außenanlagen pauschal	€	10.000,00

**Tabelle 2 - Bodenwertberechnung**

<b>Bodenwert Einfamilienhaus</b>			
Grundstücksgröße	898 m <sup>2</sup>		
Norm-Richtwert zum Bewertungszeitpunkt für eine Größe von 1000 m <sup>2</sup>		€	500,00
Anpassungsfaktor nach BWA-Tabelle für die Größe	1,028809692		
angemessener Bodenwert pro m <sup>2</sup> für die zu bewertende Größe		€	514,40
./. Wegebaukosten		€	0,00
./. Sielbaukosten		€	0,00
Zwischensumme		€	514,40
Lagezu- oder -abschlag in %	0%	€	0,00
Zwischensumme		€	514,40
Zuschlag Doppelhaus (7%), Doppelhaushälfte (-5%), Eckgrundstück (4%)	4%	€	20,58
angemessener Bodenwert pro m <sup>2</sup> für die zu bewertende Größe/Nutzung gerundet		€	534,98
<b>Bodenwert</b>		€	<b>475.940,00</b>

Tabelle 3 - Sachwertberechnung

**Sachwert Einfamilienhaus****Normalherstellungskosten (NHK 2000)**

Bruttogrundfläche	251,50 m <sup>2</sup>		
NHK 2010 in €/m <sup>2</sup>	€ 838,80		
NHK 2010 insgesamt in €		€	210.958,00
besonders zu berechnende Bauteile pauschal		€	0,00
Normalherstellungskosten insgesamt		€	210.958,00
Baupreisindex zum Bewertungszeitpunkt	181,20		
Herstellungskosten zum Bewertungszeitpunkt		€	382.256,00

**Alterswertminderung**

Alter der baulichen Anlagen in Jahren	34		
voraussichtliche Restnutzungsdauer in Jahren	46		
voraussichtliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80		
Alterswertminderung	42,50%	€	162.459,00-
Zeitwert der mängelfreien baulichen Anlagen		€	219.797,00
Zeitwert der Außenanlagen pauschal		€	10.000,00
Zeitwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen		€	229.797,00
zzgl. Bodenwertanteil		€	475.940,00

**vorläufiger Sachwert Einfamilienhaus  
mängelfrei** € **705.737,00**

**Kontrollrechnung:**

Wohnfläche	122,80 m <sup>2</sup>		
Sachwert pro m <sup>2</sup> Wohnfläche (mängelfrei)		€	5.747,00
€/m <sup>2</sup> Wohnfläche ohne Grundstück (mängelfrei)		€	1.871,00
Bodenwertanteil pro m <sup>2</sup> Wohnfläche		€	3.876,00

Sachwertfaktor / marktangepaßter Sachwert pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	<b>0,95</b>		
		€	670.450,00
Reparaturstau		€	0,00
Verkehrswert ohne Rundung		€	670.450,00

**Verkehrswert** € **670.000,00**  
€/m<sup>2</sup> Wohnfläche € 5.456,00

## Anhang 1 - Quadratmeterpreis

<b>Quadratmeterpreis für Einfamilienhäuser (Gebäudedefaktor)</b>			
<b>Grunddaten</b>			
Bodenrichtwert 31.12.2020 für 1.000 m <sup>2</sup> in €/m <sup>2</sup>	€		550,00
Alter			34
Baujahr			1990
Grundstücksgröße			898
Wohnfläche			122,80 m <sup>2</sup>
Standardstufe			2,71
Keller vorhanden			1
Garage vorhanden			0
Ecklage			1
Anzahl der Wohnungen			1
Einbauküche vorhanden			1
Anzahl der Vollgeschosse			1
Fußbodenheizung vorhanden			1
Solarenergie / Fotovoltaik vorhanden			0
Rechtsform			1
Stellungsfaktor			1
Stadtteilmfaktor			0,975
Aktualisierungsfaktor		01.01.2024	1,009
<b>Berechnung</b>			
	€		5.355,00
Lagefaktor	€	550,00	0,912
Altersfaktor		34	1,000
Baujahrsfaktor		1990	1,000
Grundstücksgrößenfaktor		898	1,044
Kellerfaktor			1,042
Garagenfaktor (Bauart/Garage)		0	1,000
Wohnflächenfaktor		1	122,80 m <sup>2</sup>
Standardstufenfaktor		2,71	0,985
Ecklagefaktor		1	0,987
Wohnungszahlfaktor		1	1,000
Einbauküchenfaktor		1	1,030
Geschossfaktor		1	1,000
Fußbodenheizungsfaktor		1	1,022
Solarenergiefaktor		0	1,000
Rechtsformfaktor		1	1,000
Stellungsfaktor		1	1,000
Stadtteilmfaktor			0,975
Aktualisierungsfaktor		01.01.2024	1,009
<b>Quadratmeterpreis (GF EFH)</b>			<b>€ 5.311,40</b>

## Anhang 2 - Sachwertfaktor

<b>Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser</b>			
<b>Grunddaten</b>			
Bodenrichtwert 31.12.2020 für 1.000 m <sup>2</sup> in €/m <sup>2</sup>	€		550,00
vorläufiger Sachwert	€		705.737,00
Bodenwertanteil			67,44%
Grundstücksgröße			898,00 m <sup>2</sup>
Baujahr			1990
Restnutzungsdauer			46
Keller vorhanden			1
Wohnfläche			122,80 m <sup>2</sup>
Modernisierungspunkte (tatsächlich/baujahrstypisch)		0	2,32
Ecklage			1
Anzahl der Wohnungen			1
Einbauküche vorhanden			1
Dachausbau			1
Fußbodenheizung			1
Solarenergie (Fotovoltaikanlage oder Solarthermie vorhanden)			0
Wärmepumpe vorhanden			0
Stellungsfaktor			0
Stadtteiffaktor			1,002
Aktualisierungsfaktor		01.01.2024	0,971
<b>Berechnung</b>			
			0,788
Lagefaktor	€	550,00	0,975
Sachwerthöhenfaktor (Normsachwert)	€		915.202,00
			1,097
Bodenwertanteilsfaktor			1,041
Grundstücksgrößenfaktor		898,00 m <sup>2</sup>	0,955
Baujahrsfaktor		1990	1,018
Restnutzungsdauerfaktor		46	1,005
Kellerfaktor		1	1,054
Wohnflächenfaktor		122,80 m <sup>2</sup>	1,009
Modernisierungsfaktor / Modernisierungspunkte		0	2,32
			0,982
Ecklagefaktor		1	0,976
Wohnungszahlfaktor		1	1,000
Einbauküchenfaktor		1	1,049
Dachfaktor		1	1,000
Fußbodenheizungsfaktor		1	1,068
Solarenergiefaktor		0	1,000
Wärmepumpenfaktor		0	1,000
Stellungsfaktor		0	1,000
Stadtteiffaktor			1,002
Aktualisierungsfaktor		01.01.2024	0,971
<b>Sachwertfaktor</b>			<b>0,95</b>

## 9. Anmerkungen

Bei dem vorstehenden Gutachten sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

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



Freie und Hansestadt Hamburg  
 Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung  
 Erteilende Stelle: Liegenschaftskataster  
 Neuenfelder Straße 19  
 21109 Hamburg

**Auszug aus dem  
 Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1:1000

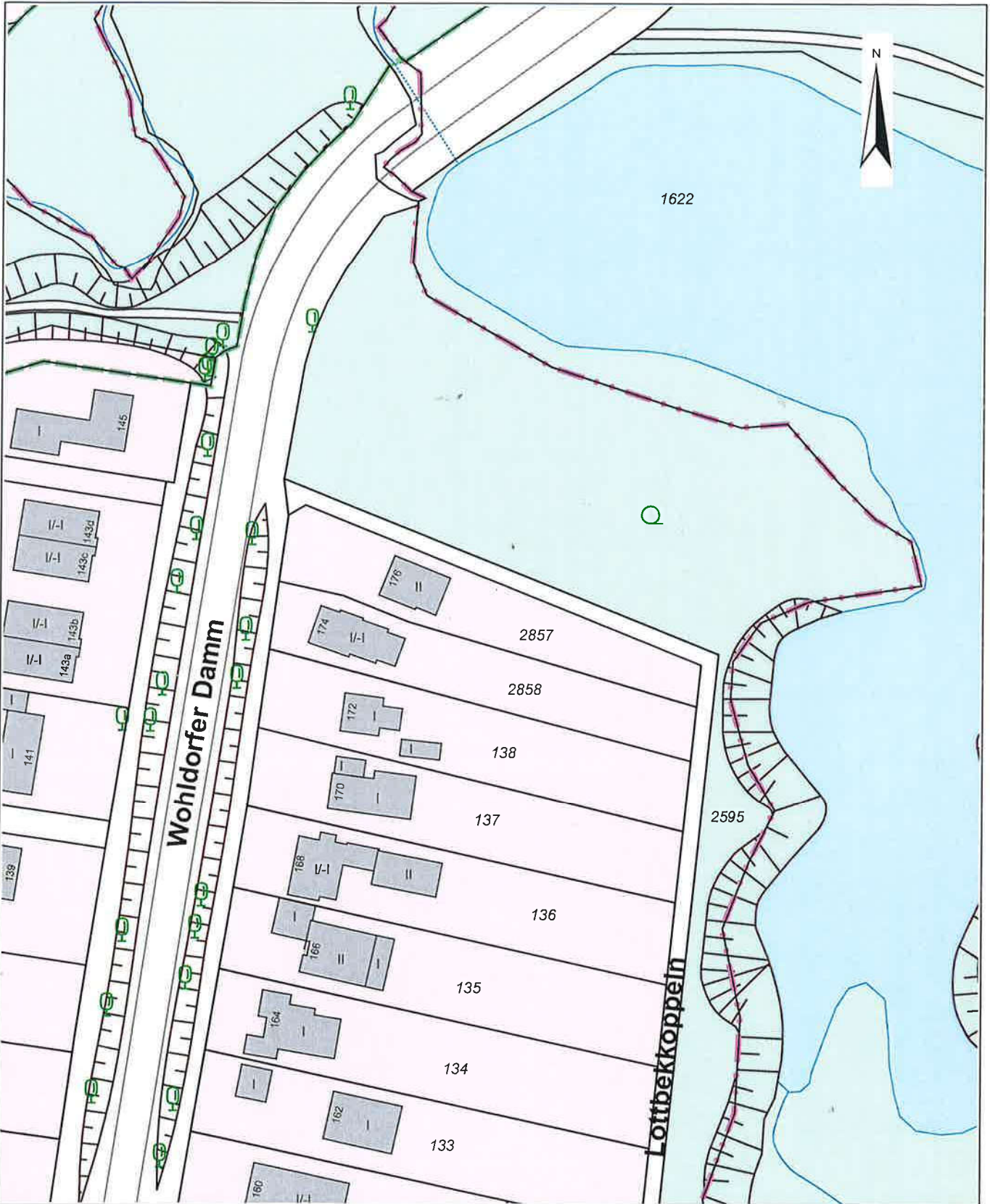
Erstellt am 09.08.2023

Auftragsnummer: B33-2023-1450381

Flurstück: 2857

Gemarkung: Bergstedt

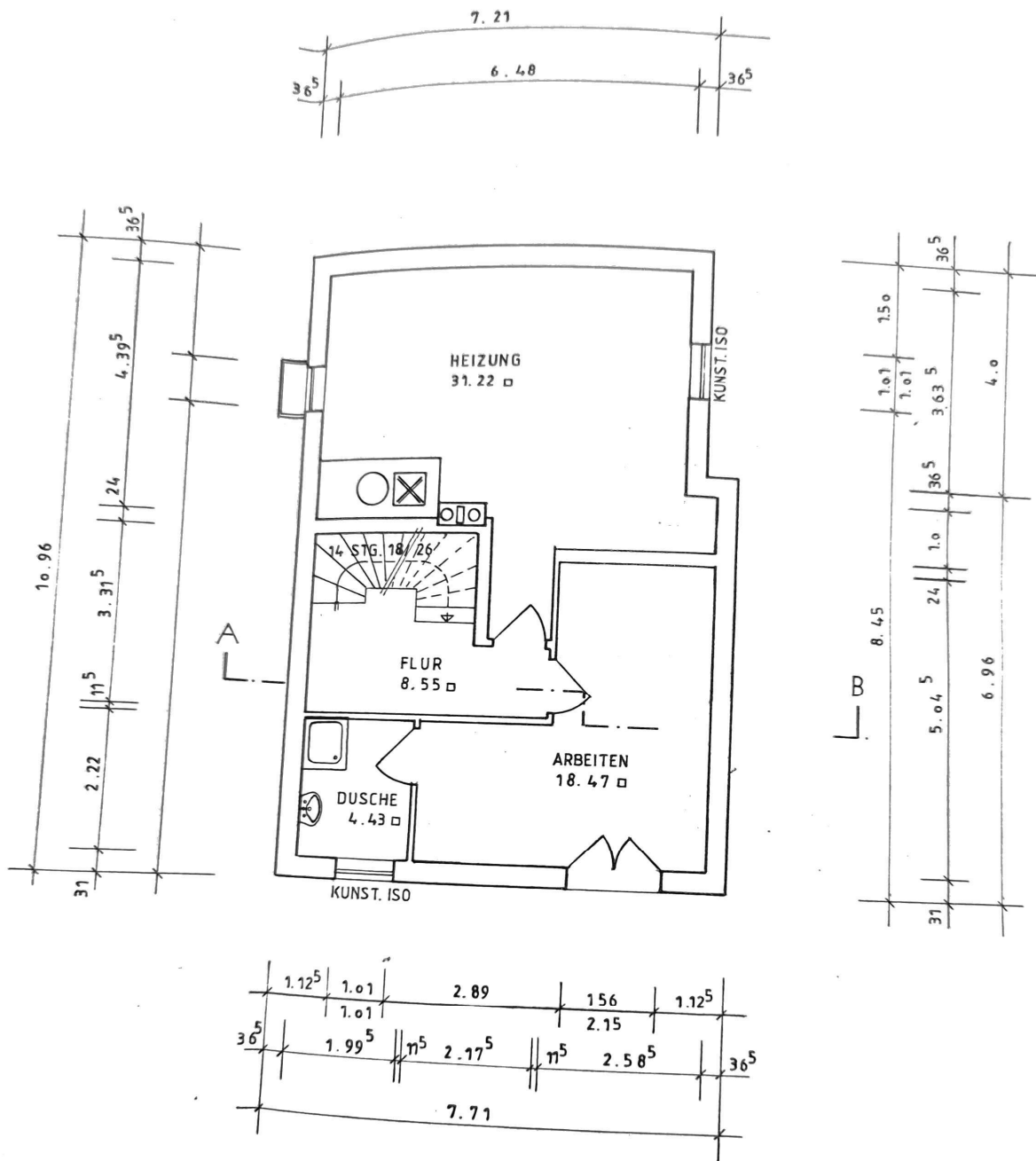
15



32574591

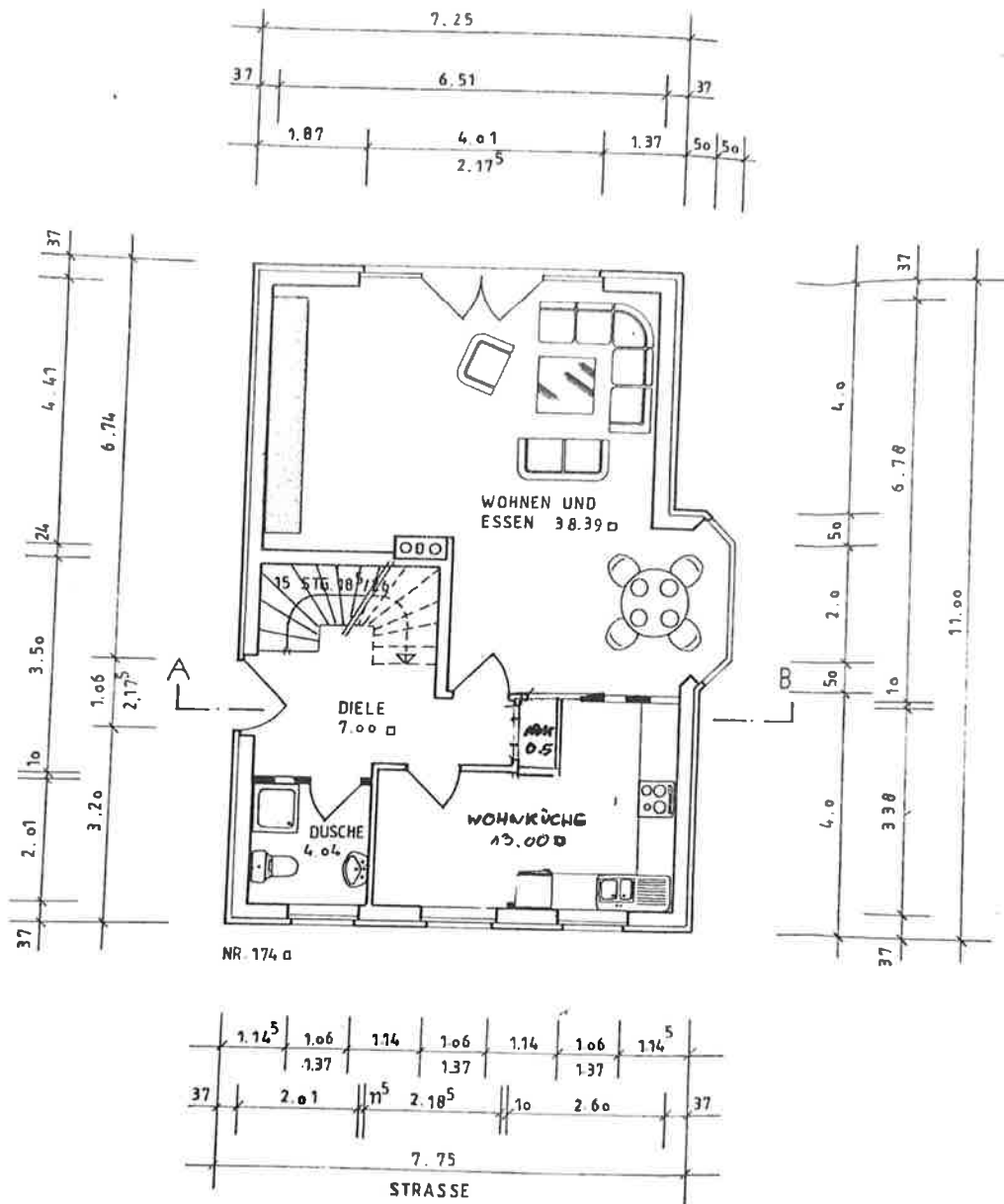
5949084

0 10 20 30 Meter

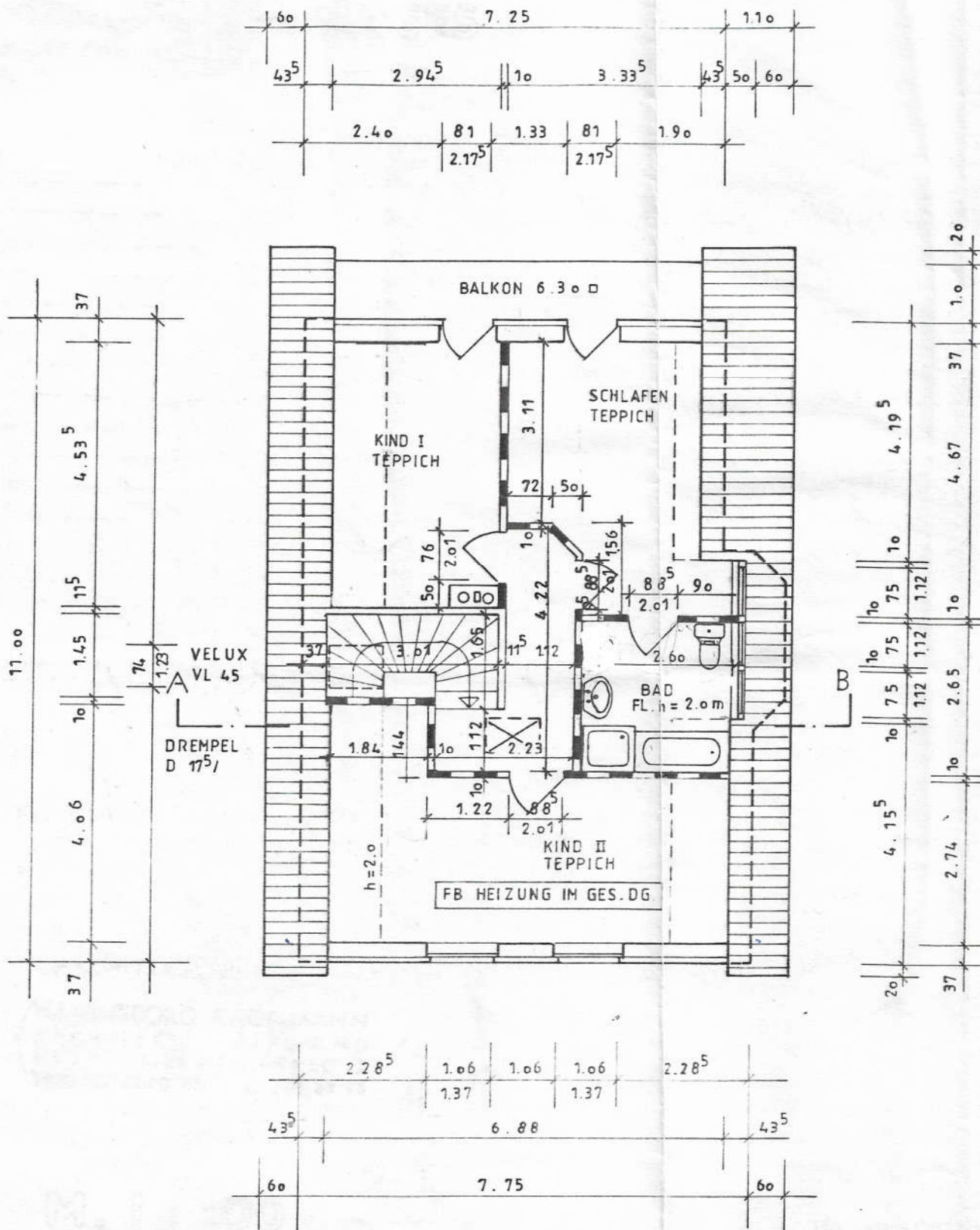


Wohldorfer Damm 176  
 Grundriss  
 Kellergeschoss





Wohldorfer Damm 176  
 Grundriss  
 Erdgeschoss



Wohldorfer Damm 176  
 Grundriss  
 Dachgeschoss



Freie und Hansestadt Hamburg  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung  
Erteilende Stelle: Liegenschaftskataster  
Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg

74  
**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**  
Flurstücks- und Eigentumsnachweis  
Erstellt am: 09.08.2023  
Auftragsnummer: B33-2023-1450381

## Flurstück 2857 Gemarkung Bergstedt Bezirk Wandsbek

Gebietszugehörigkeit: Hamburg  
Lage: Lottbekkoppeln ,  
Wohldorfer Damm 176,  
Fläche: 898 m<sup>2</sup>  
Tatsächliche Nutzung: 898 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche (Offen)

### Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück  
Buchung: Amtsgericht Hamburg-Barmbek  
Grundbuchbezirk Bergstedt  
Grundbuchblatt 2078  
Laufende Nummer 2  
  
Eigentümer:



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke

BWFGB – Amt B, Gänsemarkt 36, D - 20354 Hamburg

Sachverständigenbüro  
Britta Hochbaum  
Farmsener Weg 32

22371 Hamburg

Bezirksverwaltung  
Anliegerbeiträge

Gänsemarkt 36  
D - 20354 Hamburg  
Telefon 040 - 4 28 23 - 4115 Zentrale - 4242  
Telefax 040 - 4279 23990

Ansprechpartner: Herr Petersen  
Zimmer: 352  
Funktionspostfach:  
anliegerbeitraege@bwfgb.hamburg.de

**Az.: B32/11 BS 2078**

Hamburg, 22.04.2024

### B e s c h e i n i g u n g über Anliegerbeiträge

für das Grundstück

Straße: Wohldorfer Damm 176 / Lottbekkoppeln  
Grundbuch: Bergstedt  
Blatt: 2078  
Flurstück: 2857

#### Erschließungsbeiträge

Der Wohldorfer Damm ist endgültig hergestellt worden.  
Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Der Wohnweg Lottbekkoppeln ist 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 der Front zum Wohldorfer Damm liegt ein Schmutzwassersiel.  
Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielten Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.  
Für die Herstellung eines Regenwassersieles können noch Sielbaubeiträge nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes erhoben werden.  
Die Beitragspflicht für Regenwassersiele entsteht, wenn das Grundstück an ein Regenwassersiel angeschlossen ist/wird.

Die Front zum Wohnweg Lottbekkoppeln ist unbesielt.  
Für unbesielte Fronten können noch Sielbaubeiträge nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes erhoben werden.  
Die Beitragspflicht für ein Schmutzwassersiel entsteht mit dem Vorhandensein eines zum Anschluss bestimmten Sieles.  
Die Beitragspflicht für ein Regenwassersiel entsteht nur, wenn das Grundstück an ein Regenwassersiel angeschlossen ist/wird.

Sielanschlussbeiträge

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

Gebühr

Die Gebühr für diese Bescheinigung beträgt 68,00 Euro.  
Hierüber ergeht ein gesonderter Gebührenbescheid. Zahlungen sind aufgrund des Gebührenbescheides zu entrichten.



Petersen



Freie und Hansestadt Hamburg  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2023-1450381

9. August 2023

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS  
BAULASTENVERZEICHNIS**

Ihr Zeichen: Wohldorfer Damm 176

Für das Flurstück 2857 ---

der Gemarkung Bergstedt ---

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

---

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

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

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

  
\_\_\_\_\_  
Marlies Krüger

