

Dipl. Ing. Architekt Rüdiger Meier

Sachverständiger für Immobilienbewertung



Bundesverband öffentlich
bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

Mitglied im Bundesverband BVS in Hamburg und
Schleswig-Holstein

Mitglied der Architektenkammer Hamburg

Rüdiger Meier . Wensenbalken 34 . D-22359 Hamburg

Amtsgericht Hamburg - St. Georg

Lübeckertordamm 4
D-20099 Hamburg

Wensenbalken 34
D-22359 Hamburg

Telefon: 040 8818 7417
www.immobiliengbewertung-hamburg.net
eMail: archmeier@gmx.de

Datum: 19.04.2026
Az.: 902 K 36/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das
geringfügig bebaute **Grundstück in D-22297 Hamburg, Jahnring 17**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
04.12.2025 ermittelt mit rd.

1.940.000,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus 134 Seiten inkl. 11 Anlagen mit insgesamt 100 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersicht der wesentlichen Objektdaten	4
2	Allgemeine Angaben	6
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	6
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	9
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	12
3.1	Lage	12
3.1.1	Großräumige Lage	12
3.1.2	Kleinräumige Lage	14
3.2	Gestalt und Form	14
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	15
3.4	Privatrechtliche Situation	15
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	17
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	17
3.5.2	Bauplanungsrecht	17
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	17
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	18
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	18
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	18
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	19
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	19
4.2	Nebengebäude.....	19
4.3	Außenanlagen.....	19
5	Ermittlung des Verkehrswerts	20
5.1	Grundstücksdaten	20
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	20
5.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	20
	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	20
5.2.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	20
5.2.3	Zu den herangezogenen Verfahren	21
	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	21
5.3	Bodenwertermittlung	22
5.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	23
5.4	Vergleichswertermittlung.....	24

5.4.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	24
5.5	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	25
5.6	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	26
6	Verkehrswert	28
7	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung	29
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	32
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	32
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	33
8.3	Verwendete fachspezifische Software	33
9	Verzeichnis der Anlagen	34

1 Übersicht der wesentlichen Objektdaten

Gebäudeart	geplantes Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage (nicht fertiggestellt)
Einheiten	geplant: 20 Wohneinheiten sowie Tiefgaragenstellplätze
Baujahr	Baubeginn ca. 2021 / keine Bautätigkeit seit ca. 03/2023
Wohnfläche	geplante Wohnfläche gesamt ca. 1.263 m ² (bei 19 Wohnungen)
Nutzfläche	geplante Nutzfläche KG gesamt ca. 841 m ² geplante Nutzfläche KG bis DG / Spitzboden gesamt ca. 942 m ²
Tiefgaragenstellplätze	geplant: 21 Einstellplätze
Umbauter Raum	KG bis Spitzboden geplant ca. 8.000 cbm
Vermietungssituation	Objekt befindet sich in einem unfertigen Zustand
Ausstattung	keine vorhanden
Heizung	keine vorhanden
Energieausweis	nicht vorliegend
Grundstücksgröße	1.251 m ²

Besonderheiten

ohne Grundstücksbegehung
Grundstück nur geringfügig bebaut
geplantes Wohnhaus mit Tiefgarage nicht fertiggestellt
keine Baulasten vorhanden
Grunddienstbarkeit (Wegerecht) vorhanden
bauliche Mängel und / oder Schäden nicht bekannt
Rissbildungen und / oder Feuchtigkeitsschäden nicht bekannt
keine Bautätigkeit seit ca. 2023
ggf. neue Baugenehmigung erforderlich

Wertermittlung

Bodenwert	1.890.000,00 €
Verkehrswert	1.940.000,00 €

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, geringfügig bebaut
Objektadresse:	Jahnring 17 D-22297 Hamburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Winterhude, Blatt 17999, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Winterhude, Flurstück 3707, Fläche 1251 m²

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber und Eigentümer:	Amtsgericht Hamburg – St. Georg Lübeckertordamm 4 D-20099 Hamburg Auftrag vom 25.09.2025 (Eingang des Auftrags beim Sachverständigen)
Eigentümer:	Datenschutz: siehe gesonderte Angabe

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	04.12.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	04.12.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei nur von den Grundstücksgrenzen in Augenschein genommen werden. Eine Grundstücksbegehung konnte nicht erfolgen. Hinweis Für die nicht zu besichtigenden oder nicht zugänglichen Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.
Teilnehmer am Ortstermin:	nur der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 13.08.2025
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 13.08.2025
- amtlicher Grundbuchauszug vom 04.08.2025
- Baulastenauskunft vom 13.08.2025

Vom Sachverständigen wurden im Wesentlichen folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Teilungsplänen
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) aus der Bauakte
- Berechnung der Wohn- und Nutzflächen (Bauakte)
- Informationen aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht Hamburg
- Bodenrichtwertauskunft beim zuständigen Gutachterausschuss für Bodenrichtwerte Hamburg
- Informationen aus der Bauakte beim zuständigen Bauamt
- Informationen über den örtlichen Miet- und Grundstücksmarkt
- Informationen durch Internetrecherche (ImmobilienScout, Immonet etc.)
- Informationen durch Internetportal ONGEO bzw. WEBMAPS (Kartenmaterial)
- Informationen durch IMV-Azeigenauswertungen (Angebotsverkaufspreise)
- Informationen zum Planungsrecht / Bebauungsplan
- Informationen durch Preisspiegel Wohnmieten

Von der betreibenden Gläubigerin wurden keine Auskünfte und keine Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Von der Schuldnerin wurden ebenfalls keine Auskünfte und keine Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Präambel zur Mängel- / Schadensbeurteilung:

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich vorliegend um ein Verkehrswertgutachten und kein Bauschadengutachten handelt. Demnach wurden Baumängel und -schäden etc. nur soweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und augenscheinlich erkennbar waren.

Im Zuge der Verkehrswertermittlung wurden augenscheinliche bzw. offensichtliche Mängel und / oder Schäden / Unzulänglichkeiten nach wertermittlungstheoretischen Grundsätzen gewürdigt. Die Feststellung und Erkundung von Baumängeln und / oder Bauschäden, Kontaminierungen u. ä. gehören im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht zur Sachverständigenpflicht. Dies obliegt der Beurteilung eines Spezialisten, denn Untersuchungen bestehender Gebäude auf Schäden sowie Bodenuntersuchungen sind aufwendig und kostenintensiv, umfassen zudem viele Sachgebiete und sind exakt nur unter Einschaltung verschiedener Sachverständiger oder von Bauinstituten durchzuführen.

Mängel/Schäden sind nach § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV zu berücksichtigen, sie haben aber nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen von vorhandenen Mängeln und / oder Schäden sowie deren Wertminderung auf den Verkehrswert – sofern vorhanden – nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

Auch für Bereiche, wo keine offensichtlichen Baumängel und / oder Schäden, Kontaminierungen etc. ersichtlich waren, wird aufgrund der vorgenannten Ausführungen, für die Mangelfreiheit des bewerteten Objekts von dem Sachverständigen keine Gewähr übernommen. Für versteckte bauliche Mängel und Schäden etc., ggf. verarbeitete Schadstoffe / Materialien, Mängel durch Hauschwamm-, Haus-, Holzbockbefall o.ä. sowie auch sichtbarer Rissbildungen wird ausdrücklich keine Haftung übernommen.

Hinweise zur Beurteilung von Rechtsfragen etc.:

Im Zuge der Verkehrswertermittlung werden vom Sachverständigen Einschätzungen u.a. zur Qualifizierung des Entwicklungszustandes, zum Baurecht, zur Nachhaltigkeit von Mieterträgen etc. (insbesondere nach Maßstäben der ImmoWertV) vorgenommen. Dies begründet keine rechtliche Qualität in Sachen einer Aussicht oder gar eines Anspruchs z.B. auf die Zulassung eines Vorhabens (u.a. bei Neubebauung, Um-/Anbauten sowie Nutzungsänderungen). Ein Baurecht o.ä. kann nur aus den einschlägigen baurechtlichen Bestimmungen und nicht aus der Einschätzung eines Sachverständigen hergeleitet werden. Auch in Bezug auf mietrechtliche Belange sowie bei der Abwägung von Rechten / Lasten etc. sichert die Einschätzung des Sachverständigen, im Zuge der Verkehrswertermittlung, keinen rechtlichen Anspruch. Rechtsfragen zu klären gehört nicht zum Aufgabengebiet eines Sachverständigen – hierzu sind entsprechende Behörden oder Juristen berechtigt.

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Schuldnerin war am durch den Sachverständigen bestimmten Tag der Ortsbesichtigung nicht anwesend; das Objekt konnte lediglich von der Grundstücksgrenze und ohne Grundstücksbegehung besichtigt werden.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein geringfügig bebautes Grundstück. Die Bauarbeiten für ein unterkellertes, ca. 3-geschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss wurden zwar in kleinerem Umfang begonnen – letztendlich aber nicht zu Ende geführt.

Am Tag der Begehung wurde festgestellt, dass lediglich die Gründung mit ein paar laufenden Metern Kellerinnenwänden sowie dem Baugrubenverbau baulich erstellt wurde.

Das Bewertungsobjekt befand sich am Tag der Ortsbegehung in einem unfertigen Bauzustand. Zu Unterhaltungstau und Modernisierungsbedarf sowie baulichen Mängeln und / oder Schäden können keine entsprechenden Auskünfte erteilt werden.

Für den Neubau eines Wohngebäudes mit 19 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 21 Pkw-Stellplätzen wurde im Juni 2016 erstmalig eine Baugenehmigung nach § 72 BauGB erteilt. Zwei Monate vor der Genehmigung wurde der Neubau eines Wohnhauses mit 19 WE und 21 Stellplätzen in der Tiefgarage negativ beschieden. Im August 2016 wurde die Abbruchgenehmigung für die vorhandene Altbausubstanz erteilt; im März 2017 erfolgte ein Änderungsbescheid aufgrund geänderter Grundrissaufteilung sowie eine Abgeschlossenheitsbescheinigung für 20 Wohneinheiten.

Nach Aktenlage wurden im Jahr 2019 die Bauarbeiten begonnen, ohne dass jedoch eine geprüfte Statik für den notwendigen Verbau bzw. die Unterfangung des Nachbargebäudes vorlag. Durch das zuständige Bauamt erfolgte im Jahr 2019 / 2020 die Anordnung zur Einstellung der Arbeiten und Sicherung der Nachbargebäude. Zudem wurde festgestellt, dass die Baugenehmigung auf der Grundlage der Größe des Flurstücks 400 der Gemarkung Winterhude basiere, welches nicht mehr existiere, womit die Ausnutzung der Baugenehmigung formal rechtswidrig sei.

Für das Flurstück 3707 der Gemarkung Winterhude wurde beim Fachamt Bauprüfung des Bezirksamtes Hamburg-Nord ein neuer Antrag nach § 61 HBauO auf Erteilung einer Baugenehmigung eingereicht. Durch die zum 01.05.2018 in Kraft getretenen Änderungen der HBauO hatte sich auch der Prüfungsumfang im Verfahren nach § 61 HBauO geändert. Die Baugenehmigung vom Juni 2016 wurde mit Bescheid des Bauamts vom Januar 2020 gemäß § 49 Abs. 2 Nr. 3 HmbVwVfG widerrufen.

Im Januar 2020 sowie im Juli 2021 erfolgten die Bescheide für die Abgeschlossenheit (20 Wohneinheiten). Eine „zweite Baugenehmigung“ für 20 Wohneinheiten und 21 Stellplätze in der Tiefgarage wurde im Februar 2021 erteilt. Diese wurde mit Bescheid aus Mai 2022 aufgrund von Änderungen im Untergeschoss sowie Außenwänden und Stellplätzen aktualisiert auf 20 Wohneinheiten mit 19 Stellplätzen in der Tiefgarage. Im Juli 2022 wurde ein weiterer Änderungsbescheid (Veränderung Stützen) erteilt. Zudem wurde ein Ergänzungsbescheid (Prüfung Standsicherheit) im August 2022 erteilt.

Nach Aktenlage wurde im Februar 2024 ein Änderungsbescheid nach vereinfachtem Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO erteilt (Neubau eines Wohngebäudes mit 20 WE und einer Tiefgarage mit 21 Pkw-Stellplätzen.) Die mir vorgelegten Akten enthielten lediglich eine Wohnflächenberechnung für 19 Wohneinheiten; die zeichnerischen Darstellungen enthalten 20 Wohnungen; die zeichnerischen Darstellungen der Abgeschlossenheit bzgl. Tiefgarage (Anl. Zum Bescheid 21.07.2021) enthalten 20 Wohneinheiten sowie 21 Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage. Es wird daher die Vermutung angestellt, dass die eingesehenen Unterlagen nicht vollständig waren bzw. mir nicht alle Bauunterlagen zur Einsicht zur Verfügung gestellt wurden. Hieraus resultierende Haftungen gegenüber dem Sachverständigen sind ausdrücklich ausgeschlossen.

Nach Aktenlage wurden 2 Bewehrungsabnahmen für die Sohlplatte durchgeführt: Erster Bauabschnitt am 17.10.2022 und zweiter Bauabschnitt am 21.03.2023. Die vorgenannten Sohlbereiche wurden nach den Abnahmen betoniert. Die letzte Bautätigkeit endete ca. März 2023.

Nach weiteren Informationen aus der Bauakte lag ein 2.Nachtrag zur Prüfung vor, des Weiteren konnte die Prüfung der Kellergeschoss-Wandelemente nicht vollständig durchgeführt werden.

Bezüglich des Baustillstand seit ca. März 2023 wird wie folgt mitgeteilt:

„Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung länger als drei Jahre unterbrochen worden ist.“ (§ 73 HBauO, Fassung gültig ab 01.01.2026).

Die zitierte Vorschrift bestimmt die automatische Rechtsfolge des Erlöschens bei Fristüberschreitung; eine Heilung tritt nur ein, wenn vor Fristablauf eine wirksame Verlängerung nach den gesetzlichen Voraussetzungen beantragt und gewährt worden ist.

Überschreitet die Unterbrechung die Dreijahresfrist, so erlischt die Baugenehmigung automatisch nach § 73 Abs. 1 HBauO; eine rückwirkende Wiederherstellung ist nicht vorgesehen.

Die Norm erlaubt eine einmalige Verlängerung der Frist um drei Jahre, die jedoch vor Ablauf der ursprünglichen Frist zu beantragen ist; ein nachträglicher Antrag heilt das bereits eingetretene Erlöschen nicht. Nach Erlöschen besteht keine gültige Baugenehmigung mehr; das Vorhaben ist formell ungenehmigt.

Die Prüfung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit baulicher Anlagen – einschließlich der Frage, ob für das Bewertungsobjekt eine neue Baugenehmigung erforderlich ist oder erteilt werden kann – ist nicht Bestandteil des Aufgabenbereichs eines Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken. Eine eigenständige Überprüfung der Genehmigungslage wurde daher im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Bewertungsrelevante Aussagen beruhen ausschließlich auf den vom Bauamt bereitgestellten Unterlagen und Informationen. Sollte für das Bewertungsobjekt künftig keine Baugenehmigung erteilt werden können oder entsprechende neue Auflagen, Bedingungen, Vorschriften aufgrund der neuen Hamburgischen Bauordnung erforderlich sein, wird hierfür keinerlei Haftung übernommen. Die Klärung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit und den ggf. damit verbundenen weiteren Erfordernissen obliegt ausschließlich dem Eigentümer und / oder den zuständigen Bauaufsichtsbehörden.

Im Grundbuch von Winterhude Blatt 17999 ist in Abteilung II unter Lasten und Beschränkungen eine Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 1 des Grundstücks eingetragen in Winterhude Blatt 2746. Siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 00, Werteinfluss Grunddienstbarkeit.

Mieter/Miete Pacht/Pächter	nicht bekannt Miete: z.Zt.: keine Mieteinnahmen
Baukostenvorschüsse	nicht bekannt
Mietkautionen	nicht bekannt
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	nicht bekannt
Gewerbebetrieb :	nicht vorhanden
Maschinen Betriebseinrichtungen :	nicht vorhanden
Hausschwamm, Hausbock u. a. tierische Schädlinge :	Der Sachverständige begutachtete das zu bewertende Objekt zerstörungsfrei ; d.h. nicht zugängliche Bauteile oder Bauwerksbereiche konnten nicht in Augenschein genommen werden. Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen. Für vorgenannte Bereiche ist ein entsprechender Sachverständiger zu beauftragen. Verdacht auf Hausschwamm oder Befall von Hausbock konnte zum Begehungszeitpunkt augenscheinlich nicht festgestellt werden.
Investitionen/Modernisierungen geplante	nicht bekannt
Investitionen/Modernisierungen zurückliegende	nicht bekannt
Beanstandungen, baubeh. Beschränkungen	keine bekannt
baubehördliche Auflagen	keine bekannt
Baulasten	keine vorhanden
Verdacht auf ökologische Altlasten	nicht bekannt

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hamburg
Bezirk:	Hamburg – Nord
Ort und Einwohnerzahl:	Hansestadt Hamburg (ca. 1.863.000 Einwohner); Bezirk Hamburg – Nord: ca. 331.000 Einwohner) Stadtteil Winterhude (ca. 61.200 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 2,3,4)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Pinneberg (ca. 21 km entfernt) Bad Oldesloe (ca. 51 km entfernt) Lüneburg (ca. 59 km entfernt) Neumünster (ca. 62 km entfernt) Ratzeburg (ca. 64 km entfernt) Bad Segeberg (ca. 65 km entfernt) Lübeck (ca. 70 km entfernt) Kiel (ca. 92 km entfernt) Schwerin (ca. 113 km entfernt) Wismar (ca. 128 km entfernt) Bremen (ca. 129 km entfernt) Hannover (ca. 164 km entfernt) Berlin (ca. 291 km entfernt) <u>Landeshauptstadt Innenstadt:</u> Hamburg (ca. 7,5 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 433 (ca. 2 km entfernt) B 447 (ca. 3,5 km entfernt) B 4 (ca. 6,5 km entfernt) B 5 (ca. 7 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> AS Stellingen (ca. 7 km entfernt) AS Schnelsen (ca. 7,5 km entfernt) AS Hamburg Horn (ca. 8 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> U--Bahn Hudtwalckerstraße (ca. 1,2 km entfernt) U-Bahn Lattenkamp (ca. 1,5 km entfernt) U-Bahn Alsterdorf (ca. 2 km entfernt) S-Bahn Barmbek (ca. 4 km entfernt) Hamburg Hauptbahnhof (ca. 7 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Hamburg Fuhlsbüttel (ca. 5 km entfernt)

demografische Struktur:

Winterhude

Gesamtbevölkerung und Fläche

Einwohnerzahl: ca. 61.200

Fläche: ca. 7,6 km²;Bevölkerungsdichte ca. 8.052 Einwohner / km²

Geschlecht und Alter

Geschlechterverteilung: weiblich ca. 52,8 %,

männlich ca. 47,2 %

Altersgruppen (Anteil an der Gesamtbevölkerung):

00–17 Jahre: ca. 14,0 %

18–24 Jahre: ca. 07,6 %

25–29 Jahre: ca. 11,4 %

30–49 Jahre: ca. 35,0 %

50–64 Jahre: ca. 18,2 %

65+ Jahre: ca. 13,9 %**

Durchschnittsalter: ca. 40,4 Jahre

Herkunft und Migration

Staatsangehörigkeit: deutsch ca. 84,2 %,

Staatsangehörigkeit: ausländisch ca. 15,8 %

Bevölkerung mit Migrationshintergrund:

ca. 18.758 Personen = ca. 30,7 %;

bei unter 18-Jährigen liegt der Anteil höher (ca. 47,4 %)

Weitere Kennzahlen

Jugendquotient: ca. 21,6

Anzahl Unter-20-Jähriger je 100 Personen im Alter 20–64)

Altenquotient: ca. 19,6

Anzahl 65+ je 100 Personen im Alter 20–64)

Quellenlage und Einschränkungen

Die Zahlen stammen primär aus dem Statistikamt Nord (Melderegister, Stichtag 31.12.2024); ergänzende Übersichten finden sich bei CityPopulation und Wikipedia.

Einschränkungen: Melderegisterzahlen können von tatsächlicher Wohnbevölkerung abweichen (z. B. Verzögerungen bei Abmeldungen). Der Migrationshintergrund ist eine Schätzung (MigraPro) und nicht identisch mit Staatsangehörigkeit.

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2,3,4)

Die Entfernung zum Stadtteilzentrum Winterhude beträgt
ca. 2 km.

Nächstgelegene Infrastruktureinrichtungen (Luftlinie)

Bildungseinrichtungen

(Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schule)
in ca. 250 m bis ca. 1 km erreichbar

Nahversorgungseinrichtungen

(Bäckerei, Lebensmittelladen, Supermarkt, Kaufhaus, Drogerie,
Bekleidungsgeschäft, Frisör, Arzt, Apotheke, Bank, Post, Spiel-/
Sportplatz, Park-/ Grünfläche)
in ca. 100 m bis ca. 7 km erreichbar

Verkehr

(Bushaltestelle, Bahn Regionalverkehr, Flughafen)
in ca. 150 m bis ca. 4 km entfernt

Nächstgelegene Störquelle

Funkmast ca. 150 m entfernt
Hochspannungsmast ca. 700 m entfernt

Mögliche Beeinträchtigungen

Straßenlärm vorhanden

Art der Bebauung und Nutzungen in der
Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen; teilweise gewerbliche
Nutzungen, überwiegend aufgelockerte / geschlossene oder of-
fene mehrgeschossige Bauweise, Mehrfamilienhäuser, Ein- und
Zweifamilienhäuser o.ä.

Beeinträchtigungen:

überdurchschnittlich (durch Immissionen, Straßenverkehr);

benachbarte, störende Betriebe und Gebäude: nicht bekannt

Topografie:

überwiegend eben; Garten mit Nordausrichtung

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 5)

Straßenfront Jahnring:
ca. 28,50 m;

mittlere Breite:
ca. 28,50 m;

mittlere Tiefe:
ca. 42 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 1.251 m²;

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform,
Grundstück mit Nord-Süd-Ausrichtung

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohn- und Geschäftsstraße; Straße mit regem bis starken Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein, Gehwegplatten o.ä., Parkbuchten / Parkplätze im Straßenraum eingeschränkt vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas und / oder Wärme aus öffentlicher Versorgung vermutlich in der Straße liegend; Fernsehkabel – und / oder Telefonanschlussleitungen wie vor
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des zu erstellenden Wohnhauses möglich
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als "altlastenfrei" unterstellt. Im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung werden somit ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein amtlicher Grundbuchauszug vom 04.08.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Winterhude, Blatt 17999, folgende Eintragungen: lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 1 des Grundstücks eingetragen in Winterhude Blatt 2746; gemäß Bewilligung vom 22.02.2017 -URNr. 382/2017 P – Notar in Hamburg (ON 49/51 in Blatt 2746) eingetragen am 08.09.2017. Hinweis: siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 10 lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk.... eingetragen am 04.08.2025
---------------------------------------	---

Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herschvermerke:	keine bekannt
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach allgemeinen Informationen nicht vorhanden. Sollten dennoch diesbezügliche Besonderheiten vorhanden sein, sind diese zu prüfen und ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 13.08.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Hinweis: siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 8

Denkmalschutz: keine Bebauung vorhanden

3.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Durchführungsplan 304 vom 09.05.1960, folgende Festsetzungen (vgl. Anlage 9):

W = Wohngebiet;
III = 3 Vollgeschosse (max.);
g = geschlossene Bauweise;
Garagen unter Erdgleiche / Breite 18,00m

Innenbereichssatzung: keine bekannt

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: keine bekannt

Verfügungs- und Veränderungssperre: keine bekannt

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde teilweise nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG nach allgemeinen Informationen beitragsfrei. Hierbei unberücksichtigt bleiben auch in der Zukunft ggf. anfallende Straßenausbaubeiträge nach Kommunalabgabengesetz (KAG).

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 6);

Das Grundstück lediglich geringfügig bebaut (Stahlbetonsohle, tlw. Kellerinnenwände).

Das Objekt ist Wohnhaus mit Tiefgarage ist noch nicht fertiggestellt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und 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 beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere konnte nicht geprüft werden, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

4.2 Nebengebäude

keine vorhanden

4.3 Außenanlagen

Einfriedung (Bauzaun)

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das geringfügig bebaute Grundstück in D-22297 Hamburg, Jahnring 17 zum Wertermittlungstichtag 04.12.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Winterhude	17999	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Winterhude		3707	1.251 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

5.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „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.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

5.2.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

5.2.3 Zu den herangezogenen Verfahren

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert

und

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1.240,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,90
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.12.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,15
Grundstücksfläche (f)	=	1.251 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.240,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	04.12.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	1.240,00 €/m ²	
WGFZ	0,90	1,15	× 1,220	E1
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.251	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	1.512,80 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 1.512,80 €/m²	
Fläche	× 1.251 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 1.892.512,80 € <u>rd. 1.890.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2025 insgesamt **1.890.000,00 €**.

5.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - WGFZ-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Gutachterausschuss

	WGFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	1,15	1,220
Vergleichsobjekt	0,900	1,000

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient (Vergleichsobjekt) = 1,220

Ermittlung der WGFZ

EG / 1.OG / 2. OG = ca. 12,00 / 24,50 + 10,00 / 10,00 = ca. 394,00 x 3 = ca. 1.182 m²

DG = ca. 22,13 / 11,24 + 6,39/0,62 + 7,08/0,62 + 5,40/0,30 + 8,74/10,61 = ca. 351,44 x 0,75 = ca. 265 m²

Gesamt = 1.182 m² + 265 m² = ca. 1.447 m² = rd. 1.450 m²

WGFZ = 1.450 m² / 1.251 m² Grundstücksgröße = ca. 1,15

Hinweis: die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) konnte auf Grundlage der vorhandenen Bauzeichnungen überschlägig ermittelt werden, da die vorhandenen Grundrisse in Teilbereichen nicht vollständig vermasst sind. Es kann – hieraus bedingt – zu geringen Abweichungen der WGFZ kommen. Es wird darauf hingewiesen, dass hieraus bedingte Haftungsansprüche gegenüber dem Sachverständigen grundsätzlich ausgeschlossen sind.

5.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		1.890.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	1.890.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	1.890.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	+	50.000,00 €
Vergleichswert	=	1.940.000,00 €
	rd.	1.940.000,00 €

5.4.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	50.000,00 €
Zuschlag bisheriger Bauzustand (Stahlbetonsohle, Kellerinnenwände), geschätzt 50.000,00 €	
Summe	50.000,00 €

5.5 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, betragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

5.6 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, betragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.940.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das geringfügig bebaute Grundstück in D-22297 Hamburg, Jahnring 17

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Winterhude	17999	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Winterhude		3707

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2025 mit rd.

1.940.000,00 €

in Worten: eine Million neunhundertvierzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Hamburg, den 19. April 2026

Dipl. Ing. Architekt Rüdiger Meier
- Sachverständiger für Immobilienbewertung -
Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter u.
vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger
BVS in Hamburg und Schleswig-Holstein

7 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. Ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

- Leistungsabgrenzung -

Baumängel und -schäden: Diese werden nur soweit erfasst, wie sie für die Ermittlung des Verkehrswertes nötig sind. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt, berücksichtigt werden nur sichtbare, nicht verdeckte Mängel. Insofern stellt dieses Gutachten kein abschließendes Gutachten über bauliche Mängel und Schäden dar. Ggf. vorhandene Risse in Bauteilen (Innenwände, Außenwände, Decken, Fensterstürze etc.) bis ca. 1,0 mm Rissbreite sind in dieser Wertermittlung als auch in der allgemeinen bzw. praxisnahen Bewertung und Einschätzung von Bauschäden als übliche und somit tolerierbare Rissbildungen eines Bauwerks oder Bauteils anzusehen bzw. zu verstehen, die durch Setzungen o.ä. entstanden sein können. Für versteckte oder verdeckte bauliche Mängel und Schäden etc., ggf. verarbeitete Schadstoffe / Materialien sowie Mängel durch Hausschwamm-, Haus-, oder Holzbockbefall o.ä. wird ausdrücklich keine Haftung durch den Sachverständigen übernommen. Somit ist eine Mängelfreiheit des Objekts nicht gewährleistet.

Baubeschreibung: Es werden nur offensichtliche und vorherrschende Merkmale aufgezählt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar sind; Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen, Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Schädlinge und Schadstoffe: Die Begutachtung des Grundstücks und des Gebäudes erfolgten ausschließlich im Rahmen der Verkehrswertermittlung. Die vorliegende Wertermittlung ist somit kein Gutachten zur Beurteilung der Bausubstanz der baulichen Anlagen. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des vorliegenden Verkehrswertgutachtens wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall-, Wärme- oder Brandschutz, gezielte Untersuchungen zu Bauschäden und Baumängeln sowie Bodenverunreinigungen vorgenommen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) oder hinsichtlich schadstoffbelasteter Bauteile durchgeführt. Das Gebäude und insbesondere das Sondereigentum wurden auch nicht explizit auf die Verwendung von gesundheits-schädlichen Baumaterialien untersucht. Da solche Untersuchungen nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens sind und nicht sein können, verweise ich hier bei weiterem Klärungsbedarf auf entsprechende Bausachverständige, beziehungsweise Spezialinstitute.

Ein Verkehrswertgutachten kann immer nur offensichtliche (Bau)Schäden und Umstände berücksichtigen, die durch Inaugenscheinnahme erfasst werden können. Bauteilerstörende Untersuchungen wurden bei der Begutachtung des Gebäudes nicht durchgeführt. Augenscheinlich nicht erkennbare Bauschäden und Baumängel an der statischen Konstruktion sowie an anderen Bauteilen können somit im vorliegenden Gutachten auch nicht berücksichtigt sein.

Baugrund: Eine lageübliche Baugrundsituation ist insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass ein Grundstück im Rahmen einer Verkehrswertermittlung generell nicht auf eventuell vorhandene Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen untersucht wird. Die Beurteilung des Grund und Bodens im Hinblick auf das Vorhandensein von Altlasten wäre nur über das Entnehmen von Bodenproben und mittels der Erarbeitung eines Baugrundgutachtens möglich. Der vorgenannte Verkehrswert unterstellt grundsätzlich einen kontaminierungsfreien Zustand des Grundstücks. Evtl. vorhandene Belastungen des Grund und Bodens müssten demnach gesondert wertmindernd in Ansatz gebracht werden. Augenscheinlich waren jedoch keine Belastungen erkennbar.

Bauordnungsrecht: Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der tatsächlich bestehenden Gebäude durchgeführt. Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen und Nutzungen mit dem Bauordnungsrecht und Baugenehmigungen wird vorausgesetzt.

Abgaben, Beiträge, Gebühren: Für die vorliegende Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass alle weiteren, nicht im Gutachten angesprochenen, öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. zum Wertermittlungstichtag erhoben und bezahlt sind.

Unterlagen: Des Weiteren wird hiermit die Vollständigkeit der mir vorliegenden Unterlagen unterstellt. Nicht angeführte Unterlagen konnten bei der hier vorliegenden Bewertung auch nicht berücksichtigt werden. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften des Grundstücks und des Gebäudes erfolgten ausschließlich nach den vorliegenden Unterlagen und aufgrund der Inaugenscheinnahme bei der Ortsbesichtigung.

Baulasten: Mir lag eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vor. Hiernach sind auf dem Flurstück keine Baulasten eingetragen. In der Praxis können jedoch weitere, im Baulastenverzeichnis nicht eingetragene ältere Baulasten / Bau- und Nutzungsbeschränkungen bestehen. Aus der Bauakte konnte ich solche nicht ersehen. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird von einem baulastfreien Zustand ausgegangen.

Allgemein: Es bleibt jedem Gutachtenleser, Bieter o. Ä.. in diesem Zwangsversteigerungsverfahren vorbehalten, die durch den Sachverständigen dargestellte, begründete Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilie mit den festgestellten Mängeln / Modernisierungsaufwendungen etc. anders zu beurteilen. Etwaige Schadens- oder Regressansprüche aus vorgenannten Besonderheiten dem Sachverständigen gegenüber sind hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

Für alle in diesem Gutachten von Dritten erteilten Auskünfte, die nicht ausdrücklich mit einer Zusicherung versehen sind, wird keinerlei Haftung übernommen, da es sich, soweit nicht anders angegeben, um unbestätigte Auskünfte handelt.

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **geringfügig bebaute Grundstück**
 Flur

Flurstücksnummer **3707**in **Hamburg, Jahnring 17**Wertermittlungstichtag: **04.12.2025**

Bodenwert						
	Grund- stücksteil	Entwicklungs- stufe	beitrags- rechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
	Gesamtfläche	baureifes Land	frei	1.510,79	1.251,00	1.890.000,00
			Summen:	1.510,79	1.251,00	1.890.000,00

Wesentliche Daten					
	Grund- stücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor
	Gesamtfläche	----	----	----	----

Ergebnisse	
Vergleichswert:	1.940.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	1.940.000,00 €
Wertermittlungstichtag	04.12.2025

Bemerkungen: Grundstück nur geringfügig bebaut; keine Baulasten vorhanden; Grunddienstbarkeit (Wege-
recht vorhanden); Keine Grundstücksbegehung; bauliche Mängel und / oder Schäden nicht bekannt; Feuch-
tigkeitsschäden und / oder Rissbildungen nicht bekannt

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Hamburgische Bauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [7] Simon / Kleiber Marktwertermittlung Verkehrswertermittlung
- [8] Schmitz / Gerlach / Meisel Baukosten Neubau
- [9] Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel Baukosten Altbau Instandsetzung Sanierung Umnutzung
- [10] Schwirley Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten
- [11] BKI Kostenplanung Baupreise kompakt für Neubau und Altbau

8.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 09.03.2026) erstellt.

9 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotos
- Anlage 1a: Luftbild
- Anlage 2: Überregionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Regionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten (Baugenehmigungsbescheide, Teilungserklärung)
- Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen sowie weitere Berechnungen
- Anlage 8: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 9: Durchführungsplan
- Anlage 10: Grunddienstbarkeit (Auszug) / Bewertung Wegerecht

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Anlage 1: Fotos

Seite 1 von 7



Bild 1: unmittelbare Umgebung



Bild 2: Blick vom Jahnring



Bild 3: Blick vom Jahnring



Bild 4: Blick vom Jahnring

Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 7



Bild 5: Blick vom Jahnring



Bild 6: Blick vom Jahnring



Bild 7: Blick vom Jahnring

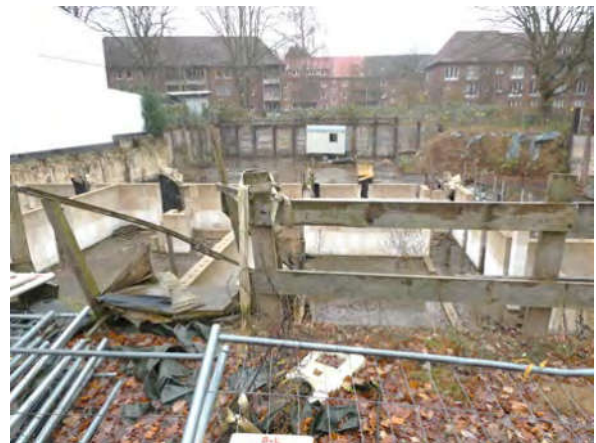


Bild 8: Blick vom Jahnring

Anlage 1: Fotos

Seite 3 von 7



Bild 9: Blick vom Jahnring



Bild 10: Blick vom Jahnring Nr. 18



Bild 11: Blick vom Jahnring Nr. 18



Bild 12: Blick vom Jahnring Nr. 18

Anlage 1: Fotos

Seite 4 von 7



Bild 13: Blick zum Jahnring Nr. 16



Bild 14: Blick vom Jahnring Nr. 18

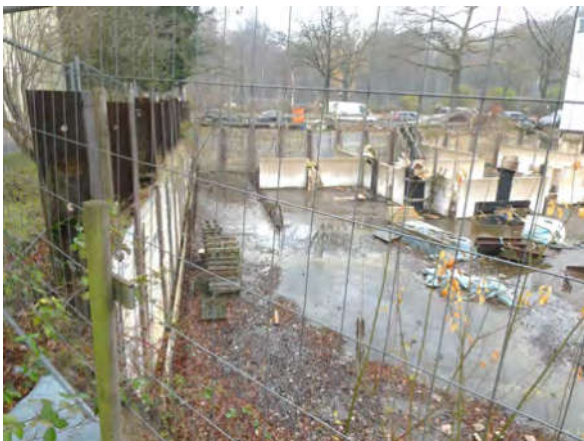


Bild 15: Blick aus nördlicher Richtung zum Jahnring



Bild 16: Blick zum Jahnring Nr. 16

Anlage 1: Fotos

Seite 5 von 7



Bild 17: Blick aus östlicher Richtung



Bild 18: Baugrubenverbau / Einzäunung Grundstück



Bild 19: Baugrubenverbau / Einzäunung Grundstück

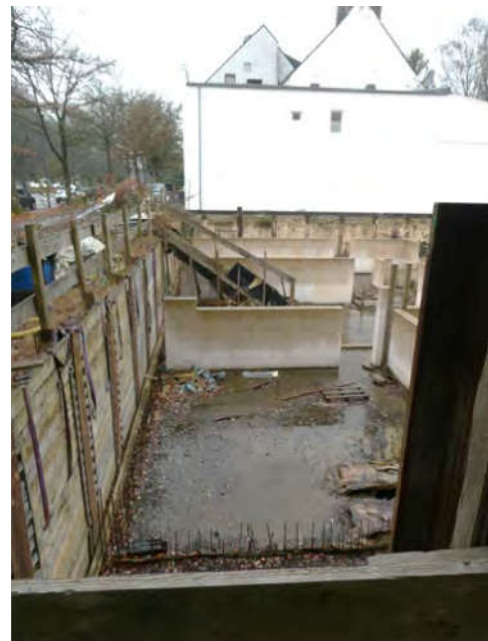


Bild 20: Blick zum Jahning Nr. 16

Anlage 1: Fotos

Seite 6 von 7



Bild 21: Blick zum Jahnring Nr. 16

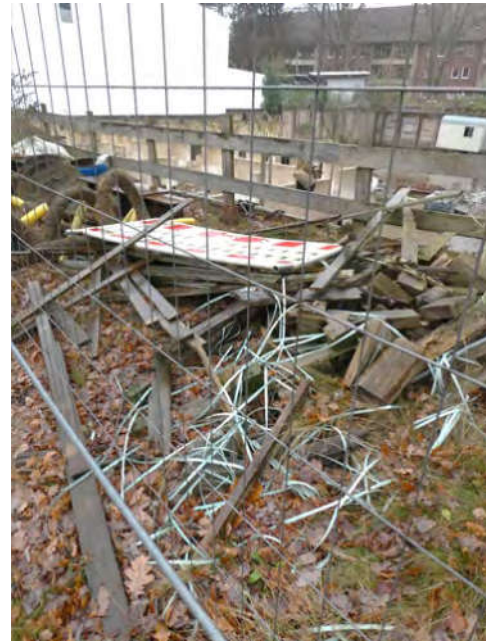


Bild 22: Blick zum Jahnring Nr. 16 / Situation Grundstück



Bild 23: Blick vom Jahnring / Situation Grundstück



Bild 24: Blick vom Jahnring Richtung Hausnummer 18

Anlage 1: Fotos

Seite 7 von 7



Bild 25: Blick vom Jahnring zur Hausnummer 16

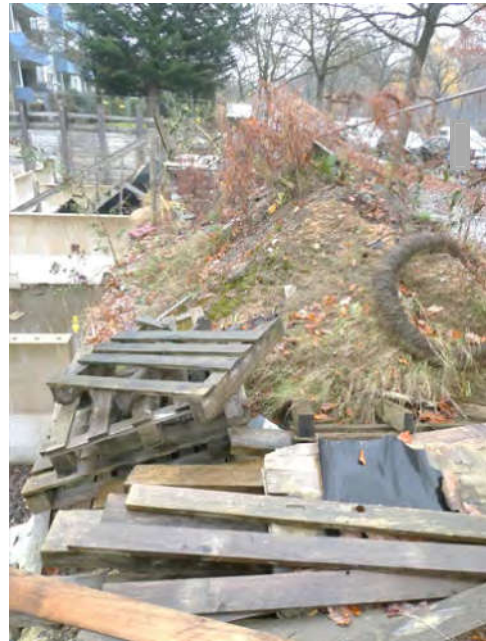


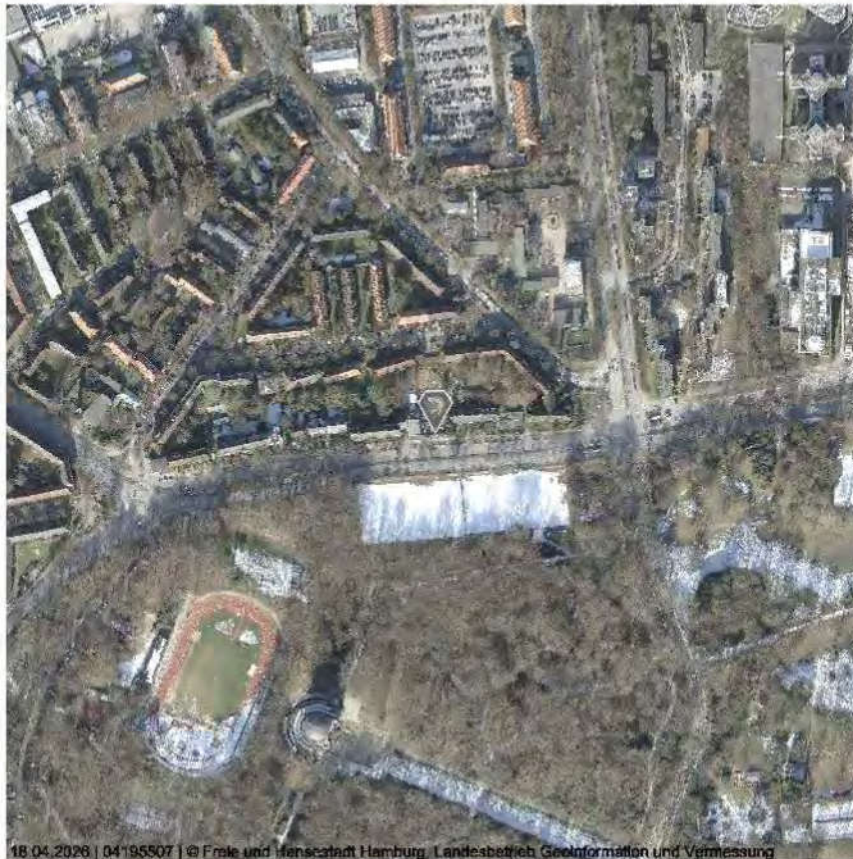
Bild 26: Blick vom Jahnring / Situation Grundstück

Anlage 1a: Luftbild

Seite 1 von 1

Orthophoto/Luftbild Hamburg

22297 Hamburg, Jahnring 17



18.04.2026 | 04195507 | © Frae und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Maßstab (im Papiendruck): 1:5.000
Ausdehnung: 850 m x 850 m

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

Datenquelle:
Frae und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung Stand: 2021



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04195507 vom 16.04.2026 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2026.

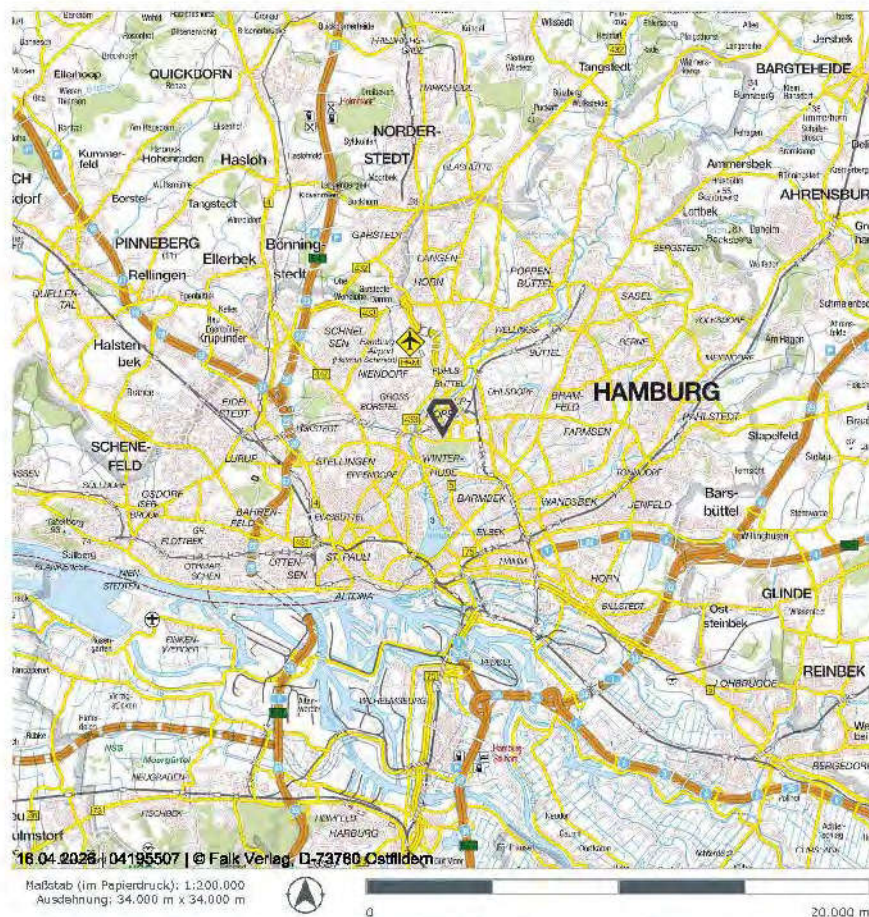
Seite 1

Anlage 2: Überregionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Übersichtskarte MairDumont

22297 Hamburg, Jahnring 17



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 50 Drucklizenzen.)
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindegrenzen, die Flächenbebauung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:100.000 ausgeben. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 50 Exemplaren, sowie die Verwendung in Galerien im Rahmen von Zweigungsveranstaltungen und deren Veröffentlichung durch Anzeigenblätter.

Datenquelle:
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04195507 vom 16.04.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & Geoport® 2026

Seite 1

Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 16.04.2026 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2026.

Anlage 3: Regionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Regionalkarte MairDumont

22297 Hamburg, Jahning 17



16.04.2026 | 04195507 | © Falk Verlag, D-73780 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag, Frankfurt a.M., die Felsung, Straßennummern, Topographie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabdruck 1:10.000 bis 1:50.000 angeboten. Die Karte ist in einem Format gedruckt. Die Karte umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Publikationen im Rahmen von Zweigverträgen und deren Vervielfältigung durch Ausleger.

Datenquelle:
MAIRDUMONT GmbH & Co., NG Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04195507 vom 16.04.2026 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & Geoport® 2026

Seite 1

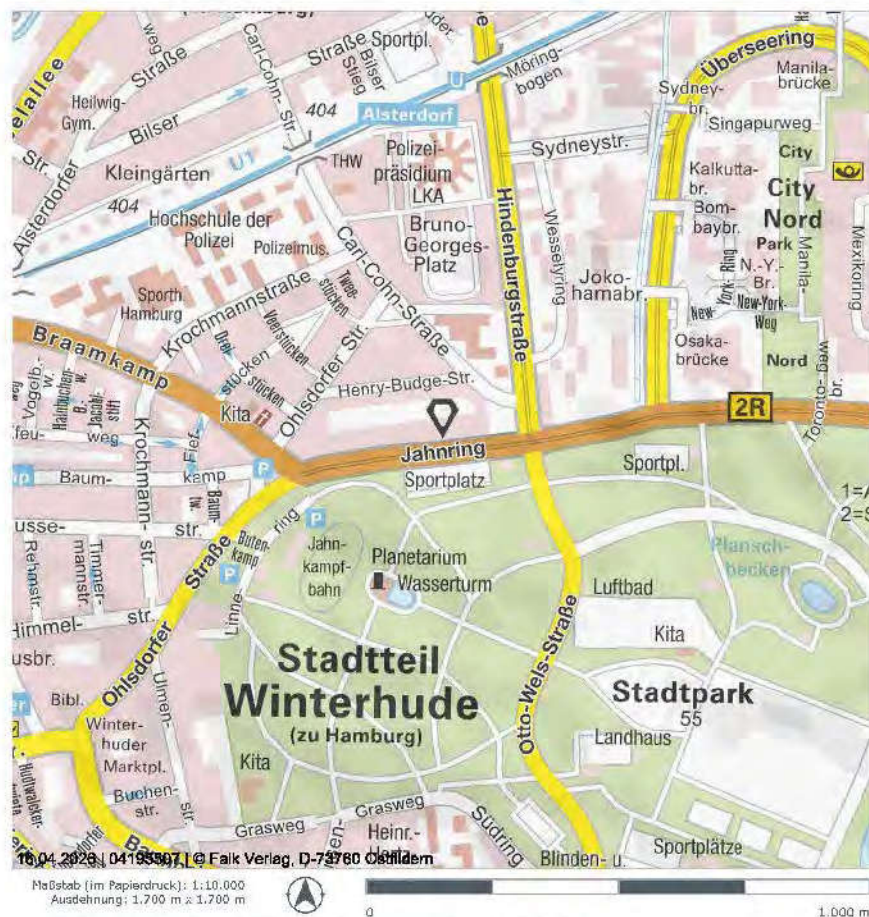
Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 16.04.2026 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2026.

Anlage 4: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Regionalkarte MairDumont

22297 Hamburg, Jahnring 17



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckziffern.)
 Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Es enthält u.a. die Beschriftung, Straßennummern, Topographie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeordnet. Die Karte ist in einem Format gedruckt worden. Die Karte umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gütachten im Rahmen von Zwangsverfügungen und deren Veröffentlichung durch Anwaltskanzleien.

Datenquelle:
 MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



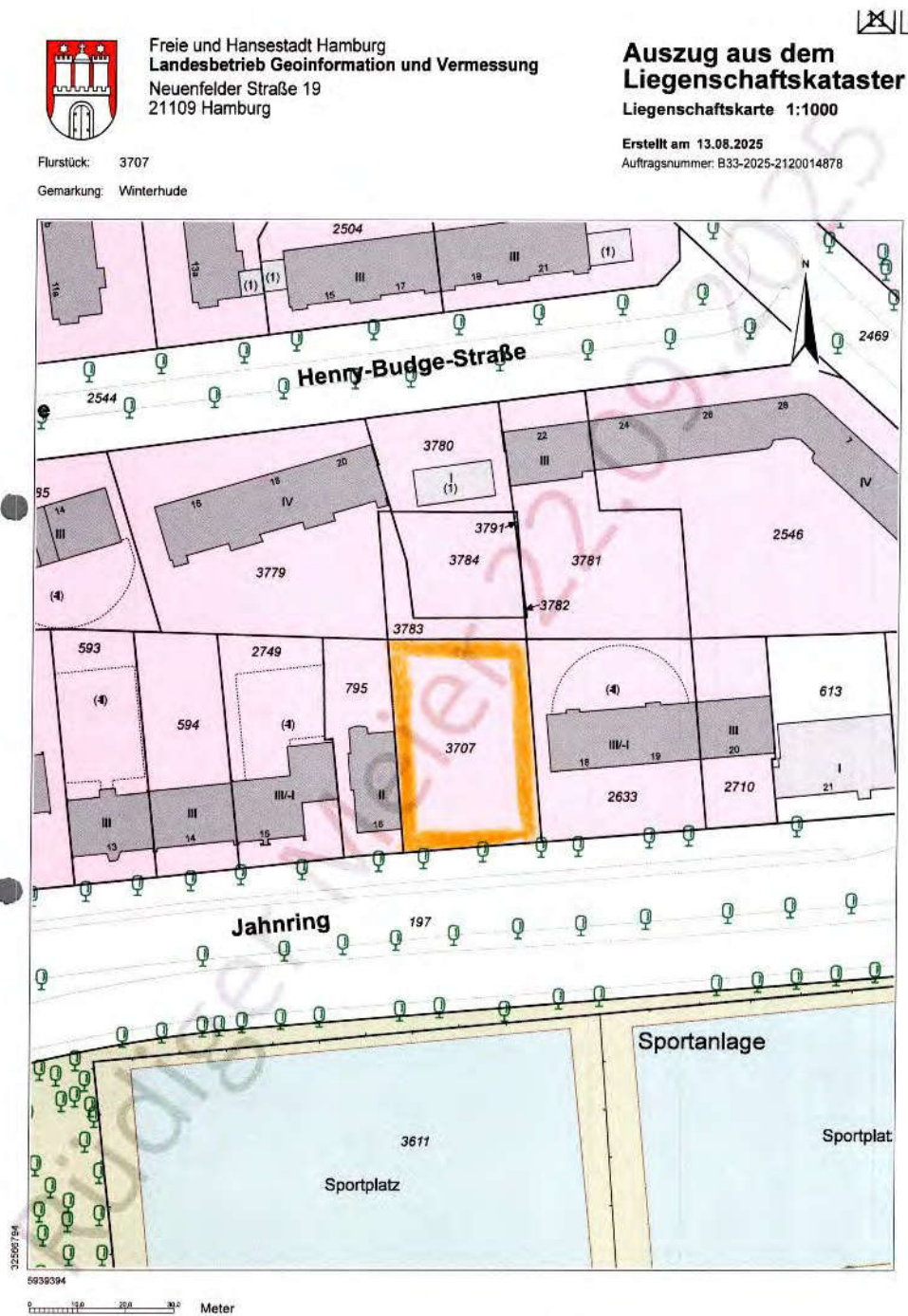
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04195307 vom 16.04.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & Geoport® 2026

Seite 1

Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 16.04.2026 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2026.

Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



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.

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 1 von 61

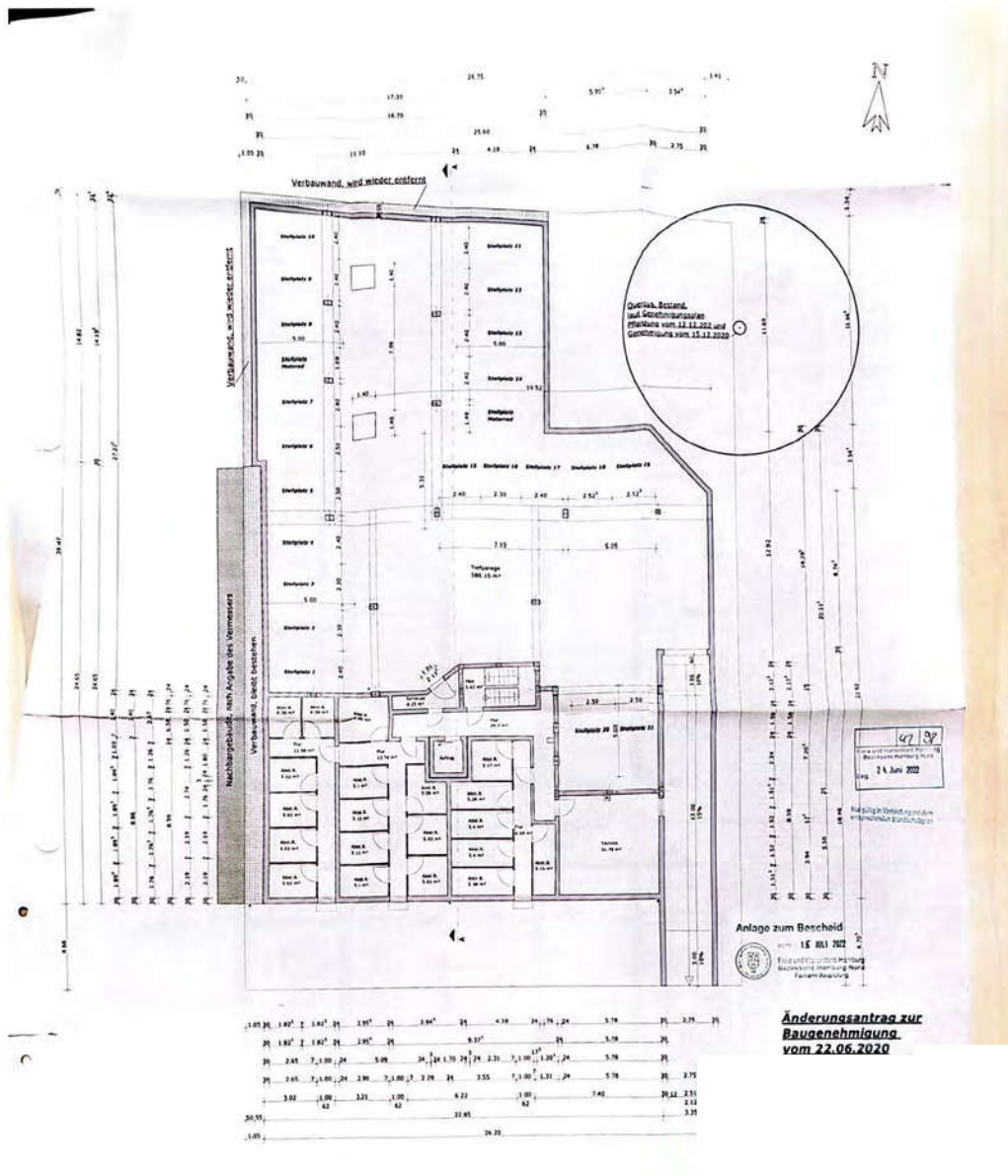


Bild 1: Genehmigte Unterlage

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 2 von 61

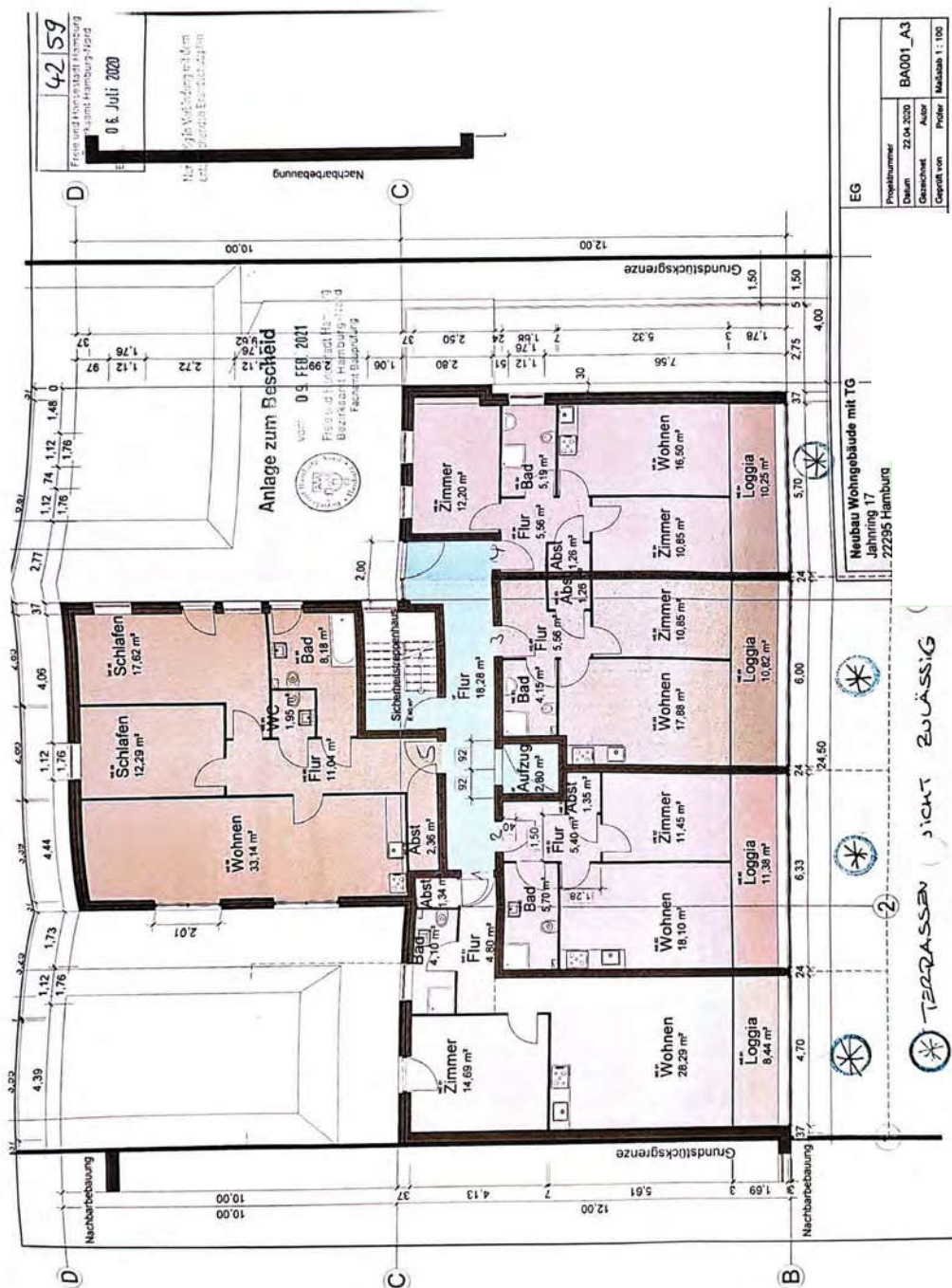


Bild 2: Genehmigte Unterlage

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 3 von 61

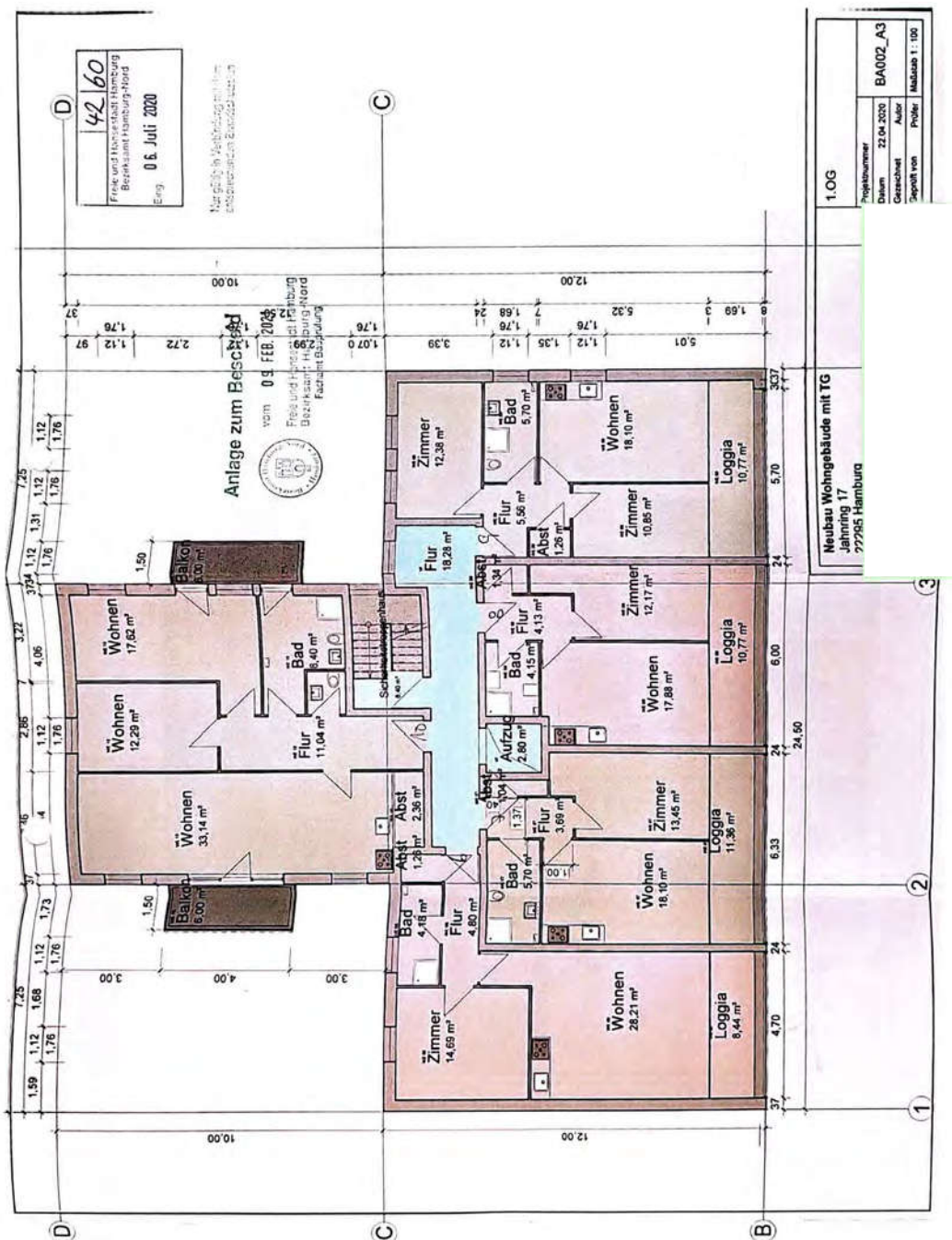


Bild 3: Genehmigte Unterlage

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 4 von 61

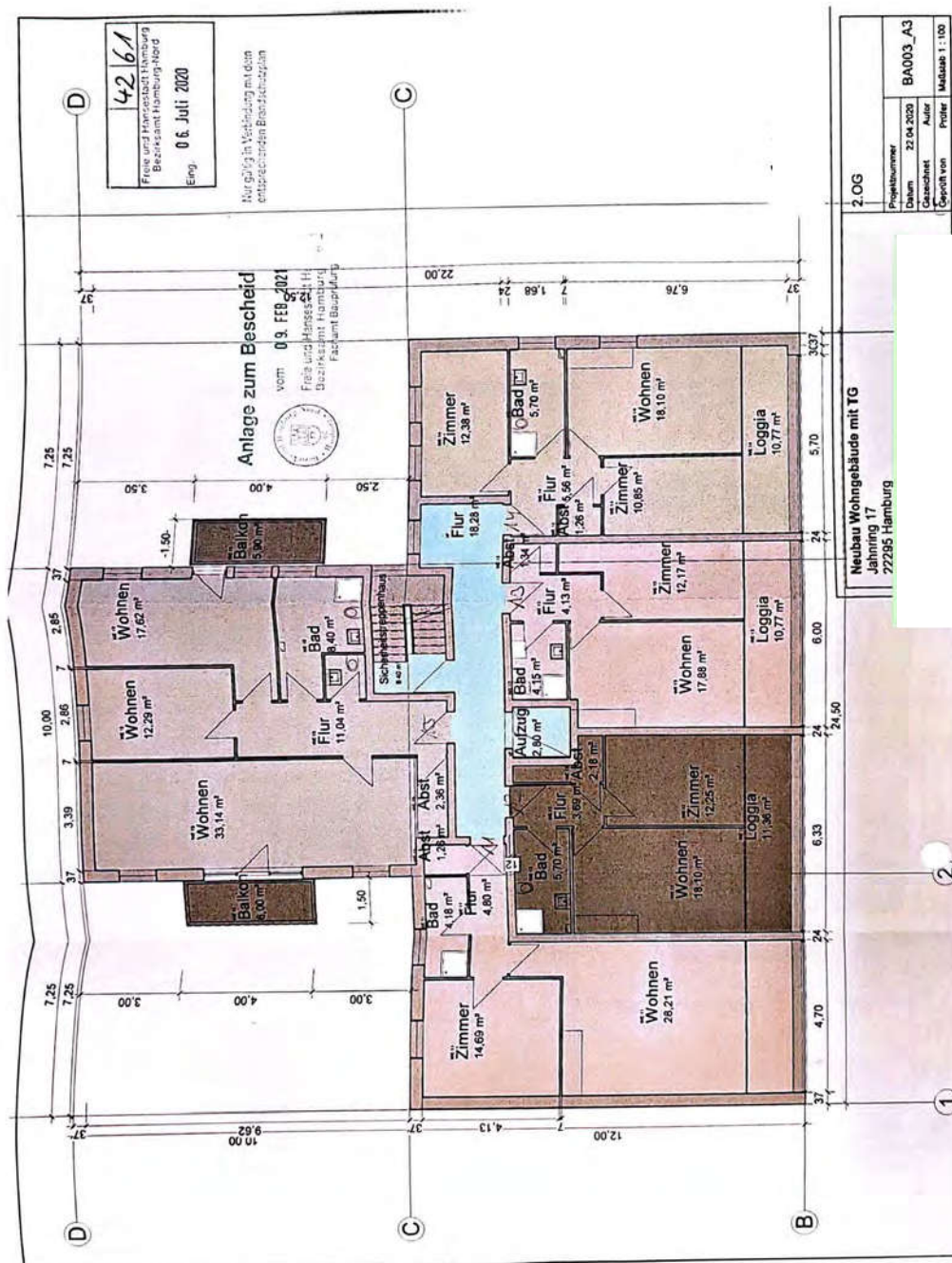


Bild 4: Genehmigte Unterlage

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 5 von 61

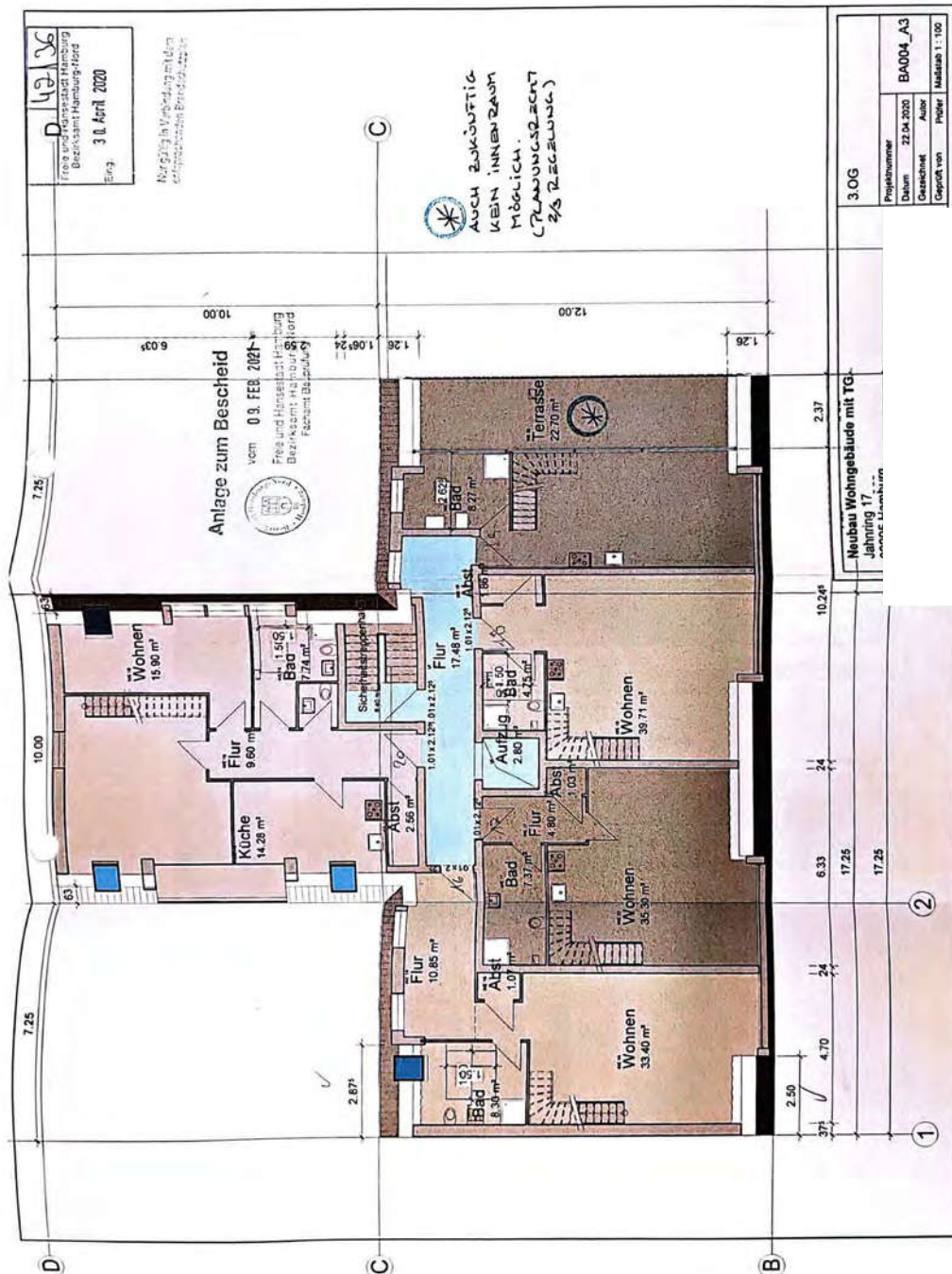


Bild 5: Genehmigte Unterlage

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 6 von 61



Bild 6: Genehmigte Unterlage

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 7 von 61

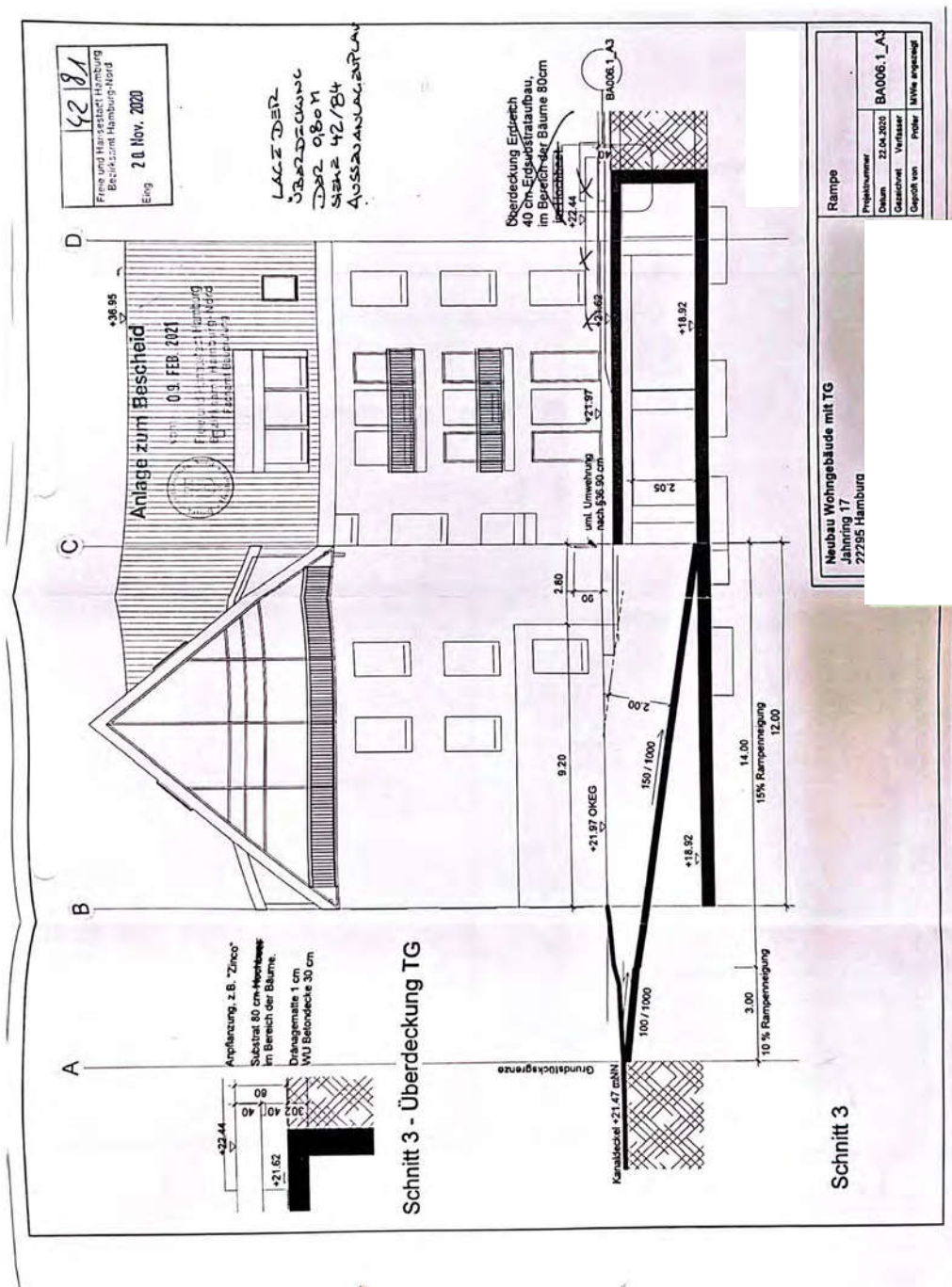


Bild 7: Genehmigte Unterlage

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 8 von 61

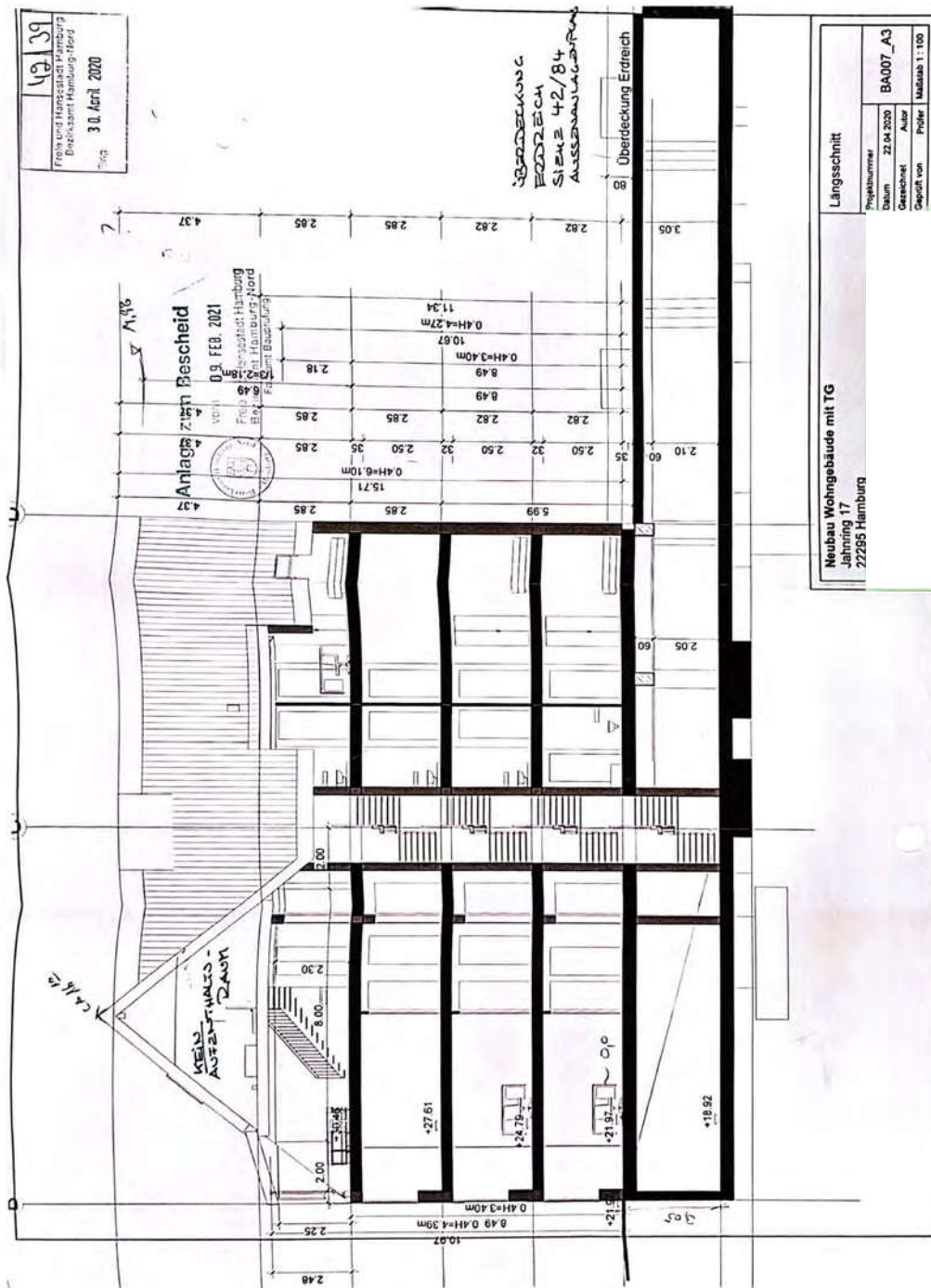


Bild 8: Genehmigte Unterlage

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 9 von 61

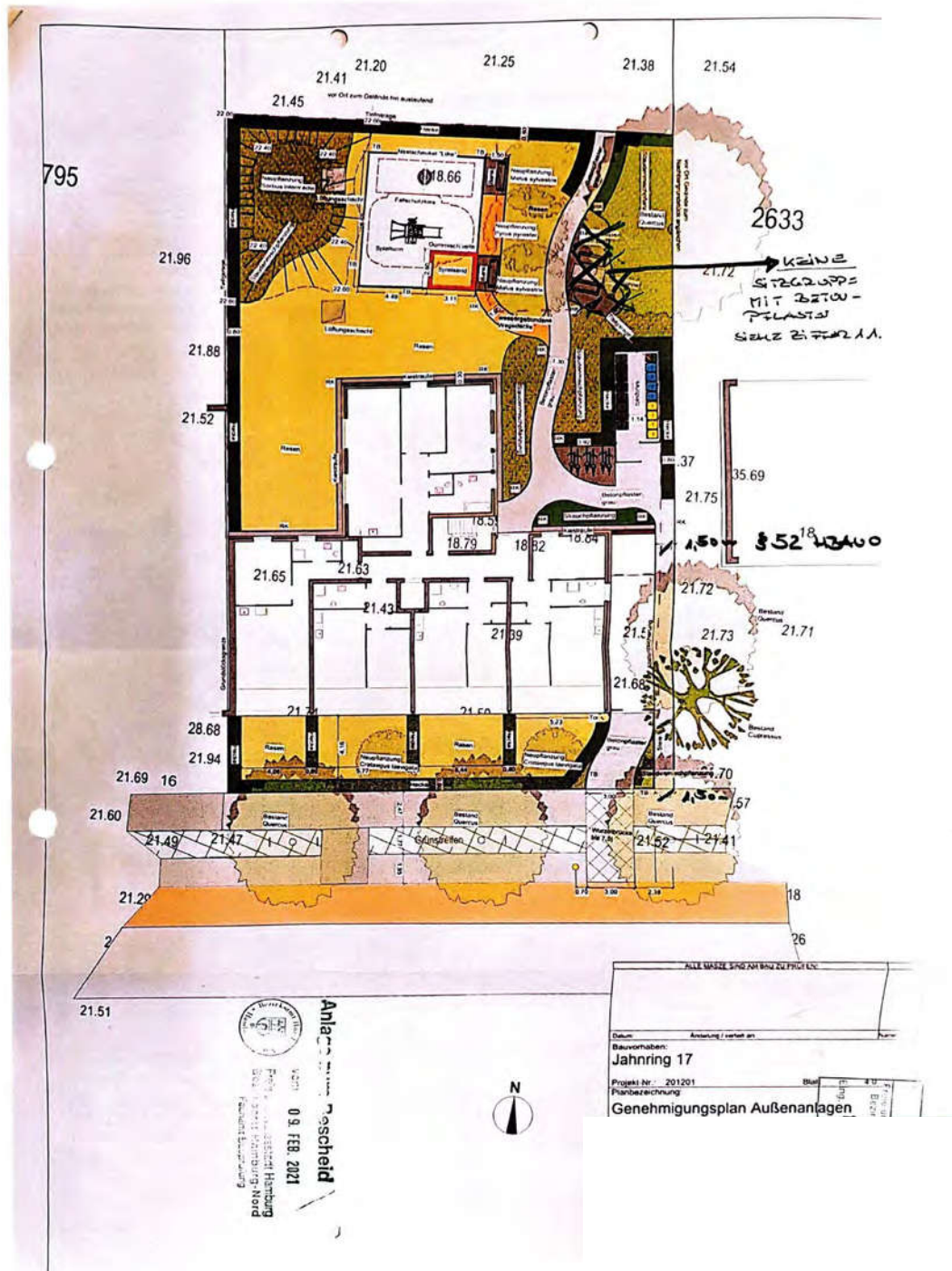


Bild 9: Genehmigte Unterlage

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 10 von 61

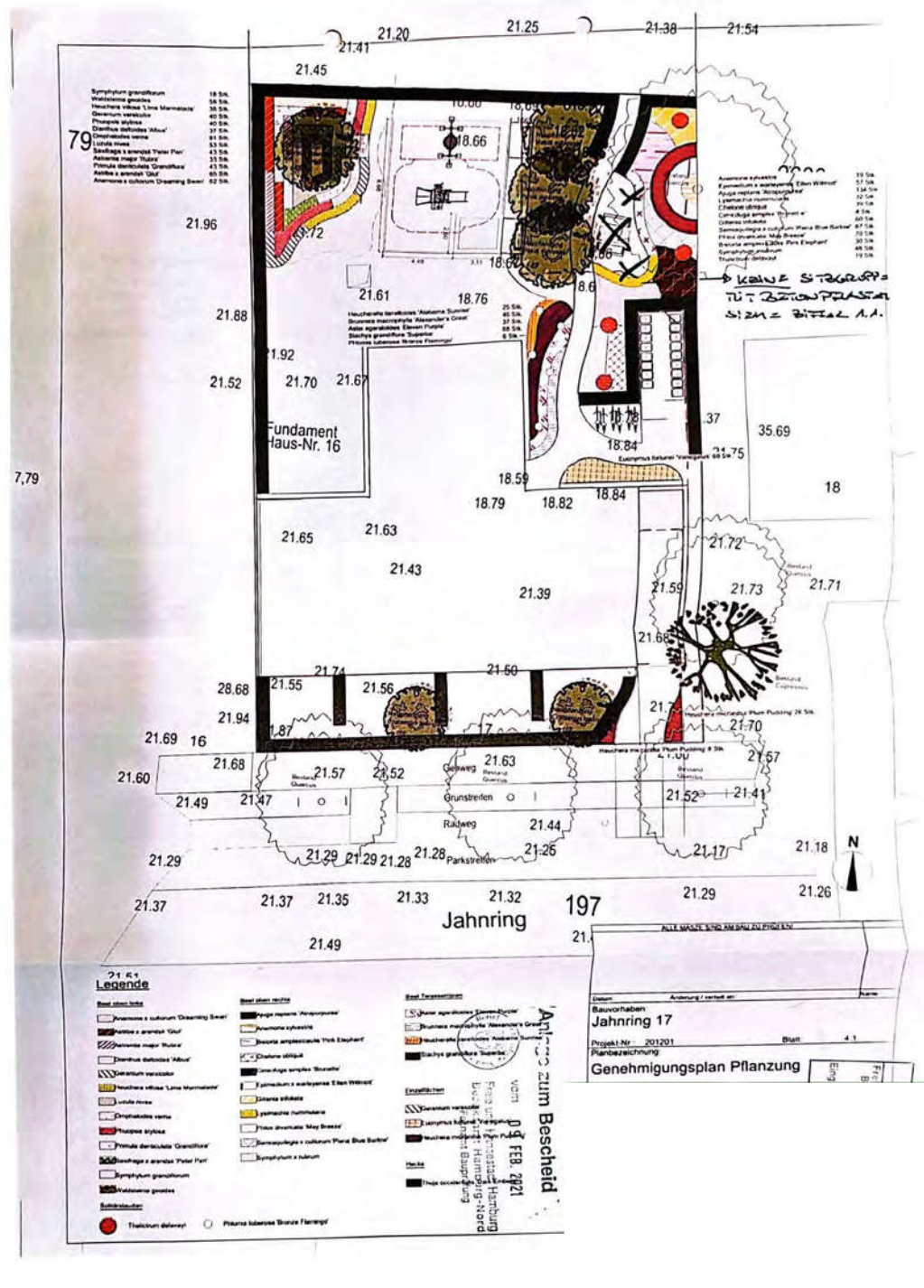


Bild 10: Genehmigte Unterlage

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 11 von 61

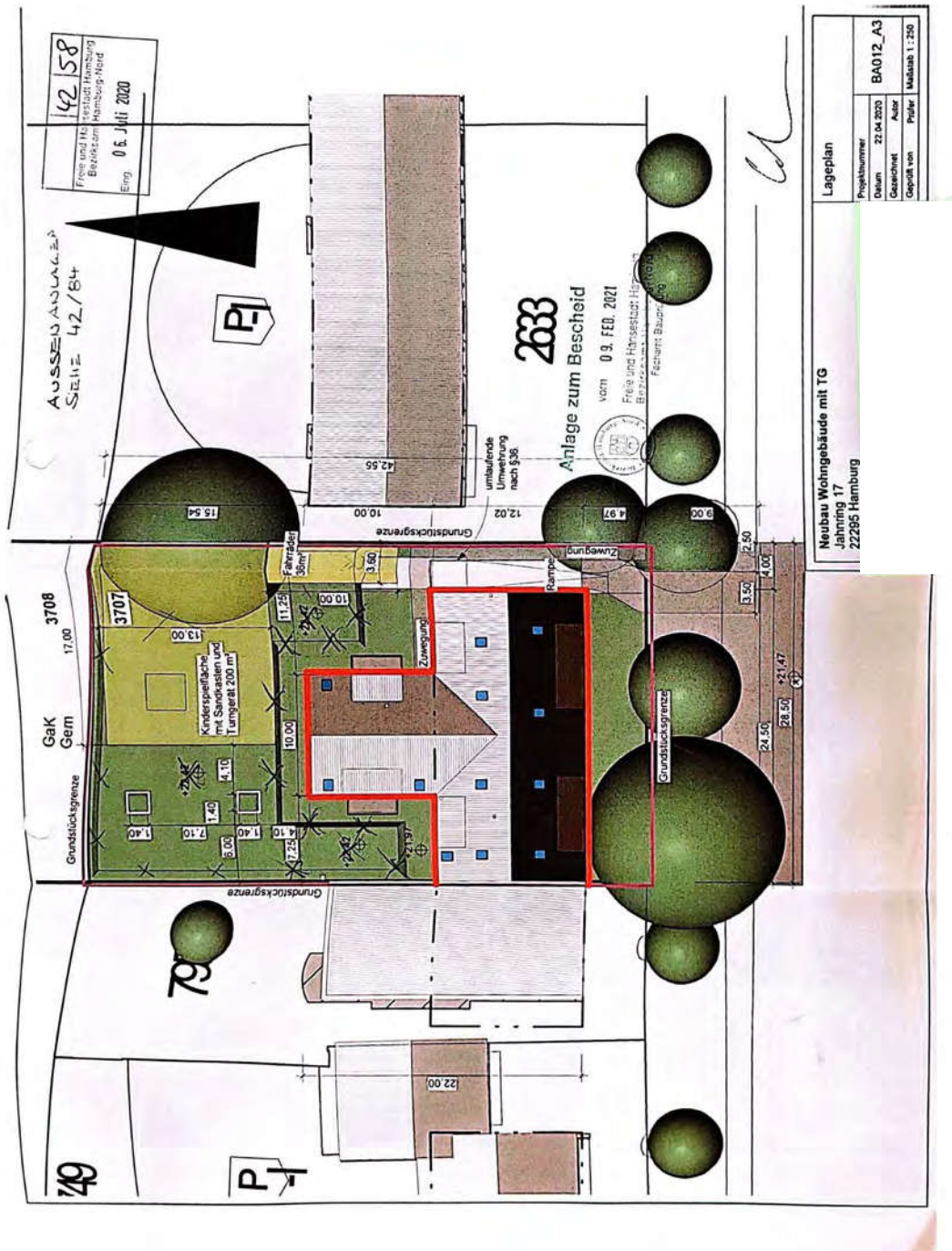


Bild 11: Genehmigte Unterlage

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 12 von 61

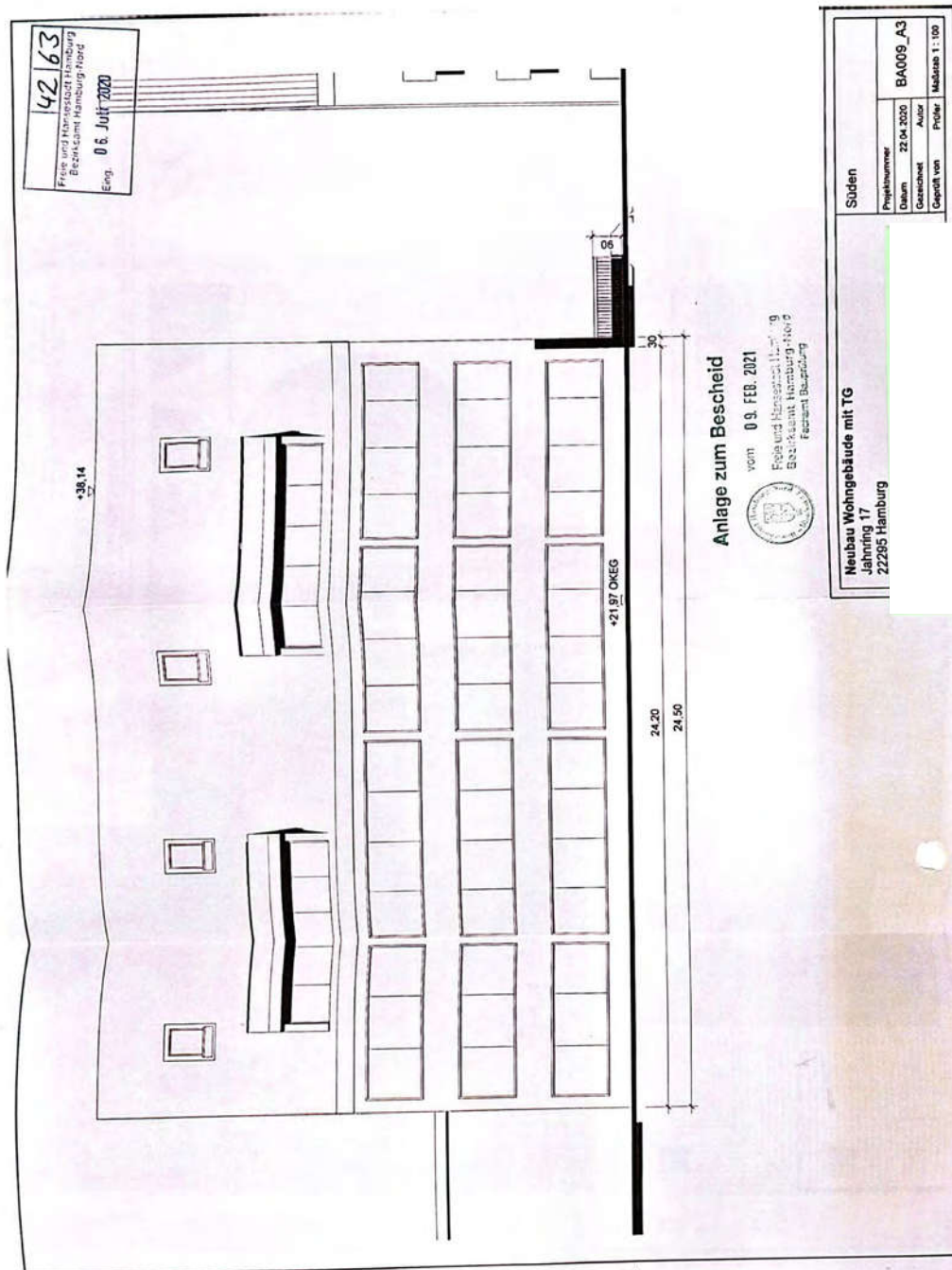


Bild 12: Genehmigte Unterlage

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 13 von 61



Bild 13: Genehmigte Unterlage

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 14 von 61

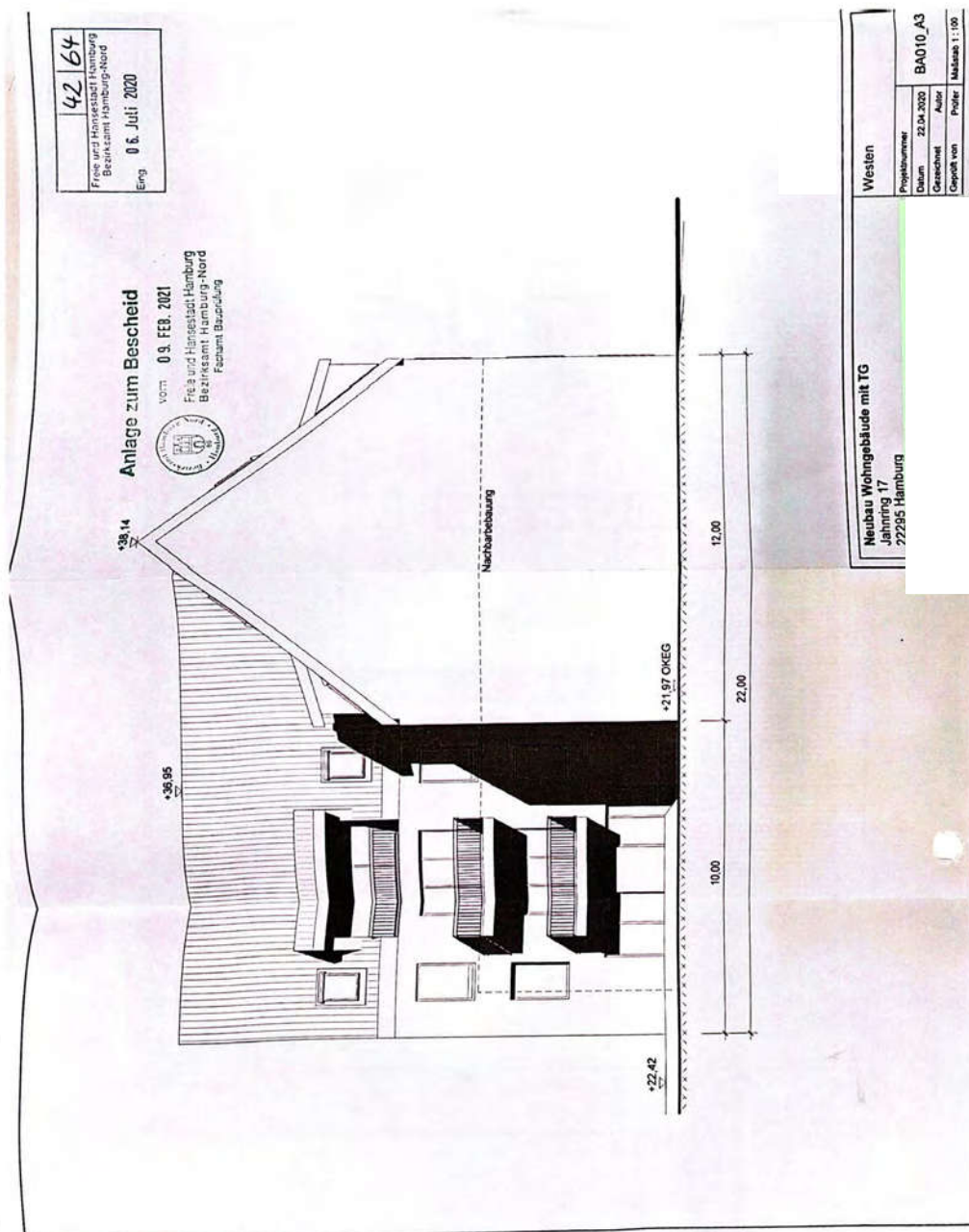


Bild 14: Genehmigte Unterlage

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 15 von 61

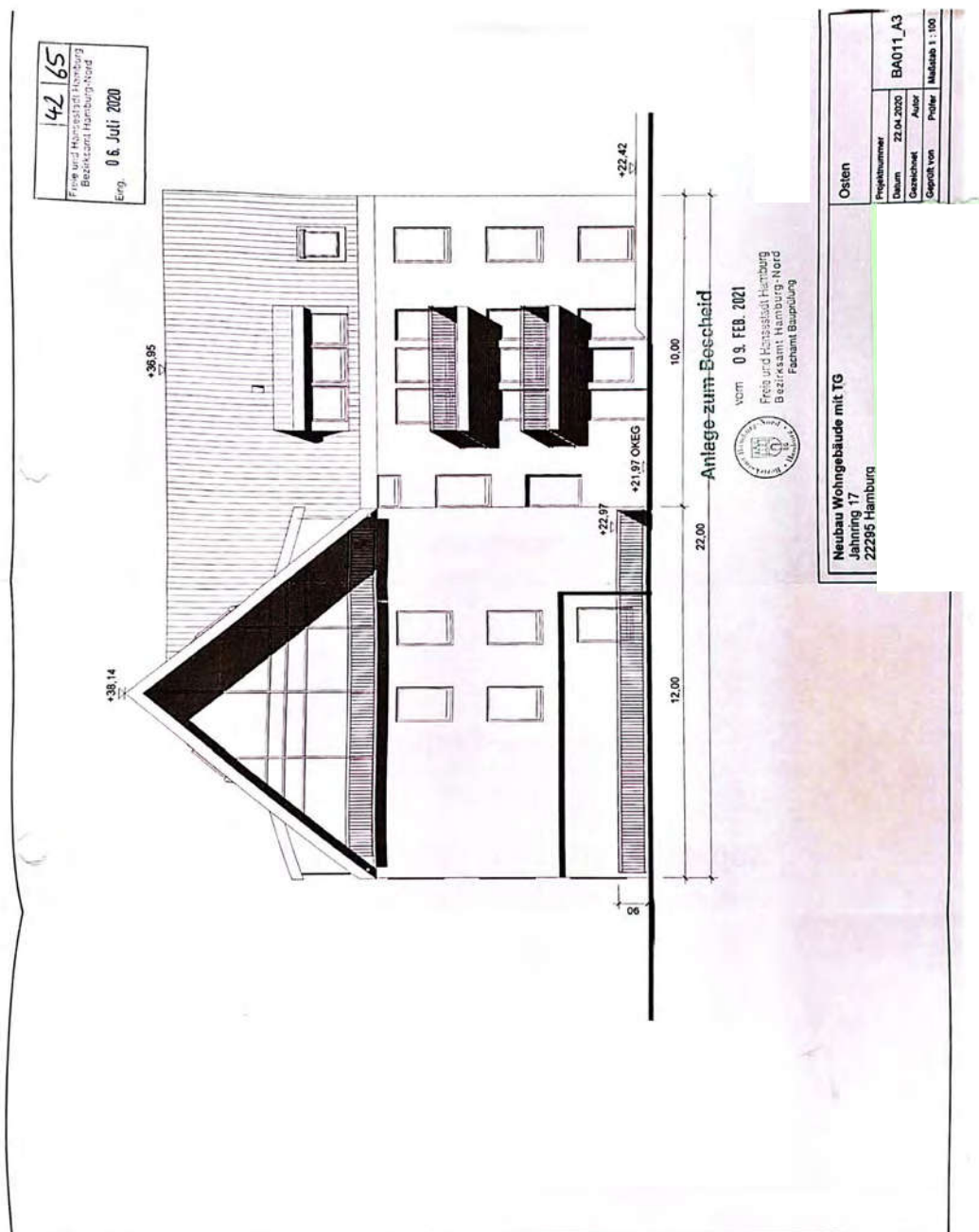


Bild 15: Genehmigte Unterlage

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 16 von 61

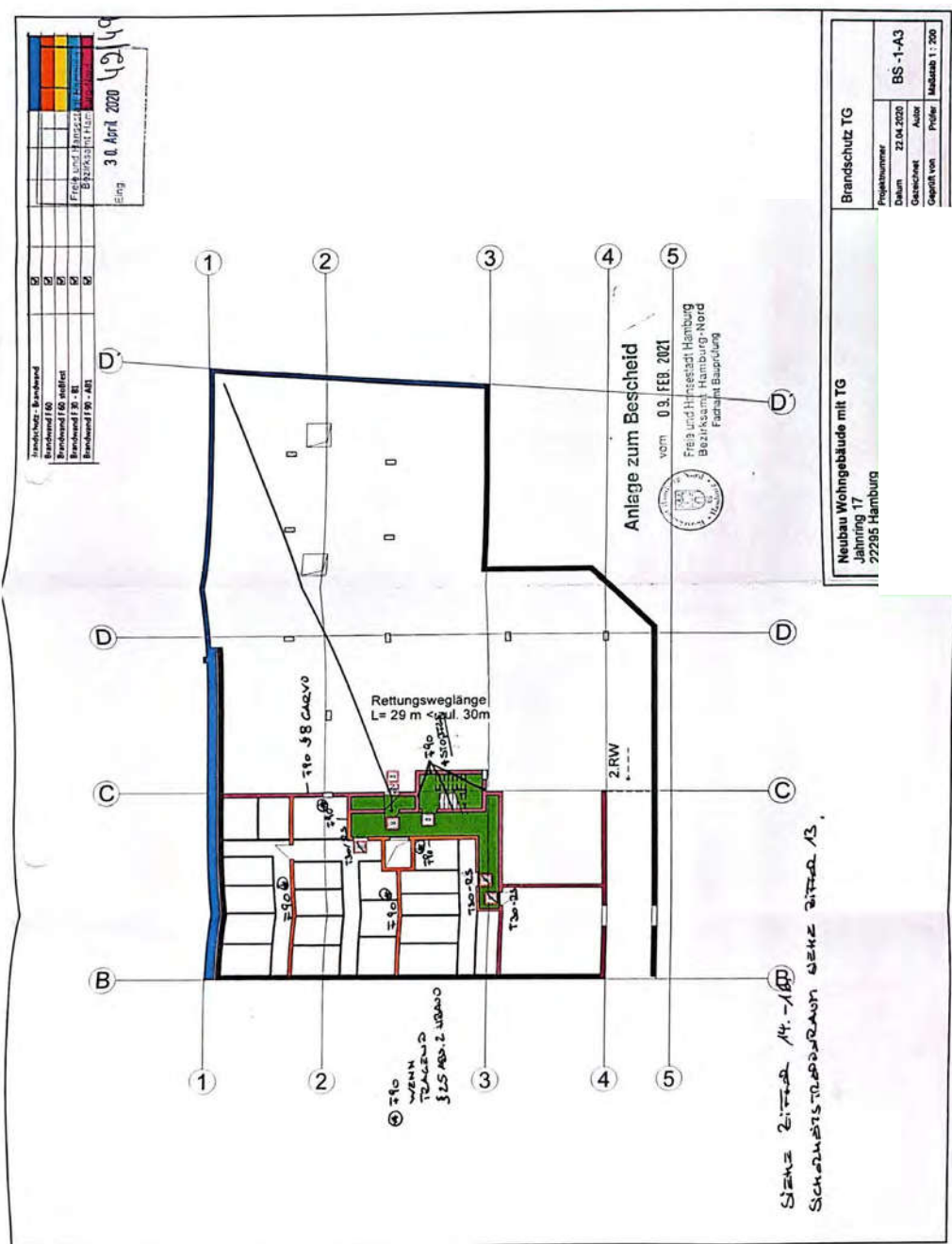


Bild 16: Brandschutz

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 17 von 61

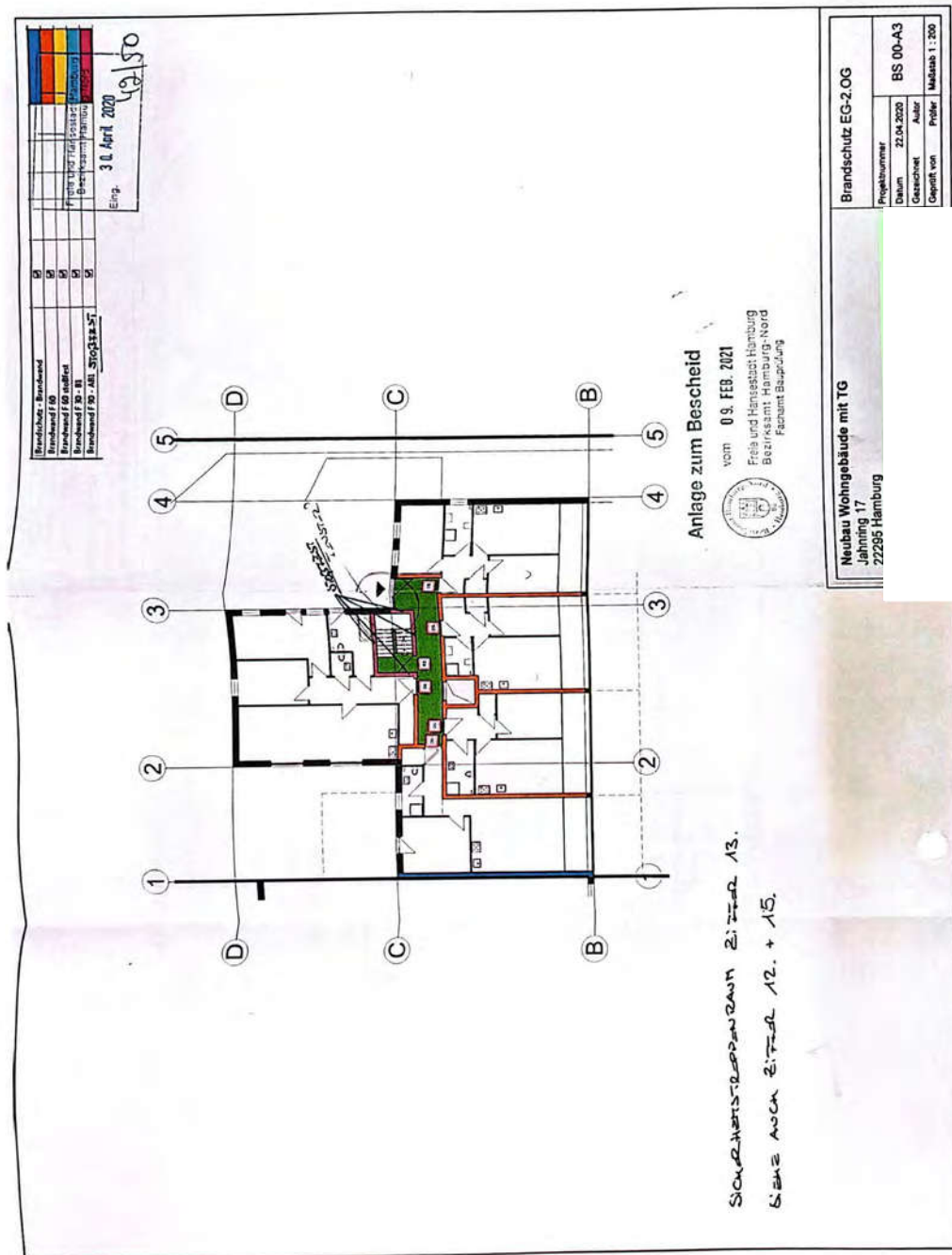


Bild 17: Brandschutz

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 18 von 61

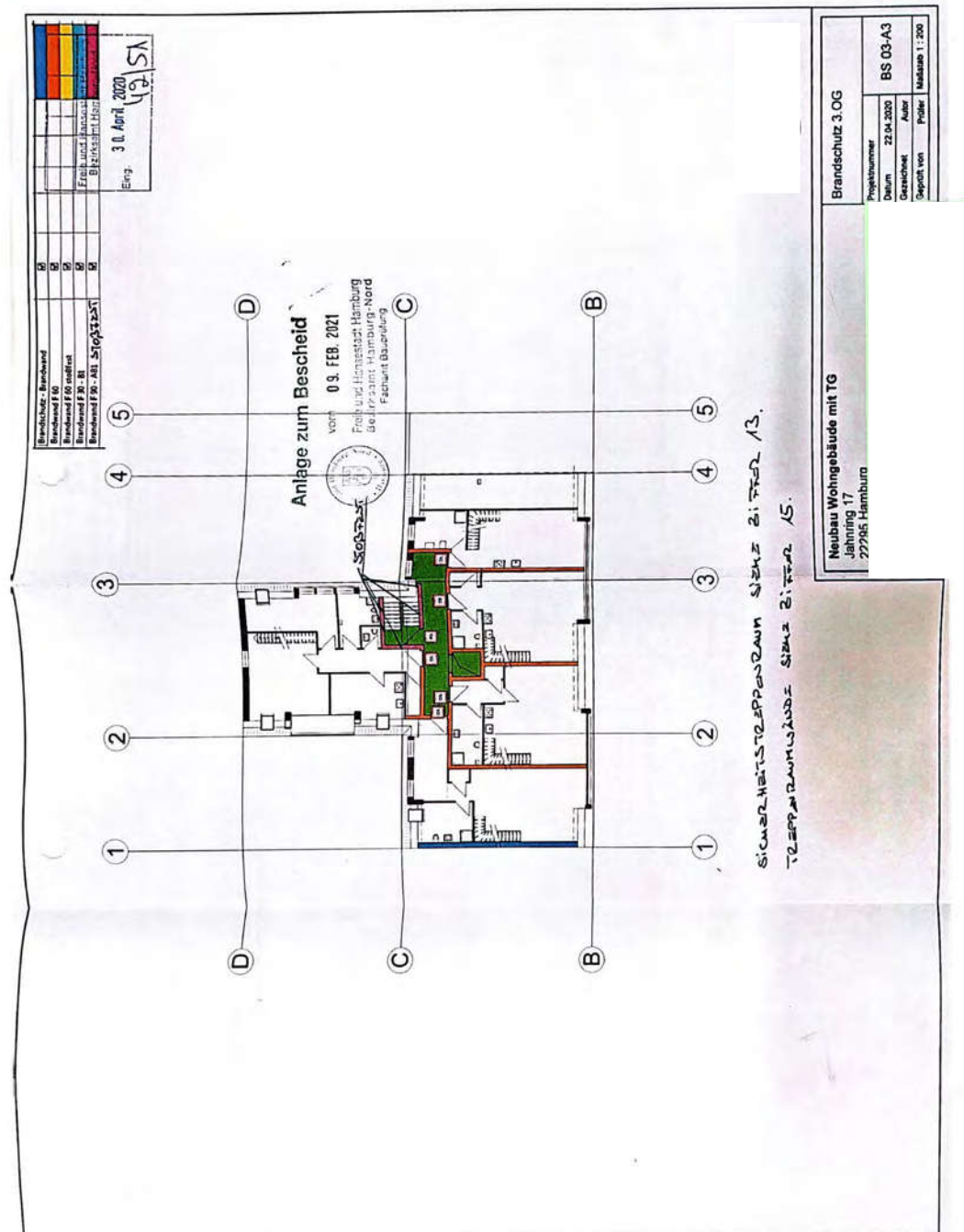


Bild 18: Brandschutz

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 19 von 61

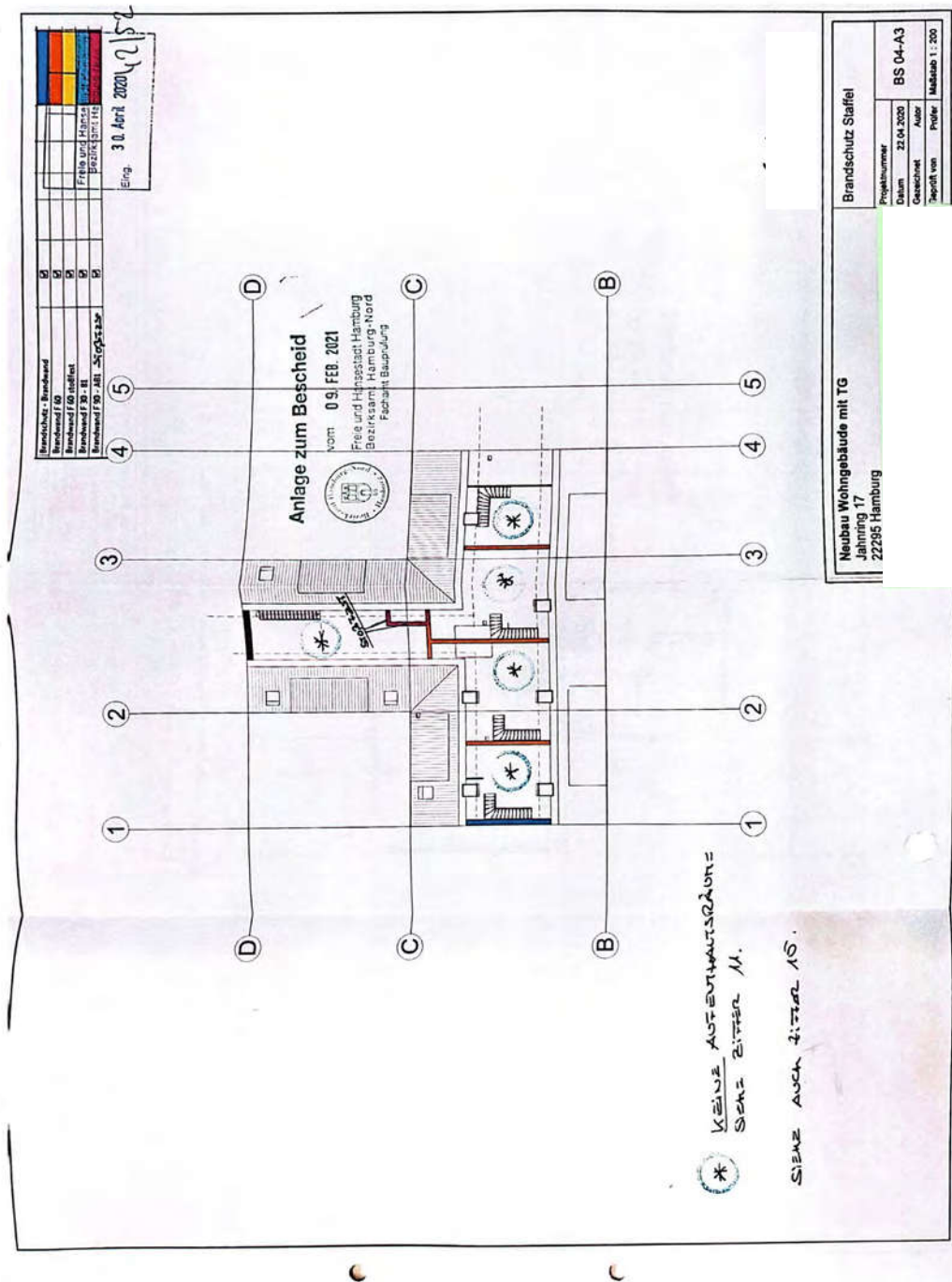


Bild 19: Brandschutz

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 20 von 61



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Nord

Bezirksamt Hamburg-Nord, Postfach 20 17 44, D - 20243 Hamburg

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Fachamt Bauprüfung

Kümmellstraße 6
20249 Hamburg

GZ.: N/WBZ/04248/2019
Hamburg, den 9. Februar 2021

Verfahren	Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 81 HBauO
Eingang	01.11.2019
Grundstück	Jahnring 17
Belegenheit	408-031
Baublock	3707 in der Gemarkung: Winterhude
Flurstück	

Neubau eines Wohngebäudes mit 19 WE und einer Tiefgarage mit 21 Stellplätzen (PKW)

GENEHMIGUNG

Nach § 72 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung wird unbeschadet der Rechte Dritter die Genehmigung erteilt, das oben beschriebene Vorhaben auszuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Genehmigung nicht die gegebenenfalls notwendige Einholung anderer öffentlich - rechtlicher Zulassungsentscheidungen ersetzt.

Dieser Bescheid gilt nach § 58 Absatz 2 HBauO auch für und gegen die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger.



Öffnungszeiten des Foyers:		Öffentliche Verkehrsmittel:
Mo	8:00-15:00	Kellinghusenstraße U1, U3
Di	8:00-12:00	Tarpenbekstraße Bus 22, 39
Do	8:00-18:00	Julius-Reincke-Stieg Bus 20, 25
Fr	8:00-12:00	
Beratungstermine nach Vereinbarung		

Bild 20: Baugenehmigung

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 21 von 61

Die bauordnungsrechtliche Genehmigung erlischt nach § 73 Absatz 1 HBauO, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Ausführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist.

Sie kann auf schriftlichen Antrag nach § 73 Absatz 3 HBauO jeweils um bis zu einem Jahr verlängert werden.

Planungsrechtliche Grundlagen

Durchführungsplan 304
mit den Festsetzungen: W3g, max. 12,00m, GaK Gem 18,00m
Baugesetzbuch

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

die Vorlagen Nummer

42 / 1	Flurkartenauszug
42 / 36	Grundriss 3. OG
42 / 37	Grundriss DG
42 / 39	Längsschnitt
42 / 49	Brandschutz TG
42 / 50	Brandschutz EG- 2. OG
42 / 51	Brandschutz 3. OG
42 / 52	Brandschutz Staffel
42 / 55	Grundriss UG
42 / 58	Lageplan
42 / 59	Grundriss / Erdgeschoss
42 / 60	Grundriss / 1. Obergeschoss
42 / 61	Grundriss / 2. Obergeschoss
42 / 62	Ansicht Norden
42 / 63	Ansicht Süden
42 / 64	Ansicht Westen
42 / 65	Ansicht Osten
42 / 67	Zuwegung
42 / 69	Lüftungsgutachten
42 / 76	Gutachten Benzol-Immissionen
42 / 81	Rampe
42 / 84	Außenanlage
42 / 86	Pflanzungsplan

Sie sind im Rahmen des gesetzlich geregelten Prüfungsumfanges verbindlich.
Die Grüneintragungen in den Vorlagen sind zu beachten.

Das geplante Bauvorhaben wurde genehmigt unter Zugrundelegung des Brandschutzkonzeptes von Ing.-Büro Corde vom 23.04.2020.
Die in diesem Brandschutzkonzept genannten Kompensationsmaßnahmen und Anforderungen an die Ausführung und den Betrieb sind einzuhalten und umzusetzen, soweit in diesem Bescheid bzw. Ergänzungsbescheiden nichts anderes festgelegt wird.
Darüber hinaus sind die Anforderungen und Auflagen des Genehmigungsbescheides und der Ergänzungsbescheide zu beachten, sowie die Grüneintragungen in den genehmigten Plänen und Unterlagen.

Bild 21: Baugenehmigung 2

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 22 von 61



erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

1. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 1.1. für das Überschreiten der vorgeschriebenen Baulinie um 10 m durch den 3-geschossigen Baukörper (Baulinie festgesetzt im Durchführungsplan D 304) und die Befreiung von der Anforderung diese Fläche inklusive Tiefgarageneinfahrt gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (Ziffer 2.2 der textlichen Festsetzungen vom Durchführungsplan D 304).

Bedingung

Alle nicht überbauten Grundstücksflächen sind gemäß Durchführungsplan 304 (Ziffer 2.2 der textlichen Festsetzungen) gärtnerisch zu gestalten und entsprechend dauerhaft zu unterhalten.

Die Überschreitung der Grundflächenzahl (II) inklusive der Nebenanlagen und Zuwegungen darf den Wert von 0,8 nicht überschreiten. Terrassen sind daher im Bereich der Vorgärten nicht zulässig, als versiegelte Flächen entsprechen sie nicht der geforderten gärtnerischen Gestaltung.

Versiegelungen durch erforderliche Nebenanlagen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Für Sitzgruppen im rückwärtigen Bereich ist auf Versiegelungen durch Betonpflaster zu verzichten.

Die seitens des Fachamt Management des öffentlichen Raumes (Stadtgrün) formulierten Anforderungen und aufschiebenden Bedingungen sind einzuhalten.

- 1.2. für das Überschreiten der vorgeschriebenen Baulinie um bis zu 27,60 m nach Norden und um 3,00 m nach Osten durch die eingeschossige Tiefgarage (Baulinie festgesetzt im Durchführungsplan D 304).

Bedingung

Die unterbauten Flächen sind oberirdisch gärtnerisch zu gestalten und entsprechend dauerhaft zu unterhalten. Dafür ist der dementsprechend erforderliche Substrataufbau von mindestens 40 cm, in Teilbereichen von mindestens 0,80 cm vorzusehen.

Die Überschreitung der Grundflächenzahl (II) inklusive der Nebenanlagen und Zuwegungen darf den Wert von 0,8 nicht überschreiten. Terrassen sind daher im Bereich der Vorgärten nicht zulässig, als versiegelte Flächen entsprechen sie nicht der geforderten gärtnerischen Gestaltung.

Versiegelungen durch erforderliche Nebenanlagen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Für Sitzgruppen im rückwärtigen Bereich ist auf Versiegelungen durch Betonpflaster zu verzichten.

Die angrenzenden Nachbarbäume sind in Gänze zu erhalten. Die Herstellung der Tiefgarageneinfahrt ist baumpflegerisch zu begleiten und entsprechende Schutzmaßnahmen im Wurzelbereich der Bäume sind anzuwenden.

Bild 22: Baugenehmigung 2

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 23 von 61

Die seitens des Fachamt Management des öffentlichen Raumes (Stadtgrün) formulierten Anforderungen und aufschiebenden Bedingungen sind einzuhalten.

Aufschiebende Bedingung

2. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn

2.1. bis Baubeginn die Beauftragung eines anerkannten Baumsachverständigen (b.b.u.v.) für die baumpflegerische Begleitung der Baumaßnahme (Abrissarbeiten, Erdarbeiten) beim Fachbereich Stadtgrün nachgewiesen wurde. Über die baumfachliche, bauaufsichtliche Begleitung der Bauausführung und die baumpflegerischen Maßnahmen ist ein Abnahmeprotokoll durch den Baumsachverständigen zu führen und zeitnah der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen (§ 14 Abs. 4 HBauO).

Diese Nebenbestimmungen verlängern nicht die Geltungsdauer der Genehmigung nach § 73 Absatz 1 HBauO.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

3. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:

3.1. Standsicherheit
Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung

Diese Einschränkungen verlängern nicht die Geltungsdauer der Genehmigung nach § 73 Absatz 1 HBauO.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).

Der Bescheid umfasst auch die

Anlage - bauordnungsrechtliche Auflagen und Hinweise
Anlage - immissionsschutzrechtliche Auflagen und Hinweise
Anlage - naturschutzrechtliche Auflagen und Hinweise

Unterschrift

Gebühr
Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Weitere Anlagen
Formblatt - Mitteilung über die Innutzungnahme
Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

NWBZ/04248/2019 Seite 4 von 17

Bild 23: Baugenehmigung 2

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 24 von 61

Anlage zum Bescheid

BAUORDNUNGSRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

Bezirksamt Hamburg-Nord
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Kümmellstraße 6
20249 Hamburg

AUFLAGEN

Ausführungsbeginn

4. Vor Baubeginn sind der Bauaufsichtsbehörde folgende Nachweise vorzulegen:

4.1. Rechtzeitig vor Beauftragung ist eine Fassadenbemusterung (Fassadenfarbe, Fassadenmaterialien, Geländer, Fensterrahmen usw.) vor Ort zu bemustern und mit dem Oberbaudirektor (Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung, Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg) sowie mit der Stadtplanung (Amt für Stadt- und Landschaftsplanung, Kümmellstraße 6, 20249 Hamburg) abzustimmen. Der Bauprüfung ist darüber ein abgestimmtes Protokoll vorzulegen

Nutzungsbeginn

5. Mit der Anzeige über den Nutzungsbeginn sind folgende Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen:

5.1. Bescheinigung nach § 17 HBauO in Verbindung mit § 15 Abs. 1 PVO eines behördlich anerkannten Prüfsachverständigen über die jeweils vollständig durchgeführte Prüfung folgender technischer Anlagen und Einrichtungen:

Sicherheitstreppenraum in Wohngebäuden nach BPD 4/2016 mit Druckbelüftungsanlage (siehe Ziffer 13.)

Bei Erstinbetriebnahme sowie bei einer Wiederinbetriebnahme nach wesentlichen Änderungen ist die Prüfung gemäß § 17 HBauO i. V. m. 15 Abs. 2 PVO durch die Bauherrin oder den Bauherren gemäß § 54 HBauO zu beauftragen.

Auf die Verpflichtung des Betreibers zur Veranlassung der wiederkehrenden Prüfungen der o.g. technischen Anlagen und Einrichtungen gemäß § 17 HBauO i. V. m. 15 Abs. 2 PVO wird hingewiesen.

Die Erstprüfung vor Inbetriebnahme und die wiederkehrenden Prüfungen der oben genannten Anlagen sind nach Prüfverordnung (PVO) durch behördlich anerkannte Prüfsachverständige regelmäßig innerhalb einer Frist von 3 Jahren durchzuführen und nachzuweisen (§ 17 HBauO in Verbindung mit PVO).

NWBZ/04248/2019 Seite 5 von 17

Bild 24: Baugenehmigung 2

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 25 von 61

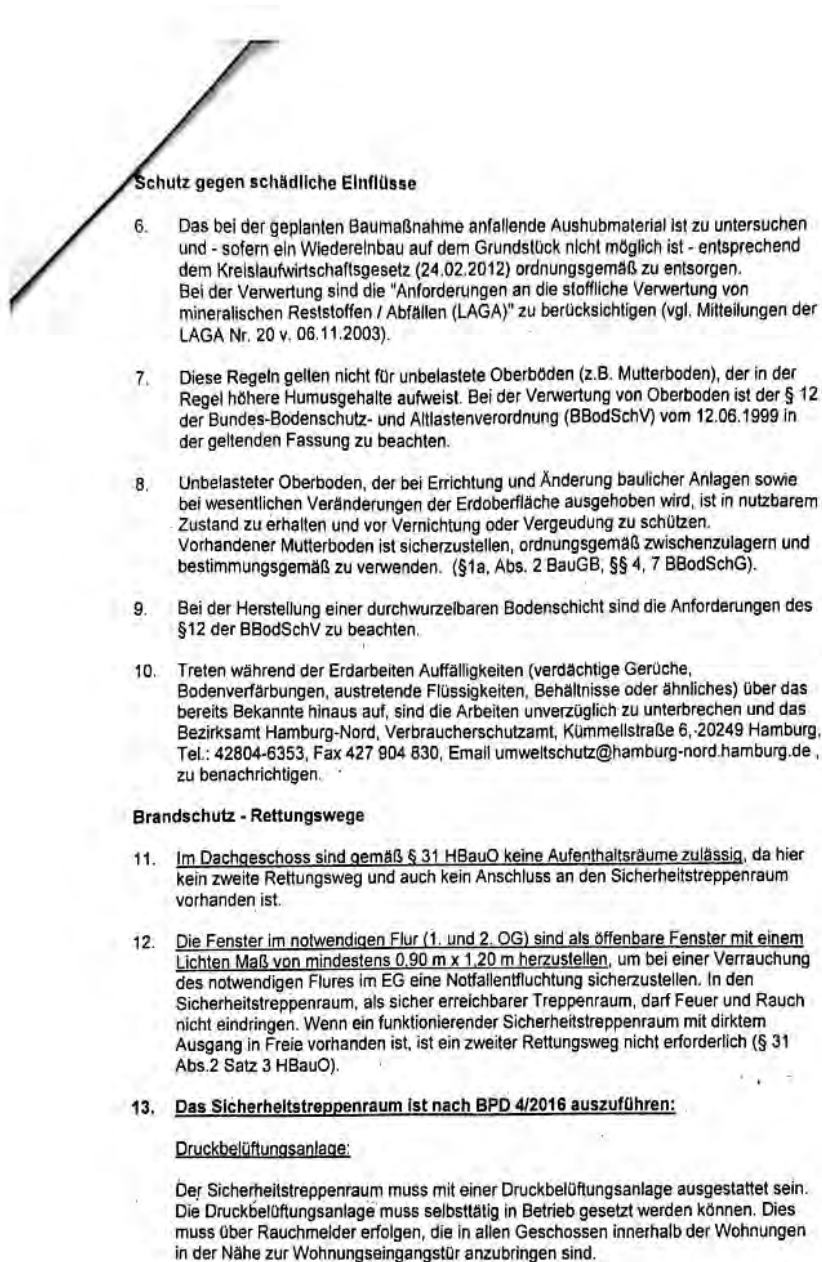
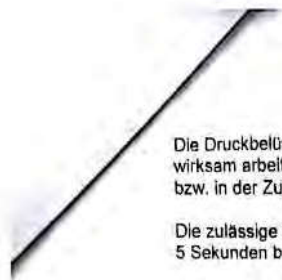


Bild 25: Baugenehmigung 2

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 26 von 61



Die Druckbelüftungsanlage muss innerhalb von 60 Sekunden nach Rauchererkennung wirksam arbeiten. Zusätzlich ist eine manuelle Auslöseeinrichtung im Erdgeschoss bzw. in der Zugangsebene der Feuerwehr vorzusehen.

Die zulässige Regelzeit bei Druckschwankungen darf im eingebauten Zustand maximal 5 Sekunden betragen.

Die Druckbelüftungsanlagen muss so bemessen und beschaffen sein, dass die Luft auch bei geöffneten Türen zu dem vom Brand betroffenen Geschoss und zugleich unter ungünstigen klimatischen Bedingungen entgegen der Fluchtrichtung strömt (aus dem Treppenraum in den notwendigen Flur). Die Strömungsgeschwindigkeit der Luft durch die geöffnete Tür zwischen dem Treppenraum und dem notwendigen Flur muss mindestens 2,0 m/s betragen. Der Treppenraum wird damit frei von Feuer und Rauch gehalten.

Die Zuluftleitung muss eine der Gebäudeklasse entsprechende Feuerwiderstandsdauer haben, wenn sie durch andere Räume geführt wird (z. B. Feuerwiderstandsklasse L90 nach DIN 4102-6). In der Zuluftleitung sind Absperrvorrichtungen gegen Brand- und Rauchübertragung (Brandschutz- und Rauchschutzklappen) nicht zulässig. Im Übrigen müssen die Lüftungsleitungen der Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Lüftungsanlagen (LüAR) entsprechen (s. Liste der Technischen Baubestimmungen, lfd. Nr. 3.5). Für die Leitungsanlagen gelten die Festlegungen der Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Leitungsanlagen (LAR) (s. Liste der Technischen Baubestimmungen, lfd. Nr. 3.6).

Die Stromversorgung für die Druckbelüftungsanlage hat aus der Gebäudehauptverteilung zu erfolgen.

Fenster:

Für Reinigungszwecke sind zu öffnende Fensterelemente im Treppenraum zulässig, wenn gewährleistet ist, dass sie

- nur von Fachpersonal mit Spezialwerkzeug geöffnet werden können und
- sich am Rahmen ein gut lesbarer und dauerhaft angebrachter Hinweis befindet, dass das Fenster zur Funktionsfähigkeit der Sicherheitsdruckanlage stets geschlossen gehalten werden muss.

Notwendiger Flur:

Über den notwendigen Flur ist die Druckentlastung sicher zu stellen. Der notwendige Flur ist dabei weitestgehend zu durchspülen.

Zur Druckentlastung und Durchspülung sind Schächte im notwendigen Flur vorzusehen. Die Öffnungen zum Schacht müssen im Fall eines Brandereignisses automatisch geöffnet werden. Der Öffnungsabschluss im Schacht muss die brandschutztechnische Qualität der Schachtwand erfüllen und rauchdicht sein.

Um auch bei geschlossener Treppenraumtür eine Mindest-Durchspülung des notwendigen Flures zu gewährleisten, muss ein sog. Druckregelventil mit einer Größe von DN 200 als Überströmöffnung in die Treppenraumwand zum notwendigen Flur installiert werden. Die Überströmöffnung bedarf keiner Feuerwiderstandsdauer, es genügt eine verschließbare Klappe.

Bild 26: Baugenehmigung 2

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 27 von 61



Türen:

- Die Tür vom Treppenraum zum notwendigen Flur ist rauchdicht und selbstschließend (RS) auszubilden.
- Die Türen vom notwendigen Flur zu den Wohnungen sind dicht- und selbstschließend (DS) auszubilden.
- Die maximale Türöffnungskraft an den Türen des Sicherheitstreppenraumes und zu den Wohnungen darf, gemessen am Türgriff, nicht mehr als 100 N betragen.

Der Sicherheitstreppenraum mit Druckbelüftungsanlage muss vor Inbetriebnahme sowie jeweils innerhalb einer Frist von 3 Jahren wiederkehrend von einem anerkannten Prüfsachverständigen gemäß Prüfverordnung (PVO) überprüft werden. Der Prüfbescheid ist der Bauaufsicht vorzulegen.

Brandschutz - Bauteilanforderungen

14. Im Kellergeschoss müssen tragende und aussteifende Wände und Stützen in Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 feuerbeständig sein (§ 25 Abs. 2 HBauO).
15. Die Wände notwendiger Treppenräume müssen ihre Brandschutzqualität auch unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung (stoßfest) behalten (§ 33 HBauO).
16. Tragende Wände und Stützen von Garagen sowie Decken über und unter Garagen müssen feuerbeständig sein (§ 8 GarVO)

Verkehrssicherheit

17. Die Absturzsicherungen sind gemäß § 36 HBauO auszuführen, der Bauprüfdienst 3/2013 "Anforderungen an Umwehrungen und Brüstungen" und ggf. die "Technische Regeln für die Verwendung von absturzsichernden Verglasungen" sind zwingend zu beachten.

Technische Gebäudeausrüstung

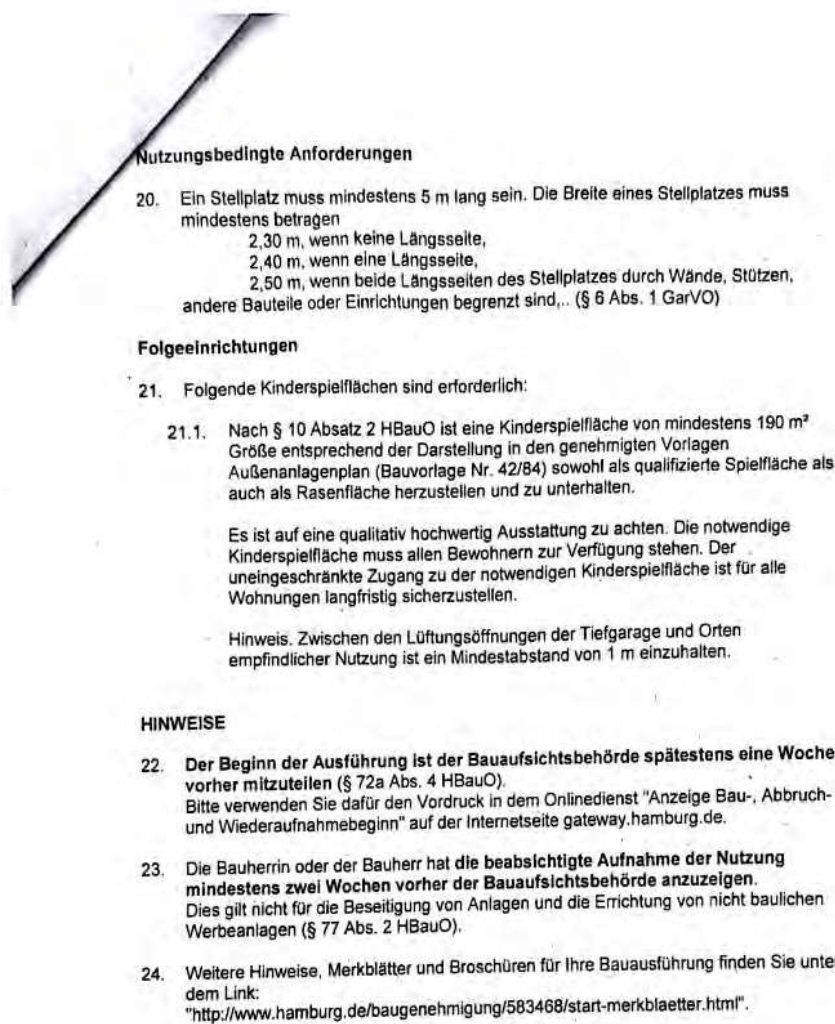
18. Für die natürliche Lüftung der Mittelgarage sind die angebotenen Lüftungsquerschnitte der beiden Dachentlüftungen mit jeweils einem freien Querschnitt von 2,25 m² und das Garagengittertor mit einem freien Querschnitt von 5,72m² zwingend erforderlich (Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und offenen Stellplätzen vom 17. Januar 2012 (Garagenverordnung - GarVO)).
19. Die Funktionsfähigkeit der natürlichen Be- und Entlüftung der Tiefgarage ist nach der Inbetriebnahme durch eine CO-Langzeitmessung von mindestens einem Monat nachzuweisen (§ 17 Abs. 3 GarVO).

Die CO-Langzeitmessung ist durch einen gemäß PVO anerkannten Sachverständigen durchzuführen.

Bild 27: Baugenehmigung 2

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 28 von 61



NWBZ/04248/2019

Seite 9 von 17

Bild 28: Baugenehmigung 2

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 29 von 61

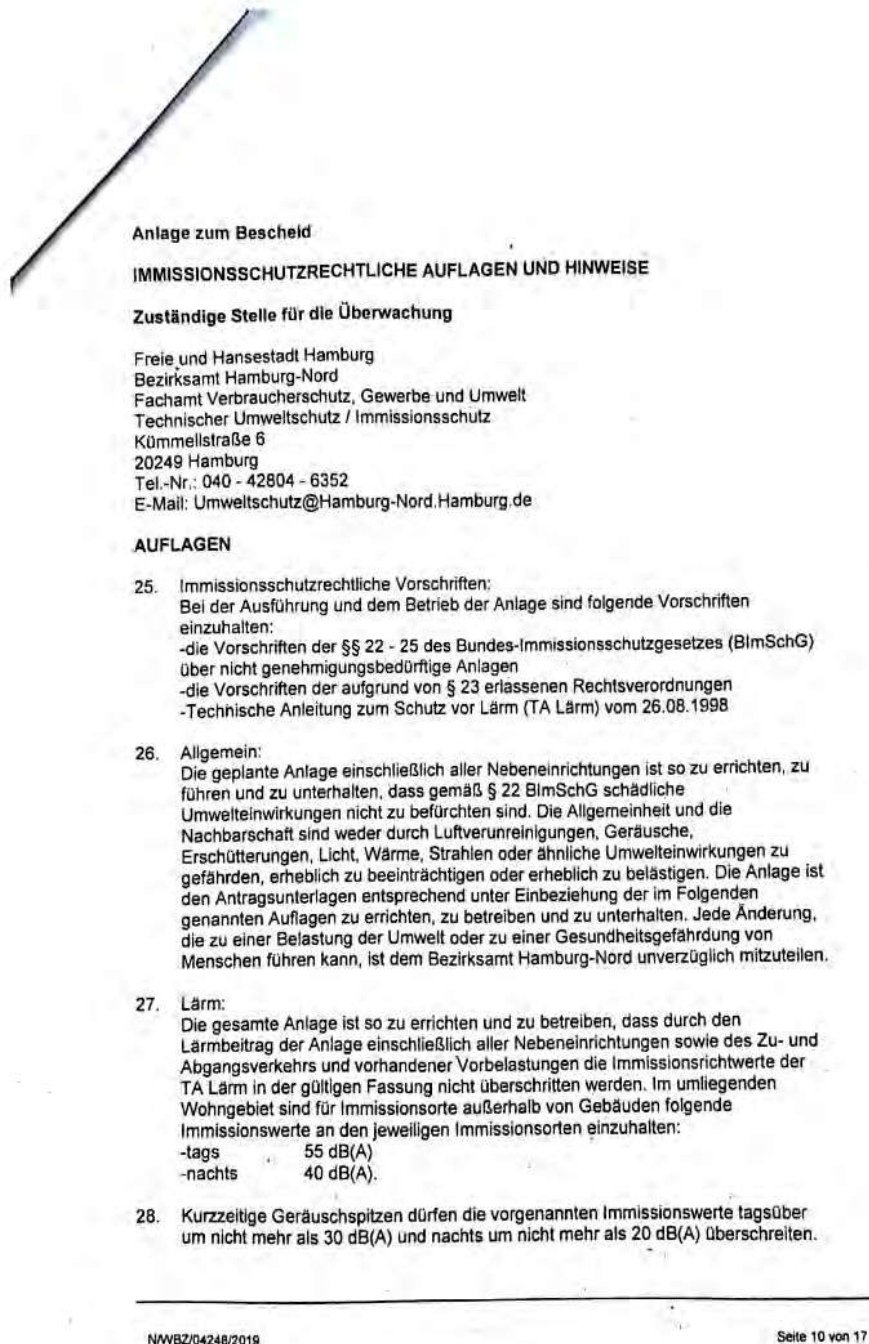


Bild 29: Baugenehmigung 2

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

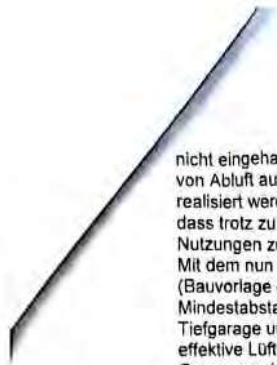
Seite 30 von 61

28. Bei Geräuschübertragung innerhalb des Gebäudes oder bei Körperschallübertragung sind folgende Immissionswerte an den jeweiligen Immissionsorten innerhalb des Gebäudes einzuhalten:
- | | |
|---------|----------|
| -tags | 35 dB(A) |
| -nachts | 25 dB(A) |
- Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen diese um nicht mehr 10 dB(A) überschreiten.
30. In Gebieten nach Nummer 6.1 Buchstabe e bis g TA Lärm wird bei Geräuscheinwirkungen in der Zeit von 06.00-07.00 Uhr und von 20.00-22.00 Uhr werktags sowie an Sonn- und Feiertagen von 06.00-09.00, 13.00-15.00 und 20.00-22.00 Uhr die erhöhte Störwirkung durch einen Zuschlag von 6 dB(A) bewertet.
31. Ton-, Impuls- oder Informationshaltigkeit von Anlagengeräuschen wird mit Zuschlägen entsprechend der Intensität berücksichtigt.
32. Die Immissionswerte beziehen sich auf folgende Zeiten:
- | | |
|---------|-------------------|
| -tags | 06.00 – 22.00 Uhr |
| -nachts | 22.00 – 06.00 Uhr |
33. Für die Beurteilung der Nachtzeit ist die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel, zudem die Anlage beiträgt, maßgebend.
34. Auf den Nachweis der Einhaltung der Richtwerte nach TA Lärm wird vorbehaltlich verzichtet.
Liegen der immissionsschutzrechtlichen Überwachungsstelle begründete Beschwerden über Lärmbelästigungen durch die beantragte Anlage vor, ist der Nachweis nachzuholen, in dem betreiberseitig Schallpegelmessungen an relevanten Immissionspunkten durch eine nach § 26 oder 29b BImSchG benannten Messstelle veranlasst werden. Ergeben sich dabei zusätzlich erforderliche Schallschutzmaßnahmen, sind diese unverzüglich zu ergreifen.
35. Das Tiefgaragentor ist lärmarm auszuführen, der Garagentorantrieb ist so zu gestalten, dass keine impulshaltigen Geräusche entstehen können. Dabei ist vor allem das Erreichen der jeweiligen Endposition zu beachten.
36. Die Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenrampen sind so zu gestalten, dass keine impulshaltigen Geräusche entstehen können (z. B. durch verschraubbare Rinnenabdeckungen)
37. Schadstoffimmissionen aus der Tiefgarage:
Die Tiefgaragenabluft ist so abzuleiten, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen an Orten empfindlicher Nutzung zu befürchten sind. Zur Beurteilung sind die Regelungen zur Ableitung von Abluft aus Tiefgaragen von 1997 zu beachten. Gemäß der oben genannten Regelungen sind zwischen Lüftungsöffnungen und Orten empfindlicher Nutzung (Fenster und Türen von Aufenthaltsräumen, Balkonen, Terrassen, Spielplätzen oder anderen sensiblen Aufenthaltsorten, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt geeignet sind) Mindestabstände einzuhalten. Die einzuhaltenden Mindestabstände sind abhängig von der Stellplatzanzahl, der Anzahl und Größe der Lüftungsöffnungen sowie von der Belüftungsart.
38. Die sich für die geplante Tiefgarage ergebenden Mindestabstände zwischen den Lüftungsöffnungen der Tiefgarage und Orten empfindlicher Nutzung werden gemäß des Lüftungsgutachtens der Firma Metcon vom 20. Juli 2020 (Bauvorlage 42/69)

Bild 30: Baugenehmigung 2

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 31 von 61



nicht eingehalten. Gemäß Kapitel 2, letzter Absatz, der „Regelungen zur Ableitung von Abluft aus Tiefgaragen“ von 1997 kann in solchen Fällen eine natürliche Lüftung realisiert werden, wenn mit einer Einzelfallprüfung gutachterlich nachgewiesen wird, dass trotz zu geringer Abstände keine schädlichen Einwirkungen auf empfindliche Nutzungen zu befürchten sind.

Mit dem nun vorliegenden Gutachten der Firma Metcon vom 09. September 2020 (Bauvorlage 42/76) wird dies unter der Voraussetzung nachgewiesen, dass ein Mindestabstand von mindestens 1 m zwischen den Lüftungsöffnungen der Tiefgarage und Orten empfindlicher Nutzung eingehalten wird. Dabei kann die effektive Lüftungsfläche des Tiefgaragentores innerhalb der planseitig festgelegten Grenzen zwischen 2,16 Quadratmeter und 3,0 Quadratmeter frei gewählt werden.

39. Die Lüftungsöffnungen und die Tiefgarage sind unter Beachtung der Vorgaben des Lüftungsgutachtens der Firma Metcon vom 20. Juli 2020 (Bauvorlage 42/69) sowie des Gutachten der Firma Metcon vom 09. September 2020 (Bauvorlage 42/76) auf Grundlage der den Gutachten zugrundeliegenden Planunterlagen zu errichten und zu betreiben.
40. Zwischen den Lüftungsöffnungen und Orten empfindlicher Nutzung (Fenster und Türen von Wohn- und Arbeitsräumen, Balkonen, Terrassen, Kinderspielflächen oder ähnlich sensiblen Aufenthaltsbereichen) ist ein Mindestabstand von mindestens 1 m (horizontal oder vertikal) einzuhalten.
41. Die Mindestabstände von 1 m um die Tiefgaragenlüftungsöffnungen sind im Bereich der Spiel- und Freizeitanlagen unzugänglich auszuführen, z. B. durch Abpflanzungen, sodass der dauerhafte Aufenthalt von Kindern und Personen im Mindestabstand zu den Lüftungsöffnungen ausgeschlossen werden kann.
42. Das Tiefgaragentor ist mit einer automatischen Schließvorrichtung nach jeder Ein- und Ausfahrt zu versehen.
43. Feuerungsanlagen:
Sofern Feuerungsanlagen im Anwendungsbereich der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) errichtet und betrieben werden sollen, sind die Anforderungen der 1. BImSchV in der gültigen Fassung zu erfüllen. Bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe sind insbesondere die Ableitbedingungen für Abgase nach § 19 der 1. BImSchV zu erfüllen. Die Einhaltung dieser Pflichten ist gemäß § 14 Absatz 1 der 1. BImSchV vom einer/m Schornsteinfeger/in vor Inbetriebnahme feststellen zu lassen. Für gasförmige oder flüssige Brennstoffe wird hinsichtlich der Abführung von Abgasen auf die Einhaltung der Anforderungen der Feuerungsverordnung (FeuVO) verwiesen, insbesondere auf § 9 der FeuVO.
44. Licht:
Bei Einrichtung von Werbe- oder Außenbeleuchtungsanlagen sind die Hinweise der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen in der aktuellen Fassung zu beachten. Die dort festgelegten Immissionsrichtwerte müssen an allen maßgebenden Immissionsorten eingehalten werden.

Bild 31: Baugenehmigung 2

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 32 von 61

- HINWEISE**
45. Nach § 24 BImSchG besteht auch nach Erteilung der Genehmigung die Möglichkeit, Anordnungen zu treffen, sofern festgestellt wird, dass die Allgemeinheit und die Nachbarschaft nicht ausreichend vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt ist.
 46. Die Beurteilung der von der Anlage einschließlich aller Nebeneinrichtungen erzeugten Geräusche erfolgt gemäß der sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) in der jeweils gültigen Fassung.
 47. Die Beurteilung der von der Anlage einschließlich aller Nebeneinrichtungen erzeugten Lichtimmissionen erfolgt nach den Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 13. September 2012 bzw. einem späteren gültigen Beschluss.
 48. Auf die Bestimmungen der Feuerungsverordnung (FeuVO) vom 25. September 2007 wird hingewiesen.
 49. Die Anforderungen der Technischen Baubestimmung -Schallschutz- (Schallschutz im Hochbau; DIN 4109) sind einzuhalten. Der messtechnische Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen nach der technischen Baubestimmung - Schallschutz- ist spätestens bei Lärmbeschwerden vorzulegen.

Bild 32: Baugenehmigung 2

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 33 von 61

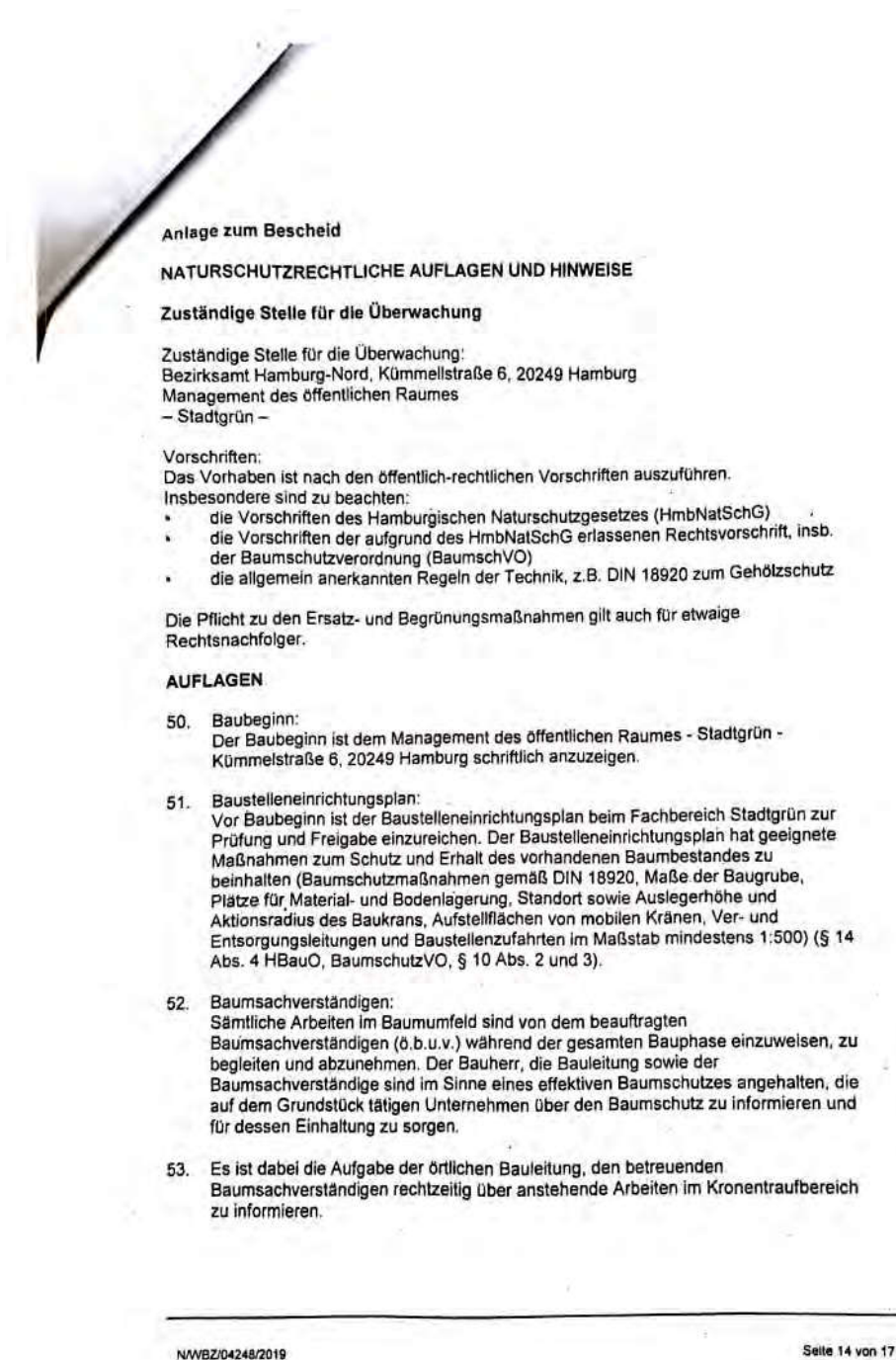
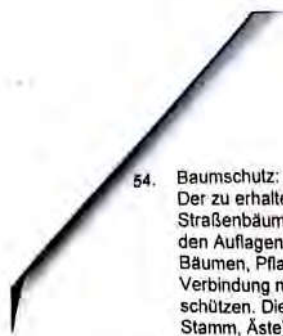


Bild 33: Baugenehmigung 2

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 34 von 61

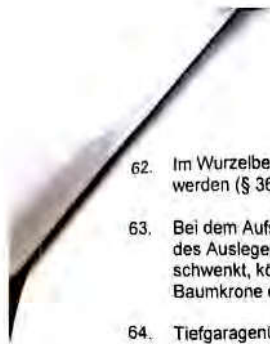


54. **Baumschutz:**
Der zu erhaltende Baum-/ Heckenbestand auf Nachbargrund (inkl. der Straßenbäume) ist vor Beginn und während der gesamten Baumaßnahme gemäß den Auflagen der Hamburger Baumschutzverordnung, der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) in Verbindung mit der RAS-LP 4 sowie der ZTV-Baumpflege (aktuelle Ausgabe) zu schützen. Die Baumschutzverordnung regelt, dass geschützte Bäume (Wurzeln, Stamm, Äste) nicht entfernt oder beschädigt werden dürfen. Der Wurzelbereich umfasst nach DIN 18920 den Kronenbereich plus 1,50 m nach allen Seiten.
55. Die zu erhaltenden Bäume im Umfeld des Baugeschehens sind fachgerecht vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und mit einem ortsfesten Baumschutzzaun im Bereich der Kronentraufkante zu sichern. Innerhalb dieses Bereiches dürfen weder Niveauveränderungen vorgenommen, noch Materialien gelagert oder Maschinen abgestellt und auch dauerhaft keine Bodenbefestigungen aufgebracht werden. Ausnahmeregelungen sind mit dem Baumsachverständigen abzustimmen (§ 14 Abs. 4 HBauO).
56. Ist ein Baumschutzzaun aus bautechnischen Gründen nicht möglich, so ist zum Schutz des Baumstammes vor mechanischen Beschädigungen ein Mantel mit Polsterung herzustellen.
Der Mantel darf den Baumstamm und die Wurzelanläufe nicht berühren. Die Polsterung des Stammes erfolgt durch zweimaliges Umwickeln mit kokosummanteltem Drainrohr, oben NW80mm, unten NW 100mm. Die Ummantelung erfolgt mit Brettern, 24 mm dick, lückenlos befestigt, Höhe 2 m. Der dann verbleibende, offen liegende Wurzelraum ist nach DIN 18920 mit einem dauerhaften Überfahrerschutz als Baggermatratzen, Stelconplatten o.ä. zu sichern. Ein Wurzeldruck jeglicher Art darf nicht erfolgen (§ 14 Abs. 4 HBauO).
57. Die Baumkronen sind vor Beschädigungen durch Geräte und Fahrzeuge zu schützen, ggf. sind Äste hochzubinden (§ 14 Abs. 4 HBauO).
58. Entstehen trotz der Schutzmaßnahmen Schäden an einem der Bäume auf angrenzenden Grundstücken (ausgenommen Straßenbäume), so müssen diese unverzüglich durch einen Fachmann (Mindestanforderungen für den Ausführenden vor Ort: Fachagrarwirt für Baumpflege oder vergleichbar) behandelt werden. (§ 14 Abs. 4 HBauO)
59. Entstehen trotz der Schutzmaßnahmen Schäden an einem der Straßenbäume, so ist unverzüglich der Fachbereich Stadtgrün darüber zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
60. Alle baumnahen Wegebauten, Einbauten, Landschaftsbauarbeiten sind vom Baumsachverständigen einzuweisen und zu begleiten. Insbesondere ist die geplante Zuwegung und Tiefgaragenrampe baumverträglich herzustellen.
61. Sämtliche Tiefbauarbeiten wie Abgrabungen, Schachtungen und/oder Verbohlung im Wurzelbereich der angrenzenden Bäume sind in Handschachtung durch einen anerkannten Fachbetrieb für Baumpflege, unter Berücksichtigung der ZTV-Baumpflege (aktuelle Ausgabe) durchzuführen und durch den beauftragten Baumsachverständigen zu begleiten. (§ 14 Abs. 4 HBauO). Die Schachtungsmaßnahmen sind ggf. mittels Saugwagen vorzusehen. Der Einsatz von Maschinen ist nur nach Freigabe durch einen Baumsachverständigen erlaubt.

Bild 34: Baugenehmigung 2

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 35 von 61



62. Im Wurzelbereich der Bäume dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden (§ 36 HmbVwVfG).
63. Bei dem Aufstellen eines Baukrans ist darauf zu achten, dass der Schwenkbereich des Auslegers nicht in die Baumkrone reicht. Da bei Arbeitsruhe der Kran frei schwenkt, können nicht wiedergutmachende Schäden durch den Ausleger in der Baumkrone entstehen. (§ 14 Abs. 4 HBauO)
64. Tiefgaragenüberdeckung:
Im Bereich der Grundstücksfreifläche ist eine Mindestüberdeckung oberhalb etwaiger Drainagemaßnahmen mit vegetationsfähigem Boden bzw. Erdsustrataufbau von 40 cm aufzubringen. Im Bereich der Baumpflanzungen ist eine Überdeckung mit vegetationsfähigem Boden bzw. Erdsustrataufbau von mind. 80 cm aufzubringen, um den dauerhaften Erhalt der Bäume zu gewährleisten.
65. Ersatz:
Als Ersatz für die beim Abbruch gefällten Bäume sind 6 heimische Laubbäume, Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
66. Ersatzpflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen vorzunehmen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Gehölze derselben Art zu ersetzen (§ 36 HmbVwVfG).
67. Neu gepflanzte Bäume sind in ihrer natürlichen Wuchsform (vollständige Kronenentwicklung) zu erhalten (§ 36 HmbVwVfG).
68. Die Ersatzpflanzung ist bis zum 15.04. nach Baufertigstellung durchzuführen (§ 36 HmbVwVfG).
Die Durchführung der Ersatzpflanzung ist der o.g. Dienststelle durch Vorlage des Lieferscheins oder der Rechnung der Gehölze bis spätestens 2 Wochen nach der Frist zur Erfüllung der Auflagen nachzuweisen.
69. Der eingereichte „Genehmigungsplan Außenanlagen“ BV 42/84 ist umzusetzen.

HINWEISE

70. Gehwegüberfahrt
Die Gehwegüberfahrt zum Grundstück im öffentlichen Raum ist nicht Bestandteil dieser Genehmigung, ist gesondert mit dem Fachbereich Stadtgrün und Fachbereich Tiefbau abzustimmen und erforderliche Maßnahmen sind festzulegen. Hier ist eine Sonderbauweise erforderlich.

Bild 35: Baugenehmigung 2

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 36 von 61

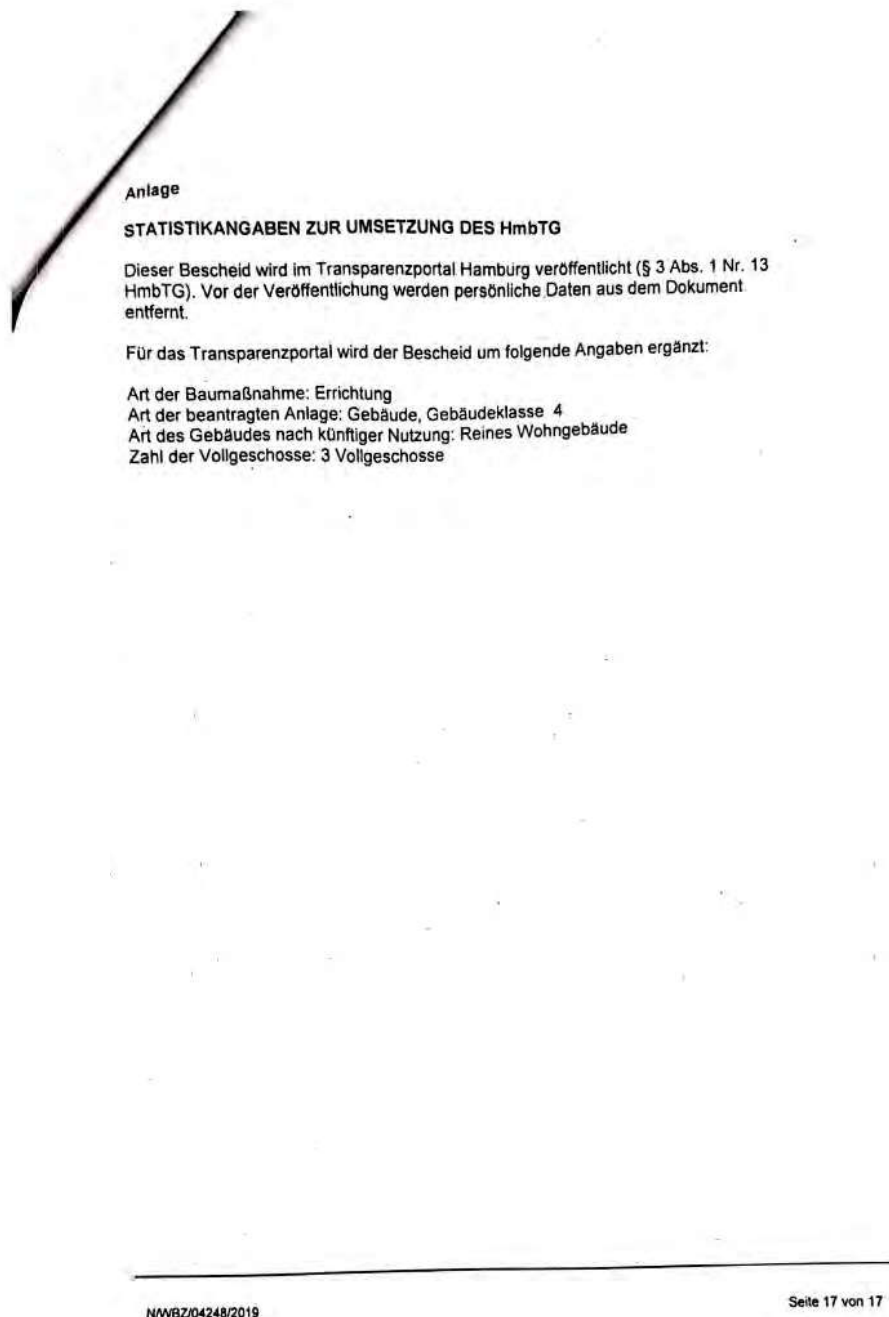


Bild 36: Baugenehmigung 2

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 37 von 61

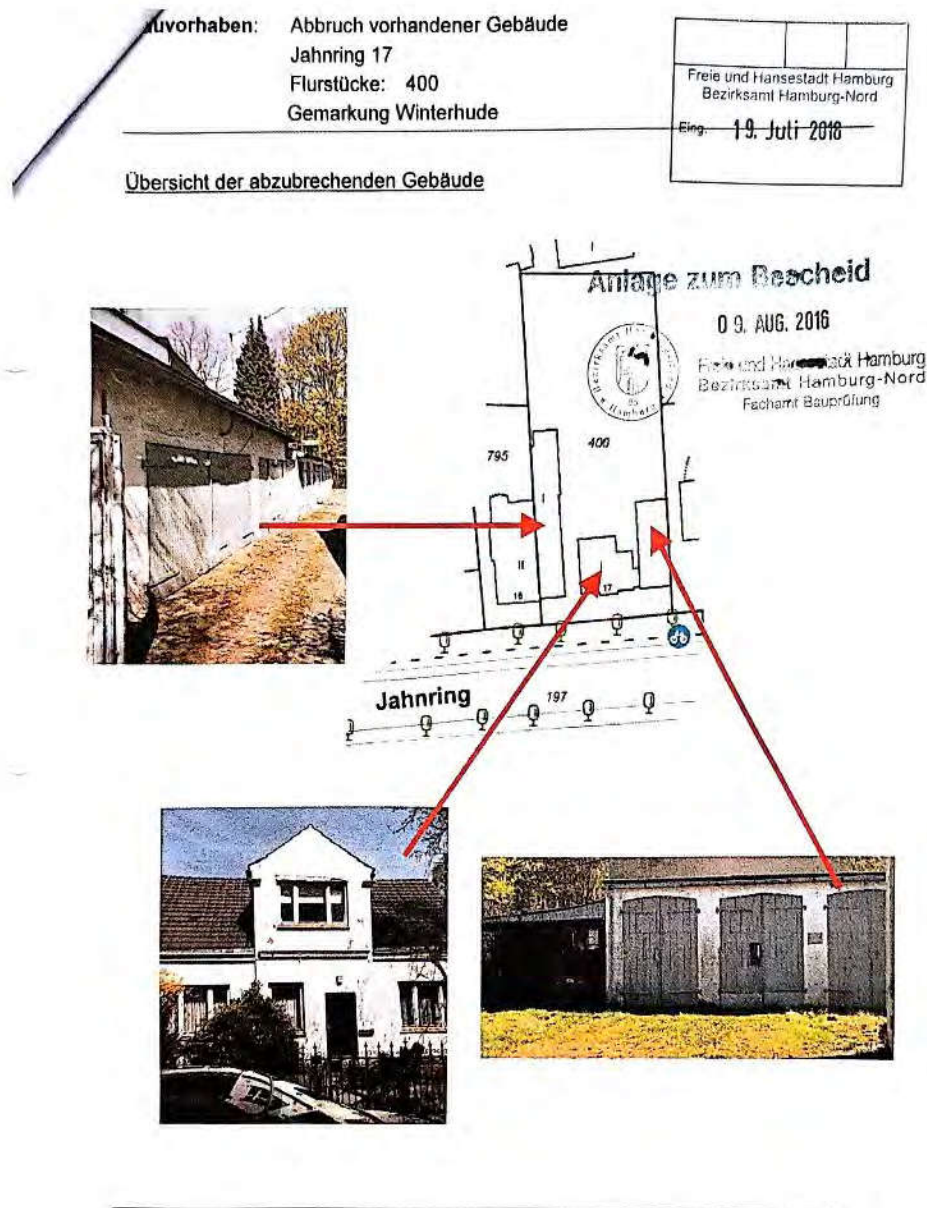


Bild 37: Abriss Altbebauung

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

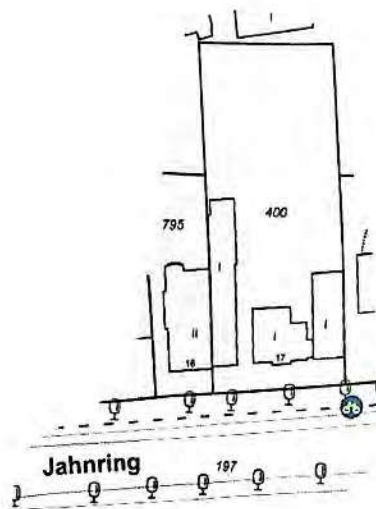
Seite 38 von 61

Bauvorhaben: Abbruch vorhandener Gebäude
Jahnring 17
Flurstücke: 400
Gemarkung Winterhude

Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksamt Hamburg-Nord		
Eing.	19. Juli 2016	

Abbruch Jahnring 17

Übersicht der betroffenen Flurstücke



Anlage zum Bescheid

09. AUG. 2016



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Nord
Fachamt Bauprüfung

Bild 38: Abriss Altbebauung

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 39 von 61

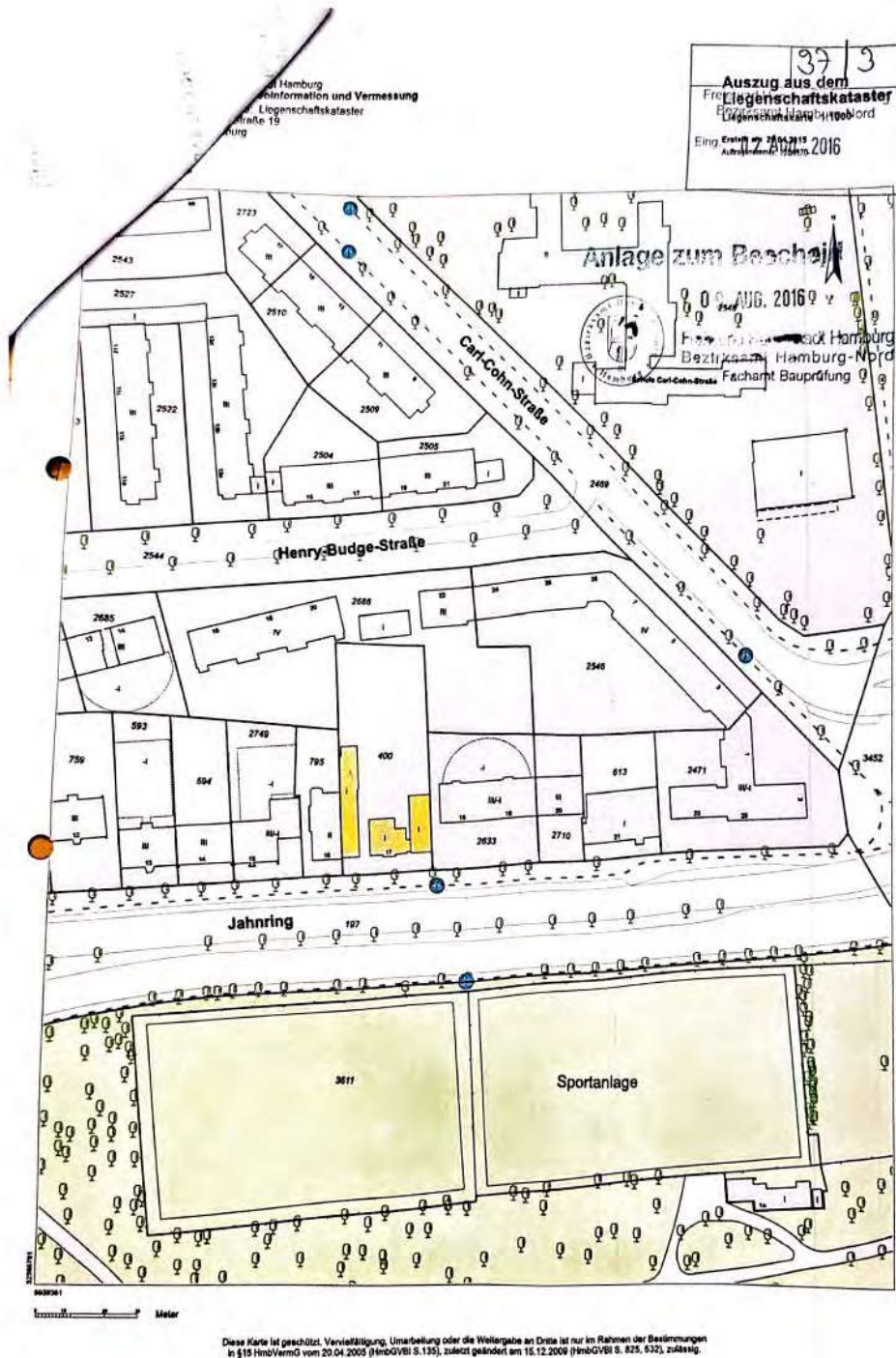


Bild 39: Abriss Altbebauung

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 40 von 61

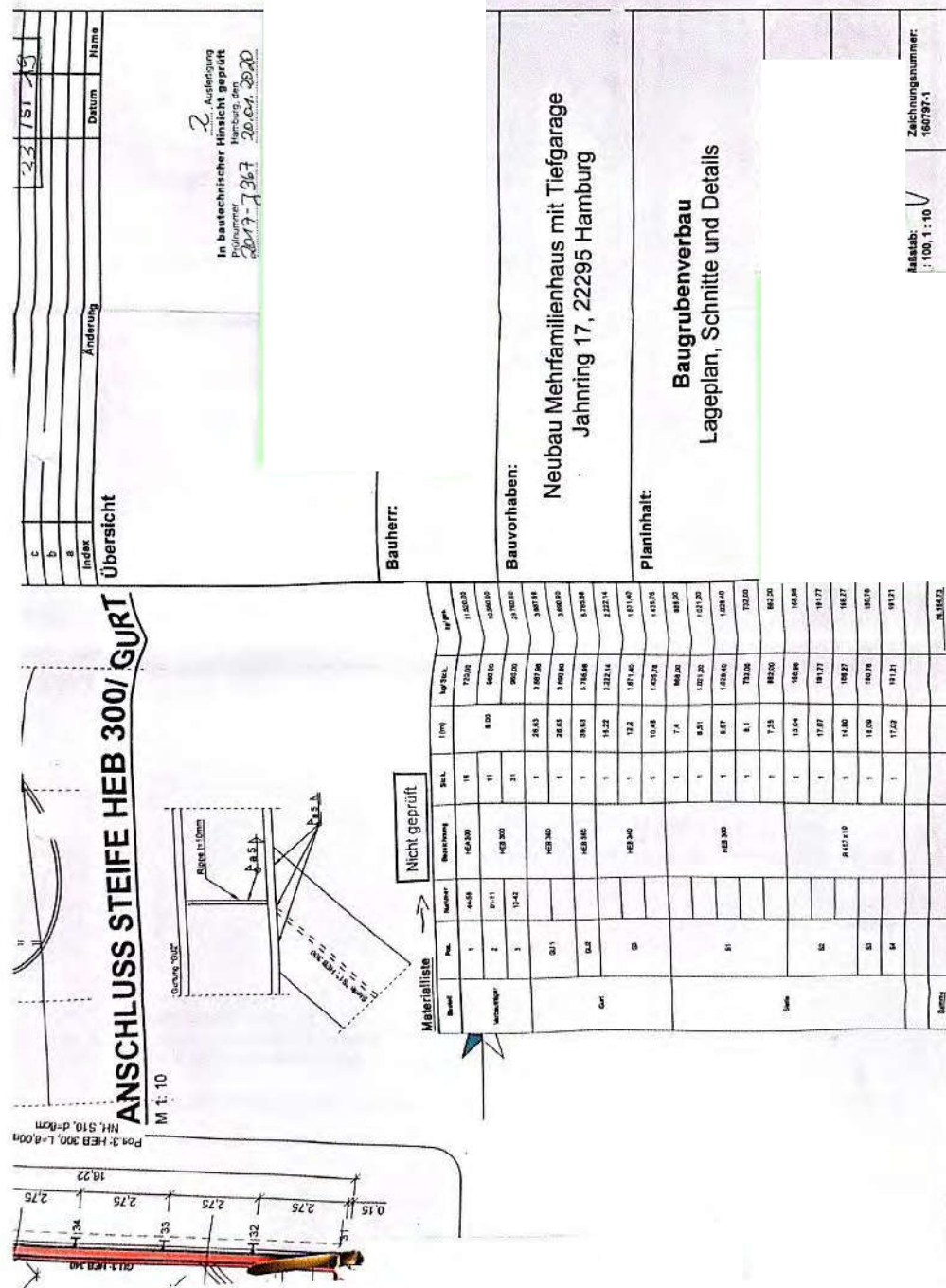


Bild 40: Baugrubenverbau

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 41 von 61

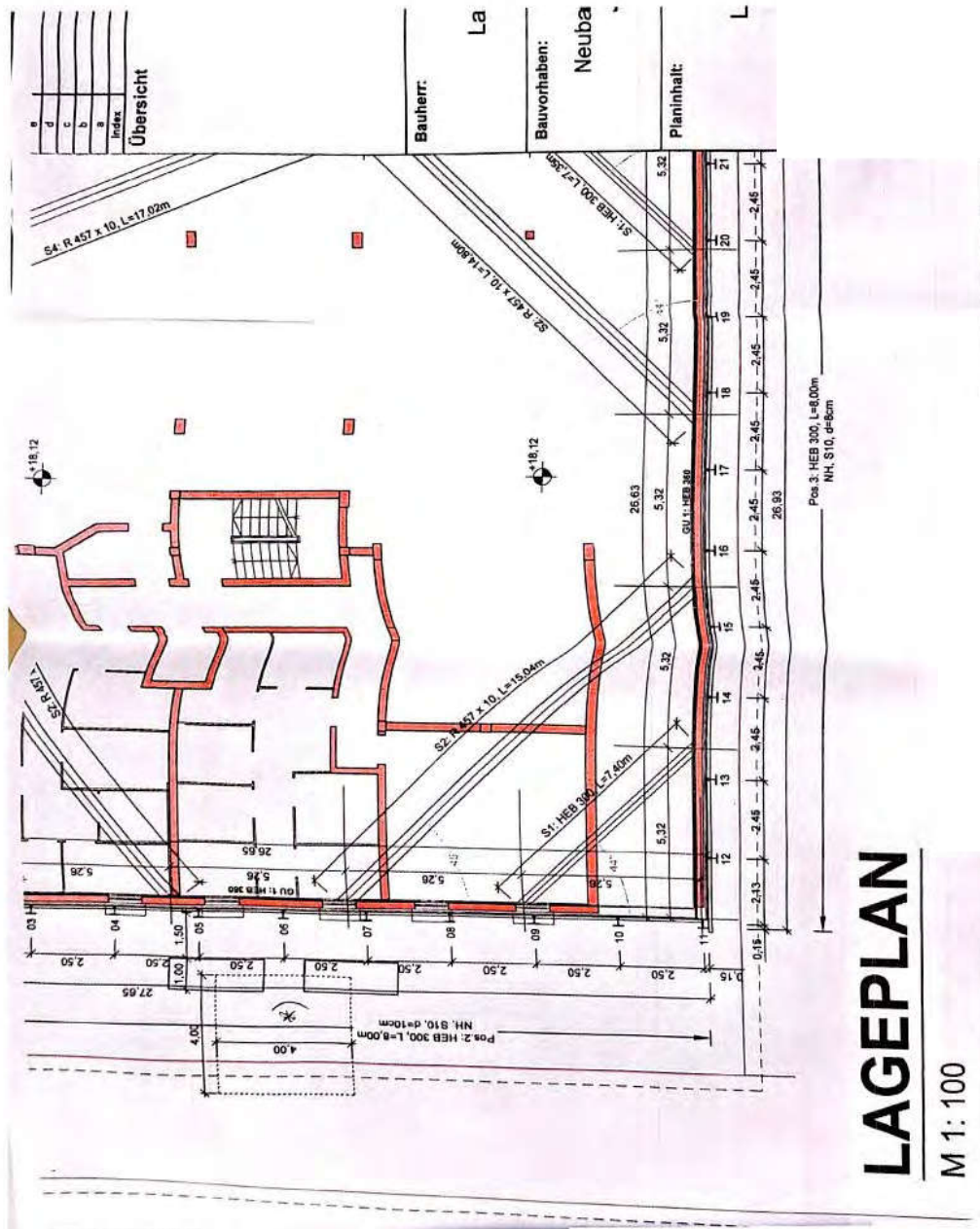


Bild 41: Baugrubenverbau

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 42 von 61

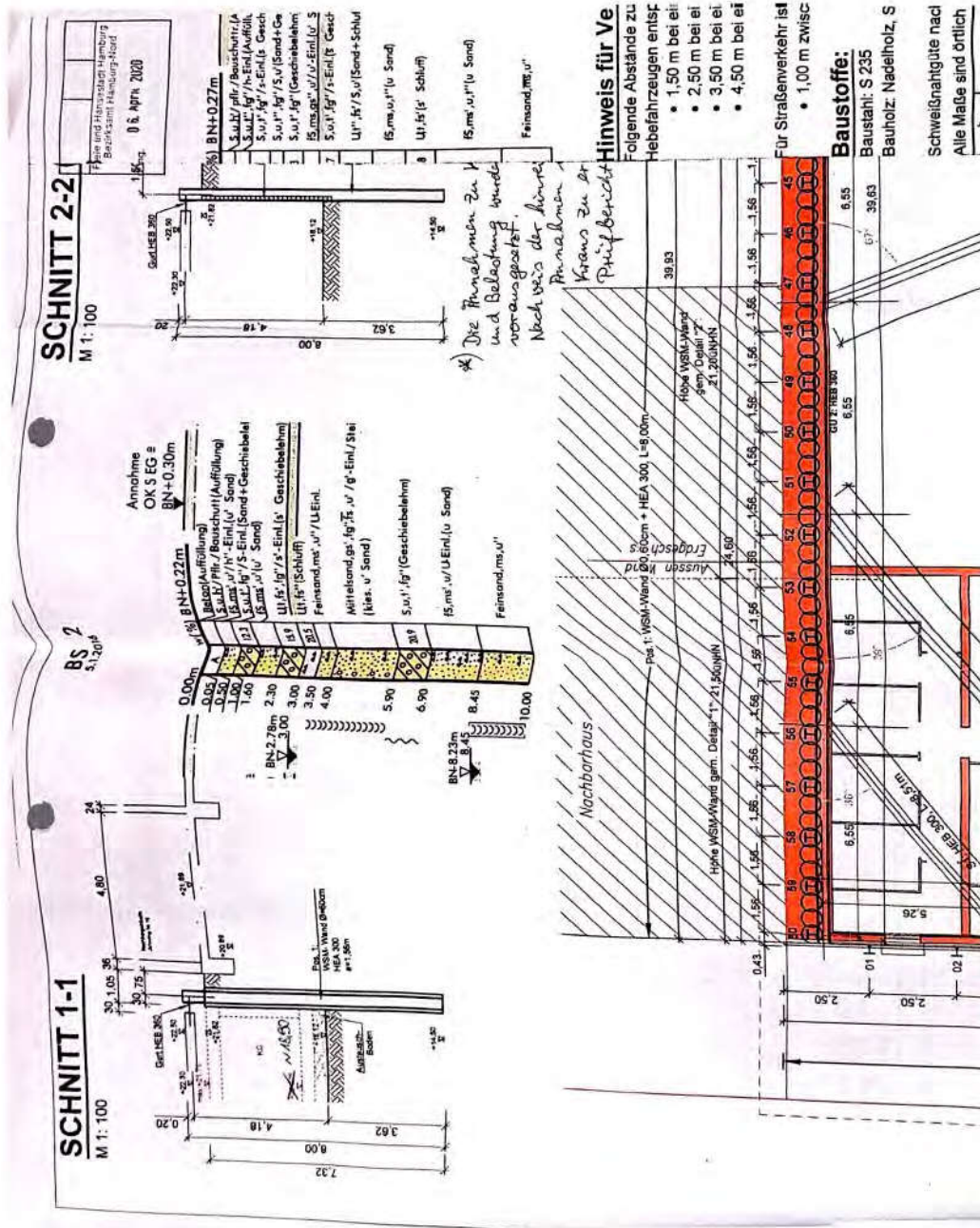


Bild 42: Baugrubenverbau

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 43 von 61

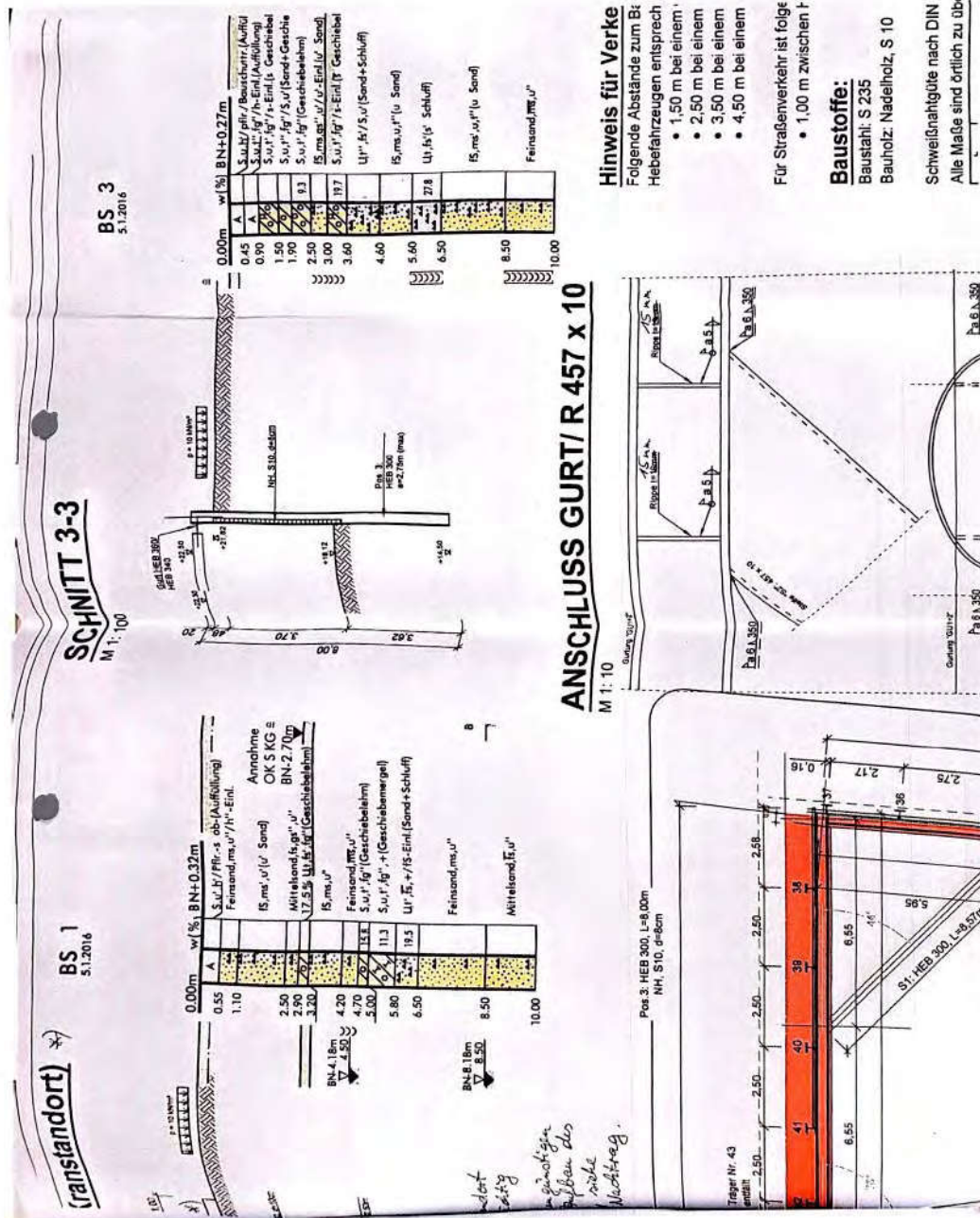


Bild 43: Baugrubenverbau

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 44 von 61

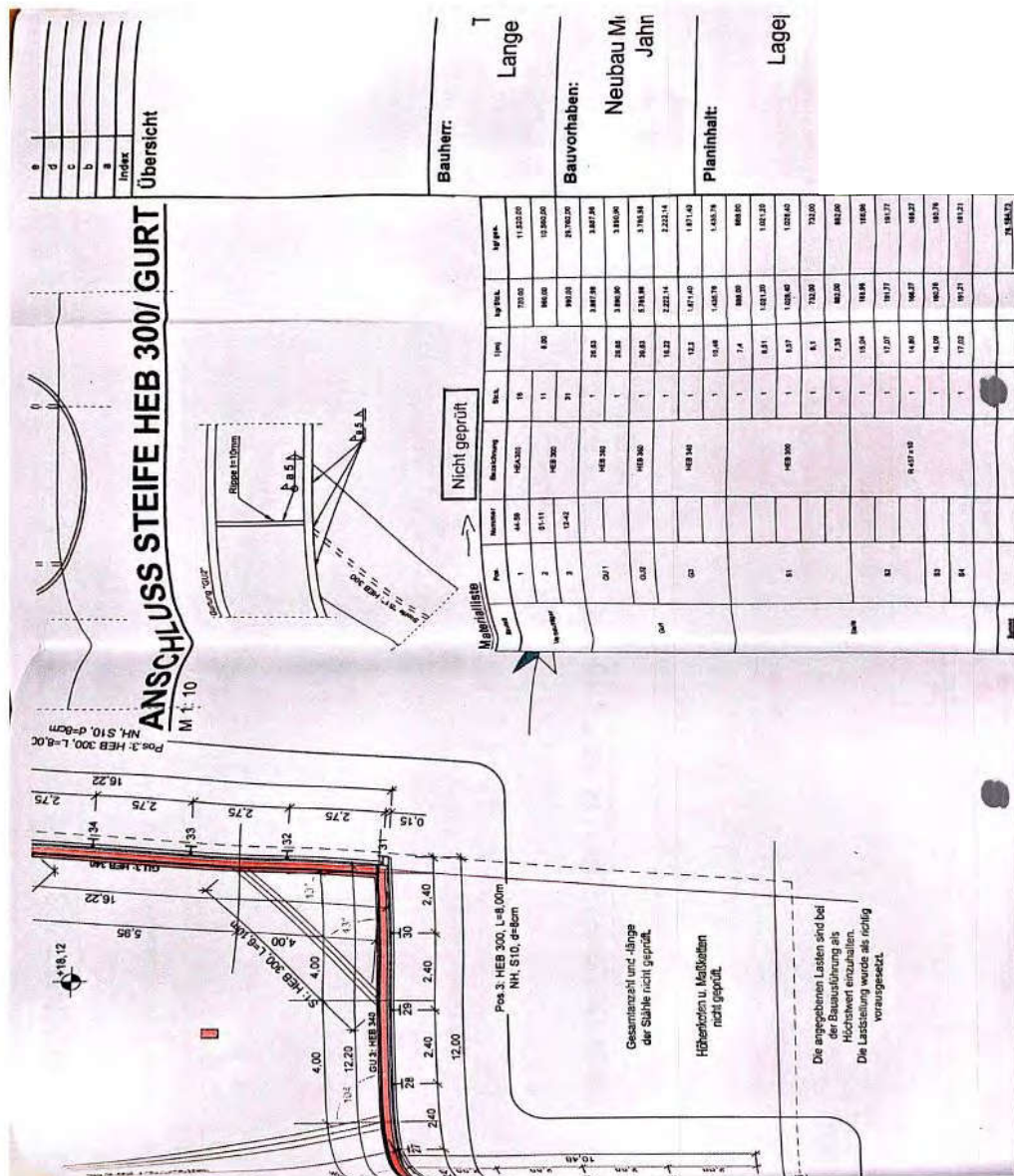


Bild 44: Baugrubenverbau

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 45 von 61

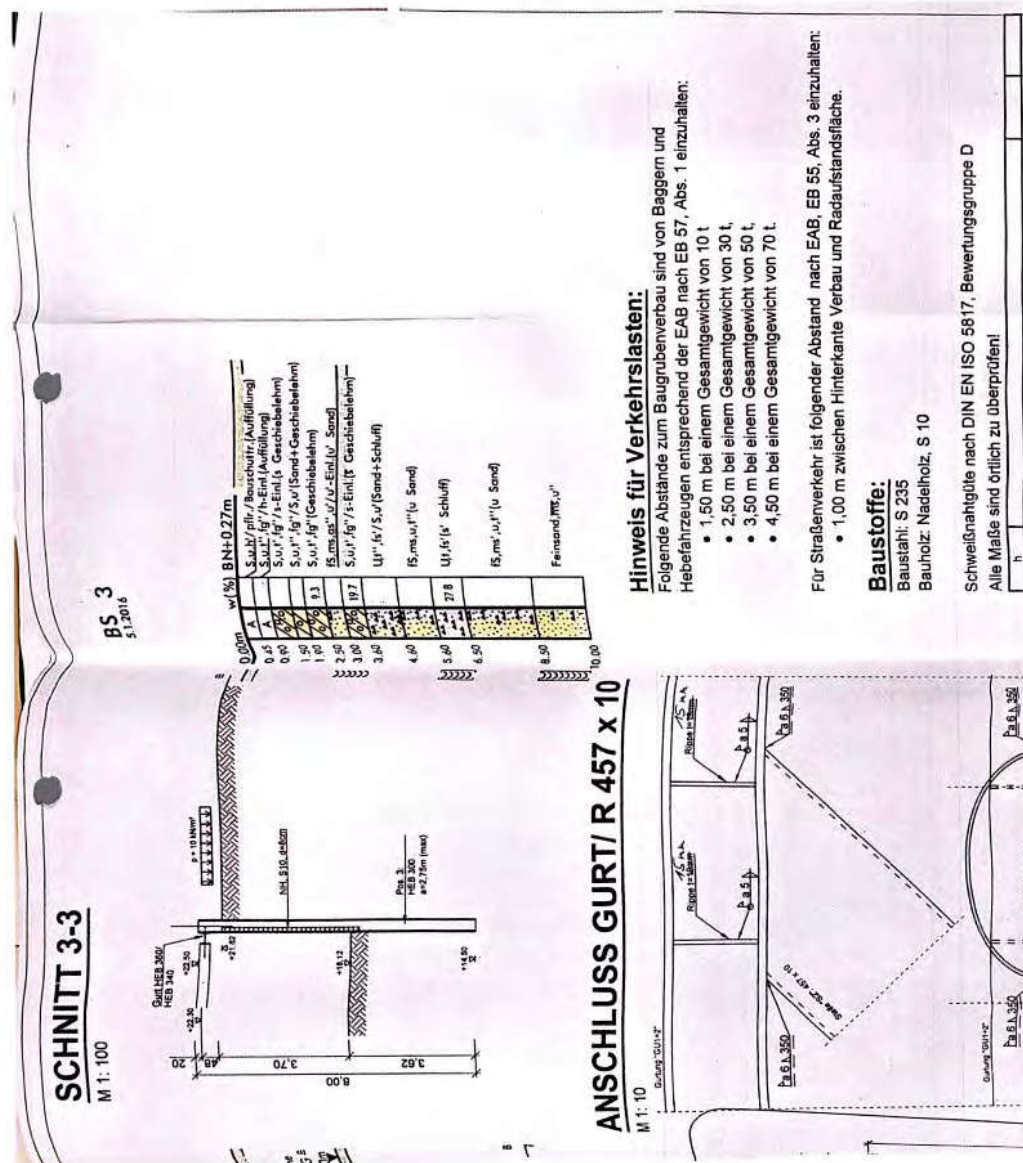


Bild 45: Baugrubenverbau

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 46 von 61



Bild 46: Abgeschlossenheit

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 47 von 61

mit Nummer 01 bis 21 bezeichneten Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage sind in sich abgeschlossen.

Die Abgeschlossenheit der Wohnungen und sonstigen Räume in dem zu errichtenden Gebäude wird nach § 3 Abs. 3 WEG zur Begründung von Wohnungseigentum bescheinigt.

Hinweise

1. Die in den Aufteilungsplänen gemachten Angaben zu den Raumgrößen und Raummaßen wurden nicht geprüft.
2. Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.
3. Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung bescheinigt ausschließlich die Abgeschlossenheit der Einheiten in einem Gebäude und ersetzt nicht eine gegebenenfalls notwendige bauordnungsrechtliche Genehmigung oder die Einholung anderer öffentlich-rechtlicher Zulassungsentscheidungen und/oder Genehmigungen.



Bild 47: Abgeschlossenheit

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 48 von 61



Bild 48: Abgeschlossenheit

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 49 von 61

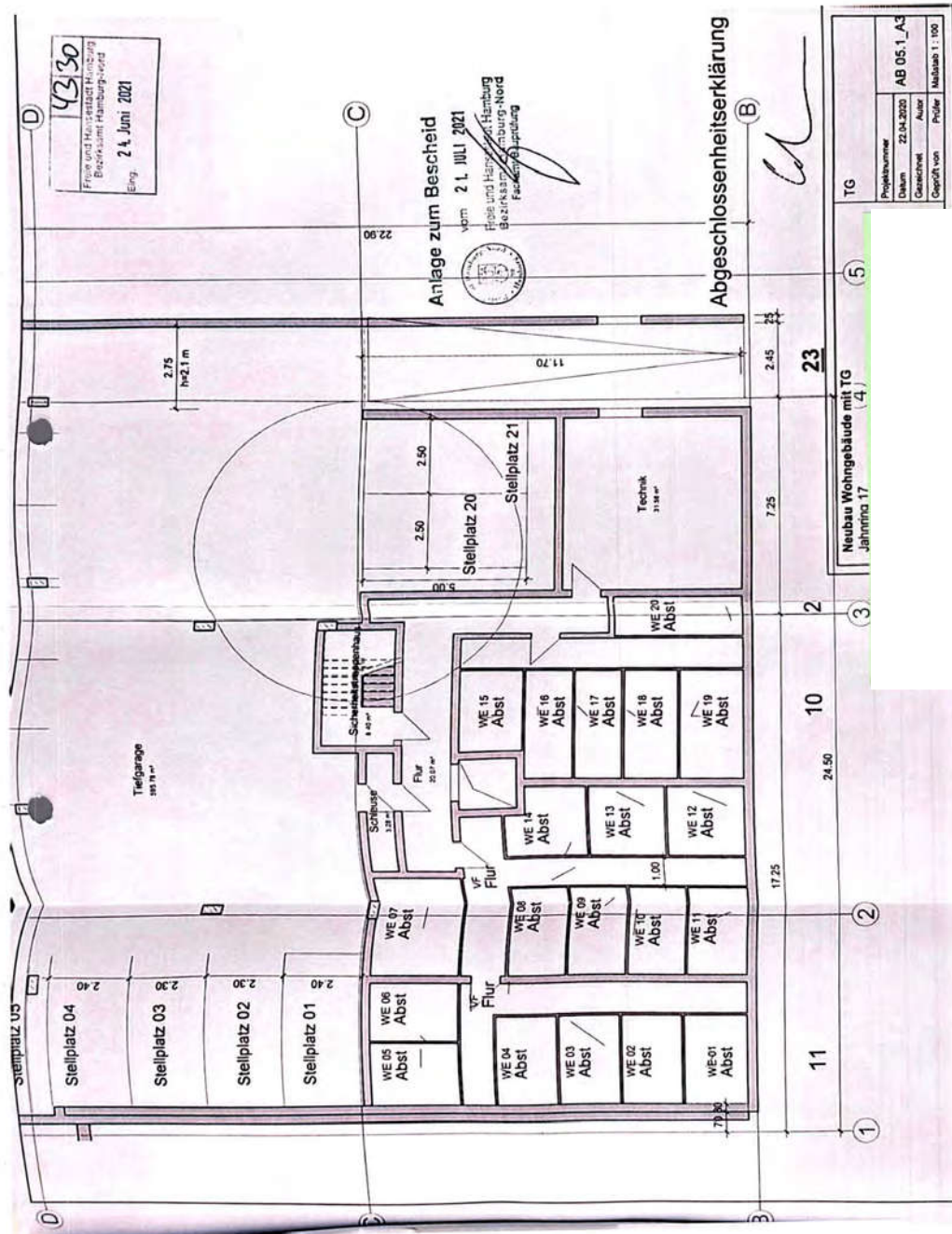


Bild 49: Abgeschlossenheit

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 50 von 61

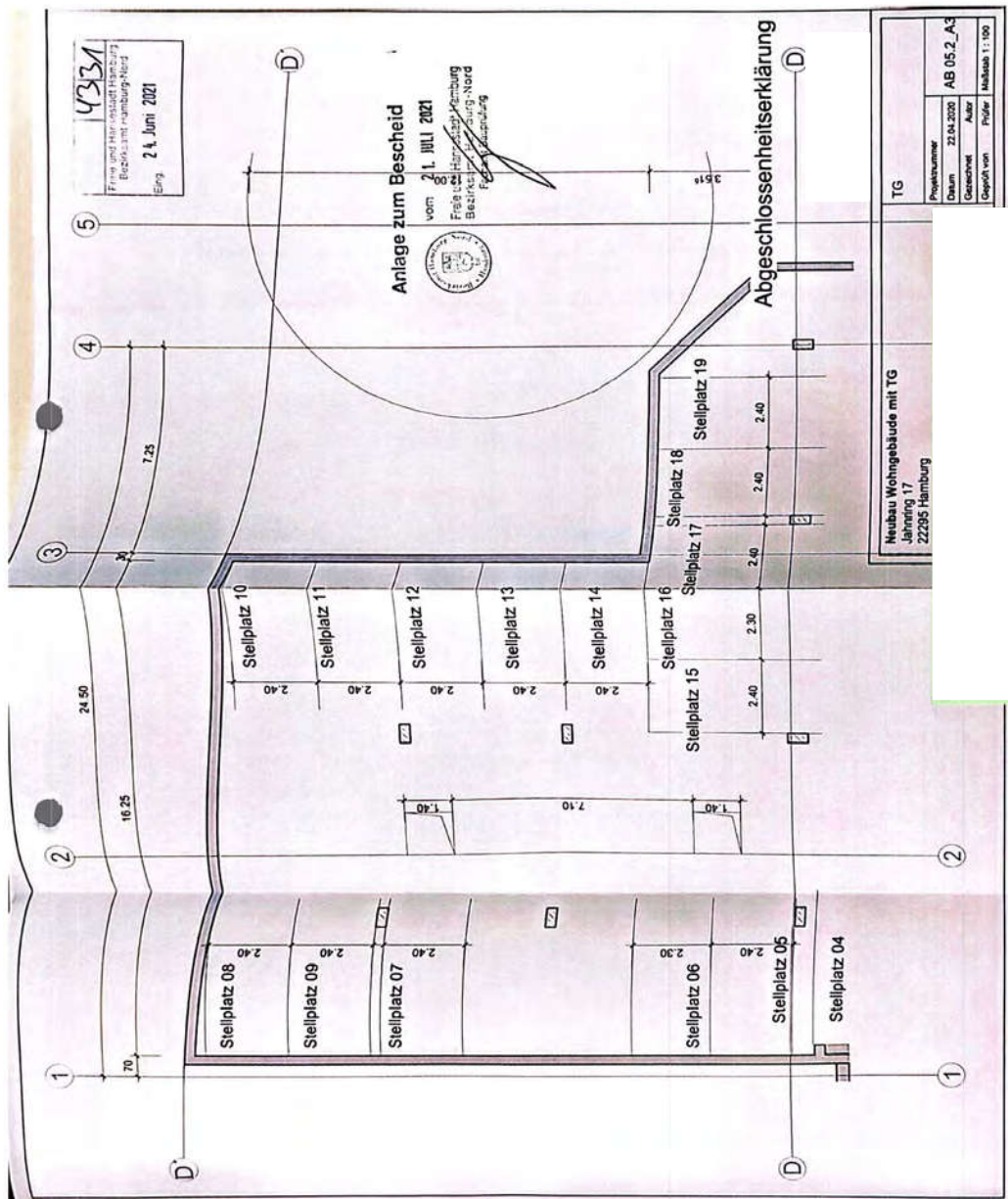


Bild 50: Abgeschlossenheit

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 51 von 61

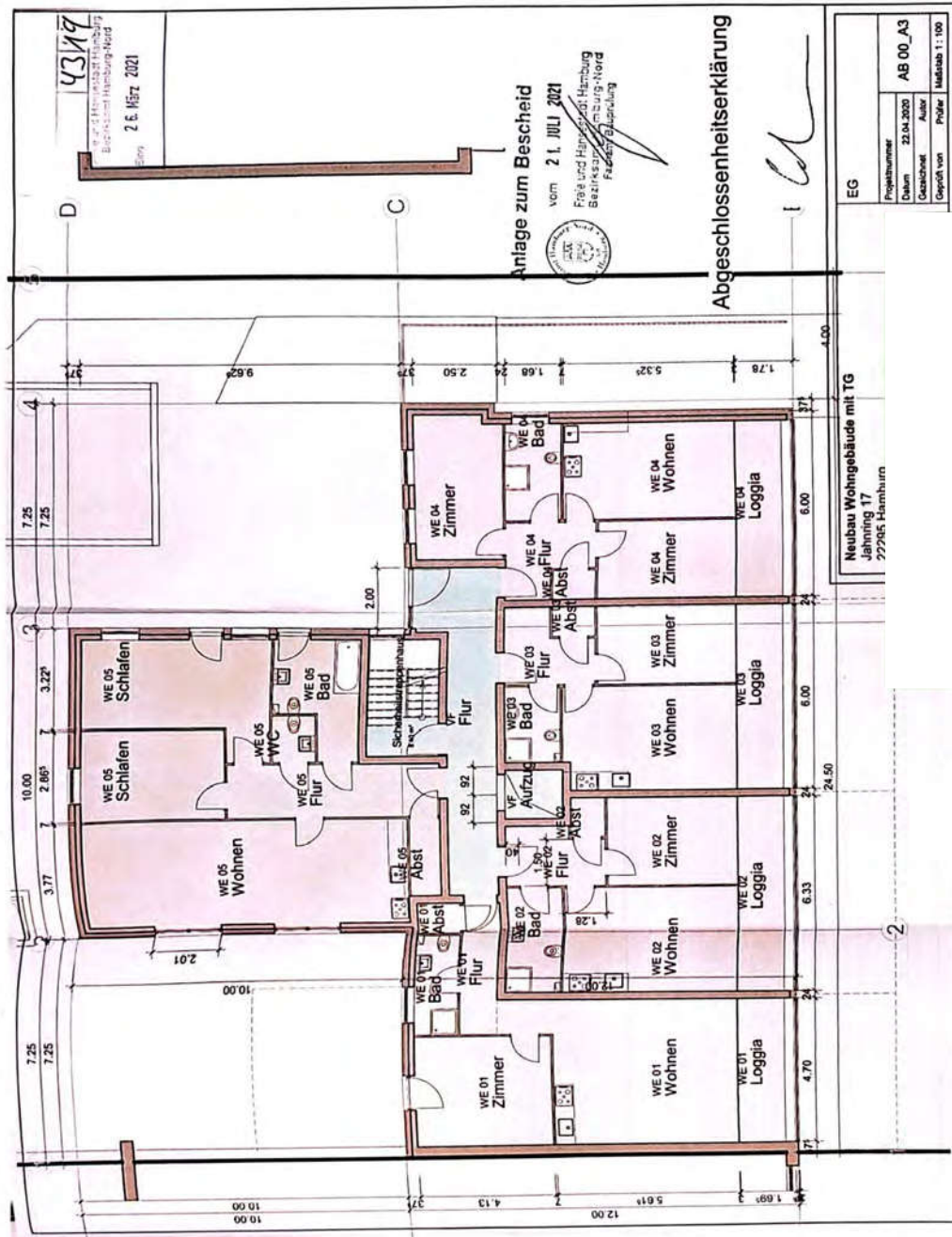


Bild 51: Abgeschlossenheit

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 52 von 61

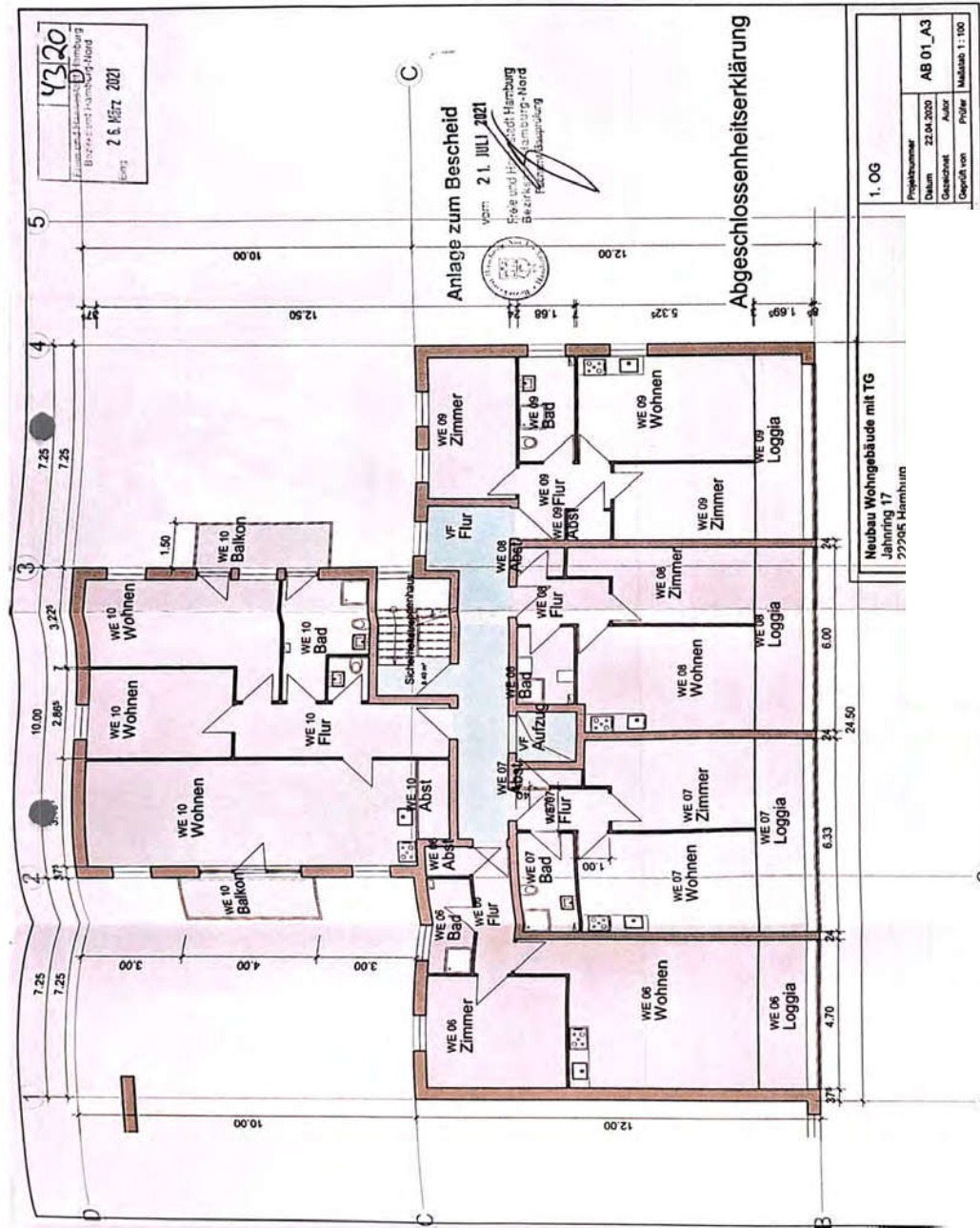


Bild 52: Abgeschlossenheit

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 53 von 61

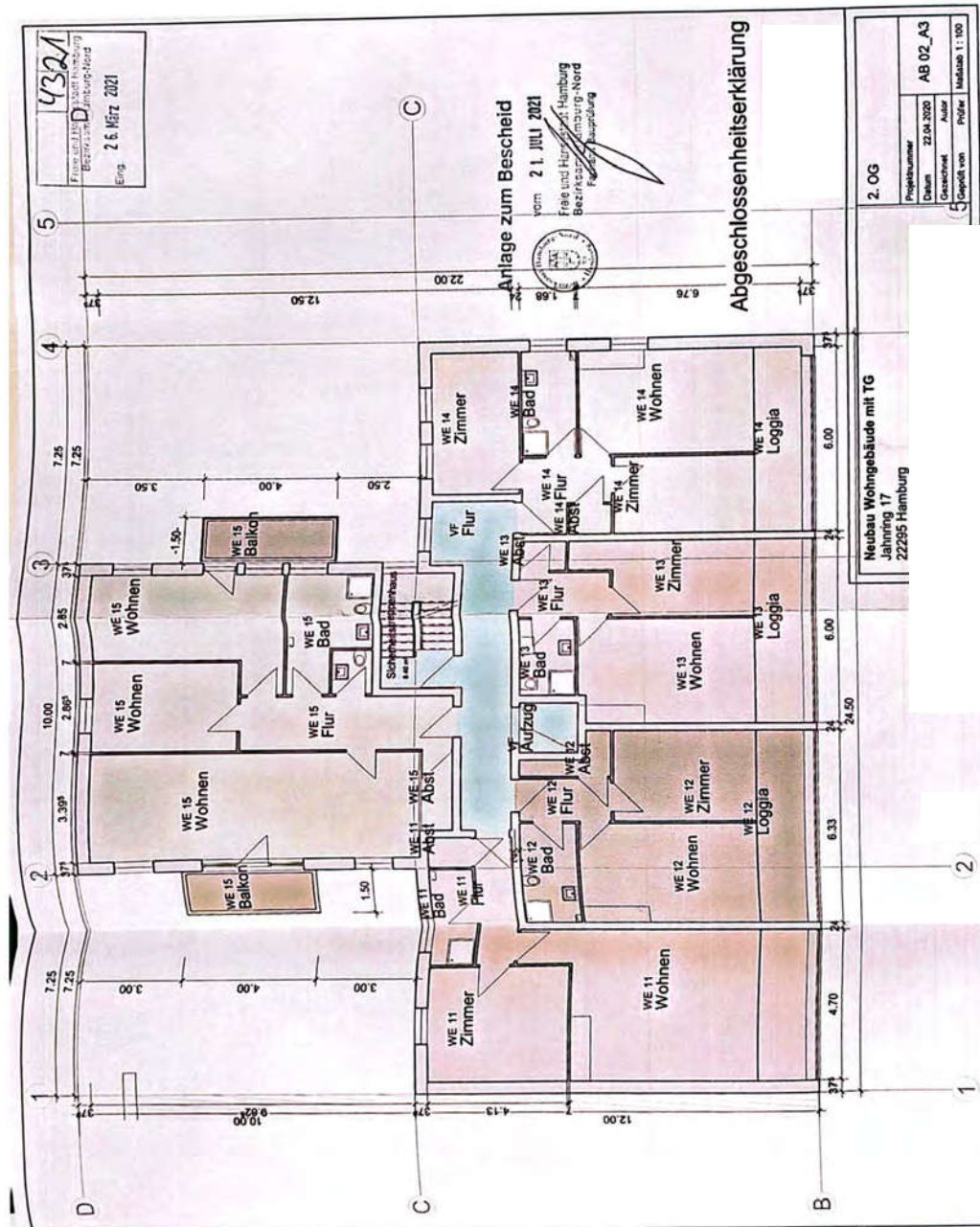


Bild 53: Abgeschlossenheit

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 54 von 61

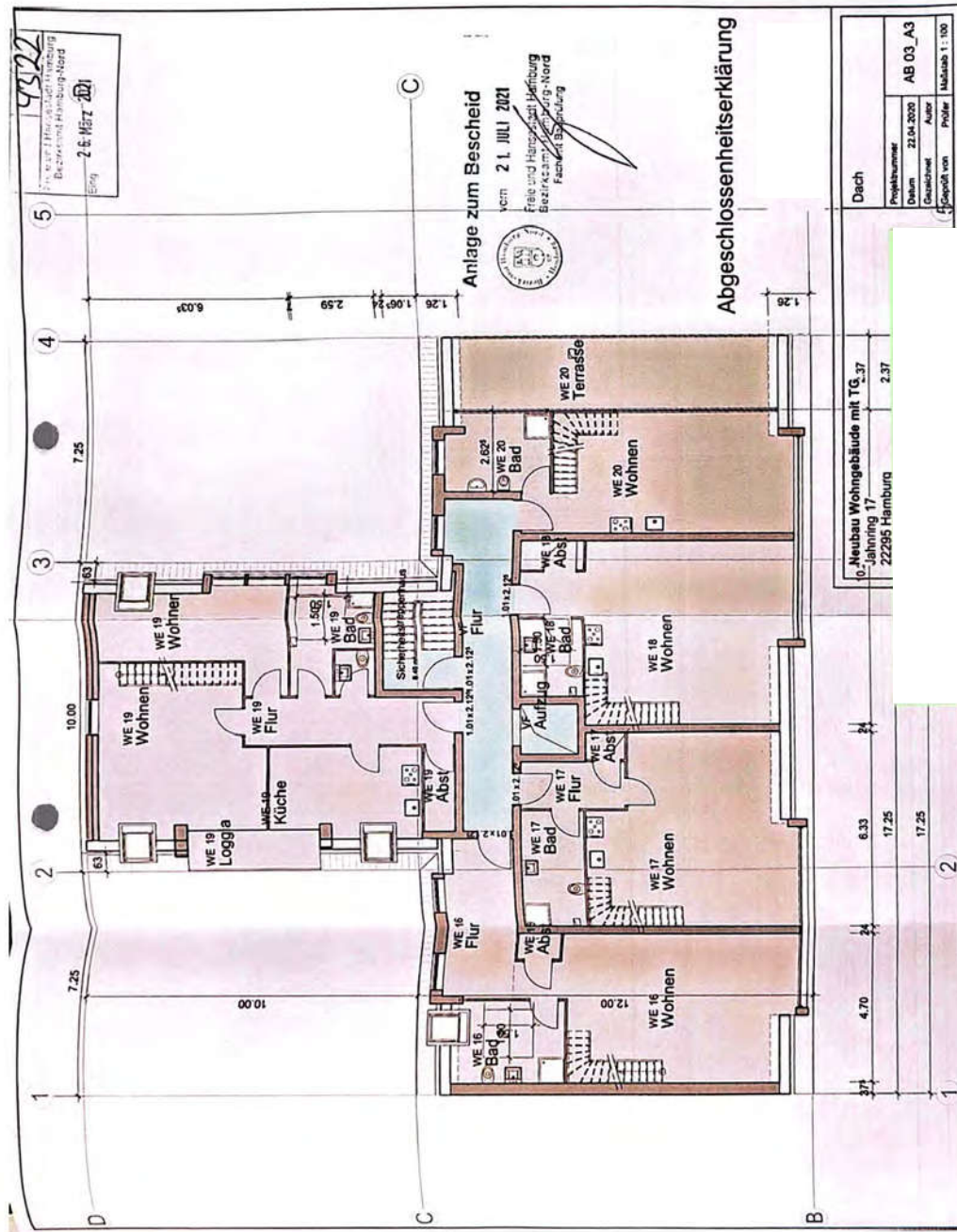


Bild 54: Abgeschlossenheit

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 55 von 61

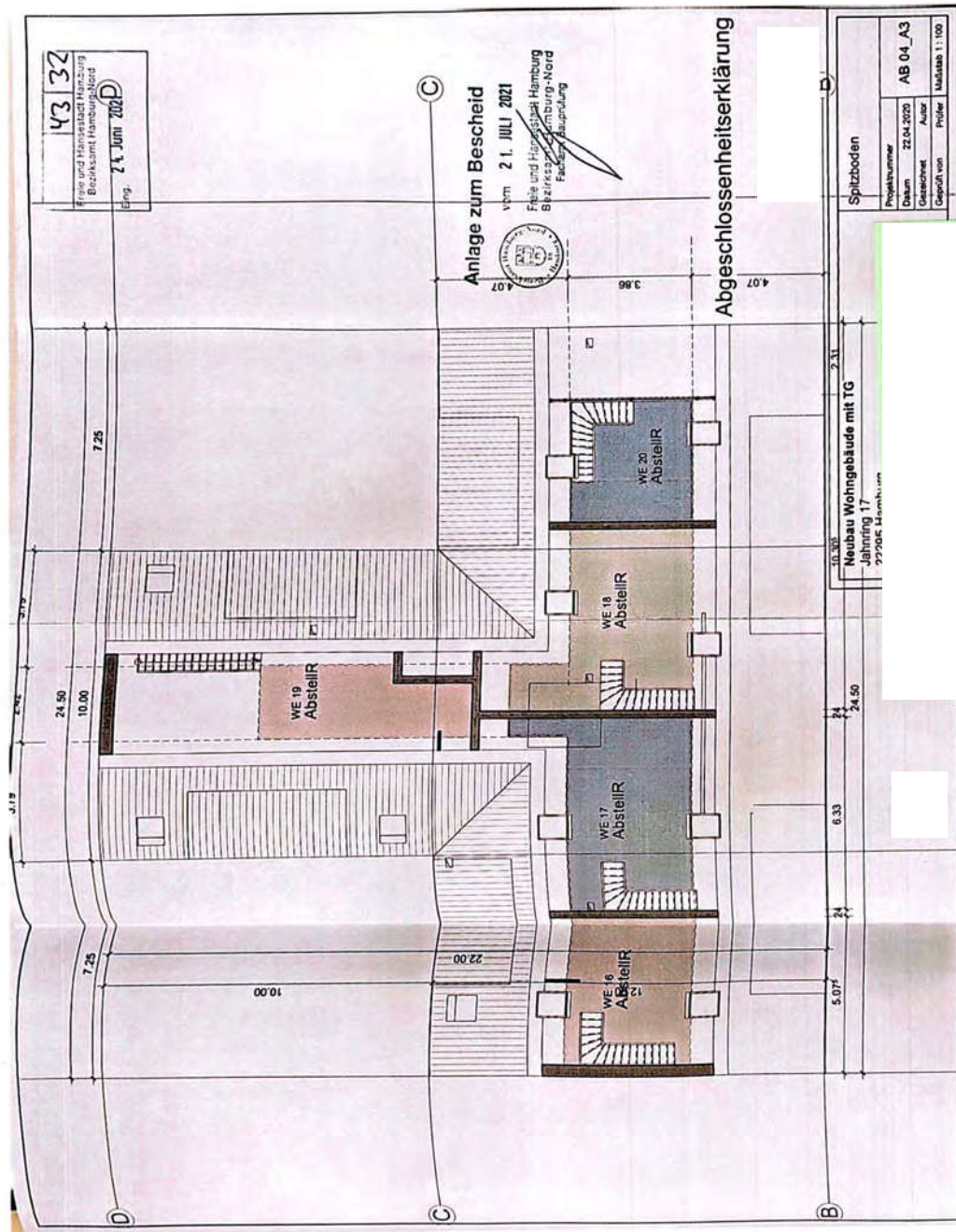


Bild 55: Abgeschlossenheit

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 56 von 61

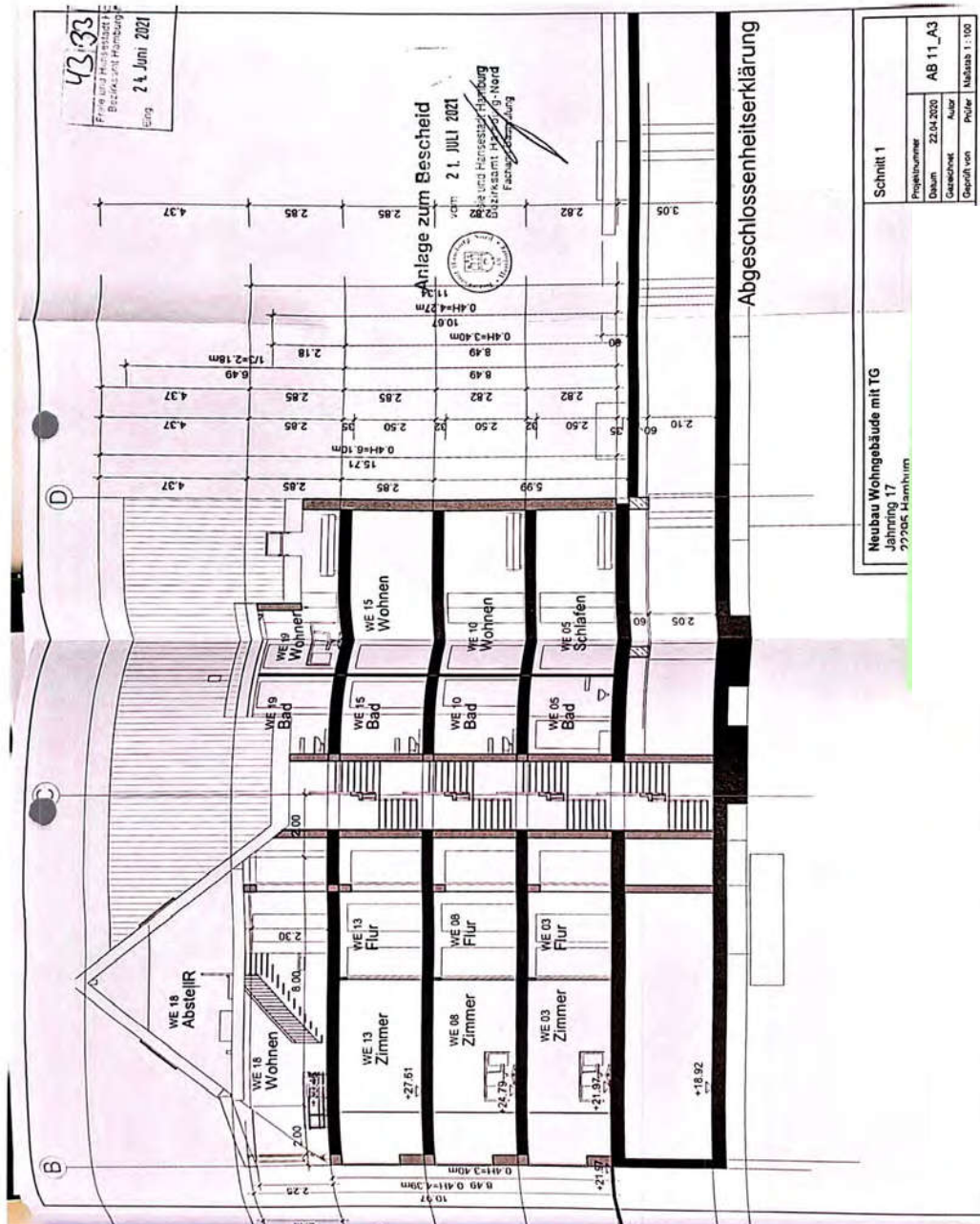


Bild 56: Abgeschlossenheit

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 57 von 61

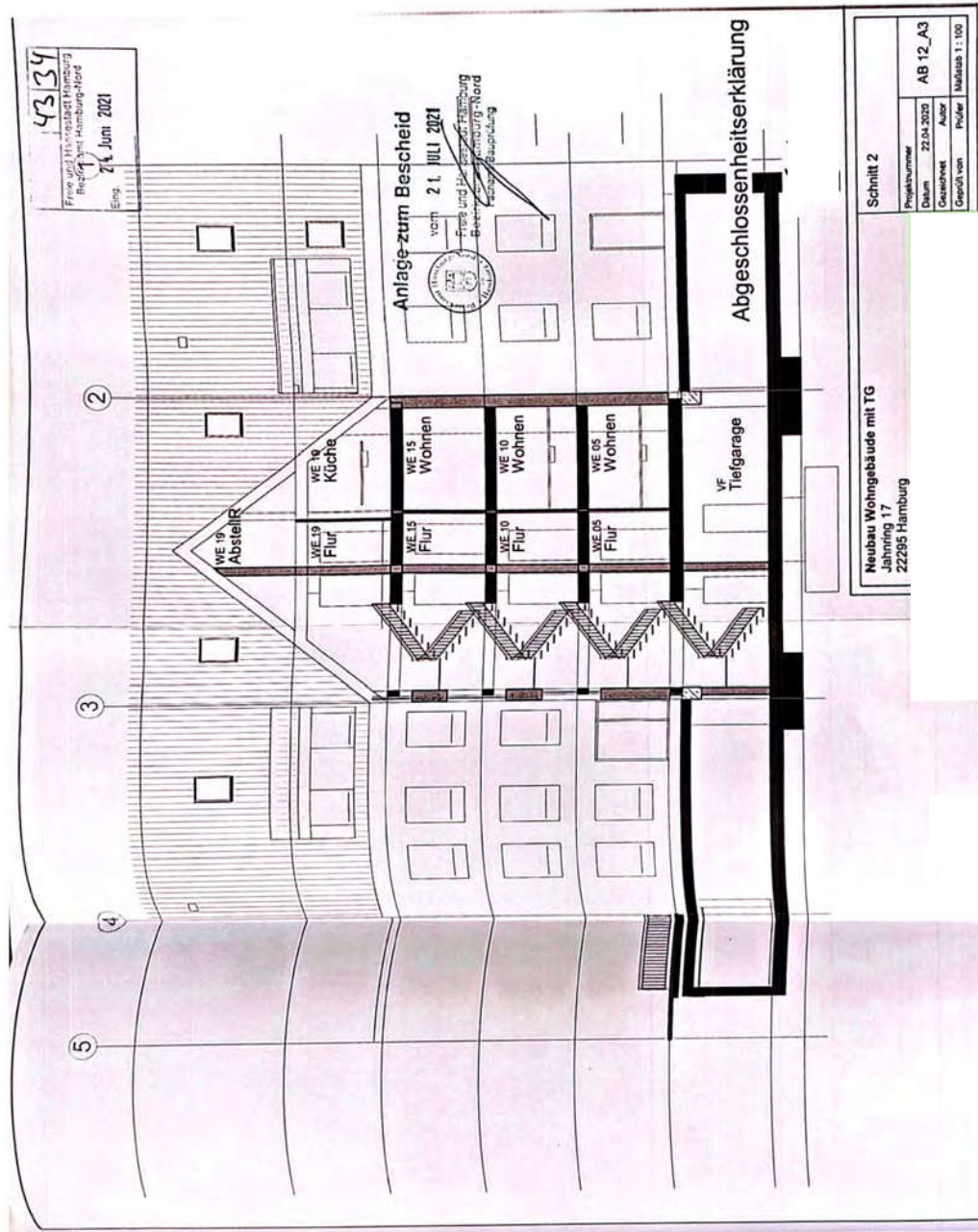


Bild 57: Abgeschlossenheit

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 58 von 61

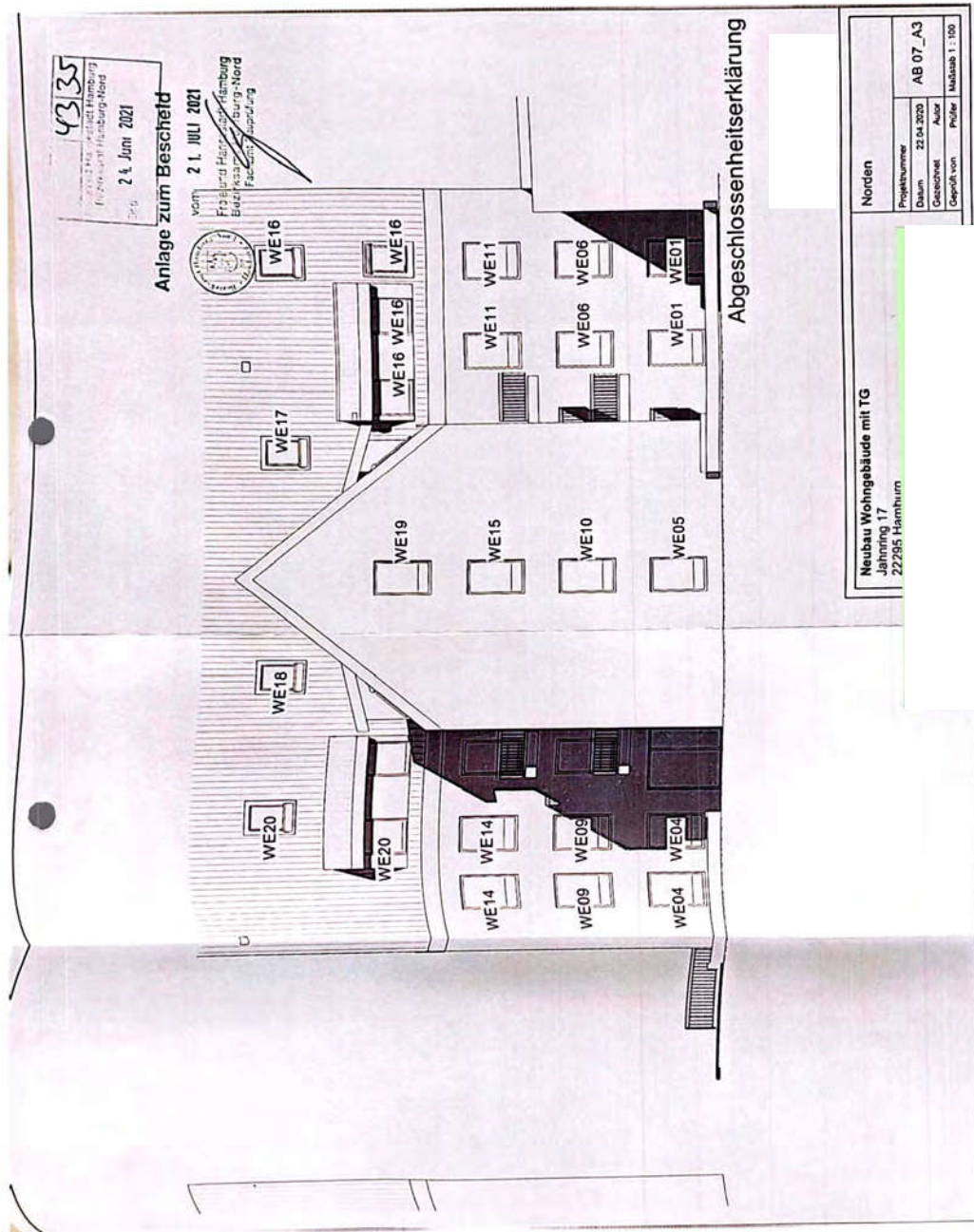


Bild 58: Abgeschlossenheit

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 59 von 61

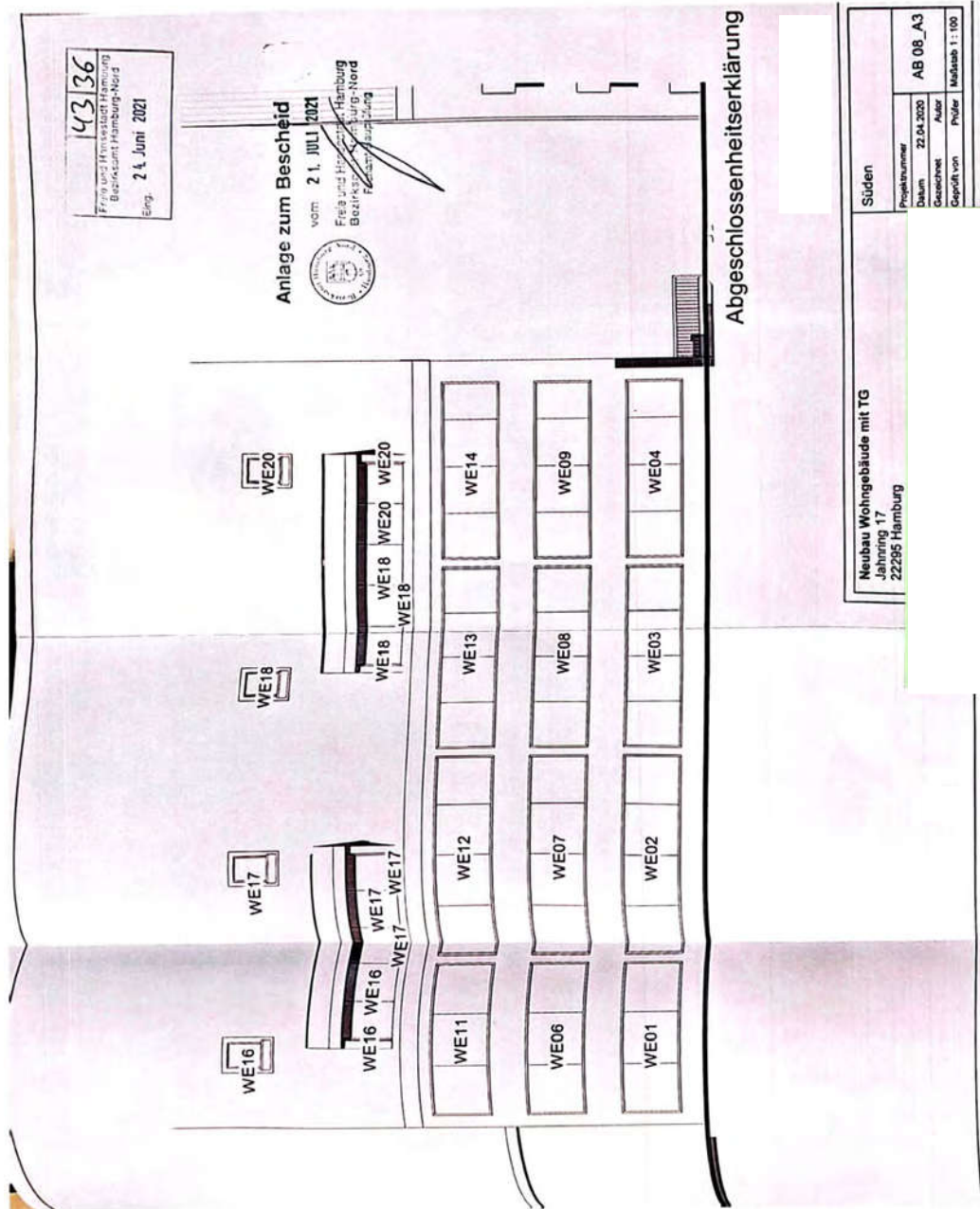


Bild 59: Abgeschlossenheit

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 60 von 61

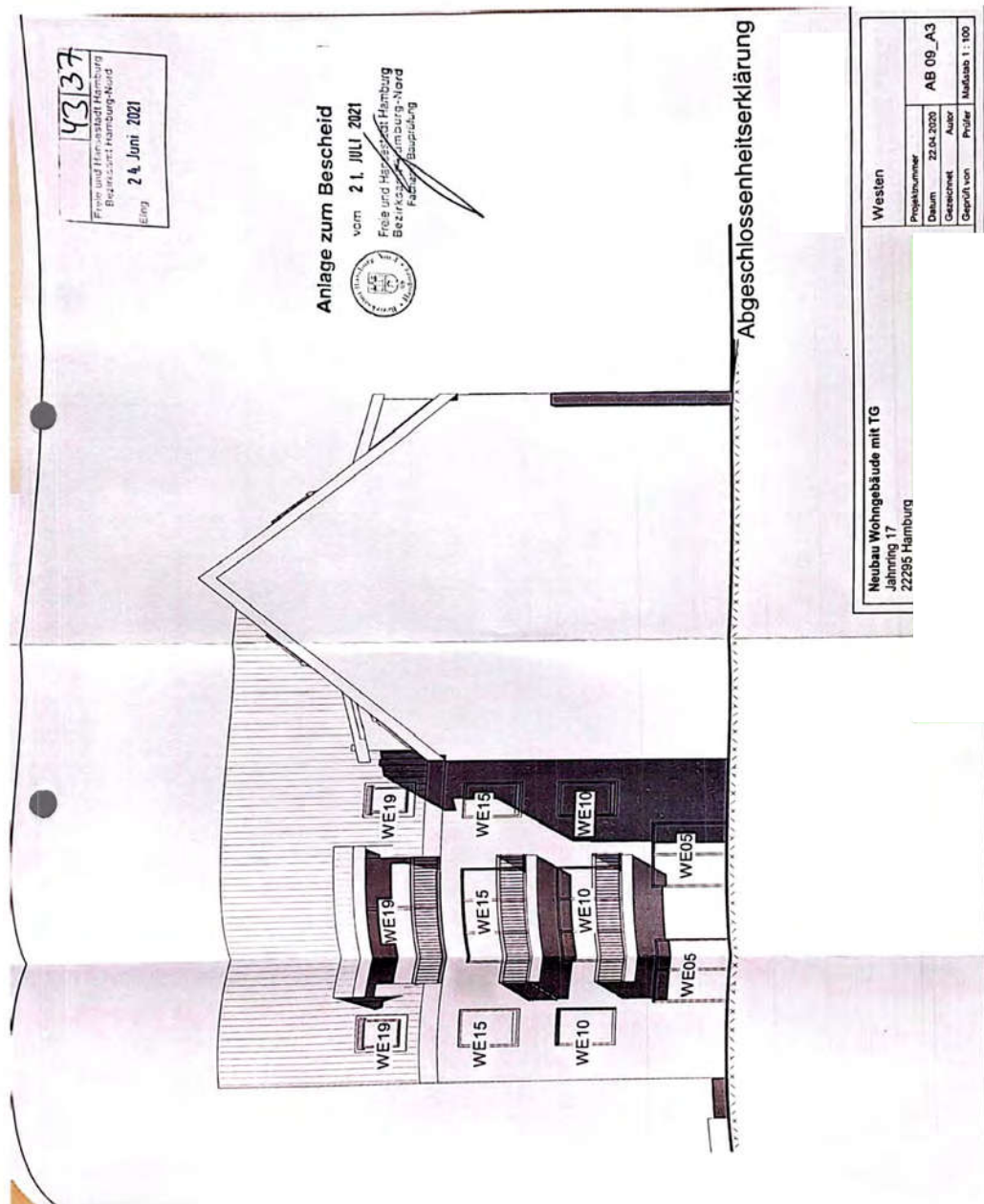


Bild 60: Abgeschlossenheit

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten / Baugenehmigungsbescheid / Abgeschlossenheit / Brandschutz / Baugrubenverbau

Seite 61 von 61

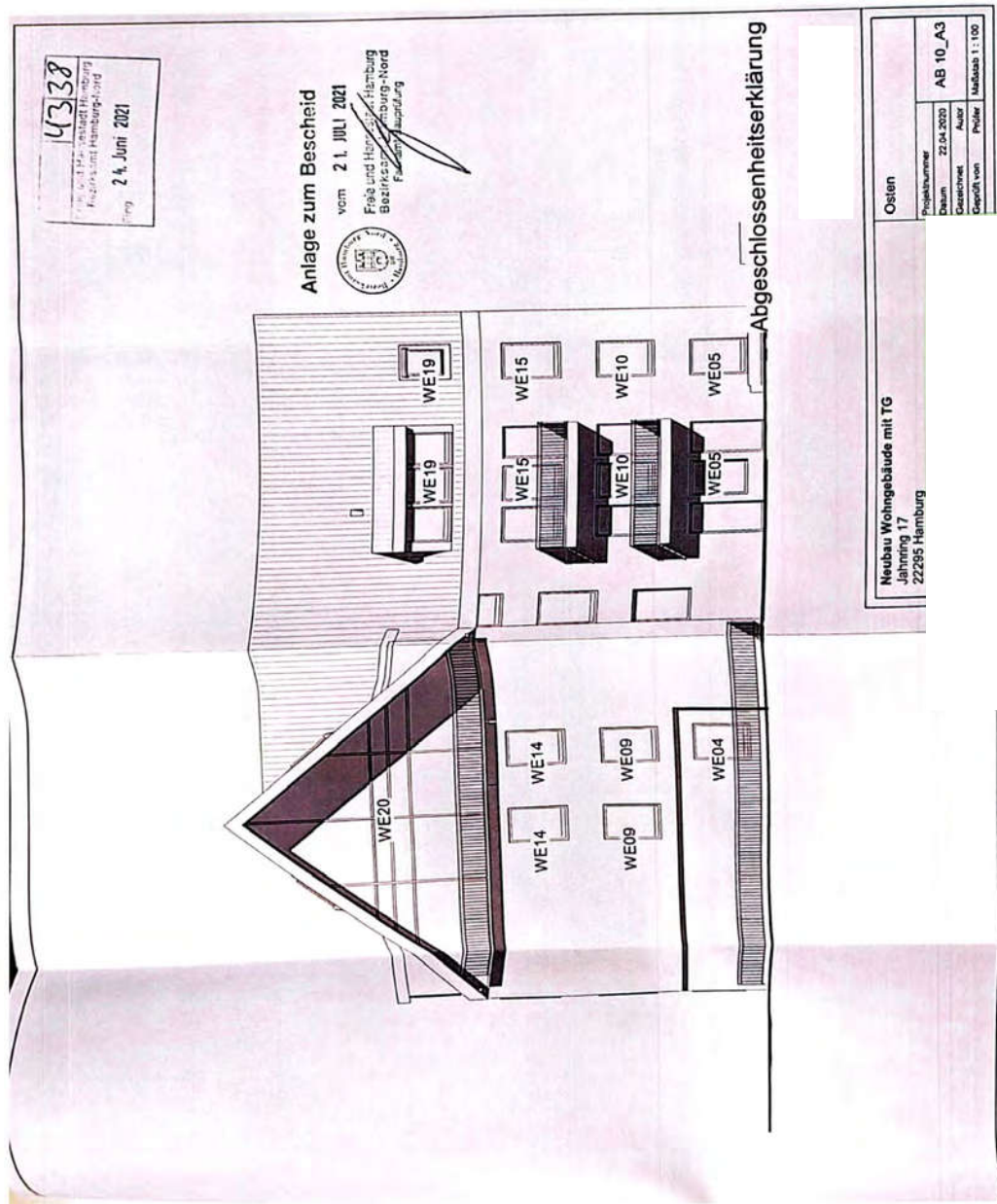
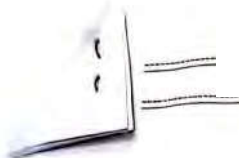


Bild 61: Abgeschlossenheit

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen sowie weitere Berechnungen

Seite 1 von 21



WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

1

42 17

 Freie und Hansestadt Hamburg
 Bezirksamt Hamburg-Nord
 Eing. 01. Nov. 2019

Projekt-Nr.: 081-17
Projekt: Neubau-Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage.
 Veränderte innere Ausführung
 Jahning 17, 22295 Hamburg

Bauherr:

Bemerkung: Der Berechnung liegen die Rohbaumaße, wie sie aus der Zeichnung nachvollzogen werden können, zugrunde. Die Berechnung wurde mit Hilfe einer CAD - Anlage erstellt.

Erdgeschoß

Wohnung 1

Entree/Flur:	11,47 m ²
Abstellraum:	0,45 m ²
WC:	1,94 m ²
Kochen:	6,52 m ²
Bad:	4,20 m ²
Schlafen:	13,30 m ²
Wohnen:	15,00 m ²
Wintergarten:	7,36 m ²
	60,24 m ²
Nord-Terrasse (50%):	5,00 m ²
Gesamt Wohnfläche WE 1	65,24 m²

Wohnung 2

Entree	2,51 m ²
Abstellraum:	0,90 m ²
Bad:	5,95 m ²
Schlafen:	9,06 m ²
Wintergarten:	9,88 m ²
Wohnen / Kochen:	23,03 m ²
	51,33 m ²
Gesamt Wohnfläche WE 2	51,33 m²

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen sowie weitere Berechnungen

Seite 2 von 21

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

2

Projekt-Nr.: 081-17
 Projekt: **Neubau-Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage.**
Veränderte innere Ausführung
 Jahnring 17, 22295 Hamburg

Wohnung 3

Entree	2,64 m ²
Abstellraum:	0,90 m ²
Bad:	6,27 m ²
Schlafen:	9,06 m ²
Wintergarten:	9,29 m ²
Wohnen / Kochen:	<u>20,23 m²</u>
	48,39 m ²

Gesamt Wohnfläche WE 3 **48,39 m²**

Wohnung 4

Entree	4,50 m ²
Abstellraum:	<u>1,05 m²</u>
Kind:	10,66 m ²
Bad:	4,01 m ²
Eltern:	11,00 m ²
Wintergarten:	9,29 m ²
Wohnen / Kochen:	<u>21,29 m²</u>
	61,80 m ²

Gesamt Wohnfläche WE 4 **61,80 m²**

Wohnung 5

Entree:	9,34 m ²
WC:	2,26 m ²
Abstellraum:	<u>3,34 m²</u>
Eltern:	12,01 m ²
Kind:	12,36 m ²
Bad:	6,41 m ²
Flur:	3,53 m ²
Wohnen / Kochen:	<u>31,37 m²</u>
	80,62 m ²

West-Terrasse (50%) 5,00 m²

Gesamt Wohnfläche WE 5 **85,62 m²**

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen sowie weitere Berechnungen

Seite 3 von 21

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

3

Projekt-Nr.: 081-17
 Projekt: Neubau-Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage.
 Veränderte innere Ausführung
 Jahnring 17, 22295 Hamburg

1. Obergeschoß**Wohnung 6**

Entree/Flur	11,47 m ²
Abstellraum:	<u>0,45 m²</u>
WC:	1,94 m ²
Kochen:	6,32 m ²
Bad:	4,06 m ²
Schlafen:	13,03 m ²
Wohnen:	14,71 m ²
Wintergarten:	<u>3,46 m²</u>
	55,44 m ²
Balkon (50 %):	1,92 m ²
Gesamt Wohnfläche WE 6	57,36 m²

Wohnung 7

Entree	2,51 m ²
Abstellraum:	<u>0,90 m²</u>
Bad:	3,89 m ²
Schlafen:	11,03 m ²
Wintergarten:	5,25 m ²
Wohnen / Kochen:	<u>23,22 m²</u>
	46,80 m ²
Süd-Balkon (50%):	2,38 m ²
Gesamt Wohnfläche WE 7	49,18 m²

Wohnung 8

Entree	2,72 m ²
Abstellraum:	<u>0,90 m²</u>
Bad:	4,31 m ²
Schlafen:	10,79 m ²
Wintergarten:	4,67 m ²
Wohnen / Kochen:	<u>20,22 m²</u>
	43,61 m ²
Süd-Balkon (50%):	2,38 m ²
Gesamt Wohnfläche WE 8	45,99 m²

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen sowie weitere Berechnungen

Seite 4 von 21



WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

4

Projekt-Nr.: 081-17
 Projekt: Neubau-Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage.
 Veränderte innere Ausführung
 Jahnring 17, 22295 Hamburg

Wohnung 9

Entree	4,50 m ²
Abstellraum:	1,05 m ²
Kind:	10,66 m ²
Bad:	4,01 m ²
Eltern:	11,00 m ²
Wintergarten:	4,47 m ²
Wohnen / Kochen:	21,29 m ²
	<u>56,98 m²</u>
Balkon Nord (50%):	2,49 m ²
Gesamt Wohnfläche WE 9	59,47 m ²

Wohnung 10

Entree:	9,34 m ²
WC:	2,26 m ²
Abstellraum:	3,34 m ²
Eltern:	13,86 m ²
Kind:	12,89 m ²
Bad:	4,87 m ²
Flur:	2,65 m ²
Wohnen / Kochen:	31,57 m ²
	<u>80,78 m²</u>
Ost Balkon (50%):	3,75 m ²
West Balkon (33%):	3,75 m ²
Gesamt Wohnfläche WE 10	88,28 m ²

Wohnung 11

Entree/Flur	11,47 m ²
Abstellraum:	0,45 m ²
WC:	1,94 m ²
Kochen:	6,32 m ²
Bad:	4,06 m ²
Schlafen:	13,03 m ²
Wohnen:	14,71 m ²
Wintergarten:	3,46 m ²
	<u>55,44 m²</u>
Nord Balkon (50 %):	1,92 m ²
Gesamt Wohnfläche WE 11	57,36 m ²

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen sowie weitere Berechnungen

Seite 5 von 21

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

5

Projekt-Nr.: 081-17
 Projekt: Neubau-Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage.
 Veränderte innere Ausführung
 Jahnring 17, 22295 Hamburg

2. Obergeschoß

Wohnung 12

Entree:	2,51 m ²
Abstellraum:	<u>0,90 m²</u>
Bad:	3,89 m ²
Schlafen:	11,03 m ²
Wintergarten:	5,25 m ²
Wohnen / Kochen:	<u>23,22 m²</u>
	46,80 m ²

Süd-Balkon (50%): 2,38 m²

Gesamt Wohnfläche WE 12 49,18 m²

Wohnung 13

Entree:	2,72 m ²
Abstellraum:	<u>0,90 m²</u>
Bad:	4,31 m ²
Schlafen:	10,79 m ²
Wintergarten:	4,67 m ²
Wohnen / Kochen:	<u>20,22 m²</u>
	43,61 m ²

Süd-Balkon (50%): 2,38 m²

Gesamt Wohnfläche WE 13 45,99 m²

Wohnung 14

Entree	4,50 m ²
Abstellraum:	1,05 m ²
Kind:	<u>10,66 m²</u>
Bad:	4,01 m ²
Eltern:	11,00 m ²
Wintergarten:	4,47 m ²
Wohnen / Kochen:	<u>21,29 m²</u>
	56,98 m ²

Balkon Nord (50%): 2,49 m²

Gesamt Wohnfläche WE 14 59,47 m²

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen sowie weitere Berechnungen

Seite 6 von 21

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

6

Projekt-Nr.: 081-17

Projekt: Neubau-Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage.
Veränderte innere Ausführung
Jahnring 17, 22295 Hamburg

Wohnung 15

Entree:	9,34 m ²
WC:	2,26 m ²
Abstellraum:	3,34 m ²
Eltern:	13,86 m ²
Kind:	12,89 m ²
Bad:	4,87 m ²
Flur:	2,65 m ²
Wohnen / Kochen:	31,57 m ²
	80,78 m ²

+ 396,2 m² in OG
✓

Ost Balkon (50%):	3,75 m ²
Nord-West Balkon (33%):	3,75 m ²
Gesamt Wohnfläche WE 15	88,28 m ²

Dachgeschoß / Spitzboden

Wohnung 16

Entree:	5,58 m ²
Abstellraum:	2,63 m ²
Bad:	5,73 m ²
Wohnen / Kochen:	32,81 m ²
	46,75 m ²

+ 4,39 m² in OG
✓

Galerie:	14,49 m ²
Gesamt Wohnfläche WE 16	61,24 m ²

Wohnung 17

Entree:	4,75 m ²
Abstellraum:	1,16 m ²
Abstellraum:	2,31 m ²
Bad:	4,84 m ²
Wohnen / Kochen:	35,20 m ²
	48,26 m ²

+ 4,25 m² in OG
✓

Galerie:	19,83 m ²
Gesamt Wohnfläche WE 17	68,09 m ²

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen sowie weitere Berechnungen

Seite 7 von 21

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

7

Projekt-Nr.: 081-17

Projekt: Neubau-Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage.
Veränderte Innere Ausführung
Jahnring 17, 22295 Hamburg

Wohnung 18

Entree	12,56 m ²
Abstellraum:	1,16 m ² ✓
Gäste WC:	3,32 m ²
Ankleide:	5,96 m ²
Schlafen:	15,48 m ²
Bad:	5,68 m ²
Wohnen / Kochen:	44,52 m ²
Abstellraum:	4,08 m ² ✓
	92,76 m ²

+ 3,32 m² im OG

Galerie: Kern Wohnfl.	34,54 m ²
Terrasse (50%):	11,50 m ²

Gesamt Wohnfläche WE 18 138,80 m²

Wohnung 19

Entree	3,77 m ²
WC:	2,09 m ²
Abstellraum:	2,51 m ²
Kochen:	4,91 m ²
Bad:	7,63 m ²
Ankleide:	6,18 m ²
Wohnen / Schlafen:	37,63 m ²
	64,72 m ²

Loggia (50%):	3,59 m ²
Galerie:	13,35 m ²

Gesamt Wohnfläche WE 19 81,66 m²

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen sowie weitere Berechnungen

Seite 8 von 21

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

8

Projekt-Nr.: 081-17

Projekt: Neubau-Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage.

Veränderte innere Ausführung

Jahnring 17, 22295 Hamburg

ZUSAMMENSTELLUNG der Wohnflächen

Wohnfläche WE 1	65,24 m ²	2
Wohnfläche WE 2	51,33 m ²	2
Wohnfläche WE 3	48,39 m ²	1
Wohnfläche WE 4	61,80 m ²	2
Wohnfläche WE 5	85,62 m ²	2
Wohnfläche WE 6	57,36 m ²	2
Wohnfläche WE 7	49,18 m ²	1
Wohnfläche WE 8	45,99 m ²	1
Wohnfläche WE 9	59,47 m ²	2
Wohnfläche WE 10	88,28 m ²	3
Wohnfläche WE 11	57,36 m ²	2
Wohnfläche WE 12	49,18 m ²	1
Wohnfläche WE 13	45,99 m ²	1
Wohnfläche WE 14	59,47 m ²	2
Wohnfläche WE 15	88,28 m ²	3
Wohnfläche WE 16	61,24 m ²	2
Wohnfläche WE 17	68,09 m ²	2
Wohnfläche WE 18	138,80 m ²	5
Wohnfläche WE 19	81,66 m ²	3

40 FACHSTREIFEN

Gesamt Wohnfläche **1.262,73 m²**Aufgestellt:

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen sowie weitere Berechnungen

Seite 9 von 21

4215
Hamburg mit Hamburg-Nord

BEDARFSERMITTLUNG EINSTELLPLÄTZE
 1

Projekt-Nr.: 081-17
 Projekt: **Neubau – Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage. Veränderte innere Ausführung**
 Ausführung
 Jahr: 17
 22295 Hamburg

Bauherr:

Einstellplatzbedarf

19 Wohnungen Einstellplatzbedarf: Mehrfamilienhäuser 19 Wohnungen x 1 Einstellplatz je Wohnung Einstellplatzbedarf Geplant	1 bis 1,5 Einstellplatz je Wohnung 19 Einstellplätze 19 Einstellplätze 23 Einstellplätze
--	---

Aufgestellt:

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen sowie weitere Berechnungen

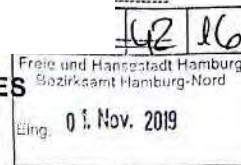
Seite 10 von 21

Architektu

BERECHNUNG des RAUMINHALTES

Berechnung nach DIN 277

1



Projekt-Nr.: 081-17

Projekt: **Neubau- eines Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage.**
Veränderte Innere Ausführung
 Jahnring 17, 22295 Hamburg

Bauherr:

Bemerkung: Der Berechnung liegen die Rohbaumaße, wie sie aus der Zeichnung nachvollzogen werden können, zugrunde. Die Berechnung wurde mit Hilfe einer CAD - Anlage erstellt.

Rauminhalt:

Kellergeschoss

27,450 m x 26,430 m x 3,125 m	=	2267,20 m ³
17,125 m x 11,865 m x 3,125 m	=	634,96 m ³
17,125 m x 1,310 m x 3,125 m / 2	=	35,05 m ³
		<u>2937,21 m³</u>

Erdgeschoss

24,500 m x 12,000 m x 3,105 m	=	912,87 m ³
10,000 m x 10,000 m x 3,105 m	=	310,50 m ³
		<u>1223,37 m³</u>

1. Obergeschoss

24,500 m x 12,000 m x 2,865 m	=	842,31 m ³
10,000 m x 10,000 m x 2,865 m	=	286,50 m ³
5,000 m x 1,500 m x 1,200 m	=	9,00 m ³
5,000 m x 1,500 m x 1,200 m	=	9,00 m ³
		<u>1146,81 m³</u>

2. Obergeschoss

24,500 m x 12,000 m x 2,865 m	=	842,31 m ³
10,000 m x 10,000 m x 2,865 m	=	286,50 m ³
5,000 m x 1,500 m x 1,200 m	=	9,00 m ³
5,000 m x 1,500 m x 1,200 m	=	9,00 m ³
		<u>1146,81 m³</u>

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen sowie weitere Berechnungen

Seite 11 von 21

BERECHNUNG des RAUMINHALTES

Berechnung nach DIN 277

2

Projekt: **Neubau- eines Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage.**
Veränderte innere Ausführung
 Jahnring 17, 22295 Hamburg

Dachgeschoss

24,500 m x 12,000 m x 3,640 m / 2	=	535,08 m ³
10,000 m x 10,000 m x 3,640 m / 2	=	182,00 m ³
6,630 m x 2,015 m x 3,740 m / 2	=	24,98 m ³
6,755 m x 2,015 m x 3,740 m / 2	=	25,46 m ³
4,235 m x 2,010 m x 3,740 m / 2	=	15,92 m ³
4,570 m x 2,010 m x 3,740 m / 2	=	17,18 m ³
5,290 m x 5,000 m x 3,640 m / 2	=	48,14 m ³
4,000 m x 2,165 m x 3,740 m / 2	=	16,19 m ³
5,025 m x 2,165 m x 3,740 m / 2	=	20,34 m ³
		<u>885,29 m³</u>

Spitzboden

24,500 m + 8,135 m x 4,850 m / 2	=	483,32 m ³
10,000 m + 5,830 m x 3,470 m / 2	=	101,15 m ³
5,300 m + 5,830 m x 3,470 m / 2	=	53,61 m ³
		<u>638,08 m³</u>

Kellergeschoss	2937,21 m ³
Erdgeschoss	1223,37 m ³
1. Obergeschoss	1146,81 m ³
2. Obergeschoss	1146,81 m ³
Dachgeschoss	885,29 m ³
Spitzboden	638,08 m ³

GESAMT **7977,57 m³**

Aufgestellt:

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen sowie weitere Berechnungen

Seite 12 von 21

Architekt	4218
Hannestadt Hamburg	
Hannestadt Hamburg-Nord	
Eing. 01. Nov. 2019	

NUTZFLÄCHENBERECHNUNG

1

Projekt-Nr.: 081-17
Projekt: Neubau-Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage.
 Veränderte innere Ausführung
 Jahnring 17, 22295 Hamburg

Bauherr:

Bemerkung: Der Berechnung liegen die Rohbaulichmaße, wie sie aus der Zeichnung nachvollzogen werden können, zugrunde. Die Berechnung wurde mit Hilfe einer CAD - Anlage erstellt.

Kellergeschoß

Keller WE1:	6,26 m ²
Keller WE2:	5,11 m ²
Keller WE4:	4,96 m ²
Keller WE9:	4,96 m ²
Keller WE3:	5,11 m ²
Keller WE6:	6,26 m ²
Flur:	7,31 m ²
Keller WE7:	5,12 m ²
Keller WE19:	7,26 m ²
Keller WE8:	5,32 m ²
Keller WE18:	3,34 m ²
Keller WE11:	5,58 m ²
Keller WE12:	5,25 m ²
Flur:	6,13 m ²
Flur:	3,36 m ²
Fahrräder/Kinderwagen:	7,31 m ²
Keller WE15:	3,96 m ²
Keller WE10:	3,97 m ²
Keller WE5:	3,99 m ²
Keller WE13:	5,23 m ²
Keller WE16:	4,39 m ²
Keller WE17:	4,35 m ²
Keller WE14:	5,32 m ²
Flur:	10,23 m ²
Technik:	31,70 m ²
Flur:	20,40 m ²
Schleuse:	4,50 m ²
Treppenhaus:	11,95 m ²
Rampe:	32,83 m ²
Tiefgarage:	609,19 m ²
	840,65 m²
Gesamt Nutzfläche KG	840,65 m²

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen sowie weitere Berechnungen

Seite 13 von 21

Archite

NUTZFLÄCHENBERECHNUNG

2

Projekt-Nr.: 081-17
 Projekt: **Neubau-Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage.**
Veränderte innere Ausführung
 Jahnring 17, 22295 Hamburg

Erdgeschoß

Flur:	18,49 m ²
Treppenhaus:	<u>7,20 m²</u>
	25,69 m ²
Gesamt Nutzfläche EG	25,69 m²

1. Obergeschoß

Flur:	18,49 m ²
Treppenhaus:	<u>7,20 m²</u>
	25,69 m ²
Gesamt Nutzfläche 1.OG	25,69 m²

2. Obergeschoß

Flur:	18,49 m ²
Treppenhaus:	<u>7,20 m²</u>
	25,69 m ²
Gesamt Nutzfläche 2.OG	25,69 m²

Dachgeschoß / Spitzboden

Flur:	16,64 m ²
Treppenhaus:	<u>7,20 m²</u>
	23,84 m ²
Gesamt Nutzfläche DG/SP	23,84 m²

ZUSAMMENSTELLUNG der Nutzflächen

Nutzfläche KG	840,65 m ²
Nutzfläche EG	25,69 m ²
Nutzfläche 1.OG	25,69 m ²
Nutzfläche 2.OG	25,69 m ²
Nutzfläche DG/SP	23,84 m ²
Gesamt Nutzfläche	941,56 m²

Aufgestellt:

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen sowie weitere Berechnungen

Seite 14 von 21

BERECHNUNG der GRZ / GFZ

Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks

Berechnung nach BtVVO

Projekt-Nr. : 081-17

Projekt : Nachtrag: Neubau-Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage,
Veränderte innere Ausführung

Bauh:

21.11.2019

Grundstücksgröße : 1.251,00 qm

GRZ Grundflächenzahl

GRZ - aus B-Plan, nach §§ 34,35 BauGB oder Amtsvorgabe : 0,50

zulässige Überschreitung entsprechend § 19 (4) BauVVO : 50%

a) Grundfläche Hauptgebäude	: 394,00 qm
Grundfläche Terrassen	: 0,00 qm
Grundfläche	: 0,00 qm

b) Grundfläche Tiefgarage	: 0,00 qm
Grundfläche Einsteplätze	: 0,00 qm
Grundfläche Nebenanlage	: 0,00 qm
Grundfläche sonst. Bef. Anlagen	: 0,00 qm

Berechnung :

GRZ = $\frac{\text{Summe alle Fläche aus a)}}{\text{Grundstücksgröße}} = \frac{394,00 \text{ qm}}{1.251,00 \text{ qm}} = 0,31 < \text{GRZ zul. } 0,50$

GRZ = $\frac{\text{Summe alle Fläche aus a) + b)}}{\text{Grundstücksgröße}} = \frac{394,00 \text{ qm}}{1.251,00 \text{ qm}} = 0,31 < \text{GRZ max. 50\% } 0,75$

GFZ Geschosflächenzahl

GFZ - aus P-Plan, nach §§ 34,35 BauGB oder Amtsvorgabe :

Grundfläche EG : 394,00 qm

Grundfläche 1.OG (Vollgeschoss)	: 394,00 qm
Grundfläche 2.OG (Vollgeschoss)	: 394,00 qm

Berechnung :

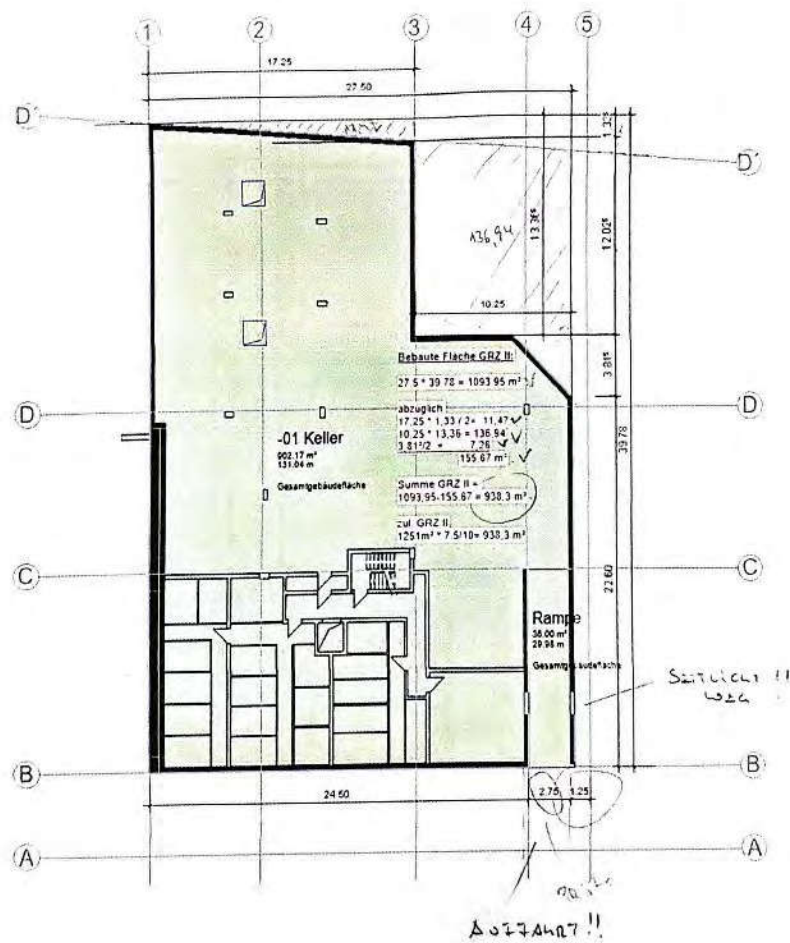
GFZ = $\frac{\text{Summe anrechenbarer Flächen}}{\text{Grundstücksgröße}} = \frac{1.162,00 \text{ qm}}{1.251,00 \text{ qm}} = 0,94 < \text{GFZ zul. } 1,20$

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen sowie weitere Berechnungen

Seite 15 von 21

21079 Hamburg
 Fax: 040 / 7675 4750
 Info@corde.de
 www.corde.de

Berechnung der baulichen Nutzung GRZ II

Grundstücksgröße 1251 m²

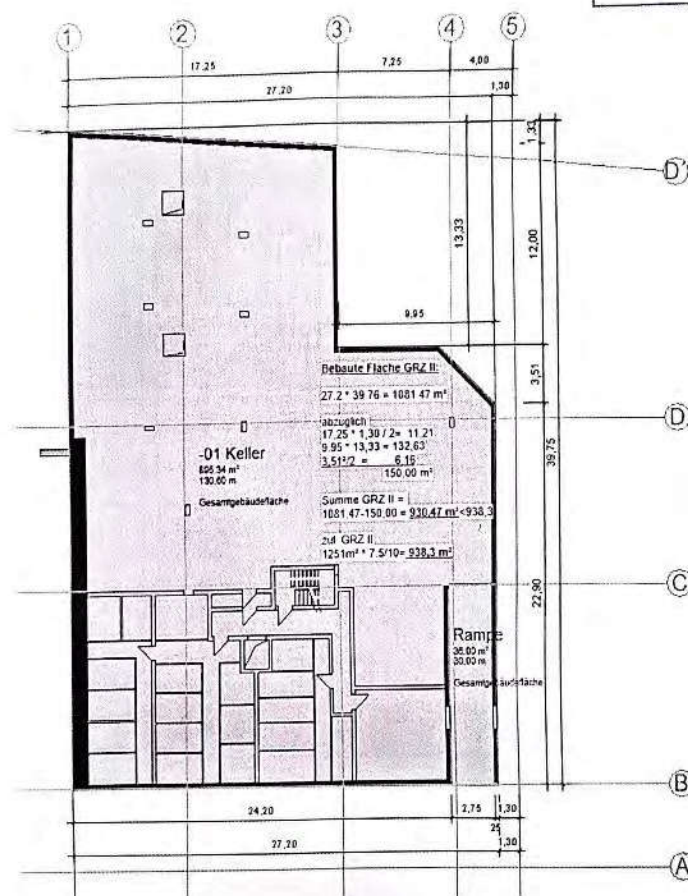
Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen sowie weitere Berechnungen

Seite 16 von 21

Berechnung der baulichen Nutzung GRZ II

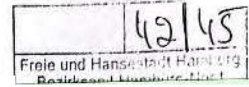
Grundstücksgröße 1251 m²

42	66
Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksamt Hamburg-Nord	
Eing. 06. Juli 2020	



Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen sowie weitere Berechnungen

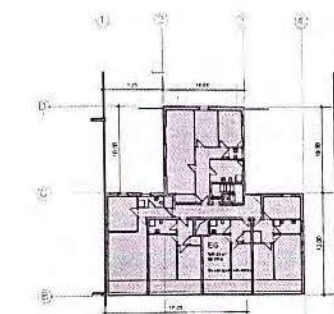
Seite 17 von 21



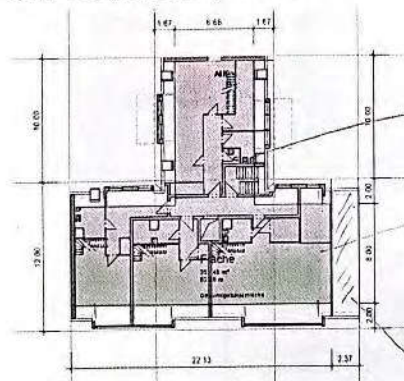
Berechnung der baulichen Nutzung

Grundstücksgröße 1251 m²

Gebäude bebaute Fläche
394 m²



$$394 \text{ m}^2 \cdot 3 \text{ VG (EG/1.OG/2.OG)} = 1182 \text{ m}^2$$



~~252 m² 3.OG (kein VG)~~ = 252 m²

256,96 m^2 Summe 1434 m^2 BGF

$$394 \text{ m}^2 \cdot \frac{2}{3} = 262,6 \text{ m}^2$$

$$7992 \text{ m}^2 (6,66 \times 12)$$

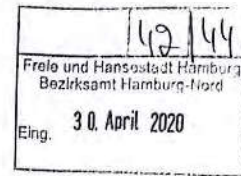
$$\therefore 172,04 \text{ m}^2 \quad (8 \times 22,13)$$

$$\sum 256,96 \text{ m}^3 \leq 262,6 \text{ m}^3$$

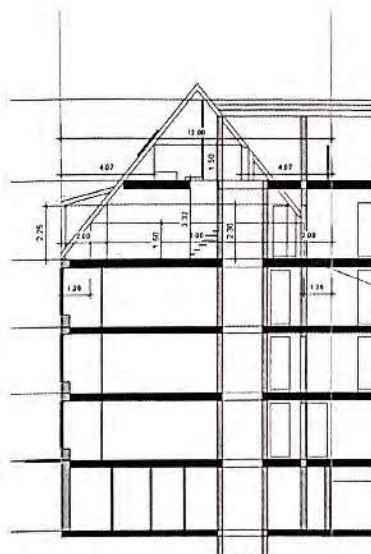
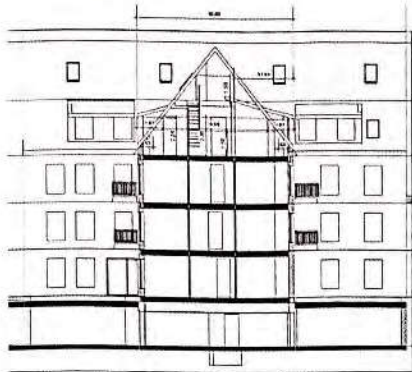
BALKON!

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen sowie weitere Berechnungen

Seite 18 von 21

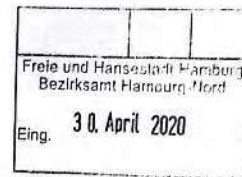


Das 3.OG ist kein Vollgeschoß,
weil es weniger als 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschoßes hat:
 $252 / 394 = 0.64 < 2/3$



Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen sowie weitere Berechnungen

Seite 19 von 21



Zulässig laut Bebauungsplan § 11 BPVO 5/10 (50 %), das entspricht 625,5 m²

Geplant: 394 m² << 625,5 m²

Wird eingehalten!

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen sowie weitere Berechnungen

Seite 20 von 21

Jahrning 17

Flächenbilanz		4685 Friede und Harkehoff Hamburg Bezirkamt Hamburg-Nord 15. Dez. 2020 Eing.	
Grundstück gesamt	1.249,60 m ²		
Gebäude	394,46 m ²		
Außenanlage gesamt	855,42 m ²	100%	100%
Außenanlage unterbaut	542,09 m ²	64%	100%
befestigte Flächen	201,28 m ²		37%
Vegetationsflächen	340,81 m ²		63%
Außenanlage nicht unterbaut	305,59 m ²	36%	100%
befestigte Flächen	79,90 m ² (63,3%)		25%
Vegetationsflächen	231,49 m ²		75%
Vegetationsflächen gesamt			
Hecke	126,55 m		
Rasen	312,88 m ²		
Staudenmischpflanzung	146,88 m ²		
Strauchpflanzung	8,50 m ²		

$936,55 + 79,90 = 1016,45$
 $\frac{1016,45}{1.249,60} = 0,81$

Hamburg, den 14.12.20

$$\begin{array}{r}
 936,55 \\
 + 79,90 \\
 - 18 \\
 \hline
 998,45 \\
 \hline
 998,45 \\
 1.249,60 \\
 \hline
 = 0,7990 \\
 \sim 0,8
 \end{array}$$

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen sowie weitere Berechnungen

Seite 21 von 21

$1251 - 299,32 = 951,68$
 $951,68 - 394 = 557,68$
 $557,68 - 257 = 300,68$

Zulässig laut Bebauungsplan § 11 BPVO 5/10 (50 %), das entspricht $1009,5 \text{ m}^2 \cdot 50\% = 504,75 \text{ m}^2$
 Geplant: $394 \text{ m}^2 < 504,75 \text{ m}^2$
 Wird eingehalten!

$1251 \text{ m}^2 - 7,5\% = 938,25 \text{ m}^2$

Grundstück $2019 \text{ m}^2 - 768 \text{ m}^2 = 1251 \text{ m}^2$
 $394/1251 = 0,3149 < 5/10 (50\%)$

Etage	Fläche	Höhe	BR
TG	904	2,5	
E	394	3	
1.OG	394	3	
2.OG	394	3	
3.OG	257	3	
Wohngebäude			
Summe			

+ 12 x 24,50 = 294 m²
 + 10 x 10 = 100 m²
 + 394 = 788 m²
 + 394 = 1182 m²
 + 257 = 1439 m²
 + 2019 = 3458 m²

5/10 von 1251 m² = 625,5 m²

Anlage 8: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 1

11



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2025-2120014878
13. August 2025

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS
BAULASTENVERZEICHNIS**

Lagebezeichnung: Jahning, westlich Jahning 18

Für das Flurstück 3707 —

der Gemarkung Winterhude —

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:

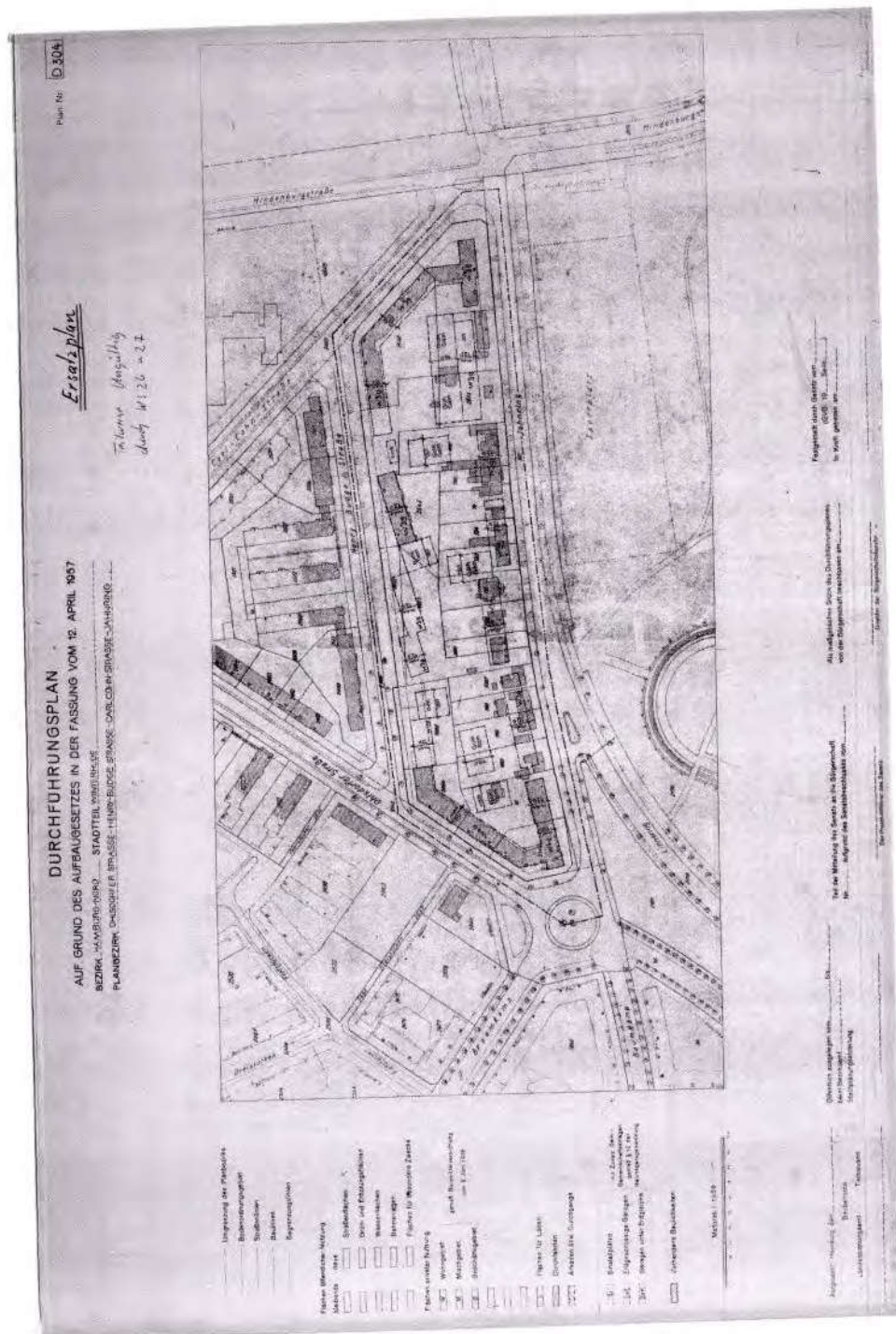
**Bezirksamt Hamburg-Nord, Fachamt Bauprüfung, Kümmellstraße 6, 20249 Hamburg,
Tel.: (040) 42804-6806, FAX: (040) 42804-6710,
Mail: Nicht vorhanden**

LGV-F50.011-04.2025

Diese Bescheinigung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

Anlage 9: Durchführungsplan

Seite 1 von 2



Anlage 9: Durchführungsplan

Seite 2 von 2

Durchführungsplan D 304

- Erläuterungen -

Bezirk Hamburg-Nord, Stadtteil Winterhude
Planbezirk Ohlsdorfer Straße - Henry-Budge-Straße -
Carl-Cohn-Straße - Jahnring

Freie und Hansestadt Hamburg
LP 23/P Planentwicklungsbahndirektion
Acker Steinweg 4 22419 Hamburg
Telefon 35 04-35 5202-98
Fax 35 04-35 5202-99

1. Nutzungsart und Nutzungsgrad der Grundstücke
Bebauung nach Fläche und Höhe
Die Nutzungsart und der Nutzungsgrad der Grundstücke sowie das Maß der Bebauung nach Fläche und Höhe sind aus dem Plan ersichtlich.
2. Besondere Vorschriften
 - 2.1 Soweit der Durchführungsplan keine besonderen Bestimmungen trifft, gelten die Vorschriften des Baupolizeirechts, insbesondere die der Baupolizeiverordnung.
 - 2.2 Die nicht bebaubaren Grundstücksflächen, einschließlich der Flächen über den kellergeschossigen Garagen, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
 - 2.3 Die Straßenhöhen werden auf Antrag angewiesen.
 - 2.4 Die bei den kellergeschossigen Garagen dargestellten Begrenzungslinien sind Baulinien unter Erdgleiche.
3. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
 - 3.1 Für öffentliche Zwecke muß ein Teil des Flurstücks 2344 an die Freie und Hansestadt Hamburg übereignet werden.
Diese Fläche kann auch zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg enteignet werden.
 - 3.2 Die im Durchführungsplan grün umrandeten Flächen sind durch Umlegung neu aufzuteilen, unbeschadet der Möglichkeit der Enteignung nach dem Aufbaugesetz oder dem Baulandbeschaffungsgesetz.
Ist die Umlegung nicht zweckmäßig, kann eine Zusammenlegung angeordnet werden.
Es kann auch ein Grenzausgleich angeordnet werden.
4. Maßnahmen zur Ordnung der Bebauung
 - 4.1 In dem Planbezirk kann eine gleichzeitige Bebauung angeordnet werden.
 - 4.2 Es kann eine Freilegung von Grundstücken angeordnet werden, soweit dies zur Verwirklichung des Durchführungsplans erforderlich ist.

Die Übereinstimmung mit dem
Original wird bescheinigt.
Hamburg, den 1. Juni 1960
Technischer Inspektor

Anlage 10: Grunddienstbarkeit (Auszug) / Bewertung Wegerecht

Seite 1 von 3

11

Anlage 2**Wegerecht**

1. Der Verkäufer ist und der Käufer wird Eigentümer des Kaufgegenstandes (nachfolgend „**dienendes Grundstück**“ genannt).
Der Eigentümer des dienenden Grundstücks bewilligt und beantragt hiermit die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu Lasten des dienenden Grundstücks und zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Trennstücks (nachfolgend „**herrschendes Grundstück**“ genannt) mit dem folgenden Inhalt:
 - a) Dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks wird auf Dauer das Recht eingeräumt, den in der **Anlage 1** grün gekennzeichneten Weg auf dem dienenden Grundstück in einer Breite von 1,25 Metern zum Fahren und zum Gehen zum herrschenden Grundstück, nicht aber zum Abstellen von Fahrzeugen oder sonstigen Gegenständen, zu benutzen.
 - b) Das Wegerecht kann im Rahmen einer nicht-gewerblichen Nutzung mit Fahrzeugen beliebiger Art ausgeübt werden.
 - c) Sämtliche Rechte aus oder im Zusammenhang mit dem vorstehend vereinbarten Wegerecht kann der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks auch von seinen Angestellten, Besuchern, Kunden, Mietern und Pächtern sowie sonstigen beauftragten Personen wahrnehmen lassen.
 - d) Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks ist berechtigt, die Wegenlagen mitzubutzen.
 - e) Die Kosten der Ersterrichtung des Weges trägt der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks.
 - f) Die Unterhaltung, Verkehrssicherung und Instandhaltung für den Überfahrtsweg obliegt dem jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks mit der Maßgabe, dass sich der Eigentümer des herrschenden Grundstücks zu 50% an den Kosten beteiligt.
2. Bis zur Eintragung gilt die Dienstbarkeit als schuldrechtlich vereinbart.
3. Der Wert des Rechts wird für Kostenzwecke mit € 10.000,- angegeben.

Bild 1: Grunddienstbarkeit

Anlage 10: Grunddienstbarkeit (Auszug) / Bewertung Wegerecht

Seite 2 von 3

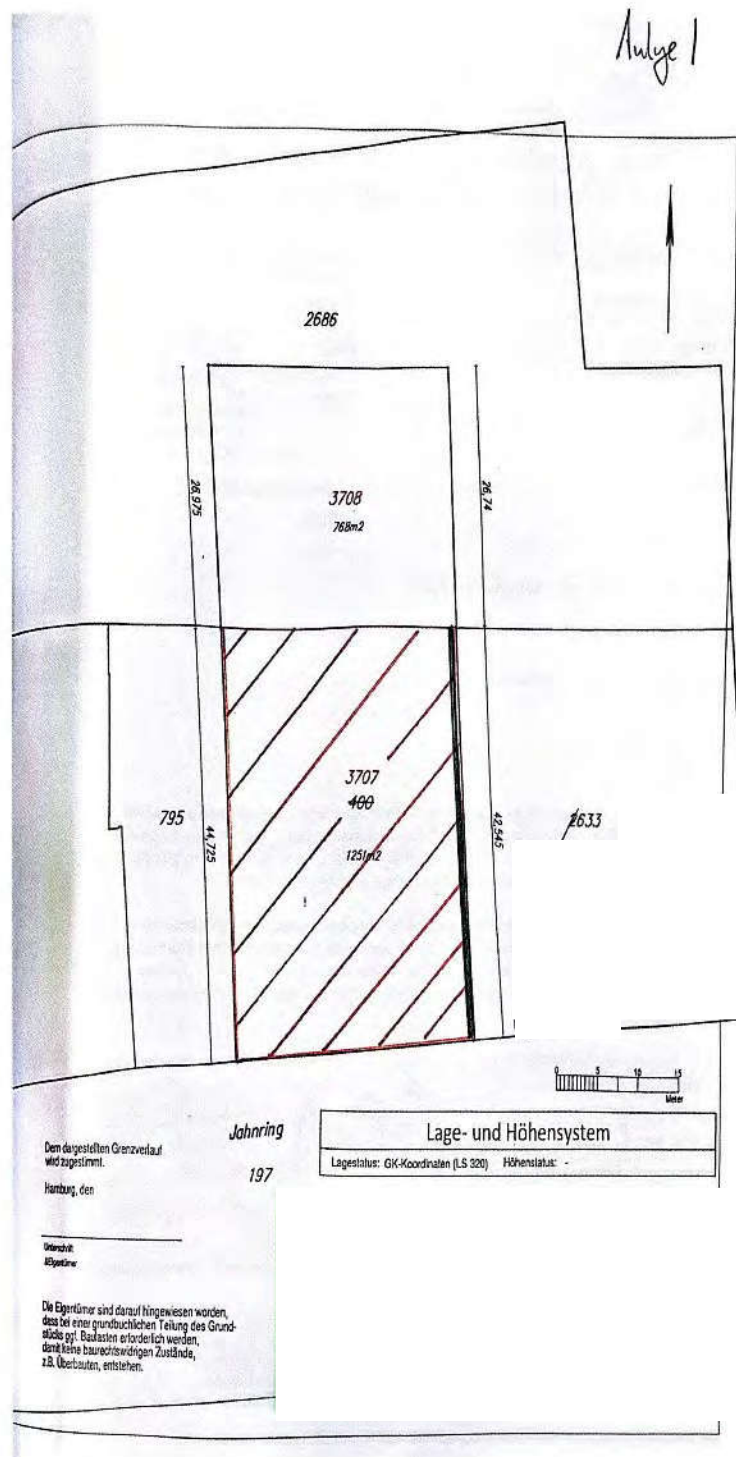


Bild 2: Grunddienstbarkeit

Anlage 10: Grunddienstbarkeit (Auszug) / Bewertung Wegerecht

Seite 3 von 3

Bewertung Grunddienstbarkeit (Wegerecht)

Das Bewertungsgrundstück (Flurstück 3707) ist mit einem Wegerecht zugunsten der angrenzenden rückwärtigen Flurstückeliegenden Flurstücke 3708 (alt, 3783 + 3784 neu) belastet. Das vorgenannte Recht bezieht sich auf einen 1,25 m breiten und ca. 42 m langen Wegebereich, der direkt an der östlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück 2633 des belasteten Flurstücks verläuft.

Bei der Ermittlung des wirtschaftlichen Nachteils sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- a) das Wegerecht verläuft am äußersten Rand des Bewertungsgrundstücks
- b) das Wegerecht nimmt mit einer Fläche von ca. $1,25 \text{ m} \times 42 \text{ m} = 52,50 \text{ m}^2$ rd. 4% des Gesamtgrundstücks ($1,521 \text{ m}^2$) ein
- c) die bauliche Nutzbarkeit wird nicht wesentlich eingeschränkt
- d) es sind keine Immissionen zu erwarten
- e) Unterhaltung, Verkehrssicherung und Instandhaltung bestehen zu 50%

Das Ausmaß von Nutzungseinschränkungen und Immissionsbelastungen durch das bestehende Wegerecht wird mit "vertretbar, geringfügige Beeinträchtigung" (ca. 10-20%) eingestuft. Die sich hieraus ergebenden Abschläge vom Bodenwert des unbelasteten Grundstücks werden im mittleren Bereich mit rd. 15% eingestuft und für sachgerecht betrachtet. Bei einem unbelasteten Bodenwert von $1,511 \text{ €/m}^2$ ergibt sich somit folgender wirtschaftlicher Nachteil:

Wirtschaftlicher Nachteil

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks (relativ)	1.511,00 €/m ²
Gesamtgrundstücksgröße Teilgrundstück A	52,50 m ²
Bodenwert des unbelasteten Grundstücks (absolut)	
$52,50 \text{ m}^2 \times 1,511 \text{ €/m}^2 = \text{rd.}$	79.328,00 €
Wirtschaftlicher Nachteil rd. 15%	
$79.328 \text{ €} \times 0,15 = 11.899 \text{ €} = \text{rd.}$	12.000,00 €

Der wirtschaftliche Nachteil des belasteten Grundstücks ermittelt sich mit rd. 12.000 €.

Bild 3: Grunddienstbarkeit