

Dipl. Ing. Architekt Rüdiger Meier

Sachverständiger für Immobilienbewertung



Mitglied im Bundesverband BVS in Hamburg und Schleswig-Holstein

Mitglied der Architektenkammer Hamburg

Rüdiger Meier . Postfach 670 107 . 22341 Hamburg

Amtsgericht Hamburg - Harburg

Postfach 90 01 61
D-21041 Hamburg

Wensenbalken 34
22359 Hamburg

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

Datum: 26.08.2024
Az.: 616 K 21/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem **Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück**
in **D-21075 Hamburg, Große Straße 131**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
02.07.2024 ermittelt mit rd.

980.000,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus 64 Seiten zzgl. 12 Anlagen mit insgesamt 70 Seiten.
Das Gutachten wurde in acht 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.....	11
3.1	Lage	11
3.1.1	Großräumige Lage	11
3.1.2	Kleinräumige Lage	12
3.2	Gestalt und Form	12
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	13
3.4	Privatrechtliche Situation	13
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	14
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	14
3.5.2	Bauplanungsrecht	14
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	14
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	14
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	15
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	15
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	16
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	16
4.2	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	16
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	16
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	17
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	18
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	18
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	19
	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	19
4.2.6	Wohnhaus mit Einliegerwohnung	19
4.2.7	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	20
4.3	Nebengebäude.....	20
4.4	Außenanlagen.....	20
5	Ermittlung des Verkehrswerts	21
5.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	21
5.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A.....	22
5.3	Verfahrenswahl mit Begründung.....	22
	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	22
5.4	Zu den herangezogenen Verfahren	23

5.4.1	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	24
6	Bodenwertermittlung	25
6.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	26
7	Vergleichswertermittlung	27
7.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	27
7.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	28
7.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors.....	30
7.4	Vergleichswert.....	31
7.5	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung.....	31
8	Sachwertermittlung	32
8.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	32
8.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	33
8.3	Sachwertberechnung.....	36
8.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	37
9	Ertragswertermittlung	43
9.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	43
9.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	44
9.3	Ertragswertberechnung.....	46
9.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	47
10	Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen	49
11	Wert des Teilgrundstücks A	51
12	Wertermittlung für das Teilgrundstück B (rückwärtig)	52
12.1	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	52
12.2	Anwendbare Verfahren.....	52
13	Bodenwertermittlung	53
13.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	54
13.1.1	Vergleichswertermittlung.....	54
13.2	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	55
14	Wert des Teilgrundstücks B rückwärtig	56
15	Verkehrswert	57
16	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	58
17	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	62
17.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	62
17.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	63
17.3	Verwendete fachspezifische Software.....	63
18	Verzeichnis der Anlagen	64

1 Übersicht der wesentlichen Objektdaten

Gebäudeart	Wohnhaus, Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, teilunterkellert / Souterrain, ca. 1-2-geschossig, Massivbau, Flachdach oder flachgeneigte Dachkonstruktion, Eindeckung mit Bitumendachbahnen, Abklebung o.ä., Fassade tlw. Mauerwerk mit Anstrich, Sichtmauerwerk, Verblendung o.ä.
Einheiten	insgesamt 2 Einheiten (Souterrain Einliegerwohnung / EG Wohnung)
Baujahr	ca. 1971
Wohn- Nutzfläche	Wohnhaus mit Einliegerwohnung ca. 225 m ²
Vermietungssituation	Objekt ist seit geraumer Zeit leerstehend
Ausstattung	überwiegend einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard, Bad Souterrain mit Dusche, WC/Spülkasten und Waschbecken, Bad Erdgeschoss mit WC/Spülkasten, Waschbecken, Badewanne und Dusche, Gäste WC EG mit WC / Spülkasten und Waschbecken, Fußbodenbeläge überwiegend Teppich, Textilbelag, PVC, Fliesen, Kleinmosaik o.ä., Wände und Decken überwiegend Putz mit Anstrich oder Fliesen, Tapeten, Holzverkleidung o.ä.; Fenster aus Holz mit Einfach- oder Doppelverglasung, Holztüren mit Holzzargen
Heizungsart	Öl-Zentralheizung, Platten- oder Rippenheizkörper, teilweise mit Thermostatventilen, Warmwasser über Heizungsanlage o.ä.
Energieausweis	nicht vorhanden
Grundstücksgröße	2.333 m ²
Nebengebäude	Doppelgarage (ohne Innenbesichtigung)

Besonderheiten

Wohnhaus mit Einliegerwohnung insgesamt leerstehend
Unterhaltungstau und Modernisierungsbedarf vorhanden
Gebäude energetisch nicht saniert
Doppelgarage vorhanden (ohne Begehung)
diverse Feuchtigkeitsschäden
Schimmelpilzbefall, Stockfleckenbefall
keine Baulasten vorhanden
Genehmigung für Gebäudeaufstockung vorhanden
positiver Vorbescheid vorhanden für rückwärtige Bebauung
rückwärtig: Anbau mit Glasdach (ohne weitere Wertbeeinflussung)
hängige Grundstückslage

Wertermittlung

Ertragswert	590.000,00.- €
Vergleichswert	578.000,00.- €
Sachwert	571.000,00.- €
Bodenwert	580.000,00.- € Teilgrundstück A
Bodenwert	450.000,00.- € Teilgrundstück B
Verkehrswert	980.000,00.- €

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung sowie Doppelgarage
Objektadresse:	Große Straße 131 in D-21075 Hamburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Eißendorf, Band 97, Blatt 3050, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Eißendorf, Flurstück 3155, zu bewertende Fläche / Gesamtgrundstücksgröße = 2.333 m ²

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber und Eigentümer:	Amtsgericht Hamburg – Harburg Postfach 90 01 61 D-21041 Hamburg Auftrag vom 10.05.2024 (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:	02.07.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	02.07.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt Wohnhaus konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden. Eine Innenbesichtigung der Doppelgarage 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:	der Ehemann der Schuldnerin sowie der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 06.03.2024
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 06.03.2024
- amtlicher Grundbuchauszug vom 29.04.2024
- Informationen zum Planungsrecht über das zuständige Bauamt vom 17.04.2024
- Baulastenauskunft vom 06.03.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Berechnung der Wohn- und Nutzflächen durch ein örtliches Aufmaß am Tag der Begehung
- 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 LBS-Immobilienmarktberichte
- Informationen durch ImmoWertReport
- Informationen durch IMV-Anzeigenauswertungen (Angebotsmieten, Angebotsverkaufspreise)
- Informationen zum Planungsrecht / Baustufenplan
- Informationen durch IVD-Wohn-Preisspiegel
- Informationen durch Preisspiegel Wohnmieten
- Informationen durch ImmoMarkt- und StandortReport

Vom betreibenden Gläubiger wurden keine Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Vom Ehemann der Schuldnerin wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- allgemeine Informationen zum Objekt
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Informationen zu Bauvorbescheiden und Genehmigungen mit Zeichnungen

Präambel zu 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.

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 Hausschwamm-, Haus-, Holzbockbefall o.ä. sowie auch sichtbarer Rissbildungen wird ausdrücklich keine Haftung übernommen.

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Ehemann der Schuldnerin war am durch den Sachverständigen bestimmten Tag der Ortsbesichtigung anwesend; das Objekt konnte in seinem Beisein von innen besichtigt werden.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung in Hanglage.

Das seit geraumer Zeit leerstehende Wohnhaus mit Flachdachkonstruktion wurde ca. 1971 in massiver Bauweise erstellt und verfügt überwiegend über einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard mit insgesamt ca. 225 m² Wohn- und Nutzfläche.

Das Wohngebäude würde seither nicht wesentlich modernisiert; es besteht Unterhaltungsstau und Modernisierungsbedarf. Energetisch wurden keine Modernisierungen durchgeführt.

Zudem befindet sich auf dem Gesamtgrundstück im Bereich Große Straße eine ca. 1971 gebaute Doppelgarage in massiver Bauweise mit Flachdachkonstruktion, Das Garagengebäude konnte nicht von innen besichtigt werden.

Das Bewertungsobjekt befand sich am Tag der Ortsbegehung überwiegend in einem befriedigenden Unterhaltungszustand.

Am Tag der Begehung waren diverse Feuchtigkeitsschäden in Wandbereichen Souterrain / Keller (Innen- und Außenwände, teilweise Fensterbereiche EG) sowie in Deckenbereichen des Erdgeschosses augenscheinlich. Zudem war in Teilbereichen massiver Befall von Schimmelpilz / Stockflecken feststellbar. Siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 1, Fotos.

Die Außenanlagen befanden sich zum Begehungszeitpunkt in einem stark vernachlässigten Zustand.

Gemäß Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sind keine Baulasten vorhanden.

Der Ehemann der Schuldnerin teilte am Tag der Begehung mit, dass für den rückwärtigen Grundstücksbereich ein Bauvorbescheid existiere; zudem wurde mitgeteilt, dass für das vorhandene Wohnhaus eine Genehmigung für eine Gebäudeaufstockung / Erweiterung bestehe.

Entsprechende Unterlagen hierzu wurden dem Sachverständigen per Mail übersendet. Bei den Unterlagen handelt es sich

a) um eine Genehmigung für eine Aufstockung und Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses vom 27.04.2022 sowie

b) um einen positiven Bauvorbescheid für die Errichtung eines Wohngebäudes (3WE) im rückwärtigen Grundstücksbereich vom 12.01.2024.

Die Genehmigung für die Aufstockung / Erweiterung erlischt, wenn innerhalb von 3 Jahren nach Erteilung mit der Ausführung nicht begonnen oder die Ausführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist. Die Genehmigung kann auf schriftlichen Antrag jeweils um bis zu einem Jahr verlängert werden.

Der Vorbescheid für die rückwärtige Bebauung (Wohngebäude 3 WE) gilt zwei Jahre. Die Geltungsdauer kann auf Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden.

Siehe hierzu auch in diesem Gutachten Anlage 9, Seite 107 bis Seite 125.

Das Erstellen von Fotos (Innenaufnahmen) und die Verwendung dieser im vorliegenden Gutachten wurde dem Sachverständigen durch den Ehemann der Schuldnerin gestattet.

Mieter/Miete Pacht/Pächter	Wohnhaus insgesamt leerstehend Miete : z.Zt.: keine Mieteinnahmen
Baukostenvorschüsse	nicht bekannt
Mietkautionen	keine 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	keine bekannt
Investitionen/Modernisierungen zurückliegende	keine bekannt
Beanstandungen, baubeh. Beschränkungen	keine bekannt
baubehördliche Auflagen	keine bekannt
Baulasten	keine vorhanden siehe hierzu auch Gutachten Anlage 11
Verdacht auf ökologische Altlasten	nicht bekannt

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hamburg
Kreis:	Bezirk Harburg
Ort und Einwohnerzahl:	Hansestadt Hamburg (ca. 1.910.000 Einwohner); Bezirk Harburg (ca. 177.000 Einwohner) Stadtteil Eißendorf (ca. 25.500 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 2,3,4)

nächstgelegene größere Städte:

Buxtehude (ca. 23 km entfernt)
Buchholz i. d. N. (ca. 24 km entfernt)
Stade (ca. 46 km entfernt)
Lüneburg (ca. 47 km entfernt)
Lübeck (ca. 80 km entfernt)
Neumünster (ca. 85 km entfernt)
Bremen (ca. 106 km entfernt)
Kiel (ca. 114 km entfernt)
Cuxhaven (ca. 115 km entfernt)
Schwerin (ca. 123 km entfernt)
Wismar (ca. 138 km entfernt)
Hannover (ca. 151 km entfernt)
Berlin (ca. 300 km entfernt)

Landeshauptstadt Innenstadt:

Hamburg (ca. 20 km entfernt)

Bundesstraßen:

B 75 (ca. 2,5 km entfernt)
B 73 (ca. 4 km entfernt)
B 4 (ca. 4,5 km entfernt)
B 3 (ca. 17 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

AS Marmstorf (ca. 4,5 km entfernt)
AS Heimfeld (ca. 5 km entfernt)
AS Hamburg-Harburg (ca. 8 km entfernt)

Bahnhof:

S-Bahn Harburg (ca. 4,5 km entfernt)
Hamburg Hauptbahnhof (ca. 19 km entfernt)

Flughafen:

Hamburg Fuhlsbüttel (ca. 38 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

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

Die Entfernung zum Stadtteilzentrum Eißendorf beträgt ca. 1 km,
gute Wohnlage

Nächstgelegene Infrastruktureinrichtungen (Luftlinie)

Bildungseinrichtungen

(Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schule)
in ca. 300 m bis ca. 900 m erreichbar

Nahversorgungseinrichtungen

(Bäckerei, Lebensmittelladen, Supermarkt, Kaufhaus, Drogerie,
Bekleidungsgeschäft, Frisör, Arzt, Apotheke, Bank, Post, Spiel-/
Sportplatz, Park-/ Grünfläche)
in ca. 250 m bis ca. 3,5 km erreichbar

Verkehr

(Bushaltestelle, U-Bahn, S-Bahn, Bahn Regionalverkehr,
internationaler Flughafen)
in ca. 200 m bis ca. 21 km entfernt

Nächstgelegene Störquelle

(Hochspannungsmast, Funkmast, landwirtschaftliche Anlage,
Mülldeponie, Windkraftanlage) nicht bekannt

Mögliche Beeinträchtigungen

(Fluglärm, Schienenlärm, Straßenlärm) nicht bekannt

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend aufgelockerte, 1-geschossige Bauweise;
Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser,
Reihenhausbebauung, tlw. gewerbliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:

keine / gering (durch Gewerbe, Bahn, Autobahn, Immissionen,
Flugverkehr, Straßenverkehr, Sportanlage);

benachbarte, störende Betriebe und Gebäude: nicht bekannt

Topografie:

von der Straße ansteigend; Hanglage

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 5)

Straßenfront Große Straße:
ca. 20 m;

mittlere Tiefe:

ca. 115 m;

mittlere Breite:

ca. 20 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 2.333 m²;

Bemerkungen:

fast rechteckige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit geringem bis mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	überwiegend ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege überwiegend einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein, Gehwegplatten o.ä., Parkbuchten / Parkplätze im Straßenraum eingeschränkt vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas (vermutlich in der Straße liegend); Fernseekabel- oder Satellitenanschluss, Telefonanschluss o.ä.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; überwiegend eingefriedet durch Zaun, Hecken
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 29.04.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Eißendorf, Band 97, Blatt 3050 folgende Eintragung: lfd. Nr. 8: Zwangsversteigerungsvermerk.... eingetragen am 07.02.2024 Hinweis: ohne weitere Wertbeeinflussungen
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 vorhanden
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen) sind nach Befragung im Ortstermin 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 vom 06.03.2024 aus dem Baulastenverzeichnis vor. Demnach enthält das Baulastenverzeichnis keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 11.

Denkmalschutz: Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Baustufenplan Harburg folgende Festsetzungen (vgl. Anlage 8):

W = Wohngebiet;
I = 1 Vollgeschoss (max.);
o = offene Bauweise

Innenbereichssatzung: nicht bekannt

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: nicht bekannt

Verfügungs- und Veränderungssperre: nicht 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 allgemeinen Auskünften nach BauGB und KAG 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 ist mit einem Wohngebäude / Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Stellplätze innerhalb einer Garage (Doppelgarage).

Das Objekt Wohnhaus mit Einliegerwohnung ist leerstehend.

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 wurde geprüft, 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 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, mit Einliegerwohnung, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert / Hanglage; Flachdach; freistehend
Baujahr:	ca. 1971 (gemäß Bauakte)
Modernisierungen / Historie Bauakte	ca. 1951 Bauarbeiten Wohngebäude / ohne Genehmigung ca. 1952 Antrag Errichtung 4-Familienhaus / genehmigt ca. 1958 Antrag Zweifamilienhaus / Vorbescheid ca. 1959 Antrag EFH mit 2 Einliegerwohnungen ca. 1959 Genehmigung Errichtung Wohnhaus ca. 1961 Bau in Fertigbauweise mit Keller / vermutlich nicht ausgeführt ca. 1964/65 Abbruch Behelfsheim ca. 1971 Errichtung EFH mit Einliegerwohnung und Garage ca. 1971 Genehmigung Neubau Zweifamilienhaus ca. 1971 Einbau kompl. Pumpenwarmwasserzentralheizung ca. 1971 Antrag Einbau Ölheizung mit 14.000 Liter Öllagerbehälter ca. 1971 Rohbauabnahme ca. 1971 Antrag auf provisorische Erteilung einer Erlaubnis Gehwegüberquerung mit Fahrzeugen und Herstellen Gehwegüberfahrt ca. 1971 Schlussabnahme Zweifamilienhaus ca. 1971 Genehmigung Kläranlage ca. 1971 Garagenneubau / Neubau Doppelgarage / Genehmigung und Schlussabnahme

	<p>ca. 1971 Vorbescheid Errichtung EFH rückwärtig / positiver Vorbescheid</p> <p>ca. 1974 Antrag Schließen Balkon</p> <p>ca. 1984 Herstellung Grundstücksentwässerungsanlage / Genehmigung</p> <p>ca. 1984 Anschluss an das öffentliche Schmutzwassersiel</p> <p>ca. 2016 Vorbescheid von Neubau von 6 Einfamilienhäusern</p> <p>ca. 2016 Vorbescheid 1 Reihenhaus mit 3 Wohneinheiten und 1 Gruppenhaus mit 3 Wohneinheiten / Bauvorlagen genehmigungsfähig / Vorbescheid gilt 2 Jahre</p> <p>ca. 2021 Ablauf der Gültigkeit des Vorbescheids aus 2016</p> <p>ca. 2021 Antrag auf Abgeschlossenheit 3 Wohneinheiten</p> <p>ca. 2021 Rücknahme Antrag Abgeschlossenheit</p> <p>ca. 2022 Genehmigung für Aufstockung / Erweiterung vorhandenes Wohnhaus</p> <p>ca. 2024 Vorbescheid (positiv) für eine rückwärtige Bebauung (Wohnhaus 3 WE)</p>
Flächen und Rauminhalte	Die Wohn- und Nutzfläche beträgt insgesamt rd. 225 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Eine diesbezügliche Baugenehmigung / Vorbescheid liegt vor. Hinweis: siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 9
Außenansicht:	insgesamt Sichtmauerwerk mit Anstrich, Verblendung o.ä.

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss / Souterrain:

mit Treppenhauseingang / Diele, Flur, 2 Zimmer, Waschküche / Küche o.ä., Bad, Heizungsraum, ca. 3 Kellerräume o.ä.

lichte Raumhöhe = 2,46 m

Erdgeschoss:

mit Diele, Innenflur, Küche, Wohnen, Essen, Innenflur, Gäste WC, Bad, 2 Zimmer, ehem. Balkon

lichte Raumhöhe = 2,57 m

4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente, Bodenplatte, Beton, Stahlbeton o.ä., gem. statischer Berechnung, gemäß Bauunterlagen o.ä.
Keller:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände: Gas- oder Porenbetonmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk o.ä.;
	nichttragende Innenwände: Gas- oder Porenbetonmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk, Ständerwände (Leichtbau) o.ä.
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> nicht vorhanden
	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbetonlauf; Stufen belegt mit Fliesen, Klinkerplatten o.ä., Metallgeländer mit Holzhandlauf o.ä.
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holz- oder Betondach, vermutlich ohne Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Flachdach oder flachgeneigte Dachfläche
	<u>Dacheindeckung:</u> vermutlich Dachpappe, Bitumendachbahnen, Abklebung o.ä.

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	überwiegend durchschnittliche Ausstattung, technisch überaltert; je Raum ein Lichtauslass; je Raum zwei bis drei Steckdosen; Beleuchtungskörper, Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Klingelanlage, Telefonanschluss, Zählerschrank, Kipp- sicherungen, FI-Schutzschalter o.ä.
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1971; Flach- oder Rippenheizkörper, teilweise mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen, (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung, Durchlauferhitzer (Elektro)

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind weitestgehend ausstattungs-gleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung "Wohnhaus mit Einliegerwohnung" zusammengefasst.

4.2.6 Wohnhaus mit Einliegerwohnung

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich überwiegend mit Textilbelag, PVC, Fliesen, Kleinmosaik o.ä.
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, überwiegend mit Anstrich, einfachen Tapeten, Fliesen, Mauerwerk mit Anstrich o.ä.
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Binderfarbenanstrich, Holzverkleidungen o.ä.
Fenster:	überwiegend ältere Fenster aus Holz mit Einfach- oder Doppelverglasung; mit Beschlägen, vereinzelt Rollläden im EG, manuell bedienbar / mit elektrischem Antrieb
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> Füllungstüren aus Holzwerkstoffen; mit Schlössern und Beschlägen
sanitäre Installation:	überwiegend durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz, ausreichend vorhanden; <u>Duschbad Souterrain:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, helle Sanitär-objekte <u>Gäste-WC Erdgeschoss:</u> 1 WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, farbige Sanitär-objekte <u>Bad Erdgeschoss:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 Badewanne, 1 WC mit Spülkasten, 2 Waschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, farbige Sanitär-objekte
besondere Einrichtungen:	Kamin (Wohnzimmer EG)
Küchenausstattung:	ältere Einbauküche einfacher Qualität, Marke nicht bekannt, Baujahr nicht bekannt, Kaufpreis nicht bekannt; mit Unterschränken, Arbeitsplatte, 4-Plattenherd mit Backofen, Spüle, Geschirrspüler o.ä.
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden, Befall von Schimmelpilz, Stockflecken o.ä.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, individuell, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung

4.2.7 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	wie vor
wirtschaftliche Wertminderungen:	wie vor
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

4.3 Nebengebäude

Doppel-Garage

(massive Bauweise, Flachdach, Schwingtor aus Stahlblech) o.ä.

Hinweis: ohne Innenbesichtigung, Zeitwert berücksichtigt

Anbau rückwärtig

(tlw. massive Bauweise, geneigte Glasdachfläche) o.ä.; ohne weitere Wertbeeinflussung

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Zaun, Hecken) o.ä.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage bebaute Grundstück in D-21075 Hamburg, Große Straße 131 zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
Eißendorf	97	3050	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Eißendorf		3155	2.333 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A	Wohnhaus	1.433 m ²
B rückwärtig	unbebaut	900 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		2.333 m ²

5.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A

5.3 Verfahrenswahl mit Begründung

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 21). 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 21).

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 (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). 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 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

5.4 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 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

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 21). 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 21).

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 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch 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 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 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 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

5.4.1 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig - wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil

- eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist und auch
- hinreichend differenziert beschriebene **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Zudem stehen sowohl

- eine geeignete **Indexreihe** zur Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag

als auch

- **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts

zur Verfügung.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.)

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

6 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **480,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.000 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.07.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.433 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	480,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	02.07.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	480,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	1.000	1.433	×	0,91
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	436,80 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	436,80 €/m²
Fläche		×	1.433 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	625.934,40 € rd. 626.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2024 insgesamt **626.000,00 €**.

6.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Grundstücksflächen-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Gutachterausschuss

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	1.433,00	0,91
Vergleichsobjekt	1.000,00	1,00

Anpassungsfaktor = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient (Vergleichsobjekt) = **0,91**

7 Vergleichswertermittlung

7.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 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, beitragsrechtlicher 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 (Gebädefaktoren), 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.

7.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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 zeitlichen 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 21)

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 21)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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 21)

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 21)

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 ImmoWertV 21)

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.

7.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktors ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Ausgangswert €/m ²	= 5.355,00 €/m ²	
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 5.355,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		02.07.2024	× 1,000	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lagefaktor		$(490/630)^{0,6798}$	× 0,842	= 4.508,91 €/m ²
Altersfaktor		Alter > 30 Jahre	× 1,000	
Baujahr		1970-1979	× 0,889	= 4.008,42 €/m ²
Grundstücksgröße		$(0,9109+0,0001485x1433)$	× 1,123	= 4.501,45 €/m ²
Keller	Nein	➤ 75% = nein	× 1,000	
Garage	nein	ja	× 1,008	= 4.537,46 €/m ²
Wohnfläche		$(225/120)^{-0,2855}$	× 0,835	= 3.788,78 €/m ²
Standardstufe		0,8452+0,0516x2,4	× 0,969	= 3.671,33 €/m ²
Ecklage			× 1,000	
Wohnungszahl		2	× 0,897	= 3.293,18 €/m ²
Einbauküche	nein	ja	× 1,030	= 3.391,98 €/m ²
Geschossfaktor		2	× 1,023	= 3.469,99 €/m ²
Fußbodenheizung	nein	nein	× 1,000	
Solarenergie	nicht vorhanden	nicht vorhanden	× 1,000	
Rechtsform		Volleigentum	× 1,000	
Stellungsfaktor		EFH, freistehend	× 1,000	
Stadtteil		Eißendorf	× 0,923	= 3.202,80 €/m ²
Aktualisierung		01.01.2024	× 1,009	= 3.231,63 €/m ²
			× 0,00	
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 3.231,63 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– €/m ²	
insgesamt – €/m ²				
vorläufiger relativer Vergleichswert des Grundstücks			= 3.231,63 €/m²	

7.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	3.231,63 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	= 3.231,63 €/m ²	
Wohn- und Nutzfläche [m ²]	× 224,59 m ²	
Zwischenwert	= 725.791,78 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 725.791,78 €	
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	- 72.579,18 €	E3
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 653.212,60 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 75.000,00 €	E4
Vergleichswert	= 578.212,60 € rd. <u>578.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2024 mit rd. **578.000,00 €** ermittelt.

7.5 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

E3

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21

hohes Zinsniveau, Preisrückgänge energetisch unsanierter Objekte, weniger staatliche Förderung, staatliche Sanierungsauflagen, hohe Energiepreise, hohe Inflation etc.

Zu-/Abschläge vom vorl. Vergleichswert

prozentual

Bezeichnung	Prozent von 725.791,78	Wert
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21	-10%	-72.579,18 €
Summe		-72.579,18 €

E4

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-75.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Feuchtigkeitsschäden Wandbereiche Souterrain und Erdgeschoss, Feuchtigkeitsschäden Deckenbereiche EG, Feuchtigkeitsschäden Fensterbereiche, Schimmelpilzbefall, Stockflecken etc. 	-75.000,00 €
Summe	-75.000,00 €

8 Sachwertermittlung

8.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

8.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarke Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (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 ImmoWertV 21)

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 Unterhaltungsaufwendungen, 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 der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

8.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Doppelgarage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	2.171,00 €/m ² WF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	225,00 m ²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	10.000,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	498.475,00 €	
Baupreisindex (BPI) 02.07.2024 (2010 = 100)	x	181,3/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	903.735,17 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	903.735,17 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		28 Jahre	
• prozentual		65,00 %	
• Faktor	x	0,35	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	316.307,31 €	5.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		321.307,31 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	9.639,22 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	330.946,53 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	626.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	956.946,53 €
Sachwertfaktor	x	0,75
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	-71.770,99 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	645.938,91 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	75.000,00 €
Sachwert	=	570.938,91 €
	rd.	571.000,00 €

8.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,1	0,9			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,9	0,1	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	1,1 %	55,9 %	42,1 %	0,9 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995) o.ä.
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995) o.ä.
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren o.ä.
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995) o.ä.
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen o.ä.
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen o.ä.
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harftreppe, Trittschallschutz o.ä.
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung o.ä.
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten o.ä.
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest o.ä.
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität o.ä.
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel o.ä.
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen o.ä.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, FD oder flach geneigtes Dach

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	1.835,00	1,1	20,19
2	2.040,00	55,9	1.140,36
3	2.340,00	42,1	985,14
4	2.820,00	0,9	25,38
5	3.535,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 2.171,07 gewogener Standard = 2,4			

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt es sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	2.171,07 €/m ² WF
	rd.	2.171,00 €/m ² WF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile	
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Kamin	10.000,00 €
Summe	10.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mit dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (321.307,31 €)	9.639,22 €
Summe	9.639,22 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1971 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1971 = 53 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 53 Jahre =) 27 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 28 Jahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21

hohes Zinsniveau, Preisrückgänge energetisch unsanierter Objekte, weniger staatliche Förderung, staatliche Sanierungsaufgaben, hohe Energiepreise, hohe Inflation etc.

Zu-/Abschläge vom vorl. Sachwert

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -10,00 % von (717.709,90 €)	-71.770,99 €
Summe	-71.770,99 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-75.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Feuchtigkeitsschäden Wandbereiche Souterrain und Erdgeschoss, Feuchtigkeitsschäden Deckenbereiche EG, Feuchtigkeitsschäden Fensterbereiche, Schimmelpilzbefall, Stockflecken etc. 	-75.000,00 €
Summe	-75.000,00 €

9 Ertragswertermittlung

9.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

9.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (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 ImmoWertV 21)

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 Unterhaltungsaufwendungen, 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.

9.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	1	Wohnen Erdgeschoss	142,83		10,00	1.428,30	17.139,60
		Wohnen / Abstellen Souterrain	81,76		10,00	817,60	9.811,20
Summe			224,59	-		2.245,90	26.950,80

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		26.950,80 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (21,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	5.659,67 €
jährlicher Reinertrag	=	21.291,13 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,50 % von 626.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	-	15.650,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	5.641,13 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 28 Jahren Restnutzungsdauer	×	19,965
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	112.625,16 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	626.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	738.625,16 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	-73.862,52 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	664.762,64 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	75.000,00 €
Ertragswert	=	589.762,64 €
	rd.	590.000,00 €

9.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwerttrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt. Die angesetzte Miete wurde für ein eigengenutztes Wohnhaus zugrunde gelegt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

hohes Zinsniveau, Preisrückgänge energetisch unsanierter Objekte, weniger staatliche Förderung, staatliche Sanierungsauflagen, hohe Energiepreise, hohe Inflation etc.

Zu-/Abschläge vom vorl. Ertragswert

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -10,00 % von (738.625,16 €)	-73.862,52 €
Summe	-73.862,52 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens 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.
Bauschäden	-75.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Feuchtigkeitsschäden Wandbereiche Souterrain und Erdgeschoss, Feuchtigkeitsschäden Deckenbereiche EG, Feuchtigkeitsschäden Fensterbereiche, Schimmelpilzbefall, Stockflecken etc. 	-75.000,00 €
Summe	-75.000,00 €

10 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet. Das Ertragswertverfahren wurde zusätzlich angewendet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Vergleichswert wurde mit	rd. 578.000,00 € ,
der Sachwert mit	rd. 571.000,00 €
und der Ertragswert mit	rd. 590.000,00 €

ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c), dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) und dem Vergleichswertverfahren das Gewicht 1,00 (e) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (Bodenwert, Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in ausreichender Qualität (Vergleichsmieten, Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Für das Vergleichswertverfahren standen durch den Gutachterausschuss ermittelte aktuelle Vergleichsfaktoren (Stand 01.01.2024) in guter Qualität zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d), dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (b) und dem Vergleichswertverfahren das Gewicht 0,90 (f) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Sachwertverfahren das Gewicht	1,00 (c) × 0,90 (d)	= 0,900 und
das Ertragswertverfahren das Gewicht	1,00 (a) × 0,60 (b)	= 0,600 .
das Vergleichswertverfahren das Gewicht	1,00 (e) × 0,90 (f)	= 0,900 .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[571.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 590.000,00 \text{ €} + 578.000,00 \text{ €} \times 0,900] \div 2,400 = \text{rd. } \underline{\underline{580.000,00 \text{ €}}}$.

11 Wert des Teilgrundstücks A

Der **Wert für das Teilgrundstück A** wird zum Wertermittlungstichtag 02.07.2024 mit rd.

580.000,00 €

in Worten: fünfhundertachtzigtausend Euro

geschätzt.

12 Wertermittlung für das Teilgrundstück B (rückwärtig)

12.1 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

12.2 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig - wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist.

13 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **480,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.000 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.07.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	900 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 480,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	02.07.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	480,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	1.000	900	× 1,03	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	494,40 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	494,40 €/m²
Fläche	×	900 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	444.960,00 € <u>rd. 445.000,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2024 insgesamt **445.000,00 €**.

13.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Grundstücksflächen-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: individuell

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	900,00	1,03
Vergleichsobjekt	1.000,00	1,00

Anpassungsfaktor = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient (Vergleichsobjekt) = **1,03**

13.1.1 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „B rückwärtig“ 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)		445.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	4.150,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	449.150,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	449.150,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	449.150,00 €
	rd.	450.000,00 €

13.2 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 1,00 %	4.150,00 €
Summe	4.150,00 €

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.

14 Wert des Teilgrundstücks B rückwärtig

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **450.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das **Teilgrundstück B rückwärtig** wird zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2024 mit rd.

450.000,00 €

in Worten: vierhundertfünfzigtausend Euro

geschätzt.

15 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren. Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A	Wohnhaus gesamt	1.433,00 m ²	580.000,00 €
B rückwärtig	Unbebaut, Bauplatz	900,00 m ²	450.000,00 €
Summe		2.333,00 m ²	1.030.000,00 €
abzüglich Teilungskosten inkl. Regelung Wegerecht u. Nutzung der Teilflächen sowie Baumfällung und Wiederherstellung der Verkehrssicherheit (Einkürzung Baumkronen und Lichtraumprofilschnitt) sowie Totholzentfernung und Herrichten eines üblichen Grundstückszustands / Außenanlagen			-50.000,00 €
			980.000,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung sowie Doppelgarage bebaute Grundstück in D-21075 Hamburg, Große Straße 131

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Eißendorf	3050	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Eißendorf		3155

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2024 mit rd.

980.000,00 €

in Worten: neunhundertachtzigtausend 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 26. August 2024

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

16 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 Verkehrswertes. 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 erfolgte 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. Darüber hinausgehende 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 wert-mindernd 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 Wertermittlungsstichtag 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 in diesem Zwangsversteigerungsverfahren vorbehalten, die durch den Sachverständigen dargestellte, begründete Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilie mit den festgestellten Mängeln / Modernisierungsaufwendungen 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 **Einfamilienhausgrundstück**in **Hamburg, Große Straße 131**

Flur

Flurstücksnummer **3155**Wertermittlungstichtag: **02.07.2024**

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [ca. m ²]	Bodenwert (BW) [€]	
A	baureifes Land	frei	436,85	1.433,00	626.000,00	
Summe:			436,85	1.433,00	626.000,00	

Objektdaten								
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ²]	BGF [m ²]	WF/NF [ca. m ²]	Baujahr ca.	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
A	Einfamilienhaus mit Einliegerwhg.			225	1971	80	28	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
A	26.950,80	5.659,67 € (21,00 %)	2,50	0,75	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	2.782,22 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-333,33 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	2.577,77 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	21,52
Verkehrswert/Reinertrag:	27,24
Ergebnisse	
Ertragswert:	590.000,00 €
Sachwert:	567.000,00 €
Vergleichswert:	578.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	580.000,00 €
Wertermittlungstichtag	02.07.2024
Bemerkungen: Grundstücksteilbereich A, bebaut mit Wohnhaus, Gebäude energetisch nicht modernisiert, Feuchtigkeitsschäden und Schimmelpilzbefall / Stockflecken vorhanden, Unterhaltungstau und Modernisierungsbedarf, keine Baulasten, hängige Grundstückslage, Nebengebäude Doppelgarage, Wohnhaus insgesamt leerstehend, Genehmigung für Aufstockung vorhanden	

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Teilgrundstück B (rückwärtig)**in **Hamburg, Große Straße 131**Flur Flurstücksnummer **3155**Wertermittlungstichtag: **02.07.2024**

Bodenwert						
	Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [ca. m²]	Bodenwert (BW) [€]
	B rückwärtig	baureifes Land	frei	494,44	900,00	445.000,00
			Summen:	494,44	900,00	445.000,00

Wesentliche Daten					
	Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
	B rückwärtig	----	----	----	----

Ergebnisse	
Vergleichswert:	449.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	450.000,00 €
Wertermittlungstichtag	02.07.2024

Bemerkungen: Grundstücksteilbereich B, baureifes Land, Vorbescheid für Bebauung vorhanden

17 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

17.1 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

17.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [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, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [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

17.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 2024) erstellt.

18 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
- Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 8: Baustufenplan
- Anlage 9: Vorbescheide / Genehmigungen 2022 / 2024
- Anlage 10: Baumschutzverordnung

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 20



Bild 1: unmittelbare Umgebung



Bild 2: unmittelbare Umgebung



Bild 3: Ansicht von der Straße



Bild 4: Teilansicht von der Straße

Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 20



Bild 5: Ansicht Doppelgarage



Bild 6: Ansicht Doppelgarage



Bild 7: Situation Dachbereich Doppelgarage

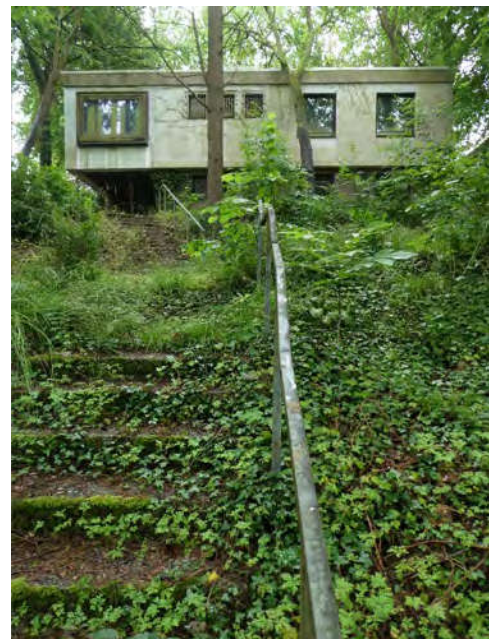


Bild 8: Zuwegung , Wohnhaus

Anlage 1: Fotos

Seite 3 von 20



Bild 9: Zuwegung , Wohnhaus



Bild 10: Teilansicht Wohnhaus



Bild 11: Teilansicht Wohnhaus



Bild 12: Teilansicht Wohnhaus

Anlage 1: Fotos

Seite 4 von 20



Bild 13: Teilansicht Wohnhaus



Bild 14: Teilansicht Wohnhaus



Bild 15: Teilansicht Wohnhaus mit Wintergarten o.ä.



Bild 16: Blick in den Wintergarten o.ä.

Anlage 1: Fotos

Seite 5 von 20



Bild 17: rückwärtige Teilansicht Wohnhaus



Bild 18: rückwärtige Teilansicht Wohnhaus mit Terrasse



Bild 19: Teilansicht Wohnhaus



Bild 20: rückwärtiger Grundstücksbereich

Anlage 1: Fotos

Seite 6 von 20



Bild 21: Teilansicht Wohnhaus mit Eingangsbereich



Bild 22: Eingangsbereich Wohnhaus



Bild 23: Souterrain, Treppenhaus



Bild 24: Souterrain, Treppenhaus

Anlage 1: Fotos

Seite 7 von 20



Bild 25: Souterrain Flur



Bild 26: Souterrain Flur



Bild 27: Situation Feuchtigkeitsschaden Souterrain Flur



Bild 28: Situation Feuchtigkeitsschaden Souterrain Flur

Anlage 1: Fotos

Seite 8 von 20



Bild 29: Souterrain Waschküche / Küche



Bild 30: Situation Elektrik



Bild 31: Situation Feuchtigkeitsschaden



Bild 32: Souterrain Duschbad

Anlage 1: Fotos

Seite 9 von 20



Bild 33: Situation Schimmelpilzbefall / Stockflecken



Bild 34: Situation Schimmelpilzbefall / Stockflecken



Bild 35: Souterrain Keller



Bild 36: Situation Souterrain Keller

Anlage 1: Fotos

Seite 10 von 20



Bild 37: Situation Souterrain Keller



Bild 38: Situation Souterrain Keller

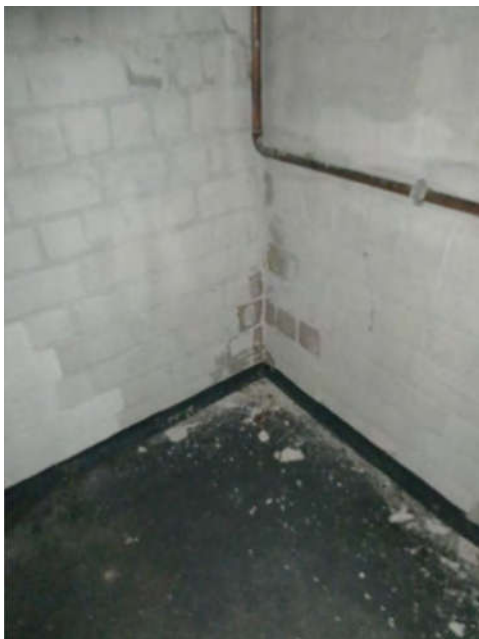


Bild 39: Situation Souterrain Keller



Bild 40: Souterrain Keller Heizungsanlage

Anlage 1: Fotos

Seite 11 von 20



Bild 41: Souterrain Keller Heizungsanlage



Bild 42: Situation Souterrain Keller Heizungsanlage



Bild 43: Situation Feuchtigkeitsschaden



Bild 44: Souterrain Keller neben Heizungsanlage

Anlage 1: Fotos

Seite 12 von 20



Bild 45: Souterrain Zimmer



Bild 46: Souterrain Zimmer



Bild 47: Souterrain Zimmer



Bild 48: Situation Feuchtigkeitsschaden

Anlage 1: Fotos

Seite 13 von 20



Bild 49: Situation Feuchtigkeitsschaden / Schimmelpilzbefall



Bild 50: Souterrain Treppe in das EG



Bild 51: EG Treppe in den Souterrain



Bild 52: EG Diele

Anlage 1: Fotos

Seite 14 von 20



Bild 53: EG Innenflur



Bild 54: EG Gäste WC



Bild 55: EG Gäste WC



Bild 56: EG Zimmer / ehem. Balkon

Anlage 1: Fotos

Seite 15 von 20



Bild 57: EG Küche



Bild 58: EG Küche



Bild 59: Situation Feuchtigkeitsschaden / Schimmelpilzbefall



Bild 60: wie vor

Anlage 1: Fotos

Seite 16 von 20



Bild 61: Situation Feuchtigkeitsschaden / Schimmelpilzbefall



Bild 62: EG Wohnbereich



Bild 63: EG Wohnbereich



Bild 64: EG Wohnbereich Kamin

Anlage 1: Fotos

Seite 17 von 20



Bild 65: Situation Schimmelpilzbefall / Stockflecken



Bild 66: Situation Feuchtigkeitsschaden o.ä.



Bild 67: Situation Feuchtigkeitsschaden o.ä.



Bild 68: EG Innenflur

Anlage 1: Fotos

Seite 18 von 20



Bild 69: EG Bad



Bild 70: EG Bad

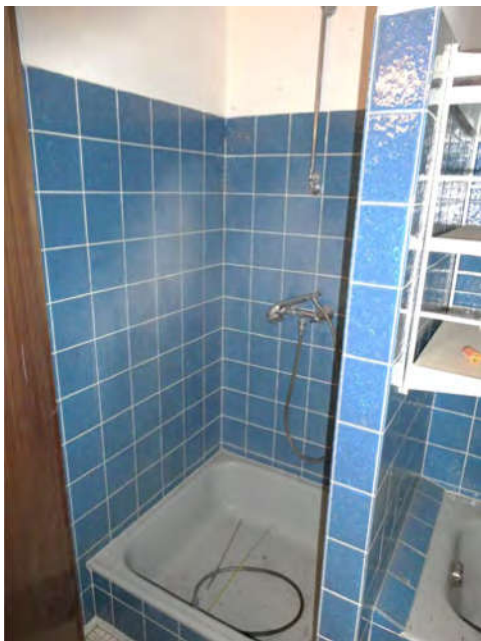


Bild 71: EG Bad



Bild 72: Situation Feuchtigkeitsschaden o.ä.

Anlage 1: Fotos

Seite 19 von 20



Bild 73: Situation Feuchtigkeitsschaden o.ä.



Bild 74: EG Zimmer



Bild 75: EG Zimmer



Bild 76: Situation Schimmelpilzbefall / Stockflecken

Anlage 1: Fotos

Seite 20 von 20



Bild 77: Situation Feuchtigkeitsschaden o.ä.



Bild 78: Situation Feuchtigkeitsschaden o.ä.



Bild 80: Situation Eingangsbereich Deckenverkleidung



Bild 81: Situation Eingangsbereich Stütze

Anlage 1a: Luftbild

Seite 1 von 1

Orthophoto/Luftbild Hamburg
21075 Hamburg, Große Str. 131



Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000
Ausdehnung: 850 m x 850 m

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

Datenquelle:
Freie und lensenstadt (Hamburg), Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung Stand: 2021.

orangeo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 92870330 vom 24.08.2024 auf www.geoport.de; ein Service der orangeo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by orangeo GmbH 2024.

Seite 1

Anlage 2: Überregionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Übersichtskarte MairDumont

21075 Hamburg, Große Str. 131

24.08.2024 | 02870390 | © Falk Verlag D-73760 Ostfildern

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

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindegrenzen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:600.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

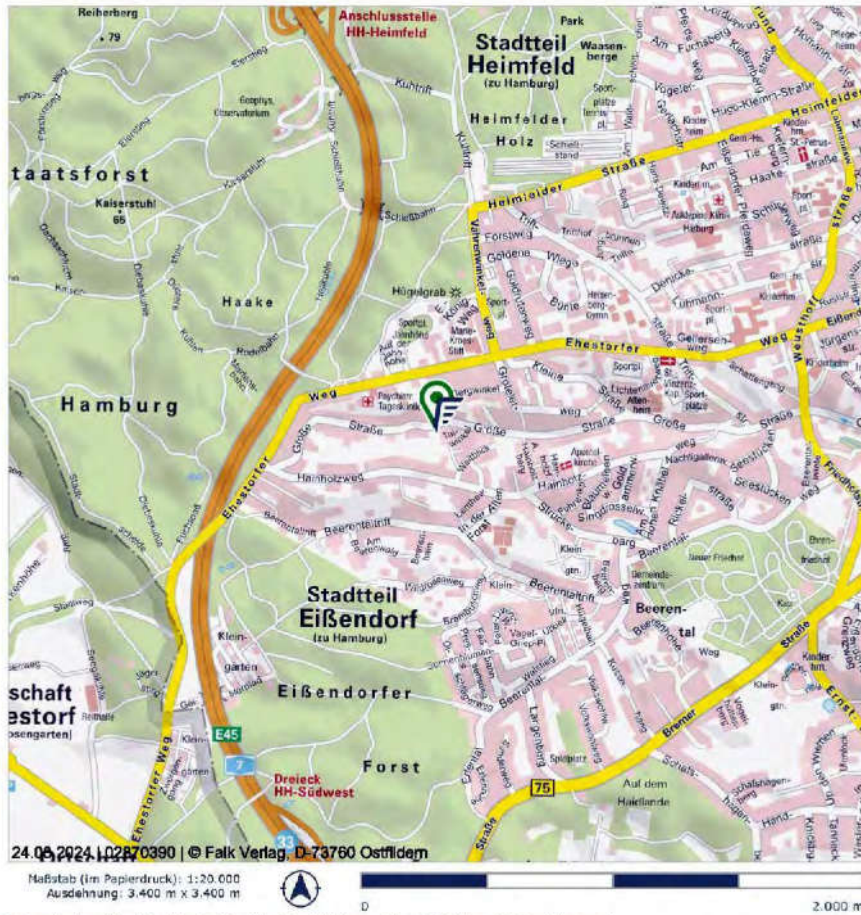
Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2021

on-geo
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02870390 vom 24.08.2024 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. 2024
Seite 1

Anlage 3: Regionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Regionalkarte MairDumont
 21075 Hamburg, Große Str. 131

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckkopien.)
 Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

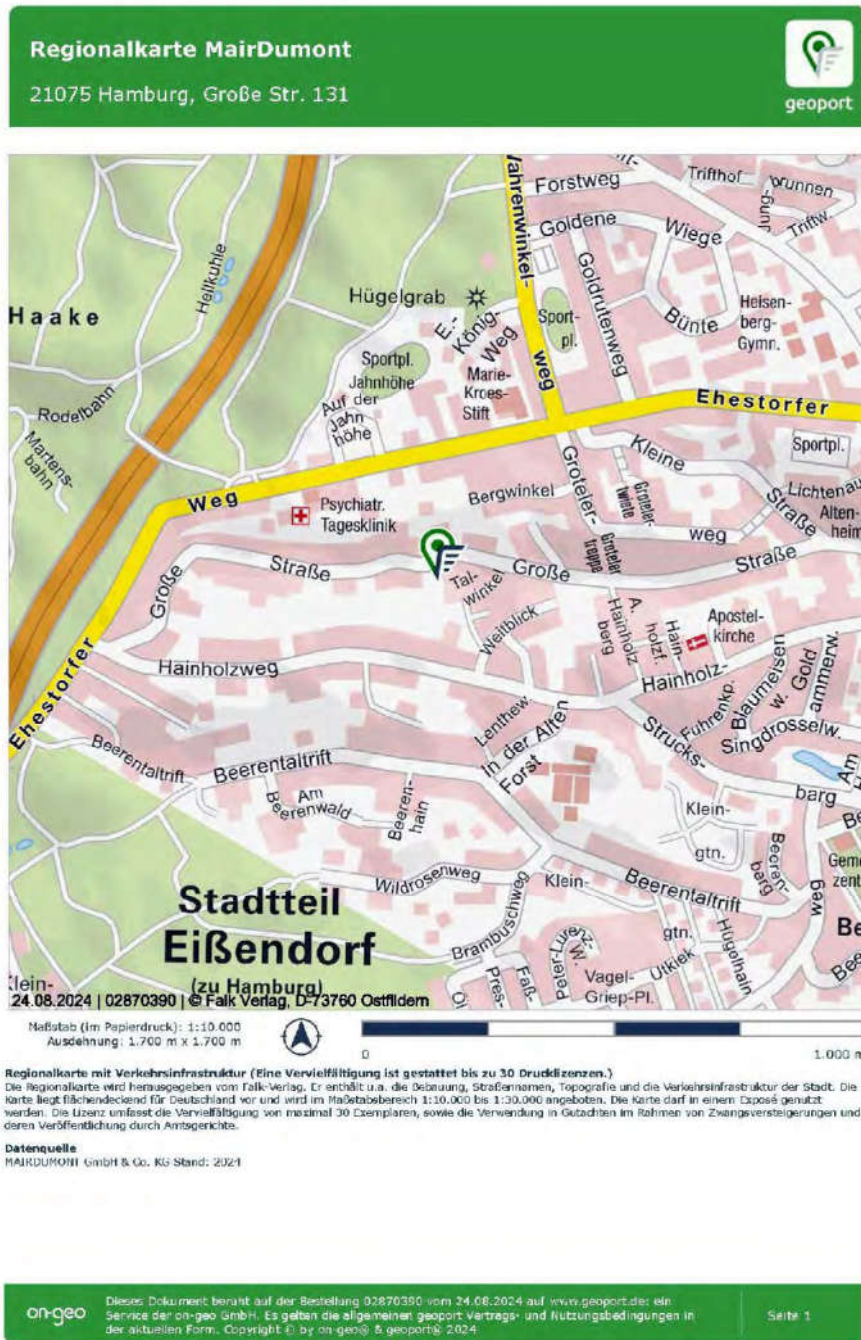
Datenquelle
 MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02870390 vom 24.08.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellsten Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

Anlage 4: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



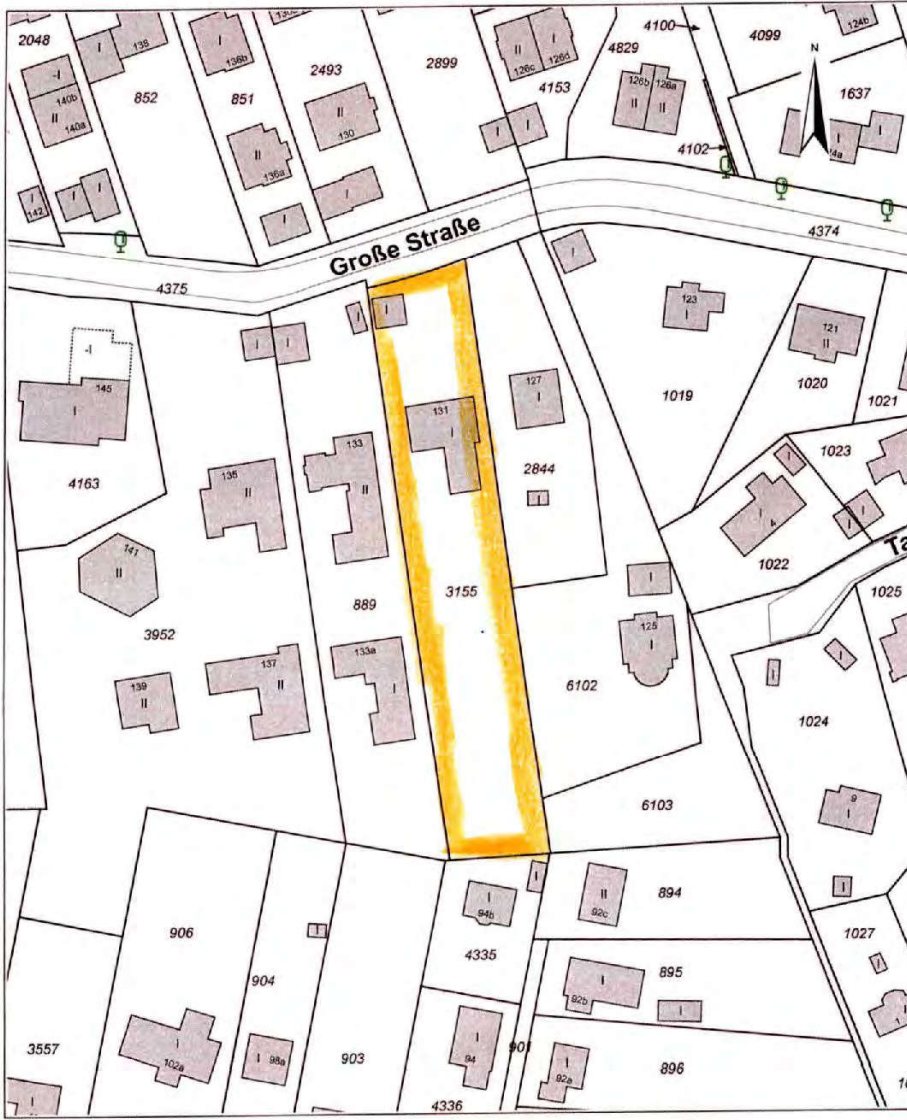
Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Erteilende Stelle: Liegenschaftskataster
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 06.03.2024
Auftragsnummer: B33-2024-2120001258

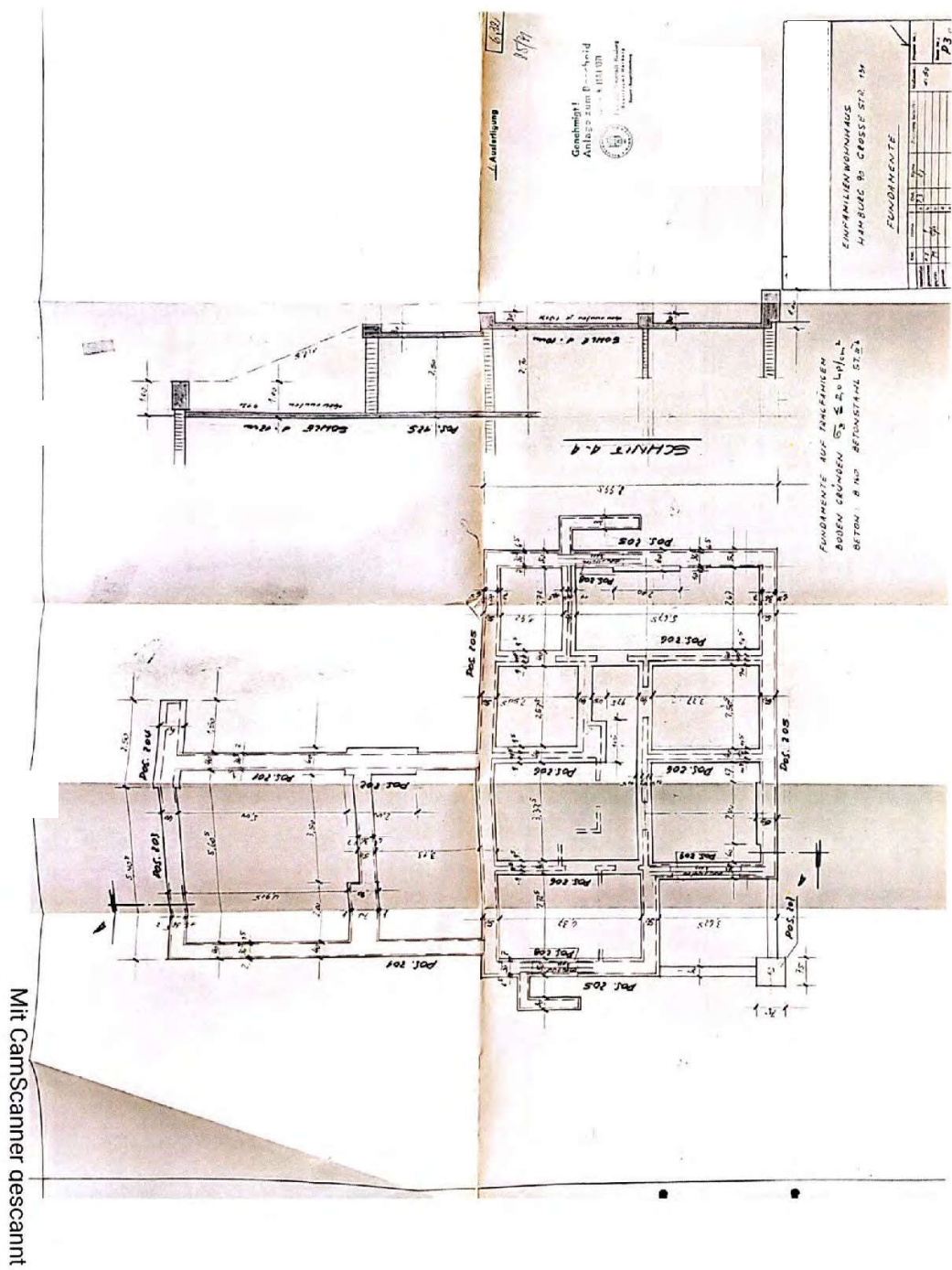
Flurstück: 3155
Gemarkung: Eißendorf



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), zuletzt geändert am 31. August 2016 (HmbGVBl. S. 282, 284), zulässig.

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 1 von 11

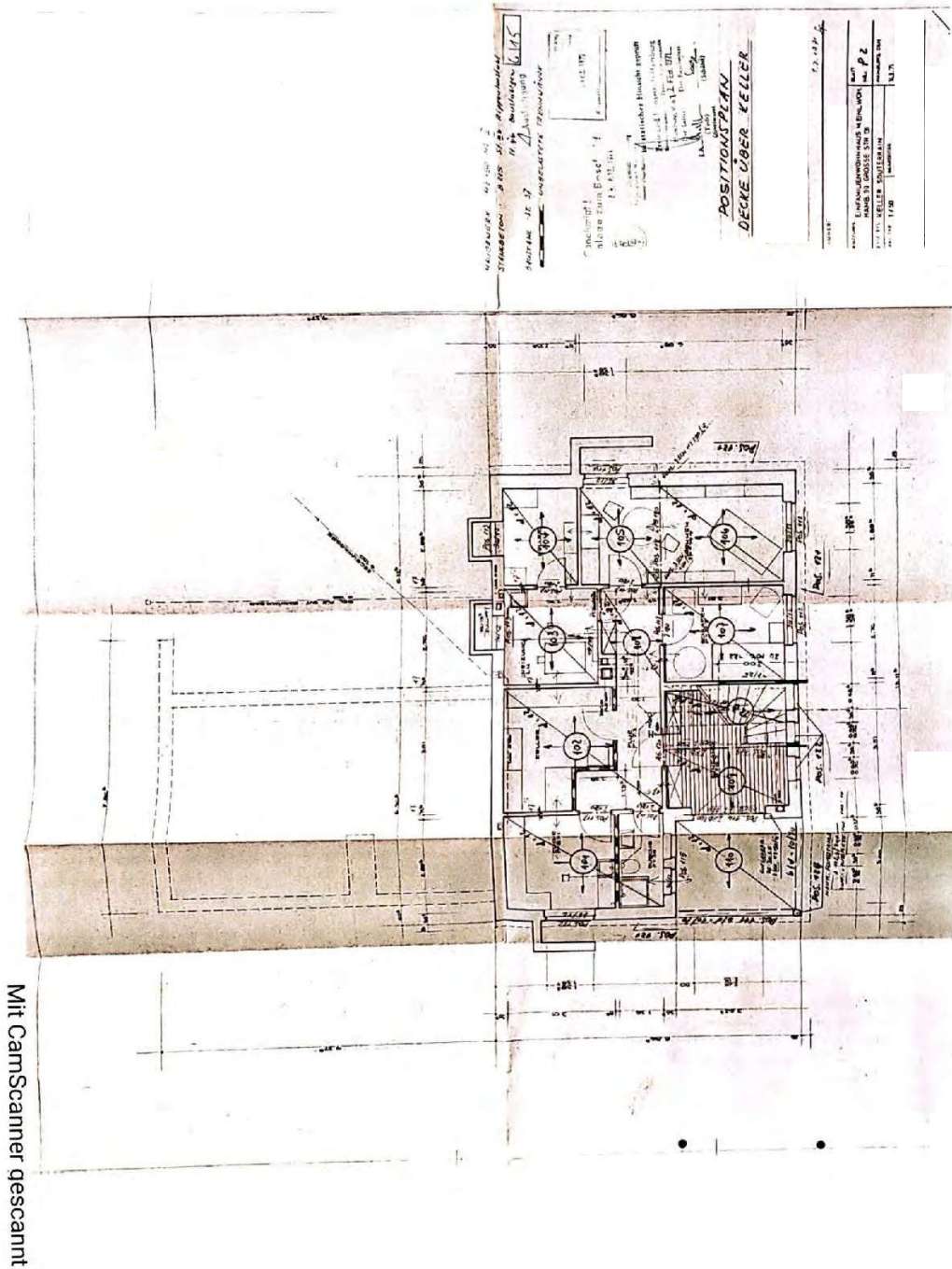


Mit CamScanner gescannt

Bild 1: Grundriss Fundamente mit Schnitt

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 2 von 11

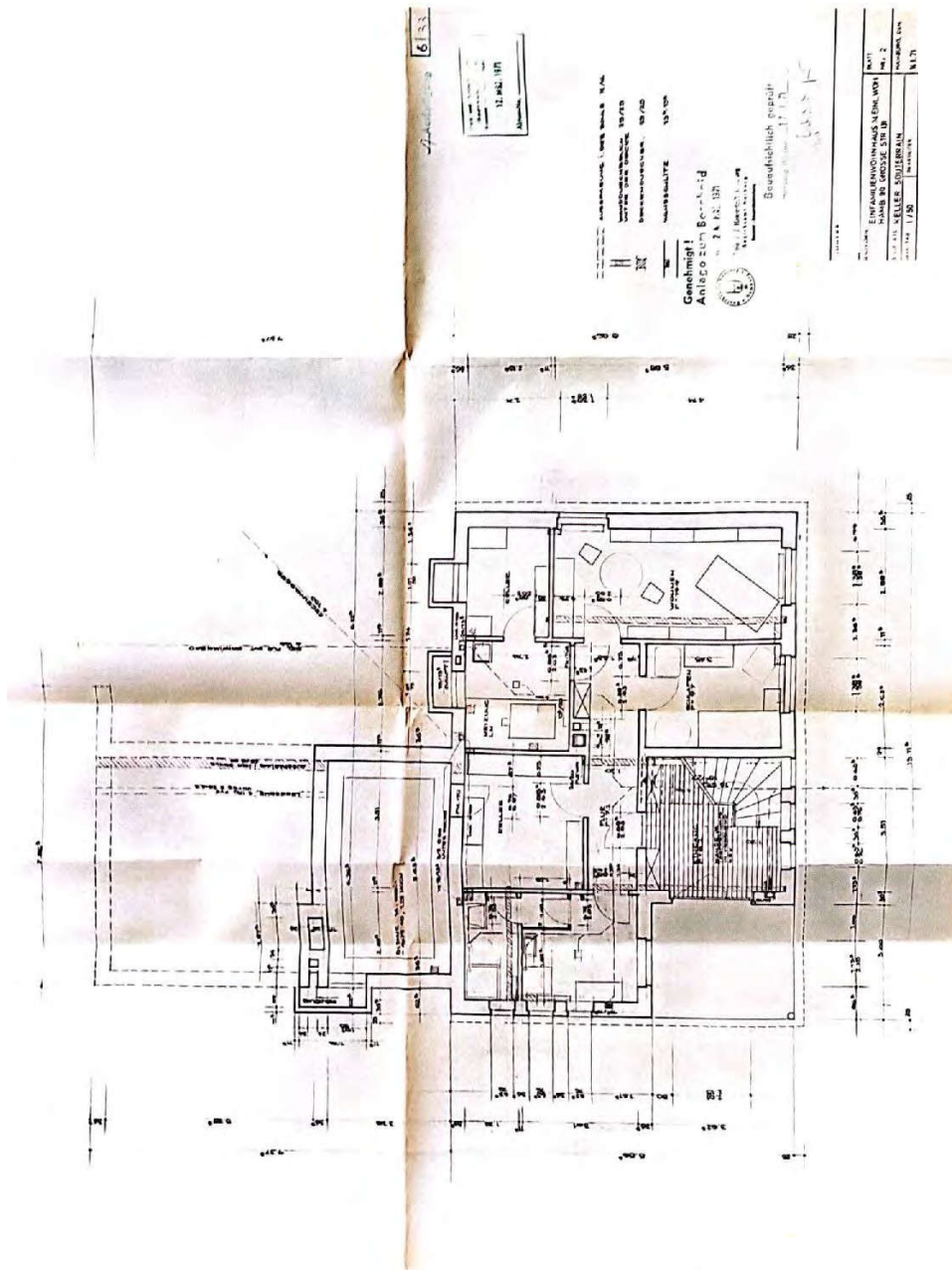


Mit CamScanner gescannt

Bild 2: Grundriss Souterrain

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 3 von 11

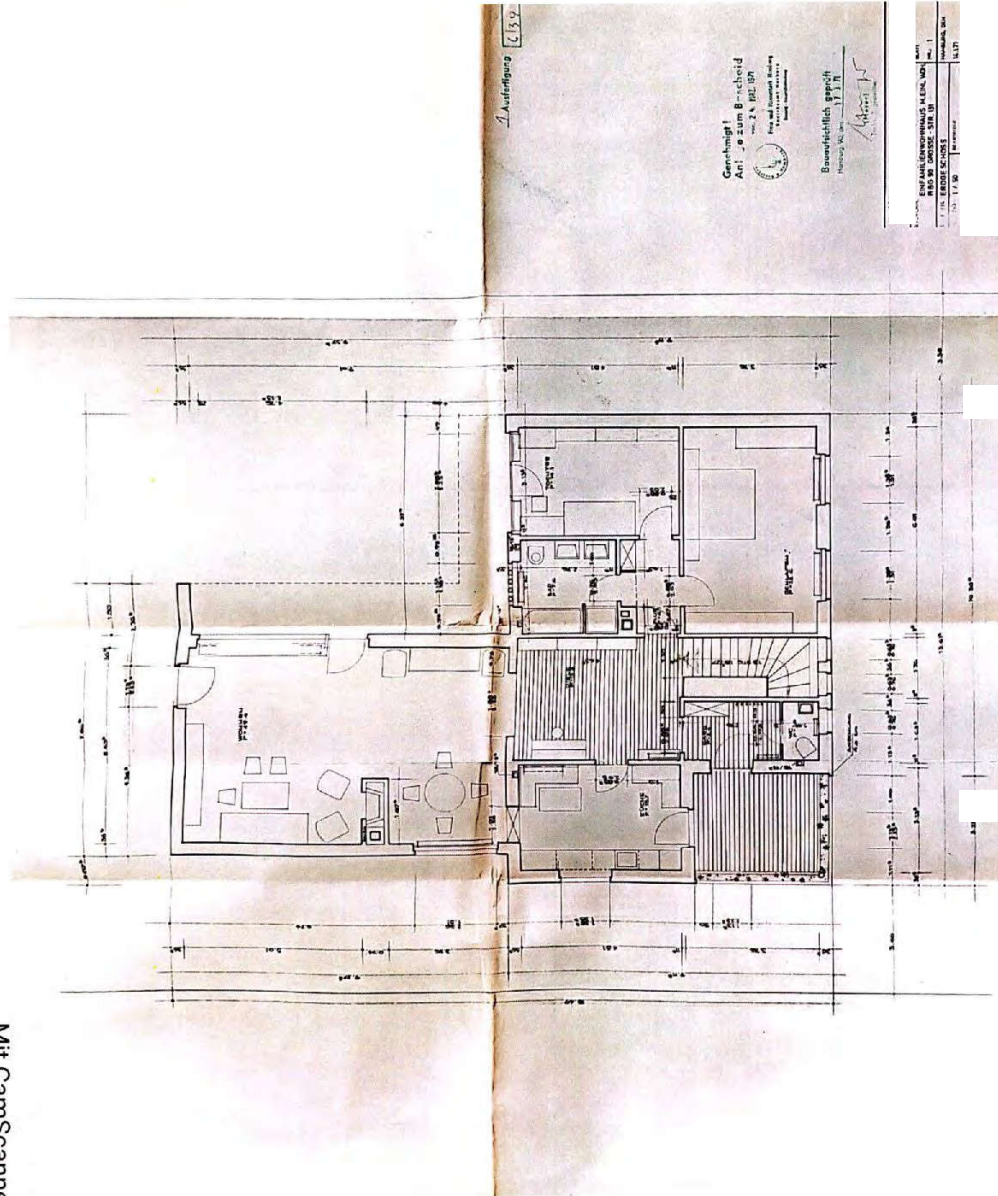


Mit CamScanner gescannt

Bild 3: Grundriss Souterrain

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 4 von 11

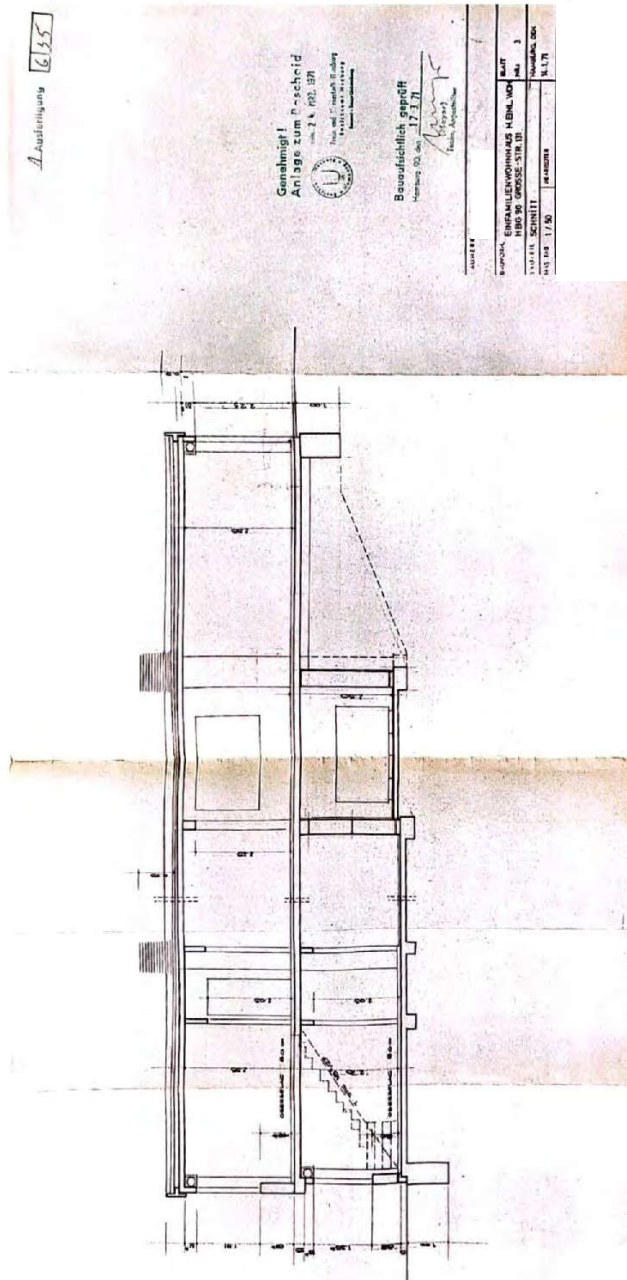


Mit CamScanner gescannt

Bild 4: Grundriss Erdgeschoss

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 5 von 11

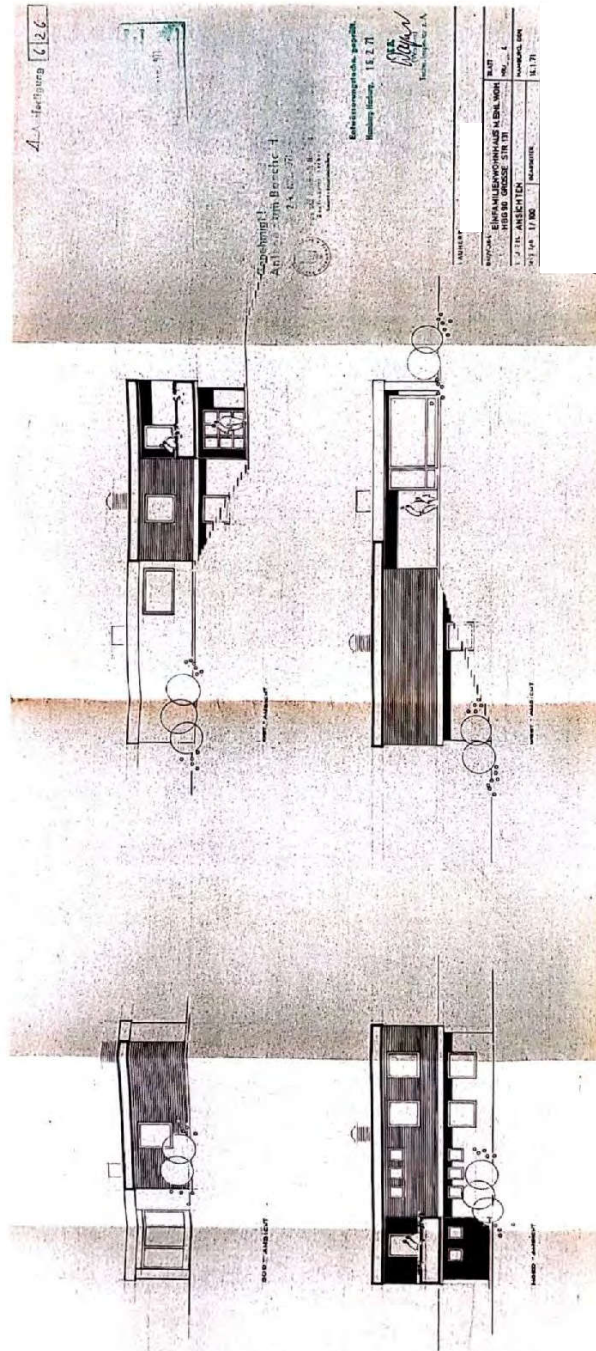


Mit CamScanner gescannt

Bild 5: Querschnitt

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 6 von 11

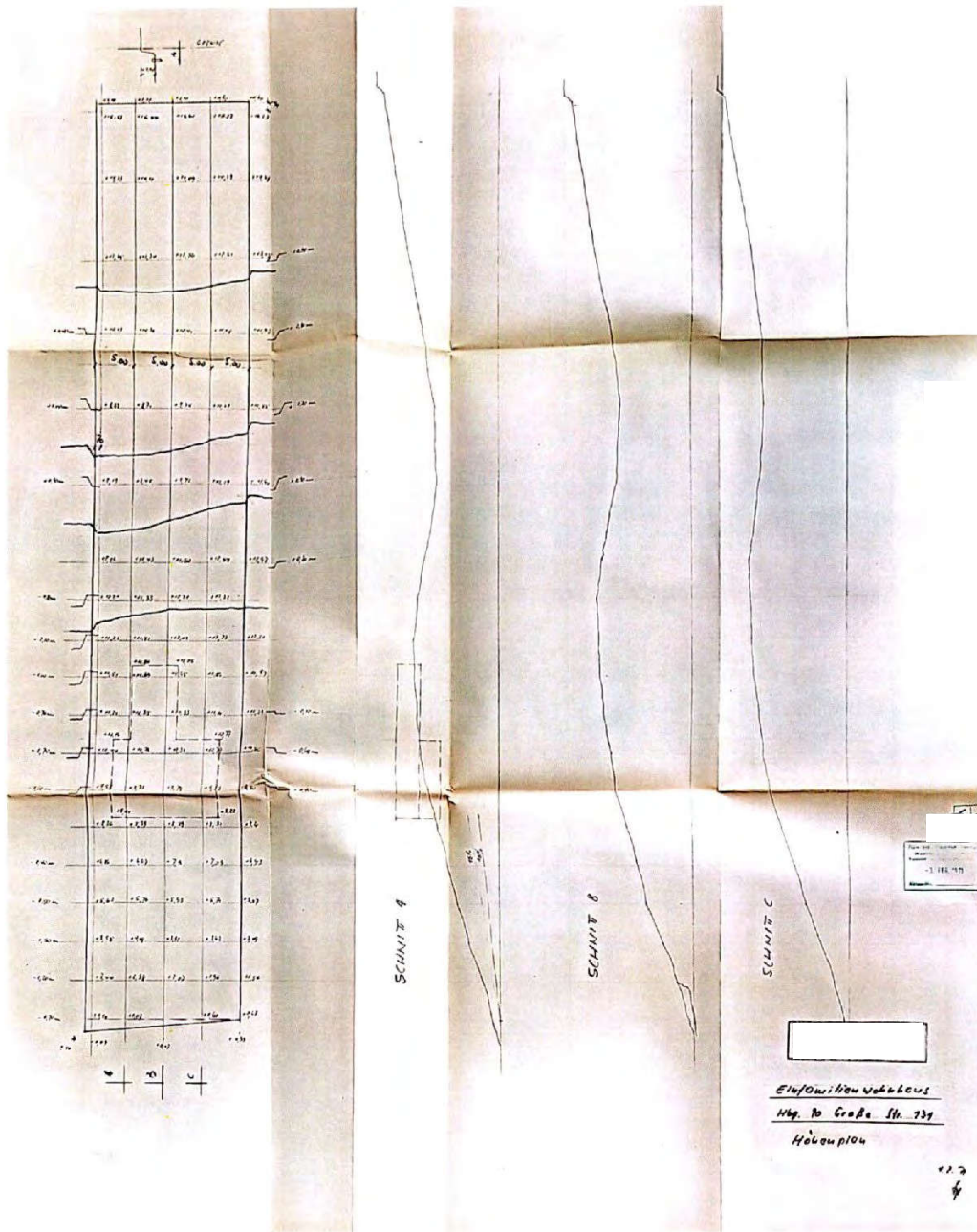


Mit CamScanner gescannt

Bild 6: Ansichten

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 7 von 11

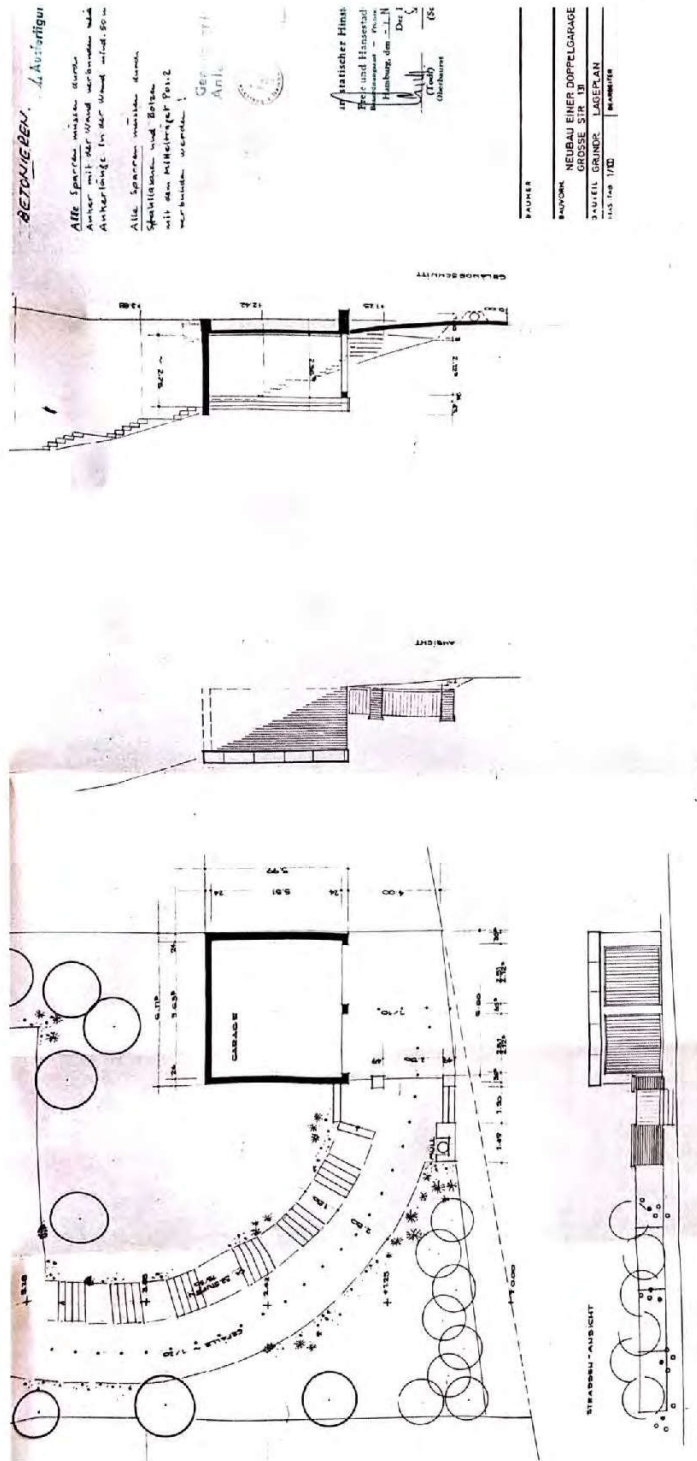


Mit CamScanner gescannt

Bild 7: Höhenplan Gelände

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 8 von 11



Mit CamScanner gescannt

Bild 8: Gesamtplan Garagenneubau

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 9 von 11

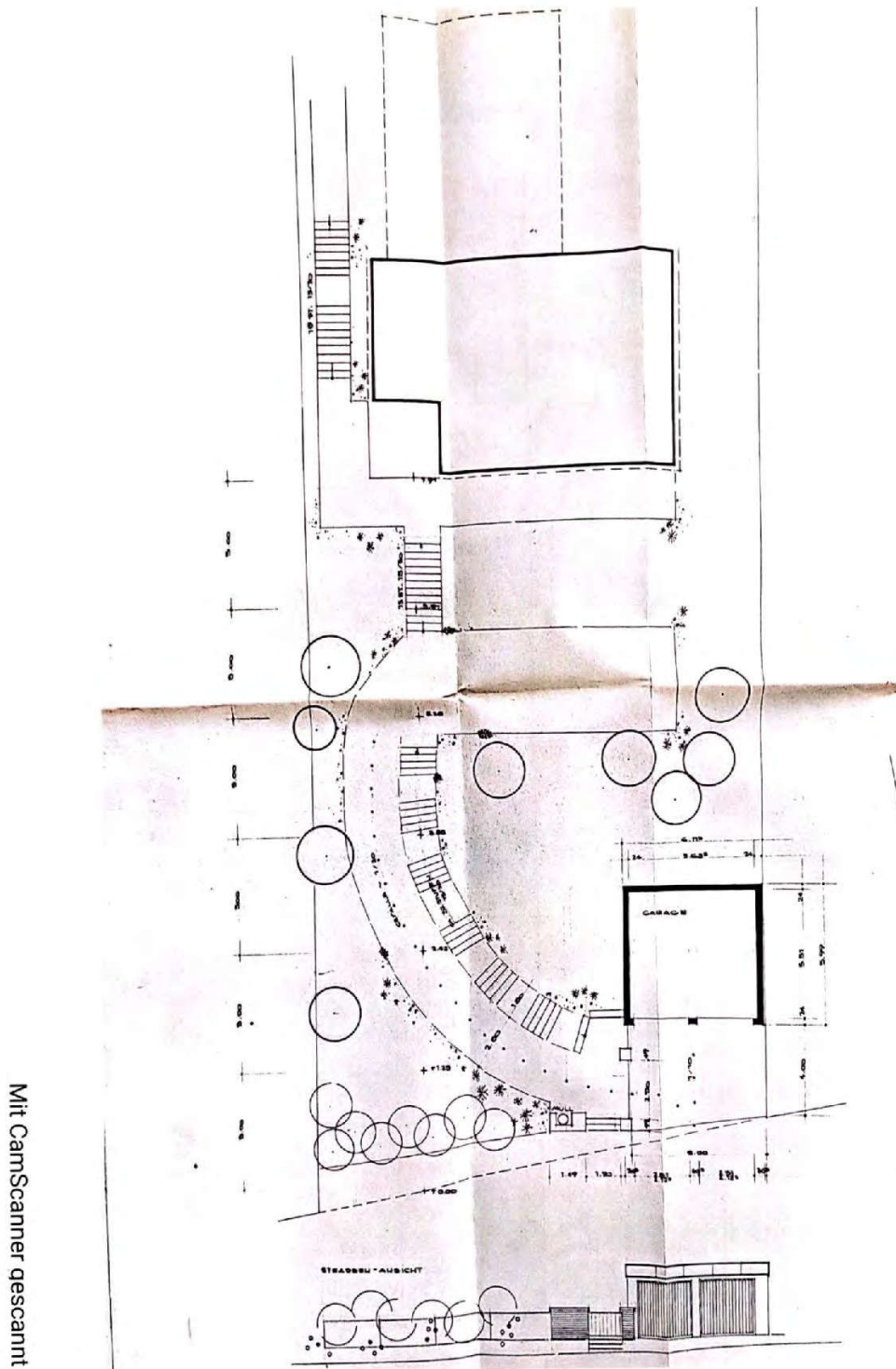
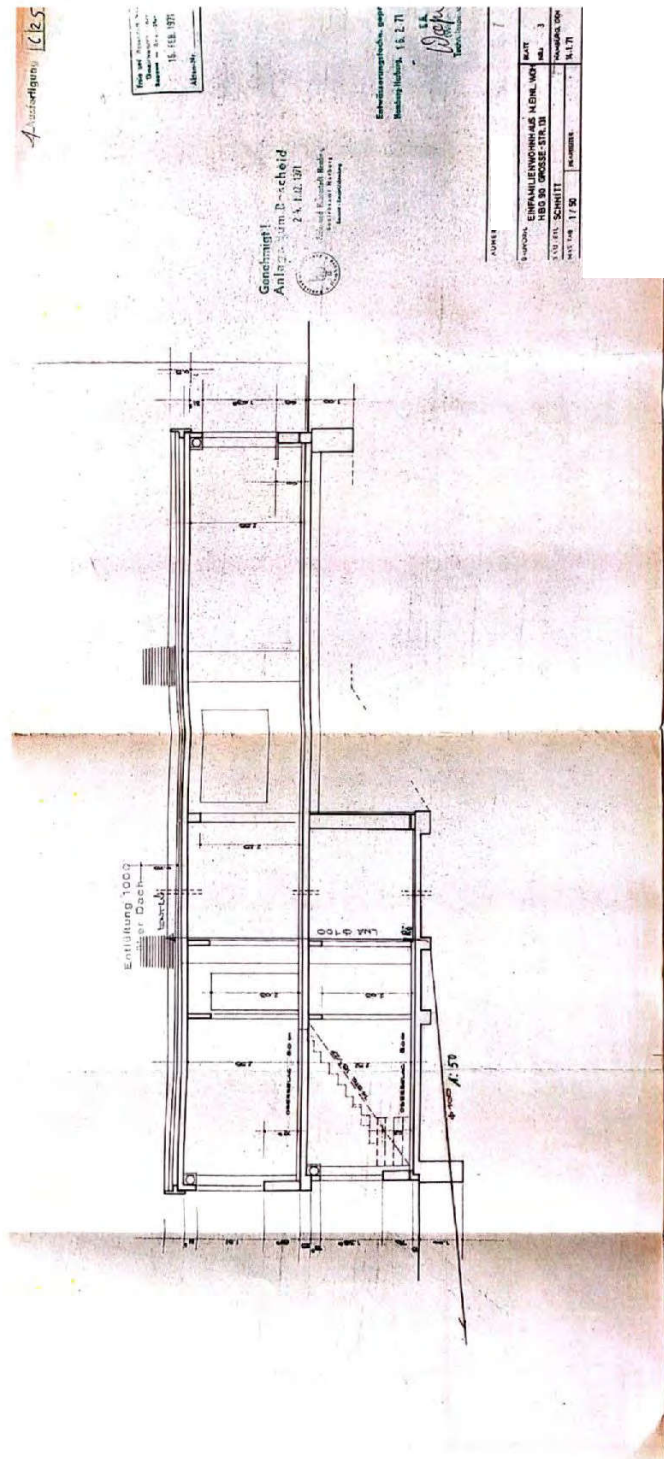


Bild 9: Grundriss Wohnhaus mit Garage

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 10 von 11



Mit CamScanner gescannt

Bild 10: Querschnitt Wohnhaus

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 1 von 2

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Große Straße 131, 21075 Hamburg

Mieteinheit: Wohnen Erdgeschoss

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- örtlichem Aufmaß (02.07.2024)
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- wohnwertabhängig
- DIN 283
- DIN 277
- WoFV
- II. BV

Id. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m ²)	Wohnfläche Raum (m ²)	Erfäuterung
1	Innenflur	2		1,00	2,660	0,000	1,590	0,000	4,23	1,00	4,23	4,23	
2	Gäste WC	3		1,00	0,965	0,000	1,555	0,000	1,50	1,00	1,50	1,50	
3	ehemaliger Balkon / Raum	4		1,00	2,995	0,000	3,600	0,000	10,78	1,00	10,78	10,78	
4	Küche	5		1,00	3,120	0,000	4,485	0,000	13,99	1,00	13,99	13,99	
5	Wohnen / Essen	6		1,00	8,980	0,000	5,610	0,000	50,38	1,00	50,38	47,84	
6	Wohnen / Essen	6		1,00	2,000	0,000	1,270	0,000	2,54	1,00	-2,54	47,84	
7	Innenflur 2	7		1,00	2,765	0,000	1,605	0,000	4,44	1,00	4,44	4,44	
8	Bad	8		1,00	2,715	0,000	2,730	0,000	7,41	1,00	7,41	7,41	
9	Zimmer 1	9		1,00	3,110	0,000	4,900	0,000	13,96	1,00	13,96	13,96	
10	Diele	1		1,00	3,500	0,000	4,640	0,000	16,24	1,00	16,24	16,24	
11	Zimmer 2	10		1,00	6,025	0,000	3,725	0,000	22,44	1,00	22,44	22,44	
Summe Wohnfläche Mieteinheit											142,83	m²	
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude											224,59	m²	

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 2 von 2

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Große Straße 131, 21075 Hamburg
Mieteinheit: Wohnen / Abstellen Souterrain

Die Berechnung erfolgt aus:
 Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:
 örtlichem Aufmaß (02.07.2024)
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

wohnwertabhängig
 DIN 283
 DIN 277
 WoFV
 II. BV

Id. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Diele / Treppenhaus	1	+ 1	1,00	3,390	0,000	3,480	0,000	11,80	1,00	11,80	9,64	
2	Diele / Treppenhaus	1	- 2	1,00	1,215	0,000	0,730	0,000	0,89	1,00	-0,89	9,64	
3	Diele / Treppenhaus	1	- 3	1,00	1,225	0,000	1,040	0,000	1,27	1,00	-1,27	9,64	
4	Flur	2	+	1,00	6,385	0,000	1,300	0,000	8,30	1,00	8,30	8,30	
5	Wäschküche	3	+	1,00	16,400	0,000	1,000	0,000	16,40	1,00	16,40	16,40	
6	Keller 1	8	+	1,00	7,650	0,000	1,000	0,000	7,65	1,00	7,65	7,65	
7	Heizungsraum	4	+	1,00	7,500	0,000	1,000	0,000	7,50	1,00	7,50	7,50	
8	Keller 2	5	+	1,00	6,500	0,000	1,000	0,000	6,50	1,00	6,50	6,50	
9	Zimmer 1	7	+	1,00	16,800	0,000	1,000	0,000	16,80	1,00	16,80	16,80	
10	Zimmer 2	6	+	1,00	8,970	0,000	1,000	0,000	8,97	1,00	8,97	8,97	
Summe Wohnfläche Mieteinheit											81,76 m²		
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude											224,59 m²		

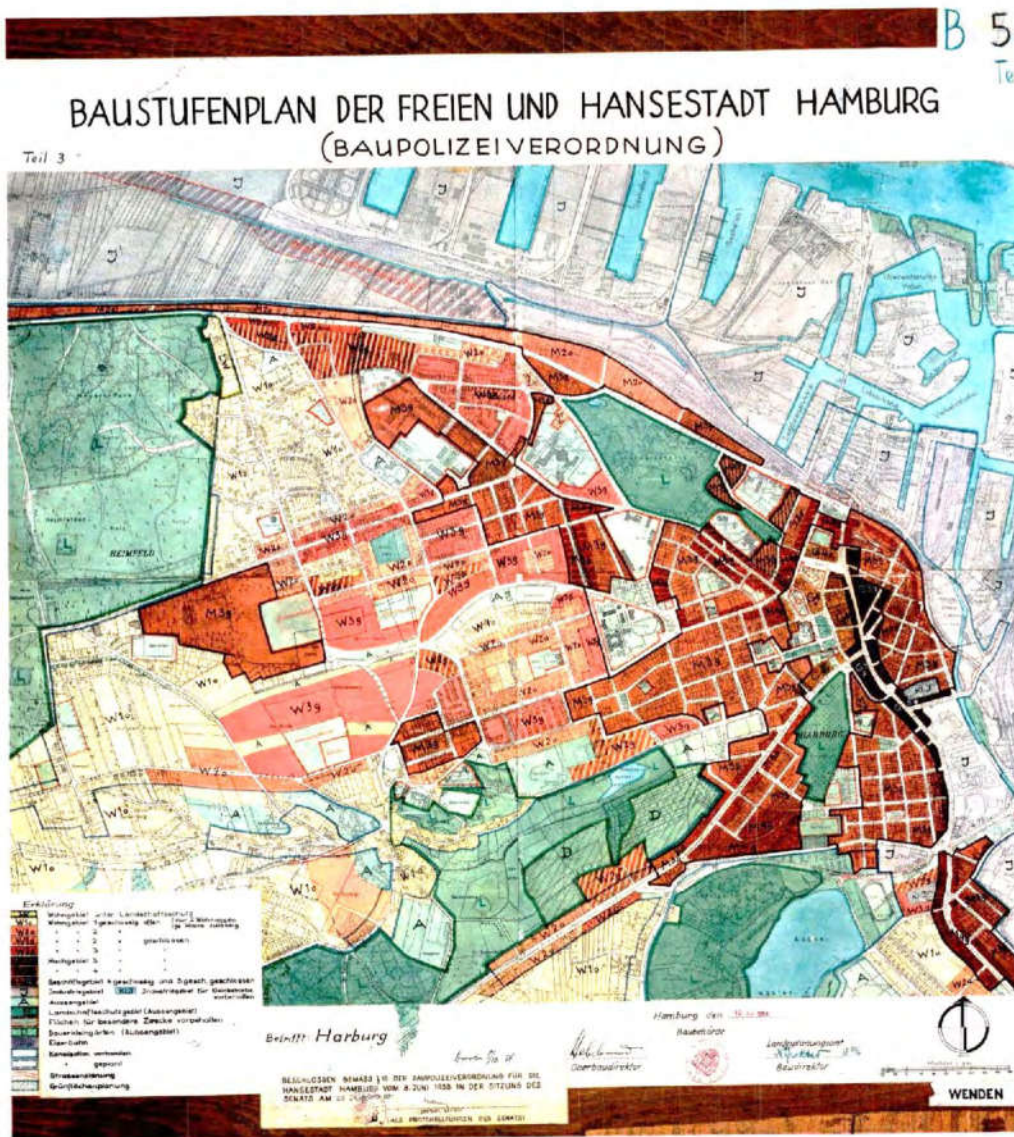
Anlage 8: Baustufenplan

Seite 1 von 4



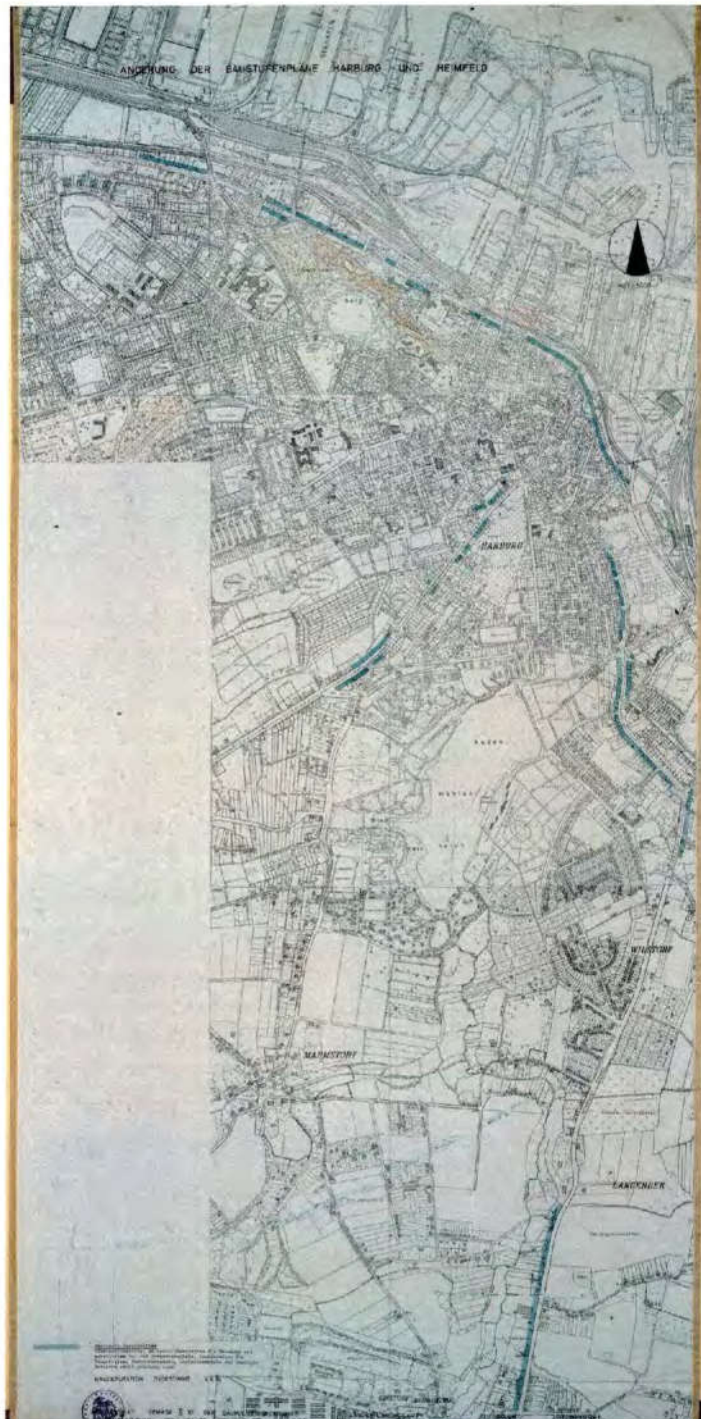
Anlage 8: Baustufenplan

Seite 2 von 4



Anlage 8: Baustufenplan

Seite 3 von 4



Anlage 8: Baustufenplan

Seite 4 von 4

408

Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1960

Nr. 42

**Verordnung
über die Änderung der Baustufenpläne Harburg, Heimfeld
und Neugraben-Fischbek**

Vom 13. September 1960

Auf Grund der §§ 1 und 2 der Verordnung über die Regelung der Bebauung vom 15. Februar 1936 (Reichsgesetzblatt I Seite 104), des § 2 der Verordnung über Baugestaltung vom 10. November 1936 (Reichsgesetzblatt I Seite 938) in Verbindung mit § 20 a des Gesetzes, betreffend das Verhältnis der Verwaltung zur Rechtspflege, in der Fassung des Gesetzes vom 20. Dezember 1954 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 155) wird nach Maßgabe des § 10 der Baupolizeiverordnung vom 8. Juni 1938 (Hamburgisches Verordnungsblatt Seite 69) verordnet:

§ 1

Die Änderung der Baustufenpläne Harburg, Heimfeld und Neugraben-Fischbek wird festgestellt.

§ 2

Die maßgeblichen Stücke der Pläne sind beim Staatsarchiv, je eine Ausfertigung beim Bezirksamt Harburg zur kostenfreien Einsicht für jedermann niedergelegt.

Gegeben in der Versammlung des Senats,
Hamburg, den 13. September 1960.

**Verordnung
über die**

2. Änderung des Baustufenplans Bahrenfeld,
3. Änderung des Baustufenplans Groß Flottbek-Othmarschen,
2. Änderung des Baustufenplans Osdorf-Nienstedten,
4. Änderung des Baustufenplans Iserbrook-Sülldorf,
3. Änderung des Baustufenplans Rissen und
3. Änderung des Baustufenplans Lurup

Vom 13. September 1960

Auf Grund der §§ 1 und 2 der Verordnung über die Regelung der Bebauung vom 15. Februar 1936 (Reichsgesetzblatt I Seite 104), des § 2 der Verordnung über Baugestaltung vom 10. November 1936 (Reichsgesetzblatt I Seite 938) in Verbindung mit § 20 a des Gesetzes, betreffend das Verhältnis der Verwaltung zur Rechtspflege, in der Fassung des Gesetzes vom 20. Dezember 1954 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 155) wird nach Maßgabe des § 10 der Baupolizeiverordnung vom 8. Juni 1938 (Hamburgisches Verordnungsblatt Seite 69) verordnet:

§ 1

- Die 2. Änderung des Baustufenplans Bahrenfeld,
3. Änderung des Baustufenplans Groß Flottbek-Othmarschen,

2. Änderung des Baustufenplans Osdorf-Nienstedten,
4. Änderung des Baustufenplans Iserbrook-Sülldorf,
3. Änderung des Baustufenplans Rissen und die
3. Änderung des Baustufenplans Lurup

werden festgestellt.

§ 2

Die maßgeblichen Stücke der Pläne sind beim Staatsarchiv, je eine Ausfertigung beim Bezirksamt Altona zur kostenfreien Einsicht für jedermann niedergelegt.

Gegeben in der Versammlung des Senats,
Hamburg, den 13. September 1960.

Anlage 9: Vorbescheide / Genehmigungen 2022 / 2024

Seite 1 von 19



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksamt Harburg

Bezirksamt Harburg - BauprÜfung - 21073 Hamburg

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und
Umwelt
BauprÜfungHarburger Rathausforum 2
21073 HamburgTelefax 040 - 4 27 90 - 76 45
E-Mail wbz@harburg.hamburg.de

Ansprechpartnerin: Frau A. Ullas

Telefon 040 - 4 28 71 - 23 81
E-Mail wbz21@harburg.hamburg.de**EGANGEN**

Mai 2022

Erl.....

GZ.: H/WBZ/05043/2021

Hamburg, den 27. April 2022

Verfahren	Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO
Eingang	26.07.2021
Belegenheit	Große Straße 131
Baublock	710-027
Flurstück	3155 in der Gemarkung: Eißendorf

Aufstockung und Erweiterung eines Einfamilienhauses (+2WE)

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.

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.



WC

Sprechzeiten:
nach telefonischer VereinbarungÖffentliche Verkehrsmittel:
S3, S31, 141, 241, 142, 242, 143, 243,
443, 144, 145, 245, 153, 157 Harburg
Rathaus

Anlage 9: Vorbescheide / Genehmigungen 2022 / 2024

Seite 2 von 19

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

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Ausnahmegenehmigung nach § 4 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) in der geltenden Fassung für das Fällen folgender Bäume:
 2 Bergahorne mit Stammdurchmessern von (Baum Nr. 6 und 7)
 5 Fichten (Bäume Nr. 8, 23, 25, 27, 37)
 3 Salweiden mit einem Stammdurchmesser von (Baum Nr. 19, 21 und 32)
 2 Lärchen (Baum Nr. 34 und 35)
 1 Edelkastanie (Baum Nr. 30)

Begründung

Ein großer Teil der Fällungen ist zustandsbedingt zur Wiederherstellung der Verkehrssicherheit bzw. als Pflegehieb notwendig. Die Fällungen der Bäume Nr. 6, 7, 8, 19, 21, 32 und 37 sind zur Umsetzung der Baumaßnahme (Baufeld, Kranstellplatz) unerlässlich.

2. Ausnahmegenehmigung nach § 4 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) in der geltenden Fassung für Schnittmaßnahmen nach Baumschutzkonzept, BV 14/25 an folgenden Bäumen:
 1 Berg- Ahorn (Baum Nr. 17) Kroneneinkürzung und Lichtraumprofilschnitt
 1 Rot- Buche (Baum Nr. 20) Kroneneinkürzung und Lichtraumprofilschnitt
 1 Rot- Buche (Baum Nr. 22) Kroneneinkürzung und Lichtraumprofilschnitt
 1 Berg- Ahorn (Baum Nr. 31) Kronenpflege und Kroneneinkürzung
 1 Rot-Buche (Baum Nr. 36) Kronenpflege und Kroneneinkürzung

Begründung

Die Schnittmaßnahmen sind zur Umsetzung der Gebäudeaufstockung notwendig und nach vorgelegtem Baumgutachten baumverträglich umsetzbar. Schnitte zur Totholzentfernung sind genehmigungsfrei durchführbar.

3. Ausnahmegenehmigung nach § 4 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) in der geltenden Fassung unbeschadet der Rechte Dritter für das Eingreifen in die Schutzräume diverser Bäume für:
 Wurzelsondierung Leitungsgraben: Bäume Nr. 13, 14, 20, 33, 36
 Kranaufstellung und Betrieb: Bäume Nr. 3, 20, 22, 24, 28, 29, 31, 33, 36
 Entfernung Asphalt und Herstellung neuer Beläge Zufahrt: Bäume Nr. 9-11, 12, 13, 15, 18, 20, 33
 Entfernung Asphalt und Herstellung neuer Beläge Fußweg: Bäume Nr. 13, 15, 20, 22, 24, 26, 28, 29, 33, 36, 38, 39
 Baustraße und Materiallager: Bäume Nr. 31, 33, 36, 29, 38

Begründung

Die Eingriffe in die Schutzräume sind zur Umsetzung der Baumaßnahme notwendig. Bei Umsetzung der Baumschutzmaßnahmen sind die Eingriffe nach vorgelegtem

Anlage 9: Vorbescheide / Genehmigungen 2022 / 2024

Seite 3 von 19

Baumschutzgutachten der Fa. Arbor Artist GmbH, BV 14/25 baumverträglich umsetzbar.

Planungsrechtliche Grundlagen

Baustufenplan	Harburg mit den Festsetzungen: W 1 o Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
Verordnung	Verordnung über die Bestimmung der Freien und Hansestadt Hamburg als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

14 / 4	Abstandsflächen und GRZ-Berechnung
14 / 18	Lageplan Abstandsflächen
14 / 20	Grundriss / Erdgeschoss
14 / 21	Grundriss / Dachgeschoss - 2/3 Nachweis
14 / 25	Baumschutzkonzept
14 / 26	Lageplan, GRZ-Berechnung, Baumbestand
14 / 27	Gehölzbestandsplan
14 / 28	Freiflächenplan
14 / 29	Grundriss / Souterrain
14 / 30	Schnitt A-A
14 / 31	Ansichten

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

4. Folgende naturschutzrechtliche Befreiung wird nach § 67 Abs. 1 BNatSchG erteilt
 - 4.1. für das hier genehmigte Fällen sowie die Schnittmaßnahmen incl. Totholzentfernung innerhalb der Schutzfrist vom 1. März bis zum 30. September

Begründung

Die Maßnahmen sind zur Umsetzung des Bauvorhabens notwendig.

Aufschiebende Bedingung

5. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn
 - 5.1. die Fachbauleitung Baumschutz beauftragt wurde und die Beauftragung dem Bezirksamt Harburg angezeigt wurde (siehe Auflagen).

Anlage 9: Vorbescheide / Genehmigungen 2022 / 2024

Seite 4 von 19

- 5.2. die Baumschutzmaßnahmen nach Baumschutzkonzept der Fa. Arbor Artist GmbH, BV 14/25 umgesetzt wurden und der genehmigenden Stelle zur Abnahme gemeldet wurden (Baumschutzzäune) (siehe Auflagen)
- 5.3. die Baumschnittmaßnahmen durchgeführt worden sind (siehe Auflagen).
- 5.4. eine Sicherheitsleistung in Höhe von 23.000,00 Euro erbracht wurde. Sie ist in Form einer unbefristeten, selbstschuldnerischen Bankbürgschaft eines anerkannten Geldinstitutes oder eines Sparbuches unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtung und der Vorklage zu leisten (siehe Auflagen).

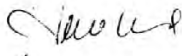
Diese Nebenbestimmungen verlängern nicht die Geltungsdauer der Genehmigung nach § 73 Absatz 1 HBauO.

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 - naturschutzrechtliche Auflagen und Hinweise



Ulas

Gebühr

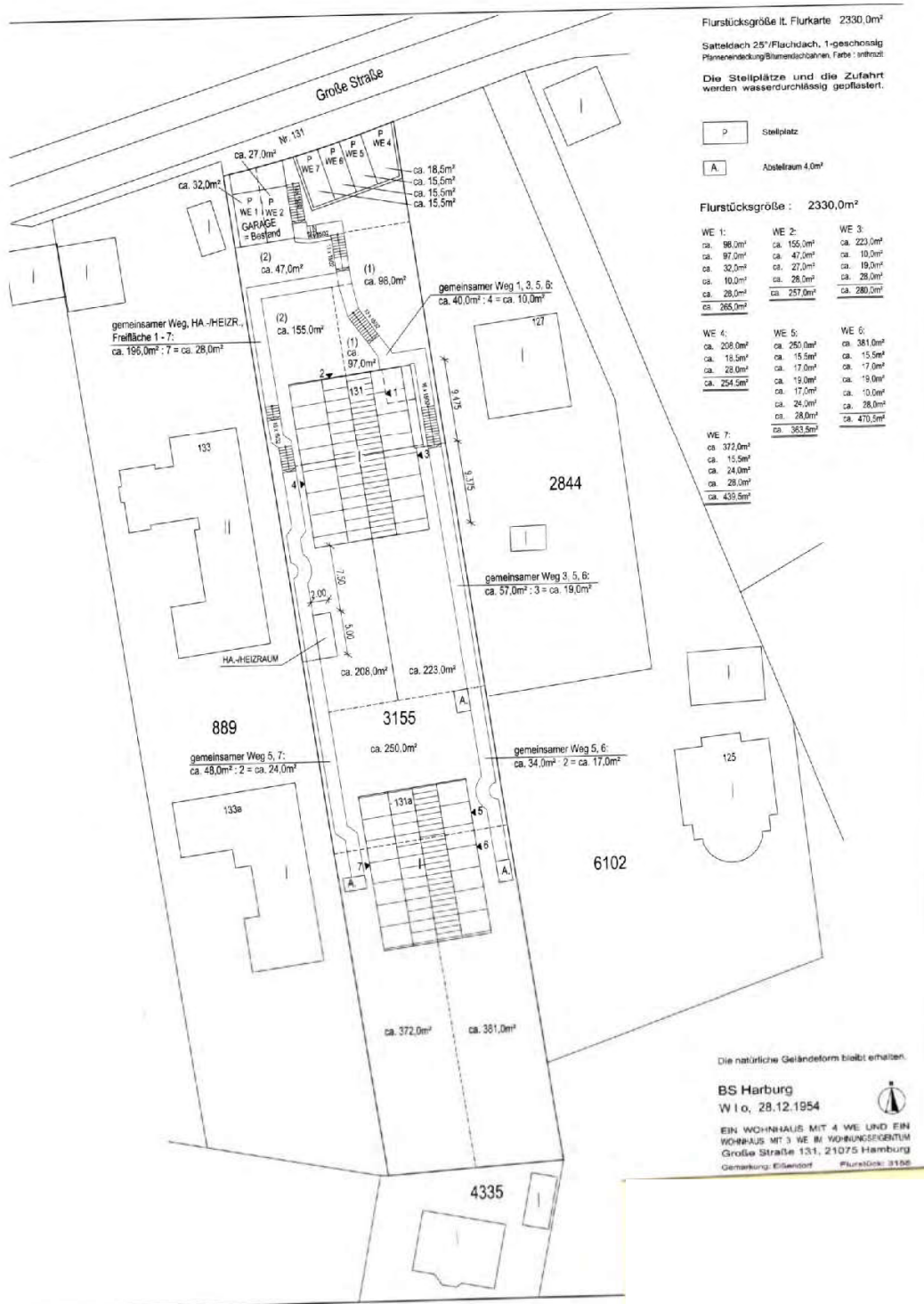
Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Weitere Anlagen

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

Anlage 9: Vorbescheide / Genehmigungen 2022 / 2024

Seite 5 von 19



Anlage 9: Vorbescheide / Genehmigungen 2022 / 2024

Seite 6 von 19

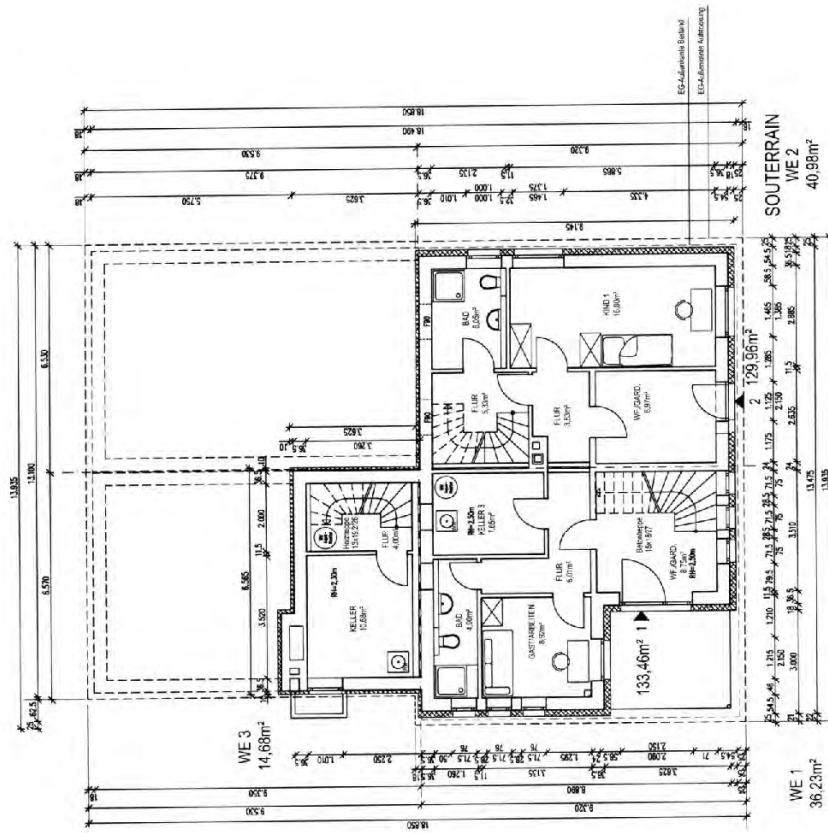
Alle Maße sind Rohbaumaße!
Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen der optischen Orientierung und sind nicht Vertragsbestandteil. Grundlage ist ausschließlich die Baubeschreibung.



AUFSTOCKUNG EINES WOHNHAUSES MIT 1 WE ZU 4 WOHNHEIMEN IM WOHNKENSSENTRUM Große Straße 131, 21075 Hamburg
Genehmigung: 01/25



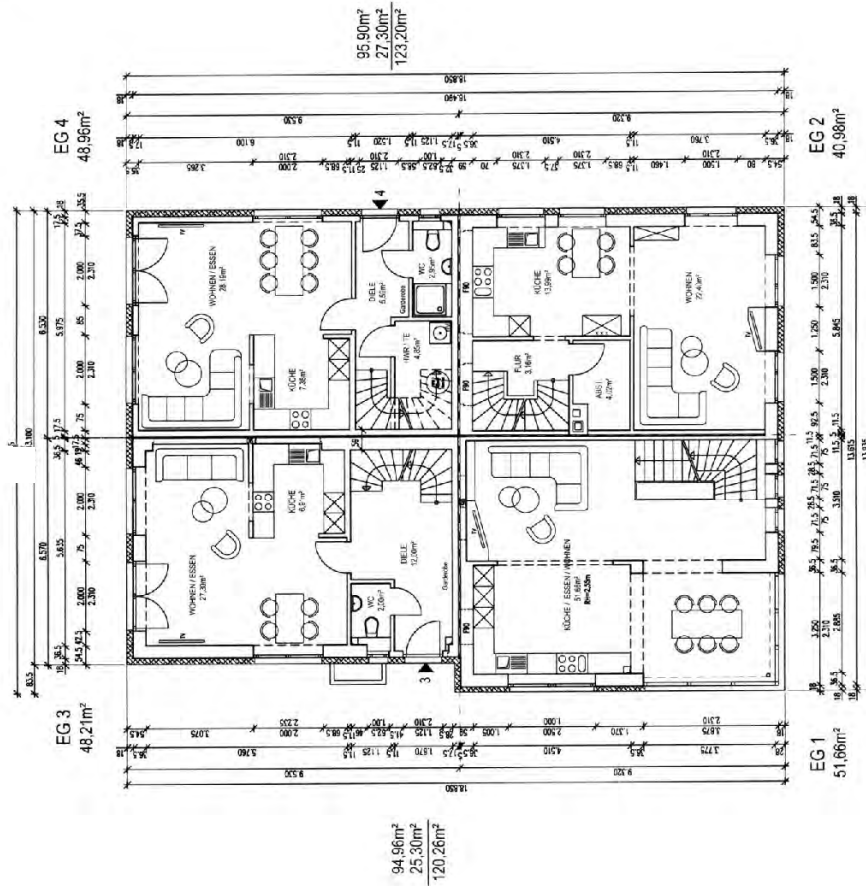
SOUTERRAIN



Anlage 9: Vorbescheide / Genehmigungen 2022 / 2024

Seite 7 von 19

Alle Maße sind Rohbaumaße!
Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände
sind nur zur Orientierung und sind
nicht Vertragsbestandteil. Grundlages
ist ausschließlich die Raubeschreibung.



AUFSTICH EINES WOHNAUSES MIT 4 WE
Wohnungsflächen in der
Große Straße 131 - 21075 Hamburg
Gemarkung: Eilendorf Flurstück: 3125

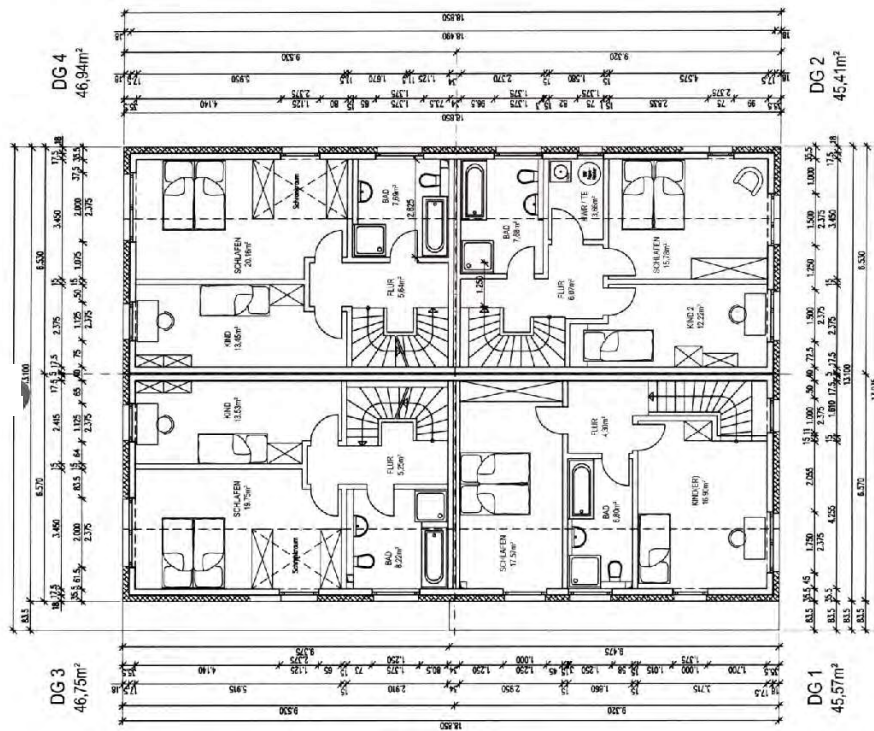


EGGESCHUSS

Anlage 9: Vorbescheide / Genehmigungen 2022 / 2024

Seite 8 von 19

Alle Maße sind Rohbaumaße!
Die eingezeichneten Einrichtungsgrenzföhde
deuten die optischen Orientierung und sind
nicht Vertragsbestandteil. Grundlage
ist ausschließlich die Baubeschreibung.



AUFSTÖCKUNG EINES WOHNEHAUSES MIT 1. WE
ZU 4 WOHNHEIMEN IM WIRTSCHAFTSSTADION
Große Straße 131, 21075 Hamburg
Gemischter Erwerb - Flurstück: 3185

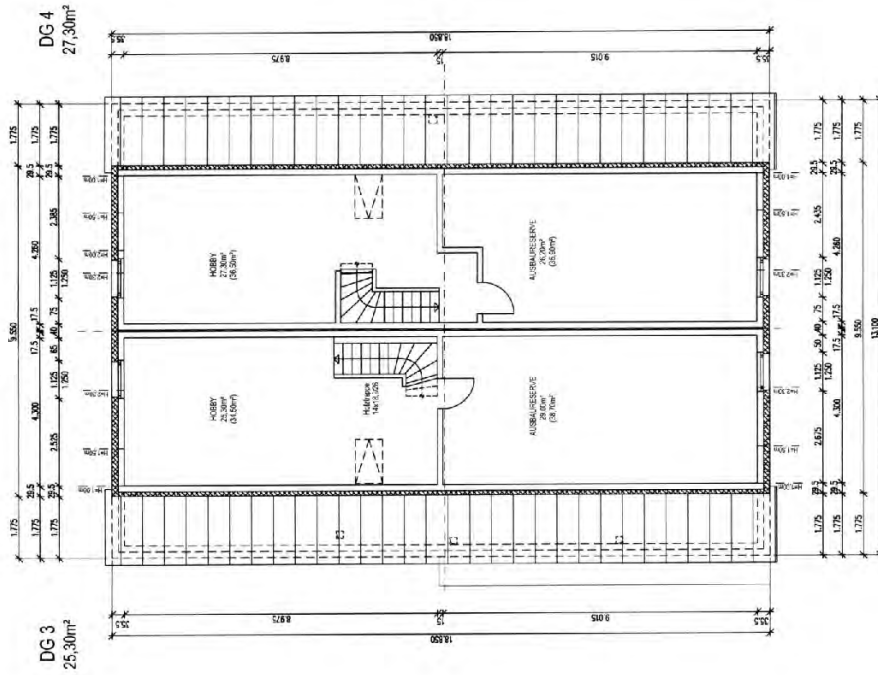


DICHPRESCHUSS
M 1:1000

Anlage 9: Vorbescheide / Genehmigungen 2022 / 2024

Seite 9 von 19

Alle Maße sind Rohbaumaße!
Die eingezeichneten Errichtungsgegenstände
sind der vollst. Dimensionierung und sind
nicht Vertragsbestandteil. Grundlages
ist ausschließlich die Baubeschreibung



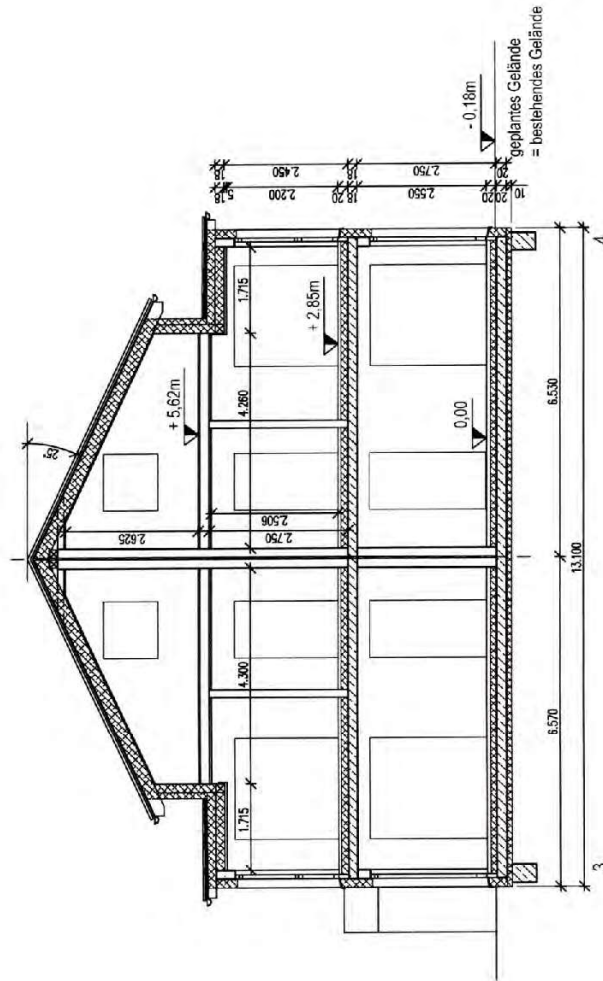
AUFSTOCKUNG EINES WOHNGHAUSES MIT 1 WE
Wohnfläche: 25,30m² (DG 3) + 27,30m² (DG 4)
Große Straße 131 - 21075 Hamburg
Gemeinschafts-Ebenen: Flurstück: 3155



SPITZEN

Anlage 9: Vorbescheide / Genehmigungen 2022 / 2024

Seite 10 von 19



AUFSTOCKUNG EINES WOHNGHAUSES MIT 1 WE
ZU 4 WOHNHEITEN IM WOHNUNGSSEKTOR
Große Straße 131, 21075 Hamburg
Gemarkung: Ellßendorf Flurstück: 3155

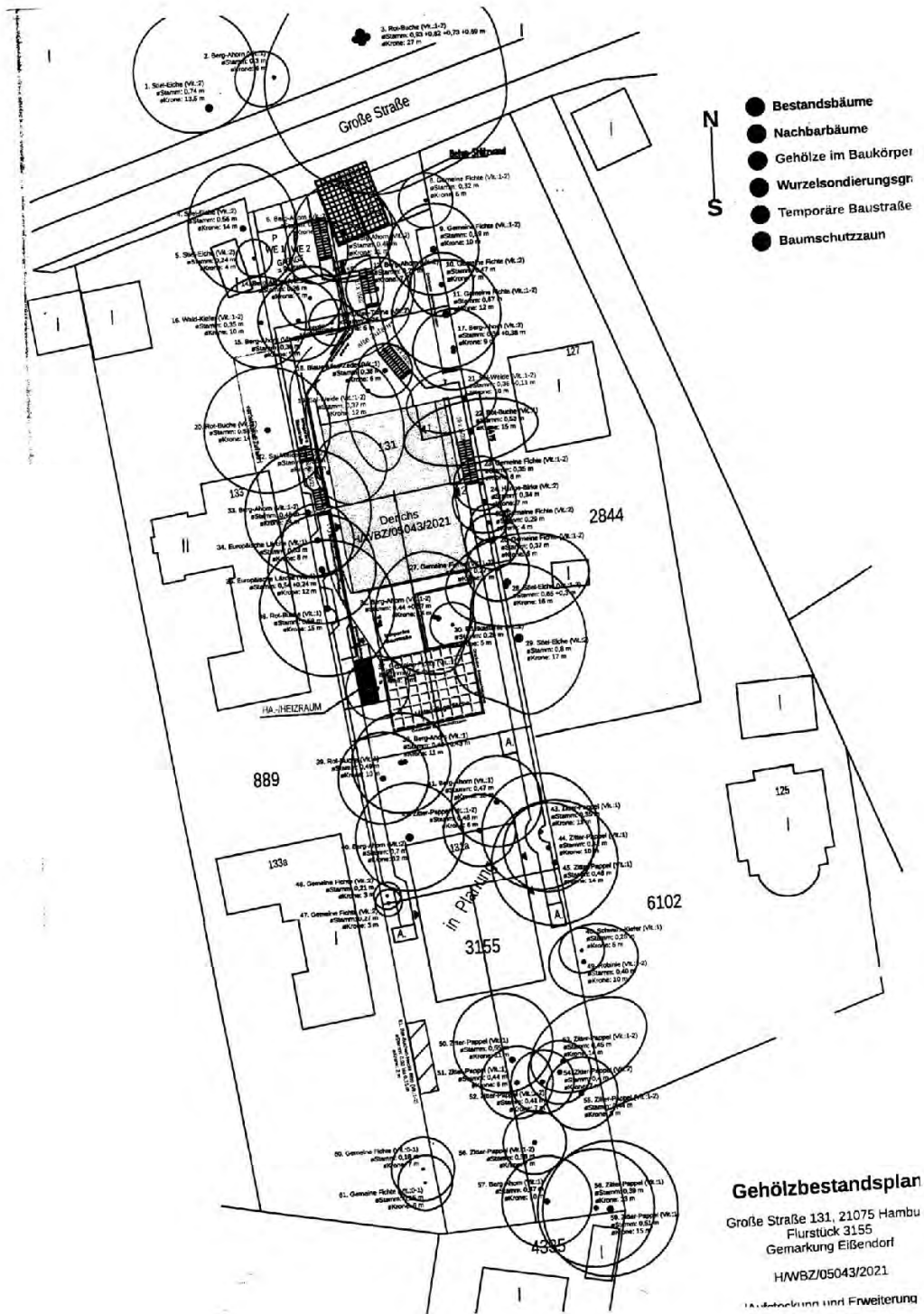
SCHNITT Haus 3 und 4

M 1:100



Anlage 9: Vorbescheide / Genehmigungen 2022 / 2024

Seite 11 von 19



Anlage 9: Vorbescheide / Genehmigungen 2022 / 2024

Seite 12 von 19



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksamt Harburg

Bezirksamt Harburg - Bauprüfung - 21073 Hamburg

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und
Umwelt
Bauprüfung
Harburger Rathausforum 2
21073 Hamburg

Telefon 040-42871-2389
Telefax 040-42790-7645
E-Mail wbz23@harburg.hamburg.de

Ansprechpartnerin Frau Alev Ulas

Zimmer 4 003
Telefon 040 42871-2381
E-Mail alev.ulas@harburg.hamburg.de

GZ.: H-WBZ-100106-2023

Hamburg, 12. Januar 2024

Verfahren Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang 25.05.2023
Belegenheit Große Straße 131
Baublicke 710-027
Flurstück 3155 in der Gemarkung: Eißendorf

Errichtung eines Wohngebäudes (3WE)**VORBESCHIED**

Nach § 63 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung werden unbeschadet der Rechte Dritter die im Antrag gestellten Fragen beantwortet. Der Vorbescheid gilt zwei Jahre (§ 73 Abs. 2 HBauO). Die Geltungsdauer kann auf Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden (§ 73 Abs. 3 HBauO).

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist

Baustufenplan
mit den Festsetzungen:
die beigefügten Vorlagen Nummer

Harburg
W 1 o BPVO

- 0004 Lageplan [Lageplan.pdf]



Servicezeiten:
nach telefonischer Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
S3, S31, 141, 241, 142, 242, 143,
243,
443, 144, 145, 245, 153, 157

Anlage 9: Vorbescheide / Genehmigungen 2022 / 2024

Seite 13 von 19

unter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen, Nebenbestimmungen, Hinweise und grünen Eintragungen in den Vorlagen

Beantwortung der Einzelfragen**1. Ist die geplante Lage genehmigungsfähig?**

Ja, die Lage des geplanten Vorhabens ist planungsrechtlich genehmigungsfähig.

Hinweis: Die Geschossigkeit ist nicht Bestandteil dieses Bescheides und muss im Nachfolgeverfahren geprüft werden, ggfls. ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans (§ 31 Absatz 2 BauGB) zu beantragen.

2. Ist die geplante Wohneinheitenanzahl genehmigungsfähig?

Ja. In Baustufenplänen sind oftmals Gebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen entweder flächendeckend oder nur für besonders abgegrenzte schutzwürdige Bereiche ausgewiesen (sog. 2-WE-Klausel). Die Ausweisung dieser einschränkenden Festsetzungen in Bezug auf die Wohnungsanzahl sind in den Fällen, in denen sie flächendeckend ohne nähere Spezifikation für den gesamten Baustufenplan festgesetzt wurden, seitens der Rechtsprechung für unwirksam erklärt worden. Rechtskraft haben solche Regelungen lediglich in den Fällen, in denen sie sich auf besonders abgegrenzte schutzwürdige Bereiche bezieht.

Zulässigkeit des Vorhabens

Die Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens hat ergeben, dass folgende Grundanforderungen eingehalten werden:

3. Beurteilung der Lage nach § 34 BauGB

Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Baustufenplanes Harburg vom 28.12.1954 mit der Ausweisung W1o. Die überbaubare Fläche ist an die Baustufentafel der BPVO vom 08.06.1938 gekoppelt und ist mit 2/10 bzw. 0,2 festgesetzt. Das Grundstück ist im vorderen Bereich bereits mit einem Wohnhaus bebaut. Beim Baustufenplan Harburg handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB. Die Lage des Vorhabens wird daher gemäß § 34 BauGB beurteilt. Für eine Bebauung im hinteren Grundstücksbereich (2. Reihe) ist im Umgriff des Vorhabens eine klar erkennbare Vorprägung vorhanden. Das östliche Nachbargrundstück (Belegenheit Nr. 125) als auch die westlich angrenzenden Nachbargrundstücke sind im rückwärtigen Bereich mit zusätzlichen Wohngebäuden bebaut (Belegenheiten Nr. 133a bis 153a). Das geplante Wohnhaus soll im hinteren südlichen Grundstücksbereich errichtet werden und orientiert sich dabei an der durch den Bestand gebildeten faktischen hinteren Baugrenze und greift die südliche Bauflucht seines westlichen Nachbarn (Nr. 133a) auf. Hinsichtlich der Lage auf dem Grundstück bzw. seiner Bautiefe von ca. 90 m fügt sich das Gebäude in die Eigenart der näheren Umgebung im Sinne des § 34 BauGB ein.

Naturschutzrechtliche Hinweise:

4. Von dem Bauvorhaben in zweiter Reihe sind Gehölze betroffen, die nach Hamburger Baumschutzverordnung geschützt sind. Einzelne Großbäume prägen den mittleren Gartenraum. Besonders ortsbildprägend ist dabei eine Eiche mit einem Stammdurchmesser von 80 cm auf östlich angrenzendem Nachbargrund deren Krone weit über das hier zur Bebauung angefragte Grundstück ragt. Eine Gruppe aus Ahorn und Buche sowie eine Schwarzkiefer im Verbund mit einer Robinie auf Nachbargrund stehen zwar nicht im Baufeld, werden aber ggf. durch die

Anlage 9: Vorbescheide / Genehmigungen 2022 / 2024

Seite 14 von 19

Baustellenabwicklung von der Baumaßnahme betroffen sein. Der hintere Gartenbereich wird von in der Reifephase befindlichen Zitterpappeln im waldartigen Bestand geprägt.

Nach Hamburger Baumschutzverordnung sind Fällungen und Eingriffe in den Wurzel- und Kronenbereich geschützter Bäume und Hecken unzulässig. Nach DIN 18920 beträgt der zu schützende Bereich den Kronentraufbereich des Baumes plus 1,50 m. Dies gilt auch für Bäume auf nachbarlichem Grund deren Kronen über das zu bebauende Grundstück ragen.

Die Eiche auf östlich angrenzendem Grund ist zwingend zu erhalten. Wegebaumaßnahmen und jegliche sonstigen Störungen in ihrem Schutzraum sind nicht genehmigungsfähig. Soweit zustandsbedingt möglich, sollten sowohl die Berg-Ahorn / Buchengruppe als auch die Schwarzkiefer / Robiniengruppe auf Nachbargrund erhalten werden. Die Gebäudeerschließung ist an den Baumbestand anzupassen. Der Zitterpappelbestand im Baufeld wird für die Ausnutzung des Baurechts entfernt werden müssen. Die Erteilung einer Fällgenehmigung wird mit Festlegung von Ersatzpflanzungen in Aussicht gestellt.

Im folgenden Baugenehmigungsverfahren ist baumgenau zu prüfen, welche Bäume zustands- und baubedingt nicht erhaltbar sind. Sollen nach Hamburger Baumschutzverordnung geschützte Gehölze gefällt werden oder muss in ihre Schutzräume (Kronentraufe plus 1,50 m) eingegriffen werden ist im laufenden Genehmigungsverfahren ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von der Baumschutzverordnung zu stellen. Mit dem Antrag ist ein Baumschutzkonzept einzureichen, das die baumverträgliche Umsetzbarkeit des Bauvorhabens belegt und Schutzmaßnahmen definiert. Der Ersatz ist zu berechnen und im Freiflächenplan in Arten und Qualitäten darzustellen.

Hinweis

Der Vorbescheid ersetzt nicht die Genehmigung für das Vorhaben und berechtigt nicht zum Beginn der entsprechenden Arbeiten (§ 59 Abs. 1 HBauO i.V.m. § 72 a Abs. 1 HBauO).

Rechtsbehelfsbelehrung

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

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

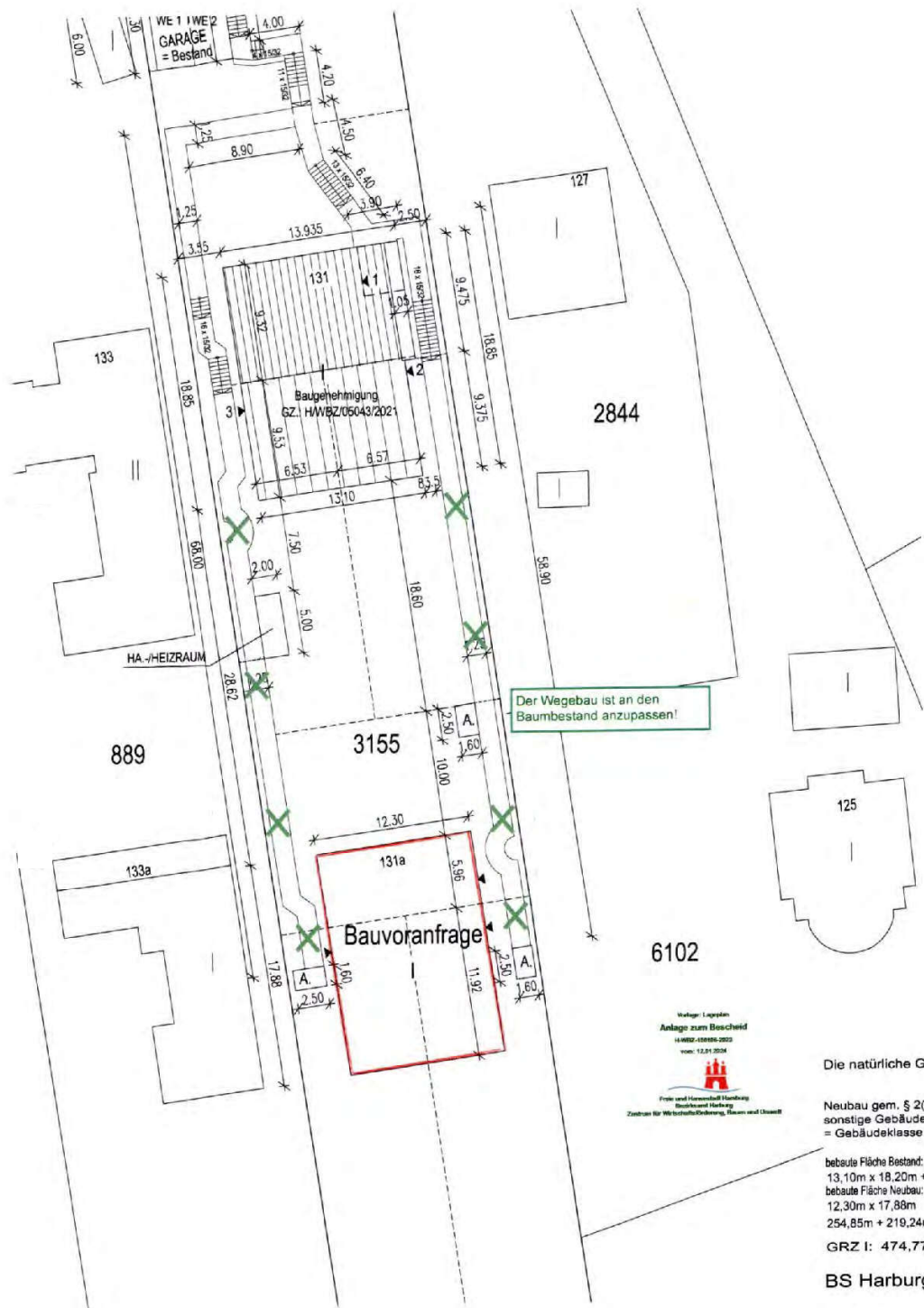
Unterschrift

Weitere Anlagen

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Anlage 9: Vorbescheide / Genehmigungen 2022 / 2024

Seite 15 von 19



Die natürliche G

Neubau gem. § 2(;
sonstige Gebäude
= Gebäudeklasse

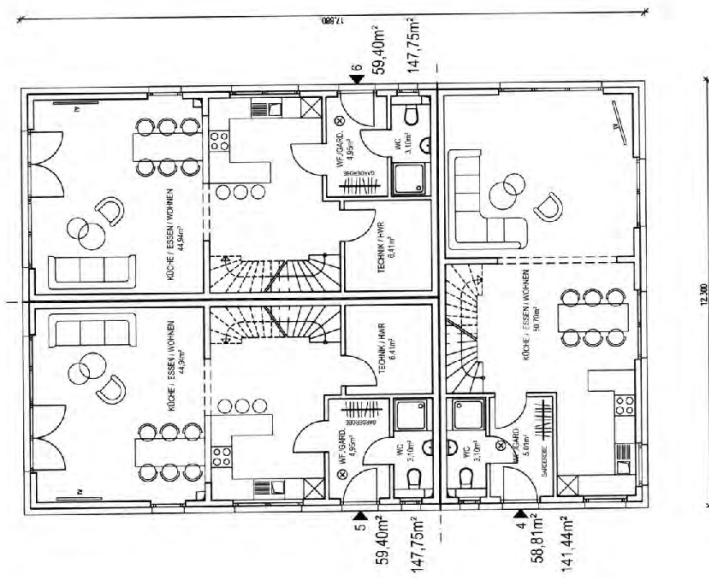
bebaute Fläche Bestand:
13,10m x 18,20m +
bebaute Fläche Neubau:
12,30m x 17,88m
254,85m + 219,24m
GRZ I: 474,77

BS Harburg

Anlage 9: Vorbescheide / Genehmigungen 2022 / 2024

Seite 16 von 19

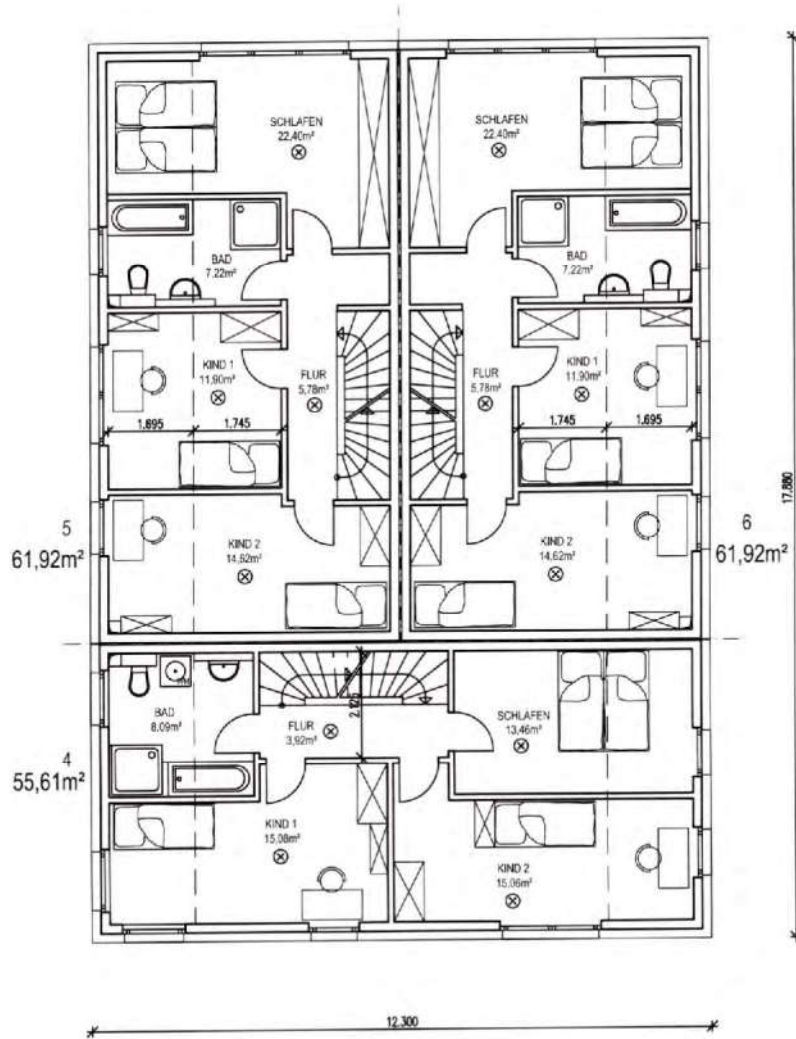
Alle Maße sind Rohbaumaße.
Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen der optischen Orientierung und sind nicht verbindlich. Die Grundfläche ist ausschließlich die Baubeherrschung.



ERRICHTUNG EINES WOHNHAUSES MIT
Wohnfläche 1.417,75 m²
Große Straße 131, 21075 Hamburg
Gemeinsamer Entwurf: Flurlück, 31.05

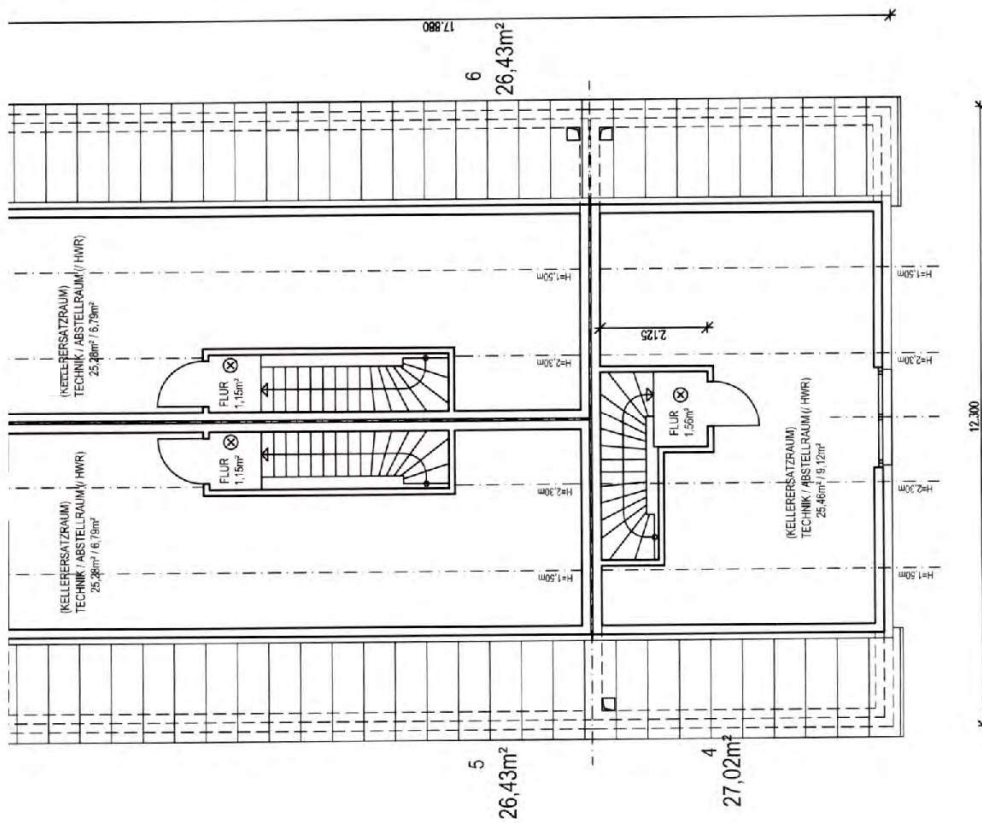
Anlage 9: Vorbescheide / Genehmigungen 2022 / 2024

Seite 17 von 19



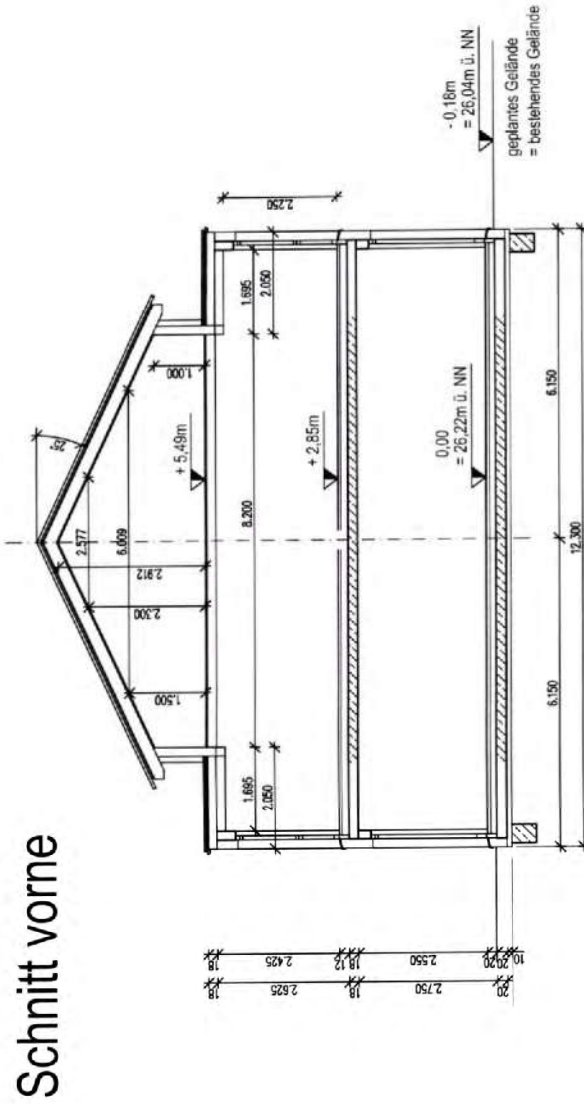
Anlage 9: Vorbescheide / Genehmigungen 2022 / 2024

Seite 18 von 19



Anlage 9: Vorbescheide / Genehmigungen 2022 / 2024

Seite 19 von 19



Anlage 10: Baumschutzverordnung

Seite 1 von 8

HmbGVBl. Nr. 10

Dienstag, den 7. März 2023

81

Verordnung
zur Neuregelung des Hamburgischen Baumschutzrechts
Vom 28. Februar 2023

Artikel 1

Hamburgische Baumschutzverordnung
(BaumschutzVO)

Auf Grund von § 10 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), in Verbindung mit § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), wird verordnet:

§ 1

Schutzgegenstand

(1) Bäume sind als Landschaftsbestandteile geschützt, sofern

1. sie einen Stammumfang von 80 cm oder mehr haben,
2. es sich um Baumgruppen oder -reihen von mindestens drei Bäumen handelt, deren Kronenbereiche sich berühren oder ineinander übergehen, und einer von ihnen einen Stammumfang von mindestens 50 cm aufweist; wobei nur die Bäume geschützt sind, die einen Stammumfang von mindestens 30 cm haben, oder
3. es sich um mehrstämmige Bäume handelt und wenigstens ein Stamm einen Stammumfang von mindestens 50 cm aufweist.

Der Stammumfang nach Satz 1 ist in einer Höhe von 130 cm über dem Boden zu messen; liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend.

(2) Als Landschaftsbestandteile geschützt sind ferner Hecken mit einer Mindesthöhe von 80 cm.

(3) Nicht geschützt sind

1. für den Verkauf vorgesehene Bäume in Baumschulen, Gärtnereien und im Gartenfachhandel,
2. Obstbäume außer Walnussbäumen und Esskastanien.

§ 2

Anwendungsbereich

Diese Verordnung findet keine Anwendung auf Bäume und Hecken,

1. die Bestandteile des Nationalparks Hamburgisches Wattenmeer, von Naturschutzgebieten, Naturdenkmälern oder Landschaftsschutzgebieten mit Ausnahme der Gebiete der
 - a) Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Öjendorf-Billstedter Geest vom 14. September 1993 (HmbGVBl. S. 263), zuletzt geändert am 6. Oktober 2020 (HmbGVBl. S. 523, 529),
 - b) Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Wilhelmshurger Elbinsel vom 28. Januar 2014 (HmbGVBl. S. 39), zuletzt geändert am 12. Oktober 2021 (HmbGVBl. S. 702),
 - c) Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Ohmoor vom 5. Mai 1987 (HmbGVBl. S. 101), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359), für alle Gehölze, die nicht Flurgehölze im Sinne des § 5 Absatz 1

Nummer 3 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Ohmoor sind,

- d) Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Duvenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahstedt vom 19. Dezember 1950 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-k), zuletzt geändert am 6. Oktober 2020 (HmbGVBl. S. 523, 529),
 - e) Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Fischbek und Neugraben vom 12. März 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-f), zuletzt geändert am 6. Oktober 2020 (HmbGVBl. S. 523, 529),
 - f) Verordnung zum Schutz von weiteren Landschaftsteilen in der Gemarkung Neugraben vom 24. Juni 1953 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-m), zuletzt geändert am 6. Oktober 2020 (HmbGVBl. S. 523, 529),
- in der jeweils geltenden Fassung sind,
2. die Wald nach § 1 des Landeswaldgesetzes vom 13. März 1978 (HmbGVBl. S. 74), zuletzt geändert am 2. Dezember 2013 (HmbGVBl. S. 484), in der jeweils geltenden Fassung sind,
 3. deren Beseitigung als Bestandteil eines nach § 15 BNatSchG in der jeweils geltenden Fassung zulässigen Eingriffs in einer behördlichen Zulassung nach § 17 Absatz 1 oder 3 BNatSchG genehmigt ist,
 4. für deren Beseitigung als Bestandteil eines gesetzlich geschützten Biotops eine Ausnahmegenehmigung nach § 30 Absatz 3 BNatSchG erteilt wurde.

§ 3

Schutzzweck

Zweck der Unterschutzstellung ist es, die Bäume und Hecken

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere zur Erhaltung oder Verbesserung des Stadtklimas und der kleinklimatischen Verhältnisse sowie wegen ihrer Bedeutung für die Schaffung, Erhaltung oder Entwicklung von Biotopverbundfunktionen,
 2. zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, insbesondere wegen ihrer Bedeutung für die Erholung und das Naturerleben des Menschen,
 3. zur Abwehr schädlicher Einwirkungen oder
 4. wegen ihrer Bedeutung als Lebensstätten wild lebender Tier- und Pflanzenarten
- zu erhalten und zu sichern.

§ 4

Verbote

(1) Es ist verboten, die geschützten Bäume oder Hecken oder Teile von ihnen zu beseitigen, insbesondere zu fällen, zu zerstören, abzuschneiden, zu beschädigen oder sonst in ihrem Aufwuchs, ihrem Weiterbestand oder ihrer Funktion zu beeinträchtigen.

Anlage 10: Baumschutzverordnung

Seite 2 von 8

82

Dienstag, den 7. März 2023

HmbGVBl. Nr. 10

(2) Als Beschädigungen oder Beeinträchtigungen im Sinne des Absatzes 1 gelten auch Störungen des zu schützenden Wurzelbereichs. Als zu schützender Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten, bei Hecken zuzüglich 0,5 m. Störungen sind insbesondere:

1. Abgrabungen, Ausschachtungen oder Aufschüttungen,
2. die Verlegung von Leitungen oder Kabeln,
3. die Errichtung baulicher Anlagen aller Art, auch wenn sie keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen, insbesondere von Zufahrten und Stellplätzen,
4. die Versiegelung des Bodens mit Asphalt, Beton oder anderen wasser- und luftundurchlässigen Materialien,
5. die Verschmutzung oder Verdichtung des Bodens, insbesondere durch die Lagerung von Materialien wie Gartenabfällen, Bodenaushub, Schutt und Unrat und durch Befahren mit schwerem Gerät,
6. Grundwasserabsenkungen oder -anstauungen im Zuge von Baumaßnahmen,
7. das Ausbringen von wachstumsbeeinträchtigenden Stoffen, insbesondere von Tausalzen oder Herbiziden,
8. das Entzünden oder Brennenlassen von Feuer.

§ 5

Freigestellte Maßnahmen

Die Verbote nach § 4 gelten nicht für

1. das regelmäßige fachgerechte Beschneiden zur Beseitigung des jährlichen Zuwachses von Formbäumen und Hecken sowie zur Beseitigung des Zuwachses von Kopfbäumen,
2. fachgerechte Schnittmaßnahmen zur Erfüllung der Pflichten nach § 23 Absatz 5 des Hamburgischen Wegegesetzes in der Fassung vom 22. Januar 1974 (HmbGVBl. S. 41, 83), zuletzt geändert am 6. Dezember 2022 (HmbGVBl. S. 605), in der jeweils geltenden Fassung,
3. die Beseitigung von abgestorbenen Bäumen, Ästen und Hecken sowie von umgestürzten Bäumen,
4. das fachgerechte Entfernen von Zweigen und Ästen mit einem Umfang von bis zu 15 cm und in einem Abstand von bis zu 1,5 m von der Gebäudewand, von Dachüberständen oder von Vorbauten wie beispielsweise Balkonen oder Wintergärten,
5. Maßnahmen zur Gewährleistung der bestimmungsgemäßen Nutzung der dem Bahnbetrieb dienenden Anlagen innerhalb eines beidseitigen Bereichs gemessen von der Mitte der äußeren Gleisachse,
 - a) von 6 m,
 - b) von mehr als 6 m bis zu 25 m, wenn die Maßnahmen auf der Grundlage eines von der zuständigen Behörde genehmigten Pflege- und Entwicklungsplans durchgeführt werden; Rechte Dritter bleiben unberührt; sollen Maßnahmen auf Grundstücken Dritter durchgeführt werden, ist für die Genehmigung die Zustimmung der Betroffenen vorzulegen,
6. Maßnahmen der zuständigen Behörde zur Gewässerunterhaltung,
7. Maßnahmen zur Unterhaltung, Sicherung und Verstärkung der öffentlichen und privaten Hochwasserschutzanlagen,
8. Maßnahmen der Wegebausträger nach dem Hamburgischen Wegegesetz und dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I

S. 1207), zuletzt geändert am 19. Juni 2022 (BGBl. I S. 922), in der jeweils geltenden Fassung, mit Ausnahme der Maßnahmen nach § 11 Absatz 2 FStrG,

9. Maßnahmen der zuständigen Behörde in Grün- und Erholungsanlagen im Sinne des Gesetzes über Grün- und Erholungsanlagen vom 18. Oktober 1957 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 2133-a), zuletzt geändert am 15. Februar 2011 (HmbGVBl. S. 73, 75), in der jeweils geltenden Fassung,
10. Maßnahmen der zuständigen Behörde auf staatlichen Friedhöfen im Sinne des § 19 Absatz 2 des Bestattungsgesetzes vom 30. Oktober 2019 (HmbGVBl. S. 379) in der jeweils geltenden Fassung,
11. Maßnahmen zur fachgerechten Pflege, Instandsetzung oder Restaurierung der unter Denkmalschutz stehenden Grünanlagen, Parks und Gärten, sofern sie mit dem Denkmalschutzamt abgestimmt wurden,
12. unaufschiebbare Maßnahmen zur Abwehr einer unmittelbar drohenden Gefahr für Personen oder zur Vermeidung erheblicher Sachschäden; die ergriffenen Maßnahmen und die sie auslösende Gefahrensituation sind der zuständigen Behörde unverzüglich durch die Eigentümerin oder den Eigentümer des Grundstücks, auf dem der gefährdende Baum steht, die an dem Grundstück dinglich berechnigte Person oder den verfügungsberechtigten Kleingartenverein anzuzeigen; hierfür ist eine von der ausführenden Person unterzeichnete Dokumentation vorzulegen, die folgende Angaben enthalten muss: Standort, Stammumfang, Kronendurchmesser und Art des betroffenen Gehölzes, das Prüfergebnis der ausführenden Person, dass eine entsprechende Gefahrensituation vorliegt, und welche Notmaßnahmen daraus abzuleiten sind, sowie das Datum der Ausführung der Maßnahmen.

§ 6

Ausnahmen im Einzelfall, Verfahren

(1) Von den Verboten des § 4 sind von der zuständigen Behörde auf Antrag Ausnahmen zuzulassen, wenn

1. die Durchführung eines Bauvorhabens, auf das im Übrigen rechtlich ein Anspruch besteht oder das im Wege einer Befreiung nach § 31 Absatz 2 oder 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1, 3), in der jeweils geltenden Fassung genehmigt werden soll, sonst nicht oder nur mit unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann,
2. im Zusammenhang mit Ver- und Entsorgungsleitungen Maßnahmen im Wurzelbereich eines Baumes oder einer Hecke unvermeidbar sind oder
3. die Stand- oder Bruchsicherheit des Baumes oder der Hecke nicht mehr gegeben ist und die sich daraus ergebenden Gefahren für Personen oder Sachen von erheblichem Wert nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand zu beheben sind.

(2) Von den Verboten des § 4 kann die zuständige Behörde auf Antrag Ausnahmen zulassen, wenn

1. durch die unveränderte Erhaltung des Baumes oder der Hecke eine im Übrigen zulässige Nutzung eines Grundstücks nicht oder nur mit erheblichen Beschränkungen verwirklicht werden kann oder eine solche Nutzung erheblich beeinträchtigt wird,
2. im Zusammenhang mit Ver- und Entsorgungsleitungen Maßnahmen im Wurzelbereich eines Baumes oder einer Hecke erfolgen,

Anlage 10: Baumschutzverordnung

Seite 3 von 8

HmbGVBl. Nr. 10

Dienstag, den 7. März 2023

83

3. die Durchführung von Maßnahmen zur denkmalgerechten Erhaltung, Instandsetzung oder Restaurierung eines Baudenkmals, Ensembles oder Bodendenkmals im Sinne von § 4 des Denkmalschutzgesetzes vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142), geändert am 26. Juni 2020 (HmbGVBl. S. 380, 384), in der jeweils geltenden Fassung die Veränderung oder Beseitigung eines Baumes oder einer Hecke erfordert,
 4. der Baum oder die Hecke krank ist,
 5. die beantragte Maßnahme der Entwicklung oder Erhaltung des Baumes oder des verbleibenden Baumbestandes dient,
 6. der Baum oder die Hecke in der jeweils geltenden Unionsliste nach Artikel 4 der Verordnung (EU) Nr. 1143/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 22. Oktober 2014 über die Prävention und das Management der Einbringung und Ausbreitung invasiver gebietsfremder Arten (ABl. EU Nr. L 317 S. 35), geändert am 26. Oktober 2016 (ABl. EU Nr. L 317 S. 4), aufgeführt ist, oder
 7. der Baum oder die Hecke zur Verhinderung der Ausbreitung von Unionsquarantäneschädlingen im Sinne von Artikel 4 der Verordnung (EU) Nr. 2016/2031 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Oktober 2016 über Maßnahmen zum Schutz vor Pflanzenschädlingen, zur Änderung der Verordnungen (EU) Nr. 228/2013, (EU) Nr. 652/2014 und (EU) Nr. 1143/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates und zur Aufhebung der Richtlinien 69/464/EWG, 74/647/EWG, 93/85/EWG, 98/57/EG, 2000/29/EG, 2006/91/EG und 2007/33/EG des Rates (ABl. 2016 EU Nr. L 317 S. 4, 2020 Nr. L 35 S. 51, 2021 Nr. L 65 S. 61), geändert am 15. März 2017 (ABl. EU Nr. L 95 S. 1), vollständig oder teilweise beseitigt werden muss.
- (3) Antragsberechtigt sind die Eigentümerin oder der Eigentümer des Grundstücks, auf dem eine nach den Absätzen 1 und 2 ausnahmsweise zugelassene, nach § 4 Absatz 1 jedoch verbotene Maßnahme durchgeführt werden soll oder auf dem die Ersatzpflanzung erfolgen soll, sowie an dem Grundstück dinglich Berechtigte, bei Kleingartenpachtflächen auch der verfügungsberechtigte Kleingartenverein. Für Maßnahmen im Sinne des § 11 Absatz 2 FStrG ist auch der Träger der Straßenbaulast für die Bundesfernstraßen antragsberechtigt. Für Flächen, die im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg stehen, sind auch die jeweils Unterhaltungspflichtigen sowie die Leitungsunternehmen antragsberechtigt; Leitungsunternehmen können nur eine Genehmigung nach Absatz 2 Nummer 2 beantragen. Im Hafengebiet ist auf Grundstücken der Hamburg Port Authority auch die oder der jeweilige Nutzungsberechtigte antragsberechtigt.
- (4) Der Antrag ist zu begründen. Ihm sind nähere Angaben zum Antragsgegenstand, insbesondere zum Standort und zur Art des Baumes, zum Stammumfang, zum Kronendurchmesser, zur Höhe, Länge und Art der Hecke, zum Grund und Zeitpunkt der Durchführung der beantragten Maßnahme, zum Umfang und Standort der beabsichtigten Ersatzpflanzung und zu den grundstücksbezogenen Eigentumsverhältnissen beizufügen. Es kann verlangt werden, dass dem Antrag weitere Unterlagen, beispielsweise Pläne oder Gutachten von vereidigten und öffentlich bestellten Sachverständigen, beigelegt werden.
- (5) Die Entscheidung über die Ausnahme nach Absatz 1 oder 2 kann mit Auflagen und Nebenbestimmungen versehen werden. Sie ergeht unbeschadet der Rechte Dritter.

§ 7

Ersatzpflanzungen

- (1) Wird für die Beseitigung eines Baumes, einer Hecke oder von Abschnitten einer Hecke eine Genehmigung nach § 6

erteilt, so ist die Antragstellerin oder der Antragsteller verpflichtet, eine angemessene und zumutbare Ersatzpflanzung vorzunehmen und zu erhalten. Satz 1 gilt nicht, wenn und soweit für die beantragte Beseitigung in einem Bebauungsplan oder Grünordnungsplan eine Kompensation festgesetzt ist, und in den Fällen des § 6 Absatz 2 Nummer 5.

(2) Die Ersatzpflanzung für Bäume und Hecken bemisst sich nach der Anlage. Für Bäume, für die eine Fällgenehmigung beantragt wird, erfolgt eine Bewertung mit Wertpunkten gemäß der Anlage. Aus der Anzahl dieser Wertpunkte ergibt sich die Anzahl der zu pflanzenden Ersatzbäume. Als Ersatzpflanzung für Bäume und Hecken sind standortgeeignete Pflanzen vorzusehen. Es sollen heimische Laubgehölze verwendet werden. Die Ersatzpflanzung ist auf dem Grundstück vorzunehmen, auf dem der Baum oder die Hecke stand, oder auf einem anderen in der näheren Umgebung gelegenen Grundstück der Antragstellerin oder des Antragstellers. Soweit die Grundstücksgegebenheiten dies nicht zulassen, können im Einzelfall auf die jeweiligen Verhältnisse angepasste Ersatzpflanzungen bestimmt werden, wenn hierdurch ein gleichwertiger Ausgleich erreicht werden kann. Näheres ergibt sich aus der Anlage.

(3) Art und Umfang des zu leistenden Ersatzes und, soweit erforderlich, die Durchführung von Maßnahmen zur Sicherung des Aufwuchses sowie zur Pflege und zur Entwicklung von Ersatzpflanzungen sind in der Ausnahmegenehmigung festzulegen.

§ 8

Ersatzzahlungen

(1) Ist eine Ersatzpflanzung nach § 7 wegen der Grundstücksverhältnisse nicht oder nicht im erforderlichen Umfang möglich, so hat die zuständige Behörde der Antragstellerin oder dem Antragsteller in der Ausnahmegenehmigung eine Ersatzzahlung aufzuerlegen.

(2) Die Ersatzzahlung bemisst sich nach den durchschnittlichen Kosten der nicht durchführbaren Ersatzpflanzung einschließlich der im Einzelfall erforderlichen durchschnittlichen Kosten für die Flächenherstellung und Pflege.

(3) Die Ersatzzahlung ist zweckgebunden für die Finanzierung von Maßnahmen zu verwenden, durch die Werte oder Funktionen des Naturhaushaltes oder des naturbezogenen Orts- und Landschaftsbildes wiederhergestellt oder verbessert werden.

§ 9

Sicherheitsleistung

Die zuständige Behörde kann die Leistung einer Sicherheit bis zur Höhe der voraussichtlichen Kosten für die angeordnete Ersatzpflanzung verlangen, soweit dies erforderlich ist, um die Erfüllung der Verpflichtungen nach § 7 zu gewährleisten. Auf Sicherheitsleistungen sind die §§ 232 bis 240 des Bürgerlichen Gesetzbuchs anzuwenden.

§ 10

Haftung bei Rechtsnachfolge

Ausnahmegenehmigungen nach § 6 einschließlich der damit verbundenen Regelungen nach §§ 7 bis 9 gelten auch für und gegen Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger von Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümern, dinglich Verfügungsberechtigter sowie verfügungsberechtigter Kleingartenvereine.

Anlage 10: Baumschutzverordnung

Seite 4 von 8

84

Dienstag, den 7. März 2023

HmbGVBl. Nr. 10

§ 11

Folgenbeseitigung

(1) Wer entgegen § 4 Absatz 1 geschützte Bäume oder Hecken oder Teilabschnitte von Hecken beseitigt, insbesondere fällt, zerstört oder abschneidet, ist verpflichtet, eine Ersatzpflanzung entsprechend § 7 vorzunehmen.

(2) Soweit eine Ersatzpflanzung nach Absatz 1 nicht oder nur teilweise möglich ist, ist eine Ersatzzahlung nach § 8 zu leisten.

§ 12

Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig nach § 29 Absatz 1 Nummer 1 HmbB-NatSchAG in der jeweils geltenden Fassung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 4 Absatz 1 geschützte Bäume oder Hecken oder Teile von ihnen beseitigt, zerstört oder beschädigt oder sonst in ihrem Aufwuchs, ihrem Weiterbestand oder ihrer Funktion beeinträchtigt oder
2. entgegen § 4 Absatz 1 in Verbindung mit § 4 Absatz 2 den zu schützenden Wurzelbereich stört oder
3. entgegen § 5 Nummer 12 eine Anzeige unterlässt.

(2) Ordnungswidrig nach § 29 Absatz 1 Nummer 3 HmbB-NatSchAG handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen § 7 einer Verpflichtung zur Ersatzpflanzung oder entgegen § 8 einer Verpflichtung zur Ersatzzahlung nicht nachkommt.

§ 13

Übergangsvorschrift

Abweichend von § 5 Nummer 5 Buchstabe b sind Maßnahmen zur Gewährleistung der bestimmungsgemäßen Nutzung der dem Bahnbetrieb dienenden Anlagen innerhalb eines beidseitigen Bereichs von mehr als 6 m bis zu 12 m, gemessen von der Mitte der äußeren Gleisachse, von den Verboten des § 4 freigestellt, wenn die Stand- oder Bruchsicherheit des Baumes nicht mehr gegeben ist und sich daraus Gefahren für Personen oder Sachen von erheblichem Wert ergeben. Die Gefahrensituation und die ergriffenen Maßnahmen sind in geeigneter Weise zu dokumentieren; die Dokumentation ist auf Verlangen der zuständigen Behörde beizubringen.

§ 14

Außerkräfttreten

(1) Die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrecht I 791-i) in der geltenden Fassung wird aufgehoben.

(2) § 13 tritt am 8. März 2026 außer Kraft.

Artikel 2

Änderung der Umweltgebührenordnung

Auf Grund von § 2 des Gebührengesetzes vom 5. März 1986 (HmbGVBl. S. 37), zuletzt geändert am 6. Dezember 2022 (HmbGVBl. S. 616), wird verordnet:

In Anlage 1 der Umweltgebührenordnung vom 5. Dezember 1995 (HmbGVBl. S. 365), zuletzt geändert am 31. Januar 2023 (HmbGVBl. S. 58), wird Nummer 7.24 durch folgende Nummern 7.24 bis 7.24.2 ersetzt:

„7.24	Genehmigungen nach der Hamburgischen Baumschutzverordnung vom 28. Februar 2023 (HmbGVBl. S. 81) in der jeweils geltenden Fassung	
7.24.1	Genehmigung eines Pflege- und Entwicklungsplans nach § 5 Nummer 5 Buchstabe b	25,—
		bis 2000,—
7.24.2	Zulassung einer Ausnahme nach § 6	25,—
		bis 2000,—“

Artikel 3

Änderung der Bauvorlagenverordnung

Auf Grund von § 81 Absatz 6 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), wird verordnet:

In § 4 Absatz 1 Nummer 12 der Bauvorlagenverordnung vom 30. Juni 2020 (HmbGVBl. 2020 S. 391, 2021 S. 280) wird die Textstelle „Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359)“ durch die Textstelle „Hamburgischen Baumschutzverordnung vom 28. Februar 2023 (HmbGVBl. S. 81)“ ersetzt.

Gegeben in der Versammlung des Senats,

Hamburg, den 28. Februar 2023.

Anlage 10: Baumschutzverordnung

Seite 5 von 8

HmbGVBl. Nr. 10

Dienstag, den 7. März 2023

85

Anlage (zu Artikel 1)

I

Berechnung des Ersatzbedarfs für die Fällung eines Baumes

Der für die Fällung eines Baumes erforderliche Ersatzbedarf wird anhand von Baumtyp (Nummer 1.1), Stammumfang (Nummer 1.2), Kronendurchmesser (Nummer 1.3) und Zustand (Nummer 1.4) unter Berücksichtigung möglicher Zuschläge (Nummer 1.5) und Abschläge (Nummer 1.6) über Wertpunkte (Nummern 1.1 bis 1.7) ermittelt. Die Anzahl der Wertpunkte gibt Auskunft über die Anzahl der zu pflanzenden Ersatzbäume (Nummer 2).

1. Baumbewertung

1.1 Baumtyp

Tabelle 1.1: Baumtyp

	Wertpunkte
Laubb Baum	2
Nadelbaum	1
Nadelbaum, naturraumtypisch	2

1.2 Stammumfang

Tabelle 1.2: Stammumfang

	Wertpunkte
weniger als 80 cm ^{*)}	1
80 cm bis weniger als 160 cm	2
160 cm bis weniger als 240 cm	3
240 cm bis weniger als 320 cm	4
ab 320 cm	5

^{*)} Baum als Teil einer Baumgruppe oder Baumreihe sowie mehrstämmiger Baum (§ 1 Absatz 1).

Ein mehrstämmiger Baum wird als Gesamt-Baum betrachtet, für dessen Zuordnung zu Wertpunkten der Stammumfang des dicksten Stämmchens maßgebend ist. Misst dieser 80 cm oder mehr, werden Wertpunkte entsprechend der Staffelung der Stammumfänge vergeben. Für jeden weiteren Stämmchling ab einem Stammumfang von 80 cm ist ein weiterer Wertpunkt zu vergeben. Höchstens vier Wertpunkte können für einen mehrstämmigen Baum angerechnet werden.

1.3 Kronendurchmesser

Tabelle 1.3: Kronendurchmesser

	Wertpunkte
weniger als 5 m	1
5 m bis weniger als 10 m	2
10 m bis weniger als 15 m	3
15 m bis weniger als 20 m	4
ab 20 m	5
möglicher Zuschlag bei säulenförmiger Kronenform	bis zu 3

Anlage 10: Baumschutzverordnung

Seite 6 von 8

86

Dienstag, den 7. März 2023

HmbGVBl. Nr. 10

1.4 Zustand

Tabelle 1.4: Zustand

	Wertpunkte
sehr schlecht, absterbend	0 und Begrenzung der bis dahin erreichten Wertpunkte auf höchstens 5
schlecht, sehr stark geschädigt, zum Beispiel altersbedingt	1
mittel, weniger gut, stark geschädigt	2
gut, geschädigt	3
sehr gut, gesund bis leicht geschädigt	4

1.5 Zuschläge

1.5.1 Orts- und Landschaftsbild

Tabelle 1.5.1: Zuschlag Orts-/Landschaftsbild

	Wertpunkte
besonders herausragende Bedeutung für das Orts- oder Landschaftsbild	bis zu 2

1.5.2 Artenschutz/Besonderheiten Naturschutz

Tabelle 1.5.2: Zuschlag Artenschutz/Besonderheiten Naturschutz

	Wertpunkte
insbesondere – Habitatbaum, Baumhöhlen, Horst, – übergeordneter Artenschutz, zum Beispiel Flugleitlinien Fledermäuse – Lage im Biotopverbundsystem	bis zu 3

1.5.3 Sonstige Besonderheiten des Einzelfalls

Tabelle 1.5.3: Zuschlag Besonderheiten des Einzelfalls

	Wertpunkte
insbesondere – seltene Baumart – historischer Parkbestandteil, kulturlandschaftliche Besonderheit – Denkmalschutz/Teil eines Ensembles – Bedeutung für Landschaftsachse, Grüne Ringe	1

Anlage 10: Baumschutzverordnung

Seite 7 von 8

HmbGVBl. Nr. 10

Dienstag, den 7. März 2023

87

1.6 Abschläge

Tabelle 1.6: Abschlag Besonderheiten des Einzelfalls (gilt nicht für Habitatbäume)

	Wertpunkte
insbesondere	Abzug von bis zu 4 Wertpunkten
- Störung von Ortsbildbezügen	
- Anforderungen der Verkehrssicherheit	
- Entwicklungsmöglichkeit am Standort	
- flächenhafter Bestand	
- Förderung von Biotopentwicklungsmaßnahmen	
- Pflegehieb	
- Pflanze der Unionsliste nach Artikel 4 der Verordnung (EU) Nr. 1143/2014	

1.7 Zusammenstellung der Wertpunkte

Tabelle 1.7: Zusammenstellung der Wertpunkte

Nummer	Wertpunkte	
	niedrigster Wert	höchster Wert
1.1 Baumtyp	1	2
1.2 Stammdurchmesser	1	5
1.3 Kronendurchmesser	1	5
1.4 Zustand	0	4
1.5 Zuschläge		
1.5.1 Orts- und Landschaftsbild	0	2
1.5.2 Artenschutz/Besonderheiten Naturschutz	0	3
1.5.3 Sonstige Besonderheiten des Einzelfalls	0	1
1.6 Abschlag Besonderheiten des Einzelfalls	-4	0
Summe	-1	22

Anlage 10: Baumschutzverordnung

Seite 8 von 8

88

Dienstag, den 7. März 2023

HmbGVBl. Nr. 10

2. **Ersatzpflanzung**

Tabelle 2: Wertpunkteabhängige Ersatzpflanzung

Wertpunkte	Anzahl zu pflanzender Ersatzbäume
0 bis 4 (unbedeutend)	0
5 bis 7 (untergeordnet)	1
8 und 9 (noch wertvoll)	2
10 und 11 (weniger wertvoll)	3
12 und 13 (wertvoll)	5
14 und 15 (sehr wertvoll)	7
16 und 17 (besonders wertvoll)	10
18 und 19 (herausragend)	13
20 bis 22 (besonders herausragend)	15

Bei der Beseitigung von Bäumen werden klein- und mittelkronige Baumarten durch klein- und mittelkronige Bäume mit einem Mindest-Stammumfang von 16 cm bis 18 cm, großkronige Baumarten durch großkronige Bäume mit einem Mindest-Stammumfang von 18 cm bis 20 cm ersetzt. Die Qualität der zu pflanzenden Bäume hat handelsüblicher Baumschulware, dreimal verpflanzt mit Ballen, zu entsprechen. Als Ersatzpflanzungen kommen nur Baumarten in Betracht, die den Vorgaben nach § 1 im Laufe ihres Wachstums entsprechen können.

Soweit die Grundstücksverhältnisse die Pflanzung von Ersatzbäumen nicht oder nur in reduzierter Zahl zulassen, kann auch eine Heckenpflanzung als Ersatz vorgesehen werden. Die Anpflanzung einer zusammenhängenden Hecke von 15 m Länge in der Qualität drei Pflanzen handelsüblicher Baumschulware je laufendem Meter, Höhe 1 m bis 1,25 m, zweimal verpflanzt mit Ballen, entspricht dabei einem Ersatzbaum. Kommen auch Hecken nicht in Betracht, kann auch eine artenreiche Dachbegrünung unter Verwendung von Saatgutmischungen aus Kräutern, Gräsern und Sedumsprossen mit mehr als 20 Arten als Ersatzpflanzung festgesetzt werden. Die Herstellung einer Fläche von mindestens 15 m² mit mindestens 8 cm durchwurzelbarer Substratauflage entspricht einem Ersatzbaum.

II

Berechnung des Ersatzbedarfs für die Beseitigung von Hecken und Heckenabschnitten

Für jeden laufenden Meter entfernter Hecke ist ein Meter Hecke mit je drei Pflanzen handelsüblicher Baumschulware in der Qualität 1 m bis 1,25 m, zweimal verpflanzt mit Ballen, als Ersatz zu pflanzen. Für je 15 laufende Meter Hecke kann der Ersatz auch durch einen Baum handelsüblicher Baumschulware mit einem Mindest-Stammumfang von 16 cm bis 18 cm, dreimal verpflanzt mit Ballen, erfolgen.

Soweit die Grundstücksverhältnisse die Ersatzpflanzung von Hecken oder Ersatzbäumen nicht oder nur teilweise zulassen, kann auch eine artenreiche Dachbegrünung unter Verwendung von Saatgutmischungen aus Kräutern, Gräsern und Sedumsprossen mit mehr als 20 Arten als Ersatzpflanzung festgesetzt werden. Die Herstellung einer Fläche von mindestens 15 m² mit mindestens 8 cm durchwurzelbarer Substratauflage entspricht einer zu pflanzenden Hecke von 15 m Länge.

Herausgegeben von der Behörde für Justiz und Verbraucherschutz der Freien und Hansestadt Hamburg.
 Druck, Verlag und Ausgabestelle Lütcke & Wulff, Rondenberg 8, 22525 Hamburg. — Telefon: 23 51 29-0 — Telefax: 23 51 29 77.
 Bestellungen nimmt der Verlag entgegen. Bezugspreis für Teil I und II zusammen jährlich 75,- Euro. Einzelstücke je angefangene vier Seiten 0,26 Euro (Preise einschließlich Mehrwertsteuer).

Anlage 11: Baulastenauskunft

Seite 1 von 1

30



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2024-2120001258
6. März 2024

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS
BAULASTENVERZEICHNIS**

Ihr Zeichen: Große Straße 131

Für das Flurstück 3155 ---

der Gemarkung Eißendorf ---

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 Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt:

**Bezirksamt Harburg, Fachamt Bauprüfung Harburg, Harburger Rathausplatz 4,
21073 Hamburg, Tel.: (040) 42871-2389/2761, FAX (040) 42871-2059**

LGV-F50.011-02.2024

Diese Bescheinigung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig