

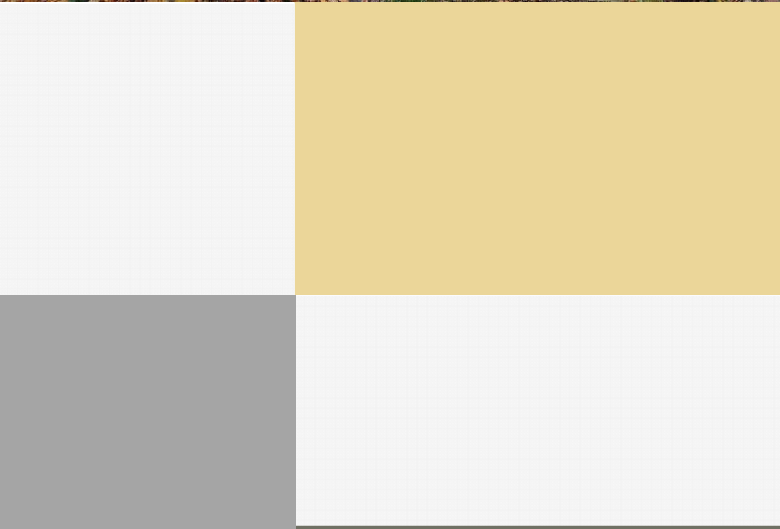
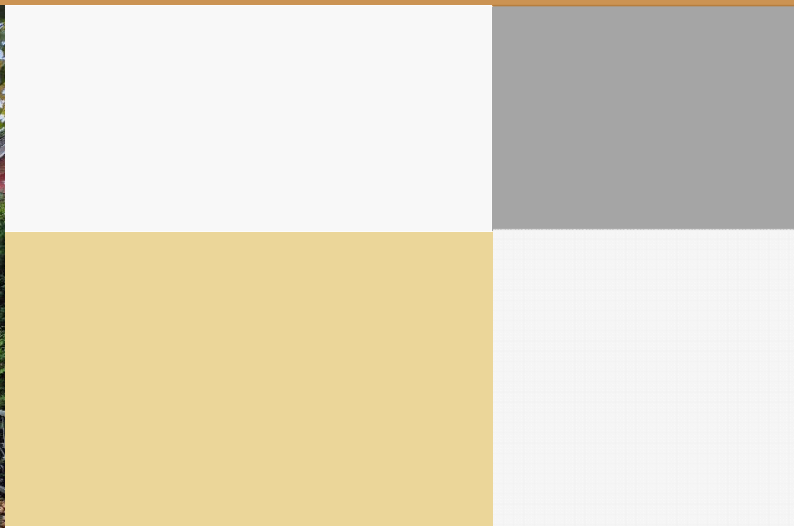


BRITTA HOCHBAUM
Sachverständige in Hamburg

Verkehrswertgutachten

717 K 14/25

Pillauer Straße 103, 22047 Hamburg



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

Hans-Henny-Jahnn-Weg 41-45
22085 Hamburg
Tel: 040 - 468 985 090
moin@gutachten-hochbaum.de
www.gutachten-hochbaum.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung von grundstücksrelevanten Daten	2
2.	Allgemeines	3
	2.1. Veranlassung	3
	2.2. Besichtigung und Anwesenheit	3
	2.3. Zur Verfügung stehende Unterlagen	3
3.	Amtliche Daten und rechtliche Verhältnisse	4
	3.1. Grundbuch von Hinschenfelde Blatt 2633	4
	3.1.1. Bestandsverzeichnis	4
	3.1.2. Belastungen in Abteilung II	4
	3.2. Liegenschaftskataster	4
	3.3. Baulasten und Beschränkungen	4
	3.4. Erschließung	5
	3.5. Bauplanerische Ausweisung	5
	3.6. Denkmalschutz	5
	3.7. Energieausweis	6
	3.8. Nutzungsverhältnisse	6
4.	Beschreibung	6
	4.1. Beschreibung des Grundstücks	6
	4.2. Beschreibung des Gebäudes	7
	4.3. Beschreibung der Außenanlagen	10
5.	Beurteilung	11
	5.1. Größe	11
	5.2. Grundrissgestaltung	11
	5.3. Belichtung	12
	5.4. Ausstattung	12
	5.5. Baulicher Zustand/Schäden und Mängel	12
	5.6. Lage	12
6.	Bewertung	14
	6.1. Bodenwert	14
	6.2. Gebäudewert/Sachwert	19
	6.3. Marktlage	20
7.	Verkehrswert	22
8.	Berechnungen	23
9.	Anmerkungen	36



1. Zusammenfassung von grundstücksrelevanten Daten

Zwangsversteigerungssache:	717 K 14/25
Objekt:	Ein- bzw. Zweifamilienhaus
Straße:	Pillauer Straße 103
PLZ/Ort:	22047 Hamburg
Stadtteil:	Wandsbek
Amtsgericht:	Hamburg-Wandsbek
Grundbuch:	von Hinschenfelde Blatt 2633
Gemarkung:	Hinschenfelde
Flurstück:	157
Grundstücksgröße:	617 m ²
Wertermittlungstichtag:	16. Oktober 2025
Wohnfläche:	ca. 158,60 m ²
Baujahr:	ca. 1960
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	15 Jahre
Verkehrswert nicht besichtigt	€ 390.000,00
Verkehrswert pro m ² Wohnfläche	€ 2.459,00/m ²

2. Allgemeines

2.1. Veranlassung

Durch Beschluss der Abteilung 717 des Amtsgerichts Hamburg-Wandsbek vom 12. Juni 2025 bin ich im Rahmen der Zwangsversteigerungssache **717 K 14/25** zur Sachverständigen bestellt worden mit dem Auftrag, den heutigen Verkehrswert des vorbezeichneten Zweifamilienhauses zu ermitteln.

2.2. Besichtigung und Anwesenheit

Eine Besichtigung des Zweifamilienhauses mit dem Grundstück habe ich am 16. Oktober 2025 vorgenommen. Über diesen Besichtigungstermin hatte ich die Beteiligten am 23. September 2025 informiert.

Der Schuldner war nicht anwesend. Eine Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden. Ich nehme meine Bewertung daher nach den bei der Außenbesichtigung gemachten Feststellungen und den vorliegenden Unterlagen, insbesondere denen aus der Bauakte, vor.

2.3. Zur Verfügung stehende Unterlagen

- Liegenschaftskarte vom 21.05.2025 (Blatt 32 der Gerichtsakte)
- Grundbuchauszug vom 05.05.2025
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung vom 21.05.2025 (Blatt 29 der Gerichtsakte)
- Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 21.05.2025 (Blatt 30 der Gerichtsakte)
- Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 01.07.2025
- Stellungnahme zum Zwangsversteigerungsverfahren des Bezirksamts Wandsbek vom 21.09.2023 bezüglich bauaufsichtlicher Belange
- Baustufenplan Wandsbek-Marienthal vom 14.01.1955
- Grundrisse aus den Bauakten

3. Amtliche Daten und rechtliche Verhältnisse

3.1. Grundbuch von Hinschenfelde Blatt 2633

3.1.1. Bestandsverzeichnis

Gemarkung Hinschenfelde, Flurstück 157, Gebäude- und Freifläche, Pillauer Straße 103,
Grundstücksgröße 617 m².

3.1.2. Belastungen in Abteilung II

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

3.2. Liegenschaftskataster

Nach dem beigefügten Bestandsnachweis aus dem Liegenschaftskataster ist das Flurstück wie folgt beschrieben:

Flurstück 157, Gemarkung Hinschenfelde

Bezirk Wandsbek

Gebietszugehörigkeit: Freie und Hansestadt Hamburg

Lage: Pillauer Straße 103

Fläche: 617 m²

Tatsächliche Nutzung: 617 m² Wohnbaufläche (offen)

3.3. Baulasten und Beschränkungen

Im Baulastenverzeichnis sind für das Flurstück 157 der Gemarkung Hinschenfelde **keine Baulasten** eingetragen.

3.4. Erschließung

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

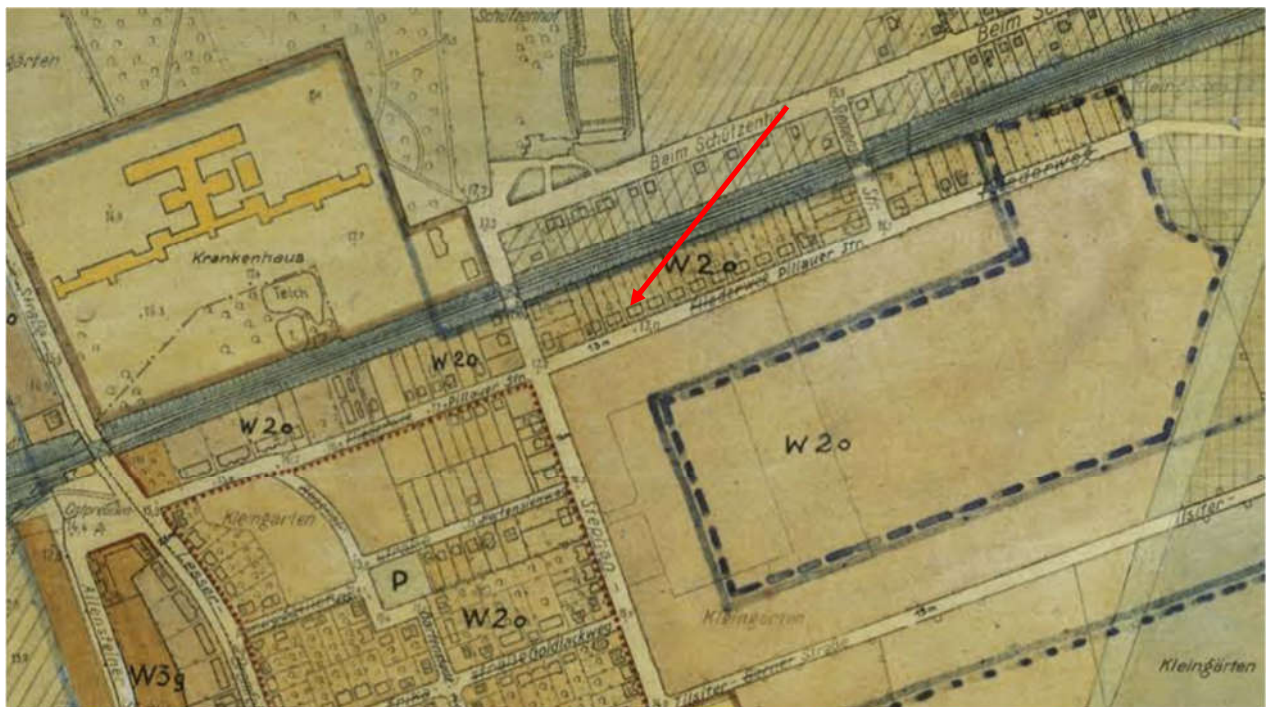
Vor der Front zur Pillauer Straße liegt ein **Schmutzwassersiel und ein Regenwassersiel**. Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen besielten Frontlänge des Grundstücks **keine Sielbaubeiträge** mehr erhoben.

Insofern ist das Grundstück als erschließungskostenfrei zu werten.

3.5. Bauplanerische Ausweisung

Das Grundstück liegt im Bereich des Baustufenplans Wandsbek-Marienthal vom 14.01.1955 mit den Festsetzungen **W 2 o** (Wohngebiet in **2**-geschossiger, **o**ffener Bauweise).

Zudem gelten die Bedingungen der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938.



Auszug aus dem Baustufenplan Wandsbek-Marienthal

3.6. Denkmalschutz

Das Gebäude Pillauer Straße 103 steht nicht unter Denkmalschutz.

3.7. Energieausweis

Für das Gebäude Pillauer Straße 103 liegt mir kein Energieausweis vor.

3.8. Nutzungsverhältnisse

Die Nutzungsverhältnisse sind ungeklärt. Das wahrscheinlich als Zweifamilienhaus genutzte Gebäude ist möglicherweise vermietet. Es stehen der Familienname des Schuldners, der Firmenname des Schuldners und ein weiterer Name am Postkasten. Die zwei Klingelschilder sind nicht beschriftet.

4. Beschreibung

4.1. Beschreibung des Grundstücks

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

Das 617 m² große Flurstück 157 ist rechteckig geschnitten. Die Straßenfrontbreite beträgt ca. 14 m und die Grundstückstiefe ca. 44 m.

Das Zweifamilienhaus befindet sich auf der vorderen, südlichen Grundstückshälfte.

4.2. Beschreibung des Gebäudes

Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um ein unterkellertes Zweifamilienhaus mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.



Gebäudevorderseite (Süden)



Hauseingang an Ostseite



Grundstücksauffahrt an Westseite



Gebäudeecke (Nordwesten)
mit Grundstücksauffahrt



Gebäuderückseite (Norden)



Gebäudeecke (Südosten)

Baujahr ca. 1960

Baubeschreibung:

Bauart massiv, Klinkerfassade, Satteldach mit Dachpfannendeckung, kein Dachüberstand, Regenrinnen und Fallrohre aus Zink und Kunststoff, isolierverglaste Kunststoffenster, Kellerfenster aus Glasbausteinen, Kellergarage, überdachter Hauseingang mit Glasbausteinen, Hauseingangstür aus Holz.

Gartengarage: Beton-Punktfundamente, Eternit-Seitenplatten, Pultdach mit Welleternitplatten, zwei Einfahrtstore.

Seitlicher Unterstand mit Welleternitplatten auf dünner Metallkonstruktion.

Das Zweifamilienhaus wurde mit einer Ölheizungsanlage mit kellergeschweißtem Tank (Fassungsvermögen 4.900 Liter) ausgestattet. Über die derzeitige Heizsituation und die Warmwasserbereitung kann ich jedoch keine Aussage treffen, da das Haus nicht besichtigt werden konnte.

Die Aufteilung des Hauses ergibt sich entsprechend der beigefügten Grundrisszeichnungen aus der Bauakte. Mangels Besichtigung konnte nicht festgestellt werden, ob die Grundrisse mit dem vorhandenen Gebäude übereinstimmen.

Danach sind im Einzelnen folgende Räume vorhanden:

Kellergeschoss

- Kellerflur, ca. 9,30 m²
- Kellergarage, ca. 13,90 m²

- Kellerraum 1, ca. 24,90 m²
- Heizungskeller, ca. 7,00 m²
- Vorratskeller, ca. 17,80 m²
- Kellerraum 2, ca. 18,40 m²

Die **Nutzfläche im Kellergeschoss** beträgt **ca. 91,30 m²**.

Erdgeschoss

1. Diele, ca. 9,10 m²
2. Küche, ca. 11,70 m²
3. Wohnzimmer, ca. 27,90 m²
4. Bad, ca. 5,50 m²
5. Zimmer 1, ca. 19,00 m²
6. Zimmer 2, ca. 19,00 m²
7. Terrasse, ca. 20,00 m², (nicht angerechnet zur Wohnfläche), Holz-Glaskonstruktion, überdacht, Dach nicht fest mit der übrigen Konstruktion verbunden, Glasbausteine zur Ostseite als Trennwand.

Die **Wohnfläche im Erdgeschoss** beträgt **ca. 92,20 m²**.

Eine Treppe führt hinauf zum

Dachgeschoss

8. Diele, ca. 2,40 m²
9. Bad, ca. 4,80 m²
10. Kammer, ca. 9,30 m²
11. Zimmer 1, ca. 17,40 m²
12. Küche, ca. 4,80 m²

13. Zimmer 2, ca. 12,80 m²

14. Zimmer 3, ca. 14,90 m²

Die **Wohnfläche im Dachgeschoss** beträgt **ca. 66,40 m²**.

(Die Maße von Keller-, Erd- und Dachgeschoss sind den Grundrissen aus der Bauakte entnommen und daraus die Flächen berechnet worden. Alle Angaben erheben keinen Anspruch auf unbedingte Genauigkeit, sondern dienen lediglich der Beschreibung. Sie stellen insbesondere keine Wohnflächenberechnung im Sinne der gesetzlichen Vorschriften oder eine zugesicherte Eigenschaft dar.)

Nach den Grundrissen hat das Zweifamilienhaus insgesamt eine **Wohnfläche** von **ca. 158,60 m²**.

4.3. Beschreibung der Außenanlagen

Das Grundstück ist zum öffentlichen Gehweg hin durch eine Hecke abgegrenzt. Die Zufahrt zur Kellergarage befindet sich zwischen zwei Mauerpfeilern und war ehemals durch eine niedrige Pforte gesichert, die nicht mehr vorhanden ist. Die Zufahrt zur Kellergarage ist mit verwitterten Betonplatten befestigt.

Der Zugang zum Wohngebäude erfolgt über eine niedrige, verzierte Metallpforte zwischen Mauerpfeilern. Die Zuwegung zum Hauseingang an der Ostseite des Gebäudes ist mit Waschbetonplatten befestigt.

An der westlichen Gebäudeseite befindet sich eine weitere Zufahrt, die durch ein Schiebetor aus Metallgitter gegenüber unbefugtem Zutritt gesichert ist. Diese Zufahrt ist bis zum Gebäude mit Gehwegplatten befestigt und im weiteren Verlauf bis zu einer abrisssreifen Garage im Garten mit Rasen überwachsen.

Der Vorgarten sowie der rückwärtige Gartenbereich befinden sich in einem ungepflügten, teilweise verwilderten Zustand. Die seitlichen Grundstücksgrenzen sind durch Hecken und Maschendrahtzäune eingefriedet.

5. Beurteilung

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

5.1. Größe

Mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 158,60 m² handelt es sich um ein kleineres Zweifamilienhaus.

Im Erdgeschoss ist das Bad mit etwa 5,5 m² als ausreichend groß einzustufen. Die Küche mit gut 11,5 m², das Wohnzimmer mit knapp 28 m² und die beiden Zimmer mit jeweils 19 m² sind groß.

Im Dachgeschoss sind die Kammer mit gut 9 m² und die Küche mit knapp 5 m² als klein zu bewerten. Ausreichend groß fallen das Bad mit knapp 5 m², Zimmer 2 mit knapp 13 m² und Zimmer 3 mit knapp 15 m² aus. Zimmer 1 ist mit etwa 17,5 m² als groß einzustufen.

Der Anteil der Verkehrsflächen ist sowohl im Erd- als auch im Dachgeschoss deutlich unterdurchschnittlich.

5.2. Grundrissgestaltung

Mangels Besichtigung stützt sich die Beurteilung ausschließlich auf die vorliegenden Grundrisszeichnungen. Eine Überprüfung, ob diese den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen, konnte nicht vorgenommen werden.

Der Grundriss ist im Erdgeschoss effizient und im Obergeschoss etwas inhomogen gestaltet. Das Zweifamilienhaus wird über die Diele im Erdgeschoss betreten. Ich halte es für wahrscheinlich, dass diese durch eine Tür in einen Eingangsbereich und die Diele für das Erdgeschoss unterteilt ist, die das Erd- vom Dachgeschoss trennt.

Die Diele im Erdgeschoss erschließt alle Räume im Erdgeschoss mit Ausnahme des Bades, welches über Zimmer 1 erreichbar ist. Die Terrasse kann über Zimmer 1 oder Zimmer 2 betreten werden.

In der Diele des Erdgeschosses befindet sich die Geschosstreppe, die in die Diele des Obergeschosses führt. Auch hier erschließt die Diele alle Räume. Allerdings kann die Kammer ausschließlich über Zimmer 1 erreicht werden.



5.3. Belichtung

Das Zweifamilienhaus konnte nicht besichtigt werden. Dem äußeren Anschein nach dürften die Räume insgesamt über die Fenster recht gut belichtet sein.

5.4. Ausstattung

Die Ausstattung des Zweifamilienhauses kann mangels Besichtigung nicht beurteilt werden.

5.5. Baulicher Zustand/Schäden und Mängel

Das Haus macht dem äußeren Anschein nach einen mäßig gepflegten Eindruck. Die Wände des Hauses scheinen nicht gedämmt zu sein und entsprechen nicht mehr den heutigen energetischen Anforderungen. Hierfür halte ich einen Abzug für erforderlich. Die Garage im Hauptgarten halte ich für abrisssreif. Das Fundament ist abgesackt und die Wände sowie das Dach bestehen aus Eternitplatten, die höchstwahrscheinlich Asbest enthalten. Zudem reichen die Türbreiten für einen Pkw mit heutigen Ausmaßen nicht aus. Für die Entsorgung der Garage halte ich einen Abzug in Höhe von € 5.000 für notwendig.

5.6. Lage

Die Lage des Grundstücks ist hinsichtlich der bei der Belegenheit zu berücksichtigenden Faktoren wie folgt zu beurteilen:

Allgemeine Lage und Umgebung

Die Pillauer Straße zweigt westlich von der Lesserstraße ab und mündet östlich in die Eckerkoppel. Sie verläuft parallel zur Bahntrasse der U-Bahn-Linie U1, die unmittelbar an der nördlichen Grundstücksgrenze entlangführt. Die Straße ist durch eine Mischbebauung von Ein-, Zwei-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern sowie vereinzelt kleinen Gewerbebetrieben geprägt. Zudem befindet sich das Westende der Pillauer Straße in der Nähe des U-Bahnhofs Wandsbek-Gartenstadt, an dem sich diverse Geschäfte befinden. Teilweise wird die Straße von großen Bäumen gesäumt. Die kleine Durchgangsstraße weist regen Autoverkehr auf. Parkplätze sind in ausreichender Zahl an der Straße vorhanden und behindern den Durchgangsverkehr.

Verkehrsanbindung

Die Verkehrsverbindungen dieses östlichen Stadtteils von Hamburg können als gut bezeichnet werden. Bahnverbindung besteht über die knapp 1,0 km entfernte U-Bahn-Station Wandsbek-Gartenstadt, an der die Buslinien 118 (Ellernreihe, Hegholt, Barmwisch) und der Metrobus 8 (Wandsbek Markt, Wandsbek-Gartenstadt, Poppenbüttel) halten. Auch an der etwa 150 m entfernten Bushaltestelle Voßkullen hält die Buslinie 118. Die knapp 3 km entfernte Bramfelder Chaussee und der gut 1 km entfernte Friedrich-Ebert-Damm bieten gute Verbindungen zu anderen Hamburger Stadtteilen. In ca. 5 km ist die Auffahrt Hamburg-Horn zur Autobahn A 24 (Hamburg – Berlin) zu erreichen, die am Kreuz Ost zudem auf die A 1 (Lübeck – Bremen) führt. Bis zum Rathausmarkt in der Hamburger Innenstadt sind es ca. 9 km.

Medizinische Versorgung

Die medizinische Versorgung in der Umgebung ist gut. Am Bahnhof Wandsbek-Gartenstadt befinden sich ein Internist und eine Apotheke in einer Entfernung von ca. 900 m. Das Bundeswehrkrankenhaus Hamburg in der Lesserstraße ist das nächstgelegene allgemeine Krankenhaus und liegt rund 1 km entfernt.

Bildungseinrichtungen

Die Belegenheit zu Schulen kann als noch recht gut bezeichnet werden. Die Entfernung zur Grundschule „An der Gartenstadt“ in der Stephanstraße beträgt ca. knapp 2 km. Die Stadtteilschule Osterbek befindet sich im Turnierstieg in einer Entfernung von etwa 1 km. Direkt nebenan kann das Gymnasium Osterbek erreicht werden.

Einkaufsmöglichkeiten

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Form eines Supermarktes am Traberweg in einer Entfernung von ca. 1 km vorhanden. Gute Einkaufsmöglichkeiten bietet das Einkaufszentrum Quarree Wandsbek in einer Entfernung von ca. 3,5 km. Dort findet zudem täglich mit Ausnahme von sonntags ein Wochenmarkt statt.

Freizeit und Erholung

Freizeit- und Grünflächen befinden sich in der nahen Umgebung. Das zu bewertende Grundstück liegt südlich des Rückhaltebeckens an der Osterbek sowie an einem Kleingartenverein.



Zusammenfassend kann von einer recht ruhigen und gesuchten Wohnlage mit mäßiger Infrastruktur gesprochen werden. Basierend auf den Bodenrichtwerten handelt es sich nach der Kategorisierung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg um eine mittlere Lage.

6. Bewertung

Meine Bewertung habe ich vorgenommen unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV¹ mit deren „Anwendungshinweisen – ImmoWertA“². Grundsätzlich sind Ein- und Zweifamilienhäuser im Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV) zu bewerten. Das Hauptinteresse auf dem Grundstücksmarkt liegt in dem Wunsch, das Haus selbst nutzen zu können. Insofern stehen Sachwertgesichtspunkte im Vordergrund. Der Erwerb eines Ein- bzw. Zweifamilienhauses als Kapitalanlage zur Erzielung von Mieterträgen ist nicht üblich. Ein solches Gebäude ist auf dem freien Markt nicht als Renditeobjekt positioniert.

6.1. Bodenwert

Nach § 14 der ImmoWertV ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 24 und § 25) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert nach § 15 auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

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

Der Richtwert des Gutachterausschusses für dieses Gebiet beträgt

per 01.01.2023	€ 720,00/m ²
per 01.01.2024	€ 610,00/m ²
per 01.01.2025	€ 610,00/m ²

¹ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 19. Juli 2021 – BGBl 2021, Teil I Nr. 44, S. 2805

² Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung vom 20. September 2023

Die Bodenrichtwerte zeigten bis 2022 eine stetig steigende Tendenz. Seit Sommer 2022 ist die Nachfrage deutlich gesunken. Entsprechend sind auch die Bodenpreise gesunken.

Seit Anfang 2024 ist eine wieder einsetzende Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern zu beobachten. Seit Mitte 2024 stellt sich eine Stagnation der Bodenpreise ein. Insofern zeigen sich Tendenzen für eine Erholung des Immobilienmarktes.

Für den Bewertungsstichtag 16. Oktober 2025 gehe ich von einem Betrag aus in Höhe von

€ 610,00/m²

Der Richtwert gilt für ein mit einem freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienhaus bebautes Grundstück, einschließlich Wege- und Siedbaukosten, bei einer Größe von 1.000 m².

Das Grundstück hat eine Grundstücksgröße von 617 m². Da auf dem Grundstücksmarkt für kleinere Grundstücke erfahrungsgemäß höhere Quadratmeterpreise als für große Grundstücke gezahlt werden, ist dieser Richtwert mit Hilfe der vom Gutachterausschuss aus der statistischen Auswertung derartiger Verkaufsfälle entwickelten Formel für das Wertverhältnis gleichartiger Grundstücke mit unterschiedlicher Größe umzurechnen.

Zudem findet der **Lärmeinfluss** des zu bewertenden Grundstücks eine besondere Berücksichtigung. Die nördliche Grundstücksgrenze befindet sich direkt an einer Bahntrasse, die südliche Grundstücksgrenze an einer Straße, von der stärkere Lärmimmissionen ausgehen.

Bezogen auf die 16. Durchführungsverordnung zum BImSchG wurde folgende Tabelle für Immissionsgrenzwerte zusammengestellt.³

³ Kleiber Digital 7.2.4 Lärmvorsorge, Abschnitt 182

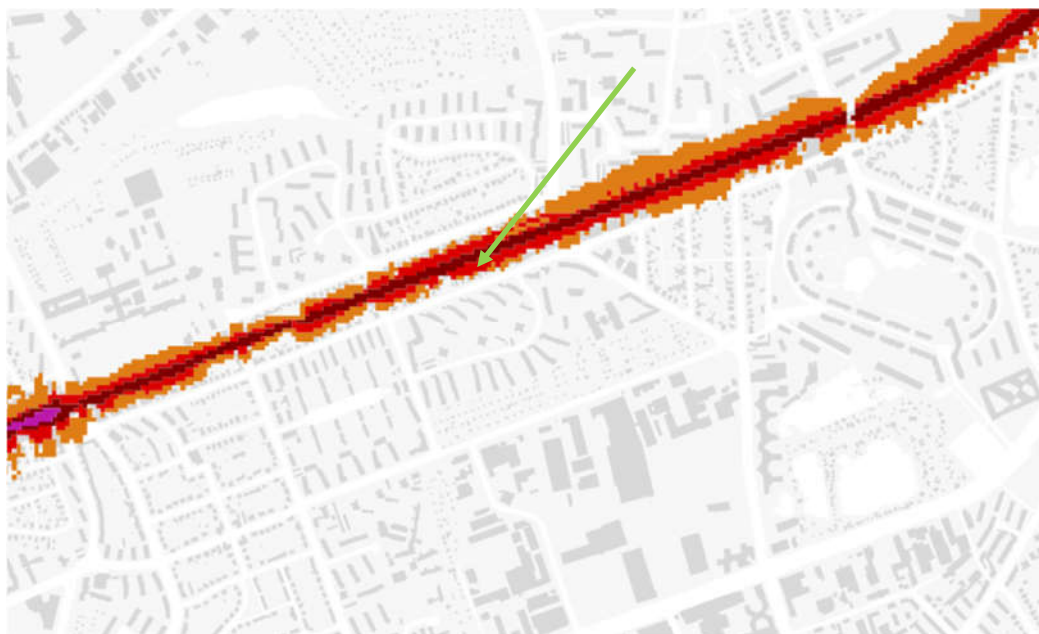
Abb. 26: Tabelle der Immissionsgrenzwerte (IGW) für Verkehrslärm

Immissionsgrenzwerte (IGW) für Verkehrslärm		
	Tag (6.00–22.00 Uhr)	Nacht (22.00–6.00 Uhr)
1.	an Krankenhäusern, Schulen, Kurheimen und Altenheimen	
	57 Dezibel (A)	47 Dezibel (A)
2.	in reinen und allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten	
	59 Dezibel (A)	49 Dezibel (A)
3.	in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten	
	64 Dezibel (A)	54 Dezibel (A)
4.	in Gewerbegebieten und Industriegebieten	
	69 Dezibel (A)	59 Dezibel (A)

© W. Kleiber 11

Tabelle „Kleiber Digital“, 7.2.4 Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm

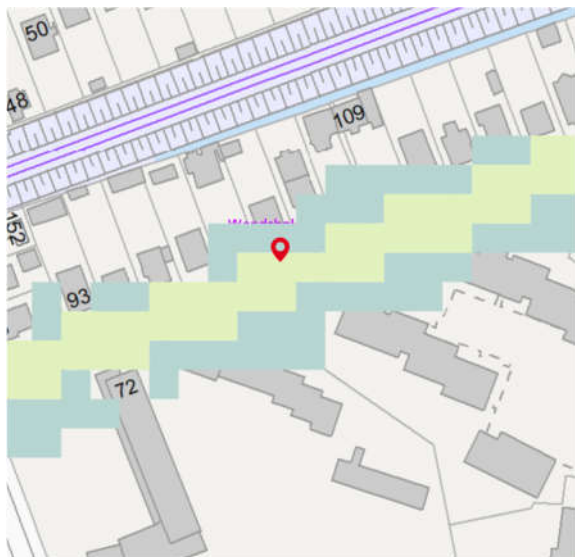
Laut der von der Behörde für Umwelt und Energie Hamburg erstellten Strategischen Lärmkarte für den Schienenverkehr beträgt der Geräuschpegel am zu bewertenden Grundstück etwa 60 bis 65 dB(A). Damit wird der für Wohngebiete geltende Grenzwert von 59 dB(A) überschritten. Eine Differenzierung zwischen Tag- und Nachtwerten wurde in der Karte nicht vorgenommen.



Ausschnitt aus der Strategischen Lärmkarte Schienenverkehr; herausgegeben von der Stadt Hamburg

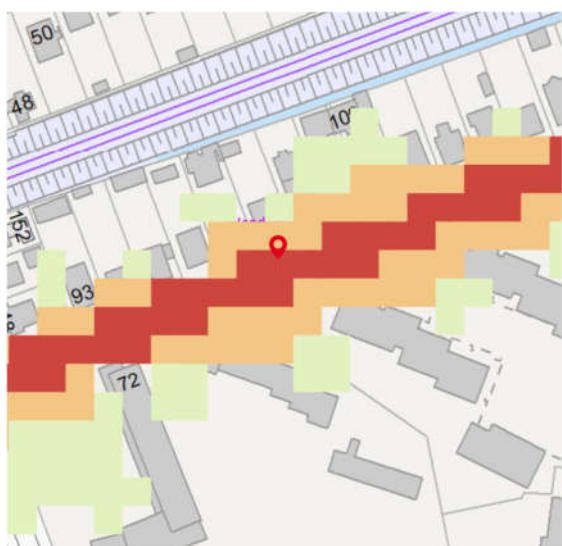
Der Schallpegel wird möglicherweise durch eine Lärmschutzwand gemindert; dies konnte aufgrund des Bewuchses jedoch nicht festgestellt werden.

Zudem geht von der Pillauer Straße Straßenverkehrslärm aus, der die Grenzwerte übersteigt. Im Geoportail Hamburg stehen Lärmkarten zur Verfügung.



Straßenverkehr Nacht 2022 (Layer aus dem Geoportail Hamburg):

■ 50 – 54 dB(A) / ■ 55-59 dB(A)



Straßenverkehr Tag, Abend, Nacht 2022 (Layer aus dem Geoportail Hamburg):

■ 65 – 70 dB(A) / ■ 60 – 65 dB(A) / ■ 55 – 60 dB(A)

Die zulässigen Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht werden jeweils überschritten.

Die vorhandene Lärmbelastung durch den angrenzenden Straßen- und Schienenverkehr hat eine wertmindernde Auswirkung auf den Bodenwert. Die Höhe der prozentualen Minderung orientiert sich an den Orientierungswerten folgender Tabelle:⁴

Abb. 24: Bodenwertminderung in %

Schallimmission an der Straßenrandbebauung dB (A)	Lästigkeitsfaktor nach VLärmSchR 97	Bodenwertminderung in %
40–50	keine Verkehrslärm belastung	0
50–55	40	2
55–60	55	2,75
60–65	80	4
65–70	110	5,5
70–75	150	7,5
75–80	200	10

Wertminderung durch Straßenverkehrs- und Schienenlärm

Ich halte einen Abschlag für die Lärmbeeinflussung durch die Lage zwischen einer Bahntrasse und einer Straße mit erhöhten Lärmimmissionen in Höhe von 3 % für angemessen.

Die entsprechenden Grunddaten und die Berechnung des Bodenwerts finden sich in der anliegenden **Anlage 1**.

Der **Bodenwert** beträgt **€ 413.390,00**

⁴ „Kleiber Digital“, Tabelle 7.2.3 (Wertminderung durch Straßenverkehrs- und Schienenlärm)

6.2. Gebäudewert/Sachwert

Nach den Grundrissen beträgt die Bruttogrundfläche (BGF) des unterkellerten Zweifamilienhauses insgesamt ca. 324,00 m².

Das Gebäude ist in die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zur ImmoWertV⁵ beim Gebäudetyp 1.01 einzuordnen (freistehendes Einfamilienhaus mit Keller-, Erd- und ausgebautem Dachgeschoss). Als Ergebnis des nicht besichtigten Hauses ergeben sich nach der Zuordnung in Standardstufen (2,00) aus der Tabelle III.1 für die Beschreibung des Gebäudestandards Normalherstellungskosten in Höhe von € 725,00/m².

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

Da es sich hier nicht um ein Einfamilien- sondern um ein **Zweifamilienhaus** handelt, ist ein **Korrekturfaktor** in Höhe von 1,05 anzusetzen.

Wie unter Punkt 5.5 Bauliche Schäden und Mängel beschrieben, halte ich für den Abriss der Garage im Garten einen Abzug von € 5.000,00 für notwendig.

Im 3. Quartal 2025 befindet sich der umgerechnete **Baukostenindex** (2010 = 100) für Wohngebäude, basierend auf dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baukostenindex (2021 = 100), bei 189,4 Punkten.

Für den Zeitwert der **Außenanlagen** (Zuwegung, Rasenfläche) setze ich keinen Betrag an.

Das Gebäude wurde ca. 1960 erbaut und ist zum Wertermittlungstichtag somit 65 Jahre alt. Bei einer üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 15 Jahren. Dies dürfte den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen.

Der **vorläufige Sachwert** beträgt

€ 500.980,00

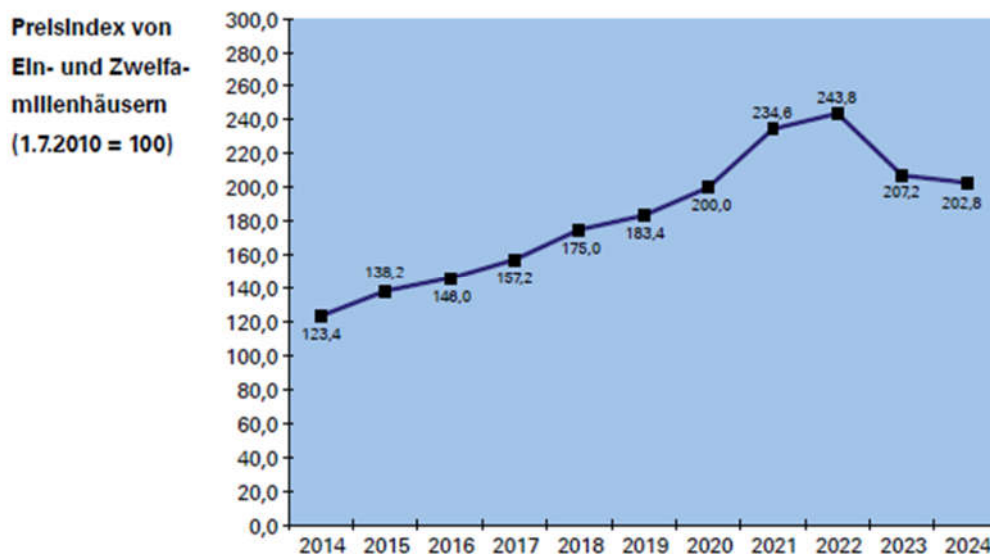
⁵ Anlage 4.II Kostenkennwerte – Normalherstellungskosten 2010

Bei einer Wohnfläche von insgesamt ca. 158,60 m² entspricht der Sachwert des mängelfreien Grundstücks (also ohne einen Abschlag für eventuelle bauliche Schäden und Mängel) einem Betrag von ca. € 3.159,00/m² Wohnfläche.

Die entsprechenden Grunddaten finden sich in der anliegenden **Anlage 3**.

6.3. Marktlage

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



Quelle: „Immobilienmarktbericht Hamburg 2025“

Im Marktbericht des Gutachterausschusses⁶ Ziff. 7.2.1 wird eine Formel für die Ermittlung des Gebädefaktors für Einfamilienhäuser angegeben, die für das Bewertungsobjekt einen Quadratmeterpreis von € 3.837,00 ergibt.

Der hier ermittelte vorläufige Sachwert befindet sich mit € 3.159,00/m² deutlich unter dem ermittelten Quadratmeterpreis aus der Formel.

Zur Anpassung des vorläufigen Sachwerts an den Vergleichswert wird der Sachwert um einen Marktanpassungsfaktor, nämlich den Sachwertfaktor, ergänzt.

⁶ „Immobilienmarktbericht Hamburg 2025“, herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg, © Freie und Hansestadt Hamburg.

Auf Seite 117 des Marktberichts 2025 ist eine Formel zur Berechnung des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktors) veröffentlicht, die bei den Daten dieses Hauses zu einem Wert von **0,98** führt. Hier werden marktentscheidende Faktoren wie die Lage, die Wohnfläche und die Ausstattungsgüte berücksichtigt. Die Berechnung findet sich in **Anlage 5**.

Damit entspricht der vorläufige Sachwert dem

marktangepassten Sachwert von **€ 490.960,00**
(€ 3.096,00/m²)

Der ermittelte marktangepasste Sachwert befindet sich weiterhin unter der Vergleichszahl aus dem Marktbericht. Bei den verkauften Ein- und Zweifamilienhäusern sind die Bodenwerte aus dem Jahr 2020 eingeflossen, die sich unter dem Bodenwert zum Wertermittlungszeitpunkt befinden. Zudem rechtfertigt die Lage mit den Verkehrsimmissionen zwischen der Bahnlinie und der Straße einen niedrigeren Quadratmeterpreis.

Das Haus scheint mäßig instand gehalten worden zu sein. Die unter Punkt 5.5 Baulicher Zustand/Schäden und Mängel aufgeführte **mangelnde Wärmedämmung** geht mit 5 % in die Berechnung mit ein.

Einen Abzug für ein vermutlich **vermietetes** Geschoss nehme ich nicht vor, da die Kündigung von Mietern in eigengenutzten Zweifamilienhäusern durch ein erleichtertes Kündigungsrecht gemäß BGB § 573a Absatz 1 möglich ist.

Für die **Unsicherheit des Zustandes** des nicht besichtigten Zweifamilienhauses (möglicher Instandhaltungsrückstand, mögliche mangelhafte Ausstattung oder schlechter dekorativer Zustand sowie veränderte Grundrisse) nehme ich einen Abzug in Höhe von 15 % vor.

Damit sinkt der Verkehrswert auf **€ 392.200,00**

Die Grunddaten für die Sachwertberechnung befinden sich in **Anlage 2** und die entsprechenden Berechnungen in der anliegenden **Anlage 3**.

In **Anlage 4** befindet sich die Berechnung zum Sachwertfaktor.



7. Verkehrswert

Unter Berücksichtigung meiner Ausführungen ermittle ich den des Zweifamilienhauses zum Bewertungszeitpunkt unter Einbeziehung der **mangelnden Wärmedämmung** und mit dem Abschlag für die **Unsicherheit des Zustandes** mangels Besichtigung auf

€ 390.000,00

(dreihundertneunzigtausend Euro)

Auf die folgenden Anmerkungen wird besonders hingewiesen.

Hamburg, den 4. November 2025



B. Hochbaum

8. Berechnungen

Anlage 1 - Bodenwert

Grunddaten Bodenwert Einfamilienhaus		
Grundstücksgröße in m ²		617 m ²
Bodenrichtwert 01.01.2020 für 1.000 m ²	€	630,00
Bodenrichtwert zum Bewertungszeitpunkt für 1.000 m ² in €/m ²	€	610,00
Abzug für Wegebaukosten in €/m ²	€	0,00
Abzug für Sielbaukosten in €/m ²	€	0,00
Lagezu- oder -abschlag in %		-3%
Zu-/Abschlag Gebäudestellung		
Doppelhaus (4%), Mittelreihenhaus (-10%), Endreihenhaus (-10%), Doppelhaushälften (-10%)		0%
Bodenwertberechnung Einfamilienhaus		
Grundstücksgröße		617 m ²
Norm-Richtwert zum Bewertungszeitpunkt für eine Größe von 1000 m ²	€	610,00
Umrechnungskoeffizienten aufgrund der Grundstücksgröße		1,128092789
angemessener Bodenwert pro m ² für die zu bewertende Größe	€	688,14
./ Wegebaukosten	€	0,00
./ Sielbaukosten	€	0,00
Zwischensumme	€	688,14
Lagezu- oder -abschlag in %	-3% €	20,64-
Zwischensumme	€	667,50
Zu-/Abschlag Gebäudestellung		
Doppelhaus (4%), Mittelreihenhaus (-10%), Endreihenhaus (-10%), Doppelhaushälften (-10%)	0% €	0,00
angemessener Bodenwert pro m ² für die zu bewertende Größe/Nutzung	€	667,50
gerundet	€	670,00
Bodenwert	€	413.390,00

Anlage 2 – Grunddaten Sachwertberechnung**Grunddaten Gebäudewert Einfamilienhaus**

Wohnfläche		158,60 m ²
Bruttogrundfläche		324,00 m ²
NHK 2010 in €/m ²	€	725,00
Korrekturfaktor Zweifamilienhaus	€	1,05
besonders zu berechnende Bauteile pauschal		
Baupreisindex zum Bewertungszeitpunkt		189,40
Baujahr		1960
Gesamtnutzungsdauer		80
Alter der baulichen Anlagen in Jahren		65
Reparaturstau	€	5.000,00-
Zeitwert der Außenanlagen pauschal	€	0,00

Anlage 3 – Sachwertberechnung

Sachwertberechnung Einfamilienhaus**Normalherstellungskosten (NHK 2000)**

Bruttogrundfläche	324,00 m ²		
NHK 2010 in €/m ²	€ 725,00		
NHK 2010 insgesamt in €		€	234.900,00
Korrekturfaktor Zweifamilienhaus		€	1,05
besonders zu berechnende Bauteile pauschal		€	0,00
Normalherstellungskosten insgesamt		€	246.645,00
Baupreisindex zum Bewertungszeitpunkt	189,40		
Herstellungskosten zum Bewertungszeitpunkt		€	467.146,00

Alterswertminderung

Alter der baulichen Anlagen in Jahren	65		
voraussichtliche Restnutzungsdauer in Jahren	15		
voraussichtliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80		
Alterswertminderung	81,25%	€	379.556,00-
Zeitwert der mängelfreien baulichen Anlagen		€	87.590,00
Zeitwert der Außenanlagen pauschal		€	0,00
Zeitwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen		€	87.590,00
zzgl. Bodenwertanteil		€	413.390,00
vorläufiger Sachwert Einfamilienhaus mängelfrei		€	500.980,00

Kontrollrechnung:

Wohnfläche	158,60 m ²		
Sachwert pro m ² Wohnfläche (mängelfrei)		€	3.159,00
€/m ² Wohnfläche ohne Grundstück (mängelfrei)		€	552,00
Bodenwertanteil pro m ² Wohnfläche		€	2.606,00

Sachwertfaktor / marktangepaßter Sachwert pro m ² Wohnfläche	0,98	€	490.960,00
			3.096,00

Reparaturstau

Garagenabriss		€	5.000,00-
		€	485.960,00
Abzug für mangelnde Wärmedämmung	-5%	€	24.548,00-
		€	461.412,00
Abzug mangels Besichtigung	-15%	€	69.211,80-



Anlage 4 – Sachwertfaktor

Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser			
Grunddaten			
Bodenrichtwert 31.12.2020 für 1.000 m ² in €/m ²	€		630,00
vorläufiger Sachwert	€		500.980,00
Bodenwertanteil			82,52%
Grundstücksgröße			617,00 m ²
Baujahr			1960
Restnutzungsdauer			15
Keller vorhanden			1
Wohnfläche			158,60 m ²
Modernisierungspunkte (tatsächlich/baujahrstypisch)		0	4,7
Ecklage			0
Anzahl der Wohnungen			2
Einbauküche vorhanden			0
Dachausbau			1
Fußbodenheizung			0
Solarenergie (Fotovoltaikanlage oder Solarthermie vorhanden)			0
Wärmepumpe vorhanden			0
Stellungsfaktor			0
Stadtteifaktor			0,956
Aktualisierungsfaktor		01.01.2025	0,933
Berechnung			
			0,788
Lagefaktor	€	630,00	1,000
Sachwerthöhenfaktor (Normsachwert)	€		952.249,00
Bodenwertanteilsfaktor			1,123
Grundstücksgrößenfaktor		617,00 m ²	0,997
Baujahrsfaktor		1960	0,961
Restnutzungsdauerfaktor		15	1,016
Kellerfaktor		1	1,054
Wohnflächenfaktor		158,60 m ²	1,114
Modernisierungsfaktor / Modernisierungspunkte		0	4,7
Ecklagefaktor		0	1,000
Wohnungszahlfaktor		2	0,895
Einbauküchenfaktor		0	1,000
Dachfaktor		1	1,000
Fußbodenheizungsfaktor		0	1,000
Solarenergiefaktor		0	1,000
Wärmepumpenfaktor		0	1,000
Stellungsfaktor		0	1,000
Stadtteifaktor			0,956
Aktualisierungsfaktor		01.01.2025	0,933
Sachwertfaktor			0,98



Anlage 5 – Quadratmeterpreis

Quadratmeterpreis für Einfamilienhäuser (Gebäudedefaktor)			
Grunddaten			
Bodenrichtwert 31.12.2020 für 1.000 m ² in €/m ²		€	630,00
Alter			65
Baujahr			1960
Grundstücksgröße			617
Wohnfläche			158,60 m ²
Standardstufe			2,00
Keller vorhanden			1
Garage vorhanden			1
Ecklage			0
Anzahl der Wohnungen			2
Einbauküche vorhanden			0
Anzahl der Vollgeschosse			1
Fußbodenheizung vorhanden			0
Solarenergie / Fotovoltaik vorhanden			0
Rechtsform			1
Stellungsfaktor			1
Stadtteilstückfaktor			0,956
Aktualisierungsfaktor	01.01.2025		1,029
Berechnung			
		€	5.355,00
Lagefaktor	€ 630,00		1,000
Altersfaktor	65		1,000
Baujahrsfaktor	1960		0,881
Grundstücksgrößenfaktor	617		1,003
Kellerfaktor			1,042
Garagenfaktor (Bauart/Garage)	1		1,008
Wohnflächenfaktor	1	158,60 m ²	0,923
Standardstufenfaktor	2,00		0,948
Ecklagefaktor	0		1,000
Wohnungszahlfaktor	2		0,897
Einbauküchenfaktor	0		1,000
Geschossfaktor	1		1,000
Fußbodenheizungsfaktor	0		1,000
Solarenergiefaktor	0		1,000
Rechtsformfaktor	1		1,000
Stellungsfaktor	1		1,000
Stadtteilstückfaktor			0,956
Aktualisierungsfaktor	01.01.2025		1,029
Quadratmeterpreis (GF EFH)		€	3.837,43

Anlage 6 – Liegenschaftskarte



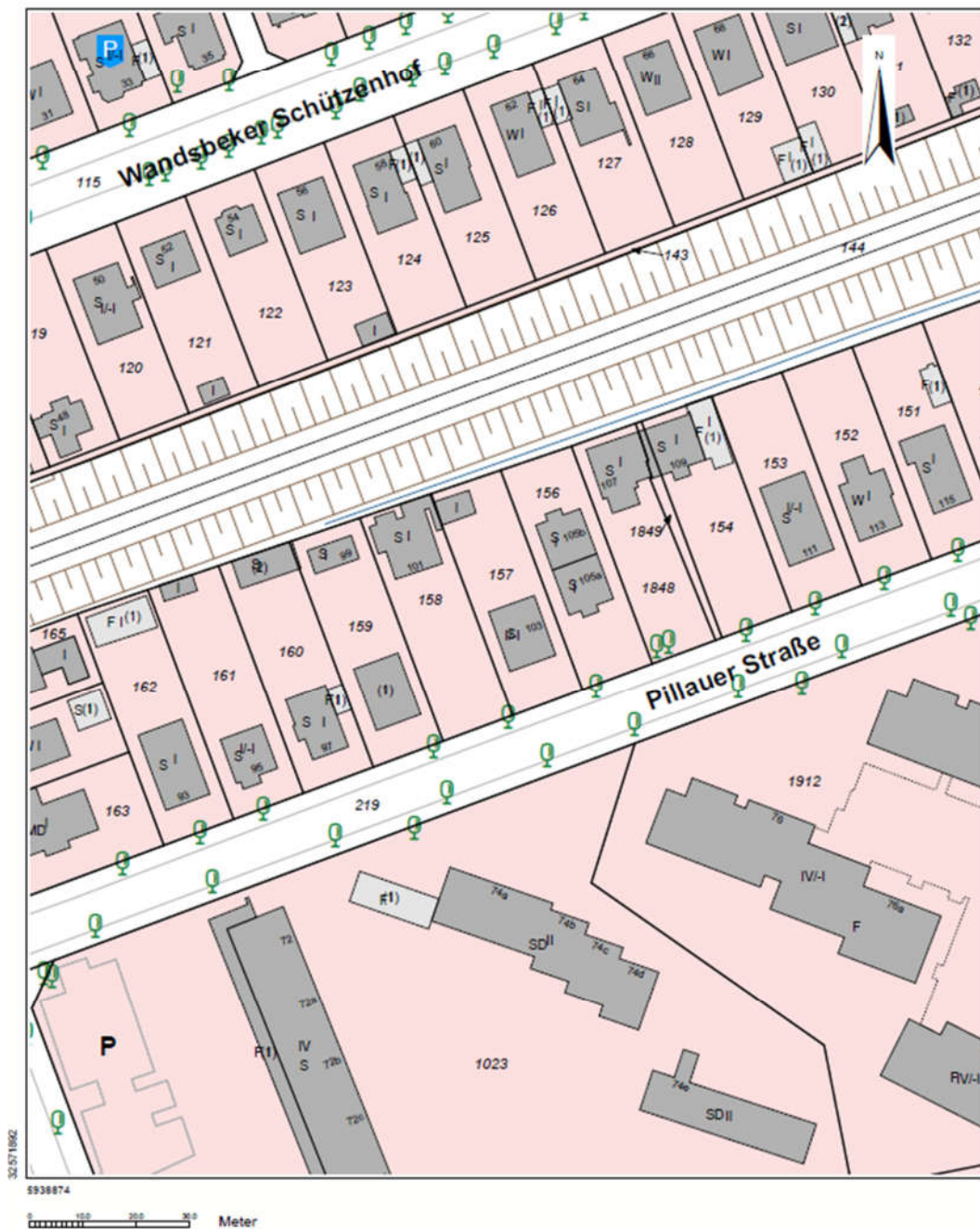
Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 21.05.2025
Auftragsnummer: B33-2025-2120012858

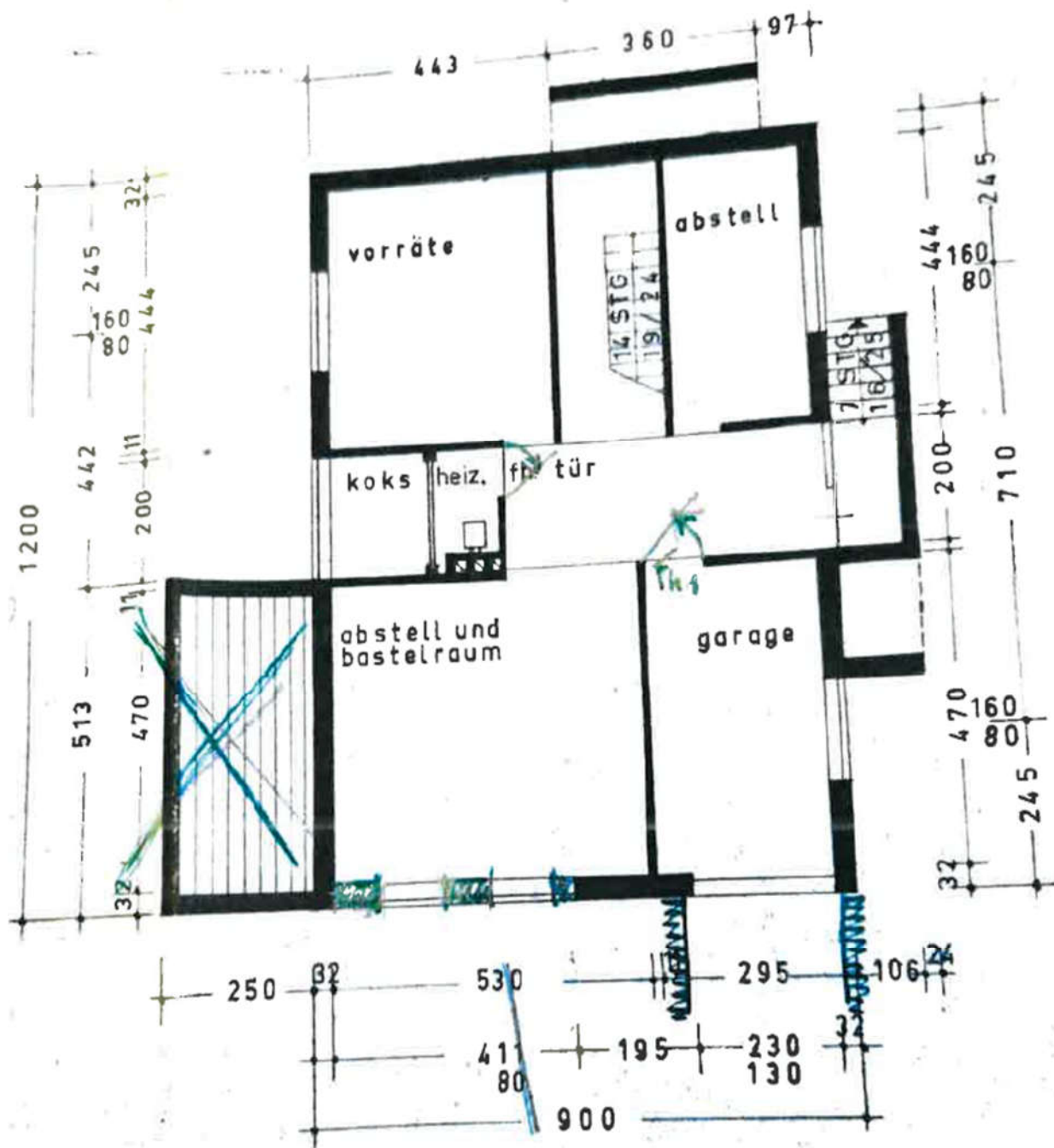
Flurstück: 157
Gemarkung: Hinschenfelde



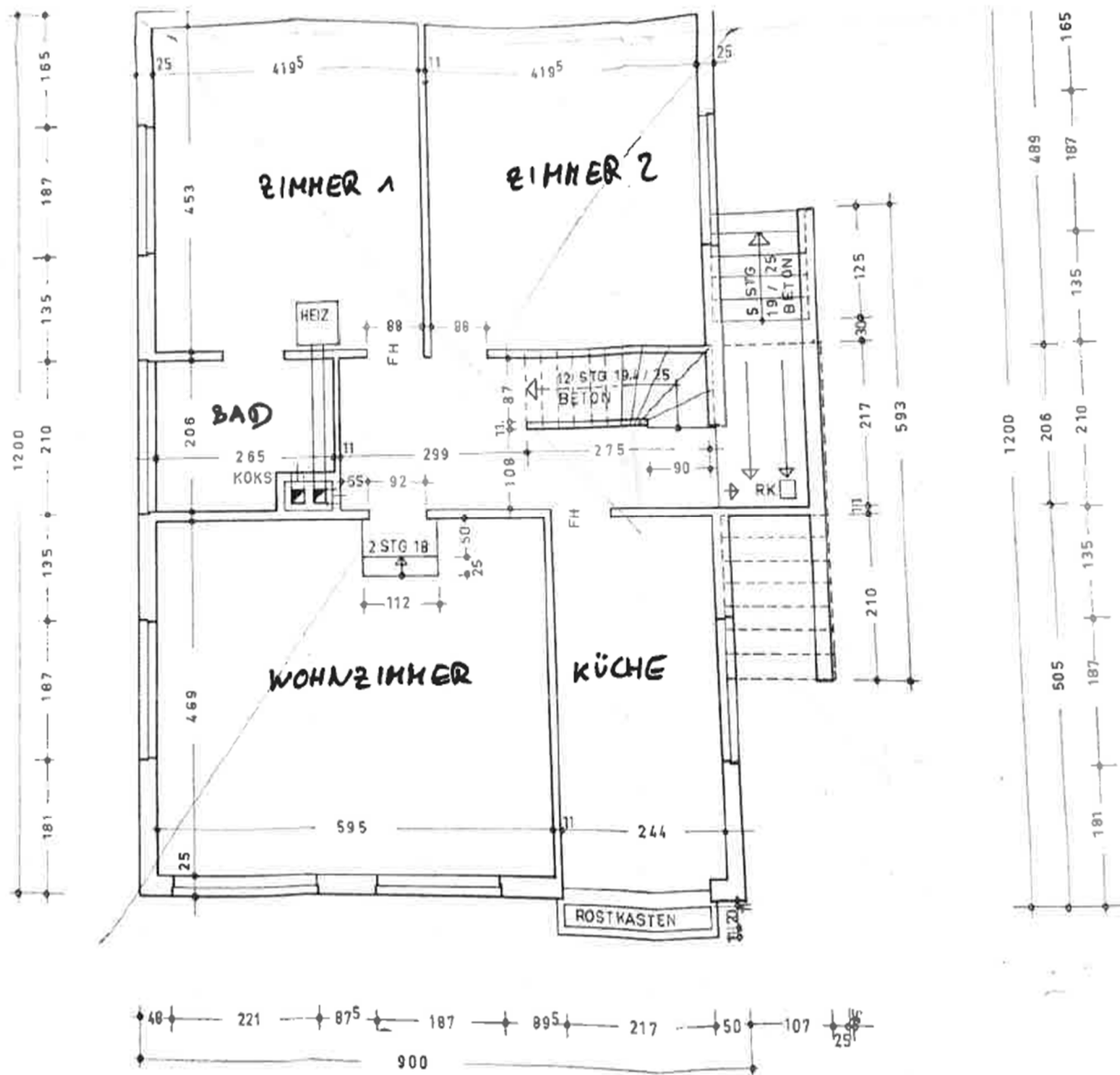
Diese Karte ist geschützt. Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen der Bestimmungen in §15 HmbVermG vom 20.04.2005 (HmbGVBl S.135) in der jeweils geltenden Fassung zulässig.



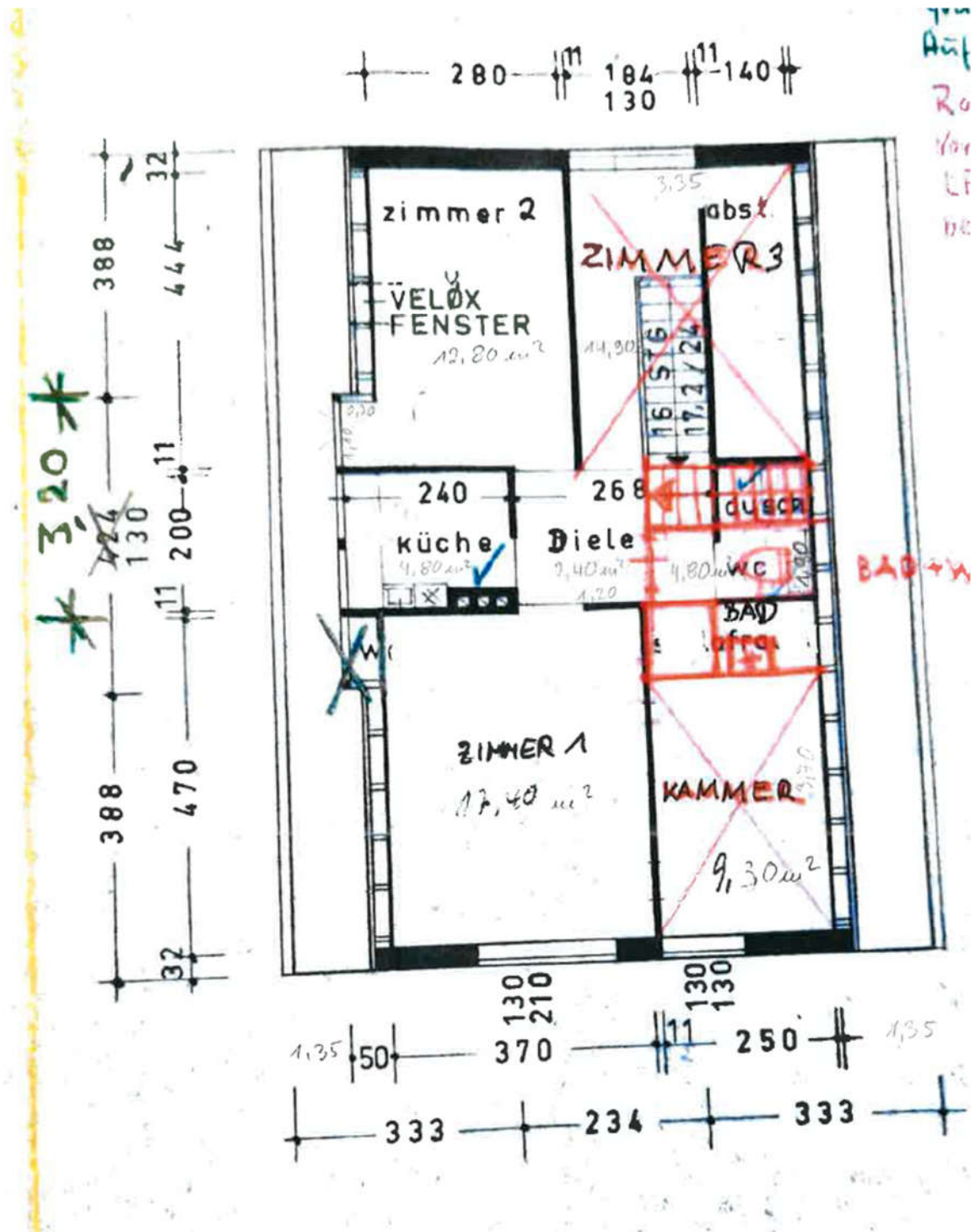
Anlage 7 – Grundrisse



Pillauer Straße 103
Grundriss Kellergeschoss



Pillauer Straße 103
 Grundriss Erdgeschoss



Pillauer Straße 103
Grundriss Dachgeschoss

Anlage 8 – Flurstücks- und Eigentumsnachweis



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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Erstellt am: 21.05.2025
Auftragsnummer: B33-2025-2120012856

Flurstück 157, Gemarkung Hinschenfelde Bezirk Wandsbek

Gebietszugehörigkeit: Hamburg
Lage: Pillauer Straße 103
Fläche: 617 m²
Tatsächliche Nutzung: 617 m² Wohnbaufläche (Offen)

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück
Buchung: Amtsgericht Hamburg-Wandsbek
Grundbuchbezirk Hinschenfelde
Grundbuchblatt 2633
Laufende Nummer 2

Anlage 9 – Baulasten



Freie und Hansestadt Hamburg Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2025-2120012856

21. Mai 2025

BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS BAULASTENVERZEICHNIS

Lagebezeichnung: Pillauer Straße 103

Für das Flurstück 157 ---

der Gemarkung Hinschenfelde ---

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

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

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

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

Diese Bescheinigung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

Anlage 10 – Anliegerbescheinigung



Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Finanzen und Bezirke

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

Sachverständigenbüro Britta Hochbaum
z.Hd. Britta Hochbaum
Hans-Henny-Jahnn-Weg

22085 Hamburg

Bezirksverwaltung
Anliegerbeiträge

Adolphsplatz 3-5
D - 20457 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 23 -
Telefax 040 - 4279 23990

Ansprechpartnerin:
Funktionspostfach:
anliegerbeitraege@bwfgb.hamburg.de

Az.: B32/13 HI 2633

Hamburg, 01.07.2025

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

für das Grundstück

Straße:	Pillauer Straße 103
Grundbuch:	Hinschenfelde
Blatt:	2633
Flurstück:	157

Erschließungsbeiträge

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

Sielbaubeiträge

Vor der Front zur Pillauer Straße liegt ein Schmutzwassersiel und ein Regenwassersiel. Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen besielten Frontlänge des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Sielanschlussbeiträge

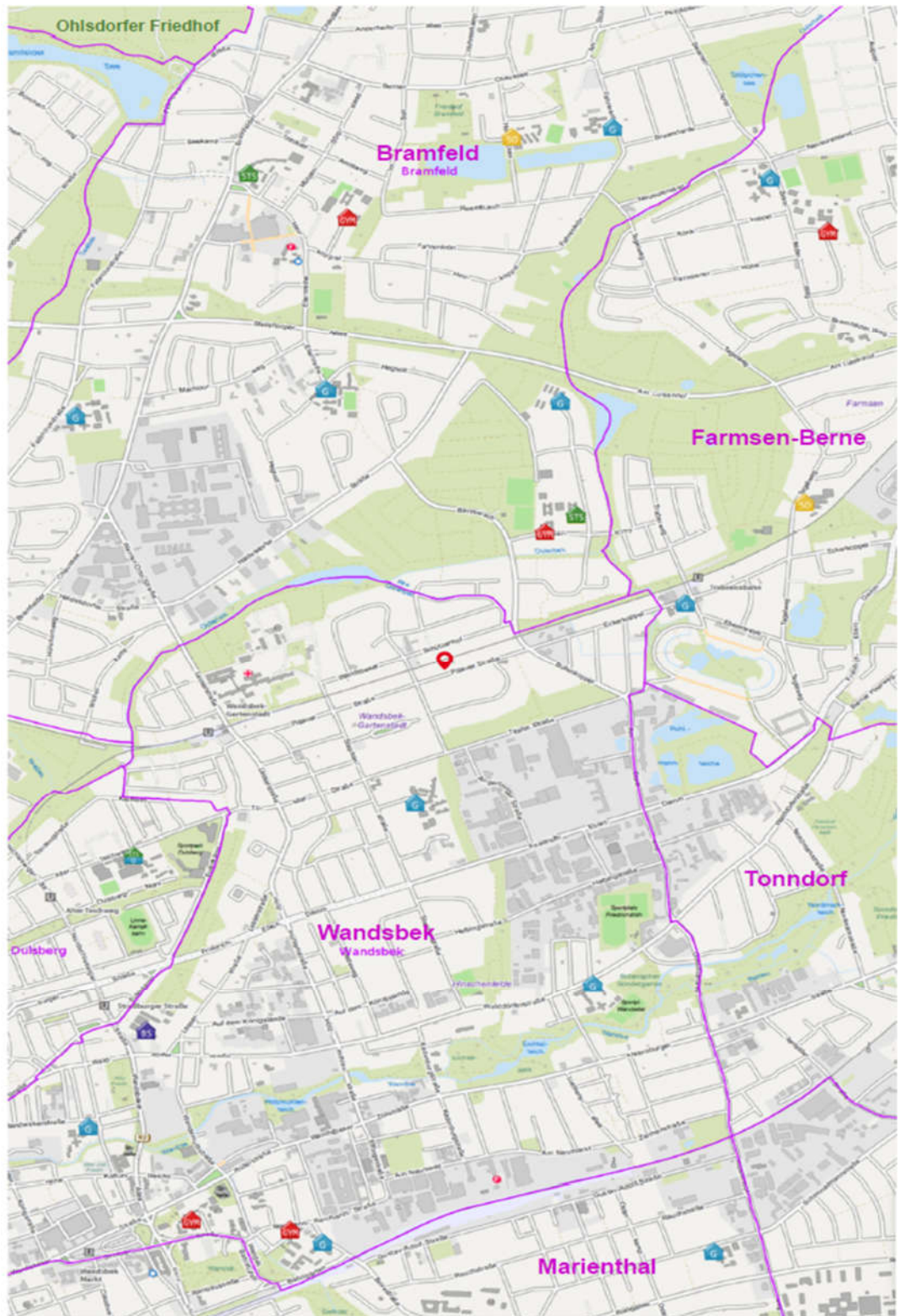
Die Bescheinigung erstreckt sich nicht auf die Kosten für die Herstellung von Anschlussleitungen.

Gebühr

Die Gebühr für diese Bescheinigung beträgt 52,- Euro.
Hierüber ergeht ein gesonderter Gebührenbescheid. Zahlungen sind aufgrund des Gebührenbescheides zu entrichten.



Anlage 10 – Stadtkarte



aus Geo-Online

9. Anmerkungen

Bei dem vorstehenden Gutachten sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

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

