

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten.

Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung für die Marktwertermittlung und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten. DIA Zert (F) - Zertifikats-Nr. DIA-IB-460. Sprengnetter Zert (AI) - Zertifikats-Nr. 0305-009.



Amtsgericht Hamburg- Wandsbek
Abteilung 717
Schädlerstraße 28
22041 Hamburg

Rodigallee 1 in 22043 Hamburg
E-Mail: INFO@OSKOU.I.DE
Datum: 26.08.2024
Az.: 015/2024

G U T A C H T E N

in der Zwangsversteigerungssache

Aktenzeichen des Gerichts: 717 K 16/24

über den **Verkehrswert (Marktwert)** (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

über das Grundstück: **Flurstück 5834 - bebaut mit einem Einfamilienhaus - in 22145 Hamburg-Rahlstedt, Meiendorfer Straße 77.**

- In Zweite Abteilung des Grundbuchs ist eine Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) eingetragen.



- Der lastenfreie¹ Verkehrswert - bei unterstellter freier Lieferung - wurde zum **Wertermittlung-/Qualitätsstichtag 31.07.2024** ermittelt mit rd. **390.000,00 €**.
- Der lastenfreie Verkehrswert - unter der Annahme eines bestehenden Mietverhältnisses - wurde zum **Wertermittlung-/Qualitätsstichtag 31.07.2024** ermittelt mit **rd. 368.000,00 €**.

Anmerkung: Der Verkehrswert wurde ermittelt auf der Basis der äußereren Inaugenscheinnahme.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 37 Seiten.

Das Gutachten wurde in 7 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

¹ In Bezug auf Beschränkungen/Eintragungen in Zweite Abteilung des Grundbuchs.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Auftragsgrundlage und Zweck des Gutachtens

Die Beauftragung zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens erfolgte durch Beschluss des Amtsgerichts Hamburg- Wandsbek vom 10.05.2025. Geschäftszeichen: 717 K 16/24.

Das Verkehrswertgutachten wurde erstellt zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens gemäß §§ 74a Abs.5, 85a Abs.2 ZVG.

Am 01.07.2024 wurde ein Ortstermin anberaumt auf Mittwoch, den 31.07.2024 um 14.00 Uhr. Den Parteien wurde der Termin schriftlich mitgeteilt. Das Schreiben an die Eigentümer/Schuldner wurde per Einschreiben/Einwurf übermittelt.

Zum Ortstermin niemand anwesend.

Das Bewertungsobjekt konnte daher nur von außen besichtigt werden. Alle Angaben zum Bauwerk erfolgen demnach auf der Basis von Behördenauskünften etc., der Einsicht in die Bauakte, der dort vorhandenen Pläne sowie auf Grundlage der beschränkten Begutachtungsmöglichkeit.

Demnach ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass Abweichungen vom unterstellten zum tatsächlichen Zustand bestehen können die durchaus werterheblich sein können.

Kurzprofil

Das Bewertungsgrundstück: **Flurstück 5834 - Meiendorfer Straße 77 in 22145 Hamburg-Rahlstedt** ist bebaut mit 1-geschossigen Einfamilienhaus. Das Gebäude ist - gemäß den Planzeichnungen - unterkellert; das Dachgeschoss nicht ausgebaut.

Das auf dem Grundstück befindliche Gebäude wurde im Zeitraum 1959 - 1960 erbaut.

Die Außenmaße des Gebäudes umfassen, entsprechend den Planzeichnungen in der Bauakte: 8,90 m x 10,60 m = rd. 94 m².

Das auf dem Grundstück befindliche Wohnhaus bedarf - soweit von außen ersichtlich - einer umfangreichen Sanierung/(energetischen) Modernisierung. Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitige Nutzungsmöglichkeit der baulichen Anlagen erreichen keinen wirtschaftlichen Gebrauch - vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV21. Aus diesem Grunde würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer das aufstehende Gebäude möglichst kurzfristig beseitigen um das Grundstück einer wirtschaftlichen Bebauung zuführen zu können. Dies wird der Wertermittlung zugrunde gelegt.

Ein Abbruchverfahren nach § 60 (1) HBauO - Eingang: 15.12.2000² - zum Abbruch eines Wohngebäudes, wurde mit Schreiben des Bezirksamt Wandsbek vom 08.07.2002 als zurückgenommen betrachtet.

Grundstücksgröße: 754 m²³

- Ein Energieausweis für das Gebäude wurde nicht übermittelt.
- Für das Grundstück liegen der Bauaufsichtsbehörde, gemäß Aktenlage, keine Beschränkungen vor. Auflagen gegen die Eigentümerin bzw. Eigentümer des Grundstückes liegen nicht vor.

² Gemäß den Unterlagen in der Bauakte.

³ Gemäß vorliegendem Auszug aus dem Grundbuch und Auszug aus dem Liegenschaftskataster.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

- Zum Verdacht auf Hausschwamm, ökologische Altlasten etc. wurde der Sachverständigen nichts mitgeteilt.
- Entsprechend der Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 12.06.2024 sind für das Grundstück: Flurstück 5834, Meiendorfer Straße 77, im Baulastenverzeichnis, keine Belastungen eingetragen.
- Die Nutzungs-/Mietsituation ist nicht bekannt.

Zur Nutzungssituation wurden der Sachverständigen keine Informationen übermittelt. Beim Ortstermin (Außenbesichtigung) konnten diesbezüglich keine abschließenden Feststellungen getroffen werden.

Ausgehend von der Annahme, dass das Gebäude vermietet sein könnte, ist - gemäß Schreiben des Amtsgericht Hamburg-Wandsbek - zum einen der Verkehrswert bei unterstellter freier Lieferung und zum anderen der Wert unter Würdigung einer Vermietungssituation auszuweisen.

Die Wertdifferenz zwischen dem Verkehrswert unter Annahme einer freien Lieferung des Objektes und dem Verkehrswert unter Berücksichtigung einer Mietsituation wird vorliegend diesbezüglich beurteilt, dass das Grundstück (bei Vermietung) nicht sofort baulich genutzt werden kann, sondern noch Maßnahmen in Bezug auf eine Beendigung des Mietverhältnisses zu tätigen sind und daher mit einer späteren Bebauungsmöglichkeit zu rechnen ist.

Um dies zu beurteilen wird der Verkehrswert über eine geschätzte Dauer von 2 Jahren bis zur freien Objektlieferung abgezinst: Abzinsungsfaktor $(1/(1+z)^n)$ n = 2 Jahre; Abzinsungszinssatz z = 3 % (üblicher Erbbauzins) = x 0,943.

Der Verkehrswert – **bei Bestehen eines Mietverhältnisses** – wird zum Stichtag **31.07.2024** – geschätzt mit **rd. 368.000,00 €**.

In **Zweite Abteilung des Grundbuchs** von Meiendorf, Blatt 7459 vom 13.05.2024 ist unter lfd. Nr. 5 zu 1 folgende Eintragung vorhanden.

➤ Lfd. Nr. 5 zu 1: Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 1 des Grundstücks eingetragen in Meiendorf Blatt 9030; gemäß Bewilligung vom 16.05.2012 - URNr. 1345/2012 (ON 26) eingetragen am 10.10.2012.

In der Zwangsversteigerung hängt das Schicksal (Erlöschen oder Bestehenbleiben) eines dinglichen Rechtes von seiner Rangstelle ab. Deshalb ist das Bestehen bleiben eines Rechtes in der Zwangsversteigerung auch für Rechte in Abteilung II nicht gesichert. § 8 ImmoWertV21 findet in der Zwangsversteigerung, in Ansehung der Grundbuchrechte, keine Anwendung. Es ist stets der lastenfreie Wert eines Grundstücks zu ermitteln.

Demzufolge wird nachfolgend der unbelastete Verkehrswert ermittelt.

Die Wertbeeinflussung durch die in Abteilung II eingetragene Belastung wird separat beurteilt und ist unter Punkt 5 im Gutachten dargestellt.

Die **Wertbeeinflussung/Wertminderung** wurde, zum Wertermittlungsstichtag, mit rd. **33.000,00 €** geschätzt.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Inhaltsverzeichnis.....	4
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lage	8
2.2	Straßenbeschreibung/Erschließung	12
2.3	Gestalt und Form und Grundstücksgröße	13
2.3.1	Auszug aus der Liegenschaftskarte	14
2.4	Privatrechtliche Situation	15
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	16
2.5.1	Baulasten, Denkmalschutz etc.....	16
2.5.2	Bauplanungsrecht	17
2.5.3	Bauordnungsrecht	19
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	19
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	20
2.8	Bebauungssituation	20
3	Ermittlung des Verkehrswerts	21
3.1	Definition des Verkehrswertes § 194 Baugesetzbuch.....	21
3.2	Verfahrenswahl.....	21
3.3	Wertermittlung für das Grundstück - Flurstück 5834	22
3.3.1	Allgemeines.....	22
3.3.2	Bodenwertermittlung	23
3.3.3	Verkehrswertermittlung	26
3.4	Verkehrswert	28
4	Sensitivitäts- und Risikoanalyse	29
5	Beurteilung des Werteinflusses der Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht)	30
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Urheberschutz/Haftung	34
7	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	35
8	Anlagen.....	36
8.1	Fotos der Planzeichnungen aus der Bauakte	36

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

Grundstück - Flurstück 5834 -
bebaut mit einem Einfamilienhaus.

Objektadresse:

22145 Hamburg-Rahlstedt, Meiendorfer Straße 77.

Grundbuchangaben:

Amtsgericht Hamburg-Wandsbek;
Grundbuch von Meiendorf; Band 248; Blatt 7459.
Bestandsverzeichnung lfd. Nr. 1.

Katasterangaben:

Gemarkung Meiendorf; Flurstück 5834; Gebäude- und Freifläche Meiendorfer Straße 77 mit 754 m².

Angaben aus dem Liegenschaftskataster:

Tatsächliche Nutzung: 754 m² Wohnbaufläche (Offen).⁴

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:

Amtsgericht Hamburg – Wandsbek
Schädlerstraße 28 in 22041 Hamburg.

Auftrag vom 13.05.2024 (Datum des Auftragsschreiben);
Auftragseingang: 14.05.2024.

Eigentümer:

dem Gericht bekannt.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:

Vorbereitung der Zwangsversteigerung.

Wertermittlungsstichtag/

Tag der Ortsbesichtigung: 31.07.2024.

Qualitätsstichtag:

Tag der Ortsbesichtigung:

31.07.2024 - straßen-/eingangsseitige Außenbesichtigung.

Teilnehmer am Ortstermin:

Die Sachverständigen Sabine Oskoui und Nader Oskoui.

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

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

- Amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Meiendorf; Band 248; Blatt 7459 vom 13.05.2024;
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurkarte und Flurstücks- und Eigentümernachweis vom 12.06.2024.
- Stellungnahme zum Zwangsversteigerungsverfahren des Bezirksamt Wandsbek vom 02.05.2024;

⁴ Die angegebene tatsächliche Nutzung im Liegenschaftskataster nimmt nicht am öffentlichen Glauben teil.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

- Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 12.06.2024.

Von der Sachverständigen wurden u.a. folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Einsicht in die Bauakte am 04.07.2024 sowie Fotos aus der Akte u.a.: Baugenehmigung; Grundrisse, Schnitt;
- Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 05.06.2024;
- Bewilligung vom 16.05.2012;
- Auskunft des zuständigen Bezirksschornsteinfegers;
- Übersichtskarte, Stadtplan, Luftbild;
- Der Grundstücksmarkt in Hamburg, aktuelle Ausgabe der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses;
- Informationen zum Bodenrichtwert;
- Aktuelles Wohnlagenverzeichnis Hamburg.

Von den Parteien wurden keine Unterlagen/Informationen zur Verfügung gestellt.

Präambel zur
Mängel/Schadensbeurteilung:

Die Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich vorliegend um ein Verkehrswertgutachten handelt.

Demnach wurden Baumängel und -schäden etc. nur soweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren, da die Sachverständige kein Bauschadenssachverständiger ist.

Im Zuge der Verkehrswertermittlung wurden augenscheinliche bzw. offensichtliche Mängel/ Schäden/Unzulänglichkeiten nach wertermittlungstheoretischen Grundsätzen gewürdigt. Die Feststellung und Erkundung von Baumängeln und Bauschäden, Kontaminierungen u.ä. gehört 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 Mängel/Schäden sowie deren Wertminderung auf den Verkehrswert 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.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Auch für Bereiche, wo keine offensichtlichen Baumängel/Schäden, Kontaminierungen etc. ersichtlich waren, wird aufgrund der vorgenannten Ausführungen, für die Mängelfreiheit des bewerteten Objekts von der Sachverständigen, keine Gewähr übernommen.

Hinweise zur Beurteilung von Rechtsfragen etc.:

Im Zuge der Verkehrswertermittlung werden von der Sachverständigen Einschätzungen u.a. zur Qualifizierung des Entwicklungszustandes, zum Baurecht, zur Nachhaltigkeit von Mieterträgen etc. (insbesondere nach Maßstäben der Immo WertV) vorgenommen.

Dies begründet keine rechtliche Qualität in Sachen einer Aussicht oder gar eines Anspruchs z.B. die Zulassung eines Vorhabens (u.a. bei Neubebauung, Um-/Anbauten sowie Nutzungsänderungen).

Ein Baurecht o.ä. kann nur aus den einschlägigen baurechtlichen Bestimmungen und nicht aus der Einschätzung eines Sachverständigen hergeleitet werden.

Auch in Bezug auf mietrechtliche Belange sowie bei der Abwägung von Rechten/Lasten etc. sichert die Einschätzung der Sachverständigen, im Zuge der Verkehrswertermittlung, keinen rechtlichen Anspruch.

Rechtsfragen zu klären gehört nicht zum Aufgabengebiet eines Sachverständigen – hierzu sind entsprechende Behörden oder Juristen berechtigt.

1.4 Besonderheiten des Auftrages

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes wurde nicht ermöglicht. Eigenständige Erkenntnisse der Sachverständigen, in Bezug auf den Zustand etc., sind daher nicht möglich.

Das Gutachten wird demzufolge auf der Grundlage vorliegender Informationen insbesondere aufgrund von Dokumentationen aus der Bauakte sowie auf Basis der Außenbesichtigung erstellt.

Soweit von außen erkennbar befindet sich das Bauwerk in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Dies lässt vermuten, dass eine umfangreiche Modernisierung/ Sanierung nicht wirtschaftlich erscheint und ein künftiger Eigentümer - auch in Anbetracht der geringen Gebäudefläche - die baulichen Anlagen alsbald freilegen würde, um das Grundstück wirtschaftlich zu nutzen/bebauen.

Dies wird der Wertermittlung zugrunde gelegt.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage⁵

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Rahlstedt im Bezirk Wandsbek.

Der dicht besiedelte Bezirk Wandsbek ist flächenmäßig der drittgrößte Stadtteil der Hansestadt.

Sein Freizeit- und Erholungswert ist hoch, denn rund die Hälfte des hamburgischen Waldbestandes steht hier. Zudem sorgen die Alster, das dazugehörige Alstertal, das Naturschutzgebiet Duvenstedter Brook und Wittmoor für hinreichend Entspannungsmöglichkeiten.

Rahlstedt ist ein nordöstlicher Stadtteil und flächenmäßig größte Stadtteil innerhalb des Bezirks Wandsbek. Innerhalb Hamburgs ist Rahlstedt der einwohnerstärkste und der flächenmäßig drittgrößte Stadtteil.

Zu Rahlstedt gehören die Ortsteile Alt-Rahlstedt, Neu-Rahlstedt, Meiendorf, Oldenfelde, Hohenhorst und Großlohe. Rahlstedt grenzt an die Stadtteile Volksdorf, Farmsen-Berne, Tonndorf und Jenfeld und an den Kreis Stormarn in Schleswig-Holstein.

Der Stadtteil ist schon seit langem eine Stadt für sich. Wilhelminische Villen und Großsiedlungen, geschäftige Einkaufszentren und unberührte Natur wechseln sich hier ab. Auch moderne Siedlungen mit Reihen- Doppelhäuser und Geschosswohnungsbau sowie Genossenschaftswohnungen sind in Rahlstedt vorhanden.

Einkaufsmöglichkeiten gibt es in Rahlstedt ausreichend. U.a. in der Rahlstedter Bahnhofsstraße in der Ortsmitte sowie im Rahlstedt Center an der Schweriner Straße findet man Läden und Dienstleister aller Art. Kindergärten/Kindertagesheime, Haupt- und Realschulen, Sonderschulen und Gymnasien sowie Ärzte, Apotheken, öffentliche Einrichtungen und vielfältige Vereine sind in Rahlstedt vorhanden.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Quartier **Meiendorf**. Meiendorf ist der nördlichste der Ortsteile des Stadtteils Rahlstedt. Begrenzt wird Meiendorf im Norden durch den Volksdorfer Wald, im Westen durch die Grenze zu Farmsen-Berne im Süden durch Oldenfelde und im Osten durch die Landesgrenze Hamburgs zu Schleswig-Holstein.

Verkehr: Meiendorf ist durch den MetroBus 24 mit anderen Stadtteilen verbunden (Rahlstedt-Meiendorf-Volksdorf-Sasel-Poppenbüttel-Fuhlsbüttel-Niendorf).

Die Bahnstrecke Lübeck–Hamburg, auf der die Linien RE 8 / RE 80 nach Lübeck und die RB 81 nach Bad Oldesloe verkehren, durchqueren Meiendorf. An der Meiendorfer Grenze führt die U1 entlang; in der Nähe befindet sich die U-Bahn-Haltestelle Berne.

Bundesland: Hamburg.

Stadtteil und Einwohnerzahl:⁶ Hamburg: rd. 1,85 Mio. Einwohner;
Bezirk Wandsbek: 455.185 Einwohner (Stand: 31.12.2023);
Stadtteil Rahlstedt: 95.743 Einwohner (Stand: 31.12.2023).

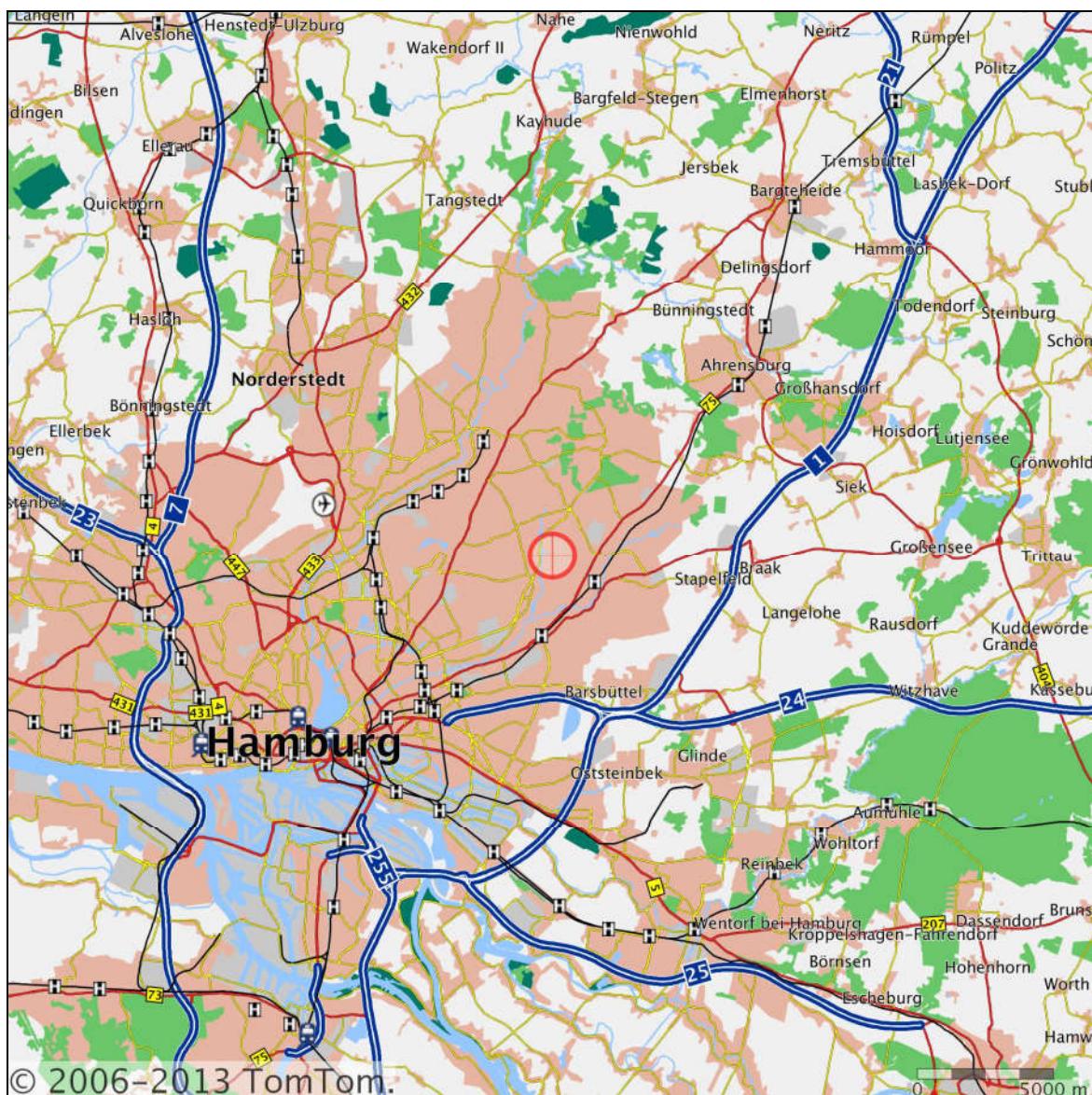
⁵ Quelle: u.a. Internet; Hoffmann und Campe: Hamburg von Altona bis Zollenspieker.

⁶ Quelle: Internet.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

➤ Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen



Infrastruktur	Name	Entfernung ¹	Richtung
Flughafen	Hamburg Airport	8,61 km	W
Bahnhof	Hamburg-Rahlstedt	1,86 km	SO
Autobahnauffahrt	2 AS Hamburg-Jenfeld, A24	5,27 km	S
Nahe gelegene Zentren	Hamburg	11,38 km	SW
	Norderstedt	11,67 km	NW
	Lübeck	46,48 km	NO

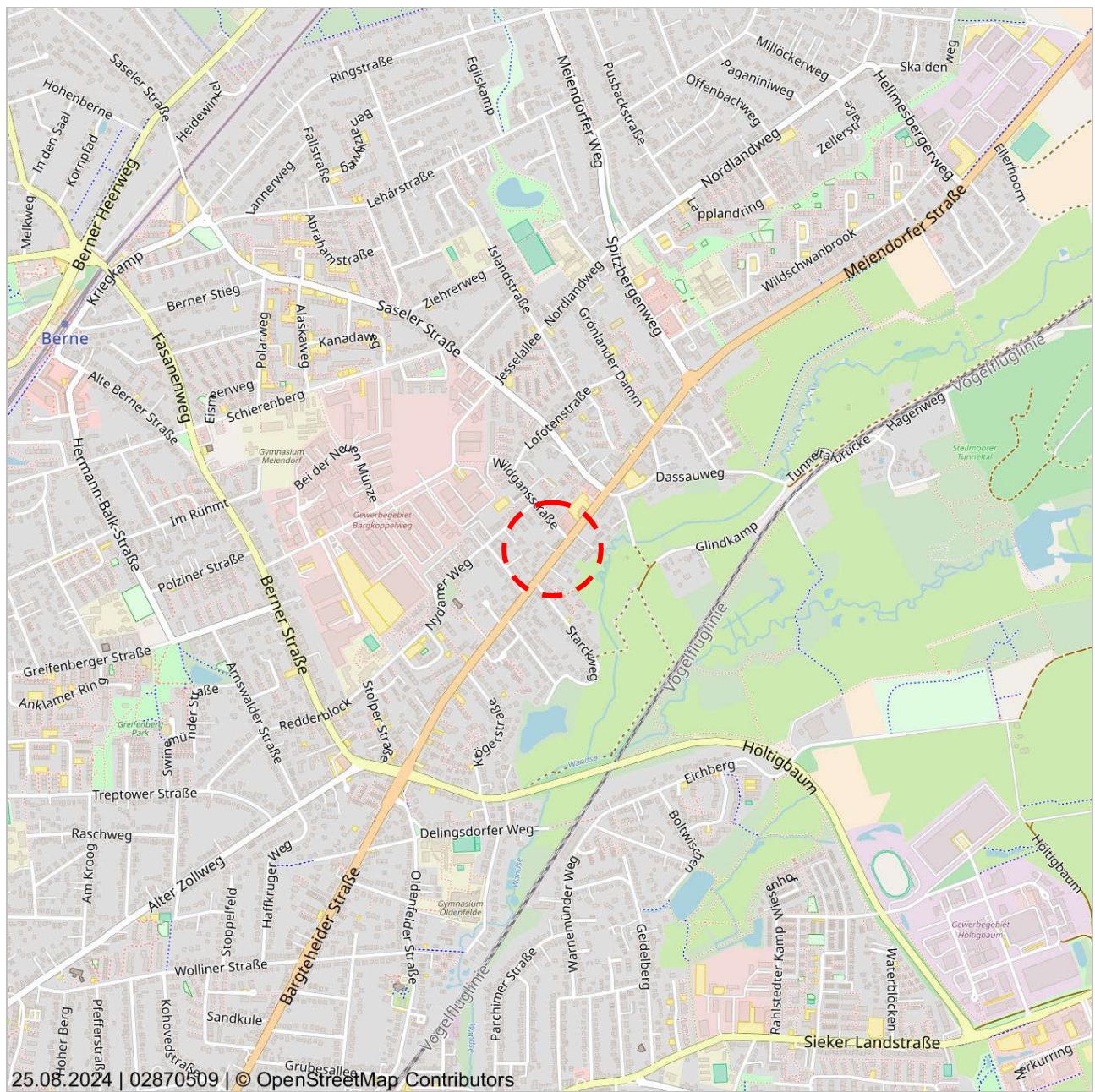
¹ Luftlinie

Quelle: Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen, TomTom Deutschland GmbH, Harsum
Aktualität: März 2013

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

➤ Stadtplan



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



9

2.000 m

Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar. Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:100.000 bis 1:100.000 dargestellt.

Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

➤ Luftbild



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000

Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgerechte und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung 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 Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung Stand: 2021

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

A 1 Anschlussstelle Stapelfeld: rd. 6 -7 km entfernt.

Flughafen Fuhlsbüttel: ca. 15 - 16 km entfernt;

Hauptbahnhof und Hamburg-City: ca. 14 - 15 km entfernt.

Innerörtliche Lage:

Nord-Östlich von der Hamburger-City gelegen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im näheren Umfeld.

Schulen und Ärzte sind im Stadtteil vorhanden.

Bushaltestellen befinden sich in naher Erreichbarkeit.

Wohnlage:

Normale Wohnlage.⁷

Art der Bebauung und Nutzungen in der nahen Umgebung/Straße:

Im Bereich des Bewertungsgrundstückes sind wohnbauliche wie gewerbliche Nutzungen vorhanden. 1-3-geschossige Bauweise.

Einzelhausbebauung, Doppelhaus- und Reihenhausbebauung sowie Geschosswohnungsbau.

Beeinträchtigungen:

Entsprechend der Lage an der Meiendorfer Straße (B 75) - Straße mit starkem Verkehrsaufkommen - sowie entsprechend dem Umfeld.

Topographische Grundstückslage:

Vorherrschend eben.

2.2 Straßenbeschreibung/Erschließung



Straßenbeschreibung:⁸

Die Meiendorfer Straße ist eine Straße, die sich - je nach Abschnitt (Anliegerstraße und Bundesstraße) - unterschiedlich gestaltet. Streckenweise gelten zudem unterschiedliche Geschwindigkeitsbegrenzungen (50 km/h, 60 km/h).

⁷ Quelle: aktuelles Hamburger Wohnlagenverzeichnis.

⁸ Quelle: online-/street.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Teilweise handelt es sich um eine Einbahnstraße. Je nach Streckenabschnitt stehen 1-5 Fahrstreifen zur Verfügung.

Radwege (Fahrradweg) und Gehwege sind vorhanden.

Fahrbahnbelag: Asphalt.

- Straßenseitige Lage/Zugang zum Grundstück und Zufahrt (Wegerecht) zum hinter liegenden Grundstück



Anschlüsse an
Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:⁹

Elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Schmutzwassersiel.
Übliche Medienanschlüsse.

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

Keine Grenzbebauung des Gebäudes.

Baugrund, Grundwasser:

Baugrunduntersuchungen wurden nicht angestellt. Für die Wertermittlung wird ein normal tragfähiger Baugrund, ohne Grundwasserschäden unterstellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.3 Gestalt und Form und Grundstücksgröße

Grundstücksgröße/ Form:

Grundstücksgröße:

Flurstück Nr.: 5834 Größe: 754 m².¹⁰

Bemerkungen: Fast rechteckige Grundstücksform.

⁹ Es werden allgemein übliche Anschlüsse angenommen.

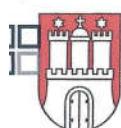
¹⁰ Gemäß Grundbuchauszug und Auszug aus dem Liegenschaftskataster.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

2.3.1 Auszug aus der Liegenschaftskarte

- nicht maßstäbliche Darstellung



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

Flurstück: 5834

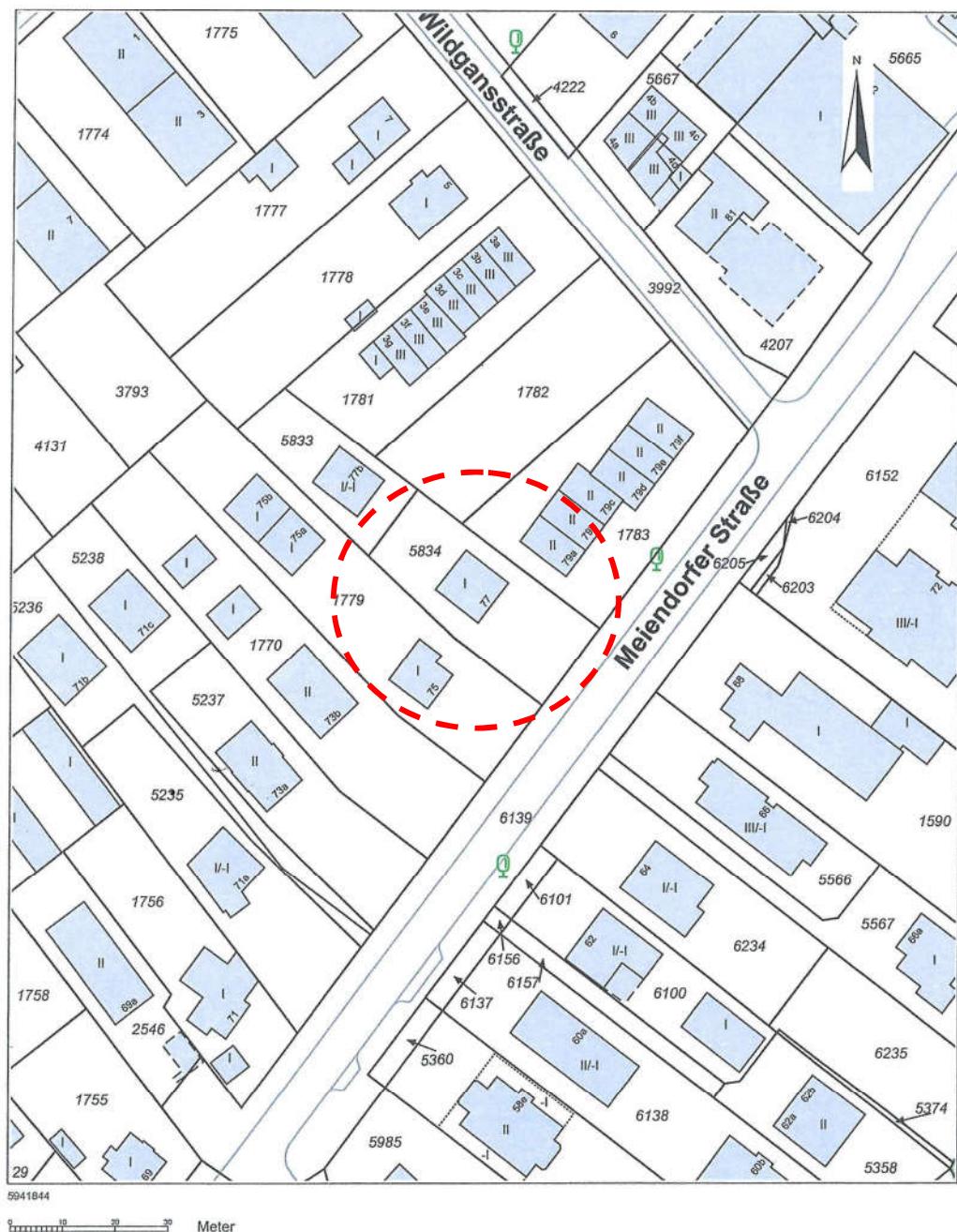
Gemarkung: Meiendorf

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 12.06.2024

Auftragsnummer: B33-2024-2120005037



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 2018 (HmbGVBl. S. 282, 284), zulässig.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Zweite Abteilung des Grundbuchs von Meiendorf, Blatt 7459 vom 13.05.2024 sind folgende Eintragungen vorhanden.¹¹

Lfd. Nr. 5 zu 1: Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 1 des Grundstücks eingetragen in Meiendorf Blatt 9030; gemäß Bewilligung vom 16.05.2012 - URNr. 1345/2012 (ON 26) eingetragen am 10.10.2012.

Vgl. hierzu Erläuterungen unter Punkt 5 im Gutachten.

Lfd. Nr. 6 zu 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg- Wandsbek, Az.: 717 K 16/24, ON 36); eingetragen am 19.04.2024.¹²

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 entsprechend bei der (Erlös-)Aufteilung in der Zwangsversteigerung berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Zweite Abteilung des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Mietbindungen:

Nicht bekannt.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen, Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sowie Informationen zu Kampfmittelablagerungen und Bombenblindgänger sind soweit aus vorliegenden Informationen /Unterlagen ersichtlich nicht bekannt bzw. wurden der Sachverständigen nicht mitgeteilt.

Diesbezüglich wurden keine Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Ggf. vorhandene Besonderheiten sind daher zusätzlich zu würdigen.

Aufgrund der Aktivitäten im 2. Weltkrieg kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern etc. nicht ausgeschlossen werden.

¹¹ Es wird angenommen, dass zwischenzeitlich keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorgenommen wurden, diese wären ggf. zusätzlich zu würdigen.

¹² Der Zwangsversteigerungsvermerk ist dem persönlichen Verhältnis des Eigentümers geschuldet. Diese sind nach § 194 BauGB bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht zu berücksichtigen.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Grundsätzlich sind daher der/die Grundstückseigentümer angehalten vor Arbeiten auf dem Grundstück (insbesondere Erdarbeiten) eine Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes anzufordern um zu prüfen ob sich ggf. ein dementsprechender Kontaminierungsverdacht bestätigt.

Bei Abbruch/Neubau sind die Kosten für die Kampfmittel- auswertung und für die begleitende Kampfmittelsondierung sowie ggf. anfallende Kosten von Deklarationsanalysen und Entsorgungskosten zusätzlich zu berücksichtigen.

Inwiefern ggf. Verunreinigungen/ Kontaminierungen etc. vorhanden sind, kann die Sachverständige nicht beurteilen. Ein diesbezüglicher Hinweis war in der Bauakte nicht vorhanden. Eine sichere Aussage über das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen auf einem Grundstück, kann nur durch entsprechende Untersuchung des Geländes erlangt werden. Dies bedarf einer gesonderten fachmännischen Analyse und ggf. darauf aufbauender Kostenkalkulation.

Derartige Besonderheiten sind daher zusätzlich zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten, Denkmalschutz etc.

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Für das Flurstück 5834 der Gemarkung Meiendorf sind im Baulistenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14.12.2005 keine Belastungen eingetragen.¹³

Anmerkung: Es wird darauf hingewiesen, dass bereits vor Einführung des Baulistenverzeichnisses 1969 baulastenähnliche Belastungen oder Beschränkungen wie z.B. Hofgemeinschaften begründet worden sein können.

Diese konnten bisher nicht alle in das Baulistenverzeichnis des Landesbetriebes Geoinformation und Vermessung übernommen werden.

Hinweis: In der Bauakte sind ein Antrag auf Bildung einer Baulast (Schreiben vom 08.08.2012) sowie eine Erklärung hinsichtlich der Eintragung einer Baulast (Schreiben vom 30.09.2012) zugunsten des Flurstück 5833 und zulasten des Flurstück 5834 (Bewertungsgrundstück) eine sogenannte Erschließungsbaulast einzutragen, vorhanden.

¹³ Gemäß Bescheinigung über Eintragungen in das Baulistenverzeichnis vom 12.06.2024.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Entgegen den Eingaben in der Bauakte sind entsprechend der schriftlichen Baulastauskunft vom 12.06.2024 für das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen/Belastungen vorhanden. *Dies wird der Wertermittlung zugrunde gelegt.*

Denkmalschutz: ¹⁴

In der Denkmalliste der Kulturbehörde Hamburg - nach § 6 Abs. 1 des Hamburgischen Denkmalschutzgesetzes vom 05.04.2013 - ist das Objekt nicht eingetragen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsgrundstückes gilt der Baustufenplan Rahlstedt 1955.

Feststellungsdatum: 14.01.1955.

Der Baustufenplan weist, im Bereich des Bewertungsgrundstückes, folgende Festsetzungen auf:

- W = Wohnbauflächen;
- 2 = 2-geschoßige Bauweise;
- o = offene Bauweise.

Auszug aus dem Baustufenplan

(Quelle: Bebauungspläne online der Freie und Hansestadt Hamburg)



Nach altem Hamburger Baurecht schreibt diese Ausweisung in der Baupolizeiverordnung der Freien und Hansestadt Hamburg (BPVO) in § 11 u.a. folgenden maximalen Umfang der Bebauung in Spalte 8 vor:

- Die bebaubare Fläche beträgt 3/10.

¹⁴ Quelle: Internet/Auszug/Denkmaliste. Stand: 12.12.2023.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

- In Gebieten der offenen Bauweise müssen Gebäude an der Straße von den Nachbargrenzen Abstand (Bauwich) halten.
- Für die Berechnung der bebaubaren Fläche gilt der hinter der vorderen Baulinie liegende Grundstücksteil.

Baustufenpläne enthalten regelmäßig Festsetzungen zur Art und Maß der Nutzung sowie zur Bauweise. Mittels der Baustufentafel in § 11 BPVO ergibt sich zwar regelhaft das Maß der bebaubaren Grundstücksfläche, mangels Festsetzung von Baulinien oder -grenzen enthalten Baustufenpläne aber keine Regelung zur überbaubaren Grundstücksfläche.

Es werden auch keine Festsetzungen über örtliche Straßenverkehrsflächen (somit auch keine Straßenlinien, siehe § 13 BPVO) getroffen. Deshalb sind Baustufenpläne keine qualifizierten Bebauungspläne im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB, sondern einfache Bebauungspläne nach § 30 Abs. 3 BauGB.

Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich dann (nur) hinsichtlich der Beurteilung der örtlichen Verkehrsflächen und der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 34 Abs. 1 BauGB, sofern der Baustufenplan nicht durch einen anderen einfachen Bebauungsplan wie z.B. Teilbebauungsplan, der entsprechende Festsetzungen enthält, zu einem qualifiziert überplanten Bebauungsplan ergänzt wird.

Hinweis: Bei der Genehmigung von baulichen Anlagen sind für weite Teile des hamburgischen Staatsgebietes noch Bebauungspläne alten Baurechts als sog. übergeleitete Bebauungspläne zu beachten, die nach den vor 1960 bestehenden gesetzlichen Regelungen zustande gekommen sind und die auch jetzt noch Gültigkeit haben.

Im Zusammenhang mit diesen alten Bebauungsplänen gelten einige planungsrechtliche Vorschriften der Baupolizeiverordnung (BPVO) aus dem Jahr 1938 fort.

Ständige Rechtsprechung und Verwaltungspraxis der letzten Jahrzehnte haben Vorschriften der BPVO aufgehoben, eingeschränkt bzw. neuausgelegt.

Die Genehmigung baulicher Vorhaben kann daher ggf. von den ursprünglichen Festlegungen im Baustufenplan abweichend genehmigt werden.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Sonstiges:

Gemäß schriftlicher Stellungnahme des Bezirksamts Wandsbek vom 02.05.2024 liegen für das Grundstück der Bauaufsichtsbehörde, gemäß Aktenlage, keine Beschränkungen vor.

Auflagen gegen die Eigentümerin bzw. Eigentümer des Grundstückes liegen nicht vor.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der vorhandenen Dokumentationen aus der Bauakte sowie aufgrund von Eindrücken beim Ortstermin durchgeführt.

Nachfolgende Dokumentationen waren, zum Zeitpunkt der Akteneinsicht am 04.07.2024, in der vorgelegten Bauakte - in Bezug auf das Objekt: Meiendorfer Straße 77 - vorhanden:

- Vorhaben: Errichtung eines Einfamilienhauses. Baugenehmigungsbescheid Nr. 9/46, 59 vom 12.03.1959. Gebrauchsschein vom 10.05.1960;
- Vorhaben: Abbruch eines Wohngebäudes: Schreiben vom 15.12.2000 zum Abbruchverfahren nach § 60 (1) HBauO. Schreiben des Bezirksamt Wandsbek vom 08.07.2002: Vorhaben wird als zurückgenommen betrachtet.

Hinweis: Grundsätzlich sind die Art/Umfang und die Ausführung eines Vorhabens entsprechend dem Bauordnungsrecht/der verbindlichen Bauleitplanung etc. mit der zuständigen Bauprüfabteilung zu klären.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21).

Beitrags- und Abgabenzustand:¹⁵

Erschließungsbeiträge: Die Meiendorfer Straße ist endgültig hergestellt worden.

Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Sielbaubeiträge: Vor der Front zur Meiendorfer Straße liegt ein Schmutzwassersiel.

Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz (SAG) bei der jetzigen besielten Frontlänge des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Für die Herstellung eines Regenwassersieles können noch Sielbaubeiträge nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes erhoben werden.

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

¹⁵ Gemäß Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 05.06.2024.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

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

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

Anmerkung: Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition des Bewertungsobjekts, zu den Angaben von der/den jeweilige/n Stelle/n ggf. schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Bebauungssituation

Das Bewertungsgrundstück: Flurstück 5834 ist bebaut mit 1-geschossigen Einfamilienhaus. Das Gebäude ist - gemäß den Planzeichnungen (vgl. Punkt 8 im Gutachten) - unterkellert; das Dachgeschoss nicht ausgebaut.

Das auf dem Grundstück befindliche Gebäude wurde im Zeitraum 1959 - 1960 erbaut.

Die Außenmaße des Gebäudes umfassen, entsprechend den Planzeichnungen in der Bauakte: 8,90 m x 10,60 m = rd. 94 m². Soweit von außen erkennbar befindet sich das Bauwerk in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Das Bauwerk konnte nicht von innen begutachtet werden.

Eigenständige Erkenntnisse der Sachverständigen zum (Innen-)Zustand sind daher nicht möglich.

Es erfolgte eine straßen-/eingangsseitige Begutachten - vgl. Fotos.



Nach Auskunft des zuständigen Bezirksschornsteinfegers vom 01.06.2024 wird eine Ölheizung - Baujahr: 1999 - betrieben. Die letzte Immissionsmessung wurde im Jahr 2022 durchgeführt; die Grenzwerte wurden eingehalten. Der Zustand der Heizungsanlage ist befriedigend. Ein Energieausweis liegt dem Bezirksschornsteinfeger nicht vor.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

3 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der lastenfreie¹⁶ **Verkehrswert** für das Grundstück - **Flurstück 5834 -** bebaut mit einem **Einfamilienhaus** in **22145 Hamburg-Rahlstedt, Meiendorfer Straße 77** zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag **31.07.2024** ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt
Meiendorf	7459

Gemarkung	Flurstück	Fläche
Meiendorf	5834	754 m ²
Fläche insgesamt:		754 m ²

3.1 Definition des Verkehrswertes § 194 Baugesetzbuch

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert "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.

3.2 Verfahrenswahl

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignete Wertermittlungsverfahren zu wählen und anzuwenden.

Nach § 6 (1) ImmoWertV21 sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

Es können auch mehrere der genannten Verfahren herangezogen werden, wobei der Verkehrswert dann unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen ist gemäß § 6 (4) ImmoWertV21.

Theoretisch muss jedes auf die Verkehrswertermittlung ausgerichtetes Verfahren bei sachgerechter Anwendung zum Verkehrswert führen, jedoch ist je nach Einzelfall in aller Regel ein bestimmtes Verfahren unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Wertermittlungsgrundlagen besonders geeignet und deshalb von besonderem Gewicht.

¹⁶ In Bezug auf Beschränkungen/Eintragungen in Zweite Abteilung des Grundbuchs.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Die Wahl des Schätzverfahrens ist grundsätzlich frei. Die Auswahl des bzw. der Verfahren liegt im sachverständigen Ermessen. Allerdings sind bei der Wahl des bzw. der Wertermittlungsverfahren die allgemeinen anerkannten Regeln der Wertermittlungslehre zu berücksichtigen.

In ihren Grundzügen werden mit den klassischen in der ImmoWertV geregelten Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) simulationsartig die Preismechanismen nachgespielt, die nach der Art des Grundstücks auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind. Dies ist auch für die Wahl des Ermittlungsverfahrens von Bedeutung. Demzufolge findet vorrangig

- das Vergleichswertverfahren Anwendung, wenn – wie bei unbebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen – sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert;
- das Ertragswertverfahren bei der Verkehrswertermittlung solcher Immobilien Anwendung, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung (Renditeobjekte) gehandelt werden;
- das Sachwertverfahren in den Fällen Anwendung, in denen eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung das Marktgeschehen bestimmt.

Das auf dem Grundstück befindliche Wohnhaus bedarf - soweit von außen ersichtlich - einer umfangreichen Sanierung/(energetischen) Modernisierung. Darauf basierend besitzen die auf dem Grundstück befindlichen baulichen Anlagen eine geringe bzw. keine Substanz-/Ertragswertigkeit.

Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitige Nutzungsmöglichkeit der baulichen Anlagen erreichen keinen wirtschaftlichen Gebrauch - vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV21. Aus diesem Grunde würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer das aufstehende Gebäude möglichst kurzfristig beseitigen um das Grundstück einer wirtschaftlichen Bebauung zuführen zu können.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich vorliegend am (freigelegten) Bodenwert. Demnach erfolgt die Wertermittlung/Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts, im Vergleichswertverfahren, bezogen auf den (fiktiv) unbebauten, bebauungsfähigen Bodenwert.

3.3 Wertermittlung für das Grundstück - Flurstück 5834

3.3.1 Allgemeines

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der Bodenrichtwert wird als Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche dargestellt und gilt in dieser Weise nur für die definierten Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks.

Weichen Merkmale eines Grundstücks von den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks ab (z.B. Grundstücksfläche, Art und Maß der baulichen Nutzung), ist der Bodenrichtwert sachverständig (i.d.R. durch Umrechnungskoeffizienten) anzupassen.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

In den Bodenrichtwerten der Freien und Hansestadt Hamburg sind alle Einflüsse berücksichtigt, die für jedermann erkennbar gleichermaßen oder regelmäßig für alle Grundstücke in der betroffenen Gegend gelten, wie z. B. großflächige Immissionen, Flug- und sonstiger Verkehrslärm usw. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Verkehrswertermittlung zu Abschlägen vom Bodenrichtwert führen können, sind insbesondere die Notwendigkeiten folgender Maßnahmen:¹⁷ Abbruch baulicher Anlagen, Entsorgung belasteter Böden, Bodenaustausch (z.B. bei Torflinse), Herstellung von Erschließungsanlagen oder öffentlichen Einrichtungen aufgrund von Auflagen aus Bebauungsplänen, Städtebaulichen Verträgen usw., bauliche Sonderlösungen aufgrund ungünstigen Grundstückszuschnitts, unzureichender Erschließung oder Besonderheiten des Grundstücks (z.B. zweiter Rettungsweg, Gasdrainagen im Gebäude, bauliche Einschränkungen durch zu erhaltenden Baumbestand), Verzicht auf Keller oder Stellplätze.

Aufgrund der Normierung der Bodenrichtwertgrundstücke sind auch folgende Grundstücksmerkmale wertmindernd zu berücksichtigen, obwohl sie in der Bodenrichtwertzone eigentlich ortsüblich sind (lagetypischer grundstücksbedingter Sonderaufwand): Bau- und Unterhaltungspflicht von Gewässerkanten (Spundwände, Kaimauern), Wasserhaltung gegen Oberflächengewässer, mangelhafte Erschließungsanlagen (z.B. fehlendes Siel), Hanglage (kann auch werterhöhend sein).

Dagegen wirken sich folgende Bedingungen regelmäßig nicht wertmindernd aus: Kampfmittel-sondierung/Kampfmittelbeseitigung, Beweissicherung an Nachbargebäuden usw., Rodungsarbeiten des Baumschutz, Wiederherstellung öffentlicher Flächen nach Inanspruchnahme für Baumaßnahme, übliche Auflagen aus Bebauungsplänen, Wettbewerben, Baugenehmigungsverfahren etc., z.B. Klinkerfassaden, Dachbegrünung, Bepflanzungsregelungen, Pflicht zur Regenwasserversickerung, freiwilliger Verzicht auf Keller oder Stellplätze, freiwillige Geländeaufhöhung, Denkmalschutz (Ausnahme: Bodendenkmal).

3.3.2 Bodenwertermittlung

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV21). Für das Bewertungsgrundstück liegt ein hinreichend geeigneter Bodenrichtwert vor. Demnach erfolgt die Bodenwertermittlung auf Grundlage des Bodenrichtwertes.

Gemäß den Festsetzungen im Baustufenplan vgl. Punkt 2.5.2 befindet sich das Bewertungsgrundstück in einem Bereich mit den Festsetzungen: W = Wohnbauflächen; 2o = zweigeschossige, offene Bauweise.

Die direkte vorderseitige Straßenbebauung ist geprägt durch Einzelhausbebauung (Ausnahme: Flurstück 1783 - Eckgrundstück mit Reihenhausbebauung). Inwieweit die Bebauung des Grundstückes mit einem Doppelhaus/Reihenhäuser/Geschosswohnungsbau/gewerblicher Nutzung genehmigungsfähig ist, kann - ohne konkrete Bauvoranfrage - abschließend nicht beurteilt werden.

¹⁷ Quelle: Gutachterausschuss Hamburg. Erläuterung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2024.
Die angeführte Aufzählung ist nicht abschließend.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Für die Wertermittlung wird die Bebauungsmöglichkeit, gemäß der prägenden Nachbarschaft, mit einem Einzelhaus (als 1-2-Familienhaus) angenommen.

Hierbei handelt es sich um die **wertermittlungstheoretische Einschätzung** des Nutzungs-/Bebauungspotentials - zur Einschätzung des Boden-(richt-)wertes.

Dies begründet keine rechtliche Qualität in Sachen einer Aussicht oder gar eines Anspruchs auf Zulassung eines Vorhabens. Die Ausführung eines Vorhabens obliegt zum einen den jeweiligen individuellen Prämissen des zukünftigen Eigentümers; zum anderen ist die Genehmigungsfähigkeit grundsätzlich mit der zuständigen Behörde abschließend zu klären.

Da die abschließende Festlegung der Neubebauung dem künftigen Eigentümer und dessen Ambitionen unterliegt und die Realisierung der Bebauungsmöglichkeit mit der zuständigen Behörde über eine Bauvoranfrage zu klären ist, kann - entsprechend der Nutzungsart und der tatsächlich realisierten bzw. genehmigungsfähigen baulichen Ausnutzbarkeit - der Bodenwert variieren.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte – nicht maßstäbliche Darstellung

Quelle: Auszug aus BORIS.HH der interaktiven Bodenrichtwertkarte der Freie und Hansestadt Hamburg Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung - Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg



- Blau = Bodenrichtwertgrundstück;
- Rot = Bewertungsgrundstück.

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsobjekts **540,95 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land;
beitragsrechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenfrei nach Kommunalabgabengesetz (KAG);
Art der Nutzung	= Ein- und Zweifamilienhäuser;
Gebäudestellung	= freistehend;
Lage zur Straße	= Frontlage;
Grundstücksfläche	= 800 m ² .

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 31.07.2024;
Entwicklungsstufe	= baureifes Land;
beitragsrechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenfrei nach Kommunalabgabengesetz (KAG);
Art der Nutzung	= Ein- Zweifamilienhaus;
Lage zur Straße	= Frontlage;
Grundstücksgröße	= 754 m ² .

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 31.07.2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand

tatsächlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 540,95 €/m ²
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 540,95 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	31.07.2024	× 1,00 ¹⁸
Zeitlich angepasster Bodenrichtwert			= 540,95 €/m²

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen

Lage	durchschnittliche Lage	durchschnittliche Lage	× 1,00 ¹⁹
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Art der Nutzung	Ein- Zweifamilienhaus	Ein-Zweifamilienhaus	× 1,00
Lage zur Straße	Frontlage	Frontlage	× 1,00
Grundstücksgröße	800 m ²	754 m ²	× 1,01575006 ²⁰
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 549,47 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

beitrags-/abgabenfreier relativer Bodenwert	= 549,47 €/m²
Fläche	× 754 m ²
beitrags-/abgabenfreier Bodenwert	= 414.300,38 € rd. 414.000,00 €

Der **Bodenwert** beträgt zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag 31.07.2024: **414.000,00 €**.

¹⁸ Es wird der zum Wertermittlungsstichtag letzte aktualisierte Bodenrichtwert zugrunde gelegt.

¹⁹ Der Bodenrichtwert wurde aus der Lage des Bewertungsgrundstückes abgeleitet.

²⁰ Die Anpassung erfolgt mittels Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses - BORIS.HH interaktive Bodenrichtwertkarte der Freie und Hansestadt Hamburg.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

3.3.3 Verkehrswertermittlung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsgrundstückes sind ergänzend zum reinen Bodenwert vorhandene Wertbeeinflussungen zu würdigen.

Bodenwert	414.000,00 €
Wert der Außenanlagen ²¹	+ --
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 25.000,00 €
Abbruch-/Freilegungskosten pauschal	<hr/>
Verkehrswert	= 389.000,00 €
	rd. 390.000,00 €

Erläuterung zu den Wertansätzen

Berücksichtigung besonderer objektbezogener Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt vgl. § 8 ImmoWertV21.

➤ Abbruch-/Freilegungskosten

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die Entwicklungsstufe: baureifes Land.

§ 3 (4) ImmoWertV21 definiert baureifes Land als Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Zum Wertermittlungstichtag ist das Grundstück mit einem Einfamilienhaus bebaut.

Zur Erhaltung des Bodenwerts eines unbebauten Grundstückes sind Abbruch-/Freilegungsmaßnahmen notwendig, welche mit Kosten verbunden ist.

Definitionsgemäß berücksichtigen die Freilegungskosten jene Kosten, welche aufzubringen sind, wenn ein bebautes Grundstück aus wirtschaftlicher Sicht nicht mehr nutzbar ist und es alsbald zu einem Abbruch der baulichen Anlage/n kommt. Die Freilegungskosten berücksichtigen alle Kosten, welche mit dem Abbruch des Gebäudes entstehen. Hierzu gehört zum Beispiel die Entsorgung des anfallenden Materials, Aufwendungen für Sicherungen etc., Abbruch und Demontage. Weiterhin beinhalten die Freilegungskosten Aufwendungen für Analysen/Bodendekontaminationen sowie Gutachten/Sondierungen/Untersuchungen/Gebühren etc. die in Zusammenhang mit der Freilegung stehen bzw. zur anderweitigen Nutzbarmachung des Bodens erforderlich sind.

Die Kosten für die Abbrucharbeiten eines Einfamilienhauses, variieren u.a. nach der Größe/Umfang des Vorhabens - auch ob der Keller entfernt werden soll - der gewählten Arbeitsmethode, der Schadstoffbelastung sowie Zugänglichkeit des Grundstückes/Gebäudes. Erfahrungswerte werden, gemäß durchgeföhrten Recherchen, durchschnittlich um 120,00 €/m² - 180,00 €/m² Wohnfläche angegeben.

²¹ Im Zuge einer Freilegung/Neubebauung sind vorhandene Außenanlagen ohne Wertrelevanz.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Es gilt hier zu beachten dass die Baukosten, das Baukostenniveau standortbedingt sehr unterschiedlich ist. Die jeweilige regionale Wirtschaftskraft mit ihren spezifischen (Lohn-)Kosten niveaus beeinflusst die Kosten teilweise erheblich. Somit bewegen sich die Kosten für den Abbruch/die Freilegung in einer großen Spannbreite.

Konkret können aktuelle Kosten für den Abbruch nur einzelfallspezifisch und auf Grundlage eines verbindlichen terminbezogenen Angebotes einer Fachfirma bemessen werden. Diesbezügliche Auskünfte einzuholen obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten (noch zu tätigen Abbruch-/Freilegungskosten etc.) kann, im Sinne der ImmoWertV21, in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte erreicht werden.

Aufgrund fehlender konkreter Analyse/n, Kostenschätzung/en etc. erfolgt die Betrachtung des Werteinflusses entsprechend § 8 ImmoWertV21 durch einen marktüblichen Abschlag/Erfahrungswert.

- Für die **Abbruch-/Freilegungsmaßnahmen** werden pauschal **rd. 25.000,00 €** wertmindernd in Ansatz gebracht.

Zusatz: Entsprechend den Erläuterungen des Gutachterausschusses zu den Bodenrichtwerten haben Kampfmittelsondierung/Kampfmittelbeseitigung keine wertmindernde Auswirkung auf den Boden-(richt-)wert. Dies wird hier aus wertermittlungstheoretischen Grundsätzen berücksichtigt.

Die Kosten der Kampfmittelsondierung etc., ggf. Kampfmittelbeseitigung sind hierfür einzelfallspezifisch mit der zuständigen Behörde zu bemessen. Erfahrungsgemäß können sich die Kosten für eine Sondierung um 5.000,00 € bewegen. Es obliegt hier dem potentiellen Käufer/Bieter dies in seiner Kaufpreisfindung zusätzlich zu beachten.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, u.a. Planung und detaillierte Kostenschätzung durch die Sachverständige angesetzt sind.

Verkehrswertgutachten sind grundsätzlich keine (Bau-)Schaden-/Bauplanungsgutachten o.ä. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet. Ein Verkehrswertgutachter beurteilt nur das, was er ohne Einschaltung anderer für das jeweilige Fachgebiet spezialisierter Sachverständiger sehen und erkennen kann. Zu mehr ist er nicht verpflichtet – vgl. OLG Naumburg (Urteil vom 06.08.2005, Az. 11 U 100/94).

Die Begutachtungsmöglichkeit beschränkte sich auf den vorderen, straßen-/eingangsseitigen Grundstücksbereich. Eine Innenbesichtigung und umfassende Außenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.

Die in diesem Gutachten enthaltene Einschätzung dient dem Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes zum Wertermittlungsstichtag.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Zusätzlicher Hinweis: Das Gutachten wird erstellt zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung. Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung. Der Verkehrswert und der Zustand des Grundstücks im Gutachten beziehen sich auf diesen festgelegten Tag und die zu diesem Zeitpunkt vorliegenden (Markt-)Daten. Da zwischen dem Wertermittlungsstichtag und dem Versteigerungs-termin einige Zeit vergeht, können sich die Gegebenheiten durchaus verändern.

Das (zukünftige) Marktgeschehen ist kaum einschätzbar. Die Immobilienbranche steht vor Herausforderungen. U.a. die derzeitigen Gegebenheiten wie z.B. Zins-/Finanzierungssituation, die hohen Bau-/Handwerkerkosten haben Auswirkungen auf die Nachfrage-/Bausituation.

Wie sich diese Lage weiter entwickelt kann nicht vorher gesagt werden. Es obliegt demnach dem potenziellen Bieter, am Versteigerungstermin, die dann vorherrschende Situation zu beurteilen.

3.4 Verkehrswert

Der lastenfreie²² **Verkehrswert** für das Grundstück - **Flurstück 5834** - bebaut mit einem **Einfamilienhaus** in **22145 Hamburg-Rahlstedt, Meiendorfer Straße 77**

Grundbuch	Blatt	
Meiendorf	7459	
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Meiendorf	5834	754 m ²
Fläche insgesamt:		754 m ²

wird zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag **31.07.2024** geschätzt mit rd.

390.000,00 €.

in Worten: dreihundertneunzigtausend Euro

Anmerkung: Die Verkehrswertermittlung erfolgte auf Basis einer Außenbesichtigung.

- In Zweite Abteilung des Grundbuchs ist eine Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) eingetragen.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr 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

Sabine Oskoui

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

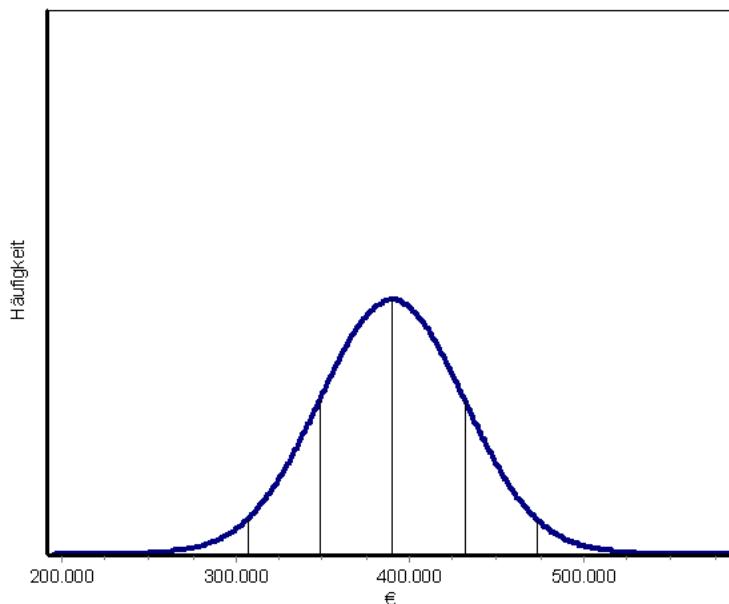
²² In Bezug auf Beschränkungen/Eintragungen in Zweite Abteilung des Grundbuchs.

4 Sensitivitäts- und Risikoanalyse

Der Verkehrswert eines Grundstücks kann regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne einer mathematischen Genauigkeit ermittelt werden kann. Ziel eines Verkehrswertgutachtens ist es den am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis im nächsten Kauffall einzuschätzen (vgl. § 194 BauGB). Der Verkehrswert ist somit kein fixes Rechenergebnis auf Basis konkret vorliegender Parameter.

Sowohl die Wahl der Wertermittlungsmethode als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig wertenden Einschätzungen, die nicht geeignet sind, die Gewissheit zu vermitteln, das Objekt werde bei einer Veräußerung genau den ermittelten Wert erzielen. Dementsprechend können gewisse Abweichungen u.a. je nach Marktgängigkeit, Angebot- und Nachfragesituation, durchaus bestehen.²³

Mit der in Sprengnetter-ProSa realisierten Sensitivitäts- und Risikoanalyse, die auf dem sog. „Fehlerfortpflanzungsgesetz“ beruht, erhält man – unter Würdigung der Standardabweichung des wahrscheinlichsten Werts – eine Darstellung der Häufigkeitsverteilung.



²³ BGH Urteil vom 10.10.2013 – III ZR 345/12; BGH Urteil vom 02.07.2004 – V ZR 213/03.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

5 Beurteilung des Werteinflusses der Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht)

In Zweite Abteilung des **Grundbuchs** von Meiendorf, Blatt 7459 vom 13.05.2024 ist unter lfd. Nr. 5 zu 1 folgende Eintragung vorhanden.

- Lfd. Nr. 5 zu 1: Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 1 des Grundstücks eingetragen in Meiendorf Blatt 9030; gemäß Bewilligung vom 16.05.2012 - URNr. 1345/2012 (ON 26) eingetragen am 10.10.2012.

Entsprechend dem Schreiben des Amtsgericht Hamburg-Wandsbek ist das in Zweite Abteilung des Grundbuchs eingetragene Recht gesondert zu bewerten. Entscheidend ist hierbei nicht, welchen Wert das Recht für den Berechtigten hat, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das Recht gemindert wird.

Die gesetzlichen Regelungen zur **Grunddienstbarkeit** sind in den §§ 1018-1029 BGB niedergelegt. Der § 1018 definiert die Grunddienstbarkeit wie folgt: „Ein Grundstück kann zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks in der Weise belastet werden, dass dieser das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen darf oder dass auf dem Grundstücke gewisse Handlungen nicht vorgenommen werden dürfen oder dass die Ausübung eines Rechtes ausgeschlossen ist, das sich aus dem Eigentum an dem belasteten Grundstücke dem anderen Grundstücke gegenüber ergibt (Grunddienstbarkeit).“

Eine Grunddienstbarkeit setzt demnach voraus, dass der Eigentümer eines („dienenden“) Grundstücks einzelne Benutzungen dulden muss bzw. dass er einzelne sich aus dem Eigentum ergebende Rechte nicht ausüben darf. Berechtigt kann nur der jeweilige Eigentümer eines anderen („herrschenden“) Grundstücks sein.

Eine Grunddienstbarkeit erlischt durch Aufhebung gemäß den §§ 975 und 976 BGB, kraft Gesetzes (z.B. gemäß § 158 Abs. 2, wenn ein Rechtsgeschäft unter einer auflösenden Bedingung abgeschlossen wurde) oder durch Staatsakt (z.B. mit Zuschlag bei der Zwangsvollstreckung, wenn die Grunddienstbarkeit nicht in das geringste Gebot fällt). Darüber hinaus kann eine Grunddienstbarkeit auch dann erlöschen, wenn der Vorteil für das herrschende Grundstück aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen entfällt, was vom Eigentümer zu beweisen ist.

Auszug aus der Bewilligung vom 16.05.2012

§ 4 (3): „Der Käufer räumt hiermit dem jeweiligen Eigentümer des verbleibenden Restgrundstücks das dauernde und unentgeltliche Recht ein, den in dem anliegenden Lageplan blau umrandeten Grundstücksteil neben dem jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks zum Begehen und Befahren, nicht aber zum Abstellen mit/von Personenkraftwagen mitzubenutzen, um von der Straße auf das berechtigte Grundstück zu gelangen und von dort aus auf die Straße zu gelangen, in diesem Grundstücksteil Kommunikationsleitungen aller Art für das berechtigte Grundstück zu verlegen und zu betreiben, zu unterhalten und gegebenenfalls zu erneuern. Die Kosten der Herstellung der Zuwegung werden vom Eigentümer des berechtigten/belasteten Grundstücks je zur Hälfte übernommen. Die laufende Unterhaltung und gegebenenfalls Erneuerung des blau umrandeten Grundstücksteils und die darauf sich beziehende Verkehrssicherung obliegen dem jeweiligen Eigentümer des berechtigten und des belasteten Grundstücks im Verhältnis der Wohneinheiten bzw. Gewerbeeinheiten pro Grundstück.“

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

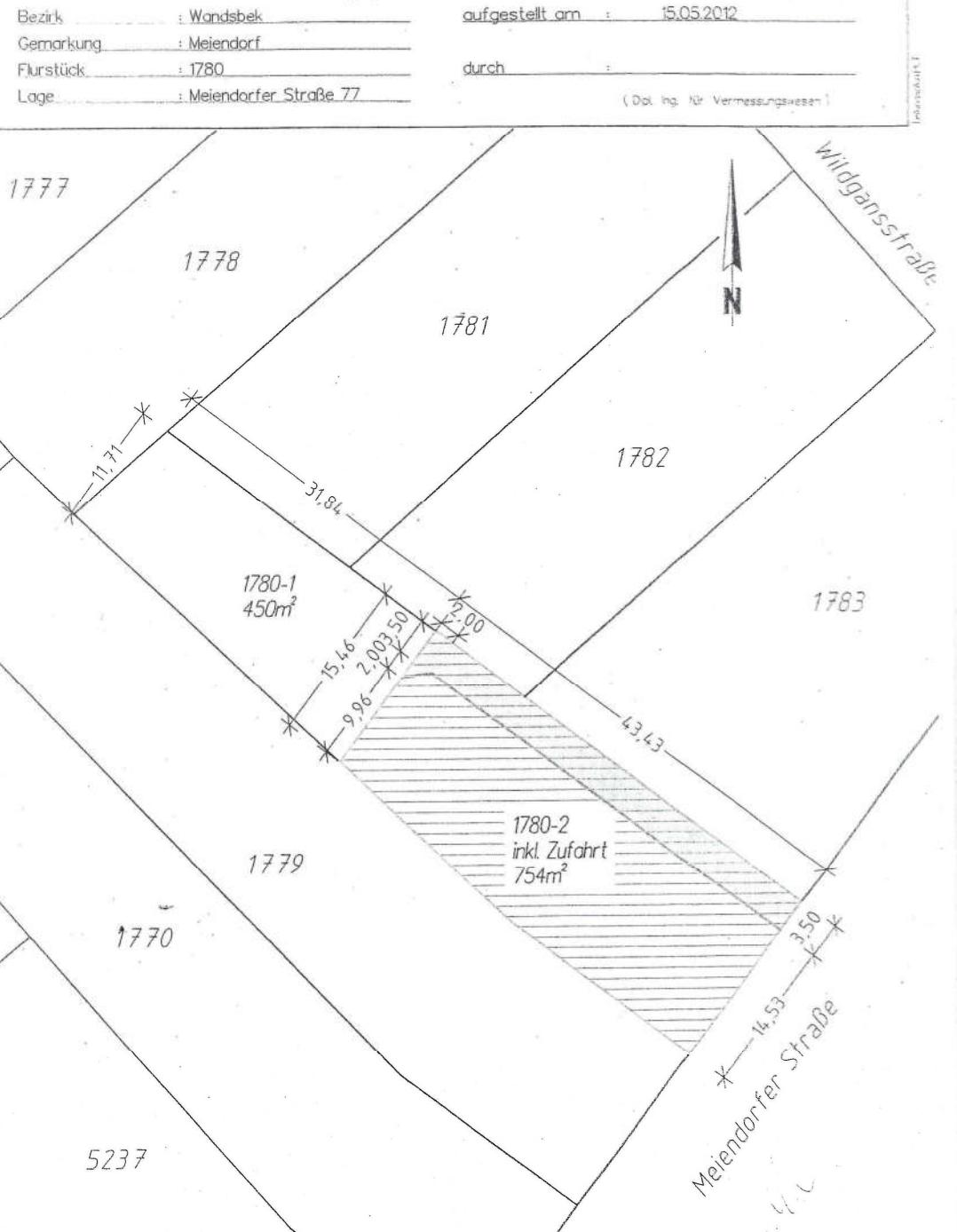
Die Vertragsschließenden bewilligen und beantragen die Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit in Abteilung II des für das verkauft Grundstück neu anzulegenden Grundbuchblatts.

„²⁴

...

Lageplan zum Wegerecht - nicht maßstäbliche Darstellung

Teilungsplan Maßstab 1 : 500



²⁴ Eine Kopie der Bewilligung wurde dem Gericht separat übermittelt.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Beurteilung des Wegerechts

Als Wegerecht bezeichnet man das Recht, einen Weg oder Zugang über ein fremdes Grundstück zu nutzen. Es entsteht i.d.R. immer dann, wenn ein Grundstück in zwei kleinere Grundstücke aufgeteilt wird und eines der Grundstücke keinen Zugang zu einer öffentlichen Straße hat.

Das **Wegerecht** erlaubt es dem Begünstigten, einen Weg oder Zugang über ein fremdes Grundstück zu nutzen. Man unterscheidet zwischen Geh- und Fahrrecht.

- Beim Gehrecht darf die Nutzung des Wegerechts nur zu Fuß erfolgen.
- Beim Fahrrecht darf das Wegerecht auch mit einem Kraftfahrzeug genutzt werden. Es wird daher auch als Überfahrtsrecht bezeichnet.

Das **Leitungsrecht** sichert einem Dritten das Recht zu, auf einem fremden Grundstück Versorgungsleitungen zu verlegen und zu betreiben. Dabei handelt es sich beispielsweise um Leitungen zur Energieversorgung oder Wasser- und Abwasserleitungen.

Das Wegerecht ist üblicherweise als Dauerrecht ohne zeitliche Begrenzung ausgelegt. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass beim dienenden Grundstück alle Nachteile durch die Grunddienstbarkeit beim unbelasteten Grundstückswert anzubringen sind. Auch darf nicht übersehen werden, dass durch Grunddienstbarkeiten nicht nur der Wert des Grund und Bodens beeinflusst wird, sondern ggf. auch der Wert des bebauten Grundstücks.²⁵

Beurteilung der Wertminderung: Begünstigte bzw. beim Bewertungsgrundstück belastete Fläche entsprechend dem Lageplan: Breite: 3,50 - Länge: 43,43 m = rd. 152 m². Auf dieser Basis erfolgt die Beurteilung der Wertminderung.

Die Wertminderung des dienenden Grundstücks (Bewertungsgrundstück) wird man nur freischätzen können. Sie beruht u.a. auf Beeinträchtigungen durch die Nutzung durch Fremde sowie auf verstärkten Immissionen. Zusätzlich ist zu würdigen, dass durch die Zufahrt- Abfahrtsfläche der jeweilige Eigentümer in seinen Entscheidungen einschränkt sind, d.h. über die Instandhaltung- bzw. Instandsetzung der Fläche kann der jeweilige Eigentümer nicht ausschließlich entscheiden. Zudem darf die belastete Fläche nicht verstellt werden. Die Wegerechtsfläche befindet sich am Grundstücksrand, im Bereich der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen - geht mit 3,50 m Breite über die übliche Abstandsfläche von 2,50 m hinaus.

Diese Tatsachen werden einen wirtschaftlich denkenden Erwerber/Bieter bei seiner Kaufpreisfindung beeinflussen.²⁶

Die Intensität der Beanspruchung/Belastung wird als mittel - an der Grenze zur starken Intensität eingestuft - unter Beachtung der dauernden, unentgeltlichen Mitbenutzung durch das rückwärtige Grundstück als auch die diesbezügliche Beachtung/Beeinträchtigung im Rahmen der künftigen (Neu-)Bebauung des Grundstückes.

²⁵ Quelle: Strotkamp im Lehrbuch Sprengnetter, Teil 10, Kap. 21/S. 10/21/3/1 ff.

²⁶ Von Müller, Bruno (veröffentlicht im Lehrbuch Sprengnetter Teil 10, Kap. 16 S 10/16/2/3) wurden folgende Sätze für Geh- und Fahrrechte in Form von Grunddienstbarkeiten empfohlen:
geringe Intensität der Beanspruchung/Belastung (relativer Anteil < 20 %): bis 20 %
mittlere Intensität der Beanspruchung/Belastung (relativer Anteil < 80 %): 21 – 40 %
starke Intensität der Beanspruchung/Belastung (relativer Anteil > 80 %): 41 – 60 %.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Die Wertminderung der belasteten Fläche wird auf 40 % des diesbezüglichen Bodenwerts geschätzt.

Wertminderung durch die Grunddienstbarkeit - Wegerecht

152 m²²⁷ x 549,47 €/m²²⁸ x 0,40²⁹

• Wertminderung durch das Wegerecht	= 33.407,77 €
	<u>rd. 33.000,00 €</u>

Die **Wertminderung** durch die, in Zweite Abteilung des Grundbuchs, eingetragene Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) wird zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag **31.07.2024** geschätzt mit **rd. 33.000,00 €**.

Zusatz zur Grunddienstbarkeit in der Zwangsversteigerung

Nur das mit dem Recht belastete Grundstück kann der Zwangsversteigerung unterliegen. Ist das Recht rangbesser, kommt es in das geringste Gebot und bleibt nach dem Zuschlag bestehen; geht das Recht dem betreibenden Gläubiger jedoch im Rang nach, erlischt es mit Zuschlag. An der Stelle des Rechts tritt dann ggf. der Anspruch auf Wertersatz aus dem Versteigerungserlös.

Anmerkung: Inwieweit die eingetragene Belastung der Zwangsversteigerung unterliegt muss vom Gericht entsprechend bemessen werden.

²⁷ Belastete Fläche auf Grundlage des Lageplans.

²⁸ Hier wird der Bodenwert für das Bewertungsgrundstück angenommen.

²⁹ Geschätzter Grad der Beeinträchtigung des dienenden Grundstücks.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Urheberschutz/Haftung

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung – u.a.:

BauGB: Baugesetzbuch

BPVO: Baupolizeiverordnung der Freien und Hansestadt Hamburg vom 8. Juni 1938

HBauO: Hamburgische Bauordnung

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV21:

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

GEG:

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

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur u.a.

- [1] **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung – Arbeitsmaterialien
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto u.a.:** Grundstücksbewertung - Lehrbuch, Loseblattsammlung
- [3] **Sprengnetter, Hans Otto:** WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung
- [4] **Kleiber/Simon/Weyers:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken.
- [5] **Kleiber/Simon/Weyers:** GuG, Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft Bodenpolitik und Wertermittlung, Luchterhand-Fachverlag, Sammlung
- [6] **Gerardy/Möckel/Troff:** Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung
- [7] **Schönhofer/Reinisch:** Haus- und Grundbesitz in Recht und Praxis , Loseblattsammlung, Rudolf Haufe Verlag Freiburg i.Br.
- [8] **Schäfer, Bernd:** Anforderungen an Gutachten in der Zwangsversteigerung.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

7 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadensersatzansprüche 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 Schadensersatzhaftung 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.

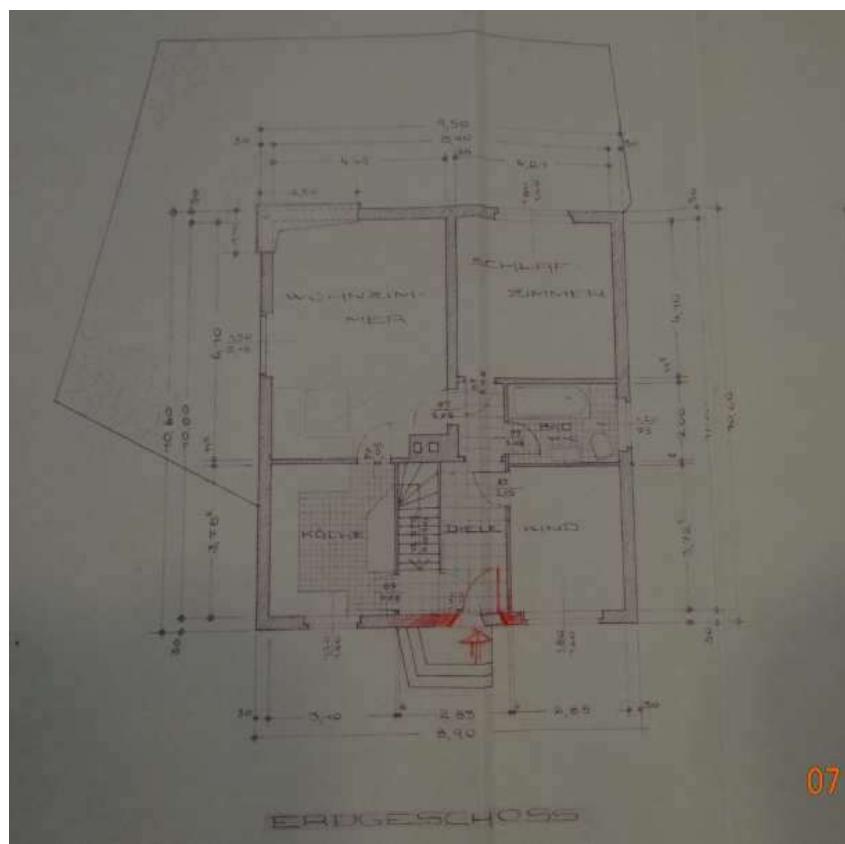
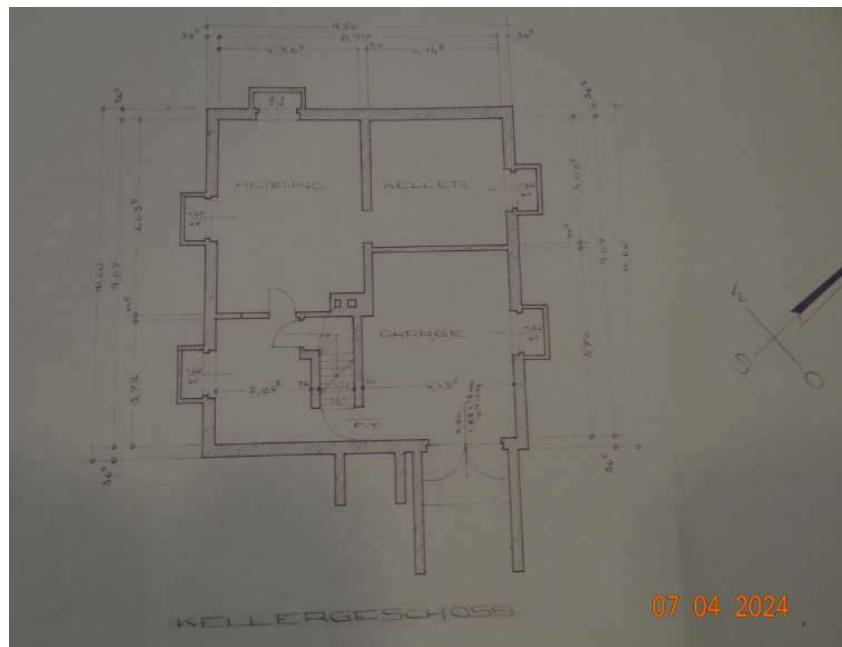
Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 200.000,00 € begrenzt.

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.

8 Anlagen

8.1 Fotoauszug der Planzeichnungen aus der Bauakte

- nicht maßstäbliche Darstellung



Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

