

Dipl. Ing. Architekt Rüdiger Meier

Sachverständiger für Immobilienbewertung



Mitglied im Bundesverband BVS in Hamburg und Schleswig-Holstein

Mitglied der Architektenkammer Hamburg

Rüdiger Meier . Postfach 670 107 . 22341 Hamburg

Amtsgericht Hamburg - Wandsbek

Schädlerstrasse 28
D-22041 Hamburg

Wensenbalken 34
22359 Hamburg

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

Datum: 04.11.2024
Az.: 717 K 18/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten und Nebengebäuden bebaute Grundstück in D-22147 Hamburg, Alter Zollweg 55**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
20.09.2024 ermittelt mit rd.

595.000,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus 57 Seiten zzgl. 10 Anlagen mit insgesamt 45 Seiten.
Das Gutachten wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersicht der wesentlichen Objektdaten	5
2	Allgemeine Angaben	7
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	7
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	7
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	7
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	10
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	13
3.1	Lage	13
3.1.1	Großräumige Lage	13
3.1.2	Kleinräumige Lage	14
3.2	Gestalt und Form	14
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	15
3.4	Privatrechtliche Situation	15
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	16
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	16
3.5.2	Bauplanungsrecht	16
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	16
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	17
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	17
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	17
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	18
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	18
4.2	Einfamilienhaus / Wohnhaus	18
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	18
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	19
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	19
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	20
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	20
4.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	20
4.2.5.2	Wohnhaus	20
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	21
4.3	Nebengebäude.....	22
4.4	Außenanlagen.....	22

5	Ermittlung des Verkehrswerts	23
5.1	Grundstücksdaten	23
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	23
5.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	23
	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	23
5.3	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	23
5.4	Zu den herangezogenen Verfahren	24
5.5	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	24
5.6	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	25
5.7	Bodenwertermittlung	26
5.8	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	27
6	Vergleichswertermittlung	28
6.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	28
6.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	29
6.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors.....	31
6.4	Vergleichswert.....	32
6.5	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	32
7	Sachwertermittlung	33
7.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	33
7.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	34
7.3	Sachwertberechnung	36
7.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	37
8	Ertragswertermittlung	43
8.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	43
8.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	44
8.3	Ertragswertberechnung.....	46
8.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	47
9	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	49
9.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	49
9.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	49
9.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	49
9.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	50
10	Verkehrswert	51
11	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung	52

12	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	55
12.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	55
12.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	56
12.3	Verwendete fachspezifische Software	56
13	Verzeichnis der Anlagen	57

1 Übersicht der wesentlichen Objektdaten

Gebäudeart	Wohnhaus, 3 Wohneinheiten, teilunterkellert, ca. 1-geschossig, Massivbau, Sattel- oder Giebeldachkonstruktion, Eindeckung mit Betondachsteinen, Fassade Putz mit Anstrich, Mauerwerk verputzt, Anstrich o.ä.
Einheiten	insgesamt 3 Einheiten (EG / DG / EG Anbau) nur 2 Wohneinheiten zulässig gem. Bebauungsplan
Baujahr	ca. 1952
Wohnfläche	Wohnung EG = ca. 84,00 m ² ; Wohnung Anbau EG = ca. 38,00 m ² Wohnung DG = ca. 64,00 m ² , Gesamtwohnfläche = ca. 186,00 m ²
Vermietungssituation	2 Wohneinheiten (DG und EG-Anbau) sind vermietet, Wohnung EG ist bewohnt
Ausstattung	vermutlich überwiegend einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard, Bäder mit Dusche und / oder Badewanne, WC und Waschbecken, Fußbodenbeläge überwiegend Holzdielen, PVC, Fliesen, Teppich, Textilbelag, Laminat, Klickparkett o.ä., Wände und Decken überwiegend Putz mit Anstrich oder Raufasertapeten mit Anstrich, Fliesen, Holzverkleidungen, Fenster aus Holz / Kunststoff mit Doppelverglasung, Holztüren mit Holzzargen o.ä.
Heizungsart	Gas-Zentralheizung, Platten- oder Rippenheizkörper, mit Thermostatventilen, Warmwasser über Durchlauferhitzer
Energieausweis	liegt nicht vor
Grundstücksgröße	1.102 m ²
Nebengebäude	Doppelgarage, Unterstellgebäude (unfertig) o.ä.

Besonderheiten	2 vermietete Wohneinheiten (EG-Anbau und DG) konnten nicht von innen besichtigt werden
	bewohnte Wohneinheit EG sowie Teilkeller mit Innenbesichtigung
	gemäß Bebauungsplan nur 2 Wohneinheiten zulässig
	Grundstück konnte überwiegend begangen werden
	teilweise Unterhaltungsstau vorhanden
	tlw. Feuchtigkeitsschäden in Kellerwänden
	tlw. Rissbildungen in Außenwandbereichen
	Nebengebäude (Doppelgarage) vorhanden
	keine Baulasten vorhanden
	Energieausweis liegt nicht vor

Wertermittlung	Ertragswert	635.000,00.- €
	Vergleichswert	629.000,00.- €
	Sachwert	619.000,00.- €
	Bodenwert	594.000,00.- €
	Verkehrswert	595.000,00.- €

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten sowie Nebengebäuden
Objektadresse:	Alter Zollweg 55, D-22147 Hamburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Oldenfelde, Band 231, Blatt 6962, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Oldenfelde, Flurstück 1540, zu bewertende Grundstücksfläche = 1.102 m ²

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber und Eigentümer:	Amtsgericht Hamburg – Wandsbek Schädlerstrasse 28 D-22041 Hamburg Auftrag vom 12.07.2024 (Eingang des Auftrags beim Sachverständigen)
Eigentümer:	Datenschutz: siehe gesonderte Angabe

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung / Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	20.09.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	20.09.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnte eine Außen- und nur teilweise eine Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt werden. Das Objekt konnte dabei nur eingeschränkt in Augenschein genommen werden, da zwei vermietete Wohnungen nicht zugänglich waren. Eine Grundstücksbegehung konnte überwiegend erfolgen. Hinweis Für die nicht zu besichtigenden oder nicht zugänglichen Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Schuldner sowie der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 17.06.2024
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 17.06.2024
- Informationen über bauaufsichtliche Belange zum Zwangsversteigerungsverfahren vom 14.05.2024
- Informationen zum rechtskräftig festgesetzten Einheitswert
- Schriftliche Baulastenauskunft vom 17.06.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Berechnung / Zusammenstellung der Wohnflächen (teilweise durch ein örtliches Aufmaß am Tag der Begehung)
- Informationen aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht Hamburg sowie Bodenrichtwertauskunft beim zuständigen Gutachterausschuss für Bodenrichtwerte Hamburg
- Informationen aus der Bauakte beim zuständigen Bauamt
- Informationen über den örtlichen Miet- und Grundstücksmarkt
- Informationen durch Internetrecherche (Immobilienscout, Immonet etc.)
- Informationen durch Internetportal ONGEO bzw. WEBMAPS (Kartenmaterial) sowie
- Informationen durch LBS-Immobilienmarktberichte
- Informationen durch ImmoWertReport
- Informationen durch IMV-Anzeigenauswertungen (Angebotsmieten, Angebotsverkaufspreise)
- Informationen aus dem Hamburger Mietenspiegel sowie Informationen zum Planungsrecht / Bebauungsplan
- Informationen durch IVD-Wohn-Preisspiegel
- Informationen durch Preisspiegel Wohnmieten
- Informationen durch ImmoMarkt- & StandortReport
- Informationen durch geoport ImmoPrice (Vergleichswert) und on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien

Von der Antragstellerin wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Allgemeine Informationen zum Objekt (Sat-Anschluss, Sanierung Abflussleitung etc., Vermietungssituation und Instandsetzungsarbeiten bis ca. 2013)
- Exposé aus ca. 2013 mit Fotos und Grundriss-Skizzen etc.

Vom Antragsgegner wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Allgemeine Informationen zum Objekt (Miete, Modernisierungen etc.)
- Mietverträge der Wohnungen EG-Anbau sowie Wohnung DG
- Exposé aus ca. 2013 mit Fotos, Grundriss-Skizzen etc.

Präambel zu Mängel- / Schadensbeurteilung:

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich vorliegend um ein Verkehrswertgutachten und kein Bauschadengutachten handelt.

Demnach wurden Baumängel und -schäden etc. nur soweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und augenscheinlich erkennbar waren.

Im Zuge der Verkehrswertermittlung wurden augenscheinliche bzw. offensichtliche Mängel und / oder Schäden / Unzulänglichkeiten nach wertermittlungstheoretischen Grundsätzen gewürdigt. Die Feststellung und Erkundung von Baumängeln und / oder Bauschäden, Kontaminierungen u. ä. gehören im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht zur Sachverständigenpflicht. Dies obliegt der Beurteilung eines Spezialisten.

Mängel/Schäden sind nach § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV zu berücksichtigen, sie haben aber nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen von vorhandenen Mängeln und / oder Schäden sowie deren Wertminderung auf den Verkehrswert – sofern vorhanden - nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

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

Für versteckte bauliche Mängel und Schäden etc., ggf. verarbeitete Schadstoffe / Materialien, Mängel durch Hausschwamm-, Haus-, Holzbockbefall o.ä. sowie auch sichtbarer Rissbildungen wird ausdrücklich keine Haftung übernommen.

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Antragsteller war am durch den Sachverständigen bestimmten Tag der Ortsbesichtigung anwesend; das Gesamtobjekt konnte in seinem Beisein nur teilweise von innen besichtigt werden. Das Grundstück konnte überwiegend begangen werden.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein teilunterkellertes, eingeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einem rückwärtigen, eingeschossigen und unterkellerten Anbau. Des Weiteren verfügt das Bewertungsobjekt über eine ca. 1976 errichtete Doppelgarage.

Das Hauptgebäude wurde ca. 1952 in massiver Bauweise erstellt und ca. 1957 durch einen Wintergartenanbau mit Kellergarage erweitert. Das Gebäude verfügt überwiegend über einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard mit ca. 186 m² Gesamtwohnfläche.

Im Bewertungsobjekt nebst Anbau befinden sich insgesamt 3 Wohneinheiten; davon sind 2 Wohnungen (Anbau-Wohnung EG hinten und DG-Wohnung) vermietet; eine Wohneinheit (EG-Wohnung) ist bewohnt – ein Mietverhältnis besteht - nach Informationen durch den Antragsteller - nicht.

Gemäß Bebauungsplan (Ausweisung WR I o, 2 W, GRZ 0,20, GFZ 0,30) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 9.

In diesem Verkehrswertgutachten wird daher die Wohnfläche des rückwärtigen Anbaus (ehemalig Wintergarten) der Wohnfläche der EG-Wohneinheit zugerechnet. Wertmindernd berücksichtigt wird hierbei zudem der Einbau eines Zugangs durch die Küche der bewohnten EG-Einheit zum ehemaligen Wintergarten.

Wann der ehemals als Wintergarten genehmigte Anbau zu einer Wohnung umgebaut wurde, ist nicht bekannt. Entsprechende Genehmigungen, Unterlagen o.ä. sind in der eingesehenen Bauakte nicht enthalten.

Die vermieteten Wohneinheiten (DG und EG-Anbau) konnten nicht besichtigt werden.

Die Wohneinheiten verfügen über folgende Wohnungsgrößen:

EG-Wohnung = ca. 84 m²

DG-Wohnung = ca. 64 m²

EG-Anbau Wohnung = ca. 38 m² (ehemals Wintergarten)

Bezüglich der Wohnungsgröße der DG-Wohnung besteht - gemäß Angaben im Mietvertrag - eine Wohnfläche von ca. 74 m². Aus den vorliegenden Bauzeichnungen ermittelt sich jedoch eine Wohnfläche von ca. 64 m²; vorgenannte Wohnfläche von 64 m² wird in dieser Verkehrswertermittlung in den Wertermittlungsverfahren zugrunde gelegt.

Die vorgenannten Wohnungsgrößen der nicht zugänglichen Wohnungen konnten durch ein örtliches Aufmaß nicht überprüft werden. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechende Abweichungen bzgl. der einzelnen Raumgrößen und auch der Gesamtwohnfläche vorhanden sein können. Eine diesbezügliche Haftung gegenüber dem Sachverständigen wird hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

Das Bewertungsobjekt befand sich am Tag der Ortsbegehung überwiegend in einem normalen Unterhaltungszustand; Unterhaltungsstau war zum Begehungszeitraum nur teilweise vorhanden. Dieser bezieht sich überwiegend auf Sanierung der Küchenaußentreppe (Wohnung EG) und des rückwärtig liegenden Holzbalkons (Wohnung DG); eine Zarge einer Zimmertür in der EG-Wohnung war beschädigt, tlw. ist der Bodenbelag abgängig.

Zudem wurden bei der Begehung Feuchtigkeitsschäden in Kellerwandbereichen festgestellt; in Außenwandbereichen waren zudem diverse Rissbildungen im Außenputz sichtbar.

Aufgrund der genannten Rissbildungen ist erkennbar, dass es in diesen Teilbereichen zu Setzungen, Bauteilspannungen o.ä. gekommen ist. Die Schadensursache konnte im Rahmen der Begehung jedoch nicht zweifelsfrei festgestellt werden.

Vorgenannter Unterhaltungsstau wurde in diesem Gutachten unter dem Punkt "Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" wertmindernd berücksichtigt.

Zu weiterem Unterhaltungsstau, baulichen Mängeln und / oder baulichen Schäden sowie Modernisierungsbesonderheiten in den nicht begangenen Wohneinheiten können aufgrund fehlender Innenbesichtigung keine weiteren Auskünfte erteilt werden.

Gemäß den Darstellungen der genehmigten Bauzeichnungen wurde seinerzeit kein rückwärtiger Balkon für das Dachgeschoss geplant; demnach wurde der Balkon zu einem späteren Zeitpunkt erstellt. In diesem Gutachten wird die Genehmigungsfähigkeit unterstellt. Entsprechende Unterlagen bzgl. Balkon-Statik liegen nicht vor. Es wird daher – ohne weitere Prüfung - eine fachgerechte Ausführung unterstellt.

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

Mieter/Miete Pacht/Pächter	<p><u>Wohnung EG</u> wird bewohnt, kein Mietverhältnis vorhanden; Miete: z.Zt.: keine Mieteinnahme</p> <p><u>Wohnung EG-Anbau</u>, rückwärtig: Mietverhältnis besteht seit 01.12.1995; Miethöhe aktuell = 276,10 € Kaltmiete Miete warm (inkl. Betriebskosten, Garage, Heizkosten) gemäß Mietvertrag = 398,81 €</p> <p><u>Wohnung DG</u>, Mietverhältnis besteht seit 01.04.2021, Miethöhe aktuell = 850,00 € Kaltmiete Miete warm (inkl. Betriebskosten, Heizkosten) gemäß Mietvertrag = 1.000,00 €</p>
Baukostenvorschüsse	nicht bekannt
Mietkautionen / Mietsicherheit	<p>Wohnung EG-Anbau = 1.600 DM (818,07 €) (seit dem 01.12.1995) Wohnung DG = 2.550 € (seit dem 01.04.2021)</p>
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	nicht bekannt
Gewerbebetrieb:	vermutlich nicht vorhanden
Maschinen Betriebseinrichtungen:	vermutlich nicht vorhanden
Hausschwamm, Hausbock u. a. tierische Schädlinge:	Der Sachverständige begutachtete das zu bewertende Objekt zerstörungsfrei; d.h. nicht zugängliche Bauteile oder Bauwerksbereiche konnten nicht in Augenschein genommen werden. Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen. Für vorgenannte Bereiche ist ein entsprechender Sachverständiger zu beauftragen. Verdacht auf Hausschwamm oder Befall von Hausbock konnte zum Begehungszeitpunkt augenscheinlich nicht festgestellt werden.
Investitionen/Modernisierungen geplante	keine bekannt
Investitionen/Modernisierungen zurückliegende	EG-Wohnung renoviert in ca. 2013; Anbau Wohnung Außentür und Außentreppe in ca. 2012; Handwaschbecken + Spülkasten erneuert sowie Teildämmung Wohnzimmer Innenwand; Kelleraußentür erneuert in ca. 2009; Abflussrohre (Keller bis Straße) in ca. 2015 erneuert; in ca. 2020/2021 Heizungsreparatur; Fensterversiegelung DG in ca. 2012;
Beanstandungen, baubeh. Beschränkungen	keine bekannt
baubehördliche Auflagen	keine bekannt
Baulasten	keine vorhanden, siehe hierzu auch Gutachten Anlage 8
Verdacht auf ökologische Altlasten	nicht bekannt

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Hamburg
Bezirk: Wandsbek
Ort und Einwohnerzahl: Hansestadt Hamburg (ca. 1.910.000 Einwohner);
Bezirk Wandsbek (ca. 455.000 Einwohner)
Stadtteil Rahlstedt – Oldenfelde (ca. 96.000 Einwohner)

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

nächstgelegene größere Städte:

Pinneberg (ca. 35 km entfernt)
Bad Oldesloe (ca. 35 km entfernt)
Lauenburg (ca. 52 km entfernt)
Lübeck (ca. 55 km entfernt)
Ratzeburg (ca. 68 km entfernt)
Lüneburg (ca. 68 km entfernt)
Neumünster (ca. 77 km entfernt)
Kiel (ca. 97 km entfernt)
Schwerin (ca. 107 km entfernt)
Wismar (ca. 112 km entfernt)
Bremen (ca. 138 km entfernt)
Hannover (ca. 172 km entfernt)
Berlin (ca. 284 km entfernt)

Landeshauptstadt Innenstadt:

Hamburg (ca. 16 km entfernt)

Bundesstraßen:

B 435 (ca. 1 km entfernt)
B 75 (ca. 2 km entfernt)
B 434 (ca. 7 km entfernt)
B 5 (ca. 11 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

AS Jenfeld (ca. 6 km entfernt)
AS Stapelfeld (ca. 6,5 km entfernt)

Bahnhof:

Bahnhof Rahlstedt (ca. 2,5 km entfernt)
U-Bahn Farmsen (ca. 2,5 km entfernt)
U-Bahn Berne (ca. 2,5 km entfernt)
Hamburg Hauptbahnhof (ca. 13 km entfernt)

Flughafen:

Hamburg Fuhlsbüttel (ca. 12 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

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

Die Entfernung zum Ortszentrum Rahlstedt beträgt ca. 800 m.

Nächstgelegene Infrastruktureinrichtungen (Luftlinie)

Bildungseinrichtungen

(Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schule)
in ca. 100 m bis ca. 900 m erreichbar

Nahversorgungseinrichtungen

(Bäckerei, Lebensmittelladen, Supermarkt, Kaufhaus, Drogerie, Bekleidungsgeschäft, Frisör, Arzt, Apotheke, Bank, Post, Spiel-/ Sportplatz, Park-/ Grünfläche, Einkaufszentrum)
in ca. 100 m bis ca. 4,5 km erreichbar

Verkehr

(Bushaltestelle, U-Bahn, Bahn Regionalverkehr, internationaler Flughafen)
in ca. 150 m bis ca. 10 km entfernt

Nächstgelegene Störquelle

(Hochspannungsmast, Funkmast, landwirtschaftliche Anlage, Mülldeponie, Windkraftanlage)
Funkmast ca. 1.000 m; Hochspannungsmast ca. 1.400 m

Mögliche Beeinträchtigungen

(Fluglärm, Schienenlärm, Straßenlärm) nicht vorhanden

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen; teilweise gewerbliche Nutzungen, überwiegend aufgelockerte, 1-geschossige Bauweise; Reihenhausbauung, Mehrfamilienhäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser o.ä.

Beeinträchtigungen:

überwiegend gering / normal (durch Gewerbe, Bahn, Autobahn, Immissionen, Flugverkehr, Straßenverkehr, Sportanlage); benachbarte, störende Betriebe und Gebäude: nicht bekannt

Topografie:

überwiegend eben; Garten mit Südostausrichtung

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 5)

Straßenfront Alter Zollweg:

ca. 11 m;

Straßenfront Massower Weg:

ca. 42 m;

mittlere Tiefe:

ca. 40 m;

mittlere Breite:

ca. 26 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 1.102 m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform; Eckgrundstück

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit überwiegend mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein, Gehwegplatten o.ä. Parkbuchten / Parkplätze im Straßenraum eingeschränkt vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; vermutlich überwiegend Satellitenanschluss, Telefonanschluss o.ä.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun, Hecken o.ä.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als "altlastenfrei" unterstellt. Im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung werden somit ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein amtlicher Grundbuchauszug vom 06.05.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs, keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herschvermerke:	keine vorhanden
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Sollten dennoch diesbezügliche Besonderheiten vorhanden sein, sind diese zu prüfen und ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 17.06.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 8

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

3.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Rahlstedt 95, folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet;
I = 1 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,2 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,3 (Geschossflächenzahl);
o = offene Bauweise;

Einzelhausbebauung;

2 Wohneinheiten (höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden)

siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 9

Innenbereichssatzung: nicht bekannt

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: nicht bekannt

Verfügungs- und Veränderungssperre: nicht bekannt

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

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

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

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand:

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

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 6);

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude mit 3 Wohneinheiten bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Stellplätze in einer Doppelgarage und vermutlich ein Garagenplatz unterhalb des rückwärtigen Anbaues. Ob diese Kellergarage für das Abstellen eines Kraftfahrzeugs genutzt wird bzw. eine entsprechende Nutzung möglich ist, ist nicht bekannt.

Das Objekt Wohnhaus ist überwiegend vermietet (Einheiten im EG-Anbau und DG-Wohnung) und teilweise bewohnt (Einheit EG).

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

4.2 Einfamilienhaus / Wohnhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; teilunterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend; mit Anbau
Baujahr:	ca. 1952 (gemäß Bauakte)
Modernisierung / Historie (gem. Bauakte):	ca. 1952 Wohnhaus mit Läden (Gebrauchsabnahme) ca. 1952 Garteneinfriedigung und Bau Kläranlage ca. 1956 Anbau Wintergarten / Garage (Keller) Bauantrag u. Genehmigung ca. 1957 Gebrauchsabnahme Wintergarten- und Garagenanbau und ca. 1963 Aufstellung Ölofen ca. 1968 / 1969 kellergeschweißter Tank, Umstellung von Koks- auf Ölfeuerung ca. 1976 Neubau Doppelgarage ca. 1998 Anbau eines Einfamilienhauses an ein Wohnhaus (Vorbescheidantrag, nicht ausgeführt)
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 186 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Eine diesbezügliche Baugenehmigung liegt nicht vor.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Teilkeller mit Kellerflur und Kellerräumen

Erdgeschoss:

Hauptgebäude Wohnung-EG mit Flur, Küche, Duschbad sowie 3 Zimmern;
mit Innenbesichtigung

Anbau (ehem. Wintergarten) EG-Wohnung hinten vermutlich mit Dusche WC, Wohnküche und Schlafzimmer;
ohne Innenbesichtigung

Dachgeschoss:

Hauptgebäude Wohnung DG vermutlich mit Diele, Küche, Bad, Wohnzimmer, Schlafzimmer sowie Zimmer
mit Balkon;
ohne Innenbesichtigung

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente, Bodenplatte Beton, Stahlbeton o.ä., gem. statischer Berechnung, gemäß Bauunterlagen
Keller:	Mauerwerk, ca. 34 cm
Umfassungswände:	Mauerwerk, ca. 28 cm
Innenwände:	tragende Innenwände: Gas- oder Porenbetonmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk o.ä.;
	nichttragende Innenwände: Gas- oder Porenbetonmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk, Ständerwände (Leichtbau) o.ä.
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken, Trägerdecke aus Bims
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Betonstufen, untermauert o.ä.; Stufen ohne Belag, Handlauf Edelstahl o.ä., einseitig, Absturzsicherung
	<u>Kellertreppe:</u> Betonstufen, untermauert o.ä.; Handlauf Holz, einseitig, Stufen mit Anstrich
	<u>Geschosstreppe:</u> geschlossene Holzkonstruktion, Handlauf, Holzgeländer, Absturzsicherung;
Hauseingang(sbereich):	Hauptgebäude: Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
	Anbaugebäude: Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt

Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); mit Dachrinnen und Regenfallrohren

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Ausführung als Vorwandinstallation
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	überwiegend durchschnittliche Ausstattung, teilweise technisch überaltert; je Raum ein Lichtauslass; je Raum zwei bis drei Steckdosen; Beleuchtungskörper, Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Klingelanlage, Telefonanschluss o.ä.
Heizung:	Zentralheizung, mit gasförmigen Brennstoffen, Baujahr ca. 2000; Flach- oder Rippenheizkörper, mit Thermostatventilen; Wohnung-EG Bad mit Handtuschheizkörper
Lüftung:	vermutlich keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro)

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind vermutlich überwiegend ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung "Wohnhaus" zusammengefasst.

4.2.5.2 Wohnhaus

Bodenbeläge:	vermutlich Estrich, überwiegend mit Holzdielen, PVC, Laminat, Fliesen, Klickparkett, Teppich o.ä.
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, überwiegend vermutlich mit Binderfarbenanstrich, einfachen Tapeten, Raufasertapeten mit Anstrich, Holzverkleidungen, Fliesen o.ä.
Deckenbekleidungen:	Deckenputz vermutlich überwiegend mit Binderfarbenanstrich, Gipskartonplatten mit Anstrich, Raufasertapeten mit Anstrich, Holzverkleidungen o.ä.
Fenster:	Fenster aus Holz oder Kunststoff, mit Doppelverglasung; mit Beschlägen, mit Rollläden; Kellerfenster mit Einfachverglasung

Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür oder Kunststofftür, mit Lichtausschnitt
	<u>Zimmertüren:</u> vermutlich insgesamt Füllungstüren aus Holzwerkstoffen; mit Schlössern und Beschlägen; Holzzargen
sanitäre Installation:	vermutlich insgesamt gute bis durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz, ausreichend vorhanden;
	<u>Bad EG Hauptgebäude:</u> 1 eingebaute Dusche, (bodengleich), 1 WC (Vorwandinstallation), 1 Waschbecken, Durchlauferhitzer
	<u>Bad DG Hauptgebäude:</u> vermutlich 1 eingebaute Dusche oder Badewanne, 1 WC (Vorwandinstallation oder Spülkasten), 1 Waschbecken, Durchlauferhitzer
	<u>Bad EG Anbau (ehem. Wintergarten):</u> vermutlich 1 eingebaute Dusche oder Badewanne, 1 WC (Vorwandinstallation oder Spülkasten), 1 Waschbecken, Durchlauferhitzer
besondere Einrichtungen:	(vermutlich) keine vorhanden
Küchenausstattung:	<u>Wohnung Hauptgebäude EG</u> mit Ober- und Unterschränken, Arbeitsplatte, Ceran-Kochfeld mit separatem Backofen, Spüle, o.ä. Zeitwert berücksichtigt
	<u>Wohnung Hauptgebäude DG und Anbau (ehem. Wintergarten):</u> Ausstattungen nicht bekannt; ohne weitere Wertbeeinflussung
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden Kellerwände, Rissbildungen Wandbereiche
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Balkon, Kelleraußentreppe, Dachaufbauten
besondere Einrichtungen:	(vermutlich) keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	(vermutlich) gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	wie vor
wirtschaftliche Wertminderungen:	wie vor
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Es besteht teilweise Unterhaltungsstau.

4.3 Nebengebäude

Doppelgarage

Baujahr ca. 1976, in Blechkonstruktion o.ä., Schwingtore aus Stahlblech, vermutlich Betonboden o.ä., ohne Innenbesichtigung; Zeitwert berücksichtigt

Garage (unter Anbau, ehem. Wintergarten)

Baujahr ca. 1956, massiver Bauweise, vermutlich Betonboden o.ä., ohne Innenbesichtigung, berücksichtigt bei Gebäudeunterkellerung

Holzschuppen / Unterstellgebäude mit Anbau
teilweise unfertiger Zustand, ohne weiteren Werteeinfluss

4.4 Außenanlagen

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

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten und Nebengebäuden bebaute Grundstück in D-22147 Hamburg, Alter Zollweg 55 zum Wertermittlungsstichtag 20.09.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
Oldenfelde	231	6962	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Oldenfelde		1540	1.102 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

5.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

5.3 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am Wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

5.4 Zu den herangezogenen Verfahren

5.5 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

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

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

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

und

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

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

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

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

5.6 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

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

Vergleichswertverfahren

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

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

Zudem stehen sowohl

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

als auch

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

zur Verfügung.

Ertragswertverfahren

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

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

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

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann. Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

5.7 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **550,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.09.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.102 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 550,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	20.09.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	550,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	1.000	1.102	× 0,98	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	539,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	539,00 €/m²
Fläche	×	1.102 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	593.978,00 € rd. <u>594.000,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.09.2024 insgesamt **594.000,00 €**.

5.8 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Grundstücksflächen-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Gutachterausschuss

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	1.102,00	0,98
Vergleichsobjekt	1.000,00	1,00

Anpassungsfaktor = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient (Vergleichsobjekt) = **0,98**

6 Vergleichswertermittlung

6.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

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

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

6.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

Zu-/Abschläge

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

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

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

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

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

6.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

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

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

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		20.09.2024	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lagefaktor		$(570/630)^{0,6798}$	× 0,934	= 5.001,57 €/m ²
Altersfaktor		Alter > 30 Jahre	× 1,000	
Baujahr		1950-1959	× 0,913	= 4.566,43 €/m ²
Grundstücksgröße		$(0,9109+0,0001485 \times 1102)$	× 1,074	= 4.904,34 €/m ²
Keller	nein	ja, Fläche geringer 75% EG	× 1,000	
Garage	nein	ja	× 1,008	= 4.943,58 €/m ²
Wohnfläche		$(186/120)^{-0,2855}$	× 0,882	= 4.360,24 €/m ²
Standardstufe		0,8452+0,0516x2,6	× 0,979	= 4.268,67 €/m ²
Ecklage	nein	ja	× 0,987	= 4.213,18 €/m ²
Wohnungszahl		3 Wohnungen	× 0,818	= 3.446,38 €/m ²
Einbauküche	nein	ja	× 1,030	= 3.549,77 €/m ²
Geschossfaktor		1,00	× 1,000	
Fußbodenheizung	nein	nein	× 1,000	
Solarenergie	nicht vorhanden	nicht vorhanden	× 1,000	
Rechtsform		Volleigentum	× 1,000	
Stellungsfaktor		EFH, freistehend	× 1,000	
Stadtteil		Rahlstedt	× 0,967	= 3.432,63 €/m ²
Aktualisierung		01.01.2024	× 1,009	= 3.463,52 €/m ²
			× 0,00	
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 3.463,52 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– €/m ²	
insgesamt – €/m ²				
vorläufiger relativer Vergleichswert des Grundstücks			= 3.463,52 €/m²	

6.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	3.463,52 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	= 3.463,52 €/m ²	
Wohnfläche [m ²]	× 186,00 m ²	
Zwischenwert	= 644.214,72 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 644.214,72 €	
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 644.214,72 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 15.000,00 €	E4
Vergleichswert	= 629.214,72 € rd. <u>629.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 20.09.2024 mit rd. **629.000,00 €** ermittelt.

6.5 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

E4

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-15.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Herstellen Durchbruch etc. Küche / Anbau (ehem. Wintergarten) -5.000,00 € • Rissbildungen Fassade, Feuchtigkeitsschäden Keller, Sanierung Podest Küchenausgang EG, Sanierung Holzteile Balkon -10.000,00 € 	
Summe	-15.000,00 €

7 Sachwertermittlung

7.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

7.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Doppelgarage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.517,00 €/m ² WF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	186,00 m ²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	65.000,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	347.162,00 €	
Baupreisindex (BPI) 20.09.2024 (2010 = 100)	x	182,7/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	634.264,97 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	634.264,97 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		18 Jahre	
• prozentual		77,50 %	
• Faktor	x	0,225	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	142.709,62 €	5.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		147.709,62 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	4.431,29 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	152.140,91 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	594.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	746.140,91 €
Sachwertfaktor	x	0,85
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	634.219,77 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	15.000,00 €
Sachwert	=	619.219,77 €
	rd.	619.000,00 €

7.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	51,5 %	44,0 %	4,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	1.265,00	0,0	0,00
2	1.400,00	51,5	721,00
3	1.610,00	44,0	708,40
4	1.945,00	4,5	87,53
5	2.425,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.516,93 gewogener Standard = 2,6			

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

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	1.516,93 €/m ² WF
	rd.	1.517,00 €/m ² WF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Kelleraußentreppe, Außentreppen	15.000,00 €
Dachaufbauten, Balkon	20.000,00 €
Teilunterkellerung Wohnhaus / ehem. Wintergarten	30.000,00 €
Summe	65.000,00 €

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (147.709,62 €)	4.431,29 €
Summe	4.431,29 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1952 errichtete Gebäude wurde teilweise modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 2,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	0,0	
Summe		2,5	0,0	

Ausgehend von den 2,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1952 = 72 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 72 Jahre =) 8 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 18 Jahren.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-15.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Herstellen Durchbruch etc. Küche / Anbau (ehem. Wintergarten) -5.000,00 € • Rissbildungen Fassade, Feuchtigkeitsschäden Keller, Sanierung Podest Küchenausgang EG, Sanierung Holzteile Balkon -10.000,00 € 	
Summe	-15.000,00 €

8 Ertragswertermittlung

8.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

8.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	EG vorne	84,00		14,00	1.176,00	14.112,00
	2	EG, Anbau hinten	38,00		14,00	532,00	6.384,00
	3	DG	64,00		13,00	832,00	9.984,00
Summe			186,00	-		2.540,00	30.480,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		30.480,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (23,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	7.010,40 €
jährlicher Reinertrag	=	23.469,60 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,25 % von 594.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	-	19.305,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,25 % Liegenschaftszinssatz und RND = 18 Jahren Restnutzungsdauer	=	4.164,60 €
	×	13,467
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	56.084,67 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	594.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	650.084,67 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	650.084,67 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	15.000,00 €
Ertragswert	=	635.084,67 €
	rd.	635.000,00 €

8.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohrertrag

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

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

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

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

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

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

Liegenschaftszinssatz

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

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

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-15.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Herstellen Durchbruch etc. Küche / Anbau (ehem. Wintergarten) -5.000,00 € • Rissbildungen Fassade, Feuchtigkeitsschäden Keller, Sanierung Podest Küchenausgang EG, Sanierung Holzteile Balkon -10.000,00 € 	
Summe	-15.000,00 €

9 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

9.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

9.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

9.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Vergleichswert wurde mit	rd. 629.000,00 € ,
der Sachwert mit	rd. 619.000,00 €
und der Ertragswert mit	rd. 635.000,00 €

ermittelt.

9.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von

- **geeigneten Vergleichsfaktoren** zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 0,900 (v) beigemessen.

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (Bodenwert, Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in ausreichender Qualität (Vergleichsmieten, Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

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

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht	$1,00 (a) \times 0,60 (b)$	= 0,600 und
das Sachwertverfahren das Gewicht	$1,00 (c) \times 0,90 (d)$	= 0,900 .
das Vergleichswertverfahren das Gewicht		= 0,900 .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[619.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 635.000,00 \text{ €} \times 0,600 + 623.000,00 \text{ €} \times 0,900] \div 2,400 = \text{rd. } \mathbf{627.000,00 \text{ €}}$.

10 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten und Nebengebäuden bebaute Grundstück in D-22147 Hamburg, Alter Zollweg 55

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Oldenfelde	6962	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Oldenfelde		1540

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.09.2024 mit rd.

627.000,00 €

in Worten: sechshundertsiebenundzwanzigtausend Euro

abzüglich 32.000 € (ca. 5%) aufgrund fehlender Innenbesichtigung

595.000,00 €

in Worten: fünfhundertfünfundneunzigtausend Euro

geschätzt.

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

Hamburg, den 05. November 2024

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

11 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

- Leistungsabgrenzung -

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Allgemein: Es bleibt jedem Bieter in diesem Zwangsversteigerungsverfahren vorbehalten, die durch den Sachverständigen dargestellte, begründete Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilie mit den festgestellten Werteinflüssen durch Altlasten anders zu beurteilen. Auch bleibt es jedem Bieter vorbehalten, das Risiko des belasteten Grundstücks anders zu beurteilen. Etwaige Schadens- oder Regressansprüche dem Sachverständigen gegenüber sind aufgrund der Besonderheiten des Grundstücks hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

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

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

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

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Wohnhausgrundstück**in **Hamburg, Alter Zollweg 55**Flur Flurstücksnummer **1540**Wertermittlungstichtag: **20.09.2024**

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	539,02	1.102,00	594.000,00	
Summe:			539,02	1.102,00	594.000,00	

Objektdaten								
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ²]	BGF [m ²]	WF/NF [ca. m ²]	Baujahr ca.	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Wohnhaus			186,00	1952	80	18	
Gesamtfläche	Doppelgarage				1976			

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	30.480,00	7.010,40 € (23,00 %)	3,25	0,85	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	3.193,55 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-80,65 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	3.198,92 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	19,52
Verkehrswert/Reinertrag:	25,35
Ergebnisse	
Ertragswert:	635.000,00 €
Sachwert:	619.000,00 €
Vergleichswert:	629.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	595.000,00 € ohne Innenbesichtigung
Wertermittlungstichtag	20.09.2024

Bemerkungen: Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten; davon 2 Einheiten vermietet; tlw. Unterhaltungsstau, tlw. Feuchtigkeitsschäden und Rissbildungen; nur 2 Wohnungen laut Bebauungsplan zulässig; Doppelgarage vorhanden, keine Baulasten, Energieausweis liegt nicht vor; 2 Wohneinheiten ohne Innenbesichtigung

12 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

12.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Hamburgische Bauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

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

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

12.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

12.3 Verwendete fachspezifische Software

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

13 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Fotos
- Anlage 1a: Luftbild
- Anlage 02: Überregionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 03: Regionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 04: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 05: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 06: Grundrisse und Schnitte, Ansichten
- Anlage 07: Wohn- und Nutzflächenberechnung / Wohnflächen-Zusammenstellung
- Anlage 08: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 09: Bebauungsplan

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

Anlage 1: Fotos

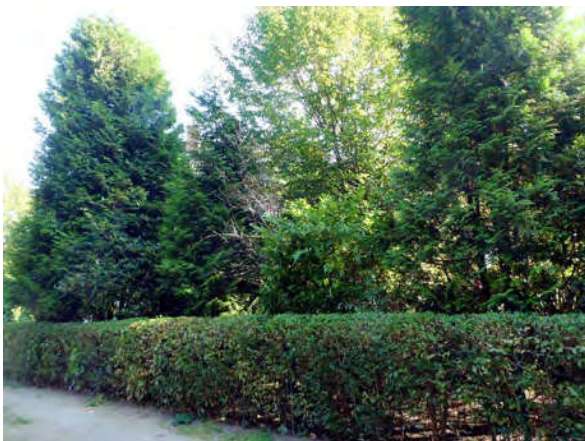
Seite 1 von 7



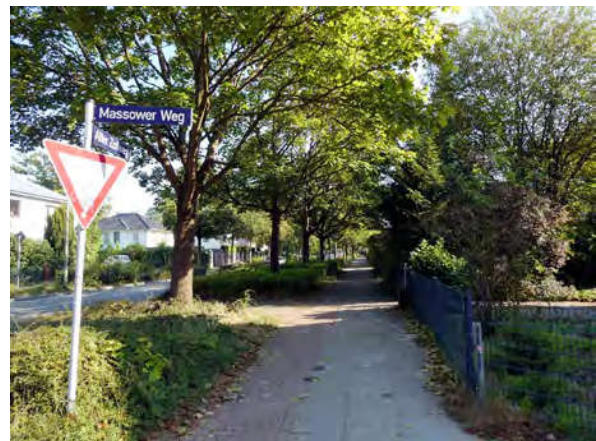
Bild_1 unmittelbare Umgebung



Bild_2 unmittelbare Umgebung



Bild_3 unmittelbare Umgebung



Bild_4 unmittelbare Bewegung

Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 7



Bild_5 Ansicht von der Straße



Bild_6 weitere Ansicht von der Straße



Bild_7 traufseitige Ansicht



Bild_8 rückwärtige Ansicht

Anlage 1: Fotos

Seite 3 von 7



Bild_9 Anbau rückwärtige Ansicht



Bild_10 rückwärtige Teilansicht



Bild_11 rückwärtige Teilansicht



Bild_12 Blick in den Garten

Anlage 1: Fotos

Seite 4 von 7



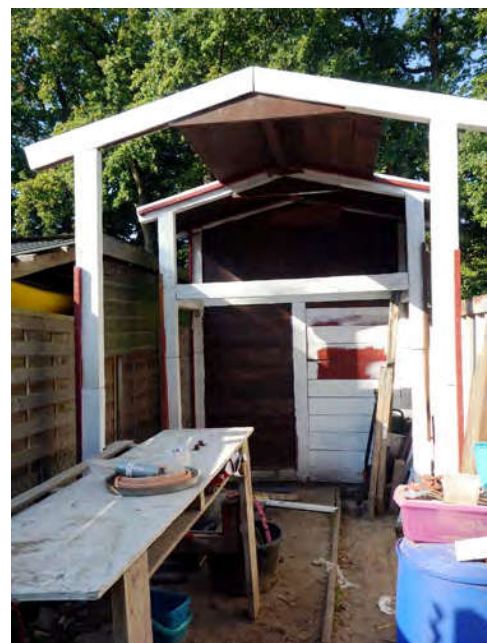
Bild_13 Blick in den Garten



Bild_14 Blick in den Garten



Bild_15 rückwärtige Ansicht Doppelgarage



Bild_16 Unterstellgebäude, unfertig

Anlage 1: Fotos

Seite 5 von 7



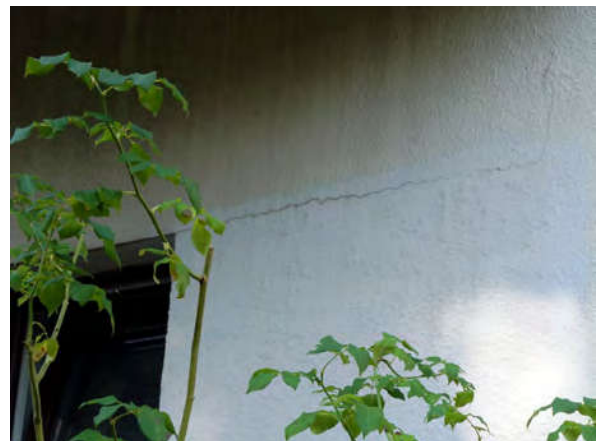
Bild_17 rückwärtige Teilansicht



Bild_18 Kelleraußentreppe



Bild_19 Rissbildung



Bild_20 Rissbildung

Anlage 1: Fotos

Seite 6 von 7



Bild_21 Rissbildung



Bild_22 Situation rückwärtige Treppe (Küche)



Bild_23 Situation rückwärtige Treppe (Küche)



Bild_24 Situation rückwärtiger Balkon

Anlage 1: Fotos

Seite 7 von 7



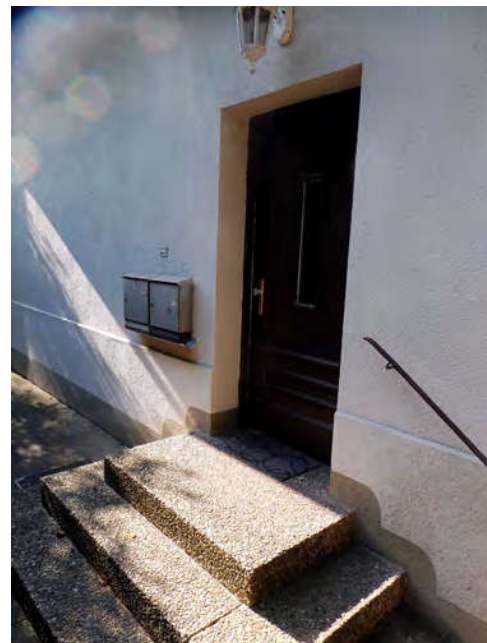
Bild_25 Ansicht Doppelgarage



Bild_26 Ansicht Doppelgarage



Bild_27 Zufahrt Garage (unterhalb Anbau, ehem. Wintergarten)



Bild_28 Bereich Hauseingang

Anlage 1a: Luftbild

Seite 1 von 1

Orthophoto/Luftbild Hamburg
22147 Hamburg, Alter Zollweg 55



03000791 - 01-Foto- und Luftbild Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

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



0 500 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, maßstabsgetreu und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Pflege 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.

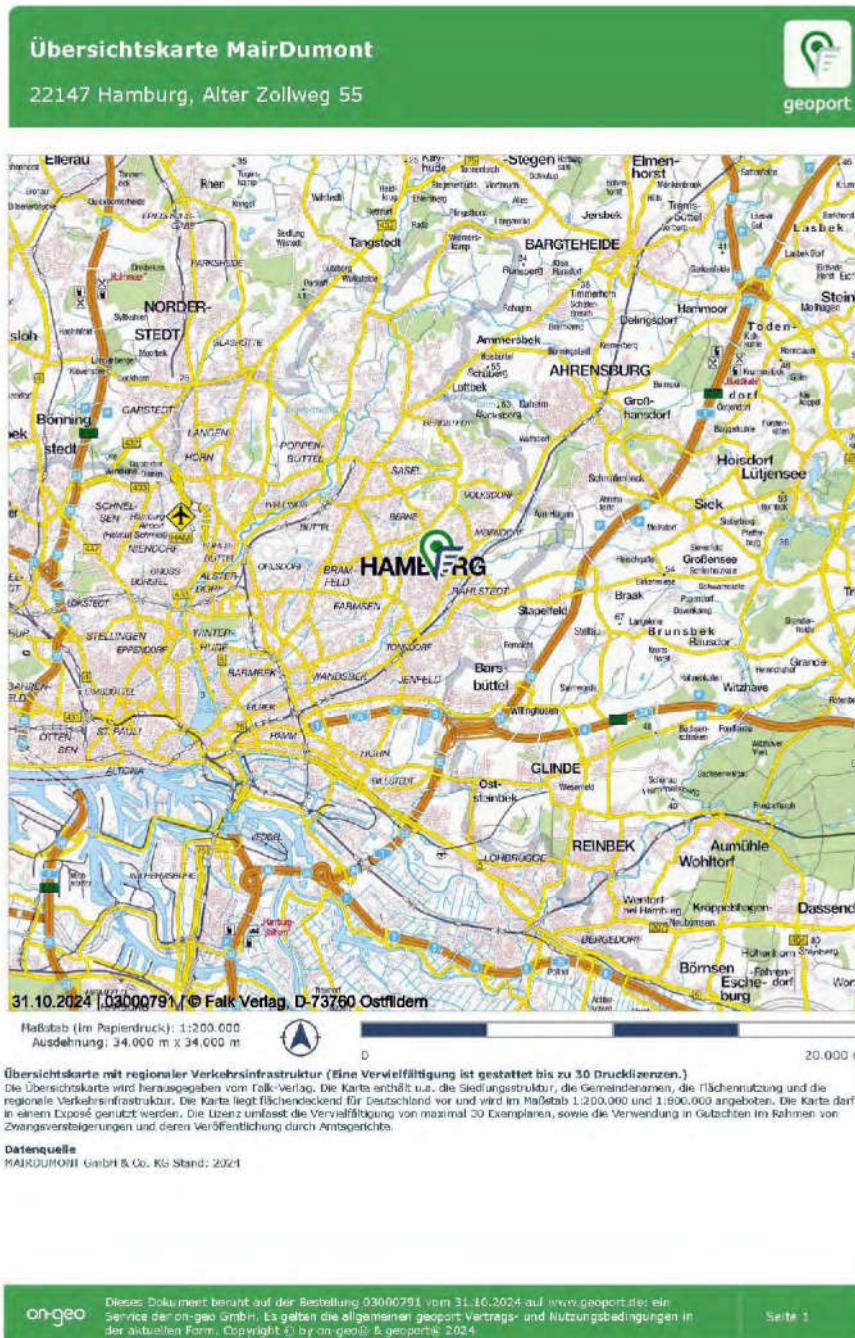
Datenquelle:
Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung Stand: 2021.

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03000791 vom 31.10.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellsten Form. Copyright © by on-geo & geoport 2024 Seite 1

Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 31.10.2024 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2024.

Anlage 2: Überregionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

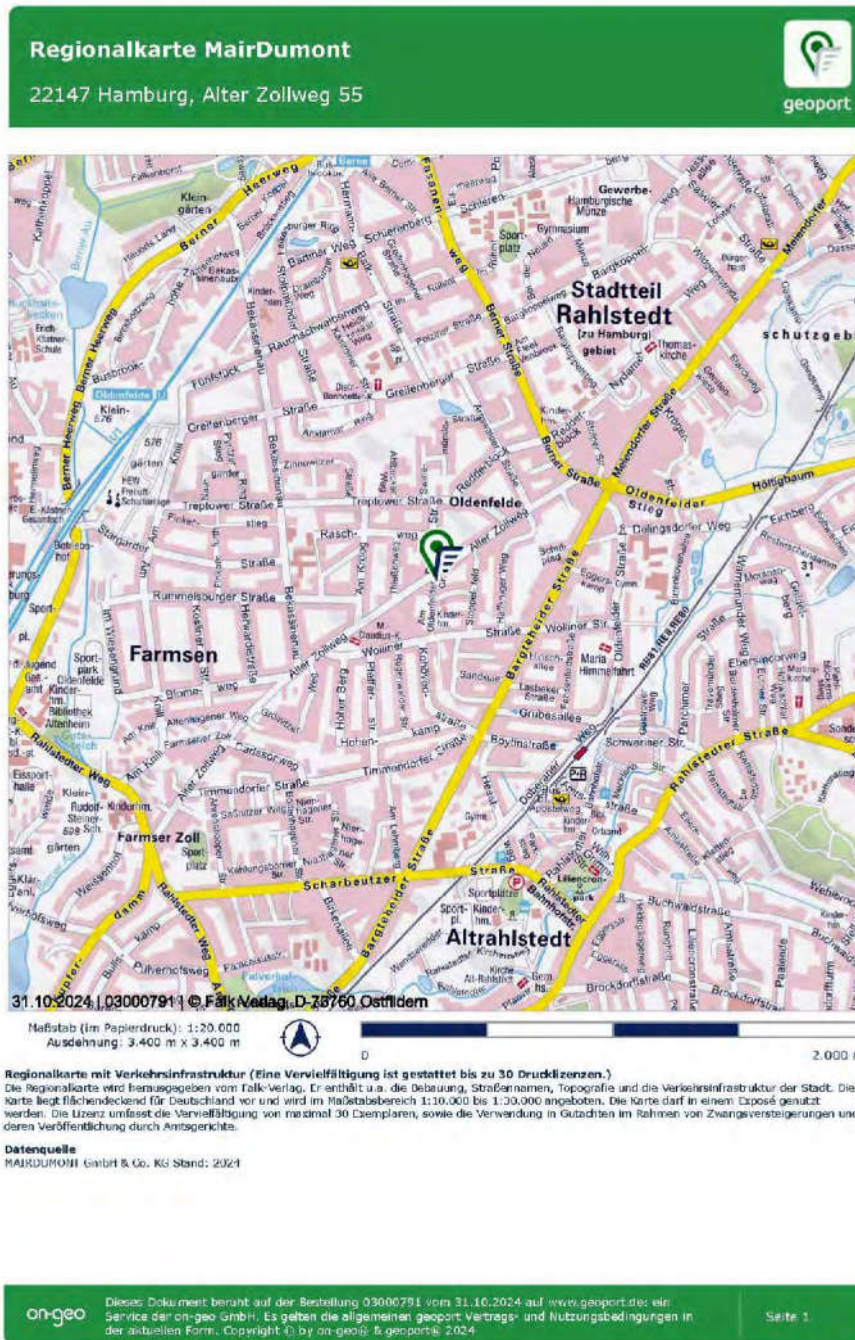
Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 31.10.2024 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2024.

Anlage 3: Regionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

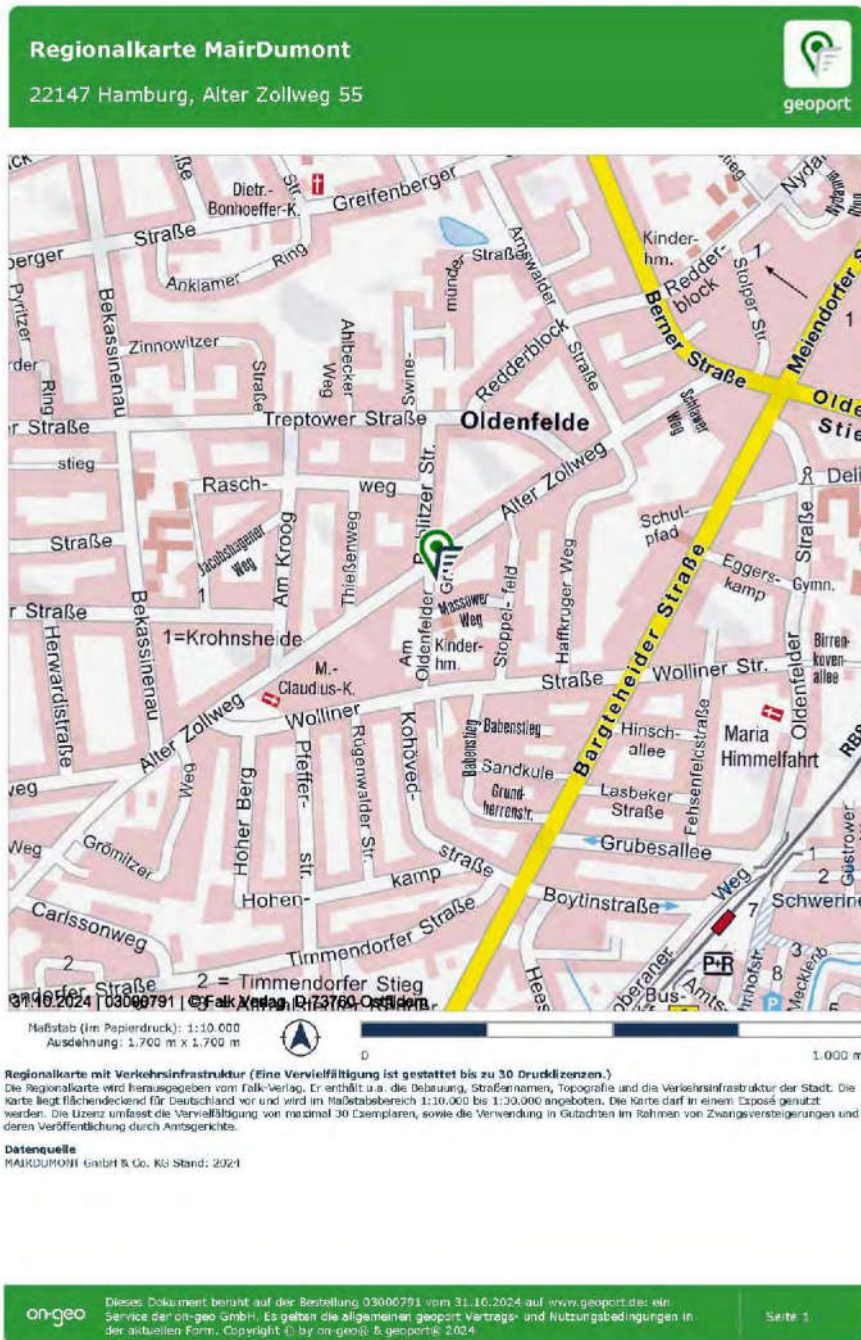
Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 31.10.2024 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2024.

Anlage 4: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 31.10.2024 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2024.

Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



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

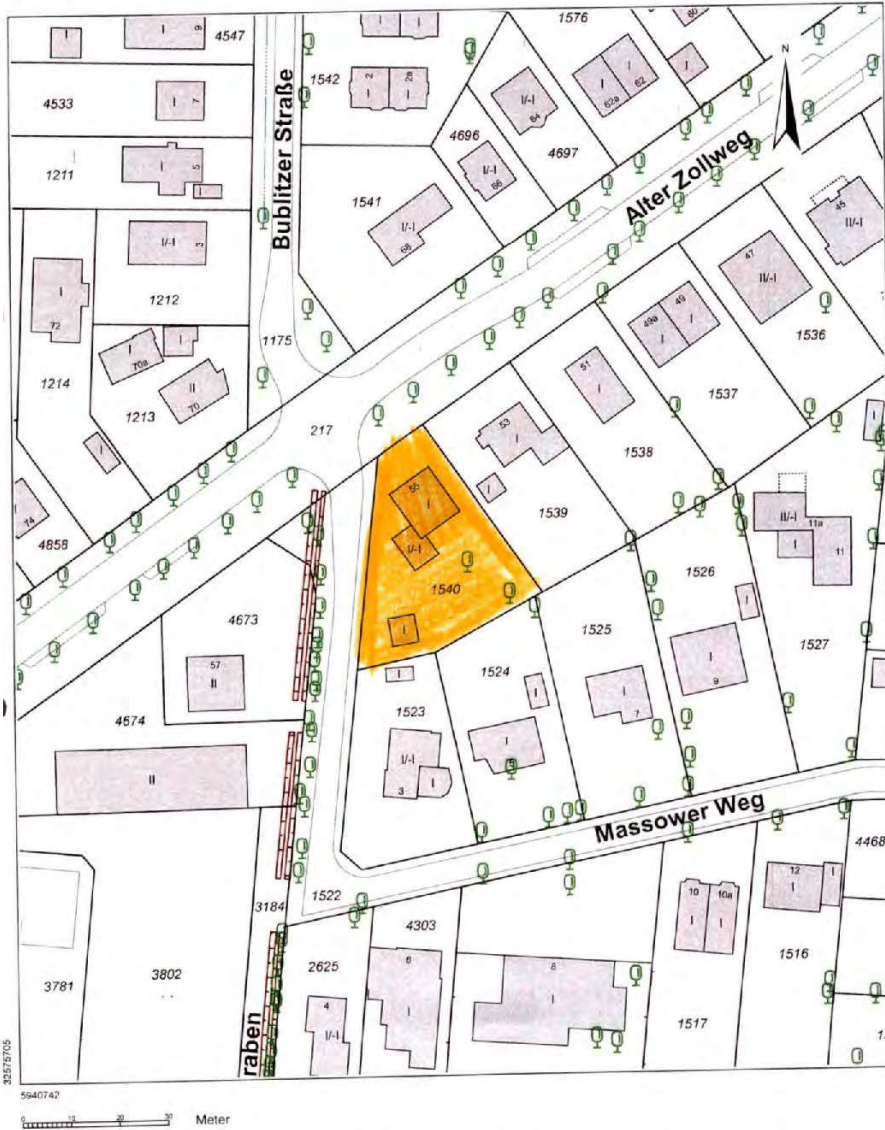
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 17.06.2024
Auftragsnummer: B33-2024-2120005168

17

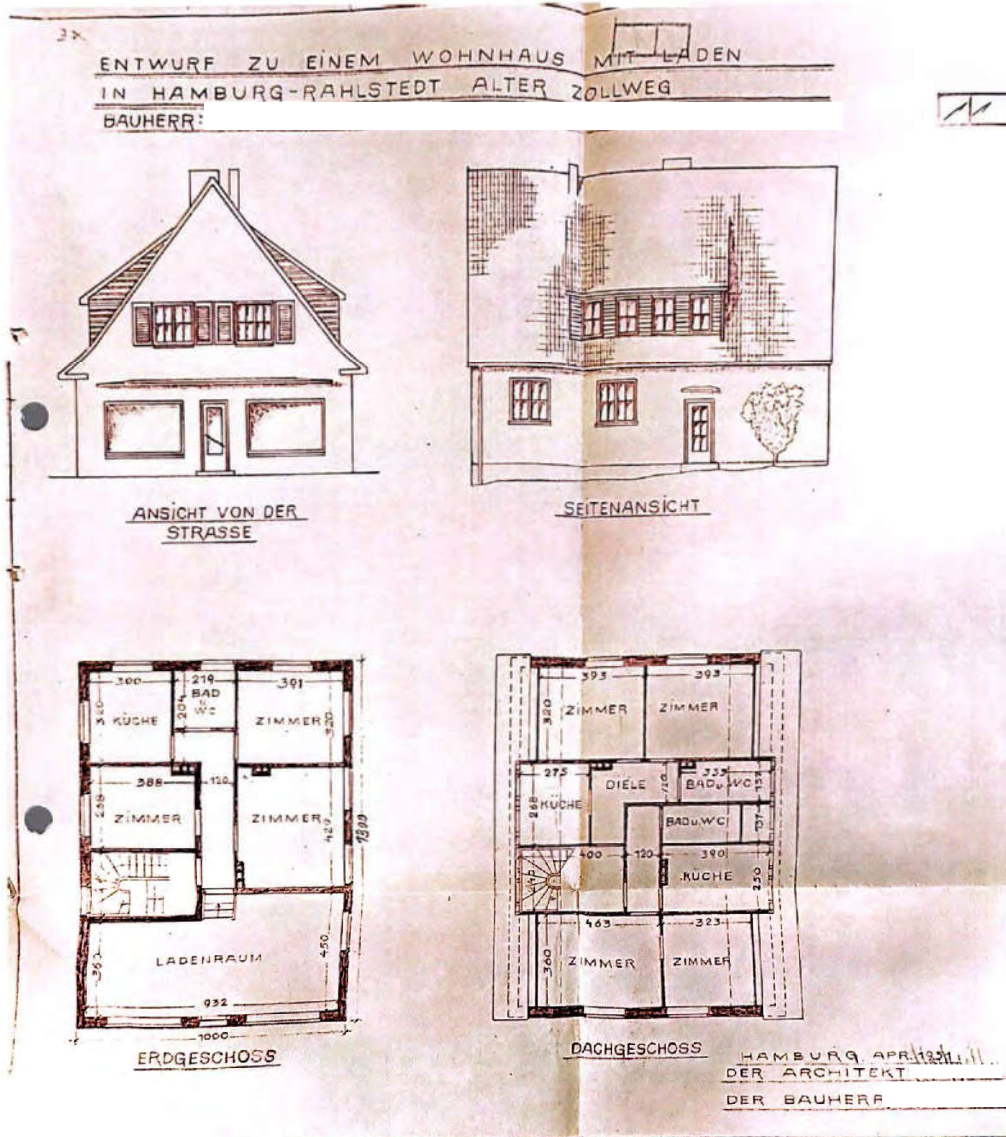
Flurstück: 1540
Gemarkung: Oldenfelde



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.

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 1 von 21

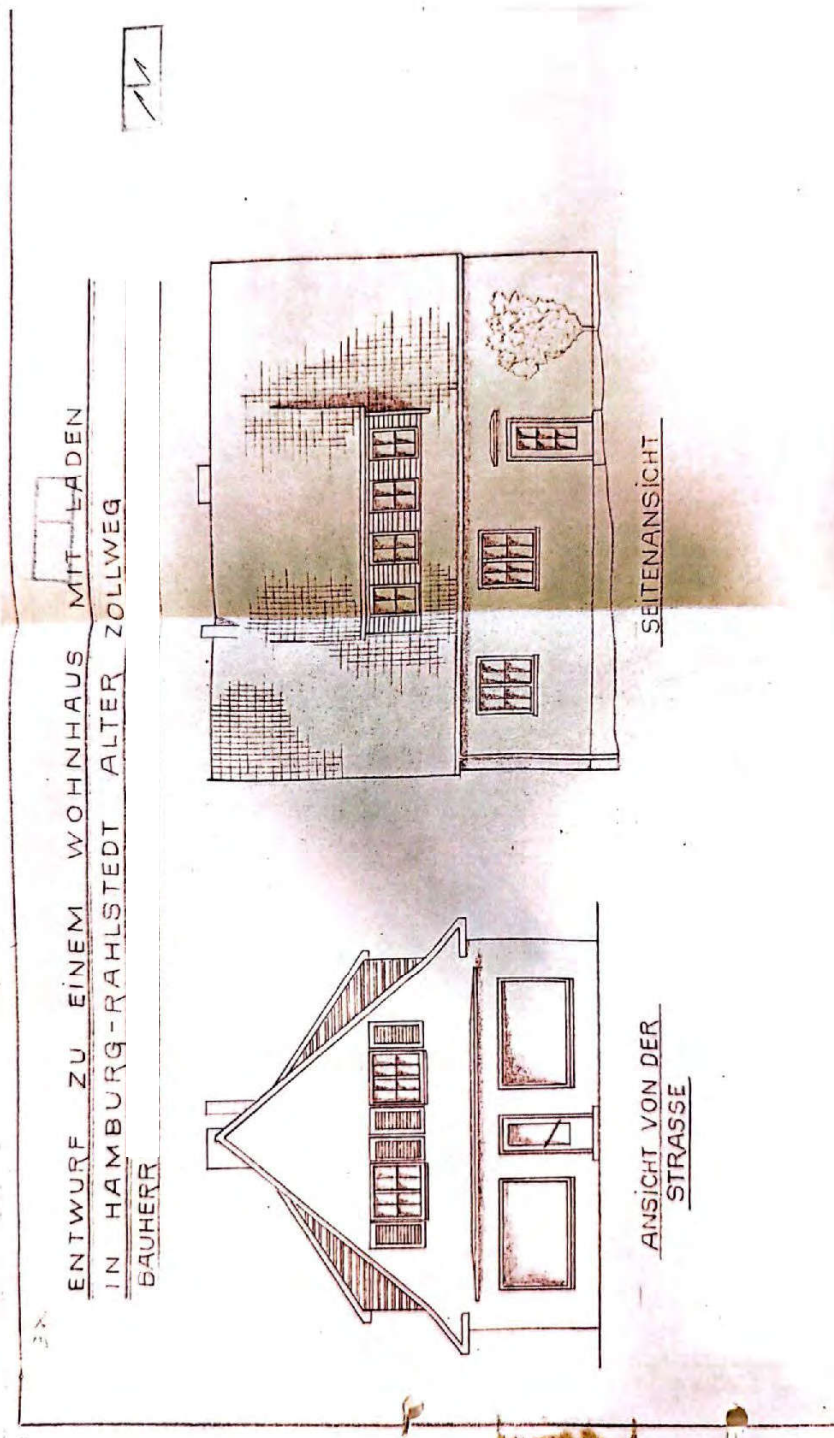


Scanned with CamScanner Mit CamScanner gescannt

Bild 1: Ursprung Ansichten, Grundrisse (nicht ausgeführt)

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 2 von 21



Mit CamScanner gescannt

Bild 2: Ursprung Ansichten (nicht ausgeführt)

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 3 von 21

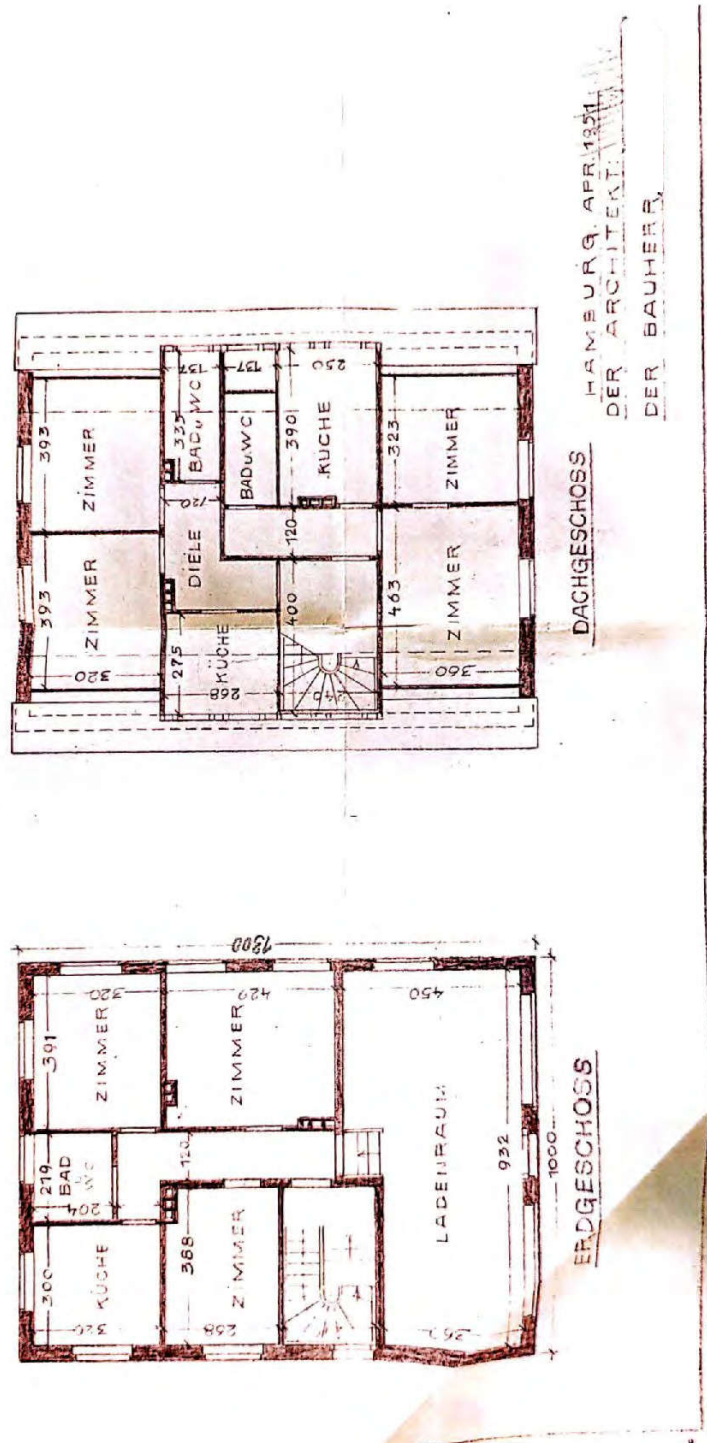


Bild 3: Ursprung Grundrisse (nicht ausgeführt)

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 4 von 21

Mit CamScanner gescannt

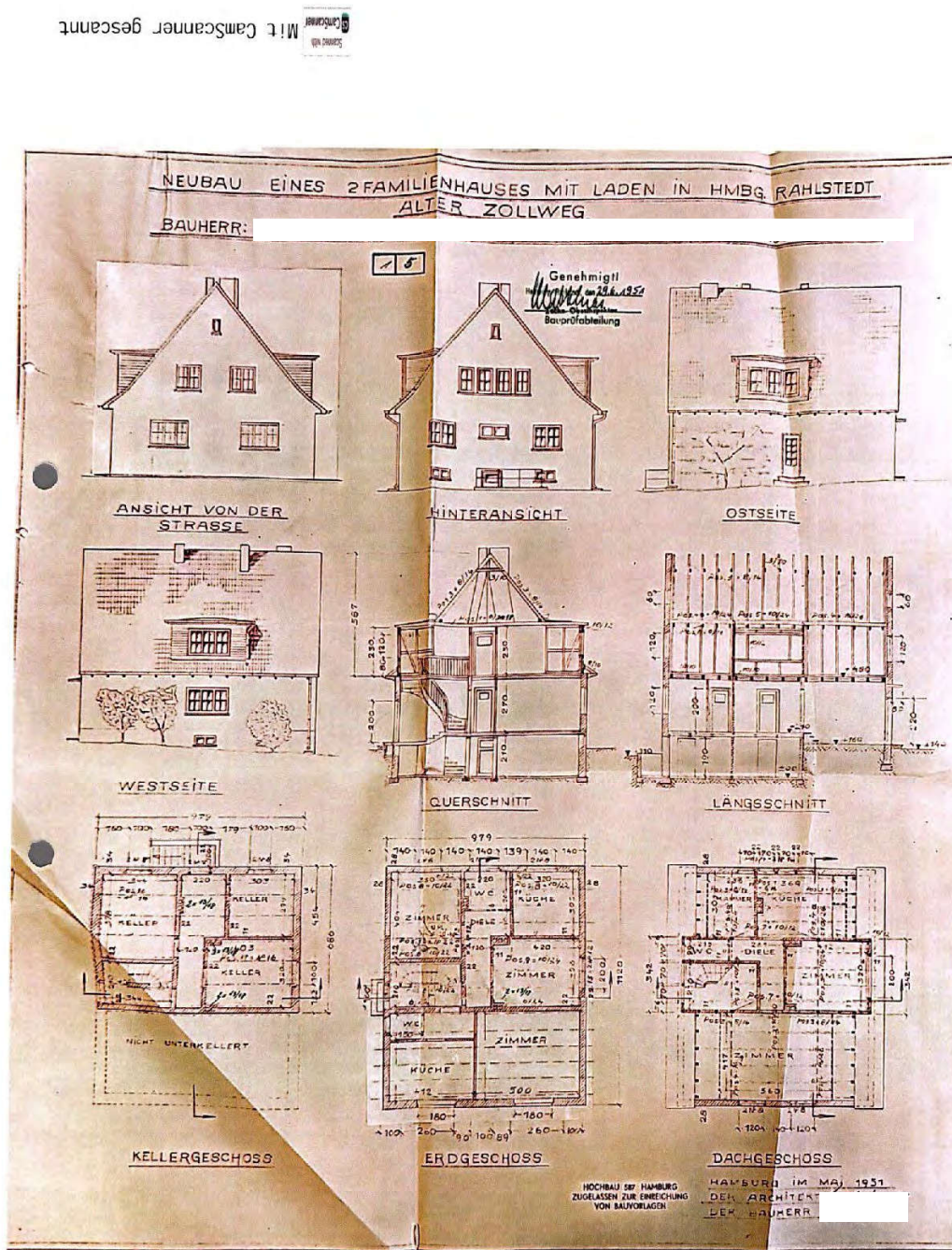


Bild 4: aktuell Gesamtplan Wohnhaus

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 5 von 21

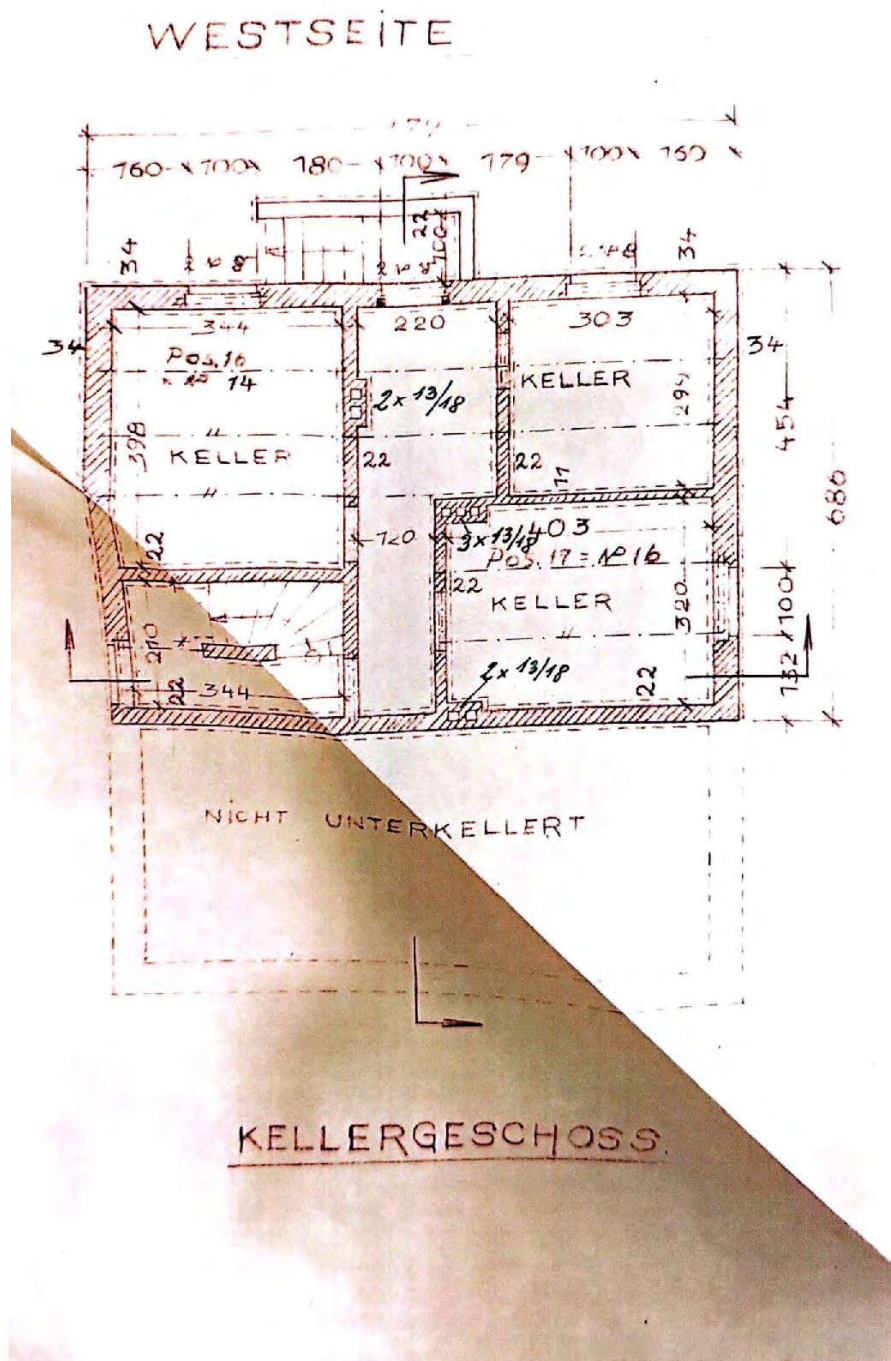
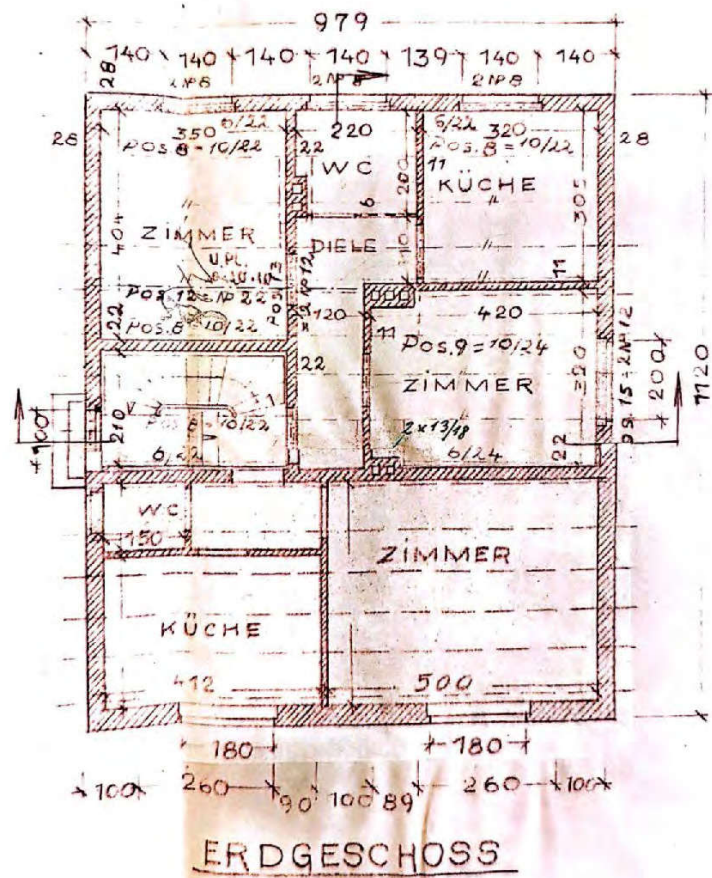
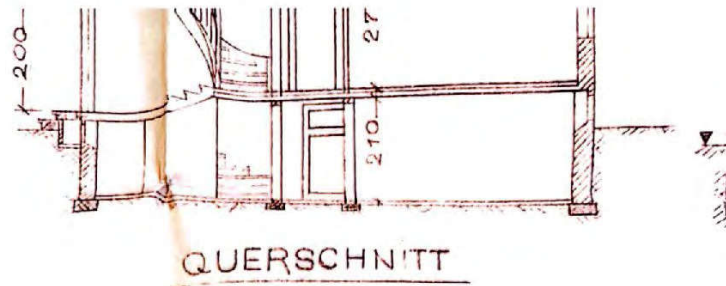


Bild 5: aktuell Grundriss Teilkeller Wohnhaus

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 6 von 21



Scanned with
CamScanner

Bild 6: aktuell Grundriss Erdgeschoss Wohnhaus

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 7 von 21

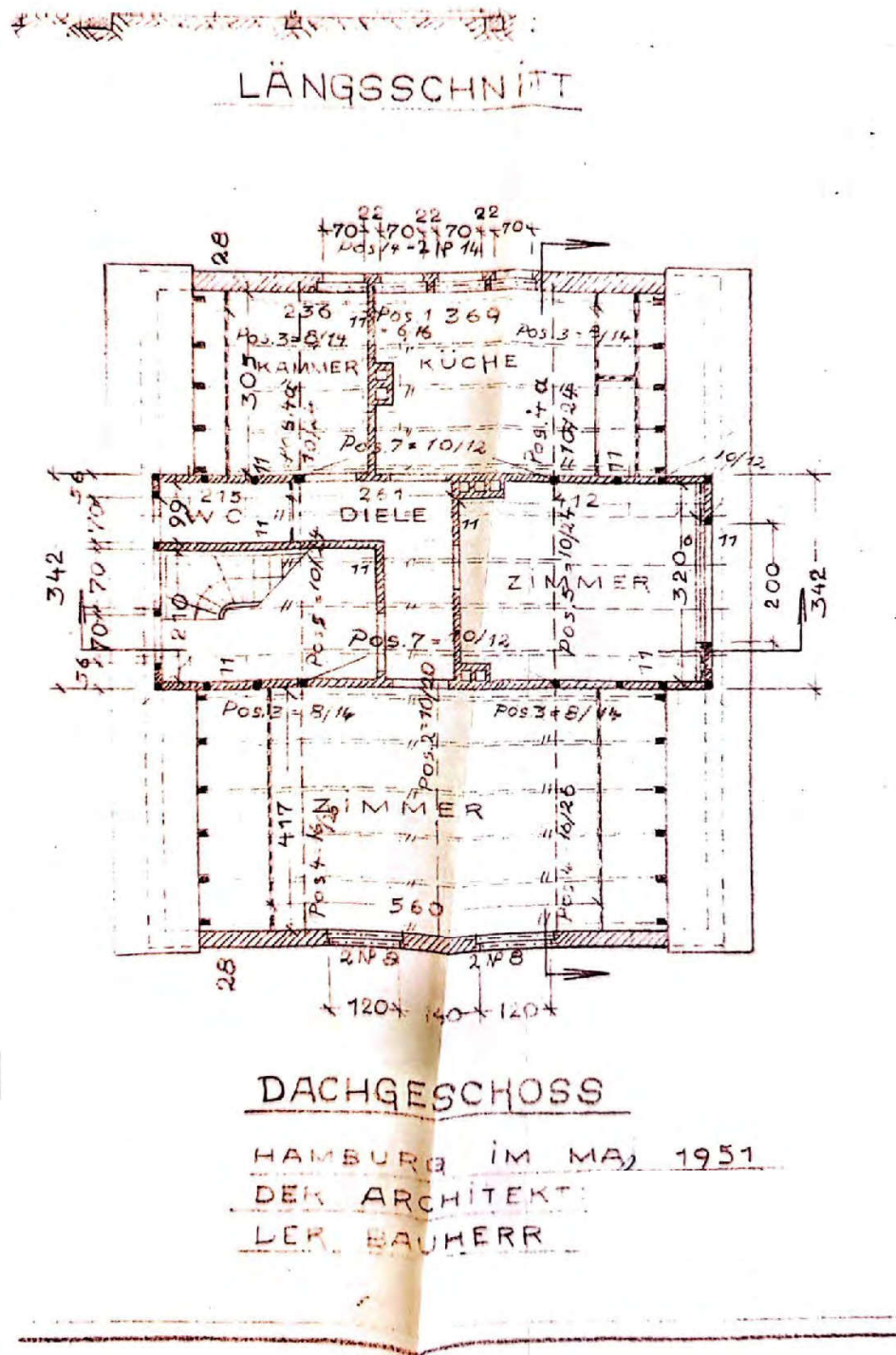


Bild 7: aktuell Grundriss Dachgeschoss Wohnhaus

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 8 von 21

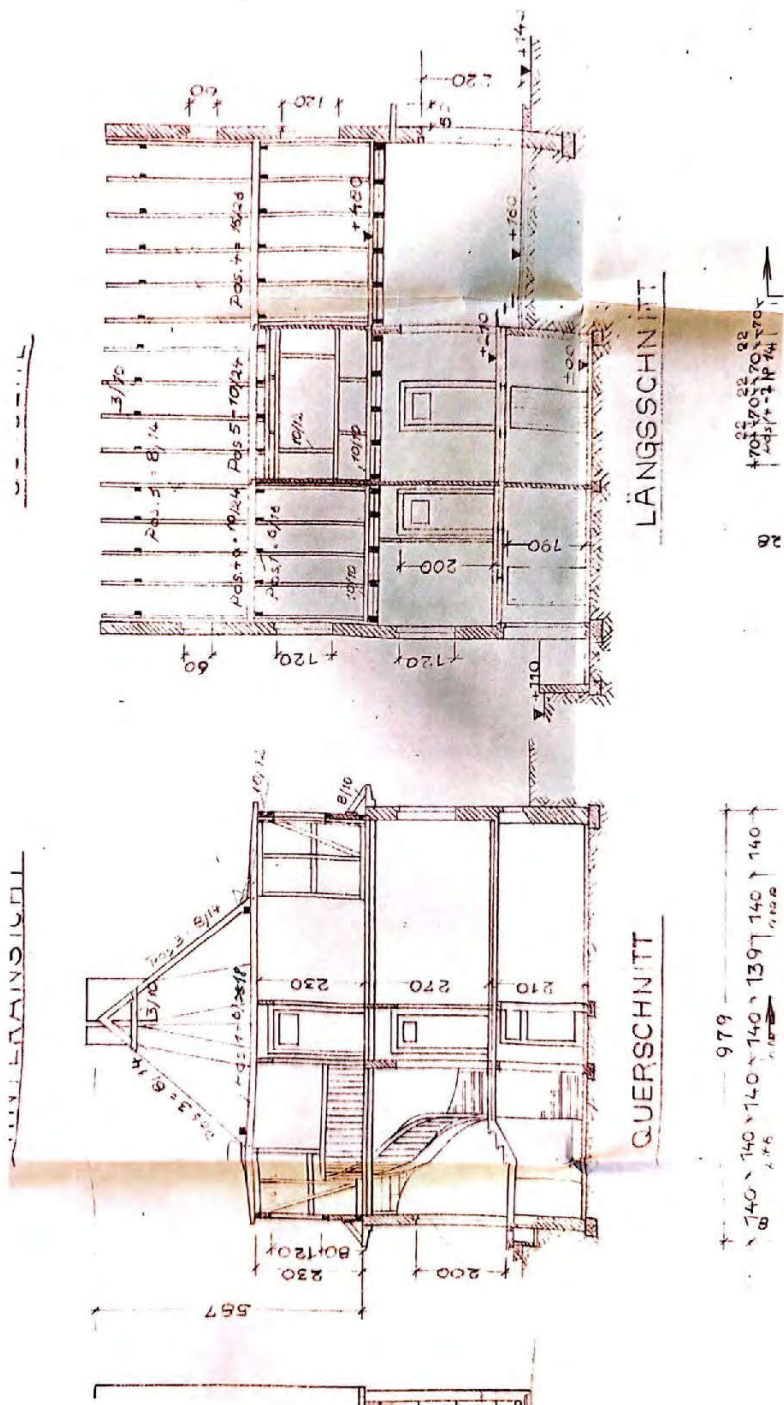


Bild 8: aktuell Querschnitt / Längsschnitt

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 9 von 21

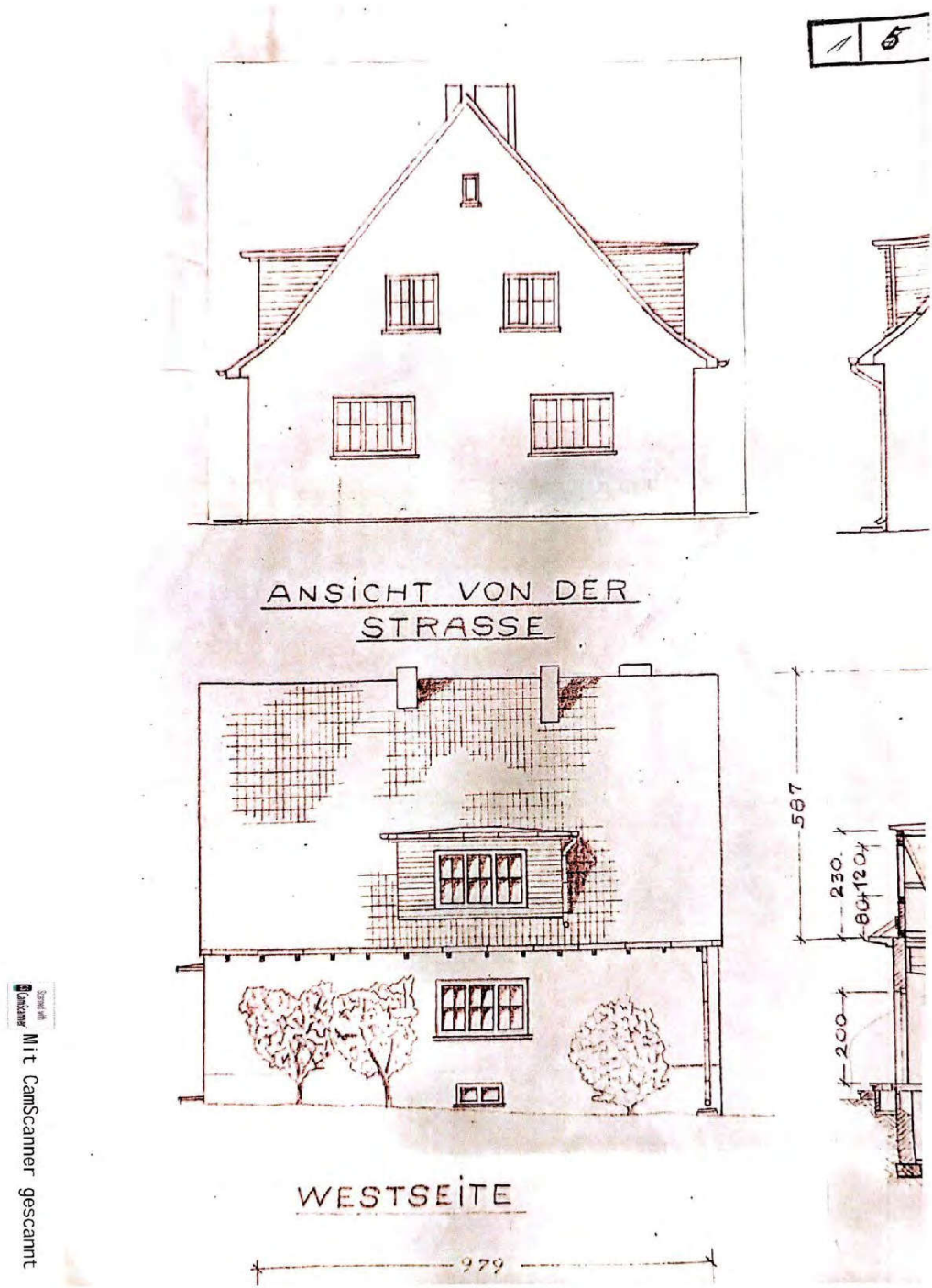


Bild 9: aktuell Ansichten

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 10 von 21



Mit CamScanner gescannt

Bild 10: aktuell Ansichten

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 11 von 21

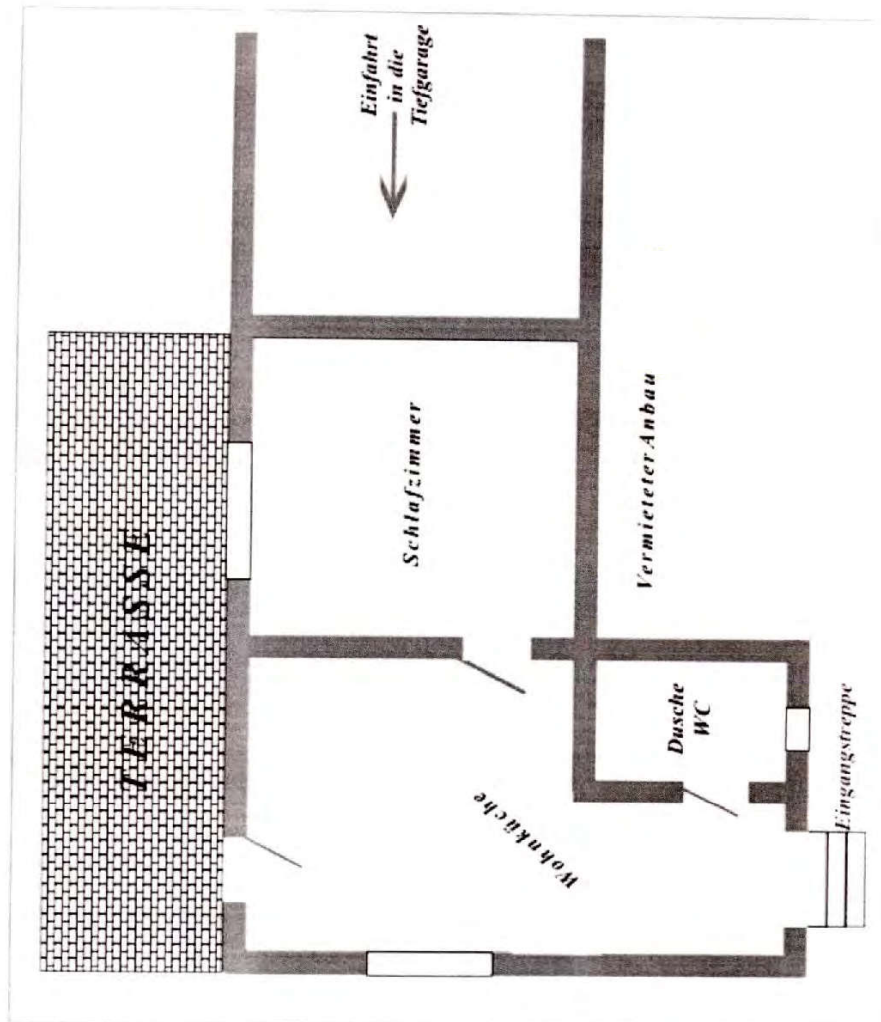


Bild 11: aktuell Anbau Grundriss

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 12 von 21

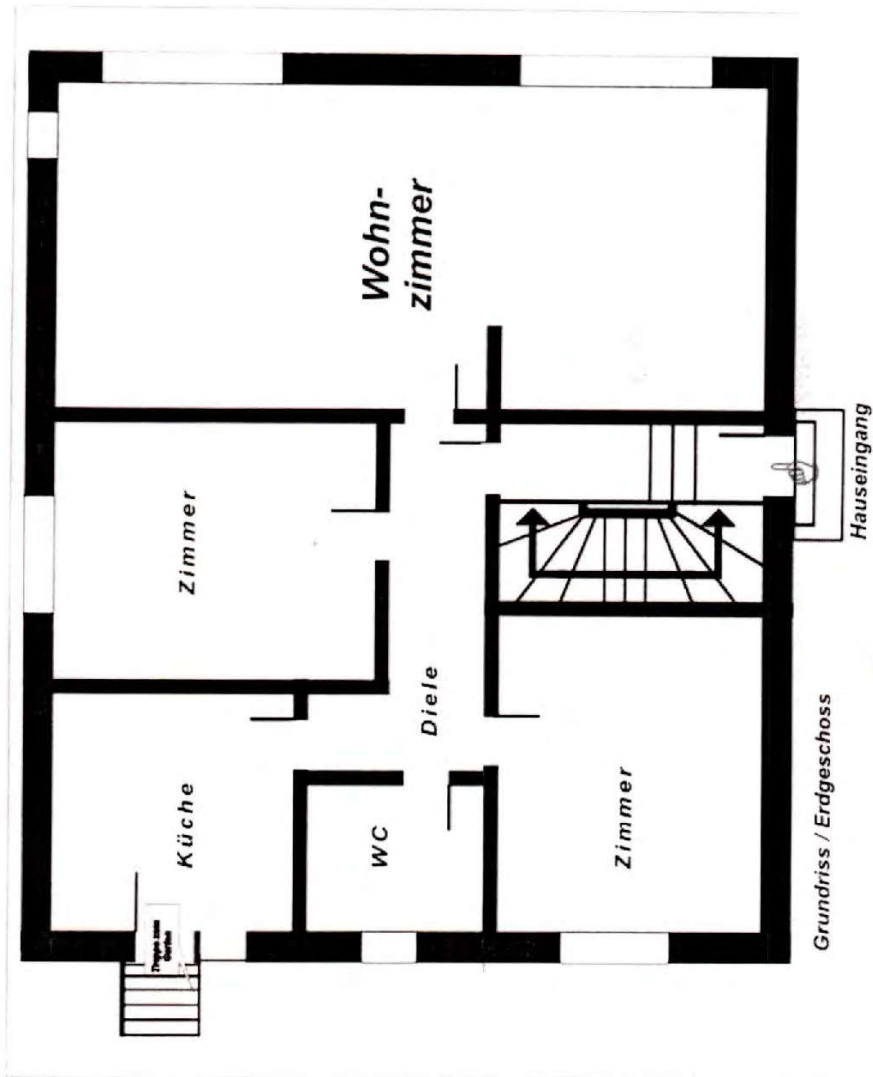


Bild 12: aktuell Haupthaus Grundriss EG

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 13 von 21

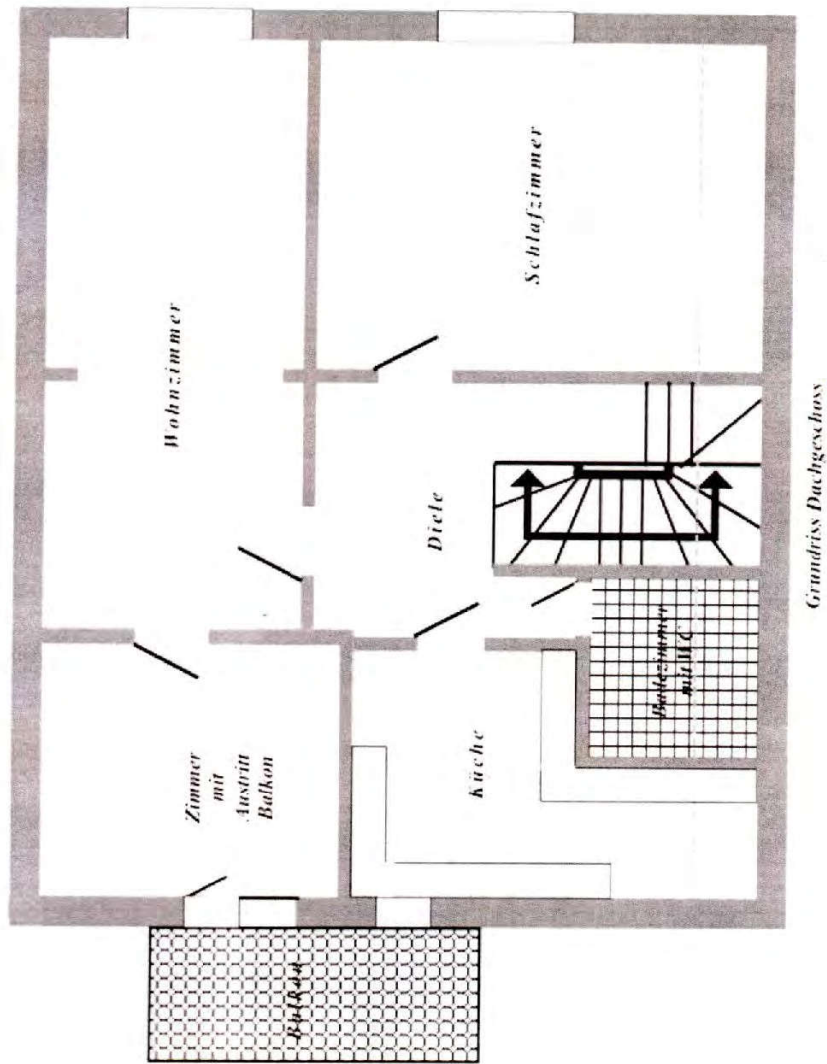


Bild 13: aktuell Haupthaus Grundriss DG

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 14 von 21

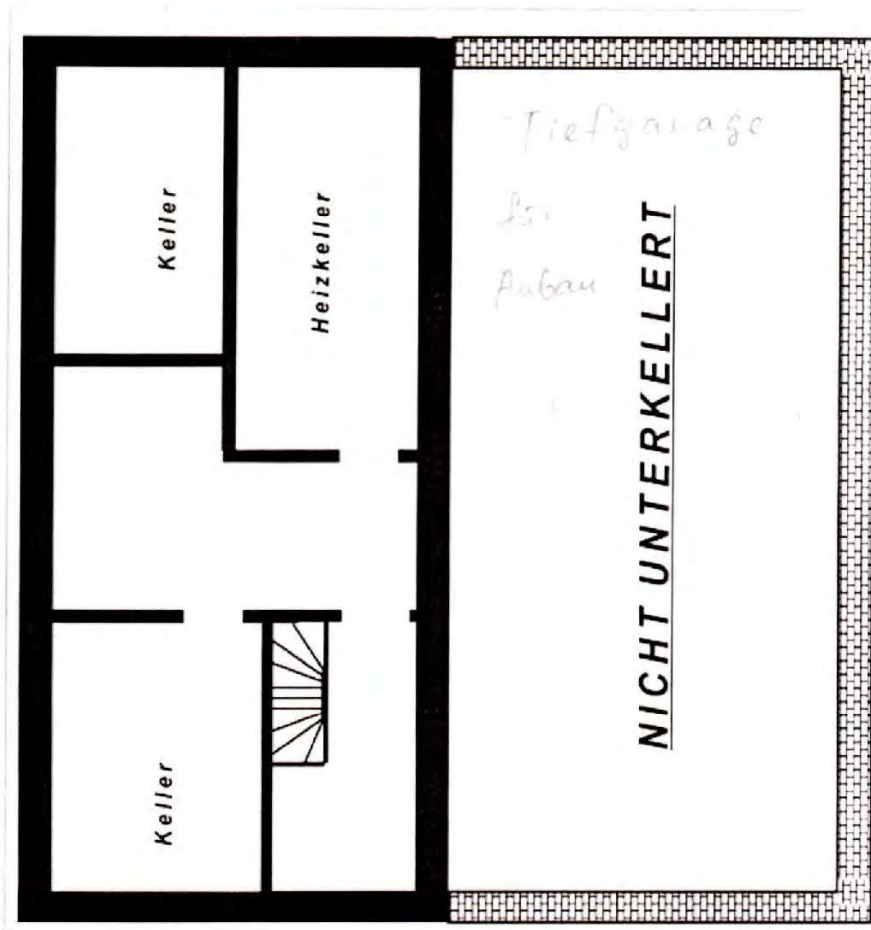
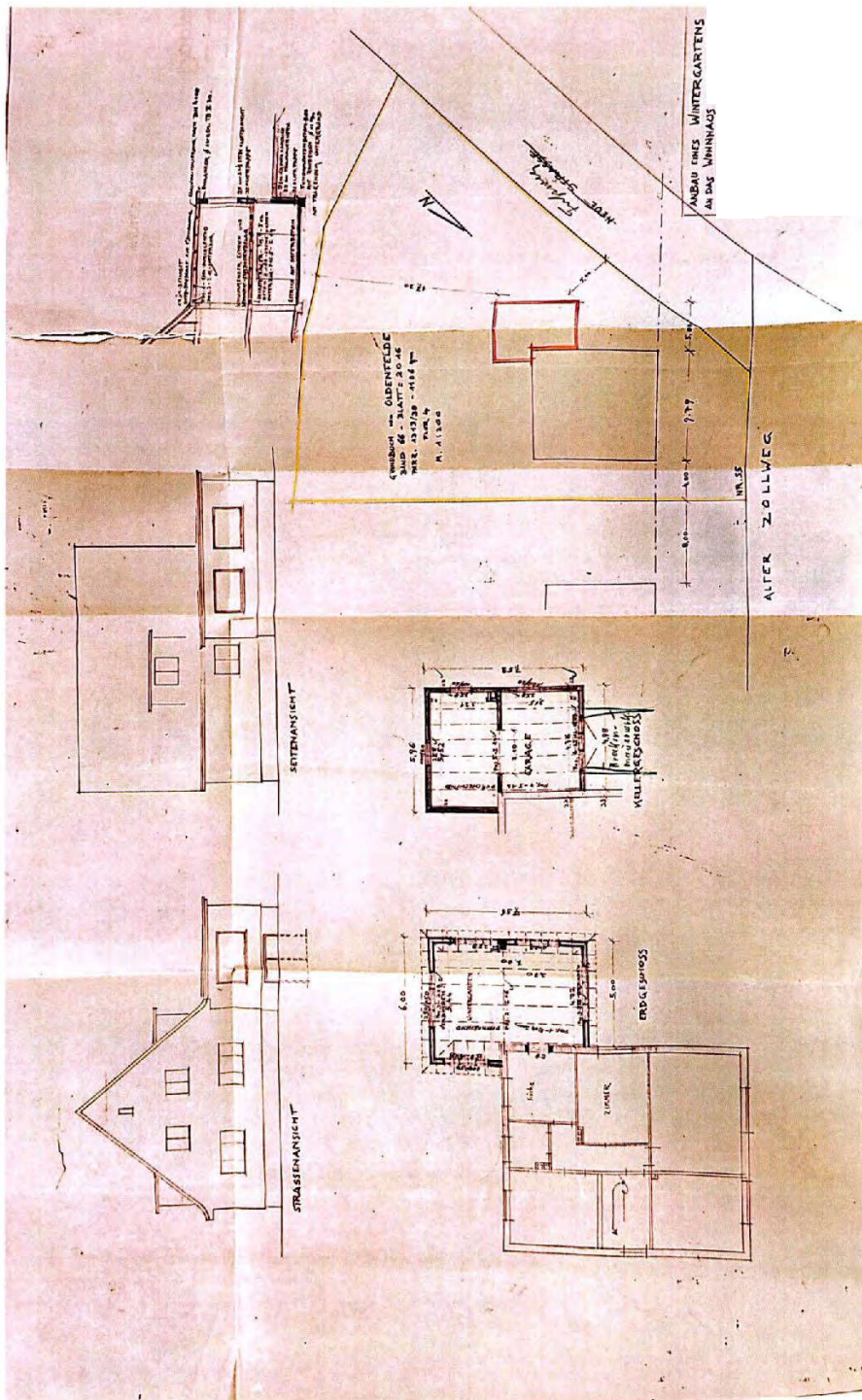


Bild 14: aktuell Haupthaus Grundriss KG

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 15 von 21



Mit CamScanner gescannt

Bild 15: aktuell Anbau Wintergarten (Gesamtplan)

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 16 von 21

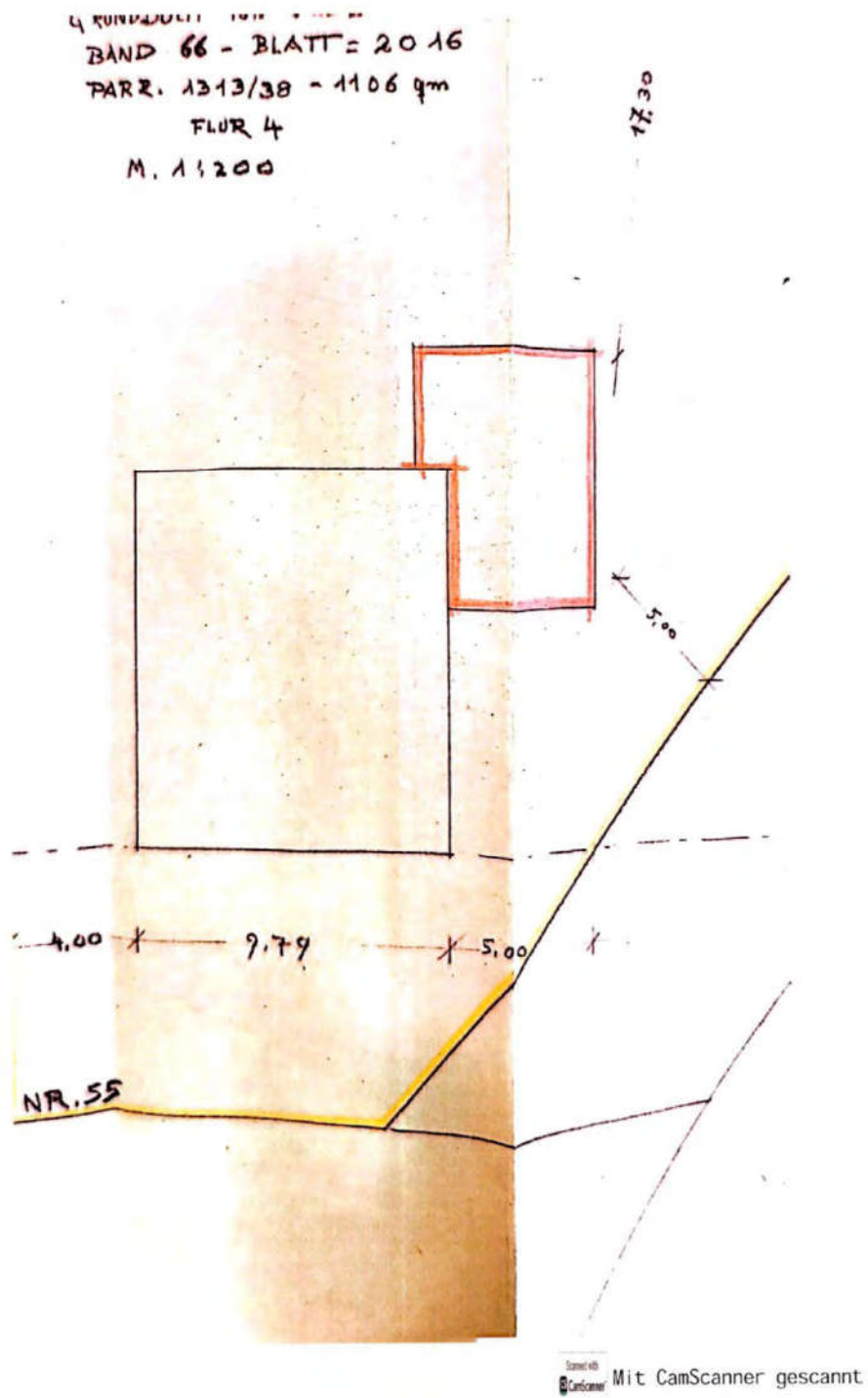
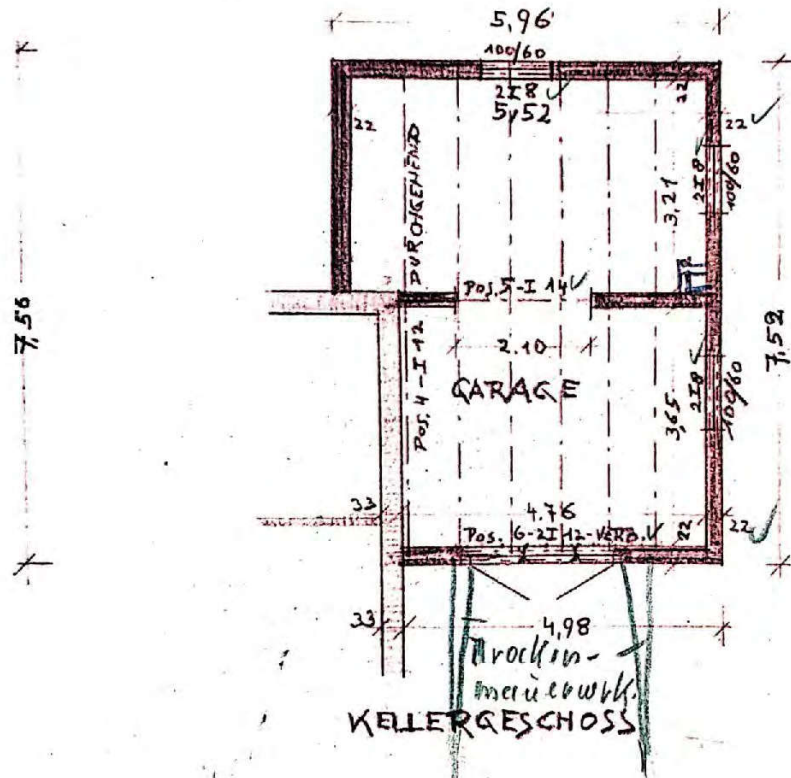


Bild 16: aktuell Anbau Lageplan

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 17 von 21

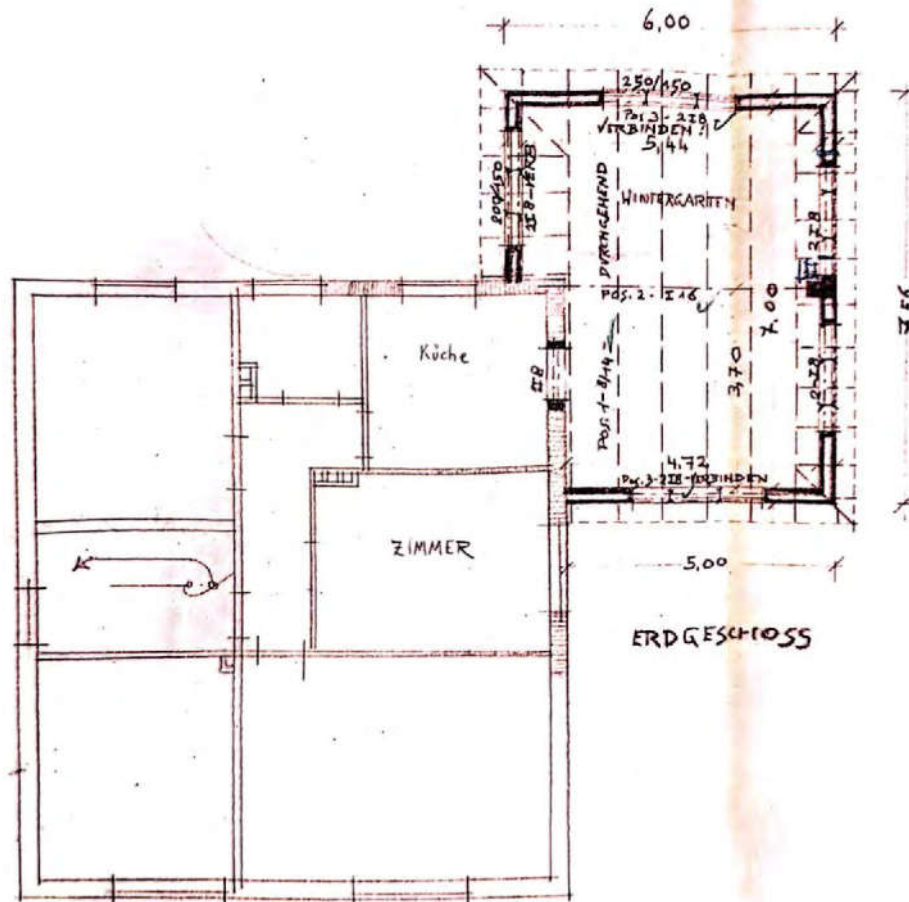


Mit CamScanner gescannt

Bild 17: aktuell Anbau Wintergarten Grundriss KG / Garage

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 18 von 21



Mit CamScanner gescannt

Bild 18: aktuell Anbau Wintergarten Grundriss EG

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 19 von 21

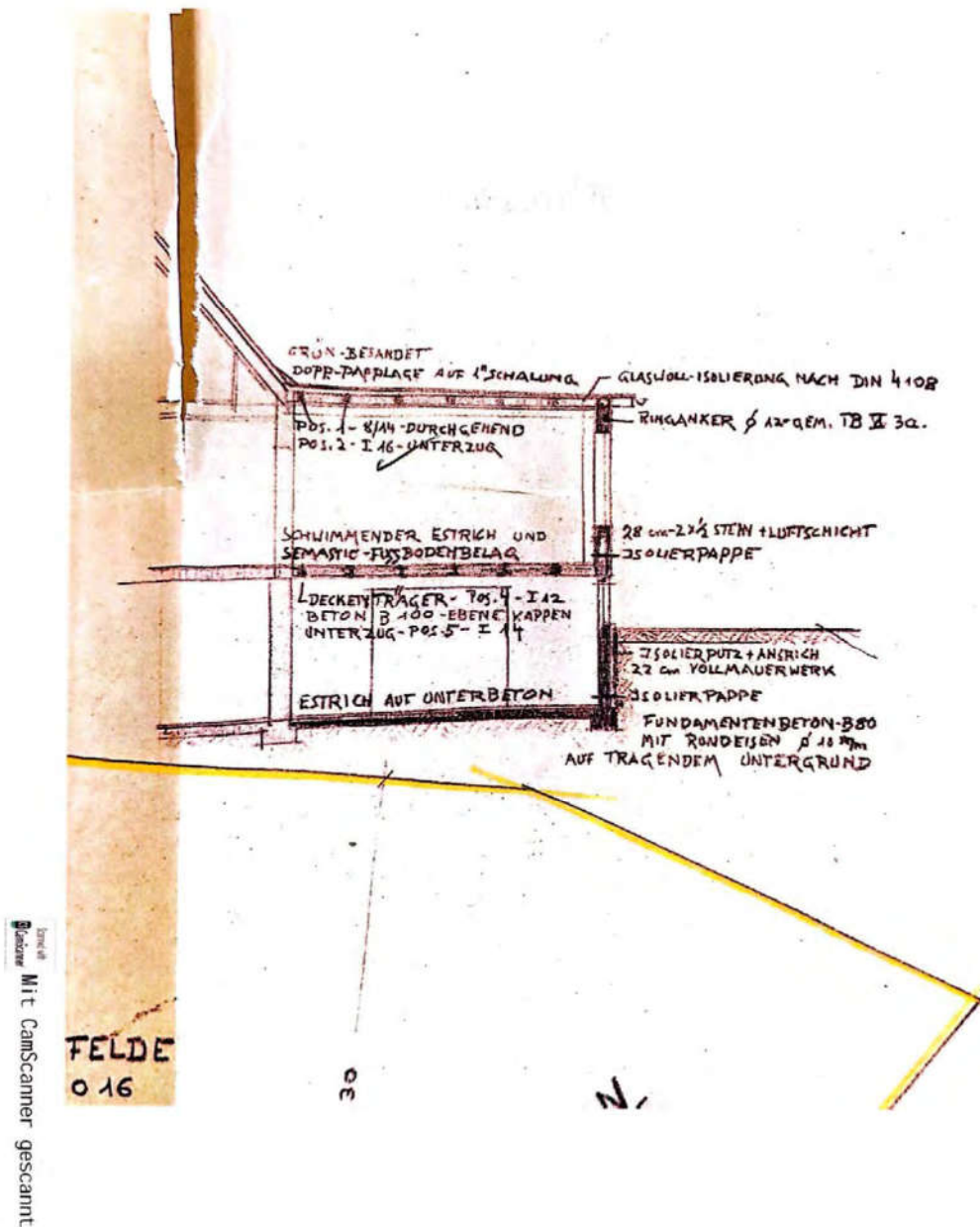


Bild 19: aktuell Anbau Wintergarten Querschnitt

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 20 von 21

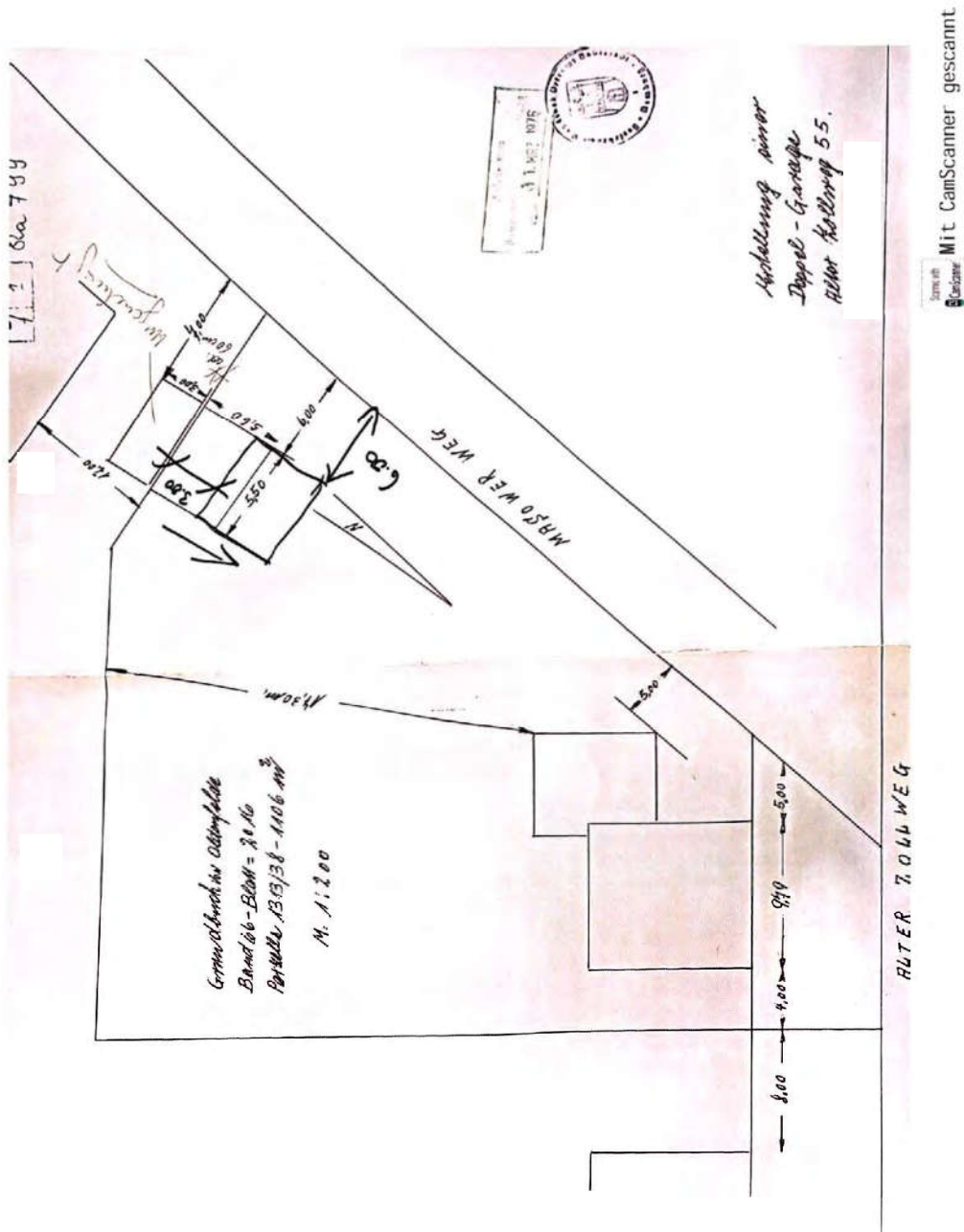


Bild 20: aktuell Garagen Lageplan

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 21 von 21

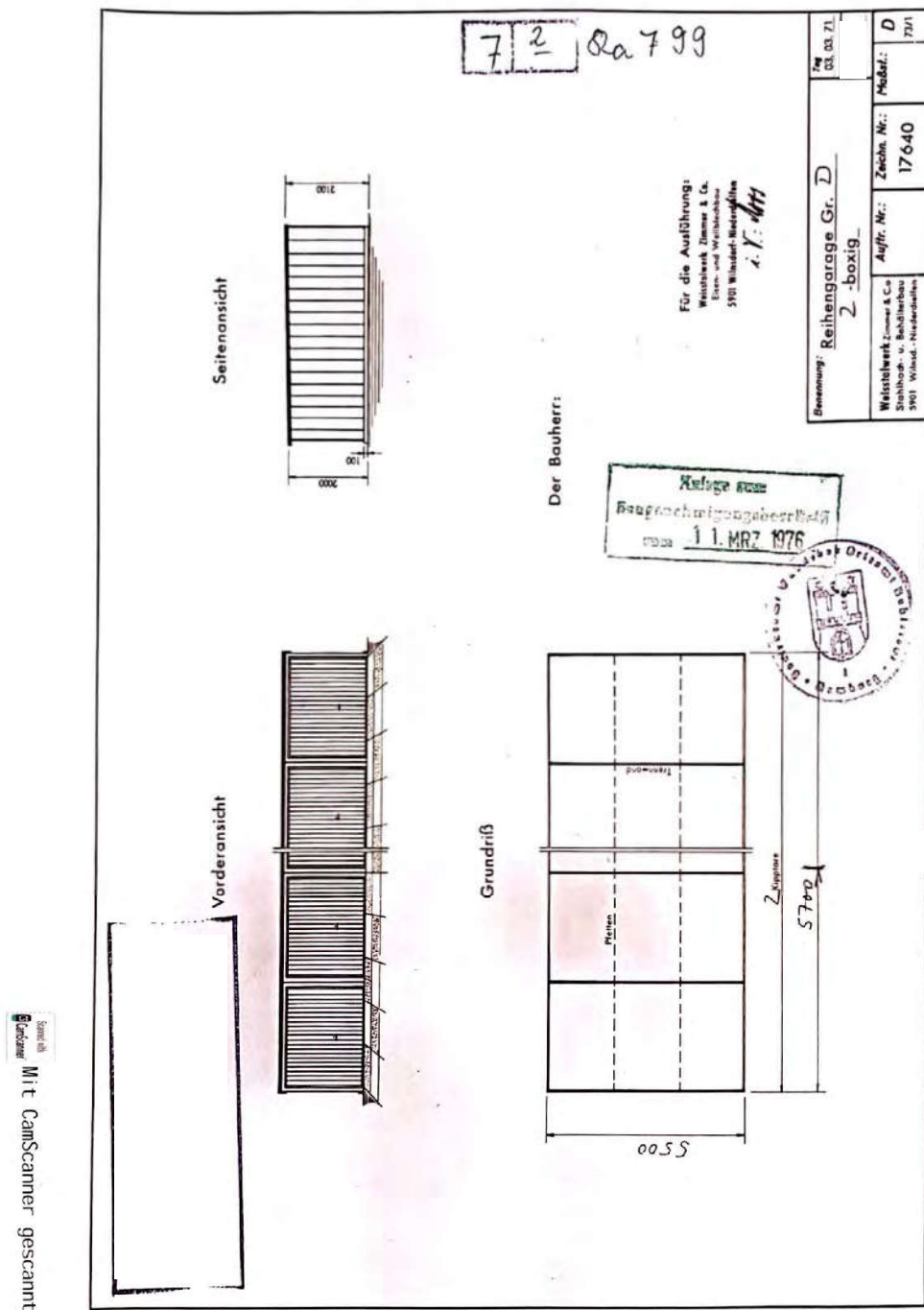


Bild 21: aktuell Doppelgarage Ansichten, Grundriss

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnung / Wohnflächen-Zusammenstellung

Seite 1 von 2

Zusammenstellung der Wohnfläche Wohnung EG (Grundlage Aufmaß)

Erdgeschoss	
Flur	ca. 05,89 m ²
Zimmer 1	ca. 13,88 m ²
Zimmer 2	ca. 13,60 m ²
Zimmer 3	ca. 36,18 m ²
Küche	ca. 09,58 m ²
Duschbad	ca. 04,17 m ²
Gesamt EG	ca. 83,30 m² rd. 84. m²

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnung / Wohnflächen-Zusammenstellung

Seite 2 von 2

Zusammenstellung der Wohnfläche Wohnung DG sowie Anbau Wohnung EG

Dachgeschoss	
Flur	ca. 05,22 m ²
Kammer	ca. 07,20 m ²
Bad	ca. 02,13 m ²
Zimmer 1	ca. 13,18 m ²
Zimmer 2	ca. 23,35 m ²
Küche	ca. 11,25 m ²
Balkon	ca. 01,25 m ²
Gesamt DG	ca. 63,58 m² rd. 64. m²

Anbau Wohnung EG	
Gesamtwohnfläche	ca. 38,00 m ²
Gesamt Anbau Wohnung EG	ca. 38,00 m²

Hinweis:

Zu den vorermittelten Wohnflächen können Abweichungen vorhanden sein. Die Wohnflächen konnte aufgrund fehlender Innenbesichtigung durch ein örtliches Aufmaß nicht überprüft werden. Somit können die Einzelraumflächen der Wohnungen als auch die Gesamtwohnflächen nur annähernd – auf Grundlage von Zeichnungen - angenommen werden. Eine entsprechende Haftung gegen-über dem Sachverständigen zur Gesamtwohnfläche bzw. zu einzelnen Raumgrößen ist daher grundsätzlich ausgeschlossen.

Anlage 8: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 1



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2024-2120005166
17. Juni 2024

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS
BAULASTENVERZEICHNIS**

Ihr Zeichen: Alter Zollweg 55, Massower Weg

Für das Flurstück 1540 ---

der Gemarkung Oldenfelde ---

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 Bauaufsichtsienstelle 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**

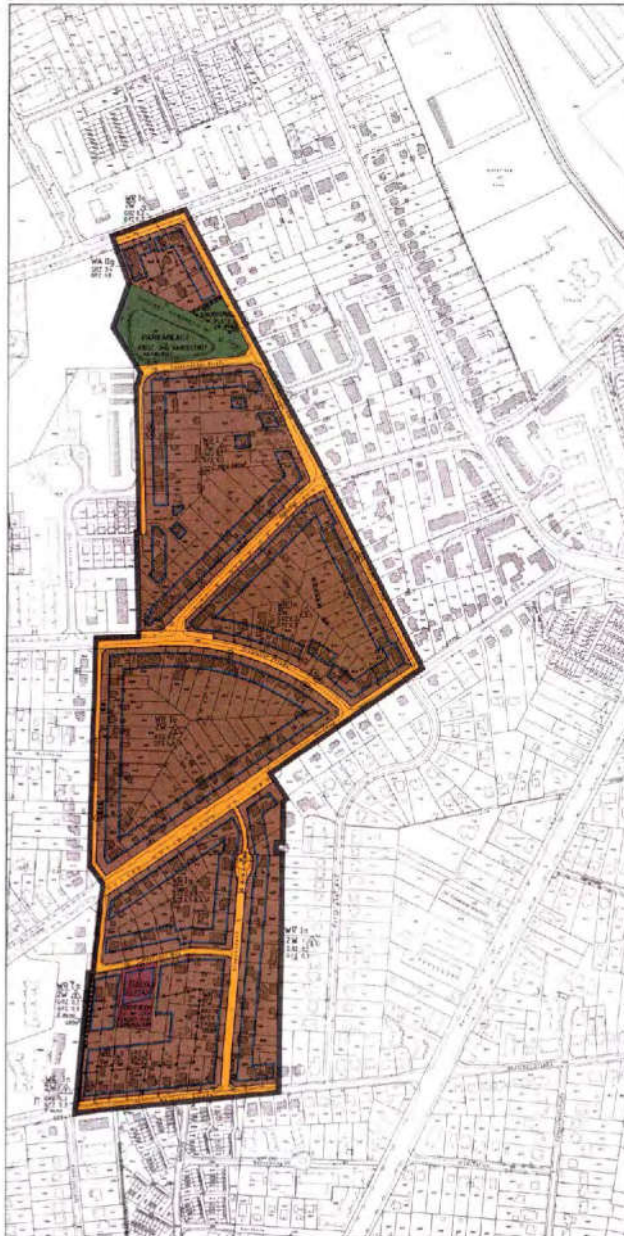
LGV-F50.01-02.2024



Sonja Krüger

Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 1 von 9



Bebauungsplan Rahlstedt 95

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Bienes Wohngebiet
- Allgemeines Wohngebiet
- z.B. ZW Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- Grünflächenanteil
- ZW Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Offene Bauweise
- mit Einzelhäusern zulässig
- Geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- F wird Höchstgröße der Baugrunderfläche
- Fläche für den Gemeindefriedhof
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Grünfläche
- HSB Freie und Hansestadt Hamburg
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Erhaltung von Einzelhäusern
- Umgrenzung der Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Kennzeichnungen

- Vorhandenes Gebäude

Hinweise

Hilfsgesetz ist die Sammelungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 mit der Änderung vom 19. Dezember 1984 (Bundgesetzblatt I, 1977 Seite 1714, 1984 Seite 2455).

Liegenschafts- und Höhenangaben in Metern.

Der Kartennassstich Maßstabvermerk entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom August 1991.

Gleich siehe Karte



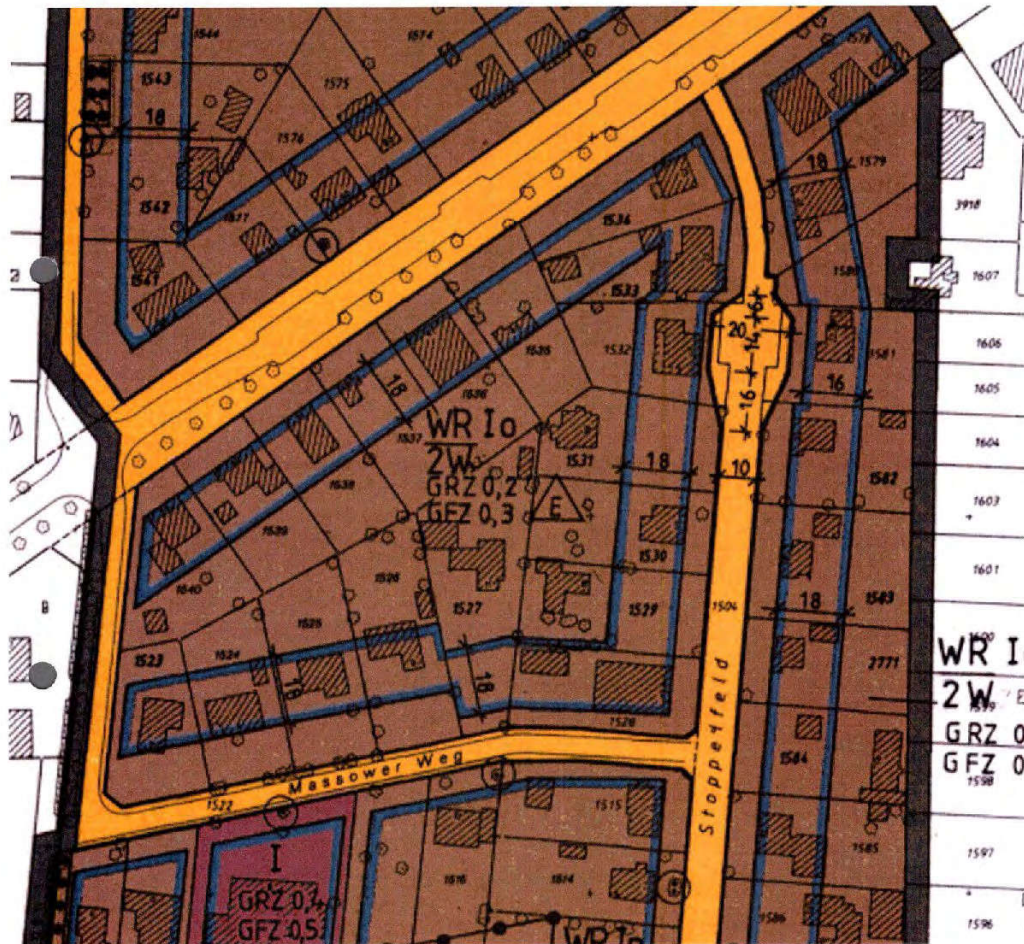
FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bebauungsplan
Rahlstedt 95
 Maßstab 1:2000
 Bezirk **Wandsbek** Ortschaft 524

Mr 24249

Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 2 von 9



Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 3 von 9

Nr. 2

Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1993

11

11. Innerhalb von Bauflächen sind Bäume mit mehr als 80 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden) zu erhalten, sofern dadurch die Durchführung zulässiger Bauvorhaben nicht unzumutbar erschwert wird. Für infolge baulicher Maßnahmen zu beseitigende Bäume sind an anderer Stelle des betreffenden Grundstücks Ersatzpflanzungen vorzunehmen; dabei sind für jeden zu beseitigenden Baum drei Bäume zu pflanzen.
12. Für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte einheimische Arten zu verwenden. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen.
13. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
14. Entlang Berner Straße und Fasanenweg sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.
15. Im allgemeinen Wohngebiet des Eckbereichs Berner Stieg/ Kriegkamp/Alte Berner Straße auf den Flurstücken 698, 699 und 2290 der Gemarkung Oldenfelde sowie auf den Flurstücken 45, 46 und 1966 der Gemarkung Meiendorf sind Verkaufsräume und Verkaufsflächen, deren Zweck auf den Verkauf von Arrikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig.
16. Im allgemeinen Wohngebiet auf den Flurstücken 93, 99 und 3820 der Gemarkung Meiendorf am Fasanenweg sowie auf den Flurstücken 864 und 865 der Gemarkung Oldenfelde an der Hermann-Balk-Straße werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 mit der Änderung vom 19. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I 1977 Seite 1764, 1986 Seite 2665) ausgeschlossen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Ausgefertigt Hamburg, den 15. Januar 1993.

Der Senat

Gesetz
über den Bebauungsplan Rahlstedt 95

Vom 15. Januar 1993

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Rahlstedt 95 für den Geltungsbe-
reich zwischen Greifenberger Straße und Wolliner Straße,
westlich Arnswalder Straße (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 526)
wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Greifenberger Straße — Arnswalder Straße — Alter Zollweg —
Nordost- und Südgrenze des Flurstücks 1578, Ostgrenze des
Flurstücks 1579, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 1580,
Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 1581, Ostgrenzen der
Flurstücke 1582, 1583, 2271, 1584 bis 1588, 3908, 3909 und
1501 der Gemarkung Oldenfelde — Wolliner Straße — West-
grenze des Flurstücks 1521, West- und Nordgrenze des Flur-
stücks 2625 der Gemarkung Oldenfelde — Massower Weg —
Alter Zollweg — Bubliizer Straße — Treptower Straße — West-
grenzen der Flurstücke 2398, 2961, 2962 und 3602 der Gemarkung
Oldenfelde — Swinemünder Straße — über das Flurstück
2389, Westgrenze des Flurstücks 1085 der Gemarkung Olden-
felde.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm
beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zu kosten-
freier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 14. Juli 1992 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1257, 1284), bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, daß er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
3. Unbeachtlich sind
 - a) eine Verletzung der in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und

Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 4 von 9

12

Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1993

Nr. 2

b) Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in den Fällen des Buchstabens a innerhalb eines Jahres, in den Fällen des Buchstabens b innerhalb von sieben Jahren seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Die Gebäudehöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden 9 m und bei zweigeschossigen Gebäuden 11 m über öffentlichem Gehweg nicht überschreiten.
2. Unterschiedliche Drenpelhöhen sind unzulässig.
3. Die Dachneigung darf nicht weniger als 30 Grad betragen.
4. Innerhalb der überbaubaren Flächen ist eine rückwärtige Bebauung zulässig, wenn ein Abstand von 25 m zur vorderen Bebauung eingehalten wird.
5. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 50 cm über Geländehöhe liegen.
6. Im Bereich der vorderen Bebauung sind Garagen und Stellplätze mit Schutzdächern nur zwischen der vorderen Baugrenze und der rückwärtigen Außenwand des Gebäudes zulässig. Im Bereich der rückwärtigen Bebauung sind Garagen und Stellplätze mit Schutzdächern nur in den seitlichen Abstandsflächen zur Nachbargrenze zulässig.
7. Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile sind gemeinsame Grundstückszufahrten vorzusehen.
8. Pergolen auf ebenerdigen Stellplätzen sind zu begrünen.
9. Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Einzelbäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
10. Für die nach der Planzeichnung innerhalb von umgrenzten Flächen zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, daß Charakter und Umfang einer geschlossenen Gehölzpflanzung erhalten bleiben.
11. Innerhalb von Bauflächen sind Bäume mit mehr als 80 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden) zu erhalten, sofern dadurch die Durchführung zulässiger Bauvorhaben nicht unzumutbar erschwert wird. Für infolge baulicher Maßnahmen zu beseitigende Bäume sind an anderer Stelle des betreffenden Grundstücks Ersatzpflanzungen vorzunehmen; dabei sind für jeden zu beseitigenden Baum drei Bäume zu pflanzen.
12. Für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte einheimische Arten zu verwenden. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen.
13. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
14. Im allgemeinen Wohngebiet auf den Flurstücken 1519 bis 1521 und 3983 der Gemarkung Oldenfelde an der Wolliner Straße werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 mit der Änderung vom 19. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I 1977 Seite 1764, 1986 Seite 2665) ausgeschlossen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Ausgefertigt Hamburg, den 15. Januar 1993.

Der Senat

Gesetz über den Bebauungsplan Rahlstedt 96

Vom 15. Januar 1993

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Rahlstedt 96 für den Geltungsbereich zwischen Timmendorfer Straße und Wolliner Straße, westlich Bargteheider Straße (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 526) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Wolliner Straße — Bargteheider Straße — Kohövedstraße — Timmendorfer Straße — über das Flurstück 4545, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 2823, Südgrenzen der Flurstücke

2824 bis 2836, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 2837 der Gemarkung Alt-Rahlstedt — Timmendorfer Straße — West- und Nordgrenze des Flurstücks 136, Westgrenzen der Flurstücke 196, 200 bis 203, 2596, 204, 3651, 3650 und 206 bis 211, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 214 der Gemarkung Oldenfelde.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 5 von 9

Freie und Hansestadt Hamburg
 Stadtplanungsamt
 L.F.Nr. 1991 0113
 Alter Zollweg 55, 20147 Hamburg 11
 Telefon 33 00 32 82/32 93
 BN. 9.41-32 92/32 93

Archiv

Begründung
 zum Bebauungsplan Rahlstedt 95

15. Jan. 1993

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 14. Juli 1992 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1257, 1284). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 4/85 vom 12. Februar 1985 (Amtlicher Anzeiger Seite 469) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat nach der Bekanntmachung vom 4. April 1985 (Amtlicher Anzeiger Seite 729) stattgefunden. Wegen einer im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzung nach § 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB über die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mußte das Planverfahren nach § 233 Absatz 5 Satz 1 BauGB am 30. November 1987 erneut eingeleitet und der 1985 gefaßte Aufstellungsbeschluss gleichzeitig aufgehoben werden (Aufstellungsbeschluss W 14/87, Amtlicher Anzeiger Seite 2357). Im Hinblick auf den bisherigen Verfahrensablauf ist nach § 3 Absatz 1 Nummer 3 BauGB von einer erneuten Bürgerbeteiligung mit Unterrichtung und Erörterung abgesehen worden. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach den Bekanntmachungen vom 16. September 1988 und 19. Oktober 1988 (Amtlicher Anzeiger Seiten 1789, 1982) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, wodurch die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. Die Änderungen konnten ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 BauGB wurde beachtet.

Das Plangebiet ist um die Flächen Arnswalder Straße — Greifenberger Straße — Am Fleet Venbrook — Gemarkungsgrenze Oldenfelde/Meiendorf — Redderblock verkleinert worden, da die Verkehrsplanung für die Berner Straße noch nicht abgeschlossen ist.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dar. Der Alte Zollweg ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll der Charakter von Einfamilienhausgebieten erhalten und auf Dauer geschützt werden. Dieser Charakter wird geprägt durch straßenparallele Randbebauung, eingeschossige Gebäude, freistehende Einfamilienhäuser sowie vereinzelt Doppelhäuser bzw. zweigeschossige Einfamilienhäuser. In Teilbereichen ist eine rückwärtige Bebauung vorhanden.

Der Bebauungsplan ist notwendig, weil in den letzten Jahren auf der Grundlage der Verordnung über den Baustufenplan Rahlstedt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) in verstärktem Maße Mehrfamilienhäuser errichtet wurden, die in Art und Umfang keinen Bezug zur angrenzenden Bebauung erkennen lassen und das Stadt- und Landschaftsbild in erheblicher Weise beeinträchtigen. Diese Entwicklung wurde begünstigt durch ein Urteil des Hamburgischen Oberverwaltungsgerichtes vom 26. Mai 1983, wonach die im Baustufenplan Rahlstedt enthaltene „Zweiwohnungsklausel“ für von Anfang an als unwirksam erklärt wurde und ihre Anwendung nur in den „besonders geschützten“ Wohngebieten zuließ. Unter dem Begriff der Klausel ist eine Nutzungseinschränkung zu verstehen, die auf Grund der Baupolizeiverordnung für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21302-n) in Baustufenplänen festgesetzt wurde. Sie wird angewandt auf bestimmte Gebiete der ein- und zweigeschossigen offenen Bebauung und bestimmt, daß in diesen Bereichen nicht mehr als zwei Wohnungen pro Gebäude gebaut werden dürfen. Damit sollen Struktur und Eigenart vorhandener

Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 6 von 9

ner Einfamilienhausgebiete bewahrt und gegen nachteilige Veränderungen — wie z.B. durch den Bau von milieufremden Mehrfamilienhäusern gesichert werden.

Durch die Anwendung der vorgenannten Klausel auf die Bereiche Rahlstedts, die nach dem Baustufenplan für ein- und zweigeschossige offene Bebauung ausgewiesen waren, konnten größere typische Einfamilienhausgebiete erhalten werden. Durch das erwähnte Urteil ging jedoch die Schutzwirkung der Klausel für die meisten Einfamilienhausgebiete verloren. Als unmittelbare Folge hiervon mußten in diesen Gebieten zahlreiche Anträge auf Errichtung von Mehrfamilienhäusern genehmigt werden, wodurch ursprüngliche Wohnbereiche, Nachbarschaften und Straßenansichten stellenweise erheblich beeinträchtigt wurden.

Die eingetretene Entwicklung kann nur durch Schaffung neuen Planrechts aufgehalten werden, indem durch einen Bebauungsplan nach dem Bundesbaugesetz/Baugesetzbuch eine entsprechende Beschränkung festgesetzt wird. Die Klausel zur Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen unterscheidet sich von der bisherigen Ausweisung dadurch, daß die Bestimmung nicht mehr auf das Grundstück, sondern auf das Wohngebäude bezogen anzuwenden ist; außerdem sind für die Festsetzung nunmehr „besondere städtebauliche Gründe“ erforderlich. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird demnach das Ziel verfolgt, das im westlichen Bereich von Rahlstedt liegende, noch nahezu unversehrte Einfamilienhausgebiet in seiner Eigenart zu erhalten und das Eindringen maßstabsprengender Bauten zukünftig abzuwehren.

Auf der Grundlage der Stadtteilentwicklungsplanung für den Stadtteil Rahlstedt ist es wesentliche Zielsetzung, die vorhandene Nutzungsstruktur (überwiegend Einfamilienhäuser) zu erhalten. In einem Teilbereich, der bereits durch rückwärtige Bebauung gekennzeichnet ist, soll durch rückwärtige Bebauung auf großen Grundstücken eine maßvolle Verdichtung stattfinden. Die vorhandene Infrastruktur soll optimal ausgenutzt und möglichst vielen Menschen das Wohnen in guter Wohnlage ermöglichen, ohne den Charakter eines Einfamilienhausgebietes zu gefährden. Dabei werden auch die Belange von Natur- und Umweltschutz berücksichtigt.

4. Angaben zum Bestand

Das Gebiet wird geprägt durch straßenparallele Randbebauung mit ein- und zweigeschossigen freistehenden Einfamilienhäusern in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Mehrfamilienhäuser stehen an der Arnswalder Straße, am Redderblock, am Alten Zollweg sowie am Stoppelfeld. An der Greifenberger Straße befindet sich ein privates Alten- und Pflegeheim, am Massower Weg ein kirchlich genutztes Grundstück. Der Baublock Massower Weg — Stoppelfeld — Wolliner Straße — Plangrenze ist durch eine teilweise rückwärtige Bebauung gekennzeichnet.

Am Redderblock befinden sich ein Friseur und eine Metallgroßhandlung, am Alten Zollweg ein Malereibetrieb und eine Gaststätte, am Stoppelfeld ein Malereibetrieb, an der Wolliner Straße eine Hausgerätefirma und ein Architekturbüro.

Das gesamte Plangebiet ist durch Anpflanzungen sowie natürlich entstandenen Gehölzaufwuchs stark durchgrünt. Eine Vielzahl der Bäume hat einen Stammdurchmesser, der größer als 25 cm ist. Es handelt sich dabei um markante Großbäume. Auf den Grundstücken, die in den ver-

gangenen Jahren bebaut wurden bzw. auf denen eine Zweitbebauung vorgenommen worden ist, sind starke Einbußen an Grünsubstanz zu verzeichnen. Gleichzeitig ergibt sich dadurch ein hoher Versiegelungsgrad des Bodens durch Zufahrten, Wege usw.

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

Im überwiegenden Teil des Plangebiets wird unter Berücksichtigung des Bestandes reines Wohngebiet in offener Bauweise für eine ein- bzw. zweigeschossige Bebauung mit Einzelhäusern ausgewiesen. Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf maximal zwei pro Wohngebäude in den Blockrandbereichen soll den Einfamilienhauscharakter des Gebietes auf Dauer sichern. Für den im südlichen Plangebiet liegenden Blockinnenbereich zwischen Massower Weg und Wolliner Straße wird demgegenüber die Zahl der zulässigen Wohnungen auf eine pro Wohngebäude begrenzt, um den Nutzungsdruck auf die Blockinnenflächen möglichst gering zu halten. Außerdem kann damit sowohl der Versiegelungsgrad der Blockinnenflächen, der bestimmt wird durch die überbauten Flächen und die Erschließungswege, auf ein Minimum beschränkt, als auch die Zahl der notwendigen Kraftfahrzeugstellplätze auf den rückwärtigen Grundstücksteilen reduziert werden.

Durch die überwiegende Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern sowie der „Zweiwohnungsklausel“ wird eine die Maßstäbe der bestehenden Siedlung sprengende Bebauung verhindert. In Teilbereichen am Redderblock, am Massower Weg, am Alten Zollweg, an der Arnswalder Straße sowie an der Straße Stoppelfeld sind Mehrfamilienhäuser vorhanden, die nach Art und Umfang keinen Bezug zur umgebenden Bebauung aufweisen und dadurch das Siedlungsbild erheblich beeinträchtigen. Hier wird eine „Zweiwohnungsklausel“ festgesetzt; die vorhandenen Gebäude haben Bestandsschutz. Nach der öffentlichen Auslegung wurde auf Grund von Bedenken und Anregungen die rückwärtige Bebauung aus dem Block Swinemünder Straße — Arnswalder Straße — Redderblock — Treptower Straße herausgenommen. In diesem Block sind zwar Gebäude vorhanden, die nicht in der vorderen Bauflucht stehen, jedoch ist jedes Grundstück mit je nur einem Gebäude bebaut. Die Festsetzung einer rückwärtigen Bebauungsmöglichkeit hätte zu einer Zweitbebauung der Grundstücke geführt, die bisher in diesem Baublock nicht vorhanden ist. Die vorgenommene Änderung berücksichtigt das vorhandene Ortsbild, die Siedlungsstruktur wird erhalten.

Zur Absicherung des auf dem Flurstück 1065 (Redderblock 21) befindlichen Friseurbetriebs soll von der Ausnahmemöglichkeit des § 3 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 mit der Änderung vom 19. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I 1977 Seite 1764, 1986 Seite 2665) Gebrauch gemacht werden, so daß diese Einrichtung in ihrer Nutzung und betriebsnotwendigen Entwicklung nicht behindert wird. Für die übrigen innerhalb des reinen Wohngebiets liegenden Läden und gewerblichen Einrichtungen — wie die Malereibetriebe und die Metallgroßhandlung — kann eine solche Ausnahmemöglichkeit nicht in Aussicht gestellt werden. Diese Betriebe haben Bestandsschutz; eine darüber hinausgehende Verfestigung der Nutzungen ist unter Berücksichtigung der umliegenden Wohnungen nicht zu vertreten.

Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 7 von 9

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt in den Bereichen, die keine rückwärtigen Bebauungsmöglichkeiten zulassen, durch eine Flächenausweisung mit einem maximalen Baugrenzabstand von 18 m. Diese Ausweisung entspricht dem städtebaulichen Charakter des Gebiets und läßt noch ausreichende Möglichkeiten in der Wahl des Gebäudestandortes zu.

In dem Bereich, der bereits durch rückwärtige Bebauung gekennzeichnet ist und entsprechende Grundstücksgrößen aufweist, wird eine rückwärtige Bebauung zugelassen. Innerhalb der überbaubaren Flächen ist eine rückwärtige Bebauung zulässig, wenn ein Abstand von 25 m zur vorderen Bebauung eingehalten wird (vgl. § 2 Nummer 4). Um Beeinträchtigungen durch Verschattungen zu vermeiden, ist für den rückwärtigen Bereich eingeschossige Bebauung ausgewiesen. Außerdem muß die Mindestgröße der Grundstücke 600 m² betragen, um hier städtebaulich nicht erwünschte Mehrfachbebauung zu verhindern.

Für das Plangebiet unterschreiten die Grund- und Geschosflächenzahlen teilweise die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 zulässigen Höchstwerte. Damit soll in bezug auf die Baumasse eine Angleichung von Neubauten an die bestehenden Gebäude erreicht und dem Gebietscharakter entsprochen werden.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

An der Greifenberger Straße 23 und 25, Flurstücke 1083 und 1085, ist allgemeines Wohngebiet in zweigeschossiger geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Das hier vorhandene Altenheim soll in seinem Bestand und einer inzwischen erfolgten Erweiterung gesichert werden. Für die Flurstücke 1519, 1520, 1521, 4010 und 4011 (teilw.) ist an der Wolliner Straße allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,2, GFZ 0,3) festgesetzt, um die hier vorhandenen Nutzungen zu sichern. Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) sind für dieses allgemeine Wohngebiet nicht zulässig (vgl. § 2 Nummer 14). Diese Festsetzung erfolgt in der Absicht, die umliegenden reinen Wohngebiete vor Beeinträchtigungen, die von Gewerbenutzungen ausgehen können, zu schützen.

Auf die ursprünglich in dem Bebauungsplan für Teile des allgemeinen Wohngebiets vorgesehene Regelung über den Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, konnte wegen der in § 25c Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 mit der Änderung vom 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133, II Seiten 885, 1124) enthaltenen Überleitungsvorschrift verzichtet werden.

5.3 Gestaltung der Baukörper

Es werden nachstehende gestalterische Anforderungen festgelegt:

- Die Gebäudehöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden 9 m und bei zweigeschossigen Gebäuden 11 m über öffentlichem Gehweg nicht überschreiten (vgl. § 2 Nummer 1). Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 50 cm über Geländehöhe liegen (vgl. § 2 Nummer 5). Mit diesen Festsetzungen soll erreicht werden, daß die Neubebauung sich in ihrer

Höhenentwicklung in die vorhandene Nachbarbebauung einfügt und Verschattungen weitgehend vermieden werden.

- Die Dachneigung darf nicht weniger als 30 Grad betragen (vgl. § 2 Nummer 3). Diese Festsetzung erfolgt, weil geneigte Dächer ein prägendes Gestaltungsmerkmal der hier vorhandenen Häuser sind. Auf eine maximale Dachneigungsbeschränkung ist verzichtet worden, um Variationsmöglichkeiten nicht einzuengen.
- Nach § 2 Nummer 2 sind unterschiedliche Drempelhöhen unzulässig. Damit soll erreicht werden, daß die im Plangebiet vorherrschende symmetrische Fassadengestaltung auch bei Neubauten eingehalten wird.

5.4 Fläche für den Gemeinbedarf

Das Flurstück 3982 südlich Massower Weg ist dem Bestand entsprechend als Gemeinbedarfsfläche für ein Kinder- und Gemeindeheim einer evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde ausgewiesen. Für die eingeschossige Nutzung sind im vorderen und mittleren Teil des Grundstückes zusätzlich benötigte Erweiterungsflächen vorgesehen.

Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, die Geschosflächenzahl 0,5. Die Werte orientieren sich an den Höchstwerten des § 17 der Baunutzungsverordnung von 1977. Durch den Ausschluß einer rückwärtigen Bebauung auf dem Kirchengrundstück wird auch hier ein hoher Grünanteil sichergestellt.

5.5 Straßenverkehrsflächen/Stellplätze

Im nördlichen Teil der von der Wolliner Straße abzweigenden Straße Stoppelfeld reicht die Wendemöglichkeit für das Befahren mit Fahrzeugen der Stadtreinigung nicht aus. Deshalb sind im Bereich der vorhandenen Kehre für eine Erweiterung neue Straßenverkehrsflächen ausgewiesen.

Als Fortsetzung des im westlichen Teil der Wolliner Straße vorhandenen Radweges ist entlang der Wolliner Straße ein ca. 4 m breiter Streifen u.a. für die Herstellung eines in beide Richtungen befahrbaren Radweges als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Die Wolliner Straße hat in diesem Bereich nur einen ca. 2 m breiten Gehweg. Der herzustellende Radweg wird zur Sicherheit der Radfahrer und besonders im Rahmen der Schulwegsicherung dringend benötigt, da die Wolliner Straße als Querverbindung zwischen Alter Zollweg, Bargreider Straße und Oldenfelder Straße stark befahren wird und sich außerdem hier eine Buslinie befindet.

Die übrigen Straßenverkehrsflächen sollen in ihren Abmessungen erhalten bleiben. Das Verkehrsaufkommen wird sich auf Grund der geplanten baulichen Verdichtung nur unwesentlich erhöhen. Eine zusätzliche Belastung der Bewohner, insbesondere der straßenparallelen Randbebauung, ist nicht zu erwarten.

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile erfordert keine öffentlichen Verkehrsflächen. Die Belegenheit der inneren Bauflächen kann über die Bildung sogenannter Pfeifenstielgrundstücke erfolgen. Insgesamt ergeben sich durch Verzicht auf öffentliche Erschließungsflächen Vorteile für die Realisierung von Bauabsichten durch eine sofortige Verfügbarkeit der bebaubaren Grundstücksteile. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang die in § 2 Nummer 7 vorgeschriebene Herstellung gemeinsamer Grundstückszufahrten. Die Erschließung der rückwärtigen

Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 8 von 9

gen Grundstücksteile über gemeinsame Pfeifenstiele ermöglicht eine Begrenzung der Zahl der Gehwegüberfahrten im Straßenraum und verhindert eine unnötige Versiegelung des Bodens.

Die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind in Zuordnung zu den einzelnen Hauseinfahrten auf dem jeweiligen Grundstück so unterzubringen, daß sie nicht störend auf das Straßenbild wirken.

Im Bereich der vorderen Bebauung sind Garagen und Stellplätze mit Schutzdächern nur zwischen der vorderen Baugrenze und der rückwärtigen Außenwand des Gebäudes zulässig. Im Bereich der rückwärtigen Bebauung sind Garagen und Stellplätze mit Schutzdächern nur in den seitlichen Abstandsflächen zur Nachbargrenze zulässig (vgl. § 2 Nummer 6). Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, daß die Gestaltung des Straßenraumes und die gärtnerische Gestaltung der Baugrundstücke nicht durch eine Vielzahl von Garagengebäuden beeinträchtigt werden.

5.6 Grünflächen

Im Bereich Swinemünder Straße/Arnswalder Straße ist eine Grünfläche mit einem Kinderspielplatz vorhanden, die als Teil der größeren öffentlichen Grünanlagen zwischen Treptower Straße und Greifenberger Straße dem Bestand entsprechend als Parkanlage (Freie und Hansestadt Hamburg) sowie als Kinderspielplatz (Freie und Hansestadt Hamburg) festgesetzt wird. Im nördlichen Bereich des Kinderspielplatzes sind die vorhandenen Bäume und Sträucher als Abschirmung gegenüber dem sich anschließenden Wohngebiet zu erhalten. Bei dem Spielplatz handelt es sich um einen betreuten Kleinkinderspielplatz mit entsprechenden Spielgeräten, von dem keine unzumutbaren Lärmbelastigungen ausgehen. Der Zugang erfolgt vom Wanderweg der südlich gelegenen Parkanlage; von der Arnswalder Straße besteht nur eine Zufahrt für Pflegefahrzeuge.

5.7 Maßnahmen zum Schutz des Naturhaushalts

Bei Flächen, die einer Neubebauung zugeführt werden, vor allem in den Blockinnenbereichen, läßt sich die Bebauung zum Teil nur durch einen Eingriff in bestehende Gehölzstrukturen verwirklichen. Ferner führt die Bebauung zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung mit entsprechender Auswirkung auf das Bodenleben sowie den Wasserhaushalt, dessen Beeinträchtigung sich wiederum negativ auf den Baumbestand auswirkt.

Durch die im Bebauungsplan im Rahmen der Abwägung nach § 1 Absatz 6 des Baugesetzbuchs getroffenen Festsetzungen soll erreicht werden, daß Beeinträchtigungen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erheblich oder nachhaltig stören, bei einer späteren Realisierung des Bebauungsplans unterlassen, minimiert oder, soweit sie unvermeidbar sind, ausgeglichen werden.

5.7.1 Baumschutz

Die vielfältigen Strukturen an Großbäumen, Hecken und sonstigen Gehölzstrukturen sollen als ortstypische Elemente in ihren ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Für die dem Baumschutz unterliegenden Bäume gelten die Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791 - I), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Darüber hinaus werden für besonders markante und

schützenswerte Bäume und Sträucher spezielle Regelungen getroffen. Es handelt sich insbesondere um Gehölzpflanzungen südlich Massower Weg und östlich Stoppel- feld, die neben den ökologischen und gestalterischen Funktionen auch eine Bedeutung für die optische Trennung unterschiedlicher Nutzungen haben. Des weiteren werden die Gehölzpflanzungen wegen ihrer Bedeutung für das Kleinklima auf die Stadthygiene, als Lebensraum für die Kleintierwelt sowie ihrer optischen Wirkung besonders geschützt. Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Einzelbäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 9). Für die nach der Planzeichnung innerhalb von umgrenzten Flächen zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, daß Charakter und Umfang einer geschlossenen Gehölzpflanzung erhalten bleiben (vgl. § 2 Nummer 10). Die Ersatzpflanzverpflichtung ist aufgenommen worden, um bei einem Abgang die entsprechende vorhandene Situation wieder herzustellen.

Ein Teil des wertvollen Baumbestandes befindet sich innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen. Hier kann der Baum- und Strauchbestand im Baugenehmigungsverfahren detailliert berücksichtigt werden. Innerhalb der Bauflächen gut die Festsetzung, daß Bäume mit mehr als 80 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden) zu erhalten sind, sofern dadurch die Durchführung zulässiger Bauvorhaben nicht unzumutbar erschwert wird. Für infolge baulicher Maßnahmen zu beseitigende Bäume sind an anderer Stelle des betreffenden Grundstücks Ersatzpflanzungen vorzunehmen; dabei sind für jeden zu beseitigenden Baum drei Bäume zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 11). Diese Festsetzung, mit der ein möglichst großes Grünvolumen in kurzer Zeit als Ausgleich für den Verlust von Bäumen erlangt werden soll, geht davon aus, daß Einzelbäume, deren Stammumfang kleiner als 80 cm ist, sowie Obstbäume bei den zu beseitigenden Bäumen nicht angerechnet werden.

Für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte einheimische Arten zu verwenden. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen (vgl. § 2 Nummer 12). Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, daß die einheimischen Gehölze neben ihren sonstigen Wirkungen auch für einheimische Tierarten als Lebensraum dienen können. Die Festlegung eines Mindeststammumfanges dient dem Ziel, in absehbarer Zeit einen Ausgleich für das verlorengegangene Grünvolumen zu erlangen.

Für zu entfernende Bäume und Sträucher infolge von Baumaßnahmen — soweit sie von den Festsetzungen in § 2 Nummern 9 bis 13 nicht erfaßt werden — ist Ersatz zu leisten, der im Baugenehmigungsverfahren näher geregelt wird.

5.7.2 Besondere Schutzmaßnahmen

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 13). Durch diese Maßnahme soll ein größtmöglicher Anteil an Versickerungsfläche erhalten bleiben, so daß der Grundwasserstand nicht absinkt und zur Schädigung des wertvollen Baumbestandes führt. Ferner wird der Anteil an durchwurzelbaren Flächen erhöht. Der offene Bodenaufbau

Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 9 von 9

bewirkt außerdem durch geringere Erwärmung sowie Verdunstungsfeuchtigkeit eine positive Beeinflussung des Kleinklimas.

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist bei der weiteren Bebauung anzustreben, das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen, Wohnwegen und privaten befestigten Wohnwegen – soweit es die Bodenverhältnisse zulassen – vor Ort zur Versickerung zu bringen. Dadurch wird der Gefahr der Veränderung des Wasserhaushaltes entgegengewirkt. Gleichzeitig dient dies dem Schutz der Bäume, die vom Grundwasserhaushalt direkt abhängig sind.

Pergolen auf ebenerdigen Stellplätzen sind zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 8). Damit soll eine Einbindung der Stellplätze in die Umgebung bewirkt werden. Ferner wird dadurch die Biomasse als Grundlage für eine Vielzahl tierischer Lebewesen sowie zur Kleinklimaverbesserung (Temperaturausgleich, Luftbefeuchtung usw.) erhöht.

5.7.3 Zuordnung von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen erfolgt die Festsetzung in § 2 Nummer 8 nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283). Die Festsetzungen in § 2 Nummern 9 bis 13, die Erhaltung von Einzelbäumen sowie die Umgrenzung der Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern erfolgen allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere die Festsetzungen des Baustufenplans Rahlstedt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) aufgehoben.

In Teilbereichen werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Rahlstedt 1 vom 7. Dezember 1962 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 197) und Rahlstedt 2 vom 7. Dezember 1962 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 198) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 235 400 m² groß. Hiervon entfallen auf Straßenverkehrsflächen ca. 29 800 m² (davon neu ca. 1100 m²), auf Grünflächen ca. 10 500 m² und auf Gemeinbedarfsflächen ca. 3000 m².

Teilweise noch in privatem Eigentum befindliche Flächen müssen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.