



## Klaus Görtz, M.Sc.

Von der Ingenieurkammer Niedersachsen öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Master of Science (M.Sc.)  
in Real Estate Valuation

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
für Immobilienbewertung

Diplom-Volkswirt (Univ.)

# GÖRTZ

Immobilienbewertung

## Klaus Görtz, M.Sc.

Sachverständiger für  
- Immobilienbewertung  
- Mieten und Pachten  
- Schäden an Gebäuden

D - 22087 Hamburg, Eisenstraße 3

Tel.: +49 (40) 673 81 273 · Mobil: +49 (151) 562 666 59

Mail: sv-goertz@gmx.de · www.goertz-sachverstaendiger.de

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

(In Anlehnung an § 194 BauGB)

über die Immobilie

Grundbuch von: Jenfeld, Band 45, Blatt 1341

Flurstück(e): 1357 der Gemarkung Jenfeld

**Erbbaurecht (Freistehendes Einfamilienhaus)**

**22043 Hamburg, Sprottauer Straße 7**



**Verkehrswert Erbbaurecht 218.000 EUR**  
(ohne Berücksichtigung der Erbbauzinsreallast)

**Verkehrswert Erbbaurecht 221.000 EUR**  
(mit Berücksichtigung der Erbbauzinsreallast)

Wertermittlungsstichtag: 22.12.2023

Tag der (letzten) Ortsbesichtigung: 22.12.2023

Az. beim Amtsgericht Hamburg-Wandsbek: **717 K 24/23**

Gutachten vom 19.01.2024

jährlicher Erbbauzins (dinglich gesichert) **122,55 EUR**

## 5. Ausfertigung

Dieses Gutachten umfasst 70 Seiten  
bestehend aus Inhaltsverzeichnis, Anlagenverzeichnis, Abkürzungsverzeichnis, 41 Seiten, Literaturverzeichnis und 17 Anlagen mit insgesamt 25 Seiten

Es wurde in sechsfacher Ausfertigung erstellt. Die 1. Ausfertigung des Gutachtens ist gebunden. Die Mehrausfertigungen bzw. Arbeitsexemplare befinden sich zur einfacheren Handhabung für den Auftraggeber auf einem Heftstreifen.

## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines.....	5
2	Grundstück.....	9
3	Bauliche Anlagen.....	20
4	Bodenwert.....	32
5	Vergleichswert.....	34
6	Sachwert.....	36
7	Verkehrswertermittlung des Erbbaurechts.....	39
8	Wert des Vorkaufsrechts.....	41
9	Wert der Erbbauzinsreallast.....	42
10	Ergebnisübersicht.....	43
11	Ehrenwörtliche Erklärung.....	44
12	Literaturverzeichnis.....	45

## Anlagen

Anlage G 1	Umgebungsplan.....	46
Anlage G 2	Lageplan.....	47
Anlage G 3	Flurstücksnachweis - <i>Auszug aus dem Liegenschaftsbuch</i> -.....	49
Anlage G 4	Baulast.....	50
Anlage G 5	Bescheinigung - <i>Anliegerbeiträge</i> -.....	51
Anlage G 6	Erbbaurechtsvertrag - <i>Auszug aus den allg. Vertragsbedingungen</i> -.....	52
Anlage G 7	Bodenrichtwertauskunft.....	53
Anlage G 8	Bebauungsplan " <i>Baustufenplan Tonndorf-Jenfeld</i> ".....	56
Anlage G 9	Bauzeichnungen.....	57
Anlage G 10	Fotoübersichtsplan der Außenansichten.....	61
Anlage G 11	Gebäudeansichten - <i>Außenansichten</i> -.....	62
Anlage G 12	Gebäudeansichten - <i>Außenanlagen</i> -.....	63
Anlage G 13	Gebäudeansichten - <i>Erschließungssituation</i> -.....	65
Anlage G 14	Gebäudeansichten - <i>Innenansichten</i> -.....	66
Anlage G 15	Gebäudeansichten - <i>Dach</i> -.....	67
Anlage G 16	Bauzahlen.....	68
Anlage G 17	Ermittlung von Standardstufe und Kostenkennwert.....	69



## Abkürzungsverzeichnis

a.a.O.	am angegebenen Ort
Abs.	Absatz, Absätze
Anm.	Anmerkung
App.	Appartement
BAnz	Bundesanzeiger
BauGB	Baugesetzbuch
BetrKV	Betriebskostenverordnung
b.F.	bebaubare Fläche
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI. I	Bundesgesetzblatt Teil I
BGF	Brutto-Grundfläche
BGH	Bundesgerichtshof
BPVO	Baupolizeiverordnung
BV	Bauvorlage(n)
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
ca.	circa
DIN	Deutsches Institut für Normung
d.V.	der Verfasser
ebf	erschließungsbeitragsfrei
EB	Eintragungsbewilligung
ELT	Elektrotechnik
EzGuG	Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung
FHH	Freie und Hansestadt Hamburg
GBO	Grundbuchordnung
gem.	gemäß
g	geschlossene Bauweise
GF	Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO i.d.F. der Bek. vom 27.01.1990
GFZ	Geschoßflächenzahl gemäß § 20 BauNVO i.d.F. der Bek. vom 27.01.1990
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO i.d.F. der Bek. vom 27.01.1990
GuG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert
GVBl.	Hamburgisches Gesetz und Verordnungsblatt
HBauO	Hamburgische Bauordnung
i.d.F.	in der Fassung
incl.	inklusive(e)
i.M.	im Mittel
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung (IMMOWERTV 2021)

i.S.v.	im Sinne von
i.V.m.	in Verbindung mit
ld.	laufend(e)
LZ	Liegenschaftszinssatz
max.	maximal(e)
mtl.	monatlich
MwSt.	Mehrwertsteuer
NFL	Nutzfläche
Nr(n).	Nummer(n)
o	offene Bauweise
o.A.	ohne Angaben
OVG	Oberverwaltungsgericht
p.a.	für das Jahr gerechnet (lat. per annum)
rd.	rund
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
RN.	Randnummer(n)
RND	Restnutzungsdauer
S.	Seite
sog.	so genannte(s)
u.a.	unter anderem
v.	von, vom
v.H.	vom Hundertsatz
W	Wohngebiet
WE (n)	Wohnungseinheit(en)
WertR	Wertermittlungsrichtlinien (WERTR 2006)
WFL	Wohnfläche
WoFIV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
Ziff.	Ziffer
z.T.	zum Teil
ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung



# 1 ALLGEMEINES

## 1.1 Objekt

Objektart	Wohngrundstück - Freistehendes Einfamilienhaus
Bewertungsgegenstand	Gesamtobjekt (Erbbaurecht)
Adresse	22043 Hamburg, Sprottaufer Straße 7

## 1.2 Auftrag

Auftrag	Schriftlicher Auftrag vom 17.07.2022 zur Erstellung einer Wertermittlung (Langgutachten) für das Objekt im Ist-Zustand
Auftraggeber	Amtsgericht Hamburg-Wandsbek Abt. Zwangsversteigerung Schädlerstraße 28 22041 Hamburg
Geschäfts-Nr.:	Gz: 717 K 24/23 beim Amtsgericht Hamburg-Wandsbek
Zweck des Auftrags:	Ermittlung des Verkehrswertes (in Anlehnung an § 194 BauGB) zur Vorbereitung der gerichtlichen Wertfestsetzung gem. § 74a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft
Art des Wertes	Verkehrswert / Marktwert <sup>1</sup>
Wertermittlungsstichtag:	22.12.2023 (= Tag der (letzten) Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	22.12.2022 (= Wertermittlungsstichtag)

## 1.3 Ortsbesichtigung

Datum und Uhrzeit	10.08.2023: um 12:00 bis 13:00 Uhr (Außen-, z.T. Innenbesichtigung), sowie 22.12.2023: um 09:30 Uhr bis 11:30 Uhr (Innenbesichtigung)
Teilnehmer	Antragstellerin / (Mit-)Eigentümerin am 10.08./ 22.12.2023, sowie am 10.08.2023 Sohn der (Mit-)Eigentümerin des Erbbaurechts (zeitweise) am 22.12.2023 Amtsgericht Hamburg-Wandsbek, Abt. 717, Rechtspfleger Kinder der (Mit-)Eigentümerin des Erbbaurechts (zeitweise) Klaus Görtz (Sachverständiger)

Zur Befunderhebung wurde das Gesamtobjekt (Bewertungsgegenstand) umfassend von innen und außen besichtigt. Sämtliche allgemein zugänglichen Räume und Anlagen wurden in Augenschein genommen. Auf ausdrücklichen Wunsch und gerichtlicher Weisung wurden die angefertigten Innenaufnahmen ausschließlich zur Handakte genommen und sind hier nicht abgedruckt.

<sup>1</sup> Verkehrswert (§194 BauGB), Marktwert (WERTR 2006) und der angelsächsische Begriff »market value« (Red Book 2002; RICS statement of valuation) sind Synonyme.

## 1.4 Grundlagen der Wertermittlung

### Unterlagen vom Auftraggeber

- » Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 02.06.2023
- » Auszüge aus dem Liegenschaftskataster (hier: Liegenschaftskarte sowie Flurstücks- und Eigentumsnachweis) vom 02.06.2023
- » Bautechnische Berechnungen, Baubeschreibungen und Bauzeichnungen (i.S. der Genehmigungsplanung) eines unbekanntem Planers zum Bauvorhaben "Neubau eines Einfamilienhauses" aus dem Jahre 1960, des Architekten U. Schwartau, Hamburg zum Bauvorhaben "Erweiterung eines Wohnhauses Sprottauer Straße 7" aus dem Jahre 2000 sowie zur "Errichtung eines Stelzenhauses" aus dem Jahre 2009
- » Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes (Auszüge) der ö.b.u.v. U. Schäfer, Berlin
- » Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes vom 28.05.2020 des ö.b.u.v. H. Kruse, Hamburg
- » Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 14.01.2020
- » Auskunft zum steuerlichen Einheitswert vom 06.06.2023
- » Auskunft zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht vom 13.06.2023

### Vom Verfasser beschaffte Unterlagen

- » (Erbbau-)Grundbuchauszug vom 17.07.2023
- » Grundbuchauszug vom 27.07.2023
- » Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Luftbildaufnahme) vom 25.09.2022
- » Erbbaurechtsvertrag vom 29.01.1960
- » Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Luftbildaufnahme) vom 13.08.2023
- » Darstellender Teil und Erläuterungen zum Baustufenplan "Tonndorf-Jennfeld"
- » Qualifizierter Mietspiegel "Hamburger Mietenspiegel 2021"
- » Immobilienmarktbericht Hamburg 2023 - Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg Jahresstatistik "Hamburger Stadtteil-Profile - Berichtsjahr 2020", Band 21 der Reihe NORD.regional, Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein

### Vom Verfasser eingeholte Auskünfte

- » Auskünfte zur Bauleitplanung und zum Bauordnungsrecht vom 27.07.2023
- » Auskünfte zu im Zeitablauf durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen an Gebäudeteilen
- » Auskünfte zur Beheizung beim zuständigen Bezirksschornsteinfeger am 06.12.2023
- » Auskünfte zum Wohnungsmarkt der Freien und Hansestadt Hamburg
- » Auskünfte zu Vergleichspreisen (Bodenrichtwerte und Vergleichswerte, Stand: 31.12.2020/ 01.01.2022; URL: [www.geoportal-hamburg.de/de/boris](http://www.geoportal-hamburg.de/de/boris) (Zugriff vom 13.08.2023))

Die Bewertung unterstellt die Aktualität und Richtigkeit der vorliegenden Unterlagen.

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Erbbaugrundbuches und der Liegenschaftskarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die im Erbbaugrundbuch angegebene Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte überprüft. Sie ist plausibel und liegt der Wertermittlung zu Grunde.



## 1.5 Hinweise und Erläuterungen

### Grundlagen

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und auf auftraggeberseits vorgelegter sowie selbst eingeholter Unterlagen und Auskünfte, die der Grundstückswertermittlung nur eingeschränkt geprüft zugrunde gelegt werden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden die Maße der vorliegenden Bauzeichnungen mit den Maßen der Örtlichkeit stichprobenartig auf Plausibilität hin überprüft, Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen wurden nicht vorgenommen. Mithin beruhen diesbezügliche Feststellungen nur auf Inaugenscheinnahme bei der Ortsbesichtigung.

Es wurden keine Material zerstörenden und bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung auf etwaige bauliche Mängel oder Schäden ist nicht Gegenstand des Auftrags. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden (insbesondere bezüglich Stand- und Verkehrssicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen). Da derartige Untersuchungen einschließlich deren Kostenberechnung nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens sind und nicht sein können, verweise ich diesbezüglich auf entsprechende Bausachverständige.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen oder dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt, sofern im Gutachten nichts anderes vermerkt wurde, nicht.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren, usw. die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, am Wertermittlungstichtag erhoben und bezahlt sind, soweit nichts anderes im Gutachten vermerkt wurde. Mündliche Auskünfte von Amtspersonen können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für Verwendung derartiger Auskünfte in der Wertermittlung wird keine Gewähr übernommen.

Es wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag angemessen versichert ist.

Die im Anhang zum Ansatz gebrachten Bauzahlen sind den vorliegenden Planungsunterlagen (i.S.d. Genehmigungsplanung) der Bauakte entnommen und im Ortstermin auf deren Plausibilität hin überprüft. Die durch Rechnung entstandenen Nachkommastellen sind das Ergebnis der verfahrenstechnischen Berechnung und können eine nicht vorhandene Genauigkeit vortäuschen. Etwaige Ansprüche des Auftraggebers aus Abweichungen zu tatsächlich vorhandenen Flächen von bis zu 5 v.H. können vom Gutachter nicht übernommen werden.

Aus datenschutzrechtlichen Erfordernissen sind persönliche Angaben wie Namen und Anschrift von Eigentümern, Berechtigten und dergleichen dem Auftraggeber in einem gesonderten Schreiben aufgegeben.

### Definitionen

#### Verkehrswert nach § 194 BauGB

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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."



## **Marktwert nach IVS 1 des International Valuation Standard Committee**

"Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt."

Der Verkehrswert/ Marktwert wird aus dem aktuellen Marktgeschehen abgeleitet und ist ein stichtagsbezogener Wert, der nur eine kurze Gültigkeit besitzen kann. Für diese Wertermittlung wird von einer Identität des Verkehrs- und des Marktwertes ausgegangen.

## **Bewertungsverfahren**

Grundlage der Bewertung sind die so genannten "normierten Verfahren", die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) und den Wertermittlungsrichtlinien (WertR) beschrieben sind. Die Wertermittlung folgt grundsätzlich dem so genannten "Zwei-Säulen-Prinzip", das eine Ermittlung des Vergleichs- und Sachwertes bzw. in geeigneten Fällen des Vergleichs- und Ertragswertes vorsieht.

## **Vergleichswertverfahren**

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 geregelt. Es eignet sich für Grundstücke, die bezüglich ihrer den Wert bestimmenden Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können (Wohnungs- und Teileigentum, unbebaute Grundstücke, etc.) Voraussetzung hierfür ist, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Objekten zur Verfügung steht, die mit dem Bewertungsobjekt bezüglich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale weitgehend übereinstimmen.

## **Bodenwertberechnung**

Der Wert des Bodens ist gemäß § 14 ImmoWertV 2021 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung i.d.R. auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. § 13 ImmoWertV), die sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

## **Ertragswertverfahren**

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 geregelt. Es eignet sich für Grundstücke, bei denen die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht. Dabei handelt es sich um Mehrfamilien- und Geschäftshausgrundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, Gewerbe- und Industriegrundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen wie Hotels, Sozialimmobilien, etc. Der Ertragswert wird aus der Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen gebildet.

## **Sachwertverfahren**

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021 geregelt. Es eignet sich für Grundstücke, bei denen die persönliche Eigennutzung im Vordergrund steht. Ertragsgedanken spielen hier eine eher untergeordnete Rolle. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhaushausgrundstücke. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV 2021) ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten; § 36 ImmoWertV) bzw. Erfahrungswerten bestimmt. Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt die Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.



## 2 GRUNDSTÜCK

### 2.1 Bestandsangaben im Grundbuch (Erbbaugrundbuch)

<b>Amtsgericht</b> Hamburg	<b>Grundbuch von</b> Jenfeld	<b>Gemarkung</b> Jenfeld	<b>Band</b> 45	<b>Blatt</b> 1341
<b>Flurstück(e)</b> 1357	<b>Lage</b> Sprottauer Straße 7	<b>Wirtschaftsart</b> Hof- und Gebäudefläche Wohnbaufläche - Offen -		<b>Größe</b> 678 m <sup>2</sup>

**Bezeichnung:** *Erbbaurecht gemäß VO vom 15.01.1919; eingetragen auf dem im Grundbuch von Jenfeld, Band 35, Blatt 1082 unter Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten o.g. Grundstücks in Abt. II Nr. 1 für die Zeit vom 01.03.1961 bis zum 30.09.2056.*

*Als Eigentümerin des belasteten Grundstücks ist die Freie und Hansestadt Hamburg eingetragen.*

*Der Erbbauberechtigte bedarf zur Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts der Zustimmung des Grundeigentümers.*

*Im Übrigen wird für den Inhalt des Erbbaurechts auf die Eintragungsbewilligung vom 20.03.1961 und den Erbbaurechtsvertrag vom 29.01.1960 Bezug genommen.*

**Hinweis:** Nach vorliegendem Grundbuchauszug sind keine Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Herschvermerke) vorhanden.

Gesamtfläche: 678 m<sup>2</sup>  
davon zu bewerten 678 m<sup>2</sup>

### 2.2 Erbaurechtsvertrag

Dem dieser Wertermittlung hinzugezogenen Erbbaurechtsvertrag vom 29.01.1960 zufolge konnten keine gravierenden Abweichungen von den Vorschriften des Erbbaurechts oder den üblichen Vereinbarungen anderer Erbbaurechtsverträge insbesondere zur Vertragsdauer, Bebauung und Instandhaltung, Versicherung des Bauwerks, Tragen der öffentlichen und privaten Lasten und Abgaben, zur Heimfallregelung, zur Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts, zum Erbbauzins, zur Gebrauchsregelung und Nutzung sowie zur Instandhaltung und Instandsetzung, Vertragsstrafen etc. ausgemacht werden. Im Einzelnen enthalten der Erbbaurechtsvertrag vom 29.01.1960 u.a. folgende Regelungen:

» Gemäß Ziff. 3 (Erbbauzins) des Erbbaurechtsvertrag vom 29.01.1960 zufolge verpflichtet sich der Erbbauberechtigte "... an die Grundstückseigentümerin einen Erbbauzins von jährlich 239,68 DM [d.V. 122,55 EUR mit  $w = 1,95583$ ] zu entrichten.

Der Erbbauzins ist ungeachtet der besonders zu berechnenden 1. Rate in zwei gleichen Raten von 119,84 DM [d.V. rd. 61,27 EUR mit  $w = 1,95583$ ] nachträglich am 1.4. und 1.10. eines jeden Jahres fällig und an die Landeshauptkasse Hamburg zu zahlen."

» Gemäß Ziff. 3 (Verwendung des Grundstücks) der zum Erbbaurechtsvertrag vom 29.01.1960 anliegenden Allgemeinen Vertragsbestimmungen (i.V.m. Ziff. 4 des Erbbaurechtsvertrages) zufolge "... dürfen die auf dem Grundstück zu errichtenden oder bereits vorhandenen Baulichkeiten nur für Wohnzwecke genutzt werden. Der Erbbauberechtigte darf dort insbesondere keinen gewerblichen Betrieb einrichten. Für eine andere Verwendung des Grundstücks und seiner Baulichkeiten bedarf der Erbbauberechtigte der Zustimmung der Grundstückseigentümerin. Die für die Baulichkeiten nicht benötigten Teile des Grundstücks darf der Erbbauberechtigte nur als Hofraum und Gartenland benutzen.

» Gemäß Ziff. 4 (Bauverpflichtung) der zum Erbbaurechtsvertrag vom 29.01.1960 anliegenden Allgemeinen Vertragsbestimmungen zufolge darf der Erbbauberechtigte "... außer dem vorhandenen oder zu errichtenden Einfamilienhaus keine weiteren Baulichkeiten errichten."



- » Gemäß Ziff. 5 (Bauauflagen) der zum Erbbaurechtsvertrag vom 29.01.1960 anliegenden Allgemeinen Vertragsbestimmungen zufolge darf der Erbbauberechtigte "... ohne Zustimmung der Grundstückseigentümerin am Grundstück und seinen Baulichkeiten keine Veränderung vornehmen; insbesondere darf er weder in der Zeit des Erbbaurechts noch im Falle des Erlöschens oder des Heimfalls Baulichkeiten ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers abbrechen, das Grundstück räumen oder sonst Bestandteile des Baulichkeiten des Grundstücks von diesem trennen, soweit dies nicht die Regeln einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung erfordern."
- » Gemäß Ziff. 7 (Sonstige Auflagen) der zum Erbbaurechtsvertrag vom 29.01.1960 anliegenden Allgemeinen Vertragsbestimmungen zufolge sind schuldrechtlich besondere Auflagen vereinbart. Im Einzelnen sei verwiesen auf Anlage G 6 (Erbbaurechtsvertrag).
- » Gemäß Ziff. 12 (Lasten und Abgaben) der zum Erbbaurechtsvertrag vom 29.01.1960 anliegenden Allgemeinen Vertragsbestimmungen zufolge hat der Erbbauberechtigte "... alle auf dem Grundstück, dem Erbbaurecht und den Baulichkeiten ruhenden öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben zu tragen. Er hat die Grundstückseigentümerin von allen Ansprüchen dieser Art einschließlich etwaiger Erhöhungen der Forderungen nach Abschluss des Vertrages freizuhalten. [...]"
- » Gemäß Ziff. 14 (Vorkaufsrecht der Grundstückseigentümerin) der zum Erbbaurechtsvertrag vom 29.01.1960 anliegenden Allgemeinen Vertragsbestimmungen zufolge räumt der Erbbauberechtigte "... der jeweiligen Grundstückseigentümerin an dem Erbbaurecht für alle Verkeaufsfälle das Vorkaufsrecht ein."
- » Gemäß Ziff. 16 (Vorkaufsrecht der Grundstückseigentümerin) der zum Erbbaurechtsvertrag vom 29.01.1960 anliegenden Allgemeinen Vertragsbestimmungen zufolge hat der Erbbauberechtigte "... das Erbbaurecht **auf Verlangen** der Eigentümerin auf diese oder einen von dieser bezeichneten Dritten zu übertragen:
  - a) wenn er seine Bauverpflichtung nicht, nicht rechtzeitig oder nur ungenügend erfüllt,
  - b) wenn er das Erbbaurecht ohne Zustimmung der Grundstückseigentümerin mit einer Dienstbarkeit oder einem Nießbrauch belastet,
  - c) wenn er eine sonstige Verpflichtung dieses Vertrages verletzt und trotz schriftlicher Mahnung der Grundstückseigentümerin sie innerhalb einer ihm gesetzten angemessenen Frist nicht oder nicht ordnungsgemäß erfüllt,
  - d) wenn er mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe zweier Jahresbeträge im Rückstand ist,
  - e) wenn die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet wird,
  - f) wenn er seine Zahlung einstellt oder über sein Vermögen der Konkurs oder das gerichtliche Vergleichsverfahren eröffnet wird,
  - g) wenn das Erbbaurecht enteignet wird."

Macht die Grundstückseigentümerin von ihrem Heimfallanspruch Gebrauch, so hat sie, weil die Baulichkeiten nach Ziffer 3 dieser Allgemeinen Vertragsbedingungen ausschließlich für Wohnzwecke bestimmt sind, für das Erbbaurecht eine Vergütung in Höhe von **zwei Dritteln** des gemeinen Wertes des Erbbaurechts zur Zeit seiner Übertragung auf die Grundstückseigentümerin oder einen von diesen benannten Dritten zu zahlen. Auf die Vergütung werden die das Erbbaurecht belasteten und von der Grundstückseigentümerin übernommenen Forderungen angerechnet (§ 33 ErbRVO).

- » Gemäß Ziff. 17 (Erlöschen des Erbbaurechts) der zum Erbbaurechtsvertrag vom 29.01.1960 anliegenden Allgemeinen Vertragsbestimmungen zufolge ist, da die Baulichkeiten nach Ziffer 3 dieser Allgemeinen Vertragsbedingungen ausschließlich für Wohnzwecke bestimmt sind, "... die Grundstückseigentümerin verpflichtet, bei Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf für sie eine Entschädigung zu leisten in Höhe von **zwei Dritteln** des gemeinen Wertes, den sie bei Ablauf des Erbbaurechts haben. Diese Verpflichtung entfällt, wenn die Grundstückseigentümerin das Erbbaurecht vor dessen Ablauf für die voraussichtliche Standdauer der Baulichkeiten verlängert und der Erbbauberechtigte diese Verlängerung annimmt. [...]"
- » Gemäß Ziff. 18 (Schiedsgutachtenklausel) der zum Erbbaurechtsvertrag vom 29.01.1960 anliegenden Allgemeinen Vertragsbestimmungen zufolge kann, sofern der Erbbauberechtigte die von der Grundstückseigentümerin getroffene Bestimmung zur Höhe der Vergütung im Heimfalle oder bei Erlöschen nicht der Billigkeit entspricht, über die Angemessenheit der Leistung ein Gutachterausschuss entscheiden.



## 2.3 Rechte, Belastungen und Beschränkungen

### Dingliche Rechte und Belastungen - Abteilung II im Grundbuch:

Folgende Eintragungen in die Zweite Abteilung sind vorhanden:

(Ifd. Nr. 1):

**Art:** *Vorkaufsrecht* für alle Verkaufsfälle.

**Inhalt der EB:** Unter Bezugnahme auf Ziff. 14 der zum Erbaurechtsvertrag vom 29.01.1960 anliegenden "Allgemeine Vertragsbedingungen":

*"Der Erbbauberechtigte räumt der jeweiligen Grundstückseigentümerin an dem Erbbaurecht für alle Verkaufsfälle das Vorkaufsrecht ein."*

*Gemäß Bewilligung vom 29.01.1960; eingetragen am 29.06.1961.*

**Maßgeblichkeit:** Beim vorliegenden Vorkaufsrecht handelt es sich um ein subjektivdingliches Vorkaufsrecht i.S. des § 1094 Abs. 2 BGB, das zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks (hier: das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück) bestellt ist. Des Weiteren ist das Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle bestellt (§ 1097 BGB).

Das (dinglich gesicherte) Vorkaufsrecht sichert den schuldrechtlichen Anspruch des jeweils Berechtigten auf Verschaffung des Eigentums an dem in der Bewilligung vom 29.01.1960 genannten Erbbaurechts nach Maßgabe der in der Bewilligung genannten Voraussetzungen, hier: für alle Verkaufsfälle. Demzufolge kann die Grundstückseigentümerin, da sie nach § 463 BGB der Bewilligung zufolge zum Vorkauf des Erbbaurechts berechtigt ist, dann das Vorkaufsrecht ausüben und in den Kaufvertrag zu den selben Bedingungen eintreten, die dem Dritten gegenüber gewährt und rechtswirksam vereinbart wurden, sobald der Erbbaurechtsnehmer mit einem Dritten einen Kaufvertrag über das hier zu bewertende Erbbaurecht geschlossen hat. Mithin ist der Verkehrswert des mit dem Vorkaufsrecht belasteten Erbbaurechts identisch mit dem Verkehrswert des unbelasteten Erbbaurechts, so dass von dem hier eingetragenen Vorkaufsrecht keine den Verkehrswert des Objekts beeinflussende Eigenschaft ausgeht.

(Ifd. Nr. 2):

**Art:** *Reallast* (Erbbauzins).

**Inhalt der EB:** Unter Bezugnahme auf Ziff. 3 des Erbaurechtsvertrages vom 29.01.1960:

*"Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, an die Grundstückseigentümerin einen Erbbauzins von jährlich 239,68 DM zu entrichten."*

*Gemäß Bewilligung vom 29.01.1960; eingetragen am 29.06.1961.*

**Hinweis:** Schuldrechtliche Wertsicherungsvereinbarungen oder eine Anpassungsklausel zur Erhöhung des Erbbauzinses sind nicht vereinbart.

**Maßgeblichkeit:** Die hier zu beurteilende Eintragung ist materiell nach §§ 9, 9a ErbbauRG BGB als Entgelt für die Zur-Verfügung-Stellung des Bodens als Wohnbaufläche zur Nutzung für ein freistehendes Einfamilienhauses zu beurteilen und entfaltet durch die Eintragung als Erbbauzinsreallast eine dingliche Wirkung. Da sich die Höhe der Erbbauzinsreallast auf die Höhe des Bodenwerts des Erbbaurechts auswirkt, wird sie nachfolgend bei der Ermittlung des Verkehrswerts des Erbbaurechts gesondert berücksichtigt.

Vorausgesetzt, dass der Kaufkraftschwund eines Vier-Personen-Haushalts mit mittlerem Einkommen (nunmehr Verbraucherpreisindex) mehr als 60 v.H. beträgt (sog. Obergrenze), was bei einer Steigerung der Lebenshaltungskosten um mehr als 150 v.H. der Fall ist, kann, der ständigen Rechtsprechung des BGH zufolge, das nach den Grundsätzen von Treu und Glauben zu beurteilende Äquivalenzverhältnis von Leistung und Gegenleistung gestört sein und mit dem Wegfall der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) begründet, sodann zu einer Anpassung des Erbbauzinses führen.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> BGH, Urt. vom 24.2.1984 - V ZR 222/82 -, BGHZ 90,227; NJW 1984, 2212.



Wenngleich sich rechnerisch der Kaufkraftschwund gegenständlich von 1960 bis zum Wertermittlungsstichtag mit 74,13 v.H. und damit jenseits der Opfergrenze (als Tatbestandsvoraussetzung zur Beurteilung des Wegfalls der Geschäftsgrundlage) ermitteln lässt, wird auf der Grundlage der am Hamburger Grundstücksmarkt bestehenden Gepflogenheiten der Eigentümerin von mit einem Erbbaurecht belasteten Einfamilienhaus-Grundstück nachfolgend davon ausgegangen, dass diese *nicht* von der Ausübung ihrer bereits am Stichtag bestehenden Anpassungsoption Gebrauch macht. Mithin wird der dinglich gesicherte jährliche Erbbauzins in Höhe von 239,68 DM bzw. 122,55 EUR [euroisiert mit  $w = 1,95583$ ] bei der nachfolgenden Verkehrswertermittlung des Erbbaurechts angesetzt.

Die zur Ermittlung eines marktkonformen Grundstücksverkehrswertes hilfsweise getroffene Annahme zum Marktverhalten der Erbbaurechtsgeberin kann nicht darüber hinwegtäuschen, dass zur Herstellung einer gesicherten Rechtsposition über die Höhe des bis zum Ablauf des Erbbaurechts zu zahlenden Erbbauzinses, das vorliegende Gutachten eine dort zu stellende Anfrage und die Erteilung einer rechtsverbindlichen Auskunft seitens der Grundstückseigentümerin weder ersetzen kann noch darf. Sofern sich durch die Herstellung einer verbindlichen Rechtslage eine hiervon abweichende Rechtsposition ergibt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass der hier zu ermittelnde Verkehrswert überprüft und darauf abgestellt gegebenenfalls neu zusammengestellt werden müsste. Etwaige Gewährleistungsansprüche des Auftraggebers hieraus bleiben ausgeschlossen.

#### **Anmerkungen:**

Das Grundbuch wurde von mir letztmalig am 27.07.2023 eingesehen. Gegenüber dem obigen Stand waren keine Änderungen zu verzeichnen; unerledigte Anträge lagen nicht vor.

#### **Bauplanungsrecht**

##### **Flächennutzungsplan**

Wohnbauflächen (Neubekanntmachung: 10/1997)

##### **Landschaftsprogramm/**

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die FHH vom 14.7.97 stellt (ohne parzellenscharfe Abgrenzung) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans das Milieu "Gartenbezogenes Wohnen" dar.<sup>3</sup>

##### **Artenschutzprogramm**

Im Arten- und Biotopschutzprogramm der FHH wird der für das Belegenheitsgebiet maßgebliche Biotopentwicklungsraum als "Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotop-elementen wie Hecken, Gehölzbeständen, Bäume und Wiesen bei hohem Anteil an Grünflächen (11a)" dargestellt.<sup>4</sup>

##### **Maßgeblichkeit:**

Nach Auskunft beim zuständigen Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamts Hamburg-Wandsbek sind planungsrechtliche Auffälligkeiten, die der bestehenden Bebauung entgegenstehen, bisher nicht bekannt. Mithin wird im Gutachten davon ausgegangen, dass von den sich aus dem Landschaft- und Artenschutzprogramm etwaig abzuleitenden Beschränkungen keine den Verkehrswert beeinflussende Eigenschaften ausgehen.

<sup>3</sup> Zum Milieu "Gartenbezogenes Wohnen" gehören Gebiete mit überwiegend Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung und privaten Gärten. Als planerische Ziele sollen in diesem Milieu die Gärten und eine standortgerechte Bepflanzung gesichert werden.

<sup>4</sup> Als planerische Ziele und Maßnahmen sind in der zum Artenschutzprogramm gehörenden "Fachkarte Arten- und Biotopschutz: Biotopentwicklungsräume" u.a. die Erhaltung, Pflege und Entwicklung aller naturnahen oder spontanen Biotop-elemente sowie Entwicklung entsprechender Biotope zur Verbindung/ Vernetzung, die Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Obstgärten, Hecken, Bäumen, Baumreihen und weiteren Gehölzbeständen, die naturnahe Gestaltung und Pflege der Grünflächen durch geeignete Maßnahmen wie arten- und struktureiche Pflanzungen, die Förderung einheimischer Pflanzenarten, etc. ausgewiesen.



## Bebauungsplan

- nach § 30 (1) BauGB -

Baustufenplan "Tonndorf-Jenfeld" i.d.F. vom 28.10.1952, als übergeleiteter einfacher Bebauungsplan "alten Rechts", i.V.m. der BPVO.

Datum der In-Kraft-Tretung: 14.01.1955

### Festsetzungen:<sup>5</sup>

sowie:

#### S 1 o

- 1 = Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze),
- es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### Art der baulichen Nutzung

S (Kleinsiedlungsgebiet) gemäß § 10 Abs. 4 BPVO

### Weitere Bemerkungen:

Generell sind in den als "Kleinsiedlungsgebiet" ausgewiesenen Baugebieten der hamburgischen Baustufenpläne die dort vorgesehene Nutzung der Grundstücke für "nichtbäuerliche Siedlerstellen mit einem Haushalt und vorwiegend gartenbaummäßiger Nutzung" bestimmt. Hierbei ist, der aktuellen Rechtsprechung zufolge, eine "Siedlerstelle" aufgrund ihrer Größe, Bodenbeschaffenheit und Einrichtung dazu geeignet, dass sich der jeweils dort niedergelassene Kleinsiedler aus der vorwiegend gartenbaummäßigen Nutzung des Grundstücks größtenteils selbst versorgen kann und dadurch eine "fühlbare Ergänzung seines sonstigen Einkommens erhält.

Vor dem Hintergrund der im Zeitablauf sich stetig wandelnden Bedürfnisse der Wohnbevölkerung, wonach in den baulich inzwischen nachverdichteten Gebieten schon seit Jahrzehnten weder Gartenbau noch Landwirtschaft in Form der "ergänzenden Selbstversorgung" stattfindet, als vielmehr der Anbau von Blumen, Obst und Gemüse auf Grundstücksteilflächen mehr Ausdruck von Hobby und Gartenliebhaberei denn "Ersatz für Einkommen" ist, ist die Zweckbestimmung der "gartenbaummäßigen Nutzung des Grundstücks zur Selbstversorgung" gegenständlich nicht zutreffend.

Da sich darüber hinaus dieser Zustand in absehbarer Zeit vermutlich auch nicht ändern wird, sind die planerischen Festsetzungen im Sinne des Baustufenplans für den Bereich des Bewertungsobjekts (hier: Baublock 512-047 mit den einrahmenden Straßenzügen "Jenfelder Straße, Laubaner Straße, Bunzlauer Straße, Sprottauer Straße") für funktionslos (obsolet) erklärt worden.

Damit weist diese Fläche (i.S. des Baublocks 512/047) keine die gemeindliche Bauleitplanung konkretisierenden Festsetzungen im üblichen Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB mehr aus und kann für die Beurteilung zukünftiger Bauvorhaben als aus dem umgebenden Baugebiet ausgeschieden betrachtet werden.<sup>6</sup> Da sich die Genehmigungsbehörde gemäß den vorliegenden Baugenehmigungsbescheiden, zuletzt: Errichtung eines Stelzenhauses (Bescheid Nr. 1400/ 2009 vom 17.08.2009), stets erkennbar zugunsten der Wohnnutzung geöffnet hat, wird im Gutachten davon ausgegangen, dass sich zukünftige Bauvorhaben auf die Anwendung des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) stützen und beurteilen lassen.

Hiernach sind gemäß § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB zur Sicherstellung der geordneten städtebaulichen Entwicklung, Vorhaben, für die kein Bebauungsplan i.S. des § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB vorhanden sind, dann zulässig, wenn sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und in einem Bebauungszusammenhang liegen, der einem Ortsteil angehört.

Ortsteil ist dabei jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.<sup>7</sup> Grundstücke, für die diese Voraussetzungen gegeben sind, sind "tendenziell einer Bebauung zugänglich".<sup>8</sup> Andernfalls sind sie unzulässig. Ob sich ein Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt und damit baurechtlich zulässig sein kann, ist aus der Eigenart und damit den Maßstäben der näheren Umgebung herzuleiten.<sup>9</sup> Was die vorhandene Bebauung nicht prägt oder ihr als Fremdkörper erscheint, muss außer Acht gelassen werden.

<sup>5</sup> Zur Veranschaulichung sei verwiesen auf Anlage G 8 (Bebauungsplan "Baustufenplan Langenhorn").

<sup>6</sup> OVG Bremen, Urt. vom 15.9.1970 - I BA 25/70 -, BRS 23 Nr. 9 = BauR 71, 29 noch zum BBauGB 1960.

<sup>7</sup> Vgl. Battis, U./ Krautzberger, M./ Löhr, R.-P. (2005): Baugesetzbuch, § 34, Rn. 7, S. 529.

<sup>8</sup> BVerwG, ZfBR 1980, 294 f.

<sup>9</sup> Als Maßstab können sowohl die Art und das Maß der baulichen Nutzung, als auch die Bauweise und die überbauten Grundstücksflächen dienen, oder aber die Systematik der Gebäudeanordnung auf den Grundstücken, die Nutzungen der näheren Umgebung sowie die Siedlungsstruktur an sich.



### Fazit:

Eine annähernd objektive Beurteilung der Zulässigkeit bzw. ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vorhaben auf Flächen, die dem besonderen Nutzungszweck vorbehalten sind, kann, wie gegenständlich, nur gewährleistet werden, wenn, wie gegenständlich, die Genehmigungsbehörde sich durch einen Positivbescheid i.S. eines Baugenehmigungsbescheides erkennbar zugunsten der Wohnnutzung geöffnet hat.

Mithin wird im Gutachten von einer zumindest bauvorhabenbezogenen Abkehr der Planungsabsicht für die Neubereitstellung von Flächen beispielsweise für "nichtbäuerliche Siedlerstellen mit einem Haushalt und vorwiegend gartenbaummäßiger Nutzung" ausgegangen. Insoweit wird bei der nachfolgenden Wertermittlung von einer rein privatwirtschaftlichen Nutzbarkeit für Wohnzwecke ausgegangen, die im Hinblick auf die Verwertung des Grundstücks auch nach dem Zweck des Gutachtens zugrunde gelegt wird.

Bei alledem wird nunmehr davon ausgegangen, dass mit einer etwaigen Aufhebung der Zweckbindung des Wertermittlungsobjekts "Kleinsiedlungsgebiet mit nichtbäuerlichen Siedlerstellen und einem Haushalt mit vorwiegend gartenbaummäßiger Nutzung" der auf dem Grundstück realisierten Bebauung Rechnung getragen wird und zukünftige Bauvorhaben und Nutzungsänderungen vor dem Hintergrund der Rücksichtnahme auf die Gebietsverträglichkeit gemäß § 34 BauGB insofern zu den nach Baunutzungsverordnung 1990 i.d.F. der Bek. vom 27.01.1990 und den Baugebieten (Reine Wohngebiete i.S. von § 3 BauNVO) Bezug zu nehmen und hiernach zu beurteilen ist. Mithin:

#### Art der baulichen Nutzung

WR (Allgemeines Wohngebiet) gem. § 3 BauNVO 1990

Maß der baulichen Nutzung	Voll-geschosse <sup>10</sup>	GRZ <sup>11</sup>	Bemerkungen
Zulässige Nutzung	1	0,21	keine
Tatsächliche Nutzung	1	0,27	siehe unten

#### Weitere Bemerkungen:

- » Das Grundstück wird am Tage der Ortsbesichtigung ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Die tatsächliche Art der baulichen Nutzung stimmt mit der planungsrechtlich Zulässigen überein.
- » In Gebieten der offenen Bauweise müssen Gebäude an der Straße von den Nachbargrenzen den nach § 6 HBauO (Abstandsflächen) zu beurteilenden Abstand (Bauwich) einhalten.
- » In Gebieten der offenen Bauweise sind gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m zulässig.
- » Wenngleich abweichend zur Bestandsplanung des zum Bauvorhaben "Erweiterung eines Wohnhauses Sprottauer Straße 7" des Architekten U. Schwartau, Hamburg gehörenden Genehmigungsverfahrens aus dem Jahre 2000 gebaut wurde und die tatsächlich vorhandene GRZ gegenüber der zur Planung gehörenden GRZ-Berechnung vom 01.04.2000 in Höhe von 0,20 maßgeblich überschritten ist, wird nach Maßgabe von § 19 (4) BauNVO, wonach

*"Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden."*

im Gutachten hilfsweise davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen des Grundstücks am Wertermittlungstichtag Bestandsschutz genießen und in sofern auch einer nachträglichen Genehmigungsfähigkeit zugänglich sind.

Sofern sich jedoch durch die Herstellung einer verbindlichen Rechtslage eine hiervon abweichende Rechtsposition ergibt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass der zu ermittelnde Verkehrswert überprüft und darauf abgestellt gegebenenfalls neu zusammengestellt werden müsste. Etwaige Haftungs- und Gewährleistungsansprüche des Auftraggebers hieraus bleiben ausgeschlossen.

<sup>10</sup> I.S.d. der dem Bewertungsobjekt zurechenbaren unmittelbar angrenzenden näheren Umgebung des Baublocks 512047 "Sprottauer Straße 1-9, Jenfelder Straße 147-153, Laubaner Straße 2-12, Bunzlauer Straße 25-35" sowie des Baublocks 512046 "Sprottauer Straße 1-10" überschlägig ermittelte, tatsächlich vorhandene (durchschnittliche) GRZ i.V.m. § 19 Abs. 3 und 4 BauNVO 1990 sowie der Anzahl der Vollgeschosse i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO 1990 sowie § 2 Abs. 4 HBauO.

<sup>11</sup> Ebenda.



- » Das tatsächliche Maß der baulichen Nutzung stimmt mit dem planungsrechtlich zulässigen Maß nicht überein; das Grundstück ist baulich hinsichtlich der zulässigen GRZ überausgenutzt. Mithin wird im Gutachten davon ausgegangen, dass aus baurechtlichen Gründen An- und Aufbauten nicht möglich sind.

Die Beschränkungen haben im vorliegenden Fall keinen Werteeinfluss und werden daher nicht weiter berücksichtigt.

## **Bauordnungsrecht**

### **Baurecht**

Nach Auskünften der zuständigen Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt ist das gegenständliche Flurstück 1357 am Wertermittlungsstichtag weder in ein Bodenordnungsverfahren noch in ein Umlegungsverfahren einbezogen.

Die baulichen (Haupt-)Anlagen widersprechen teilweise den formellen wie materiellen baurechtlichen Vorschriften. Da in ihren äußeren Abmessungen und Größe teilweise ungenehmigt und mithin deutlich größer errichtet, kann, da am Stichtag weder in der Bauakte noch Eigentümerseits vorliegend, ohne Herstellung einer gesicherten Rechtsposition i.S. einer behördlichen Fertigstellungsbescheinigung/ Schlussabnahme/ Gebrauchsschein für die Inbetrieb-/ Innutzungsnahme der baulichen Anlagen insgesamt (als Positivbescheid) hier nicht ausgeschlossen werden, dass diese insofern einer öffentlich-rechtlichen Beseitigungsanordnung (z.B. gemäß § 76 HBauO) zugeführt werden können. Es wird explizit darauf hingewiesen, dass zur abschließenden Sachverhaltsklärung und damit dem Herstellen von Baurecht das vorliegende Gutachten eine etwaig zu stellende Bauvoranfrage bzw. Bauantrag weder ersetzen kann noch darf. Im Einzelnen:

- » Entgegen den Eintragungen der genehmigten Bauvorlagen (BV 3/2 - 3/4) des Baugenehmigungsbescheides vom 11.05.2000 (Gz.: 449/2000) zum Bauvorhaben "Erweiterung eines Wohnhauses" über die Errichtung eines straßenseitigen Erweiterungsbaus sowie eines rückseitigen Anbaus an das bestehende Wohngebäude (Altbau) wurde abweichend von den als Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilten Auflagen der Baugenehmigung (hier: Ziff. 1.1: "Für das Überschreiten der bebaubaren Fläche um 1/10 von 1/10 auf 2/10 (§ 11 Abs. 1. BPVO) gebaut, obgleich eine nach öffentlich-rechtlichen Gesichtspunkten zu beurteilende Genehmigung hierzu nicht erteilt wurde.<sup>12</sup>
- » Entgegen den Eintragungen der genehmigten Bauvorlage zum Baugenehmigungsbescheid vom 11.05.2000 (Gz.: 449/2000) zum Bauvorhaben "Erweiterung eines Wohnhauses" über die Errichtung eines rückseitigen Anbaus als Schuppen/ Kellerersatzraum ist dieser Anbau durch eine Wandöffnung zum seitlichen Anbau / Windfang nunmehr mit dem übrigen Raumprogramm der Wohnung verbunden, obgleich eine nach öffentlich-rechtlichen Gesichtspunkten zu beurteilende Genehmigung hierzu nicht erteilt wurde.

#### **Maßgeblichkeit:**

Da die (ungenehmigte) Herstellung einer Wandöffnung des rückseitigen Anbaus zum seitlichen Anbau/ Windfang des Altbaus den materiellen Anforderungen des am Stichtag bestehenden Ordnungsrechts widerspricht, wird im Gutachten dennoch davon ausgegangen, dass die Nutzung des rückwärtigen (östlichen) Gebäudeteils einer nachträglichen Genehmigung beispielsweise durch den Brandschutz sicherstellende bauliche Maßnahmen grundsätzlich zugänglich ist. Mithin werden nachfolgend die zu diesem Bauteil gehörenden Grundflächen bei der Wohnfläche des Gesamtobjektes mit angerechnet.

Die ansonsten rechtswirksamen Baugenehmigungen vorausgesetzt, wird weiters in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass das Gebäude und dessen bauliche Anlagen nach den Vorschriften der Baugenehmigungen und den sonstigen formellen und materiellen baurechtlichen Vorschriften entsprechend errichtet wurden und die gegebenenfalls erforderlichen Abweichungen erteilt worden sind.

<sup>12</sup> Zur Veranschaulichung sei verwiesen auf Anlage G 9/2 (Bauzeichnungen).



### **Kfz-Stellplatzpflicht**

Entfällt, gemäß § 48 Abs. 1a HBauO.

### **Baulasten**

Weder in dem beim Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung in Hamburg geführten Baulastenverzeichnis noch in der beim zuständigen Fachamt Bauprüfung beim Bezirksamt Hamburg-Wandsbek geführten Bauakte ist für das hier zu bewertenden Grundstück am Wertermittlungsstichtag eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung (Baulast) eingetragen.<sup>13</sup>

### **Auflagen und Beschränkungen**

Keine.

### **Sonstige rechtliche Gegebenheiten**

#### **Mietrechtliche Situation / Nutzungsverhältnisse**

Unvermieteter und vom (Mit-)Eigentümer selbst genutzter (bezugsfreier) Zustand.

#### **Zubehör (§ 97 BGB)**

Unterstellt, dass der Nutzer des Objekts für die von ihm angeschafften Sachen bei dessen Auszug von seinem Wegnahmerecht (§ 539 BGB) Gebrauch macht, wird hier davon ausgegangen, dass von einem etwaig dann vorhandenen Zubehör kein Werteinfluss auf den hier zu ermittelnden Verkehrswert ausgeht.

#### **Energetische Eigenschaften**

Unbekannt. Ein Energieausweis gem. §§ 87 ff. Gebäudeenergiegesetz 2020 (GEG) liegt nicht vor.

#### **Nachbarliche Beschränkungen / Privatrechtliche Situation**

Am Tage der Ortsbesichtigung könnte das nördlich angrenzende nachbarliche Flurstück Nr. 1358 teilweise mit baulichen Anlagen (hier: seitlicher Anbau an Haupthaus in der Nutzung als Windfang nebst rückwärtigem Schuppen) überbaut sein.

Wenngleich die betreffenden Bauteile am Stichtag der Bewertung im Liegenschaftskataster (hier: Liegenschaftskarte) fortgeführt sind, kann und darf das vorliegende Gutachten eine abschließende rechtliche Würdigung dieses Sachverhalts nicht leisten. Hierzu wird verwiesen auf entsprechende Sonderfachleute.

Da umgekehrt aber der mit einem etwaig vorhandenen Überbau in Verbindung stehende Werteinfluss bezogen auf den hier zu ermittelnden Verkehrswert in dessen Rundungsgenauigkeit liegt, wird auf dessen separater Ausweisung im Rahmen der nachfolgenden Verkehrswertermittlung verzichtet. Etwaige Haftungs- und Gewährleistungsansprüche des Auftraggebers hieraus bleiben ausgeschlossen.

## **2.4 Beschreibung des Grundstücks**

### **Lagebeschreibung und Beurteilung**

#### **- Ortslage**

Bezirk Hamburg-Wandsbek: Einwohner: ca. 442.700  
Stadtteil Jenfeld: Einwohner: ca. 27.640  
(Quelle: Stand: November 2021; [www.statistik-nord.de](http://www.statistik-nord.de))  
Entfernung zur Hamburger Innenstadt ca. 9,0 km (Luftlinie)

<sup>13</sup> Zur Veranschaulichung sei verwiesen auf Anlage G 4 (Baulast).



## - Verkehrsanbindung

- Entfernungen -

<b>Bushaltestelle</b>	"Jenfelder Alee"	ca. 7 Gehminuten (u.a. Linien 10, 162, 263, 29)
<b>U-Bahnhof</b>	"Billstedt"	rd. 3,7 km (Luftlinie) (Linie U3)
<b>Hamburger Straßennetz</b>	B 75	rd. 1,5 km (Luftlinie)
	B 5	rd. 4,3 km (Luftlinie)
<b>Autobahn</b>	A24 "HH-Jenfeld"	rd. 1,0 km (Luftlinie)
<b>DB-Bahnhof</b>	"Bf. Tonndorf"	rd. 1,4 km (Luftlinie)
	"HH HBF"	rd. 8,0 km (Luftlinie)
<b>Flughafen</b>	Hamburg-Fuhlsbüttel	rd. 10,2 km (Luftlinie)

## - Nähere Umgebung

Die unmittelbare Umgebungsbebauung weist überwiegend Merkmale eines Reinen Wohngebietes bei mit im Vergleich zur "guten" Wohnlage geringer ausgeprägtem Grünbezug auf, in dem das dem Individualwohnungsbau zurechenbare freistehende sowie vereinzelt das Einfamilien-Doppelhaus vorherrschend ist. Bei der das Bewertungsobjekt umgebenden Bebauung handelt es sich um eine seit Mitte des vergangenen Jahrhunderts gewachsene Wohngegend mit überwiegend eingeschossigen Einfamilienhäusern, in die sich das Bewertungsobjekt auch aus städtebaulich-architektonischer Sicht gut einfügt und damit als gebietstypisch bezeichnet werden kann.

## - Infrastrukturelle Einrichtungen

### Geschäfte des täglichen/gelegentlichen Bedarfs

Im Entfernungsradius von ca. 2,0 km in ausreichender Anzahl. z.B. Discounter und Lebensmittelgeschäfte, Frisör, etc. Einkaufszentrum TONDO, Einkaufszentrum Jenfeld, entlang der Rodigallee/ / Jenfelder Allee/ Tonndorfer Hauptstraße.

### Medizinische Versorgung

Die medizinische Versorgung ist durch 31 niedergelassene Ärzte und 5 Apotheken im Stadtteil ausreichend ausgeprägt.

### Schulen, Kindergärten

Im Umkreis von ca. 1 km (Luftlinie) gut ausgeprägt. z.B. Primarschulen "Tonndorf", "Jenfelder Straße", Gymnasium Marienthal, Stadteilschulen "Otto-Hahn-Schule", "Max-Schmeling-Schule".

### Freizeitangebot

Im Umkreis von ca. 1 km gering ausgeprägt. z.B. Jenfelder Moorpark, Haus der Jugend Jenfeld, Museum Jenfeld, etc.

### Kulturangebot

Im Stadtteil und Umgebung weniger ausgeprägt. Ein erweitertes Angebot befindet sich in der Innenstadt.

## - Beurteilung

Der Stadtteil Jenfeld liegt im Bezirk Hamburg-Wandsbek und gehört noch zum Kerngebiet der FHH mit guter Erreichbarkeit zur City, dem Central Business District der Stadt. Sowohl überregional als auch innerhalb des Stadtgebietes ist Jenfeld verkehrstechnisch gut erreichbar und verfügt über eine gute Infrastruktur sowie einen guten Zugang zu umliegenden Grün- und Erholungsflächen. Infolge der überwiegend vorherrschenden aufgelockerten Bebauung mit gewachsenen grünen Grundstücken, der guten Erreichbarkeit zur Innenstadt sowie der guten Sozialstruktur gehört Jenfeld zu den bevorzugten Wohnstandorten im mittleren Preissegment.

Die Wohnlage "Sprottauer Straße" wird gemäß aktuellem Wohnlagenverzeichnis und Mietenspiegel 2021 der Freien und Hansestadt Hamburg aufgrund des durchschnittlichen Grünbezugs und der vorherrschenden aufgelockerten Bauweisen des Individualwohnungsbaus als **normal** eingestuft. Die umgebenden Bauweisen und Bauformen in durchschnittlicher Durchgrünung rechtfertigen diese Einstufung.

## **Erschließung**

<b>Straße(n)</b>	Das Grundstück liegt an der voll ausgebauten und im Bereich des Bewertungsobjektes endgültig hergestellten Wohnstraße als "Tempo-30-Zone", die mit ausschließlichem Ziel-/ Quellverkehr den Anliegern, Nutzern und Besuchern zu deren innerer Gebietserschließung dient.
<b>Straßenzustand</b>	Asphalterte Straße ohne gesondert angelegte (befestigte) Gehwege, zweiseitigen Beetgräben sowie Beleuchtungseinrichtungen.
<b>Versorgung</b>	Alle üblichen Versorgungsleitungen (ELT, Gas, Wasser, Telekommunikation, Kabel) sind vorhanden.
<b>Entsorgung</b>	Es besteht Anschluss an das vorhandene Schmutzwassersiel (Mischsystem).
<b>Erschließungsbeiträge</b>	Beitragsfreier Zustand (für Erschließung <i>und</i> Siel) <sup>14</sup> .

## **Oberflächenbeschaffenheit/ Topographie, Bodenbeschaffenheit und Altlasten**

<b>Oberfläche</b>	Ebenes Gelände (natürliche Geländeoberfläche).
<b>Baugrund</b>	Offensichtlich hinreichend tragfest. Ein Bodengutachten bzw. eine Baugrunduntersuchung liegt nicht vor.
<b>Altlasten</b>	Ein Altlastengutachten liegt nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bodens hinsichtlich Altlasten gehört nicht zum Gutachtauftrag und wurde nicht vorgenommen. Aus der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Verdachtsmomente. Im Gutachten wird Altlastenfreiheit unterstellt.

## **Größe, Zuschnitt und Sonstige Beschaffenheit**

<b>Größe</b>	ca. 678 m <sup>2</sup>
<b>Zuschnitt</b>	Etwa rechteckig geschnitten. <sup>15</sup>
<b>Grundstücksbreite</b>	ca. 8,8 m (mittlere Breite)
<b>Grundstückstiefe</b>	ca. 47,2 m (mittlere Tiefe)
<b>Besonnung</b>	Normal.
<b>Höhenlage zur Straße</b>	Normal.
<b>Nutzung</b>	Wohnbaufläche

<sup>14</sup> Zur Darstellung der Erschließungssituation sei verwiesen auf Anlage G 6 (Bescheinigung über Anliegerbeiträge).

<sup>15</sup> Zur Grundstücksform sei verwiesen auf Anlage G 2 (Lageplan - Liegenschaftskarte).



## Grenzverhältnisse

### Begrenzungen

Durch öffentliche Verkehrsfläche im Westen sowie durch bebaute Grundstücke an den übrigen Grundstücksseiten.

### Überbau

Mit Ausnahme der nach Abschnitt 2.3 dieses Gutachtens dargestellten und dort bewerteten Zustände (Nachbarrechtliche Beschränkungen) besteht augenscheinlich kein weiterer etwaig vorhandener Überbau. Eine abschließende Prüfung kann nur über eine amtliche Vermessung erfolgen.

## Grundstücksnutzung

Das Grundstück ist am Stichtag mit einem aus zwei Gebäudeteilen sich zusammensetzenden, nicht unterkellerten, eingeschossigen und freistehenden Einfamilien-Wohnhaus (Haupthaus) mit rückwärtigem, eingeschossigen und ebenfalls nicht unterkellerten Anbau, einem im linken Bauwich belegenen seitlichen Anbau (in der Nutzung als Hauseingangsbereich/ Windfang) sowie einem im rechten Bauwich und damit auf der Gebäudesüdseite belegenen hölzernen Schuppen (sog. Gebäude-Mix) mit Schleppdach bebaut. Auf der rückwärtigen Gebäudeseite ist eine als leichte Konstruktion hergestellte Terrassenüberdachung (Pergola) vorhanden. Das Grundstück wird augenscheinlich ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

Im Vorgarten ist neben dem zentral belegenen, offenen Kfz-Stellplatz ein Gerätehaus im rechten Bauwich sowie ein Stelzenhaus (Spielhaus) im linken Bauwich vorhanden.

Baulich konstruktiv setzt sich das Einfamilien-Wohnhaus aus einem im baulichen Ursprung errichteten Altbaus (Bauteil I) mit seitlichem Anbau (Bauteil II), einem auf der Gebäuderückseite des Altbaus errichteten rückwärtigen Anbaus (Bauteil III) nebst einem zur West- und damit zur Straßenseite angebauten Erweiterungsbau (Bauteil IV) mit insgesamt zwei Hauseingängen zusammen. Zur Herstellung der zusammenhängenden "Ensemble"-Nutzung als Einfamilien-Wohnhaus ist, als räumliche Verbindung beider Bauteile I+IV, im Erdgeschoss des Objekts ein Durchgang (Öffnung) vorhanden. Da sich diese mit vergleichsweise einfachen baulichen Mitteln verschließen lässt und im Übrigen beide Bauteile jeweils über eigene sanitärtechnische Ausstattungen verfügen, lässt sich das Objekt, nach Herstellung von zwei dann gegeneinander abgeschlossenen Wohnungen, zugleich auch als Zweifamilienwohnhaus umbauen/ nutzen.

Es wird davon ausgegangen, dass das Grundstück baulich vollständig ausgenutzt ist. Es wird unterstellt, dass die tatsächliche Art und das Maß der baulichen Nutzung der Zulässigkeit entsprechen. Es wird weiters unterstellt, dass An- und Aufbauten aus baurechtlichen Gründen nicht möglich sind und dass das Grundstück abschließend bebaut ist.

## Entwicklungsstufe des Grund und Bodens

Das hier zu bewertende Grundstück hat gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 am Wertermittlungstichtag den Entwicklungszustand **baureifes Land** und ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich sofort nutzbar.



## 3 BAULICHE ANLAGEN

### 3.1 Objektdaten

Bei dem gegenständlichen Objekt handelt es sich um ein nicht unterkellertes und freistehendes Einfamilien-Wohnhaus, bestehend aus Hauptgebäude (Alt- und Erweiterungsbau) und insgesamt drei Anbauten (sog. Gebäude-Mix). Das Hauptgebäude ist baulich konstruktiv mit Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss, nicht nutzbarem Spitzboden (Altbau) bzw. eingeschränkt nutzbarem Spitzboden (Erweiterungsbau) und Satteldach sowie mit insgesamt drei eingeschossigen und nicht unterkellerten Anbauten mit Flachdächern hergestellt. Der im linken Bauwich belegene seitliche Anbau ist baulich konstruktiv an das Erdgeschoss des hinteren Gebäudeteils (Altbau) angebunden und dient diesem als Hauseingangsbereich/ Windfang. Der an den seitlichen Anbau sowie an die Gebäuderückseite des Altbaus angebaute eingeschossige, rückwärtige Anbau ist hinsichtlich seiner Wohnfläche ebenfalls an die übrige Wohnfläche des Wohngebäudes angeschlossen. Insgesamt verfügt das gesamte Wohnhaus über eine gesamte Wohnfläche von rd. 220,0 m<sup>2</sup>. Zur Wohnung gehören 12 Wohn-/ Schlafräume (einschließlich Durchgangszimmer), Küche, 2 Badezimmer, Gäste-WC, vier Dielen, ein Windfang (Hauseingangsbereich) sowie eine rd. 6,0 m<sup>2</sup> große Terrasse zur Gebäudefrontseite.

- Gestaltungselemente**
- » Das Dach ist Satteldach hergestellt und mit anthrazitfarbenen Betondachsteinen (Frankfurter Pfanne) eingedeckt,
  - » die Fassade ist als einfache Lochfassade in roter Ziegelfassade (Verblendfassade) mit hellem Fugennetz sowie ursprünglich mit weißen einteiligen (großformatigen) Fenstern abgewickelt,
  - » die Unterschläge der Dachüberstände sind mit einer Holzpaneelbekleidung versehen und farblich gegenüber der roten Verblendfassade in weißem Farbton abgesetzt,
  - » das Erdgeschoss ist als Sockelgeschoss hergestellt; dessen Fassaden sind gegenüber dem Kellergeschoss mit einer liegenden Steinschicht (als sog. Rollschicht) sowie zum Dachgesims mit einer stehenden Steinschicht (sog. Grenadierschicht) abgesetzt und horizontal gegliedert,
  - » die jeweils im linken Bauwich und damit seitlich zur linken Traufenseite angeordneten Hauseingangsbereiche sind jeweils mit einem niedrigen Hauseingangstreppenpodest versehen und von dort offen zu erreichen.

#### **Histografie (Auswahl)**

ca. 1963

##### **- baulicher Ursprung -**

Massiv errichtetes eingeschossiges Wohngebäude mit seitlichem Hauseingangsbereichs (Windfang).

##### **- Modernisierungen -**

ca. 1990 / 1991

Überwiegend mittlere Modernisierung des Altbaus durch

- » Veränderung der Grundrissgestaltung durch Errichtung eines nicht unterkellerten (rückseitigen) Anbaus mit Flachdach,
- » Verbesserung der Fenster durch Einbau von Holzfenster mit Isolierverglasung,
- » Erneuerung der Dacheindeckung,
- » Erneuerung der Beheizung (Einbau Gas-Kombi-Therme),
- » Verbesserung des Innenausbau (Wände, Decken, Türen).

ca. 2000 / 2001

Umfassende Modernisierung des Einfamilienhauses durch

- » wesentliche Veränderung der Grundrissgestaltung durch Errichtung eines frontseitigen, nicht unterkellerten Erweiterungsbau (Anbau) mit eigenem Hauseingangsbereich,



	<ul style="list-style-type: none"> <li>» Herstellung einer inneren Verbindung (Wandöffnung/ Durchgang) zwischen Altbau und Erweiterungsbau zur Nutzung des Gesamtobjekts als Einfamilien-Wohnhaus,</li> <li>» Wärmedämmung der Außenwände des Altbaus,</li> <li>» Ausbau des Erweiterungsbaus im überwiegend einfachen bis mittleren Standard,</li> <li>» Erneuerung des Bades im Altbau (EG).</li> <li>» tlw. Verbesserung der Leitungssysteme (ELT).</li> </ul>
ca. 2011	Erneuerung des mehrteiligen Terrassen-Fenstertürelements (Erweiterungsbau).
Unbekannt	Errichtung eines Holz-Geräte-Schuppens als seitlicher Anbau zum Haupthaus im rechten Bauwich.

Nach Anlage 1 der ImmoWertV 2021 beträgt die Gesamtnutzungsdauer für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser 80 Jahre. Die Sachwertrichtlinie sieht eine durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahre (+/- 10) vor. Das Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg geht für Einfamilienhäuser von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren aus (Immobilienmarktbericht Hamburg 2022, S. 119). Aufgrund der soliden Bauweise aller wesentlichen Bauteile und aus Gründen der Modellkonformität wird für die Bewertung eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für das Gesamtobjekt zugrunde gelegt.

Die baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts befinden sich am Wertermittlungsstichtag in einem unterdurchschnittlichen baulichen Erhaltungszustand bei einem zugleich kurz- bis mittelfristig anfallenden überwiegend mittleren Modernisierungsbedarf. Es wurden vor längerer Zeit (hier: vor mehr als 20 Jahren) die Restnutzungsdauer wesentlich verlängernde Modernisierungsmaßnahmen wie die wesentliche Veränderung der Grundrissgestaltung, die Erneuerung der Beheizung, die Verbesserung der Fenster, die Erneuerung der Bäder, des Innenausbaus, etc. vorgenommen.

In Anlehnung an das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anlage 2 der ImmoWertV2021) wird für das Bewertungsobjekt unter Einbeziehung des am Stichtag bestehenden Modernisierungsdrucks überwiegend im Ausbau des Ein-/ Zweifamilienhauses zum Bewertungszeitpunkt von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 45 Jahren (nach fiktiver Modernisierung) ausgegangen.

Bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer und 45 Jahren wirtschaftlicher Restnutzungsdauer ergibt sich am Wertermittlungsstichtag ein (fiktives) wirtschaftliches Alter von 35 Jahren (80 - 45 Jahre).

<b>Übliche Gesamtnutzungsdauer</b>	<b>80 Jahre</b>
<b>Wirtschaftliches Alter (fiktiv)</b>	<b>35 Jahre</b>
<b>Restnutzungsdauer</b>	<b>45 Jahre</b>
<b>Fiktives Baujahr</b>	<b>1988</b>

### 3.2 Flächenangaben<sup>16</sup>

#### Gebäudeübersicht i.S. der Brutto-Grundfläche

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche ("BGF") erfolgt nach DIN 277-1 (2016) sowie der ihr zugrunde liegenden Flächenberechnungen. Hiernach sind die äußeren Maße sämtlicher Grundflächen der aufgehenden Baukonstruktionen des Bauwerks einschließlich Bekleidungen maßgeblich. Es wird unterschieden in Flächen, die vollständig umschlossen (R) sind und Flächen, die nicht vollständig umschlossen (S) sind (z.B. überdachte Terrassen, Loggien, Dachterrassen). Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören Flächen von nicht nutzbaren Grundrissebenen von Geschossen, Zwischengeschossen, Dachgeschossen oder Dachflächen.<sup>17</sup> Nach aktueller ImmoWertV 2021 wird der (eingeschränkt nutzbare) Spitzboden in der BGF-Ermittlung nicht berücksichtigt.

<sup>16</sup> Die vorgefundenen Flächenverhältnisse sind in der beigefügten Anlage G 22 (Bauzahlen) nachgewiesen.

<sup>17</sup> Gemäß Nr. 6.1.1 der DIN 277-1 i.d.F. von 2016.



Die zur Berechnung der BGF erforderlichen Bauzahlen wurden den vorliegenden Unterlagen der Bauakte (i.S. der genehmigten Bestandsplanung) des unbekanntenen Planers zum Bauvorhaben "Neubau eines Einfamilienhauses" aus dem Jahre 1960 sowie des Architekten U. Schwartau, Hamburg zum Bauvorhaben "Erweiterung des Wohnhauses Sprottauer Straße 7" aus dem Jahre 2000 entnommen und sind in der Örtlichkeit auf Plausibilität hin geprüft. Die BGF (Regelfall - R) ist hinreichend genau und kann als angemessene Grundlagen für die Wertermittlung übernommen werden.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoß	BGF m <sup>2</sup> (ca.)
Bauteil I: Wohnhaus "Altbau"	EG - DG	157,3
Bauteil II: seitlicher Anbau "Hauseingangsbereich"	EG	13,6
Bauteil III: rückwärtiger Anbau	EG	20,5
Bauteil III: Wohnhaus "Erweiterungsbau"	EG - DG	136,5
<b>Summe [m<sup>2</sup>]</b>		<b>327,9</b>

### Nutzungsübersicht i.S. der Wohnfläche

Für eine normgerechte Wohnflächenermittlung kommen generell die Berechnungsvorschriften nach der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV), nach DIN 283 "Wohnungen" sowie nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) in Betracht. Da im allgemeinen Sprachgebrauch mit dem Begriff der Wohnfläche keine bestimmte Berechnungsart verbunden ist, sich die Vorschriften materiell im Wesentlichen aber im Ansatz von Terrassenflächen unterscheiden und die gegenständlich zu beurteilende Wohnung mit diesem Ausstattungsmerkmal ausgestattet ist, kommt es bei der Auslegung des Begriffs maßgeblich auf die sich in den Marktverhältnissen wie beispielsweise in der Anwendung des Hamburger Mietenspiegels 2021 sich widerspiegelnde Verkehrssitte an.

Demnach werden die vermietbaren Flächen üblicherweise in Orientierung an die Berechnungsvorschrift der WoFIV (Wohnflächenverordnung) festgelegt. Hiernach gehören zur vermietbaren Wohnfläche alle anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu den einzelnen Wohnungen gehören. Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen von Zubehörräumen wie Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnungen, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen.

Im vorliegenden Fall stehen Flächenberechnungen gemäß o.g. Definition nicht zur Verfügung. Aus diesem Grunde wird Bezug genommen auf die genehmigten Bauzeichnungen (i.S. der Genehmigungsplanungen) des unbekanntenen Planers zum Bauvorhaben "Neubau eines Einfamilienhauses" aus dem Jahre 1960 sowie des Architekten U. Schwartau, Hamburg aus dem Jahre 2000 zum Bauvorhaben "Erweiterung des Wohnhauses Sprottauer Straße 7".

Im letzten Ortstermin wurden die in den (genehmigten) Bauzeichnungen angegebenen Maße anhand eines vorgenommenen Aufmasses unter Beachtung landesrechtlicher Gepflogenheiten auf Plausibilität hin überschlägig geprüft. Hierbei wurde festgestellt, dass Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit nur vorübergehender (eingeschränkter) Nutzungsqualität im Spitzboden des Erweiterungsbaus sowie eine Terrasse zur Westseite im Erdgeschoss des Wohngebäudes vorhanden ist, die zum Wohnraum des Gesamtobjekts gehört und zur alleinigen Nutzung durch dessen Bewohner bestimmt sind. Vor dem Hintergrund, dass die im Spitzboden des im Erweiterungsbau belegene Grundfläche dauerhaft durch eine ortsfeste Treppe sowie die Terrasse mit den im Erdgeschoss belegenen Räumen der Wohnung verbunden sind, werden sowohl die dem Spitzboden als auch die der Terrasse zurechenbaren Grundflächen entsprechend den einschlägigen Vorschriften zur Ermittlung der Wohnfläche (anteilig) mit angerechnet.

Da die beim Ortstermin vorgefundenen Flächen im Spitzboden und die beiden Terrassen im Erdgeschoss nach WoFIV zur anrechenbaren Grundfläche der Wohnung hinzuzurechnen sind, und diese darüber hinaus den Wohnwert der Wohnung des freistehenden Einfamilienhauses maßgeblich erhöhen, wird die Wohnfläche unter Beachtung landesrechtlicher Gepflogenheiten und auf der Grundlage der WoFIV neu zusammengestellt. Die nachstehend angegebenen Flächenangaben können als angemessene Grundlage für die Wertermittlung übernommen werden.



Unter Zugrundelegung der Ermittlungsvorschriften der WoFIV und der Regelanrechnung von Terrassenflächen zu 1/4 sowie der Anrechnung der Spitzbodenfläche zu 1/10 (0,2 von 1/2) stellt sich das Raumprogramm der Wohnung des hier zu bewertenden Einfamilien-Wohnhauses wie folgt dar:<sup>18</sup>

Gebäudeteil	Geschoss	Räume	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	
<b>Altbau</b> - hinten -	Erdgeschoss	Zimmer 1 (hinten/ rechts)	: ca. 14,25 m <sup>2</sup>	
		Zimmer 2 (vorne/ rechts)	: ca. 16,08 m <sup>2</sup>	
		Badezimmer mit WC	: ca. 6,14 m <sup>2</sup>	
		Küche	: ca. 9,89 m <sup>2</sup>	
		Durchgangszimmer	: ca. 9,57 m <sup>2</sup>	
		Diele	: ca. 3,71 m <sup>2</sup>	
		Eingangsbereich/ Windfang	: ca. 8,30 m <sup>2</sup>	
		Zimmer 3 (hinten/ links)	: ca. 11,08 m <sup>2</sup>	
	Zimmer 4 (hinten/ rechts)	: ca. 3,42 m <sup>2</sup>		
	Dachgeschoss	Zimmer 5	: ca. 13,48 m <sup>2</sup>	
		Zimmer 6	: ca. 8,72 m <sup>2</sup>	
		Zimmer 7	: ca. 7,10 m <sup>2</sup>	
		Diele	: ca. 6,94 m <sup>2</sup> ca. 118,68 m <sup>2</sup>	
	<b>Erw.bau</b> - vorne -	Erdgeschoss	Zimmer 8 mit Küche	: ca. 44,92 m <sup>2</sup>
Gäste-WC			: ca. 2,55 m <sup>2</sup>	
Eingangsdiele			: ca. 5,06 m <sup>2</sup>	
Terrasse (25 v.H. angesetzt)			: ca. 6,00 m <sup>2</sup>	
Dachgeschoss		Zimmer 9 (vorne/ links)	: ca. 14,58 m <sup>2</sup>	
		Zimmer 10 (vorne/ rechts)	: ca. 12,30 m <sup>2</sup>	
		Zimmer 11 (vorne/ rechts)	: ca. 7,52 m <sup>2</sup>	
		Badezimmer	: ca. 3,97 m <sup>2</sup>	
		Diele	: ca. 2,99 m <sup>2</sup>	
Spitzboden		Abstellraum (20 v.H. angesetzt)	: ca. 1,40 m <sup>2</sup> ca. 101,29 m <sup>2</sup>	
		<b>Gesamt</b>	: ca. 219,97 m <sup>2</sup> rd. 220,0 m <sup>2</sup>	

#### Beurteilung:

Die äußere Erschließung des aus vier Gebäudeteilen bestehenden freistehenden Einfamilien-Wohnhauses erfolgt einseitig von Westen von der Wohnstraße "Sprottauer Straße" aus über eine befestigte Zufahrt zum im Vorgarten belegenen offenen Kfz-Stellplatz mit der von dort angeschlossenen und direkt auf die beiden Hauseingangsbereiche des Wohnhauses zuführenden und entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Hauszuwegung. Innen, in den beiden Gebäudeteilen (Alt-/ Erweiterungsbau), sind die Grundrissebenen einschließlich des eingeschränkt nutzbaren Spitzbodens im Erweiterungsbau durch einläufige Treppen erschlossen. Um Witterungseinflüsse fernzuhalten, sind die Hauseingangsbereiche der beiden Gebäudeteile jeweils mit einer Hauseingangsdiele versehen.

Das Raumprogramm des Wohngebäudes ist überwiegend einseitig (Ost-West) ausgerichtet. Bezogen auf den Erweiterungsbau sind der flächenmäßig großzügige Gemeinschaftsraum mit dem Zimmer 8 und der offenen Wohnküche am Zimmer 8 sowie die nach Westen hin orientierte Terrasse und das Gäste-WC im Erdgeschoss, das Badezimmer mit Wannenbad und WC sowie drei Individualräume (Zimmer 9-11) im Dachgeschoss untergebracht. Bezogen auf den Altbau ist dessen Raumprogramm ebenfalls getrennt nach Gemeinschaftsbereich im Erdgeschoss und Individualbereich im Dachgeschoss angeordnet, was ungestörtes Wohnen, infolge des im Erdgeschoss belegenen Badezimmers mit WC jedoch mit gegenseitigen Störungen, dort nur bedingt sicherstellt. Der zwischen beiden Gebäudeteilen (Altbau und Erweiterungsbau) im Erdgeschoss vorhandene Durchgang ist infolge seiner funktionalen Konzeption (Durchgangszimmer/ Schleuse) und Größe einer nur eingeschränkten Drittverwendung und Möblierung zugänglich.

Die Wohnnebenräume (Küchen, WC, Badezimmer) sind außen liegend und lassen sich durch die vorhandenen Fenster natürlich belüften. Sämtliche Räume genügen hinsichtlich ihrer Raumgrößen überwiegend normal den derzeit üblichen Mindestanforderungen. Infolge der Art der Erschließung ist der Verkehrsflächenanteil vergleichsweise gering, so dass das Verhältnis Erschließungsfläche / Wohnfläche als günstig beurteilt wird.<sup>19</sup>

<sup>18</sup> Die Ermittlung der Wohnflächen ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Demzufolge beschränkt sich die Plausibilitätsprüfung auf die vorliegenden Unterlagen und deren Prüfung in der Örtlichkeit. Hierzu sei verwiesen auf Anlage G 17 (Bauzahlen).

<sup>19</sup> Zur Darstellung der Grundrissituation sei verwiesen auf Anlage G 9 (Bauzeichnungen).



Die zum Gebäudeteil "Erweiterungsbau" gehörende Terrasse (Außenfläche) erlaubt aufgrund ihrer Größe und Tiefe eine gute Nutzbarkeit des Freibereichs und trägt insgesamt zu einer Erhöhung des Wohnwerts des Gesamtobjekts bei.

Das sich auf vier Gebäudeteile verteilende Raumprogramm ist bezogen auf jedes Bauteil an sich zwar funktional, ist jedoch infolge der einzelnen Raumgrößen der 11 Wohnräume für eine rd. 222 m<sup>2</sup> große Wohnung im gesamten Wohngebäude als zusammenhängend großzügige, zeitgemäße und damit "moderne" Wohnnutzung hierdurch deutlich eingeschränkt. Insgesamt bietet das freistehende Einfamilien-Wohnhaus bei überwiegend einfacher Ausstattung ein insgesamt eingeschränkt funktionales Wohnkonzept. Der Anteil der gesamten Wohnfläche an dessen Brutto-Grundfläche (sog. Nutzflächenfaktor) beträgt rund 0,67 und liegt im oberen Bereich üblicher Relationen.<sup>20</sup>

#### **Fazit:**

Das Raumprogramm, die Größe und der Zuschnitt des freistehenden Einfamilien-Wohnhauses können insgesamt als durchschnittlich beurteilt werden. Raumgrößen und Konzeption eignen sich jeweils besonders gut für einen Vier- bis Sechs-Personenhaushalt sowie für einen Mehr-Generationen-Haushalt. Die mit Wohn- und Wohnnebenräumen durchmischte Wohnform begünstigt das gemeinschaftliche Zusammenleben, ungestörtes Wohnen lässt sich infolge der Trennung von öffentlichem Bereich im Erdgeschoss und Individualbereich im Dachgeschoss überwiegend verwirklichen.

#### **Gesondert zu veranschlagende Bauteile**

Entfällt.

### **3.3 Bautechnische Beschreibungen**

#### **Vorbemerkungen**

Zur Ermittlung eines marktgerechten Grundstückwertes im Sinne des Verkehrswertes dienen die nachfolgenden bautechnischen Beschreibungen lediglich der Einstufung der Ausstattungsqualität im Sinne der Standardstufen nach Anlage 4 (zu § 12, Abs. 5, S. 3, Normalherstellungskosten "NHK 2010") und damit zur Ermittlung der objektspezifischen Normalherstellungskosten. Sie beziehen sich auf das freistehende Einfamilien-Wohnhaus "Sprottauer Straße 7", in dem sich die gegenständliche Wohnung befindet. Die Angaben erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und stellen keine bautechnische Gebäude- und Schadensuntersuchung dar. Auch ist eine detaillierte qualitative und quantitative Erfassung und Beurteilung eventuell vorhandener Mängel und Schäden nicht beauftragt.

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Tatsachenfeststellungen beim Ortstermin sowie die aus den Bauvorlagen entnommenen bautechnischen Beschreibungen zu den Bauvorhaben "Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses" aus dem Jahre 1960 sowie "Erweiterung des Wohnhauses "Sprottauer Straße 7" aus dem Jahre 2000.

Das Gebäude und deren Bauteile sowie die 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. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Die Besichtigung des Objekts insgesamt erfolgte in dem für die Wertermittlung erforderlichen Umfang.

#### **Baubeschreibung**

##### **Objektart**

<b>Objektart</b>	Einfamilien-Wohnhaus
<b>Bauform</b>	freistehendes Gebäude
<b>Lichte Raumhöhen</b>	EG ca. 2,50 m; DG ca. 2,50 m

<sup>20</sup> Zum Ansatz kommen hier die Bauteile I (Wohngebäude) und II (Mittelbau) sowie IV (rückwärtige Anbauten). Nach Gärtner liegt der Nutzflächenfaktor (= Verhältnis von Hauptnutzfläche (HNF) zur Brutto-Grundfläche) für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Wohngebäude in einer Spanne von 0,68 - 0,46, bzw. im Mittel bei 0,57. Vgl. Gärtner, S. (1996): Beurteilung und Bewertung alternativer Planungsentscheidungen im Immobilienbereich mit Hilfe eines Kennzahlensystems, S. 182.



## Konstruktion / Fassade

<b>Gründung/Fundamente</b>	Streifenfundamente mit ebener Bodenplatte (flach gegründet)
<b>Wandkonstruktion</b>	Massivbau
<b>Hauptbaustoff</b>	Mauerwerk
<b>Fassade Gestaltung</b>	Lochfassade
<b>Fassade Außenfläche</b>	Kunststoff-Riemchen-Verblendfassade als rote Ziegelfassade
<b>Fassade Wärmedämmung</b>	Wärmedämmverbundsystem (WDVS)

## Keller/ Untergeschoss (entfällt)

<b>Keller</b>	nicht unterkellert
<b>Heizung</b>	Zentralheizung, Kombi-Wassertherme (Hersteller: Junkers, ZR 18-2 DE 23, 24 kW, Baujahr 1990) im Erdgeschoss des Altbaus (Küche)
<b>Brennerart</b>	ohne Gebläse
<b>Befeuerungsart</b>	H-Gas
<b>Warmwasser</b>	Zentrale Warmwasserbereitung

## Treppen / Eingangsbereich

<b>Hauseingangstür(en)</b>	Kunststofftüren (Alt-/ Erweiterungsbau), mit Glasausschnitt
<b>Wetterschutz</b>	
<i>Altbau:</i>	Hauseingangsbereich / Windfang
<i>Erweiterungsbau:</i>	Hauseingangsdiele
<b>Treppenhaus Wände</b>	bespannt und gestrichen
<b>Treppen</b>	
<i>Altbau:</i>	Massivtreppe zum Dachgeschoss
<i>Erweiterungsbau:</i>	Holztreppe zum Dachgeschoss und Spitzboden
<b>Treppenform</b>	einläufig
<b>Treppenbelag</b>	
<i>Altbau:</i>	PVC
<i>Erweiterungsbau:</i>	Holzstufen mit Textilbelag
<b>Treppengeländer</b>	
<i>Altbau:</i>	Mipolamhandlauf
<i>Erweiterungsbau:</i>	Holzelgeländer
<b>Stromanlagen</b>	ausreichend nach VDE

## Dach und Dachraum

<b>Dachgeschoss</b>	voll ausgebaut
<b>Dachform</b>	Satteldach als kombiniertes Pfetten-/ Sparrendach
<b>Tragwerk Dach</b>	Holzkonstruktion
<b>Dachaufbau</b>	Warmdach mit Unterdach
<b>Dacheindeckung</b>	Beton
<b>Dachaufbauten</b>	nicht vorhanden
<b>Dachgauben</b>	nicht vorhanden
<b>Dach Wärmedämmung</b>	vorhanden
<b>Bodenräume</b>	
<i>Altbau:</i>	entfällt
<i>Erweiterungsbau:</i>	Bodenabstellraum im Spitzboden vorhanden

## Außenanlagen

<b>Einfriedung</b>	vollständig vorhanden, Metall-/ Holzflechtzaun und Hecken
<b>Bepflanzung</b>	diverse Zierbäume, Rasen, Sträucher, Hecken
<b>Befestigung</b>	Zuwegung: Betonplatten (großformatig)
<b>Sonstiges</b>	Holz-Geräteschuppen im rechten Bauwich sowie Geräteschuppen (straßenseitig), offener Kfz-Stellplatz im Vorgarten (6,8 m x 2,5 m), Stelzenhaus aus Holz (LxBxH: 2,2 m x 2,2 m x 3,0 m)



## Wohnung

<b>Erschließung Horizontal</b>	Diele und Durchgangszimmer vom Alt- zum Erweiterungsbau
<b>Geschossdecken</b>	Holzbalkendecken
<b>Innenwände</b>	massive Wände, Ständerwerk
<b>Türen</b>	Holztüren (Füllungstüren) und Holzrahmen
<b>Elektroinstallation</b>	je Raum mehrere Steckdosen und Lichtauslässe, FI-Schalter
<b>Wärmeabgabe</b>	Flachheizkörper mit Thermostatventile
<b>Fenster</b>	
<i>Altbau:</i>	Holzfenster, Dachflächen-/ Dachlukenfenster
<i>Erweiterungsbau:</i>	Kunststofffenster, Dachflächenfenster
<b>Verglasung</b>	Isolierverglasung (z.T. Ornament)
<b>Wetter-/ Sonnenschutz</b>	
<i>Altbau:</i>	ohne
<i>Erweiterungsbau:</i>	Markise (manuell betrieben)
<b>Lüftung</b>	Fensterlüftung, keine Lüftungsanlage
<i>Aufenthaltsräume / Flur</i>	
<b>Bodenbeläge</b>	
<i>Altbau:</i>	Z.T. Fliesen, z.T. PVC-Belag, z.T. Textil (Nadelfilz), z.T. Laminat
<i>Erweiterungsbau:</i>	Überwiegend Fliesen, z.T. Laminat, z.T. Textil (u.a. im Spitzboden)
<b>Wandverkleidungen</b>	
<i>Altbau:</i>	bespannt und gestrichen, Tapete
<i>Erweiterungsbau:</i>	Überwiegend bespannt und gestrichen, z.T. geputzt und gestrichen
<b>Deckenverkleidung</b>	
<i>Altbau:</i>	Überwiegend bespannt und gestrichen, Holzpaneelverkleidung (DG)
<i>Erweiterungsbau:</i>	bespannt und gestrichen, Spitzboden: geputzt und gestrichen mit Deckenspots
<i>Nassräume / Feuchträume</i>	
<b>Küche</b>	U-förmige Einbauküche in üblicher Ausstattung
<b>Küche Bodenbelag</b>	
<i>Altbau:</i>	Fliesen
<i>Erweiterungsbau:</i>	Fliesen
<b>Küche Wandbelag</b>	
<i>Altbau:</i>	Fliesen (halbhoch)
<i>Erweiterungsbau:</i>	Fliesenschild
<b>Bad Ausstattung</b>	
<i>Altbau:</i>	Wannenbad
<i>Erweiterungsbau:</i>	EG: Gäste-WC, DG: Wannen-/ Duschbad, WC, Waschbecken
<b>Bad / WC Bodenbelag</b>	Fliesen
<b>Bad / WC Wandbelag</b>	Fliesen (halb-/ dreiviertelhoch) sowie bespannt und gestrichen
<b>Bad / WC Deckenverkleidung</b>	bespannt und gestrichen
<b>Bad / WC Abluftanlagen</b>	natürliche Belüftung über Fenster
<i>Sonstiges</i>	
<b>seitlicher Anbau (Südseite)</b>	(Leichte) Hölzerne Pfosten-Riegel-Konstruktion mit Schleppdach in hölzerner Sparrendachkonstruktion und Pappeindeckung und hölzernen Außenwänden; Bodenbelag: Betonplattenbelag

### 3.4 Bautechnische und wirtschaftliche Beurteilung

#### Baulicher Zustand

Das Gesamtobjekt befindet sich hinsichtlich seines baulichen Erhaltungszustandes und seiner Bausubstanz (i.S. der konstruktiven Gegebenheiten) in einem unterdurchschnittlichen baulichen Unterhaltungszustand bei einem hinsichtlich seines Ausbaus zugleich seinem Baualter überwiegend entsprechenden, baualtersgemäßen Zustand mit einem kurz- bis mittelfristig anfallenden erheblichen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf, der den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Immobilie technisch am Stichtag überwiegend jedoch (noch) nicht einschränkt.



Der mit dem Objekt in Verbindung stehende Modernisierungsbedarf betrifft im Wesentlichen die nach heutigen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beurteilende Verbesserung des Gebäudes durch bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der darin sich befindenden Wohnung nachhaltig erhöht, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert, nachhaltig Energie oder sonstige Ressourcen einspart oder den Anfall von Abfall und Abwasser verringert.

Als wesentlich im Sinne der Verkehrsauffassung und damit im Sinne des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs gelten insbesondere Modernisierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Einsatz energieeffizienter Haustechnik wie der Erneuerung der Beheizung nebst Verbrauchsstellen, die Verbesserung/ Erneuerung der Fenster, die Wärmedämmung der Außenwände sowie die Verbesserung der Leitungssysteme (z.B. ELT, Wasser, Abwasser), die den Wohnwert der Wohnung wesentlich verbessernde Veränderung der Grundrissgestaltung, die Modernisierung des Innenausbau (z.B. wand- und deckenfeste Ausstattung, etc.), die Erneuerung und Einbau von Bädern und Küche, etc.

Sowohl im Innenbereich und an der äußeren Hülle des Objekts (hier: hölzerne Bauteile des Daches, Fassade, Fenster, Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen, etc.) als auch im Bereich der Außenanlagen sind augenscheinlich wesentliche auf den Wert einwirkenden Instandhaltungsbedarfe vorhanden. Der Ausstattungsstandard der Wohnung entspricht am Tage der Ortsbesichtigung überwiegend dem einfachen Standard einer eher durchschnittlich ausgestatteten Normalwohnung und wird nach Modernisierung nunmehr fiktiv als insgesamt mittel beurteilt.

#### **Erweiterbarkeit / Aufstockbarkeit**

Nicht gegeben. Das Grundstück ist baulich vollständig ausgenutzt und abschließend bebaut. Es wird aus baurechtlichen Gründen unterstellt, dass An- und Aufbauten nicht möglich sind.

#### **Tierische / pflanzliche Schädlinge**

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine tierischen und pflanzlichen Schädlinge festgestellt.

#### **Altlasten im Gebäude**

Wurden dem Sachverständigen nicht bekannt. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.

#### **Wirtschaftliche Grundrisslösung**

Im Gesamtobjekt gegeben. Bezogen auf die Bauteile "Altbau" und "Erweiterungsbau" handelt es sich um ein baujahrestypisches Wohnkonzept mit einem geringfügig reduzierten Verkehrsflächenanteil, von dem wesentliche gegenseitige Störungen im Wohnen nicht zu erwarten sind.

#### **Wirtschaftliche Geschosshöhen**

Die durchschnittliche, mittlere lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,50 m ist, was objekttypisch und hinsichtlich der Energiebilanz vorteilhaft ist.

#### **Baumängel**

Bei der Ortsbesichtigung wurden wertmäßig keine wesentlichen baulichen Mängel festgestellt.

#### **Bauschäden / Unterhaltungs- / Instandsetzungsdefizite**

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit wurden bei der (letzten) Ortsbesichtigung folgende Schäden/ Modernisierungsdefizite/ Instandhaltungsrückstaus und Renovierungsbedarfe festgestellt:

##### *Dach*

- » Intensive Durchfeuchtungserscheinungen, durchgeschlagene Feuchte sowie herabfallende Deckenbekleidungen (Leichtbaubekleidung des Unterdachs, Wärmedämmstoff der Zwischendecke, etc.) im Bereich des rückwärtigen Anbaus sowie Durchfeuchtungserscheinungen an hölzernen Paneelbekleidungen der Deckenuntersichten und intensive Verfärbungserscheinungen / Ablaufspuren von Flüssigbitumen bzw. ablaufendem Stauwasser des Daches an Innenwandbekleidungen der Außenwände des seitlichen Anbaus (Hauseingangsbereich/ Windfang) weisen auf Bauteilversagen des Daches/ schadhafte primäre Wetterschutzebene (Dachabdichtung) hin. Es riecht in beiden Bauteilen (II+III) muffig, modrig und feucht.



- » Stellenweise intensive Dachflächenverschmutzung infolge mikrobiellen Bewuchses (Moosbildung) auf den nach Norden und Südwesten hin orientierten Dachflächen insbesondere im Bereich des Altbaus, aber beginnend auch im Bereich des Erweiterungsbaus sowie Zufallsvegetation im Bereich des Wandanschlusses der Dacheindeckung von Altbau und Erweiterungsbau weisen auf Instandhaltungsrückstände infolge Bewitterung, Alterung und Abnutzung sowie Überschreitung des Modernisierungsintervalls hin.
- » Beschichtungsschäden und Farbabblösungen infolge Bewitterung, Umwelteinflüsse, Alterung und Abnutzung an hölzernen Blendteilen des Daches von Altbau und Erweiterungsbau (hier: hölzerner Paneelelemente der Dachüberstände / Unterschläge, der traufseitigen Holzbekleidung im Bereich des Nackenblechs von Alt- und Erweiterungsbau, der hölzernen Paneelbekleidung des Ortgangs auf der straßenseitigen Giebelseite des Erweiterungsbaus, der Holzbekleidung des Dachrandes im Bereich des frontseitigen Dachgesims des seitlichen Anbaus (Hauseingangsbereich/ Windfang), etc. weisen auf Instandhaltungsrückstände, Pflegeabstinenz und Überschreitung des Instandhaltungsintervalls hin.
- » intensive Korrosionserscheinungen am Standrohr der Dachentwässerung der Erweiterungsbaus, dort an der nordwestlichen Gebäudeecke, weisen auf unterlassene Instandhaltung / Reinigungsbedarfe des Entwässerungssystems des Daches hin.

#### *Außenwände / Fassade*

- » Stellenweise Fehlstellen von Polystyrol-Hartschaumdämmung (hier auf der südlichen Traufseite des Altbaus mit einem Abstand zum Hausanschluss des Erweiterungsbaus von ca. 60 cm und mit einer Höhe von 50 cm oberhalb Gelände) weisen auf einen Spontanschaden (Vandalismus/ unsachgemäßer Gebrauch) hin.
- » Ablösungserscheinungen von aufgeklebten Blendriemchen und beginnende Rissbildungen des Haftuntergrundes im Bereich des von Spritzwasser beanspruchten Gebäudesockels der Terrasse und des Terrassenniedergangs auf der giebelseitigen Frontfassade des Erweiterungsbaus der Blendfassade weisen auf unterlassene Instandhaltung der äußeren Witterschutzschicht des Fassadensystems hin.
- » Optische Beeinträchtigungen infolge großflächiger Fehlstellen (ca. 6,0 m<sup>2</sup>) der äußeren Blendenschicht von aufgeklebten Riemchen der Verblendfassade im Bereich der Südfassade des Altbaus des dort errichteten seitlichen Anbaus.

#### *Innenwände*

- » Optische Beeinträchtigung infolge stellenweise intensiver Gebrauchsspuren (Wand- und Deckenverfärbungen, Ablösungserscheinungen der Tapete, Nikotinspuren, etc.) weisen auf Instandhaltungsrückstände und Renovierungsbedarfe innerhalb der gesamten Wohnung infolge Alterung und Abnutzung hin.
- » Lokale durchgeschlagene Feuchte im Bereich von Außenwänden des seitlichen und rückseitigen Anbaus hat die raumseitige Wandbekleidung (Tapete) sowie den raumseitigen Farbansrich / Putz bereits von der Rückseite gelöst.
- » Stellenweise Fehlstellen der Wandbekleidung und fehlender hölzerner Türrahmen im Zugangsbereich vom Durchgangszimmer zu Zimmer 2 weisen auf Fertigstellungserfordernisse und Restarbeiten im Bereich des Ausbaus hin.
- » Lokale Durchfeuchtungserscheinungen mit Ablösungen und Verfärbungen des Putz-/ Farbansriches an Deckenuntersichten sowie Schwarzfärbungen weisen auf Durchfeuchtungen von Deckenuntersichten im seitlichen Anbau (Hauseingangsbereich/ Windfang) und im Innenbereich des rückwärtigen Anbaus sowie auf eine schadhafte primäre Wetterschutzebene (Dachabdichtung) beider Bauteile hin.
- » Fehlstellen vom kleinformatischen Fliesenbelag und Dunkelfärbungen des Fugennetzes des im Erdgeschoss des Altbaus belegenen Badezimmers in der nordwestlichen Zimmerecke im Bereich des von Spritzwasser beanspruchten Wandanschlusses weisen auf Durchfeuchtungsercheinungen infolge unterlassener Instandsetzung der Wandbekleidung hin.
- » Umlaufend klaffende Fehlstellen des handelsüblichen Fugenmaterials (z.B. Silikon, Fugenmörtel, etc.) sowie Verfärbungserscheinungen des Fliesenbelages im Bereich des Badewannen-/ Wandanschlusses sowie des Badewannen-/ Bodenanschlusses (Schwarz-/ Braunfärbungen) weisen auf ein Hinterlaufen der Konstruktion infolge nicht fachgerechte Montage bzw. Instandsetzungsbedarfe der Sanitäreinrichtung hin.



- » Optische Beeinträchtigungen, Schwarzfärbungserscheinungen an Anschlussfugen der Duschtasse zu aufgehenden Wänden sowie am Fugennetz der Wandfliesen und intensive Gebrauchsspuren (Verschmutzungserscheinungen, Kalkablagerungen, etc.) an Dusche und Badewanne infolge unterlassener Instandhaltung sowie der Überschreitungen des Wartungs- und Reinigungsintervalls im Wannen-/ Duschbad des Erweiterungsbaus.
- » Ablösungserscheinungen und Faltenwurf von textilen Wandbekleidungen sowie Verfärbungserscheinungen, Schwarzfärbungen und beginnende Holzerstörungen an hölzernem Blendrahmen im Bereich des Dachflächenfensters des Badezimmers im Dachgeschoss des Erweiterungsbaus weisen auf erhöhte Raumfeuchte infolge unzureichendem Lüftungsverhalten bei nutzerspezifischem Wohnverhalten hin.

#### *Fußböden*

- » Intensive Gebrauchsspuren und optische Beeinträchtigung infolge Alterung und Abnutzung auf textilen und keramischen Fußbodenbelägen sowie mikrobieller Bewuchs und stellenweise Zufallsvegetation im Fugennetz und auf dem Betonplattenbelag infolge Umwelteinflüsse und Bewitterung weisen auf Instandhaltungsrückstände, Modernisierungs- und Renovierungsbedarfe hin.
- » Stellenweise Fliesenbruch sowie Fehlstellen an Fußleisten im Bereich des frontseitigen Zimmer 8 mit Küche an Zimmer 8.
- » Stellenweise nicht fachgerechte Herstellung von Anschlussverbindungen der unterschiedlichen Materialien der Fußbodenoberbeläge (z.B. infolge fehlender Metall-/ Kunststoffbrücken zwischen Fliesenbelag und Laminat).

#### *Fenster*

- » Kondensationserscheinungen auf Innenflächen der Verglasung sowie im Scheibenzwischenraum von Dachflächenfenstern im Erweiterungsbau weisen auf Modernisierungsbedarfe hin.
- » Stellenweise schollenartige Ablösungserscheinungen der Gießharzeinlage im Scheibenzwischenraum und dort im Randbereich der Scheibeneinfassung/ Flügelüberschlag des überwiegend aus den Jahren 1990/91 stammenden Holz-Dachflächenfenster mit Doppelisolierverglasung.

#### *Heizung*

Vereinzelt fehlende Ventile und stellenweise intensive Gebrauchsspuren (Verfärbungserscheinungen) an Verbrauchsstellen (Heizkörper).

#### *Sanitär- und Kücheninstallation*

- » Optische Beeinträchtigung infolge intensiver Gebrauchsspuren an Sanitäreinrichtungen.
- » nach mündlicher Auskunft der am Ortstermin beiwohnenden (Mit-)Eigentümerin besteht im Bereich des Abwasserabflusses der Spüle die Gefahr des Rückstaus infolge Verstopfungsercheinungen der Abwasserleitung.

#### *Außenanlagen*

- » Mikrobieller Bewuchs (Moosbildung und Zufallsvegetation) im Fugennetz des Terrassenoberbelages infolge eindringenden Oberflächenwassers weist auf unterlassene Instandhaltung hin.
- » Stellenweise verwilderte Gartenanlage insbesondere im Bereich rückwärtigen Grundstücksteilfläche und entlang der südlichen Grundstücksgrenze weist dort auf eine vernachlässigte Instandhaltung und nicht standortgemäße Pflege des Grundstücks und dessen Außenanlagen hin.

#### **Wirtschaftliche Überalterung / Modernisierungen**

Nein. Wenngleich die baulichen Anlagen bezogen auf das Ursprungsbaujahr 1963 ein rechnerisches Alter von 60 Jahren, und, bei einer unterstellten üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, eine (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer von 20 Jahren besitzen, wurde das Objekt aufgrund der im Zeitablauf bis zum Jahre 2000-2002 und damit vor längerer Zeit durchgeführten überwiegend mittleren Modernisierungsmaßnahmen (i.S. wesentliche Veränderung der Grundrissgestaltung durch Errichtung eines Erweiterungsbaus, tlw. Erneuerung des Innenausbaus, der Erneuerung der Beheizung und deren Verbrauchstellen, der tlw. Verbesserung der Fenster, tlw. Verbesserung der Leitungssysteme (ELT), Erneuerung von Bädern etc.) bereits fiktiv verjüngt.



Hinsichtlich des am Stichtag vorgefundenen und mithin erneut bestehenden Modernisierungsbedarfs unter anderem im Zusammenhang mit der Verbesserung der Beheizung, der Verbesserung/ Erneuerung der Fenster, der Erneuerung von Bädern und der Küche, der Verbesserung des Ausbaus im Sinne der wand- und deckenfesten Bekleidung (Wände, Decken, Böden), der Verbesserung der Leitungssysteme, etc. wird im Gutachten davon ausgegangen, dass dieser zwar (technisch) den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Immobilie am Stichtag (noch) nicht wesentlich einschränkt, jedoch aber das Objekt im Ist-Zustand den Nutz- und Wohnwertanforderungen der Nachfrage nach heutigen Anforderungen (wirtschaftlich) zurückbleibt und es sich langfristig nur durch (energetisch begründete) mittlere Modernisierungsmaßnahmen hieran langfristig nutzen lässt.

Für die mit einer langfristigen Folgenutzung in Verbindung stehenden allfälligen Modernisierungsmaßnahmen insbesondere an "Dach und Fach" der Immobilie wird im Gutachten davon ausgegangen, dass diese nach deren Durchführung eine weitere fiktive Verjüngung des Gesamtobjekts begründen. Den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs folgend wird insofern weiters davon ausgegangen, dass die für den jeweiligen Eigentümer des hier zu bewertenden Einfamilien-Wohnhauses anstehenden Modernisierungsmaßnahmen und finanziellen Investitionen unabweisbar sind, sich insgesamt aber kompensatorisch und damit werterhöhend auf den hier zu ermittelnden Verkehrswert (Marktwert) auswirken.

Da einer notwendigen Modernisierung ansonsten keine (öffentlich-rechtlichen) Beschränkungen entgegenstehen, lässt sich am Stichtag eine den baulichen Anlagen zurechenbare (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer von nach Modernisierung dann rund 45 Jahren bei einem (fiktiven) Baualter von 35 Jahren des Gesamtobjektes angeben.

### **Kosten für erforderliche Modernisierungen**

Unter Hinzuziehung aktueller Bauteiltabellen und Baupreissammlungen für Sanierung und Modernisierung wird zur Würdigung vorstehender Umstände in der nachfolgenden Wertermittlung durch einen um den konjunkturellen und lokalen Einfluss bereinigten Wertansatz in Höhe von in Höhe von rd. 1.590 EURO/ m<sup>2</sup> Wohnfläche zum Ansatz gebracht.<sup>21</sup> Jedoch wird explizit darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um einen Wert- und nicht um einen Kostenansatz handelt, der insofern die zum bestimmungsgemäßen Gebrauch im Sinne der Herstellung eines nach heutigen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse genügendem Wohnraum erforderlichen Herstellungskosten erfasst, aber von den tatsächlich aufzuwendenden Baukosten abweichen kann. Mithin bleiben etwaige Haftungs- und Gewährleistungsansprüche hieraus ausgeschlossen.

Im Übrigen sei darauf hingewiesen, dass die mit dem Objekt in Verbindung stehenden und für den jeweiligen Eigentümer durchzuführenden Maßnahmen und finanziellen Investitionen bei den Einzelansätzen der Wertparameter innerhalb der zur Wertermittlung heranzuziehenden Verfahren (hier: modifizierte Restnutzungsdauer, verminderte Alterswertminderung) verfahrenskonform zu berücksichtigen sind.

### **Kosten zur Beseitigung von Unterhaltungs-/ Instandsetzungsdefiziten**

Entfällt, da bereits hinreichend im Ansatz der objektspezifischen Modernisierungskosten bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

### **Energetische Eigenschaften**

Ein Energieausweis lag nicht vor. Das Gebäude wurde bisher energetisch durch die im Jahre 1990 durchgeführte Erneuerung der Heizungsanlage (Einbau eines H-Gas-Kombiwasserheizers) sowie die Wärmedämmung der Außenwände im Jahre ca. 2000-2002 modernisiert. Es konnten keine energetischen Angaben zum Bewertungsobjekt in Erfahrung gebracht werden.

<sup>21</sup> Da die mit dem Objekt in Verbindung stehenden Modernisierungsbedarfe hinsichtlich deren Maßgeblichkeit ihrer Beseitigung für den wirtschaftlichen Gebrauch der Sache am Stichtag überwiegend unabweisbar sind, werden die hier zum Ansatz gebrachten Modernisierungskosten durch den Ansatz von üblichen und mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Modernisierungskosten abgerechneter Bauleistungen der Baukostendatenbank des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern Stuttgart (BKI) des hier zu bewertenden Objekts berücksichtigt. BKI Altbau (2002): Umbauten, Wohnungen: Objekt 6100-0461 (Zweifamilienhaus - 1 Wohneinheit), S. 240-245.



### **Gesamtbeurteilung**

Das hier zu beurteilende freistehende Einfamilienhaus weist einen überwiegend baualtersgemäßen und im Wesentlichen unterdurchschnittlichen baulichen Unterhaltungszustand bei überwiegend einfacher Ausbauqualität auf. Es sind Verschleißerscheinungen sowie stellenweise intensive Instandhaltungsrückstände und Reparaturstaus vorhanden. Ein Energieausweis lag nicht vor. Bezogen auf "Dach und Fach" ist das Gebäude überwiegend gemäß den zum Zeitpunkt des baulichen Ursprunges geltenden energetischen Anforderungen errichtet und ansonsten im Zeitablauf vor längerer Zeit modernisiert. Es sind weitere kurz- bis mittelfristig notwendige Investitionsbedarfe in z.T. energetische Modernisierungsmaßnahmen erforderlich, von denen hier davon ausgegangen wird, dass diese sich insgesamt kompensatorisch und damit werterhöhend auf den hier zu ermittelnden Verkehrswert (Marktwert) auswirken..

Die vorhandenen Räumlichkeiten genügen den Anforderungen, die an Wohnraum dieser Baualtersklasse gestellt werden. Der Grundriss ist funktional und bei vorhandener Dielenerschließung wirtschaftlich. Die vorhandenen Räumlichkeiten genügen den zeitgemäßen Anforderungen. Sie sind in Ost-West-Richtung orientiert. Die Ausstattung des Wohnhauses wird nach erforderlicher Modernisierung (fiktiv) als insgesamt überwiegend **mittel** beurteilt (nach ImmoWertV 2021, Anlage 2, Tabelle 1 - Standardstufe rd. 2,81).



## 4 BODENWERT

### 4.1 Bodenwertermittlung

Grdst.-teilfläche-Nr.	Bezeichnung	Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierliche ja / nein	
		(m <sup>2</sup> )	EUR/ m <sup>2</sup>	(m <sup>2</sup> )	EUR/ m <sup>2</sup>	(m <sup>2</sup> )	EUR/ m <sup>2</sup>		Bodenwert
1	Bauland	678	725					ja	488.160

Bodenwert (rentierliche Anteile) 488.160

Bodenwert (unrentierliche Anteile) 0

---

**BODENWERT (vorläufig) 488.160**

+ Zuschläge

Entfällt 0

- Abschläge

Entfällt 0

---

**BODENWERT (gesamt) 488.160**

Entspricht 24,7 % des Grundstückssachwerts (VWT)

### Richtwertanpassung

zu 1: Bauland Quelle<sup>22</sup>: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg, BORIS HH / Stand: 01.01.2023

Ausgangsrichtwert: **714,23 EUR/ m<sup>2</sup>** (BRW - Wohnen: EFH, maßgebliche Grundstücksgröße: 700 m<sup>2</sup>, Sprottauer Straße 5)

» Das Bewertungsobjekt hat eine tatsächliche Grundstücksgröße: 678 m<sup>2</sup>

» Anpassung an abweichende Grundstücksgröße für *Einfamilienhäuser*:

Umrechnungskoeffizient für EFH bei tatsächlicher Grundstücksgröße 678 m<sup>2</sup>: 1,1080

Umrechnungskoeffizient für EFH bei maßgeblicher Grundstücksgröße 700 m<sup>2</sup>: 1,0987

Anpassung / Umrechnung des EFH-Bodenrichtwertes von Größe 700 m<sup>2</sup> auf 678 m<sup>2</sup>:

$1,1080 / 1,0987 = + 0,85\% = + 6,07 \text{ €/ m}^2$  (Abschlag für Grundstücksgröße)

» abweichende Lage zur Straße

Entfällt

angepasster Bodenrichtwert = 720,25 €/ m<sup>2</sup> **rd. 725 €/ m<sup>2</sup>**

<sup>22</sup> Zur Veranschaulichung sei verwiesen auf Anlage G 7 (Bodenrichtwertauskunft).



## 4.2 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

### Verfahren

Der Wert des Grund und Bodens wird gem. §§ 13, 14 ImmoWertV 2021 mithilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Vergleichswerte in ausreichender Anzahl und Qualität liegen nicht vor, so dass ein direkter Preisvergleich nicht erfolgen kann. Es wird auf Bodenrichtwerte zurückgegriffen.

### Bodenrichtwert/ -grundstück

Bodenrichtwert für Wohnnutzungen *in Individualbauweise* (Stichtag: 01.01.2023):<sup>23</sup>

714,18 €/ m<sup>2</sup> für die Baulandfläche vor der Front "Sprottauer Straße 5" im voll erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien (ebf) Zustand; lagertypische Grundstücksgröße: 700 m<sup>2</sup>; Art der Nutzung: Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ("EFH"), Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück gegenüber der Nachbarbebauung (sog. Anbauart) als Einzelhaus ("eh"), Grundstücksfrontlänge: unmittelbar zur Straße; Bodenrichtwertnummer: 01131762

### Anpassungen

Die Beschaffenheit des Bewertungsgrundstücks (Art der baulichen Nutzung) entspricht den in der Bodenrichtwertzone vorherrschenden Gegebenheiten und der Bodenrichtwert ist aktuell.

Weiters wird aufgrund des gegenüber dem zum Vergleich herangezogenen Bodenrichtwertgrundstücks abweichenden individuellen Beschaffenheitsmerkmals für das Bewertungsgrundstück (hier: Grundstücksgröße) eine Korrektur für erforderlich gehalten. Für die Anpassung im Grundstücksgrößenverhältnis wird auf den veröffentlichten Umrechnungskoeffizient im Immobilienmarktbericht Hamburg 2023, S. 178 zurückgegriffen.

---

<sup>23</sup> Ebenda.



## 5 VERGLEICHSWERT

### 5.1 Vergleichswertermittlung

Nutzung			Ausstat- tung*)	Bau- jahr**)	Bau- form	Fläche (m <sup>2</sup> )	Gebäudefaktor EUR/ m <sup>2</sup>	Wertbestimmend	
In Gebäude		EUR							
	Nutzung / Beschreibung								
w	A	Wohnen / EG-DG	2,81	1988	EFH	220,0	4.021	ja	884.620

w = Wohnen

\*) Standardstufe gem. Anlage G 17

A = Einfamilien-Wohnhaus, freistehend

\*\*) fiktives Baujahr

**Vorläufiger Vergleichswert** **884.620**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- Abschläge

Modernisierungskosten an Dach und Fach 1.591 €/ m<sup>2</sup> WFL 350.000

---

**VERGLEICHSWERT** **534.620**

Entspricht 99,2 % des Grundstückssachwerts.

### 5.2 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

#### Allgemeines

Grundlage zur Ermittlung des Vergleichswertes ist der Gebäudefaktor nach dem Vergleichswertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg für Einfamilienhäuser (Immobilienmarktbericht Hamburg 2023). Die Zielgröße des Gebäudefaktors ist der vorläufige Vergleichswert pro Quadratmeter Wohnfläche.

Der Gebäudefaktor definiert sich als Quotient aus vom Grundstücksmarkt abgeleiteten Kaufpreisen und den ihnen zugehörigen Wohnflächen. Er ist aus der Kaufpreissammlung für Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser und einem mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbaren regionalen und sachlich abgegrenzten Teilmarkt abgeleitet worden. Diese enthält Vergleichskaufpreise von Ein- und Zweifamilien-Wohnhäusern in genügender Anzahl, die hinsichtlich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale und Eigenschaften hinreichend mit denjenigen der hier zu bewertenden Einfamilienhausgrundstückes übereinstimmen. Die Einflussfaktoren des Gebäudefaktors korrespondieren mit den wesentlichen Modellparametern der ImmoWertV 2021, Teil 3, Abschnitt 1.

#### Vergleichsfaktor/ Gebäudefaktor

##### Statistische Grundlagen:

Gebäudefaktor für *Einfamilienhäuser* (GF<sub>EFH</sub>): Stichprobengrundgesamtheit 15.937 Kauffälle von frei verfügbaren Einfamilienhäusern (davon 6.634 Kauffälle für freistehendes Einfamilienhaus), ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 2009-2020, ohne Erbbaurechte, keine ungewöhnlichen Verhältnisse, kein sozialer Wohnungsbau, keine vermieteten Objekte.

##### Einflussgrößen:

*Lage* im Stadtgebiet, formuliert durch den lagetypischen (zonalen) Bodenrichtwert zum 31.12.2020 für freistehende Einfamilienhäuser und einer Grundstücksgröße von 1.000 m<sup>2</sup> (NormBRW'20), tatsächliche *Grundstücksgröße*, *Baujahr* und *Alter*, *Restnutzungsdauer*, *Ausstattung* und *Größe* (Vorhandsein von Keller, Einbauküche, Fußbodenheizung, Solarenergieanlage, Größe der Wohnfläche, Dachausbau, objektspezifische Standardstufe, Anzahl der Geschosse), *Wohnungsanzahl*, *Lage* zu umgebenden Straßen, *Rechtsform*, *Stellung des Baukörpers* auf dem Grundstück, der Einbettung des Objekts innerhalb der *Stadtteillage* sowie *zeitlicher Bezug* des Sachwertfaktors für freistehende Einfamilienhäuser (Aktualisierungsfaktor, abgeleitet aus 526 Kauffällen aus dem Jahre 2022); relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert beträgt +/- 16%.



Keinen signifikanten Einfluss auf den Gebädefaktor hat die Modernisierungspunktzahl gemäß Anlage 2 der ImmoWertV 2021, das Vorhandensein eines Kfz-Carports oder Kfz-Stellplatzes, die Erschließung des Grundstücks / Lage zur Straße als Pfeifenstielgrundstück, der Endenergiebedarf sowie das Vorhandensein einer Wärmepumpe.

#### *Anpassungen:*

Für das Bewertungsobjekt wird eine Korrektur aufgrund dessen mittlerer Lage im Stadtgebiet (Lagefaktor: 0,9342 für den NormBRW'20 = 570 €/m<sup>2</sup>), dem Baujahr (Baujahresfaktor: 0,881, für die Baualterklasse 1960-1969), der Grundstücksgröße (Grundstücksgrößenfaktor: 1,0116 für die Grundstücksgröße von 678 m<sup>2</sup>), der Größe (Wohnflächenfaktor: 0,8411 für die Wohnfläche: rd. 220 m<sup>2</sup>), der Ausstattung (Standardstufenfaktor: 0,9902 für die Standardstufe 2,81 nach (fiktiver) Modernisierung, dem Vorhandensein einer Einbauküche (Einbauküchenfaktor: 1,03), des inhomogenen Stadtteilgefüges (Stadtteilmfaktor: 0,907 für den Stadtteil Jenfeld) sowie dem zeitlichen Bezug des Vergleichsfaktors (Aktualisierungsfaktor: 1,159 für das Berichtsjahr 2022) für erforderlich gehalten.

Der Ansatz des Altersfaktor entfällt, da das fiktive Baualter am Bewertungsstichtag größer 30 Jahre ist, ebenso der Ansatz des Kellerfaktors (da kein Keller vorhanden), des Garagenfaktors (da keine Garage vorhanden), des Ecklagenfaktors (da einseitige Erschließungseinrichtung vorhanden ist), des Wohnungszahlfaktors (bei einer Wohneinheit im Gebäude), des Geschossfaktors (bei Eingeschossigkeit und Dachgeschossausbau), des Fußbodenheizungsfaktors (bei fehlender Fußbodenheizung), des Solarenergiefaktors (da weder Fotovoltaik noch Solarthermie vorhanden ist), des Rechtsformfaktors wegen vorhandenem Normaleigentum, sowie des Stellungsfaktors (da freistehendes Gebäude).

#### **Flächenermittlungen**

Siehe Ziff. 3.2 Bauliche Anlagen - Flächenangaben. Einzelne Maßangaben zur Brutto-Grundfläche (BGF) und zur Wohnfläche (WFL) wurden auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisspläne (genehmigte Bauzeichnungen) stichprobenartig beim Ortstermin überprüft und plausibilisiert. Sie wurden über das Verhältnis WFL/ BGF geprüft. Sie sind ergänzt durch ein örtliches Aufmass für die Flächen im Alt- und Erweiterungsbaus sowie den beiden an den Altbau angebaute Anbauten und der Terrasse. Die vorhandenen Nutzflächenfaktoren der einzelnen Grundrissebenen sind plausibel für diesen Haustyp dieses Baujahres.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

##### *Abschlag infolge anstehender Modernisierungsmaßnahmen*

Siehe Ziff. 3.4 Bautechnische und wirtschaftliche Beurteilung - Kosten für erforderliche Modernisierungen. Zur Beseitigung der Modernisierungsdefizite an "Dach und Fach" sowie am inneren Ausbau der Immobilie wird ein Abschlag für die Modernisierungs- Instandsetzungs- und Renovierungskosten in Höhe von insgesamt rd. 350.000 EUR (rd. 1.591 EUR/ m<sup>2</sup> WFL, Konjunktur- und Regionsbereinigt) in der Wertermittlung vorgenommen.



## 6 SACHWERT

### 6.1 Sachwertermittlung

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr. Bezeichnung	Bau- jahr*)	GND RND		Herstellungskosten der baul. Anlagen/ Kennwert*)		Alterswert- minderung		Alterswert- Herst.-kosten EUR	
			Jahre		m <sup>2</sup> BGF/ An- zahl [Stck.]	EUR/ m <sup>2</sup> / EUR/ Stck.	Ansatz	%		
A	Hauptgebäude	1.1	1963	80	45	157,3	3.020	Linear	43,75	267.213
B	Anbau/ Windfang	1.1	1963	80	45	13,6	3.544	Linear	43,75	27.111
C	Anbau (hinten)	1.1	1991	80	45	20,5	3.544	Linear	43,75	40.867
D	Erweiterungsbau	1.1	2002	80	45	136,5	3.020	Linear	43,75	231.879

\*) ursprüngliches  
Baujahr

\*\*) Kostenkennwerte für EFH  
gem. Sachwertmodell der SW-RL Immobilienmarktbericht Hamburg 2023

<b>Alterswertgeminderte Herstellungskosten</b>	530.289	
+ Außenanlagen	0%	0
<b>Sachwert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen</b>	<b>530.289</b>	
+ Bodenwert	488.160	
<b>Vorläufiger Sachwert</b>	<b>1.018.449</b>	
- Marktanpassung	12,7%	129.343
<b>Marktangepasster Vorläufiger Sachwert</b>	<b>889.106</b>	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
- Abschläge		
Modernisierungskosten an Dach und Fach	1.591 €/ m <sup>2</sup> WFL	350.000
<b>SACHWERT</b>	<b>539.106</b>	

Entspricht 100,8 % des Grundstücksvergleichswerts (VWT).

Der Grad der Fertigstellung beträgt 100,0 %.

### 6.2 Erläuterungen zum Sachwert

#### Allgemeines

Die Sachwertermittlung orientiert sich an dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg (Immobilienmarktbericht Hamburg 2023, S. 119 ff.). Grundlage zur Ermittlung des Herstellungswertes sind die Kostenkennwerte nach den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) der Anlage 4, Abschnitt 2 der ImmoWertV 2021. Die Flächenangaben basieren auf eigene Berechnungen und sind ergänzt durch die anrechenbaren Flächen im nicht ausgebauten Dachgeschoss und der Terrasse. Sie wurden anhand der vorliegenden Pläne und der Liegenschaftskarte auf Plausibilität überprüft.

#### Normalherstellungskosten für die Gebäude A bis D

Gebäude A und D:

Gebäudetyp: 1.21, Freistehendes Einfamilienhaus, nicht unterkellert, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut, Ausstattungsstandard überwiegend mittel - Standardstufe 2,81

Normalherstellungskosten: 968 €/ m<sup>2</sup>

Baunebenkosten: bereits enthalten (17%)

Baupreisindex: Quelle Statistisches Bundesamt für Wohngebäude; Faktor: 1,7825 (+ 78,25 %)  
((mit: 1,7825 = 160,6 [Stand: 08/2023] / 90,1 [Stand: Ø 2010])

Korrekturfaktor "Regionalfaktor": 1,75 (+ 75 %)

Die angepassten Normalherstellungskosten belaufen sich auf rd. 3.020 €/ m<sup>2</sup> BGF.



*Gebäude B und C:*

Gebäudetyp: 1.23, Freistehendes Zweifamilienhaus, nicht unterkellert, Erdgeschoss, Flachdach, Ausstattungsstandard überwiegend mittel - Standardstufe 2,81

Normalherstellungskosten: 1.136 €/ m<sup>2</sup>

Baunebenkosten: bereits enthalten (17%)

Baupreisindex: Quelle Statistisches Bundesamt für Wohngebäude; Faktor: 1,7825

Korrekturfaktor "Regionalfaktor": 1,75 (+ 75 %)

Die angepassten Normalherstellungskosten belaufen sich auf rd. 3.544 €/ m<sup>2</sup> BGF.

### **Flächenermittlungen**

Siehe Erläuterungen zum Vergleichswert. Einzelne Maßangaben zur Wohnfläche (WFL) wurden auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisspläne stichprobenartig beim Ortstermin überprüft und plausibilisiert. Die eigenen Feststellungen und Berechnungen liegen der Wertermittlung zugrunde.

### **Außenanlagen**

Kein gesonderter Ansatz für Außenanlagen; die Anlagen sind konform zum Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg in den Herstellungskosten im üblichen Umfang enthalten.

### **Nutzungsdauer**

Siehe Ziff. 3.2 Bauliche Anlagen - Gesamt- und Restnutzungsdauer. Zum Bewertungszeitpunkt beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts 45 Jahre.

### **Marktanpassung**

Die Marktanpassung erfolgt im Hinblick auf die veröffentlichten Faktoren und Spannen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg und unter Berücksichtigung der Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt seit dem Auswertungsstand des herangezogenen Immobilienmarktberichts Hamburg 2023, S. 118 ff.

*Statistische Grundlagen:*

Sachwertfaktor für *Einfamilienhäuser* (SWF<sub>EFH</sub>): Stichprobengrundgesamtheit 3.536 Kauffälle von Einfamilienhäusern (davon 1.839 Kauffälle in der Anbauart: Freistehendes Haus) ohne gewerblichen Anteil aus den Jahren 2013-2020, ohne Erbbaurechte, keine ungewöhnlichen Verhältnisse, kein sozialer Wohnungsbau.

*Einflussgrößen:*

*Lage* im Stadtgebiet, formuliert durch den lagetypischen (zonalen) Bodenrichtwert zum 31.12.2020 für freistehende Einfamilienhäuser und einer Grundstücksgröße von 1.000 m<sup>2</sup> (NormBRW'20), *vorläufige Sachwerthöhe*, *Bodenwertanteil*, *tatsächliche Grundstücksgröße*, *Baujahr*, *Restnutzungsdauer* der baulichen Anlagen, *Ausstattung* und *Größe* (Vorhandsein von Keller, Einbauküche, Fußbodenheizung, Solarenergieanlage, Wärmepumpe, Größe der Wohnfläche, Dachausbau), *Modernisierungsgrad*, *Lage* des Grundstücks zu umgebenden Straßen, *Wohnungsanzahl*, der Einbettung des Objekts innerhalb der *Stadtteillage* sowie *zeitlicher Bezug* des Sachwertfaktors für freistehende Einfamilienhäuser (Aktualisierungsfaktor, abgeleitet aus 194 Kauffällen aus dem Jahr 2022); relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Sachwertwert beträgt +/- 16%.



#### *Anpassungen:*

Für das Bewertungsobjekt wird eine Korrektur aufgrund dessen mittlerer Lage im Stadtgebiet (Lagefaktor: 0,9811 für den NormBRW'20 = 570 €/m<sup>2</sup>), der Höhe des vorläufigen Sachwerts bezogen auf die Höhe des Normsachwerts (Sachwerthöhenfaktor: 1,0152 für den vorläufigen Sachwert 1.018.449 EUR), dessen Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert (Bodenwertanteilsfaktor: 0,9343 bei einem Bodenwertanteil von 47,93%), der Grundstücksgröße (Grundstücksgrößenfaktor: 0,9862 für die Grundstücksgröße von 678 m<sup>2</sup>), dem Baujahr (Baujahresfaktor: 0,961 für die Baujahresklasse 1960 bis 1979), der Restnutzungsdauer nach (fiktiver) Modernisierung (Restnutzungsdauerfaktor: 1,0065, für die (fiktive) wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 45 Jahren), der Größe (Wohnflächenfaktor: 1,2652 für die Wohnfläche: rd. 220,0 m<sup>2</sup>), dem Einfluss der durchgeführten Modernisierungen (Modernisierungsfaktor: 1,05548 bei individueller (fiktiver) Modernisierungspunktzahl: 12 Punkte), für das Vorhandensein einer Einbauküche (Einbauküchenfaktor: 1,049), des inhomogenen Stadtteilgefüges (Stadtteilmfaktor: 0,956 für den Stadtteil Jenfeld) sowie dem zeitlichen Bezug des Vergleichsfaktors (Aktualisierungsfaktor: 0,932 für das Berichtsjahr 2022) für erforderlich gehalten.

Der Ansatz des Kellerfaktors entfällt, da kein Keller vorhanden, ebenso der Ansatz des Ecklagenfaktors (da Lage des Grundstücks zur Straße als Reihengrundstück und damit keine Ecklage), des Wohnungszahlfaktors (bei einer Wohneinheit im Gebäude), des Dachfaktors (bei Eingeschossigkeit und Dachgeschossausbau), des Fußbodenheizungsfaktors (da keine Fußbodenheizung vorhanden), des Solarenergiefaktors (da keine Fotovoltaik oder Solarthermie vorhanden), des Wärmepumpenfaktors (da keine Wärmepumpe vorhanden), sowie des Stellungsfaktors (da freistehender Baukörper).

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

##### *Abschlag infolge anstehender Modernisierungsmaßnahmen*

Siehe Erläuterungen zum Vergleichswert. Zur Beseitigung der Modernisierungsdefizite an "Dach und Fach" sowie am inneren Ausbau der Immobilie wird ein Abschlag für die (noch) disponiblen Modernisierungskosten in Höhe von rd. 350.000 EUR (rd. 1.591 EUR/ m<sup>2</sup> WFL, Konjunktur- und Regionbereinigt) in der Wertermittlung vorgenommen.



## 7 VERKEHRSWERTERMITTLUNG DES ERBBAURECHTS

### 7.1 Ableitung des (vorläufigen) Verkehrswerts des Volleigentums

Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswerts ist der vorläufige, marktangepasste Grundstücksvergleichswert am Wertermittlungsstichtag.

In der Gegenüberstellung stützt der vorläufige, marktangepasste Grundstückssachwert die Größenordnung des ermittelten vorläufigen, marktangepassten Vergleichswerts hinreichend genau. Mithin bildet der vorläufige, marktangepasste Grundstücksvergleichswert eine angemessene Grundlage zur Verkehrswertermittlung.

**VERGLEICHSWERT (VORLÄUFIG) 884.620**

### 7.2 Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts

#### Allgemeines

Die Verkehrswertermittlung des Erbbaurechts erfolgt in Anlehnung an §§ 48 ff. ImmoWertV 2021 sowie Ziff. 4.3.2.2. WertR 2006 (Anlage 12) auf der Grundlage der finanzmathematischen Methode. Diesem Bewertungsmodell liegt die Annahme zu Grunde, dass sich der Verkehrswert des Erbbaurechts aus einem Bodenwertanteil und einem Gebäudewertanteil zusammensetzt. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein Marktanpassungsfaktor anzuwenden.

Da die Marktlage regelmäßig nicht durch einen angemessenen nutzungstypischen Liegenschaftszins für das Erbbaurecht erfasst werden kann, wird üblicherweise von einer angemessenen Verzinsung des unbelasteten Bodenwerts ausgegangen. (Immobilienmarktbericht Hamburg 2023, S. 127)

Der Bodenwertanteil ermittelt sich aus der Differenz zwischen dem erzielbaren Erbbauzins und dem am Wertermittlungsstichtag angemessenen Bodenwertverzinsungsbetrag des unbelasteten Grundstücks, kapitalisiert mit dem angemessenen Barwertfaktor (Vervielfältiger) auf die Restlaufzeit des Erbbaurechts.

Der Gebäudewertanteil kann entweder direkt aus dem Vergleichsverfahren oder dem Sachwertverfahren abgeleitet werden, wobei er bei der Ableitung aus dem Sachwertverfahren erst um die übliche Marktanpassung bereinigt werden muss, die bei der Ermittlung des (vorläufigen) Verkehrswerts des Volleigentums maßgeblich ist.

#### Vorgaben/ Einflussgrößen

(vorläufiger) Vergleichswert / Verkehrswert des Volleigentums	€	884.620
Bodenwert des unbelasteten Grundstücks (ebf)	€	488.160
Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages <sup>24</sup>	Jahre	34
angemessener Liegenschaftszinssatz für Erbbaurechtsgrundstücke (sog. laufender Erbbauzinssatz) (Immobilienmarktbericht Hamburg 2023, S. 181)	v.H.	1,3
angemessener (modelltheoretischer) Liegenschaftszinssatz für Erbbaurechtsgrundstücke (sog. Erbbauzinssatz) (Immobilienmarktbericht Hamburg 2023, S. 127)	v.H.	5,0
angemessener (modelltheoretischer) Erbbauzins (Verzinsungsbetrag des Bodenwertes) 5 v.H. von 488.160 €	€	24.408
vertraglich vereinbarter jährlicher Erbbauzins für die Nutzung des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks (hier: Flurstück 1357)	€	123

<sup>24</sup> Gemäß vorliegendem Erbbaurechtsvertrag vom 29.01.1960.



## Bewertung

<i>Bodenwertanteil des Erbbaurechts:</i>		
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes		24.408
./. vertraglich vereinbarter jährlicher Erbbauzins für die Nutzung des belasteten Grundstücks		123
Erbbauzinsersparnis		24.285
x durchschnittlicher Barwertfaktor	16,19	
<small>mit: RND 34 Jahre, Erbbauzins: 5,0%</small>		
<hr/>		
<i>Bodenwertanteil des Erbbaurechts:</i>		
		393.174
<i>Gebäudewertanteil des Erbbaurechts:</i>		
(vorläufiger) Vergleichswert / Verkehrswert des Volleigentums		884.620
./. Bodenwert des unbelasteten Grundstücks (ebf)		488.160
<hr/>		
<i>Gebäudewertanteil des Erbbaurechts</i>		
		396.460
<b>Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts</b>		
Gebäudewertanteil des Erbbaurechts		396.460
Bodenwertanteil des Erbbaurechts		393.174
<hr/>		
<b>Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts</b>		
		<b>789.634</b>

### 7.3 Ableitung des Verkehrswerts des Erbbaurechts (belastet)

(ohne Berücksichtigung der Erbbauzinsreallast)

Grundlage für die Ermittlung des Erbbaurechts ist der Finanzmathematische Wert des Erbbaurechts am Wertermittlungstichtag.

<b>Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts</b>		<b>789.634</b>
- Marktanpassung	28,09%	221.808
<small>mit: vorläufiger Vergleichswert (VVW): 884.620 €, Ø Kaufpreis (DKP): 929.000 €, <math>0,71 * (VVW / DKP)^{-0,26}</math></small>		
<hr/>		
<b>Marktangepasster finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts</b>		<b>567.826</b>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
- Abschläge		
Modernisierungskosten an Dach und Fach	1.591 €/ m <sup>2</sup> WFL	350.000
<hr/>		
<b>VERKEHRSWERT DES ERBBAURECHTS (BELASTET)</b>		<b>217.826</b>

### 7.4 Ableitung des Verkehrswerts des Erbbaurechts (unbelastet)

(unter Berücksichtigung der Erbbauzinsreallast)

Grundlage für die Ermittlung des Erbbaurechts ist der Verkehrswert des Erbbaurechts (unter Berücksichtigung der Erbbauzinsreallast) und unter Berücksichtigung des angemessenen (laufenden) Erbbauzinssatzes sowie des Barwerts des Vorkaufsrechts am Wertermittlungstichtag.

<b>Verkehrswert des Erbbaurechts (belastet)</b>		<b>217.826</b>
+ Barwert des Vorkaufsrechts		0
+ Barwert der jährlichen Erbbauzinsreallast	27,34	3.351
<small>mit: Erbbauzins p.a. (dingliche gesichert): 122,55, EUR, RND 34 Jahre, Erbbauzins: 1,5%</small>		
<hr/>		
<b>VERKEHRSWERT DES ERBBAURECHTS (UNBELASTET)</b>		<b>221.177</b>



## 7.5 Erläuterungen zur Bewertung des Erbbaurechts

### Statistische Grundlagen:

Untersuchung zu Erbbaurechte für *Einfamilienhäuser*: Stichprobengrundgesamtheit 251 Kauffälle von Erbbaurechten bebauter Einfamilienhausgrundstücke aus den Jahren 2010-2013 frei verfügbaren Einfamilienhäusern (davon 67 Kauffälle für freistehende Häuser, 4 für Zweifamilienhäuser), keine größeren Bauschäden, Baujahr zwischen 1900 und 2011 (im Mittel 1963 und einer Restlaufzeit von 7 bis 99 Jahren (im Mittel: 44 Jahre).

### Einflussgröße:

Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts wird auf der Grundlage eines Erbbauzinssatzes in Höhe von 5% ermittelt. (Immobilienmarktbericht Hamburg 2023, S. 127)

Der durchschnittliche Kaufpreis eines Ein- und Zweifamilienhauses in Hamburg beträgt am 01.01.2023 mit 929.000 EUR.

### Anpassungen:

Für das Bewertungsobjekt wird eine Korrektur aufgrund der Abweichung von objektspezifischem (marktangepasstem) vorläufigem Vergleichswert in Höhe von 884.620 EUR zur Ermittlung des Marktanpassungsfaktors des Erbbaurechts für erforderlich gehalten.

## 8 WERT DES VORKAUFRECHTS (für die Berechtigten)

### 8.1 Allgemeines

Nach herrschender Auffassung bilden Vorkaufsrechte für sich alleine zumindest solange, wie sie auf dem Grundstück ruhen und nicht realisierbar sind, keinen eigenen Wert aus. Sofern sie aber realisierbar sind, ist der Wert des Vorkaufsrechts am Vorteil zu messen, den es dem Vorkaufsberechtigten bei dessen Realisierung gewährt.

Mithin kann der wirtschaftliche Wert des Vorkaufsrechts regelmäßig daran gemessen werden, ob der Berechtigte einen Vermögenszuwachs erfährt, wenn aus der Anwartschaft des Rechts ein Vollrecht wird.<sup>25</sup>

Aus einer Entscheidung des OLG Kiel geht hervor, dass der Wert eines Vorkaufsrechts an einem Grundstück als eher gering zu veranschlagen ist, insbesondere dann, wenn ein besonderes Interesse an dem Erwerb eines zum Verkauf angebotenen Grundstücks nicht ersichtlich ist;

*"in derartigen Fällen ließe er sich nur über eine freie Schätzung ermitteln."*<sup>26</sup>

Das Gericht hatte den Wert des Vorkaufsrechts mit in Höhe von 2 v.H. des belasteten Grundstücks angesetzt.<sup>27</sup>

### 8.2 Ermittlung des Wertes des Vorkaufsrechts

Da sich der Wert des Vorkaufsrechts regelmäßig nur nach dem Vermögenszuwachs bemisst, der dem Berechtigten erwächst, wenn sich aus seiner Anwartschaft aus dem Vorkaufsrecht ein Vollrecht ergibt, sind die Ansprüche auf Übereignung des Kaufgegenstandes (Erbbaugrundstück) den Ansprüche aus Kaufpreis gegenüberzustellen. Das mag nur gelingen, wenn die Stellung des Käufers (Grundstückseigentümer) einen selbständigen wirtschaftlichen Wert hat, was im Zeitpunkt der Zwangsversteigerung regelmäßig nur schwer feststellbar ist.

Dies vorausgesetzt, wird der lfd. Nr. 1 der Eintragung in die Zweite Abteilung des gegenständlichen Grundbuches (Vorkaufsrecht) kein eigenständiger Wert beigemessen.

<sup>25</sup> BGH, Urt. vom 23.3.1975 - 5 StR 82/76 -, NJW 1977, S. 156.

<sup>26</sup> Vgl. Kleiber, W./ Simon, J. (2007): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Abschnitt (Vorkaufsrecht), Rn 511, S. 2356.

<sup>27</sup> OLG Kiel, Urt. vom 20.11.1931 - 2 U - 238/31 -, SchlAnz 1931, 202 = EzGuG 14.1b.



## 9 WERT DER ERBBAUZINSREALLAST (für die Berechtigten)

### 9.1 Allgemeines

Generell ist der Erbbauzins die Gegenleistung für das Erbbaurecht (solarium), also eine wiederkehrende Entgeltzahlung, welche vom Erbbauberechtigten an den Berechtigten zu entrichten ist.

Gegenständlich ist für die Nutzung des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks für ein Einfamilienhaus, das keine zu gewerblicher Nutzung bestimmte Räume enthalten darf und dem die Grundstückseigentümerin nach den ihr vorgelegten Plänen und Zeichnungen zugestimmt hat, ein Erbbauzins in Höhe von jährlich 239,68 DM (bzw. 122,55 EUR, euroisiert mit  $w = 1,95583$ ) vereinbart.

Als Berechtigter der vereinbarten und dinglich gesicherten Gegenleistung ist in die Zweite Abteilung des gegenständlichen Grundbuches (lfd. Nummer 2 der Eintragungen) die Freie und Hansestadt Hamburg als Grundstückseigentümerin des Erbbaugrundstücks, eingetragen.

Vor dem Hintergrund des unmittelbaren Bezugs zum Grundstück lässt sich der Barwert der wiederkehrenden Leistungen (hier: als zeitlich befristete Rente) durch die Kapitalisierung der Zahlungen auf der Grundlage des Liegenschaftszinssatzes ermitteln.<sup>28</sup> Mit Blick auf das Bewertungsobjekt ist der für Erbbaurechtsgrundstücke angemessene Liegenschaftszinssatz der sog. Erbbauzinssatz.

### 9.2 Ermittlung des Wertes der Erbbauzinsreallast

Vertraglich vereinbarter jährlicher Erbbauzins	122,55
mit: Dinglich gesichertem Erbbauzins: 239,68 DM bzw. 122,55 EUR (euroisiert mit $w = 1,95583$ )	
x durchschnittlicher Barwertfaktor	27,34
mit: RND 34 Jahre, Erbbauzins: 1,3%	
<hr/>	
<b>Wert der Erbbauzinsreallast am Stichtag</b>	<b>3.351</b>

<sup>28</sup> Vgl. Kröll, R./ Hausmann, A. (2006): Rechte und Belastungen, Teil 13, Reallast, 13.3.1 Fall 1, S. 258 f.



## 10 ERGEBNISÜBERSICHT

		Verkehrswert § 194 BauGB
<b>Werte</b>	Bodenwert (gesamt)	488.160 EUR
	Sachwert (vorläufig)	889.000 EUR
	Vergleichswert (vorläufig)	<b>885.000 EUR</b>
<b>- Abschläge</b> (verfahrensübergreifend)	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Abschläge: Modernisierungskosten an Dach und Fach, Ausbau, etc. rd. 1.591 €/ m <sup>2</sup> WFL	350.000 EUR
<b>Verkehrswerte</b>	Verkehrswert des Erbbaurechts (belastet)	<b>218.000 EUR</b>
	Verkehrswert des Erbbaurechts (unbelastet)	<b>221.000 EUR</b>
<b>Sonstige Werte</b>	Wert der Erbbauzinsreallast	<b>3.351 EUR</b>
	Gesamtwert / Marktwert des Volleigentums	<b>535.000 EUR</b>
<b>Vergleichsparameter</b>	EUR/ m <sup>2</sup> WFL (belastet)	991 EUR
	EUR/ m <sup>2</sup> WFL (unbelastet)	1.005 EUR
	EUR/ m <sup>2</sup> WFL (Vergleichswert, vorläufig)	4.023 EUR
	EUR/ m <sup>2</sup> WFL (Verkehrswert, Volleigentum)	2.432 EUR
<b>Grundstück</b>	Grundstücksgröße	678 m <sup>2</sup>
<b>Flächen</b>	Wohnfläche	rd. 220,0 m <sup>2</sup>
	davon: NF im Spitzboden (20% von hälftigem Ansatz)	rd. 1,4 m <sup>2</sup>
	Terrasse (Außenfläche), 25% angesetzt	rd. 6,0 m <sup>2</sup>
	Gesamt	rd. 220,0 m <sup>2</sup>

### Erläuterungen zum Endergebnis

Bei dem gegenständlichen Objekt handelt es sich infolge von Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage um ein Einfamilien-Wohnhaus, welches vorwiegend zur Eigennutzung gehandelt wird. Die Vermietung steht beim Erwerb eines solchen Objektes nicht im Vordergrund der Investitionsentscheidung. Renditegesichtspunkte sind somit nicht maßgeblich, sondern der Substanzwert. Gemäß den anerkannten Regeln der Verkehrswertermittlung ist bei solchen Liegenschaften zunächst das Sachwertverfahren die sachgerechte Methode zur Ableitung des Verkehrswertes. Da der lokale Gutachterausschuss in seiner bei der Geschäftsstelle geführten Kaufpreissammlung Vergleichskaufpreise von mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke aus den vergangenen 48 Monaten in genügender Anzahl bereithält und das Marktgeschehen sich im Vergleichswert nahezu idealtypisch widerspiegelt, wird der Verkehrswert aus dem (vorläufigen) Vergleichswert abgeleitet. Hierbei gilt der Wert für das unbelastete Grundstück und das Objekt im Ist-Zustand. Der ermittelte vorläufige Sachwert stützt das Ergebnis der Vergleichswertermittlung.

Der vorgeschlagene Wert basiert auf dem Ergebnis der Vergleichswertermittlung für das unbelastete Grundstück und gilt infolge des bestehenden Modernisierungsrückstaus für das Objekt im fiktiv modernisierten Soll-Zustand. Er dient der Vergleichbarkeit mit vorhandenen weiteren Marktdaten. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und Lasten sind wertmäßig entsprechend durch geeignete Zu- und Abschläge hinreichend berücksichtigt.

Die ermittelten Vergleichsparameter liegen im üblichen Rahmen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser dieser Art und Ausstattung in Hamburg. Es gibt die üblichen Marktschwankungen. Die Marktrecherche ergab für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser folgende Vergleichsparameter zur Plausibilisierung:



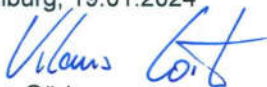
Quelle	Unterer Spannenwert in €/ m <sup>2</sup> / Untere Kauf- preisspanne	Oberer Spannenwert in €/ m <sup>2</sup> / Obere Kauf- preisspanne	Mittelwert in €/ m <sup>2</sup> / Durchschnittlicher Kaufpreis
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>			
Capital Immobilien-Kompass: - Mittlere Quadratmeterpreise EUR 150-241 m <sup>2</sup> WFL, Ø 197 m <sup>2</sup> , Bauj. 1963, Objekteigenschaften: vergleichbar, 8 Angebotspreise	2.395	7.233	5.028
- geschätzter Marktwert EUR	515.000	1.395.000	676.000
ImmoWelt: - Mittlere Quadratmeterpreise EUR Jenfeld			4.524
- Mittlere Quadratmeterpreise EUR Sprottauer Str. 7, Bauj. 1963, 220 m <sup>2</sup> WFL	3.351	4.179	3.765
- Marktwert EUR	737.118	919.327	828.200
ImmoScout24: - Mittlere Quadratmeterpreise EUR Sprottauer Str. 7, EFH, 678 m <sup>2</sup> Grund- stück, 220 m <sup>2</sup> WFL, Ø Ausstattung	2.991	5.941	3.559
- Schätzwert EUR			820.000
Immobilienmarktbericht Hamburg 2023: - Gesamtkaufpreise EUR Jenfeld, Ein- und Zweifamilienhäuser	655.000	748.000	684.000
- Gesamtkaufpreise EUR gesamtes Stadtgebiet, Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend	100.000	9.100.000	935.000
- Mittlere Quadratmeterpreise EUR mittlere Lage, Baujahr 1960-1969, 51 Kauffälle	3.727	11.456	5.878

Die recherchierten Marktdaten zeigen, dass deren Mittel bezogen auf den durchschnittlichen Kaufpreis geringfügig über dem vorläufigen Vergleichswert des Volleigentums liegen. Den aus tatsächlich am Markt erzielten Kaufpreisen abgeleiteten und im Immobilienmarktbericht Hamburg 2023 abgedruckten Vergleichsdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg wird ein erhöhtes Vertrauen zugeschrieben. Die Ableitung des Verkehrswertes aus dem vorläufigen Vergleichswert ist marktgerecht. Der aus der Nutzung des Grundstücks erzielbare Erbbauzins, als Gegenleistung für das Erbbaurecht, welche vom Erbbauberechtigten an den Berechtigten als wiederkehrende Zahlung für die Nutzung des Grundstücks zu zahlen ist, ist gegenüber den marktüblichen Gepflogenheiten deutlich geringer ausgestaltet.

## 11 EHRENWÖRTLICHE ERKLÄRUNG

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 22.12.2023 (letztmalig) besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung und unparteiisch nach bestem Wissen und Gewissen ohne eigenes Interesse an dessen Ergebnis erstellt. Der Verkehrswert wurde entsprechend den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks auf den Wertermittlungstichtag 22.12.2023 bezogen abgeleitet.

Hamburg, 19.01.2024



Klaus Görtz

M.Sc. in Real Estate Valuation,  
Dipl.-Wirtschaftsingenieur (FH),  
für Immobilienbewertung  
Dipl.-Volkswirt (Univ.)  
- Sachverständiger -





## 12 LITERATURVERZEICHNIS

- Alexejew, I.:* Hamburgisches Bauordnungsrecht, Kommentar, Loseblatt-Ausgabe, Grundwerk inkl. 20. Ergänzungslieferung. Kohlhammer, Deutscher Gemeindeverlag 11/04, Kiel
- Battis, U., Krautzberger, M., Löhr, R.-P.:* Baugesetzbuch - BauGB -: Kommentar, Beck 2009, 11. Aufl., München
- BKI Baukosten 2022 Altbau:* Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH (Hrsg.), Stuttgart
- Behörde für Bau und Verkehr:* Hamburger Mietenspiegel 2021, Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung 2022, Hamburg
- Gärtner, S.:* Beurteilung und Bewertung alternativer Planungsentscheidungen im Immobilienbereich mit Hilfe eines Kennzahlensystems, Verlag für Wissenschaft und Forschung 1996, Berlin
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg:* Immobilienmarktbericht Hamburg 2023, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, Kartenvertrieb 2023, Hamburg
- Kleiber, W.:* Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Verlag 2023, 10. Auflage, Köln
- Kleiber, W./ Simon, J.:* Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag 2007, 5. Aufl., Köln
- Statistisches Bundesamt Deutschland:* Preisindizes für Gebäude Baupreisindizes - Fachserie 17 Reihe 4, 2022; URL: <http://www.destatis.de/indicators/d/bpr110ad.htm> [Stand: 18.07.2023]

### Regelwerke und Normen:

- Baugesetzbuch i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, 3316)
- Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I, 176)
- DIN 277-1: 2016-01 - Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen - Teil 1
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung i.d.F. der Bek. vom 20.05.1998 (RGBl. 1898, 369, 713), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.03.2007 (BGBl. I, 370)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 14.07.2021 (BGBl. I, 2805)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 23.11.2003 (BGBl. I, 2243)

### Periodika:

- Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und Grundstückswert -EzGuG-; Luchterhand Neuwied
- Grundstücksmarkt und Grundstückswert -GuG- Luchterhand Neuwied



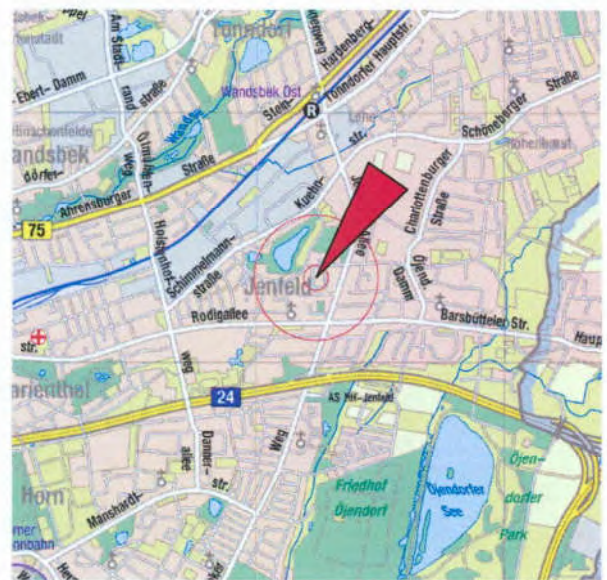
## Anlage G 1

### Umgebungsplan

**Erbbaurecht**  
- Freistehendes Einfamilienhaus -  
Sprottauer Straße 7  
22043 Hamburg



Maßstab: ca. 1 : 700.000



Maßstab: ca. 1 : 60.000

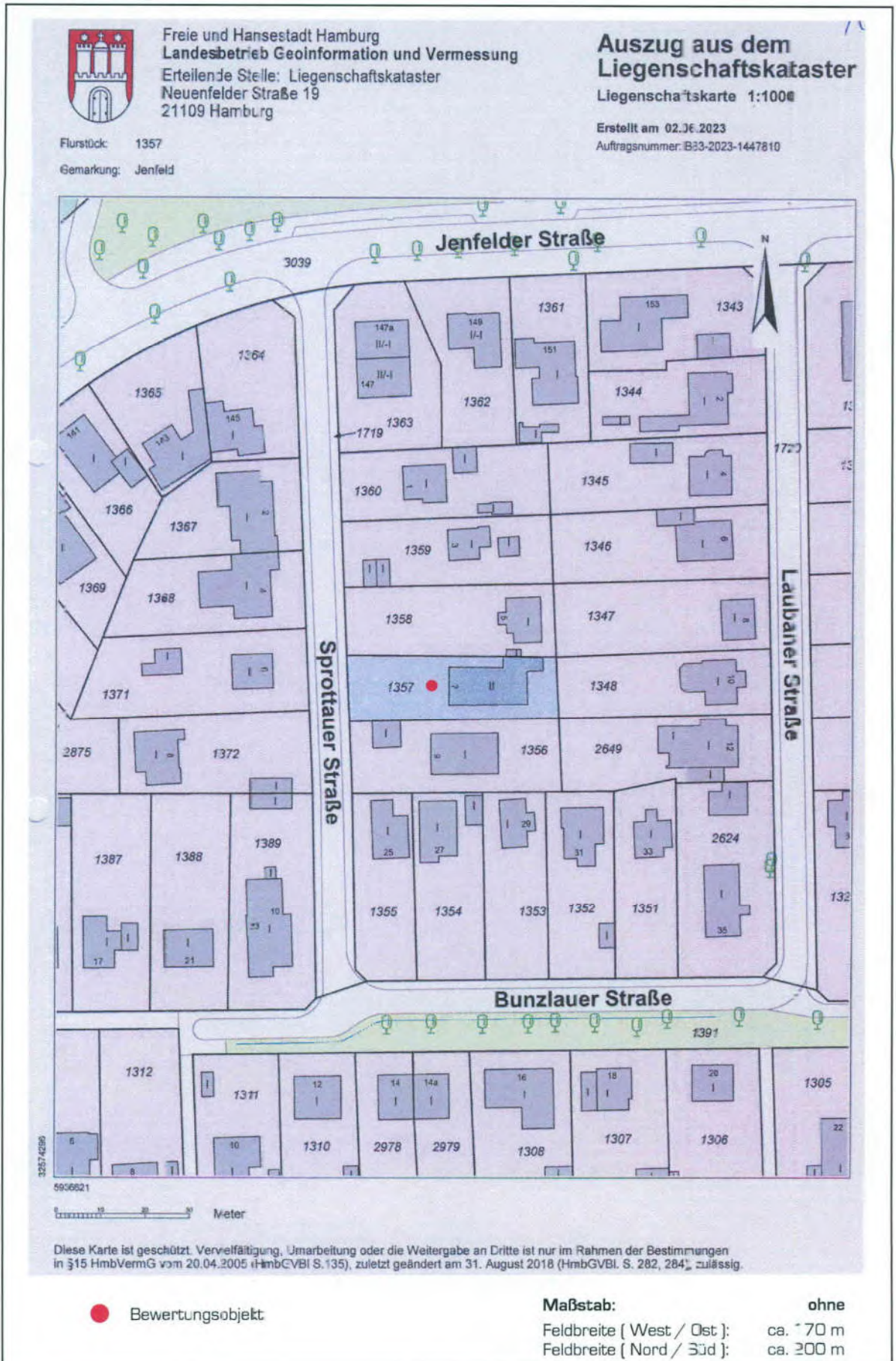


Maßstab: ca. 1 : 10.000

**Quelle:** Freie und Hansestadt Hamburg (2008): Hamburgs amtliche Karten, Digitale Stadtgrundkarte

**Vervielfältigung mit Zustimmung der Freien und Hansestadt Hamburg,  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung**









● Bewertungsobjekt

Maßstab: ohne



## Flurstücksnachweis

- Auszug aus dem Liegenschaftsbuch -



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

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücks- und Eigentumsnachweis  
Erstellt am: 02.06.2023  
Auftragsnummer: B33-2023-144781C

### Flurstück 1357 Gemarkung Jenfeld Bezirk Wandsbek

Gebietszugehörigkeit: Hamburg  
Lage: Sprottauer Straße 7,  
Fläche: 678 m<sup>2</sup>  
Tatsächliche Nutzung: 678 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche (Offen)

#### Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück  
Buchung: Amtsgericht Hamburg-Wandsbek  
Grundbuchbezirk Jenfeld  
Grundbuchblatt 1082  
Laufende Nummer 1  
Eigentümer: 1 Freie und Hansestadt Hamburg

#### Angaben zu grundstücksgleichen Rechten

Buchungsart: Erbaurecht  
Buchung: Amtsgericht Hamburg-Wandsbek  
Grundbuchbezirk Jenfeld  
Grundbuchblatt 1341  
Laufende Nummer 1  
Berechtigte: 3.1  
3.2

Der Auszug ist maschinell erzeugt, er ist ohne Unterschrift gültig. Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt.  
Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen der Bestimmungen in §15  
HmbVermG vom 20.04.2025 (HmbGVBl. S.135) zuletzt geändert am 15.12.2009 (HmbGVBl. S. 825, 532), zulässig.

Seite 1 von 1





Freie und Hansestadt Hamburg  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2023-1447810

2. Juni 2023

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS  
BAULASTENVERZEICHNIS**

Ihr Zeichen: Sprottauer Straße 7

Für das Flurstück 1357 ---

der Gemarkung Jenfeld ---

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

---

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

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

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

LGV-F50.011-03.23

Diese Bescheinigung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig





Freie und Hansestadt Hamburg  
Finanzbehörde

Finanzbehörde, Postfach 30 17 41, D - 20306 Hamburg

**Beachte:**

Aus datenschutzrechtlichen Erfordernissen sind Angaben zu Personen unkenntlich gemacht.

Bezirksverwaltung  
Anliegerbeiträge  
Gänsemarkt 36  
D - 20354 Hamburg  
Telefon 040 - 4 26 23 - 4115 Zentrale - 4242  
Telefax 040 - 4279 23990  
Ansprechpartnerin: Frau Fronzek  
Zimmer 14  
Az.: 635/83 JE 1082/1341 E  
Hamburg 14.01.2020

Bescheinigung  
über Anliegerbeiträge

für das Grundstück

Straße: Sprottauer Straße 7  
Grundbuch: Jenfeld  
Blatt: 1082/1341E  
Flurstück: 1357

Erschließungsbeiträge

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

Sielbaubeiträge

Vor der Front Sprottauer Straße liegt ein Schmutzwassersiel.

Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielten Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

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

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

Sielanschlussbeiträge

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

Grundstück der Freien und Hansestadt Hamburg

Auf Grundstücken der Freien und Hansestadt Hamburg ruhende Anliegerbeiträge werden fällig, sobald die Umschreibung auf einen neuen Eigentümer bzw. die Eintragung eines Erbbauberechtigten in das Grundbuch vorgenommen worden ist.

Gebühr

Die Gebühr für diese Bescheinigung beträgt 48,45 Euro.

Hierüber ergeht ein gesonderter Gebührenbescheid. Zahlungen sind aufgrund des Gebührenbescheides zu entrichten.

  
Fronzek



## Erbbaurechtsvertrag

- Auszug aus den Allgemeinen Vertragsbedingungen: Nr. 7 (Sonstige Auflagen) -

## 7.

Sonstige Auflagen

Versorgungsleitungen: Auf dem Grundstück vorhandene, sichtbare oder verdeckte Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Elektrizität u.a.) hat der Erbbauberechtigte zu dulden. Soweit solche Leitungen im Interesse des Erbbauberechtigten umgelegt oder entfernt werden müssen, hat dieser die Einwilligung des Versorgungsbetriebes einzuholen und die Kosten für die Verlegung oder Entfernung zu tragen.

Sonstige Einrichtungen: Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die zu dem Grundstück gehörenden Wege, Brücken, Siele und Drainageanlagen auf seine Kosten zu unterhalten.

Gas, Wasser, Elektrizität: Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, seinen Bedarf an Gas, Wasser und elektrischem Strom nur von den hamburgischen Werken zu beziehen. Ausnahmen bedürfen der Einwilligung der zuständigen Versorgungsbetriebe.

Reinigung von Gräben und Wasserläufen: Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die Gräben und Wasserläufe in und an dem Grundstück, soweit die Grundstückseigentümerin hierfür reinigungspflichtig ist, den Anweisungen der zuständigen Behörden entsprechend ordnungsgemäß zu reinigen und offenzuhalten.

Hecken, Knicks und Bäume: Die zu dem Grundstück gehörenden Hecken und Knicks sind stets sachgemäß zu schneiden und die Abfälle zu beseitigen. Sie dürfen nur mit Zustimmung der Grundstückseigentümerin abgetragen werden. Ebenso dürfen Bäume nur mit ihrer Zustimmung gefällt werden. Die Grundstückseigentümerin wird von sich aus die an der Entscheidung zu beteiligenden Behörden anrufen. Alle Wallhecken und der Baumbestand sind durch die Wallheckenverordnung vom 29. November 1935 oder durch die Baumschutzverordnung der Hansestadt Hamburg vom 17. September 1948 dem Schutze des Reichsnaturschutzgesetzes unterstellt.

Beseitigung des Unkrauts, Bekämpfung von Schädlingen: Der Erbbauberechtigte hat dafür zu sorgen, daß jegliches Unkraut von dem Grundstück beseitigt wird. Schädlinge aller Art hat er regelmäßig zu bekämpfen. Insbesondere hat er die jeweils geltenden Anordnungen zur Bekämpfung der Rattenplage zu befolgen. Die Kosten für die Unkraut- und Schädlingsbekämpfung trägt der Erbbauberechtigte.

Bohrungen: Der Erbbauberechtigte hat etwaige Erdöl-, Grundwasser- oder sonstige Bohrungen für die Grundstückseigentümerin oder sonst dazu berechnigte Dritte jederzeit zu dulden. Vorhandene Anlagen sollen hierbei nach Möglichkeit geschont werden.





 Bewertungsobjekt



Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg

**Auszug aus BORIS.HH**  
der interaktiven Bodenrichtwertkarte

### Bodenrichtwertnummer: 01131762

Entwicklungszustand	B Baureifes Land
Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauart	eh Einzelhäuser
Lage zu Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	700
Gewählter Stichtag	01.01.2023
Bodenrichtwert	714,18 €/m <sup>2</sup>

#### Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Sprottauer Straße 5
PLZ, Gemeinde	22043 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Jenfeld
SGE (Stat. Gebietseinheit)	60005
Baublock	512047

Bitte beachten Sie die Erläuterung zu den Bodenrichtwerten zum gewählten Stichtag. Die Erläuterung steht auf BORIS.HH zum Download bereit. Weitere Informationen finden Sie auch unter [www.gutachterausschuss.hamburg.de](http://www.gutachterausschuss.hamburg.de)





Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte HamburgNeuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg

Auszug aus BORIS.HH

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

**Bodenrichtwertnummer: 01131762**

Entwicklungszustand	B Baureifes Land
Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauart	eh Einzelhäuser
Lage zu Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	700
Gewählter Stichtag	01.01.2022
Bodenrichtwert	791,09 €/m <sup>2</sup>

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Anbauart	eh Einzelhäuser
Lage zur Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	1000
Gewählter Stichtag	01.01.2022
	720 €/m <sup>2</sup>

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Sprottauer Straße 5
PLZ, Gemeinde	22043 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Jenfeld
SGE (Stat. Gebietseinheit)	60005
Baublock	512047

Bitte beachten Sie die Erläuterung zu den Bodenrichtwerten zum gewählten Stichtag. Die Erläuterung steht auf BORIS.HH zum Download bereit. Weitere Informationen finden Sie auch unter [www.gutachterausschuss.hamburg.de](http://www.gutachterausschuss.hamburg.de)





 Bewertungsobjekt



Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg

**Auszug aus BORIS.HH**

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

### Bodenrichtwertnummer: 01131762

Entwicklungszustand	B Baureifes Land
---------------------	------------------

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser	
Gebäudestellung	eh Einzelhäuser	
Lage zu Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	700	
Gewählter Stichtag	31.12.2020	
Bodenrichtwert	626,28 €/m <sup>2</sup>	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	eh Einzelhäuser	
Lage zur Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	1000	
Gewählter Stichtag	31.12.2020	
	570 €/m <sup>2</sup>	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Sprottauer Straße 5
PLZ, Gemeinde	22043 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Jenfeld
SGE (Stat. Gebietseinheit)	60005
Baublock	512047

Bitte beachten Sie die Erläuterung zu den Bodenrichtwerten zum gewählten Stichtag. Die Erläuterung steht auf BORIS.HH zum Download bereit. Weitere Informationen finden Sie auch unter [www.gutachterausschuss.hamburg.de](http://www.gutachterausschuss.hamburg.de)



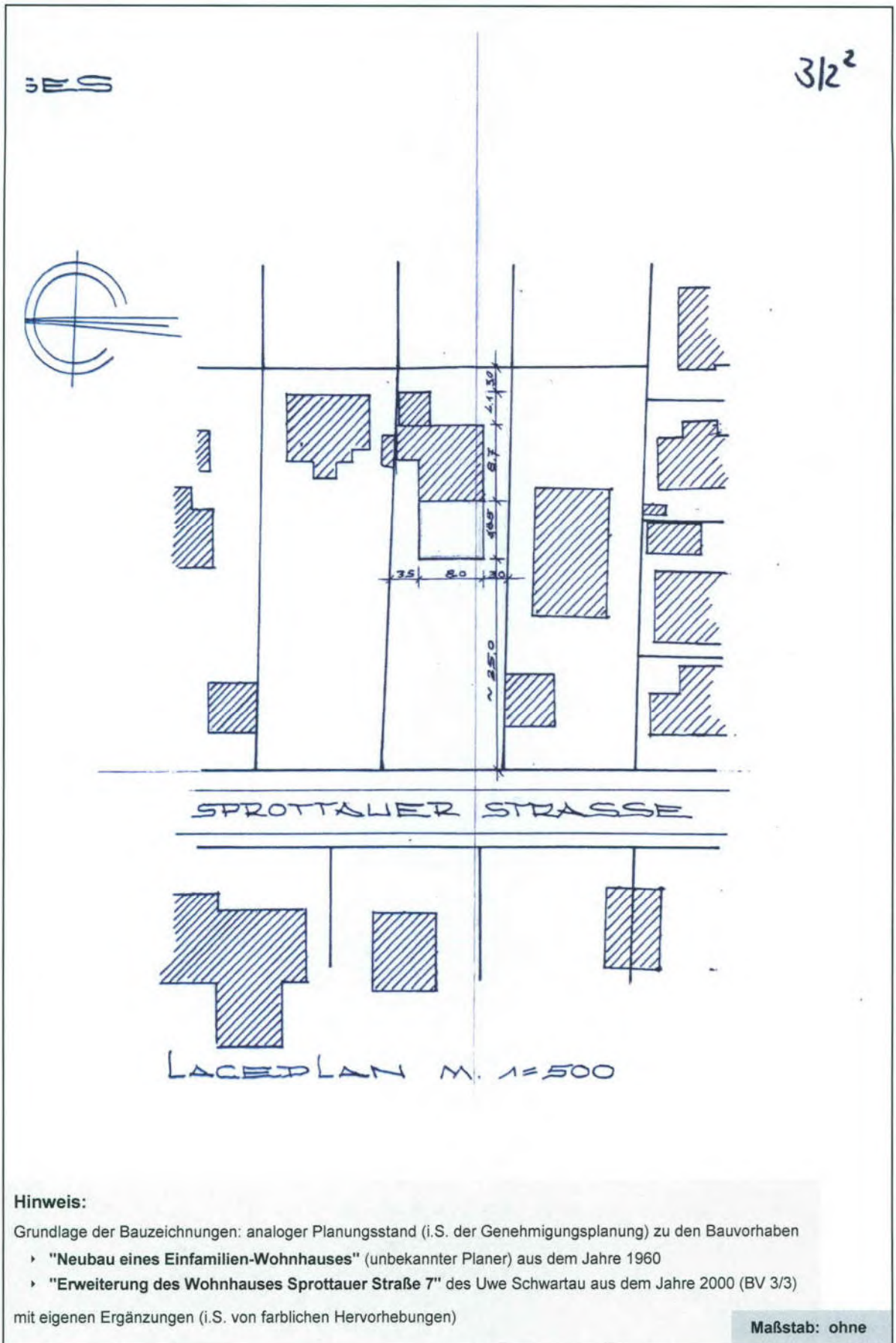


Festsetzungen

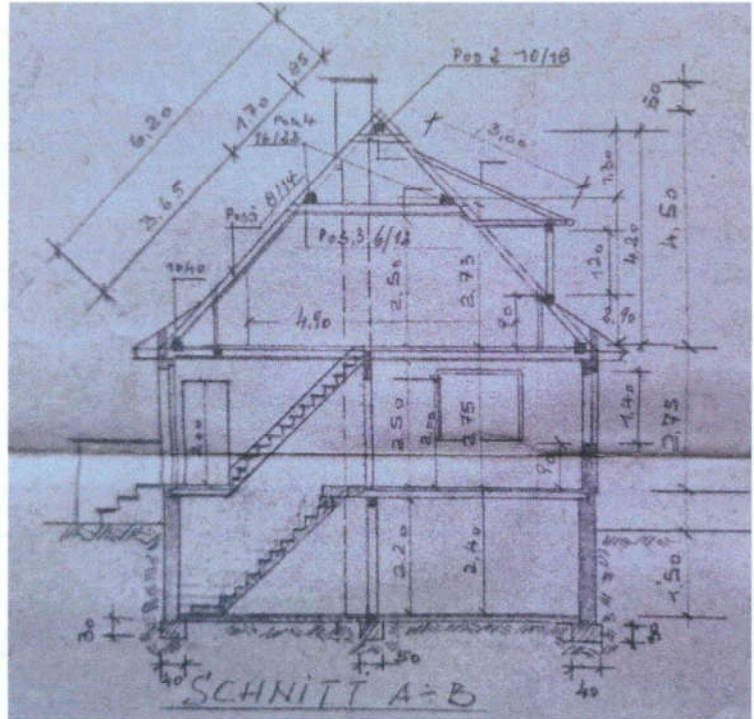


- Bewertungsobjekt
- ■ ■ Bauleitplanungsrechtliche Festsetzungen





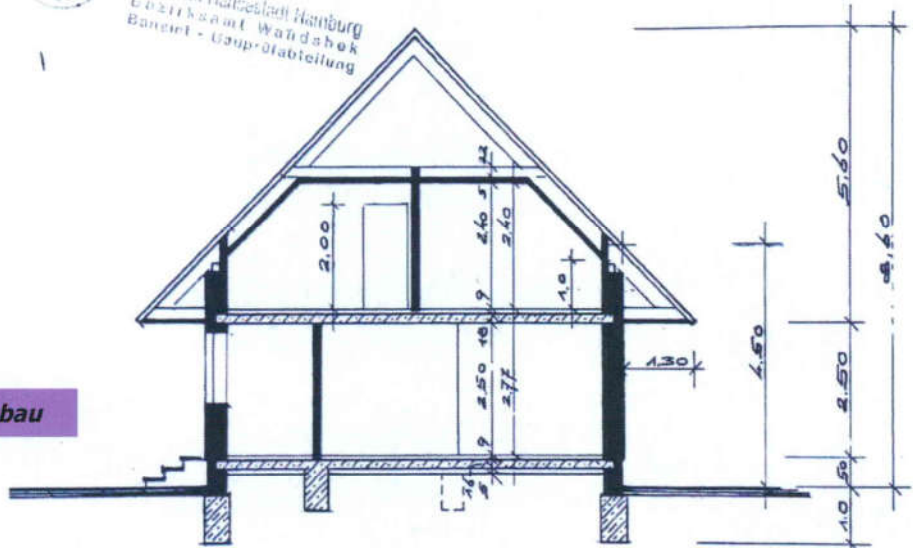




Altbau

Schnitte (Bestandspläne)

Erreichte zum Bescheid  
vom 11. MAI 2000  
Friedrichsstadt Hamburg  
Bezirksamt Wandsbek  
Bauamt - Uaup-Abteilung

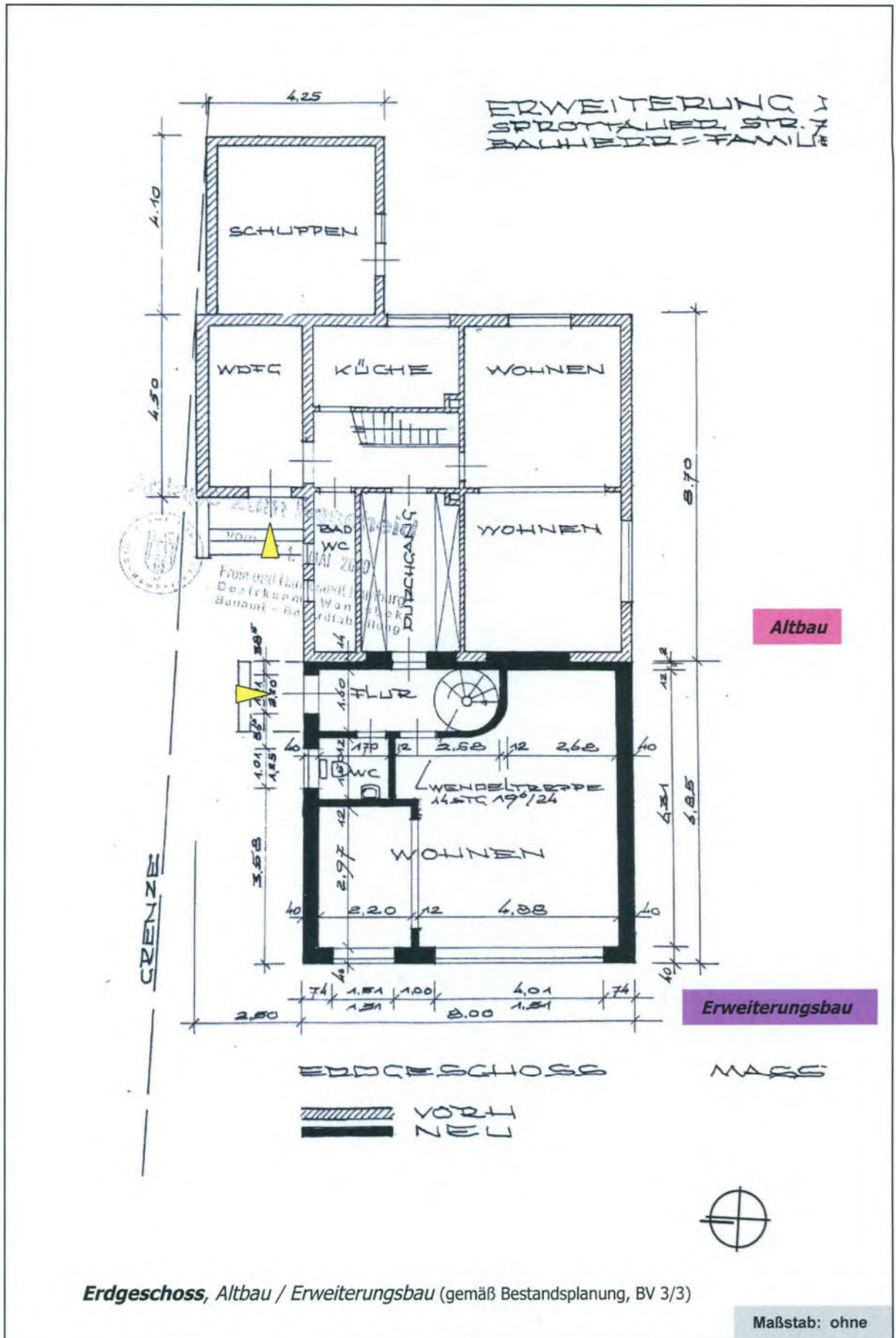


Erweiterungsbau

Schnitt M. 1=100

Maßstab: ohne

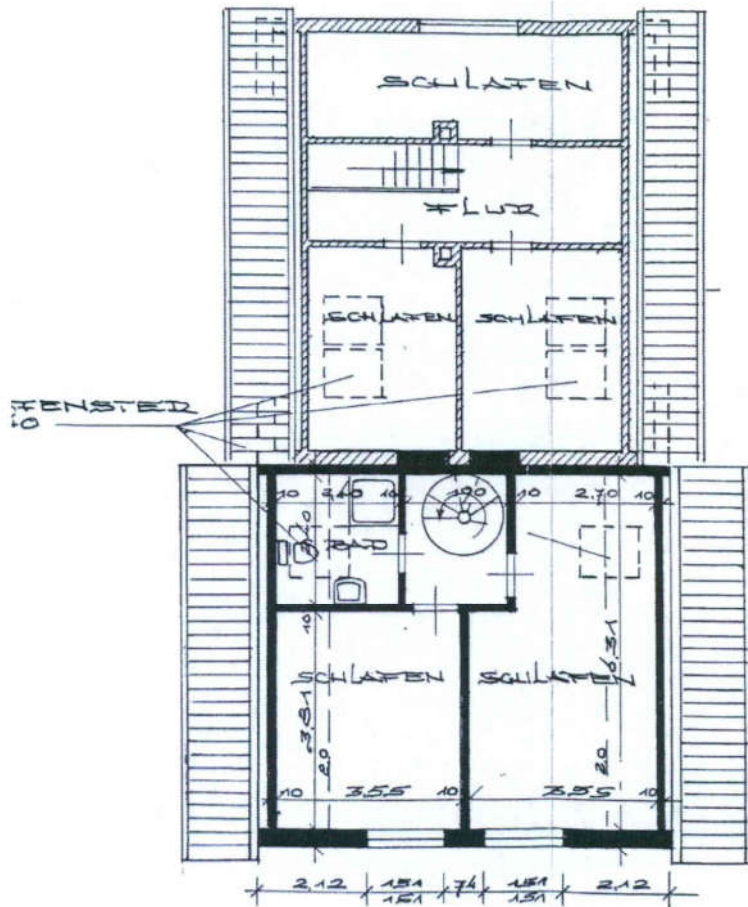






3 WOHNHAUSES  
22043 HAMBURG

313<sup>2</sup>

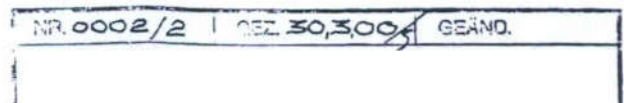


Altbau

Erweiterungsbau

3 1:100

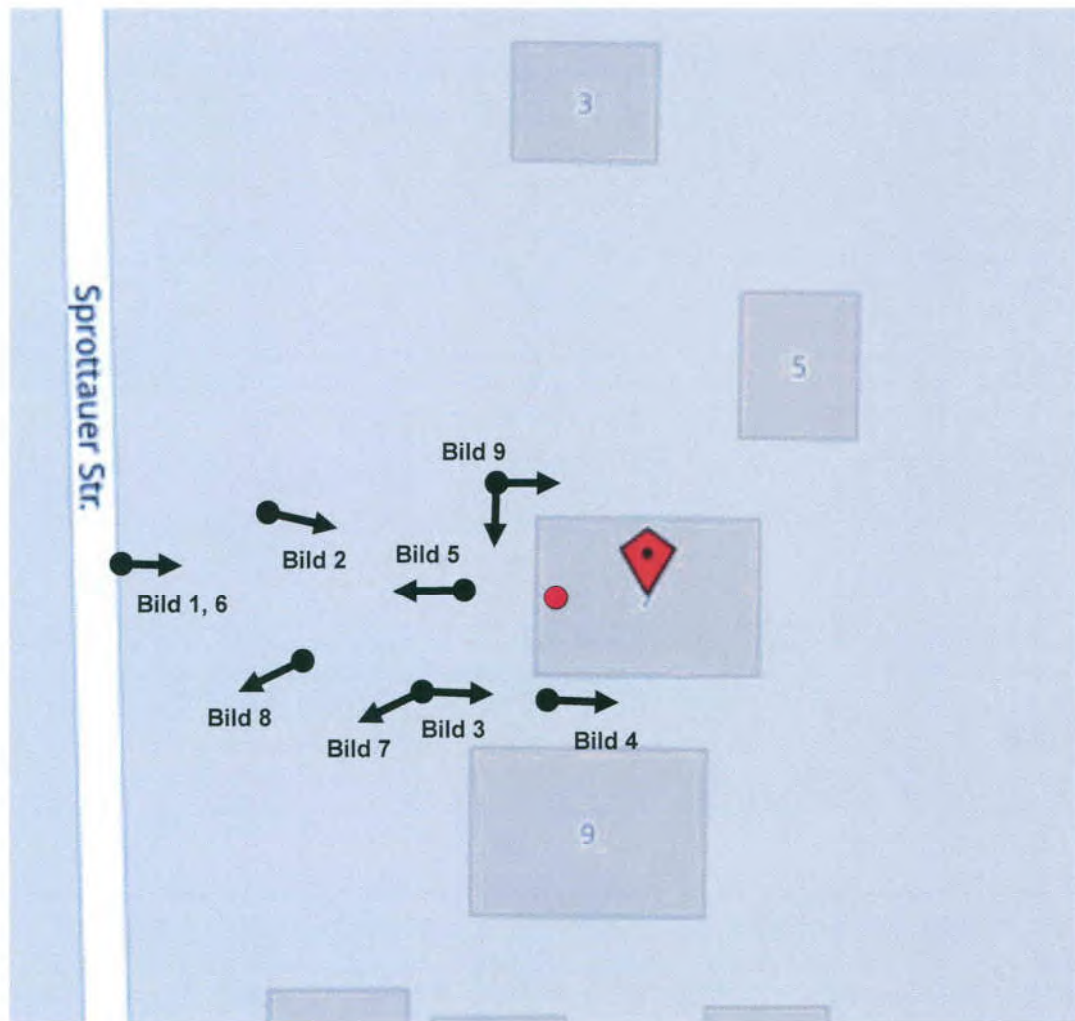
DACHGESCHOSS



Dachgeschoss, Altbau/ Erweiterungsbau (gemäß Bestandsplanung, BV 3/3)



Maßstab: ohne





Maßstab: ohne

©OpenStreetMap-Mitwirkende

-  Bewertungsobjekt
-  Bild (x): Blickrichtung

Quelle: URL: <https://www.openstreetmap.de/karte.html> (Stand: 28.12.2022)

Verfügbarkeit der Daten: [www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright)





## Anlage G 11

### Gebäudeansichten

- Außenansichten -

Erbbaurecht

- Freistehendes Einfamilienhaus -

Sprottauer Straße 7

22043 Hamburg



Bild 1: Frontansicht: "Wohnhaus" (Erweiterungsbau)



Bild 2: westlicher Hausgiebel (Erweiterungsbau)



Bild 3: Seitenansicht (rechter Bauwich)



Bild 4: südliche Traufenseite (Erweiterungsbau)



## Anlage G 12

### Gebäudeansichten

- Außenanlagen -

... Einfriedung, Zuwegung und Außenanlagen

**Erbbaurecht**

- Freistehendes Einfamilienhaus -

Sprottauer Straße 7

22043 Hamburg



**Bild 5:** Vorgartenanpflanzungen



**Bild 6:** zweiflügeliges Zufahrts-/ Zugangstor (Holztor)



**Bild 7:** Einfriedung mit z.T. Holzflechtzäune



**Bild 8:** Holzgeräteschuppen / Abfallbehälterstandplatz





... Außentreppe zur Terrasse



Bild 9: Terrasse zur Westseite / Straßenseite



## Anlage G 13

### Gebäudeansichten

- Erschließungssituation -

Erbbaurecht

- Freistehendes Einfamilienhaus -

Sprottauer Straße 7

22043 Hamburg

... äußere Erschließung



... kombinierte **Zufahrt / Zugang** (straßenseitig) zur offenen Kfz-Stellplatzfläche und Hauszuwegung



... **Hauszuwegung**



Bild 10: **Hauseingangsbereiche** "Haupthaus / Erweiterungsbau"

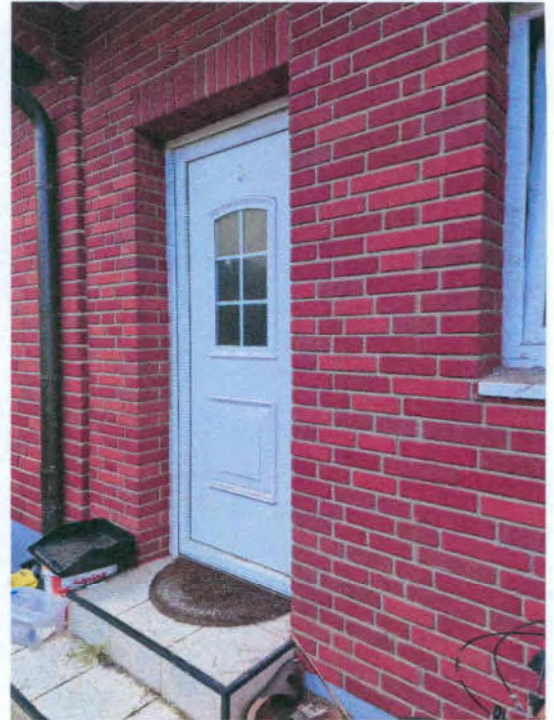


... Ausstattungsdetails (Auszug)

... Türen



... Hauseingangstür "Haupthaus"



... Hauseingangstür "Erweiterungsbau"

... Fenster



... Kunststofffenster (bodenlanges Terrassenelement) des Erweiterungsbaus



... Holzfenster (Haupthaus)





... Dachkonstruktion als hölzerne Pfettendachkonstruktion (als Warmdach mit Unterdach);  
Eindeckung mit Betondachsteine (Frankfurter Pfanne)



... Dachüberstände (Unterschläge) mit Holzpaneele und Beleuchtung (Spots)



Gebäude-Nr.	Bezeichnung/ Lage	Art	GR [m <sup>2</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WFL [m <sup>2</sup> ]	NFF
BT I: Altbau	EG, DG	w	78,7	157,3		
BT II: Anbau	EG (Hauseingang / Windfang)		13,6	13,6		
BT III: Anbau	EG (Gebäuderückseite)		20,5	20,5		
BT IV: Erweiterungsbau	EG, DG (Spitzboden, nur WFL)		68,3	136,5		
<b>Summe Bauteile I - IV</b>			<b>181,1</b>	<b>327,9</b>	<b>220,0</b>	<b>0,67</b>
<b>Wohnfläche "EG"</b>						
<i>- Altbau -</i>						
	Zimmer 1 (hinten/ rechts)	w			14,25	
	Zimmer 2 (vorne/ rechts)	w			16,08	
	Badezimmer mit WC	w			6,14	
	Küche	w			9,89	
	Durchgangszimmer	w			9,57	
	Diele	w			3,71	
	Eingangsbereich (Windfang)	w			8,30	
	Zimmer 3 (Anbau hinten, links)	w			11,08	
	Zimmer 4 (Anbau hinten, rechts)	w			3,42	
<i>- Erweiterungsbau -</i>						
	Zimmer 8 mit Küche	w			44,92	
	Gäste-WC	w			2,55	
	Eingangsdiele	w			5,06	
	Terrasse (25,0 v.H. angesetzt)	w			6,00	
<b>Summe WFL "EG"</b>					<b>140,97</b>	
<b>Wohnfläche "DG"</b>						
<i>- Altbau -</i>						
	Zimmer 5 (hinten)	w			13,48	
	Zimmer 6 (vorne/ links)	w			7,10	
	Zimmer 7 (vorne/ rechts)	w			8,72	
	Diele	w			6,94	
<i>- Erweiterungsbau -</i>						
	Zimmer 9 (vorne/ links)	w			14,58	
	Zimmer 10 (vorne/ rechts)	w			12,30	
	Zimmer 10 (hinten/ rechts)	w			7,52	
	Badezimmer	w			3,97	
	Diele	w			2,99	
Spitzboden	Abstellraum (25,0 v.H. angesetzt)	w			1,40	
<b>Summe WFL "DG"</b>					<b>79,00</b>	
<b>Gesamte WFL</b>				<b>327,9</b>	<b>219,97</b>	<b>0,67</b>

Grundstücksausnutzung	
Grundstücksgröße (Buch-/ Baugrundstück)	678 m <sup>2</sup>
GR [m <sup>2</sup> ]	Gesamt 181,1 m <sup>2</sup>
GRZ	0,27 = 181,1 m <sup>2</sup> / 678 m <sup>2</sup>

## Abkürzungen/ Erläuterungen

BGF	Brutto-Grundfläche (Regelfall - R)
GR	Gebäude-Grundfläche
NFF	Nutzflächenfaktor (WF / BGF)
w	wohnwirtschaftliche Nutzung
WFL	Wohnfläche (gemäß eigenes Aufmass; eigene Berechnungen)



## Ermittlung von Standardstufe und Kostenkennwert

- Bauteil A: Hauptgebäude -

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		0,5	0,5			23 %
Dach		1				15 %
Fenster und Außentüren			1			11 %
Innenwände und -türen		0,75	0,25			11 %
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11 %
Fußböden			1			5 %
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9 %
Heizung			1			9 %
Sonstige technische Ausstattung			0,5	0,5		6 %
<b>Summe:</b>	0	2,75	5,25	1	0	100 %
<b>gewogene Standardstufe:</b>			<b>2,81</b>			

Kostenkennwerte für Gebäudeart in [€/ m <sup>2</sup> BGF]:	1.21	790 €	875 €	1.005 €	1.215 €	1.515 €
--	------	-------	-------	---------	---------	---------

Außenwände	$(0,5 \times 23\% \times 875 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF})$ $+ (0,5 \times 23\% \times 1.005 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF})$	= 216,20 €/ m <sup>2</sup> BGF
Dach	$1,0 \times 15\% \times 1.005 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF}$	= 131,25 €/ m <sup>2</sup> BGF
Fenster und Außentüren	$1,0 \times 11\% \times 1.005 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF}$	= 110,55 €/ m <sup>2</sup> BGF
Innenwände und -türen	$(0,75 \times 11\% \times 875 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF})$ $+ (0,25 \times 11\% \times 1.005 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF})$	= 99,83 €/ m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$(0,5 \times 11\% \times 875 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF})$ $+ (0,5 \times 11\% \times 1.005 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF})$	= 103,40 €/ m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	$1,0 \times 5\% \times 1.005 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF}$	= 50,25 €/ m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	$(0,5 \times 9\% \times 1.005 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF})$ $+ (0,5 \times 9\% \times 1.215 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF})$	= 99,90 €/ m <sup>2</sup> BGF
Heizung	$1,0 \times 9\% \times 1.005 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF}$	= 90,45 €/ m <sup>2</sup> BGF
Sonstige technische Ausstattung	$(0,5 \times 6\% \times 1.005 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF})$ $+ (0,5 \times 6\% \times 1.215 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF})$	= 66,60 €/ m <sup>2</sup> BGF
<b>Kostenkennwert (Summe):</b>		<b>= 968,43 €/ m<sup>2</sup> BGF</b>



## Ermittlung von Standardstufe und Kostenkennwert

- Bauteil B: Anbauten -

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		0,5	0,5			23 %
Dach		1				15 %
Fenster und Außentüren			1			11 %
Innenwände und -türen		0,75	0,25			11 %
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11 %
Fußböden			1			5 %
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9 %
Heizung			1			9 %
Sonstige technische Ausstattung			0,5	0,5		6 %
<b>Summe:</b>	0	2,75	5,25	1	0	100 %
<b>gewogene Standardstufe:</b>			<b>2,81</b>			

Kostenkennwerte für Gebäudeart in [€ / m <sup>2</sup> BGF]:	<b>1.23</b>	<b>920 €</b>	<b>1.025 €</b>	<b>1.180 €</b>	<b>1.420 €</b>	<b>1.775 €</b>
--	-------------	--------------	----------------	----------------	----------------	----------------

<b>Außenwände</b>	$(0,5 \times 23\% \times 1.025 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF})$ $+ (0,5 \times 23\% \times 1.180 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF})$	= 253,58 €/ m <sup>2</sup> BGF
<b>Dach</b>	$1,0 \times 15\% \times 1.025 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF}$	= 153,75 €/ m <sup>2</sup> BGF
<b>Fenster und Außentüren</b>	$1,0 \times 11\% \times 1.180 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF}$	= 129,80 €/ m <sup>2</sup> BGF
<b>Innenwände und -türen</b>	$(0,75 \times 11\% \times 1.025 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF})$ $+ (0,25 \times 11\% \times 1.180 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF})$	= 117,01 €/ m <sup>2</sup> BGF
<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	$(0,5 \times 11\% \times 1.025 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF})$ $+ (0,5 \times 11\% \times 1.180 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF})$	= 121,28 €/ m <sup>2</sup> BGF
<b>Fußböden</b>	$1,0 \times 5\% \times 1.180 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF}$	= 59,00 €/ m <sup>2</sup> BGF
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	$(0,5 \times 9\% \times 1.180 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF})$ $+ (0,5 \times 9\% \times 1.420 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF})$	= 117,00 €/ m <sup>2</sup> BGF
<b>Heizung</b>	$1,0 \times 9\% \times 1.180 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF}$	= 106,20 €/ m <sup>2</sup> BGF
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	$(0,5 \times 6\% \times 1.180 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF})$ $+ (0,5 \times 6\% \times 1.420 \text{ €/ m}^2 \text{ BGF})$	= 78,00 €/ m <sup>2</sup> BGF
<b>Kostenkennwert (Summe):</b>		<b>= 1135,61 €/ m<sup>2</sup> BGF</b>