

Dipl. Ing. Architekt Rüdiger Meier

Sachverständiger für Immobilienbewertung



Mitglied im Bundesverband BVS in Hamburg und Schleswig-Holstein

Mitglied der Architektenkammer Hamburg

Rüdiger Meier . Postfach 670 107 . D-22341 Hamburg

Amtsgericht Hamburg - Wandsbek

Schädlerstrasse 28
D-22041 Hamburg

Wensenbalken 34
D-22359 Hamburg

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

Datum: 24.06.2025
Az.: 717 K 48/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem **Einfamilienhaus bebaute Grundstück**
in 22045 Hamburg, Sonnenredder 68



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
08.05.2025 ermittelt mit rd.

525.000,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus 54 Seiten zzgl. 10 Anlagen mit insgesamt 51 Seiten.
Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersicht der wesentlichen Objektdaten	4
2	Allgemeine Angaben	6
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	6
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	9
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	11
3.1	Lage	11
3.1.1	Großräumige Lage	11
3.1.2	Kleinräumige Lage	12
3.2	Gestalt und Form	12
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	13
3.4	Privatrechtliche Situation	13
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	14
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	14
3.5.2	Bauplanungsrecht	14
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	14
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	15
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	15
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	15
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	16
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	16
4.2	Einfamilienhaus	16
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	16
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	17
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	17
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	18
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	19
	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	19
4.2.6	Wohnhaus	19
4.2.7	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	20
4.3	Nebengebäude.....	20
4.4	Außenanlagen.....	20
5	Ermittlung des Verkehrswerts	21
5.1	Grundstücksdaten	21

5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	21
5.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	21
	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	21
5.2.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	21
5.2.3	Zu den herangezogenen Verfahren	22
	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	22
5.3	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	23
5.3.1	Anwendbare Verfahren	23
5.4	Bodenwertermittlung	24
6	Vergleichswertermittlung	25
6.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	25
6.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	26
6.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	28
6.4	Vergleichswert.....	29
6.4.1	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	30
7	Sachwertermittlung	31
7.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	31
7.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	32
7.2.1	Sachwertberechnung	34
7.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung	35
8	Ertragswertermittlung	41
8.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	41
8.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	42
8.3	Ertragswertberechnung.....	44
8.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	45
9	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	48
9.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	48
9.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	48
9.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	48
9.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	49
10	Verkehrswert	50
11	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung	51
12	Verzeichnis der Anlagen	54

1 Übersicht der wesentlichen Objektdaten

Gebäudeart	Wohnhaus, Einfamilienwohnhaus, unterkellert, ca. 1-geschossig, Massivbau, Sattel- oder Giebeldachkonstruktion, Eindeckung mit Betondachsteinen, Fassade Mauerwerk, Putz, Anstrich o.ä.
Einheiten	insgesamt 1 Wohneinheit
Baujahr	ca. 1956
Wohnfläche	Wohnhaus im EG / DG gesamt = ca. 134,28 m ²
Vermietungssituation	Objekt ist leerstehend
Ausstattung	überwiegend einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard, Bad EG mit Badewanne, WC / Spülkasten und Waschbecken; WC DG mit WC / Spülkasten und Waschbecken; Fußbodenbeläge überwiegend Kleinmosaik, Holzdielen, Teppich / Textilbelag, PVC o.ä., Wände und Decken überwiegend Putz mit Anstrich, Tapeten, Holzverkleidungen, Raufasertapeten mit Anstrich, Fliesen o.ä.; Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, tlw. Dachflächenfenster; Holztüren mit Holzzargen o.ä.
Heizungsart	Gas-Zentralheizung, Platten- oder Rippenheizkörper, teilweise Thermostatventilen, Warmwasser über Durchlauferhitzer o.ä.
Energieausweis	nicht vorhanden
Grundstücksgröße	735 m ²
Nebengebäude	massives Gartenhaus, rückwärtig

Besonderheiten

Bewertungsobjekt ist leerstehend

Unterhaltungsstau / Modernisierungsbedarf

Feuchtigkeitsschäden / Befall von Schimmelpilz / Ausblühungen vorhanden

Rissbildungen vorhanden

Energieausweis liegt nicht vor

keine Baulasten vorhanden

keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch Abt. II vorhanden

Nebengebäude vorhanden

Wertermittlung

Ertragswert 522.000,00.- €

Vergleichswert 521.000,00.- €

Sachwert 532.000,00.- €

Bodenwert 488.000,00.- €

Verkehrswert 525.000,00.- €

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäude
Objektadresse:	Sonnenredder 68 D-22045 Hamburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Tonndorf-Lohe, Band 41, Blatt 1332, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Tonndorf, Flurstück 630, Fläche 735 m ²

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber und Eigentümer:	Amtsgericht Hamburg – Wandsbek Schädlerstraße 28 D-22041 Hamburg Auftrag vom 19.02.2025 (Eingang des Auftrags beim Sachverständigen)
Eigentümer:	Datenschutz : siehe gesonderte Angabe

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung / Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungstichtag:	08.05.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	08.05.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden. Hinweis Für die nicht zu besichtigenden oder nicht zugänglichen Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Antragstellerin mit Ehemann und Cousin sowie der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- amtlicher Grundbuchauszug vom 06.12.2023
- Informationen zum Planungsrecht durch das Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt, Fachamt Bauprüfung
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 08.01.2025
- Information zum rechtskräftig festgesetzten Einheitswert
- Verkehrswert Bericht vom 21.03.2024
- Baulastenauskunft vom 08.01.2025

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) aus der Bauakte
- Berechnung der Wohnfläche durch ein örtliches Aufmaß am Tag der Begehung
- Informationen aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht Hamburg
- Bodenrichtwertauskunft beim zuständigen Gutachterausschuss für Bodenrichtwerte Hamburg
- Informationen aus der Bauakte beim zuständigen Bauamt
- Informationen über den örtlichen Miet- und Grundstücksmarkt
- Informationen durch Internetrecherche (ImmobilienScout, Immonet etc.)
- Informationen durch Internetportal ONGEO bzw. WEBMAPS (Kartenmaterial)
- Informationen durch LBS-Immobilienmarktberichte
- Informationen durch ImmoWertReport
- Informationen durch IMV-Anzeigenauswertungen (Angebotsmieten, Angebotsverkaufspreise)
- Informationen zum Planungsrecht / Bebauungsplan
- Informationen zum Bebauungsplanverfahren Tonndorf 36
- Informationen durch ImmoMarkt- & StandortReport
- Informationen durch geoport: on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien

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

- Allgemeine Informationen zum Objekt
- Bauzeichnung
- Wohnfläche ohne Dachgeschoss
- Marktpreisermittlung durch Makler vom 21.03.2024
- Informationen zum Bebauungsplanverfahren Tonndorf 36

Von der Antragsgegnerin wurden keine Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Präambel zu Mängel- / Schadensbeurteilung:

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich vorliegend um ein Verkehrswertgutachten und kein Bauschaden-gutachten handelt. Demnach wurden Baumängel und -schäden etc. nur soweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und augenscheinlich erkennbar waren.

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

Insoweit sind die in einem Verkehrswertgutachten angegebenen Kosten nur pauschal in Anlehnung an Erfahrungswerte und einschlägigen Baukostentabellen und in dem beim Ortstermin augenscheinlichen Ausmaß berücksichtigt. Sie sind daher auf keinen Fall als Grundlage bzw. Kostenvorschläge für weitere Planungen geeignet. Es werden insbesondere keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich möglicher Ursachen für die aufgezählten Unterhaltungsrückstände bzw. Schäden durchgeführt. Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, nicht jedoch in einem Verkehrswertgutachten. Mängel/Schäden sind nach § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV zu berücksichtigen, sie haben aber nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen von vorhandenen Mängeln und / oder Schäden sowie deren Wertminderung auf den Verkehrswert – sofern vorhanden - nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlich Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen. Auch für Bereiche, wo keine offensichtlichen Baumängel und / oder Schäden, Kontaminationen etc. ersichtlich waren, wird aufgrund der vorgenannten Ausführungen, für die Mangelfreiheit des bewerteten Objekts von dem Sachverständigen keine Gewähr übernommen.

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

Hinweise zur Beurteilung von Rechtsfragen etc.:

Im Zuge der Verkehrswertermittlung werden vom Sachverständigen Einschätzungen u.a. zur Qualifizierung des Entwicklungszustandes, zum Baurecht, zur Nachhaltigkeit von Mieterträgen etc. (insbesondere nach Maßstäben der ImmoWertV) vorgenommen. Dies begründet keine rechtliche Qualität in Sachen einer Aussicht oder gar eines Anspruchs z.B. auf die Zulassung eines Vorhabens (u.a. bei Neubebauung, Um-/Anbauten sowie Nutzungsänderungen). Ein Baurecht o.ä. kann nur aus den einschlägigen baurechtlichen Bestimmungen und nicht aus der Einschätzung eines Sachverständigen hergeleitet werden. Auch in Bezug auf mietrechtliche Belange sowie bei der Abwägung von Rechten / Lasten etc. sichert die Einschätzung des Sachverständigen im Zuge der Verkehrswertermittlung, keinen rechtlichen Anspruch. Rechtsfragen zu klären gehört nicht zum Aufgabengebiet eines Sachverständigen – hierzu sind entsprechende Behörden oder Juristen berechtigt.

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Antragstellerin war am durch den Sachverständigen bestimmten Tag der Ortsbesichtigung anwesend; das Objekt konnte von innen besichtigt werden.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude wurde ca. 1956 in massiver Bauweise erstellt und verfügt überwiegend über einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard mit ca. 134 m² Wohnfläche. Der ursprüngliche eingeschossige Bau wurde nach Erstellung ein paar Jahre später mit einer Dachgeschoßaufstockung ergänzt. Das Gebäude wurde energetisch nicht wesentlich modernisiert.

Des Weiteren verfügt das Bewertungsobjekt über ein Gartenhaus (Nebengebäude) im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Das Bewertungsobjekt befand sich am Tag der Ortsbegehung teilweise in einem normalen Unterhaltungszustand; teilweise war Unterhaltungsstau und Modernisierungsbedarf vorhanden. Dieser bezieht sich überwiegend auf Ergänzung von Fußbodenleisten, das Anbringen einer Absturzsicherung und eines Handlaufs Bereich Kelleraußentreppe. Im Bereich der Geschoßtreppen sind teilweise keine Absturzsicherungen vorhanden.

Teilweise waren Feuchtigkeitsschäden / Ausblühungen in Kellerwandbereichen feststellbar; in einigen Wand- und Deckenbereichen war Befall von Schimmelpilz erkennbar. Vorgenannte Bereiche sind entsprechend zu sanieren.

In Teilbereichen von Wänden / Decken / Außentreppen rückwärtig sind Rissbildungen feststellbar; diese sind entsprechend zu bearbeiten. Aufgrund der genannten Rissbildungen ist erkennbar, dass es in diesen Teilbereichen zu Setzungen, Bauteilspannungen o.ä. gekommen ist. Die Schadensursache konnte im Rahmen der Begehung jedoch nicht zweifelsfrei festgestellt werden.

Die Verglasungen des rückwärtigen Balkons (Verandadach) sind überwiegend defekt und fachgerecht zu erneuern.

Der Gartenbereich / Grundstücksbereich befindet sich in Teilbereichen in einem leicht vernachlässigten Zustand; dieser ist insgesamt zu überarbeiten.

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

Die Antragstellerin teilt mit, dass die Gasheizung ca. 2003 erneuert wurde. Zudem wurde auf das Verandadach eine neue Schweißbahn in ca. 2022 aufgebracht. Im rückwärtigen Grundstücksbereich wurde in den 90er Jahre eine Schwengelpumpe installiert. Teilweise wurden Fenster ca. 2002 erneuert. Die Altschäden an Durchfeuchtungen im Dachbereich Veranda stammen aus ca. 2022 und wurden durch das Aufbringen der Schweißbahn (siehe oben) behoben. Die Veranda-Außentür ist mit einem elektr. Rollladen ausgestattet; hier wurde der Motor in ca. 2022 erneuert. Ansonsten erfolgten keine wesentlichen Modernisierungen.

Es wird mitgeteilt, dass Schichtwasser vorhanden ist. Vorgenannte Pumpe war bis ca. 2018 benutzbar.

In Abteilung II des Grundbuchs von Tonndorf-Lohe sind keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden.

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

Mieter/Miete Pacht/Pächter	Wohnhaus ist leerstehend; Miete: z.Zt.: keine Mieteinnahmen;
Baukostenvorschüsse	nicht bekannt
Mietkautionen	keine bekannt
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	nicht bekannt
Gewerbebetrieb :	nicht vorhanden
Maschinen Betriebseinrichtungen :	nicht vorhanden
Hausschwamm, Hausbock u. a. tierische Schädlinge :	Der Sachverständige begutachtete das zu bewertende Objekt zerstörungsfrei ; d.h. nicht zugängliche Bauteile oder Bauwerksbereiche konnten nicht in Augenschein genommen werden. Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen. Für vorgenannte Bereiche ist ein entsprechender Sachverständiger zu beauftragen. Verdacht auf Hausschwamm oder Befall von Hausbock konnte zum Begehungszeitpunkt augenscheinlich nicht festgestellt werden.
Investitionen/Modernisierungen geplante	keine bekannt
Investitionen/Modernisierungen zurückliegende	Heizungsanlage in 2003; Fenster tlw. in 2002; KG-Fenster vereinzelt 2004, Schweißbahn Verandadach 2022
Beanstandungen, baubeh. Beschränkungen	keine bekannt
baubehördliche Auflagen	keine bekannt
Baulasten	keine vorhanden siehe hierzu auch Gutachten Anlage 8
Verdacht auf ökologische Altlasten	nicht bekannt

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hamburg
Bezirk:	Altona
Ort und Einwohnerzahl:	Hansestadt Hamburg (ca. 1.863.000 Einwohner); Bezirk Wandsbek (ca. 455.000 Einwohner) Stadtteil Tonndorf (ca. 15.600 Einwohner)

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

nächstgelegene größere Städte:

Pinneberg (ca. 31 km entfernt)
Bad Oldesloe (ca. 42 km entfernt)
Ratzeburg (ca. 55 km entfernt)
Lübeck (ca. 61 km entfernt)
Lüneburg (ca. 64 km entfernt)
Itzehoe (ca. 68 km entfernt)
Neumünster (ca. 73 km entfernt)
Bad Segeberg (ca. 78 km entfernt)
Kiel (ca. 102 km entfernt)
Schwerin (ca. 104 km entfernt)
Wismar (ca. 119 km entfernt)
Bremen (ca. 135 km entfernt)
Hannover (ca. 169 km entfernt)
Berlin (ca. 281 km entfernt)

Landeshauptstadt Innenstadt:

Hamburg (ca. 12 km entfernt)

Bundesstraßen:

B 75 (ca. 7 km entfernt)
B 5 (ca. 7 km entfernt)
B 4 (ca. 9,5 km entfernt)
B 433 (ca. 12 m entfernt)
B 447 (ca. 14 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

AS-Jenfeld (ca. 2,5 km entfernt)
AS-Stapelfeld (ca. 9,5 km entfernt)
AS-Stellingen (ca. 16 km entfernt)
AS-Schnelsen Nord (ca. 19 km entfernt)

Bahnhof:

Regionalbahn Tonndorf (ca. 500 m entfernt)
U-Bahn Farmsen (ca. 2,5 km entfernt)
U-Bahn Wandsbek Markt (ca. 5 km entfernt)
Hamburg Hauptbahnhof (ca. 9,5 km entfernt)

Flughafen:

Hamburg Fuhlsbüttel (ca. 12 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

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

Nächstgelegene Infrastruktureinrichtungen (Luftlinie)

Bildungseinrichtungen

(Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schule)
in ca. 450 m bis ca. 1.900 m erreichbar

Nahversorgungseinrichtungen

(Bäckerei, Lebensmittelladen, Supermarkt, Einkaufszentrum, Kaufhaus, Drogerie, Bekleidungsgeschäft, Frisör, Arzt, Apotheke, Bank, Post, Spiel-/ Sportplatz, Park-/ Grünfläche)
in ca. 100 m bis ca. 2 km erreichbar

Verkehr

(Bushaltestelle, U-Bahn, S-Bahn, Bahn Regionalverkehr, internationaler Flughafen)
in ca. 200 m bis ca. 9 km entfernt

Nächstgelegene Störquelle

Funkmast ca. 2 km entfernt;
Hochspannungsmast ca. 550 m entfernt

Mögliche Beeinträchtigungen

(Fluglärm, Schienenlärm, Straßenlärm) nicht vorhanden

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

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

Beeinträchtigungen:

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

benachbarte, störende Betriebe und Gebäude:
nicht bekannt

Topografie:

überwiegend eben; Vorgarten mit nordwestlicher Ausrichtung; rückwärtiger Gartenbereich mit südöstlicher Ausrichtung

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 5)

Straßenfront Sonnenredder:

ca. 16 m;

mittlere Tiefe:

ca. 45 m;

mittlere Breite:

ca. 16 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 735 m²;

Bemerkungen:

annähernd rechteckige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

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

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein amtlicher Grundbuchauszug vom 06.12.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Tonndorf-Lohe, Band 41 Blatt 1332 keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herrschvermerke:	keine vorhanden
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Sollten dennoch diesbezügliche Besonderheiten vorhanden sein, sind diese zu prüfen und ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 08.01.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Hinweis: siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 8

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

3.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Tonnendorf 23, in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung von 1977 in der geltenden Fassung im Wesentlichen, folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet;
II = 2 Vollgeschosse (max.);
o offene Bauweise
Baugrenzen / Bautiefe max. 18 m;
Einzel- und Doppelhäuser zulässig;
max. 2 Wohneinheiten
GRZ 0,20 / GFZ 0,50

Hinweis: siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 9

Innenbereichssatzung: nicht bekannt

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: nicht bekannt

Verfügungs- und Veränderungssperre: nicht bekannt

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

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

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

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

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

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

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 6);

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude / Einfamilienhaus und einem Nebengebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich keine Garagenstellplätze.

Das Objekt Einfamilienwohnhaus ist seit geraumer Zeit leerstehend.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	ca. 1956
Modernisierungen:	gemäß Informationen durch die Antragstellerin: Erneuerung Heizungsanlage ca. 2003; tlw. Erneuerung Fenster ca. 2002 / 2004; Dachabdichtung Verandadach ca. 2022 Historie gemäß Bauakte: ca. 1951 Bauantrag Wohnhaus (KG/EG) ca. 1954 Bauantrag Wohnhaus (mit DG) ca. 1956 Gartenhaus ca. 1956 Wohnhaus 1. Bauabschnitt, ca. 1956 Einbau Warmwasserheizung ca. 1972 Umstell. auf Zentralheizung Öl (von Kokscentralhgz.) ca. 1975 Sielanschluss ca. 2003 Tankstilllegung (3x1.100 Liter)
Flächen	die Wohnfläche beträgt rd. 134 m ² ;
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Eine diesbezügliche Baugenehmigung liegt nicht vor.
Außenansicht:	insgesamt Mauerwerk mit Rauhputz, Anstrich o.ä.

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

mit Kellerflur, Heizungsraum sowie mehreren Kellerräumen
lichte Raumhöhe ca. 2,00 m

Erdgeschoss:

mit Flur, Küche, Bad, Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Esszimmer und Veranda
lichte Raumhöhen ca. 2,39 m, Veranda ca. 2,62 m

Dachgeschoss:

mit Flur, WC, Abseite / Abstellen, Küche, 2 Zimmern sowie Verandadach-Terrasse
lichte Raumhöhe ca. 2,48 m

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente, Bodenplatte, Beton, Stahlbeton o.ä., gem. statischer Berechnung, gemäß Bauunterlagen
Keller:	Mauerwerk, ca. 34 cm
Umfassungswände:	Mauerwerk, ca. 34 cm
Innenwände:	tragende Innenwände: ca. 11,5 / 17,5 cm Mauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk o.ä.; nichttragende Innenwände: ca. 11,5 cm Kalksandsteinmauerwerk, Ständerwände (Leicht- bau) o.ä.
Geschossdecken:	Holzbalkendecke / Betondecke
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Betonstufen, untermauert o.ä.; Stufen ohne Belag, Handlauf einseitig <u>Veranda-Außentreppe:</u> Betonstufen, untermauert o.ä.; Stufen ohne Belag, Handlauf beidseitig <u>Kellertreppe:</u> Massive Konstruktion, Stufen mit Anstrich, Handlauf einseitig, Hinweis: Kopfhöhe von 2,00 m im Bereich 1.Stufe nicht vorhanden (Höhe ca. 1,82 m) <u>Geschosstreppe:</u> massive Konstruktion, Fertigstufen Kunststein o.ä.; mit Teppich belegt; Absturzsicherung und Handlauf vorhanden
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt,

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach mit Aufbauten,

Dachform:

Sattel- oder Giebeldachkonstruktion

Dacheindeckung:

Betondachstein, mit Dachrinnen und Regenfallrohren

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:

zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz;

Abwasserinstallationen:

Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation:

überwiegend einfache bis durchschnittliche, veraltete Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum mehrere Steckdosen; Beleuchtungskörper, Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Klingelanlage, Telefonanschluss, Schraubsicherungen o.ä.

Heizung:

Zentralheizung, mit gasförmigen Brennstoffen, Baujahr ca. 2003; Rippen- oder Flachheizkörper, teilweise mit Thermostatventilen

Lüftung:

keine besonderen Lüftungsanlagen
(herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung:

über Durchlauferhitzer

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

4.2.6 Wohnhaus

Bodenbeläge:	(schwimmender) Estrich, überwiegend Holzdielen, Kleinmosaik, Teppich / Textilbelag, PVC o.ä.
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, überwiegend mit Binderfarbenanstrich, Fliesen, Tapeten, Raufasertapeten mit Anstrich o.ä.
Deckenbekleidungen:	Deckenputz, Raufasertapeten mit Binderfarbenanstrich o.ä.
Fenster:	überwiegend Fenster aus Kunststoff, mit Doppelverglasung aus ca. 2002; Dachflächenfenster; Fenstertüren mit Rollläden (elektrischer Antrieb bzw. manuell bedienbar)
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststoff o.ä., mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> Füllungstüren aus Holzwerkstoffen; mit Schlössern und Beschlägen; Holzzargen o.ä.
sanitäre Installation:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, teilweise auf Putz, ausreichend vorhanden; <u>Bad-Erdgeschoss:</u> 1 eingebaute Badewanne, 1 WC / Spülkasten (oben), 1 Waschbecken; helle Sanitärobjekte o.ä. <u>WC-Dachgeschoss:</u> 1 WC / Spülkasten, 1 Waschbecken; Helle, tlw. farbige Sanitärobjekte o.ä.
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	Einbauküche, ca. 20 Jahre alt; mit Unter- und Oberschränken, Arbeitsplatte, Ceran-Kochfeld mit Backofen, Spüle, Geschirrspüler, Kühlschrank, Abzugshaube ohne weitere Wertbeeinflussung
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden / Ausblühungen Kellerwände, Verandabereich, Rissbildungen Wand- u. Deckenbereiche; Treppenbereiche außen rückwärtig
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, individuell
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung

4.2.7 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Dachgaube, Veranda-Balkon, Kelleraußentreppe, Verandatreppe
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden / Rissbildungen wie vor
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist tlw. normal. Es besteht teilweise Unterhaltungsstau, teilweise Renovierungs- und Modernisierungsbedarf.

4.3 Nebengebäude

Stallgebäude / Gartenhaus

Baujahr ca. 1956, massive Bauweise, Holztür, Einfachfenster, Satteldachkonstruktion, Eindeckung mit Betondachsteinen, Betonboden ohne Belag, Wände innen verputzt, Anstrich o.ä.

4.4 Außenanlagen

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

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück in D-22045 Hamburg, Sonnenredder 68 zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
Tonndorf-Lohe	41	1332	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Tonndorf		630	735 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

5.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

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

5.2.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

5.2.3 Zu den herangezogenen Verfahren

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

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

- den örtlichen Verhältnissen,
 - der Lage und
 - des Entwicklungszustandes gegliedert
- und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
 - der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
 - der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

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

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

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

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

5.3 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

5.3.1 Anwendbare Verfahren

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

Vergleichswertverfahren

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

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

Zudem stehen sowohl

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

als auch

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

zur Verfügung.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

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

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

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

5.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **644,94 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	800 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.05.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	735 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	644,94 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	08.05.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	644,94 €/m ²	
Fläche (m ²)	800	735	× 1,030	gemäß Gutachterausschuss
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	664,29 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	664,29 €/m²	
Fläche	×	735 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	488.253,15 € <u>rd. 488.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2025 insgesamt **488.000,00 €**.

6 Vergleichswertermittlung

6.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

6.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

Zu-/Abschläge

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

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

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

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		08.05.2025	× 1,000	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lagefaktor		$(630/630)^{0,6798}$	× 1,000	= 5.355,00 €/m ²
Altersfaktor		Alter > 30 Jahre	× 1,000	
Baujahr		1950-1959	× 0,913	= 4.889,11 €/m ²
Grundstücksgröße		$(0,9109+0,0001485 \times 735)$	× 1,020	= 4.986,89 €/m ²
Keller	nein	ja	× 1,042	= 5.196,34 €/m ²
Garage	nein	nein	× 1,000	
Wohnfläche		$(134,28/120)^{-0,2855}$	× 0,968	= 5.030,06 €/m ²
Standardstufe		0,8452+0,0516x2,4	× 0,969	= 4.874,13 €/m ²
Ecklage			× 1,000	
Wohnungszahl			× 1,000	
Einbauküche	nein	veraltet	× 1,000	
Geschossfaktor		1,00	× 1,000	
Fußbodenheizung	nein	nein	× 1,000	
Solarenergie	nicht vorhanden	nicht vorhanden	× 1,000	
Rechtsform		Volleigentum	× 1,000	
Stellungsfaktor		EFH, freistehend	× 1,000	
Stadtteil		Tonndorf	× 0,918	= 4.474,45 €/m ²
Aktualisierung		01.01.2025	× 1,029	= 4.604,20 €/m ²
			× 0,00	
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 4.604,20 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– €/m ²	
insgesamt – €/m ²				
vorläufiger relativer Vergleichswert des Grundstücks			= 4.604,20 €/m²	

6.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	4.604,20 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	+ 0 €/m ²	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	= 4.604,20 €/m ²	
Wohnfläche [m ²]	× 134,28 m ²	
Zwischenwert	= 618.253,19 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 618.253,19 €	
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	- 61.825,20 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 556.426,78 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 35.000,00 €	E4
Vergleichswert	= 521.426,78 € rd. <u>521.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 08.05.2025 mit rd. **521.000,00 €** ermittelt.

6.4.1 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

E3

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

Zinsniveau, Preisrückgänge, weniger staatliche Förderung, staatliche Sanierungsauflagen, hohe Energiepreise, Inflation, geringes Wirtschaftswachstum etc.

Zu-/Abschläge vom vorl. Vergleichswert

prozentual

Bezeichnung	Prozent von 618.251,98	Wert
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21	-10%	-61.825,20 €
Summe		-61.825,20 €

E4

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten • Feuchtigkeitsschäden Kellerwände und Verandabereich, Rissbildungen Wandbereiche und Kelleraußentreppe, Brüstung Veranda DG, Schimmelpilzbefall	-35.000,00 €
Summe	-35.000,00 €

7 Sachwertermittlung

7.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

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

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienwohnhaus	Nebengebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.770,00 €/m² WF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	134,28 m²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	15.000,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	252.675,60 €	
Baupreisindex (BPI) 08.05.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	473.008,72 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	473.008,72 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		18 Jahre	
• prozentual		77,50 %	
• Faktor	x	0,225	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	106.426,96 €	2.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		108.426,96 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	3.252,81 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	111.679,77 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	488.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	599.679,77 €
Sachwertfaktor	x	1,05
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	62.966,38 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	566.697,38 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	35.000,00 €
Sachwert	=	531.697,38 €
	rd.	532.000,00 €

7.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	60,0 %	40,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995) o.ä.
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995) o.ä.
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden; Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995) o.ä.
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen o.ä.
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen o.ä.
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung o.ä.
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung o.ä.
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten o.ä.
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest o.ä.
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel o.ä.
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen o.ä.
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen o.ä.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	1.505,00	0,0	0,00
2	1.670,00	60,0	1.002,00
3	1.920,00	40,0	768,00
4	2.310,00	0,0	0,00
5	2.900,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.770,00 gewogener Standard = 2,4			

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

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 1.770,00 €/m² WF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Objektgröße × 1,000

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	1.770,00 €/m ² WF
	rd.	1.770,00 €/m ² WF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) Kelleraußentreppe, Dachgaube, Verandadachbalkon, Verandatreppe	15.000,00 €
Summe	15.000,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (108.426,96 €)	3.252,81 €
Summe	3.252,81 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1956 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

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

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		2,0	0,0	

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1956 = 69$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 69 \text{ Jahre} = 11$ Jahren)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 18 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1963.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Zinsniveau, Preisrückgänge, weniger staatliche Förderung, staatliche Sanierungsauflagen, hohe Energiepreise, Inflation, geringes Wirtschaftswachstum etc.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -10,00 % von (629.663,76 €)	-62.966,38 €
Summe	-62.966,38 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-35.000,00 €
• Feuchtigkeitsschäden Kellerwände und Verandabereich, Rissbildungen Wandbereiche und Kelleraußentreppe, Brüstung Veranda DG, Schimmelpilzbefall	-35.000,00 €
Summe	-35.000,00 €

8 Ertragswertermittlung

8.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus	1	Wohnen EG	134,28		14,00	1.879,92	22.559,04
Summe			134,28	-		1.879,92	22.559,04

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **22.559,04 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung) – **2.690,10 €**

jährlicher Reinertrag = **19.868,94 €**

Reinertragsanteil des Bodens
2,25 % von 488.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) – **10.980,00 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen = **8.888,94 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)
bei LZ = 2,25 % Liegenschaftszinssatz
und RND = 18 Jahren Restnutzungsdauer × **14,668**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen = **130.382,97 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + **488.000,00 €**

vorläufiger Ertragswert = **618.382,97 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge – **61.838,30 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert = **556.544,67 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – **35.000,00 €**

Ertragswert	=	521.544,67 €
	rd.	522.000,00 €

8.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohrertrag

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

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

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 134,28 m ² × 14,00 €/m ²	1.879,92 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	451,18 €
Summe		2.690,10 €

Liegenschaftszinssatz

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

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

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Zinsniveau, Preisrückgänge, weniger staatliche Förderung, staatliche Sanierungsauflagen, hohe Energiepreise, Inflation, geringes Wirtschaftswachstum etc.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -10,00 % von (618.382,97 €)	-61.838,30 €
Summe	-61.838,30 €

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-35.000,00 €
Feuchtigkeitsschäden Kellerwände und Verandabereich, Rissbildungen Wandbereiche und Kelleraußentreppe, Brüstung Veranda DG, Schimmelpilzbefall	-35.000,00 €	
Summe		-35.000,00 €

9 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

9.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

9.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

9.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Vergleichswert wurde mit	rd. 521.000,00 € ,
der Sachwert mit	rd. 532.000,00 €
und der Ertragswert mit	rd. 522.000,00 €

ermittelt.

9.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

- **geeigneten Vergleichsfaktoren**

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

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

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

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

Insgesamt erhalten somit

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[532.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 522.000,00 \text{ €} \times 0,600 + 521.000,00 \text{ €} \times 0,900] \div 2,400 = \text{rd. } \mathbf{525.000,00 \text{ €}}$.

10 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück in D-22045 Hamburg, Sonnenredder 68

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Tonndorf-Lohe	1332	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Tonndorf		630

wird zum Wertermittlungstichtag 08.05.2025 mit rd.

525.000,00 €

in Worten: fünfhundertfünfundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

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

Hamburg, den 26. Juni 2025

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

11 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen.

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

- Leistungsabgrenzung -

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**
 Flur Flurstücksnummer **630**

in **Hamburg, Sonnenredder 68**
 Wertermittlungstichtag: **08.05.2025**

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	663,95	735,00	488.000,00	
Summe:			663,95	735,00	488.000,00	

Objektdaten								
Grundstücks- teil	Gebäude- bezeich- nung / Nut- zung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [ca.m²]	Baujahr ca.	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Einfamilien- wohnhaus			134,28	1956	80	18	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Gesamtfläche	22.559,04	2.690,10 € (11,92 %)	2,25	1,05	

Relative Werte

relativer Bodenwert: 3.634,20 €/m² WF/NF
 relative besondere objektspezifische Grundstücksmerk-
 male: -260,65 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert: 3.909,74 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag: 23,27
Verkehrswert/Reinertrag: 26,42

Ergebnisse

Ertragswert: 522.000,00 €
 Sachwert: 532.000,00 €
 Vergleichswert: 521.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert): 525.000,00 €
 Wertermittlungstichtag: 08.05.2025

Bemerkungen: Einfamilienhaus mit Nebengebäude, leerstehend, Unterhaltungsstau und Modernisierungsbedarf, Feuchtigkeitsschäden, Rissbildungen, Schimmelpilzbefall, keine Baulasten, kein Energieausweis

12 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotos
- Anlage 1a: Luftbild
- Anlage 2: Überregionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Regionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten
- Anlage 7: Wohnflächenberechnung
- Anlage 8: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 9: Bebauungsplan

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

Anlage 1: Fotos

Seite 1 von 19



Bild 1: unmittelbare Umgebung



Bild 2: Ansicht von der Straße



Bild 3: rückwärtige Ansicht Wohnhaus



Bild 4: rückwärtige Teilansicht Wohnhaus

Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 19



Bild 5: rückwärtige Ansicht Wohnhaus



Bild 6: Gartenbereich straßenseitig



Bild 7: Gartenbereich rückwärtig



Bild 8: Terrasse rückwärtig

Anlage 1: Fotos

Seite 3 von 19



Bild 9: Treppe Veranda rückwärtig



Bild 10: Eingangsbereich

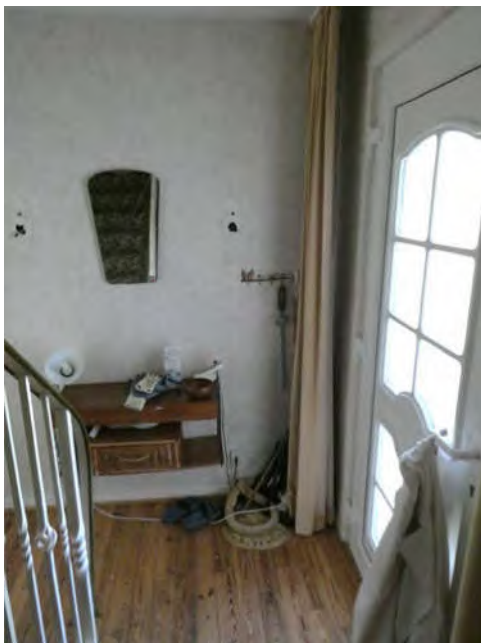


Bild 11: EG Flur

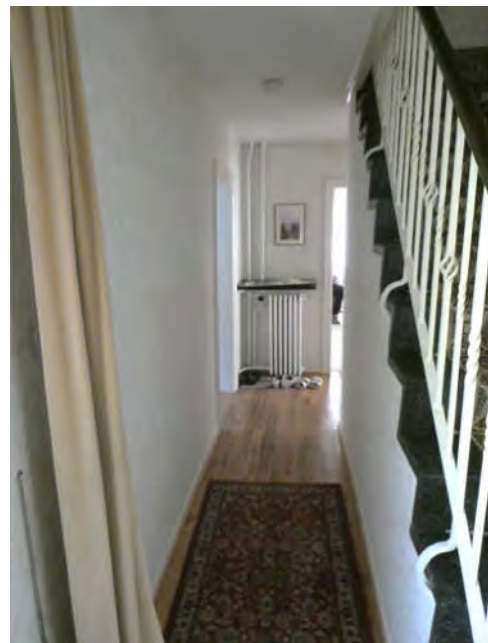


Bild 12: EG Flur

Anlage 1: Fotos

Seite 4 von 19

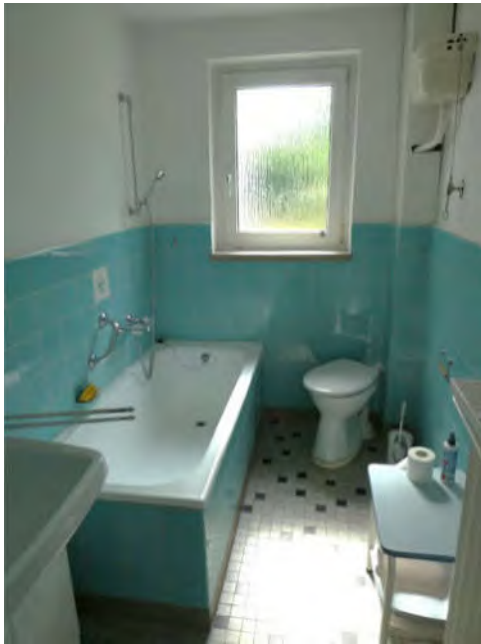


Bild 13: EG Bad

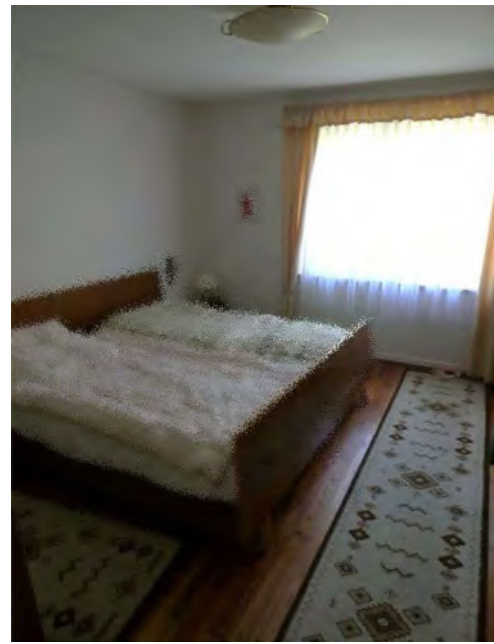


Bild 14: EG Schlafzimmer



Bild 15: EG Küche



Bild 16: EG Veranda

Anlage 1: Fotos

Seite 5 von 19



Bild 17: EG Veranda



Bild 18: EG Veranda Schimmelpilz



Bild 19: EG Veranda Rissbildung



Bild 20: EG Veranda Schimmelpilz

Anlage 1: Fotos

Seite 6 von 19



Bild 21: EG Veranda Rissbildung



Bild 22: EG Wohnzimmer



Bild 23: EG Esszimmer



Bild 24: EG Treppe in das DG

Anlage 1: Fotos

Seite 7 von 19



Bild 25: DG Flur

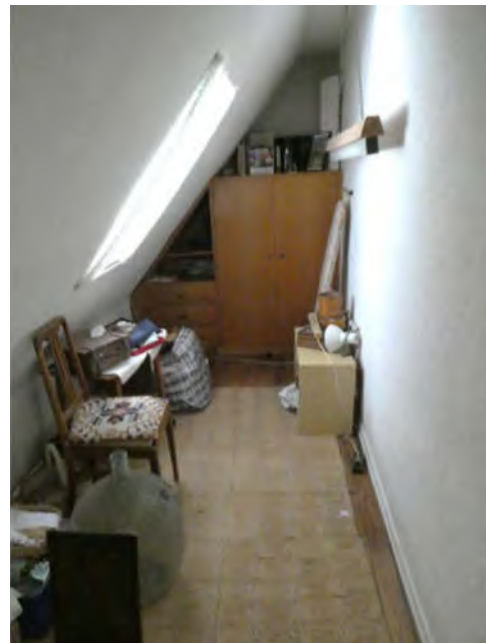


Bild 26: DG Abseite



Bild 27: DG Zimmer



Bild 28: DG Zimmer

Anlage 1: Fotos

Seite 8 von 19



Bild 29: DG Küche



Bild 30: DG Küche älterer Durchfeuchtungsschaden

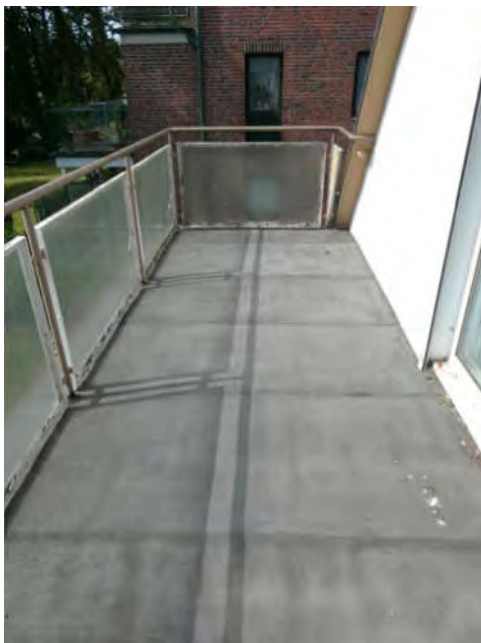


Bild 31: DG Balkon (Verandadach)



Bild 32: DG Balkon (Verandadach) Situation Verglasung

Anlage 1: Fotos

Seite 9 von 19



Bild 33: DG Balkon (Verandadach) Situation Verglasung



Bild 34: DG Balkon (Verandadach) wie vor



Bild 35: DG Balkon (Verandadach)



Bild 36: DG Balkon (Verandadach) Blick in den Garten

Anlage 1: Fotos

Seite 10 von 19



Bild 37: DG Balkon (Verandadach) Blick auf die Terrasse



Bild 38: DG WC



Bild 39: DG Blick in den Spitzboden



Bild 40: DG Blick in den Spitzboden

Anlage 1: Fotos

Seite 11 von 19



Bild 41: EG Treppe in den Keller



Bild 42: Kellerraum



Bild 43: KG Situation Ausblühungen



Bild 44: KG Situation Ausblühungen / Feuchtigkeitsschaden

Anlage 1: Fotos

Seite 12 von 19



Bild 45: KG Situation Ausblühungen



Bild 46: KG Situation Ausblühungen



Bild 47: Keller



Bild 48: Kellerraum

Anlage 1: Fotos

Seite 13 von 19



Bild 49: KG Situation Elektrik



Bild 50: KG Situation Elektrik

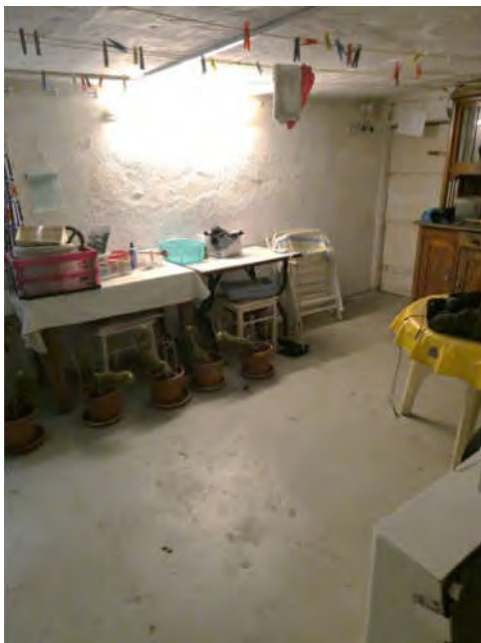


Bild 51: Kellerraum



Bild 52: KG Rissbildung

Anlage 1: Fotos

Seite 14 von 19



Bild 53: Kellerraum



Bild 54: KG Heizungsanlage / Warmwasserspeicher



Bild 55: KG Rissbildung



Bild 56: Keller

Anlage 1: Fotos

Seite 15 von 19



Bild 57: Keller Feuchtigkeitsschaden



Bild 58: Keller wie vor



Bild 59: Keller Feuchtigkeitsschaden



Bild 60: Keller

Anlage 1: Fotos

Seite 16 von 19



Bild 61: Keller Situation Fußboden



Bild 62: Keller (unterhalb Veranda)



Bild 63: Keller (unterhalb Veranda)



Bild 64: Keller (unterhalb Veranda) Feuchtigkeitsschaden

Anlage 1: Fotos

Seite 17 von 19



Bild 65: Keller (unterhalb Veranda) Feuchtigkeitsschaden



Bild 66: Keller (unterhalb Veranda) wie vor



Bild 67: Treppe Veranda rückwärtig Rissbildung



Bild 68: Treppe Veranda rückwärtig Rissbildung

Anlage 1: Fotos

Seite 18 von 19



Bild 69: Kelleraußentreppe rückwärtig Rissbildung



Bild 70: Kelleraußentreppe rückwärtig Rissbildung



Bild 71: Nebengebäude rückwärtig



Bild 72: Nebengebäude rückwärtig Blick in das Gebäude

Anlage 1: Fotos

Seite 19 von 19



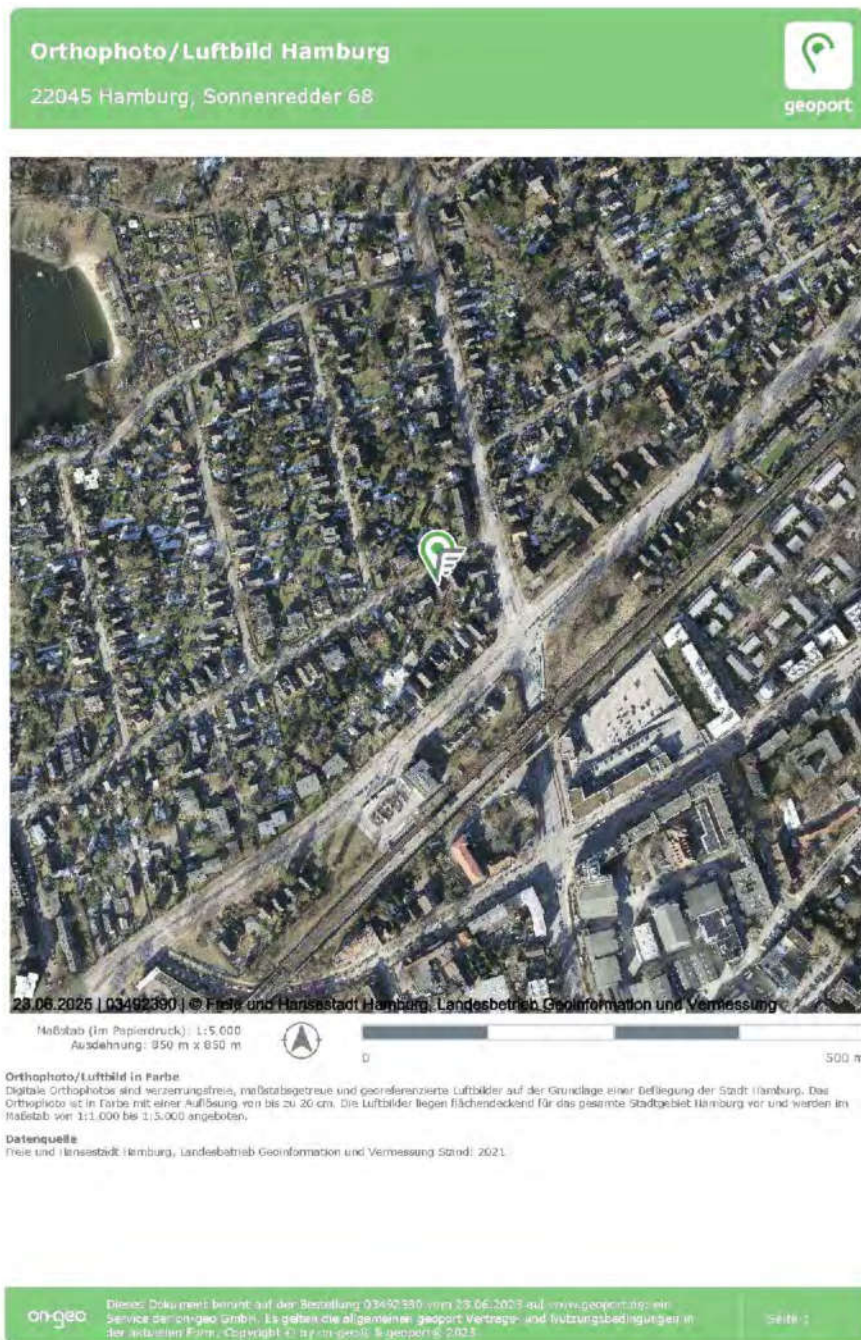
Bild 73: Nebengebäude rückwärtig, Blick in das Gebäude



Bild 74: Gartenbereich rückwärtig, Pumpe

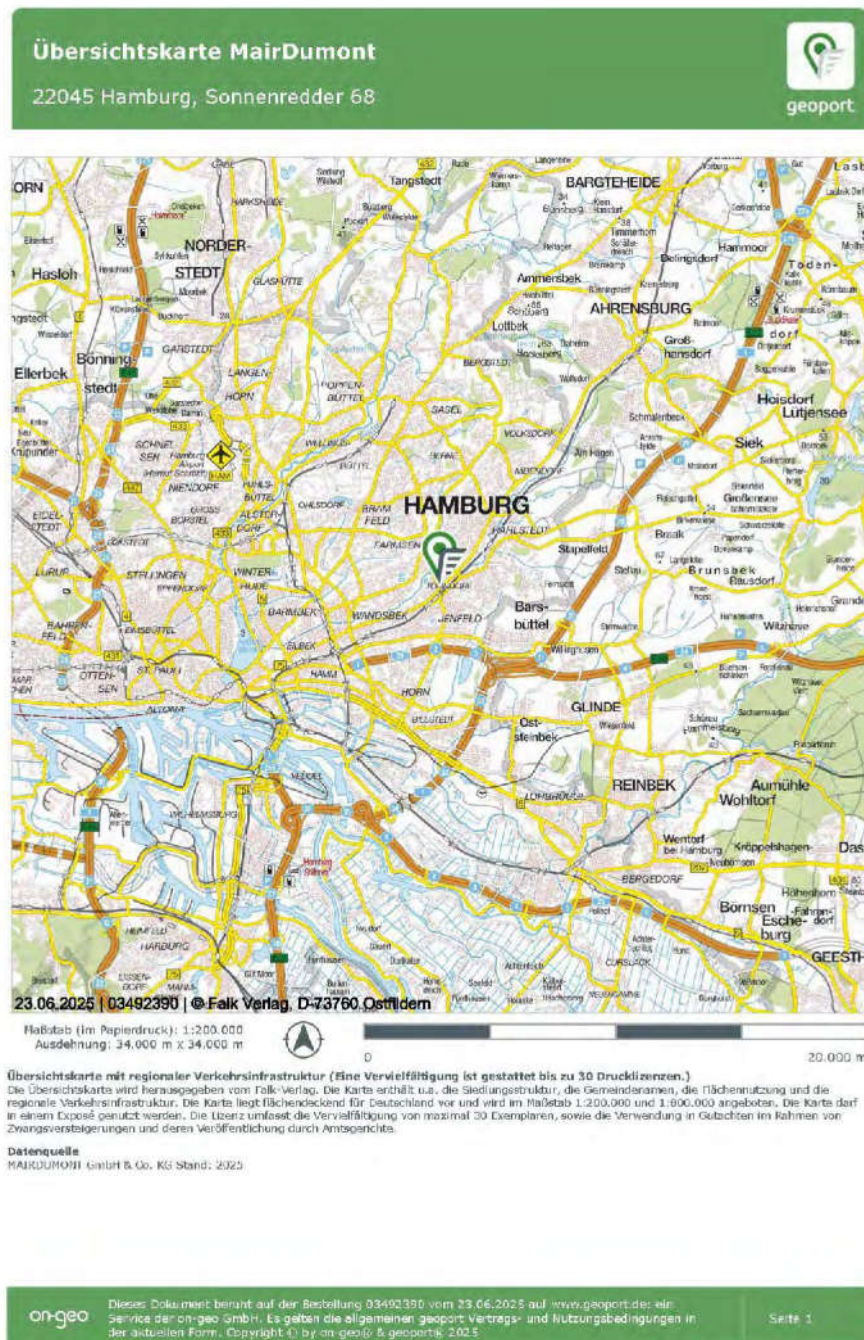
Anlage 1a: Luftbild

Seite 1 von 1



Anlage 2: Überregionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

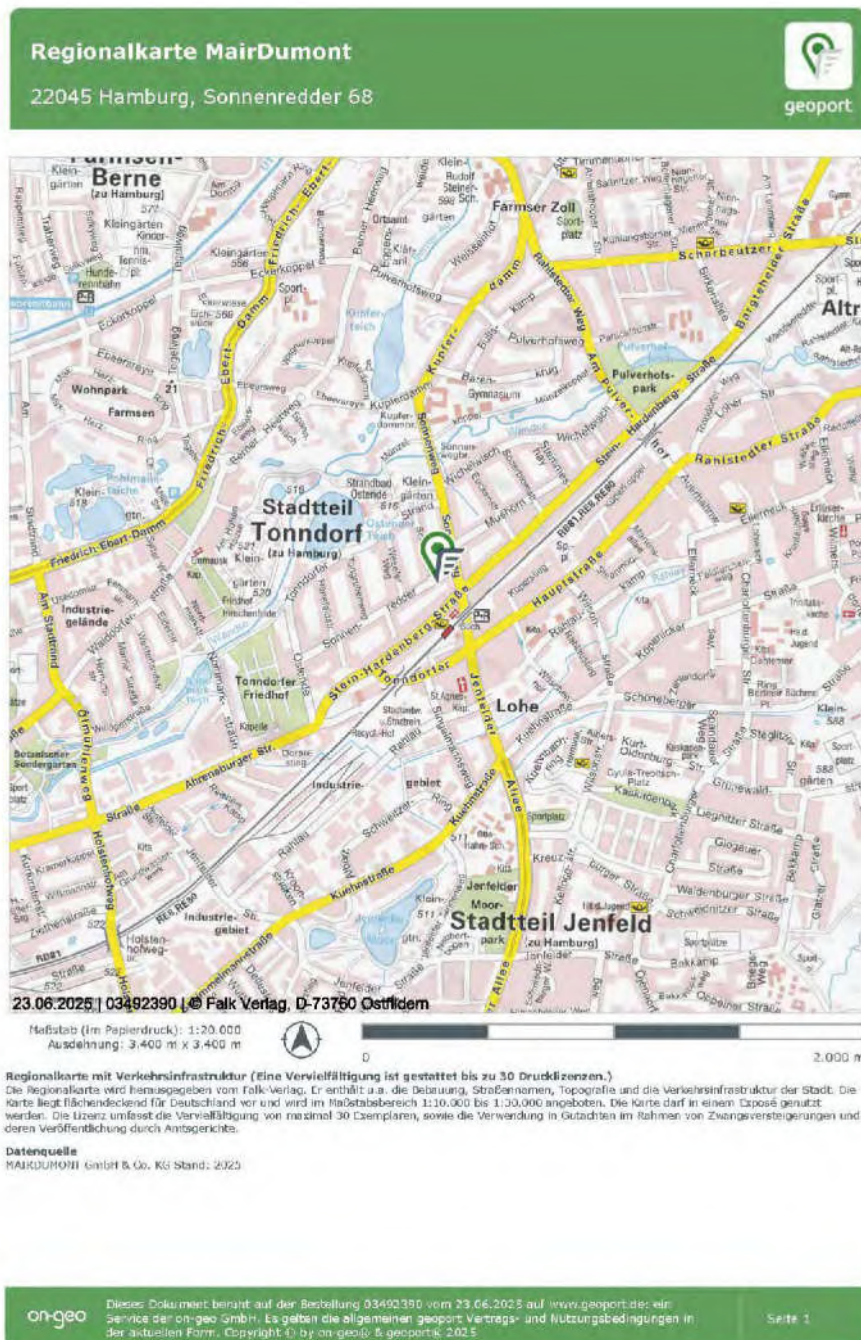
Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 23.06.2025 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2024.

Anlage 3: Regionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

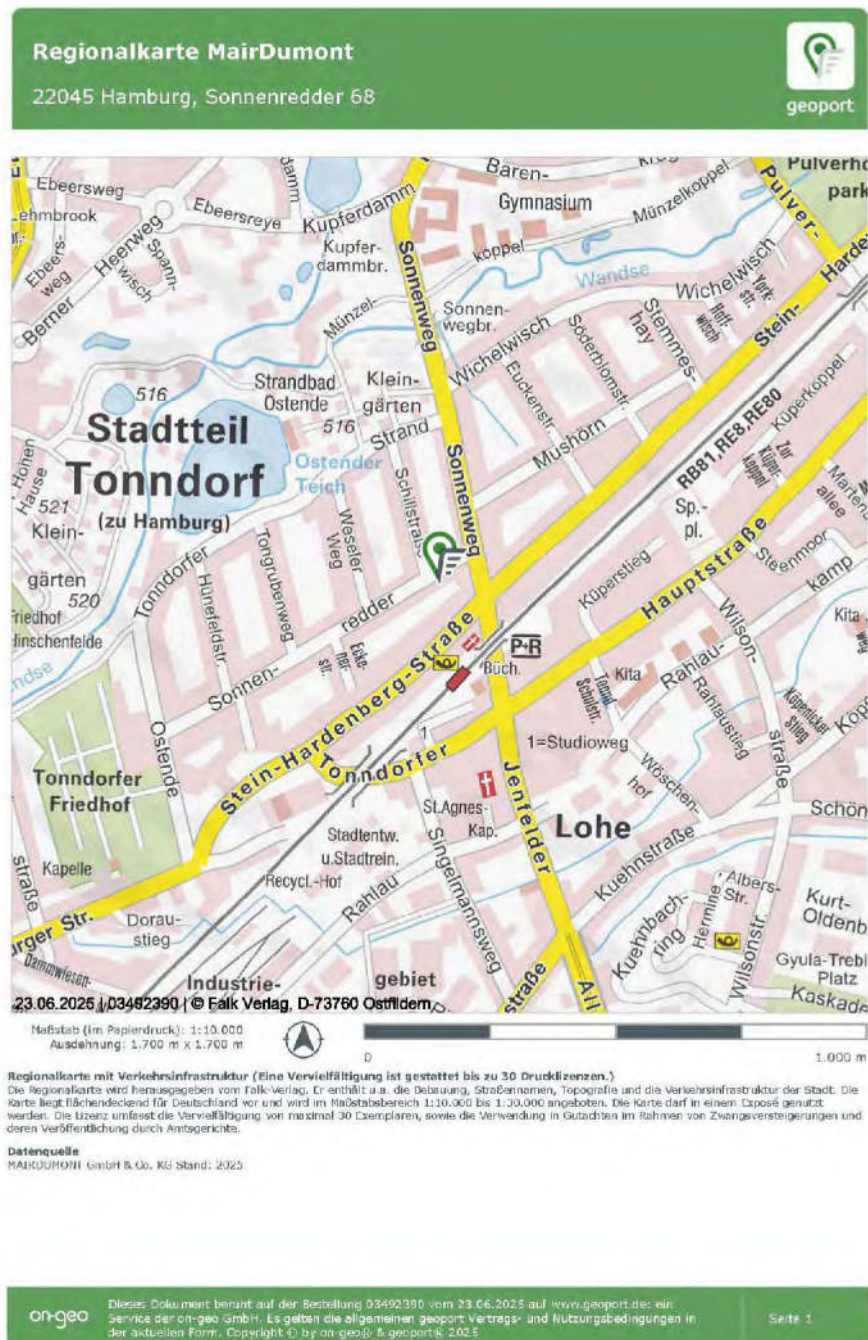
Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 23.06.2025 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2024.

Anlage 4: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 23.06.2025 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2024.

Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Zu 1!



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

Flurstück: 630

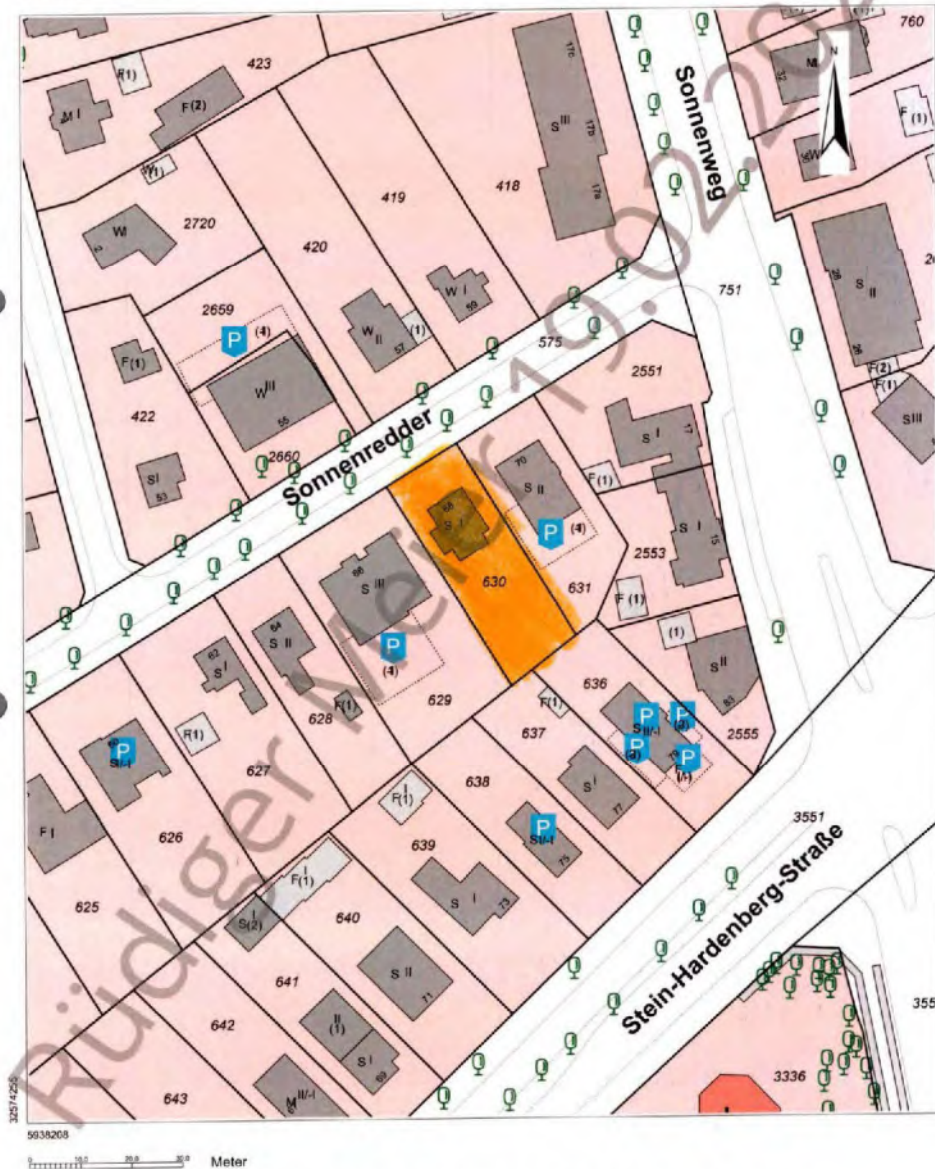
Gemarkung: Tonndorf

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 08.01.2025

Auftragsnummer: B33-2025-2120009983



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

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 1 von 10

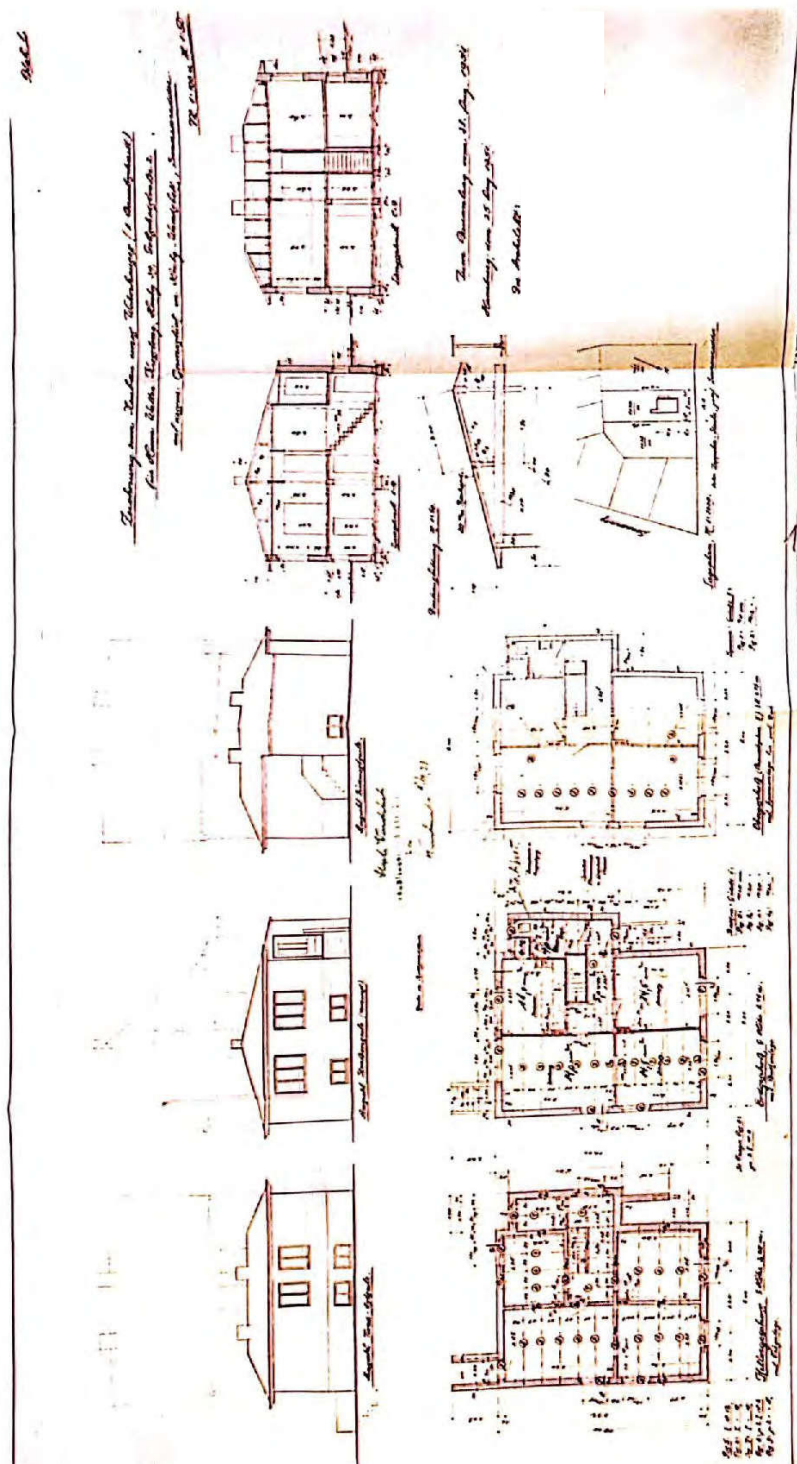
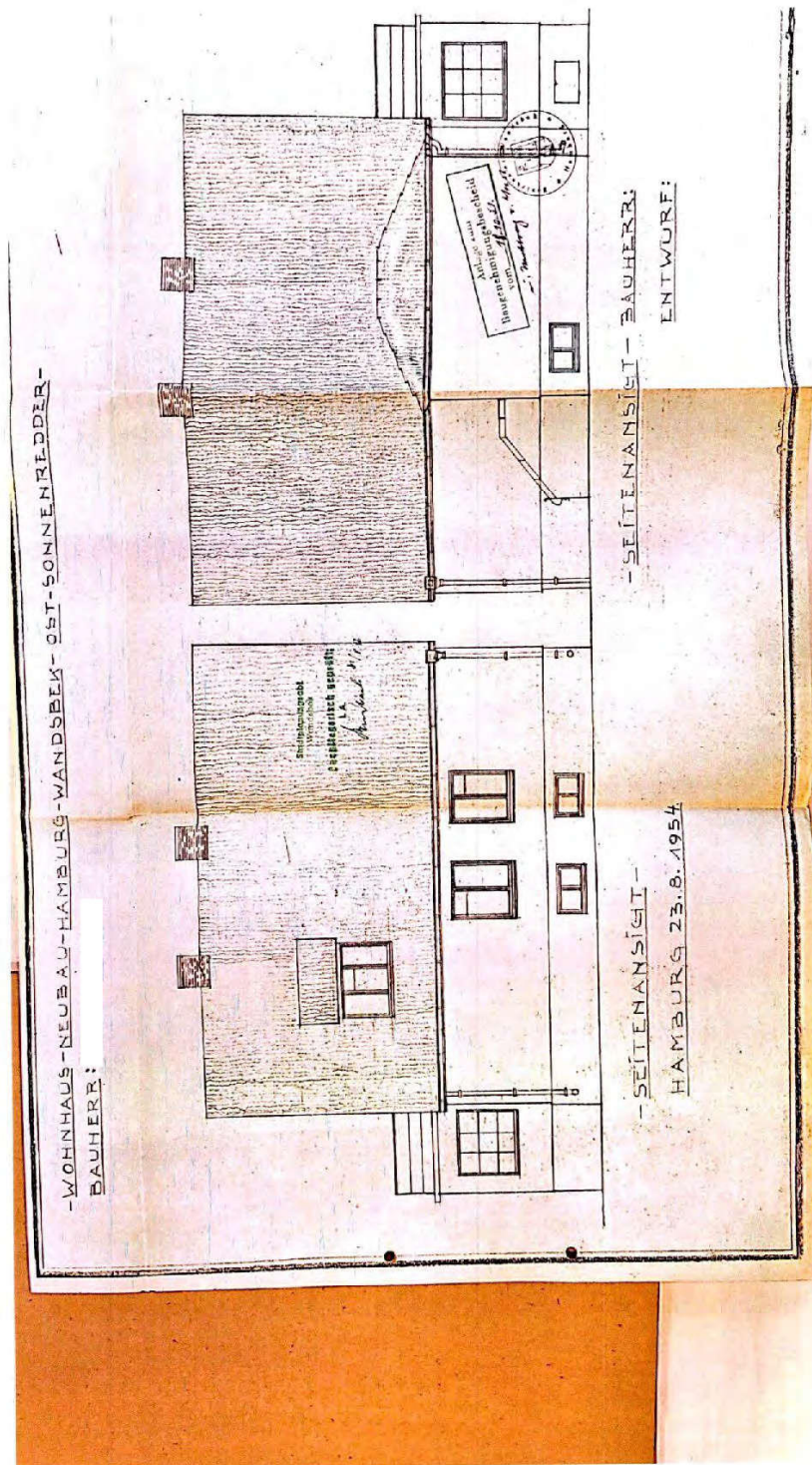


Bild 1: Gesamtplan Ursprung

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 2 von 10



Mit CamScanner gescannt

Bild 2: Ansichten

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 3 von 10

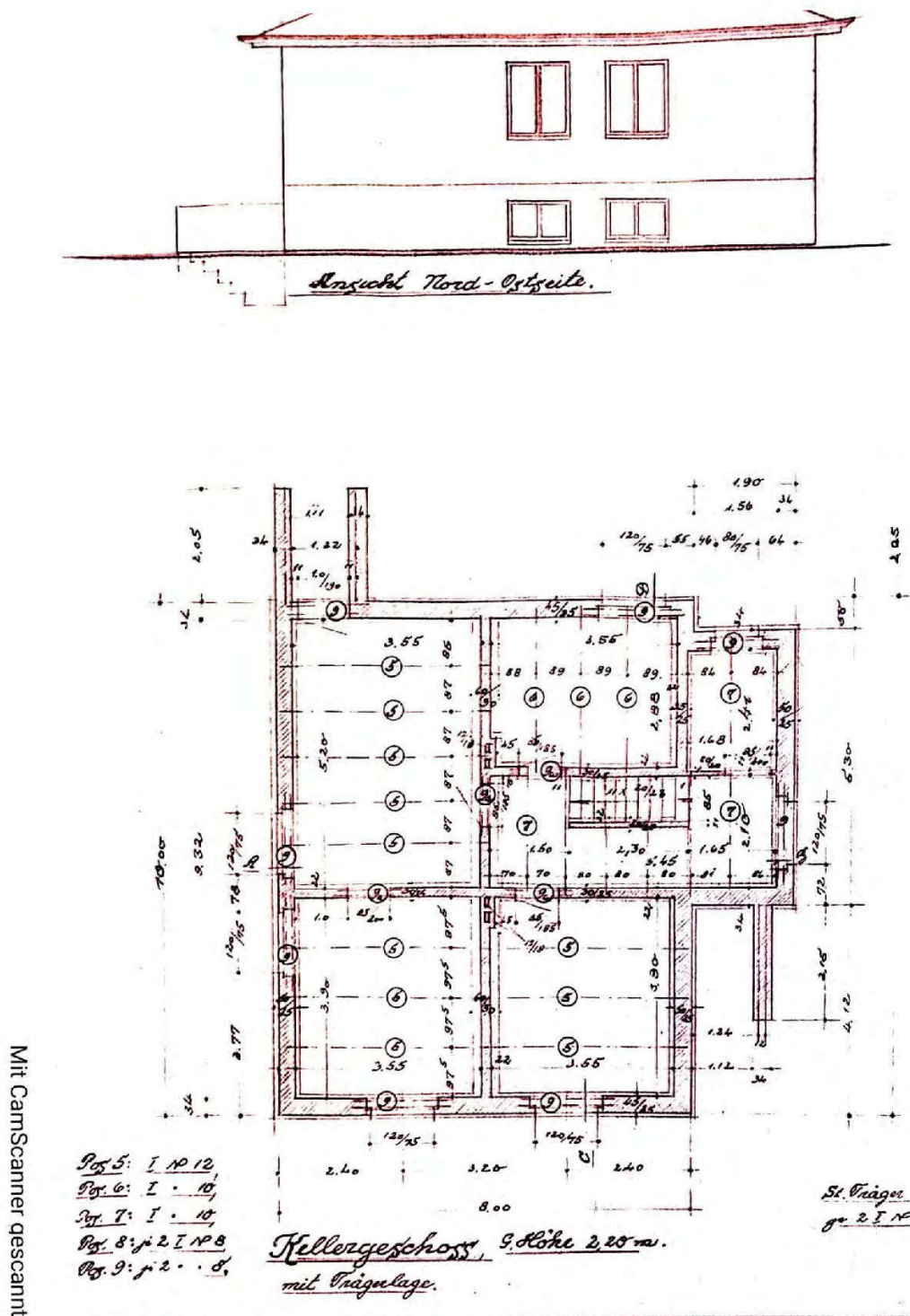


Bild 3: Ursprung Grundriss Keller

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 4 von 10

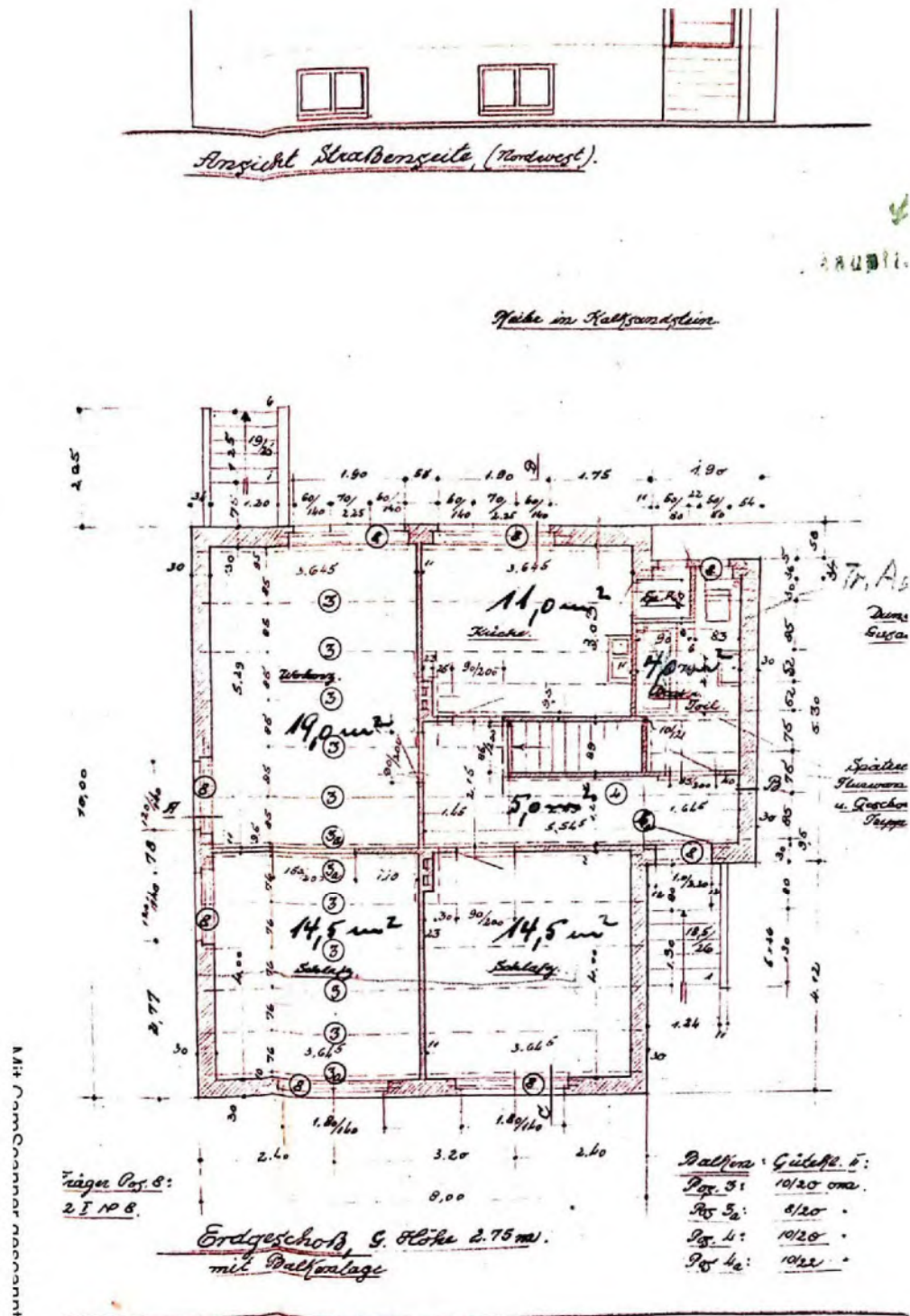


Bild 4: Ursprung Grundriss Erdgeschoss

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 5 von 10

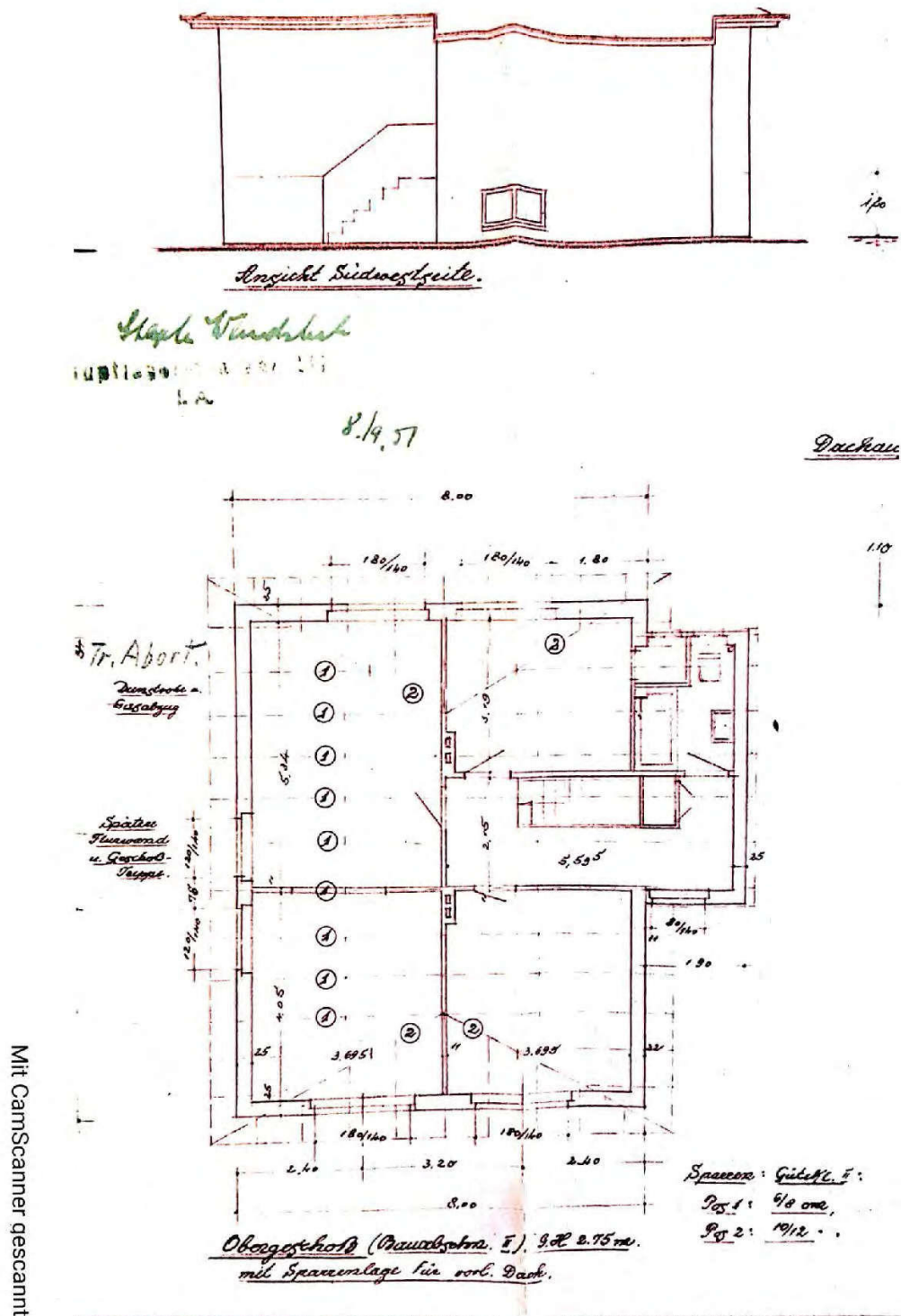
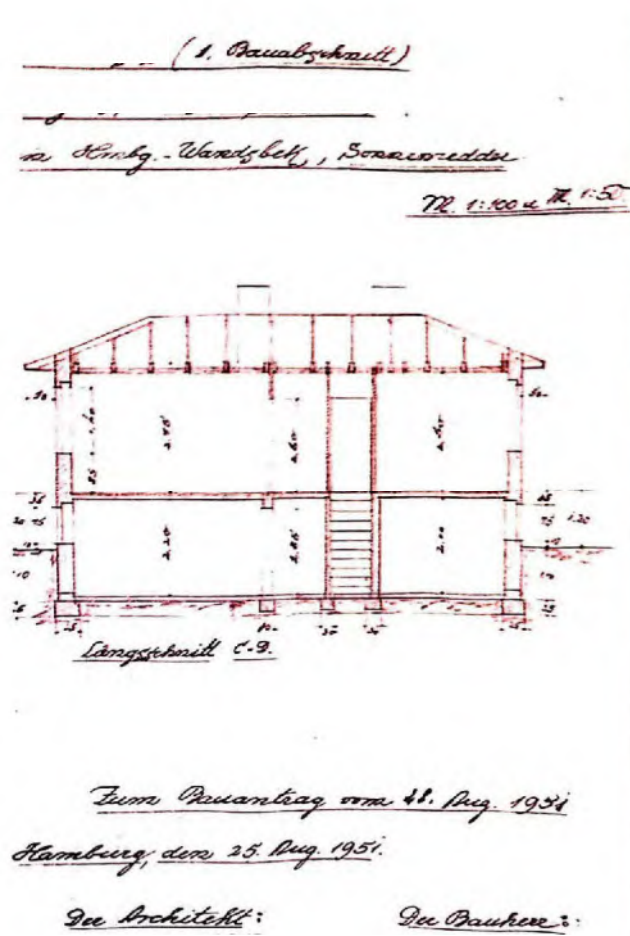


Bild 5: Ursprung Grundriss Obergeschoss

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 6 von 10



Mit CamScanner gescannt

Bild 6: Ursprung Querschnitt

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 7 von 10



Bild 7: Ursprung Ansichten mit möglichem Dachgeschoss

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 8 von 10

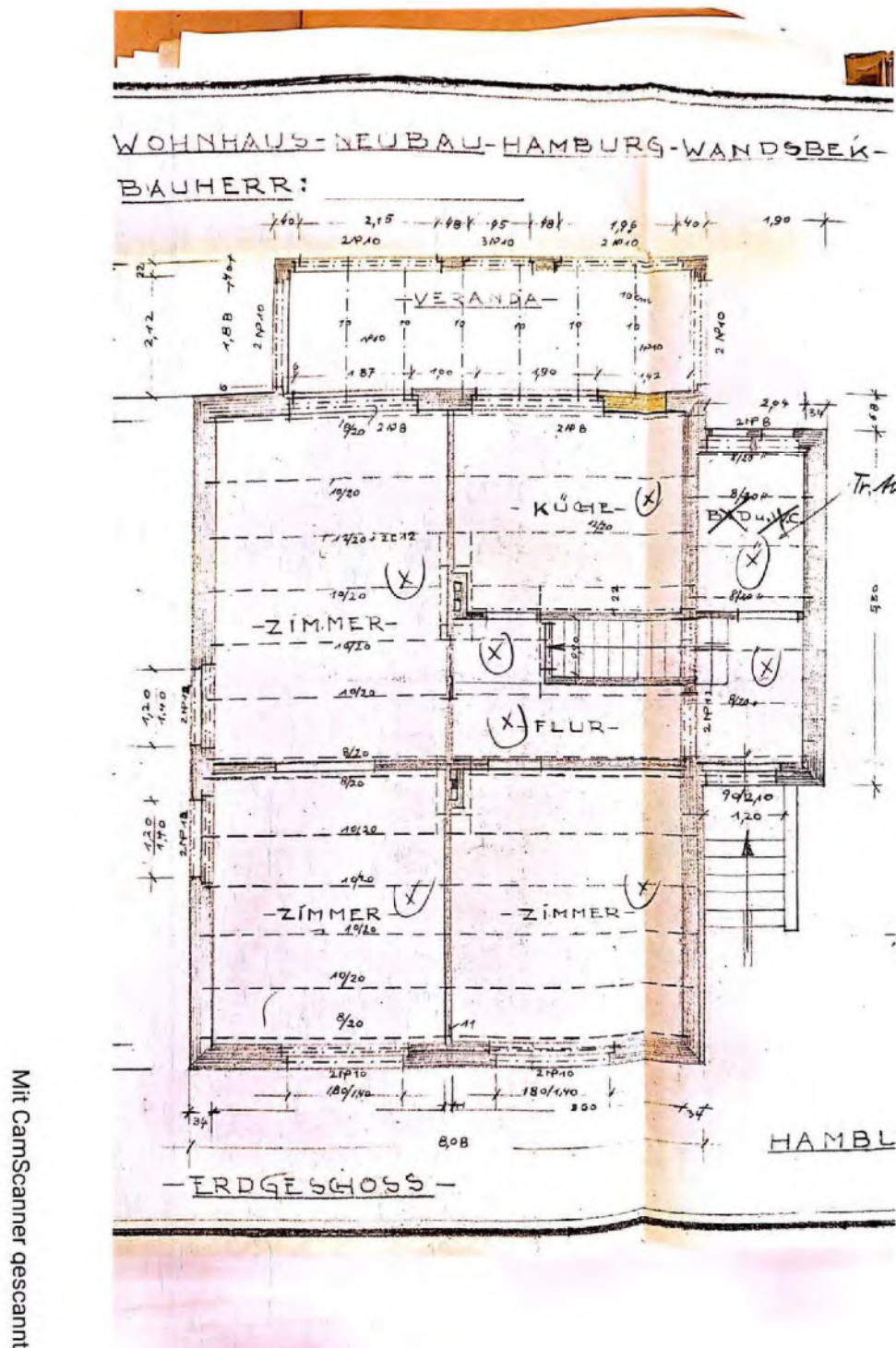


Bild 8: Grundriss Erdgeschoss

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 9 von 10

Mit CamScanner gescannt

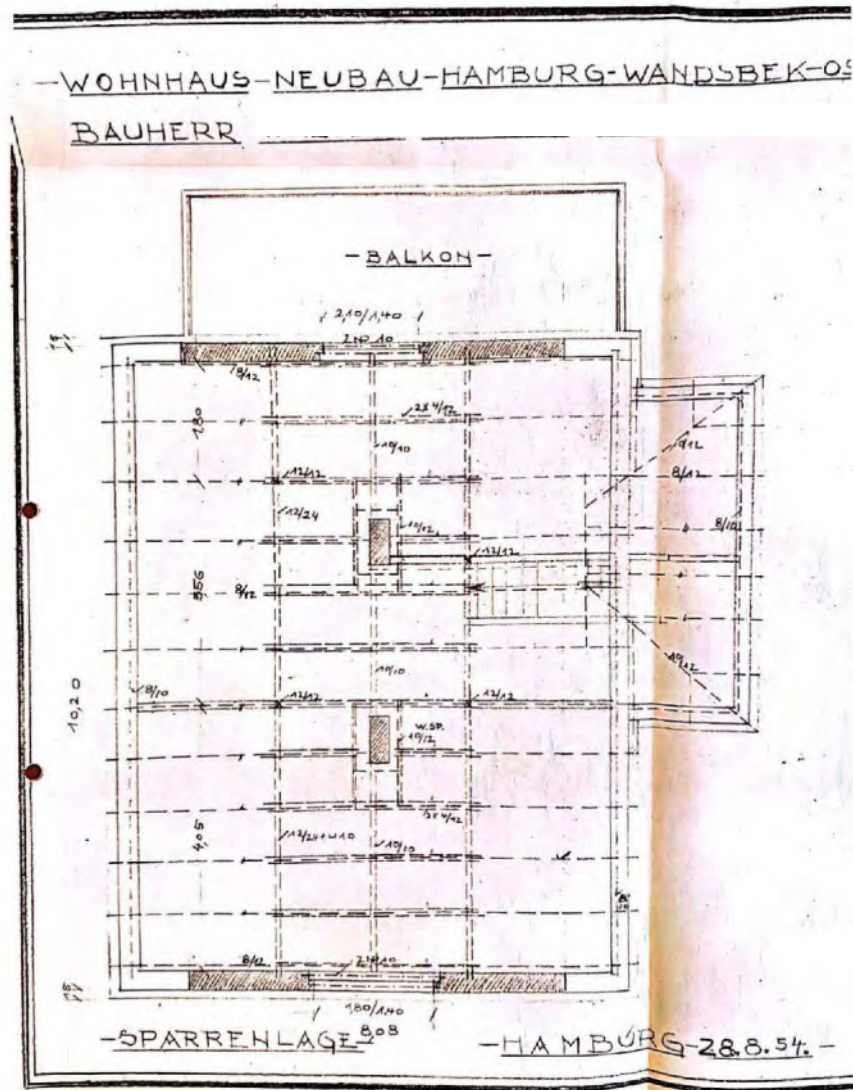
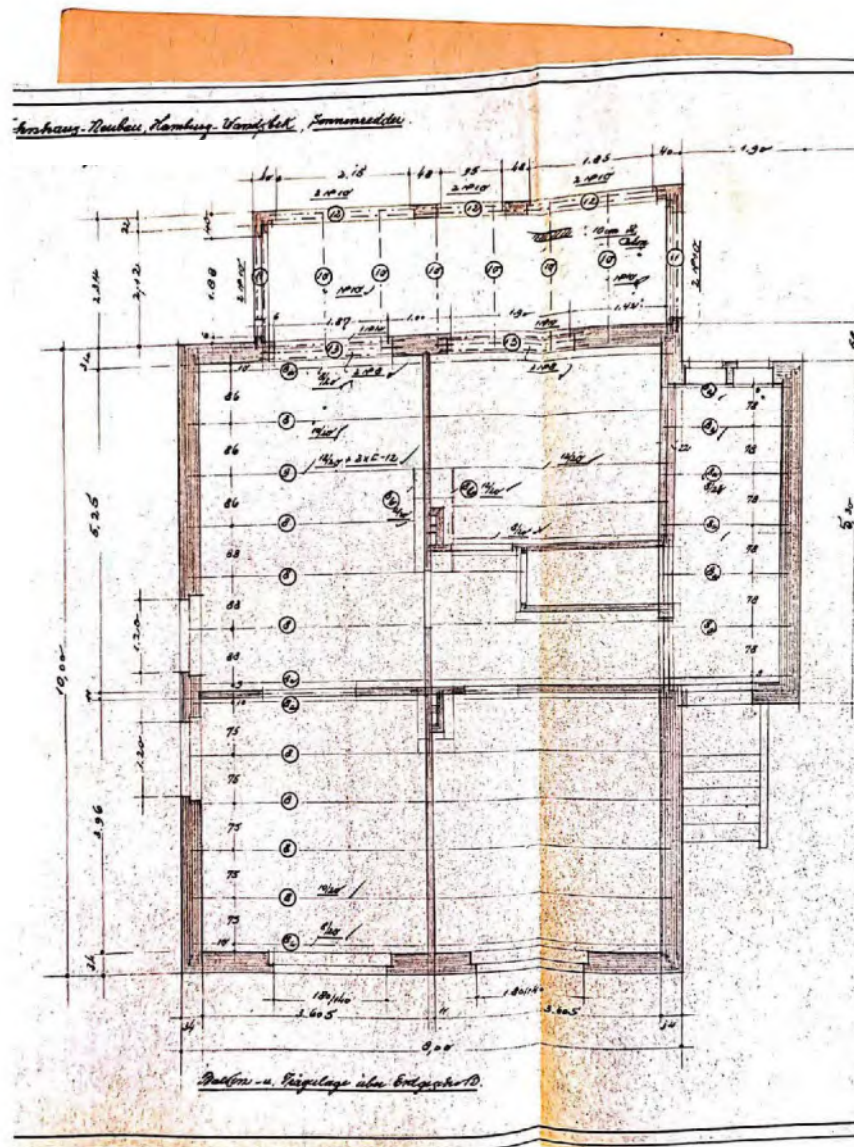


Bild 9: Grundriss Dachgeschoss mit Sparrenlage

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 10 von 10



Mit CamScanner gescannt

Bild 10: Grundriss Erdgeschoss mit Balkenlage

Anlage 7: Wohnflächenberechnung

Seite 1 von 2

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Sonnenredder 68, 22045 Hamburg

Mietereinheit: Wohnen EG

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- ☒ örtlichem Aufmaß (08.05.2025)
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

☒ wohnwertabhängig

- ☐ DIN 283
☐ DIN 277
☐ WoFV
☐ II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Veranda	1	+		1,00	1,890	0,000	6,310	0,000	11,93	1,00	11,93	11,93	
2	Küche	2	+		1,00	3,655	0,000	3,015	0,000	11,02	1,00	11,02	11,02	
3	Esszimmer	3	+		1,00	4,030	0,000	3,960	0,000	14,35	1,00	14,35	14,35	
4	Wohnzimmer	4	+		1,00	5,330	0,000	3,540	0,000	18,87	1,00	18,87	18,87	
5	Schlafzimmer	5	+		1,00	3,685	0,000	4,075	0,000	15,02	1,00	15,02	15,02	
6	Bad	6	+		1,00	1,650	0,000	2,480	0,000	4,09	1,00	4,09	4,09	
7	Flur	7	+	3	1,00	1,400	0,000	1,080	0,000	1,51	1,00	1,51	1,51	
8	Flur	7	+	2	1,00	4,660	0,000	0,980	0,000	4,57	1,00	4,57	4,57	
9	Flur	7	+	1	1,00	0,935	0,000	1,990	0,000	1,86	1,00	1,86	1,86	
Summe Wohnfläche Mietereinheit												83,22	83,22	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude												134,28	134,28	m²

1

Seite 1

Anlage 7: Wohnflächenberechnung
Seite 2 von 2

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Sonnenredder 68, 22045 Hamburg
Mieteinheit: Wohnen DG

Die Berechnung erfolgt aus:
☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:
☒ örtlichem Aufmaß (08.05.2025)
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

☒ wohnwertabhängig
☐ DIN 283
☐ DIN 277
☐ WoFV
☐ II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grund-fläche (m²)	Gewichts-faktor (Wohnwert)	Wohn-fläche Raumteil (m²)	Wohn-fläche Raum (m²)	Erläu-terung
1	WC	1	+	1,00	0,900	0,000	0,470	0,000	0,42	1,00	0,42	2,74	
2	WC	1	+	1,00	2,860	0,000	0,810	0,000	2,32	1,00	2,32	2,74	
3	Dach-Terrasse	2	+	1,00	1,900	0,000	6,300	0,000	11,97	0,50	5,99	5,99	
4	Küche 2	3	+	1,00	4,185	0,000	1,790	0,000	7,49	1,00	7,49	7,49	
5	Zimmer 3	4	+	1,00	1,615	0,000	0,550	0,000	0,89	1,00	0,89	10,12	
6	Zimmer 3	4	+	1,00	3,345	0,000	2,760	0,000	9,23	1,00	9,23	10,12	
7	Zimmer 2	5	-	1,00	0,695	0,000	0,355	0,000	0,25	1,00	-0,25	16,23	
8	Zimmer 2	5	+	1,00	4,140	0,000	3,980	0,000	16,48	1,00	16,48	16,23	
9	Abstellen	6	+	1,00	1,065	0,000	4,064	0,000	4,33	1,00	4,33	4,33	
10	Flur	7	+	1,00	0,775	0,000	1,470	0,000	1,14	1,00	1,14	4,16	
11	Flur	7	+	1,00	0,910	0,000	3,320	0,000	3,02	1,00	3,02	4,16	
Summe Wohnfläche Mieteinheit												51,06 m²	
Summe Wohn-Nutzfläche Gebäude												134,26 m²	

Anlage 8: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 1

11



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Vermerk:
gesehen
Justizrat
Datum: 27. Januar 2025

Auftragsnummer: B33-2025-2120009983
8. Januar 2025

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS
BAULASTENVERZEICHNIS**

Ihr Zeichen: Sonnenredder 68

Für das Flurstück 630 ---

der Gemarkung Tonndorf ---

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 Bauaufsichtsstelle zu finden.

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

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

LGV-F50.011-01.2025

Diese Bescheinigung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

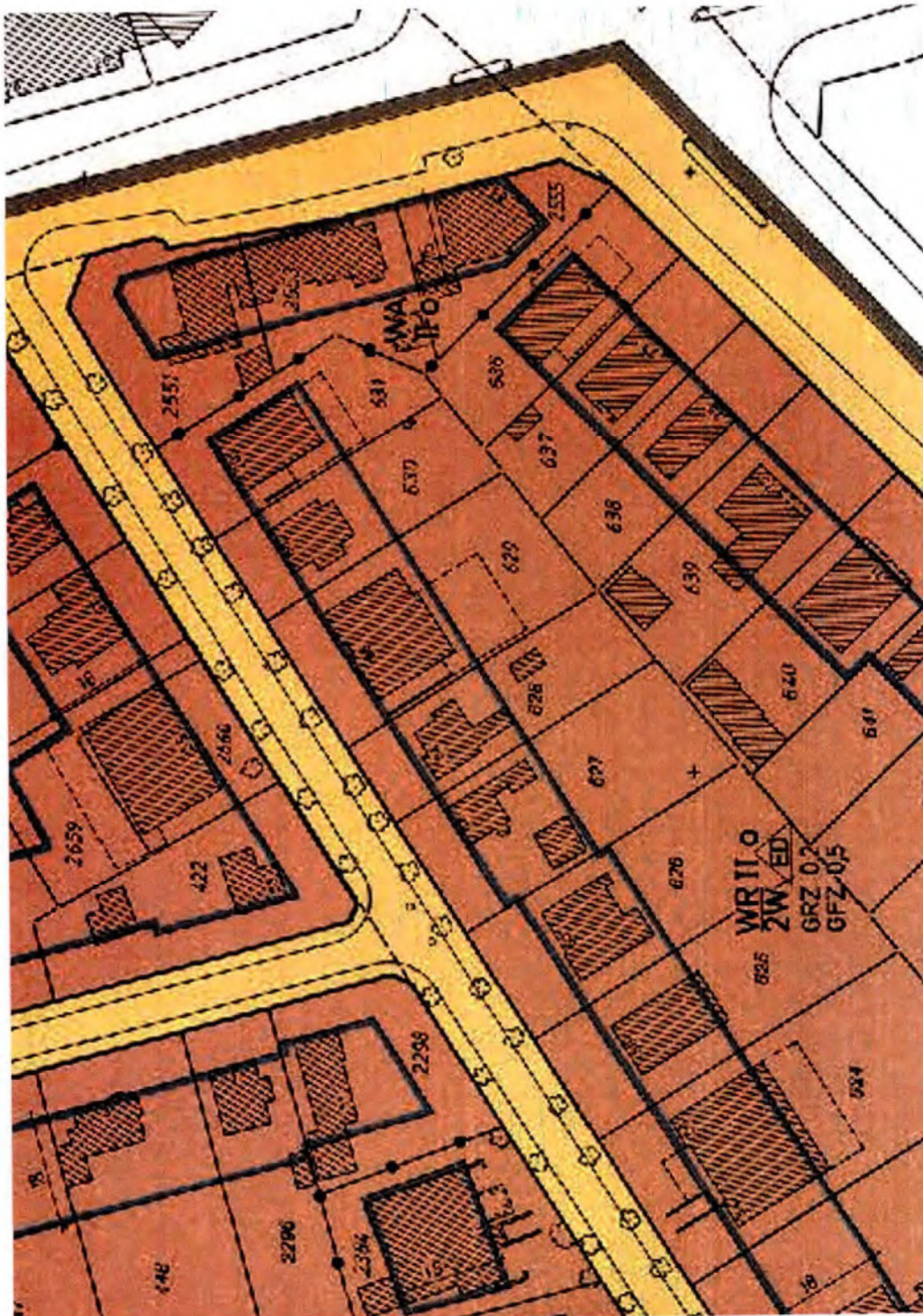
Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 1 von 14



Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 2 von 14



Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 3 von 14

216

Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1987

Nr. 48

Verordnung über den Bebauungsplan Tonndorf 23

Vom 1. Dezember 1987

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254) in Verbindung mit § 3 Absatz 1 des Gesetzes über die Feststellung von Bauleitplänen und ihre Sicherung in der Fassung vom 4. April 1978 mit der Änderung vom 22. September 1987 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1978 Seite 89, 1987 Seite 177) sowie des § 81 Absatz 1 Nummer 5 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183) wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Tonndorf 23 für den Geltungsbe-
reich zwischen Stein-Hardenberg-Straße — Wande-Grünzug
und Sonnenweg (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 513) wird festge-
stellt. Das Gebiet wird wie folgt begrenzt: Ostende — Süd- und
Westgrenze des Flurstücks 2189, Westgrenzen der Flurstücke
2601, 2533, 2198, 347 bis 350, 2698, 352, 353, Nordwestgren-
zen der Flurstücke 2747 und 2746 der Gemarkung Tonndorf
— Tonndorfer Strand — Westgrenze des Flurstücks 405, über
die Flurstücke 405 und 404 der Gemarkung Tonndorf —
Tonndorfer Strand — Sonnenweg — Stein-Hardenberg-Straße
— Westgrenze des Flurstücks 2557 der Gemarkung Tonndorf
— Sonnenredder.

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

(3) Es wird auf folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung können beim
örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden
kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke
beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kosten-
erstattung erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeich-
neten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Ent-
schädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann
die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, daß er
die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Ent-
schädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsan-
spruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach
Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichne-
ten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des
Anspruchs herbeigeführt wird.
3. Unbeachtlich sind
 - a) eine Verletzung der in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern
1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichneten Verfahrens-
und Formvorschriften und
 - b) Mängel der Abwägung,

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

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachste-
hende Vorschriften:

1. Die Firsthöhe darf in Gebieten mit eingeschossiger Auswei-
sung 9 m, in Gebieten mit zweigeschossiger Ausweisung
11 m jeweils über Gehweg nicht überschreiten.
2. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher
als 80 cm über Gehweg liegen.
3. Bei giebelständigen Gebäuden sind unterschiedliche Drem-
pelhöhen nicht zulässig.
4. Die Dachneigung darf — soweit keine Flachdächer vorge-
schrieben sind — nicht weniger als 30 Grad betragen; Staf-
felgeschosse sind ausgeschlossen.
5. Das festgesetzte Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der
Hamburger Wasserwerke GmbH, unterirdische Leitungen
herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die
Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.
6. Entlang der Stein-Hardenberg-Straße und des Sonnenwegs
sind durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und
Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuor-
den. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen
an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist,
muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch
bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden
und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Behau-
ungspläne aufgehoben.

Gegeben in der Versammlung des Senats,
Hamburg, den 1. Dezember 1987.

Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 4 von 14

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Tonndorf 23

Freie und Hansestadt Hamburg
Bauhörde
Landsplanungsamt
Stadthausbrücke 8, 2 Hamburg 36
Ruf

Archiv

1. Grundlage und Verfahrensablauf

1. Dez. 1987

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254). Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten des Gesetzes über das Baugesetzbuch (1. Juli 1987) begonnen worden, so daß noch die in § 233 Absatz 1 BauGB genannten, bis dahin geltenden Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 265), anzuwenden sind. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. W 8/85 vom 5. Juli 1985 (Amtlicher Anzeiger Seite 1305) eingeleitet. Am 28. Oktober 1986 wurde dieser Aufstellungsbeschluß für Flurstücke an der Straße Tonndorfer Strand teilweise aufgehoben bzw. ergänzt (Amtlicher Anzeiger Seite 2214). Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 8. Juli 1985 und 17. November 1986 (Amtlicher Anzeiger 1985 Seite 1458, 1986 Seite 2273) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Die Stein-Hardenberg-Straße und der Sonnenweg sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Ziel der Planung ist es, die Einfamilienhäuser straßenparallel anzuordnen, um die rückwärtigen Grundstücksbereiche entsprechend der vorherrschenden Siedlungsstruktur von jeglicher Bebauung zu befreien.

Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 5 von 14

- 2 -

ung freizuhalten. Dabei sollen der Einfamilienhausstruktur entsprechend große Gartenbereiche gesichert werden.

In der Vergangenheit vereinzelt gebaute Einzelhäuser im rückwärtigen Grundstücksbereich genießen Bestandsschutz. Bei Abgang dieser Gebäude kann zukünftig in dem durch Baugrenzen festgesetzten Straßenrandbereich ein neues Gebäude auf dem jeweiligen Grundstück errichtet werden.

Darüber hinaus soll eine weitergehende, diesen Einfamilienhauscharakter des Plangebiets beeinträchtigende Errichtung von Mehrfamilienhäusern verhindert werden.

Auf der Grundlage der Stadtteilentwicklungsplanung für den Stadtteil Tonndorf ist es wesentliche Zielsetzung, die vorhandene Nutzungsstruktur (überwiegend Einfamilienhäuser) zu erhalten und nur maßvoll zu verdichten.

4. Angaben zum Bestand

Das Gebiet wird durch straßenparallele Randbebauung und ein- und zweigeschossige freistehende Einfamilienhäuser (Einzel- und Doppelhäuser) geprägt. Seit den siebziger Jahren sind zweigeschossige Mehrfamilienhäuser zwischen den Einfamilienhäusern errichtet worden. Außerdem hat sich im Bereich Sonnenredder, Stein-Hardenberg-Straße und Eckenerstraße eine geschlossene bis zu dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung entwickelt.

An der Ecke Tonndorfer Strand/Schillstraße befindet sich auf dem Flurstück 436 eine Gaststätte; am Sonnenweg sind ein Hotel sowie im Abschnitt zwischen Sonnenredder und Stein-Hardenberg-Straße fünf Einzelhandelsgeschäfte vorhanden. Außerdem befindet sich auf dem Flurstück 607 (Stein-Hardenberg-Straße 35) ein Elektrobetrieb und auf dem Flurstück 2223 ein Kosmetiksalon (Eckenerstraße 5) und ein Steuerberaterbüro (Eckenerstraße 7).

Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 6 von 14

- 3 -

Im Westen wird das Plangebiet von einer 110 kV-Freileitung der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG überquert; auf dem Flurstück 2747 steht ein Hochspannungsmast. Nördlich der Straße Tonndorfer Strand liegen Teilflächen einer Kleingartenanlage.

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

Zur Erhaltung der Struktur des Gebiets ist es erforderlich, Neubauten an die Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung anzupassen. Im überwiegenden Teil des Plangebiets wird deshalb unter Berücksichtigung des Bestands reines Wohngebiet in offener Bauweise für eine ein- und zweigeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

In den eingeschossigen Gebieten wird eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine Geschoßflächenzahl von 0,3 bestimmt, in den zweigeschossigen Gebieten eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine Geschoßflächenzahl von 0,5. Mit diesen gegenüber § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) verringerten Werten soll in bezug auf die Baumasse eine Angleichung von Neubauten an die bestehenden Gebäude gewährleistet und dem Gebietscharakter entsprochen werden.

Um den Bau von Mehrfamilienhäusern zu verhindern, wird die Zahl der Wohnungen auf maximal 2 je Gebäude beschränkt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überwiegend durch einen maximalen Baugrenzabstand von 18 m bestimmt, der stellenweise aufgrund geringerer Grundstückstiefen und zu Gunsten von Freiflächen auf ein geringeres Maß (bis 12 m) eingeschränkt wird. Diese Ausweisung entspricht dem Gebietscharakter und läßt genügend Freiheit in der Wahl des Gebäudestandortes, wie es aus Stadtbild- und Nachbarschaftsgründen zu vertreten ist. In Teilbereichen, in denen die Flurstücksgrenzen nicht rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie verlaufen, wird eine 20 m tiefe überbaubare Fläche festgesetzt, damit für diese Flurstücke der

...

Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 7 von 14

- 4 -

gleiche Spielraum gegeben ist, wie er für die rechtwinklig zur Straße verlaufenden Flurstücke besteht. Im übrigen berücksichtigt der Verlauf der Baugrenzen weitgehend die vorhandene Bebauung.

Im Bereich westlich der Straße Ostende und auf dem Flurstück 2499 (Ostende 36a) wurde der vorhandenen Bebauung entsprechend eine 15 m tiefe überbaubare Fläche auf den rückwärtigen Grundstücken bzw. Grundstücksteilen festgesetzt. In den übrigen Bereichen des Plangebiets wird eine rückwärtige Bebauung der Grundstücke nicht zugelassen, um die Flächen der stark durchgrünter Gärten zu erhalten. Hinzu kommt, daß in den Blockinnerbereich gerichtete Erschließungen die vorhandenen Vorgärten sowie das Straßenbild beeinträchtigen würden.

Nördlich der Straße Sonnenredder (Flurstücke 568, 452, 2384 und 418), südlich des Sonnenredders (Flurstücke 2118, 582, 2561 und 618), nördlich der Stein-Hardenberg-Straße (Flurstücke 603 bis 610, 651, 647, 646) und westlich der Eckenerstraße (Flurstücke 615, 614 und 2223) ist auf die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen verzichtet worden, weil die dort vorhandenen zwei- und dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser die Gebietsstruktur bestimmen.

Für den vorhandenen kleinen Hotelbetrieb am Sonnenweg 27 (Flurstück 412) soll von der Ausnahmemöglichkeit des § 3 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung Gebrauch gemacht werden, so daß der Betrieb in seiner Nutzung und betriebsnotwendigen Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebiets im Eckbereich Tonndorfer Strand/Schillstraße (Flurstück 436) mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung in offener Bauweise und einer Beschränkung auf zwei Wohnungen je Gebäude entspricht dem Bestand und berücksichtigt die dort vorhandene Gaststätte

Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 8 von 14

- 5 -

Die festgesetzten Baugrenzen eröffnen geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Einzelhandelsgeschäfte am Sonnenweg zwischen Sonnenredder und Stein-Hardenberg-Straße (Flurstücke 2551, 2553, 2555) werden ebenfalls durch die Ausweisung des allgemeinen Wohngebiets mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung in ihrem Bestand gesichert.

5.3 Gestaltung der Baukörper

Die planerische Zielsetzung zum Erhalt der typischen Merkmale dieses Einfamilienhausgebiets fordert entsprechende Festlegungen:

- Die Firsthöhe darf in Gebieten mit eingeschossiger Ausweisung 9 m, in Gebieten mit zweigeschossiger Ausweisung 11 m jeweils über Gehweg nicht überschreiten (vgl. § 2 Nummer 1). Damit soll erreicht werden, daß sich eine Neubebauung bei größeren Bautiefen auch in der Höhenentwicklung in die vorhandene Nachbarbebauung einfügt. Im westlichen Plangebiet ist die Festlegung der Firsthöhe auch wegen der bestehenden 110 kV-Freileitung notwendig.
- Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 80 cm über Gehweg liegen (vgl. § 2 Nummer 2). Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, daß sich Neubauten in den Bestand einfügen und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Giebel oder Dachfläche und dem aufgehenden Mauerwerk erzielt werden.
- In § 2 Nummer 3 ist bestimmt, daß bei giebelständigen Gebäuden unterschiedliche Dämpfungshöhen nicht zulässig sind. Hierdurch wird sichergestellt, daß die im Plangebiet vorherrschende symmetrische Giebelgestaltung auch bei Neubauten eingehalten wird. ...

Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 9 von 14

- 6 -

- Die Dachneigung darf - soweit keine Flachdächer vorgeschrieben sind - nicht weniger als 30 Grad betragen (vgl. § 2 Nummer 4). Die Festsetzung erfolgt, weil geneigte Dächer ein Hauptmerkmal der vorhandenen Bebauung sind. Auf eine maximale Dachneigungsbeschränkung ist verzichtet worden, um Variationsmöglichkeiten nicht einzuengen. Flachdächer sind dem Bestand entsprechend bei vorhandenen dreigeschossigen Gebäuden festgesetzt worden. Damit soll eine weitergehende, den Gebietscharakter beeinträchtigende Höhenentwicklung bei möglichen Um- oder Neubauten vermieden werden. Um die gebietstypische Bauform zu erhalten, sind Staffelgeschosse ausgeschlossen worden.

5.4 Straßenverkehrsflächen

Der Sonnenweg ist Bestandteil einer stadtteilverbindenden Hauptverkehrsstraße. Entsprechend dieser Verkehrsbedeutung ist im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Tonndorf 18/ Farmsen-Berne 18 für den Sonnenweg eine Breite von 25 m festgelegt worden. Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen erfordert die Anlage eines Parkstreifens, um das heute beidseitige Gehwegparken zu unterbinden. Der bestehende provisorische Radweg, der beidseitig in geringer Breite auf den Gehwegen abmarkiert ist, soll durch ordnungsgemäß ausgebauten Radwege ersetzt werden. Für diese Anlagen ist ein Mindestquerschnitt von 19 m erforderlich. Die vorhandenen Straßenbäume können bei dieser Querschnittsgestaltung im Bereich der zu schaffenden Parkstreifen erhalten und ergänzt werden.

Bis auf einige Eckabschrägungen in Einmündungsbereichen sollen alle übrigen Straßenverkehrsflächen in ihrer Breite erhalten bleiben.

5.5 Lärmschutzmaßnahmen

Entlang des Sonnenweges und insbesondere der Stein-Hardenberg-Straße ist die bestehende reine Wohnnutzung zum Teil erheblichen Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt; dieses wird

Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 10 von 14

- 7 -

auch durch lärmtechnische Berechnungen bestätigt, die 1985 durchgeführt wurden. Die Stein-Hardenberg-Straße als Bestandteil der Bundesstraße 75 ist eine der wichtigen Zufahrtsstraßen aus dem östlichen Umland Hamburgs in die Innenstadt und weist eine entsprechend hohe Belastung auf. Untersuchungen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan haben ergeben, daß die Errichtung aktiver Lärmschutzanlagen (Wälle oder Wände) innerhalb der heute bestehenden Situation aus verkehrstechnischer und stadtgestalterischer Sicht nicht möglich ist.

Um den Einwirkungen des Straßenverkehrslärms wirksam zu begegnen, sind nur passive Lärmschutzmaßnahmen vertretbar. Die entsprechend dem Bestand ausgewiesene Bebauung entlang der Stein-Hardenberg-Straße und des Sonnenweges ist auf den zugehörigen Grundstücken jeweils so angeordnet, daß nutzbare Teile der Grundstücke auf der lärmabgewandten Seite liegen. Für den Lärmschutz an den Gebäuden ist in § 2 Nummer 6 bestimmt, daß entlang der Stein-Hardenberg-Straße und des Sonnenwegs durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183) nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind die als Technische Baubestimmung - Schallschutz - erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit den Änderungen vom 21. Juni 1983 und 23. Juni 1987 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109, 1987 Seite 1619) maßgebend.

...

Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 11 von 14

- 8 -

5.6 Leitungen

Das festgesetzte Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Hamburger Wasserwerke GmbH, unterirdische Leitungen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 5). Durch das 3 m breite Leitungsrecht auf dem Flurstück 2196 wird eine vorhandene Rohrleitung der Hamburger Wasserwerke gesichert.

Das westliche Plangebiet wird von einer 110 kV-Freileitung der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG überquert. Damit die Standsicherheit der Freileitungsmaste gewährleistet werden kann, dürfen auf den Flurstücken 343, 353, 2189 und 2747 Tiefbauarbeiten nur nach vorheriger Absprache mit den Hamburgischen Electricitäts-Werken AG durchgeführt werden.

5.7 Grünflächen

Für eine Fläche nördlich der Straße Tonndorfer Strand ist entgegen der bisherigen Ausweisung des Baustufenplans Tonn-dorf-Jenfeld, der dort Wohnbebauung vorsah, eine Nutzung als private Grünfläche (Dauerkleingärten) festgesetzt worden. Damit wird dem nördlich des Plangebiets liegenden Wandse-Grünzug Rechnung getragen, der in seiner Breite nicht durch Bebauung eingeschränkt werden soll. Die Ausweisung öffentlicher Grünflächen im Plangebiet ist nicht erforderlich, weil die großen durch Gärten geprägten Blockinnenbereiche des Einfamilienhausgebietes erhalten bleiben.

5.8 Schutz der Bäume

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume und Knicks. Für sie gelten die Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-1) zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 12 von 14

- 9 -

Im südlichen Teil des Plangebiets wird eine Versickerung des anfallenden Regenwassers empfohlen. Dadurch wird der z.T. ältere Baumbestand in seinem Wachstum gesichert und eine Verbesserung des Kleinklimas erzielt.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere aufgehoben:

- Baustufenplan Tonndorf-Jenfeld in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61)
- Teilbebauungsplan TB 90 vom 12. November 1954 (Amtlicher Anzeiger Seite 1015).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 305 000 qm groß. Hiervon entfallen auf Straßenflächen etwa 41 000 qm (davon neu etwa 480 m²).

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans müssen die neu für Straßen benötigten Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Ausbau der Straße Sonnenweg entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 13 von 14

WIE GEHT ES WEITER?

Beteiligen Sie sich am Verfahren

Beträge können in der Zeit vom 22. Mai bis zum 05. Juni 2024 über das Internetportal [Bauleitplanung online](https://bauleitplanung.hamburg.de) (<https://bauleitplanung.hamburg.de>) – Verfahrensnr. Tonnord36 – oder postalisch an das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Am Alten Posthaus 2, 22041 Hamburg abgegeben werden.

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung

Die Auswertung der eingegangener Beiträge wird in einer der nächsten Sitzungen des Planungsausschusses stattfinden. Die Tagesordnung des Planungsausschusses ist unter folgendem Link ersetzbar:

<https://situngsprotokolle.wandbek.hamburg.de/tg/2024-05-22-230>

Behördeninterne Abstimmung

Auf der Grundlage dieser Auswertung wird ein Bebauungsplan Entwurf mit Veränderung und Begründung erstellt. Der Entwurf wird dann mit allen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

Veröffentlichung

Danach wird der Bebauungsplan Entwurf zu gegebener Zeit für die Dauer eines Monats im Internet unter bauleitplanung.hamburg.de – Verfahrensnr. Tonnord36 – veröffentlicht. Unterlagen sind dann auch im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamts Wandbek öffentlich ausgelegt.



INFORMIEREN UND MITREDEN

WOHNEN AN DER MAGISTRALE

STEIN-HARDENBERG-STRASSE/SONNENREDDER

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanverfahren Tonnord 36

29. Mai 2024, Beginn 18:00 Uhr

Pausenhalle der Gylla Treibtsch Schule Tonnord

Eingang: Sonnenweg 90 | 22159 Hamburg

Hamburg | Bezirksamt Wandbek

Herausgeber

Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandbek

Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Am Alten Posthaus 2

22041 Hamburg

E-Mail: stadt-und-landschaftsplanung@wandbek.hamburg.de

Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 14 von 14

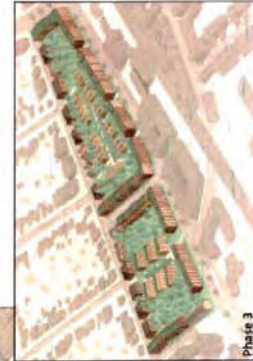
Durchwegung zum Wandsegrünung in Richtung Tonndorfer Strand/Ostende sowie die Entwicklung wohnungsnahe Freizeitanlagen angestrebt werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Tonndorf 36 sollen die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen werden.

Planinhalt

Der Bahnhofsplan Tonndorf sieht für das Plangebiet im Süden zur Stein-Hardenberg-Straße einen weitgehend geschlossenen, nur teilweise geöffneten Block mit parallel zur Magistrale angeordneten vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden vor. Damit soll u.a. auf die höhere Lärmbelastung an der Stein-Hardenberg-Straße reagiert werden, um dadurch ruhiger gelegene rückwärtige Wohnbereiche zu schaffen. Durch die Durchlässigkeit des Blockrandes soll die Magistrale an mehreren Stellen über den Block hinweg in Richtung Ostende bzw. See (Nord-Süd-Richtung) räumlich vernetzt werden. Räume und Wege für Fußgänger und Radfahrer geschaffen werden. Im westlichen Teil des Plangebiets soll eine Grünfläche/Anger angedeutet werden, die sich um eine Grünfläche/Anger anordnet. Im östlichen Teil des Plangebiets gruppieren sich 3- bis 4-geschossige Stadt-/Reihenhäuser um eine zweite Grünfläche/Anger. Entlang der Straße Sonnenredder im nördlichen Teil des Plangebiets reihen sich zudem reihende Häuser.

Realisierung der Planung

Aufgrund der Vielzahl privater Eigentümer/innen wird eine Entwicklung dieses Gebietes voraussichtlich nur schrittweise erfolgen (siehe beispielhafte Darstellung von möglichen Entwicklungspasen). Grundstückseigentümer können von den durch den angestrebten Bebauungsplan eröffneten Angeboten Gebrauch machen, sobald dieser in Kraft getreten ist.

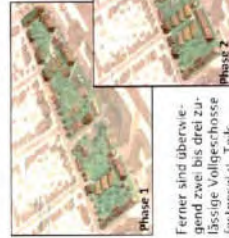


Anlage 9: Bebauungsplan Tonndorf 36
Beispielhafte Darstellung von möglichen Entwicklungspasen (Quelle: BSW)



Station Tonndorf, Stein-Hardenberg-Straße (Quelle: Bundesnetzagentur)

Hier verkehrt die Regionallinie 81. Durch den geplanten Ausbau der S-Bahnlinie S4 wird mit der Station Tonndorf zukünftig ab voraussichtlich Dezember 2027 eine Anbindung an das S-Bahnnetz geschaffen. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Tonndorf 23 vom 01. Dezember 1987, welcher den Bereich überwiegend als freies Wohngebiet festsetzt. Die Bebaubarkeit der Grundstücke (Baugrenze) orientieren sich eng an den vorhandenen Gebäuden entlang der in hintergeordneten Grundstückslinien ist daher derzeit in der Regel nicht möglich.



Phase 1
Ferner sind überwiegend zwei bis drei zusätzliche Vollgeschosse festgesetzt. Teils wurde die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf maximal 2 beschränkt.

Anlass und Ziel der Planung

Durch den Bebauungsplan sollen vorhandene Wohnbauflächen der Lagegunst entsprechend baulich besser ausgenutzt werden. Es bieten sich aufgrund der räumlichen Nähe zu der zukünftigen S4-Bahnstation Tonndorf Entwicklungspotentiale insbesondere für den dringend benötigten Wohnungsbau. Ferner soll eine Optimierung der



Anlage 9: Bebauungsplan Tonndorf 36 (Quelle: BSW)



Stein-Hardenberg-Straße (Quelle: Bundesnetzagentur)

vorwiegend Privatsparungen. Öffentlich zugängliche und nutzbare Freizeitanlagen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Die Nachbarschaft wird durch die angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche und die südlich verlaufende Magistrale Stein-Hardenberg-Straße geprägt. Unmittelbar südlich befindet sich zudem der Bahnhof Tonndorf, welcher vom Plangebiet aus in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen ist.

Ausgangslage

Das 2019 veranstaltete siebte Internationale Bauforum in den Hamburger Deichhallen thematisierte die Hamburger Magistralen/ Hauptverkehrsstraßen und lenkte den Fokus u.a. auf die Aktivierung baulicher Potenziale. Darauf aufbauend hat das Bezirksamt Wandbek die Fragestellung der zukünftigen Entwicklung der Wandsteiner Magistrale aufgegriffen und dazu ein Gutachten erstellt. Vor dem Hintergrund einer weitergehenden Betrachtung im Bereich der Stein-Hardenberg-Straße wurde 2022 durch die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) der Rahmenplan Tonndorf gemeinsam mit dem städtebaulichen Rahmen für die zukünftige Entwicklung des Untersuchungsgebiets vorgegeben. Das Plangebiet 36 deckt einen Teil des Rahmens ab, liegt nördlich der Stein-Hardenberg-Straße im Stadtteil Tonndorf und wird im Westen sowie Norden von Sonnenredder und im Osten vom Sonnenweg begrenzt. Es umfasst eine Fläche von rund 8,5 ha. Insgesamt wird das Plangebiet durch Einfamilienhäuser sowie auch kleinere Mehrfamilienhäuser aus den 1950er bis 1970er Jahren geprägt. In den rückwärtigen Bereichen befinden sich