



Klaus Görtz, M.Sc.

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

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

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

Diplom-Volkswirt (Univ.)

GÖRTZ

Immobilienbewertung

Klaus Görtz, M.Sc.

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

D - 22087 Hamburg, Elisenstraße 3

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

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

WERTFORTSCHREIBUNG

(in Anlehnung an § 194 BauGB)

über die Immobilie

Grundbuch von: Jenfeld, Band 17, Blatt 3158

Flurstück(e): 1064 der Gemarkung Jenfeld

Freistehendes Einfamilienhaus

22043 Hamburg, Heeskoppel 4



Verkehrswert

295.000 EUR

Wertermittlungstichtag:

05.07.2024

Tag der Ortsbesichtigung:

05.07.2024

Geschäfts-Nr.:

717 K 8/21

Gutachten vom

14.10.2024

Abschrift

Diese Wertfortschreibung (aktualisierende Verkehrswertermittlung) umfasst 25 Seiten bestehend aus Inhaltsverzeichnis, Anlagenverzeichnis, Abkürzungsverzeichnis, 10 Seiten, Literaturverzeichnis und 7 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten

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

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines.....	4
2	Grundstück.....	8
3	Bauliche Anlagen.....	9
4	Bodenwert	11
5	Ergebnisübersicht	13
6	Ehrenwörtliche Erklärung	13
7	Literaturverzeichnis.....	14

Anlagen

Anlage G 1	Umgebungsplan.....	15
Anlage G 2	Lageplan	16
Anlage G 3	Flurstücksnachweis - <i>Auszug aus dem Liegenschaftsbuch</i> -	18
Anlage G 4	Bescheinigung - <i>Anliegerbeiträge</i> -	19
Anlage G 5	Bodenrichtwertauskunft	21
Anlage G 6	Bauzahlen	22
Anlage G 7	Kostenschätzung der Freilegungskosten	23

Abkürzungsverzeichnis

a.a.O.	am angegebenen Ort
Abs.	Absatz, Absätze
Anm.	Anmerkung
BAnz	Bundesanzeiger
BauGB	Baugesetzbuch
b.F.	bebaubare Fläche
BGF	Brutto-Grundfläche
BGH	Bundesgerichtshof
BPVO	Baupolizeiverordnung
BRI	Brutto-Rauminhalt
BV	Bauvorlage(n)
ca.	circa
DIN	Deutsches Institut für Normung
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ELT	Elektrotechnik
FHH	Freie und Hansestadt Hamburg
gem.	gemäß
GND	Gesamtnutzungsdauer
GuG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert
HBauO	Hamburgische Bauordnung
i.d.F.	in der Fassung
i.M.	im Mittel
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung (IMMOWERTV 2021)
i.S.v.	im Sinne von
i.V.m.	in Verbindung mit
MwSt.	Mehrwertsteuer
Nr(n).	Nummer(n)
o	offene Bauweise
RND	Restnutzungsdauer
S.	Seite
u.a.	unter anderem
v.	von, vom
v.H.	vom Hundertsatz
W	Wohngebiet
WFL	Wohnfläche
WoFIV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

1 ALLGEMEINES

1.1 Objekt

Objektart	Wohngrundstück - Freistehendes Einfamilienhaus
Bewertungsgegenstand	Gesamtobjekt
Adresse	22043 Hamburg, Heeskoppel 4

1.2 Auftrag

Auftrag	Schriftlicher Auftrag vom 29.05.2024 zur Erstellung einer den Verkehrswert im Gutachten vom 29.07.22 aktualisierenden Verkehrswertermittlung / Wertfortschreibung für das Objekt im Ist-Zustand
Auftraggeber	Amtsgericht Hamburg Abt. Zwangsversteigerung Schädlerstraße 28 22041 Hamburg
Geschäfts-Nr.:	717 K 8/21 mit Beschluss vom 29.05.2024
Zweck des Auftrags:	Wertfortschreibung zur Vorbereitung der gerichtlichen Wertfestsetzung gem. § 74a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft
Art des Wertes	Verkehrswert / Marktwert ¹
Wertermittlungstichtag:	05.07.2024 (= Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	05.07.2024 (= Wertermittlungstichtag)

1.3 Ortsbesichtigung

Datum und Uhrzeit	05.07.2024 um 12:30 Uhr bis 12:55 Uhr
Teilnehmer	Antragstellervertreter (Mit-)Eigentümerin Klaus Görtz (Sachverständiger)

Zur Befunderhebung wurde das Gesamtobjekt (Bewertungsgegenstand) kurz und, da im Auftragsbezug der Wertaktualisierung eher der "Nachbesichtigung" als der "Erstbesichtigung" zurechenbar, im Augenschein umfassend von innen und außen besichtigt. Sämtliche allgemein zugänglichen Räume und Anlagen wurden in Augenschein genommen.

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

1.4 Grundlagen der Wertermittlung

Unterlagen vom Auftraggeber

- » Grundbuchauszug vom 29.05.2024
- » Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 18.08.2021
- » Auszüge aus dem Liegenschaftskataster (hier: Liegenschaftskarte sowie Flurstücks- und Eigentumsnachweis) vom 18.08.2021
- » Auskunft zum steuerlichen Einheitswert vom 18.08.2021
- » Auskunft zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht vom 23.08.2021

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen

- » Diverse behördliche Genehmigungen, bautechnische Berechnungen, Baubeschreibungen, Bauzeichnungen und Schlussabnahmescheine/ Fertigstellungsbescheinigungen (i.S. der Genehmigungsplanung) des F. Athen, Hamburg zum Bauvorhaben "Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage" aus den Jahren 1949/ 1950 sowie zum Bauvorhaben "Anbau eines Bade- und Kinderzimmers sowie Umbau des vorhandenen Wohnhauses" der Architektin Dipl.-Ing. U. Lindstaedt, Hamburg aus dem Jahre 1976
- » Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Luftbildaufnahme) vom 08.07.2022
- » Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 22.02.2022
- » Darstellender Teil und Erläuterungen zum Baustufenplan "Tonndorf - Jenfeld"
- » Qualifizierter Mietspiegel "Hamburger Mietenspiegel 2023"
- » Angebot Nr. 7993 der H. Ehlert & Söhne (GmbH & Co.) KG, Hamburg vom 07.04.2022 zu Kosten der Baureifmachung / Kosten für Abbrucharbeiten
- » Immobilienmarktbericht Hamburg 2024 - Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg
- » Jahresstatistik "Hamburger Stadtteil-Profile - Berichtsjahr 2024", Band 21 der Reihe NORD.regional, Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein

Vom Verfasser eingeholte Auskünfte

- » Auskünfte zur Bauleitplanung und zum Bauordnungsrecht vom 08.03.2022
- » Auskünfte zu im Zeitablauf durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen an Gebäudeteilen
- » Auskünfte zur Beheizung beim zuständigen Bezirksschornsteinfeger am 08.02.2022
- » Auskünfte zum Wohnungsmarkt der Freien und Hansestadt Hamburg
- » Auskünfte zu Vergleichspreisen (Bodenrichtwerte und Vergleichswerte, Stand: 01.01.2024; URL: www.geoportal-hamburg.de/de/boris (Zugriff vom 02.04.2022))

Die Bewertung unterstellt die Aktualität und Richtigkeit der vorliegenden Unterlagen.

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

1.5 Hinweise und Erläuterungen

Grundlagen

Die vorliegende Wertfortschreibung aktualisiert den im Gutachten vom 29.07.22 ausgewiesenen Verkehrswert / Marktwert, auf das ausdrücklich in der vorliegenden Wertfortschreibung Bezug genommen wird. Zu den ansonsten nicht zu den aktuellen Wertverhältnissen unmittelbar beitragenden allgemeinen Beschreibungen und Beurteilungen des Gesamtobjekts wird, soweit nicht anderes vermerkt, im Übrigen verwiesen auf die Ausführungen und Darstellungen des Gutachtens.

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

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

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

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

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

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

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

Definitionen

Verkehrswert nach § 194 BauGB

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

Marktwert nach IVS 1 des International Valuation Standard Committee

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

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

Bewertungsverfahren

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

Vergleichswertverfahren

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

Bodenwertberechnung

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

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

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

2 GRUNDSTÜCK

2.1 Bestandsangaben im Grundbuch (Normaleigentum)

Amtsgericht	Grundbuch von	Gemarkung	Band	Blatt
Hamburg	Jenfeld	Jenfeld	105	3158
Flurstück(e)	Lage	Wirtschaftsart	Größe	
1064	Heeskoppel 4	Hof- und Gebäudefläche Wohnbaufläche - Offen -	488 m²	
Hinweis:	Nach vorliegendem Grundbuchauszug sind keine Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Herschvermerke) vorhanden.			
		Gesamtfläche:	488 m²	
		davon zu bewerten	488 m²	

2.2 Rechte, Belastungen und Beschränkungen

Dingliche Rechte und Belastungen - Abteilung II im Grundbuch:

Folgende Eintragungen in die Zweite Abteilung sind vorhanden:

(Ifd. Nr. 3): **Inhalt:** Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Az.: 717 K 8/21, ON 30); eingetragen am 17.08.2021.

Maßgeblichkeit: Die Eintragung hat keinen Einfluss auf die Höhe des Verkehrswerts.

Anmerkungen:

Das Grundbuch wurde von mir letztmalig am 30.05.2024 eingesehen. Gegenüber dem obigen Stand waren keine Änderungen zu verzeichnen; unerledigte Anträge lagen nicht vor.

Bauplanungsrecht

Hierzu sei auf das Hauptgutachten vom 29.07.22 verwiesen.

Bauordnungsrecht

Hierzu sei auf das Hauptgutachten vom 29.07.22 verwiesen.

Sonstige rechtliche Gegebenheiten

Hierzu sei auf das Hauptgutachten vom 29.07.22 verwiesen.

2.3 Beschreibung des Grundstücks

Hierzu sei auf das Hauptgutachten vom 29.07.22 verwiesen.

Entwicklungsstufe des Grund und Bodens

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

3 BAULICHE ANLAGEN

3.1 Objektdaten

Hierzu sei auf das Hauptgutachten vom 29.07.22 verwiesen.

Nach Anlage 1 der ImmoWertV 2021 beträgt die Gesamtnutzungsdauer für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser 80 Jahre. Die Sachwertrichtlinie sieht eine durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahre (+/- 10) vor. Das Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg geht für Einfamilienhäuser von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren aus ((Immobilienmarktbericht Hamburg 2023, S. 117). Aufgrund der soliden Bauweise aller wesentlichen Bauteile und aus Gründen der Modellkonformität wird für die Bewertung eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für das Gesamtobjekt zugrunde gelegt.

Die baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts befinden sich am Wertermittlungsstichtag in einem unterdurchschnittlichen baulichen Unterhaltungszustand bei einem zugleich kurz- bis mittelfristig anfallenden erheblichen Modernisierungsbedarf. Es wurden in den vergangenen zwanzig Jahren keine wesentlichen, die Restnutzungsdauer verlängernden Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. Zum Bewertungszeitpunkt beträgt die rechnerische Restnutzungsdauer des Objekts 8 Jahre; aus marktlicher Verwertungssicht lässt sich dem Gesamtobjekt keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr zurechnen.

Übliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Wirtschaftliches Alter 74 Jahre

Restnutzungsdauer 0 Jahre

3.2 Flächenangaben²

Gebäudeübersicht i.S. der Brutto-Grundfläche und des Brutto-Rauminhaltes

Hierzu sei auf das Hauptgutachten vom 29.07.22 verwiesen.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoß	BGF m ² (ca.)	BRI m ³ (ca.)
Bauteil I: Haupthaus	KG - DG	255,6	691,5
Bauteil II: Anbau :	EG	22,8	93,3
Bauteil III: Kleingarage mit Carport :	EG	26,7	44,8
Summe [m ² / m ³]		305,1	829,6

Nutzungsübersicht i.S. der Wohnfläche

Hierzu sei auf das Hauptgutachten vom 29.07.22 verwiesen.

Unter Zugrundelegung der Ermittlungsvorschriften der WoFIV und der Regelanrechnung von Terrassenflächen zu 1/4 stellt sich das Raumprogramm der Wohnung des hier zu bewertenden halben Einfamilien-Doppelhauses wie folgt dar:³

Geschoss	Räume	Wohnfläche [m ²]
KG, EG, DG	Gesamt :	ca. 114,05 m ² rd. 114,1 m ²

Gesondert zu veranschlagende Bauteile

Hierzu sei auf das Hauptgutachten vom 29.07.22 verwiesen.

² Die vorgefundenen Flächenverhältnisse sind in der beigelegten Anlage G 18 (Bauzahlen) nachgewiesen.

³ Die Ermittlung der Wohnflächen ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Demzufolge beschränkt sich die Plausibilitätsprüfung auf die vorliegenden Unterlagen und deren Prüfung in der Örtlichkeit. Hierzu sei verwiesen auf Anlage G 18 (Bauzahlen).

3.3 Bautechnische Beschreibungen

Hierzu sei auf das Hauptgutachten vom 29.07.22 verwiesen.

Hinweis:

Gegenüber dem Ist-Zustand am Tage der Ortsbesichtigung des Hauptgutachtens vom 29.07.2022 weichen für die vorliegende Wertfortschreibung die Befundtatsachen am Tage der Ortsbesichtigung am 05.07.2024 wertmäßig nicht wesentlich von denen des Hauptgutachtens ab, so dass es deren gesonderter Feststellungen in dieser Wertfortschreibung nicht bedarf.

3.4 Bautechnische und wirtschaftliche Beurteilung

Hierzu sei auf das Hauptgutachten vom 29.07.22 verwiesen.

Hinweis:

Gegenüber dem Ist-Zustand am Tage der Ortsbesichtigung des Hauptgutachtens vom 29.07.2024 weichen für die gegenständliche Wertfortschreibung die Befundtatsachen am Tage der Ortsbesichtigung am 05.07.2024 wertmäßig nicht wesentlich von denen des Hauptgutachtens ab, so dass mit Ausnahme der mit der wirtschaftlichen Überalterung und damit den zur Beseitigung der baulichen Anlagen notwendigen Freilegungskosten / Abrisskosten es deren gesonderter bautechnischer und wirtschaftlicher Beurteilung in der Wertfortschreibung nicht mehr bedarf.

Wirtschaftliche Überalterung

Hierzu sei auf das Hauptgutachten vom 29.07.22 verwiesen.

Gegeben. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass sich die mit einer Folgenutzung in Verbindung stehenden allfälligen Schadensbeseitigungs- und Modernisierungs- sowie Abbruchkosten wirtschaftlich über die nunmehr noch verbleibende Restnutzungsdauer nicht mehr amortisieren lassen.

Hinweis:

Die zur Beseitigung der baulichen Anlagen erforderlichen (gewöhnlichen) Abbruchkosten werden auf der Grundlage von Erfahrungssätzen geschätzt und in der nachfolgenden Wertermittlung in Höhe von rd. 42.000 EURO (= 38.260 EURO gemäß dem im Hauptgutachten vom 29.07.22 als Anlage G 19 beigefügten Angebot Nr. 7993 der H. Ehlert & Söhne (GmbH & Co.) KG, Hamburg vom 07.04.2022 zzgl. rd. 8,5% infolge inzwischen gestiegener Baukosten vom Stichtag des Hauptgutachtens zum Stichtag der Wertfortschreibung) als Freilegungskosten angesetzt.

Baumängel / Bauschäden sowie Unterhaltungs- / Instandsetzungsdefizite

Hierzu sei auf das Hauptgutachten vom 29.07.22 verwiesen.

Kosten zur Beseitigung von Unterhaltungs-/ Instandsetzungsdefiziten

Eine qualifizierte Bauschadensuntersuchung und die Erstellung eines dementsprechenden Schadensbeseitigungskonzeptes ist nicht Gegenstand des Gutachtauftrages. Jedoch wird im Gutachten vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit des Objekts am Markt davon ausgegangen, dass die zur Schadensbeseitigung erforderlichen Schadensbeseitigungsmaßnahmen und -kosten in einem groben Missverhältnis zum Nutzungswert der baulichen Anlagen stehen, so dass diese insgesamt alsbald zum Abbruch und damit zur Freilegung des Grundstücks "Heeskoppel 4" anstehen.

Gesamtbeurteilung

Hierzu sei auf das Hauptgutachten vom 29.07.22 verwiesen.

4 BODENWERT

4.1 Bodenwertermittlung

Grdst.-teilfläche-Nr.	Bezeichnung	Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierliche ja / nein	
		(m ²)	EUR/ m ²	(m ²)	EUR/ m ²	(m ²)	EUR/ m ²	Bodenwert	
1	Bauland	488	701					ja	342.088

Bodenwert (rentierliche Anteile) 342.088

Bodenwert (unrentierliche Anteile) 0

BODENWERT (vorläufig) 342.088

+ Zuschläge

Entfällt

- Abschläge

Erschließungskosten 1,52% 5.190

Freilegungskosten 12,28% 42.000

BODENWERT (gesamt) 294.898

Richtwertanpassung

zu 1: Bauland Quelle⁴: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg, BORIS HH / Stand: 01.01.2024

Ausgangsrichtwert: **663,74 EUR/ m²** (BRW - Wohnen: EFH, maßgebliche Grundstücksgröße: 600 m², Heeskoppel 12)

» Das Bewertungsobjekt hat eine tatsächliche Grundstücksgröße: 488 m²

» Anpassung an abweichende Grundstücksgröße für *Einfamilienhäuser*:

Umrechnungskoeffizient für EFH bei tatsächlicher Grundstücksgröße 488 m²: 1,2085

Umrechnungskoeffizient für EFH bei maßgeblicher Grundstücksgröße 600 m²: 1,1444

Anpassung / Umrechnung des EFH-Bodenrichtwertes von Größe 600 m² auf 488 m²:

$1,2085 / 1,1444 = + 5,6\% = + 37,17 \text{ €/ m}^2$ (Zuschlag für Grundstücksgröße)

» abweichende Lage zur Straße

Entfällt

angepasster Bodenrichtwert = 700,91 €/ m² **rd. 701 €/ m²**

4.2 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Verfahren

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

⁴ Zur Veranschaulichung sei verwiesen auf Anlage G 6 (Bodenrichtwertauskunft).

Bodenrichtwert/ -grundstück

Bodenrichtwert für Wohnnutzungen *in Individualbauweise* (Stichtag: 01.01.2023):⁵

664,74 €/ m² für die Baulandfläche vor der Front "Heeskoppel 12" im voll erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien (ebf) Zustand; lagetypische Grundstücksgröße: 600 m²; Art der Nutzung: Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ("EFH"), Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück gegenüber der Nachbarbebauung (sog. Anbauart) als Einzelhaus ("eh"), Grundstücksfrontlänge: unmittelbar zur Straße; Bodenrichtwertnummer: 01131847

Anpassungen

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

Aufgrund des gegenüber dem zum Vergleich herangezogenen Bodenrichtwertgrundstücks wird für das Bewertungsgrundstück aufgrund des abweichenden individuellen Beschaffenheitsmerkmals (hier: Grundstücksgröße) eine Korrektur für erforderlich gehalten. Für die Anpassung im Grundstücksgrößenverhältnis wird auf den veröffentlichten Umrechnungskoeffizient im Immobilienmarktbericht Hamburg 2024, S. 180 zurückgegriffen.

Flächenermittlungen

Hierzu wird auf Ziff. 3.2 Bauliche Anlagen - Flächenangaben in Verbindung mit Ziff. 4.2 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung des Hauptgutachtens vom 29.07.2024 verwiesen.

Erschließungskosten

Hierzu sei auf das Hauptgutachten vom 29.07.2024 verwiesen.

Da sich die (anteiligen) Erschließungsbeiträgen in ihrer betraglich absoluten Höhe am Stichtag nicht angeben lassen, diese aber dem jeweiligen Grundstückseigentümer zukünftig direkt zurechenbar sind, wird in der Wertermittlung hilfsweise von einem prospektiven Erschließungsbeitragsanteil für die Ausbaukomponenten der Erschließungsanlagen in Höhe von **15 EURO** je Quadratmeter Grundstücksfläche ausgegangen, wobei hilfsweise und ohne präjudiz auf einen Betrachtungszeitraum von **10 Jahren** abgestellt wird, bis die genannten Maßnahmen die Auslösung der Erschließungsbeitragspflicht hervorrufen. Aufgrund der angenommenen Zeitdauer von 10 Jahren, einem mit dem erhöhten Verwirklichungsrisiko verbundenen angemessenen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,5 p.a. sowie einer vorhandenen Grundstücksgröße in Höhe von 488 m², beträgt der Barwert für die noch ausstehenden Erschließungskosten (= 7.320 EURO) am Wertermittlungsstichtag dann rd. 5.190 EURO.

Freilegungskosten

Hierzu sei auf Ziff. 3.4 Bautechnische und wirtschaftliche Beurteilung (wirtschaftliche Überalterung, Maßgeblichkeit) in Verbindung mit Ziff. 4.2 des Hauptgutachtens vom 29.07.2024 verwiesen.

Es wird hier davon ausgegangen, dass die wirtschaftliche Verwendungsfähigkeit des Objekts am Markt in einem groben Missverhältnis zum Nutzungswert der baulichen Anlagen stehen, so dass diese alsbald insgesamt zum Abbruch und damit zur Freilegung des Grundstücks "Heeskoppel 4" anstehen. Die zur Beseitigung der baulichen Anlagen erforderlichen (gewöhnlichen) Abbruchkosten werden auf der Grundlage von Erfahrungssätzen geschätzt und in der nachfolgenden Wertermittlung in Höhe von rd. 42.000 EURO als Freilegungskosten angesetzt.

Zusätzliche Marktanpassung

Aufgrund der am Stichtag der Bewertung der Wertfortschreibung anhaltenden unsteten konjunkturellen Rahmenbedingungen wird auf eine diesbetrefflich weitere Anpassung verzichtet.

⁵ Ebenda.

5 ERGEBNISÜBERSICHT

			Verkehrswert § 194 BauGB
Werte	Bodenwert (vorläufig)		342.088 EUR
- Weitere Zu-/ Abschläge (verfahrensübergreifend)	Ableitung vom Bodenwert (vorläufig)		342.088 EUR
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
	- Abschlag für Erschließungskosten	1,5%	5.190 EUR
	- Abschlag für Freilegungskosten	12,3%	42.000 EUR
Verkehrswert	lastenfrei (gerundet)		295.000 EUR
Vergleichsparameter	EUR/ m² WFL		2.585
	Bodenwertanteil	(rd. 342.000 EUR)	115,9 %
Grundstück	Grundstücksgröße		488 m²
Flächen	Wohnfläche		114,1 m²
	Nutzfläche		0 m²
	Gesamt		114,1 m²

Erläuterungen zum Endergebnis

Bei dem gegenständlichen Objekt handelt es sich infolge von Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage um ein Einfamilien-Wohnhaus, welches vorwiegend zur Eigennutzung gehandelt wird. Die Vermietung steht beim Erwerb eines solchen Objektes nicht im Vordergrund der Investitionsentscheidung. Renditegesichtspunkte sind somit nicht maßgeblich, sondern der Substanzwert. Gemäß den anerkannten Regeln der Verkehrswertermittlung ist bei solchen Liegenschaften zunächst das Sachwertverfahren die sachgerechte Methode zur Ableitung des Verkehrswertes. Hierbei gilt der Wert für das unbelastete Grundstück und das Objekt im Ist-Zustand.

Zur Abwehr des bereits am Stichtag bestehenden umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsrückstaus insbesondere an "Dach und Fach" der Immobilie sind für den jeweiligen Eigentümer erhebliche finanzielle Investitionen erforderlich, von denen im Gutachten insgesamt davon ausgegangen wird, dass diese sich nicht kompensatorisch/ werterhöhend auf den hier zu ermittelnden Verkehrswert (Marktwert) auswirken. Mithin sind weitere darüber hinaus gehende Lasten wie die mit der Freilegung des Grundstücks in Verbindung stehenden Freilegungskosten wertmäßig noch entsprechend in Abzug zu bringen.

6 EHRENWÖRTLICHE ERKLÄRUNG

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 05.07.2024 besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung und unparteiisch nach bestem Wissen und Gewissen ohne eigenes Interesse an dessen Ergebnis erstellt. Der Verkehrswert wurde entsprechend den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks auf den Wertermittlungstichtag 05.07.2024 bezogen abgeleitet.

Hamburg, 14.10.2024



Klaus Görtz

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



7 LITERATURVERZEICHNIS

- Alexejew, I.:* Hamburgisches Bauordnungsrecht, Kommentar, Loseblatt-Ausgabe, Grundwerk inkl. 20. Ergänzungslieferung. Kohlhammer, Deutscher Gemeindeverlag 11/04, Kiel
- Battis, U., Krautzberger, M., Löhr, R.-P.:* Baugesetzbuch - BauGB -: Kommentar, Beck 2009, 11. Aufl., München
- Behörde für Bau und Verkehr:* Hamburger Mietenspiegel 2019, Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung 2019, Hamburg
- Gloede, E./ Dehn, E.:* Baupolizeiverordnung für die Hansestadt Hamburg vom 08. Juni 1938, Boysen + Maasch Verlag 1955, Hamburg
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg:* Immobilienmarktbericht Hamburg 2024, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, Kartenvertrieb 2024, Hamburg
- Kleiber, W./ Simon, J.:* WertV'98 Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien WertR 02, Bundesanzeiger Verlag 2004, 6. Aufl., Köln
- Kleiber, W.:* Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Verlag 2023, 10. Auflage, Köln
- Simon, J.:* WertR - Wertermittlungsrichtlinien, Rehm 2003, 3. Aufl., München/Berlin

Regelwerke und Normen:

- Baugesetzbuch i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, 3316)
- Baumschutzverordnung i.d.F. der Bek. vom 17.09.1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 02.07.1981 (GVBl., 167)
- Baupolizeiverordnung i.d.F. der Bek. vom 08.06.1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21 302-n)
- DIN 277-1: 2016-01 - Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen - Teil 1
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung i.d.F. der Bek. vom 20.05.1898 (RGBl. 1898, 369, 713), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.03.2007 (BGBl. I, 370)
- Hamburgische Bauordnung; Neufassung der Hamburgischen Bauordnung 2006 vom 1. April 2006
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 14.07.2021 (BGBl. I, 2805)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 23.11.2003 (BGBl. I, 2243)

Periodika:

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

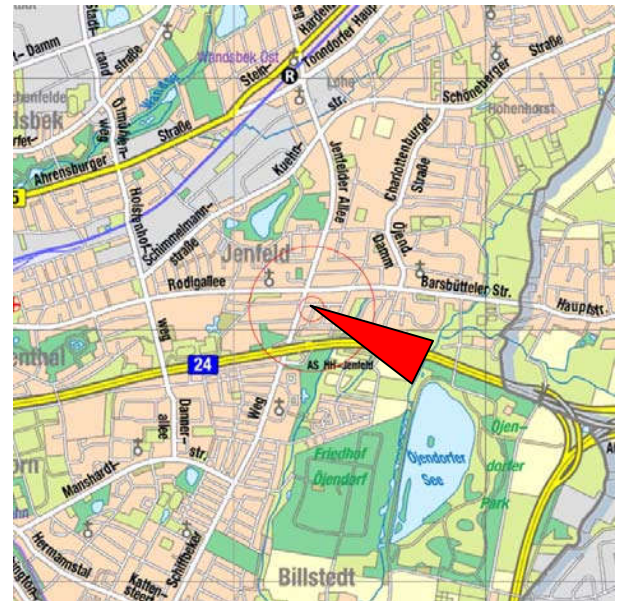
Anlage G 1

Umgebungsplan

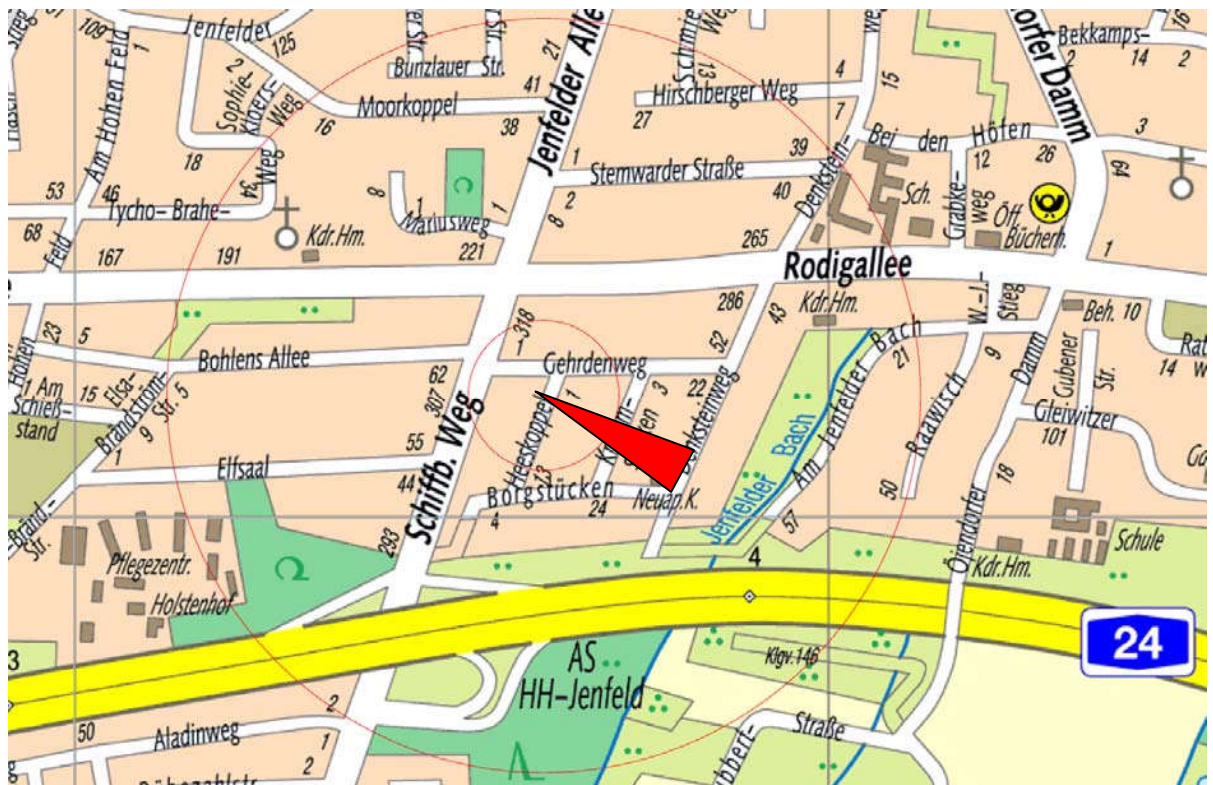
Normaleigentum
 - Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage -
Heeskoppel 4
 22043 Hamburg



Maßstab: ca. 1 : 700.000



Maßstab: ca. 1 : 60.000



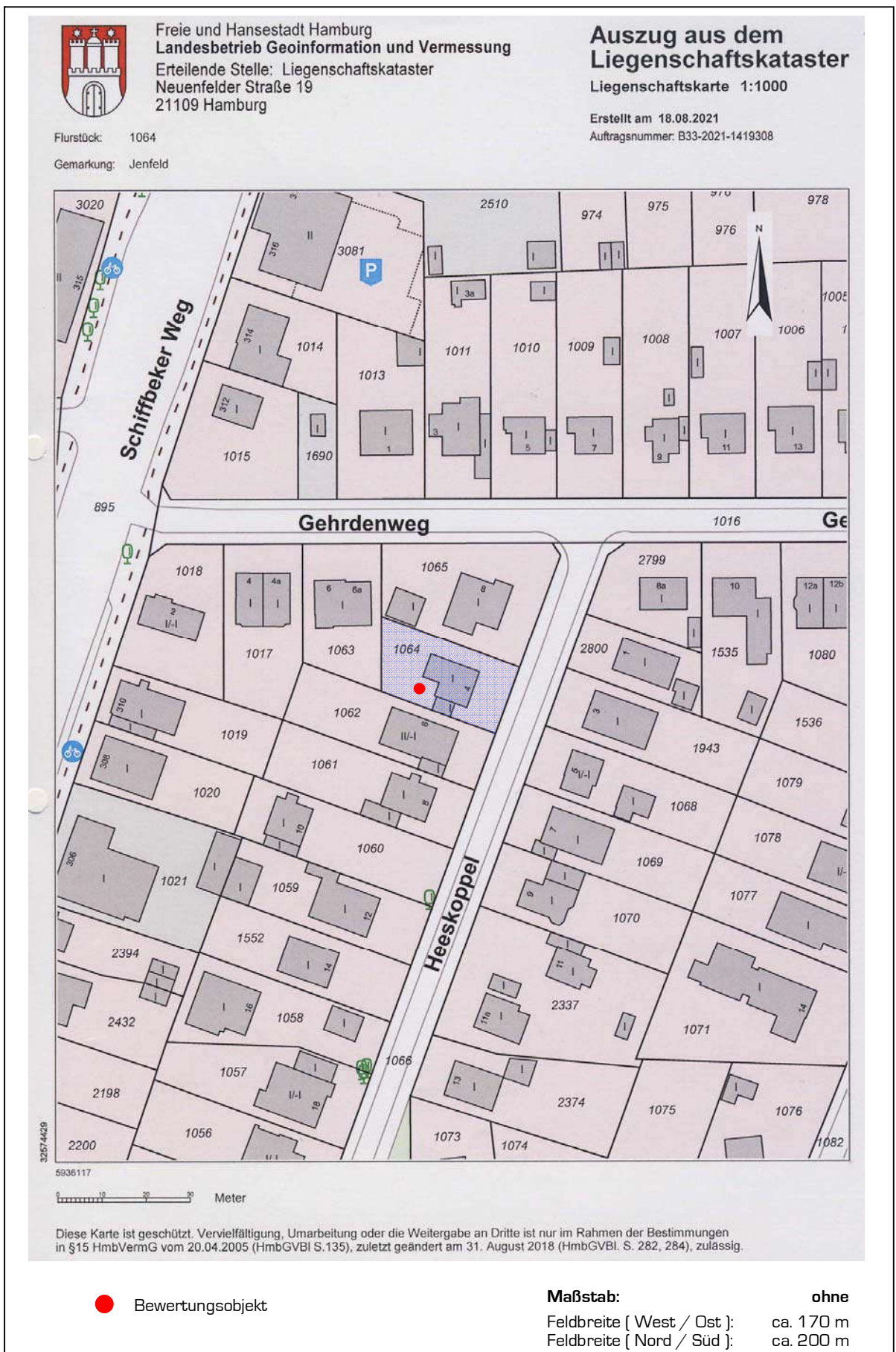
Maßstab: ca. 1 : 10.000

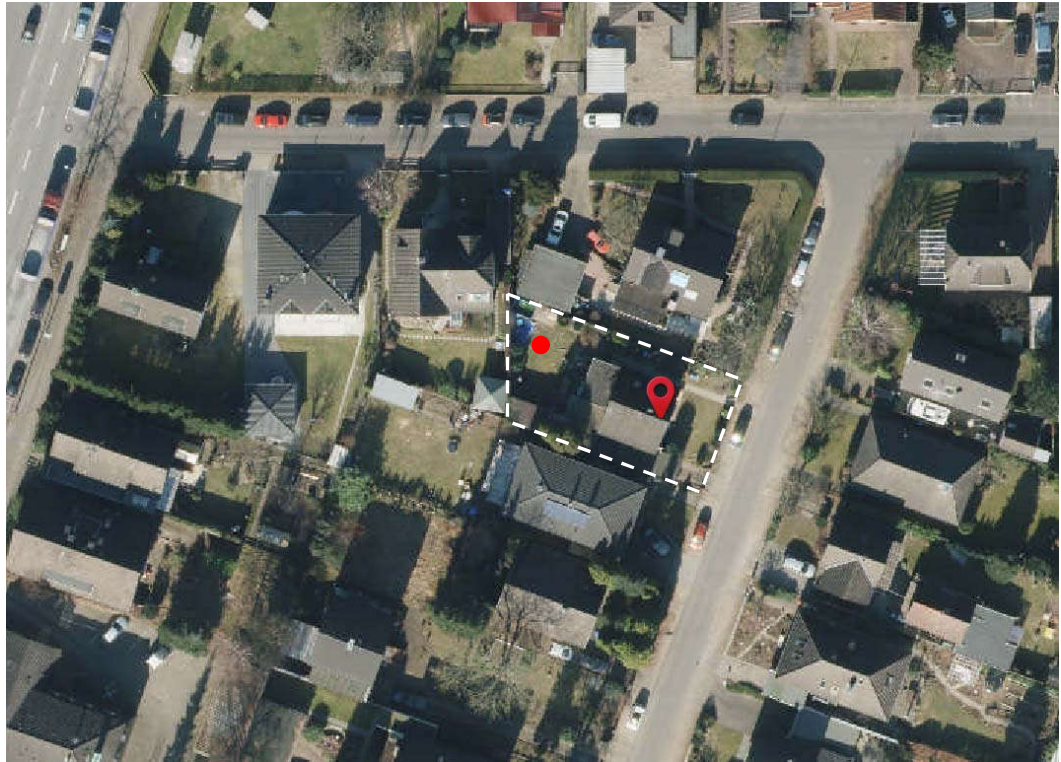
Quelle: Freie und Hansestadt Hamburg (2008): Hamburgs amtliche Karten, Digitale Stadtgrundkarte

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

Lageplan

- Auszug aus der Liegenschaftskarte -





● Bewertungsobjekt

Maßstab: ohne

Flurstücksnachweis

- Auszug aus dem Liegenschaftsbuch -



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

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurstücks- und Eigentumsnachweis
Erstellt am: 18.08.2021
Auftragsnummer: B33-2021-1419308

19

**Flurstück 1064 Gemarkung Jenfeld
Bezirk Wandsbek**

Gebietszugehörigkeit: Hamburg
Lage: Heeskoppel 4
Fläche: 488 m²
Tatsächliche Nutzung: 488 m² Wohnbaufläche (Offen)

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück
Buchung: Amtsgericht Hamburg-Wandsbek
Grundbuchbezirk Jenfeld
Grundbuchblatt 3158
Laufende Nummer 1

Eigentümer: 5

Beachte:

Aus datenschutzrechtlichen Erfordernissen sind Angaben
zu Eigentümern unkenntlich gemacht.



Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke

BWFGB – Amt B, Gänsemarkt 36, D - 20354 Hamburg

Klaus Görtz, M.Sc.
Sachverständiger
Elisenstraße 3
22087 Hamburg

Bezirksverwaltung
Anliegerbeiträge
Gänsemarkt 36
D - 20354 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 23 - 1336 Zentrale - 4242
Telefax 040 - 4279 23990
Ansprechpartnerin: Frau Lafferthon
Zimmer: 16
Az.: B331 JE 3158
Hamburg, 22.02.2022

Ihre Anfrage vom 02.02.2022

Bescheinigung
über Anliegerbeiträge

für das Grundstück

Straße: Heeskoppel 4
Grundbuch: Jenfeld
Blatt: 3158
Flurstück: 1064

Erschließungsbeiträge

Die Straße Heeskoppel ist noch nicht endgültig hergestellt.

Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge erhoben. Die Beitragspflicht und die Höhe der Beiträge richten sich nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in Verbindung mit den Bestimmungen des Hamburgischen Wegegesetzes.

Sielbaubeiträge

Vor der Front zur Heeskoppel liegt ein Schmutzwassersiel.
Für dieses Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen beseelten Frontlänge des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

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

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

Sielanschlussbeiträge

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

Bescheinigung

- Anliegerbeiträge -

Gebühr

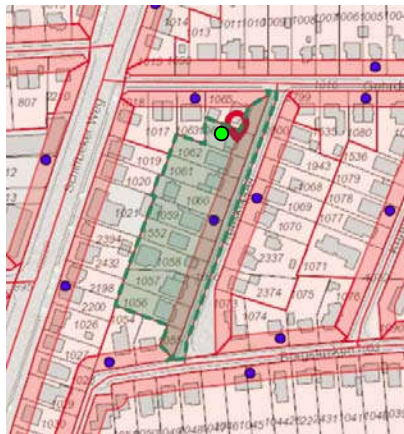
Die Gebühr für diese Bescheinigung beträgt 48,52 Euro.

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

Freundliche Grüße



Lafferthon



● Bewertungsobjekt



Freie und Hansestadt Hamburg

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus BORIS.HH

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01131847

Entwicklungszustand	B Baureifes Land	
Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser	
Gebäudestellung	eh Einzelhäuser	
Lage zu Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	600	
Gewählter Stichtag	01.01.2024	
Bodenrichtwert	663,74 €/m²	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Heeskoppel 12
PLZ, Gemeinde	22043 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Jenfeld
SGE (Stat. Gebietseinheit)	60010
Baublock	512067

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

Bauzahlen

Gebäude-Nr.	Bezeichnung/ Lage	Art	WF [m²]	BGF [m²]	BRI [m³]	NFF
A (Haupthaus)	KG	w	9,2	69,1	209,9	0,13
	EG	w	55,3	70,1	192,7	0,79
	DG	w	33,7	70,1	210,2	0,48
	Spitzboden			46,3	78,7	
Summe A			98,2	255,6	691,5	0,53
B (Anbau)	EG	w	15,9	22,8	92,3	0,70
C (Kfz)	Garage mit Carport	g	114,1	26,7	44,8	
Grundstücksausnutzung						
Grundstücksgröße (Baugrundstück)			488 m²			
b.F.	<i>Gesamt</i>		0,19			


Abkürzungen/ Erläuterungen

BGF	Brutto-Grundfläche (Regelfall - R)
BRI	Brutto-Rauminhalt (Regelfall - R)
b.F.	Bebaubare Fläche
GFZ	Geschossflächenzahl
NFF	Nutzflächenfaktor (WF / BGF)
w	wohnwirtschaftliche Nutzung
WF	Wohnfläche (gemäß eigener Berechnungen)

Kostenschätzung der Freilegungskosten

Heeskoppel 4

22043 Hamburg




Die Spezialisten. Seit 1907.

H. Ehlert & Söhne (GmbH & Co.) KG • Sorbenstraße 50 • 20537 Hamburg

Klaus Görtz Sachverständiger
Herr Klaus Görtz
Elisenstraße 3
22087 Hamburg

Email: klaus.goertz@gmx.net

Unsere vCard:



**H. Ehlert & Söhne
(GmbH & Co.) KG**

Sorbenstraße 50
20537 Hamburg

Tel.: 040 / 40 13 79 - 0
Fax: 040 / 40 13 79 79
E-Mail: info@ehlert-soehne.de
Web: www.ehlert-soehne.de

USt-ID-Nr. DE 118818670
St.-Nr.: 46/628/00924

Hypo Vereinsbank
IBAN: DE32 2003 0000 0016 0455 77
BIC: HYVEDEMM300

Hamburger Sparkasse
IBAN: DE23 2005 0550 1081 2100 21
BIC: HASPDEHH

Angebot

Nr.: 7993	Projekt-Nr.: 220315	Bearbeiter: Jan Detzkeit	Datum : 07.04.2022 Seite : 1
-----------	---------------------	--------------------------	------------------------------

Bauvorhaben: Heeskoppel 4, 22043 Hamburg
Gewerk Rückbauarbeiten

Sehr geehrter Herr Görtz,


nach örtlicher Inaugenscheinnahme von außen möchten wir Ihnen folgendes Angebot unterbreiten:

Pos-Nr.	Menge ME	EP / EUR	GP / EUR
001	Abbruch und Entsorgung eines massiv gemauerten, voll-unterkellerten Wohngebäudes inkl. Anbauten mit einem Gesamtvolumen von ca. 700m³ umbauten Raum. Es werden alle zu dem Gebäude zugehörigen Fundamente ausgebaut und entsorgt. Alle hier in Rede stehenden Abbruchmaterialien werden von uns sortiert, verladen und in eine hierfür zugelassene Entsorgungsstelle abtransportiert. Die Durchführung der Abbrucharbeiten erfolgt mit einem unserer 25to Kettenhydraulikbagger inkl. Stemm- und Sortiertechnik. Die Abfuhr der Abbruchmaterialien erfolgt mit Sattel- und Containerfahrzeugen. Nach Beendigung der Abbrucharbeiten wird die Baugrube mit vorhandenem Material abgebösch und grob einplaniert.		
002	Ausbau und Entsorgung von nachfolgend aufgeführten Schadstoffen: - KMF-Dämmung in Dach- und Wandbereichen - belastete Hölzer gem. Altholzverordnung A4 - PAK-haltige Pappen im Bereich des Dachstuhls - PAK-haltige Dachpappe Anbau und Carport		
Übertrag:		0,00	

Für weiterführende Informationen zu unseren Leistungen besuchen Sie uns unter www.ehlert-soehne.de

Persönlich haltende Gesellschafterin der **H. Ehlert & Söhne (GmbH & Co.) KG**: Verwaltungsgesellschaft H. Ehlert mbH mit Sitz in Hamburg.
Vertreten durch die Geschäftsführung: Hartmut Pieper, Matthias Strauch, Christian Strauch.
H. Ehlert & Söhne (GmbH & Co.) KG, Sitz Hamburg, HRA 16936. Gerichtsstand und Erfüllungsort ist Hamburg.

H. Ehlert & Söhne ist Mitglied im Abbruch Verband Nord e.V.



GA Freistehendes Einfamilienhaus
Heeskoppel 4, D - 22043 Hamburg

Seite 23 / 25

GÖRTZ
 Immobilienbewertung

Kostenschätzung der Freilegungskosten

Heeskoppel 4
22043 Hamburg

Bauvorhaben: Heeskoppel 4, 22043 Hamburg Gewerk Rückbauarbeiten

Projekt-Nr.: 220315	Angebot-Nr.: 7993	Datum: 07.04.2022	Seite: 2
---------------------	-------------------	-------------------	----------

Pos-Nr.	Menge ME	EP / EUR	GP / EUR
		Übertrag:	0,00
	Nettopauschalpreis für Position 001 bis 002:		
	1,000 psch	28.500,00	28.500,00
003	Entsorgung von Müll und Unrat der sich noch auf dem Grundstück und im Gebäude befindet		
	30,000 m³	85,00	2.550,00
004	Baustelleneinrichtung: Gestellung einer Baustelleneinrichtung mit nachfolgend aufgeführten Leistungen:		
	- Bauzaungestellung für die Dauer der Abbrucharbeiten		
	- Bauwagengestellung		
	- Bau-WC-Gestellung		
	- Geräte An- und Abtransport		
	1,000 psch	1.100,00	1.100,00
Gesamtzusammenstellung			
Summe der Positionen			32.150,00
Summe (netto)			32.150,00
zzgl. Mehrwertsteuer			19,00 % 6.108,50
Gesamtsumme:			38.258,50

Die Preise sind freibleibend bis zur Klärung aller Details in Netto, zuzüglich der gesetzlichen gültigen Mehrwertsteuer zum Zeitpunkt der Ausführung.

Die Erbringung der Leistung erfolgt mit bis zu 25 to Kettenbagger, welche mit Stemm-, Scheren- oder Sortiertechnik ausgerüstet sind

Folgende Leistungen sind nicht mit einkalkuliert worden:

- Medienfreischaltung / Medientrennung einschl. der schriftlichen Bestätigung
- Sondernutzung / Überfahrtsgenehmigung über öffentlichen Grund incl. Herstellen einer Überfahrt
- Vorlage der Abbruchstatik, Abbruch- und sonstiger behördlichen Genehmigungen
- Kampfmittelberäumung und Baufreiheit
- Einrichtung von Halteverbotszonen, zur Verfügungstellung von BE - Flächen / Containerstellflächen
- Anschlüsse für Bauwasser / Baustrom

Wir haben die zur Zeit gültigen Entsorgungs- und Vergütungsgebühren mit einkalkuliert. Der Bauschutt (Beton / Mauerwerk), muss vor der Abfuhr bauseits gem. LAGA-Bauschutt analysiert werden. Eine Belastung bis LAGA Z1.1 ist in unserem Angebot enthalten.

Die Entsorgung / Abfuhr erfolgt mit
Sattelfahrzeugen
Containerfahrzeugen

Der Ausbau und die Entsorgung schadstoffbelasteter Materialien gem. Leistungsverzeichnis bzw. uns übergebenen mit Massen versehenden Schadstoffenthebung ist im Angebotspreis enthalten.

Kostenschätzung der Freilegungskosten

Heeskoppel 4
22043 Hamburg**Bauvorhaben:** Heeskoppel 4, 22043 Hamburg Gewerk Rückbauarbeiten

Projekt-Nr.: 220315	Angebot-Nr.: 7993	Datum: 07.04.2022 Seite: 3
---------------------	-------------------	----------------------------

Bei zusätzlichen Funden von Schadstoffen, die nicht in der Schadstofferhebung bzw. im Leistungstext aufgeführt sind und bei zusätzlichen Leistungen, die im Leistungstext nicht beschrieben wurden, haben wir einen Anspruch auf eine besondere Vergütung.

Mit den Abbrucharbeiten können wir 21 Tage nach Auftragserteilung bzw. nach Fertigstellung der bauseitigen Vorleistungen beginnen.


Maßgebend für die Ausführung und Abrechnung sind die VOB / C, DIN 18299 u. DIN 18459. Die abzubrechenden Gebäude sind durch eine Dehnungsfuge von der verbleibenden Bebauung getrennt.

Für den Auftragsfall sichern wir Ihnen schon jetzt eine korrekte und termingerechte Ausführung der angebotenen Arbeiten zu.

Im Rahmen eines Bietergespräches können wir Ihnen einen interessanten Nachlass gewähren.

Wir hoffen Ihnen hiermit ein günstiges Angebot unterbreitet zu haben und sollten Ihrerseits noch Rückfragen bestehen, so können Sie sich jederzeit gern an unseren Herrn J. Detzkeit (Handy-Nr.: 0173/64 80 334) wenden.

Mit freundlichen Grüßen



H. Ehlert & Söhne (GmbH & Co.) KG



Klaus Görtz, M.Sc.

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

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

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

Diplom-Volkswirt (Univ.)

GÖRTZ

Immobilienbewertung

Klaus Görtz, M.Sc.

Sachverständiger für

- Immobilienbewertung
- Mieten und Pachten
- Schäden an Gebäuden

D - 22087 Hamburg, Elisenstraße 3

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

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

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

(in Anlehnung an § 194 BauGB)

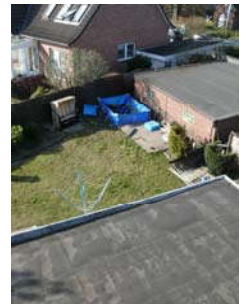
über die Immobilie

Grundbuch von: Jenfeld, Band 17, Blatt 3158

Flurstück(e): 1064 der Gemarkung Jenfeld

Freistehendes Einfamilienhaus

22043 Hamburg, Heeskoppel 4



Verkehrswert

325.000 EUR

Wertermittlungsstichtag: 22.03.2022

Tag der Ortsbesichtigung: 22.03.2022

Geschäfts-Nr.: **717 K 8/21**

Gutachten vom 29.07.2022

Abschrift

Dieses Gutachten umfasst 59 Seiten

bestehend aus Inhaltsverzeichnis, Anlagenverzeichnis, Abkürzungsverzeichnis, 21 Seiten, Literaturverzeichnis und 19 Anlagen mit insgesamt 33 Seiten

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

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines.....	5
2	Grundstück.....	9
3	Bauliche Anlagen.....	14
4	Bodenwert	22
5	Ergebnisübersicht	25
6	Ehrenwörtliche Erklärung	25
7	Literaturverzeichnis.....	26

Anlagen

Anlage G 1	Umgebungsplan.....	27
Anlage G 2	Lageplan	28
Anlage G 3	Flurstücksnachweis - <i>Auszug aus dem Liegenschaftsbuch</i> -	30
Anlage G 4	Baulast.....	31
Anlage G 5	Bescheinigung - <i>Anliegerbeiträge</i> -	32
Anlage G 6	Bodenrichtwertauskunft	34
Anlage G 7	Bebauungsplan " <i>Baustufenplan Tonndorf - Jenfeld</i> "	36
Anlage G 8	Bauzeichnungen	37
Anlage G 9	Fotoübersichtsplan der Außenansichten	41
Anlage G 10	Gebäudeansichten - <i>Außenansichten</i> -	42
Anlage G 11	Gebäudeansichten - <i>Außenanlagen</i> -	43
Anlage G 12	Gebäudeansichten - <i>Erschließungssituation</i> -	45
Anlage G 13	Gebäudeansichten - <i>Innenansichten</i> -	46
Anlage G 14	Gebäudeansichten - <i>Haustechnik</i> -	46
Anlage G 15	Gebäudeansichten - <i>Dach</i> -	46
Anlage G 16	Gebäudeansichten - <i>Sonstige</i> -	46
Anlage G 17	Gebäudeansichten - <i>Schadens- und Instandhaltungssituation</i> -	46
Anlage G 18	Bauzahlen.....	46
Anlage G 19	Kostenschätzung der Freilegungskosten	46

Abkürzungsverzeichnis

a.a.O.	am angegebenen Ort
Abs.	Absatz, Absätze
Anm.	Anmerkung
App.	Appartement
BAnz	Bundesanzeiger
BauGB	Baugesetzbuch
BetrKV	Betriebskostenverordnung
b.F.	bebaubare Fläche
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI. I	Bundesgesetzblatt Teil I
BGF	Brutto-Grundfläche
BGH	Bundesgerichtshof
BPVO	Baupolizeiverordnung
BV	Bauvorlage(n)
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
ca.	circa
DIN	Deutsches Institut für Normung
d.V.	der Verfasser
ebf	erschließungsbeitragsfrei
EB	Eintragungsbewilligung
ELT	Elektrotechnik
EzGuG	Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung
FHH	Freie und Hansestadt Hamburg
GBO	Grundbuchordnung
gem.	gemäß
g	geschlossene Bauweise
GF	Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO i.d.F. der Bek. vom 27.01.1990
GFZ	Geschoßflächenzahl gemäß § 20 BauNVO i.d.F. der Bek. vom 27.01.1990
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO i.d.F. der Bek. vom 27.01.1990
GuG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert
GVBl.	Hamburgisches Gesetz und Verordnungsblatt
HBauO	Hamburgische Bauordnung
i.d.F.	in der Fassung
incl.	inklusive(e)
i.M.	im Mittel
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung (IMMOWERTV 2010)

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

1 ALLGEMEINES

1.1 Objekt

Objektart	Wohngrundstück - Freistehendes Einfamilienhaus
Bewertungsgegenstand	Gesamtobjekt
Adresse	22043 Hamburg, Heeskoppel 4

1.2 Auftrag

Auftrag	Schriftlicher Auftrag vom 04.01.2022 zur Erstellung einer Wertermittlung (Langgutachten) für das Objekt im Ist-Zustand
Auftraggeber	Amtsgericht Hamburg Abt. Zwangsversteigerung Schädlerstraße 28 22041 Hamburg
Geschäfts-Nr.:	717 K 8/21 mit Beschluss vom 03.01.2022
Zweck des Auftrags:	Ermittlung des Verkehrswertes (in Anlehnung an § 194 BauGB) zur Vorbereitung der gerichtlichen Wertfestsetzung gem. § 74a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft
Art des Wertes	Verkehrswert / Marktwert ¹
Wertermittlungsstichtag:	22.03.2022 (= Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	22.03.2022 (= Wertermittlungsstichtag)

1.3 Ortsbesichtigung

Datum und Uhrzeit	22.03.2022 um 13:00 Uhr bis 15:30 Uhr
Teilnehmer	Antragstellervertreter Eigentümerin Lebensgefährte der Eigentümerin Klaus Görtz (Sachverständiger)

Zur Befunderhebung wurde das Gesamtobjekt (Bewertungsgegenstand) umfassend von innen und außen besichtigt. Sämtliche allgemein zugänglichen Räume und Anlagen wurden in Augenschein genommen.

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

1.4 Grundlagen der Wertermittlung

Unterlagen vom Auftraggeber

- » Grundbuchauszug vom 04.01.20212
- » Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 18.08.2021
- » Auszüge aus dem Liegenschaftskataster (hier: Liegenschaftskarte sowie Flurstücks- und Eigentumsnachweis) vom 18.08.2021
- » Auskunft zum steuerlichen Einheitswert vom 18.08.2021
- » Auskunft zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht vom 23.08.2021

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen

- » Diverse behördliche Genehmigungen, bautechnische Berechnungen, Baubeschreibungen, Bauzeichnungen und Schlussabnahmescheine/ Fertigstellungsbescheinigungen (i.S. der Genehmigungsplanung) des F. Athen, Hamburg zum Bauvorhaben "Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage" aus den Jahren 1949/ 1950 sowie zum Bauvorhaben "Anbau eines Bade- und Kinderzimmers sowie Umbau des vorhandenen Wohnhauses" der Architektin Dipl.-Ing. U. Lindstaedt, Hamburg aus dem Jahre 1976
- » Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Luftbildaufnahme) vom 08.07.2022
- » Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 22.02.2022
- » Darstellender Teil und Erläuterungen zum Baustufenplan "Tonndorf - Jenfeld"
- » Qualifizierter Mietspiegel "Hamburger Mietenspiegel 2019"
- » Immobilienmarktbericht Hamburg 2021 - Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg
- » Jahresstatistik "Hamburger Stadtteil-Profile - Berichtsjahr 2020", Band 21 der Reihe NORD.regional, Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein

Vom Verfasser eingeholte Auskünfte

- » Auskünfte zur Bauleitplanung und zum Bauordnungsrecht vom 08.03.2022
- » Auskünfte zu im Zeitablauf durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen an Gebäudeteilen
- » Auskünfte zur Beheizung beim zuständigen Bezirksschornsteinfeger am 08.02.2022
- » Auskünfte zum Wohnungsmarkt der Freien und Hansestadt Hamburg
- » Auskünfte zu Vergleichspreisen (Bodenrichtwerte und Vergleichswerte, Stand: 22.03.2022; URL: www.geoportal-hamburg.de/de/boris (Zugriff vom 02.04.2022))

Die Bewertung unterstellt die Aktualität und Richtigkeit der vorliegenden Unterlagen.

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

1.5 Hinweise und Erläuterungen

Grundlagen

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

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

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

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

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

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

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

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

Definitionen

Verkehrswert nach § 194 BauGB

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

Marktwert nach IVS 1 des International Valuation Standard Committee

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

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

Bewertungsverfahren

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

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 15 und 16 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für Grundstücke, die bezüglich ihrer den Wert bestimmenden Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können (Wohnungs- und Teileigentum, unbebaute Grundstücke, etc.) Voraussetzung hierfür ist, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Objekten zur Verfügung steht, die mit dem Bewertungsobjekt bezüglich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale weitgehend übereinstimmen.

Bodenwertberechnung

Der Wert des Bodens ist gemäß § 16 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung i.d.R. auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. §§ 10 bis 12 ImmoWertV), die sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 21 bis 23 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für Grundstücke, bei denen die persönliche Eigennutzung im Vordergrund steht. Ertragsgedanken spielen hier eine eher untergeordnete Rolle. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhaushausgrundstücke. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 16 ImmoWertV) ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten; § 22 ImmoWertV) bzw. Erfahrungswerten bestimmt. Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt die Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 17 bis 20 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für Grundstücke, bei denen die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht. Dabei handelt es sich um Mehrfamilien- und Geschäftshausgrundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, Gewerbe- und Industriegrundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen wie Hotels, Sozialimmobilien, etc. Der Ertragswert wird aus der Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen gebildet.

2 GRUNDSTÜCK

2.1 Bestandsangaben im Grundbuch (Normaleigentum)

Amtsgericht	Grundbuch von	Gemarkung	Band	Blatt
Hamburg	Jenfeld	Jenfeld	105	3158
Flurstück(e)	Lage	Wirtschaftsart	Größe	
1064	Heeskoppel 4	Hof- und Gebäudefläche Wohnbaufläche - Offen -	488 m²	
Hinweis:	Nach vorliegendem Grundbuchauszug sind keine Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Herschvermerke) vorhanden.			
Gesamtfläche:			488 m²	
davon zu bewerten			488 m²	

2.2 Rechte, Belastungen und Beschränkungen

Dingliche Rechte und Belastungen - Abteilung II im Grundbuch:

Folgende Eintragungen in die Zweite Abteilung sind vorhanden:

(lfd. Nr. 3): **Inhalt:** Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Az.: 717 K 8/21, ON 30); eingetragen am 17.08.2021.

Maßgeblichkeit: Die Eintragung hat keinen Einfluss auf die Höhe des Verkehrswerts.

Anmerkungen:

Das Grundbuch wurde von mir letztmalig am 23.03.2022 eingesehen. Gegenüber dem obigen Stand waren keine Änderungen zu verzeichnen; unerledigte Anträge lagen nicht vor.

Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen (Neubekanntmachung: 10/1997)
Bebauungsplan - nach § 30 (1) BauGB -	Baustufenplan "Tonndorf/ Jenfeld" i.d.F. vom 28.10.1952, als übergeleiteter einfacher Bebauungsplan "alten Rechts", i.V.m. der BPVO. Datum der In-Kraft-Tretung: 14.01.1955

Festsetzungen: ²

W 1 o

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

Art der baulichen Nutzung

W (Wohngebiet) gemäß § 10 Abs. 4 BPVO

Maß der baulichen Nutzung	Voll- geschosse ³	b.F. ⁴	Bemerkungen
Zulässige Nutzung	1	0,2	o = offene Bauweise
Tatsächliche Nutzung	1	0,19	siehe unten

² Zur Veranschaulichung sei verwiesen auf Anlage G 7 (Bebauungsplan "Baustufenplan Tonndorf/ Jenfeld").

³ Gemäß Festsetzungen im "Baustufenplan Tonndorf/ Jenfeld" i.V.m. § 11 Abs. 3 Sp. 2 BPVO sowie § 2 Abs. 4 HBauO.

⁴ Gemäß § 11 Abs. 3 Sp. 8 BPVO: "b.F." = bebaubare Fläche.

Weitere Bemerkungen:

- » Das Grundstück wird am Tage der Ortsbesichtigung ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Die tatsächliche Art der baulichen Nutzung stimmt mit der planungsrechtlich Zulässigen überein.
- » In Gebieten der offenen Bauweise müssen Gebäude an der Straße von den Nachbargrenzen den nach § 6 HBauO (Abstandsflächen) zu beurteilenden Abstand (Bauwich) einhalten. Die ohne Grenzabstand unmittelbar an der südlichen Grundstücksgrenze im südlichen (linken) Bauwich errichtete eingeschossige Garage widerspricht nicht den materiellen Anforderungen des § 6 HBauO.
- » Die baulichen Anlagen des Grundstücks sind nach Maßgabe des am Stichtag geltenden Baustufenplans errichtet worden und genießen Bestandsschutz.
- » In Wohngebieten der eingeschossigen offenen Bauweise ist neben den Einzel- und Doppelhäusern zulässig.
- » Das tatsächliche Maß der baulichen Nutzung stimmt mit dem planungsrechtlich zulässigen Maß nicht überein; das Grundstück ist baulich nicht vollständig genutzt. Mithin wird im Gutachten davon ausgegangen, dass aus baurechtlichen Gründen Aufbauten nicht, Anbauten aber möglich sind.

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

Bauordnungsrecht**Baurecht**

Nach Auskünften der zuständigen Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt ist das gegenständliche Flurstück 1064 am Wertermittlungsstichtag weder in ein Bodenordnungsverfahren noch in ein Umlegungsverfahren einbezogen. Die ansonsten rechtswirksamen Baugenehmigungen vorausgesetzt, wird weiters in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass das Gebäude und dessen bauliche Anlagen nach den Vorschriften der Baugenehmigungen und den sonstigen formellen und materiellen baurechtlichen Vorschriften entsprechend errichtet wurden und die gegebenenfalls erforderlichen Abweichungen erteilt worden sind.

Kfz-Stellplatzpflicht

Auf dem hier zur Bewertung anstehenden bebauten Grundstück ist am Tage der Ortsbesichtigung ein Kfz-Stellplatz im Kfz-Carport vorhanden. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass die nach § 48 Abs. 1 HBauO zu beurteilende Kfz-Stellplatzpflicht erfüllt ist.

Baulasten

Weder in dem beim Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung in Hamburg geführten Baulastenverzeichnis noch in der beim zuständigen Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt, Fachamt Bauprüfung beim Bezirksamt Hamburg Hamburg-Nord geführten Bauakte ist für das hier zu bewertende Grundstück am Wertermittlungsstichtag eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung (Baulast) eingetragen.⁵

Sonstige rechtliche Gegebenheiten**Mietrechtliche Situation / Nutzungsverhältnisse**

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

Zubehör (§ 97 BGB)

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

⁵ Zur Veranschaulichung sei verwiesen auf Anlage G 4 (Baulast).

2.3 Beschreibung des Grundstücks

Lagebeschreibung und Beurteilung

- **Ortslage**

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

- **Verkehrsanbindung**

Bushaltestelle "Schiffbeker Weg"	ca. 8 Gehminuten	(u.a. Linien 10, 162, 263, X35)
<i>- Entfernungen -</i>		
U-Bahnhof "Billstedt"	rd. 3,2 km	(Luftlinie)
<i>(Linie U3)</i>		
Hamburger Straßennetz B 75	rd. 2,0 km	(Luftlinie)
B 5	rd. 3,9 km	(Luftlinie)
Autobahn A24 "HH-Horn"	rd. 3,9 km	(Luftlinie)
DB-Bahnhof "Bf. Tonndorf"	rd. 1,9 km	(Luftlinie)
"HH HBF"	rd. 8,0 km	(Luftlinie)
Flughafen Hamburg-Fuhlsbüttel	rd. 10,6 km	(Luftlinie)

- **Nähere Umgebung**

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

- **Infrastrukturelle Einrichtungen**

Geschäfte des täglichen/gelegentlichen Bedarfs	Im Entfernungsradius von ca. 2,0 km in ausreichender Anzahl. z.B. Discounter und Lebensmittelgeschäfte, Frisör, etc. Billstedt Center, entlang der Rodigallee/ Tonndorfer Hauptstraße.
Medizinische Versorgung	Die medizinische Versorgung ist durch 31 niedergelassene Ärzte und 5 Apotheken im Stadtteil ausreichend ausgeprägt.
Schulen, Kindergärten	Im Umkreis von ca. 1 km (Luftlinie) gut ausgeprägt. z.B. Primarschulen "Denksteinweg/ Jenfelder Straße/ Öjendorfer Damm I+II", "Holstenhofweg/ Schimmelmannstraße I+II", Gymnasium Mariantal, Stadtteilschule "Otto-Han-Schule".
Freizeitangebot	Im Umkreis von ca. 1 km gering ausgeprägt. z.B. Öjendorfer Park, Schwimmbad "Jenfeld", Museum Jenfeld, etc.
Kulturangebot	Im Stadtteil und Umgebung weniger ausgeprägt. Ein erweitertes Angebot befindet sich in der Innenstadt.

- **Beurteilung**

Der Stadtteil Jenfeld liegt im Bezirk Hamburg-Wandsbek und gehört noch zum Kerngebiet der FHH mit guter Erreichbarkeit zur City, dem Central Business District der Stadt. Sowohl überregional als auch innerhalb des Stadtgebietes ist Jenfeld verkehrstechnisch gut erreichbar und verfügt über eine gute Infrastruktur sowie einen guten Zugang zu umliegenden Grün- und Erholungsflächen.

Infolge der überwiegend vorherrschenden aufgelockerten Bebauung mit gewachsenen grünen Grundstücken, der guten Erreichbarkeit zur Innenstadt sowie der guten Sozialstruktur gehört Jenfeld zu den bevorzugten Wohnstandorten im mittleren Preissegment.

Die Wohnlage "Heeskoppel" wird gemäß aktuellem Wohnlagenverzeichnis und Mietenspiegel 2019 der Freie und Hansestadt Hamburg aufgrund des starken Grünbezugs und der vorherrschenden aufgelockerten Bauweisen des Individualwohnungsbaus als **normal** eingestuft. Die umgebenden Bauweisen und Bauformen in durchschnittlicher Durchgrünung rechtfertigen diese Einstufung.

Erschließung

Straße(n)	Das Grundstück liegt an der voll ausgebauten und im Bereich des Bewertungsobjektes noch nicht endgültig hergestellten Wohnstraße, die mit ausschließlichem Ziel-/ Quellverkehr den Anliegern, Nutzern und Besuchern zu deren innerer Gebietserschließung dient.
Straßenzustand	Asphaltierte Straße, zweiseitig weich befestigtem Gehweg (Grand) und Beleuchtungseinrichtungen.
Versorgung	Alle üblichen Versorgungsleitungen (ELT, Gas, Wasser, Telekommunikation, Kabel) sind vorhanden.
Entsorgung	Es besteht Anschluss an das vorhandene Mischwassersiel.
Erschließungsbeiträge	Beitragsfreier Zustand (für Siel); beitragspflichtiger Zustand (für straßenrechtliche Erschließung) ⁶ .

Grenzverhältnisse

Begrenzungen	Durch öffentliche Verkehrsfläche im Osten sowie durch bebaute Grundstücke an den übrigen Grundstücksseiten.
Überbau	Besteht augenscheinlich nicht. Eine abschließende Prüfung kann nur über eine amtliche Vermessung erfolgen.

Oberflächenbeschaffenheit/ Topographie, Bodenbeschaffenheit und Altlasten

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

⁶ Zur Darstellung der Erschließungssituation sei verwiesen auf Anlage G 5 (Bescheinigung über Anliegerbeiträge).

Größe, Zuschnitt und Sonstige Beschaffenheit

Größe	ca. 488 m ²
Zuschnitt	Etwa trapezförmig geschnitten. ⁷
Grundstücksbreite	ca. 16 m
Grundstückstiefe	ca. 33,5 m (größte Tiefe)
Besonnung	Normal.
Höhenlage zur Straße	Normal.

Grundstücksnutzung

Das Grundstück ist am Stichtag mit einem voll unterkellerten, eingeschossigen und freistehenden Einfamilienhaus mit rückwärtigem, eingeschossigen und nicht unterkellerten Anbau, einer eingeschossigen Kfz-Kleingarage mit vorgebautem Kfz-Carport bebaut. Es wird augenscheinlich ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

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

Entwicklungsstufe des Grund und Bodens

Das hier zu bewertende Grundstück hat gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV am Wertermittlungstichtag den Entwicklungszustand **baureifes Land** und ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich sofort nutzbar.

⁷ Zur Grundstücksform sei verwiesen auf Anlage G 2 (Lageplan - Liegenschaftskarte).

3 BAULICHE ANLAGEN

3.1 Objektdaten

Bei dem gegenständlichen Objekt handelt es sich um ein voll unterkellertes Einfamilien-Wohnhaus in der Art eines freistehenden Einfamilienhauses. Es ist baulich konstruktiv mit Keller- und Erdgeschoss sowie ausgebautem Dachgeschoss mit nicht nutzbarem Spitzboden sowie Satteldach ausgeführt. Zur Gebäuderückseite ist ein eingeschossiger und nicht unterkellertes Anbau hergestellt. Das Wohnhaus verfügt über eine gesamte Wohnfläche von rd. 110,6 m². Zur Wohnung gehören 5 Wohn-/ Schlafräume, Küche, Badezimmer, Gäste-WC, eine Loggia sowie eine Terrasse zur Gebäuderückseite.

Histogramme (Auswahl)

1950

- **baulicher Ursprung** -

Massiv errichtetes eingeschossiges Wohngebäude.

- **Modernisierungen** -

ca. 1972

Verbesserung der Fenster (Haupthaus).

ca. 1978/ 1979

Grundrissveränderung durch Errichtung eines eingeschossigen Erweiterungsbaus (Anbau mit Flachdach).

ca. 2002

Verbesserung der Beheizung (Einbau einer Gas-Heizung).

ca. 2013 - 2015

Modernisierung des Einfamilien-Wohnhauses durch

- » Wärmedämmung des Daches mit Innendämmung (DG),
- » Erneuerung des Bades (ca. 2015).

Nach Anlage 3 der Sachwertrichtlinie beträgt die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für Einfamilienhäuser 70 Jahre (+/- 10). Das Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg geht für Einfamilienhäuser von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren aus (Immobilienmarktbericht Hamburg 2021, S. 97). Aufgrund der soliden Bauweise aller wesentlichen Bauteile und aus Gründen der Modellkonformität wird für die Bewertung eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für das Gesamtobjekt zugrunde gelegt.

Die baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts befinden sich am Wertermittlungsstichtag in einem unterdurchschnittlichen baulichen Unterhaltungszustand bei einem zugleich kurz- bis mittelfristig anfallenden erheblichen Modernisierungsbedarf. Es wurden in den vergangenen zwanzig Jahren keine wesentlichen, die Restnutzungsdauer verlängernden Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. Zum Bewertungszeitpunkt beträgt die rechnerische Restnutzungsdauer des Objekts 8 Jahre; aus marktlicher Verwertungssicht lässt sich dem Gesamtobjekt keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr zurechnen.

Übliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Wirtschaftliches Alter 72 Jahre

Restnutzungsdauer 0 Jahre

3.2 Flächenangaben⁸

Gebäudeübersicht i.S. der Brutto-Grundfläche

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche ("BGF") und des Brutto-Rauminhaltes ("BRI") erfolgt nach DIN 277-1 (2016) sowie der ihr zugrunde liegenden Flächen- und Volumenberechnungen (einschließlich der den jeweiligen Bauteilen zurechenbaren Gründungen). Hiernach sind die äußeren Maße sämtlicher Grundflächen der aufgehenden Baukonstruktionen des Bauwerks einschließlich Bekleidungen maßgeblich. Es wird unterschieden in Flächen, die vollständig umschlossen (R) sind und Flächen, die nicht vollständig umschlossen (S) sind (z.B. überdachte Terrassen, Loggien, Dachterrassen). Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören Flächen von nicht nutzbaren Grundrissebenen von Geschossen, Zwischengeschossen, Dachgeschossen oder Dachflächen.⁹ Nach aktueller Sachwertrichtlinie wird der (nutzbare) Spitzboden in der BGF-Ermittlung berücksichtigt.

⁸ Die vorgefundenen Flächenverhältnisse sind in der beigelegten Anlage G 18 (Bauzahlen) nachgewiesen.

⁹ Gemäß Nr. 6.1.1 der DIN 277-1 i.d.F. von 2016.

Die zur Berechnung der BGF erforderlichen Bauzahlen wurden den vorliegenden Unterlagen der Bauakte (i.S. der genehmigten Bestandsplanung) des Architekten F. Athen, Hamburg aus den Jahren 1949/ 1950 zum Bauvorhaben "Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage" sowie der Architektin Dipl.-Ing. U. Lindstaedt, Hamburg aus dem Jahre 1976 zum Bauvorhaben "Anbau eines Bade- und Kinderzimmers sowie Umbau des vorhandenen Wohnhauses" entnommen und sind in der Örtlichkeit auf Plausibilität hin geprüft. Die BGF / BRI (Regelfall - R) ist hinreichend genau und können als angemessene Grundlagen für die Wertermittlung übernommen werden.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoß	BGF m² (ca.)	BRI m³ (ca.)
Bauteil I: Haupthaus	KG - DG	255,6	691,5
Bauteil II: Anbau :	EG	22,8	93,3
Bauteil III: Kleingarage mit Carport :	EG	26,7	44,8
Summe [m²/ m³]		305,1	829,6

Nutzungsübersicht i.S. der Wohnfläche

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

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

Im vorliegenden Fall stehen Flächenberechnungen gemäß o.g. Definition nicht zur Verfügung. Aus diesem Grunde wird insbesondere zu den im Keller- und Dachgeschoss des Haupthauses belegenen Flächen zur deren Flächenermittlung Bezug genommen auf die genehmigte Bauzeichnung (i.S. der Genehmigungsplanung) des Architekten F. Athen, Hamburg aus den Jahren 1949/ 1950, und zum Bauvorhaben "Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage" sowie der Architektin Dipl.-Ing. U. Lindstaedt, Hamburg aus dem Jahre 1976 zum Bauvorhaben "Anbau eines Bade- und Kinderzimmers sowie Umbau des vorhandenen Wohnhauses" (BV 2/19).

Weitere genehmigte Bauvorlagen insbesondere zu im Keller- und Dachgeschoss des Gebäudes vorhandenen Zimmern und sonstigen Räumen mit den ansonsten üblichen Eintragungen zu Raumgrößen und Raumbezeichnungen sind in der Bauakte nicht vorhanden, so dass diese im Rahmen des Ortstermins (soweit zugänglich) im Rahmen eines örtlichen Aufmasses festgestellt wurden.

Im Ortstermin selbst wurden die in den (genehmigten) Bauzeichnungen angegebenen Maße anhand eines vorgenommenen Aufmasses unter Beachtung landesrechtlicher Gepflogenheiten auf Plausibilität hin überschlägig geprüft.

Hierbei wurde festgestellt, dass Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit nur vorübergehender Nutzungsqualität im Kellergeschoss und im (ausgebauten) Dachgeschoss bei der Berechnung der Grundfläche nicht angerechnet wurden, obwohl sie ausschließlich zum Wohnraum des Objekts gehören und zur alleinigen Nutzung durch dessen Bewohner bestimmt sind.

Da die beim Ortstermin vorgefundenen Flächenabweichungen nach WoFIV zur anrechenbaren Grundfläche der Wohnung hinzuzurechnen sind, und darüber hinaus die Terrasse im Erdgeschoss den Wohnwert der Wohnung des freistehenden Einfamilienhauses maßgeblich erhöht und im Übrigen bei der Berechnung der Wohnfläche gemäß der WoFIV mit angerechnet wird, wird die Wohnfläche unter Beachtung landesrechtlicher Gepflogenheiten und auf der Grundlage der WoFIV neu zusammengestellt. Die nachstehend angegebenen Flächenangaben können als angemessene Grundlage für die Wertermittlung übernommen werden.

Unter Zugrundelegung der Ermittlungsvorschriften der WoFIV und der Regelanrechnung von Terrassenflächen zu 1/4 stellt sich das Raumprogramm der Wohnung des hier zu bewertenden halben Einfamilien-Doppelhauses wie folgt dar:¹⁰

Geschoss	Räume	Wohnfläche [m²]
Kellergeschoss	Hobbyraum (30 v.H. angesetzt) :	ca. 8,77 m²
	Kellerdiele (10 v.H. angesetzt) :	ca. 0,46 m²
Erdgeschoss	Wohnen mit Essen :	ca. 28,05 m²
	Kind :	ca. 6,99 m²
	Küche :	ca. 9,23 m²
	Bad :	ca. 6,81 m²
	Diele :	ca. 15,09 m²
	Flur :	ca. 2,07 m²
	Terrasse (25 v.H. angesetzt) :	ca. 2,93 m²
Dachgeschoss	Zimmer vorne, links :	ca. 12,70 m²
	Zimmer vorne, rechts :	ca. 6,75 m²
	Zimmer hinten :	ca. 8,90 m²
	WC :	ca. 0,84 m²
	Flur :	ca. 4,46 m²
	Gesamt :	ca. 114,05 m² rd. 114,1 m²

Gesondert zu veranschlagende Bauteile

Hauseingangstreppepodest mit kronenmontiertem Holzgeländer und Vordach aus Glas mit Entwässerungssystem; Kellerniedergang mit Winkelstützmauer; Terrassenüberdachung in hölzerner Pfosten-Riegel-Konstruktion mit (flach geneigtem) Pultdach, Sicht-Welleindeckung und Entwässerung; Gerätehäuschen sowie Unterstand/ Gartenhaus in hölzerner Pfosten-Riegelkonstruktion mit Flachdach und Sicht-Welleindeckung sowie Entwässerungssystem (außen) über Rinnen und Rohre. Der Zeitwert dieser Bauteile wird auf rd. 2.500 EURO geschätzt.

3.3 Bautechnische Beschreibungen

Vorbemerkungen

Zur Ermittlung eines marktgerechten Grundstückwertes im Sinne des Verkehrswertes dienen die nachfolgenden bautechnischen Beschreibungen lediglich der Einstufung der Ausstattungsqualität im Sinne der Standardstufen nach Sachwertrichtlinie (SW-RL) und damit zur Ermittlung der objektspezifischen Normalherstellungskosten. Sie beziehen sich auf den Gebäudeteil "Heeskoppel 4" der Einfamilien-Reihenhauszeile, in dem sich die gegenständliche Wohnung befindet. Die Angaben erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und stellen keine bautechnische Gebäude- und Schadensuntersuchung dar. Auch ist eine detaillierte qualitative und quantitative Erfassung und Beurteilung eventuell vorhandener Mängel und Schäden nicht beauftragt.

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Tatsachenfeststellungen beim Ortstermin sowie der aus der Bauakte entnommenen bautechnischen Beschreibungen (BV 2/ 22, 8) zum Bauvorhaben "Erweiterung und Umbau des vorhandenen Einfamilienhauses" aus dem Jahre 1976.

¹⁰ Die Ermittlung der Wohnflächen ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Demzufolge beschränkt sich die Plausibilitätsprüfung auf die vorliegenden Unterlagen und deren Prüfung in der Örtlichkeit. Hierzu sei verwiesen auf Anlage G 18 (Bauzahlen).

Das Gebäude und deren Bauteile sowie die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.

Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Die Angaben erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und stellen keine bautechnische Gebäude- und Schadensuntersuchung dar. Die Besichtigung des Gemeinschaftseigentums und des Objekts insgesamt erfolgte in dem für die Wertermittlung erforderlichen Umfang.

Baubeschreibung

Objektart

Objektart	Einfamilienwohnhaus
Bauform	Freistehend
Lichte Raumhöhen	KG ca. 1,90 m, EG ca. 2,45 m, DG ca. 2,30 m

Konstruktion / Fassade

Gründung/Fundamente	Streifenfundamente mit ebener Bodenplatte (flach gegründet)
Wandkonstruktion	Massivbau
Hauptbaustoff	Mauerwerk
Fassade Gestaltung	Lochfassade
Fassade Außenfläche	Putzfassaden, Dachdreieck zur Rückseite: Schieferverschindelung

Kellergeschoss

Keller	vollständig unterkellert, teilweise versenkt
Boden	teilweise gestrichen, / Fliesen / teilweise Textil (Nadelfilz)
Wände	gestrichen
Kellerdecke	Stahlbeton
Kellerdecke-Wärmedämmung	nicht vorhanden

Treppen / Eingangsbereich (Vorderhaus)

Hauseingangstür	Holztür, 2-teilig mit Glasausschnitten (massivere Ausführung)
Wetterschutz	Glas-Vordach mit Seitenschild und Entwässerung
Treppenhaus Wände	geputzt und gestrichen
Treppen	Holztreppen, Massivtreppe (Kellertreppe)
Treppenform	einläufige (Raumspär-)Treppe, im An- und Austritt viertelgewandelt
Treppenbelag	Holzstufen, Fliesenbelag (Kellertreppe)
Treppengeländer	Metallgeländer
Stromanlagen	ausreichend nach VDE

Dach und Dachraum

Dachgeschoss	voll ausgebaut
Dachform	Satteldach, Dachneigung ca. 40°
Tragwerk Dach	Holzkonstruktion
Dachaufbau	Warmdach
Dacheindeckung	Beton
Dachaufbauten	nicht vorhanden
Dachgauben	nicht vorhanden
Dach Wärmedämmung	vorhanden
Heizung	Zentralheizung, Brennwerttechnik (Hersteller: Vaillant, VC 196/ 2-C)
Befeuerungsart	Gas
Warmwasser	Zentrale Warmwasserbereitung
Bodenräume	Bodenabstellräume im Spitzboden vorhanden

Außenanlagen

Einfriedung	vollständig vorhanden, teilweise Grenzbebauung (Holz-Geräte-Schuppen), Metall-/ Holzflechtzaun und Hecke
Bepflanzung	Rasen, Sträucher, Hecke, Obstbaum
Befestigung	Terrasse: Betonplatten (großformatig), Um- und Zuwegung: Betonplatten (großformatig)
Sonstiges	Geräteschuppen, Holz-Unterstände mit Sicht-Welleindeckungen

Wohnung

Erschließung Horizontal	Diele, Dachgeschoss: Flur
Geschossdecken	Stahlbeton
Innenwände	massive Wände, Ständerwerk (DG)
Türen	Holzwerkstofftüren (z.T. Edleholzfumier), Glasausschnitt
Elektroinstallation	je Raum mehrere Steckdosen und Lichtauslässe, FI-Schalter
Wärmeabgabe	Plattenheizkörper, Handtuchrockner (Bad)
Fenster	Holzfenster (Bauj. 1972, 1994), Dachflächenfenster, Glasbausteine
Verglasung	Isolierverglasung
Wetter-/ Sonnenschutz	Vordach aus Glas
Lüftung	Fensterlüftung, keine Lüftungsanlage

Aufenthaltsräume / Flur

Bodenbeläge	Fliesen, Textil (EG); Fliesen, Textil (Diele, Flur) (DG), OSB (DG)
Wandverkleidungen	geputzt und gestrichen, Tapete, Zier-Sichtmauerwerk
Deckenverkleidung	geputzt / gespannt und gestrichen, Holzpaneelbekleidung

Nassräume / Feuchträume

Küche Bodenbelag	Fliesen
Küche Wandbelag	Fliesenspiegel
Bad Ausstattung	EG: Wannenbad, Duschbad, WC, Waschbecken; OG: Gäste-WC
Bad Bodenbelag	Fliesen
Bad Wandbelag	Fliesen (raumhoch bzw. halbhoch)
Bad Abluftanlagen	natürliche Belüftung über Fenster

Sonstiges

Einbauküche	vorhanden (L-förmig)
--------------------	----------------------

Kleingarage / Carport

Konstruktion / Fassade

Gründung/Fundamente	Streifenfundamente (Garage), Einzelfundamente (Carport)
Wandkonstruktion	Massivbau (Garage), Holz-Pfosten-Riegelkonstruktion (Carport)
Außenwände	Mauerwerk (Garage), Ständerwerk (Carport)
Fassade Außenfläche	Putzfassaden (Garage), Holzflechtzaun als Sichtschutz (Carport)
Wärmedämmung	Entsprechend den Vorschriften zum Zeitpunkt des Baujahres
Dachform/ Dacheindeckung	Flachdach/ Pappeindeckung
Dachkonstruktion	Pfettendach in Metallkonstruktion mit Doppel-T-Träger.
Dachentwässerung	Außen, über Rinnen und Fallrohre.
Deckenoberfläche	Unterdachverkleidung mit EPS-Platten (Garage)
Fußbodenbelag	Rohboden
Türen / Tore	<i>Zufahrtstor:</i> Metall-Kipptor (Farbe: weiß) sowie Zugangstür zum Garten (Gebäuderückseite): Holztür und Holzrahmen
Installation	Einfache Ausstattung mit künstlicher Beleuchtung; Installation auf Putz

3.4 Bautechnische und wirtschaftliche Beurteilung

Baulicher Zustand

Das Gesamtobjekt befindet sich hinsichtlich seines baulichen Erhaltungszustandes und seiner Bausubstanz in einem unterdurchschnittlichen baulichen Unterhaltungszustand bei einem zugleich kurz- bis mittelfristig anfallenden erheblichen Modernisierungsbedarf, der den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Immobilie technisch am Stichtag jedoch (noch) nicht vollständig einschränkt. Der mit dem Objekt in Verbindung stehende Modernisierungsrückstau betrifft im Wesentlichen die nach heutigen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beurteilende Verbesserung des Gebäudes durch bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der darin sich befindenden Wohnung nachhaltig erhöht, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert, nachhaltig Energie oder sonstige Ressourcen einspart oder den Anfall von Abfall und Abwasser verringert.

Als wesentlich im Sinne der Verkehrsauffassung und damit im Sinne des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs gelten insbesondere Modernisierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Einsatz energieeffizienter Haustechnik wie der Erneuerung der Beheizung, die Verbesserung/ Erneuerung der Fenster, die Wärmedämmung der Außenwände sowie der obersten Geschosslage (hier: Kehlbalenlage), die Modernisierung der Wohnform durch die Veränderung der Grundrissgestaltung (hier: z.B. Verbesserung der Anforderungen an Raumgrößen, etc.), die Verbesserung der Leitungssysteme (z.B. ELT, Wasser, Abwasser), die Modernisierung des Innenausbau (z.B. Decken, Fußböden, etc.), die Erneuerung und Einbau von Bädern und Küche, etc.

Sowohl im Innenbereich wie an der äußeren Hülle des Objekts (hier: Dach, Fassade, Fenster, Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen, etc.) als auch im Bereich der Außenanlagen sind Instandhaltungs- und Renovierungsbedarfe vorhanden. Der Ausstattungsstandard der Wohnung entspricht überwiegend dem einfachen Standard einer eher unterdurchschnittlich ausgestatteten Normalwohnung und wird als insgesamt einfach beurteilt.

Tierische / pflanzliche Schädlinge

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine tierischen und pflanzlichen Schädlinge festgestellt.

Altlasten im Gebäude

Das Futter und der Beschlagsbereich der im Kellergeschoss sich befindenden Metall(FH-)Tür ist zur Herstellung der Feuerwiderstandsklasse F30 (nach DIN 4102-2) in ihrer Herstellungszeit üblicherweise mit Asbest veredelt worden. Weiters sind im Bereich des Schornsteinkopfes sowie an den Untersichten des Dachstuhls nach mündlicher Auskunft der Eigentümerin asbesthaltige Baustoffe verwendet. Es wird hier davon ausgegangen, dass deren fachgerechte Demontage und Entsorgung entsprechend den Technischen Regeln für Gefahrstoffe, hier: TRGS 519, in den nachfolgend angesetzten Abbruchkosten hinreichend berücksichtigt sind.

Wirtschaftliche Grundrisslösung

Im Gesamtobjekt nicht mehr zeitgemäß. Es handelt sich um ein baujahrestypisches Wohnkonzept einem geringfügig reduzierten Verkehrsflächenanteil.

Wirtschaftliche Geschosshöhen

Die mittlere lichte Raumhöhe von ca. 2,45 m im Erdgeschoss des Hauptgebäudes bzw. 2,37 im Anbau sowie 2,30 m im Dachgeschoss ist zwar hinsichtlich der Energiebilanz vorteilhaft entspricht aber nicht (mehr) den zeitgemäßen Anforderungen an moderne (gesunde) Wohnverhältnisse.

Wirtschaftliche Überalterung

Gegeben. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass sich die mit einer Folgenutzung in Verbindung stehenden allfälligen Schadensbeseitigungs- und Modernisierungs- sowie Abbruchkosten wirtschaftlich über die nunmehr noch verbleibende Restnutzungsdauer nicht mehr amortisieren lassen.

Maßgeblichkeit:

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie insbesondere die wirtschaftliche Überalterung, separat zu erfassen. Dabei stellt die wirtschaftliche Überalterung als Sammelbegriff u.a. auf die den zeitgemäßen Bedürfnissen und allgemeinen Anforderungen hinsichtlich Baugestaltung (z.B. Grundrissgestaltung, Geschosshöhen, konstruktive Gegebenheiten, etc.) und Funktionserfüllung (z.B. Struktur und Raumaufteilung) zurückbleibende Wohnverhältnisse ab.¹¹

Die dem Gebäude innewohnende wirtschaftliche Überalterung umfasst dabei insbesondere

- » den baulich konstruktiven Zuschnitt der Anlage
 - **Wandstärken und Wandaufbauten**, sowie
 - **Erschließung** des Dachgeschosses mittels Raumpartrepppe zum DG,
- » eine den modernen Anforderungen an (wirtschaftliche) Wohnnutzung nicht entsprechende Baugestaltung und Funktionserfüllung.

Auf der Grundlage der festgestellten Befund- und Anknüpfungstatsachen und damit der objektspezifischen (baulichen) Besonderheiten wird im Gutachten davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen nicht mehr den heutigen Anforderungen an moderne Wohnverhältnisse genügen und ein Umnutzungskonzept wirtschaftlich nicht sinnvoll erscheint, so dass für die Verkehrswertermittlung im Gutachten unterstellt wird, dass sich die baulichen Anlagen in einem wirtschaftlich verbrauchten und damit abbruchreifen Zustand befinden.

Für diesen Fall ist der Vergleichswert eines Grundstücks mit einer wirtschaftlich abgehenden Bebauung um die gewöhnlichen Kosten zu mindern, die aufzuwenden wären, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht. Es handelt sich hierbei um die Freilegungskosten bzw. um die Kosten der Freimachung i.S. der Nr. 1.3 der DIN 276.

Die zur Beseitigung der baulichen Anlagen erforderlichen (gewöhnlichen) Abbruchkosten werden auf der Grundlage von Erfahrungssätzen geschätzt und in der nachfolgenden Wertermittlung in Höhe von rd. 38.260 EURO gemäß dem hier als Anlage G 15 beigefügten Angebot Nr. 7993 der H. Ehlert & Söhne (GmbH & Co.) KG, Hamburg vom 07.04.2022 als Freilegungskosten angesetzt. Diese umfassen u.a.

- » die mit dem Abbruch in Verbindung stehenden behördlichen und sonstigen Gebühren und Auslagen (z.B. Abbrucharweisung für die Erteilung einer Abbruchgenehmigung, etc.),
- » die Herstellung einer Überfahrt von öffentlichen Flächen zum Grundstück (Gehwegüberfahrt),
- » den Ausbau und sortenreine Trennung gemäß Abfallrecht aller nichtmineralischer und kontaminationsfreier Baustoffe (z.B. verkleidete Decken und Wände, Innentüren incl. Zargen, Fußbodenoberbeläge, Leichtwände, etc.) einschließlich Abfuhr und Entsorgung der anfallenden Schuttmassen,
- » die Abbruchkosten der nicht mehr benötigten Bauwerke, Fundamente und Nebeneinrichtungen einschließlich Abfuhr und Entsorgung der anfallenden Schuttmassen,
- » die Demontage von Anlagen oder Anlagenteile einschließlich deren Verschrottung,
- » die Verfüllung der Baugrube des Keller mit zugelassenen Baustoffen (einschließlich der allfälligen Verdichtung).

Es wird explizit darauf hingewiesen, dass es sich bei den hier zum Ansatz gebrachten Freilegungskosten um einen Wert- und nicht um einen Kostenansatz handelt, der insofern die gewöhnlichen Kosten der Freilegung erfasst aber von den tatsächlich aufzuwendenden Kosten abweichen kann. Etwaige Haftungs- und Gewährleistungsansprüche hieraus bleiben ausgeschlossen.

Baumängel / Bauschäden sowie Unterhaltungs- / Instandsetzungsdefizite

Die Bausubstanz des Bewertungsobjekts weist in ihrer Ummauerung und äußeren Hülle stellenweise erhebliche sichtbare Mängel und Schäden auf. Ohne Anspruch auf Vollständigkeit wurden bei der Ortsbesichtigung folgende Mangel- und Schadensbilder sowie Instandhaltungsrückstände und Renovierungsbedarfe festgestellt:

¹¹ Vgl. Kleiber, W. (2010): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Teil V, § 8 ImmoWertV, Rn. 246, S. 1020.

Im Innenbereich bzw. im Bereich des Ausbaus des *Wohngebäudes* sind optische Beeinträchtigungen/ Renovierungsbedarfe wie z.B. stellenweise intensive Gebrauchsspuren, Unebenheiten und optische Beeinträchtigung infolge Alterung und Abnutzung auf textilen Fußbodenbelägen der Wohnung, Fertigstellungsbedarfe an Wandoberflächen im DG sowie Beschichtungsschäden durch Abnutzung und Gebrauch an Innentüren und Wandoberflächen der Wohnung vorhanden.

Die nach Norden und Westen zugekehrten Außenfassaden des Haupthauses/ Anbau weisen bei vorhandenen Oberflächenschäden (Putzrisse, Farbablösungen und Fassadenverschmutzung (hier: schollenartige Fleckenbildung (Bio-Film-Schicht) durch atmosphärische Stabablagerungen bzw. aufgrund von Temperaturgefälle bei (begünstigenden) tauwasserträchtigen kleinklimatischen Rahmenbedingungen auf beschatteten Fassadenflächen) auf Instandhaltungsrückstände infolge Alterung und Abnutzung hin. Die Untersichten der beiden Fensterstürze der straßenseitigen Fenster im Dachgeschoss weisen bei charakteristischer Schwarzfärbung/ Schimmelpilzbefall infolge eines bei dauerhafter Kippstellung von Fenstern bestehenden Temperaturgefälles (innen und außen) und der damit in Verbindung stehenden sich bildenden Oberflächenfeuchte auf unsachgemäßes und nutzerspezifisches Lüftungsverhalten bei zugleich bestehendem Instandhaltungsrückstau hin.

Das Dach des Hauptgebäudes ist mit Dachflächenverschmutzungserscheinungen infolge mikrobiellen Bewuchses (Moosbildung) an den nach Süden hin orientierten Dachflächen versehen. Im Bereich des straßenseitigen Dachüberstandes weisen Beschichtungsschäden an hölzernen Ortgang-Schlagbrettern des straßenseitigen Dachgiebels und Fehlstellen in der Dacheindeckung auf die Überschreitung des Wartungs- und Instandhaltungsintervalls hin.

Die Holzfenster zeigen bei besonderer Beanspruchung im Spritzwasserbereich der Fenstersohlbank Farbablösungen und Beschichtungsschäden an den Fensterblendrahmen ausgehend von der Konstruktionsfuge zwischen den senkrechten und waagrechten Holzprofilen des Fensterblendrahmens infolge Überschreitung des Wartungsintervalls und unterlassener Instandhaltung und Instandsetzung. Auch weisen sandende Fugen und Auswaschungen des Fugenmörtels an Fenstersohlbänken im Bereich der nach Osten und damit zur Straßenseite zugekehrten Zimmerfenster auf Überschreitung des Wartungsintervalls und unterlassene Instandhaltung und Instandsetzung hin. Das Vordach im Bereich des Hauseingangs ist mit intensivem Glasbruch versehen und die Stützen aus Metall zeigen Beschichtungsschäden und Farbablösungen infolge der Überschreitung des Wartungs- und Instandhaltungsintervalls.

Kosten zur Beseitigung von Unterhaltungs-/ Instandsetzungsdefiziten

Eine qualifizierte Bauschadensuntersuchung und die Erstellung eines dementsprechenden Schadensbeseitigungskonzeptes ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages. Jedoch wird im Gutachten vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit des Objekts am Markt davon ausgegangen, dass die zur Schadensbeseitigung erforderlichen Schadensbeseitigungsmaßnahmen und -kosten in einem groben Missverhältnis zum Nutzungswert der baulichen Anlagen stehen, so dass diese insgesamt alsbald zum Abbruch und damit zur Freilegung des Grundstücks "Heeskoppel 4" anstehen.

Energetische Eigenschaften

Entfällt. Wenngleich die Parteien mit Schreiben vom 08.03.2022 vom Sachverständigen um die Übersendung eines Energieausweises gebeten wurden, konnten bis dato keine energetischen Angaben zum Bewertungsobjekt in Erfahrung gebracht werden.

Gesamtbeurteilung

Das hier zu beurteilende freistehende Einfamilienhaus weist einen überwiegend baualtersgemäßen und im Wesentlichen unterdurchschnittlichen baulichen Unterhaltungszustand bei überwiegend einfacher Ausbauqualität auf. Das Gebäude ist gemäß den zum Zeitpunkt des Neubaus zum baulichen Ursprung geltenden energetischen Anforderungen errichtet. Ein Energieausweis lag nicht vor. Es sind überdurchschnittlich viele Verschleißerscheinungen vorhanden. Die Wohnung weist nach Inaugenscheinnahme beim Ortstermin einen einfachen Standard auf. Die vorhandenen Räumlichkeiten genügen nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen an modernes Wohnen. Sie sind in Ost-West-Richtung orientiert. Der Grundriss ist wenig funktional. Die Ausstattung des Wohnhauses wird als insgesamt **einfach** beurteilt (nach Sachwertrichtlinie - Standardstufe rd. 3).

4 BODENWERT

4.1 Bodenwertermittlung

Grdst.-teilfläche-Nr.	Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierliche ja / nein	
	Bezeichnung	(m²)	EUR/ m²	(m²)	EUR/ m²	(m²)	EUR/ m²	Bodenwert
1	Bauland	488	754					ja 367.952

Bodenwert (rentierliche Anteile) 367.952

Bodenwert (unrentierliche Anteile) 0

BODENWERT (vorläufig) 367.952

+ Zuschläge

Entfällt

- Abschläge

Erschließungskosten 1,41% 5.190

Freilegungskosten 10,4% 38.260

BODENWERT (gesamt) 324.502

Richtwertanpassung

zu 1: Bauland Quelle¹²: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg, BORIS HH / Stand: 31.12.2020

675,18 EUR/ m² (BRW)

» abweichende Grundstücksgröße (UK 600 m² = 1,1444; UK 488 m² = 1,2085)
+ 5,6% = 37,81 €/ m² (Zuschlag für Grundstücksgröße)

» konjunkturelle Entwicklung

+ 6,0% = 40,51 €/m² (Zuschlag für konjunkturell begründete Preissteigerungen
von Einfamilienhausbauplätzen in mittlerer Lage)

angepasster Bodenrichtwert = 753,50 €/ m² **rd. 754 €/ m²**

¹² Zur Veranschaulichung sei verwiesen auf Anlage G 6 (Bodenrichtwertauskunft).

4.2 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Verfahren

Der Wert des Grund und Bodens wird gem. §§ 15, 16 ImmoWertV mithilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Vergleichswerte in ausreichender Anzahl und Qualität liegen nicht vor, so dass ein direkter Preisvergleich nicht erfolgen kann. Es wird auf Bodenrichtwerte zurückgegriffen.

Bodenrichtwert/ -grundstück

Bodenrichtwert (Stichtag: 31.12.2020): 675,18 €/ m² für die Baulandfläche im voll erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien (ebf") Zustand mit einer lagetypischen Grundstücksgröße von 600 m²; Art der Nutzung: Ein- und Zweifamilienhäuser mit der Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück (sog. Anbauart) als Einzelhaus ("eh") sowie der Grundstücksfrontlänge zur Straße.

Anpassungen

Für das Bewertungsgrundstück wird eine Korrektur aufgrund der abweichenden baulichen Ausnutzung (hier: Abweichung wegen abweichender Bebauungsart und Grundstücksgröße) für erforderlich gehalten. Für die Anpassungen wird auf die veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten im Immobilienmarktbericht Hamburg 2021, S. 125 zurückgegriffen. Zusätzlich wird wegen der zeitlichen Abweichung (Stichtag Bodenrichtwert, Wertermittlungsstichtag) und der damit einher gehenden konjunkturellen Entwicklung auf dem Baulandmarkt für Einfamilienhausbauplätze in mittlerer Lage eine weitere Anpassung rd. 6,0% für erforderlich gehalten. Es wird dabei auf die bereinigte Indexreihe (2012-2020) für den Baulandmarkt des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg zurückgegriffen (Immobilienmarktberichte Hamburg der Jahre 2013 bis 2021, S. 9).

Flächenermittlungen

Siehe Ziff. 3.2 Bauliche Anlagen - Flächenangaben. Einzelne Maßangaben zur Brutto-Grundfläche (BGF), des Brutto-Rauminhalts (BRI) und zur Wohnfläche (WFL) wurden auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisspläne (genehmigte Bauzeichnungen) stichprobenartig beim Ortstermin überprüft und plausibilisiert. Sie wurden über das Verhältnis WFL/ BGF geprüft. Sie sind ergänzt durch ein örtliches Aufmass für die Flächen im Dachgeschoss und der Terrasse. Die vorhandenen Nutzflächenfaktoren der einzelnen Grundrissebenen sind plausibel für diesen Haustyp dieses Baujahres. Die eigenen Berechnungen liegen der Wertermittlung zugrunde.

Erschließungskosten

In der Wertermittlung ist von einem voll erschlossenen aber erschließungsbeitragspflichtigen Zustand des Bewertungsobjektes auszugehen. Die straßenrechtliche Erschließung des Grundstücks ist durch die vorhandenen und das Grundstück umgebenden "Straßen" gegeben. Jedoch sind diese noch nicht endgültig hergestellt. Demnach ist zwar die Fahrbahn und damit die Nutzbarkeit der Verkehrsflächen gesichert, jedoch sind die baulichen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen (Fußweg, Parkbuchten/ Parkstreifen, Beleuchtung und Bepflanzung, etc.) noch nicht abschließend durchgeführt bzw. hergestellt.. Demzufolge hat der jeweilige Grundstückseigentümer des hier zur Bewertung anstehenden Grundstücks mit (anteiligen) Erschließungsbeiträgen zu rechnen, deren Höhe sich insbesondere aus den dargestellten Maßnahmen begründen.

Da sich diese in ihrer betraglich absoluten Höhe am Stichtag nicht angeben lassen, diese aber dem jeweiligen Grundstückseigentümer zukünftig direkt zurechenbar sind, wird in der Wertermittlung hilfsweise von einem prospektiven Erschließungsbeitragsanteil für die Ausbaukomponenten der Erschließungsanlagen in Höhe von **15 EURO** je Quadratmeter Grundstücksfläche ausgegangen, wobei hilfsweise und ohne präjudiz auf einen Betrachtungszeitraum von **10 Jahren** abgestellt wird, bis die genannten Maßnahmen die Auslösung der Erschließungsbeitragspflicht hervorrufen. Etwaige Haftungs- und Gewährleistungsansprüche bleiben ausgeschlossen.

Aufgrund der angenommenen Zeitdauer von 10 Jahren, einem mit dem erhöhten Verwirklichungsrisiko verbundenen angemessenen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,5 p.a. sowie einer vorhandenen Grundstücksgröße in Höhe von 488 m², beträgt der Barwert für die noch ausstehenden Erschließungskosten (= 7.320 EURO) am Wertermittlungstichtag dann rd. 5.190 EURO.

Freilegungskosten

Siehe Ziff. 3.4 Bautechnische und wirtschaftliche Beurteilung (wirtschaftliche Überalterung, Maßgeblichkeit). Aufgrund der bestehenden umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe und den dazu erforderlichen erheblichen finanziellen Investitionen, den nach den aktuellen Anforderungen an zeitgemäße Wohnformen nicht mehr genügenden Grundrissituationen (im Sinne von Zuschnitt, lichte Raumhöhen, innere Erschließung, etc.) sowie aufgrund der eingeschränkten Gestaltungsfreiheit infolge der vorhandenen baulich-konstruktiven Gegebenheiten, wird im Gutachten davon ausgegangen, dass die wirtschaftliche Verwendungsfähigkeit des Objekts am Markt in einem groben Missverhältnis zum Nutzungswert der baulichen Anlagen stehen, so dass diese alsbald insgesamt zum Abbruch und damit zur Freilegung des Grundstücks "Heeskoppel 4" anstehen.

Zusätzliche Marktanpassung

Es wird aufgrund der zeitlichen Abweichung von mehr als einem Jahr (Stichtag Aktualisierung des Sachwertfaktors 31.12.2020, Wertermittlungstichtag) eine Anpassung für erforderlich gehalten. Es wird dabei auf die bereinigte Indexreihe (2012-2020) für die Entwicklung des durchschnittlichen Kaufpreises von mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg zurückgegriffen (Immobilienmarktberichte Hamburg 2013 bis 2021, S. 9). Der marktangepasste vorläufige Sachwert wird entsprechend der durchschnittlichen Preissteigerungsrate der vergangenen 9 Jahre von rd. 7,8% zusätzlich angepasst.

5 ERGEBNISÜBERSICHT

Verkehrswert
§ 194 BauGB

Werte	Bodenwert (vorläufig)	367.952 EUR
- Weitere Zu-/ Abschläge (verfahrensübergreifend)	Ableitung vom Bodenwert (vorläufig) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Abschlag für Erschließungskosten 1,41% - Abschlag für Freilegungskosten 10,4%	367.952 EUR 5.190 EUR 38.260 EUR
Verkehrswert	lastenfrei (gerundet)	325.000 EUR
Vergleichsparameter	EUR/ m² WFL Bodenwertanteil (rd. 368.000 EUR)	2.844 113,2 %
Grundstück	Grundstücksgröße	488 m²
Flächen	Wohnfläche Nutzfläche Gesamt	114,1 m² 0 m² 114,1 m²

Erläuterungen zum Endergebnis

Bei dem gegenständlichen Objekt handelt es sich infolge von Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage um ein Einfamilien-Wohnhaus, welches vorwiegend zur Eigennutzung gehandelt wird. Die Vermietung steht beim Erwerb eines solchen Objektes nicht im Vordergrund der Investitionsentscheidung. Renditegesichtspunkte sind somit nicht maßgeblich, sondern der Substanzwert. Gemäß den anerkannten Regeln der Verkehrswertermittlung ist bei solchen Liegenschaften zunächst das Sachwertverfahren die sachgerechte Methode zur Ableitung des Verkehrswertes. Hierbei gilt der Wert für das unbelastete Grundstück und das Objekt im Ist-Zustand.

Zur Abwehr des bereits am Stichtag bestehenden umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsrückstaus insbesondere an "Dach und Fach" der Immobilie sind für den jeweiligen Eigentümer erhebliche finanzielle Investitionen erforderlich, von denen im Gutachten insgesamt davon ausgegangen wird, dass diese sich nicht kompensatorisch/ werterhöhend auf den hier zu ermittelnden Verkehrswert (Marktwert) auswirken. Mithin sind weitere darüber hinaus gehende Lasten wie die mit der Freilegung des Grundstücks in Verbindung stehenden Freilegungskosten wertmäßig noch entsprechend in Abzug zu bringen.

6 EHRENWÖRTLICHE ERKLÄRUNG

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 22.03.2022 besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung und unparteiisch nach bestem Wissen und Gewissen ohne eigenes Interesse an dessen Ergebnis erstellt. Der Verkehrswert wurde entsprechend den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks auf den Wertermittlungstichtag 22.03.2022 bezogen abgeleitet.

Hamburg, 29.07.2022

Klaus Görtz

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

7 LITERATURVERZEICHNIS

- Alexejew, I.:* Hamburgisches Bauordnungsrecht, Kommentar, Loseblatt-Ausgabe, Grundwerk inkl. 20. Ergänzungslieferung. Kohlhammer, Deutscher Gemeindeverlag 11/04, Kiel
- Battis, U., Krautzberger, M., Löhr, R.-P.:* Baugesetzbuch - BauGB -: Kommentar, Beck 2009, 11. Aufl., München
- Behörde für Bau und Verkehr:* Hamburger Mietenspiegel 2019, Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung 2019, Hamburg
- Gloede, E./ Dehn, E.:* Baupolizeiverordnung für die Hansestadt Hamburg vom 08. Juni 1938, Boysen + Maasch Verlag 1955, Hamburg
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg:* Immobilienmarktbericht Hamburg 2021, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, Kartenvertrieb 2021, Hamburg
- Kleiber, W./ Simon, J.:* WertV'98 Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien WertR 02, Bundesanzeiger Verlag 2004, 6. Aufl., Köln
- Kleiber, W.:* Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag 2010, 6. Aufl., Köln
- Simon, J.:* WertR - Wertermittlungsrichtlinien, Rehm 2003, 3. Aufl., München/Berlin

Regelwerke und Normen:

- Baugesetzbuch i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, 3316)
- Baumschutzverordnung i.d.F. der Bek. vom 17.09.1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 02.07.1981 (GVBl., 167)
- Baupolizeiverordnung i.d.F. der Bek. vom 08.06.1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21 302-n)
- DIN 277-1: 2016-01 - Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen - Teil 1
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung i.d.F. der Bek. vom 20.05.1898 (RGBl. 1898, 369, 713), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.03.2007 (BGBl. I, 370)
- Hamburgische Bauordnung; Neufassung der Hamburgischen Bauordnung 2006 vom 1. April 2006
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 27.05.2010 (BGBl. I, Nr. 25, 639)
- Wertermittlungsrichtlinien (WERTR 2006) vom 01.06.2006 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 108a vom 10.06.2006), Berichtigung vom 01.07.2006 (BAnz. Nr. 121, S. 4798), teilweise abgelöst durch
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 05.12.2012 (Banz AT 18.10.2012 B1)
 - Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL) vom 20.03.2014 (Banz AT 11.04.2014 B3)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 23.11.2003 (BGBl. I, 2243)

Periodika:

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

Anlage G 1

Umgebungsplan

Normaleigentum

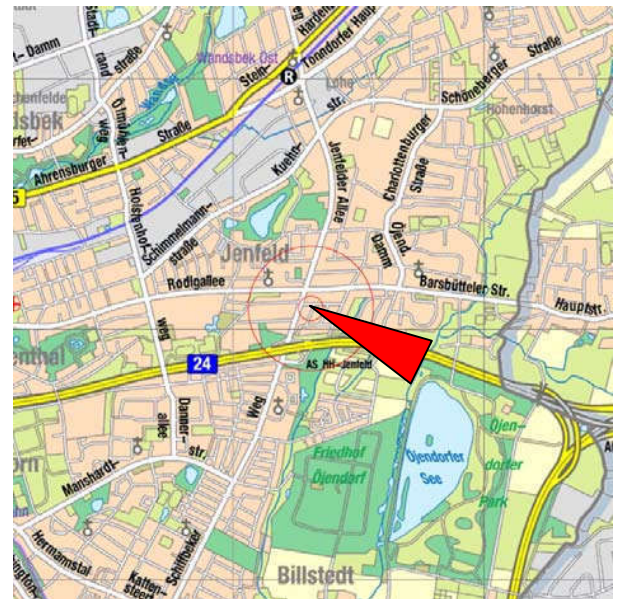
- Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage -

Heeskoppel 4

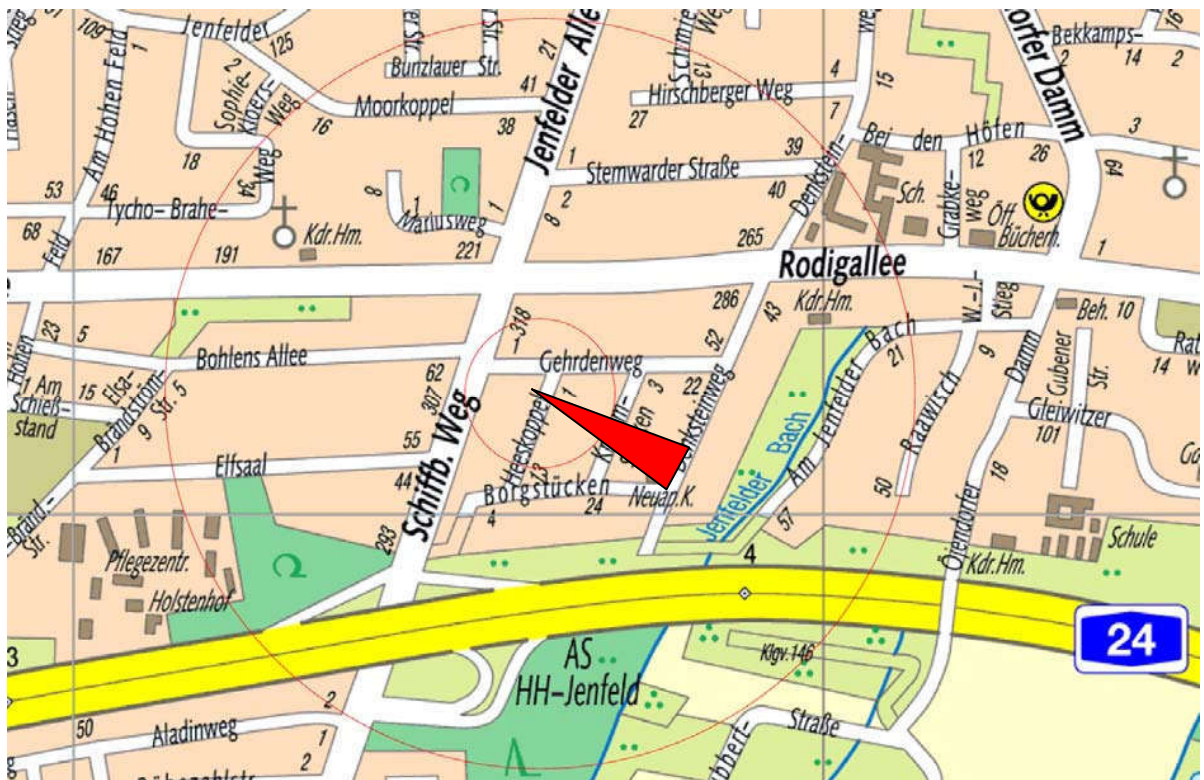
22043 Hamburg



Maßstab: ca. 1 : 700.000



Maßstab: ca. 1 : 60.000



Maßstab: ca. 1 : 10.000

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

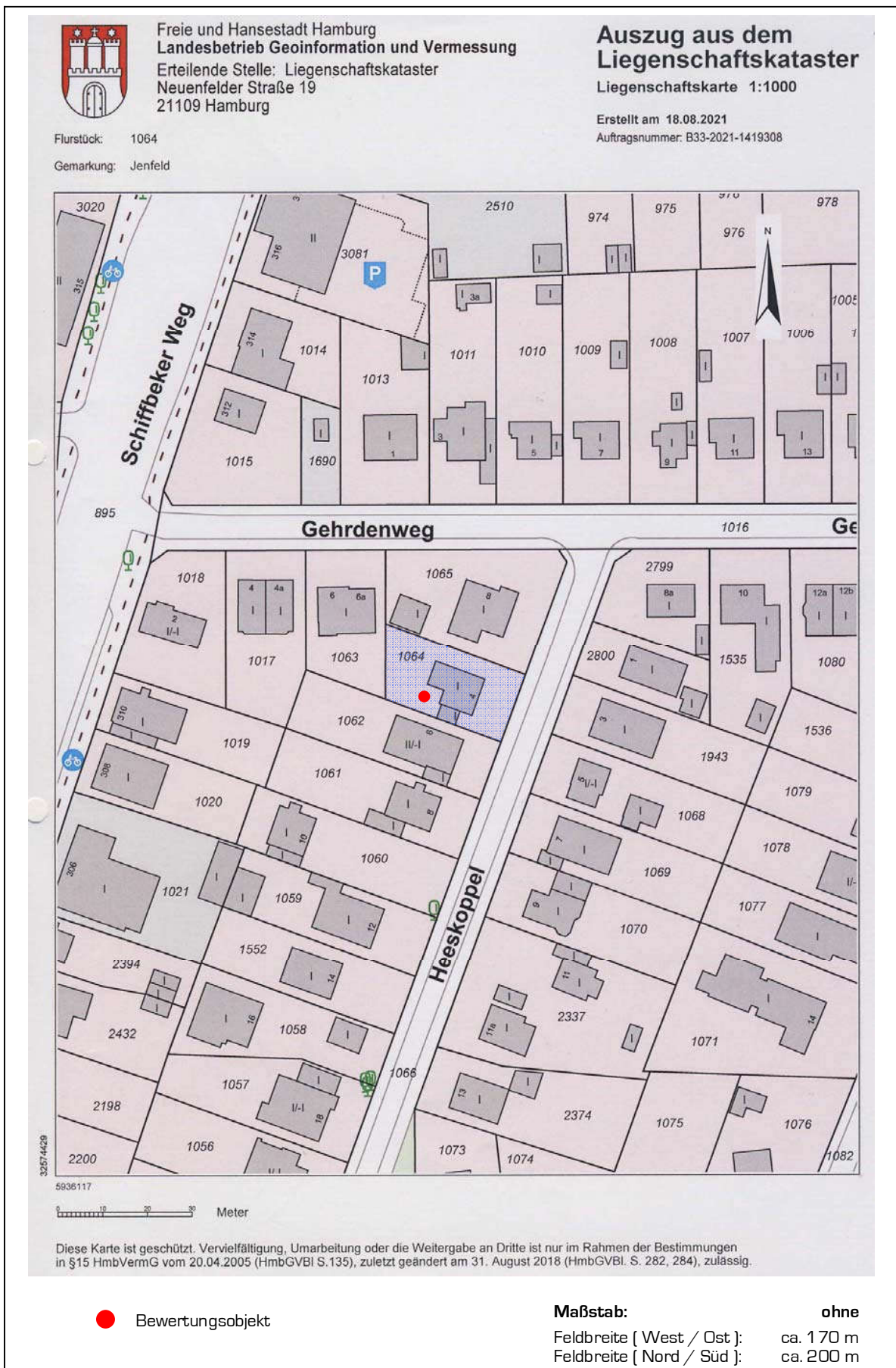
**Vervielfältigung mit Zustimmung der Freien und Hansestadt Hamburg,
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung**

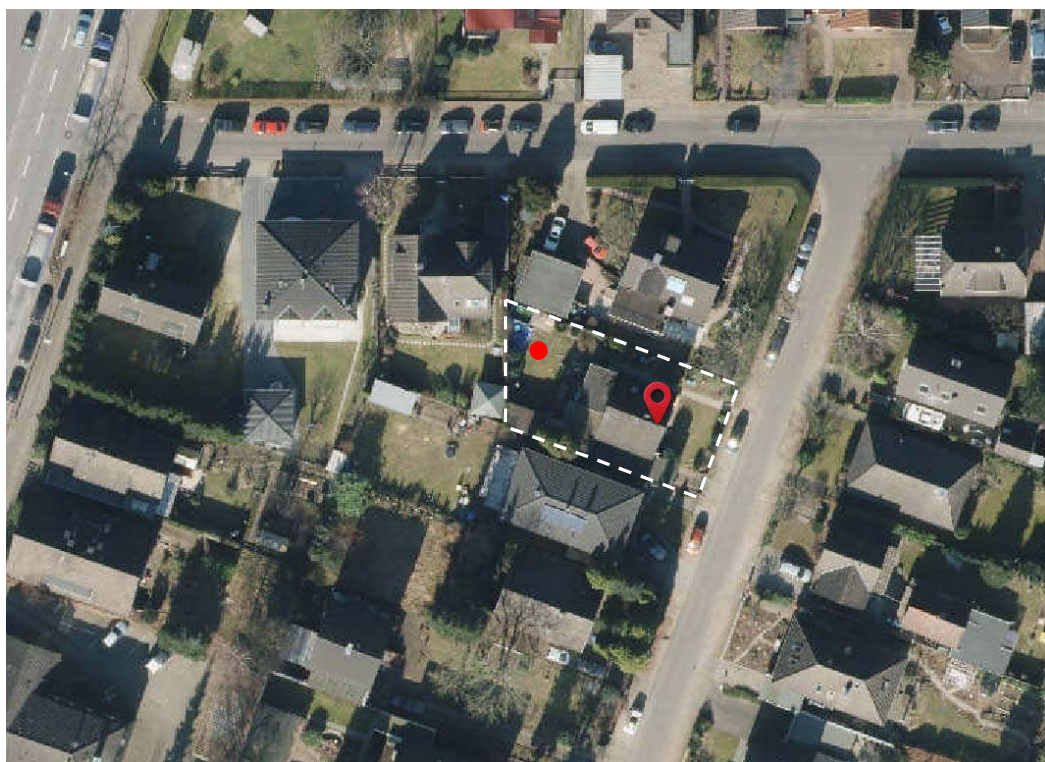
Lageplan

Heeskoppel 4

22043 Hamburg

- Auszug aus der Liegenschaftskarte -





● Bewertungsobjekt

Maßstab: ohne

Flurstücksnachweis

Heeskoppel 4

- Auszug aus dem Liegenschaftsbuch -

22043 Hamburg



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

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurstücks- und Eigentumsnachweis
Erstellt am: 18.08.2021
Auftragsnummer: B33-2021-1419308

19

**Flurstück 1064 Gemarkung Jenfeld
Bezirk Wandsbek**

Gebietszugehörigkeit: Hamburg
Lage: Heeskoppel 4,
Fläche: 488 m²
Tatsächliche Nutzung: 488 m² Wohnbaufläche (Offen)

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück
Buchung: Amtsgericht Hamburg-Wandsbek
Grundbuchbezirk Jenfeld
Grundbuchblatt 3158
Laufende Nummer 1

Eigentümer: 5

Beachte:

Aus datenschutzrechtlichen Erfordernissen sind Angaben
zu Eigentümern unkenntlich gemacht.

Der Auszug ist maschinell erzeugt, er ist ohne Unterschrift gültig. Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt.
Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen der Bestimmungen in §15
HmbVermG vom 20.04.2005 (HmbGVBl. S.135), zuletzt geändert am 15.12.2009 (HmbGVBl. S. 825, 532), zulässig.

Seite 1 von 1

Baulast

Heeskoppel 4

- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis -

22043 Hamburg



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2021-1419308

18. August 2021

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS
BAULASTENVERZEICHNIS**

Ihr Schreiben vom 17.08.2021; Ihr Zeichen: 717 K 8/21; Heeskoppel 4

Für das Flurstück 10664 ---

der Gemarkung Jenfeld ---

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

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

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

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

LGV-F50.011-11.19


Jannes Wistenhagen

Bescheinigung

- Anliegerbeiträge -

- Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage -

Heeskoppel 4

22043 Hamburg



Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke

BWFGB – Amt B, Gänsemarkt 36, D - 20354 Hamburg

Klaus Görtz, M.Sc.
Sachverständiger
Elisenstraße 3
22087 Hamburg

Bezirksverwaltung
Anliegerbeiträge
Gänsemarkt 36
D - 20354 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 23 - 1336 Zentrale - 4242
Telefax 040 - 4279 23990
Ansprechpartnerin: Frau Lafferthorn
Zimmer: 16
Az.: B331 JE 3158
Hamburg, 22.02.2022

Ihre Anfrage vom 02.02.2022

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

für das Grundstück

Straße: Heeskoppel 4
Grundbuch: Jenfeld
Blatt: 3158
Flurstück: 1064

Erschließungsbeiträge

Die Straße Heeskoppel ist noch nicht endgültig hergestellt.

Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge erhoben. Die Beitragspflicht und die Höhe der Beiträge richten sich nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in Verbindung mit den Bestimmungen des Hamburgischen Wegegesetzes.

Sielbaubeiträge

Vor der Front zur Heeskoppel liegt ein Schmutzwassersiel.
Für dieses Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen besieltten Frontlänge des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

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

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

Sielanschlussbeiträge

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

Bescheinigung

- Anliegerbeiträge -

Gebühr

Die Gebühr für diese Bescheinigung beträgt 48,52 Euro.

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

Freundliche Grüße



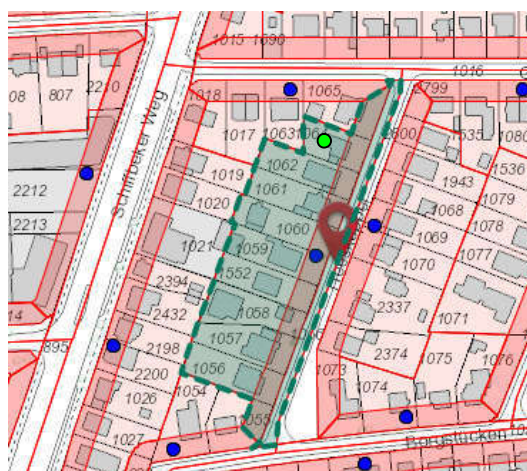
Lafferthon

Bodenrichtwertauskunft

Heeskoppel 4

22043 Hamburg

- BRW'aktuell -


 Bewertungsobjekt


Freie und Hansestadt Hamburg

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

Auszug aus BORIS.HH

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01131847

Entwicklungszustand	B Baureifes Land
Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauart	eh Einzelhäuser
Lage zu Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	600
Gewählter Stichtag	31.12.2020
Bodenrichtwert	675,18 €/m²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Heeskoppel 12
PLZ, Gemeinde	22043 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Jenfeld
SGE (Stat. Gebietseinheit)	60010
Baublock	512067

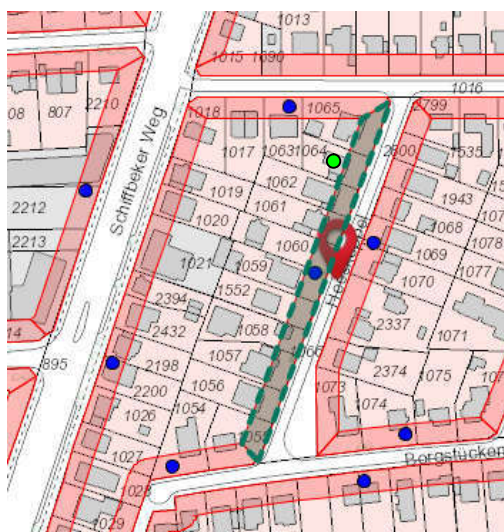
Bitte beachten Sie die Erläuterung zu den Bodenrichtwerten zum gewählten Stichtag. Die Erläuterung steht auf BORIS.HH zum Download bereit. Weitere Informationen finden Sie auch unter www.gutachterausschuss.hamburg.de

Bodenrichtwertauskunft

Heeskoppel 4

22043 Hamburg

- NormBRW'11 -


 Bewertungsobjekt


Freie und Hansestadt Hamburg

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

Auszug aus BORIS.HH

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01131847

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauart	eh Einzelhäuser
Lage zu Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	600
Gewählter Stichtag	31.12.2011
Bodenrichtwert	290,05 €/m²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Anbauart	eh Einzelhaus (freistehend)
Lage zur Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	1000
Gewählter Stichtag	31.12.2011
	250 €/m²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

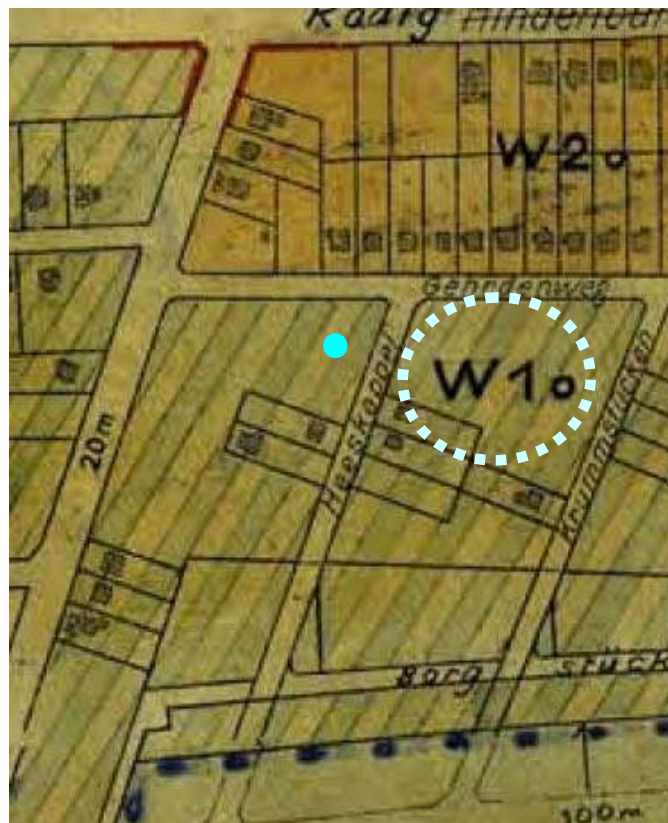
Adresse	Heeskoppel 12
PLZ, Gemeinde	22043 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Jenfeld
SGE (Stat. Gebietseinheit)	60010
Baublock	512067

Bebauungsplan

- Baustufenplan "Tonndorf-Jenfeld" -

Heeskoppel 4

22043 Hamburg



Festsetzungen

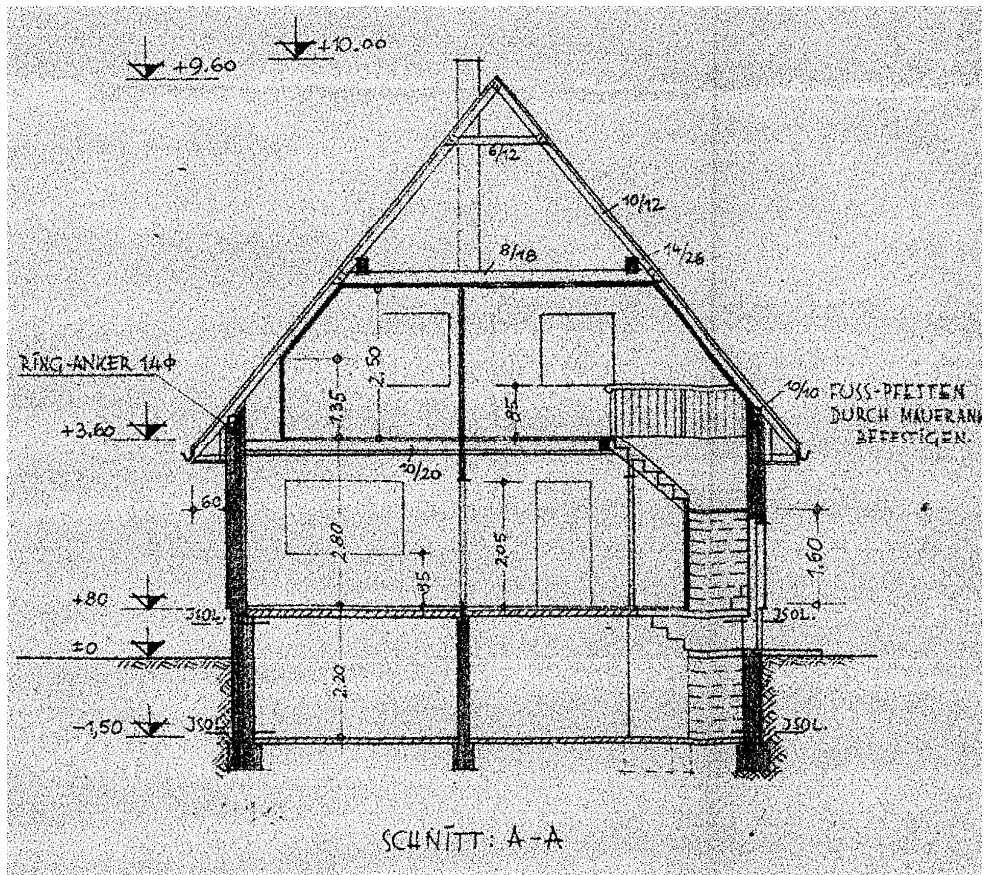
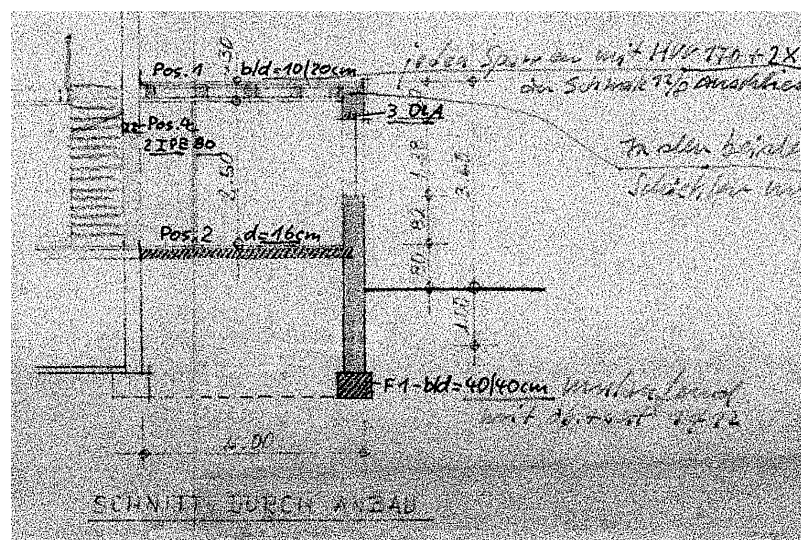


● Bewertungsobjekt

■ Bauleitplanungsrechtliche Festsetzungen

Bauzeichnungen

- Wohnhaus -

**Schnitt "Wohngebäude":** (Bestandsplan, BV 3/8)**Schnitt "Anbau":** (Bestandsplan, BV 3/8)**Hinweis:**

Grundlage der Bauzeichnungen: analoger Planungsstand (i.S. der Genehmigungsplanung) zu den Bauvorhaben

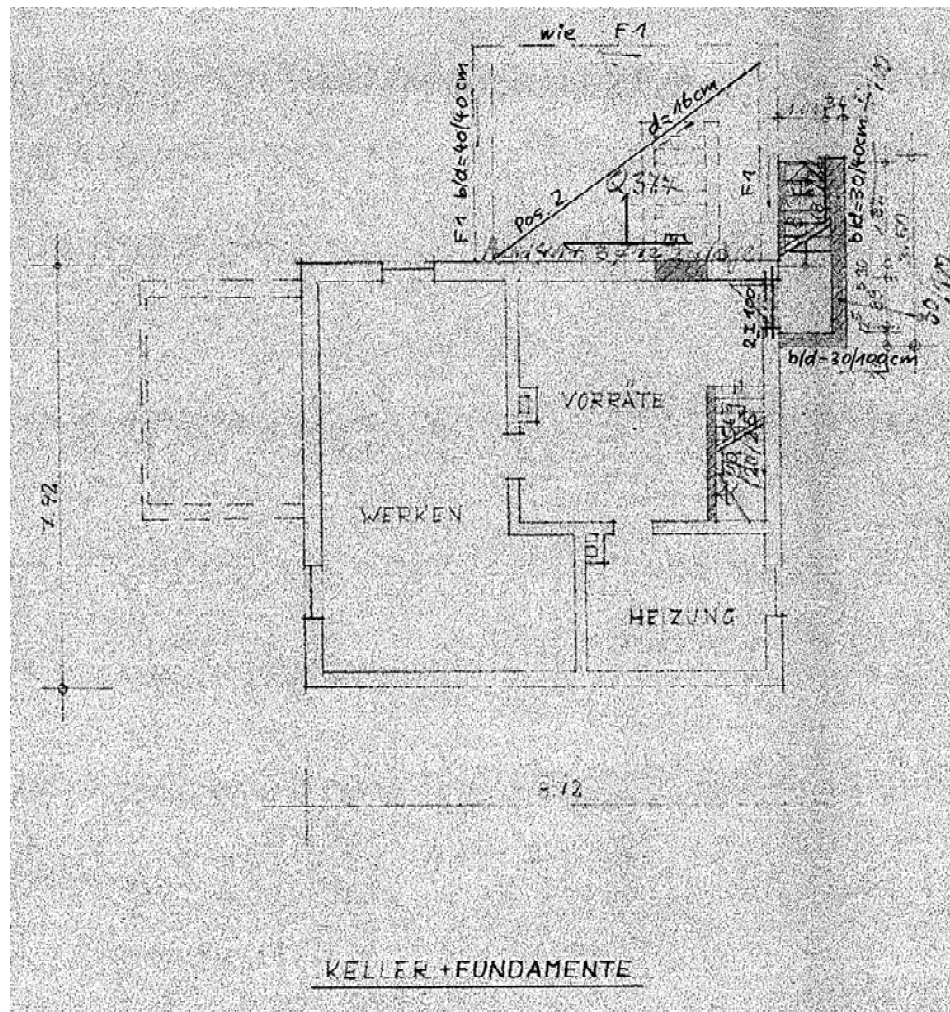
- "Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage" des Architekten F. Athen, Hamburg aus den Jahren 1948/ 1950
- "Anbau und Umbau des vorhandenen Wohnhauses" der Dipl.-Ing. U. Lindstaedt, Hamburg aus dem Jahre 1976

mit eigenen Ergänzungen (i.S. von farblichen Hervorhebungen)

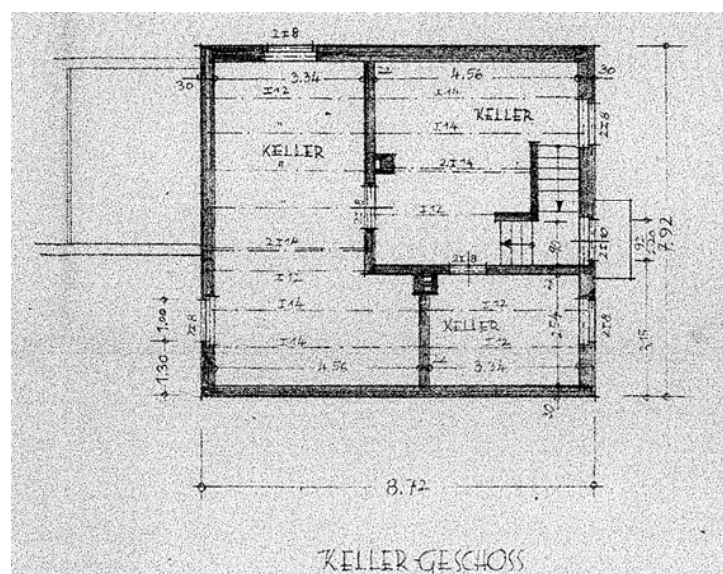
Maßstab: ohne

Bauzeichnungen

- Wohnhaus -

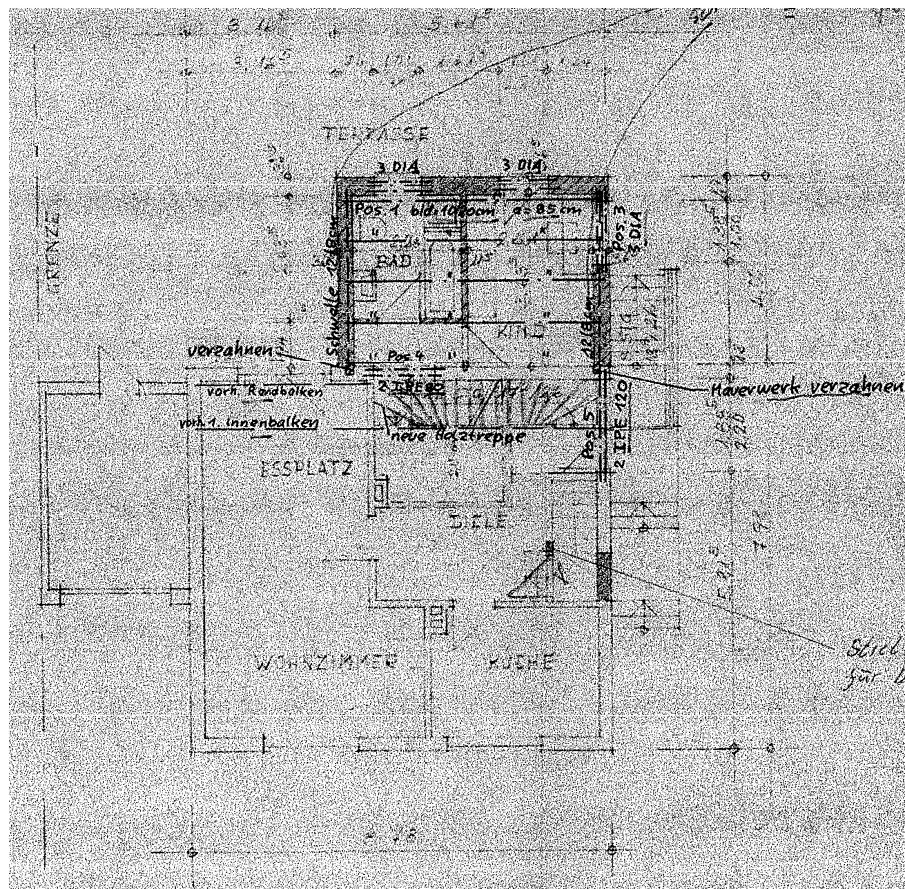


Kellergeschoss "Wohngebäude mit der Gründung Anbau": (Bestandsplan, BV 3/8)

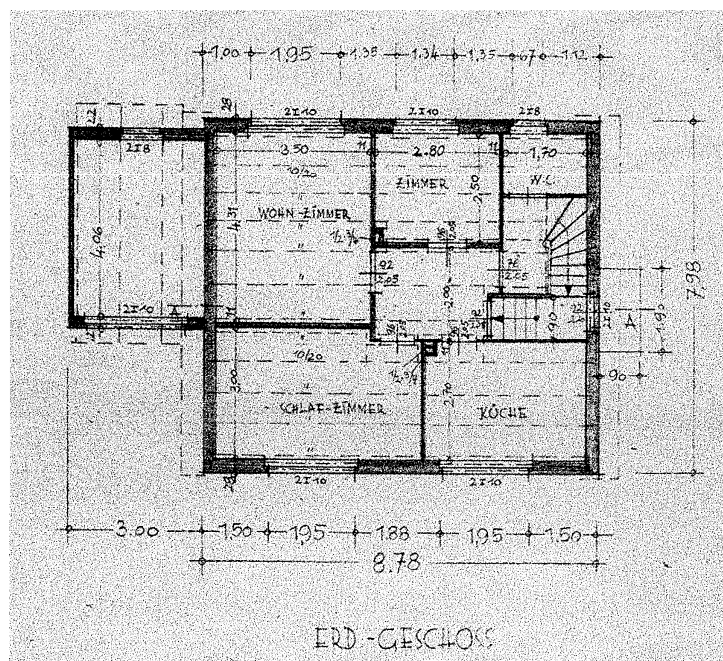


Kellergeschoss (WE 6 gemäß Bestandsplanung, BV 3/43)

Maßstab: ohne

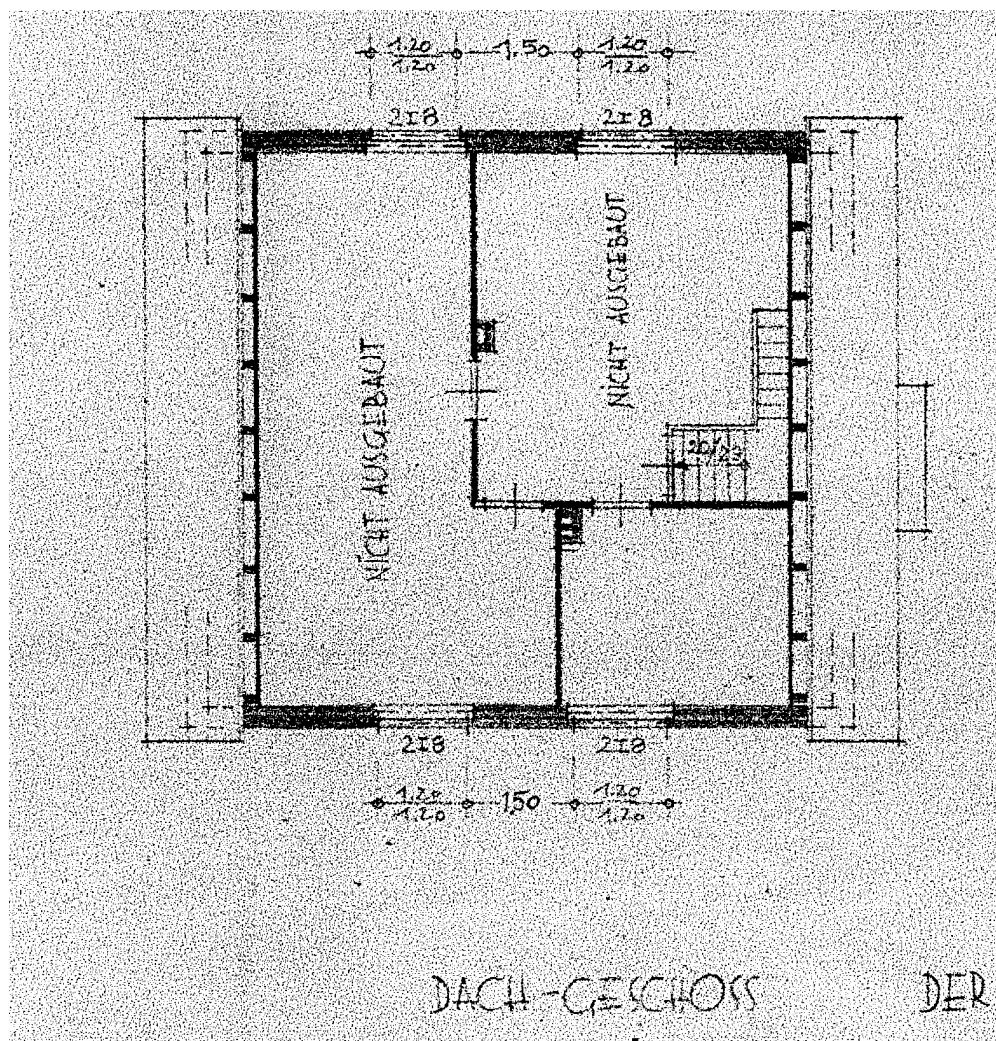


Erdgeschoss (Wohngebäude mit Anbau": (Bestandsplan, BV 3/8)



Erdgeschoss (WE 6 gemäß Bestandsplanung, BV 3/43)

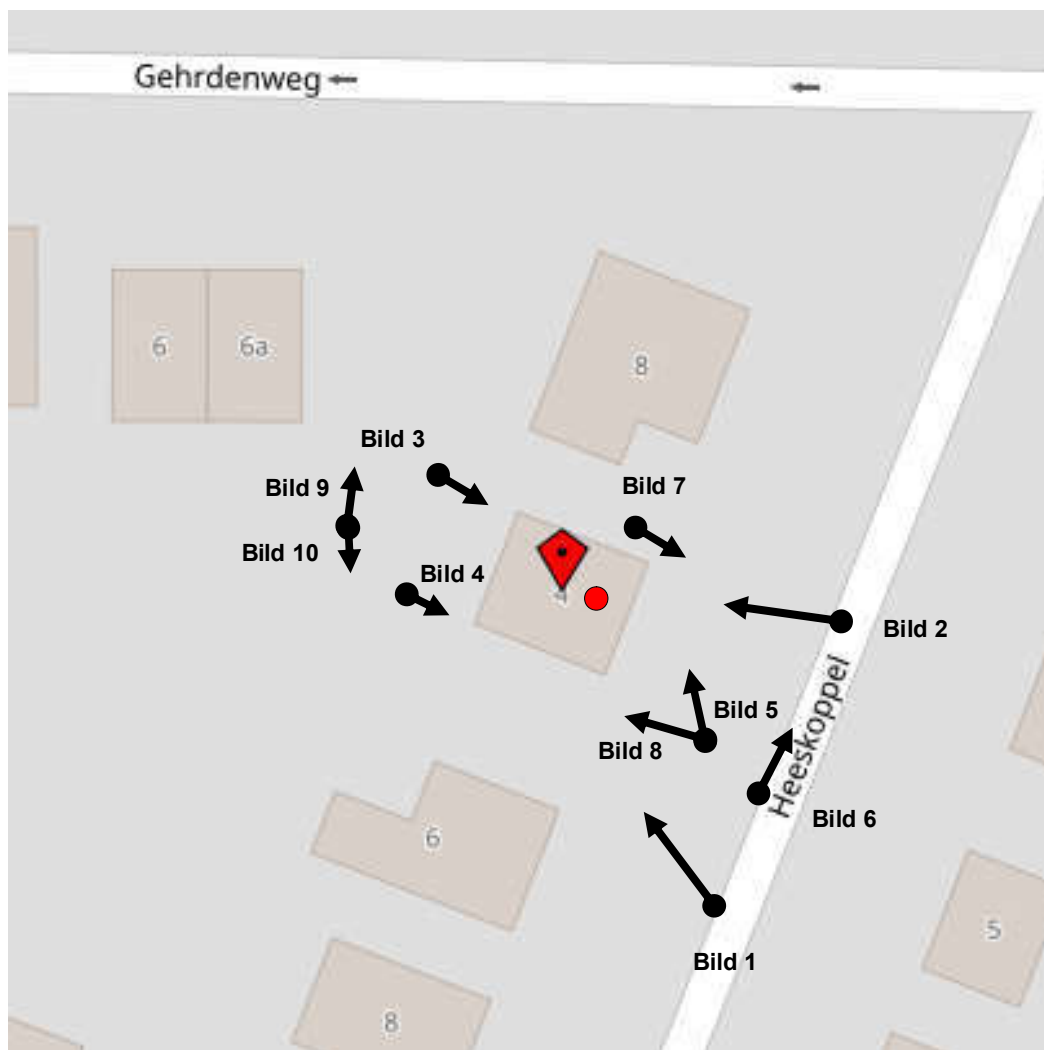
Maßstab: ohne



Dachgeschoss (WE 6 gemäß Bestandsplanung, BV 3/4)

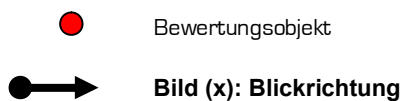


Maßstab: ohne



Maßstab: ohne

©OpenStreetMap-Mitwirkende



Quelle: URL: <https://www.openstreetmap.de/karte.html> (Stand: 29.07.2022)

Verfügbarkeit der Daten: www.openstreetmap.org/copyright



Anlage G 10

Gebäudeansichten

- Außenansichten -

Normaleigentum

- Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage -

Heeskoppel 4

22043 Hamburg



Bild 1: Seitenansicht "Wohnhaus" mit "Carport" und "Garage"



Bild 2: Frontansicht mit Vorgarten



Bild 3: Rückansicht mit rückwärtigem Anbau



Bild 4: rückwärtiger Anbau mit hölzerner Terrassenüberdachung (Pfosten-Riegel)

Anlage G 11

Gebäudeansichten

- Außenanlagen -

... Einfriedung, Zuwegung, Kfz-Stellplatzfläche und Außenanlagen

Normaleigentum

- Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage -

Heeskoppel 4

22043 Hamburg



Bild 5: frontseitige Gartenfläche (Vorgarten)



... **Bild 6:** Einfriedung mit Metallzaun auf niedrigem Mauerwerk und diverser Eingrünung



... **Bild 7:** Hauszu- und Umwegung



... **Bild 8:** Zufahrt zur Garage/ Carport

Gebäudeansichten

- Außenanlagen -

Heeskoppel 4

22043 Hamburg

... Einfriedung, Zuwegung, Kfz-Stellplatzfläche und Außenanlagen



Bild 9: rückwärtige Gartenfläche (Außenanlagen)

... mit Rasenanlage und diverser Eingrünung



... **Bild 10:** sowie Holz-Gartenhäuschen

Anlage G 12

Gebäudeansichten

- Erschließungssituation -

Normaleigentum

- Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage -

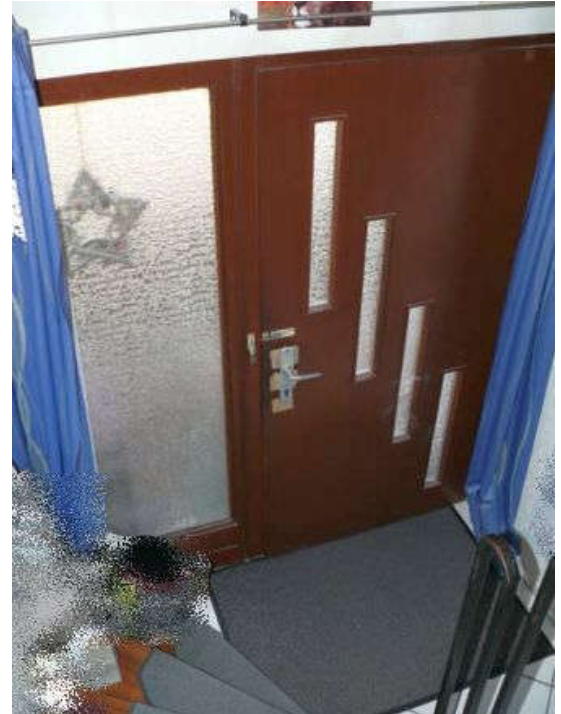
Heeskoppel 4

22043 Hamburg

... äußere / innere Erschließung



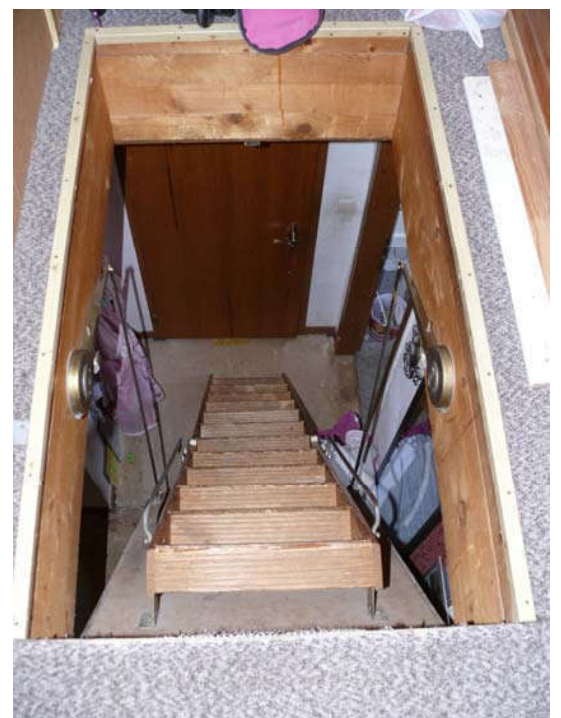
... mit Hauseingangsbereich mit Treppenpodest, Glasvordach und seitlichem Wetterschutz aus Glas



... Hauseingangsbereich - innen -
mit Holz-Füllungstürelement (2-teilig)



... Geschosstreppe als Raumsparntreppe aus Metall



... hölzerne Spitzbodentreppe als Einklapptreppe

... Ausstattungsdetails (Auszug)

... Türen

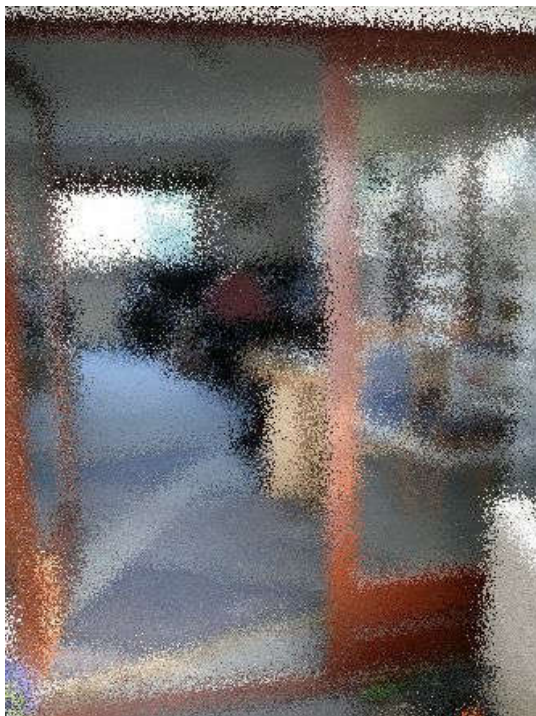


... Innentüren z.T. Furnierholztüren

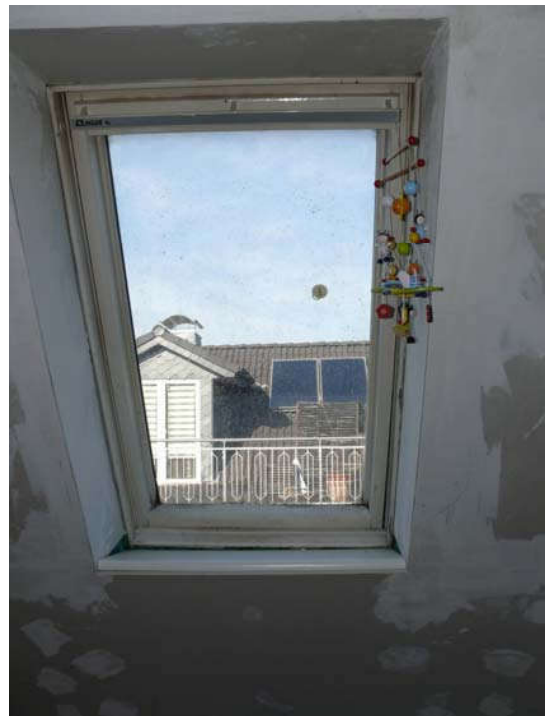
... Fenster



... Glasbausteine zur Belichtung der Eingangsdielen



... Holzfenster als z.T. bodenlange Fensterelemente (hier: Terrassen-Türelement)



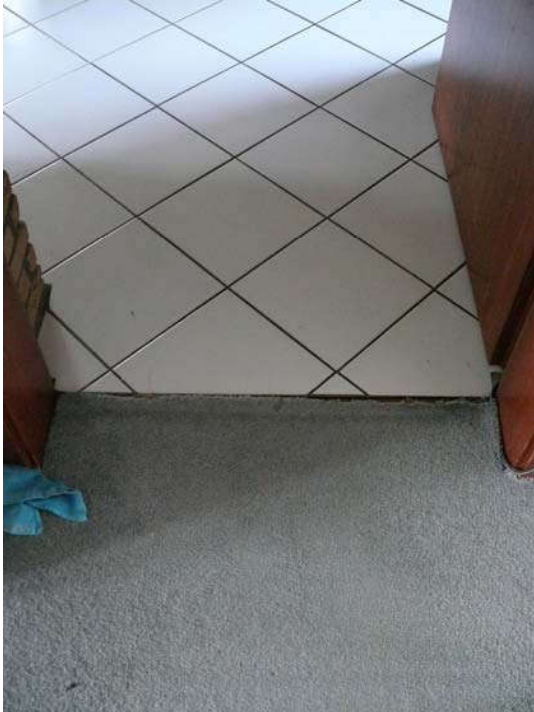
... Holzfenster als Dachflächenfenster (hier: Schwingflügel, Hersteller: Velux)

Gebäudeansichten

- Innenansichten -

... Ausstattungsdetails (Auszug)

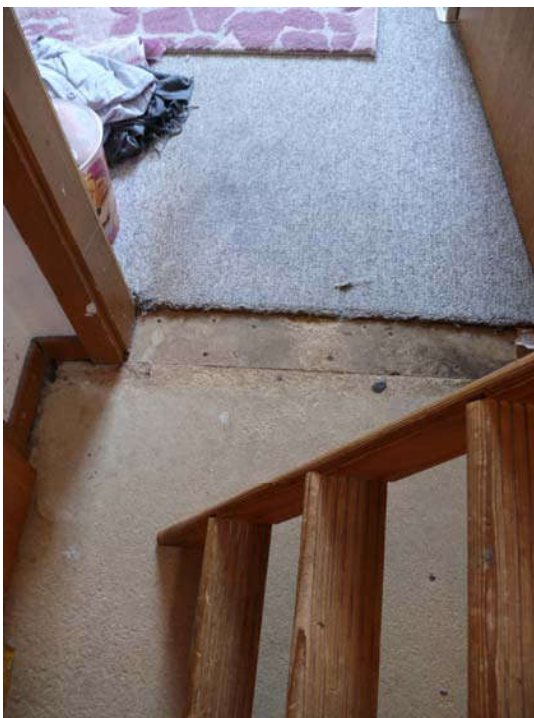
... Bodenbeläge



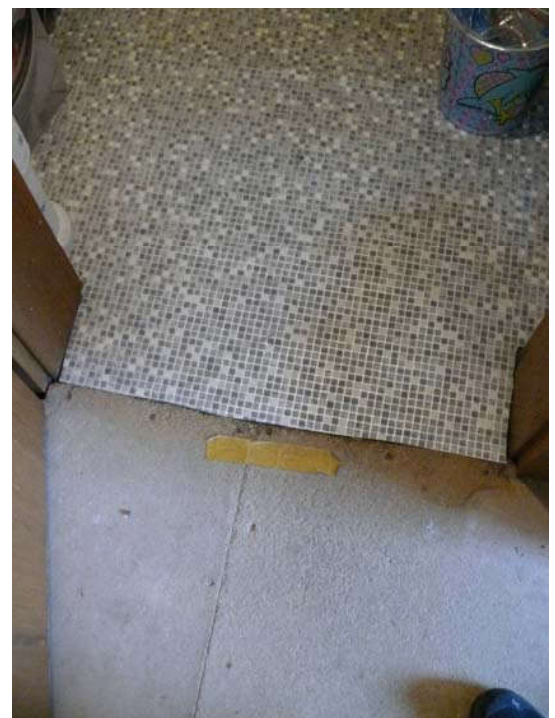
... Erdgeschoss: mit Fliesen (Diele) und Textilbelag



... Kellergeschoss: mit Fliesen und Textilbelag



... Dachgeschoss: mit z.T. Textilbelag, z.T. PVC, z.T. ohne



... Einrichtungsgegenstände und Ausstattung der Sanitärbereiche



... *Wannenbad* mit Waschtisch und WC



... *Duschbad*



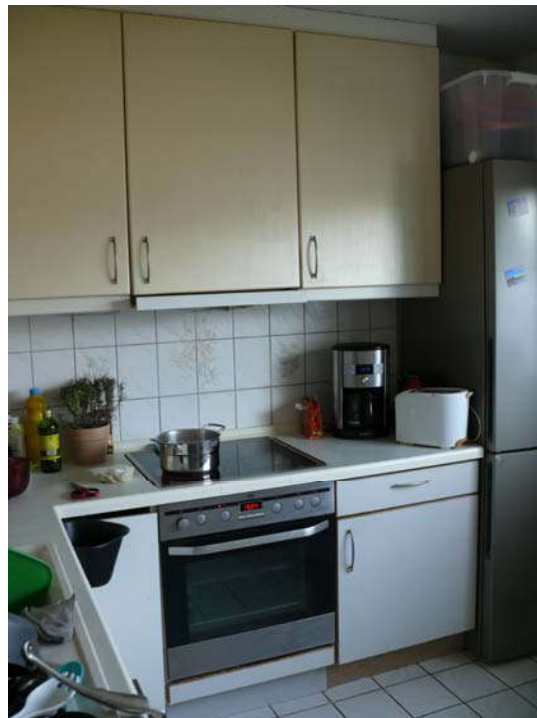
... Badezimmer im Erdgeschoss

... Gäste-WC im Dachgeschoss

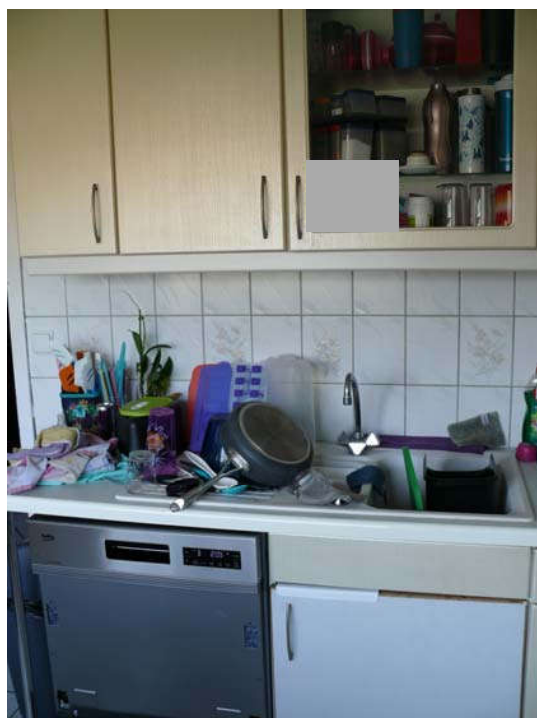


... mit Handwaschbecken und WC

... Einrichtungsgegenstände und Ausstattung der Küche



... als L-förmige Einbauküche



Anlage G 14

Gebäudeansichten

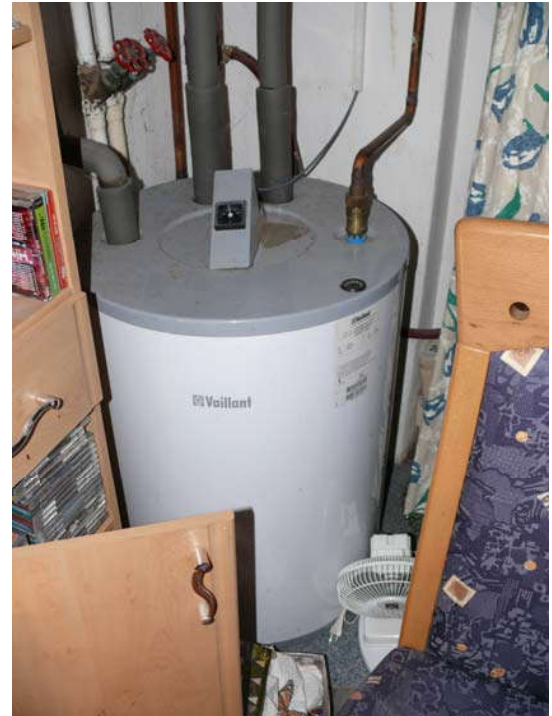
- Haustechnik -

Normaleigentum

- Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage -

Heeskoppel 4

22043 Hamburg



... Beheizung

... Gaszentralheizungsanlage (Bauj. 2002, Hersteller: Vaillant, VC 196/ 2-C, Brennwerttechnik) mit zentraler Warmwasserbereitung und Plattenheizkörper



... ELT



... Kippschalter FI-Sicherung

Anlage G 15

Gebäudeansichten

- Dach -

Normaleigentum

- Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage -

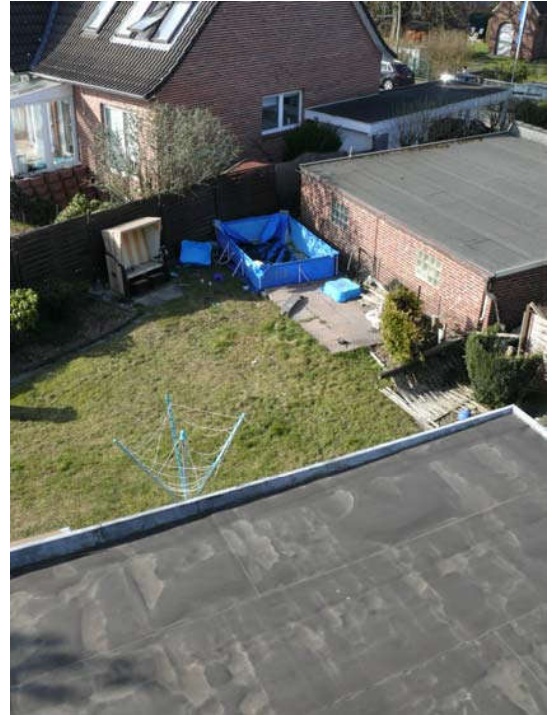
Heeskoppel 4

22043 Hamburg

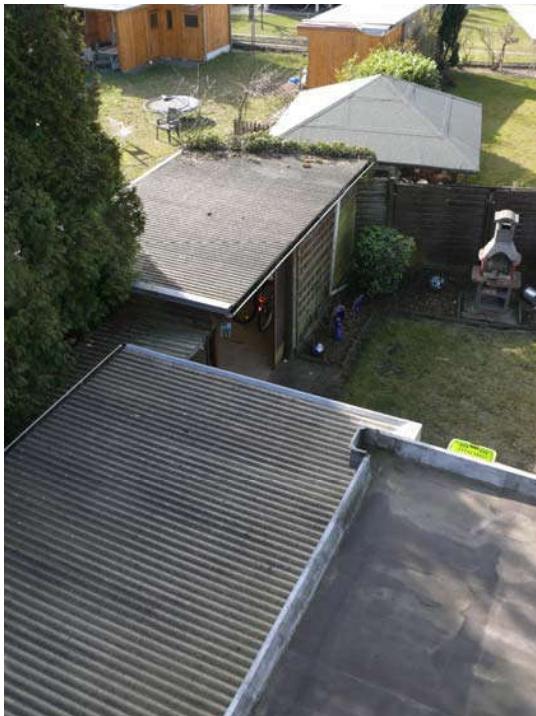
... Dachflächen



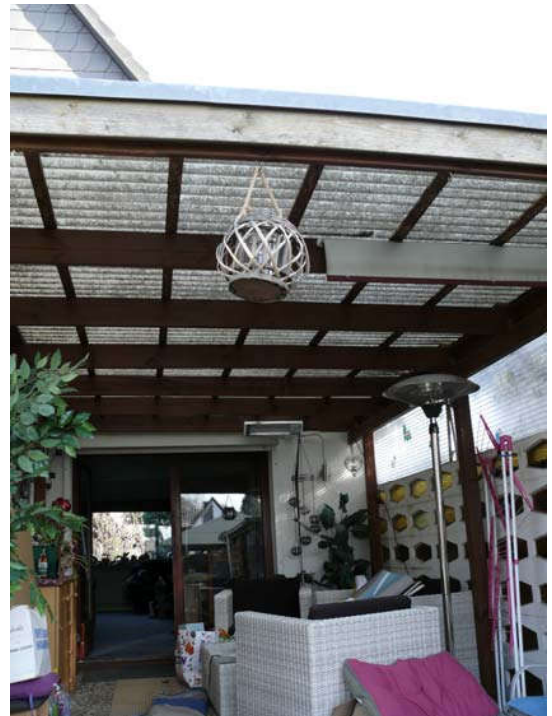
... Haupthaus mit Betondachsteinen



... rückwärtiger Anbau mit Folieneindeckung



... Gartenhäuschen und Terrassenüberdachung mit Licht-Wellplatteneindeckung



Anlage G 16

Gebäudeansichten

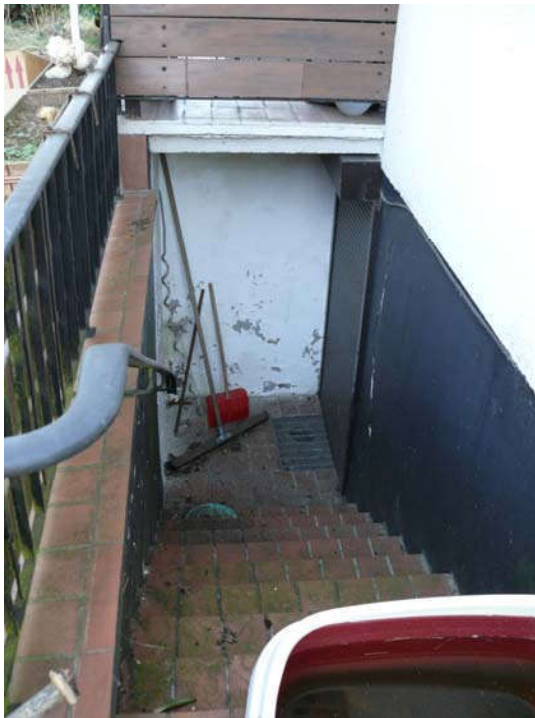
- Sonstige -

Normaleigentum

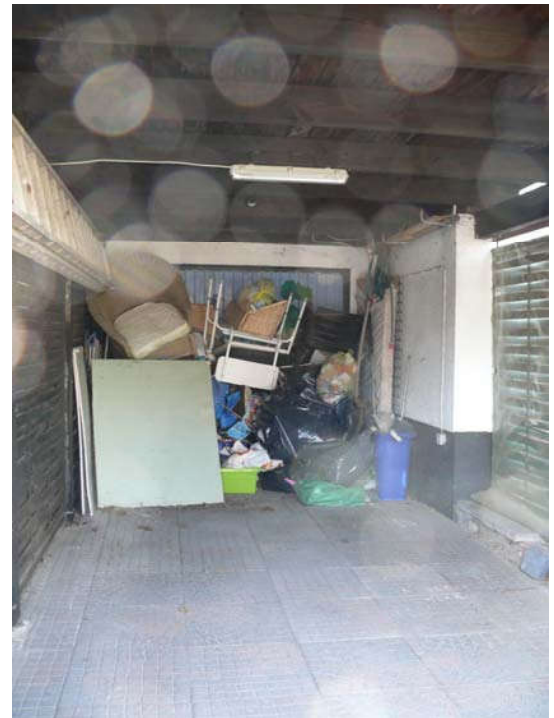
- Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage -

Heeskoppel 4

22043 Hamburg



... Kellerniedergang mit Fliesenbelag und Winkelstützmauer

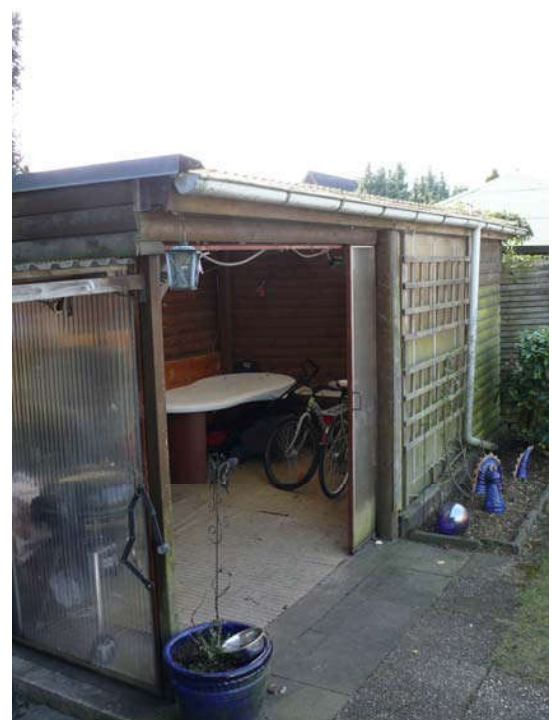


... Carport in hölzerner Pfosten-Riegel-Konstruktion und Betonplattenbelag (Bodenbelag)

... Beheizung



... Geräte-Häuschen



... sowie Gartenhäuschen in Holz-Pfosten-Riegelkonstruktion

Gebäudeansichten

- Schadens- und Instandhaltungsdokumentation -

... Auszüge



... Übersicht

... Fassade



... Detail:

... i.S. von Farbablösungen

... Oberflächenschäden an Außenwänden des Anbaus



... Übersicht



... Detail:

... sowie Putzrisse und Fassadenverschmutzungen (hier: Fleckenbildung [Bio-Film-Schicht] durch atmosphärische Stabablagerungen)

... Fassade

... Oberflächenschäden an Außenwänden des Haupthauses (Kellerniedergang)



... Übersicht

... Detail:



... Farbablösungen und Durchfeuchtungerscheinungen im Bereich des Wandanschlusses des Kellerniedergangs

... Dach



... Übersicht

... Detail:



... Fehlstellen an der Dacheindeckung des Haupthauses im Bereich des (straßenseitigen) Ortgangs



... Übersicht

... Detail:



... Beschichtungsschäden (Farbablösungen) an den senkrechten und waagrechten Holzprofilen von Fensterblendrahmen sowie sandende Fugen und Auswaschungen des Fugenmörtels an Fenstersohlbänken im Bereich der nach Osten (straßenseitigen) Fenster

... Fenster



... Detail:



... Übersicht

... Detail:



... Untersichten der beiden Fensterstürze der straßenseitigen Fenster im Dachgeschoss weisen bei charakteristischer Schwarzfärbung/ Schimmelpilzbefall hin

Bauzahlen

Gebäude-Nr.	Bezeichnung/ Lage	Art	WF [m²]	BGF [m²]	BRI [m³]	NFF
A (Haupthaus)	KG	w	9,2	69,1	209,9	0,13
	EG	w	55,3	70,1	192,7	0,79
	DG	w	33,7	70,1	210,2	0,48
	Spitzboden			46,3	78,7	
Summe A			98,2	255,6	691,5	0,53
B (Anbau)	EG	w	15,9	22,8	92,3	0,70
C (Kfz)	Garage mit Carport	g	114,1	26,7	44,8	
Grundstücksausnutzung						
Grundstücksgröße (Baugrundstück)			488 m²			
b.F.	<i>Gesamt</i>		0,19			


Abkürzungen/ Erläuterungen

BGF	Brutto-Grundfläche (Regelfall - R)
BRI	Brutto-Rauminhalt (Regelfall - R)
b.F.	Bebaubare Fläche
GFZ	Geschossflächenzahl
NFF	Nutzflächenfaktor (WF / BGF)
w	wohnwirtschaftliche Nutzung
WF	Wohnfläche (gemäß eigener Berechnungen)

Kostenschätzung der Freilegungskosten

Heeskoppel 4

22043 Hamburg




Die Spezialisten. Seit 1907.

H. Ehlert & Söhne (GmbH & Co.) KG • Sorbenstraße 50 • 20537 Hamburg

Klaus Görtz Sachverständiger
Herr Klaus Görtz
Elisenstraße 3
22087 Hamburg

Email: klaus.goertz@gmx.net

Unsere vCard:



**H. Ehlert & Söhne
(GmbH & Co.) KG**

Sorbenstraße 50
20537 Hamburg

Tel.: 040 / 40 13 79 - 0
Fax: 040 / 40 13 79 79
E-Mail: info@ehlert-soehne.de
Web: www.ehlert-soehne.de

USt-ID-Nr. DE 118818670
St.-Nr.: 46/628/00924

Hypo Vereinsbank
IBAN: DE32 2003 0000 0016 0455 77
BIC: HYVEDE3300

Hamburger Sparkasse
IBAN: DE23 2005 0550 1081 2100 21
BIC: HASPDEHH

Angebot

Nr.: 7993	Projekt-Nr.: 220315	Bearbeiter: Jan Detzkeit	Datum : 07.04.2022 Seite : 1
-----------	---------------------	--------------------------	------------------------------

Bauvorhaben: Heeskoppel 4, 22043 Hamburg
Gewerk Rückbauarbeiten

Sehr geehrter Herr Görtz,


nach örtlicher Inaugenscheinnahme von außen möchten wir Ihnen folgendes Angebot unterbreiten:

Pos-Nr.	Menge ME	EP / EUR	GP / EUR
001	Abbruch und Entsorgung eines massiv gemauerten, voll-unterkellerten Wohngebäudes inkl. Anbauten mit einem Gesamtvolumen von ca. 700m³ umbauten Raum. Es werden alle zu dem Gebäude zugehörigen Fundamente ausgebaut und entsorgt. Alle hier in Rede stehenden Abbruchmaterialien werden von uns sortiert, verladen und in eine hierfür zugelassene Entsorgungsstelle abtransportiert. Die Durchführung der Abbrucharbeiten erfolgt mit einem unserer 25to Kettenhydraulikbagger inkl. Stemm- und Sortiertechnik. Die Abfuhr der Abbruchmaterialien erfolgt mit Sattel- und Containerfahrzeugen. Nach Beendigung der Abbrucharbeiten wird die Baugrube mit vorhandenem Material abgebösch und grob einplaniert.		
002	Ausbau und Entsorgung von nachfolgend aufgeführten Schadstoffen: - KMF-Dämmung in Dach- und Wandbereichen - belastete Hölzer gem. Altholzverordnung A4 - PAK-haltige Pappen im Bereich des Dachstuhls - PAK-haltige Dachpappe Anbau und Carport		
Übertrag:			0,00

Für weiterführende Informationen zu unseren Leistungen besuchen Sie uns unter www.ehlert-soehne.de

Persönlich haftende Gesellschafterin der H. Ehlert & Söhne (GmbH & Co.) KG: Verwaltungsgesellschaft H. Ehlert mbH mit Sitz in Hamburg.
Vertreten durch die Geschäftsführung: Hartmut Pieper, Matthias Strauch, Christian Strauch.
H. Ehlert & Söhne (GmbH & Co.) KG, Sitz Hamburg, HRA 16936. Gerichtsstand und Erfüllungsort ist Hamburg.

H. Ehlert & Söhne ist Mitglied im Abbruchverband Nord e.V.



Kostenschätzung der Freilegungskosten

Heeskoppel 4
22043 Hamburg

Bauvorhaben: Heeskoppel 4, 22043 Hamburg Gewerk Rückbauarbeiten

Projekt-Nr.: 220315	Angebot-Nr.: 7993	Datum: 07.04.2022	Seite: 2
Pos-Nr.	Menge ME	EP / EUR	GP / EUR
		Übertrag:	0,00
	Nettopauschalpreis für Position 001 bis 002:		
	1,000 psch	28.500,00	28.500,00
003	Entsorgung von Müll und Unrat der sich noch auf dem Grundstück und im Gebäude befindet		
	30,000 m³	85,00	2.550,00
004	Baustelleneinrichtung: Gestellung einer Baustelleneinrichtung mit nachfolgend aufgeführten Leistungen:		
	- Bauzaungestellung für die Dauer der Abbrucharbeiten		
	- Bauwagengestellung		
	- Bau-WC-Gestellung		
	- Geräte An- und Abtransport		
	1,000 psch	1.100,00	1.100,00
Gesamtzusammenstellung			
Summe der Positionen			32.150,00
Summe (netto)			32.150,00
zzgl. Mehrwertsteuer		19,00 %	6.108,50
Gesamtsumme:			38.258,50

Die Preise sind freibleibend bis zur Klärung aller Details in Netto, zuzüglich der gesetzlichen gültigen Mehrwertsteuer zum Zeitpunkt der Ausführung.

Die Erbringung der Leistung erfolgt
mit bis zu 25 to Kettenbagger, welche mit Stemm-, Scheren- oder Sortiertechnik ausgerüstet sind

Folgende Leistungen sind nicht mit einkalkuliert worden:

- Medienfreischaltung / Medientrennung einschl. der schriftlichen Bestätigung
- Sondernutzung / Überfahrtsgenehmigung über öffentlichen Grund incl. Herstellen einer Überfahrt
- Vorlage der Abbruchstatik, Abbruch- und sonstiger behördlichen Genehmigungen
- Kampfmittelberäumung und Baufreiheit
- Einrichtung von Halteverbotszonen, zur Verfügungstellung von BE - Flächen / Containerstellflächen
- Anschlüsse für Bauwasser / Baustrom

**Wir haben die zur Zeit gültigen Entsorgungs- und Vergütungsgebühren mit einkalkuliert.
Der Bauschutt (Beton / Mauerwerk), muss vor der Abfuhr bauseits gem. LAGA-Bauschutt analysiert werden. Eine Belastung bis LAGA Z1.1 ist in unserem Angebot enthalten.**

Die Entsorgung / Abfuhr erfolgt mit
Sattelfahrzeugen
Containerfahrzeugen

Der Ausbau und die Entsorgung schadstoffbelasteter Materialien gem. Leistungsverzeichnis bzw. uns übergebenen mit Massen versehenden Schadstoffhebung ist im Angebotspreis enthalten.

Kostenschätzung der Freilegungskosten

Heeskoppel 4

22043 Hamburg

Bauvorhaben: Heeskoppel 4, 22043 Hamburg Gewerk Rückbauarbeiten

Projekt-Nr.: 220315

Angebot-Nr.: 7993

Datum: 07.04.2022 Seite:

3

Bei zusätzlichen Funden von Schadstoffen, die nicht in der Schadstoffhebung bzw. im Leistungstext aufgeführt sind und bei zusätzlichen Leistungen, die im Leistungstext nicht beschrieben wurden, haben wir einen Anspruch auf eine besondere Vergütung.

Mit den Abbrucharbeiten können wir 21 Tage nach Auftragserteilung bzw. nach Fertigstellung der bauseitigen Vorleistungen beginnen.

Maßgebend für die Ausführung und Abrechnung sind die VOB / C, DIN 18299 u. DIN 18459. Die abzurechnenden Gebäude sind durch eine Dehnungsfuge von der verbleibenden Bebauung getrennt.

Für den Auftragsfall sichern wir Ihnen schon jetzt eine korrekte und termingerechte Ausführung der angebotenen Arbeiten zu.

Im Rahmen eines Bietergespräches können wir Ihnen einen interessanten Nachlass gewähren.

Wir hoffen Ihnen hiermit ein günstiges Angebot unterbreitet zu haben und sollten Ihrerseits noch Rückfragen bestehen, so können Sie sich jederzeit gern an unseren Herrn J. Detzkeit (Handy-Nr.: 0173/64 80 334) wenden.

Mit freundlichen Grüßen



H. Ehler & Söhne (GmbH & Co.) KG