



Von der Industrie- und Handelskammer
zu Kiel öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

TORSTEN KÜHL

Gr. Wulfhagen 25 25436 Uetersen

Telefon 041 22 - 92 72 72

Telefax 041 22 - 92 72 92

E-Mail info@torsten-kuehl.de

Website www.torsten-kuehl.de

USt.-IdNr. DE225200394

WERTGUTACHTEN

Verkehrswertermittlung (Marktwert)
für das Grundstück bebaut mit einem Einfamilienhaus
Frahmredder 78, 22393 Hamburg



Auftraggeber	Amtsgericht Hamburg-Barmbek
Aktenzeichen	802 K 11/24
Ortstermin	11.07.2024
Bewertungstichtag	11.07.2024
Erstellungstag	20.08.2024
Verkehrswert	820.000,00 Euro

Inhaltsverzeichnis

1. Anlagen.....	3
2. Umfang	3
3. Einleitung und Anlass der Wertermittlung.....	3
4. Ergebnisübersicht.....	4
5. Auftragsdaten.....	5
6. Literatur, Richtlinien und Verordnungen	5
7. Haftung des Sachverständigen	6
8. Privatrechtliche Gegebenheiten.....	7
8.1. Grundbuch	7
8.2. Miet- und Nutzungsverhältnisse	7
9. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten.....	8
9.1. Baurecht.....	8
9.2. Beiträge und Abgaben.....	8
9.3. Baulasten.....	8
9.4. Denkmalschutz	9
9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen.....	9
9.6. Altlasten/Altstandort	9
9.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften.....	10
10. Lagemerkmale	11
10.1. Großräumige Lage	11
10.2. Kleinräumige Lage	12
11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen.....	12
12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)	13
12.1. Flächen und Maße.....	13
12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung	14
13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung.....	16
14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren	17
14.1. Bodenwertermittlung.....	18
14.2. Restnutzungsdauer	19
15. Ertragswertverfahren	20
15.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete).....	20
15.2. Liegenschaftszinssatz	20
15.3. Barwertfaktor	21
15.4. Bewirtschaftungskosten gemäß §32 ImmoWertV	21
15.5. Ertragswertberechnung	22
15.6. Marktanpassung Ertragswertverfahren	22
16. Sachwertverfahren nach NHK 2010	23
16.1. Ermittlung der Ausstattungsstandards	23
16.2. Gebäudesachwertermittlung	24
16.3. Zeitwert der baulichen Außenanlagen.....	24
16.4. Zusammenstellung der vorläufigen Werte.....	24
16.5. Marktanpassung Sachwertverfahren	25
17. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	25
17.1. Angepasster Ertragswert.....	26
17.2. Angepasster Sachwert.....	26
18. Verkehrswert (Marktwert)	27

Fotos

28-32

Hinweis

Aus Gründen der Lesbarkeit wird in diesem Gutachten das generische Maskulinum verwendet.
Sämtliche anderen Geschlechter sind selbstverständlich mit eingeschlossen.

1. Anlagen

1. Ortsübersicht 1:10.000
2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte 1:1.000)
3. Lageplan
4. Grundriss Kellergeschoss
5. Grundriss Erdgeschoss
6. Grundriss Dachgeschoss
7. Ansichten
8. Schnitt
9. Baubeschreibung (6 Seiten)
10. Energieausweis (2 Seiten)
11. Nachweis kfW40-Niveau
12. Dichtigkeitsnachweis (3 Seiten)
13. Baulastenblatt 5691 (6 Seiten)
14. Auszug aus BORIS.HH Bodenrichtwerte (2 Seiten)
15. Auszug aus IDA.HH Liegenschaftszinssatz (2 Seiten)
16. Auszug aus IDA.HH Sachwertfaktor (2 Seiten)
17. City Basics Hamburg

2. Umfang

Anzahl der Druckausfertigungen	6
Anzahl der PDF-Ausfertigungen	1
Seitenzahl des Gutachtens	32
Anzahl der Fotos	15

3. Einleitung und Anlass der Wertermittlung

Das Gutachten wird für den nachstehend benannten Zweck erstellt auf der Grundlage des mir erteilten Auftrags und aller mir zur Verfügung stehenden Daten und Unterlagen.

Das Amtsgericht Hamburg-Barmbek hat mich gemäß Beschluss vom 07.05.2024 beauftragt, zur Vorbereitung des Versteigerungstermins (gemäß § 74 Abs. 5 ZVG) den Verkehrswert für das im Grundbuch von Sasel Blatt 6955 im Bestandsverzeichnis Nr. 2 eingetragene Grundeigentum zu ermitteln.

Dieses vollunterkellerte, 2-geschossiges Einfamilienhaus wurde 2008 in Massivbauweise als KfW40-Niedrigenergiehaus hergestellt. Es verfügt über eine Grundstücksgröße von 522 m² und über eine Wohnfläche von 141,21 m². Diese verteilt sich im Erdgeschoss auf ein Wohn-/Esszimmer, Küche, Arbeitszimmer, Gäste-WC mit Dusche und Diele. Im Dachgeschoss befinden sich 3 Schlafzimmer, Bad und Flur.

Das Grundstück wurde geteilt und ist im hinteren Bereich mit einem ähnlichen Wohnhaus bebaut worden. Die Erschließung des Hintergrundstücks ist über ein gesichertes Geh- und Fahrrecht sowie einer Baulast gesichert, die über das zu bewertende Grundstück führt.

4. Ergebnisübersicht

Auftraggeber Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Spohrstraße 6, 22083 Hamburg
 Aktenzeichen 802 K 11/24
 Antragsteller/in Name ist dem Amtsgericht bekannt
 Antragsteller/in Name ist dem Amtsgericht bekannt

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Hamburg	Grundbuch von	Sasel	Blatt	6955
--------------------	---------	----------------------	-------	--------------	------

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
2	1	Sasel		9534	Gebäude- und Freifläche, Wohnen Frahmredder 78	522

Lage Frahmredder 78, 22393 Hamburg
 Eingetragene Eigentümer Namen sind dem Amtsgericht bekannt
 Bewertungsobjekt Einfamilienhaus
 Wohnfläche ca. 141,21 m²
 Nutzfläche ca. Vollkeller
 Nutzer Miteigentümer
 Fremdeigentum Nicht vorhanden
 Gewerbebetrieb Nicht vorhanden
 Hausbock/Schwamm Nicht festgestellt
 Bewertungsverfahren Ertragswert- und Sachwertverfahren
 Wertbestimmendes Verfahren Sachwertverfahren
 Verkehrswert 820.000,00 €

5. Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Spohrstraße 6, 22083 Hamburg	
Eigentümer	Namen sind dem Amtsgericht bekannt	
Auftragsdatum	14.05.2024	
Auftragseingang	15.05.2024	
1. Besuchsankündigung	23.05.2024	für 20.06.2024 Abgesagt vom Prozessbevollmächtigten der Antragstellerin aus Termingründen
2. Besuchsankündigung	23.05.2024	für 11.07.2024
Besichtigungsdatum	11.07.2024	
Bewertungsstichtag	11.07.2024	
Besichtigungsteilnehmer	Namen sind dem Amtsgericht bekannt Sachverständiger Torsten Kühl	
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung	

6. Literatur, Richtlinien und Verordnungen

- [1] Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021, vom 01.01.2022
- [2] Wertermittlungsrichtlinie - WertR 06
- [3] Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012
- [4] Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20.03.2014
- [5] Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015
- [6] Bodenrichtwertlinie (BRW-RL) vom 11.01.2011
- [7] Sprengnetter: Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten (Loseblattsammlung)
- [8] Bernhard Bischoff: Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, Immobilienbewertung n. ImmoWertV
- [9] Bodenrichtwertkartei, Grundstücksmarktberichte und Kaufpreissammlungen der zuständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte der jeweiligen Kreise oder Städte
- [10] Baugesetzbuch, BauGB, mit Gesetzen und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht (vhw Dienstleistung GmbH Verlag), 11. Auflage, September 2013
- [11] Heinz Domning: Landesbauordnung Schleswig-Holstein, Vorschriftensammlung (Dt. Gemeindeverlag)
- [12] Petersen/Schnoor/Seitz: Marktorientierte Immobilienbewertung; 9. Auflage 2015
- [13] Kleiber-digital, Standardwerk der Wertermittlung, lfd. Onlineaktualisierung
- [14] Mietenspiegel, Mietanalysen, z.B. Immobilienscout24, IVD-Wohnpreisspiegel, on-geo und geoport
- [15] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2010/11, 20. Auflage Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
- [16] Tillmann/Kleiber/Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des VW und der Beleihung v. Grundstücken Bundesanzeiger Verlag 2. Auflage
- [17] Tillmann/Seitz: Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken (Reguvis Verlag)

Bei Bezugnahme zur Literatur oder bei Zitaten werden die Nummern in [...] angegeben.

7. Haftung des Sachverständigen

Die Bewertung des Grundstücks erfolgt unter Berücksichtigung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der sichtbaren Beschaffenheit und der Eigenschaften des Grundstücks sowie der Lagemerkmale.

Bei einem Verkehrswertgutachten handelt es sich um kein Bausubstanzgutachten bei dem Baumängel und Bauschäden beurteilt werden. Sollten Erkenntnisse durch Gutachten von Bausachverständige oder andere geeignete Untersuchungsergebnisse vorliegen, können diese im Verkehrswertgutachten ggf. berücksichtigt werden. Sind Baumängel oder Bauschäden offen erkennbar, müssen zur weiteren Feststellung von Ursachen ggf. weitere eingehende Untersuchungen durch Fachleute auf dem jeweiligen Gebiet oder Bausachverständige vorgenommen werden. Der Verfasser kann als Bewertungssachverständiger Baumängel, Bauschäden, unterlassene Instandhaltungen oder andere wertbeeinflussende Umstände nur überschlägig durch geeignete Abschläge oder durch eine verkürzte Restnutzungsdauer berücksichtigen.

Auch die Gefährdungsabschätzung anlässlich von Altlasten erfordern spezielle Maßnahmen durch Spezialisten auf der Grundlage besonderer Fach- und Sachkenntnisse. Der Grund und Boden wurde nicht auf Tragfähigkeit und sonstige Bodenbeschaffenheiten sowie auf (nutzungsbedingte) Verunreinigungen untersucht.

Die Konstruktions- und Ausbaubeschreibung beinhaltet den optisch erkennbaren Gebäudezustand. Feststellungen zur Bausubstanz werden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen. Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen und dergleichen werden nicht entfernt, geöffnet oder untersucht, auch werden keine Möbel oder Einrichtungsgegenstände verschoben. Die Heizungs-, Sanitär- und Elektrotechnik sowie Fenster und Türen werden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft, ggf. erfolgen stichprobenhafte Überprüfungen. Besondere Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit, des Schall- und Wärmeschutzes, des Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge sowie schadstoffbelastender Substanzen und anderer umwelthygienischer, problematischer Baustoffe (z.B. Asbest und Formaldehyd) werden nicht vorgenommen. Ggf. erforderliche Sanierungen können einen wesentlichen Einfluss auf die Werthaltigkeit des Grundstücks haben.

Tiefgreifende Untersuchungen und Feststellungen vorgenannter Art übersteigen den üblichen Umfang einer Wertermittlung für das Bewertungsobjekt und werden nur bei gesonderter Auftragserteilung unter Hinzuziehung von Spezialisten für die jeweiligen Fachgebiete vorgenommen.

Der Verkehrswert muss als feste Summe bestimmt werden; es ist daher nicht auszuschließen, dass bei einem etwaigen Verkauf ein niedrigerer oder ein höherer Kaufpreis erzielt wird, dies gilt insbesondere in Zeiten sehr volatiler Märkte. Eine Haftung und die Gewähr in Zusammenhang mit dem Verkauf oder einer andersgearteten Transaktion wird daher ausdrücklich nicht übernommen.

8. Privatrechtliche Gegebenheiten

8.1. Grundbuch

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Hamburg	Grundbuch von	Sasel	Blatt	6955
--------------------	---------	----------------------	-------	--------------	------

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
2	1	Sasel		9534	Gebäude- und Freifläche, Wohnen Frahmredder 78	522

Erste Abteilung

Eigentümer Namen sind dem Amtsgericht bekannt

Zweite Abteilung¹

Eintragungen

Lfd. Nr. 11 zu BV 2

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Sasel Blatt 14368; gemäß Bewilligung vom 29.5.2008 (Notar Wolfhard Tietgen in Norderstedt, UR-Nr. 321/08, ON 54) eingetragen am 03.06.2008.

Lfd. Nr. 12 zu BV 2

Grunddienstbarkeit (Recht zur Legung und Benutzung von Versorgungsleitungen) für den jeweiligen Eigentümer von Sasel Blatt 14368; vermerkt nach §9 GBO; gemäß Bewilligung vom 12.3./15.4.2009 (Notar Wolfhard Tietgen in Norderstedt, UR-Nr. 162 und 224/09, ON 56) eingetragen am 16.04.2009.

Lfd. Nr. 14 zu BV 2

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Az: 802 K 11/24, ON 61); eingetragen am 15.04.2024

Beurteilung

Auftragsgemäß sollen die eingetragenen Rechte separat bewertet werden, dies geschieht im Kap. 17 „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“.

Dritte Abteilung²

Eintragungen

Für die Bewertung dieser Immobilie nicht relevant. Im Falle eines Verkaufs wird von einem belastungsfreien Zustand in Abt. 3 des Grundbuchs ausgegangen.

8.2. Miet- und Nutzungsverhältnisse

Mieter / Nutzer Eigennutzung Miteigentümer

¹ Lasten und Beschränkungen

² Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden

9. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

9.1. Baurecht

[z.B. planungsrechtliche Zulässigkeiten, Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen, sonstige Vorschriften]
Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung gemäß §6 Abs. 1 ImmoWertV

Bauliche Ausweisung	Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche Baustufen-Plan Nr. 45 – Sasel - mit folgenden wesentlichen Festsetzungen: <ul style="list-style-type: none">• Wohngebiet• I Vollgeschoss als Höchstzahl• Offene Bauweise Angaben gemäß online Einsicht Planportal Hamburg vom 05.08.2024
Entwicklungszustand	Baureifes Land, voll erschlossen

9.2. Beiträge und Abgaben

Ausbaubeiträge Am 15.08.2024 teilte die Stadt Hamburg, Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke, schriftlich mit:

Erschließungsbeiträge

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

Sielbaubeiträge

Vor der Front zum Frahmredder liegt je ein Schmutz- und Regenwassersiel. Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielten Frontlängen/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Sielanschlussbeiträge

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

9.3. Baulasten

Allgemein Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung der Grundstückseigentümer gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Die Baulast muss im Baugenehmigungsverfahren wie eine baugesetzliche Verpflichtung berücksichtigt werden. Ein Bauvorhaben, das mit einer Baulast nicht im Einklang steht, darf nicht genehmigt werden.

Eintragung im Baulastenverzeichnis sind ohne zusätzliche Grundbucheintragung gegen jedermann wirksam und wirken auch gegen Rechtsnachfolger (neue Eigentümer).

Eine Baulast kann begünstigenden oder belastenden Charakter haben, je nach Betrachtungsweise auf wessen Grundstück oder zu wessen Gunsten oder Lasten sie auf dem Grundstück eingetragen wurde. Beispiele für Baulasten sind: Abstandsflächenbaulast, Anbaubaulast, Erschließungsbaulast, Stellplatzbaulast, Vereinigungsbaulast.

Baulastenauskunft	<p>Für das Grundstück ist folgende Baulast im Baulastenverzeichnis der Freien und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Wandsbek, eingetragen:</p> <p>Baulastenblatt 5691</p> <p>Begünstigtes Grundstück Frahmredder 78, Flurstück 01049 (jetzt 9534)</p> <p>Verpflichtung, für das oben aufgeführte begünstigte Vorhaben, die in dem darstellenden Teil des Flächenbezogenen Informationssystems (FIS) (Liegenschaftskarte) dargestellte Baulastfläche für den erforderlichen Anschluss (ständig freizuhaltende Zuwegung / Zufahrt, einschließlich Ver- und Entsorgungsleitungen) an den befahrbaren öffentlichen Weg zur Verfügung zu stellen (§4 Abs. 1 HBauO).</p>
Beurteilung	<p>Diese Baulast wirkt sich wertmindernd für das Bewertungsobjekt aus. Der Werteinfluss wird im Kap. 17 „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ bestimmt.</p>

9.4. Denkmalschutz

Allgemein	<p>Der Denkmalschutz ist im Denkmalschutzgesetz (DSchG) geregelt. Es handelt sich um ein Kulturdenkmal, wenn das Objekt die Voraussetzung erfüllt, dass seine Erhaltung oder Erforschung wegen seines besonderen Wertes im öffentlichen Interesse liegt.</p>
Einstufung	<p>Das Verzeichnis der Denkmalliste nach § 6 Absatz 1 Hamburgisches Denkmalschutzgesetz vom 05. April 2013, (HmbGVBl S. 142) wurde online eingesehen am 05.08.2024. Das Gebäude ist hierin <u>nicht</u> als Baudenkmal verzeichnet.</p>

9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen

Allgemein	<p>Die Hansestadt Hamburg führt ein Kampfmittelbelastungskataster bei der Feuerwehr Hamburg. Gefahrenerkundung erfolgt auf der Grundlage von Luftbildauswertungen und anderer Unterlagen.</p> <p>Für diese Bewertung wurde keine Auskunft bei der Behörde für Inneres und Sport – Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht eingeholt. Es wird von einem belastungsfreien Zustand ausgegangen.</p>
-----------	--

9.6. Altlasten/Altstandort

Allgemein	<p>Unterschieden wird zwischen Altlasten - Altablagerungen - Altstandort und altlastverdächtigen Flächen. Vereinfacht gesagt sind dies Flächen oder Grundstücke, von denen schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen oder ausgehen könnten (Verdachtsflächen). Die Rechtsgrundlage bildet das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten – das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).</p>
Beurteilung	<p>Am 05.08.2024 wurde per E-Mail ein Antrag auf Auskunft aus dem Boden- und Altlasteninformationssystem der Stadt Hamburg gestellt.</p> <p>Für das Bewertungsgrundstück sind keine altlastenbedeutsame Nutzung oder Vornutzung bekannt. Der Standort wird <u>nicht</u> im Altlastenkataster geführt.</p>

9.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften

Energieausweis	<p>Das am 01.11.2020 in Kraft getretene Gebäudeenergiegesetz (GEG) regelt im Teil 5, §§79-88 alles rund um den Energieausweis. Bewertungsrelevant ist hierbei zunächst, ob überhaupt ein gültiger Energieausweis vorliegt und wenn ja, wie sich der Energieverbrauch darstellt.</p> <p>Für bestehende Gebäude muss bei Verkauf, Neuvermietung, Verpachtung oder Leasing eines Gebäudes dem Interessenten unaufgefordert ein Energieausweis vorgelegt werden. Ausgenommen hiervon sind unter Denkmalschutz stehende Gebäude.</p> <p>Wer als Hauseigentümer sein Heim weder verkaufen, vermieten oder modernisieren möchte, benötigt keinen Energieausweis.</p> <p>Im Falle einer Zwangsversteigerung ist kein Ausweis vorzulegen, da es sich um einen gesetzlich geregelten Eigentumsübergang handelt.</p> <p>Für das Gebäude liegt ein Energieausweis aus dem Jahr 2008 vor, gültig bis 21.07.2018 (Anlage 10).</p> <p>Der Endenergiebedarf beträgt: 13,9 kWh/(m²*a)</p>
Dichtheitsprüfung	<p>Im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften gem. DIN 1986-30 muss innerhalb einer bestimmten Frist, entsprechend der Lage innerhalb oder außerhalb von Wasserschutzgebieten, ein Nachweis über die Dichtheit der Abwasserleitungen und Schächte auf dem Grundstück erfolgen. Wann dieser Nachweis zu erbringen ist, liegt an den Länderbestimmungen. Für Grundstücke in Wasserschutzgebieten, musste die Untersuchung der Abwasserleitungen und Schächte bereits bis Ende 2015 erfolgt sein. In Regionen außerhalb von Wasserschutzgebieten gilt für Schleswig-Holstein eine Frist bis 31.12.2025 - Ausnahme: Wenn die öffentlichen Kanäle vor Ort bis Ende 2022 noch nicht saniert sind, gilt eine Frist von 3 Jahren nach Ende der Sanierungsarbeiten. In Hamburg³ ist die Überprüfungsverpflichtung für ältere Gebäude am 31.12.2020 abgelaufen.</p> <p>Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Wasserschutzgebiet. Wegen des jungen Baujahres wird von keinen beschädigten oder undichten Schächten und Leitungen ausgegangen.</p>

³ Nähere Infos zur Dichtheitsprüfung in Hamburg: <https://www.hamburg.de/abwasserleitung/>

10. Lagemerkmale

[z.B. Verkehrsanbindung, Nachbarschaft, Umwelteinflüsse, Wohn- und Geschäftslage, Erschließungssituation]

10.1. Großräumige Lage

Bundesland	Hamburg										
Stadtteil	Sasel										
Ort und Einwohner	Sasel, rd. 23.000 Einwohner										
Ortsbeschreibung	Sasel ist ein attraktiver Stadtteil im Bezirk Wandsbek im Nordosten von Hamburg. Die Gegend ist bekannt für ihre grünen Wohnlagen und die Nähe zur Alster. Sasel bietet ein ruhiges und familienfreundliches Wohnumfeld mit zahlreichen Parks, Spielplätzen und Naherholungsgebieten wie dem Naturschutzgebiet Hainesch-Iland. Die Infrastruktur in Sasel ist gut ausgebaut, mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinischen Einrichtungen. Das Alstertal-Einkaufszentrum in der Nähe bietet eine Vielzahl an Shopping- und Gastronomieangeboten. Durch die gute Verkehrsanbindung ist Sasel sowohl bei Pendlern als auch bei Familien sehr beliebt.										
Verkehrsanbindungen	Sasel ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Der nahegelegene Bahnhof Poppenbüttel bietet eine direkte Verbindung zur Hamburger Innenstadt über die S-Bahn-Linie S1. Mehrere Buslinien, darunter die Linien 24, 174 und 276, bedienen verschiedene Ziele innerhalb des Stadtteils und der umliegenden Gebiete. Die Hamburger Innenstadt ist mit dem Auto in etwa 30 Minuten erreichbar. Die Anbindung an die Autobahn A1 und die Bundesstraße B432 ermöglicht eine schnelle Verbindung in andere Teile der Metropolregion Hamburg.										
Entfernungen mit KFZ ⁴	<table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>Norderstedt</td> <td style="text-align: right;">8 km</td> </tr> <tr> <td>Hamburg-Flughafen</td> <td style="text-align: right;">9 km</td> </tr> <tr> <td>Hamburg-Innenstadt</td> <td style="text-align: right;">17 km</td> </tr> <tr> <td>Ahrensburg</td> <td style="text-align: right;">16 km</td> </tr> <tr> <td>Lübeck</td> <td style="text-align: right;">61 km</td> </tr> </table>	Norderstedt	8 km	Hamburg-Flughafen	9 km	Hamburg-Innenstadt	17 km	Ahrensburg	16 km	Lübeck	61 km
Norderstedt	8 km										
Hamburg-Flughafen	9 km										
Hamburg-Innenstadt	17 km										
Ahrensburg	16 km										
Lübeck	61 km										
ÖPNV	Sasel ist in das Netz des Hamburger Verkehrsverbunds (HVV) integriert. Die S-Bahn-Linie S1 vom nahegelegenen Bahnhof Poppenbüttel verbindet Sasel direkt mit der Innenstadt und dem Flughafen. Die Bushaltestellen der Linien 24, 174 und 276 befinden sich in fußläufiger Entfernung und bieten Verbindungen zu verschiedenen Zielen innerhalb Hamburgs sowie in die umliegenden Stadtteile und Gemeinden.										
Wirtschaft	Sasel bietet eine ausgewogene Mischung aus Wohngebieten, Gewerbeflächen und Dienstleistungsangeboten. Hier sind zahlreiche kleine und mittelständische Unternehmen sowie Handwerksbetriebe ansässig. Das Alstertal-Einkaufszentrum in der Nähe zieht Besucher aus der gesamten Region an und sorgt für eine belebte Handelslandschaft. Zudem gibt es in Sasel verschiedene medizinische Einrichtungen, Pflegeheime und soziale Einrichtungen, die zur lokalen Wirtschaft und zum Gemeinwesen beitragen.										

⁴ Entfernungsangaben jeweils bis Zentrum gemäß google.de/maps

10.2. Kleinräumige Lage

Innerörtlich	Ruhige Wohnstraße im Stadtteil Sasel, einem der grünen und beliebten Viertel im Nordosten Hamburgs. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern, die von viel Grün und gepflegten Gärten umgeben sind.
Schulen	In der Nähe befinden sich verschiedene Bildungseinrichtungen. Dazu gehören die Grundschule Alsterredder und das Gymnasium Oberalster. Ebenfalls gut erreichbar sind die Stadtteilschule Walddörfer und die Grundschule Redder. Weiterführende Schulen wie das Carl-von-Ossietzky-Gymnasium und diverse Berufsschulen sind ebenfalls in kurzer Fahrdistanz erreichbar.
Versorgung	Die tägliche Versorgung ist durch eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten gesichert. Supermärkte, Bäckereien und Apotheken befinden sich in der näheren Umgebung. Das Alstertal-Einkaufszentrum (AEZ), eines der größten Shoppingcenter Hamburgs, liegt nur wenige Autominuten entfernt und bietet ein umfangreiches Angebot an Geschäften, Gastronomie und Dienstleistungen.
Freizeit	Sasel bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Sportvereine wie der TSV Sasel und Fitnessstudios sind gut erreichbar. In der Umgebung gibt es verschiedene Freizeitaktivitäten wie das Alstertal-Einkaufszentrum, Kinos und Restaurants. Darüber hinaus sorgen Tennisplätze und Golfplätze in der Nähe für sportliche Abwechslung.
Naherholung	Die Naherholungsmöglichkeiten sind vielfältig. Der nahegelegene Alsterlauf lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden und Radtouren ein. Das Naturschutzgebiet Hainesch-Iland sowie das Naturschutzgebiet Rodenbeker Quellental bieten zusätzliche Möglichkeiten zur Erholung in der Natur. Auch der Volksdorfer Wald und der Wohldorfer Wald sind nur wenige Kilometer entfernt und bieten ideale Bedingungen für Wanderungen und Naturerlebnisse.
Umfeld	In hinterer Bebauung ein Haus ähnlicher Bauweise. Umliegend unterschiedliche Bebauungen sowie teilweise noch Altbauten und Gebäude jüngerer Bauart unterschiedlicher Bauweise.

11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen

Gestalt und Form	Rechteckiges Grundstück. Das Wohnhaus ist mittig auf dem Grundstück positioniert. Die Zufahrt erfolgt von Nordwesten. Vor dem Haus befindet sich eine große, gepflasterte Fläche, die ausreichend Parkmöglichkeiten bietet. Der Garten erstreckt sich überwiegend nach Südosten und Süden. Im Nordosten des Grundstücks befindet sich ein Gartenhaus am Wohnhaus.
Erschließung	Der Frahmredder ist Gemeindestraße mit geringem Verkehrsaufkommen, ca. 7 m breit und asphaltiert, beidseitig verlaufen Gehwege, auf Grundstücksseite gepflastert, gegenüberliegend erdbefestigt, Straßenbeleuchtung ist vorhanden.
Anschlüsse	Entwässerung, Wasser, Strom, Telefon. Solarthermieanlage für die Warmwasserversorgung. Beheizung über Erdwärme.

Befestigungen	Zufahrt und großer Platz vor dem Haus sowie Zufahrt zum hinteren Grundstück in bräunlichem PENTER-Klinker, eingefasst von Granit, im Hausaußenwandbereich Kieselsteine Terrasse ca. 5 x 3,50 in Gehwegplatten, Graniteinfassung, darüber elektrisch betriebene Kassettenmarkise
Umfriedungen	Zur Straße hohe Hecke – guter Sichtschutz, eine Blutpflaume Das rückwärtige Grundstück ist umfriedet von Büschen, Koniferenhecken und Bambus
Gartenanlage	Rasenfläche Kleiner Schuppen seitlich am Haus angebaut, Holzkonstruktion mit senkrechter Holzschalung und Pultdach, ca. 1,70 x 3,50, Tür zum Garten und nach vorne

12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)

Bebauungen	Das Haus ist vollunterkellert und 2-geschossig als KfW40-Niedrigenergiehaus in Massivbauweise hergestellt.	
Baujahr/Baugenehmigungen	2008	Neubau Einfamilienhaus

12.1. Flächen und Maße

Allgemein	<u>Bruttogrundflächen</u> Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Hierbei werden auf die BGF alle überdeckten und allseits in voller Höhe umschlossenen Bereiche erfasst, sowie die nicht allseitig in voller Höhe umschlossenen Bereiche, wenn sie von massiven Dachüberständen überdeckt werden (z.B. Durchfahrten oder überdachte Loggien). Die BGF umfasst die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidungen. Nicht zur BGF gehören z.B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern. Die Ermittlung der BGF erfolgt auf der Grundlage vorliegender Berechnungen oder Grundrisse sowie Schnitte, sollten diese Unterlagen nicht vorgelegen haben wird die BGF vor Ort ermittelt oder ggf. aus den Katasterplänen überschlägig errechnet.	
	<u>Wohnflächen</u> Für diese Wohnung liegt eine Wohnflächenberechnung aus der behördlichen Bauakte vor. Ein erneutes Aufmaß hat nicht stattgefunden. Von der Richtigkeit der Maße wird ausgegangen, die Angaben sind plausibel.	
Wohnfläche	Erdgeschoss	74,91 m ²
	Obergeschoss	<u>66,30 m²</u>
	Wohnfläche gesamt ca.	<u>141,21 m²</u>

Nutzfläche	Vollkeller			75,78 m ²
	Gartenhaus ca.			6,00 m ²
Bruttogrundflächen	Keller	10,96 x 8,95	=	98,09 m ²
	Erdgeschoss	10,99 x 8,99	=	98,80 m ²
	Obergeschoss	10,99 x 8,99	=	<u>98,80 m²</u>
	BGF gesamt ca.			<u>295,69 m²</u>

12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung

Allgemein	Die Angaben wurden der Baubeschreibung (Anlage 9) aus der behördlichen Bauakte auszugsweise entnommen insofern diese vorlag. Die Richtigkeit wird unterstellt, veränderte Ausführungen werden nur berücksichtigt, insofern sie augenscheinlich erkennbar sind. Die Konstruktionsteile sind weder geöffnet noch untersucht worden.
Kelleraußenwände	Porenbeton 36,5 cm
Sockelhöhe über Gelände	Ca. 20 cm
Außenwände /Fassade	Erdgeschoss: 17,5 cm Porenbetonblocksteine, 12,0 cm Mineralfaserdämmmatte WLG 035, 11,5 cm Verblend aus rotbraunem, rustikalen Klinker - grau gefugt
	Obergeschoss: 24,0 cm Porenbetonblocksteine, 12,0 cm Wärmedämmverbundsystem mit hellgelbem Anstrich
Dach/Dachdeckung	Flach geneigtes Walmdach mit anthrazitfarbenen Betondachsteinen, breite Dachüberstände unterseitig holzverkleidet, weiß gestrichen, Zinkrinnen und -abläufe
Keller	
Kellerdecke	Stahlbeton, lichte Höhe ca. 2,27 m
Kellerwände	Geputzt, weiß gestrichen
Kellerfenster	3-fach verglaste Kunststofffenster, Carrara-Marmorfensterbänke
Innentüren	Glatte weiße, endbehandelte Röhrenspantüren in Stahlumfassungszargen
Vorraum	Großformatige, beige-melierte Bodenfliesen
3 Kellerräume	Kleinformatige, beige Bodenfliesen
Großer Kellerraum	Beheizbar, grauer Teppichboden
	Abgeböschter Außenbereich vor dem Fenster - Tagesbelichtung
Waschküche	Waschbecken, Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine
	Kleines Fenster mit Kunststoffkasematte
Lagerkeller	Beheizbar, Kunststofffenster mit Kunststoffkasematte
Heizungsraum	Buderus-Erdwärme, Buderus-Warmwasserspeicher, separater 330 l Warmwasserspeicher über Solarthermieanlage, Fußbodenheizung in Erd- und Obergeschoss

Technik /Elektrik	Kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit effizienter Wärmerückgewinnung Zwei Zähler für Erdwärmepumpe und Strom
Treppe ins EG	Gewendelte Betonsteintreppe belegt mit beige-melierten Fliesen

Erdgeschoss

Haustür	Kunststofftür mit Iso-Glaseinsatz, seitlich zwei Festelemente gleicher Bauweise. Davor breiter 2-stufiger Aufgang und Podest mit Granitstufen und oben Klinkerfüllung
Fenster	Kunststoff weiß mit Dreifachverglasung – ein- und zweiflügelig (U-Wert 0,7)
Innentüren	Weißer, endbehandelte Röhrenspantüren in Holzumfassungszargen, zum Wohnzimmer Doppelflügeltür mit Glaseinsatz
Fußboden	Einheitliche großformatige Fliesen, Feinsteinzeug oder Naturstein
Wohn-/Esszimmer	Breite Fensterfront, ein mittleres, 4-teiliges bodentiefes Fenster- und Terrassentürelement, seitlich zwei weitere Doppelflügelelemente, Carrara-Marmorfensterbank
Duschbad	Graue Bodenfliesen 60 x 60, deckenhohe, weiße Wandfliesen mit grauer Bordüre Ebenerdiger Duschzugang, gefliest, Bodensiel, wandhängendes WC an Unterputzspülkasten, kleiner Waschtisch mit Einhandarmatur
Büro	Zur Straße gelegen, Doppelflügel Fenster
Küche	Doppelflügel Fenster, weißes, großformatiges Fliesenschild L-förmige Einbauküche mit cremefarbenen Fronten, mehrere Unter- und Oberschränke sowie Auszüge, ein Hochschrank mit Kühl- und Gefrierschrank sowie Besenschrank. Dunkle furnierte Arbeitsplatte, SIEMENS-Cerankochfeld, breite SIEMENS-Edelstahldunstesse, 2-Loch-Nirospüle von FRANKE mit Einhand-Brausearmatur, BOSCH-Geschirrspüler, SIEMENS-Backofen
Treppe ins OG	Gewendelte Betonsteintreppe mit Holzstufen und Holzgeländer mit Edelstahlstreben

Obergeschoss

Flur	Beiger Teppichboden breites 3-teiliges Fensterelement, ein Element zu öffnen Bodenluke mit Gelenktreppe zum Dachboden
Bad	Graue Bodenfliesen in dunkler Dielenoptik, weiße, deckenhohe Wandfliesen mit grauer Bordüre Flache, große Duschtasse mit Glasumbau, Wanne, wandhängendes WC an Unterputzspülkasten, Doppelwaschtisch mit Unterschränken, jeweils Einhandarmatur
3 Zimmer	Beiger Teppichboden, große Fenster

13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Zustand und Beschaffenheit	Das Einfamilienhaus ist für einen 4-personen-Haushalt geeignet, es hat einen modernen Baustil mit unterschiedlicher Fassade aus Klinker und WDVS. Der Zuschnitt der Räume ist zweckmäßig und die Raumgrößen zeitgemäß. Die Haustechnik ist auf einem energetisch und technisch hohem Niveau. Der Innenausbau hat einen gehobenen Ausstattungsstandard. Zusätzlich Platz bietet der Keller. Garage oder Carport ist nicht vorhanden. Mängel und Schäden wurden nicht festgestellt.
Hausbock /Schwamm	Am Gebäude konnten keine Anzeichen eines Holzschädlingsbefalls oder von Schwamm festgestellt werden. Die konstruktiven Bauteile konnten nur an offen sichtbaren und zugängigen Stellen stichprobenartig begutachtet werden.
Lagequalität /Beeinträchtigungen	Das Grundstück befindet sich in Hamburg-Sasel mit hoher Lagequalität. Im Umfeld befinden sich überwiegend Einfamilienhäuser, aber auch kleinere Mehrfamilienhäuser. Es handelt sich um eine gewachsene und gepflegte Wohngegend ohne besondere Auffälligkeiten. Es wurden keine überdurchschnittlichen Immissionen festgestellt, was zu einem ruhigen und angenehmen Wohnklima beiträgt. Die Nachbarschaft ist geprägt von viel Grün und bietet eine familienfreundliche Atmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe gut erreichbar, wodurch die Lage zusätzlich an Attraktivität gewinnt.
Objektrisiken	Es sind keine überdurchschnittlichen Risiken erkennbar.
Drittverwendung /Marktchancen	Gut erhaltene, ansprechende Einfamilienhäuser dieser Baualtersklasse und Bauart werden generell in Hamburg gesucht und nachgefragt. Das Platzangebot ist ausreichend und das Haus ist gut für Familien geeignet. Für dieses Bewertungsobjekt wird die stadtteilbezogene Marktgängigkeit als durchschnittlich bis gut eingestuft, da es sich um ein gepflegtes und energieeffizientes Haus handelt, welches jedoch in einer nicht außergewöhnlich gefragten Wohngegend liegt. Trotz der guten Energieeffizienz als KfW40-Niedrigenergiehaus und der soliden Bauweise bleibt die Nachfrage im Vergleich zu Spitzenlagen der Stadt eher durchschnittlich.

14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren

Bewertungsgrundlage	<p>Gemäß §194 Baugesetzbuch (BauGB) [10] wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der zu 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.</p> <p>Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021, gültig ab 01.01.2022) [1] §6 beschrieben. Demnach sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.</p>
Vergleichswertverfahren	<p>Im Vergleichswertverfahren (§§24-25 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des §9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.</p>
Ertragswertverfahren	<p>Das Ertragswertverfahren (§27 ImmoWertV) kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, z.B. bei Miet- und Geschäftshausgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken. Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.</p>
Sachwertverfahren	<p>Das Sachwertverfahren (§35 ImmoWertV) ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken. Besonders dann, wenn sie eigengenutzt sind. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.</p>

Bodenwert	Unter dem Bodenwert (§40 ImmoWertV) versteht man den Preis, der zu einem bestimmten Zeitpunkt (Wertermittlungsstichtag) am Grundstücksmarkt für ein unbebautes Grundstück zu erzielen wäre. Im Regelfall wird der Bodenwert also ohne Berücksichtigung der auf dem zu bewertenden Grundstück vorhandenen baulichen Anlage ermittelt. Hierzu ist vorrangig das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Daneben kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.
Verfahrenswahl	Einfamilienhäuser können in allen drei Verfahren bewertet werden. Für einen unmittelbaren Vergleich muss eine ausreichende Anzahl zeitnaher Hausverkäufe vorliegen, die für einen Vergleich geeignet sind hinsichtlich Lage, Alter, Beschaffenheit und Größe. Das ist hier nicht der Fall, denn Einfamilienhäuser sind meistens sehr individuell und unterscheiden sich stark voneinander. Nur bei genauer Kenntnis der Vergleichsobjekte kann durch angemessene Zu- oder Abschläge eine statistische Regressionsanalyse durchgeführt werden. Das Ertragswertverfahren wird zur Überprüfung des Ergebnisses angewendet. In dieser Wertermittlung wird dem Sachwertverfahren der Vorzug gegeben, weil Einfamilienhäuser meistens selbstgenutzt werden.

14.1. Bodenwertermittlung

Das Vergleichswertverfahren stellt das Regelverfahren zur Ermittlung des Bodenwertes unbebauter und bebauter Grundstücke dar. Hierbei erfolgt die Bodenwertbestimmung über den unmittelbaren Preisvergleich verkaufter Grundstücke aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Der unmittelbare Preisvergleich ist nur dann geeignet, wenn eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren verkauften Baugrundstücken mit ähnlicher Bebauungsmöglichkeit (z.B. in einem Neubaugebiet) vorliegen, um verlässlich den Bodenwert bestimmen zu können.

Häufiger wird für die Bodenwertermittlung der mittelbare Preisvergleich über veröffentlichte Bodenrichtwerte angewendet. Diese werden von den zuständigen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte [9] regelmäßig (alle 1 bis 2 Jahre) auf der Grundlage der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) [6] festgestellt und veröffentlicht. Abgeleitet werden die Bodenrichtwerte aus Preisvergleichen der Bodenpreissammlung verkaufter unbebauter Grundstücke. Die Feststellungen erfolgen orts-, lage-, größen- und nutzungsbezogen.

Spezifische Grundstücksmerkmale müssen sachverständig beurteilt und berücksichtigt werden, dies sind:

- der Entwicklungszustand
- die Lage
- der Zuschnitt
- die Größe und bauliche Ausnutzung
- der Erschließungszustand
- der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand
- die Bodenbeschaffenheit

Der Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg gibt über das Online-Portal BORIS.HH eine interaktive Bodenrichtwertkarte heraus.

Auszug aus BORIS.HH, der interaktiven Bodenrichtwertkarte Hamburg (siehe Anlage 14)

Abruf	06.08.2024
Stand	01.01.2024
Entwicklungsstufe	baureifes Land
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Zone / Region / Straße	Frahmredder 76 (Referenz)
Nutzungsart /Anbauart	Einzelhaus freistehend, Frontlage
Bodenrichtwert bei 850 m ²	751,56 €/m ²
Angepasster BRW bei 522 m ²	854,80 €/m ²

Bodenwertermittlung				Bemerkungen
Beitrags- und abgabefreier Bodenrichtwert per m ²			854,80 €	
1. Zeitliche Anpassung				
	Richtwert	Bewertungsobj.	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	11.07.2024	1,000	
2. Anpassungen an die Zustandsmerkmale				
Objekttyp	EFH	EFH	1,000	
Lage	mittel	mittel	1,000	
Größe / baul. Ausnutzung	mittel	mittel	1,000	bereits berücksichtigt
Zuschnitt, Ausrichtung	normal	normal	1,000	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	1,000	
Außenbereich	nein	nein	1,000	
Angepasster Bodenwert auf Richtwertgrundlage			854,80 €	
3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes bzw. des Bodenwertanteils				
	Anrechnungsfaktor	Größe m ²		
Bodenwert gesamt	1,00	522	446.205,60 €	
Bodenwert rd.			446.000,00 €	

14.2. Restnutzungsdauer

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer (§4 ImmoWertV) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Das Bewertungsobjekt wurde 2008 fertiggestellt. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird unter Berücksichtigung des Zustands und der Beschaffenheit des Objektes innerhalb dieser Wertermittlung von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ausgegangen von rd.: 65 Jahren

15. Ertragswertverfahren

15.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete)

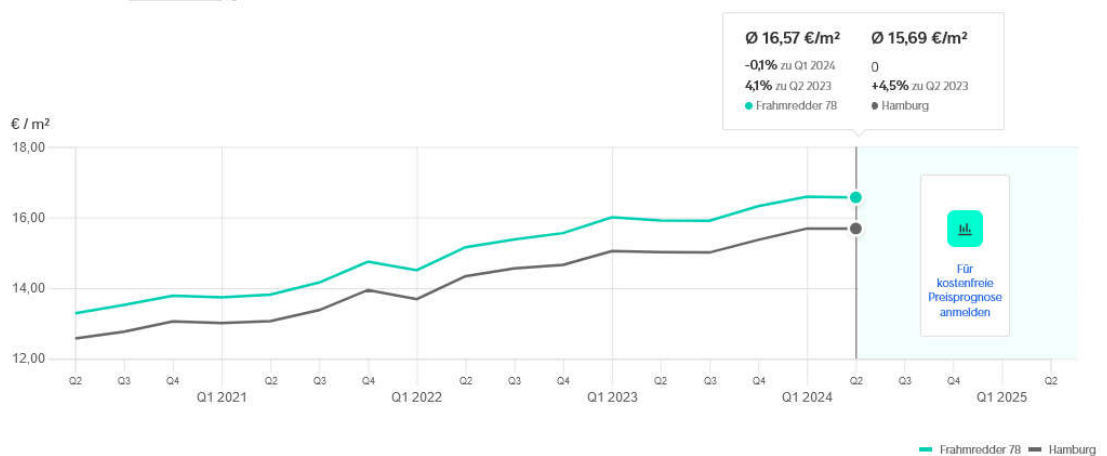
Für Wohnhäuser gibt es keinen Mietenspiegel in Hamburg.

Das Portal On-Geo gibt eine Mietpreisspanne zwischen 10,78 €/m² - 19,67 €/m² und einen angemessenen Mietzins zu 15,61 €/m² an. Bei der Ausweisung der Mietpreise wurden bereits Objektdaten wie Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksfläche, Ausstattung und Zustand berücksichtigt.

Außerdem erfolgte eine aktuelle Abfrage für diesen Standort im Preislis von Immoscout24. Dort ist der durchschnittliche Mietzins angegeben zu 16,57 €/m². Siehe hierzu nachstehendes Diagramm:

Mietpreisentwicklung für Häuser

Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Häuser lag in Q2 2024 in Frahmredder 78 und Umgebung bei 16,57 €/m². Sie ist seit Q2 2020 um insgesamt 25% gestiegen. Eine Prognose für die Entwicklung der Preise im nächsten Jahr finden Sie in [Meine Immobilien](#).



Immobilienbewertung

Kostenlos und unverbindlich Immobilienpreis ermitteln

PLZ:
 Wohnfläche: m²
 Grundstück: m²

Aufgrund des Zustandes sowie der energetischen und technischen Beschaffenheit sowie des jungen Baualters wird für dieses Bewertungsobjekt ein marktgerechter Mietpreis angehalten zu: 17,50 €/m² mtl. netto kalt

15.2. Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze (LiZi) sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der LiZi wird gewöhnlich von den regionalen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte [9] aus Vergleichspreisen abgeleitet, die für das Geschehen am Immobilienmarkt repräsentativ sind. Mit einem so abgeleiteten LiZi werden gleichzeitig die vom Grundstücksmarkt zu erwartenden Entwicklungen der Ertrags- und Wertverhältnisse berücksichtigt, denn diese gehen in die Kaufpreise ein, aus denen der LiZi abgeleitet wurde.

Der Liegenschaftszinssatz richtet sich nach vielen Kriterien, hierzu zählen u.a. die Art des Objektes, die voraussichtliche Restnutzungsdauer, die Lage und das Entwicklungspotential sowie die Drittverwendungsfähigkeit. Der LiZi subsummiert auch das Anlagerisiko, daher ist der LiZi niedriger bei sinkendem Risiko und damit der Ertragswert höher (z.B. für Einfamilienhäuser) als bei hohem Anlagerisiko, dort ist der LiZi höher und der Ertragswert somit geringer (z.B. für spezielle Produktions- und Lagerhallen).

Über das Portal IDA.HH, der ImmobilienwertDatenAuskunft Hamburg, wurde der Liegenschaftszinssatz für dieses Grundstück mit der Nutzung Ein-/Zweifamilienhaus abgefragt (Anlage 15). Der ausgewertete und mitgeteilte Liegenschaftszinssatz beträgt: 3,22%

15.3. Barwertfaktor

Der Barwertfaktor wird ermittelt aus der Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer. Mit folgender Formel wird der Barwertfaktor (Vervielfältiger) am Beispiel einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren bei einem Liegenschaftszinssatz von 5% ermittelt: $V = (1,05^{30} - 1) / (1,05^{30} * 0,05) = 15,37$

Liegenschaftszinssatz in %	3,22
Restnutzungsdauer in Jahren	65
Barwertfaktor	27,10

15.4. Bewirtschaftungskosten gemäß §32 ImmoWertV

1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

- die Verwaltungskosten,
- die Instandhaltungskosten,
- das Mietausfallwagnis und
- die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

(2) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

(3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

(4) Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Die nachfolgenden Bewirtschaftungskosten sind abgestellt auf den jeweiligen Bewertungsstichtag. Für davon abweichende Jahre erfolgt eine Anpassung der Instandhaltungs- und Verwaltungskosten über eine Wertfortschreibung nach dem Verbraucherpreisindex (VPI)⁵.

5 Zur Vermeidung von Wertsprüngen soll eine jährliche Wertfortschreibung vorgenommen werden auf der Basis des vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland

Bewirtschaftungskosten für dieses Bewertungsobjekt (Wohnhaus)

Verwaltungskosten	342 € jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei EFH
Instandhaltungskosten	13,50 € jährlich pro Quadratmeter Wohn- /Nutzfläche
Mietausfallwagnis	2% des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrages

15.5. Ertragswertberechnung

Gebäude /Gebäudeteil	Größe in m ²	Nettomiete €/m ²	gesamt €/mtl.	
Einfamilienhaus	141	17,50	2.467,50	
	141		2.467,50	
Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete):				29.610,00 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:		Einheit		
Instandhalt.kosten	13,50 € /m ²		1.903,50 €	
Verwaltungskosten	342,00 € Stück		342,00 €	
Mietausfallwagnis	2,00 %		592,20 €	
./.. Bewirtschaftungskosten gesamt % und €			9,58%	2.837,70 €
vorläufiger Jahresreinertrag				26.772,30 €
./.. Sicherheitsabschlag			0,00%	0,00 €
Jahresreinertrag				26.772,30 €
Liegenschaftszinssatz		3,22 %		
Bodenwert(anteil)			446.000,00 €	
./.. Bodenwertverzinsung				14.361,20 €
Gebäudeertragsanteil				12.411,10 €
x Barwertfaktor			27,10	336.340,81 €
+ Bodenwert				446.000,00 €
vorläufiger Ertragswert				782.340,81 €

15.6. Marktanpassung Ertragswertverfahren

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der oder des herangezogenen Verfahren/s unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Verkäufe vergleichbarer Objekte der letzten Jahre ergaben zum Teil eine Differenz des Ertragswertes zum Kaufpreis. Dies war häufig dann der Fall, wenn im Liegenschaftszinssatz die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt noch nicht ausreichend berücksichtigt wurden und der Liegenschaftszinssatz zu niedrig oder zu hoch für die Berechnung angehalten wurde.

Die Berechnungen im Ertragswertverfahren erfolgen mit dem Liegenschaftszinssatz, der vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte [9] abgeleitet und in dem aktuellen Immobilien- bzw. Grundstücksmarktbericht veröffentlicht wurde oder aus anderen geeigneten Quellen (z.B. IVD). Weil der Liegenschaftszinssatz ein Indikator für die Nachfrage und das Entwicklungspotential der jeweiligen Immobilie ist, braucht bei der richtigen Wahl und Anwendung keine weitere Marktanpassung vorgenommen zu werden, es sei denn, es liegen besondere außergewöhnliche Gründe hierfür vor. Der Liegenschaftszinssatz wurde mit den individuellen Gegebenheiten bezogen auf dieses Wertermittlungsobjekt angepasst, so dass keine weitere Marktanpassung zu erfolgen braucht.

16. Sachwertverfahren nach NHK 2010

Im Sachwertverfahren werden getrennt die Werte ermittelt und Berechnungen durchgeführt für den Bodenwert, die baulichen Anlagen und die baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen.

Die Berechnung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen erfolgt auf der Basis der 2010er Normalherstellungskosten (NHK 2010).

Das Gebäude wird gemäß NHK 2010 in eine Gebäudeart oder ggf. in mehrere Gebäudearten (Gebäudeartenmix) eingegliedert und der Ausstattungsstandard wird für die unterschiedlichen Bauteile in Standardstufen unterteilt und mit dem jeweiligen Wägungsanteil multipliziert. Die sog. Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag.

Nach der Ermittlung des im Wesentlichen nur kostenorientierten vorläufigen Sachwertes erfolgt die Berücksichtigung der Lage auf dem regionalen Grundstücksmarkt durch Anwendung des Sachwertfaktors⁶. Anschließend sind die sog. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, dies sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Objektes, die vom üblichen abweichen und im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst sind. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind gegliedert nach Gebäudearten und Standardstufen; hier:

- 1.13 – Einfamilienhaus
- freistehend
- Keller
- Erd-, Obergeschoss
- Flachdach oder flachgeneigtes Dach

16.1. Ermittlung der Ausstattungsstandards

Gebäudeart nach NHK 2010: 1.13	Standardstufe und Wägungsanteil					Wägungs- anteil (%)	€/m ² BGF
	1	2	3	4	5		
Ausstattungsmerkmal							
Außenwände			0,50	0,50		23	216
Dach			1,00			15	128
Fenster und Außentüren				1,00		11	113
Innenwände und -türen			0,50	0,50		11	103
Deckenkonstruktion und Treppen			1,00			11	94
Fußböden				1,00		5	51
Sanitäreinrichtungen				1,00		9	92
Heizung				1,00		9	92
Sonstige technische Ausstattung				1,00		6	62
Kostenkennwert in €/m²	665	740	850	1.025	1.285	100	951
Abzug DG - volle Anrg. - eingeschränkte Nutzbarkeit							0
Zuschlag Ausbau UG und / od. Dachboden							0
bereinigter Kostenkennwert							951

⁶ Sachwertfaktoren werden i.d.R. von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte [9] abgeleitet und veröffentlicht

16.2. Gebäudesachwertermittlung

Gebäudesachwertermittlung	Einheit	Einfamilienhaus	Erläuterungen
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80	
wirtschaftl. Restnutzungsdauer (ggf. modifiziert)	Jahre	65	
Alterswertminderung linear in Prozent	%	19	
ermittelter Kostenkennwert per m ² BGF	€/m ²	951	
Baupreisindex (BPI Basisjahr 2010) 1. Quartal/2024	Faktor	1,813	
zeitl. angepasster Kostenkennwert (€ per m ² BGF x BPI)	€/m ²	1.724	
Bruttogrundfläche (BGF)	m ²	296	
Herstellungskosten (BGF x Kostenkennwert/m ² x BPI)	€	510.304	
Alterswertminderung linear in Euro	€	-96.958	
alterswertgeminderte Herstellungskosten	€	413.346	
Besondere Bauteile (pauschale Zeitwerte)			
Einbauküche	€	7.500	
vorläufiger Gebäudesachwert	€	420.846	

16.3. Zeitwert der baulichen Außenanlagen

Der Wert der baulichen Außenanlagen wird als pauschaler Zeitwert angegeben für Anschlüsse und Leitungen auf dem Grundstück, Terrassen, Wegebefestigungen und Stützmauern, Umfriedungen sowie für die Gartenanlage einschließlich kleinerer Nebenanlagen (z.B. Schuppen, Gartenhäuschen und Gewächshäuser) – pauschal zu

10.000,00 €

16.4. Zusammenstellung der vorläufigen Werte

Bodenwert	446.000,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	420.846,00 €
Zeitwert der Außenanlagen	10.000,00 €
vorläufiger Gesamtsachwert	876.846,00 €

16.5. Marktanpassung Sachwertverfahren

Der über die NHK 2010 ermittelte Sachwert ist ein kostenorientierter Substanzwert. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt müssen berücksichtigt werden. Umfangreiche Untersuchungen und Auswertungen von verkauften Grundstücken zeigen die Abhängigkeiten von Sachwerten zu Kaufpreisen. Der Quotient aus erzielttem Kaufpreis geteilt durch rechnerisch ermittelten Sachwert ist der Sachwertfaktor.

Über das Datenportal IDA.HH wurde der anzurechnende Sachwertfaktor ermittelt und abgerufen (Anlage 16). Bezogen auf dieses Wertermittlungsobjekt wurde der Sachwertfaktor angegeben zu: 1,01

vorläufiger Sachwert		Sachwertfaktor		vorl. angepasster Sachwert
876.846,00 €	x	1,01	=	885.614,46 €

17. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) zählen gemäß ImmoWertV §8 Abs. 3 [1] u.a.

- Besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätze
- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Liegen dahingehende Erkenntnisse vor, können diese durch geeignete Zu- und Abschläge berücksichtigt werden, soweit dies dem üblichen Geschäftsverkehr entspricht und nicht in der Berechnung bereits berücksichtigt wurde.

Im Rahmen der Ertragswertberechnung wurden bislang berücksichtigt:

- die Lage und Wohn- bzw. Gewerberaumqualität durch die Höhe der in Ansatz gebrachten marktgerechten Miete
- die objektspezifischen Gegebenheiten und Risiken im Ansatz des Liegenschaftszinssatzes

Bei der Sachwertberechnung wurden bislang berücksichtigt:

- die üblichen Abnutzungen und Gebrauchsspuren durch die Alterswertminderung

Die in den vorstehenden Absätzen ermittelten Werte gelten für einen durchschnittlichen und laufend instandgehaltenen und bewohn- bzw. benutzbaren sowie vermietbaren Allgemeinzustand mittleren Standards.

Das Objekt befindet sich in einem gepflegten und laufend instandgehaltenen Zustand, weshalb an dieser Stelle keine Abzüge vorgenommen werden müssen.

Baulasten (siehe Kap. 9.3)

Gemäß Verpflichtungserklärung vom 03.03.2004 besteht die Verpflichtung zur dauerhaften Freihaltung der Zuwegung /Zufahrt einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen zu Gunsten des hinteren südlich gelegenen Einfamilienhausgrundstücks. Die betroffene Fläche hat eine Größe von ca. 109 m² (Länge ca. 31 m und Breite ca. 3,5 m) – siehe hierzu Lageplan in der Anlage. Diese Fläche ist dauerhaft freizuhalten und darf nicht bepflanzt, blockiert oder mit Nebengebäuden (Garage, Carport Schuppen etc.) bebaut werden. Dies schränkt die Nutzungsmöglichkeiten stark ein. Weiter wird diese Fläche von den Bewohnern und Besuchern des hinteren Wohnhauses frequentiert. Die Wertminderung richtet sich u.a. nach dem Umfang und der Häufigkeit der Inanspruchnahme. Weil sich dort nur ein Einfamilienhaus befindet, wird die Benutzung als niedrig eingeschätzt.

Die Fachliteratur [7] nennt hier folgende Spannen von prozentualen Minderungen:

	Wohnhausgrundstücke	Gewerbegrundstücke
Unwesentliche Beeinträchtigung	10-30%	10-20%
Teilweise eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	30-70%	20-55%
Stark eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	70-80%	55-80%

Die Nutzungsmöglichkeit wird als teilweise bis stark eingeschränkt beurteilt und mit einem Abzug in Höhe von 70% bezogen auf den individuellen Bodenrichtwert festgelegt.

Berechnung des Minderwertes wg. der Baulast:

109 m² x 855,00 €/m² x 70% = rd. 65.000,00 €

Eintragungen in Abt. 2 des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen)

Auftragsgemäß soll eine gesonderte Bewertung durchgeführt werden für die Eintragungen im Grundbuch in Abt. 2 lfd. Nr. 11 und 12. Die Inhalte können dem Kap. 8.1 entnommen werden.

Beide Belastungen sind zu Gunsten des hinteren südlich befindlichen Einfamilienhausgrundstücks Flurstück 9535 vermerkt. Die lfd. Nr. 11 ist eine Grunddienstbarkeit, die ein Geh- und Fahrrecht absichert und die lfd. Nr. 12 ist ebenfalls eine Grunddienstbarkeit, die für dieselbe Fläche die Erschließung mit Versorgungsleitungen sicherstellt. Weil sich beide Eintragungen auf dieselbe Fläche beziehen, ist auch nur einmal eine Wertminderung anzusetzen. Die Höhe der Wertminderung wird analog der Verfahrensweise zur Bestimmung der Wertminderung für die Baulast bestimmt. Die Höhe der Wertminderung wurde ermittelt zu 65.000,00 €. Weil diese Summe nachstehend im Zuge der Baulastbewertung bereits Berücksichtigung findet, darf keine Doppelberücksichtigung erfolgen, und der angepasste Wert in den folgenden Tabellen ist nicht weiter zu reduzieren.

17.1. Angepasster Ertragswert

vorläufiger Ertragswert rd.	782.341,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-65.000,00 €
Angepasster /bereinigter Ertragswert	717.341,00 €

17.2. Angepasster Sachwert

vorläufiger Sachwert rd.	885.614,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-65.000,00 €
Angepasster /bereinigter Sachwert	820.614,00 €

18. Verkehrswert (Marktwert)

Die Wertermittlung für das bebaute Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Sasel Blatt 6955, erfolgte über das Sachwert- und das Ertragswertverfahren.

Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens ist niedriger, dies ist jedoch für Einfamilienhäuser zzt. nicht ungewöhnlich, weil die Renditeaussichten eher gering sind und ein hoher Bodenwertanteil in der Ertragswertermittlung eine untergeordnete Rolle spielt.

Wohnhäuser dieser Art werden i.d.R. selbstgenutzt, daher ist das Sachwertverfahren die geeignetste Bewertungsmethode und wird hier als wertbestimmendes Verfahren angewendet.

Den Verkehrswert schätze ich im Sachwertverfahren in Höhe des Sachwertes unter Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen - gerundet auf 5 Tsd. € - zu:

820.000,00 €

(in Worten: achthundertzwanzigtausend Euro)



.....
Torsten Kühl

Uetersen, 20.08.2024 tk/mb



1. Straßenans. m. Zufahrt (Geh- Fahrrecht)



2. Ansicht Nord-Ost, li. Zufahrt Hintergrdst.

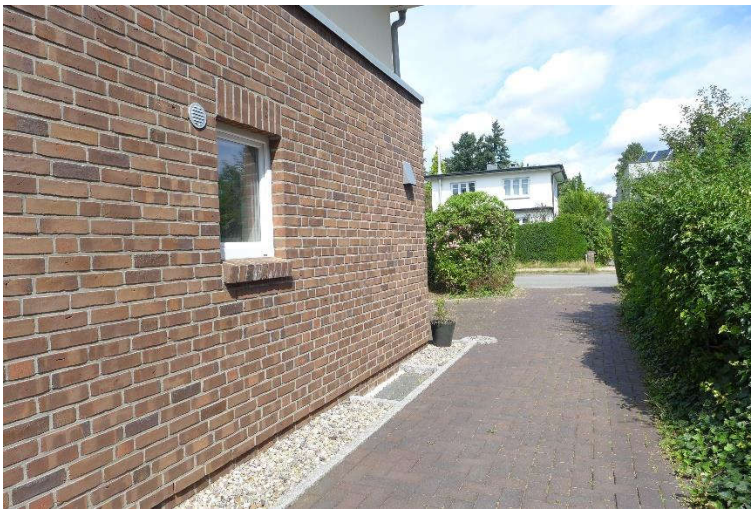


3. Ansicht Nord-West m. Schuppen



4.

Stellplatz vor dem Haus



5.

Seitenansicht Richtung Straße



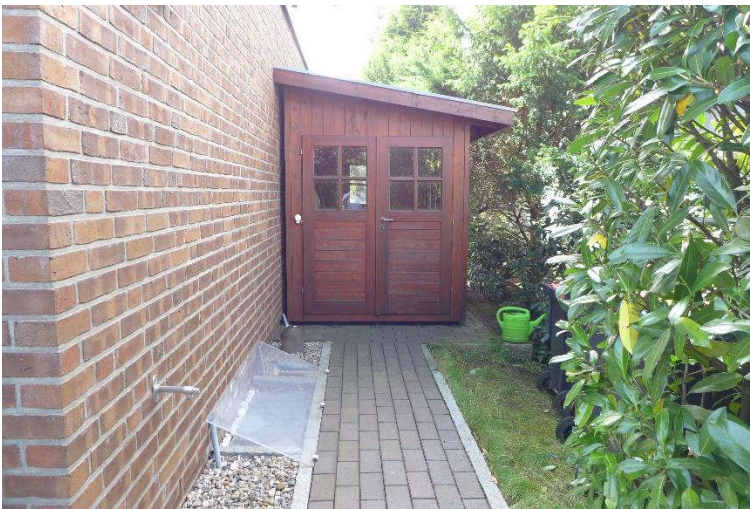
6.

Ansicht Süd m. Terrasse



7.

Abgeböschter Kellerbereich



8.

Schuppen



9.

Dito, rückwärtig



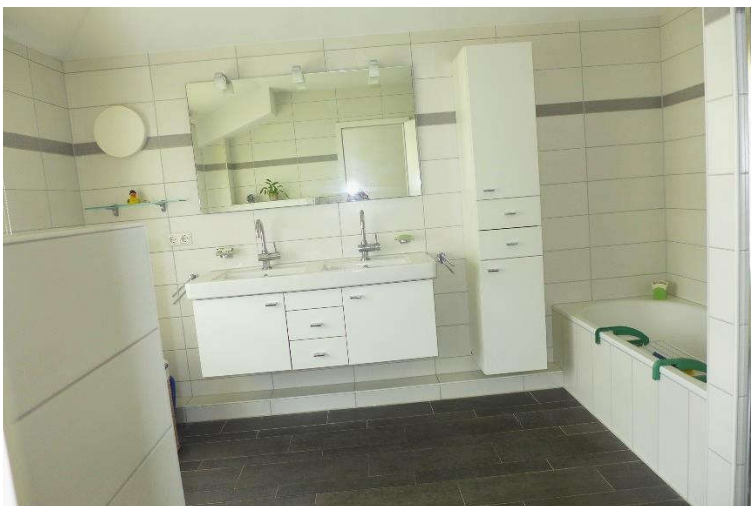
10.

Erdgeschoss, Küche



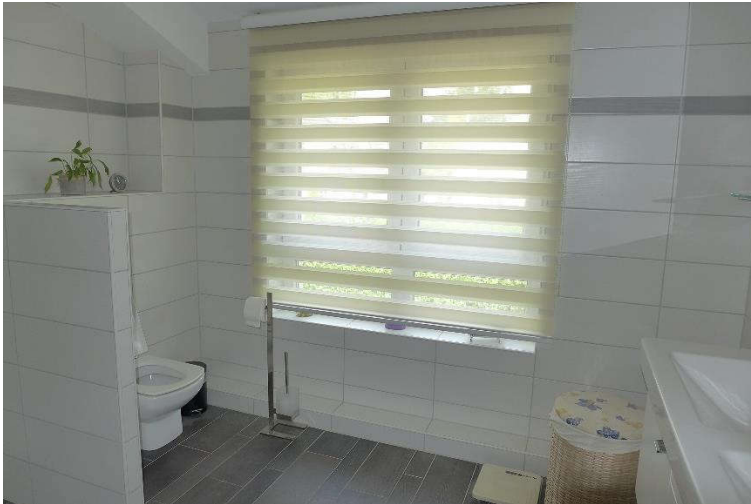
11.

Gäste-WC /Duschbad im EG



12.

Obergeschoss, Bad



13.

Dito



14.

Dito m. Dusche

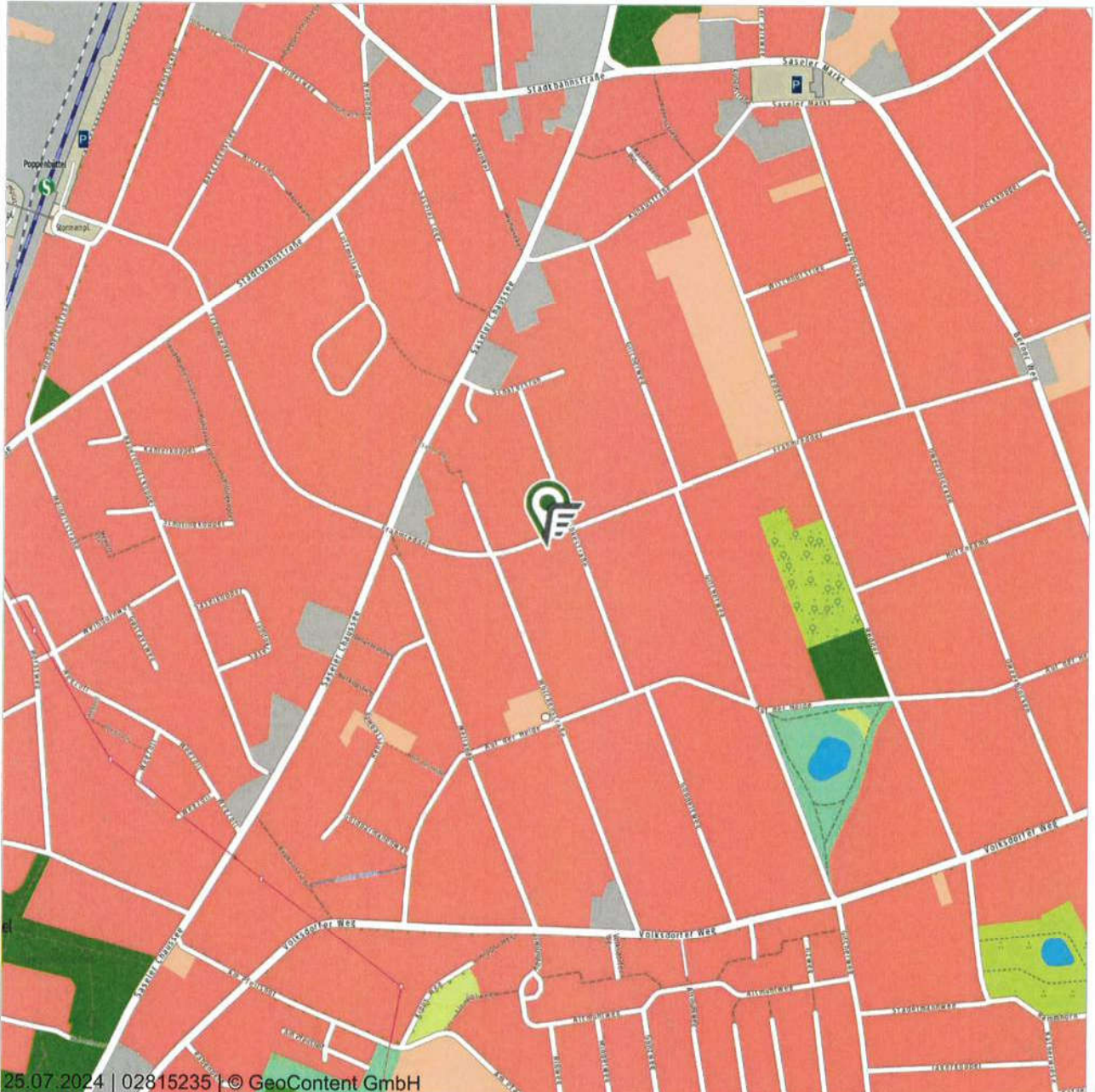


15.

Heizung und Warmwasserspeicher

Stadtplan (Exposékarte) 1:10.000 GeoContent

22393 Hamburg, Frahmredder 78



25.07.2024 | 02815235 | © GeoContent GmbH

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



Stadtplan mit Verkehrsinfrastruktur (Online-Lizenz für Exposé-Veröffentlichung im Internet + Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 20 Drucklizenzen.)

Der Stadtplan wird herausgegeben von GeoContent. Er enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:10.000 - 1:50.000 angeboten. Die Karte darf zum Zwecke der Ausgabe in Print-Exposés integriert und bis zu 20-mal ausgedruckt werden. PDF-Darstellungen der Exposés können in allen Internetauftritten veröffentlicht werden für maximal 6 Monate, sofern die enthaltenen Daten nicht der wesentliche Inhalt des Dokuments sind. Das bedeutet die Karten dürfen nicht separiert und in anderem Kontext verwendet werden.

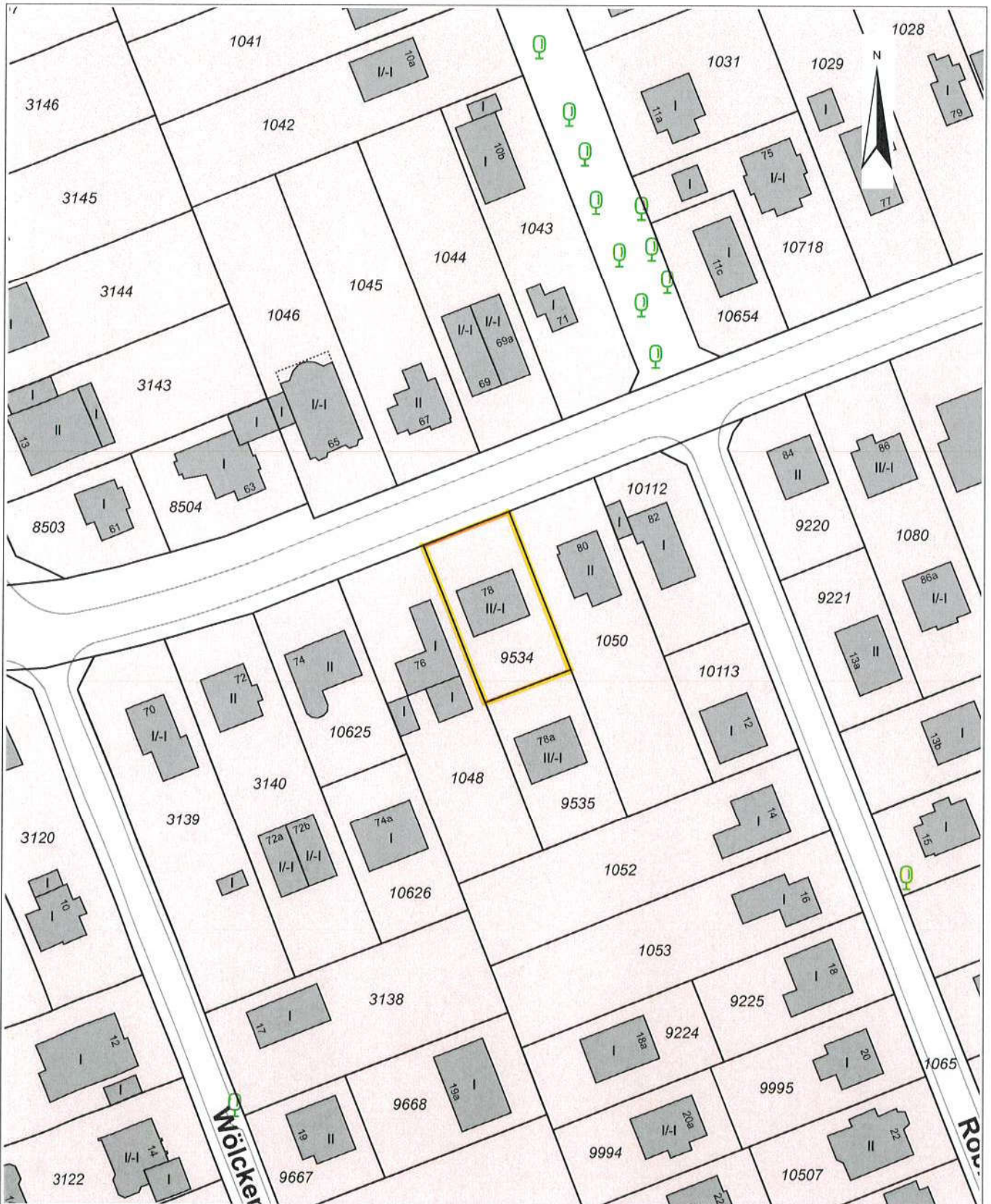
Datenquelle

Stadtplan, GeoContent GmbH Stand: 2024



Flurstück: 9534

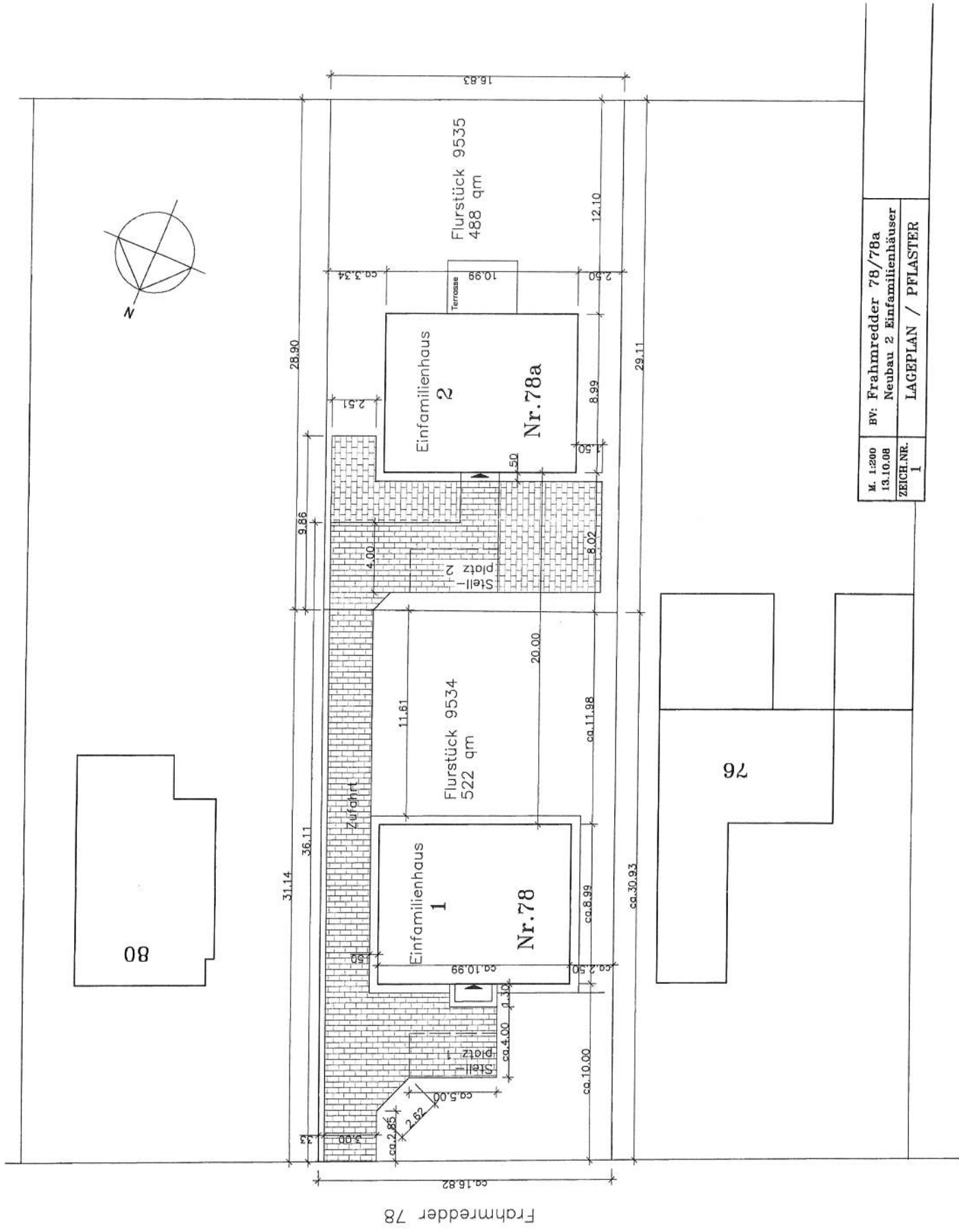
Gemarkung: Sasel



32573010

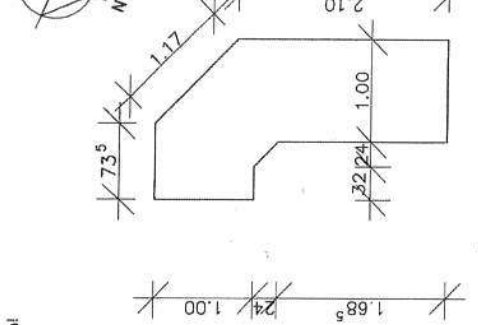
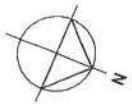
5944703

0 10 20 30 Meter



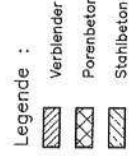
M. 1:200 13.10.08	BY: Frahmredder 78/78a Neubau 2 Einfamilienhäuser
ZEICH.NR. I	LAGEPLAN / PFLASTER

Frahmredder 78

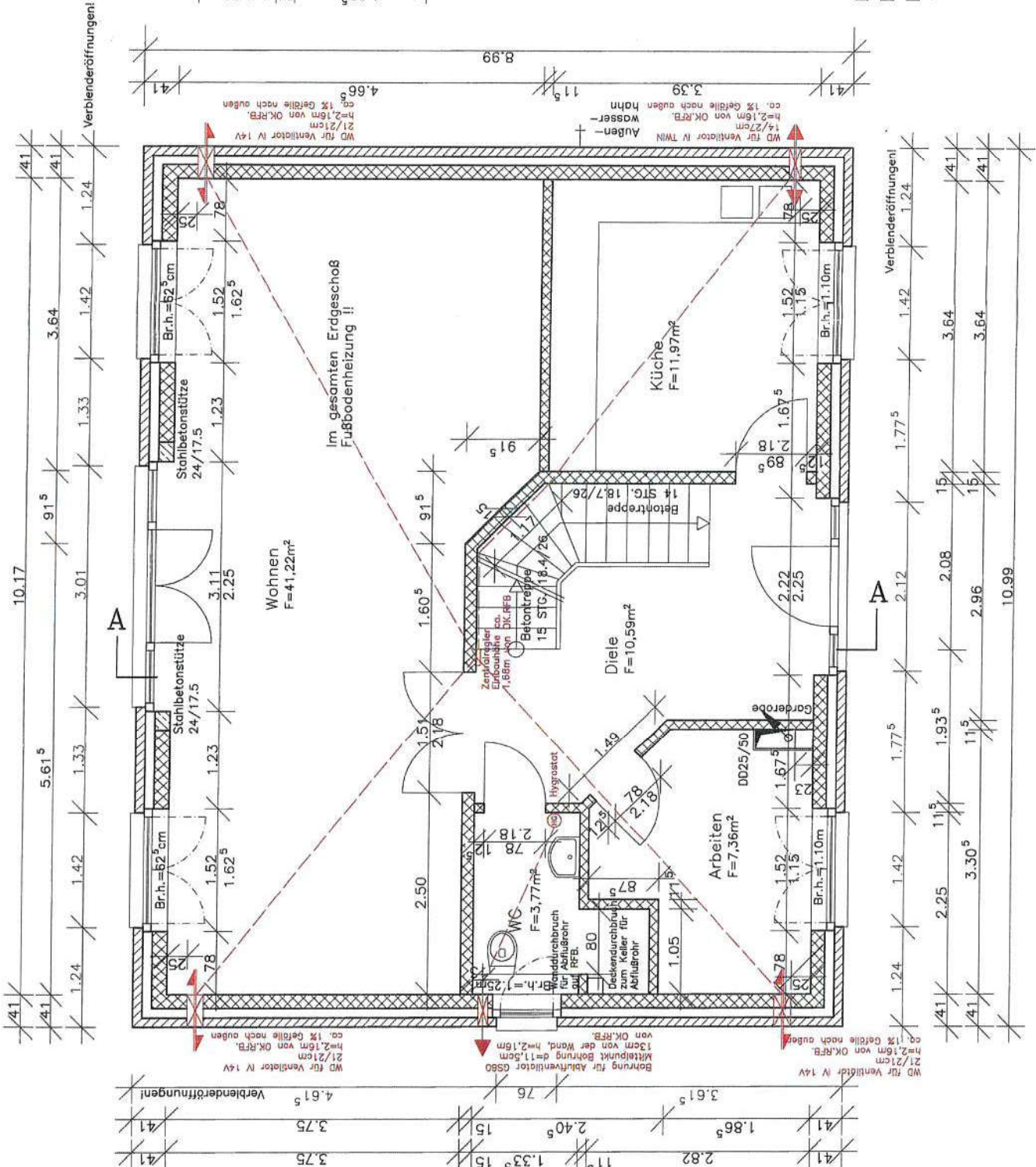


Deckenbruch im Bereich Treppe

- Fußbodenaufbau :
 - Dämmung 10cm
 - Estrich 6cm mit Fußbodenheizung
- Aufbau Außenmauerwerk :
 - Verblender 11,5 cm
 - Dämmung 12 cm WLK 035
 - Porenbeton 17,5 cm PPW 2
- OK.FB. ±0.00
- OK.RFB. -0.16
- Gesamtfläche 74,91m²



bindung mit der Stelk !



Verblenderöffnungen!

Verblenderöffnungen!

WD für Ventilator IV 14V h=2,15m von OK.RFB. ca. 1% Gefälle nach außen
 Wässer- hahn ca. 1% Gefälle nach außen hahn
 Außen- WD für Ventilator IV 14V h=2,15m von OK.RFB. ca. 1% Gefälle nach außen

A

A

10.17
 41
 5.61⁵
 1.24
 1.42
 1.33
 3.01
 91⁵
 3.64
 1.24
 1.42
 1.24
 1.24
 1.24
 1.24

41
 3.75
 1.86⁵
 1.33⁵
 11⁵
 2.82
 2.40⁵
 2.40⁵
 3.61⁵
 4.61⁵

41
 3.75
 1.86⁵
 1.33⁵
 11⁵
 2.82
 2.40⁵
 2.40⁵
 3.61⁵
 4.61⁵

A

A

41
 3.75
 1.86⁵
 1.33⁵
 11⁵
 2.82
 2.40⁵
 2.40⁵
 3.61⁵
 4.61⁵

41
 3.75
 1.86⁵
 1.33⁵
 11⁵
 2.82
 2.40⁵
 2.40⁵
 3.61⁵
 4.61⁵

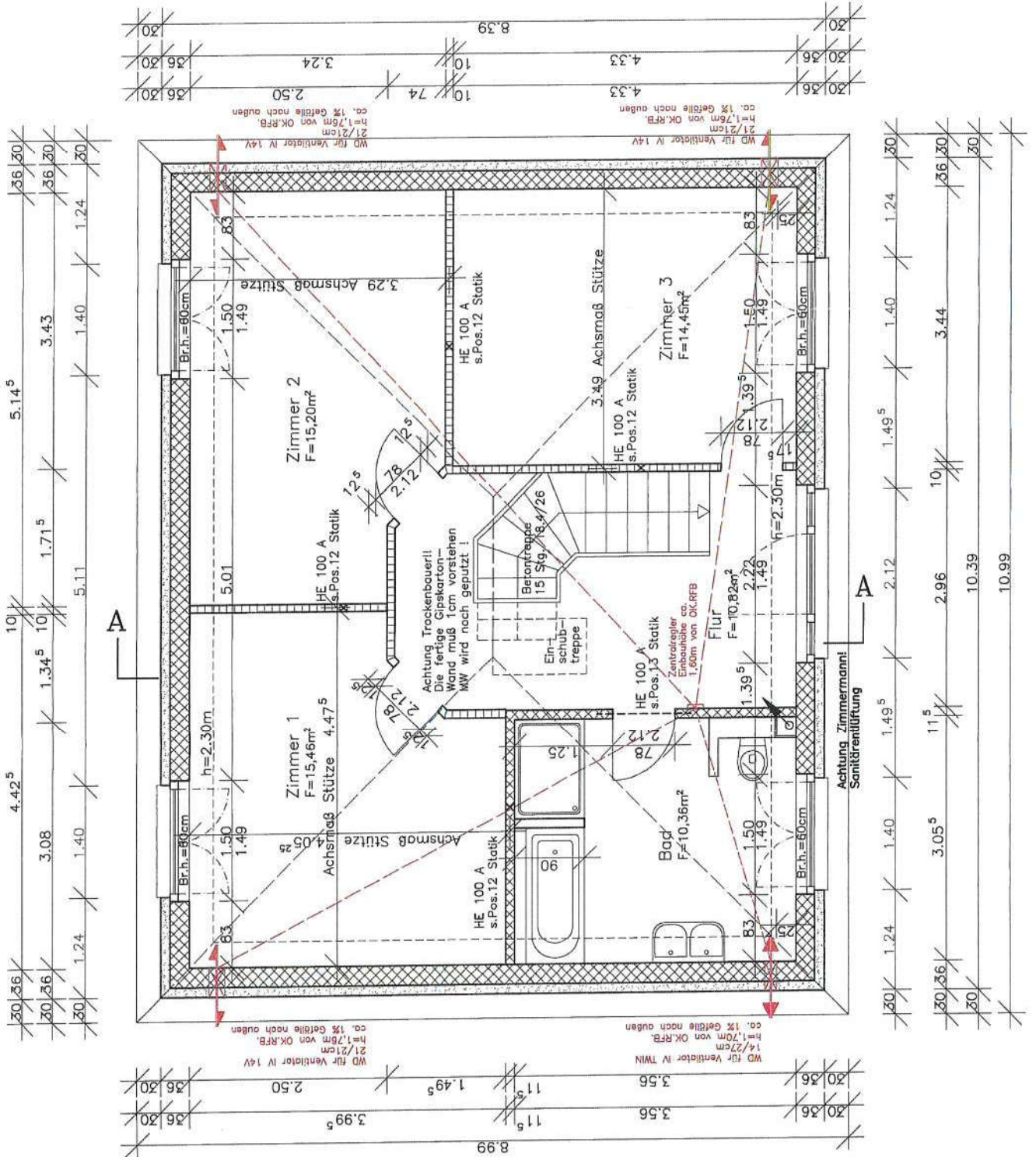
41
 3.75
 1.86⁵
 1.33⁵
 11⁵
 2.82
 2.40⁵
 2.40⁵
 3.61⁵
 4.61⁵

41
 3.75
 1.86⁵
 1.33⁵
 11⁵
 2.82
 2.40⁵
 2.40⁵
 3.61⁵
 4.61⁵

41
 3.75
 1.86⁵
 1.33⁵
 11⁵
 2.82
 2.40⁵
 2.40⁵
 3.61⁵
 4.61⁵

41
 3.75
 1.86⁵
 1.33⁵
 11⁵
 2.82
 2.40⁵
 2.40⁵
 3.61⁵
 4.61⁵

Anlage 6
Grundriss Dachgeschoss



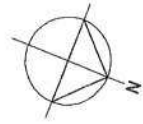
OK.FB. +2,76⁵
OK.RFB. +2,66⁵
Gesamtfläche
66,30m²

Aufbau Außenmauerwerk :
Wärmedämmverbundsystem 12 cm WLG 035
Porenbeton 24 cm PPW 2

- Legende :
- Wärmedämmplatten
 - Porenbeton
 - Gipskarton

Fußbodenaufbau :
Trittschalldämmung 4cm
Estrich 6cm mit
Fußbodenheizung

Decke Dachgeschosß :
Sparren 18cm
Dämmung 18+4cm WLG 035



bindung mit der Statik !

WD für Ventilator IV 14V
h=1,76m von OK.RFB.
ca. 1% Gefälle nach außen

WD für Ventilator IV 14V
h=1,76m von OK.RFB.
ca. 1% Gefälle nach außen

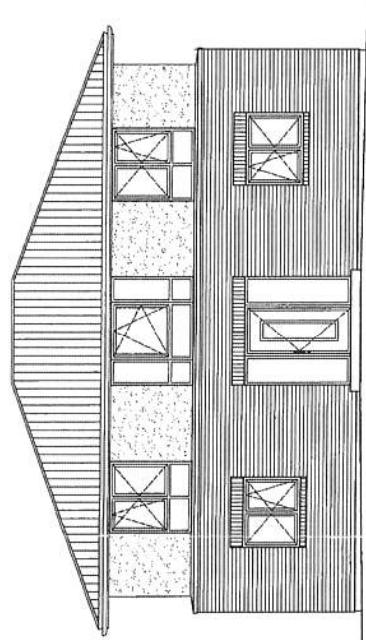
Achtung Zimmermann!
Sanitäreinleitung

Achtung Trockenbauer!!
Die fertige Gipskarton-
Wand muß 1cm vorstehen
MW wird noch geputzt !

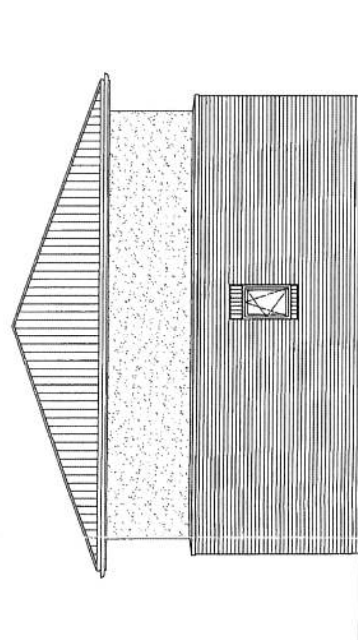
Betontreppe
15 Stg. 18,4/26

Ein- und
schub-
treppe

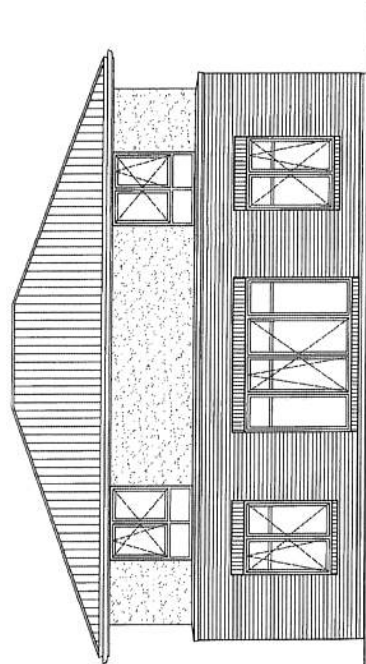
Zentralregler
Einbauhöhe
1,60m von OK.RFB



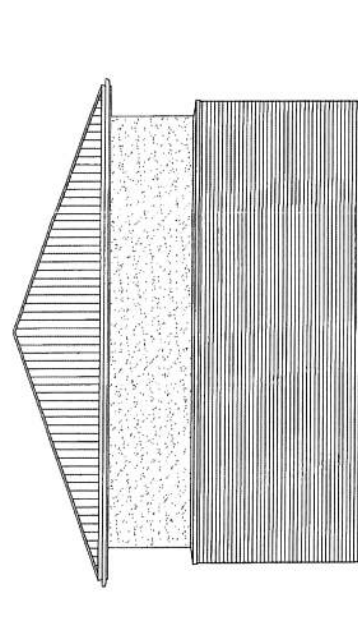
NORDANSICHT



OSTANSICHT

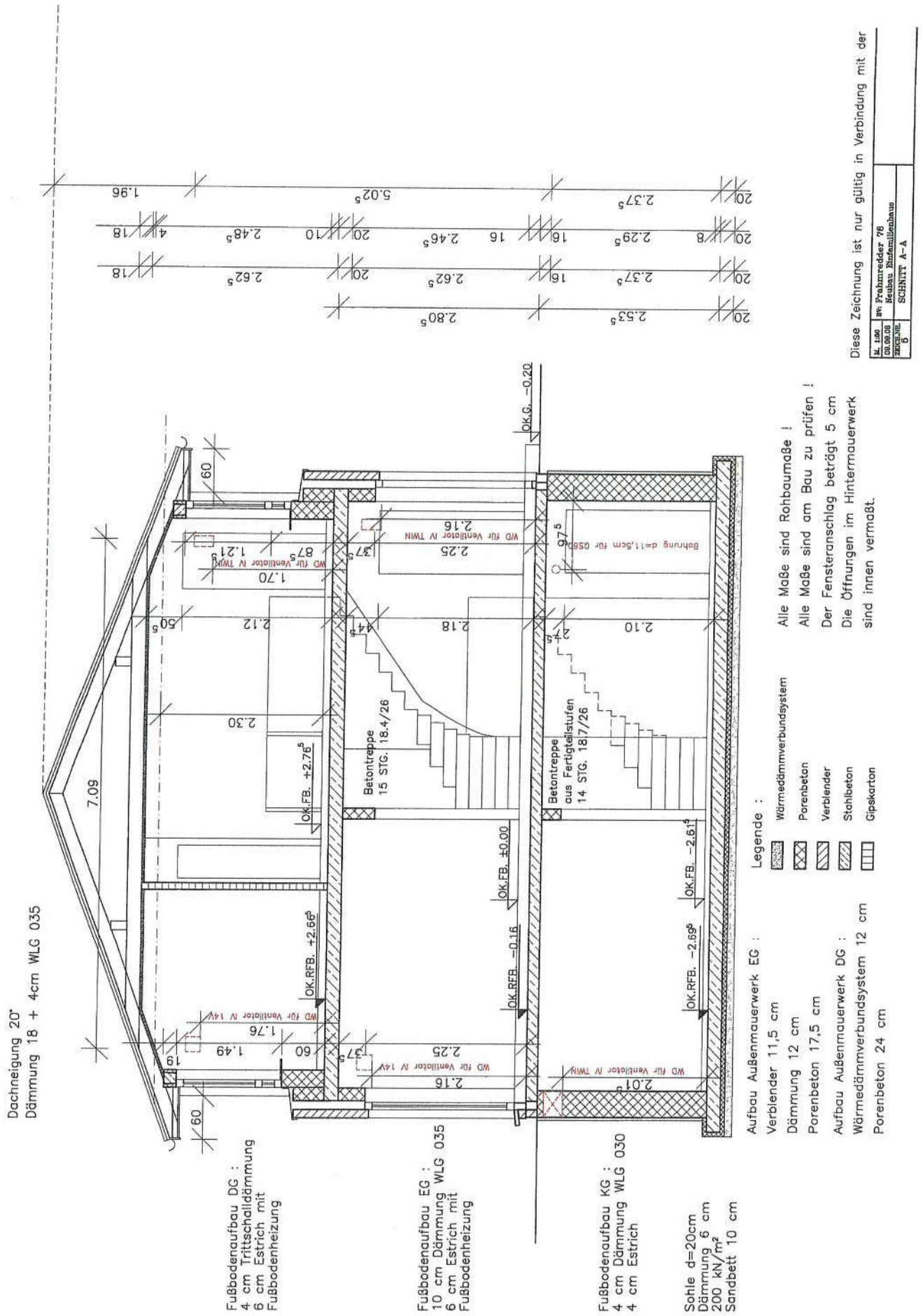


SÜDANSICHT



WESTANSICHT

M. 1160	av. Freimredder 78
20.10.06	Neubau Einfamilienhaus
ZUGL.NR.	2
ANSICHTEN	



BAUBESCHREIBUNG FÜR DAS KFW40 EINFAMILIENHAUS

FRAHMREDDER 78

PLANUNG UND BAUANTRAG

Baugenehmigung vorhanden

BAUSTELLENEINRICHTUNG

im Preis enthalten

ERDARBEITEN

Aushub und Verfüllarbeiten zum bestehenden Terrain sind in der Bauleistung enthalten. Der Mutterboden wird, soweit möglich, vom übrigen Bodenaushub getrennt gelagert und nach Abschluss der Bauarbeiten auf dem Grundstück verteilt. Überschüssiger oder fehlender Boden im Baukörperbereich wird abgefahren oder angeliefert.

FUNDAMENTE UND KELLERSOHL

Die Keller- Sohlplatte einschließlich Bewehrung wird aus Beton mit hohem Wassereindringwiderstand der Güteklasse C20/25 nach statischen Erfordernissen ausgeführt. Der Sohlenüberstand, die Stirnseiten der Sohle und die Sohlenunterseite werden mit 6 cm starken extrudergeschäumten Polystyrol-Hartschaumplatten gedämmt. Ein Fundamentanker aus verzinktem Flachstahl wird nach VDE-Vorschrift umlaufend im Fundament eingebaut.

KELLERGESCHOSS

Die lichte Rohbauhöhe im Kellergeschoss beträgt ca. **2,375 m**, die Sockelhöhe des freiliegenden Kellerbereichs misst ca. 20 cm. Das Kelleraußenmauerwerk über dem Terrain wird verblendet. Kelleraußenwände werden in Porenbeton $d = 36,5$ cm nach den Bauzeichnungen und der Statik hergestellt. Die Innenwände werden nach statischen Erfordernissen in Porenbeton gemauert. Der Hausanschlußraum erhält einen Wischputz (sichtbare Mauerwerksstruktur).

Die erdberührenden Flächen des Kelleraußenmauerwerkes erhalten eine zweilagige **Bitumen- Dickschichtung** nach DIN 18195 als Schutz gegen Bodenfeuchte. Als Dämmung und Schutz werden 4 cm starke extrudergeschäumten Polystyrol-Hartschaumplatten aufgebracht.

Der Fundamentansatz erhält eine Hohlkehle. Der Vorkeller wird mit Feinputz versehen. Die Kellerdecke wird als Stahlbetondecke einschließlich Bewehrung mit Beton der Güteklasse C20/25 hergestellt. Die Kellertreppe wird aus Betonfertigteilstufen gefertigt.

Alle Kellerfenster werden als Kunststofffenster Alphaline 90, einflügelig mit Isolierverglasung (U-Wert 0,7) in der Größe 100/62,5 cm, als Dreh-Kippfenster eingesetzt. Vor den Fenstern werden Kunststoffkasematten mit Abdeckrost und einer Diebstahlsicherung eingebaut. Im Kellerraum 1 wird ein großes Kunststofffenster Alphaline 90 (U-Wert 0,7) ohne Sprossen eingebaut und im Außenbereich von einer Abtöschung mit Granit-Palisaden umgeben.

Es wird eine Ringdrainage um den Bereich der Keller- Sohlplatte mit den entsprechenden Schächten und einer Pumpe mit Alarmgeber eingebaut.

ERDGESCHOSSMAUERWERK

Die Außenwand- Gesamtstärke von 41,0 cm wird wie folgt ausgeführt:

17,5 cm

Hintermauerwerk aus Porenbetonblocksteinen. Das Hintermauerwerk ist an der Innenseite mit einem Gipsputz versehen.

12,0 cm Mineralfaserdämmmatte Rockwool **WLG 035**
 11,5 cm Verblendung mit Backstein, Olfray Premium NF, Moorbraun geflammt

Die Geschossinnenwände werden gemäß Planung und Statik in Porenbeton ausgeführt. Die lichte Erdgeschossrohbauhöhe beträgt ca. **2,625 m**. Die Verblendfassade wird grau gefugt.

DACHGESCHOSSMAUERWERK

Die Außenwand- Gesamtstärke von 36,0 cm wird wie folgt ausgeführt:

24,0 cm Hintermauerwerk aus Porenbetonblocksteinen. Das Hintermauerwerk ist an der Innenseite mit einem Gipsputz versehen.
 12,0 cm Wärmedämmverbundsystem der Firma Brillux

Die Geschossinnenwände werden gemäß Planung und Statik in Gipskarton, die Badezimmerwände in Porenbeton ausgeführt. Die lichte Dachgeschossrohbauhöhe beträgt ca. **2,625 m**.

PUTZ

Die gemauerten Innenwände des Keller-, Erd- und Dachgeschosses (bis auf den Hausanschlußraum) werden mit einem Naturgipsputz versehen.

AUSSENFENSTERBÄNKE

An den Fenstern im Erdgeschoss, außer Terrassenfenster, werden zur Abdeckung des Mauerwerks Rollschichten eingebaut. Das Terrassenelement erhält eine Abdeckung aus Flachklinker. Die Außenfensterbänke der Fenster im Dachgeschoss werden aus optischen Gründen in die umlaufende Mauerwerksabdeckung aus Titanzink integriert.

INNENFENSTERBÄNKE

Alle Wohnraumfenster, die Küche und die Kellerfenster erhalten Gussmarmorfensterbänke. Im Bad und Gäste- WC werden die Fensterbänke aus Fliesen hergestellt.

ERDGESCHOSSDECKE

Die Erdgeschossdecke wird als Stahlbetondecke einschließlich Bewehrung, mit Beton der Güteklasse C20/25 nach statischen Erfordernissen hergestellt.

ZIMMERARBEITEN

Der Dachstuhl wird aus Nadelholz der Güteklasse II, Schnittklasse AB, nach statischen Erfordernissen, mit allen Sparren, Dachlatten, Windrispen und Kleineisenzeug erstellt. Die konstruktiven Holzteile werden mit einem umweltfreundlichen Holzschutzmittel gegen pflanzlichen und tierischen Befall geschützt.

DACHÜBERSTÄNDE

Das Dach erhält einen Dachüberstand von ca. 60 cm. Dieser wird mit Fichtenholz- Profilbrettern ausgeführt.

DACHEINDECKUNG

Die Dacheindeckung erfolgt mit einer "Doppel- S- Pfanne", Fabrikat „Braas" auf Unterspannbahn, anthrazit. Enthalten sind: Grate, Firstpfannen sowie Durchgangspfanne DN 100 mm mit Dunsthaube für die Entlüftung der Entwässerungsleitung.

KLEMPNERARBEITEN, DACHRINNEN UND FALLROHRE

Es werden halbrunde vorgehängte Dachrinnen aus Titan- Zinkblech mit allen erforderlichen Formstücken und einem Laubfang eingebaut. Fallrohre werden bis Oberkante des vorhandenen Terrains geführt und an das Regensiel angeschlossen. In den Fallrohren ist eine Reinigungsöffnung integriert.

ELEKTRO- INSTALLATION

Die komplette Elektroinstallation, einschl. Zählerschrank, wird nach den Bestimmungen der VDE und des EVU ausgeführt. Die Installation beginnt ab Hausanschluss. Der Zählerschrank ist auf die Wand mit den notwendigen Zählerplätzen und mitgelieferten Einbauautomaten montiert. Die Potentialausgleichschiene mit den vorschriftsmäßigen Erdungen der technischen Einbauten wird installiert.

EINZELAUFSTELLUNG**EINGANG:**

- 2 Brennstelle (außen)
- 1 Ein-/Ausschalter
- 1 Hausnummerbeleuchtung

DIELE:

- 1 Deckenbrennstelle
- 2 Wechselschaltungen
- 2 Steckdosen
- 1 Gong

KÜCHE:

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Ein-/ Ausschalter
- 1 Doppelsteckdosen
- 2 Dreifachsteckdosen
- 1 Herdanschlussleitung
- 1 Spülmaschinensteckdose
- 1 Kühlschranksteckdose
- 1 Steckdose für Dunstabzug

GÄSTE- WC

- 1 Wandbrennstelle
- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Ein-/ Ausschalter
- 1 Steckdose unterm Schalter

WOHN-/ ESSZIMMER:

- 2 Deckenbrennstellen mit separaten Ein-/Ausschalter
- 5 Doppelsteckdosen
- 2 Antennenleerdose

TERRASSE:

- 2 Brennstellen (außen)
- 1 Ein-/ Ausschalter
- 1 Steckdose, von innen abschaltbar

BAD:

- 1 Wandbrennstelle
- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Ein-/Ausschalter
- 1 Doppelsteckdose

SCHLAFZIMMER:

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Ein-/ Ausschalter
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Steckdose für Schrankbeleuchtung
- 1 Antennenleerdose

WEITERE ZIMMER:

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Ein-/ Ausschalter
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Steckdose für Schrankbeleuchtung
- 1 Antennenleerdose
- 1 Telefonleerdose

GROSSER KELLERRAUM :

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Ein-/ Ausschalter
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 1 Steckdose unterm Schalter
- 1 Antennenleerdose
- 1 Telefonleerdose

WEITERE KELLERRÄUME:

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Ein-/ Ausschalter
- 1 Steckdose unterm Schalter
- 1 Doppelsteckdose

HAUSANSCHLUSSRAUM :

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Ein-/ Ausschalter
- 1 Steckdose unterm Schalter
- 2 Steckdosen für Waschmaschine und Trockner

KELLERVORRAUM :

- 2 Deckenbrennstellen
- 1 Ein-/ Ausschalter

SPITZBODEN:

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Ein/ Ausschalter

Es werden weiße Steckdosen und Großflächenschalter installiert.

KONTROLLIERTE BE- UND ENTLÜFTUNG :

Es wird ein dezentrales Lüftungssystem der Fa. Brüggemann eingebaut. Das Lüftungssystem mit effizienter Wärmerückgewinnung (bis zu 92 % nach Angaben des Herstellers) erfüllt alle Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV). Die Regulierung erfolgt in jedem Geschos über eine Zentralsteuerung. Feuchtigkeit und Schadstoffe werden abgeführt – die Wärme bleibt im Haus.

SANITÄRINSTALLATION/ WASSERLEITUNG

Die Frischwasserzuleitung wird in den erforderlichen Querschnitten nach der Wasseruhr beginnend, zu den Objekten und zu der Solar-Warmwasseranlage geführt. Es werden PEX- Leitungen installiert. Sie sind nach der Energieeinsparverordnung isoliert.

ABFLUSSROHRE

Die Abflussrohre bestehen nach örtlicher Vorschrift aus Kunststoff. Sie werden von den Objekten bis zur Kelleraußenwand geführt und an das Schmutzwassersiel angeschlossen. Jede Steigleitung erhält im Keller eine Revisionsöffnung. Die Entlüftung erfolgt durch Anschluss an die Dunstrohrpfanne über Dach.

SANITÄROBJEKTE UND ARMATUREN

Es werden weiße deutsche Markenfabrikate eingebaut.

OBJEKTE BADEZIMMER**DUSCHE**

Es wird eine Duschwanne 120 x 90 cm, Stahl Megaplan, sowie eine Grohe Zweigriff-Brausebatterie mit Thermostat Atrio 26004 mit einer Handbrause Raindance S 120 AIR 2jet und flexiblem Brauseschlauch Isiflex'B 160 cm eingebaut.

WC-BECKEN

Es wird ein wandhängendes WC- Tiefspülbecken Dame Senso mit Kunststoffstoffsitz, Nassbauspülkasten TECEbox (SAN- Block) und passender Betätigungsplatte mit Wasserspartaste eingebaut.

WASCHTISCH

Es wird eine Doppelwaschtischanlage SUBWAY von Villeroy & Boch und Grohe Waschtisch-Einlochbatterien Atrio 21022 montiert.

BADEWANNE

Installiert werden eine Badewanne ca. 1,70 x 0,75 m , Stahl Classic Duo von Kaldewei, sowie eine Grohe Zweigriff-Wannenbatterie Atrio 25011 mit einer Handbrause Raindance S 120 AIR 2jet und flexiblem Brauseschlauch Isiflex'B 160 cm eingebaut.

DUSCHBAD / GÄSTE- WC**WC-BECKEN**

Es wird ein wandhängendes WC- Tiefspülbecken Dame Senso mit Kunststoffstoffsitz, Nassbauspülkasten TECEbox (SAN- Block) und passender Betätigungsplatte mit Wasserspartaste eingebaut.

HANDWASCHBECKEN

Eine Waschtischanlage StoneTec ST501-Plus1 mit YOTA-Einhebelmischer, chrom wird montiert.

DUSCHE

Der Duschbereich wird gefliest und erhält einen Bodenablauf. Es wird eine Grohe Zweigriff-Brausebatterie Atrio 26004 mit einer Handbrause Raindance S 120 AIR 2jet und flexiblem Brauseschlauch Isiflex'B 160 cm eingebaut.

KÜCHE

Es werden je ein Anschluss für Kalt- und Warmwasser sowie ein Abfluss vorgesehen. Im Außenbereich der Küche wird eine frostsichere Kaltwasserzapfstelle eingebaut.

WASCHMASCHINENANSCHLUSS

Im Keller 3 wird ein Kaltwasserzapfhahn mit einem emailliertem Ausgussbecken für die Waschmaschine, einschließlich eines rückstausichrem Geruchsverschlusses und einer Hebeanlage, zum Abflussrohr installiert.

HEIZUNG/ HEIZZENTRALE

Es wird eine Buderus Logatherm Sole/Wasserwärmepumpe im Keller eingebaut. Es wird eine Sondenbohrung auf dem vorhandenen Grundstück in den erforderlichen Größen/Längen durchgeführt. Enthalten sind bei dem Heizsystem weiterhin alle erforderlichen Sicherheitsarmaturen. Die Vorlauftemperatur für die Heizung wird über einen Außenfühler energiesparend geregelt.

HEIZKÖRPER:

Die Heizkörper im Kellergeschoß sind weiße einbrennlackierte Plattenheizkörper und werden unter den Fenstern angebracht. Die Größe richtet sich nach den wärmetechnischen Erfordernissen.

HEIZUNGSROHRE

Es werden Cu- bzw. PEX - Leitungen in den erforderlichen Querschnitten verlegt. Die Verlegung für die Kellerheizkörper erfolgt unter dem EG-Estrich. Die Steigeleitungen zu den Geschossen werden verdeckt und isoliert verlegt. Die Rohre sind nach der Energieeinsparverordnung isoliert.

THERMOSTATVENTILE

Die Plattenheizkörper erhalten Oventrop-Thermostatventile, Typ AV 6 mit Voreinstellung.

FUSSBODENHEIZUNG

Im Erd- und im Dachgeschoß wird eine Buderus Logafix Fußbodenheizung installiert. Die jeweilige Temperatursteuerung des Raumes wird über einen elektronischen Raumfühler geregelt.

SOLARANLAGE

Es wird eine Buderus Sonnenkollektoranlage Typ SKN 3.0 mit einer Fläche von 7,11 m² und ein 375 Liter fassender Kombispeicher zur solaren Trinkwassererwärmung montiert. Die Anlage wird auf den vorhandenen Dachsteinen installiert. Die Verbindungsleitung vom Kollektor zum Kombispeicher wird in Kupferrohr ausgeführt und nach der Energieeinsparverordnung isoliert.

FENSTER- UND HAUSTÜRARBEITEN

Fenster, Haustür mit Seitenteilen und Fenstertürelemente werden entsprechend der Bauzeichnung in Kunststoff weiß eingebaut, Typ Alphaline 90, ein- bzw. zweiflügelig mit 3-fach-Isolierverglasung Climaplus Ultra N Silence WS 38/36 mit 36 dB (U-Wert 0,7). Die 3-fach Isolierglasscheiben mit innenliegenden Sprossen sind außen und innen umlaufend mit grauen Dichtungen für Energiesparende Maßnahmen (CO² mindert) abgedichtet und entsprechen der neuesten Wärmeschutzverordnung. Die Fenster - und Türelemente erhalten verdeckte Einhand- Dreh- Kippbeschläge (Hoppe Palermo). Im Erdgeschoss und im großen Keller erhalten die Fenster abschließbare Oliven. Nach Fertigstellung der Außenfensterbänke wird der Anschluss Sohlbank/ Fensterprofil elastisch mit Silikon versiegelt. Silikonfugen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung.

HAUSEINGANGSTÜR

Das 3-teilige Kunststoffeilement, VEKA Topline, gemäß Zeichnung, umlaufender Lippendichtung, mit Türfüllung Rodenberg Typ 6810, Verglasung Float klar plan, mit 3-Pkt.-Verriegelung, Knauf-Garnitur in Edelstahl und Profilylinder mit Kernziehschutz und 3 Schlüsseln.

INNENTÜREN

Im Keller-, Erd- und Dachgeschoss werden glatte, weiße, endbehandelte Ringo-Innentüren (Typ TE/RR) mit Gehrungszargen und Rosetten-Drückergarnitur in Edelstahl eingebaut. Die Doppeltür zum Wohnzimmer erhält Glasausschnitte. Die Innentüren sind werkseitig endbehandelt.

ESTRICHARBEITEN

Die Kellerräume erhalten einen schwimmenden Zementestrich mit 4 cm Wärmedämmung, entsprechend dem Wärmebedarfsausweis. Das Erd- und Dachgeschoß erhalten einen 6 cm starken Heizestrich.

FLIESEN/ BODENPLATTEN

Die Fußböden im Erdgeschoß, ohne Gäste-WC, die Kellertreppe und der Kellervorraum werden mit der Bodenfliese Lipari beige 60x60 cm (Sockelfliese Lipari beige 7,5x60), das Gäste-WC (Der Duschbereich erhält eine farblich passende Mosaikverfliesung) und das Bad im DG mit der Bodenfliese Forest 10x60 bzw. 20x60 cm RT 6104 im Dünnbettverfahren versehen.

WANDFLIESEN IM BAD UND WC

Die Wände werden mit keramischen Wandfliesen Feeling Bianco 20x50 cm (Bordüre Feeling Accordo Genere 20x50 cm) im Dünnbettverfahren ausgestattet. Enthalten sind weiter die Verfliesung der Badewanne, Duschwanne und der Fensterleibungen. Die Verfliesung wird bis zur Decke bzw. bis zur Dachschräge ausgeführt.

VERFUGUNG UND HINWEIS

Die Bodenfliesen werden in zementgrau verfugt. Die Wandverfugung wird in silbergrau ausgeführt. Die Anschlussfugen zwischen Sockel- und Fußbodenfliesen werden elastisch versiegelt (Silikon). Silikonfugen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung.

TEPPICHBODEN / LAMINAT / PARKETT IM DACHGESCHOSS

Eigenleistung

INNENTREPPEN

Die Erdgeschosstreppe wird als geschalte Betontreppe eingebaut. Sie erhält einen Holzbelag und ein Stahlgeländer mit Holzhandlauf. Die Kellertreppe wird aus Betonfertigteilstufen hergestellt und erhält einen Holzhandlauf.

DREITEILIGE GELENKTREPPE

Zum Spitzboden wird eine dreiteilige, wärme gedämmte Gelenktreppe ISO 70 (gem. EnEV) im Flurbereich eingebaut.

MALER- UND TAPEZIERARBEITEN (ohne KG)

DECKEN UND WÄNDE

Betondecken im EG und OG werden gespachtelt und erhalten einen hellen Farbanstrich auf einer Glasvliesapete. Bei Gipskartondecken werden die Stoßfugen verspachtelt. Der Binderfarbanstrich erfolgt auf Glasvliesapeten in hellem Farbton.

Alle Wohnräume im Erd- und Dachgeschoss sowie das Bad werden mit Glasvliesapeten tapeziert und mit Binderfarbe in hellem Farbton gestrichen. Der Übergang der Innentüren zu den Wänden wird in den lotrechten Kanten mit Acryl versiegelt.

DACHÜBERSTÄNDE

Werden offenporig weiß lackiert.

DACHGESCHOSSAUSBAU

Die Dachschrägen und die Kehl balkendecke sind nach EnEV wärme gedämmt und mit Gipskartonplatten verkleidet. Die Wärmedämmung ist zur Rauminnenseite ganzflächig mit PE-Folie oder gleichwertiger Ausführung als Dampfsperre kaschiert. Die innenliegenden Trennwände des Dachgeschosses werden in Leichtbauweise mit Gipskarton erstellt.

AUßENANLAGEN:

Die Zufahrt, die Zuwegung zum Haus und der Stellplatz werden gemäß Zeichnung mit Pflasterklinker von Olfray – Englischblau-Braun glatt - gepflastert.

Der vorhandene Mutterboden wird auf dem Grundstück grob verteilt.

Weiterhin sind im Preis die Regen- und Schmutzwasserleitungen mit den entsprechenden Revisions-schächten sowie die Wasser- und Elektroleitungen enthalten.

Der Telefon- Hausanschluss wird von der Straße bis in den Hausanschlussraum geführt.

HAUSÜBERGABE

Das Bauvorhaben wird besenrein übergeben.

IM PREIS NICHT ENTHALTEN

Gartenanlagen (Anpflanzungen, Rasen usw.), Einzäunungen, Anfuhr von zusätzlichem Mutterboden, Terrasse, Müllbehälter sowie der Einbau einer Küche. Ein Kabelfernsehanschluss ist nicht im Preis enthalten und muß vom Erwerber beantragt werden.

Alle Möblierungszeichnungen wie Wohnzimmer, Kindermöbel, Beleuchtungskörper usw. dienen nur zur Orientierung und sind im Preis nicht enthalten.

GARANTIEHINWEIS :

Sämtliche sich im Haus befindlichen elastischen Fugen (Acyl-, Silikon- oder ähnliche Fugen) sind Wartungsfugen und unterliegen keiner Gewährleistung.

Änderungen bleiben vorbehalten

Stand: 9. März 2009

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 21.07.2018

1

Gebäude

Gebäudetyp	Neubau Einfamilienhaus			Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Frahmredder 78, 22393 Hamburg-Sasel			
Gebäudeteil	EF Frahmredder 78			
Baujahr Gebäude	2008			
Baujahr Anlagentechnik	2008			
Anzahl Wohnungen	1			
Gebäudenutzfläche (A _N)	246.5 m ²			
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 4**).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller
Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Quell
Ingenieurbüro Quell
Lilienthalstr. 51
21680 Stade

.....
Datum

.....
Unterschrift des Ausstellers

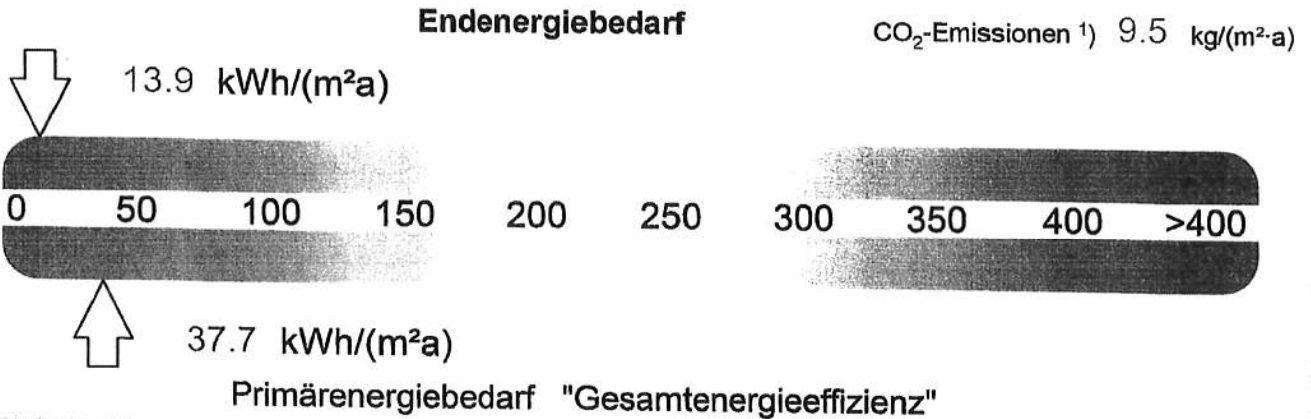
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

Energiebedarf



Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 der EnEV ²⁾

Primärenergiebedarf		Energetische Qualität der Gebäudehülle	
Gebäude Ist-Wert	37.7 kWh/(m ² a)	Gebäude Ist-Wert H _T '	0.280 W/(m ² K)
EnEV-Anforderungswert	107.1 kWh/(m ² a)	EnEV-Anforderungswert H _T '	0.532 W/(m ² K)

Endenergiebedarf „Normverbrauch“

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² a) für			Gesamt in kWh/(m ² a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ³⁾	
Strom-Mix	6.1	2.1	5.8	13.9
	---	---	---	---
	---	---	---	---

Sonstige Angaben

Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme

nach § 5 EnEV vor Baubeginn geprüft

Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:

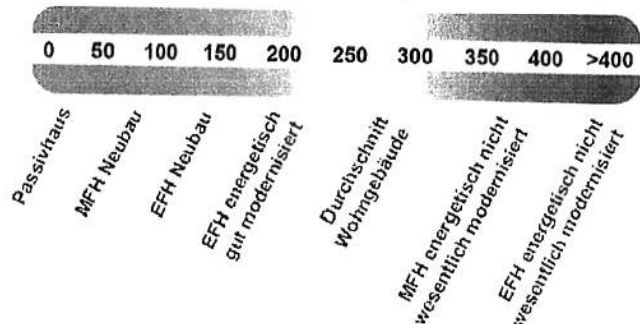
- Heizung Warmwasser
 Lüftung Kühlung

Lüftungskonzept

Die Lüftung erfolgt durch:

- Fensterlüftung Schachtlüftung
 Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
 Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfs-werte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N).

¹⁾ freiwillige Angabe

²⁾ nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen

³⁾ ggf. einschließlich Kühlung

⁴⁾ EFH – Einfamilienhäuser, MFH – Mehrfamilienhäuser

4)

1. 10. 2008

[Qualitätssicherung nach Vorgabe der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt]

Architekten

21.08.2008

QS - Stufenbericht BV Generalbau

- Frahmredder 78, 22393 HH

Sehr geehrter

für Ihr Bauvorhaben "Frahmredder 78, 22393 HH" erhalten Sie von uns die Bestätigung, dass die benötigten Unterlagen gemäß Stufen A + B des Qualitätssicherungsverfahrens eingereicht wurden.

Nach Prüfung der Unterlagen, bescheinigen wir hiermit das Erreichen des KfW40- Niveaus laut der Stufe B des WK-Qualitätssicherungsverfahrens.

Dieser Stufenbericht ging gleichzeitig an die Wohnungsbau-Kreditanstalt.

Hamburg, den 21.08.2008

Bearbeitet von:

- von der autorisierter Qualitätssicherer -

Zertifikat

über die Qualität der luftdichten Gebäudehülle

Das Gebäude/Objekt:

EFH mit KG

Frahmredder 78

22393 Hamburg Sasel

hat am: 11.12.2008

bei der Messung der Luftdichtheit

folgenden Wert für die volumenbezogene Luftdurchlässigkeit erzielt:

$$n_{50} = 0,36 \text{ 1/h}$$

Die Anforderungen der Vorschrift werden erfüllt.

Buchholz 17.12.2008

BlowerDoor-Prüfprotokoll

Verfahren B

Gebäudedaten und MessSystem

Gebäude

Objekt:	EFH mit KG KFW 40
Adresse:	Frahmredder 78 22393 Hamburg Sasel
	Baujahr: 2008
	Messdatum: 11.12.2008

Auftraggeber

Name:	_____
Adresse:	_____
Telefon:	_____
Fax:	_____

Auftragnehmer

Name:	_____	Prüfer/in:	Dipl.-Ing. Thorsten Radde
Adresse:	_____	Telefon:	04181 - _____
	_____	Fax:	04181 - _____
	_____	FLIB-Mitgliedsnr.	_____

Prüfverfahren

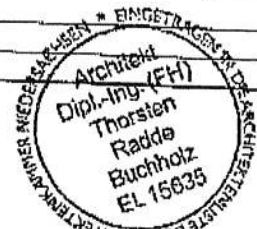
Verfahren:	B	Prüfung der Gebäudehülle
Norm:	EN 13829	
Bemerkung:	Es sind keine Sanitärinstallationen eingebaut Lüftungsanlagen sind noch nicht eingebaut. Öffnungen wurden abgeklebt.	

Prüfobjekt

Messgegenstand:	Neubau einer EFH mit ausgebautem Keller Das Gebäude ist massiv erstellt. Gesamtes Gebäude ohne Spitzboden. Dachgeschoß ist ausgebaut. Dezentrales Lüftungssystem		
Innenvolumen V:	598 m³	Fehler: +/- 5 %	Bezugsgrößenberechnung:
Nettogrundfläche A _F :	_____		Volumen
Hüllfläche A _E :	_____		
Lüftungsanlage:	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	Dezentrales Lüftungssystem mit WRG	
Heizungsanlage:	BWT		
Klimaanlage:	Nein		
Ausführliche Angaben zum Gebäudezustand, den temporären Abdichtungen sowie dem Zustand aller Öffnungen befinden sich auf den kommenden Seiten.			

Messgeräte

MessSystem:	Minneapolis BlowerDoor Modell 4, mechanische Druckmessdosen		
Gerätenummern:	Gebälse: _____	Druckmessgerät: _____	kalibriert: _____
Sonstige Geräte:	Keine.		



BlowerDoor-Prüfprotokoll

Berechnungsgrundlage EN 13829, Verfahren B

Minneapolis BlowerDoor Modell 4, mechanische Druckmessdosen

Objekt: EFH mit KG KFW 40 22393 Hamburg Sasel	Prüfer/in: Dipl.-Ing. Thorsten Radde Datum: 11.12.2008 FLIB-Nr:
--	--

Klimadaten

Innentemperatur: 7 °C	Luftgeschwin. Anemom.: 0,0 m/s	Referenzdruckmessstellen: 1
Außentemperatur: 2 °C	Windstärke: 1	Gebäudestandort: A
Luftdruck (Standard): 101325 Pa	Zusätzliche Messunsicherheit infolge Wind: 0 %	

Unterdruck

Überdruck

Natürliche Druckdiff.	ΔP_{01+}	ΔP_{01-}	ΔP_{02+}	ΔP_{02-}	Natürliche Druckdiff.	ΔP_{01+}	ΔP_{01-}	ΔP_{02+}	ΔP_{02-}
	-	-	-	-		-	-	-	-

Messreihen

Reduzierblende	Gebäude- druck	Gebläse- druck	Volumen- strom V_f	Abwei- chung	Reduzier- blende	Gebäude- druck	Gebläse- druck	Volumen- strom V_f	Abwei- chung
Ø ABCDE	[Pa]	[Pa]	[m³/h]	[%]	Ø ABCDE	[Pa]	[Pa]	[m³/h]	[%]
ΔP_{01}	-1,0	---	---	---	ΔP_{01}	1,0	---	---	---
C	-51	92	201	0,67	C	54	135	245	0,44
C	-43	75	181	1,97	C	42	100	210	-0,70
C	-35	50	148	-4,44	C	28	65	169	0,27
C	-25	36	125	1,95					
ΔP_{02}	0,0	---	---	---	ΔP_{02}	0,0	---	---	---

Korrelationskoef. r:	0,999	Vertrauensintervall		Korrelationskoef. r:	0,999	Vertrauensintervall	
C_{nrv} [m²/(h Pa²)]	13	max. 40	min. 5	C_{nrv} [m²/(h Pa²)]	26	max. 62	min. 11
C_L [m²/(h Pa²)]	14	max. 41	min. 5	C_L [m²/(h Pa²)]	27	max. 63	min. 11
n [-]	0,68	max. 0,98	min. 0,38	n [-]	0,56	max. 0,79	min. 0,32

Ergebnis, Kenngrößen

V =	598 m³	A _F =		A _E =	
-----	--------	------------------	--	------------------	--

	V_{50}	Unsi- cher- heit	n_{50}	Unsi- cher- heit	w_{50}	Unsi- cher- heit	q_{50}	Unsi- cher- heit
	m³/h	%	h ⁻¹	%	m²/m²h	%	m²/m²h	%
Unterdruck	195	+/- 9 %	0,33	+/- 10 %	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
Überdruck	236	+/- 9 %	0,39	+/- 10 %	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
Mittelwert	215	+/- 9 %	0,36	+/- 10 %	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!

Anforderungen nach:	DIN 4108 - 7	1,5	1/h	3,9	m²/m²h	3	m²/m²h
---------------------	--------------	-----	-----	-----	--------	---	--------

Die Anforderungen der Vorschrift werden erfüllt.

Bemerkung: Das Messergebnis schließt (verdeckte) Mängel in der Konstruktion nicht aus.

Auftragnehmer : Dipl.-Ing. Thorsten Radde
Architekturbürothora
21244 Buchholz

T. Radde
Datum, Unterschrift





Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Wandsbek

Ortsamt Alstertal - Bauabteilung - Bauprüfung
Wentzelplatz 5 - 7, 22391 Hamburg

Gz.: At / BA3 / 00092 / 2004

BAULASTENBLATT

Baulastenblattnummer

Bezirksamt Wandsbek, Ortsamt Alstertal

Baulastenblattnummer5691.....

Belastetes Grundstück

Belegenheit Frahmredder 78
Baublock 518-083
Flurstücke 01049 (Teilstück I) in der Gemarkung Sasel

Begünstigtes Grundstück

Vorhaben Grundstücksteilung
Geschäftszeichen At/BA3/00091/2004
Belegenheit Frahmredder 78
Baublock 518-083
Flurstück 01049 (Teilstück II) in der Gemarkung Sasel

18

Inhalt der Eintragung

Verpflichtung,

für das oben aufgeführte begünstigte Vorhaben die in dem darstellenden Teil des Flächenbezogenen Informationssystems (FIS) (Liegenschaftskarte) dargestellte Baulastfläche für den erforderlichen Anschluss (ständig freizuhaltenende Zuwegung / Zufahrt, einschließlich Ver- und Entsorgungsleitungen) an den befahrbaren öffentlichen Weg zur Verfügung zu stellen (§ 4 Abs. 1 HBauO).

Hamburg, den 03. 03. 2004

5697

19

Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Zurück an At/BA3

Betreff: Baulastenblatt

Geschäftszeichen At/BA3/00092/2004

08. März 04

Die Baulast wurde am in das Baulastenverzeichnis eingetragen.

Bemerkungen

Hamburg, den 08. März 04



5691

20

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Wandsbek

Ortsamt Alstertal - Bauabteilung - Bauprüfung
Wentzelplatz 5 - 7, 22391 Hamburg

Gz.: At / BA3 / 00092 / 2004

VERPFLICHTUNGSERKLÄRUNG NACH § 79 HBauO

Belastetes Grundstück

Belegenheit Frahmredder 78
Baublock 518-083
Flurstücke 01049 (Teilstück I) in der Gemarkung Sasel

Baulastgeber/in
Frahmredder 78, 22393 Hamburg

Begünstigtes Grundstück

Vorhaben Grundstücksteilung
Geschäftszeichen At/BA3/00091/2004
Belegenheit Frahmredder 78
Baublock 518-083
Flurstück 01049 (Teilstück II) in der Gemarkung Sasel

Baulastnehmer/in
Frahmredder 78, 22393 Hamburg

VERPFLICHTUNGSERKLÄRUNG NACH § 79 HBauO

21

Als Eigentümerin des belasteten Grundstücks übernehme ich die öffentlich-rechtliche Verpflichtung:

für das oben aufgeführte begünstigte Vorhaben die in dem darstellenden Teil des Flächenbezogenen Informationssystems (FIS) (Liegenschaftskarte) dargestellte Baulastfläche für den erforderlichen Anschluss (ständig freizuhaltende Zuwegung / Zufahrt, einschließlich Ver- und Entsorgungsleitungen) an den befahrbaren öffentlichen Weg zur Verfügung zu stellen (§ 4 Abs. 1 HBauO).

Hamburg, den 03.03.2004
Datum Unterschrift mit Vor- und Zuname

Die Unterschrift ist vor mir geleistet worden.

Hamburg, den 03.03.2004
Datum Unterschrift mit Vor- und Zuname



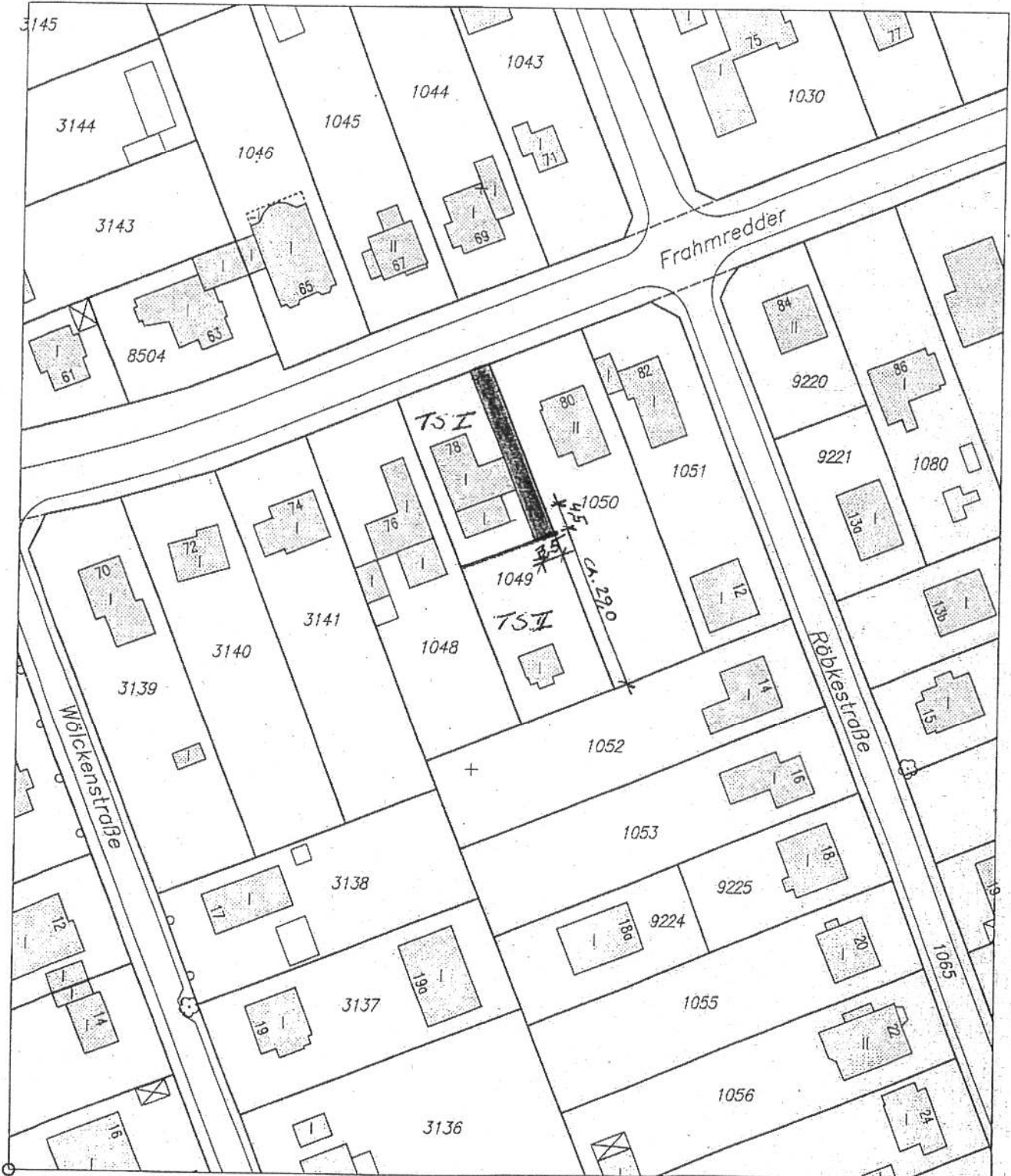
Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Postfach 100504, 20003 Hamburg
Sitz: Sachsenkamp 4
Tel.: 040-42826-5720, Fax: 040-42826-5988

Flächenbezogenes Informationssystem
Liegenschaftskarte
Ausgabemaßstab 1:1000

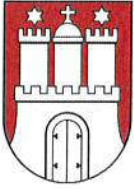
Auftrag : LGV42-2003-104938
Auszug vom 23.04.03

Bezirk : Wandsbek
Gemarkung/en : SASEL
Flurstück/e : 1049



Bezugspunkt 73121 46631
Gauß-Krüger-Koordinaten der unteren linken Ecke

Diese Karte ist geschützt. Vervielfältigung ist nur im Rahmen der Bestimmungen in Par. 15(4) HmbVermG vom 30.06.1993 (GVBl. Seite 135) zulässig.



Bodenrichtwertnummer: 01134462

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	850	
Gewählter Stichtag	01.01.2024	
Bodenrichtwert	751,56 €/m ²	

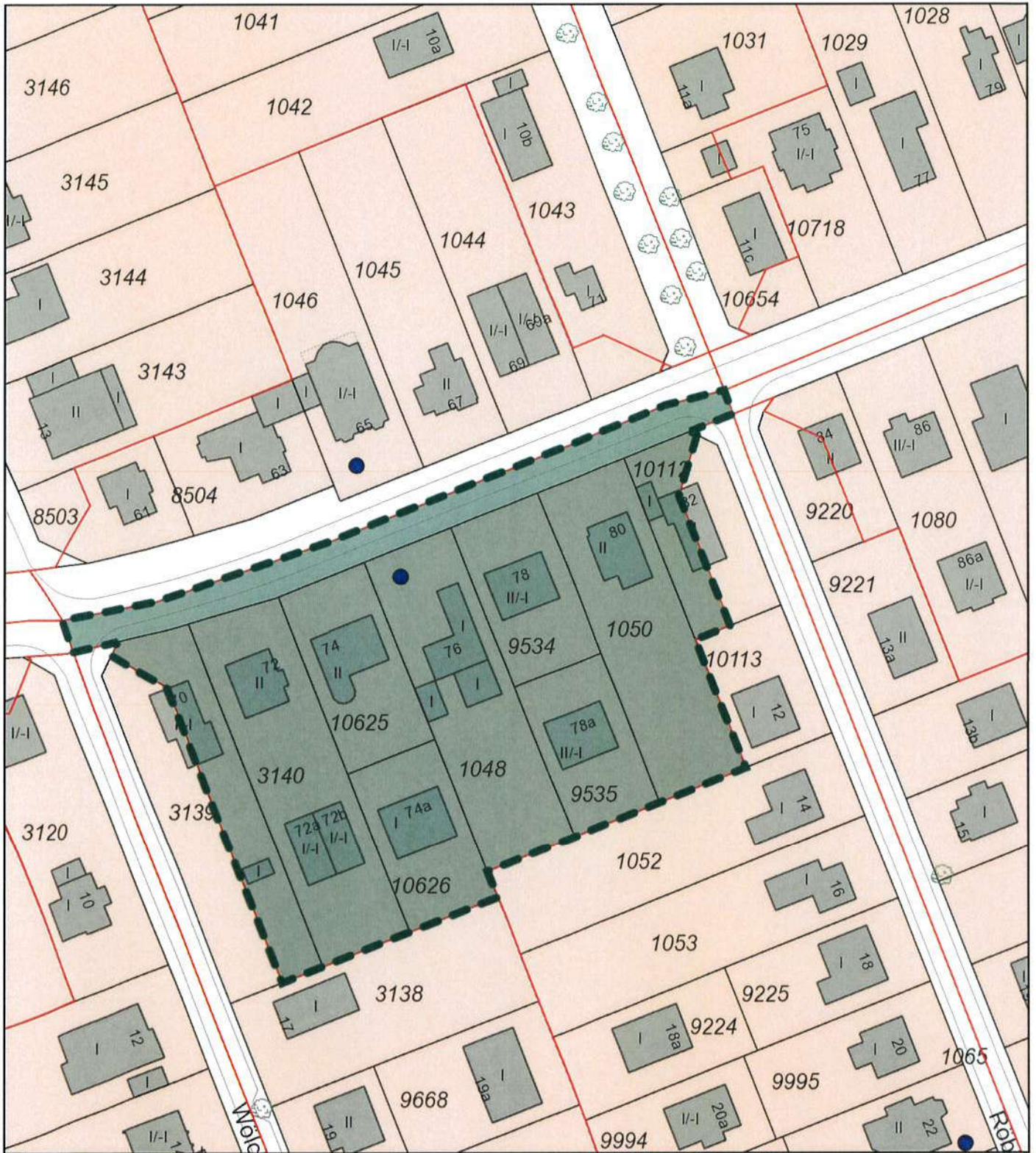
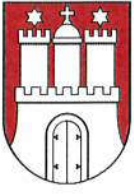
Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	eh Einzelhaus (freistehend)	
Lage zur Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	522	
Gewählter Stichtag	01.01.2024	
	854,8 €/m ²	

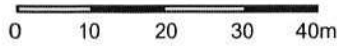
Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Frahmredder 76	
PLZ, Gemeinde	22393 Hamburg	
Bezirk	Wandsbek	
Stadtteil	Sasel	
SGE (Stat. Gebietseinheit)	66005	
Baublock	518083	

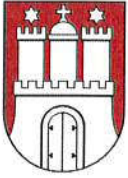
Bitte beachten Sie die Erläuterung zu den Bodenrichtwerten zum gewählten Stichtag. Die Erläuterung steht auf BORIS.HH zum Download bereit. Weitere Informationen finden Sie auch unter www.gutachterausschuss.hamburg.de



Maßstab 1:1000



- Zonen
- ausgewählte Zone
- Lage des Bodenrichtwertgrundstücks



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in Hamburg
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus IDA.HH

der Immobilie

Anlage 15

Auszug IDA.HH

Erstellt am: C

Auftragsnum

Liegenschaftszinssatz (2
Seiten)

Auskunft über den Liegenschaftszinssatz

des Grundstücks:
Frahmredder 78.

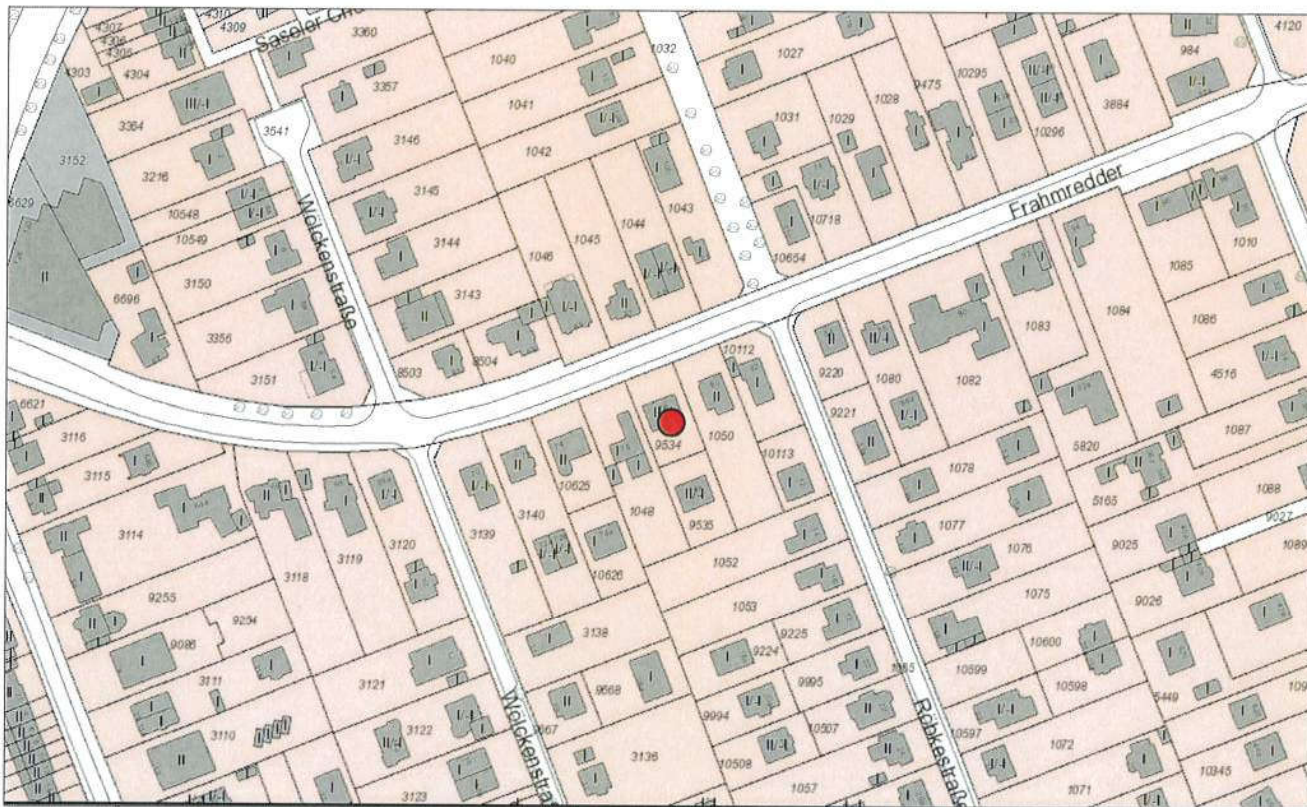
Der auf die folgenden Eigenschaften:

Art der Nutzung: Ein- / Zweifamilienhaus
Baujahr: 2008
Erbbaurecht: nein

umgerechnete Liegenschaftszinssatz zum 01.01.2024

beträgt **3,22 %**.

Der Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die vom Nutzer angegebenen Grundstückseigenschaften. Für die Übereinstimmung dieser Angaben mit der Realität wird keine Gewähr übernommen. Er berücksichtigt außerdem keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie Bauschäden oder sonstige Grundstücksmängel. Die Berechnung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen nach den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg beschlossenen und veröffentlichten Daten. Die Auskunft erfolgt ohne Gewähr. Für eine vollständige exakte Wertermittlung ist ein Verkehrswertgutachten erforderlich. Anträge hierfür können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gestellt werden. Für weitere Erläuterungen lesen Sie bitte die Bodenrichtwert-Erläuterungen und die Erläuterungen zu IDA, die unter <http://www.gutachterausschuss.hamburg.de> heruntergeladen werden können.



Kartographie und Gestaltung: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

1: 2.500

Dieser Auskunft liegt folgender automatisiert ausgewählter Bodenrichtwert zugrunde:

Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2019 mit folgenden Eigenschaften:

Bodenrichtwertnummer: 01234462

Art der Nutzung: Mehrfamilienhaus

Weitere Merkmale:

Bodenrichtwert: 748.86 € / m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitragszustand: erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei

Wertrelevante Geschossflächenzahl: 0.5

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

PLZ, Gemeinde: 22393 Hamburg

Bezirk: Wandsbek

Stadtteil: Sasel

Statistische Gebietseinheit: 66005

Baublock: 518083

Adresse: Frahmredder 76



Auskunft über den Sachwertfaktor

des Grundstücks:
Frahmredder 78.

Der auf die folgenden Eigenschaften:

Art der Nutzung: Ein- / Zweifamilienhaus
Grundstücksgröße: 522 m²
Wertrelevante Geschossflächenzahl: 0,35
 WGfZ-Anteil der Wohnnutzung: 0,35
Gebäudestellung: Einzelhaus (freistehend)
Lage zur Straße: Frontlage
Baujahr: 2008
Wohnfläche: 141 m²
Wohnungsanzahl: 1
Erbbaurecht: nein
Modernisierungsgrad: -1 (-1: baujahrstypischer Wert)
Vorläufiger Sachwert: 877.000 €
Keller: ja
Einbauküche: ja
Bodenwert: 446.000 €
Geschosszahl: 2
Dachaufbau: Flachdach oder flachgeneigtes Dach ohne nutzbares Dachgeschoss
Restnutzungsdauer: 65 Jahre
Heizungsart: Fußbodenheizung
Heizenergie: sonstige
Zusatzenergie: sonstige / mehrere

umgerechnete Sachwertfaktor zum 01.01.2024

beträgt **1,01**.

Der Sachwertfaktor berücksichtigt die vom Nutzer angegebenen Grundstückseigenschaften. Für die Übereinstimmung dieser Angaben mit der Realität wird keine Gewähr übernommen. Er berücksichtigt außerdem keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie Bauschäden oder sonstige Grundstücksmängel. Die Berechnung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen nach den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg beschlossenen und veröffentlichten Daten. Die Auskunft erfolgt ohne Gewähr. Für eine vollständige exakte Wertermittlung ist ein Verkehrswertgutachten erforderlich. Anträge hierfür können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gestellt werden. Für weitere Erläuterungen lesen Sie bitte die Bodenrichtwert-Erläuterungen und die Erläuterungen zu IDA, die unter <http://www.gutachterausschuss.hamburg.de> heruntergeladen werden können.



Kartographie und Gestaltung: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

1: 2 500

Dieser Auskunft liegt folgender automatisiert ausgewählter Bodenrichtwert zugrunde:

Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2020 mit folgenden Eigenschaften:

Bodenrichtwertnummer: 01134462

Art der Nutzung: Ein- / Zweifamilienhaus

Weitere Merkmale:

Bodenrichtwert: 772.44 € / m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitragszustand: erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei

Bauweise: Einzelhäuser

Flächengröße: 850.0 m²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

PLZ, Gemeinde: 22393 Hamburg

Bezirk: Wandsbek

Stadtteil: Sasel

Statistische Gebietseinheit: 66005

Baublock: 518083

Adresse: Frahmredder 76

CityBasics

22393 Hamburg, Frahmredder 78



Basics

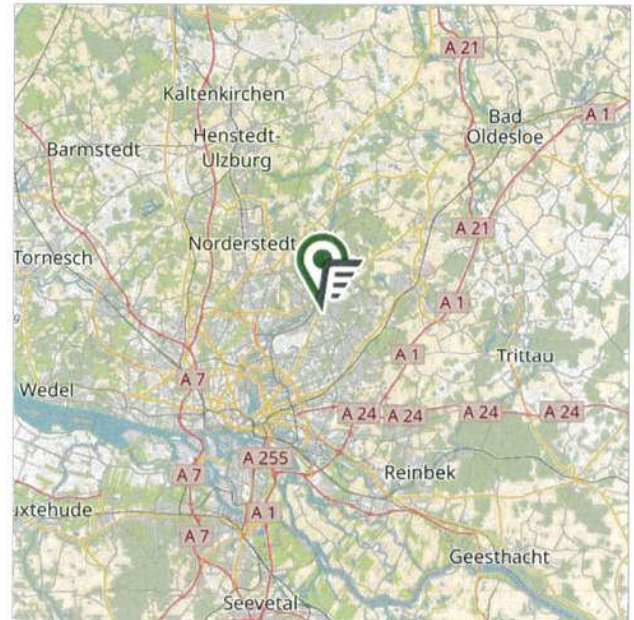
Bundesland	Hamburg
Kreis	Hamburg
Regierungsbezirk	Hamburg
Einwohner	1.853.935
Fläche	755,00 km ²
Bevölkerungsdichte	2.456 EW/km ²
PLZ-Bereich	20095 - 27499
Gemeindegeschlüssel	02000000

Veröffentlichungsjahr: 2022
Berichtsjahr: 2021

Basics - Wirtschaftszahlen

BIP (1)	117.892.489 €
Arbeitslosenquote (2)	8,30 %
Erwerbstätige (3)	1.106.900

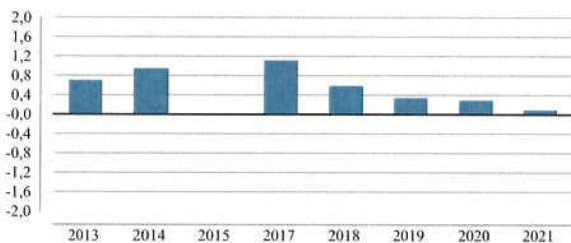
Veröffentlichungsjahr: 2022
Berichtsjahr (1): 2020 (2): 2021 (3): 2016



Maßstab: 1:500.000

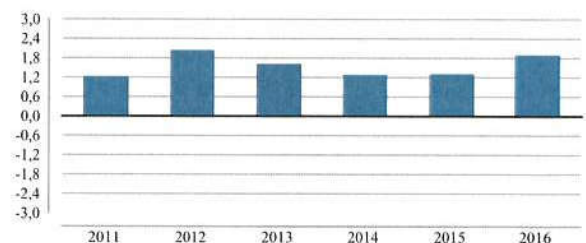
© OpenStreetMap - Mitwirkende

Einwohnerzahl*



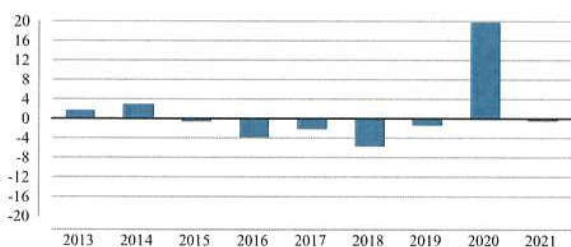
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Erwerbstätige*



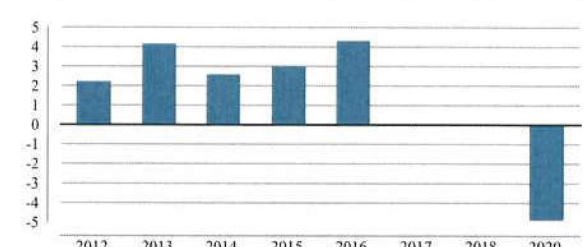
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Arbeitslosenquote*



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Bruttoinlandsprodukt*



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Trend Legende ↓ fallend ↘ Tendenz fallend → gleich bleibend ↗ Tendenz steigend ↑ steigend

Datenquelle

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2021 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2024



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2024-2120004821
5. Juni 2024

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS
BAULASTENVERZEICHNIS**

Ihr Zeichen: Frahmredder 78

Für das Flurstück 9534 ---

der Gemarkung Sasel ---

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

Baulastenblattnummer 930107, 505691 ---
(siehe Anlage: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, 2 Baulasten)

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**

Warschun da Silva



30107
39

Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksamt Wandsbek

Bezirksamt Wandsbek - Fachamt Bauprüfung - Region Alstertal -
Bauprüfung - 22391 Hamburg

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Bauprüfung - Region Alstertal
At/BA3

Wentzelplatz 5 - 7
22391 Hamburg

Frau Ursula Heuer
Telefon 040 - 4 28 81 - 52 52

Zimmer 217
Gesch.Zi. Telefon 040 - 4 28 81 - 52 24
Telefax 040 - 4 28 81 - 53 21

Gz.: At / BA3 / 00295 / 2008
10.04.2008



Verfahren

Baulastverfahren nach § 79 HBauO

VERFÜGUNG ZUR EINTRAGUNG EINER BAULAST NACH § 79 HBauO

Sie werden gebeten, die im beiliegenden Baulastenblatt näher bezeichnete Baulast in das Baulastenverzeichnis einzutragen und das vervollständigte Baulastenblatt mit Auszügen aus dem darstellenden Teil des FIS (Liegenschaftskarte) (1-fach) sowie dem beschreibenden Teil des FIS (2-fach) nach Eintragung der Baulast zurückzusenden.

Die betroffenen Grundstücke sind im beiliegenden Baulastenblatt aufgeführt.

Mit freundlichen Grüßen

Heuer

Anlagen

- Kopie der Verpflichtungserklärung (1-fach)
- Baulastenblatt (2-fach)
- Auszug aus dem darstellenden Teil des FIS (Liegenschaftskarte) (2-fach)

Öffentliche Verkehrsmittel:
S1, 165, 174, 274, 175, 178, 179, 276

Sprechzeiten:
Mo 8.00-12.00 Uhr
Di 14.00-16.00 Uhr
Do 14.00-16.00 Uhr



40

Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt - Fachamt Bauprüfung - Region Alstertal
Wentzelplatz 5 - 7, 22391 Hamburg

Gz.: At / BA3 / 00295 / 2008

BAULASTENBLATT

Baulastenblattnummer

Bezirksamt Wandsbek - Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt

Baulastenblattnummer **30107**

Belastetes Grundstück

Belegenheit Frahmredder 78
Baublock 518-083
Flurstücke 9534 in der Gemarkung Sasel

Begünstigtes Grundstück

Vorhaben Neubau eines Einfamilienhauses

Geschäftszeichen At/BA3/00293/2008

Belegenheit Frahmredder 78a
Baublock 518-083
Flurstück 9535 in der Gemarkung Sasel

Inhalt der Eintragung

Verpflichtung,

für das oben aufgeführte begünstigte Vorhaben die in dem darstellenden Teil des Flächenbezogenen Informationssystems (FIS) (Liegenschaftskarte) dargestellte Baulastfläche für den erforderlichen Anschluss (einschließlich Ver- und Entsorgungsleitungen) an den befahrbaren öffentlichen Weg zur Verfügung zu stellen (§ 4 Abs. 1 HBauO).

Hamburg, den **22.05.08**



30107
49

Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt - Fachamt Bauprüfung - Region Alstertal
Wentzelplatz 5 - 7, 22391 Hamburg

Gz.: At / BA3 / 00295 / 2008

VERPFLICHTUNGSERKLÄRUNG NACH § 79 HBauO

Belastetes Grundstück

Belegenheit Frahmredder 78
Baublock 518-083
Flurstücke 9534 in der Gemarkung Sasel

Baulastgeber/in

Begünstigtes Grundstück

Vorhaben Neubau eines Einfamilienhauses
Geschäftszeichen At/BA3/00293/2008
Belegenheit Frahmredder 78a
Baublock 518-083
Flurstück 9535 in der Gemarkung Sasel

Baulastnehmer/in

VERPFLICHTUNGSERKLÄRUNG NACH § 79 HBauO

Als Eigentümerin des belasteten Grundstücks übernehme ich die öffentlich-rechtliche Verpflichtung:

für das oben aufgeführte begünstigte Vorhaben die in dem darstellenden Teil des Flächenbezogenen Informationssystems (FIS) (Liegenschaftskarte) dargestellte Baulastfläche für den erforderlichen Anschluss (einschließlich Ver- und Entsorgungsleitungen) an den befahrbaren öffentlichen Weg zur Verfügung zu stellen (§ 4 Abs. 1 HBauO).

Hamburg, den

22.05.08

.....
Datum

.....
Unterschrift mit Vor- und Zuname

Die Unterschrift ist vor mir geleistet worden.

Hamburg, den

22.05.08

.....
Datum

.....
Unterschrift mit Vor- und Zuname

Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Postfach 100504, 20003 Hamburg
Sitz: Sachsenkamp 4
Tel.: 040-42826-5720, Fax: 040-42826-5988

Liegenschaftskataster
Liegenschaftskarte
Ausgabemaßstab 1:1000

Auftrag : LGV42-2007-097013
Auszug vom 18.09.07

Bezirk : Wandsbek
Gemarkung/en : SASEL
Flurstück/e : 9534,9535



Bezugspunkt 73111 46659
Gauß-Krüger-Koordinaten der unteren linken Ecke

Diese Karte ist geschätzt. Vervielfältigung ist nur im Rahmen der Bestimmungen in § 15 HmbVermG vom 20.04.2005 (GVBl.Seite135) zulässig.



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

3671

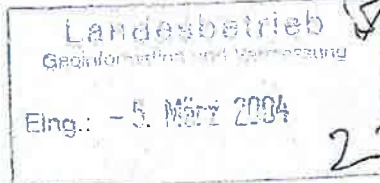
44

Bezirksamt Wandsbek - Ortsamt Alstertal - Bauabteilung - Bauprüfung
- 22391 Hamburg

Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und
Vermessung

Postfach 20003
Sachsenkamp 4

20097 Hamburg



Ortsamt Alstertal
Bauabteilung - Bauprüfung
AT/BA3

Wentzelplatz 5 - 7
22391 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 81 - 52 24 Zentrale - 0
Telefax 040 - 4 28 81 - 53 21
Herr Helmut Claß
Zimmer 218 Durchwahl - 52 50

Gz.: At / BA3 / 00092 / 2004
03.03.2004

Verfahren Baulastverfahren nach § 79 HBauO

Belastetes Grundstück

Belegenheit Frahmredder 78
Baublock 518-083
Flurstücke 01049 (Teilstück I) in der Gemarkung Sasel

VERFÜGUNG ZUR EINTRAGUNG EINER BAULAST NACH § 79 HBauO

Sie werden gebeten, die im beiliegenden Baulastenblatt näher bezeichnete Baulast in das Baulastenverzeichnis einzutragen und das vervollständigte Baulastenblatt mit Auszügen aus dem darstellenden Teil des FIS (Liegenschaftskarte) sowie dem beschreibenden Teil des FIS nach Eintragung der Baulast zurückzusenden.

Mit freundlichen Grüßen

Claß

Anlagen

- Kopie der Verpflichtungserklärung (5-fach)
- Baulastenblatt (5-fach)
- Auszug aus dem darstellenden Teil des FIS (Liegenschaftskarte) (5-fach)

Öffentliche Verkehrsmittel:
S1, 165, 174, 274, 175, 178, 179, 276

Sprechzeiten:
Mo 8.00-12.00 Uhr
Di 14.00-16.00 Uhr
Do 14.00-16.00 Uhr



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Wandsbek

Ortsamt Alstertal - Bauabteilung - Bauprüfung
Wentzelplatz 5 - 7, 22391 Hamburg

Gz.: At / BA3 / 00092 / 2004

BAULASTENBLATT

Baulastenblattnummer

Bezirksamt Wandsbek, Ortsamt Alstertal

Baulastenblattnummer **5691**

Belastetes Grundstück

Belegenheit Frahmredder 78
Baublock 518-083
Flurstücke 01049 (Teilstück I) in der Gemarkung Sasel

Begünstigtes Grundstück

Vorhaben Grundstücksteilung

Geschäftszeichen At/BA3/00091/2004

Belegenheit Frahmredder 78
Baublock 518-083
Flurstück 01049 (Teilstück II) in der Gemarkung Sasel

Inhalt der Eintragung

Verpflichtung,

für das oben aufgeführte begünstigte Vorhaben die in dem darstellenden Teil des Flächenbezogenen Informationssystems (FIS) (Liegenschaftskarte) dargestellte Baulastfläche für den erforderlichen Anschluss (ständig freizuhaltende Zuwegung / Zufahrt, einschließlich Ver- und Entsorgungsleitungen) an den befahrbaren öffentlichen Weg zur Verfügung zu stellen (§ 4 Abs. 1 HBauO).

Hamburg, den 03. 03. 2004

Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Zurück an At/BA3

Betreff: Baulastenblatt

Geschäftszeichen At/BA3/00092/2004

08. März 04

Die Baulast wurde am in das Baulastenverzeichnis eingetragen.

Bemerkungen

Hamburg, den 08. März 04

5691

48



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Wandsbek

Ortsamt Alstertal - Bauabteilung - Bauprüfung
Wentzelplatz 5 - 7, 22391 Hamburg

Gz.: At / BA3 / 00092 / 2004

VERPFLICHTUNGSERKLÄRUNG NACH § 79 HBauO

Belastetes Grundstück

Belegenheit Frahmredder 78
Baublock 518-083
Flurstücke 01049 (Teilstück I) in der Gemarkung Sasel

Baulastgeber/in

Begünstigtes Grundstück

Vorhaben Grundstücksteilung
Geschäftszeichen At/BA3/00091/2004
Belegenheit Frahmredder 78
Baublock 518-083
Flurstück 01049 (Teilstück II) in der Gemarkung Sasel

Baulastnehmer/in

VERPFLICHTUNGSERKLÄRUNG NACH § 79 HBauO

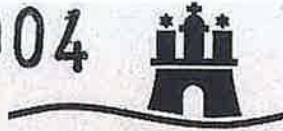
Als Eigentümerin des belasteten Grundstücks übernehme ich die öffentlich-rechtliche Verpflichtung:

für das oben aufgeführte begünstigte Vorhaben die in dem darstellenden Teil des Flächenbezogenen Informationssystems (FIS) (Liegenschaftskarte) dargestellte Baulastfläche für den erforderlichen Anschluss (ständig freizuhaltende Zuwegung / Zufahrt, einschließlich Ver- und Entsorgungsleitungen) an den befahrbaren öffentlichen Weg zur Verfügung zu stellen (§ 4 Abs. 1 HBauO).

Hamburg, den 03.03.2004
Datum Unterschrift mit Vor- und Zuname

Die Unterschrift ist vor mir geleistet worden.

Hamburg, den 03.03.2004
Datum Unterschrift mit Vor- und Zuname



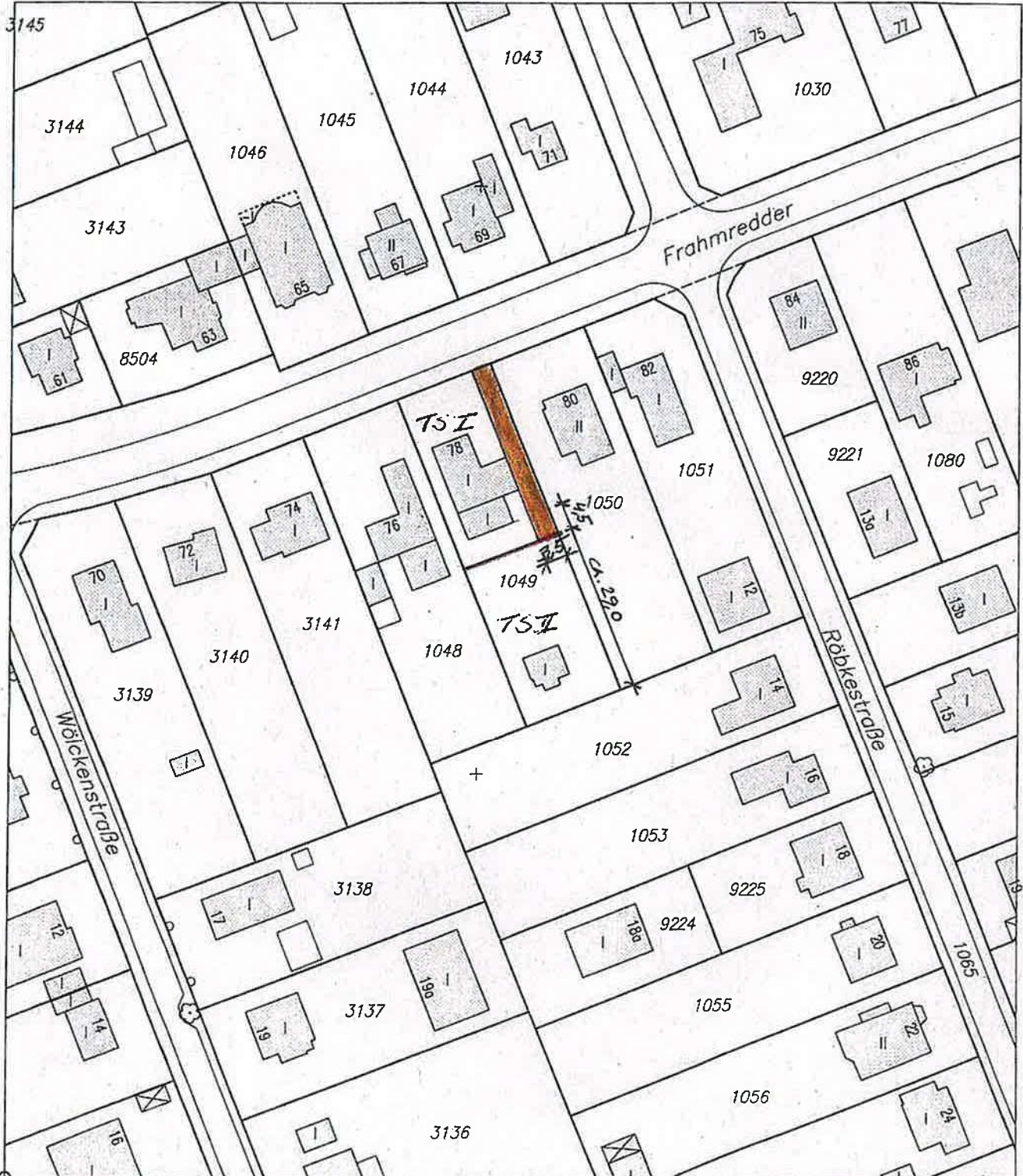
Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Postfach 100504, 20003 Hamburg
Sitz: Sachsenkamp 4
Tel.: 040-42826-5720, Fax: 040-42826-5988

Flächenbezogenes Informationssystem
Liegenschaftskarte
Ausgabemaßstab 1:1000

Auftrag : LGV42-2003-104938
Auszug vom 23.04.03

Bezirk : Wandsbek
Gemarkung/en : SASEL
Flurstück/e : 1049



Bezugspunkt 73121 46631
Gauß-Krüger-Koordinaten der unteren linken Ecke

Diese Karte ist geschätzt. Vervielfältigung ist nur im Rahmen der Bestimmungen in Par. 15(4) HmbVermG vom 30.06.1993 (GVBl. Seite 135) zulässig.