

Dipl. Ing. Architekt Rüdiger Meier

Sachverständiger für Immobilienbewertung



Mitglied im Bundesverband BVS in Hamburg und Schleswig-Holstein

Mitglied der Architektenkammer Hamburg

Rüdiger Meier . Postfach 670 107 . D-22341 Hamburg

Amtsgericht Hamburg - Barmbek

Postfach 760 120  
D-22051 Hamburg

Wenserbalken 34  
D-22359 Hamburg

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

Datum: 19.09.2025  
Az.: 802 K 38/24

## GUTACHTEN - NACHTRAG

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäuden bebaute Erbbaurecht in D-22159 Hamburg, Falkernhorst 25**



Der **Verkehrswert des Erbbaurechts** wurde zum Stichtag  
02.04.2025 ermittelt mit rd.

**240.000,00 €.**

Dieser Gutachten-Nachtrag besteht aus 11 Seiten ohne Anlagen.  
Der Gutachten-Nachtrag wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	3
1.3	Angaben zum Auftrag / Nachtrag.....	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
<b>2</b>	<b>Informationen zum Erbbaurecht.....</b>	<b>5</b>
2.1	Auswertung des Erbbaurechtsvertrags.....	5
	Begründung und Laufzeit des Erbbaurechts .....	5
2.1.1	Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts .....	5
2.1.2	Vertragsmäßiger (dinglicher) Inhalt des Erbbaurechts .....	5
2.1.3	Erbbauzins .....	6
2.2	Erbbaurecht und Erbbauzins .....	6
<b>3</b>	<b>Verkehrswert - unter Berücksichtigung des Erbbaurechts .....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung .....</b>	<b>9</b>

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus und Nebengebäuden
Objektadresse:	Falkenhorst 25 D-22159 Hamburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Farmsen, Band 88, Blatt 3034, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Farmsen, Flurstück 1986, Grundstücksfläche = 769 m <sup>2</sup>

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber und Eigentümer:	Amtsgericht Hamburg – Barmbek, Postfach 760 120 D-22051 Hamburg  Nachtrag vom 10.09.2025 (Eingang des Auftrags beim Sachverständigen)
Eigentümer:	Datenschutz : siehe gesonderte Angabe

## 1.3 Angaben zum Auftrag / Nachtrag

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung Nachtrag bzgl. Vertragsvereinbarung Eigennutzung
Wertermittlungsstichtag:	02.04.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	02.04.2025

## 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Nachtrag wird erforderlich bzgl. des Erbbaurechtsvertrags § 7; Nr. 1. a):

1. *Der Erwerber übernimmt neben den in den Erbbaurechtsverträgen des Trägers mit der Freien und Hansestadt Hamburg nebst Nachträgen enthaltenen Bedingungen folgende Verpflichtungen:*
  - a) *Er hat das Haus und das Erbbaugrundstück dauernd selbst zu bewohnen und ordnungsgemäß zu bewirtschaften, und zwar auch dann, wenn das Darlehen der Freien und Hansestadt Hamburg vorzeitig zurückgezahlt ist, es sei denn, dass zwingende Gründe Ausnahmen für begrenzte Zeit zulassen.*

Somit besteht für den Erbbauberechtigten die Pflicht, das Haus und das Grundstück dauerhaft selbst zu bewohnen. Die Pflicht zur Selbstnutzung kann den Kreis der Ersteher einschränken und zum Beispiel Kapitalanleger als Ersteigerer ausschließen.

Vorgenannte Umstände führen nachstehend zu einer erforderlichen Korrektur des ermittelten Verkehrswerts.

## 2 Informationen zum Erbbaurecht

### 2.1 Auswertung des Erbbaurechtsvertrags

#### Begründung und Laufzeit des Erbbaurechts

Erbbaurechtsvertrag vom:	11.10.1950
Laufzeit:	Beginn des Erbbaurechts: 01.10.1950; (Datum des Grundbucheintrags: 21.01.1960); Gesamtlaufzeit des Erbbaurechts: 99 Jahre; Laufzeit bis: 30.09.2049

#### 2.1.1 Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts

Geltungsbereich des Erbbaurechts: gesamtes Grundstück;

vereinbarte Nutzung: Wohnen;

Würdigung:

Hierbei handelt es sich um eine (nach dem Hauptzweck) "bauliche" Nutzung, so dass die gesetzliche Mindestanforderung insofern erfüllt ist und somit von einem gültigen Erbbaurecht ausgegangen wird.

Die im Erbbaurechtsvertrag vereinbarte Nutzung des Grundstücks stellt gegenüber der am Wertermittlungsstichtag bauplanungs- und bauordnungsrechtlich zulässigen Nutzung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung eine wirtschaftliche und übliche Nutzung dar.

#### 2.1.2 Vertragsmäßiger (dinglicher) Inhalt des Erbbaurechts

übliche Vereinbarungen: Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Errichtung und Instandhaltung des Bauwerks (§ 2 Nr. 1 ErbbauRG);  
Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Versicherung des Bauwerks und zum Wiederaufbau (§ 2 Nr. 2 ErbbauRG);  
Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Tragung der öffentlichen und privaten Lasten und Abgaben (§ 2 Nr. 3 ErbbauRG);  
Heimfall (§ 2 Nr. 4 ErbbauRG) bei üblichen Voraussetzungen;  
Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Zahlung von Vertragsstrafen (§ 2 Nr. 5 ErbbauRG);  
Einräumung eines Vorrechts für den Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf (§ 2 Nr. 6 ErbbauRG)

siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 10, Erbbauvertrag

besondere Vereinbarungen: Für die Veräußerung des Erbbaurechts ist die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich (§§ 5 bis 8 ErbbauRG). Die Zustimmung zur Veräußerung kann der Grundstückseigentümer gemäß der getroffenen Vereinbarung davon abhängig machen, dass der Erwerber auch in alle schuldrechtlichen Vereinbarungen des Erbbaurechtsvertrags eintritt.

Da die Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung erstellt wird, ist nach der Rechtsprechung davon auszugehen, dass der Grundstückseigentümer seine Zustimmung nicht vom Eintritt des Erstehers auch in die schuldrechtlichen Vereinbarungen des Erbbaurechtsvertrags abhängig machen kann. Es wird deshalb nur der dingliche Inhalt bewertet.

Vereinbarung zur Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts: 66 % des gemeinen Werts des Bauwerks

### 2.1.3 Erbbauzins

bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins: 78,64 € / Jahr (153,80 DM / Jahr)

derzeit gezahlter Erbbauzins: 78,64 € / Jahr;

Sicherung: Erbbauzins nicht dinglich gesichert durch Reallast

---

Hinweis: der Punkt 12.1.4 „Sonstige besondere Vereinbarungen“ wurde entfernt.

---

## 2.2 Erbbaurecht und Erbbauzins

### Laufzeit des Erbbaurechts und vereinbarter Erbbauzins

Vertragsbeginn: 01.10.1950

bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins: 78,64 € / Jahr

vereinbarte Zahlungsweise: 2 Zahlungen / Jahr (nachsüssig)

letzte Anpassung vor dem Stichtag: keine

zuletzt vereinbarter/angepasster Erbbauzins: 78,64 € / Jahr

Laufzeit des Erbbaurechts: 99 Jahre

Zeitablauf des Erbbaurechts: 29.11.2058

### 3 Verkehrswert - unter Berücksichtigung des Erbbaurechts

Gemäß dem aktuellen Immobilienmarktbericht Hamburg 2025 ist zur Ermittlung des Erbbaurechtskoeffizienten folgendes Datenmaterial durch den Gutachterausschuss Hamburg zur Verfügung gestellt:

Sachlicher Geltungsbereich = Einfamilienhäuser

Räumlicher Geltungsbereich = ganz Hamburg (ohne Neuwerk)

Erbbaurechtskoeffizient (Umrechnungsfaktor Erbbaurecht zum Wert des fiktiven Volleigentums)

(§§ 23 und 49 ImmoWertV 2021)

#### Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts

= Verkehrswert des fiktiven Volleigentums x Erbbaurechtskoeffizient

WFV = Wert des fiktiven Volleigentums = 345.000 € (siehe Seite 49)

VWD = durchschnittlicher Kaufpreis eines Ein-/Zweifamilienhauses

01.07.2024 = 808.000 €

01.01.2025 = 800.000 €

#### Rechnerisches Ergebnis durch Regressionsanalyse:

$0,63 \times (\text{WFV} / \text{VWD})^{-0,21}$

$= 0,63 \times (345.000 / 800.000)^{-0,21} = 0,751 = \text{rd. } 0,75$

Abschlag wg. Pflicht zur Selbstnutzung = 5% =  $0,75 \times 0,95 = 0,7125 = \text{rd. } 0,70$

Verkehrswert des Erbbaurechts =  $0,70 \times 345.000 \text{ €} = 241.500 \text{ €} = \text{rd. } 240.000 \text{ €}$

Verkehrswert des Erbbaurechts = rd. 240.000 €

## 4 Verkehrswert

Der **Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäuden bebaute Erbbaurecht** in D-22159 Hamburg, Falkenhorst 25

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Farmsen	3034	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Farmsen		1986

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.04.2025 mit rd.

**240.000,00 €**

in Worten: zweihundertvierzigtausend Euro

geschätzt.

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

Hamburg, den 19. September 2025

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

## 5 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

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

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

- Leistungsabgrenzung -

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Wertermittlungsergebnisse**

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**in **Hamburg, Falkernhorst 25**Flur Flurstücksnummer **1986**Wertermittlungstichtag: **02.04.2025**

<b>Bodenwert</b>							
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert (BW) [€]		
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	622,89	769,00	479.000,00		
Summe:			622,89	769,00	479.000,00		
<b>Objektdaten</b>							
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m <sup>2</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [ca. m <sup>2</sup> ]	Baujahr ca.	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilienhaus			98,00	1950	80	22
Gesamtfläche	Garage und Stallgebäude			15,00 20,00			
<b>Wesentliche Daten</b>							
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor			
Gesamtfläche	16.758,00	2.219,16 € (13,24 %)	3,00	0,85			
<b>Relative Werte</b>							
relativer Bodenwert:			4.887,76 €/m <sup>2</sup> WF/NF				
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:			---				
<b>relativer Verkehrswert:</b>			<b>2.448,97 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>				
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>			<b>14,32</b>				
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>			<b>16,50</b>				
<b>Ergebnisse</b>							
Ertragswert:			385.000,00 €				
Sachwert:			388.000,00 €				
Vergleichswert:			371.000,00 €				
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>			<b>345.000,00 €</b> fiktives Volleigentum				
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>			<b>240.000,00 €</b> mit Erbbaurecht belastet				
Wertermittlungstichtag			02.04.2025				
Bemerkungen: Erbbaurecht; EFH mit Nebengebäuden; ohne Innenbesichtigung; eingeschränkte Grundstücksbegehung; bauliche Mängel und / oder Schäden nicht bekannt; keine Baulasten; kein Energieausweis; Objekt vermietet oder leerstehend;							

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

Dipl. Ing. Architekt Rüdiger Meier

Sachverständiger für Immobilienbewertung



Mitglied im Bundesverband BVS in Hamburg und Schleswig-Holstein

Mitglied der Architektenkammer Hamburg

Rüdiger Meier . Postfach 670 107 . D-22341 Hamburg

Amtsgericht Hamburg - Barmbek

Postfach 760 120  
D-22051 Hamburg

Wensenbalken 34  
D-22359 Hamburg

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

Datum: 20.06.2025  
Az.: 802 K 38/24

## **GUTACHTEN - ohne Innenbesichtigung -**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäuden bebaute Erbbaurecht in D-22159 Hamburg, Falkernhorst 25**



Der **Verkehrswert des Erbbaurechts** wurde zum Stichtag  
02.04.2025 ermittelt mit rd.

**260.000,00 €.**

Dieses Gutachten besteht aus 59 Seiten zzgl. 12 Anlagen mit insgesamt 62 Seiten.  
Das Gutachten wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Übersicht der wesentlichen Objektdaten .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>7</b>
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	7
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	7
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	7
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	10
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>12</b>
3.1	Lage .....	12
3.1.1	Großräumige Lage .....	12
3.1.2	demografische Struktur .....	13
3.1.3	Kleinräumige Lage .....	14
3.2	Gestalt und Form .....	14
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	15
3.4	Privatrechtliche Situation .....	15
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	16
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	16
3.5.2	Bauplanungsrecht .....	16
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	17
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	17
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	17
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	17
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>18</b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	18
4.2	Einfamilienhaus .....	18
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	18
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	19
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	19
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	20
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	20
4.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....	20
4.2.5.2	Wohnhaus .....	20
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	21
4.3	Nebengebäude.....	21
4.4	Außenanlagen.....	21

<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>22</b>
5.1	Grundstücksdaten .....	22
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	22
5.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	22
	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	22
5.2.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	22
5.3	Zu den herangezogenen Verfahren .....	23
5.3.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....	23
5.4	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	24
5.4.1	Anwendbare Verfahren .....	24
<b>6</b>	<b>Bodenwertermittlung</b> .....	<b>25</b>
<b>7</b>	<b>Vergleichswertermittlung</b> .....	<b>26</b>
7.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	26
7.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	27
7.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors .....	29
7.4	Vergleichswert.....	30
7.5	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung .....	30
<b>8</b>	<b>Sachwertermittlung</b> .....	<b>31</b>
8.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	31
8.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	32
8.3	Sachwertberechnung .....	34
8.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	35
<b>9</b>	<b>Ertragswertermittlung</b> .....	<b>41</b>
9.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	41
9.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	42
9.3	Ertragswertberechnung.....	44
9.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	45
<b>10</b>	<b>Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen</b> .....	<b>47</b>
10.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	47
10.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	47
10.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	47
10.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	48
<b>11</b>	<b>Verkehrswert des fiktiven Volleigentums</b> .....	<b>49</b>
<b>12</b>	<b>Informationen zum Erbbaurecht</b> .....	<b>50</b>
12.1	Auswertung des Erbbaurechtsvertrags.....	50

	Begründung und Laufzeit des Erbbaurechts .....	50
12.1.1	Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts .....	50
12.1.2	Vertragsmäßiger (dinglicher) Inhalt des Erbbaurechts .....	50
12.1.3	Erbbauzins .....	51
12.1.4	Sonstige besondere Vereinbarungen .....	51
12.2	Erbbaurecht und Erbbauzins .....	51
<b>13</b>	<b>Verkehrswert - unter Berücksichtigung des Erbbaurechts .....</b>	<b>52</b>
<b>14</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>53</b>
<b>15</b>	<b>Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung .....</b>	<b>55</b>
<b>16</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>58</b>
16.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	58
16.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	59
16.3	Verwendete fachspezifische Software .....	59
<b>17</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>60</b>

# 1 Übersicht der wesentlichen Objektdaten

Gebäudeart	Wohnhaus, Einfamilienwohnhaus, geringfügig unterkellert, ca. 1-geschossig, Massivbau, Sattel- oder Giebeldachkonstruktion, Eindeckung mit Betondachsteinen, Fassade Mauerwerk, Putz mit Anstrich, Paneele o.ä., Mauerwerk, mit Anstrich o.ä.
Einheiten	insgesamt 1 Einheit
Baujahr	Wohnhaus ca. 1950
Wohnfläche	Wohnhaus ca. 98 m <sup>2</sup>
Vermietungssituation	Objekt ist ggf. vermietet oder leerstehend
Ausstattung	überwiegend vermutlich einfacher Ausstattungsstandard, Bad verm. mit Dusche und / oder Badewanne, WC und Waschbecken, Fußbodenbeläge überwiegend Holzdielen, PVC, Fliesen, Teppich, Textilbelag, Laminat, Klickparkett o.ä., Wände und Decken überwiegend Putz mit Anstrich oder Raufasertapeeten mit Anstrich, Fliesen, Holzverkleidungen, Fenster aus Holz überwiegend mit Doppelverglasung, Holztüren mit Holzzargen o.ä.
Heizungsart	vermutlich Gas- oder Öl-Zentralheizung, Platten- oder Rippenheizkörper, tlw. mit Thermostatventilen, Warmwasser über Durchlauferhitzer / Heizungsanlage, Einzelöfen;
Energieausweis	nicht vorhanden
Nebengebäude	Garage und Stallgebäude
Nutzfläche	Garage ca. 15 m <sup>2</sup> / Stallgebäude ca. 20 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	769 m <sup>2</sup>

**Besonderheiten**

ohne Innenbesichtigung  
eingeschränkte Grundstücksbegehung  
mit Wohnhaus und Nebengebäuden bebautes Erbbaurecht  
Wohnhaus ist ggf. vermietet oder leerstehend  
Unterhaltungstau und Modernisierungsbedarf vorhanden  
bauliche Mängel und / Schäden nicht bekannt  
vernachlässigter Grundstückszustand  
keine Baulasten vorhanden  
Energieausweis liegt nicht vor

Wertermittlung lastenfrei (fiktives Volleigentum)

Ertragswert	385.000,00.- €
Vergleichswert	371.000,00.- €
Sachwert	388.000,00.- €
Bodenwert	479.000,00.- €
<b>Verkehrswert</b>	<b>345.000,00.- € lastenfrei / ohne Innenbesichtigung</b>

Wertermittlung unter Berücksichtigung des Erbbaurechts

**Verkehrswert**            **260.000,00.- € belastet mit Erbbaurecht**

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus und Nebengebäuden
Objektadresse:	Falkernhorst 25 D-22159 Hamburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Farmsen, Band 88, Blatt 3034, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Farmsen, Flurstück 1986, Grundstücksfläche = 769 m <sup>2</sup>

### 2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber und Eigentümer:	Amtsgericht Hamburg – Barmbek, Postfach 760 120 D-22051 Hamburg  Auftrag vom 31.01.2025 (Eingang des Auftrags beim Sachverständigen)
Eigentümer:	Datenschutz : siehe gesonderte Angabe

### 2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	02.04.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	02.04.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei nicht von innen in Augenschein genommen werden. Eine Grundstücksbegehung konnte nur eingeschränkt erfolgen.  Hinweis  Für die nicht zu besichtigenden oder nicht zugänglichen Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.
Teilnehmer am Ortstermin:	nur der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 20.12.2024
- amtlicher Grundbuchauszug vom 09.12.2024
- Informationen zum rechtskräftig festgesetzten Einheitswert
- Informationen über bauaufsichtliche Belange zum Zwangsversteigerungsverfahren durch das Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt, Fachamt Bauprüfung
- Informationen zum Planungsrecht
- Baulastenauskunft

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

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

Von der Antragstellerin wurden keine weiteren Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Vom Antragsgegner wurden ebenfalls keine Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Präambel zu Mängel- / Schadensbeurteilung:

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

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

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

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

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

Hinweise zur Beurteilung von Rechtsfragen etc.:

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

## 2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Schuldner war am durch den Sachverständigen bestimmten Tag der Ortsbesichtigung nicht anwesend; das Objekt konnte somit nicht von innen besichtigt werden. Eine Grundstücksbegehung konnte eingeschränkt vorgenommen werden.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein geringfügig unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

Das Gebäude wurde ca. 1950 in massiver Bauweise erstellt, ca. 1961 umgebaut und erweitert und verfügt – dem äußeren Anschein nach – über einen überwiegend einfachen Ausstattungsstandard mit ca. 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die vorgenannte Wohnfläche konnte aufgrund fehlender Innenbesichtigung durch ein örtliches Aufmaß nicht überprüft werden. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechende Abweichungen bzgl. der einzelnen Raumgrößen, der Gesamtwohnfläche und der Raumanordnungen vorhanden sein können. Eine diesbezügliche Haftung gegenüber dem Sachverständigen wird hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

Des Weiteren verfügt das Bewertungsobjekt über eine auf der Grundstücksgrenze stehende Garage sowie ein Stallgebäude. Die vorgenannten Nebengebäude konnten ebenfalls nicht begangen werden.

Das Bewertungsobjekt befand sich am Tag der Ortsbegehung – dem äußeren Anschein nach – insgesamt überwiegend in einem befriedigenden Unterhaltungszustand. Augenscheinlich sind in der Vergangenheit keine energetischen Baumaßnahmen bzw. Modernisierungen erfolgt. Die Außenanlagen befanden sich zum Begehungszeitpunkt in einem vernachlässigten Zustand.

Zu Unterhaltungstau, Renovierungsbedarf, baulichen Mängeln und / oder baulichen Schäden sowie Modernisierungsbesonderheiten können aufgrund fehlender Innenbesichtigung keine weiteren Auskünfte erteilt werden.

Im Grundbuch von Farmsen Blatt 3034 BV 1 ist ein Erbbaurecht eingetragen (Erbbaugrundbuch).

Im vorgenannten Grundbuch sind in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) folgende Eintragungen vorhanden:

- a) Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle
- b) Erbbauzins für die Zeit vom 1. Oktober 1950 bis 30. September 2049 in Höhe von 153,80 DM (78,64 €) jährlich, halbjährlich zu zahlen
- c) Nießbrauch für ....., geboren am 1934; löschar bei Todesnachweis...
- d) Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 09.12.2024

Vorgenannte Eintragungen in Abteilung II (hier nur Vorkaufsrecht, Erbbauzins und Nießbrauch) wurden in diesem Gutachten separat bewertet. Siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 11.

### Vorgehensweise Wertermittlung

In dieser vorliegenden Wertermittlung wird zunächst der Verkehrswert des fiktiven Volleigentums (EFH mit Nebengebäuden bebaute Grundstück) unter Berücksichtigung des Grundstückswerts, des Vergleichswert-, des Sachwert- und des Ertragswertverfahren ermittelt.

Im Anschluss wird durch einen errechneten Erbbaurechtskoeffizient der vorermittelte Wert des fiktiven Volleigentums umgerechnet auf den Wert eines mit einem Einfamilienwohnhaus und Nebengebäuden bebauten Erbbaurechts.

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

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hamburg
Bezirk:	Wandsbek
Ort und Einwohnerzahl:	Hansestadt Hamburg (ca. 1.863.000 Einwohner); Bezirk Wandsbek (ca. 455.000 Einwohner) Stadtteil Farmsen – Berne (ca. 38.600 Einwohner)

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

nächstgelegene größere Städte:

Ahrensburg (ca. 12 km entfernt)  
Bad Oldesloe (ca. 31 km entfernt)  
Pinneberg (ca. 33 km entfernt)  
Mölln (ca. 54 km entfernt)  
Lübeck (ca. 54 km entfernt)  
Lauenburg (ca. 58 km entfernt)  
Ratzeburg (ca. 64 km entfernt)  
Neumünster (ca. 71 km entfernt)  
Lüneburg (ca. 72 km entfernt)  
Kiel (ca. 101 km entfernt)  
Wismar (ca. 112 km entfernt)  
Schwerin (ca. 113 km entfernt)  
Bremen (ca. 142 km entfernt)  
Hannover (ca. 175 km entfernt)  
Berlin (ca. 288 km entfernt)

Landeshauptstadt Innenstadt:

Hamburg (ca. 15 km entfernt)

Bundesstraßen:

B 433 (ca. 12 km entfernt)  
B 75 (ca. 12,5 km entfernt)  
B 5 (ca. 12,5 km entfernt)  
B 447 (ca. 15 km entfernt)  
B 431 (ca. 18 km entfernt)  
B 4 (ca. 22 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

AS Jenfeld (ca. 9,5 km entfernt)  
AS Stapelfeld (ca. 10 km entfernt)  
AS Veddel (ca. 17,5 km entfernt)  
AS Schnelsen Nord (ca. 18 km entfernt)

Bahnhof:

Berne (ca. 1,5 km entfernt)  
Farmsen (ca. 3,5 km entfernt)  
Hamburg Hauptbahnhof (ca. 18 km entfernt)

Flughafen:

Hamburg Fuhlsbüttel (ca. 14 km entfernt)

### 3.1.2 demografische Struktur

#### Demografische Entwicklung im Stadtteil Farmsen-Berne

##### Einwohnerzahl:

aktuell ca. 39.000 Einwohner

##### Wachstum:

Zwischen 2010 und 2023 ist die Bevölkerung um ca. 1.300 Personen gewachsen, was einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von etwa 0,2 % entspricht.

##### Altersstruktur (ca. 2023):

Kinder (0-17 Jahre): 20 % (ca. 4.260 Personen)  
Erwachsene (18-64 Jahre): 55 % (ca. 11.715 Personen)  
Senioren (65+ Jahre): 25 % (ca. 5.325 Personen)

##### Trends:

Die Zahl der älteren Menschen (65+) steigt leicht an, was auf eine alternde Bevölkerung hindeutet. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen bleibt relativ stabil, während die Zahl der Erwerbstätigen konstant bleibt. Es gibt eine moderate Zuwanderung, die das Bevölkerungswachstum unterstützt.

##### Haushaltseinkommen in Farmsen-Berne:

Das durchschnittliche Brutto-Haushaltseinkommen liegt in Hamburg-Stadtteilen wie Farmsen-Berne bei etwa 3.200 bis 3.500 Euro pro Monat.

Es gibt eine breite Einkommensverteilung, wobei einige Haushalte im unteren Bereich (unter 2.500 Euro) und andere im oberen Bereich (über 4.000 Euro) liegen. Die Einkommenssituation beeinflusst die Wohnqualität, die Infrastruktur und die soziale Infrastruktur im Stadtteil.

##### Bevölkerung mit Migrationshintergrund in Farmsen-Berne:

In Hamburg haben etwa 40-45 % der Bevölkerung einen Migrationshintergrund.

Für Farmsen-Berne könnte dieser Anteil bei ca. 35-40 % liegen, was typisch für viele Stadtteile im Hamburger Osten ist. Die wichtigsten Herkunftsländer sind neben Deutschland vor allem Türkei, Polen, Syrien, Afghanistan und andere europäische sowie außereuropäische Länder. Der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund ist in der Regel jünger, was sich auf die Altersstruktur und den Bedarf an Integrationsangeboten auswirkt.

### 3.1.3 Kleinräumige Lage

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

Die Entfernung zum Stadtteilzentrum Farmsen-Berne beträgt ca. 3 km.

#### Nächstgelegene Infrastruktureinrichtungen (Luftlinie)

##### Bildungseinrichtungen

(Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schule)  
in ca. 200 m bis ca. 500 m erreichbar

##### Nahversorgungseinrichtungen

(Bäckerei, Lebensmittelladen, Supermarkt, Kaufhaus, Drogerie, Bekleidungsgeschäft, Einkaufszentrum, Frisör, Arzt, Apotheke, Bank, Post, Spiel-/ Sportplatz, Park-/ Grünfläche)  
in ca. 250 m bis ca. 2,5 km erreichbar

##### Verkehr

(Bushaltestelle, U-Bahn, S-Bahn, Bahn Regionalverkehr, internationaler Flughafen)  
in ca. 300 m bis ca. 8,5 km entfernt

##### Nächstgelegene Störquelle

(Hochspannungsmast, Funkmast, landwirtschaftliche Anlage, Mülldeponie, Windkraftanlage)  
Hochspannungsmast ca. 1.0 km entfernt; landwirtschaftliche Anlage ca. 1.3 km entfernt

##### Mögliche Beeinträchtigungen

(Fluglärm, Schienenlärm, Straßenlärm) nicht vorhanden

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

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

Beeinträchtigungen:

kaum bis gering (durch Gewerbe, Bahn, Autobahn, Immissionen, Flugverkehr, Straßenverkehr, Sportanlage);

benachbarte, störende Betriebe und Gebäude: nicht bekannt

Topografie:

überwiegend eben; rückwärtig leicht abfallend  
Garten mit Südausrichtung

### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 5)

Straßenfront Falkenhorst: ca. 15 m;

mittlere Tiefe: ca. 50 m;

mittlere Breite: ca. 15 m;

Grundstücksgröße: insgesamt 769 m<sup>2</sup>;

##### Bemerkungen:

fast rechteckige Grundstücksform

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

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

### 3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein amtlicher Grundbuchauszug vom 09.12.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Farmsen, Band 88, Blatt 3034, folgende Eintragungen:
	lfd. Nr. 1: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle
	lfd. Nr. 2: Erbbauzins für die Zeit vom 01. Oktober 1950 bis 30. September 2049 von 153,80 Deutsche Mark jährlich in halbjährlichen nachträglich am 1. April und 1. Oktober eines jeden Jahres fälligen gleichen Raten. Nr. 1 und 2 stets zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Farmsen Band 88 Blatt 3033 unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 9. Januar 1953 und 20. Juni 1956 eingetragen am 10. November 1956
	lfd. Nr. 6: Nießbrauch für ....., geboren am 1934; löschbar bei Todesnachweis. Gemäß Bewilligung vom 12.10.1999 (ON 16) im Range nach Abteilung III Nr. 5 eingetragen am 24.11.1999
	Hinweis: Bewertungen lfd. Nr. 1,2 und 6 siehe hierzu im Gutachten Anlage 12

lfd. Nr. 7:  
Zwangsversteigerungsvermerk...; eingetragen am 09.12.2024

Hinweis: ohne weitere Wertbeeinflussungen

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschervermerke:

keine vorhanden

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Erkundungen des Sachverständigen und nach Befragung im Orts-termin nicht vorhanden. Sollten dennoch diesbezügliche Besonderheiten vorhanden sein, sind diese zu prüfen und ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

### 3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 13.01.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 8

Denkmalschutz:

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

#### 3.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Baustufenplan, in Kraft getreten am 20.05.1955, im Wesentlichen, folgende Festsetzungen (vgl. Anlage 9):

S = Sondergebiet;  
I = 1 Vollgeschoss (max.);  
o = offene Bauweise

Innenbereichssatzung:

nicht bekannt

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

nicht bekannt

Verfügungs- und Veränderungssperre:

nicht bekannt

Bodenordnungsverfahren:

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

### 3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

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

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### 3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

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

### 3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

### 3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 6);

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude / Einfamilienwohnhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 1 Garagenstellplätze.

Das Objekt Einfamilienwohnhaus wird vermutlich bewohnt oder ist leerstehend.

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

### 4.2 Einfamilienhaus

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, vermutlich ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; nur geringfügig unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend o.ä.
Baujahr:	ca. 1950
Modernisierung / Verlauf Bauakte:	ca. 1946 Genehmigung Errichtung Kleinwohnhaus ca. 1949 Bauantrag Siedlungshaus, ca. 1950 Fertigstellung ca. 1952 Baugenehmigung Stallgebäude ca. 1957 Umbau / Erweiterung Siedlungshaus; Antrag ca. 1958 Garage und Stallerweiterung, Antrag, Abnahme 1960 ca. 1961 Doppelgarage u. Schuppen / Stall Gebrauchsabnahme ca. 1961 Umbau / Erweiterung des vorh. Siedlungshauses ca. 1961 Gebrauchsabnahme Umbau / Erweiterung ca. 1978 Fassadenverkleidung (Kunststoff-Paneele, weiß) ca. 1980 Gebrauchsabnahme Grundstücksentwässerungsanlage
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 98 m <sup>2</sup>
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Erweiterungsmöglichkeiten:	Eine diesbezügliche Baugenehmigung liegt nicht vor.
Außenansicht:	Überwiegend vorgehängte Fassade (Paneele), tlw. Putz, Anstrich;

#### 4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

gemäß Zeichnung vermutlich mit Teilkeller

Erdgeschoss:

gemäß Zeichnung vermutlich mit Flurbereichen, Bad, Küche, 2 Zimmern, Stall, Abort und Wintergarten o.ä.

Dachgeschoss:

gemäß Zeichnung vermutlich mit Flur, Zimmer und Kammer

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente, Bodenplatte, Beton, Stahlbeton o.ä.
Keller:	vermutlich Teilkeller: Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk, Verkleidung Kunststoff-Paneele, Putz mit Anstrich
Innenwände:	tragende Innenwände: Gas- oder Porenbetonmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk o.ä.;  nichttragende Innenwände: Gas- oder Porenbetonmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk, Ständerwände (Leichtbau) o.ä.
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken o.ä.
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> vermutlich offene / geschlossene Holzkonstruktion; Holzgeländer, Handlauf o.ä.
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, Hauseingang vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten  <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); mit Dachrinnen und Regenfallrohren

## 4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	vermutlich zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	vermutlich Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	vermutlich einfache bis durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum zwei bis drei Steckdosen; Beleuchtungskörper, Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Klingelanlage, Telefonanschluss o.ä.
Heizung:	vermutlich Zentralheizung (Öl oder Gas), ggf. Einzelöfen, Flach- oder Rippenheizkörper, tlw. mit Thermostatventilen o.ä.
Lüftung:	vermutlich keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	vermutlich zentral über Heizung, Durchlauferhitzer (Elektro), Boiler (Elektro)

## 4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

### 4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind vermutlich weitestgehend ausstattungs-gleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung "Wohnhaus" zusammengefasst.

### 4.2.5.2 Wohnhaus

Bodenbeläge:	vermutlich Estrich, Holzdielen, Teppichboden, Textilbelag, PVC, Laminat, Fliesen o.ä.
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, vermutlich überwiegend mit Binderfarbenanstrich, Tapeten, Raufasertapeten mit Anstrich, Holzverkleidungen, Fliesen o.ä.
Deckenbekleidungen:	vermutlich Deckenputz, Gipskartonplatten, überwiegend mit Binderfarbenanstrich, Holzvertäfelungen, Hartschaumplatten, Raufasertapeten mit Anstrich o.ä.
Fenster:	Fenster aus Holz mit Einfach- oder Doppelverglasung; mit Beschlägen
Türen:	<u>Eingangstür</u> : Holztür mit Lichtausschnitt  <u>Zimmertüren</u> : vermutlich einfache Türen, Füllungstüren aus Holzwerkstoffen; mit Schlössern und Beschlägen, Holzzargen o.ä.
sanitäre Installation:	vermutlich einfache bis durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, auf / unter Putz, ausreichend vorhanden;  <u>Bad</u> : vermutlich mit 1 eingebaute Wanne und / oder 1 eingebaute Dusche, 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss o.ä.

besondere Einrichtungen:	vermutlich keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	dem äußeren Anschein nach keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	vermutlich zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung

#### 4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	vermutlich keine
besondere Einrichtungen:	vermutlich keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	vermutlich gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	dem äußeren Anschein nach keine wesentlichen erkennbar
	Hinweis: aufgrund fehlender Innenbesichtigung können zu baulichen Mängeln und / oder Schäden keine Informationen erteilt werden.
wirtschaftliche Wertminderungen:	wie vor
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist – dem äußeren Anschein nach – befriedigend.

#### 4.3 Nebengebäude

##### Garage:

massive Bauweise, Verblendmauerwerk, Walmdachkonstruktion mit Betondachsteinen, Blechtor, Fenster Glasbausteine o.ä.; Nutzfläche ca. 15 m<sup>2</sup>

##### Stallgebäude:

massive Bauweise, Fassade verputzt, Satteldachkonstruktion mit Betondachsteinen, Fenster mit Einfachverglasung o.ä.; Nutzfläche ca. 20 m<sup>2</sup>

Hinweis: Nebengebäude ohne Innenbesichtigung

#### 4.4 Außenanlagen

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

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäuden bebaute Grundstück in D-22159 Hamburg, Falkenhorst 25 zum Wertermittlungstichtag 02.04.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
Farmsen	88	3034	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Farmsen		1986	769 m <sup>2</sup>

### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 5.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

##### Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

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

#### 5.2.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

## 5.3 Zu den herangezogenen Verfahren

### 5.3.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

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

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

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

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

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

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

## 5.4 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

### 5.4.1 Anwendbare Verfahren

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

#### Vergleichswertverfahren

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

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

Zudem stehen sowohl

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

als auch

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

zur Verfügung.

#### Ertragswertverfahren

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

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

#### Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

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

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

## 6 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **623,18 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	750 m <sup>2</sup>

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.04.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	769 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>623,18 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	02.04.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	623,18 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	750	769	×	1,000
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>623,18 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	<b>623,18 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	769 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>479.225,42 €</b> <b>rd. <u>479.000,00 €</u></b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.04.2025 insgesamt **479.000,00 €**.

## 7 Vergleichswertermittlung

### 7.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

## 7.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

### Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

### Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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

### Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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

### Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

### Zu-/Abschläge

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 7.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

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

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

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		02.04.2025	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lagefaktor		$(590/630)^{0,6798}$	× 0,956	= 5.119,38 €/m <sup>2</sup>
Altersfaktor		Alter > 30 Jahre	× 1,000	
Baujahr		1950-1959	× 0,913	= 4.673,99 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße		$(0,9109+0,0001485x679)$	× 1,011	= 4.725,40 €/m <sup>2</sup>
Keller	nein		× 1,000	
Garage	nein	ja	× 1,008	= 4.763,21 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche		$(98/120)^{-0,2855}$	× 1,059	= 5.044,24 €/m <sup>2</sup>
Standardstufe		0,8452+0,0516x2,1	× 0,953	= 4.807,16 €/m <sup>2</sup>
Ecklage			× 1,000	
Wohnungszahl			× 1,000	
Einbauküche	nein	nein	× 1,000	
Geschossfaktor		1,00	× 1,000	
Fußbodenheizung	nein	nein	× 1,000	
Solarenergie	nicht vorhanden	nicht vorhanden	× 1,000	
Rechtsform		Volleigentum	× 1,000	
Stellungsfaktor		EFH, freistehend	× 1,000	
Stadtteil		Farmsen - Berne	× 0,957	= 4.600,45 €/m <sup>2</sup>
Aktualisierung		01.01.2025	× 1,029	= 4.733,86 €/m <sup>2</sup>
			× 0,00	
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 4.733,86 €/m <sup>2</sup>	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			- €/m <sup>2</sup>	
insgesamt - €/m <sup>2</sup>				
<b>vorläufiger relativer Vergleichswert des Grundstücks</b>			= <b>4.733,86 €/m<sup>2</sup></b>	

## 7.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	4.733,86 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge relativ	+ 0 €/m <sup>2</sup>	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	= 4.733,86 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	× 98,00 m <sup>2</sup>	
Zwischenwert	= 463.918,28 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 463.918,28 €	
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	- 92.783,66 €	E3
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 371.134,62 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
<b>Vergleichswert</b>	= 371.134,62 € <b>rd. 371.000,00 €</b>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 02.04.2025 mit rd. **371.000,00 €** ermittelt.

## 7.5 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

### E3

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

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

### Zu-/Abschläge vom vorl. Vergleichswert

prozentual

Bezeichnung	Prozent von 463.918,28	Wert
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21	-20%	-92.783,66 €
Summe		-92.783,66 €

## 8 Sachwertermittlung

### 8.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 8.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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

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

### Baukostenregionalfaktor

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

### Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

### Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

## **Außenanlagen**

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

## **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 8.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage + Stallgebäude
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	1.531,00 €/m <sup>2</sup> WF	pauschale Wertschätzung
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	98,00 m <sup>2</sup>	
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	10.000,00 €	
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	160.038,00 €	
<b>Baupreisindex (BPI) 02.04.2025 (2010 = 100)</b>	x	184,7/100	
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	295.590,19 €	
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	295.590,19 €	
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		22 Jahre	
• prozentual		72,50 %	
• Faktor	x	0,275	
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	81.287,30 €	8.000,00 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>89.287,30 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>1.785,75 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>91.073,05 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>479.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>570.073,05 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,85</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>96.912,42 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>387.649,67 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>387.649,67 €</b>
	rd.	<b>388.000,00 €</b>

## 8.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

### Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

### Herstellungskosten

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

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

### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	91,5 %	8,5 %	0,0 %	0,0 %

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

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

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

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

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> WF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> WF]
1	1.265,00	0,0	0,00
2	1.400,00	91,5	1.281,00
3	1.610,00	8,5	136,85
4	1.945,00	0,0	0,00
5	2.425,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.417,85 gewogener Standard = 2,1			

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt es sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

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

### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		1.417,85 €/m <sup>2</sup> WF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	×	1,080

<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	1.531,28 €/m <sup>2</sup> WF
	rd.	1.531,00 €/m <sup>2</sup> WF

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung) Teilunterkellerung	10.000,00 €
Summe	10.000,00 €

### Baupreisindex

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

### Baukostenregionalfaktor

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

### Baunebenkosten

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

### Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (89.287,30 €)	1.785,75 €
Summe	1.785,75 €

### Gesamtnutzungsdauer

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

## Restnutzungsdauer

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

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

## Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das geschätzt ca. 1950 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,5	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,5	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,5	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,5	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,5	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,5	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	1,0	
Summe		0,0	4,0	

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1950 = 75 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 75 Jahre =) 5 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 22 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1967.

### Alterswertminderung

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

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

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

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -20,00 % von (484.562,09 €)	-96.912,42 €
Summe	-96.912,42 €

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

## 9 Ertragswertermittlung

### 9.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

### Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 9.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (ca.m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage			(ca.€/m <sup>2</sup> bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnhaus EG / DG	98,00		14,25	1.396,50	16.758,00
Summe			98,00	-		1.396,50	16.758,00

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>16.758,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	<b>2.219,16 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>14.538,84 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 3,00 % von 479.000,00 € (Liegenchaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	-	<b>14.370,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b> <b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,00 % Liegenchaftszinssatz und RND = 22 Jahren Restnutzungsdauer	=	<b>168,84 €</b>
	×	<b>15,937</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>2.690,80 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>479.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>481.690,80 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>96.338,16 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>385.352,64 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>385.352,64 €</b>
	rd.	<b>385.000,00 €</b>

## 9.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

### Rohrertrag

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

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

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

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

### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 47,00 €	47,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	98,00 m <sup>2</sup> × 14,00 €/m <sup>2</sup>	1.372,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 106,00 €	106,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		335,16 €
Summe			2.219,16 €

### Liegenschaftszinssatz

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

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

bestimmt.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

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

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -20,00 % von (481.690,80 €)	-96.338,16 €
Summe	-96.338,16 €

### Gesamtnutzungsdauer

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

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

### Restnutzungsdauer

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

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

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

## 10 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 10.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

### 10.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

### 10.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der <b>Vergleichswert</b> wurde mit	rd. <b>371.000,00 €</b> ,
der <b>Sachwert</b> mit	rd. <b>388.000,00 €</b>
und der <b>Ertragswert</b> mit	rd. <b>385.000,00 €</b>

ermittelt.

## 10.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

- **geeigneten Vergleichsfaktoren**

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

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

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

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

Insgesamt erhalten somit

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[388.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 385.000,00 \text{ €} \times 0,600 + 371.000,00 \text{ €} \times 0,900] \div 2,400 = \text{rd. } \mathbf{381.000,00 \text{ €}}$ .

## 11 Verkehrswert des fiktiven Volleigentums

Der **Verkehrswert des fiktiven Volleigentums** für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäuden bebaute Grundstück in D-22159 Hamburg, Falkenhorst 25

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Farmsen	3034	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Farmsen		1986

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.04.2025 mit rd.

**381.000,00 €**

in Worten: dreihunderteinundachtzigtausend Euro

**abzüglich 36.000 € (ca. 10 %) aufgrund fehlender Innenbesichtigung**

**345.000,00 €**

in Worten: dreihundertfünfundvierzigtausend Euro

geschätzt.

## 12 Informationen zum Erbbaurecht

### 12.1 Auswertung des Erbbaurechtsvertrags

#### Begründung und Laufzeit des Erbbaurechts

Erbbaurechtsvertrag vom:	11.10.1950
Laufzeit:	Beginn des Erbbaurechts: 01.10.1950; (Datum des Grundbucheintrags: 21.01.1960); Gesamtlaufzeit des Erbbaurechts: 99 Jahre; Laufzeit bis: 30.09.2049

#### 12.1.1 Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts

Geltungsbereich des Erbbaurechts:	gesamtes Grundstück;
vereinbarte Nutzung:	Wohnen;  Würdigung:  Hierbei handelt es sich um eine (nach dem Hauptzweck) "bauliche" Nutzung, so dass die gesetzliche Mindestanforderung insofern erfüllt ist und somit von einem gültigen Erbbaurecht ausgegangen wird. Die im Erbbaurechtsvertrag vereinbarte Nutzung des Grundstücks stellt gegenüber der am Wertermittlungsstichtag bauplanungs- und bauordnungsrechtlich zulässigen Nutzung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung eine wirtschaftliche und übliche Nutzung dar.

#### 12.1.2 Vertragsmäßiger (dinglicher) Inhalt des Erbbaurechts

übliche Vereinbarungen:	Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Errichtung und Instandhaltung des Bauwerks (§ 2 Nr. 1 ErbbauRG); Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Versicherung des Bauwerks und zum Wiederaufbau (§ 2 Nr. 2 ErbbauRG); Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Tragung der öffentlichen und privaten Lasten und Abgaben (§ 2 Nr. 3 ErbbauRG); Heimfall (§ 2 Nr. 4 ErbbauRG) bei üblichen Voraussetzungen; Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Zahlung von Vertragsstrafen (§ 2 Nr. 5 ErbbauRG); Einräumung eines Vorrechts für den Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf (§ 2 Nr. 6 ErbbauRG)  siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 10, Erbbauvertrag
besondere Vereinbarungen:	Für die Veräußerung des Erbbaurechts ist die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich (§§ 5 bis 8 ErbbauRG). Die Zustimmung zur Veräußerung kann der Grundstückseigentümer gemäß der getroffenen Vereinbarung davon abhängig machen, dass der Erwerber auch in alle schuldrechtlichen Vereinbarungen des Erbbaurechtsvertrags eintritt.

Da die Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung erstellt wird, ist nach der Rechtsprechung davon auszugehen, dass der Grundstückseigentümer seine Zustimmung nicht vom Eintritt des Erstehers auch in die schuldrechtlichen Vereinbarungen des Erbbaurechtsvertrags abhängig machen kann. Es wird deshalb nur der dingliche Inhalt bewertet.

Vereinbarung zur Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts: 66 % des gemeinen Werts des Bauwerks

### 12.1.3 Erbbauzins

bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins: 78,64 € / Jahr (153,80 DM / Jahr)

derzeit gezahlter Erbbauzins: 78,64 € / Jahr;

Sicherung: Erbbauzins nicht dinglich gesichert durch Reallast

### 12.1.4 Sonstige besondere Vereinbarungen

sonstige besondere Vereinbarungen: Ankaufsrecht des Erbbauberechtigten;  
Ankaufspflicht des Erbbauberechtigten;  
limitiertes Vorkaufsrecht des Erbbauberechtigten;  
Entschädigungsvereinbarung für Erschließungsbeitragszahlungen des Erbbauberechtigten

siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 10, Erbbaurechtvertrag

## 12.2 Erbbaurecht und Erbbauzins

### Laufzeit des Erbbaurechts und vereinbarter Erbbauzins

Vertragsbeginn: 01.10.1950

bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins: 78,64 € / Jahr

vereinbarte Zahlungsweise: 2 Zahlungen / Jahr (nachsüssig)

letzte Anpassung vor dem Stichtag: keine

zuletzt vereinbarter/angepasster Erbbauzins: 78,64 € / Jahr

Laufzeit des Erbbaurechts: 99 Jahre

Zeitablauf des Erbbaurechts: 29.11.2058

### 13 Verkehrswert - unter Berücksichtigung des Erbbaurechts

Gemäß dem aktuellen Immobilienmarktbericht Hamburg 2025 ist zur Ermittlung des Erbbaurechtskoeffizienten folgendes Datenmaterial durch den Gutachterausschuss Hamburg zur Verfügung gestellt:

Sachlicher Geltungsbereich = Einfamilienhäuser

Räumlicher Geltungsbereich = ganz Hamburg (ohne Neuwerk)

Erbbaurechtskoeffizient (Umrechnungsfaktor Erbbaurecht zum Wert des fiktiven Volleigentums)

(§§ 23 und 49 ImmoWertV 2021)

#### Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts

= Verkehrswert des fiktiven Volleigentums x Erbbaurechtskoeffizient

WFV = Wert des fiktiven Volleigentums = 345.000 € (siehe Seite 49)

VWD = durchschnittlicher Kaufpreis eines Ein-/Zweifamilienhauses

01.07.2024 = 808.000 €

01.01.2025 = 800.000 €

#### Rechnerisches Ergebnis durch Regressionsanalyse:

$0,63 \times (\text{WFV} / \text{VWD})^{-0,21}$

=  $0,63 \times (345.000 / 800.000)^{-0,21}$  = 0,751 = rd. 0,75

Verkehrswert des Erbbaurechts =  $0,75 \times 345.000 \text{ €} = 258.750 \text{ €} = \text{rd. } 260.000 \text{ €}$

Verkehrswert des Erbbaurechts = rd. 260.000 €

## 14 Verkehrswert

Der **Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäuden bebaute Erbbaurecht** in D-22159 Hamburg, Falkenhorst 25

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Farmsen	3034	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Farmsen		1986

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.04.2025 mit rd.

**260.000,00 €**

in Worten: zweihundertsechzigtausend Euro

geschätzt.

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

Hamburg, den 22. Juni 2025

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



## 15 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

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

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

- Leistungsabgrenzung -

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Wertermittlungsergebnisse**

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**  
Flur Flurstücksnummer **1986**in **Hamburg, Falkernhorst 25**  
Wertermittlungstichtag: **02.04.2025**

<b>Bodenwert</b>						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	622,89	769,00	479.000,00	
Summe:			622,89	769,00	479.000,00	

<b>Objektdaten</b>								
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m <sup>2</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [ca. m <sup>2</sup> ]	Baujahr ca.	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Einfamilienhaus			98,00	1950	80	22	
Gesamtfläche	Garage und Stallgebäude			15,00 20,00				

<b>Wesentliche Daten</b>					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	16.758,00	2.219,16 € (13,24 %)	3,00	0,85	

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	4.887,76 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	---
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>2.653,06 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>15,51</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>17,88</b>
<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	385.000,00 €
Sachwert:	388.000,00 €
Vergleichswert:	371.000,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>345.000,00 €</b> fiktives Volleigentum
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>260.000,00 €</b> mit Erbbaurecht belastet
Wertermittlungstichtag	02.04.2025

Bemerkungen: Erbbaurecht; EFH mit Nebengebäuden; ohne Innenbesichtigung; eingeschränkte Grundstücksbegehung; bauliche Mängel und / oder Schäden nicht bekannt; keine Baulasten; kein Energieausweis; Objekt vermietet oder leerstehend;

## 16 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 16.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**

Hamburgische Bauordnung

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**Erbbaurechtsgesetz:**

Erbbaurechtsgesetz – Gesetz über das Erbbaurecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**SW-RL:**

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

**VW-RL:**

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

**EW-RL:**

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

**BRW-RL:**

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

**WertR:**

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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**DIN 283:**

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

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**GEG:**

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

## 16.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

## 16.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 28.05.2025) erstellt.

## 17 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotos
- Anlage 1a: Luftbild
- Anlage 2: Überregionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Regionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten
- Anlage 7: Wohnflächenberechnungen auf Grundlage der Alt-Zeichnungen
- Anlage 8: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 9: Baustufenplan
- Anlage 10: Erbbaurechtsvertrag
- Anlage 11: Bewertungen Eintragungen Grundbuch Abteilung II

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

Anlage 1: Fotos

Seite 1 von 5



Bild 1: unmittelbare Umgebung



Bild 2: Ansicht von der Straße



Bild 3: Ansicht von der Straße



Bild 4: Ansicht von der Straße

Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 5



Bild 5: weitere Ansicht Wohnhaus



Bild 6: Situation Bereich Vorgarten



Bild 7: Situation Bereich Grundstücksauffahrt



Bild 8: Teilansicht Wohnhaus mit Anbau (rückwärtig)

Anlage 1: Fotos

Seite 3 von 5



Bild 9: Teilansicht Wohnhaus mit Anbau (rückwärtig)



Bild 10: giebelseitige Ansicht Wohnhaus



Bild 11: rückwärtige Ansicht Wohnhaus



Bild 12: Nebengebäude Garage

Anlage 1: Fotos

Seite 4 von 5



Bild 13: Situation Nebengebäude Garage Bereich Einfahrt



Bild 14: Zuwegung zum rückwärtigen Grundstücksbereich



Bild 15: rückwärtige Grundstücksbereich



Bild 16: rückwärtige Grundstücksbereich

Anlage 1: Fotos

Seite 5 von 5



Bild 17: Nebengebäude (Stallgebäude)



Bild 18: Situation Haustürklingel



Bild 19: Situation Klingel Auffahrtsbereich



Bild 20: Situation Briefkasten Auffahrtsbereich

Anlage 1a: Luftbild

Seite 1 von 1

**Orthophoto/Luftbild Hamburg**  
22159 Hamburg, Falkenhorst 25



19.06.2025 | 03486525 | © Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

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

Orthophoto/Luftbild in Farbe  
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, maßstabgetreu und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung der Stadt Hamburg. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 26 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Stadtgebiet Hamburg vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

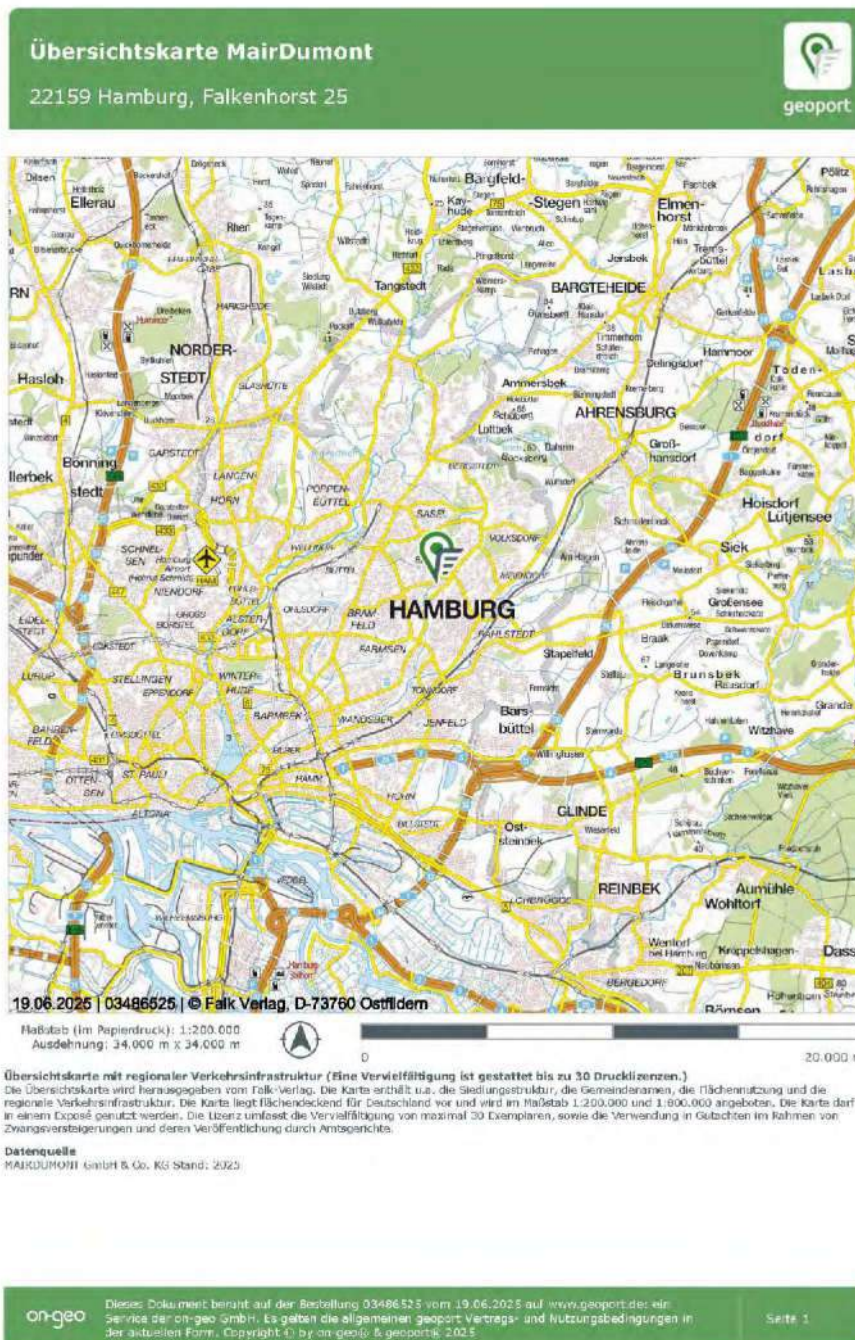
Datenquelle:  
Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung Stand: 2021.

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03486525 vom 19.06.2025 auf [www.geoport.de](https://www.geoport.de) ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen [geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen](#) in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport, 2025 Seite 1

Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 19.06.2025 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2025.

Anlage 2: Überregionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

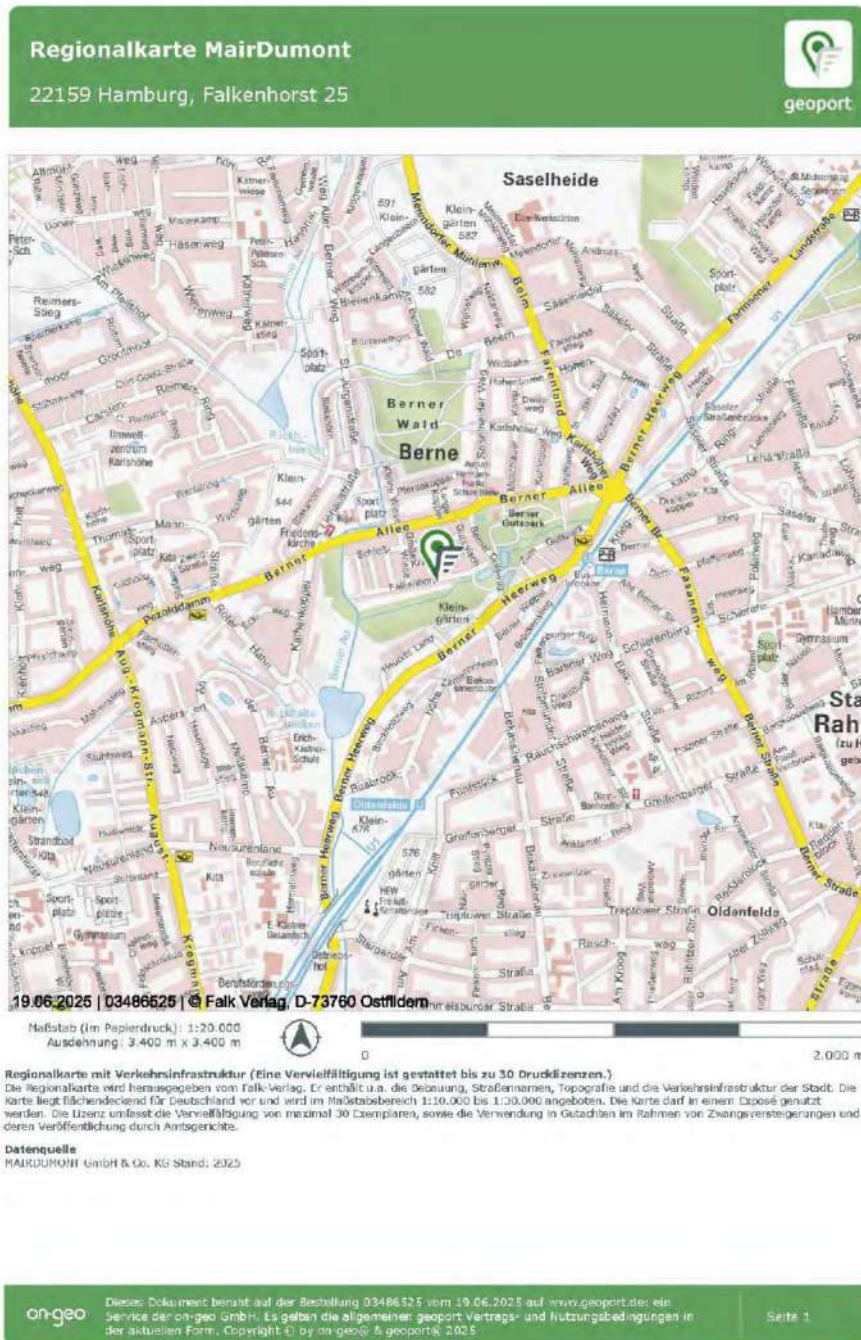
Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 19.06.2025 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2025.

Anlage 3: Regionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

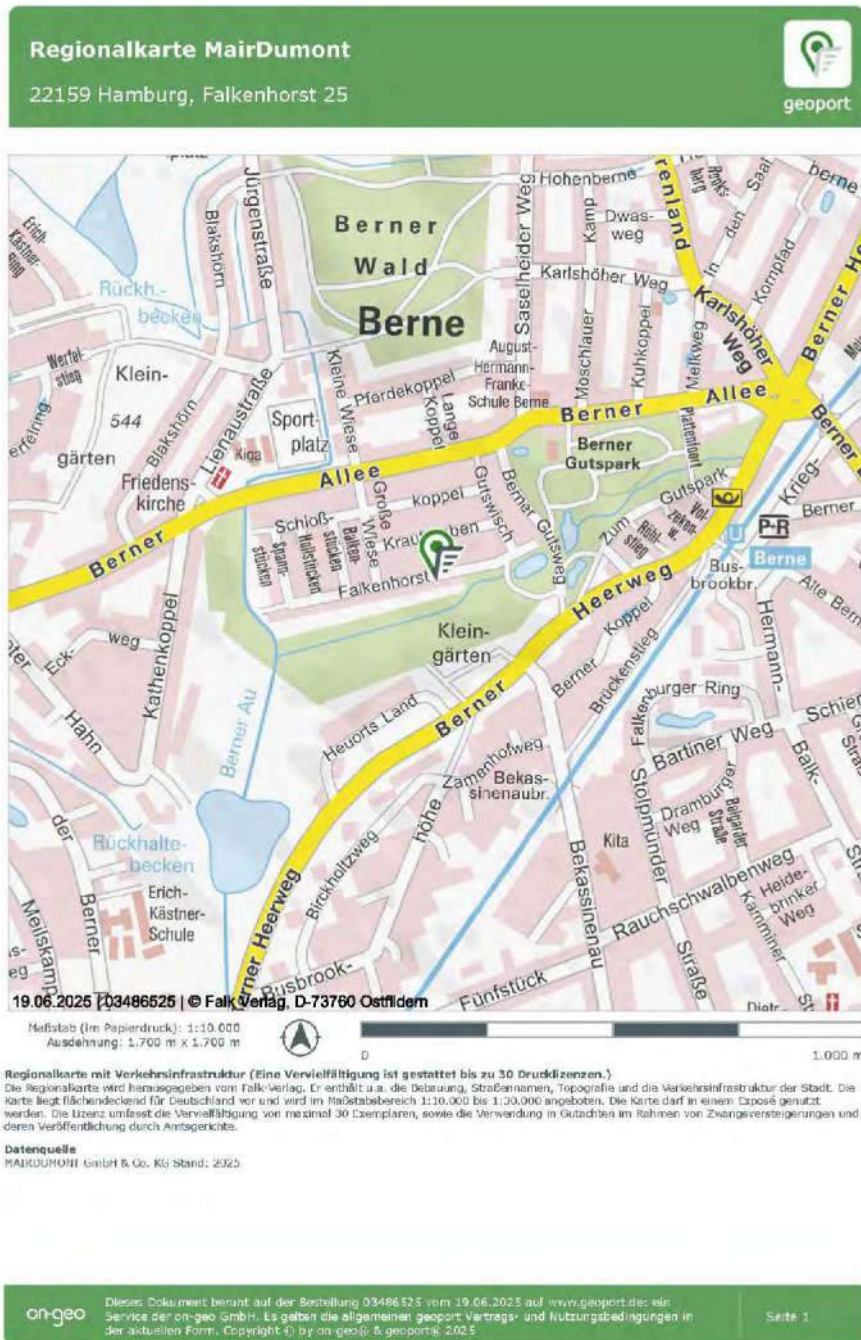
Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 19.06.2025 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2025.

Anlage 4: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

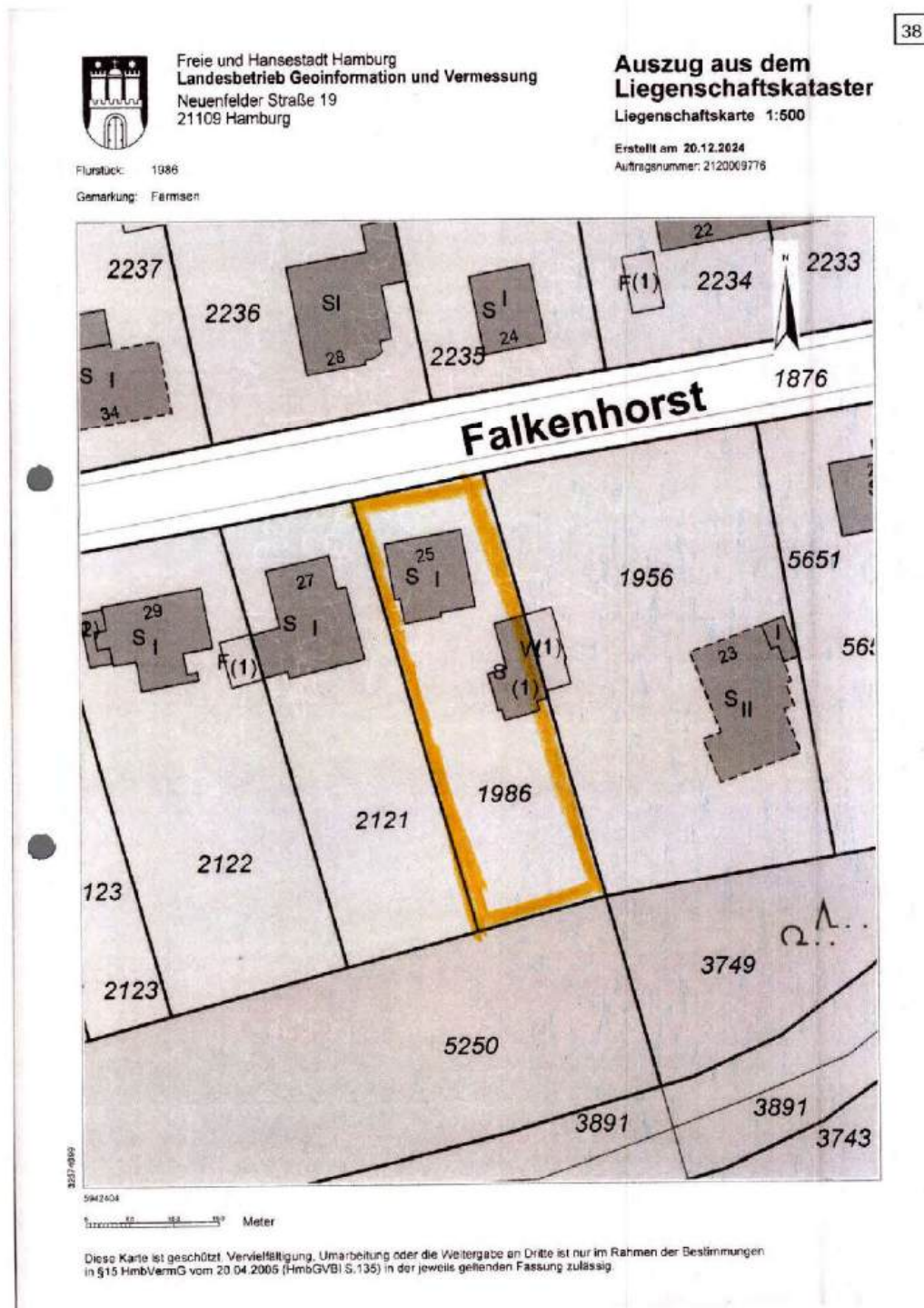
Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 19.06.2025 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2025.

Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1





Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 2 von 13

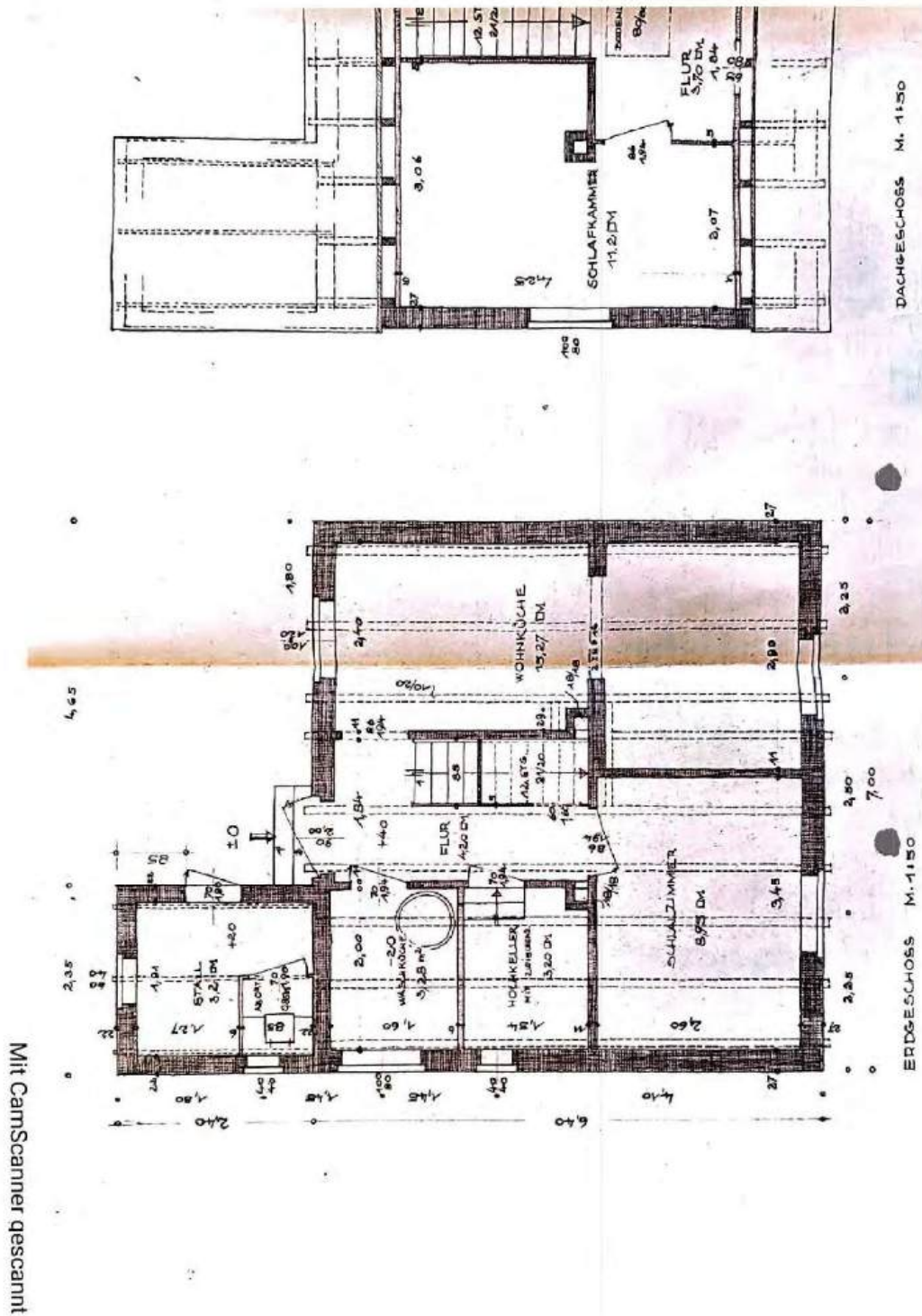
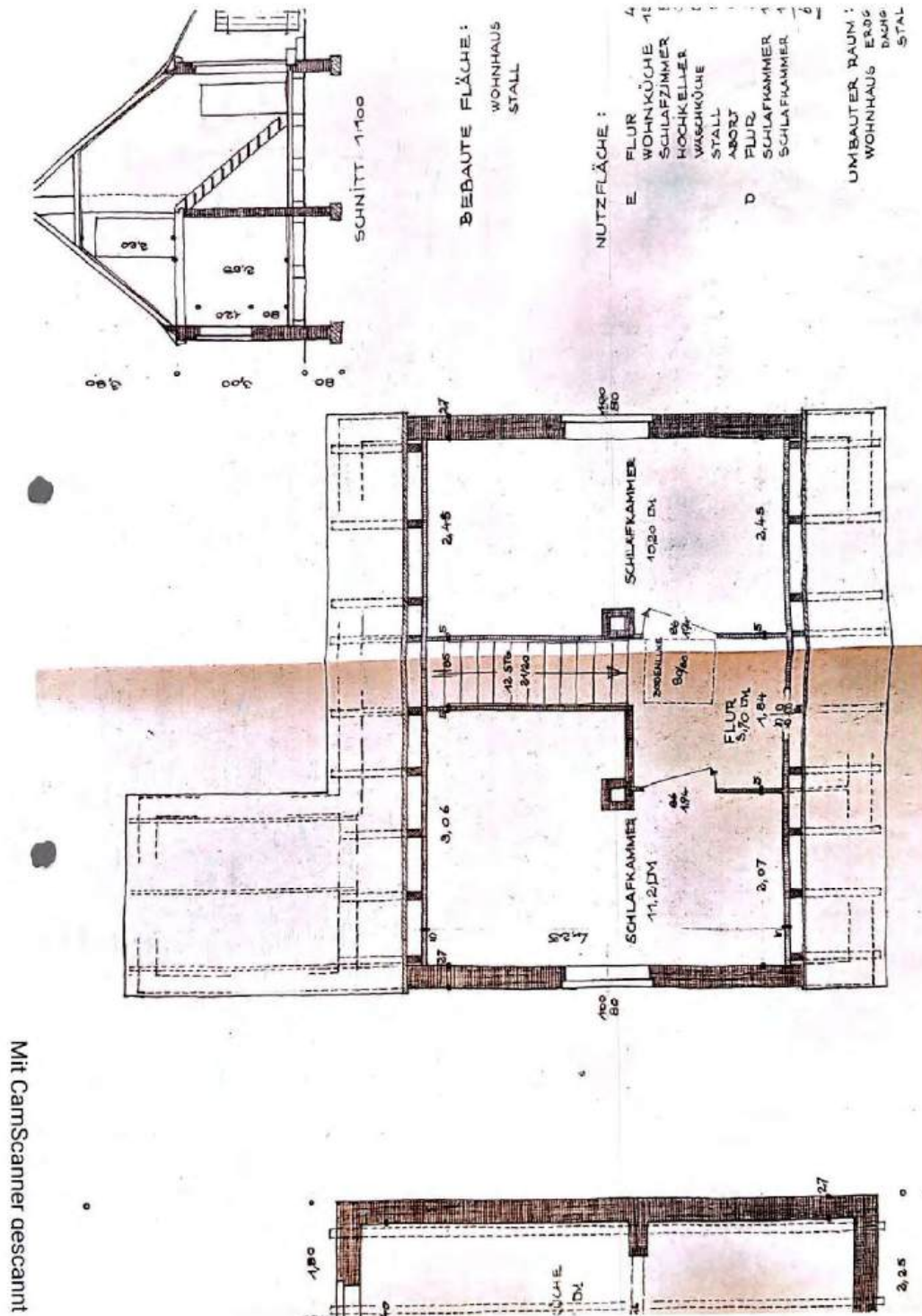


Bild 2: Grundriss EG Ursprung 1949

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 3 von 13



Mit CamScanner gescannt

Bild 3: Grundriss DG Schnitt Ursprung 1949

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 4 von 13

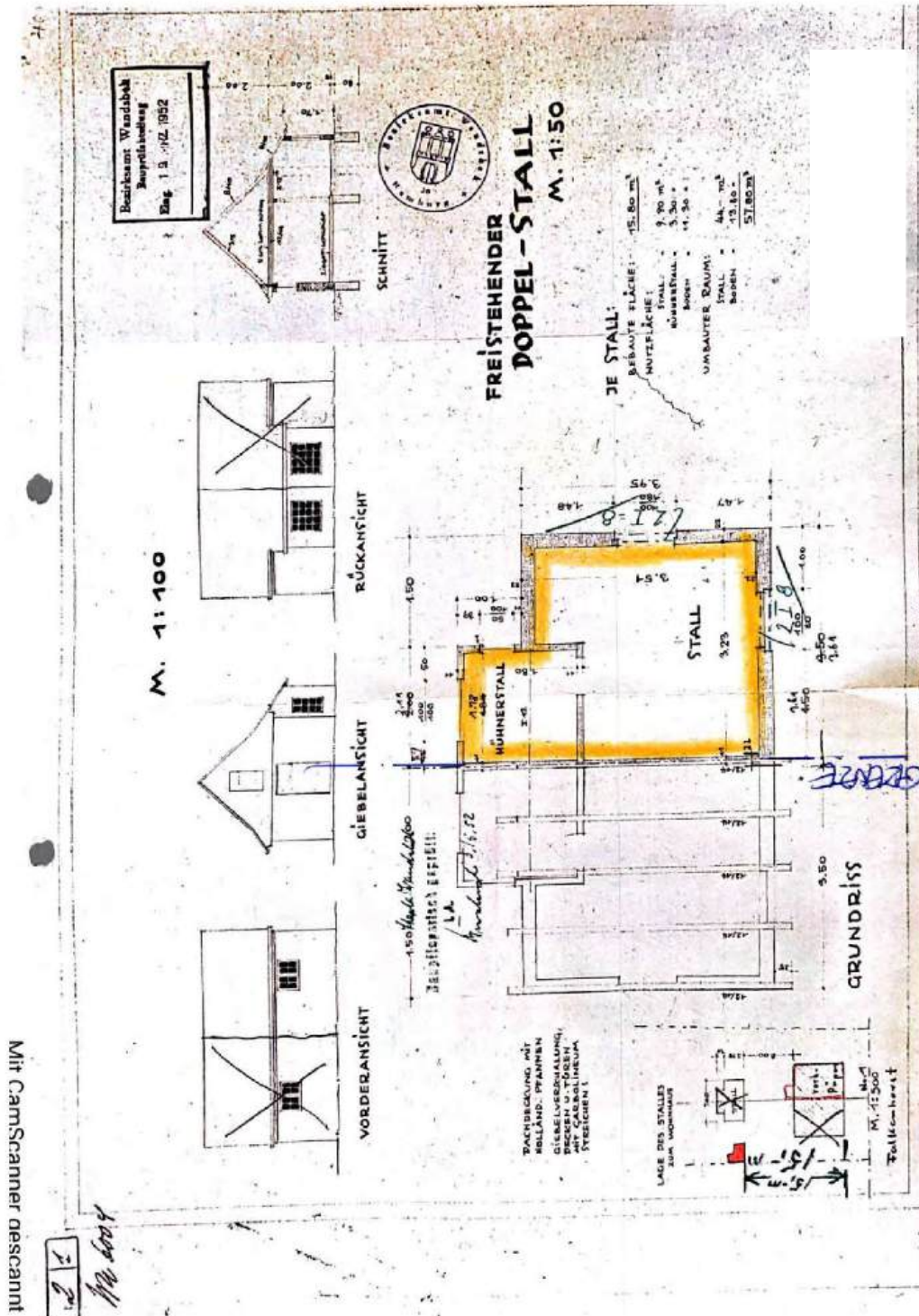
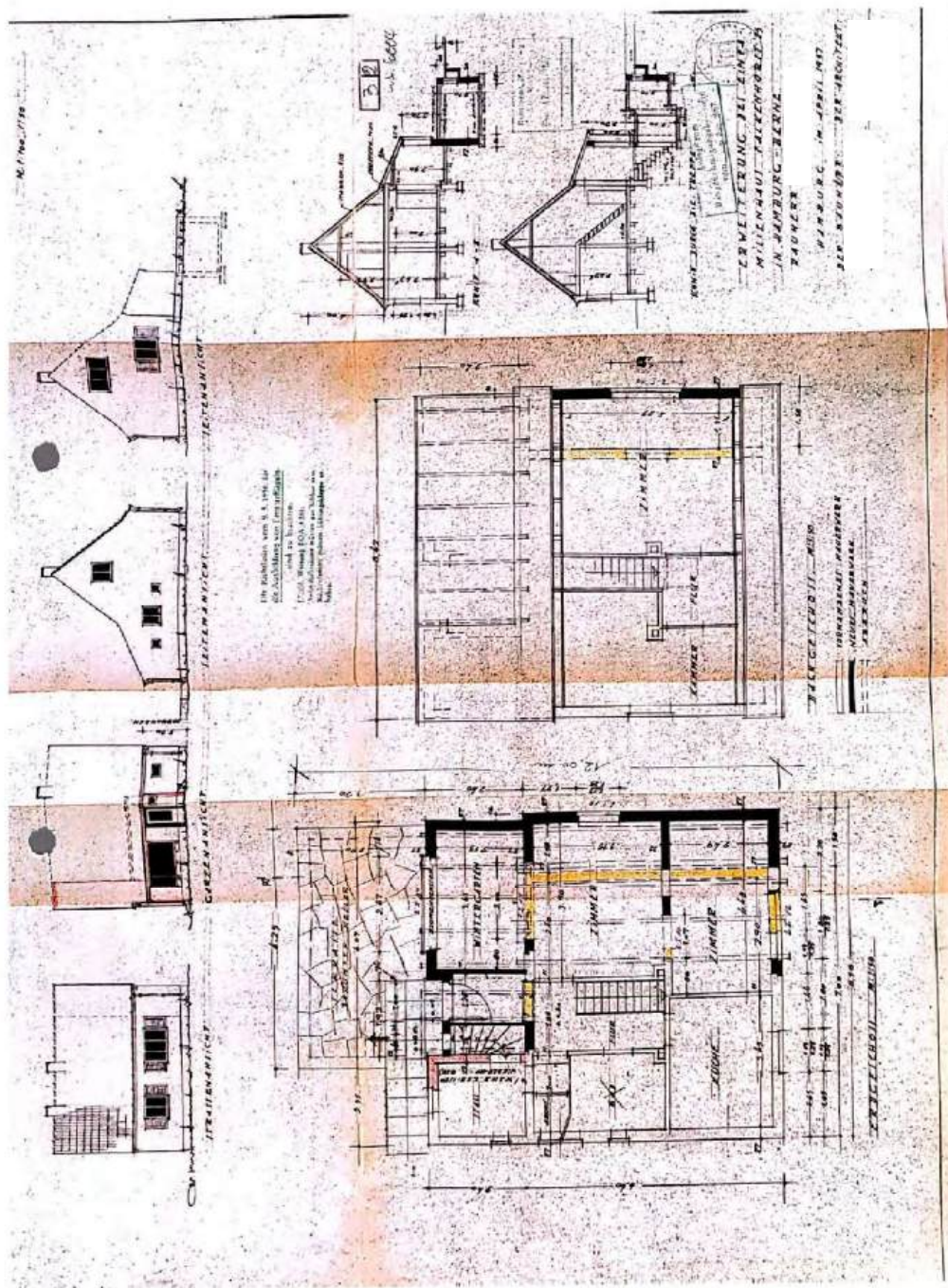


Bild 4: Nebengebäude Stall Ursprung 1952

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 5 von 13



Mit CamScanner gescannt

Bild 5: Gesamtplan Wohnhaus 1957



Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 7 von 13

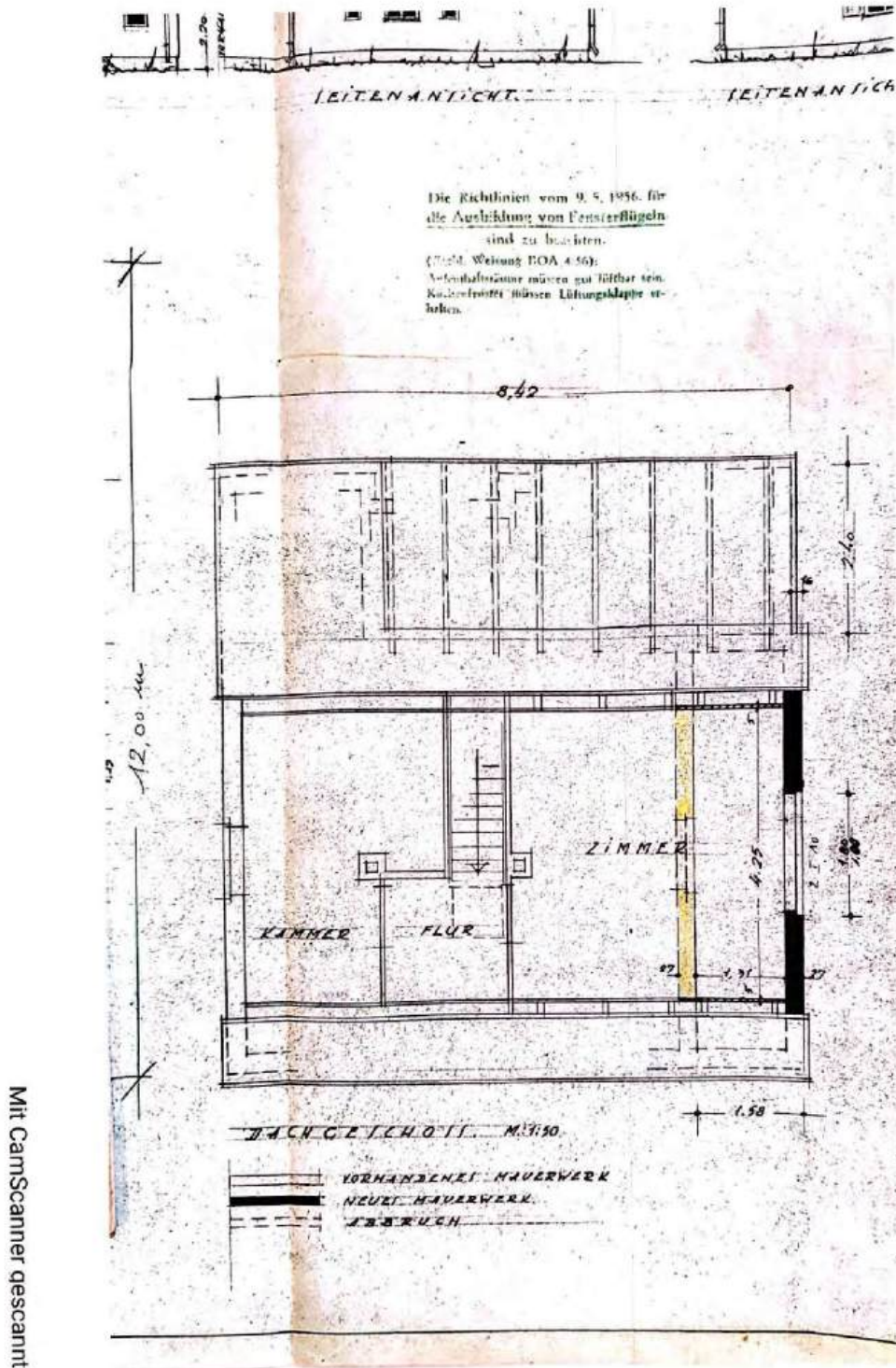
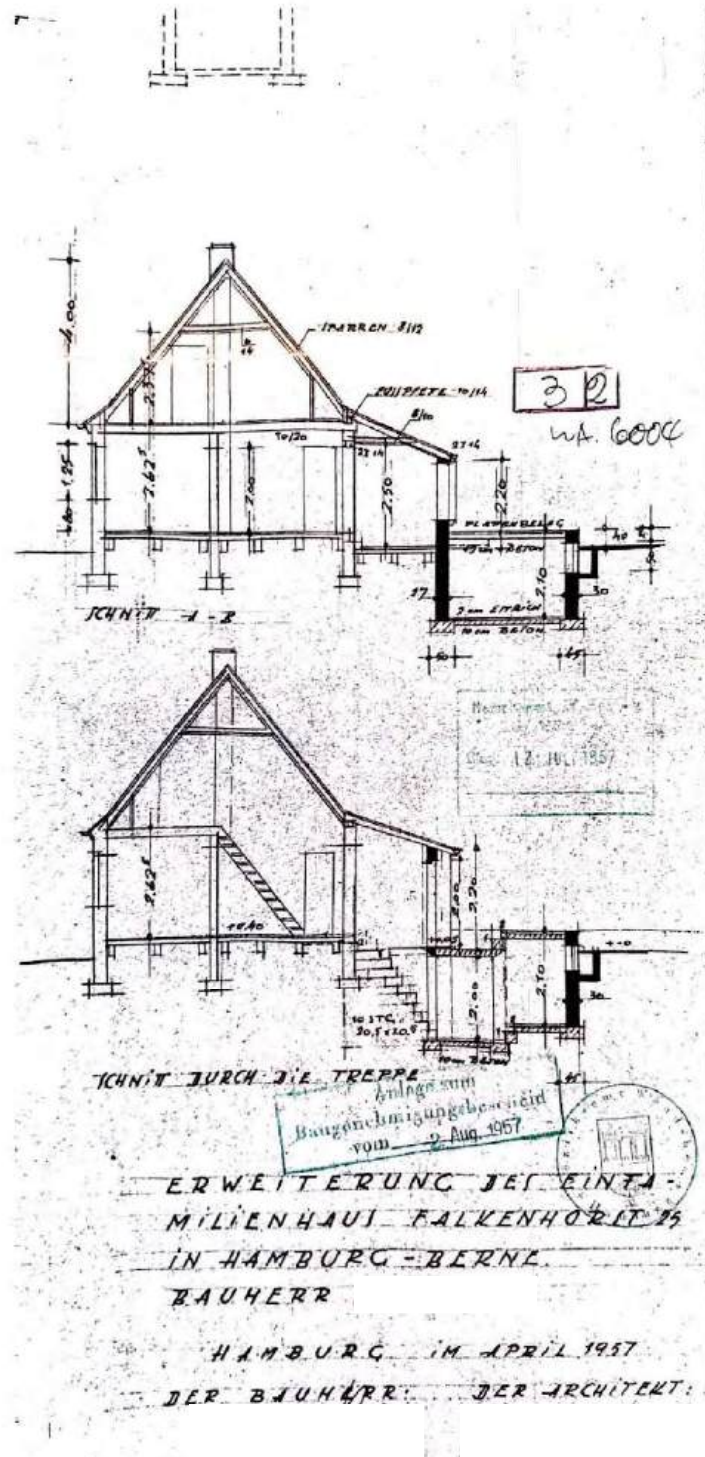


Bild 7: Grundriss DG 1957

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 8 von 13

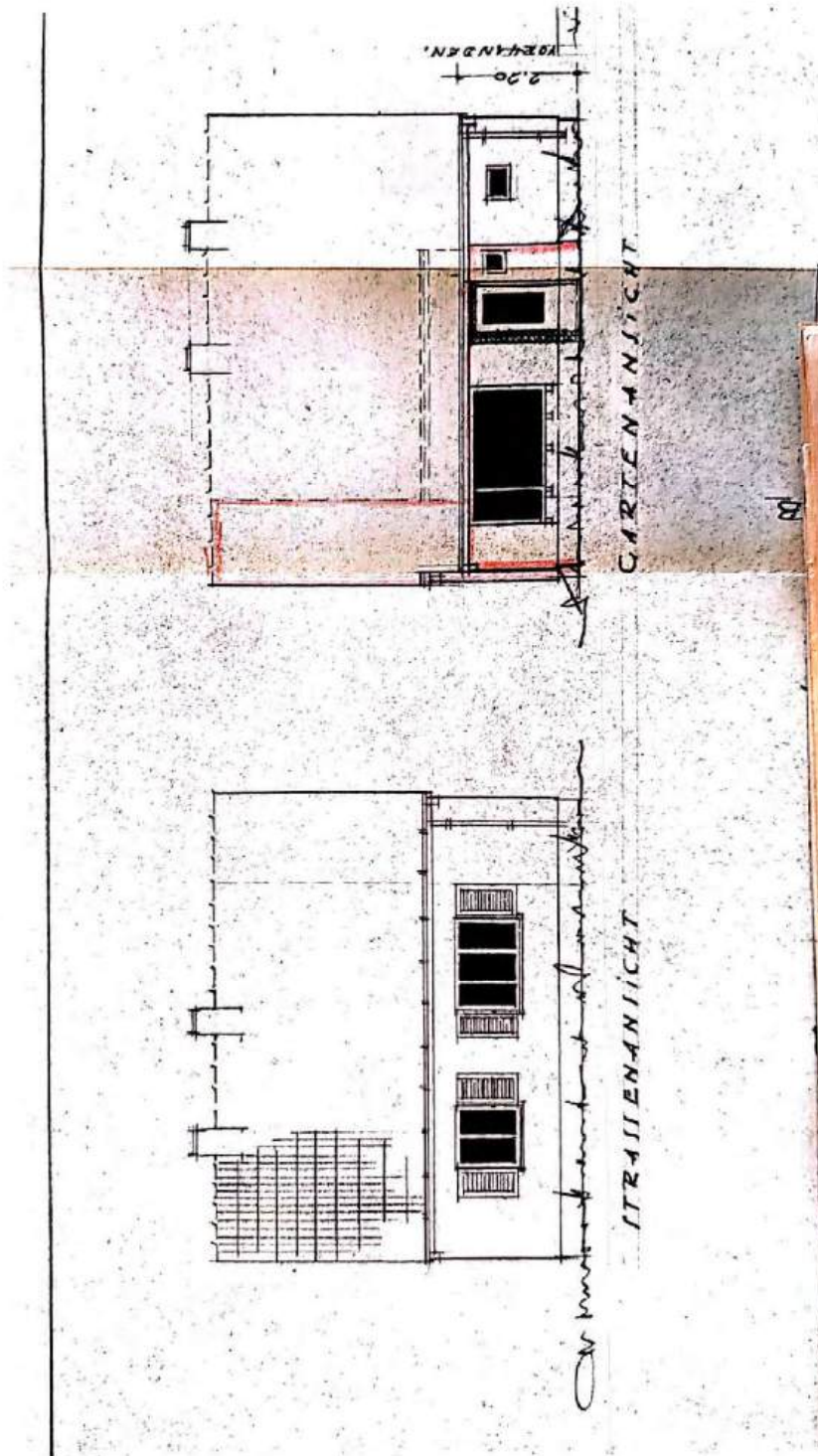


Mit CamScanner gescannt

Bild 8: Querschnitt 1957

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 9 von 13

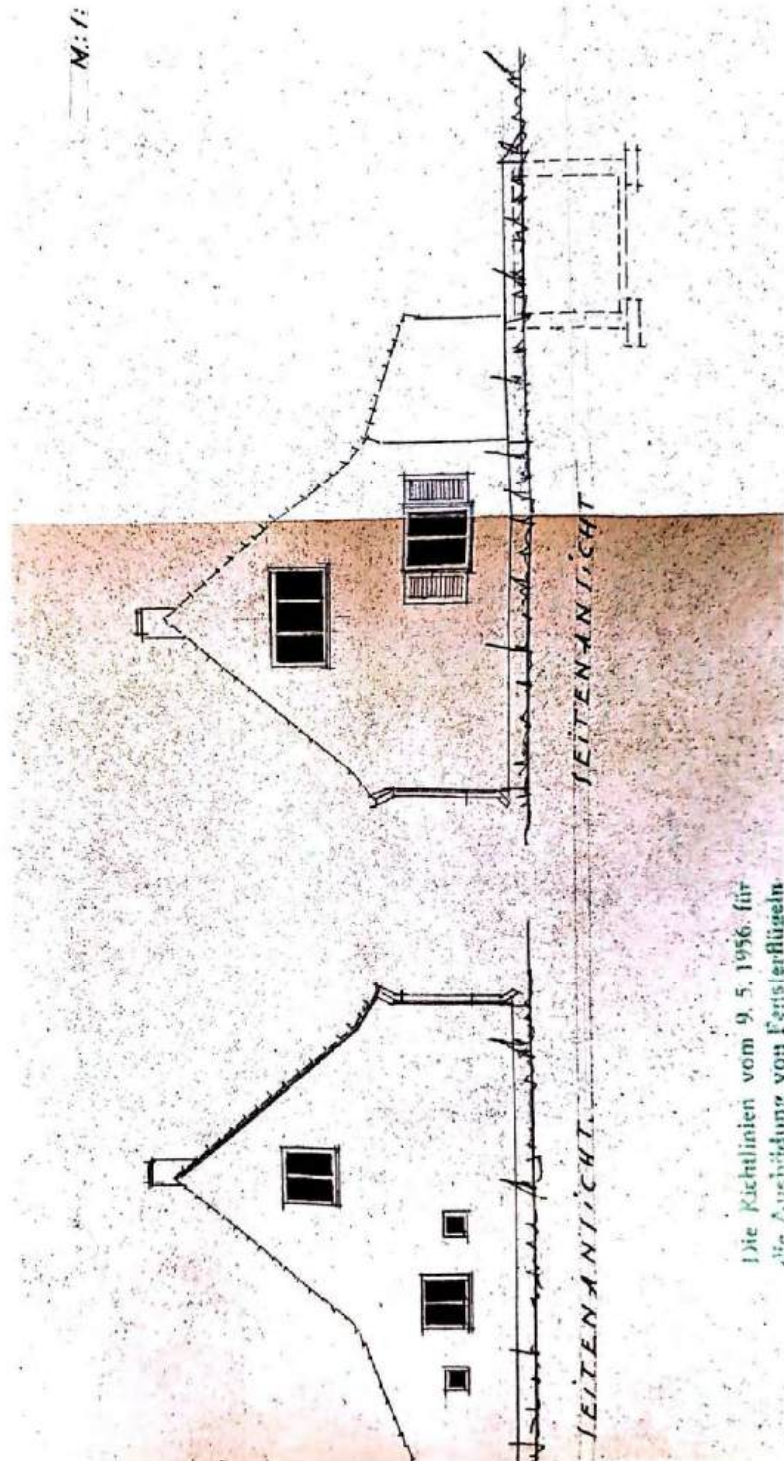


Mit CamScanner gescannt

Bild 9: Ansichten 1957

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 10 von 13

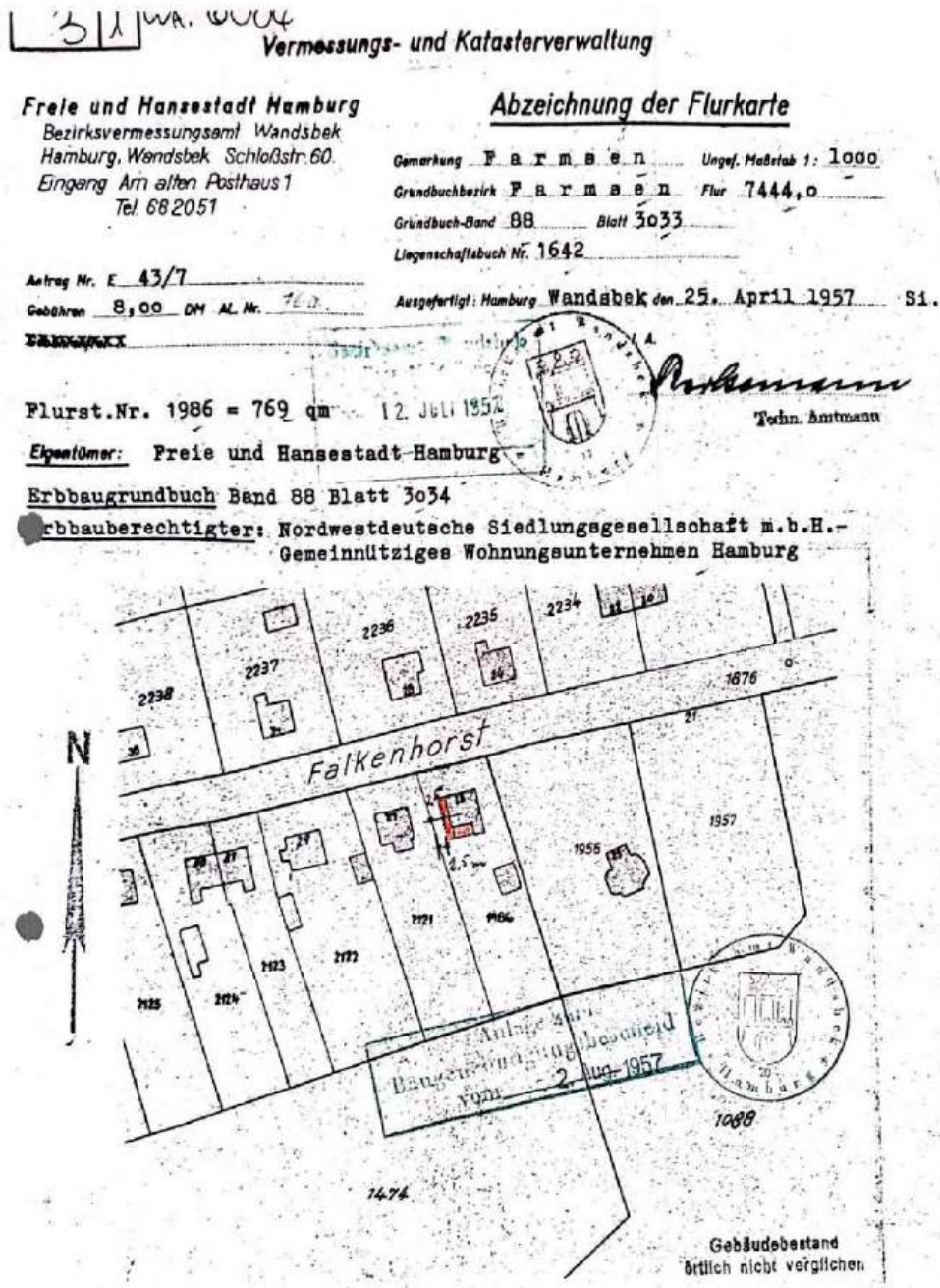


Mit CamScanner gescannt

Bild 10: Ansichten 1957

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 11 von 13

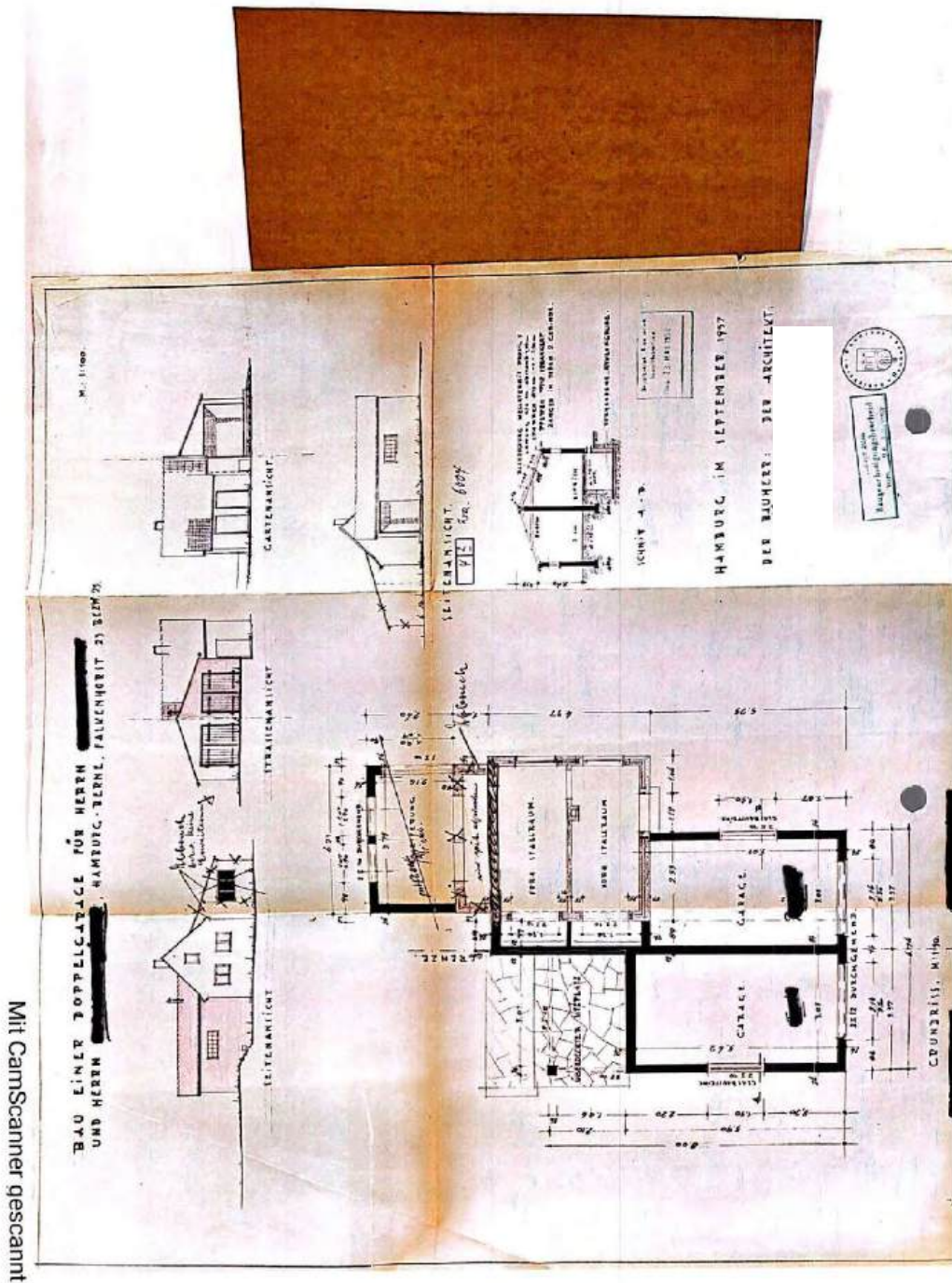


Mit CamScanner gescannt

Bild 11: Lageplan 1957

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 12 von 13



Mit CamScanner gescannt

Bild 12: Gesamtplan Nebengebäude 1957

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 13 von 13

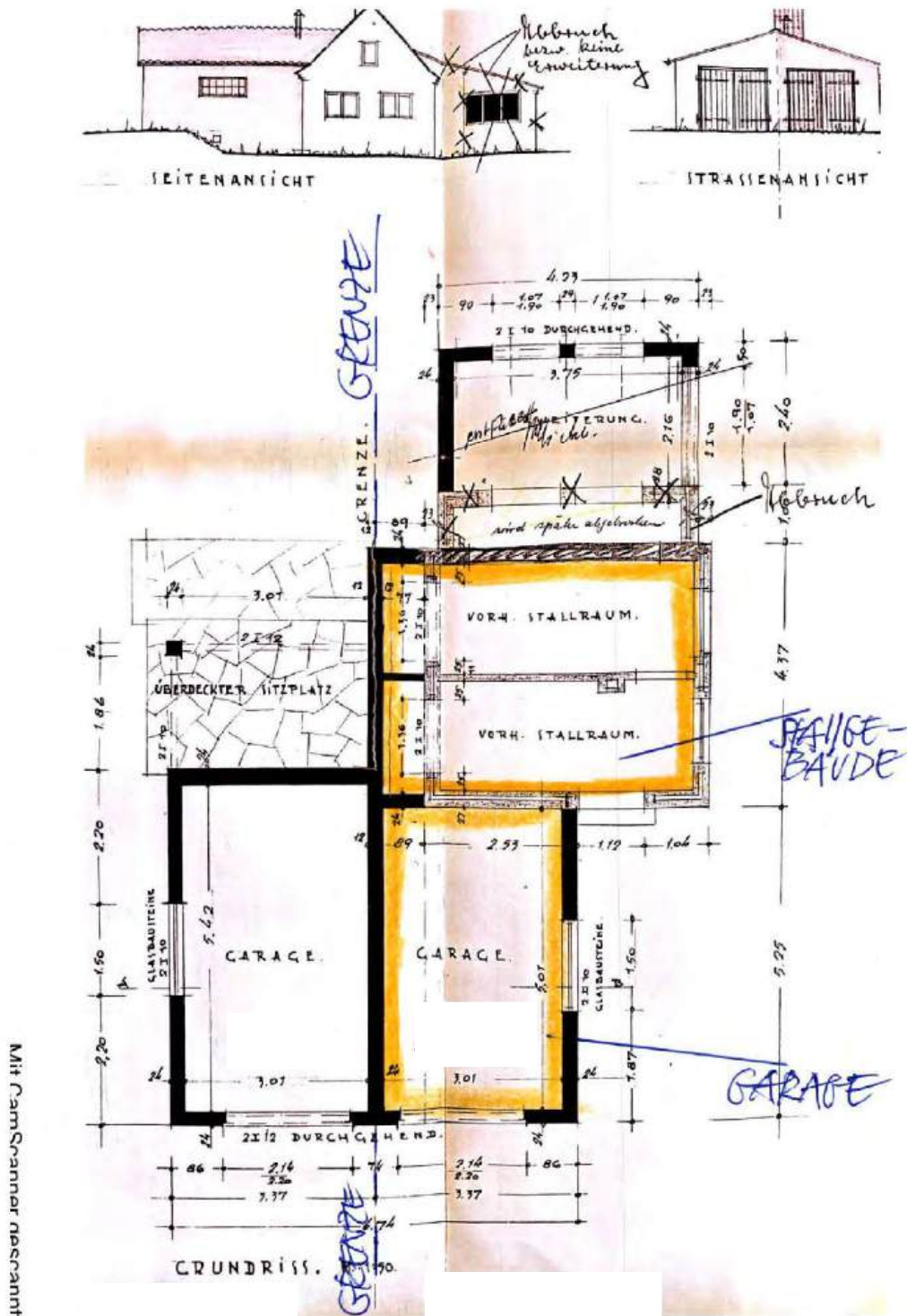


Bild 13: Grundriss Nebengebäude 1957

## Anlage 7: Wohnflächenberechnungen auf Grundlage der Altzeichnungen

Seite 1 von 1

**Zusammenstellung der Wohnfläche EG/DG Grundlage Bauzeichnungen**

<b>Erdgeschoss / Dachgeschoss</b>	
Küche 3,45x2,49x0,97	ca. 08,33 m <sup>2</sup>
Zimmer vorne 4,48x2,49x0,97	ca. 10,82 m <sup>2</sup>
Zimmer hinten 3,15x4,25x0,97	ca. 12,98 m <sup>2</sup>
Flur (1,84x3,15-0,85x2,27)x0,97	ca. 03,75 m <sup>2</sup>
Bad / Abort 3,15x2,02x0,97	ca. 06,17 m <sup>2</sup>
Stall / Treppe 2,98x2,34x0,97	ca. 06,76 m <sup>2</sup>
Flur 1,28x1,92x0,97	ca. 02,38 m <sup>2</sup>
Wintergarten 3,61x2,13 x0,97	ca. 07,45 m <sup>2</sup>
EG gesamt	ca. 58,64 m <sup>2</sup>
DG gesamt = 58,64 x 2/3	ca. 39,09 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt EG / DG</b>	<b>ca. 97,73 m<sup>2</sup></b>
<b>Gerundet</b>	<b>ca. 98,00 m<sup>2</sup></b>

**Hinweis:**

Zur vorermittelten Wohnfläche können Abweichungen vorhanden sein. Die Wohnfläche konnte aufgrund fehlender Innenbesichtigung durch ein örtliches Aufmaß nicht ermittelt bzw. überprüft werden. Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgte auf Grundlage von vorliegenden älteren Bauunterlagen. Ob sich an der Grundrissgestaltung durch Umbau / Ausbau / Anbau etwas geändert hat, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden. Somit können Abweichungen bzgl. der einzelnen Raumgrößen als auch bzgl. der Gesamtwohnfläche vorliegen. Eine diesbezügliche Haftung (Wohnfläche, Raumgrößen) gegenüber dem Sachverständigen ist daher grundsätzlich ausgeschlossen.

Anlage 8: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 1

53



Freie und Hansestadt Hamburg  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2025-2120010120  
13. Januar 2025

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS  
BAULASTENVERZEICHNIS**

Ihr Zeichen: Falkenhorst 25

Für das Flurstück 1986 --

der Gemarkung Farmsen --

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

---

Es wird darauf hingewiesen, dass bereits vor Einführung des Baulastenverzeichnisses 1969 baulastähnliche 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:

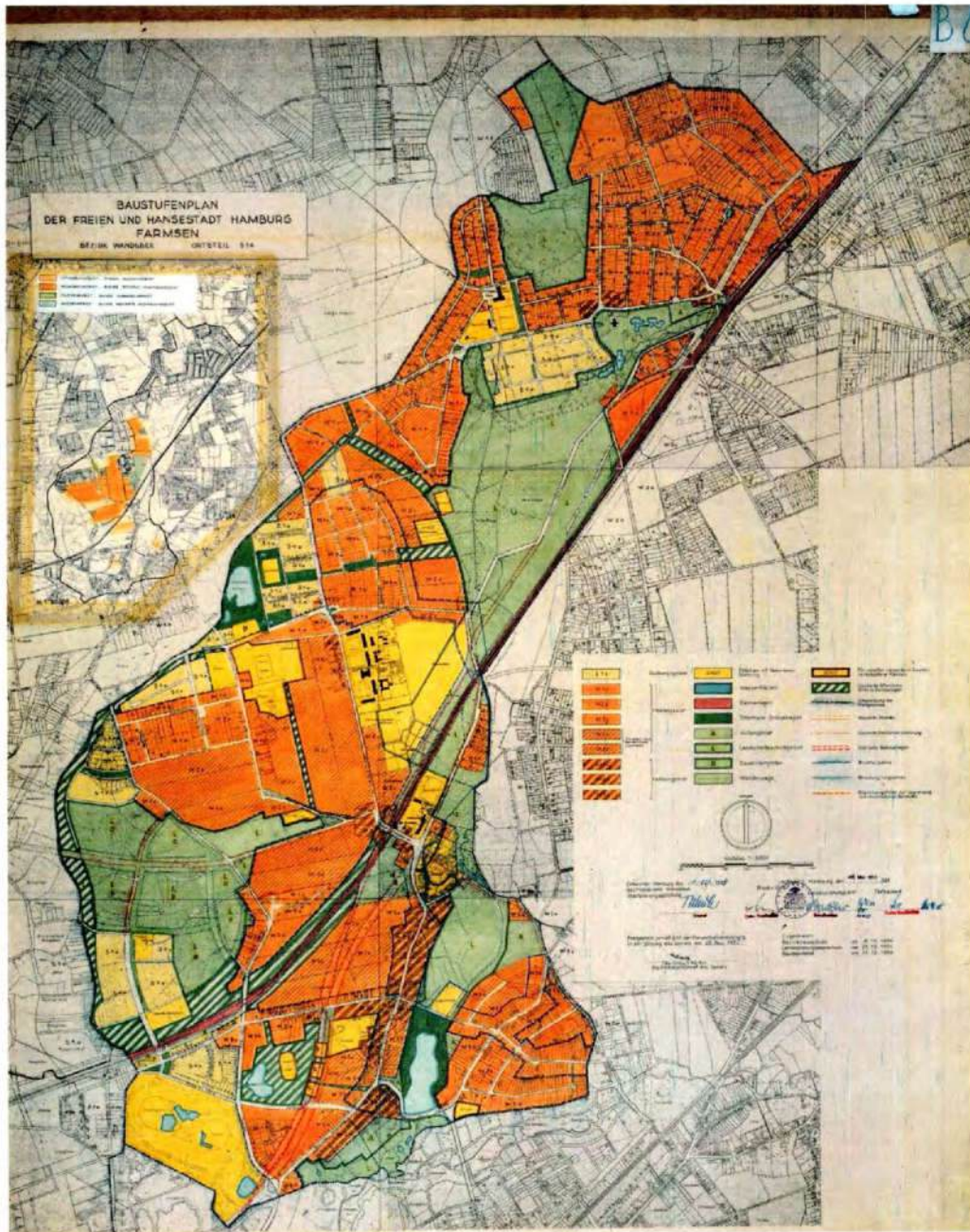
**Bezirksamt Wandsbek, Fachamt Bauprüfung, Schloßgarten 9, 22041 Hamburg,  
Tel.: (040) 42881-3345, FAX: (040) 42790-5149,  
Mail: Nicht vorhanden**

LBV-F50.011-01 2025

Diese Bescheinigung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

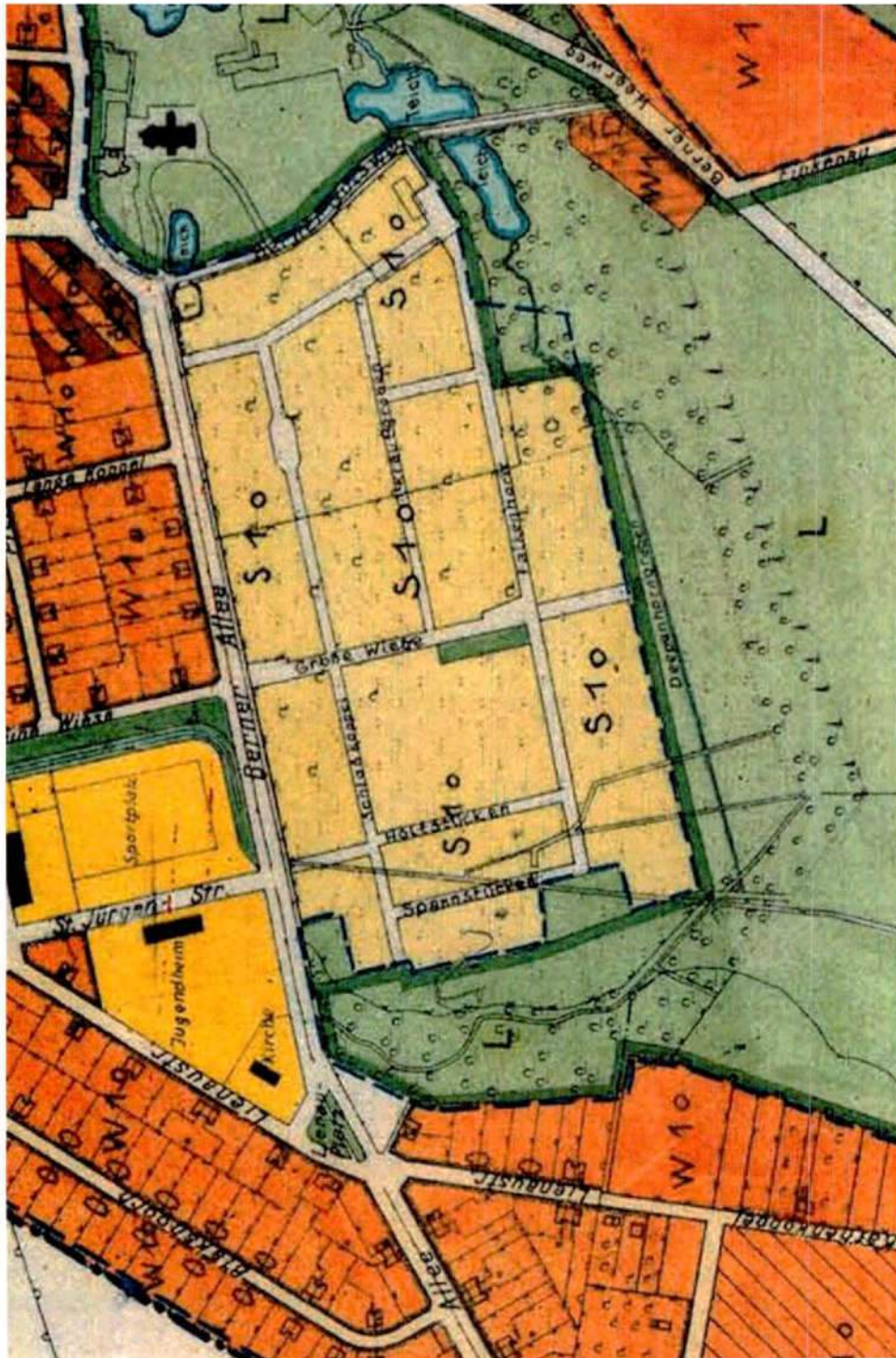
Anlage 9: Baustufenplan

Seite 1 von 2



Anlage 9: Baustufenplan

Seite 2 von 2



Anlage 10: Erbbaurechtsvertrag

Seite 1 von 31

543/7 *Sarnjen 24.12.50-79*  
*12925-79*  
*- 747 -* Ausfertigung für das Grundbuchamt Hamburg

Nr. 187 des Urkundenregisters 1950

**V e r h a n d e l t**

Hamburg-Wandsbek, den 11. Oktober 1950.

Vor mir, dem unterzeichneten Regierungsamtmann bei der Hansestadt Hamburg/Bezirksamt Wandobek, Bezirksliegenschaftsamt -

als zur Beurkundung von Verträgen über Erwerb und Veräußerung von Grundstücken und über die Bestellung eines Erbbaurechts für die Hansestadt Hamburg bestellten Beamten erschien am heutigen Tage verfüngungsfähig: Herr Oberregierungsrat a.D., als alleinzeichnungsberechtigter Geschäftsführer der Nordwestdeutschen Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung - Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen -, Auszug aus dem Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg Abt. B 5077 v. 12.5.1949 hat vorgelegen, Anschrift: Hamburg 36,

mir von Person bekannt,

und erklärte:

Ich trage hiermit der Hansestadt Hamburg den Abschluss nachstehenden Vertrages an und bestimme für die Annahme dieses Vertrages eine Frist bis zum 1. Februar 1951 in der Weise, dass die Annahme dieses Vertrages als rechtzeitig erfolgt gilt, wenn bis zum Ablauf dieses Tages die formgerechte Annahme geschehen ist, mag diese bis dahin auch nicht zu meiner Kenntnis gelangt sein:

Vertrag über die Bestellung eines Erbbaurechtes.

Die Hansestadt Hamburg (nachstehend Grundstückseigentünerin genannt) bestellt der Nordwestdeutschen Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung - Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen - (nachstehend Erbbauberechtigter genannt) an dem Grundstück, belegen an der Berner Allee in Hamburg-Berne,

- Teile a bis m des Flurstücks 1474 Flur 5830/5831 der Gemarkung Farmsen - zur. groß etwa 58 740 qm., *angeführt 7. Hofweg*

auf dem angehefteten Lageplan von 15.9.1950, der einen Bestandteil dieses Vertrages bildet, hellgrün angelegt, eingetragen in Grundbuch von Farmsen Band 74 Blatt 2642

ein Erbbaurecht für die Zeit von 1.10.1950 bis 30.9.2049 unter folgenden Bedingungen:

§ 1

Allgemeines.

Die "Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Bestellung von Erbbaurechten an Grundstücken der Hansestadt Hamburg", die diesem Vertrage angeheftet sind, sind Bestandteil dieses Vertrages.

*Stabsrat*  
*Stabsrat*

Mit CamScanner gescannt

## Anlage 10: Erbbaurechtsvertrag

Seite 2 von 31

## § 2

Erbbauzins.

Der Wert des Grundstücks wird mit DM 2.-- je qm (Deutsche Mark zwei je qm) festgesetzt.

Der jährliche Erbbauzins in Höhe von zehn vom Hundert des Grundstückswertes beträgt demnach DM 0,20 je qm (Deutsche Mark 20/100 je qm).

Der Erbbauzins ist halbjährlich nachträglich am 1. Oktober und 31. März eines jeden Jahres an die

Landeshauptkasse Hamburg

zu zahlen.

Die genaue Grundstücksgröße wird durch amtliche Vermessung bestimmt.

## § 3

Erhebung des Erbbauzinses.

Für die Zeit vom 1.10.1950 bis 30.9.1953

wird der zur Erhebung gelangende Erbbauzins auf 5 vom Hundert des Grundstückswertes festgesetzt.

## § 4

Herstellung des Gebäudes.

Der Erbbauberechtigte hat auf der Erbbaufäche Wohnhäuser zu erbauen und zu haben.

Er hat innerhalb eines Jahres, beginnend mit dem 1.10.1950, das Gebäude bezugsfertig herzustellen.

## § 5

Kaufangebot.

Wenn die Grundstückseigentümerin während der Dauer des Vertrages einen Verkauf des Grundstücks beabsichtigen sollte, wird es in erster Linie dem Erbbauberechtigten zum Kauf angeboten.

## § 6

Heimfall.

Der Erbbauberechtigte hat das Erbbaurecht unter den in den "Allgemeinen Vertragsbedingungen" festgelegten Voraussetzungen auf Verlangen der Grundstückseigentümerin auf diese oder einen von dieser bezeichneten Dritten zu übertragen.

## § 7

Der Erbbauberechtigte ist auf § 2 der VO. vom 12.12.1945 über die Wiedereröffnung des Grundbuchs hingewiesen worden und erklärt hiermit wahrheitsgemäß, dass er nicht zu den Personen gehört, deren Vermögen der Beschlagnahme oder der Kontrolle der Militärregierung unterliegt und dass das von ihm vorgenommene Rechtsgeschäft nicht unter die in der Verordnung angeführten Gesetze fällt.

## § 8

Besondere Bestimmungen.

Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, entsprechend den Bestimmungen über die Förderung der Kleinsiedlung das Erbbaurecht nach Ablauf einer dreijährigen Probezeit auf die geeigneten Kleinsiedler zu übertragen.

Mit CamScanner gescannt

## Anlage 10: Erbbaurechtsvertrag

Seite 3 von 31

- b) In dem Grundstückswert von DM 2.-- je qm gemäß Ziffer 2 sind die anteiligen Straßenbaukosten und die Bürgersteigbelagskosten für die Straße Berner Allee nicht eingeschlossen. Die Kosten hat der Erbbauberechtigte gemäß Ziffer 7 und 11 der "Allgemeinen Vertragsbedingungen" zu zahlen.
- c) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die im Lageplan braun angelegten Parzellen, bezeichnet mit p - y auf eigene Kosten nach den Bestimmungen der Baubehörde - Tiefbauabteilung Wandsbek - als Straßen und Wege herzustellen, laufend zu unterhalten und zu beleuchten. Die Straßen sind als Privatstraßen bzw. als Privatwege anzulegen. Die Übernahme der Straßen u Wege durch die Stadt bleibt ausgeschlossen. Die auf dem Lageplan dunkelgrün angelegten Flächen, bezeichnet mit n und o sind nach Angaben der Gartenbauabteilung Wandsbek von dem Erbbauberechtigten auf eigene Kosten als Anger und Grünanlage herzurichten und laufend zu unterhalten. Eine Übernahme durch die Stadt bleibt ausgeschlossen. Die auf dem Vertragsplan blau angelegten Flächen, bezeichnet mit z 1 und z 2 sind von dem Erbbauberechtigten auf eigene Kosten nach Angaben der Tiefbauabteilung Wandsbek als Gräber herzurichten und laufend zu unterhalten.

## § 9

Gebühren.

Eine Beurkundungsgebühr kommt nicht zur Erhebung, da der Erbbauberechtigte auf Grund der Bestimmungen über die Gebührenfreiheit für gemeinnützige Wohnungsunternehmen von der Zahlung dieser Gebühr befreit ist.

Von dieser Niederschrift soll die erste Ausfertigung der Hansestadt Hamburg, und die zweite Ausfertigung

erteilt werden.

Hierüber ist diese im Gewahrsam des Bezirksamtes Wandsbek - verbleibende Niederschrift aufgenommen, vorgelesen, von dem Erschienenen genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben, auch von mir, dem beurkundenden Beamten, unterschrieben und mit dem Siegel der Hansestadt Hamburg versehen worden.

(L.S.)



Ausfertigung für das  
Grundbuchamt Hamburg

am 9. 2. 51. *Reichmann*

Mit CamScanner gescannt

## Anlage 10: Erbbaurechtsvertrag

Seite 4 von 31

Verhandelt

Hamburg-Wandsbek, den 30. Januar 1951.

Vor mir, dem untenzeichneten Verwaltungsdirektor bei der Hansestadt Hamburg - Bezirksamt Wandsbek, Bezirksliegenschaftsamt -

als zur Beurkundung von Verträgen über Erwerb und Veräußerung von Grundstücken und über die Bestellung eines Erbbaurechts für die Hansestadt Hamburg bestellten Beauftragten erschien am heutigen Tage vorfügungsfähig:

Herr Oberbürgermeister a.D.,  
als alleinzeichnungsberechtigter Geschäftsführer der Nordwestdeutschen Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung,  
- Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen - ,

mir von Person bekannt  
und erklärte:

Ich trage hiermit der Hansestadt Hamburg den Abschluß nachstehenden Nachtrages zum Erbbaurechtsangebot vom 11. Oktober 1950 an und bestimme für die Annahme dieses Nachtrages eine Frist bis zum 1. April 1951 in der Weise, daß die Annahme dieses Nachtrages als rechtzeitig erfolgt gilt, wenn bis zum Ablauf dieses Tages die formgerechte Annahme geschehen ist, mag diese bis dahin auch nicht zu meiner Kenntnis gelangt sein:

Nachtrag

zum Vertragsangebot über die Bestellung eines Erbbaurechts an dem Grundstück in Hamburg-Berne, Berner Allee + Teile a bis n des Flurstücks 1474, Flur 5830/5831, Gemarkung Farmsen, zug. etwa 58740 qm - für die Nordwestdeutsche Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung - Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen - vom 11. Oktober 1950.

Die Ziffer 8a des Vertragsangebotes wird aufgehoben und durch nachstehende Fassung ersetzt:

"Der Erbbauberechtigte übernimmt alle auf das Grundstück bezüglichen Mietverhältnisse. Er ist verpflichtet, entsprechend den Bestimmungen über die Förderung der Kleinsiedlung das Erbbaurecht nach Ablauf einer dreijährigen Probezeit auf diejenigen geeigneten Kleinsiedler zu übertragen, deren Häuser den städtebaulichen und baupolizeilichen Anforderungen entsprechen. Doch bedarf jede Übertragung der vorherigen Zustimmung der Hansestadt Hamburg.

Mit denjenigen Kleinsiedlern, deren Häuser nicht sanierungsfähig sind, dürfen, sofern die Entfernung der Häuser zur Zeit nicht durchgesetzt werden kann, nur Mietverträge geschlossen werden. In Falle des Ablaufs eines solchen Mietvertrages ist bei Vermeidung von Vertragsstrafe entweder ein neuer Mietvertrag zu schließen oder der Abbruch des Gebäudes durchzuführen. Der Erbbauberechtigte haftet dafür, daß jedes nicht sanierungsfähige Gebäude, das durch Vertragsablauf oder auf andere Weise in sein Eigentum oder in das Eigentum der Stadt fallen oder wesentlichen Bestandteil des Erbbaurechtes werden sollte, unverzüglich abgebrochen wird."

In

Mit CamScanner gescannt

Anlage 10: Erbbaurechtsvertrag

Seite 5 von 31

In Ziffer 8 b wird die Ziffer "7" sowie das Wort "und" gestrichen.

Im Übrigen bleiben die vertraglichen Vereinbarungen unverändert. Von dieser Niederschrift soll die erste Ausfertigung der Hansestadt Hamburg - Bezirksamt Wandsbek, Bezirksliegenschaftsamt - und die zweite Ausfertigung

der Nordwestdeutschen Siedlungsgesellschaft m.b.H.,  
- Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen -  
erteilt werden.

Hierüber ist diese in Gegenwart der Hansestadt Hamburg - Bezirksamt Wandsbek, Bezirksliegenschaftsamt - verbleibende Niederschrift aufgenommen, vorgelesen, von dem Erschienenen genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben, auch von mir, dem beauftragenden Beamteten, unterschrieben und mit dem Siegel der Hansestadt Hamburg versehen worden.

(L.S.)



Ausfertigung für das  
Grundbuchamt Hamburg  
= 9. 2. 51 *Handwritten signature*

Mit CamScanner gescannt

## Anlage 10: Erbbaurechtsvertrag

Seite 6 von 31

Allgemeine Vertragsbedingungen  
für die Bestellung von Erbbaurechten  
an Grundstücken der Hansestadt Hamburg.

( Wohnhausbauung )

4

1.) Erbbauzins:

Der Erbbauzins ist jeweils halbjährlich nachträglich am 1. Oktober und 31. März jedes Jahres zu entrichten. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, die Eintragung des Erbbauzinses als Real-last zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers in Abteilung II des Erbbaugrundbuchblattes zu bewilligen.

2.) Erhebung des Erbbauzinses:

Unbeschadet ihres Anspruchs aus § 2 des Vertrages verpflichtet sich die Hansestadt Hamburg, von dem hiernach geschuldeten Erbbauzins nur denjenigen Teil zu erheben, der nach den Zinsverhältnissen einer angemessenen Verzinsung des Wertes des Grundstücks entspricht. Der überschüssende Teil des Erbbauzinses gilt als erlassen.

Die Höhe des hiernach zu entrichtenden Erbbauzinses kann während der Dauer des Vertrages alle 5 Jahre, zum ersten Mal zum 1.4. des 3. Vertragsjahres nachgeprüft und ggf. neu festgesetzt werden. Gegen die Festsetzung, die durch die Finanzbehörde der Hansestadt Hamburg unter Ausschluß des Rechtsweges erfolgt, steht dem Erbbauberechtigten die Beschwerde beim Senat - Senatskommission für Verwaltungsbeschwerden - zu, der endgültig entscheidet.

3.) Verzugszinsen:

Bei nicht termingemäßer Zahlung des Erbbauzinses werden Verzugszinsen in Höhe von 2 % über dem jeweiligen Diskont der Bank Deutscher Länder eingezogen. Die Zinsen sind bei Verzug sofort fällig.

4.) Zweckbestimmung:

Der Erbbauberechtigte darf die für die Bauwerke nicht benötigten Teile der Erbbaufläche nur als Gartenland benutzen. Die Verwendung der Fläche zu anderen Zwecken bedarf der Zustimmung der Hansestadt. Der Erbbauberechtigte darf das Gebäude und die Nebengebäude nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Hansestadt zu einem anderen als dem bestimmungsgemässen Zweck verwenden, insbesondere darf er ohne diese Zustimmung in den Gebäuden keinen Geschäftsbetrieb einrichten.

5.) Beschaffenheit:

Der Erbbauberechtigte übernimmt das Grundstück in dem bei Beginn des Vertragsverhältnisses vorhandenen Zustand. Eine Haftung für die Beschaffenheit und Tragfähigkeit des Grundstücks und der Zuwegungen übernimmt die Hansestadt Hamburg nicht. Der Erbbauberechtigte verzichtet ausdrücklich auf die Einrede des nicht ordnungsgemässen Zustandes des Grundstücks und seiner Anlagen zur Zeit der Übergabe.

Eine besondere örtliche Übergabe des Grundstücks erfolgt nicht.

Die

- Master A -

Mit CamScanner gescannt

## Anlage 10: Erbbaurechtsvertrag

Seite 7 von 31

Die Grenzen des Grundstücks sind dem Erbbauberechtigten bekannt. Sie werden ihm auf seinen Antrag vom Vermessungsamt angewiesen. Entstehende Kosten hat der Erbbauberechtigte zu tragen.

6.) Bauauflagen.

Das Gebäude ist innerhalb einer im Vertrage festzusetzenden Frist fertigzustellen. Anstelle der Geltendmachung des Heimfallanspruchs nach Ziffer 14 Buchstabe a kann die Hansestadt Hamburg von dem Erbbauberechtigten für jeden vollen Monat der verspäteten Fertigstellung des Bauwerks eine Vertragsstrafe von DM 100.-- fordern. Die Strafe wird von der Finanzbehörde der Hansestadt Hamburg festgesetzt. Gegen die Festsetzung der Strafe steht dem Erbbauberechtigten die Beschwerde an den Senat - Senatskommission für Verwaltungsbeschwerden - zu.

Der Erbbauberechtigte hat bei der Errichtung des Gebäudes die baupolizeilichen und sonstigen Vorschriften und Auflagen der Behörden in Bezug auf das Bauverhaben zu beachten. Die Einfriedigung des Grundstücks, die Anschlüsse an die Versorgungs- und Sielleitungen usw. hat er auf seine Kosten herzustellen und für die gehörige laufende Unterhaltung zu sorgen. Er hat für eine anständige Baugestaltung und ein sauberes Aussehen des Grundstückes aufzukommen. Mit der Errichtung der Gebäude und sonstiger Anlagen darf erst begonnen werden, nachdem die Pläne von der Baubehörde genehmigt worden sind. Die Gebühren hierfür trägt der Erbbauberechtigte.

Die Genehmigung für etwa erforderliche Überfahrten und Zuwegungen hat der Erbbauberechtigte selbst zu beschaffen und die Herstellung auf eigene Kosten vornehmen zu lassen. Die Überfahrten sind durch die Baubehörde herstellen zu lassen. Sie gehen mit der Fertigstellung in das Eigentum der Hansestadt Hamburg über.

Abgesehen von auf den Geschäftsbetrieb des Erbbauberechtigten hinweisenden Schildern, die von der Baubehörde genehmigt werden müssen, dürfen auf dem Erbbaugrundstück keine Schilder aufgestellt und an der Einfriedigung keine Anschläge, Aufschriften usw. angebracht werden. Der Erbbauberechtigte muß dafür sorgen, daß etwa unbefugterweise angebrachte Anschläge usw. sofort wieder entfernt werden.

7.) Straßenzustand (endgültiger Ausbau).

Die Hansestadt Hamburg übernimmt keine Verpflichtung, die Straße bis zu einem bestimmten Zeitpunkt fertig auszubauen oder den vorhandenen Zustand zu verbessern. Der Erbbauberechtigte kann in dieser Hinsicht keinerlei Ansprüche gegen die Hansestadt geltend machen.

Sollte bei dem späteren Straßenausbau die Straßenfluchtlinie oder die Höhenlage der Straße geändert werden und dadurch Einfriedigungen, Hauseingänge und sonstige Anschlüsse geändert werden müssen, so sind die Kosten vom Erbbauberechtigten zu tragen.

8.) Sonstige Auflagen.

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, seinen Bedarf an Wasser, Gas und elektrischem Strom für von den hamburgischen Werken zu beziehen. Ausnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung durch die Werke.

Der

Mit CamScanner gescannt

## Anlage 10: Erbbaurechtsvertrag

Seite 8 von 31

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, den Fußweg vor dem Grundstück und die Zuwegungen von Schnee und Eis auf seinen Kosten reinigen zu lassen und bei eintretender Winterglätte ausreichend mit abstumpfenden Mitteln zu bestreuen. Er übernimmt diese Verpflichtung auch der Polizei gegenüber und ermächtigt die Hansestadt Hamburg, dies der Polizei mitzuteilen.

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die Gräben und Wasserläufe in und an dem Grundstück, soweit die Hansestadt Hamburg hierfür reinigungspflichtig ist, den Anweisungen der zuständigen Behörden entsprechend ordnungsgemäß zu reinigen und offenzuhalten sowie die zu dem Grundstück gehörigen Hocken und Knicks stets sachgemäß zu schneiden und die Abfälle zu beseitigen. Zum Abtragen eines Knicks sowie zum Fällen von Bäumen ist die vorherige schriftliche Zustimmung der Hansestadt Hamburg in jedem Falle einzuholen. Die zu dem Grundstück gehörenden Wege, Brücken, Siele und Drainageanlagen sind stets von dem Erbbauberechtigten auf seine alleinigen Kosten zu unterhalten.

Besondere Aufmerksamkeit ist auch auf die Beseitigung des Unkrauts auf dem Grundstück zu legen. An dem Grundstück vorbeiführende Wege sind von Unkraut und Unrat ebenfalls freizuhalten. Das Entfernen von Grenzmarken ist verboten und strafbar.

Der Erbbauberechtigte hat etwaige Erdöl-, Grundwasser- und sonstige Bohrungen durch die Hansestadt Hamburg oder sonst dazu berechnigte Personen jederzeit ohne Entschädigung zu dulden. Bewuchs und Einfriedigungen werden hierbei tunlichst geschont werden.

Die jeweils behördlich erlassenen allgemeinen Anordnungen an Grundeigentümer, z.B. Bekämpfung der Rattenplage usw. hat der Erbbauberechtigte auf seine Kosten durchzuführen. Alle Wallhecken und der Baumbestand sind durch die Wallheckenverordnung v. 29. Nov. 35 bzw. durch die Baumschutzverordnung der Hansestadt Hamburg v. 17. 9. 48 dem Schutz des Reichsnaturschutzgesetzes unterstellt. Diese Bestimmungen sind genau zu beachten.

#### 9.) Zerstörung der Bauwerke.

Der Erbbauberechtigte muß die Bauwerke zum vollen Wert gegen Feuergefahr versichern. Im Fall der Zerstörung durch Feuer oder höhere Gewalt hat er, wenn Entschädigung gezahlt wird, die Bauwerke in dem bisherigen Umfang unverzüglich wieder herzustellen.

#### 10) Vertragsstrafe.

Die Hansestadt Hamburg ist berechtigt, von dem Erbbauberechtigten für jeden Fall der Verletzung der ihm obliegenden Pflichten nach erfolglosem Verstreichen einer gesetzten angemessenen Frist eine Vertragsstrafe bis zur doppelten Höhe des in § 2 des Vertrages festgesetzten jährlichen Erbzinses zu erheben. Die Festsetzung kann wiederholt werden. Erfüllt der Erbbauberechtigte auch jetzt noch nicht innerhalb der erneut gesetzten Frist seine vertragliche Verpflichtung, so ist die Hansestadt Hamburg berechtigt, die Ausführung auf Kosten des Erbbauberechtigten vornehmen zu lassen. Die Strafe wird von der Finanzbehörde der Hansestadt Hamburg festgesetzt. Gegen die Festsetzung der Strafe steht dem Erbbauberechtigten die Beschwerde an den Senat - Senatskommission für Verwaltungsbeschwerden - zu.

11.

Mit CamScanner gescannt

## Anlage 10: Erbbaurechtsvertrag

Seite 9 von 31

11.) Steuern und Abgaben.

Der Erbbauberechtigte hat alle auf der Fläche, auf dem Erbbaurecht und auf den Bauwerken ruhenden öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben, darunter auch Straßen- und Siedbaukosten zu tragen und die Hansestadt Hamburg von allen Ansprüchen einschließlich etwaiger Erhöhungen dieser Belastungen freizuhalten.

12.) Erhaltung des Besitzstandes.

Der Erbbauberechtigte ist dafür verantwortlich, daß das Grundstück in seinen Grenzen nicht beeinträchtigt und nicht von Unbefugten zu Übergängen, Überfahrten und dergl. benutzt wird. Er hat Zuwiderhandelnden gegenüber ein Verbot auszusprechen und jede Übertretung im Wiederholungsfall der Hansestadt Hamburg alsbald anzuzeigen.

Der Erbbauberechtigte hat darauf zu achten, daß auf den Nachbargrundstücken keine Anlagen hergestellt und gehalten werden, von denen vorauszusehen ist, daß sie eine ungünstige Einwirkung auf das Grundstück haben werden. Er hat von solchen Anlagen oder von einer ihm bekannt werdenden Absicht, solche Anlagen herzustellen, ungesäumt der Hansestadt Hamburg Mitteilung zu machen.

13.) Sicherheitsleistung.

Für die gehörige Erfüllung aller Vertragsverbindlichkeiten hat der Erbbauberechtigte auf jederzeitige Aufforderung binnen einer Frist von 4 Wochen nach Zustellung entweder einen nach Ermessen der Hansestadt Hamburg sicheren selbstschuldnerischen Bürgen zu stellen oder Sicherheit durch die Hinterlegung von Geld oder Wertpapieren in Höhe eines jährlichen Erbbauzinsbetrages (§ 2 des Vertrages) oder durch ein jederzeit verwertbares Pfand im entsprechenden Werte zu leisten. Über Art und Verwertung der Sicherheit entscheidet die Hansestadt Hamburg.

Wird die Sicherheit während der Vertragszeit ganz oder teilweise in Anspruch genommen, so ist sie innerhalb von 4 Wochen bis zur früheren Höhe zu ergänzen.

14.) Heimfall.

Der Erbbauberechtigte hat das Erbbaurecht auf Verlangen der Hansestadt Hamburg auf diese oder einen von dieser bezeichneten Dritten zu übertragen,

- a) wenn er seine Bauverpflichtung nicht rechtzeitig erfüllt,
- b) wenn er einer Weisung dieses Vertrages gröblich zuwiderhandelt und trotz schriftlicher Aufforderung der Hansestadt Hamburg den vertragsgemässigen Zustand nicht herstellt,
- c) wenn er mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe zweier Jahresbeträge in Verzug kommt,
- d) wenn die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet wird,
- e) wenn er seine Zahlungen einstellt oder über sein Vermögen den Konkurs oder das gerichtliche Vergleichsverfahren eröffnet,
- f) wenn das Erbbaurecht entzogen wird.

15

## Anlage 10: Erbbaurechtsvertrag

Seite 10 von 31

15.) Erlöschen des Erbbaurechts und Entschädigung.

Der Erbbauberechtigte darf beim Erlöschen oder Heimfall des Erbbaurechts die Bauwerke nicht abbrechen oder sich Bestandteile daraus aneignen. Für den Fall des Erlöschens des Erbbaurechts durch Zeitablauf wird dem Erbbauberechtigten ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts eingeräumt.

Wird das Erbbaurecht vor seinem Ablauf für die voraussichtliche Standdauer des Bauwerks verlängert, so hat der Erbbauberechtigte das Grundstück nach Erlöschen des Erbbaurechts auf Verlangen des Erbbaugebers geräumt zurückzuliefern. Lehnt der Erbbauberechtigte die gemäß § 27 Abs. 3 Erbbaurechtsverordnung angebotene Verlängerung ab, so ist er auf Verlangen des Grundstückseigentümers ebenfalls zur Beseitigung der Bauwerke und Abräumung des Grundstücks verpflichtet. Ein Recht, den Abbruch der Bauwerke und die Räumung des Grundstücks gegen den Willen des Grundstückseigentümers durchzuführen, steht ihm in keinem Falle zu.

Beim Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf ist dem Erbbauberechtigten für die Bauwerke eine Entschädigung in Höhe von 2/3 des gemeinen Wertes zu gewähren, den sie beim Erlöschen des Erbbaurechts haben. Macht die Hansestadt Hamburg von dem in Ziffer 14 unter a) - e) vorgesehenen Heimfallanspruch Gebrauch, so ist dem Erbbauberechtigten eine Vergütung von 2/3 des gemeinen Wertes des Erbbaurechts z.Zt. seiner Übertragung auf den Eigentümer oder einen von diesem bezeichneten Dritten zu gewähren. - Im Falle der Ziffer 14 Buchstabe f finden für die Vergütung die Vorschriften des hamburgischen Enteignungsgesetzes Anwendung. - In den Fällen des Satzes 1 und 2 entscheidet bei Streit die Schätzungskommission endgültig.

16.) Voraussetzung und Belastung des Erbbaurechts.

Zu einer Veräußerung des Erbbaurechts und zu dessen Belastung mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder einer Reallast bedarf der Erbbauberechtigte der Zustimmung der Hansestadt Hamburg.

17.) Vorkaufrecht.

Das Erbbaurecht wird in der Weise belastet, daß die Hansestadt Hamburg dem Erbbauberechtigten gegenüber für alle Verkaufsfälle zum Vorkauf berechtigt ist. Der Erbbauberechtigte hat die Eintragung dieses Vorkaufrechts in Abteilung III des Erbbaugrundbuchblattes an einer von der Finanzbehörde der Hansestadt Hamburg zu genehmigenden Stelle zu Gunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers zu bewilligen und zu beantragen.

18.) Schriftform.

Änderungen und Zusätze des Vertrages bedürfen der Form des Erbbaurechtsvertrages. Abmachungen über die Durchführung des Vertrages bedürfen der Schriftform.

19.) Eintragung in das Grundbuch.

Die Bestimmungen des Vertrages sind, soweit zulässig, in das Grundbuch einzutragen.

Mit CamScanner gescannt

Anlage 10: Erbbaurechtsvertrag

Seite 11 von 31

20.) Gebühren und Kosten.

Der Erbbauberechtigte hat alle jetzt und in Zukunft mit der Ausführung dieses Vertrages verbundenen Kosten des Grundbuchamtes und der Vermessung sowie die Grunderwerbsteuer und eine zur Erhebung gelangende Verwaltungsgebühr zu tragen.

21.) Erfüllungsort und Gerichtsstand.

Gerichtsstand für alle aus dem Vertrage herzuleitenden Ansprüche ist Hamburg.

Hamburg, den 21. Juli 1950

Finanzbehörde, Liegenschaftsverwaltung

- 4 R. -

Anlage 10: Erbbaurechtsvertrag

Seite 12 von 31

V e r h a n d e l t  
=====

7

Hamburg-Wandsbek, den 31. Januar 1951.

Vor mir, dem unterzeichneten Regierungsamtmannt bei der Hansestadt Hamburg - Bezirksamt Wandsbek, Bezirksliegenschaftsamt -

als zur Bekundung von Verträgen über Erwerb und Veräußerung von Grundstücken und über die Bestellung eines Erbbaurechts für die Hansestadt Hamburg bestellten Beamten erschienen am heutigen Tage verfüungsfähig:

Oberregierungsrat \_\_\_\_\_ und  
Regierungsrat \_\_\_\_\_

mir von Person bekannt und erklärten :

Die Nordwestdeutsche Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung - Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen -,

hat der Hansestadt Hamburg unter dem 11. Okt. 1950/30. Jan. 1951 ein Angebot auf Abschluß eines Erbbaurechtsvertrages für die Teile a bis u des Flurstücke 1474, Flur 5830/5831, Gemarkung Farmsen, zusammen groß etwa 58 740 qm, belegen an der Berner Allee in Hamburg-Berne, eingetragen im Grundbuch von Farmsen, Band 74 Blatt 2642 für die Zeit von 1.10.1950 bis 30.9.2049 angetragen.

Wir nehmen das Angebot hiermit namens der Hansestadt Hamburg an.

Von dieser Niederschrift soll die erste Ausfertigung der Hansestadt Hamburg - Bezirksamt Wandsbek, Bezirksliegenschaftsamt - und die zweite Ausfertigung

der Nordwestdeutschen Siedlungsgesellschaft n.b.H., - Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen - erteilt werden.

Hierüber ist Giese in Gewahrsam der Hansestadt Hamburg - Bezirksamt Wandsbek, Bezirksliegenschaftsamt - verbleibende Niederschrift aufgenommen, vorgelesen, von den Erschienenen genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben, auch von mir, dem bekundenden Beamten, unterschrieben und mit dem Siegel der Hansestadt Hamburg versehen worden.

(L.S.)

gez.  
gez.  
gez.



Ausfertigung für das  
Grundbuchamt Hamburg  
9. 2. 51 *Pickendorfer*

Mit CamScanner gescannt

## Anlage 10: Erbbaurechtsvertrag

Seite 13 von 31

Verhandelt  
=====

Anfertigung für das  
Grundbuchamt Hamburg

Hamburg-Wandsbek, den 6. Mai 1952.

Vor mir, dem unterzeichneten Regierungsamtmann bei der Hansestadt Hamburg - Bezirksamt Wandsbek, Bezirksliegenschaftsamt -

als zur Beurkundung von Verträgen über Erwerb und Veräußerung von Grundstücken und über die Bestellung eines Erbbaurechts für die Hansestadt Hamburg bestellten Beauten erschien am heutigen Tage verfüungsfähig:

Herr Oberregierungsrat a.D.  
mir von Person bekannt,

handelnd als alleinzeichnungsberechtigter Geschäftsführer der  
Nordwestdeutschen Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung  
- Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen -

und erklärte:

Ich trage hiermit der Hansestadt Hamburg den Abschluss nachstehenden Nachtrages zum Erbbaurechtsvertrag vom 11.10.1950/30.1./31.1.1951 an und bestimme für die Annahme dieses Nachtrages eine Frist bis zum 1.9.1952 in der Weise, daß die Annahme dieses Nachtrages als rechtzeitig erfolgt gilt, wenn bis zum Ablauf dieses Tages die formgerechte Annahme geschehen ist, mag diese bis dahin auch nicht zu meiner Kenntnis gelangt sein:

N a c h t r a g

zum Vertrag über die Bestellung eines Erbbaurechts an dem Grundstück in Hamburg-Berne, Berner Allee - Teile a bis m des Flurstücks 1474, Flur 5830/5831, Gemarkung Fahrensen, zusammen etwa 58 740 qm groß - für die Nordwestdeutsche Siedlungsgesellschaft m.b.H. - Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen - vom 11.10.1950/30.1./31.1.1951.

Die auf dem angehefteten Lageplan vom 6.3.1952, der einen Bestandteil dieses Nachtragsvertrages bildet, hellgrün angelegten Flurstücke:

aa,	groß etwa	910 qm,
ad,	groß etwa	560 qm,
ac,	groß etwa	90 qm und
z,	groß etwa	680 qm,
		zusammen etwa...2248 qm

werden dem Erbbaugrundstück als Baugelände zugeschlagen.

Das auf dem gleichen Lageplan grün schraffierte Flurstück ae, groß etwa 720 qm, wird dagegen als Baugelände herausgenommen und ist nach Angaben der Gartenbauabteilung Wandsbek von dem Erbbauberechtigten als Grünanlage auf eigene Kosten gemäß Ziffer 8c des Vertrages vom 11.10.1950/30.1./31.1.1951 herzurichten und laufend zu unterhalten. Eine Übernahme durch die Stadt bleibt ausgeschlossen.

Die

Mit CamScanner gescannt

## Anlage 10: Erbbaurechtsvertrag

Seite 14 von 31

Die Baulandflächen sind mithin zusammen etwa 60 260 qm groß.

Im übrigen bleiben die vertraglichen Vereinbarungen des Erbbaurechtsvertrages vom 11.10.1950/30.1./31.1.1951 unverändert.

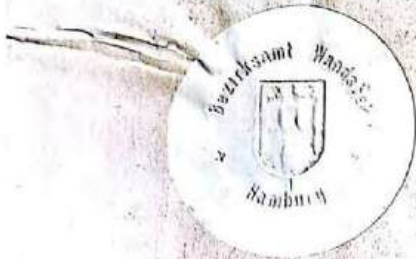
Von dieser Niederschrift soll die erste Ausfertigung der Hansestadt Hamburg - Bezirksamt Wandsbek, Bezirksliegenschaftsamt - und die zweite Ausfertigung

der Nordwestdeutschen Siedlungsgesellschaft m.b.H.  
- Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen -

erteilt werden.

Hierüber ist diese im Gewahrsam der Hansestadt Hamburg - Bezirksamt Wandsbek, Bezirksliegenschaftsamt - verbleibende Niederschrift aufgenommen, vorgelesen, von dem Erschienenen genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben, auch von mir, dem bearkundenden Beamten, unterschrieben und mit dem Siegel der Hansestadt Hamburg versehen worden.

(L.S.)



Ausfertigung für das  
Grundbuchamt Hamburg  
Hamburg-Wandsbek, den <sup>u</sup> 5. 6. 52

*Uhr*  
Regierungsamt

Mit CamScanner gescannt

Anlage 10: Erbbaurechtsvertrag

Seite 15 von 31

V e r h a n d e l t  
=====

Hamburg-Wandsbek, den 29. Mai 1952.

Vor mir, dem unterzeichneten Regierungsamtmann bei der Hansestadt Hamburg - Bezirksamt Wandsbek, Bezirksliegenschaftsamt -

als zur Beurkundung von Verträgen über Erwerb und Veräußerung von Grundstücken für die Hansestadt Hamburg bestellten Beamten erschienen am heutigen Tage verfügbare:

Oberregierungsrat \_\_\_\_\_ und  
Regierungsrat \_\_\_\_\_

mir von Person bekannt und erklärten:

Herr Oberregierungsrat a.D. \_\_\_\_\_  
handelnd als alleinzeichnungsberechtigter Geschäftsführer der  
Nordwestdeutschen Siedlungsgesellschaft m.b.H.  
- Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen -

hat der Hansestadt Hamburg unter dem 6. Mai 1952 einen Nachtrag zum Verträge über die Bestellung eines Erbbaurechts an dem Grundstück in Hamburg-Berne, Berner Allee - Teile a bis m des Flurstücks 1474, Flur 5830/5831, Gemarkung Farmsen, zusammen etwa 58 740 qm groß - für die Nordwestdeutsche Siedlungsgesellschaft m.b.H. - Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen - vom 11.10.1950/30.1.1951/31.1.1951 gemacht, wonach die Flurstücke

aa,	groß etwa	910 qm,
ad,	groß etwa	560 qm,
ac,	groß etwa	90 qm und
z,	groß etwa	680 qm.

dem Erbbaugrundstück als Baugelände zugeschlagen werden und dagegen das Flurstück

ae, groß etwa 720 qm

aus dem Erbbaurecht als Baugelände herausgenommen wird.

Die Baulandflächen sind mithin zusammen etwa 60 260 qm groß.

Wir nehmen den Nachtrag zum Erbbaurechtsvertrag hiermit namens der Hansestadt Hamburg an.

Von dieser Niederschrift soll die erste Ausfertigung der Hansestadt Hamburg - Bezirksamt Wandsbek, Bezirksliegenschaftsamt - und die zweite Ausfertigung

der Nordwestdeutschen Siedlungsgesellschaft m.b.H.,  
- Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen -  
erteilt werden.

Hierüber

Mit CamScanner gescannt

Anlage 10: Erbbaurechtsvertrag

Seite 16 von 31

Hierüber ist diese im Gewahrsam der Hansestadt Hamburg - Bezirksamt Wandbek, Bezirksliegenschaftsamt - verbleibende Niederschrift aufgenommen, vorgelesen, von den Erschienenen genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben, auch von mir, dem beurkundenden Beamten unterschrieben und mit dem Siegel der Hansestadt Hamburg versehen worden.

(L. S.)



Ausfertigung für das  
Grundbuchamt Hamburg, den 5. 6. 52  
Hamburg-Wandbek, den .....

*Uhr*  
Regierungsamtman

Mit CamScanner gescannt

Anlage 10: Erbbaurechtsvertrag

Seite 17 von 31

21.03/94  
 62/63  
 Amtsgericht Hamburg  
 Grundbuchamt Bramfeld  
 Abteilungsleiter  
 Abteilungsleiter  
 Einges. mit Bkt. Nr. 2642/11  
 am 10. JAN. 1953  
 Uhr 15 Min.  
 Hamburg, den 9. Jan 1953

Vor dem unterzeichneten Justizinspektor als Rechtsprüfer erschienen:

- 1.) Der Regierungsinpektor, als Vertreter der Freien und Hansestadt Hamburg, auf seine beim Grundbuchamt befindliche Vollmacht bezugnehmend;
- 2.) der Oberregierungsrat a.D. als alleinzeichnungsberechtigter Geschäftsführer der Nordwestdeutschen Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung - Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen -, Auszug aus dem Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg Abt. B 5077 vom 28.11.1952 hat vorgelegen. *Handl. Reg. Nr. 10.153. 49*  
*Handl. Reg. Nr. 10.153. 49*  
 mit von Patsch bekannt.

Der Erschienene zu 1.) erklärte unter Überreichung eines Auszuges und Abzeichnung nach den Katasterunterlagen des Bezirksvermessungsamtes Wandsbek vom 31.12.1952:

Als Bevollmächtigter der eingetragenen Eigentümerin des im Grundbuch von Farmsen Band 74 Blatt 2642, Flurstück 7444 0/7444 5 verzeichneten Grundstücks bewillige und beantrage ich, von dem im Grundbuch/Blatt 2642 verzeichneten Grundstück die Flurstücke:

<i>Farmsen</i>	1474 X, ✓	groß	14 081 qm,
	1474 Y, ✓	"	14 169 "
	1474 Z, ✓	"	9 768 "
	1474 AA, ✓	"	3 020 "
	1474 AB, ✓	"	4 231 "
	<b>zusammen</b>	<b>groß</b>	<b>45 269 qm</b>

abzuschreiben und auf ein neues Grundbuchblatt zu übertragen. Ferner bewillige und beantrage ich, die Eintragung eines Erbbaurechts für den Erschienenen zu 2.) gem. dem Verträge vom 13.6./31.7.1951/5.6./18.6.1952 in das neuanzulegende Grundbuchblatt zur Errichtung von Wohnhäusern und zur Benutzung als Gartenland. Zur Löschung des Erbbaurechts bedarf es einer Bewilligung des Erbbauberechtigten nicht, vielmehr genügt der Nachweis der Beendigung.

Ich, der Erschienene zu 2.) stimme diesem Antrage zu. Der weitere Inhalt des Erbbaurechts ist folgender:

- 1.) Der Erbbauberechtigte muß die Bauwerke zum vollen Wert gegen Feuergefahr versichern. Im Falle der Zerstörung hat er die Bauwerke unverzüglich wieder herzustellen.
- 2.) Der Erbbauberechtigte darf beim Erlöschen oder Heimfall des Erbbaurechts die Bauwerke nicht abrechen oder sich Bestandteile daraus aneignen.
- 3.) Der Erbbauberechtigte hat alle auf den Fläche, dem Erbbaurecht und den Bauwerken ruhenden öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben zu tragen.
- 4.) Das Heimfallrecht gemäß § 6 des Vertrages bzw. Ziffer 14 der "Allgemeinen Vertragsbedingungen".

5.)

Mit CamScanner gescannt

## Anlage 10: Erbbaurechtsvertrag

Seite 18 von 31

- ✓ 5.) Verpflichtung der Erbbauberechtigten zur Zahlung von Vertragsstrafen gemäß Ziffer 1 des Vertrages und Ziffer 10 der "Allgemeinen Vertragsbedingungen".
- ✓ 6.) Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf
- ✓ 7.) Wenn die Grundstückseigentümerin während der Dauer des Erbbaurechts einen Verkauf des Grundstücks beabsichtigen soll, wird es in erster Linie dem Erbbauberechtigten zum Kauf angeboten.
- ✓ 8.) Eine Veräußerung des Erbbaurechts sowie die Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden oder Reallasten bedarf der Zustimmung der Grundeigentümerin.
- ✓ 9.) Verpflichtung der Grundeigentümerin auf Zahlung einer Entschädigung oder Vergütung bei Erlöschen des Erbbaurechts oder Heimfall nach den Bestimmungen der Ziffer 15 der "Allgemeinen Vertragsbedingungen".
- ✓ 10.) Der Erbbauberechtigte darf die Flächen nur zur Errichtung von Wohngebäuden benutzen. Die für die Bauwerke nicht benötigten Teile der Erbbauflächen dürfen nur als Gartenland benutzt werden. Die Verwendung der Flächen zu anderen Zwecken bedarf der Zustimmung der Grundeigentümerin. Der Erbbauberechtigte darf die Gebäude und die Nebengebäude nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Grundeigentümerin zu einem anderen als dem bestimmungsgemäßen Zweck verwenden, insbesondere darf er ohne diese Zustimmung in den Gebäuden keinen Geschäftsbetrieb einrichten.
- ✓ 11.) Auf dem Erbbaugrundstück dürfen keine Schilder aufgestellt und an der Einfriedigung keine Anschläge, Aufschriften usw. angebracht werden.
- ✓ 12.) Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Leistung einer Sicherheit bis zur Höhe einer Jahreszahlung des Erbbauzinses nach Maßgabe der Ziffer 13 der "Allgemeinen Vertragsbedingungen".
- a Ich, der Erschienene zu 2.) bewillige und beantrage die Eintragung eines Vorkaufsrechtes in das Erbbaugrundbuch, daß die Freie und Hansestadt Hamburg für alle Verkaufsfälle zum Verkauf berechtigt ist. Das Vorkaufsrecht ist an rangester Stelle in das Erbbaugrundbuch einzutragen.
- a Sodann bewillige und beantrage ich die Eintragung eines Erbbauzinses (Reallast) in Höhe von jährlich 9 053,80 DM ab 1.4.1951 für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks nach Maßgabe des Erbbauvertrages vom 13.6./31.7.1951/5.6./18.6.1952.
- Ich, der Erschienene zu 1.) erteile hiermit die Zustimmung zur Eintragung einer Hypothek in Höhe von 159 900 DM (in Worten: Ein-hundert-neun-und-fünfzig-tausend-neun-hundert Deutsche Mark) nebst Zinsen und Nebenleistungen an rangester Stelle in Abt. III des Grundbuches nach den Rechten der Freien und Hansestadt Hamburg in Abteilung II.
- Folgende Unterlagen liegen an:
- ✓ 1.) Ausfertigung des Vertrages vom 13.6./31.7.1951/5.6./18.6.1952
- ✓ 2.) Auszug und Abzeichnung nach den Katasterunterlagen des Bezirksvermessungsamtes Wandsbek vom 31.12.1952.

3.)

Mit CamScanner gescannt



Anlage 10: Erbbaurechtsvertrag

Seite 20 von 31

**Begl. Abschrift**  
-----**No. 1819 der Urkundenrolle für 1962.**  
-----**V e r h a n d e l t**

in dieser Freien und Hansestadt Hamburg am Mittwoch, dem 22.  
(zweilundzwanzigsten) August 1962 (neunzehnhundertzweiundsech-  
zig).

Vor mir, dem Hamburgischen Notar

erschien heute in meiner, \_\_\_\_\_ belegenen Amtsstube:

von Person bekannt,  
handelnd seiner Erklärung nach als Bevollmächtigter  
der zu Hamburg unter der Firma  
Nordwestdeutsche Siedlungsgesellschaft  
mit beschränkter Haftung  
-Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen-  
bestehenden Gesellschaft mit beschränkter Haftung,

und erklärte zu meinem Protokoll:

Die durch mich vertretene Gesellschaft macht hierdurch den Ehe-  
leuten

1. Herrn
2. Frau

wohnhaft in Hamburg-Berne, **Falkenhorst 25,**

das nachfolgende Angebot auf Abschluss eines Kaufvertrages, an  
welches sich die durch mich vertretene Gesellschaft dergestalt  
gebunden hält, dass es bis zum 31. Dezember 1962 zu Protokoll  
eines Notars angenommen werden muss.

Der Vertrag soll folgenden Wortlaut haben:

“ § 1.

1. Die Nordwestdeutsche Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haf-  
tung -Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen-, nachstehend als "Träger"  
bezeichnet, verküsstert den Eheleuten  
nachstehend als "Erwerber" bezeichnet, je zur ideellen Hälfte das  
ihr

## Anlage 10: Erbbaurechtsvertrag

Seite 21 von 31

-2-

ihr zustehende, im Erbbaugrundbuch von

Farmsen Band 88 Blatt 3034

eingetragene Erbbaurecht an dem

Flurstück 1986,

gross 769 qm,

nebst darauf stehendem Gebäude, und zwar ein Kleinsiedlungshaus, belegen in Hamburg-Berne, Falkenhorst 25.

2. Der Träger übernimmt keine Gewähr für Grösse und Beschaffenheit des Grund und Bodens sowie der Gebäude, da diese dem Erwerber hinlänglich bekannt sind.

Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf die für die Bauwerke nötigen erforderlichen Teile des Grundstücks, die der Erwerber als Hof und Garten nutzen soll.

3. Das Erbbaurecht des Trägers beruht auf den mit der Freien und Hansestadt Hamburg abgeschlossenen Erbbaurechtsverträgen vom 11. Okt. 1950, 30./31. Jan. 1951, 6./29. Mai 1952 und Nachtrag vom 14. Juni/14. Juli 1954 nebst Nachschriften und allgemeinen Vertragsbedingungen. (Laufzeit vom 1. Oktober 1950 bis zum 30. September 2049).

Die Bedingungen dieser Verträge gehören zum Inhalt des Erbbaurechts. Sie werden von dem Erwerber als für sich verbindlich anerkannt und übernommen. Er verpflichtet sich, den Träger von allen sich daraus ergebenden Ansprüchen und Belastungen freizuhalten und bestätigt, eine Abschrift der Verträge empfangen zu haben. Der Erwerber übernimmt die in Abt. II des Erbbaugrundbuches zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg eingetragenen Belastungen, insbesondere den auf sein Grundstück entfallenden Erbbauzins in Höhe von

DM 153.80

jährlich und hat diesen halbjährlich in jeweils am 1. April und 1. Oktober fälligen Teilbeträgen an die Freie und Hansestadt Hamburg zu zahlen.

4. Das Grundstück ist bereits übergeben.

Als Tag der Übergabe gilt der Tag des Bezuges der Siedlerstelle. Mit diesem Tage gehen alle privaten und öffentlichen Lasten, Abgaben, Gebühren, Steuern sowie die Nutzung und die Gefahr des zufälligen Unterganges und der zufälligen Verschlechterung des Grundstücks

## Anlage 10: Erbbaurechtsvertrag

Seite 22 von 31

-3-

stlichs und des darauf errichteten Gebäudes auf den Erwerber über. Als Abrechnungstag für die von dem Erwerber ab Bezug der Siedlerstelle gezahlten Nutzungsgebühren und die auf der Siedlerstelle ruhenden und vom Träger gezahlten Belastungen gilt der 30. Juni 1962.

Soweit der Träger nach dem Abrechnungstag hinsichtlich der öffentlichen und privaten Lasten der Siedlerstelle noch in Vorlage tritt sind die hierfür erforderlichen Beträge auf Anforderung an ihn zu zahlen. Hinsichtlich der Zins- und Tilgungsleistungen für die Grundpfandrechte wird ausserdem auf § 3 dieses Vertrages hingewiesen.

Soweit die Abrechnung einen Fehlbetrag ausweist, verpflichtet sich der Erwerber, diesen Betrag innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Zustellung der Abrechnung an den Träger zu zahlen.

Ein etwaiges Guthaben hat der Träger innerhalb derselben Frist an den Erwerber auszusahlen.

Der Erwerber verpflichtet sich, falls der Träger nach dem Abrechnungstag hinsichtlich der Siedlerstelle noch eine Verwaltungstätigkeit ausüben muss, an ihn Verwaltungskostenbeiträge zu zahlen. Das gilt insbesondere auch hinsichtlich der Verpflichtungen aus § 4 dieses Vertrages.

Im Erbbaugrundbuch soll die Eigenschaft des Erbbaurechts als Reichsheimstätte und als Ausgehöfen die Freie und Hansestadt Hamburg eingetragen werden.

Der Erwerber verpflichtet sich, die für die Eintragung erforderlichen Erklärungen abzugeben.

§ 2.

1. Der Wert des Erbbaurechts beträgt insgesamt	DM	33.000.--
(in Worten: <b>dreißigtausend</b>		
Deutsche Mark),		
davon entfallen auf		
a) bisherige Kosten der Erschliessung	DM	1.200.--
b) Kosten der Bauten	DM	31.550.--
c) Wirtschaftsausstattung (Ersteinstellung)	DM	250.--
	DM	33.000.--
	Die	

## Anlage 10: Erbbaurechtsvertrag

Seite 23 von 31

-4-

Die Baunebenkosten zu a) und b) sind in den ausgewiesenen Summen berücksichtigt.

2. In Anrechnung auf die Gegenleistung für das Erbbaurecht übernimmt der Erwerber die auf dem in § 1 genannten Erbbaurecht ruhenden, nachstehend aufgeführten, hypothekarisch bzw. durch Eintragung einer Grundschild gesicherten Darlehensschulden des Trägers aus dessen Vertrag mit der

- a) Neuen Sparcasse von 1864, Hamburg, betr.  
Hypothek in Höhe von DM  
nebst Zinsen und Nebenleistungen,
- b) Freien und Hansestadt Hamburg, vertreten durch  
die Hamburgische Wohnungsbaukasse, betr. Hypo-  
thek in Höhe von DM  
nebst Zinsen und Nebenleistungen,
- c) Neuen Sparcasse von 1864, Hamburg, betr. Hypothek  
in Höhe von DM  
nebst Zinsen und Nebenleistungen,

zu den an die Hingabe der Darlehen geknüpften, aus den Schuldurkunden und den Bewilligungsbescheiden sich ergebenden Bedingungen.

3. Der Erwerber hat an Eigenleistung erbracht DM \_\_\_\_\_  
DM \_\_\_\_\_
4. Der Träger sichert dem Erwerber zu, dass er bis zum Tage des Vertragsabschlusses die Darlehensbedingungen gegenüber den Grundpfandgläubigern erfüllt und dass er insbesondere die fälligen Zins- und Tilgungsleistungen entrichtet hat.

## § 3.

Wird der Träger aus einer persönlichen Schuldverpflichtung einer der übernommenen Grundpfandrechte in Anspruch genommen, so hat der Erwerber ihn von der Schuld zu befreien, soweit er seinen laufenden Verpflichtungen nicht nachgekommen ist.

† Ausserdem übernimmt der Erwerber ohne Anrechnung auf den Kaufpreis die zugunsten der Neuen Sparcasse von 1864 eingetragene Hypothek von ~~DM~~ DM nebst Zinsen und Nebenleistungen.

## Anlage 10: Erbbaurechtsvertrag

Seite 24 von 31

-5-

Die Zahlungen an die Grundpfandgläubiger sind über den Träger zu leisten, sofern es der Träger mit Zustimmung der Grundpfandgläubiger verlangt. In diesem Fall ist der Erwerber unabhängig von den Verpflichtungen gegenüber den Grundpfandgläubigern verpflichtet, die Zahlungen zu den von dem Träger genannten Terminen an ihn zu leisten.

Eine Aufrechnung ist ausgeschlossen.

Auf die im § 2 aufgeführten, von dem Erwerber zu übernehmenden Schulden hat der Träger Tilgungen geleistet.

Der Träger tritt seinen Anspruch gegen die Gläubiger auf Löschung der Tilgungsbeträge hiermit an den Erwerber ab, der die Abtretung annimmt.

## § 4.

1. Der Erwerber übernimmt anteilmässig alle dem Träger für die Bauvorhaben Hamburg-Berne, Schlosskoppel Bauabschnitte I, II, III IIIa, IV, V und VI -einschliesslich derjenigen Erbbaugrundstücke, die von den Pächtern des Trägers selbst bebaut worden sind-, auferlegten Aufschliessungsverpflichtungen, soweit diese noch nicht erfüllt sind. Insbesondere übernimmt er alle Verpflichtungen, wie sie sich aus den Teilungsgenehmigungen, den sonstigen behördlichen Genehmigungen, aus Gesetzen und öffentlichen Lasten sowie aus der ordnungsgemässen Verwaltung der gemeinschaftlichen Belange ergeben und in den von dem Träger mit der Freien und Hansestadt Hamburg hinsichtlich des gesamten Aufschliessungsgeländes Berne-Schlosskoppel abgeschlossenen Erbbauverträgen nebst allgemeinen Vertragsbedingungen und Nachträgen enthalten sind und die Herstellung, Unterhaltung, Besielung, Reinigung und Beleuchtung der Strassen, Gräben und Grabenböschungen, Wege, Freiflächen, Grünflächen und sonstigen Anlagen betreffen.

Der Erwerber verpflichtet sich, den Träger von allen Ansprüchen und Belastungen dieser Art freizuhalten. Soweit der Träger hinsichtlich solcher Kosten in Vorlage treten muss, sind ihm diese anteilmässig zu erstatten. Der Anteil der von dem Erwerber zu tragenden Kosten wird nach Einheiten bemessen, wobei jedes Einzelgrundstück (einschl. Kirchengrundstück) - ganz gleich welcher Grösse - mit einer Einheit in Ansatz gebracht wird.

Der

## Anlage 10: Erbbaurechtsvertrag

Seite 25 von 31

-6-

Der Erwerber verpflichtet sich deshalb, die anfallenden Kosten in Höhe des auf ihn entfallenden Anteiles von 1/137-ten zu tragen.

Für die Durchführung der vorstehend bezeichneten Aufgaben wird ein Konto eingerichtet. Dieses Konto wird von dem Träger oder einer von ihm beauftragten Stelle verwaltet. Der Erwerber verpflichtet sich, an den Träger oder an eine sonstige von dem Träger zu benennende Stelle auf dieses Konto für laufende Kosten, Rückstellungen und Verwaltungskosten jährlich einen Beitrag, der zur Zeit DM 50.-- beträgt, zu leisten. Die Beiträge sind zweckgebunden. Die anfallenden Zinsen werden dem Konto gutgeschrieben. Falls erforderlich, besteht eine Nachschusspflicht im Rahmen der nachgewiesenen Ausgaben.

Die Übernahme dieser Verpflichtungen erfolgt mit der Massgabe, dass die Freie und Hansestadt Hamburg ebenfalls berechtigt sein soll, von dem Erwerber unmittelbar die Erfüllung zu verlangen. Der Erwerber verpflichtet sich, bei Veräußerung der Erbbaueinheit, diese Verpflichtung auch seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen.

2. Dem Erwerber ist bekannt, dass die Freie und Hansestadt Hamburg einen Anspruch auf Zahlung von Strassenbaukosten für die Berner Allee gegen den Träger geltend gemacht hat. Falls der Freien und Hansestadt Hamburg ein solcher Anspruch gegen den Träger bzw. dessen Rechtsnachfolger zustehen oder sie einen solchen Anspruch durchsetzen sollte, verpflichtet sich der Erwerber, diese Kosten anteilmässig zu tragen. Das gilt auch für Kosten und Gebühren (Gerichts- und Anwaltskosten usw.), die in diesem Zusammenhang entstehen oder bereits entstanden sind. Er stimmt zu, dass diese Kosten nach demselben Verteilungsschlüssel wie in Abs. 1 umgelegt werden, und verpflichtet sich, den auf ihn entfallenden Anteil von 1/137-ten auf erstes Anfordern zu bezahlen.

Der Erwerber stimmt zu, dass die Umlegung dieser Kosten von dem Träger bzw. einer von ihm beauftragten Stelle vorgenommen wird. Soweit der Träger selbst hinsichtlich solcher Kosten in Vorlage tritt, sind ihm die verauslagten Beträge in Höhe des vorbezeichneten Anteiles zu erstatten.

Das gleiche gilt auch, falls die Hansestadt Hamburg nach staatsseitiger Übernahme der Berner Allee und des Gutsweges berechtigt

ist,

## Anlage 10: Erbbaurechtsvertrag

Seite 26 von 31

-7-

auf Grund der gesetzlichen Bestimmungen Wegebaubeiträge zu erheben.

3. Soweit gemeinsame Versorgungs- und Sielleitungen oder sonstige gemeinsame Anlagen und Einrichtungen mit dem Nachbargrundstück bestehen, verpflichtet sich der Erwerber zu deren Duldung sowie zur gemeinsamen Benutzung und Instandhaltung der auf seinem Erbbaugrundstück befindlichen Anlagen und Einrichtungen.
4. Der Erwerber unterwirft sich der im Einvernehmen mit dem Träger und dem Amt für Wohnungswesen in Hamburg erlassenen jeweiligen Gemeinschaftsordnung (Haus-, Garten- und Wegeordnung) der Siedlergemeinschaft Schlosskoppel e.V., Hamburg-Berne.

## § 5.

Ansprüche in Bezug auf Anschluss der Siedlerstelle an das öffentliche Wegenetz und sonstige öffentliche Versorgungs- und Abwasseranlagen, soweit sie über die genehmigten Pläne hinausgehen, können nach Fertigstellung der Siedlung sowohl vom Träger als auch von dem Erwerber nur mit Zustimmung der zuständigen Behörde geltend gemacht werden.

## § 6.

1. Werden die Gebäude durch Brand ganz oder teilweise zerstört, so ist der Erwerber verpflichtet, sie nach Bauplänen und Kostenschätzungen, die der Genehmigung der zuständigen Behörde bedürfen, unverzüglich wieder aufzubauen oder wieder herzustellen.
2. Der Erwerber ist verpflichtet, für das Erbbaugrundstück eine Grundstückshaftpflichtversicherung - soweit nicht geschehen - einzugehen und diese auf Anforderung dem Grundstückseigentümer nachzuweisen.

## § 7.

1. Der Erwerber übernimmt neben den in den Erbbaurechtsverträgen des Trägers mit der Freien und Hansestadt Hamburg nebst Nachträgen enthaltenen Bedingungen folgende Verpflichtungen:
  - a) Er hat das Haus und das Erbbaugrundstück dauernd selbst zu bewohnen und ordnungsgemäss zu bewirtschaften, und zwar auch dann, wenn das Darlehen der Freien und Hansestadt Hamburg vorzeitig zurückgezahlt ist, es sei denn, dass zwingende Gründe Ausnahmen für begrenzte Zeit zulassen.

Er

## Anlage 10: Erbbaurechtsvertrag

Seite 27 von 31

-8-

Er ist gehalten, sich bei der Bewirtschaftung der Wirtschaftsberatung der anerkannten Siedlerorganisation zu bedienen.

- b) Er hat die Gebäude nebst Zubehör stets in gutem Zustand zu erhalten.

Die zu diesem Zweck erforderlichen Ausbesserungen und Erneuerungen sind von ihm unverzüglich auf eigene Kosten auszuführen. Wesentliche Änderungen auf dem Erbbaugrundstück, vor allem Zu- oder Anbauten dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Grundstückseigentümers - Heimstättenausgebers - sowie der zuständigen Behörde vorgenommen werden.

- c) Zur Verküsterung, Teilung, Belastung oder Ausübung eines Geschäfts- oder Gewerbebetriebes auf dem Erbbaugrundstück bedarf der Erwerber der schriftlichen Genehmigung des Grundstückseigentümers bzw. des Heimstättenausgebers, zur Ausübung eines Geschäfts- oder Gewerbebetriebes auf dem Erbbaugrundstück ausserdem der Zustimmung der zuständigen Behörde.

2. Der Heimstättenausgeber bzw. der Grundstückseigentümer und der Träger sind berechtigt, um vor allem die Einhaltung der unter a) bis c) bezeichneten Verpflichtungen der Erbbauberechtigten feststellen zu können, das Erbbaugrundstück und die Gebäude, möglichst nach vorheriger Anmeldung, zu jeder angemessenen Tageszeit zu besichtigen oder durch Beauftragte besichtigen zu lassen.

## § 8.

Der Freien und Hansestadt Hamburg steht als Heimstättenausgeber gem. § 11 des Reichsheimstättengesetzes das Vorkaufsrecht und das in den Erbbauverträgen vereinbarte Heimfallrecht und Vorkaufsrecht zu.

## § 9.

Der Träger ist unbeschadet seines Rechts, Einhaltung der Vorschriften dieses Vertrages zu verlangen, berechtigt, die Rückübertragung des Erbbaurechts auf sich oder stattdessen die Übertragung auf einen Dritten zu verlangen, wenn die Erbbauberechtigten oder ihre Rechtsnachfolger

- a) gegen die Bestimmungen des § 7 dieses Vertrages verstossen,  
b) durch ihr Verhalten das Zusammenleben mit den übrigen Kleinsiedlern in einer Weise stören, die diesen nicht zumutbar ist,

c)

## Anlage 10: Erbbaurechtsvertrag

Seite 28 von 31

-9-

- c) mit ihren Zahlungen aus den übernommenen Verpflichtungen in Höhe eines Betrages von einer Vierteljahresleistung trotz Mahnung im Verzuge sind, oder
- d) den ihnen nach § 4 dieses Vertrages obliegenden Verpflichtungen nach schriftlicher Aufforderung nicht nachgekommen sind.

Das gleiche gilt, falls über das Vermögen der Erbbauberechtigten das Konkursverfahren eröffnet, die Eröffnung mangels Masse abgelehnt oder die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts eingeleitet ist. Macht der Träger von diesem Rückübertragungsrecht Gebrauch, so ist er verpflichtet, dem Erbbauberechtigten eine Vergütung in Höhe von mindestens 2/3 des gemeinen Wertes des Erbbaurechts zur Zeit der Rückübertragung zu gewähren. Im Übrigen gilt § 33 der Verordnung über das Erbbaurecht entsprechend. Der Träger kann das Rückübertragungsrecht nur innerhalb von drei Monaten ausüben, nachdem ihm das zur Ausübung berechtigende Ereignis bekannt geworden ist.

Zur Sicherung des Rückübertragungsrechts ist eine Vormerkung nach § 883 BGB im gleichen Range mit der Höchstbetragszicherungshypothek gemäss § 12 dieses Vertrages zugunsten des Trägers in das Erbbaugrundbuch einzutragen.

## § 10.

Bei Streit über

- a) das Vorliegen der für die Geltendmachung des Rückübertragungsrechts gemäss § 9 dieses Vertrages erforderlichen tatsächlichen Voraussetzungen,
- b) über die Höhe der dem Erwerber gem. § 9 dieses Vertrages zu zahlenden Vergütung,
- soll ein Schiedsgutachten einer Schiedsgutachterkommission beim Amt für Wohnungswesen entscheidend sein.

## § 11.

Der Erwerber ist verpflichtet, bei einer Veräusserung des Erbbaurechts sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag gegenüber dem Träger, dem Heimstättenausgeber und dem Grundstückseigentümer auch seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen weiterhin zu verpflichten, das Erbbaurecht nur unter den gleichen Bedingungen zu veräussern.

## § 12.

## Anlage 10: Erbbaurechtsvertrag

Seite 29 von 31

-10-

## § 12.

Bei einem Verstoß gegen die Bestimmungen dieses Vertrages ist der Träger berechtigt, von dem Erwerber für jeden Fall eines Verstoßes eine Vertragsstrafe in Höhe bis zu DM 500.-- zu erheben.

Zur Sicherung dieser Vertragsstrafe sowie zur Sicherung aller etwaigen Ansprüche des Trägers, die dieser gegen den Erwerber geltend machen könnte, insbesondere weil letzterer gegen diesen Vertrag verstoßen und dem Träger oder einem Dritten, dem der Träger ersatzpflichtig ist, Schaden zugefügt hat oder der Träger wegen nicht erfüllter Zahlungsverpflichtungen des Erwerbers in Vorlage treten musste, wird im Erbbaugrundbuch zugunsten des Trägers eine Höchstbetragssicherungshypothek in Höhe von DM 1.000.-- eingetragen.

Der Erwerber verpflichtet sich, auf Verlangen des Trägers eine im Range der Höchstbetragssicherungshypothek vorgehende oder gleichstehende Hypothek, Grund- oder Rentenschuld, die sich mit dem Erbbaurecht in einer Person vereinigt, löschen und zur Sicherung dieses Anspruchs eine Vormerkung in das Erbbaugrundbuch eintragen zu lassen.

Der Träger ist verpflichtet, soweit die ihm zustehende Höchstbetragssicherungshypothek infolge der Löschung voreingetragener Belastungen aufgerückt ist, späteren Belastungen des Erbbaurechts den Vorrang einzuräumen, sofern diese im Rahmen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung für die Siedlerstelle liegen und die Verwertbarkeit der Höchstbetragssicherungshypothek hierdurch nicht gefährdet wird.

## § 13.

Die Vertragschließenden unterwerfen sich künftigen Änderungen dieses Vertrages, die sich aus Abänderungen der diesem Vertrag zugrundeliegenden Rechtsvorschriften, insbesondere der für die Kleinsiedlung massgebenden Bestimmungen und den Bestimmungen der Freien und Hansestadt Hamburg über die Förderung des sozialen Wohnungsbaues, ergeben.

## § 14.

1. Sind mehrere Personen aus diesem Vertrag verpflichtet, so haften sie für alle Verpflichtungen als Gesamtschuldner. Tatsachen, die in der Person oder im Verhalten eines der Gesamtschuldner eintreten, wirken für oder gegen alle.

Die Erwerber bevollmächtigen sich hiermit gegenseitig, in allen diesen Vertrag betreffenden Angelegenheiten Erklärungen mit rechtsverbindlicher Wirkung für jeden Teil abzugeben oder zu empfangen.

Für

## Anlage 10: Erbbaurechtsvertrag

Seite 30 von 31

-11-

Für die Wirksamkeit einer Erklärung des Trägers genügt es, wenn sie gegenüber einem aus diesem Vertrag Berechtigten und Verpflichteten abgegeben wird.

2. Jeder Ehegatte genehmigt die Erklärungen des anderen Ehegatten, die mit Abschluss dieses Vertrages und seiner Durchführung, insbesondere gegenüber dem Grundbuchamt, abgegeben werden.

3. Der Träger bevollmächtigt hierdurch

1.

2.

Notariatsangestellte,

beider Anschrift:

- und zwar jeden für sich allein - die für die Durchführung des Vertrages erforderlichen Grundbucheintragungen abzugeben, insbesondere die für die Übertragung erforderlichen Erklärungen abzugeben und die notwendigen Genehmigungen zu beantragen, sowie etwa erforderlich werdende Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages vorzunehmen. Von den Beschränkungen des § 181 BGB sind die Bevollmächtigten befreit.

4. Die Vertragschliessenden beantragen Befreiung von allen durch diesen Vertrag, dessen Vollziehung oder durch eine spätere Änderung entstehenden Kosten, Gebühren, Steuern und Abgaben gemäss den geltenden gesetzlichen Vorschriften, insbesondere nach den Bestimmungen

a) des § 34 des Reichsheimstättengesetzes vom 10. Mai 1920 in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Nov. 1937 in Verbindung mit § 20 des Kap. II des vierten Teil der Verordnung des Reichspräsidenten vom 6. Okt. 1931 (RGBl. I S. 537, 551) und § 29 des Reichssiedlungsgesetzes vom 11. August 1919 sowie gemäss § 144 der Kostenordnung,

b) über die Befreiung von der Grunderwerbsteuer.

Soweit im Einzelfall keine Befreiung eintritt, trägt der Erwerber die Kosten."

Hierüber ist diese in Urschrift bei mir verbleibende Niederschrift aufgenommen, vorgelesen, von dem Beteiligten genehmigt und eigenhändig, wie folgt, unterschrieben, auch von mir, dem Notar, unterschrieben und besiegelt worden.

(L.S.not.)

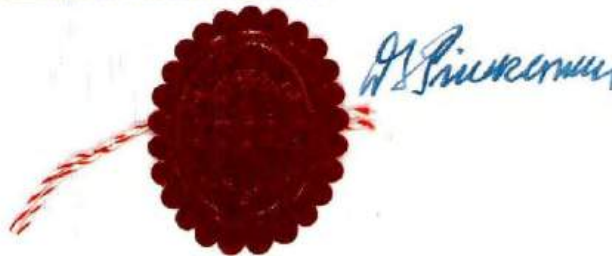
Anlage 10: Erbbaurechtsvertrag

Seite 31 von 31

264 4

Hiermit beglaubige ich, der unterzeichnete  
Hamburgische Notar Dr. jur. Harald Pinckernelle,  
die Übereinstimmung der vorstehenden Abschrift  
mit der in meinem amtlichen Gewahrsam verbleibenden  
Urschrift.

Hamburg, den 31. (einunddreissigsten) Dezember 1962  
(neunzehnhundertzweiundsechzig).



A red wax seal with a scalloped edge and a red and white striped cord is attached to the document. To the right of the seal is a handwritten signature in blue ink that reads "H. Pinckernelle".

## Anlage 11: Bewertungen Eintragungen Grundbuch Abteilung II

Seite 1 von 4

**Bewertung Abt. II, lfd. Nr. 1 Vorkaufsrecht**

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zugunsten des jeweiligen Eigentümers des im Grundbuch von Farmen Band 88 Blatt 3034 eingetragenen Grundstücks. Unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 9. Januar 1953 und 20. Juni 1956.

Überwiegend werden in der entsprechenden Wertermittlungsliteratur die Vorkaufsrechte als den Grundstückswert mindernde rechtliche Gegebenheiten i. S. d. § 194 BauGB eingestuft.

Das Vorkaufsrecht wird in der Wertermittlungsliteratur sehr kontrovers diskutiert. Entscheidungen des Oberlandesgerichts Kiel aus dem Jahr 1951 und dem Oberlandesgericht Frankfurt aus dem Jahr beziern den Werteeinfluss eines Vorkaufsrechts zwischen 2 bis 5% des ermittelten Verkehrswerts.

Gerady / Möckel haben angemerkt, dass sich der Werteeinfluss des Vorkaufrechtes im Regelfall zwischen 5 und 15 % des Verkehrswertes des Grundstücks bewegt.

Begründet wird dies hauptsächlich damit, dass potentielle Kaufinteressenten befürchten, dass Nachsehen zu haben, wenn am Ende der unter langwierigen Vertragsverhandlungen der Rechteinhaber in den fertig ausgearbeiteten Vertrag einsteigt und somit auch einen monetären Vorteil hat.

Den kritischen Anmerkungen dazu in Kleiber / Simon / Weyers § 1 WertV Rn. 101 wird dieser Wert (von Gerady / Möckel) als zu hoch angesehen.

Dies wird meinerseits (auch im Zwangsversteigerungsverfahren) ebenso eingeschätzt. Es wird eine Minderung in Höhe von 2% des Verkehrswertes für angemessen erachtet.

Verkehrswert, unbelastet	=	345.000,00 €		
Wertminderung	=	unbelasteter Verkehrswert	x	2%
	=	345.000,00 €	x	0,02
	=	6.900,00 €		

---

**Die Wertminderung wird somit auf rd. 6.900,00 € geschätzt.**

---

Bewertung Vorkaufsrecht Abt. II, lfd. Nr.1

## Anlage 11: Bewertungen Eintragungen Grundbuch Abteilung II

Seite 2 von 4

**Bewertung Abt. II lfd. Nr. 2 Erbbauzins**

Ein Erbbauzins vom Tage der Eintragung ab in Höhe von 153,80 DM (= 78,64 €) jährlich, zahlbar in halbjährlichen, nachträglich am 1. April und 1. Oktober eines jeden Jahres fälligen gleichen Raten, zugunsten des jeweiligen Grundeigentümers von Farmsen Band 88 Blatt 3034, eingetragen am 09.01.1953 und 20.06.1956.

Laut Eintragung hat der Erbbaurechtsnehmer einen Erbbauzins in Höhe von

= 78,64 € jährlich zu zahlen

Erbbauzins Z' aus Grundbuch Abt. II lfd. Nr. 2

= 78,64 €

Barwertfaktor gemäß ImmoWertV

- bei Restlaufzeit des Erbbaurechts nE = 24 Jahre

- und Erbbauzins z = 3%

x 16,9355

Korrekturfaktor für vierteljährlich nachschüssige Zahlungsweise

x 1,007389

**Barwert der Erbbauzinsen Abt. II lfd. Nr. 1**

**= 1,341,65 €**

**gerundet**

**= 1,340,00 €**

Der Korrekturfaktor für die halbjährlich nachschüssige Zahlungsweise wurde aus den Sprengnetter - Arbeitsmaterialien Band 3, 3.09.4/3a/1 entnommen.

Der Erbbauzins wirkt sich wertmindernd auf den Verkehrswert des zunächst erbbauzinsfreien Erbbaurechts aus. Falls das Recht nach der Zwangsversteigerung bestehen bleibt, ist dieser Betrag sowohl vom Sachwert als auch vom Ertragswert abzuziehen. Der Ersteher hat dann jedoch den Erbbauzins in Höhe von 78,64 € per anno an den Erbbaurechtsgeber zu entrichten.

## Bewertung Erbbauzins Abt. II, lfd. Nr. 2



## Anlage 11: Bewertungen Eintragungen Grundbuch Abteilung II

Seite 4 von 4

**Ermittlung der Rentenrate**

Miet-/Nutzeinheit	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare (Netto-Kalt-) Miete (€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	marktüblich erzielbare (Netto-Kalt-) Miete monatlich (€)
Wohnen	98		14,25	1.396,50

marktüblich erzielbare monatliche (Netto-Kalt-)Miete insgesamt	1.396,50 EUR
x 12 Monate	x 12
= insgesamt	= 16.758,00 EUR
+ jährlich vom Eigentümer zu übernehmende Bewirtschaftungskostenanteile, die üblicherweise vom Mieter getragen werden; sowie Lasten	+ 0,00 EUR
= jährlicher Rohwert des Rechts	= 16.758,00 EUR
- jährlich vom Berechtigten zu übernehmende Bewirtschaftungskostenanteile, die üblicherweise vom Vermieter getragen werden; z.B. für Verwaltung und größere Instandhaltung	- 0,00 EUR
- vom Berechtigten zu zahlende Miete (monatlich 0,00 EUR x 12)	- 0,00 EUR
= jährlicher reiner Wert des Rechts R (zu kapitalisierende Rentenrate)	= 16.758,00 EUR
monatliche Rentenrate	= 1.396,50 EUR

Bewertung Nießbrauch Abt. II lfd. Nr. 6