



## Klaus Görtz, M.Sc.

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

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

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

**Diplom-Volkswirt (Univ.)**

# GÖRTZ

Immobilienbewertung

## Klaus Görtz, M.Sc.

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

D - 22087 Hamburg, Elisenstraße 3

Tel.: +49 (40) 673 81 273 · Mobil: +49 (151) 562 666 59  
Mail: sv-goertz@gmx.de · www.goertz-sachverstaendiger.de

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

(in Anlehnung an § 194 BauGB)

über die Immobilie

Grundbuch von: Sasel, Band 180, Blatt 5378

Flurstück(e): 7827 der Gemarkung: Sasel

**Freistehendes Zweifamilienhaus mit Remise**

**22393 Hamburg, Saseler Chaussee 224**



**Verkehrswert**

**530.000 EUR**

Wertermittlungstichtag: 08.05.2024

Tag der (letzten) Ortsbesichtigung: 08.05.2024

Geschäfts-Nr.: **802 K 4/24**

Gutachten vom 28.06.2024

### Abschrift

Dieses Gutachten umfasst 64 Seiten  
bestehend aus Inhaltsverzeichnis, Anlagenverzeichnis, Abkürzungsverzeichnis, 23 Seiten, Literaturverzeichnis und 18 Anlagen mit insgesamt 36 Seiten

Es wurde in siebenfacher Ausfertigung erstellt. Die Ausfertigungen bzw. Arbeitsexemplare befinden sich zur einfacheren Handhabung für den Auftraggeber auf einem Heftstreifen.

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b> .....	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Grundstück</b> .....	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Bauliche Anlagen</b> .....	<b>15</b>
<b>4</b>	<b>Bodenwert</b> .....	<b>25</b>
<b>5</b>	<b>Ergebnisübersicht</b> .....	<b>27</b>
<b>6</b>	<b>Ehrenwörtliche Erklärung</b> .....	<b>27</b>
<b>7</b>	<b>Literaturverzeichnis</b> .....	<b>28</b>

## Anlagen

Anlage G 1	Umgebungsplan.....	29
Anlage G 2	Lageplan .....	30
Anlage G 3	Flurstücksnachweis - <i>Auszug aus dem Liegenschaftsbuch</i> - .....	32
Anlage G 4	Baulast .....	33
Anlage G 5	Bescheinigung - <i>Anliegerbeiträge</i> - .....	34
Anlage G 6	Bodenrichtwertauskunft .....	35
Anlage G 7	Bebauungsplan " <i>Baustufenplan Sasel</i> " .....	37
Anlage G 8	Bauzeichnungen .....	39
Anlage G 9	Fotoübersichtsplan der Außenansichten .....	43
Anlage G 10	Gebäudeansichten - <i>Außenansichten</i> - .....	44
Anlage G 11	Gebäudeansichten - <i>Außenanlagen</i> - .....	46
Anlage G 12	Gebäudeansichten - <i>Erschließungssituation</i> - .....	47
Anlage G 13	Gebäudeansichten - <i>Innenansichten</i> - .....	49
Anlage G 14	Gebäudeansichten - <i>Haustechnik</i> - .....	53
Anlage G 15	Gebäudeansichten - <i>Dach</i> - .....	54
Anlage G 16	Gebäudeansichten - <i>weitere Schadens- und Instandhaltungssituation</i> - .....	58
Anlage G 17	Bauzahlen .....	61
Anlage G 18	Kostenschätzung der Freilegungskosten .....	62

# Abkürzungsverzeichnis

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

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

# 1 ALLGEMEINES

## 1.1 Objekt

Objektart	Wohngrundstück - Freistehendes Zweifamilienhaus mit Remise
Bewertungsgegenstand	Gesamtobjekt
Adresse	22393 Hamburg, Saseler Chaussee 224

## 1.2 Auftrag

Auftrag	Schriftlicher Auftrag vom 01.03.2024 zur Erstellung einer Wertermittlung (Langgutachten) für das Objekt im Ist-Zustand
Auftraggeber	Amtsgericht Hamburg-Barmbek Abt. Zwangsversteigerung Spohrstraße 6 22083 Hamburg
Geschäfts-Nr.:	802 K 4/24 mit Beschluss vom 29.02.2024
Zweck des Auftrags:	Ermittlung des Verkehrswertes (in Anlehnung an § 194 BauGB) zur Vorbereitung der gerichtlichen Wertfestsetzung gem. § 74a Abs. 5 ZVG als Vollstreckungsversteigerung
Art des Wertes	Verkehrswert / Marktwert <sup>1</sup>
Wertermittlungsstichtag:	08.05.2024 (= Tag der letzten Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	08.05.2024 (= Wertermittlungsstichtag)

## 1.3 Ortsbesichtigung

Datum und Uhrzeit	06.05.2024 um 15:30 Uhr bis 16:45 Uhr (exklusive WE 1 im EG) sowie 08.05.2024 um 13:00 Uhr bis 13:45 Uhr (Innenbesichtigung WE 1)
Teilnehmer am 08.05.2024	Eigentümerin am 06.05./ 07.05.2024, sowie  Klaus Görtz (Sachverständiger)

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

---

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

## 1.4 Grundlagen der Wertermittlung

### Unterlagen vom Auftraggeber

- » Grundbuchauszug vom 01.03.2024
- » Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 13.03.2024
- » Auszüge aus dem Liegenschaftskataster (hier: Liegenschaftskarte sowie Flurstücks- und Eigentumsnachweis) vom 13.03.2024
- » Auskunft zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht vom 21.03.2024

### Vom Verfasser beschaffte Unterlagen

- » Diverse behördliche Genehmigungen, bautechnische Berechnungen, Baubeschreibungen, Bauzeichnungen und Gebrauchsabnahme/ Schlussabnahmescheine/ Fertigstellungsbescheinigungen (i.S. der Genehmigungsplanung) des A. Meyer, Hamburg zum Bauvorhaben "Errichtung eines Landhauses mit Laden" aus den Jahren 1924/ 1926, des A. Parsnick, Hamburg zum Bauvorhaben "Anbau eines Raumes am Stall zum Unterbringen eines Kraftwagens" aus den Jahren 1929/ 1930, zum Bauvorhaben "Anbau- und Umbau eines Einfamilienhauses zum Zweifamilienhaus" des H. Schuchart, Itzehoe aus dem Jahre 1990 sowie zum Bauvorhaben "Errichtung eines Carports und Stellplatzes" der kwp Carport, Hamburg aus dem Jahre 1990
- » Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Luftbildaufnahme) vom 15.06.2024
- » Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 10.04.2022
- » Darstellender Teil und Erläuterungen zum Baustufenplan "Sasel"
- » Angebot der \_\_\_\_\_ zu Abbrucharbeiten vom 25.06.2024
- » Qualifizierter Mietspiegel "Hamburger Mietspiegel 2023"
- » Immobilienmarktbericht Hamburg 2024 - Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg
- » Jahresstatistik "Hamburger Stadtteil-Profile - Berichtsjahr 2022", Band 21 der Reihe NORD.regional, Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein

### Vom Verfasser eingeholte Auskünfte

- » Auskünfte zur Bauleitplanung und zum Bauordnungsrecht vom 08.04.2024
- » Auskünfte zu im Zeitablauf durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen an Gebäudeteilen
- » Auskünfte zur Beheizung beim zuständigen Bezirksschornsteinfeger am 09.05.2024
- » Auskünfte zum Wohnungsmarkt der Freie und Hansestadt Hamburg
- » Auskünfte zu Vergleichspreisen (Bodenrichtwerte und Vergleichswerte, Stand: 01.01.2022 sowie 01.1.2024; URL: [www.geoportal-hamburg.de/de/boris](http://www.geoportal-hamburg.de/de/boris) (Zugriff vom 15.06.2024))

Die Bewertung unterstellt die Aktualität und Richtigkeit der vorliegenden Unterlagen.

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

## 1.5 Hinweise und Erläuterungen

### Grundlagen

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

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

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

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

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

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

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

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

### Definitionen

#### Verkehrswert nach § 194 BauGB

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

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

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

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

## **Bewertungsverfahren**

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

## **Vergleichswertverfahren**

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

## **Bodenwertberechnung**

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

## **Ertragswertverfahren**

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

## **Sachwertverfahren**

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

## 2 GRUNDSTÜCK

### 2.1 Bestandsangaben im Grundbuch (Normaleigentum)

<b>Amtsgericht</b> Hamburg	<b>Grundbuch von</b> Sasel	<b>Gemarkung</b> Sasel	<b>Band</b> 180	<b>Blatt</b> 5378
<b>Flurstück(e)</b> 7827	<b>Lage</b> Saseler Chaussee 224	<b>Wirtschaftsart</b> Hof- und Gebäudefläche Wohnbaufläche - Offen -		<b>Größe</b> 1.002 m <sup>2</sup>
<b>Hinweis:</b>	Nach vorliegendem Grundbuchauszug sind keine Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Herrschermerke) vorhanden.			
		Gesamtfläche:		1.002 m <sup>2</sup>
		<b>davon zu bewerten</b>		<b>1.002 m<sup>2</sup></b>

### 2.2 Rechte, Belastungen und Beschränkungen

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

Folgende Eintragungen in die Zweite Abteilung sind vorhanden:

(Ifd. Nr. 8): **Inhalt:** Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Az.: 802 K 4/24, ON 36); eingetragen am 13.02.2024.

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

#### Anmerkungen:

Das Grundbuch wurde von mir letztmalig am 08.04.2024 eingesehen. Gegenüber dem obigen Stand waren keine Änderungen zu verzeichnen; unerledigte Anträge lagen nicht vor.

#### Bauplanungsrecht

**Flächennutzungsplan** Wohnbauflächen (Neubekanntmachung: 10/1997)

**Landschaftsprogramm/** Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die FHH vom 14.7.97 (HmbGVBl., S. 485) stellt (ohne parzellenscharfe Abgrenzung) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans das Milieu "Gartenbezogenes Wohnen, parkartige Grünqualität sichern".<sup>2</sup>

**Artenschutzprogramm** Im Arten- und Biotopschutzprogramm der FHH wird der Biotopentwicklungsraum "Offene Wohnbebauung mit parkartigen Strukturen" dargestellt.<sup>3</sup>

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

<sup>2</sup> Zum Milieu "Gartenbezogenes Wohnen" gehören Gebiete mit überwiegend Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung und privaten Gärten. Als planerische Ziele sollen in diesem Milieu die Gärten und eine standortgerechte Bepflanzung gesichert werden.

<sup>3</sup> Als planerische Ziele und Maßnahmen sind in der zum Artenschutzprogramm gehörenden "Fachkarte Arten- und Biotopschutz: Biotopentwicklungsräume" u.a. die Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Hecken, Bäumen, Baumreihen und weiteren Gehölzbeständen, die naturnahe Gestaltung und Pflege der Grünflächen durch geeignete Maßnahmen sowie die Rückhaltung von Regenwasser von Dächern sowie anderen geeigneten Flächen und seine Versickerung zur Grundwasserneubildung ausgewiesen.

**Bebauungsplan**  
- nach § 30 (1) BauGB -

Baustufenplan "Sasel" i.d.F. vom 11.07.1952, als übergeleiteter einfacher Bebauungsplan "alten Rechts", i.V.m. der BPVO.  
Datum der In-Kraft-Tretung: 14.01.1955

**Festsetzungen:** <sup>4</sup>

sowie:

**W 2 o**

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

**Art der baulichen Nutzung**

W (Wohngebiet) gemäß § 10 Abs. 4 BPVO

Maß der baulichen Nutzung	Voll- geschosse <sup>5</sup>	b.F. <sup>6</sup>	Bemerkungen
Zulässige Nutzung	2	0,3	o = offene Bauweise
Tatsächliche Nutzung	2	0,14	siehe unten

**Weitere Bemerkungen:**

- » Das Grundstück wird am Tage der Ortsbesichtigung ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Die tatsächliche Art der baulichen Nutzung stimmt mit der planungsrechtlich Zulässigen überein.
- » In Gebieten der offenen Bauweise müssen Gebäude an der Straße von den Nachbargrenzen den nach § 6 HBauO (Abstandsflächen) zu beurteilenden Abstand (Bauwich) einhalten.
- » Die baulichen Anlagen des Grundstücks sind nach Maßgabe des am Stichtag geltenden Baustufenplans errichtet worden und genießen Bestandsschutz.
- » Das vorhandene Maß der baulichen Nutzung stimmt mit dem planungsrechtlich Zulässigen nicht überein; das Grundstück ist bezüglich der zulässigen b.F. baulich unterausgenutzt. In bauplanungsrechtlicher Hinsicht wird im Gutachten davon ausgegangen, dass Anbauten möglich, Aufbauten aus baurechtlichen Gründen jedoch nicht möglich sind.

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

## Bauordnungsrecht

### Baurecht

Nach Auskünften der zuständigen Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt ist das gegenständliche Flurstück 7827 am Wertermittlungsstichtag weder in ein Bodenordnungsverfahren noch in ein Umlegungsverfahren einbezogen. Die ansonsten rechtswirksamen Baugenehmigungen vorausgesetzt, wird weiters in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass das Gebäude und dessen bauliche Anlagen nach den Vorschriften der Baugenehmigungen und den sonstigen formellen und materiellen baurechtlichen Vorschriften entsprechend errichtet wurden und die gegebenenfalls erforderlichen Abweichungen erteilt worden sind.

### Kfz-Stellplatzpflicht

Entfällt, gemäß § 48 Abs. 1a HBauO.

### Baulasten

Weder in dem beim Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung in Hamburg geführten Baulastenverzeichnis noch in der beim zuständigen Fachamt Bauprüfung beim Bezirksamt Hamburg-Wandsbek geführten Bauakte ist für das hier zu bewertende Grundstück am Wertermittlungsstichtag eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung (Baulast) eingetragen.<sup>7</sup>

### Auflagen und Beschränkungen

Keine.

<sup>4</sup> Zur Veranschaulichung sei verwiesen auf Anlage G 7 (Bebauungsplan "Baustufenplan Sasel").

<sup>5</sup> Gemäß Festsetzungen im "Baustufenplan Sasel" i.V.m. § 11 Abs. 3 Sp. 2 BPVO sowie § 2 Abs. 4 HBauO.

<sup>6</sup> Gemäß § 11 Abs. 3 Sp. 8 BPVO: "b.F." = bebaubare Fläche.

<sup>7</sup> Zur Veranschaulichung sei verwiesen auf Anlage G 4 (Baulast).

## Sonstige rechtliche Gegebenheiten

### Mietrechtliche Situation / Nutzungsverhältnisse

Altbau / Remise: Unvermieteter und leerstehender (bezugsfreier) Zustand.

### Energetische Eigenschaften

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

### Zubehör (§ 97 BGB)

Das Zubehör (§ 97 BGB) besteht zumeist aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Jedoch ist eine Sache nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird.<sup>8</sup> Unterstellt, dass die Nutzer des Objekts für die von ihnen angeschafften Sachen bei deren Auszug von ihrem Wegnahme-recht (§ 539 BGB) Gebrauch gemacht haben, wird hier davon ausgegangen, dass von einem etwaig vorhandenen Zubehör kein Werteeinfluss auf den hier zu ermittelnden Verkehrswert ausgeht.

## 2.3 Beschreibung des Grundstücks

### Lagebeschreibung und Beurteilung

- **Ortslage**

Bezirk Hamburg-Wandsbek:		Einwohner: ca. 453.100
Stadtteil Sasel:		Einwohner: ca. 24.350
(Quelle: Stand: Januar 2024; www.statistik-nord.de)		
Entfernung zur Hamburger Innenstadt	ca. 14,0 km (Luftlinie)	
  
- **Verkehrs-anbindung**

<b>Bushaltestelle</b> "Ilseweg" <td style="width: 20%;"></td> <td style="width: 30%;">ca. 7 Gehminuten</td>		ca. 7 Gehminuten
(Linien 276, 374)	"Schönsberg"	ca. 7 Gehminuten
<b>U-Bahnhof</b> "Hoisdüttel" <td style="width: 20%;"></td> <td style="width: 30%;">rd. 3,8 km (Luftlinie)</td>		rd. 3,8 km (Luftlinie)
(Linie U1)		
<b>S-Bahnhof</b> "Poppenbüttel" <td style="width: 20%;"></td> <td style="width: 30%;">rd. 1,2 km (Luftlinie)</td>		rd. 1,2 km (Luftlinie)
(Linie S1)		
<b>Hamburger Straßennetz</b> B 75 <td style="width: 20%;"></td> <td style="width: 30%;">rd. 5,6 km (Luftlinie)</td>		rd. 5,6 km (Luftlinie)
Saseler Chaussee		unmittelbar
Ring 3 - Saseler Damm		rd. 0,5 km (Luftlinie)
<b>Autobahn</b> A1 "HH-Stapelfeld" <td style="width: 20%;"></td> <td style="width: 30%;">rd. 9,4 km (Luftlinie)</td>		rd. 9,4 km (Luftlinie)
A7 "HH-Schnelsen Nord"		rd. 12 km (Luftlinie)
<b>DB-Bahnhof</b> "HH HBF" <td style="width: 20%;"></td> <td style="width: 30%;">rd. 13,4 km (Luftlinie)</td>		rd. 13,4 km (Luftlinie)
<b>Flughafen</b> Hamburg-Fuhlsbüttel		rd. 7,3 km (Luftlinie)
  
- **Nähere Umgebung**

Die unmittelbare Umgebungsbebauung weist überwiegend Merkmale eines Allgemeinen Wohngebietes bei mit im Vergleich zur "normalen" Wohnlage weniger stark verdichteten Bauweisen mit höherem Grünbezug auf, in dem das dem Individualwohnungsbau zurechenbare freistehende Ein- und Zweifamilienhaus bzw. Einfamilien-Doppelhaus sowie vereinzelt das freistehende Mehrfamilienhaus vorherrschend ist.

Bei der das Bewertungsobjekt umgebenden Bebauung handelt es sich um eine seit überwiegend in der Nachkriegszeit sowie den 70-er und 80-er Jahre des vergangenen Jahrhunderts gewachsene und mit überwiegend ein- und zweigeschossigen Einfamilienhäusern sowie vereinzelt Mehrfamilienhäusern gut durchmischte Wohngegend, in die sich das Bewertungsobjekt auch aus städtebaulich-architektonischer Sicht gut einfügt und damit als gebietstypisch bezeichnet werden kann.

<sup>8</sup> BewR GR vom 19.9.1966 zu § 68 BewG, Banz Nr. 193 Beil. = BStBl. I 1966, 890.

## - Infrastrukturelle Einrichtungen

### **Geschäfte des täglichen/gelegentlichen Bedarfs**

Im Entfernungsradius von ca. 1,5 km in ausreichender Anzahl. z.B. Discounter und Lebensmittelgeschäfte, Frisör, etc. (diverse Einkaufsmöglichkeiten rund um "Saseler Markt" und "Waldweg"/ Alstertal-Einkaufszentrum im Heegbarg, etc.).

### **Medizinische Versorgung**

Die medizinische Versorgung ist durch 33 niedergelassene Ärzte und 7 Apotheken sowie dem Ev. Amalie Sieveking Krankenhaus im Stadtteil Volksdorf sowie dem Alten- und Pflegeheim Stiftung "Gast- und Krankenhaus" im Stadtteil Poppenbüttel im Entfernungsradius von rd. 3 km, ausreichend ausgeprägt.

### **Schulen, Kindergärten**

Im Umkreis von ca. 1 km (Luftlinie) gut ausgeprägt. z.B. "Grundschule Hasenweg", Schulzentrum "Schule Alsterredder" und Gymnasium "Oberalster", "Schule Redder".

### **Freizeitangebot**

Im Umkreis von ca. 1,5 km gut ausgeprägt. z.B. NSG Hainesch-Iländ mit Mühlenteich und Iländteiche, Alsterwanderweg mit und Hohenbuchenpark, Minsbeker Gehege, Friedhof Hamburg Bergstedt, Sasel Haus, etc.

### **Kulturangebot**

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

## - Beurteilung

Der Stadtteil Sasel liegt im Bezirk Hamburg-Wandsbek und gehört zum nördlichen Ergänzungsgebiet der FHH mit guter Erreichbarkeit zur City, dem Central Business District der Stadt. Sowohl überregional als auch innerhalb des Stadtgebietes ist Sasel insbesondere im Individualverkehr sowie über Buslinien zu den Nachbarstadtteilen Poppenbüttel, Volksdorf und Bergstedt verkehrstechnisch gut erreichbar und verfügt über eine gute Infrastruktur sowie einen guten Zugang zu umliegenden Grün- und Erholungsflächen.

Infolge der überwiegend vorherrschenden aufgelockerten Bebauung mit überwiegend ein- und zweigeschossigem Individualwohnungsbau sowie vereinzelt Geschosswohnungsbau in offener Bauweise und gewachsenen grünen Grundstücken, der guten Erreichbarkeit zur Innenstadt sowie der guten Sozialstruktur gehört Sasel zu den Hamburger Wohnstandorten im mittleren Preissegment.

Die Wohnlage "Saseler Chaussee" wird gemäß aktuellem Wohnlagenverzeichnis und Mietenspiegel 2023 der Freien und Hansestadt Hamburg aufgrund des Grünbezugs und der vorherrschenden aufgelockerten Bauweisen des Individualwohnungsbaus sowie der umliegenden Naherholungsmöglichkeiten und infrastrukturellen Anbindung als **gut** eingestuft.

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

### **Oberfläche**

Ebenes Gelände (natürliche Geländeoberfläche) mit nach Nordwesten, zur Straße "Saseler Chaussee" leicht absinkender Böschung.

### **Baugrund**

Offensichtlich hinreichend tragfest. Ein Bodengutachten bzw. eine Baugrunduntersuchung liegt nicht vor.

### **Altlasten**

Ein Altlastengutachten liegt nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bodens hinsichtlich Altlasten gehört nicht zum Gutachtauftrag und wurde nicht vorgenommen. Aus der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Verdachtsmomente. Im Gutachten wird Altlastenfreiheit unterstellt.

## **Erschließung**

<b>Straße(n)</b>	Das Grundstück liegt an der voll ausgebauten und im Bereich des Bewertungsobjektes endgültig hergestellten Hauptverkehrsstraße (sog. Stadtstraße) als "Tempo-30-Zone, Werktags 6-19 Uhr" und "Tempo-50-Zone sonst", die mit überwiegend überörtlichem Verkehr insbesondere der äußeren, stadtteilübergreifenden Gebietserschließung (Bergstedt) dient.
<b>Straßenzustand</b>	Asphaltierte Straße mit beidseitig, kombiniertem Rad-/ Gehweg (farblich abgesetzt) mit Betonplatten-/ Betonpflasterbelag, Baumanpflanzungen (Eichen) mit offenen Wurzelbereichen, Hochborden sowie Beleuchtungseinrichtungen.
<b>Versorgung</b>	Alle üblichen Versorgungsleitungen (ELT, Gas, Wasser, Telekommunikation, Kabel) sind vorhanden.
<b>Entsorgung</b>	Es besteht Anschluss an das vorhandene Schmutz- und Regenwassersiel (Trennsystem).
<b>Erschließungsbeiträge</b>	Beitragsfreier Zustand (für Erschließung <i>und</i> Siel) <sup>9</sup> .

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

<b>Größe</b>	ca. 1.002 m <sup>2</sup>
<b>Zuschnitt</b>	Etwa rechteckig geschnitten. <sup>10</sup>
<b>Grundstücksbreite</b>	ca. 17,5 m (mittlere Breite)
<b>Grundstückstiefe</b>	ca. 57 m (mittlere Tiefe)
<b>Besonnung</b>	Normal.
<b>Höhenlage zur Straße</b>	Normal.
<b>Nutzung</b>	Wohnbaufläche
<b>Sonstiges</b>	Reihengrundstück

## **Grenzverhältnisse**

<b>Begrenzungen</b>	Durch öffentliche Verkehrsflächen im Nordwesten sowie durch bebaute Grundstücke an den übrigen Grundstücksseiten.
<b>Überbau</b>	Besteht augenscheinlich nicht. Eine abschließende Prüfung kann nur über eine amtliche Vermessung erfolgen.

<sup>9</sup> Zur Darstellung der Erschließungssituation sei verwiesen auf Anlage G 5 (Bescheinigung über Anliegerbeiträge).

<sup>10</sup> Zur Grundstücksform sei verwiesen auf Anlage G 2 (Lageplan - Liegenschaftskarte).

## Grundstücksnutzung

Das Grundstück ist am Stichtag im vorderen, straßenseitigen Grundstücksteil mit einem teil unterkellerten, zweigeschossigen und freistehenden Zweifamilien-Wohnhaus mit Mansarddach (Altbau), einem seitlichen und ebenfalls zweigeschossigen und voll unterkellerten Anbau mit Walmdach (sog. Gebäude-Mix) sowie einem im mittleren Grundstücksteil im linken Bauwich belegenen rückwärtigen eingeschossigen und nicht unterkellerten Stallgebäude (Remise) mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und Satteldach nebst einem seitlich zur Südseite angebautem Carport bebaut. Die rückwärtige Grundstücksfläche ist unbebaut und mit einer Rasenanlage sowie diversen Anpflanzungen im Bereich der Remise bepflanzt. Die baulichen Anlagen sind am Stichtag insgesamt leerstehend; augenscheinlich wurde das Grundstück ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

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

## Entwicklungsstufe des Grund und Bodens

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

### 3 BAULICHE ANLAGEN

#### 3.1 Objektdaten

Bei dem gegenständlichen Objekt handelt es sich um ein teilunterkellertes und freistehendes Zweifamilien-Wohnhaus bestehend aus Hauptgebäude (Altbau) mit seitlichem Anbau, einer freistehenden und im mittleren Grundstücksteil als Längsbau hergestellten Remise (Stallgebäude) mit einem auf der südwestlichen Traufenseite angebauten Kfz-Carport.

Das im vorderen Grundstückteil belegene Hauptgebäude (Altbau) ist baulich konstruktiv mit Teilkeller (vollständig versenkt), Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und nutzbarem aber nicht ausgebautem Spitzboden mit Mansarddach hergestellt. An dessen seitlicher, nordöstlicher Traufenseite ist ein zweigeschossiger und voll unterkellertes Anbau mit Walmdach angebaut. Das Wohnhaus nebst Anbau verfügt über eine gesamte Wohnfläche von rd. 124,5 m<sup>2</sup>. Zu den beiden baugleichen Wohnungen gehören jeweils 2 Wohn-/ Schlafräume, Küche mit Esszimmer an der Küche, Badezimmer, Gardarobe/ Abstellraum und Diele

Die im mittleren Grundstücksteil belegene Remise (ehemaliges Stallgebäude) ist baulich konstruktiv als nicht unterkellertes, eingeschossiger und mit Erd- und nicht ausgebautem Dachgeschoss hergestellter langgezogener Gebäuderiegel (Längsbau) mit Satteldach und seitlich angebautem Carport (als Posten-Riegel-Konstruktion) hergestellt und dient der Kalt-Lagerung von diverser Hausrat und Gartengeräten.

#### a) Wohngebäude

##### Histografie (Auswahl)

ca. 1926	- <b>baulicher Ursprung</b> - Massiv errichtetes zweigeschossiges Wohngebäude.
	- <b>Modernisierungen</b> -
ca. 1984	Mittlere Modernisierung des Einfamilien-Wohnhauses durch Verbesserung der Fenster (Einbau von Holzfenster mit Isolierverglasung)
ca. 1990	Umfassende Modernisierung des Einfamilien-Wohnhauses durch <ul style="list-style-type: none"><li>» wesentliche Veränderung der Grundrissgestaltung durch Errichtung eines seitlichen, voll unterkellerten Anbaus als Treppenhaus mit rückwärtigem Esszimmer,</li><li>» Veränderung des Raumprogramms durch Umbau des Einfamilien-Wohnhauses zu einem Zweifamilien-Wohnhaus (Einbau von zwei (baugleichen) Wohnungen),</li><li>» Verbesserung des Innenausbaus (Wände, Decken, Böden),</li><li>» Verbesserung der Beheizung,</li><li>» Erneuerung der Bäder und Küche,</li><li>» tlw. Verbesserung der Leitungssysteme (ELT, Wasser).</li></ul>
vor 1990 (Unbekannt)	Erneuerung der Dacheindeckung

#### b) Remise

##### Histografie (Auswahl)

ca. 1926	Massiv errichtetes Stallgebäude (Remise).
	- <b>bauliche Veränderungen</b> -
ca. 1929	Errichtung eines seitlichen Anbaus und Einbau einer Kraftwagenhalle in den Anbau
Unbekannt	Rückbau des seitlichen Anbaus
ca. 1990	Errichtung eines seitlichen Carports und Stellplatz

Nach Anlage 1 der ImmoWertV 2021 beträgt die Gesamtnutzungsdauer für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser 80 Jahre. Die Sachwertrichtlinie sieht eine durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahre (+/- 10) vor. Das Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg geht für Ein- und Zweifamilienhäuser von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren aus ((Immobilienmarktbericht Hamburg 2024, S. 117). Aufgrund der soliden Bauweise aller wesentlichen Bauteile und aus Gründen der Modellkonformität wird für die Bewertung eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für das Gesamtobjekt zugrunde gelegt.

Die baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts befinden sich am Wertermittlungsstichtag in einem unterdurchschnittlichen baulichen Erhaltungs- und Modernisierungszustand bei einem zugleich kurzfristig anfallenden erheblichen Modernisierungsbedarf. Es wurden vor längerer Zeit (hier: vor mehr als 20 Jahren) die Restnutzungsdauer wesentlich verlängernde Modernisierungsmaßnahmen wie die wesentliche Veränderung der Grundrissgestaltung, die Erneuerung der Heizungsanlage, die Verbesserung der Fenster, die Erneuerung der Bäder, des Innenausbau, der Leitungen, etc. vorgenommen. Im weiteren Verlauf der vergangenen zwanzig Jahren wurden dann nur kleinere, die Restnutzungsdauer des Wohnhauses aber nicht wesentlich verlängernde Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen (z.B. Erneuerung des dezentralen Warmwasserbereiters (E-Boiler) in der Küche sowie des Waschbeckens mit Ventil im Badezimmer der Wohnung im DG).

Zwar lässt sich dem Gesamtobjekt infolge der im Zeitablauf durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen trotz seines tatsächlichen Baualters von 98 Jahren rein rechnerisch noch eine (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer von 9 Jahren zurechnen, jedoch ist im Hinblick auf den am Tage der Ortsbesichtigungen vorgefundenen tatsächlichen baulichen Instandhaltungszustand (Tatsachenbefund) aus marktlicher Verwendungssicht der baulichen Anlagen zum Bewertungszeitpunkt von keiner wirtschaftlichen Restnutzungsdauer mehr auszugehen (sog Verkürzung der Restnutzungsdauer infolge Objektzustand).

<b>Übliche Gesamtnutzungsdauer</b>	<b>80 Jahre</b>
<b>Wirtschaftliches Alter (fiktiv)</b>	<b>71 Jahre</b>
<b>Restnutzungsdauer</b>	<b>0 Jahre</b>
<b>Fiktives Baujahr</b>	<b>1953</b>

## 3.2 Flächenangaben<sup>11</sup>

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

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche ("BGF") und des Brutto-Rauminhaltes ("BRI") erfolgt nach DIN 277-1 (2016) sowie der ihr zugrunde liegenden Flächen- und Volumenberechnungen (einschließlich der den jeweiligen Bauteilen zurechenbaren Gründungen). Hiernach sind die äußeren Maße sämtlicher Grundflächen der aufgehenden Baukonstruktionen des Bauwerks einschließlich Bekleidungen maßgeblich. Es wird unterschieden in Flächen, die vollständig umschlossen (R) sind und Flächen, die nicht vollständig umschlossen (S) sind (z.B. überdachte Terrassen, Loggien, Dachterrassen). Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören Flächen von nicht nutzbaren Grundrissebenen von Geschossen, Zwischengeschossen, Dachgeschossen oder Dachflächen.<sup>12</sup> Nach ImmoWertV 2021 wird der (nutzbare) Spitzboden in der BGF-Ermittlung berücksichtigt.

Die zur Berechnung der BGF erforderlichen Bauzahlen wurden den vorliegenden Unterlagen der Bauakte (i.S. der genehmigten Bestandsplanung) des A. Meyer, Hamburg zum Bauvorhaben "Errichtung eines Landhauses mit Laden" aus den Jahren 1924/ 1926, des A. Parsnick, Hamburg zum Bauvorhaben "Anbau eines Raumes am Stall zum Unterbringen eines Kraftwagens" aus den Jahren 1929/ 1930, zum Bauvorhaben "Anbau- und Umbau eines Einfamilienhauses zum Zweifamilienhaus" des H. Schuchardt, Itzehoe aus dem Jahre 1990 sowie zum Bauvorhaben "Errichtung eines Carports und Stellplatzes" der kwp Carport, Hamburg aus dem Jahre 1990 entnommen und sind in der Örtlichkeit auf Plausibilität hin geprüft. Die BGF / BRI (Regelfall - R) ist hinreichend genau und können als angemessene Grundlagen für die Wertermittlung übernommen werden.

<sup>11</sup> Die vorgefundenen Flächenverhältnisse sind in der beigelegten Anlage G 17 (Bauzahlen) nachgewiesen.

<sup>12</sup> Gemäß Nr. 6.1.1 der DIN 277-1 i.d.F. von 2016.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoß	BGF m <sup>2</sup> (ca.)	BRI m <sup>3</sup> (ca.)
Bauteil I: Haupthaus / Altbau	KG - DG	261,2	703,0
Bauteil II: Anbau	KG - DG	90,5	243,4
Bauteil III: Remise "Stallgebäude"	EG - DG	73,6	155,4
Hofbefestigung, Hauszuwegung, offener STP:	EG	91,0	
<b>Summe [m<sup>2</sup>/ m<sup>3</sup>]</b>		<b>516,3</b>	<b>1.101,8</b>

### Nutzungsübersicht i.S. der Wohnfläche

Für eine normgerechte Wohnflächenermittlung kommen generell die Berechnungsvorschriften nach der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV), nach DIN 283 "Wohnungen" sowie nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) in Betracht. Da im allgemeinen Sprachgebrauch mit dem Begriff der Wohnfläche keine bestimmte Berechnungsart verbunden ist, sich die Vorschriften materiell im Wesentlichen aber im Ansatz von Terrassenflächen unterscheiden und die gegenständlich zu beurteilenden Wohnungen nicht mit diesem Ausstattungsmerkmal ausgestattet ist, kommt es bei der Auslegung des Begriffs maßgeblich auf die sich in den Marktverhältnissen wie beispielsweise in der Anwendung des Hamburger Mietenspiegels 2023 sich widerspiegelnde Verkehrssitte an.

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

Im vorliegenden Fall stehen Flächenberechnungen gemäß o.g. Definition nicht zur Verfügung. Sofern jedoch die Wohnfläche bis zum 31.12.2003 nach der II. BV berechnet/ zusammengestellt wurde, und keine baulichen Veränderungen am Wohnraum vorgenommen wurden, die eine Neuberechnung erforderlich machen, bleibt es gemäß § 5 WoFIV (Überleitungsvorschrift) bei der Berechnung nach II. BV. Aus diesem Grunde wird Bezug genommen auf die genehmigten Bauzeichnungen (i.S. der Genehmigungsplanungen) des Ingenieurbüro H. Schuchardt, Itzehoe aus dem Jahre 1990 zum Bauvorhaben "Anbau- und Umbau eines Einfamilienhauses zum Zweifamilienhaus" vom April 1990 in Verbindung mit der Wohnflächenberechnung nach II. BV vom 10.05.1990.

Im Ortstermin wurden die in den (genehmigten) Bauzeichnungen angegebenen Maße anhand eines vorgenommenen Aufmasses unter Beachtung landesrechtlicher Gepflogenheiten auf Plausibilität hin überschlägig geprüft. Hierbei wurden keine wesentlichen Abweichungen zum Planungsstand festgestellt, so dass die Wohnflächen unter Beachtung landesrechtlicher Gepflogenheiten und auf der Grundlage der WoFIV (II. BV) zusammengestellt werden. Die nachstehend angegebenen Flächenangaben können als angemessene Grundlage für die Wertermittlung übernommen werden.

Unter Zugrundelegung der Ermittlungsvorschriften der WoFIV stellen sich die Raumprogramme der beiden Wohnung des hier zu bewertenden Zweifamilien-Wohnhauses wie folgt dar:<sup>13</sup>

Geschoß	Räume	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
<b>Erdgeschoss</b>	Wohnen (Raum 3)	: ca. 17,94 m <sup>2</sup>
	Schlafen (Raum 4)	: ca. 12,84 m <sup>2</sup>
	Küche (Raum 2)	: ca. 8,06 m <sup>2</sup>
	Esszimmer (Raum 1)	: ca. 6,42 m <sup>2</sup>
	Badezimmer (Raum 5)	: ca. 7,45 m <sup>2</sup>
	Gäste-WC (Raum 6)	: ca. 1,60 m <sup>2</sup>
	Flur (Raum 7)	: ca. 7,74 m <sup>2</sup> 62,23 m <sup>2</sup>
<b>Übertrag:</b>		<b>62,23 m<sup>2</sup></b>

<sup>13</sup> Die Ermittlung der Wohnflächen ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Demzufolge beschränkt sich die Plausibilitätsprüfung auf die vorliegenden Unterlagen und deren Prüfung in der Örtlichkeit. Hierzu sei verwiesen auf Anlage G 17 (Bauzahlen).

		<b>Übertrag:</b>	<b>62,23 m<sup>2</sup></b>
<b>Dachgeschoss</b>	Wohnen (Raum 10)	:	ca. 17,94 m <sup>2</sup>
	Schlafen (Raum 11)	:	ca. 12,84 m <sup>2</sup>
	Küche (Raum 9)	:	ca. 8,06 m <sup>2</sup>
	Esszimmer (Raum 8)	:	ca. 6,42 m <sup>2</sup>
	Badezimmer (Raum 12)	:	ca. 7,45 m <sup>2</sup>
	Gäste-WC (Raum 13)	:	ca. 1,60 m <sup>2</sup>
	Flur (Raum 14)	:	ca. 7,74 m <sup>2</sup> 62,23 m <sup>2</sup>
	<b>Gesamt</b>	:	<b>ca. 124,46 m<sup>2</sup> rd. 124,5 m<sup>2</sup></b>

### Beurteilung:

Die äußere Erschließung des Zweifamilien-Wohnhauses erfolgt einseitig von Westen von der Hauptverkehrsstraße "Saseler Chaussee" aus über eine befestigte und mit Betonpflasterbelag versehene Zufahrt mit separat geführter Hauszuwegung. Von dort ist die Hauszuwegung von einem zwischen den beiden Hochbauten belegenen Vorplatz auf der linken Gebäudeseite des Wohnhauses organisiert. Als inneres Erschließungselement des Wohngebäudes vom Erd- zum Dachgeschoss dient eine zweiläufige und außen liegende Podesttreppe als Linkstreppe.

Innen im Wohngebäude erschließen sich die beiden Wohnungen jeweils durch einen Innenflur (sog. Flur-Erschließung), an dem das gesamte Raumprogramm der jeweiligen Wohnung anliegt. Trotz der Art der Erschließung und trotz der Lage des Esszimmers an der Küche (sog. gefangenem Raum) ist der Verkehrsflächenanteil vergleichsweise hoch, so dass das Verhältnis Erschließungsfläche / Wohnfläche als geringfügig benachteiligt beurteilt wird.<sup>14</sup>

Das Raumprogramm der beiden Wohnungen ist jeweils zweiseitig (Nordwest-Südost) ausgerichtet. Das flächenmäßig großzügige Wohnzimmer ist zur Grundstücksrückseite und damit zur lärmabgewandten Südostseite hin orientiert, während das Schlafzimmer und das Badezimmer zur lärmintensiven Straßenseite und damit nach Nordwest hin angeordnet sind. Sämtliche Räume und damit auch die Wohnnebenräume (die beiden Badezimmer und die Küche) sind mit Ausnahme der beiden Gäste-WC's außen liegend und lassen sich durch die vorhandenen Fenster gut natürlich belüften. Alle Räume genügen hinsichtlich ihrer Raumgrößen der am Stichtag geltenden Mindestanforderungen. Insgesamt bieten die beiden Wohnungen des Zweifamilien-Wohnhauses bei überwiegend einfacher bis mittlerer Ausstattung ein funktionales Wohnkonzept. Der Anteil der gesamten Wohnfläche an dessen Brutto-Grundfläche (sog. Nutzflächenfaktor) beträgt rund 0,35 und liegt deutlich unterhalb üblicher Relationen.<sup>15</sup>

### Fazit:

Die Raumprogramme, die Größe und der Zuschnitt der beiden Wohnungen sowie die Belichtung und Belüftung der einzelnen Räume des Zweifamilien-Wohnhauses können als insgesamt durchschnittlich beurteilt werden. Raumgrößen und Konzeption der beiden Wohnungen eignen sich jeweils besonders gut für einen Ein- bis Zweipersonenhaushalt und entsprechen üblichen Mindestanforderungen.

### Gesondert zu veranschlagende Bauteile

Entfällt.

<sup>14</sup> Zur Darstellung der Grundrissituation sei verwiesen auf Anlage G 8 (Bauzeichnungen).

<sup>15</sup> Zum Ansatz kommen hier das Wohngebäude. Nach Gärtner liegt der Nutzflächenfaktor (= Verhältnis von Hauptnutzfläche (HNF) zur Brutto-Grundfläche) für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Wohngebäude in einer Spanne von 0,46 - 0,63, bzw. im Mittel bei 0,57. Vgl. Gärtner, S. (1996): Beurteilung und Bewertung alternativer Planungsentscheidungen im Immobilienbereich mit Hilfe eines Kennzahlensystems, S. 182.

### 3.3 Bautechnische Beschreibungen

#### Vorbemerkungen

Die nachfolgenden bautechnischen Beschreibungen beziehen sich auf das freistehende Zweifamilien-Wohnhaus "Saseler Chaussee 224", in dem sich die beiden Wohnungen befinden, sowie auf die freistehende Remise (Stallgebäude). Die Angaben erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und stellen keine bautechnische Gebäude- und Schadensuntersuchung dar. Auch ist eine detaillierte qualitative und quantitative Erfassung und Beurteilung eventuell vorhandener Mängel und Schäden nicht beauftragt.

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Tatsachenfeststellungen beim Ortstermin sowie die aus den Bauvorlagen entnommenen bautechnischen Beschreibungen zu den Bauvorhaben "Errichtung eines Landhauses mit Laden" aus den Jahren 1924/ 1926" sowie "Anbau- und Umbau eines Einfamilienhauses zum Zweifamilienhaus" aus dem Jahre 1990 nebst den genehmigten Bauzeichnungen zur Errichtung des Stallgebäudes (Remise) bzw. dessen Änderungen.

Das Gebäude und deren Bauteile sowie die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Die Besichtigung des Objekts insgesamt erfolgte in dem für die Wertermittlung erforderlichen Umfang.

#### Baubeschreibung

##### Objektart

###### Objektart

*Altbau nebst Anbau:* Zweifamilien-Wohnhaus  
*Remise:* Stallgebäude

###### Bauform

freistehendes Gebäude

###### Lichte Raumhöhen

*Altbau nebst Anbau:* i.M.: KG: ca. 1,90 m, EG: ca. 2,54 m, DG: ca. 2,39 m  
*Remise:* EG ca. 1,95 m (i.M.)

##### Konstruktion / Fassade

###### Gründung/Fundamente

Streifenfundamente (flach gegründet)

###### Wandkonstruktion

Massivbau

###### Hauptbaustoff

Mauerwerk

###### Fassade Gestaltung

Lochfassade

###### Fassade Außenfläche

*Altbau nebst Anbau:* Putz  
*Remise:* Sichtmauerwerk mit Anstrich

###### Anbauten Fassade

*Altbau nebst Anbau:* Glasvordach (Anbau)  
*Remise:* Carport (als hölzerne Posten-Riegel-Konstruktion)

###### Wärmedämmung

*Altbau nebst Anbau:* Mehrschaliges Mauerwerk mit Luftschicht  
*Remise:* Entfällt

##### Dach und Dachform

###### Dachform

*Altbau nebst Anbau:* Kombiniertes Mansard-/ Satteldach  
*Remise:* Satteldach

###### Tragwerk Dach

Holzkonstruktion

###### Dachaufbau

Kaltdach

<b>Dacheindeckung</b>	
<i>Altbau nebst Anbau:</i>	Beton
<i>Remise:</i>	Faserzement-Wellplatten
<b>Dachentwässerung</b>	Außen über Rinnen und Rohre
<b>Dachaufbauten</b>	Entfällt
<b>Dachgauben</b>	Entfällt
<b>Dach Wärmedämmung</b>	
<i>Altbau nebst Anbau:</i>	Tlw. Dämmung der obersten Geschosslage
<i>Remise:</i>	Entfällt
<b>Bodenräume</b>	Entfällt

## Keller/ Untergeschoss

<b>Keller</b>	
<i>Altbau nebst Anbau:</i>	<i>Altbau:</i> teilunterkellert; <i>Anbau:</i> voll unterkellert
<i>Remise:</i>	nicht unterkellert
<b>Heizung</b>	
<i>Altbau nebst Anbau:</i>	Zentralheizung: Brennwertkessel (Buderus, Typ: Lukanagas G 114; Standort: Keller Altbau); <b>Hinweis:</b> behördlicherseits stillgelegt
<i>Remise:</i>	Entfällt
<b>Befeuungsart</b>	Gas
<b>Warmwasser</b>	
<i>Altbau nebst Anbau:</i>	zentral, Warmwasserspeicher, z.T. dezentral (Spüle)
<i>Remise:</i>	zentral, Durchlauf
<b>Kellerabstellräume</b>	vorhanden (im Altbau)

## Treppen / Eingangsbereich

<b>Hauseingangstür</b>	
<i>Altbau nebst Anbau:</i>	Holz-Kassettentür
<i>Remise:</i>	Holzlattentür
<b>Treppenhaus Wände</b>	
<i>Altbau nebst Anbau:</i>	bespannt und gestrichen
<i>Remise:</i>	Sichtmauerwerk
<b>Treppen</b>	
<i>Altbau nebst Anbau:</i>	<i>Altbau:</i> Werksteintreppe mit tragendem Geländer (offene Treppe) <i>Anbau:</i> Spitzbodentreppe als Holz-Einklapptreppe über Bodenluke
<i>Remise:</i>	Entfällt
<b>Treppenform</b>	
<i>Altbau nebst Anbau:</i>	Geschosstreppe: zweiläufige Linkstreppe als Podesttreppe
<i>Remise:</i>	Entfällt
<b>Treppenbelag</b>	
<i>Altbau nebst Anbau:</i>	Werkstein
<i>Remise:</i>	Entfällt
<b>Treppengeländer</b>	
<i>Altbau nebst Anbau:</i>	Metallgeländer
<i>Remise:</i>	Entfällt

## Außenanlagen

<b>Einfriedung</b>	<i>Frontseite:</i> Heckenanpflanzungen
<b>Bepflanzung</b>	diverse Zierbäume, Rasen, Sträucher, Hecken
<b>Befestigung</b>	Um- und Zuwegung: Betonplatten
<b>Sonstiges</b>	Kfz-Stellplatz mit Betonplattenbelag

## Wohnungen

<b>Erschließung Horizontal</b>	Flurerschließung und Durchgangszimmer vom Alt- zum Anbau (Esszimmer)
<b>Geschossdecken</b>	Stahlbeton
<b>Innenwände</b>	massive Wände, Ständerwerk
<b>Türen</b>	<i>Wohnungseingangstüren:</i> Holz-Röhrenspantüren (Edelholz furniert) mit Holzrahmen und Türspion, <i>Wohnungszimmertüren:</i> einfache Holztüren mit z.T. Sichtglasausschnitten
<b>Elektroinstallation</b>	je Raum mehrere Steckdosen und Lichtauslässe, FI-Schalter
<b>Wärmeabgabe</b>	Flach-/ Rippenheizkörper
<b>Fenster</b>	Holzfenster, Dachlukenfenster
<b>Verglasung</b>	Isolierverglasung
<b>Wetter-/ Sonnenschutz</b>	ohne
<b>Lüftung</b>	Fensterlüftung, bzw. Vrasenabzug (über Dach) keine Lüftungsanlage
<i>Aufenthaltsräume / Flur</i>	
<b>Bodenbeläge</b>	Fliesen, Textil, Laminat
<b>Wandverkleidungen</b>	bespannt und gestrichen
<b>Deckenverkleidung</b>	bespannt und gestrichen
<i>Nassräume / Feuchträume</i>	
<b>Küche Bodenbelag</b>	Fliesen
<b>Küche Wandbelag</b>	Fliesenspiegel, geputzt und gestrichen
<b>Bad Ausstattung</b>	Dusch-/ Wannenbad (getrennt), WC, Waschbecken, Gäste-WC
<b>Bad / WC Bodenbelag</b>	Fliesen
<b>Bad / WC Wandbelag</b>	Fliesen (halbhoch, geputzt und gestrichen)
<b>Bad / WC Abluftanlagen</b>	natürliche Belüftung über Fenster
<b>Gäste-WC Abluftanlagen</b>	über Dach (Vrasenabzug)
<i>Sonstiges</i>	
<b>Küchen</b>	Anbauküchen (L-förmig)

## Remise

<b>Erschließung Horizontal</b>	Dielenerschließung
<b>Erschließung Vertikal</b>	Unbekannt
<b>Geschossdecke</b>	Holzkonstruktion
<b>Innenwände</b>	massive Wand
<b>Türen</b>	<i>Eingangstür:</i> Holzlattentür
<b>Elektroinstallation</b>	Unbekannt
<b>Wärmeabgabe</b>	Unbekannt
<b>Fenster</b>	Glasbausteine
<i>Räume / Flur</i>	
<b>Bodenbeläge</b>	Rohboden
<b>Wandverkleidungen</b>	Sichtmauerwerk mit Anstrich
<b>Deckenverkleidung</b>	Entfällt

## Kfz-Carport

<b>Gründung/Fundamente</b>	Einzelfundamente
<b>Außenwände</b>	Holz-Pfosten-Riegelkonstruktion
<b>Dachform/ Dacheindeckung</b>	Flachdach/ Kunststoff-Sichtwellplatten
<b>Fußbodenbelag</b>	Holzfußboden

### 3.4 Bautechnische und wirtschaftliche Beurteilung

#### Vorbemerkung

Eine qualifizierte Bauschadensuntersuchung und die Erstellung eines dementsprechenden Schadensbeseitigungs- / Modernisierungskonzeptes ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages.

#### Baulicher Zustand

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

Als wesentlich im Sinne der Verkehrsauffassung und damit im Sinne des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs gelten insbesondere Modernisierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Einsatz energieeffizienter Haustechnik wie die Erneuerung der am Stichtag durch den zuständigen Bezirksschornsteinfeger im 11/2023 stillgelegten Gas-Zentralheizung, die Erneuerung der Dacheindeckung nebst Wärmedämmung des Daches und der obersten Geschosslage, die Erneuerung/ Verbesserung der Fenster, die Erneuerung der Bäder, die Verbesserung der Leitungssysteme (z.B. ELT, Abwasser), die Modernisierung des Innenausbau (z.B. wand- und deckenfeste Ausstattung, etc.).

Sowohl im Innenbereich wie an der äußeren Hülle des Objekts (hier: Dach, Fassade, Fenster, Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen, etc.) sind erhebliche und wertmäßig bedeutsame Instandhaltungsrückstände mit Feuchteschäden (Schwarzfärbungen und sonstige Verfärbungsercheinungen, intensiver Pilzbefall an nahezu der gesamten Tragkonstruktion des hölzernen Dachstuhls einschließlich sonstiger mineralischer Baustoffe im Bereich des Spitzbodens, intensive Renovierungsrückstände an wand- und deckenfester Bekleidung mit Tapetenablösungen, Verfärbungsercheinungen mit intensiven Nikotinrückständen, Durchfeuchtungsercheinungen an erdberührten Bauteilen (aufgehende Außenwände) im Kellergeschoss, etc. vorhanden. Die Außenanlagen befinden sich bei einer nicht standortgemäßen Pflege mit Verwilderungsercheinungen, intensive Zufallsvegetation, Vermoosungsercheinungen der Rasenanlage infolge Staunässe, etc. Am Tage der Ortsbesichtigung entspricht der Ausstattungsstandard der beiden Wohnungen überwiegend dem einfachen bis mittleren Standard einer ansonsten normal ausgestatteten Wohnung (i.S. des Hamburger Mietenspiegel).

#### Erweiterbarkeit / Aufstockbarkeit

Gegeben. Das Grundstück ist baulich nicht vollständig ausgenutzt und nicht abschließend bebaut. Es wird aus baurechtlichen Gründen unterstellt, dass Aufbauten nicht, Anbauten aber möglich sind.

#### Tierische / pflanzliche Schädlinge

Bei der Ortsbesichtigung wurden im Innenbereich des Wohngebäudes stellenweise erhebliche, intensive Hinweise auf pflanzliche Schädlinge insbesondere an der hölzernen Dachkonstruktion, aber auch an der vorhandenen wand- und deckenfester Bekleidung festgestellt. Es riecht im gesamten Wohngebäude dumpf, muffig und feucht mit erheblicher Atembelastung.

#### Alllasten im Gebäude

Die Dacheindeckung der Remise ist (augenscheinlich) mit asbesthaltigen Faserzementplatten eingedeckt. Das Türfutter der im Kellergeschoss vorhandenen Metalltür ist aus asbesthaltigem Material ausgeführt.

#### Wirtschaftliche Grundrisslösung

Im Gesamtobjekt gegeben. Es handelt sich um ein baujahrestypisches Wohnkonzept mit einem zweiseitig ausgerichteten Raumprogramm und einem damit verbundenen geringfügig erhöhten Verkehrsflächenanteil.

## **Wirtschaftliche Geschosshöhen**

Die mittlere lichte Raumhöhe von ca. 2,54 m im Erdgeschoss bzw. ca. 2,4 m im Dachgeschoss ist baujahrestypisch und hinsichtlich der Energiebilanz zugleich vorteilhaft.

## **Baumängel / Bauschäden sowie Unterhaltungs- / Instandsetzungsdefizite**

Bei der Ortsbesichtigung wurden wertmäßig wesentliche bauliche Mängel und Schäden an "Dach und Fach" der Immobilie festgestellt. So weist die Bausubstanz des Bewertungsobjekts in ihrer Ummauerung und äußeren Hülle stellenweise erhebliche sichtbare Mängel und Schäden auf. Ohne Anspruch auf Vollständigkeit wurden bei der Ortsbesichtigung folgende Mangel- und Schadensbilder sowie Instandhaltungsrückstände und Renovierungsbedarfe festgestellt:

- » Die Außenfassaden des Haupthauses/ Anbau weisen bei vorhandenen Oberflächenschäden (Putzrisse, Farblösungen, Fassadenverschmutzung auf Instandhaltungsrückstände infolge Alterung und Abnutzung hin.
- » Der hölzerne Dachstuhl des Gebäudes ist mit erheblichem Schimmelpilzbefall, z.T. flächig bedeckt. Der Unterschlag (Hochdruckschichtpressstoff - HPL-Platten) auf der Südostseite hat sich stellenweise gelöst. Die Beton-Dacheindeckung weist bei vorhandenem Moosbefall, Oberflächenbeschaffenheit und Porigkeit auf ein inzwischen grobporiges Korngerüst mit der Folge von in die Pfanne eindringendem Regenwasser hin.
- » Die innere Ausbau des Wohngebäudes wie die Innenwandbekleidungen und Untersichten der Deckenbekleidungen der Wohnung im Dachgeschoss zeigen stellenweise flächige Ablösungserscheinungen und Schwarzfärbungen bei subjektiv wahrnehmbarer, besonders hoher absoluter Raumfeuchte. Die textilen Fußbodenoberbeläge und Wandbekleidungen der Wohnung im Erdgeschoss zeigen intensive Instandsetzungs- und Renovierungsbedarfe mit intensiven Gelbfärbungserscheinungen (Nikotin) an Heizkörper, Gegensprecheinrichtung der Hausklingelanlage, Türrahmen und Türblätter, etc..

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

Im Gutachten wird im Hinblick auf eine übliche Beschaffenheit und vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit des Objekts am Markt davon ausgegangen, dass die zur Schadensbeseitigung erforderlichen Schadensbeseitigungsmaßnahmen und -kosten in einem groben Missverhältnis zum Nutzungswert der baulichen Anlagen stehen, so dass diese insgesamt alsbald zum Abbruch und damit zur Freilegung des Grundstücks "Saseler Chaussee 224" anstehen.

## **Wirtschaftliche Überalterung / Modernisierungen**

Gegeben Wenngleich die baulichen Anlagen bezogen auf das Ursprungsbaujahr ein rechnerisches Alter von 98 Jahren, und, bei einer unterstellten üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und im Hinblick auf die vor längerer Zeit (überwiegend vor mehr als 20 Jahren), am Stichtag zunächst nunmehr eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 9 Jahren besitzen, wird hinsichtlich des vorgefundenen Modernisierungs- und Instandhaltungsrückstaus unter anderem im Zusammenhang mit der Verbesserung der energetischen Gesamtbilanz des Hauses infolge stillgelegter Beheizung, fehlender Wärmedämmung des Daches und überwiegend der obersten Geschosslage sowie der Außenwände, der überwiegend energetisch notwendigen Verbesserung/ Erneuerung der Fenster, der Erneuerung der Dacheindeckung, der Erneuerung von Bädern, der Verbesserung der Leitungssysteme, etc. im Gutachten davon ausgegangen, dass dieser (technisch) den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Immobilie bereits am Stichtag wesentlich einschränkt und das Objekt im Ist-Zustand den Nutz- und Wohnwertanforderungen der Nachfrage nach heutigen Anforderungen (wirtschaftlich) erheblich zurückbleibt und es sich nur durch (energetisch begründete) überwiegende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen hieran langfristig nutzen lässt.

Für die mit einer Folgenutzung in Verbindung stehenden allfälligen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen insbesondere an "Dach und Fach" der Immobilie in dessen energetischer Eigenschaften, der Modernisierung/ Verbesserung des Innenausbau, etc. wird im Gutachten weiters davon ausgegangen, dass die damit verbundenen finanziellen Investitionen bereits am Stichtag unabweisbar sind, sich wirtschaftlich über die nunmehr noch verbleibende Restnutzungsdauer von 9 Jahren zugleich aber insgesamt nicht mehr kompensatorisch und damit werterhöhend auf den hier zu ermittelnden Verkehrswert (Marktwert) auswirken und sich mithin nicht mehr amortisieren lassen.

Da in wirtschaftlicher Hinsicht der nunmehr anstehenden Grundstücksfreilegung ansonsten keine (öffentlich-rechtlichen) Beschränkungen entgegenstehen, lässt sich durch die Verkürzung der noch zu verbleibenden Standdauer der baulichen Anlagen am Stichtag auf Null Jahre keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr angeben.

### **Maßgeblichkeit:**

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie insbesondere die wirtschaftliche Überalterung, separat zu erfassen. Dabei stellt die wirtschaftliche Überalterung als Sammelbegriff u.a. auf die den zeitgemäßen Bedürfnissen und allgemeinen Anforderungen hinsichtlich Baugestaltung und Funktionserfüllung zurückbleibende Wohnverhältnisse ab.<sup>16</sup> Die dem Gebäude innewohnende wirtschaftliche Überalterung umfasst dabei insbesondere den baulich konstruktiven Zustand der baulichen Anlagen.

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

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

Die zur Beseitigung der baulichen Anlagen erforderlichen (gewöhnlichen) Abbruchkosten werden auf der Grundlage von Erfahrungssätzen geschätzt und in der nachfolgenden Wertermittlung in Höhe von rd. 53.000 EURO gemäß dem hier als Anlage G 15 beigefügten Angebot Nr. 10768 der H. Ehlert & Söhne (GmbH & Co.) KG, Hamburg vom 25.06.2024 als Freilegungskosten angesetzt. Diese umfassen u.a.

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

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

### **Energetische Eigenschaften**

Ein Energieausweis lag nicht vor. Es konnten keine energetischen Angaben zum Bewertungsobjekt in Erfahrung gebracht werden.

### **Gesamtbeurteilung**

Das hier zu beurteilende freistehende Zweifamilienhaus weist einen im Wesentlichen unterdurchschnittlichen baulichen Unterhaltungszustand auf. Das Gebäude ist gemäß den zum Zeitpunkt des inneren Umbaus und Anbaus im Jahre 1990 geltenden energetischen Anforderungen hergestellt. Ein Energieausweis lag nicht vor. Es sind überdurchschnittlich viele Verschleißerscheinungen vorhanden. Der Grundriss der jeweiligen Wohnung ist mit dem gefangenen Raum (Esszimmer) und der Ausrichtung des Schlafrumes zur lärmintensiven Straßenseite wenig funktional. Die Ausstattung des Wohnhauses ist einfach mit mittel.

<sup>16</sup> Vgl. Kleiber, W. (2010): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Teil V, § 8 ImmoWertV, Rn. 246, S. 1020.

## 4 BODENWERT

### 4.1 Bodenwertermittlung

Grdst.-teilfläche-Nr.	Bezeichnung	Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierliche ja / nein	
		(m <sup>2</sup> )	EUR/ m <sup>2</sup>	(m <sup>2</sup> )	EUR/ m <sup>2</sup>	(m <sup>2</sup> )	EUR/ m <sup>2</sup>		Bodenwert
1	Bauland	1.002	580					ja	581.160

Bodenwert (rentierliche Anteile) 581.160

Bodenwert (unrentierliche Anteile) 0

---

**BODENWERT (vorläufig) 581.160**

+ Zuschläge

Entfällt 0

- Abschläge

Freilegungskosten rd. 9,1% 53.000

---

**BODENWERT (gesamt) 528.160**

Entspricht 83,3 % des markangepassten, vorläufigen Vergleichswerts (VWT)

#### Richtwertanpassung

zu 1: Bauland Quelle<sup>17</sup>: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg, BORIS HH / Stand: 01.01.2024

Ausgangsrichtwert: **637,27 EUR/ m<sup>2</sup>** (BRW - Wohnen: EFH, maßgebliche Grundstücksgröße: 700 m<sup>2</sup>, Saseler Chaussee 230b)

- » Das Bewertungsobjekt hat eine tatsächliche Grundstücksgröße: 1.002 m<sup>2</sup>
- » Anpassung an abweichende Grundstücksgröße für *Einfamilienhäuser*:  
Umrechnungskoeffizient für EFH bei tatsächlicher Grundstücksgröße 1.002 m<sup>2</sup>: 0,9995  
Umrechnungskoeffizient für EFH bei maßgeblicher Grundstücksgröße 700 m<sup>2</sup>: 1,0987  
Anpassung / Umrechnung des EFH-Bodenrichtwertes von Größe 700 m<sup>2</sup> auf 1.002 m<sup>2</sup>:  
 $0,9995 / 1,0987 = - 9,03\% = - 57,55 \text{ €/ m}^2$  (Abschlag für Grundstücksgröße)
- » abweichende Lage zur Straße  
Entfällt
- » konjunkturelle Entwicklung  
Entfällt

angepasster Bodenrichtwert = 579,72 €/ m<sup>2</sup> **rd. 580 €/ m<sup>2</sup>**

---

<sup>17</sup> Zur Veranschaulichung sei verwiesen auf Anlage G 6 (Bodenrichtwertauskunft).

## 4.2 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

### Verfahren

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

### Bodenrichtwert/ -grundstück

Bodenrichtwert für Wohnnutzungen *in Individualbauweise* (Stichtag: 01.01.2023):<sup>18</sup>

637,27 €/ m<sup>2</sup> für die Baulandfläche vor der Front "Saseler Chaussee 230b" im voll erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien (ebf") Zustand; lage-typische Grundstücksgröße: 700 m<sup>2</sup>; Art der Nutzung: Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ("EFH"), Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück gegenüber der Nachbarbebauung (sog. Anbauart) als Einzelhaus ("eh"), Grundstücksfrontlänge: unmittelbar zur Straße; Bodenrichtwertnummer: 01134242

### Anpassungen

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

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

### Freilegungskosten

Siehe Ziff. 3.4 Bautechnische und wirtschaftliche Beurteilung (wirtschaftliche Überalterung, Maßgeblichkeit). Aufgrund der bestehenden umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe an der äußeren Hülle des Objekts und den dazu erforderlichen erheblichen finanziellen Investitionen, den nach den aktuellen Anforderungen an zeitgemäße Wohnformen nur ungenügenden Grundrissituationen (im Sinne von Zuschnitt, innere Erschließung, etc.) sowie aufgrund der eingeschränkten Gestaltungsfreiheit infolge der vorhandenen baulich-konstruktiven Gegebenheiten, wird im Gutachten davon ausgegangen, dass die wirtschaftliche Verwendungsfähigkeit des Objekts am Markt in einem groben Missverhältnis zum Nutzungswert der baulichen Anlagen stehen, so dass diese alsbald insgesamt zum Abbruch und damit zur Freilegung des Grundstücks "Saseler Chaussee 224" anstehen.

---

<sup>18</sup> Ebenda.

## 5 ERGEBNISÜBERSICHT

		<b>Verkehrswert</b> § 194 BauGB
<b>Werte</b>	Bodenwert (vorläufig)	<b>581.160 EUR</b>
<b>- Weitere Zu-/ Abschläge</b> (verfahrenübergreifend)	Ableitung vom Bodenwert (vorläufig)	581.160 EUR
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Abschlag für Freilegungskosten	9,1% 53.000 EUR
<b>Verkehrswert</b>	lastenfrei (gerundet)	<b>530.000 EUR</b>
<b>Vergleichsparameter</b>	EUR/ m <sup>2</sup> WFL	<b>4.258</b>
<b>Grundstück</b>	Grundstücksgröße	1.002 m <sup>2</sup>
<b>Flächen</b>	Wohnfläche	124,5 m <sup>2</sup>
	Nutzfläche (Remise)	23,0 m <sup>2</sup>
	Gesamt	147,5 m <sup>2</sup>

### Erläuterungen zum Endergebnis

Bei dem gegenständlichen Objekt handelt es sich infolge von Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage um ein Zweifamilien-Wohnhaus, welches sowohl zum Zwecke der Eigennutzung aber auch zur Fremdvermietung und damit zur Erzielung von Erträgen als renditeorientierte Kapitalanlage gehandelt wird. Demzufolge steht bei dieser Objektart neben dem Substanzwert auch die Erzielung eines angemessenen Ertrages für den Investor im Mittelpunkt seiner Investitionsentscheidung. Gemäß den anerkannten Regeln der Verkehrswertermittlung ist bei solchen Liegenschaften zunächst das Ertragswertverfahren die sachgerechte Methode zur Ableitung des Verkehrswertes. Der vorgeschlagene Wert basiert auf dem Ergebnis der Vergleichswertermittlung für das unbelastete Grundstück und gilt infolge des bestehenden Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstaus für das Objekt im Ist-Zustand. Er dient der Vergleichbarkeit mit vorhandenen weiteren Marktdaten.

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

## 6 EHRENWÖRTLICHE ERKLÄRUNG

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 08.05.2023 besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung und unparteiisch nach bestem Wissen und Gewissen ohne eigenes Interesse an dessen Ergebnis erstellt. Der Verkehrswert wurde entsprechend den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks auf den Wertermittlungsstichtag 08.05.2023 bezogen abgeleitet.

Hamburg, 28.06.2024

Klaus Görtz

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

## 7 LITERATURVERZEICHNIS

*Alexejew, I.:* Hamburgisches Bauordnungsrecht, Kommentar, Loseblatt-Ausgabe, Grundwerk inkl. 20. Ergänzungslieferung. Kohlhammer, Deutscher Gemeindeverlag 11/04, Kiel

*Battis, U., Krautzberger, M., Löhr, R.-P.:* Baugesetzbuch - BauGB -: Kommentar, Beck 2009, 11. Aufl., München

*Behörde für Bau und Verkehr:* Hamburger Mietenspiegel 2023, Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung 2024, Hamburg

*Gloede, E./ Dehn, E.:* Baupolizeiverordnung für die Hansestadt Hamburg vom 08. Juni 1938, Boysen + Maasch Verlag 1955, Hamburg

*Gärtner, S.:* Beurteilung und Bewertung alternativer Planungsentscheidungen im Immobilienbereich mit Hilfe eines Kennzahlensystems, Verlag für Wissenschaft und Forschung 1996, Berlin

*Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg:* Immobilienmarktbericht Hamburg 2024, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, Kartenvertrieb 2024, Hamburg

*Kleiber, W.:* Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Verlag 2023, 10. Auflage, Köln

### **Regelwerke und Normen:**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, 3316)

DIN 283 (1962); Blatt 2 - Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen

DIN 277-1: 2016-01 - Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen - Teil 1

Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung i.d.F. der Bek. vom 20.05.1998 (RGBl. 1898, 369, 713), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.03.2007 (BGBl. I, 370)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 14.07.2021 (BGBl. I, 2805)

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 23.11.2003 (BGBl. I, 2243)

Zweite Berechnungsverordnung i.d.F. der Bek. vom 12.10.1990 (BGBl. I, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 13.09.2001 (BGBl. I, S. 2376)

### **Periodika:**

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und Grundstückswert -EzGuG-; Luchterhand Neuwied

Grundstücksmarkt und Grundstückswert -GuG- Luchterhand Neuwied

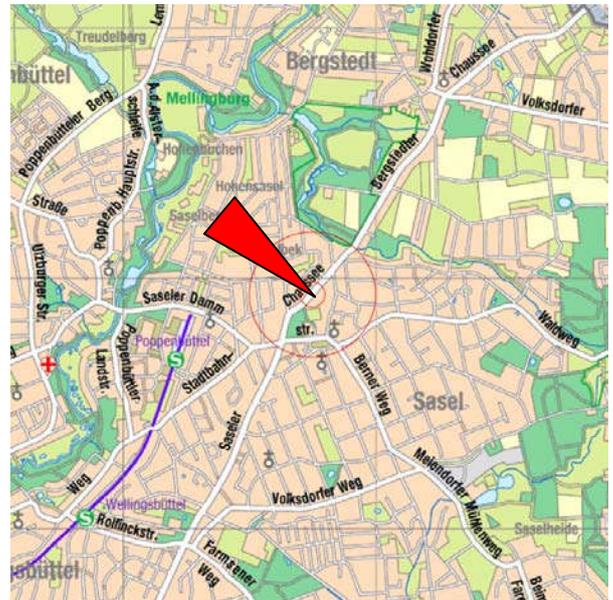
## Anlage G 1

### Umgebungsplan

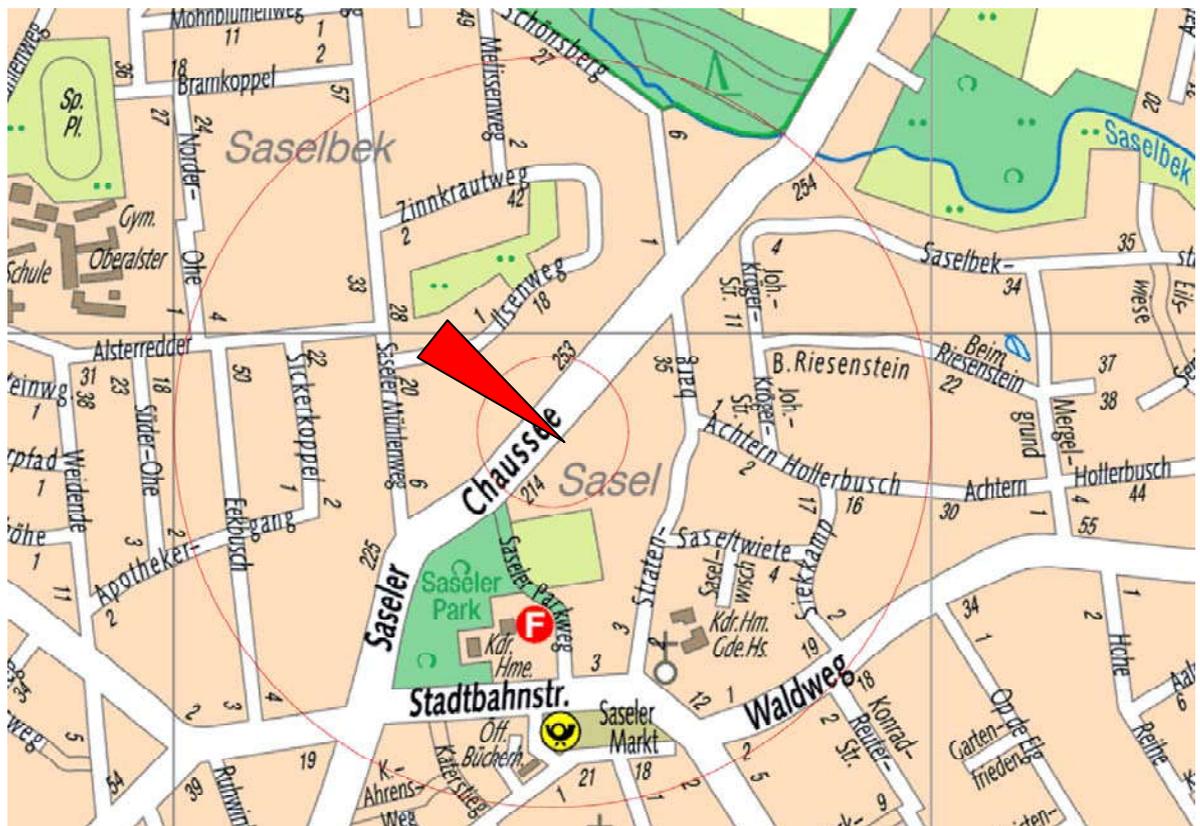
Normaleigentum  
- Freistehendes Zweifamilienhaus mit Remise -  
Saseler Chaussee 224  
22393 Hamburg



Maßstab: ca. 1 : 700.000

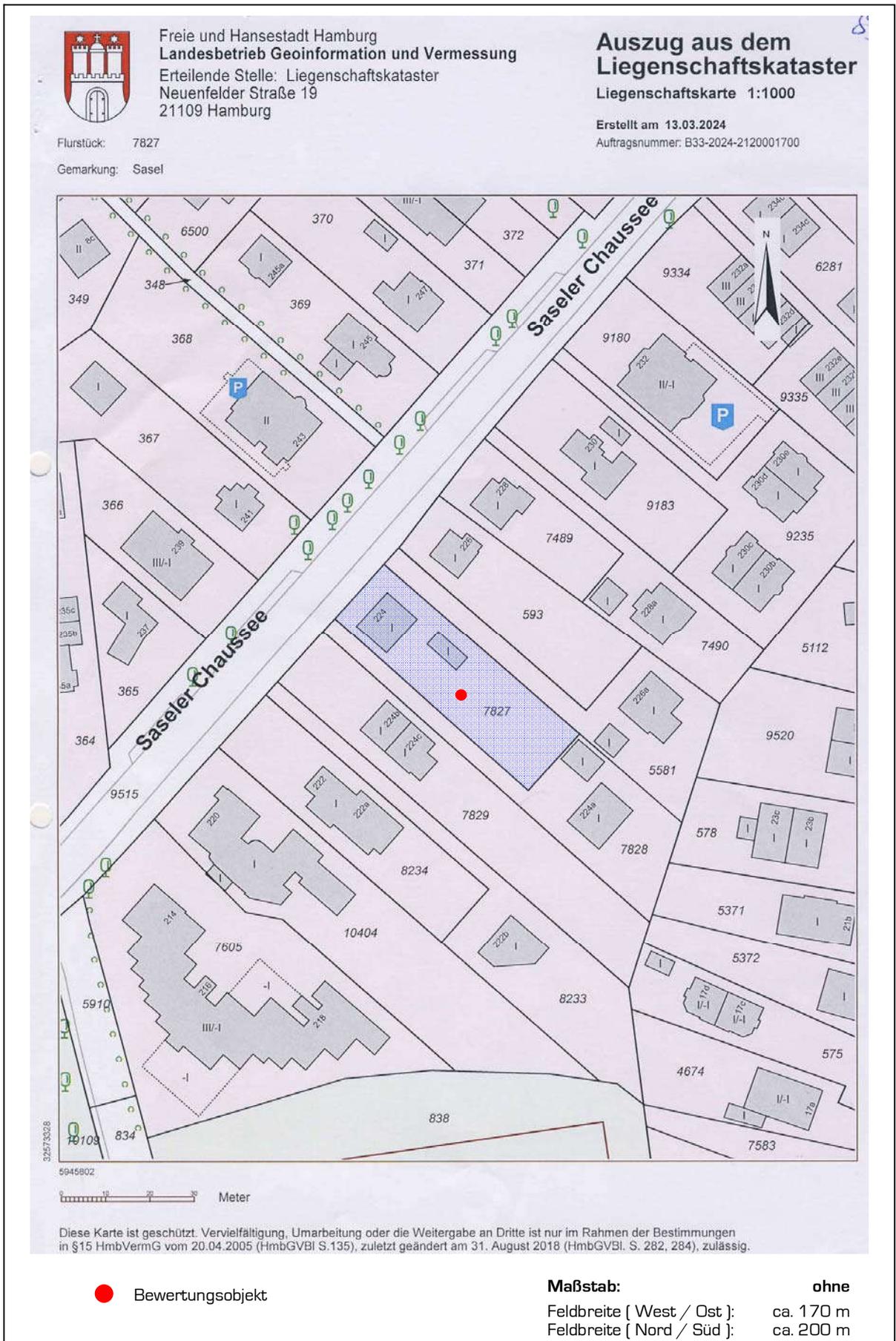


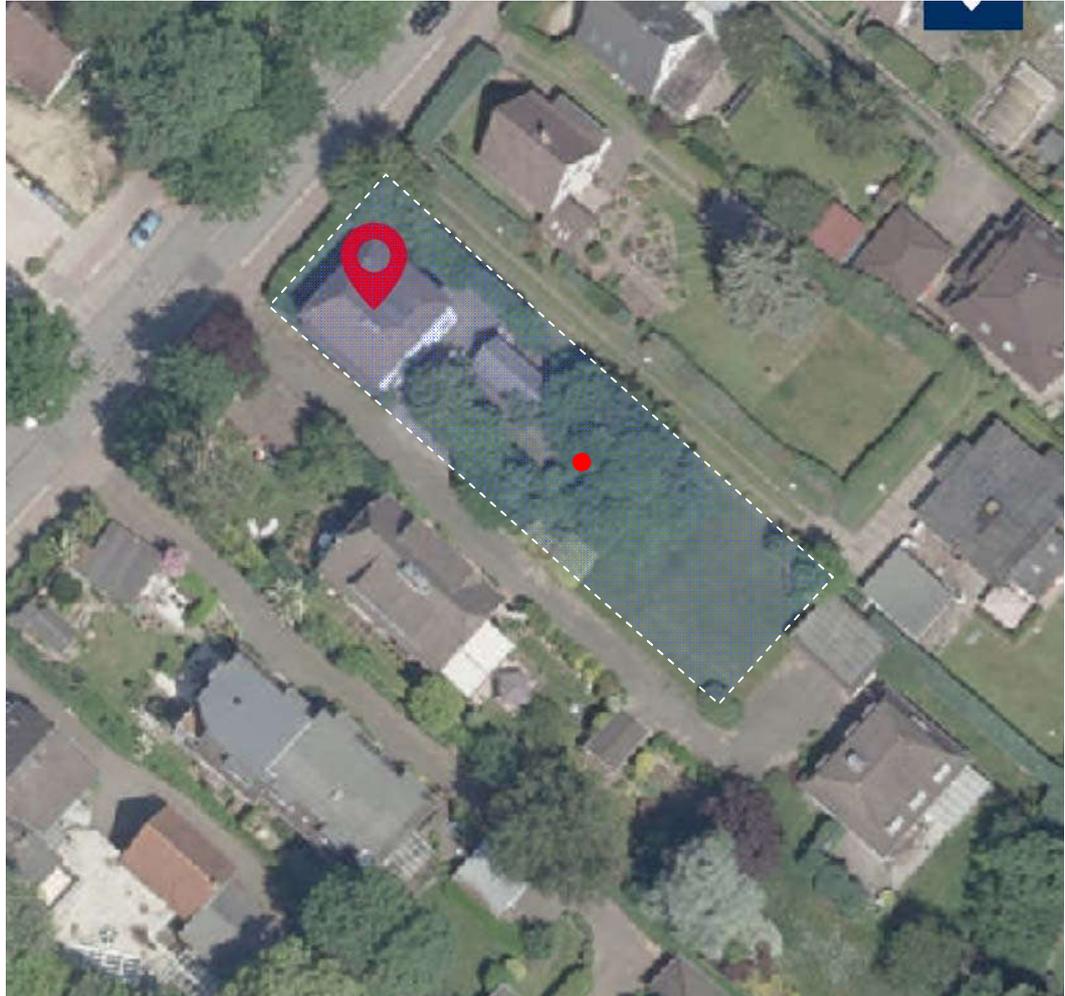
Maßstab: ca. 1 : 60.000



Maßstab: ca. 1 : 10.000

**Quelle:** Freie und Hansestadt Hamburg (2008): Hamburgs amtliche Karten, Digitale Stadtgrundkarte  
**Vervielfältigung mit Zustimmung der Freien und Hansestadt Hamburg,  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung**





● Bewertungsobjekt

Maßstab: ohne



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

Auszug aus dem  
**Liegenschaftskataster**  
Flurstücks- und Eigentumsnachweis  
Erstellt am: 13.03.2024  
Auftragsnummer: B33-2024-2120001700

38

### Flurstück 7827 Gemarkung Sasel Bezirk Wandsbek

Gebietszugehörigkeit: Hamburg  
Lage: Saseler Chaussee 224,  
Fläche: 1002 m<sup>2</sup>  
Tatsächliche Nutzung: 1 002 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche (Offen)

#### Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück  
Buchung: Amtsgericht Hamburg-Barmbek  
Grundbuchbezirk Sasel  
Grundbuchblatt 5378  
Laufende Nummer 2  
Eigentümer: 5

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

Hinweis: Die Datensätze Denkmalschutz und Kampfmittelverdachtsflächen werden seit dem 3. Oktober 2023 nicht  
mehr automatisiert fortgeführt. Tagesaktuelle Auskünfte erhalten Sie auf Anfrage bei den datenführenden Stellen für  
Kampfmittelverdachtsflächen (gekv@feuerwehr.hamburg.de) oder Denkmalschutz (denkmalschutzamt@bkm.hamburg.de).

Seite 1 von 1

37



Freie und Hansestadt Hamburg  
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2024-2120001700  
13. März 2024

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS  
BAULASTENVERZEICHNIS**

Ihr Zeichen: Saseler Chaussee 224

Für das Flurstück 7827 ---

der Gemarkung Sasel ---

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

---

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

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

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

LGV-F50.011-02.2024

Diese Bescheinigung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig



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

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

Klaus Görtz  
Sachverständiger  
Elisenstraße 3

22087 Hamburg

Bezirksverwaltung  
Anliegerbeiträge  
Gänsemarkt 36  
D - 20354 Hamburg  
Telefon 040 - 4 28 23 - 2684 Zentrale - 4242  
Telefax 040 - 4279 23990  
Ansprechpartner: Herr Imhoff  
Zimmer: 16  
Funktionspostfach:  
anliegerbeitraege@bwfgb.hamburg.de  
**Az.: B321/1 SA 5378**  
Hamburg, 10.04.2024

Bescheinigung  
über Anliegerbeiträge

für das Grundstück

Straße:	Saseler Chaussee 224
Grundbuch:	Sasel
Blatt:	5378
Flurstück:	7827

Erschließungsbeiträge

Die Straße Saseler Chaussee ist endgültig hergestellt worden.

Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Sielbaubeiträge

Vor der Front zur Straße Saseler Chaussee liegt ein Schmutz- und Regenwassersiel.

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

Sielanschlussbeiträge

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

Gebühr

Die Gebühr für diese Bescheinigung beträgt 51,00 Euro.

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

Imhoff



● Bewertungsobjekt



Freie und Hansestadt Hamburg  
**Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung**  
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg  
 Neuenfelder Straße 19  
 21109 Hamburg

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

**Bodenrichtwertnummer: 01134242**

Entwicklungszustand	B Baureifes Land	
Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser	
Gebäudestellung	eh Einzelhäuser	
Lage zu Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	700	
Gewählter Stichtag	01.01.2024	
Bodenrichtwert	637,27 €/m <sup>2</sup>	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Saseler Chaussee 230b
PLZ, Gemeinde	22393 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Sasel
SGE (Stat. Gebietseinheit)	66003
Baublock	518035

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



● Bewertungsobjekt



Freie und Hansestadt Hamburg

**Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung**  
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

Neuenfelder Straße 19  
 21109 Hamburg

**Auszug aus BORIS.HH**

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

**Bodenrichtwertnummer: 01134242**

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

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags- /kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz	
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser	
Gebäudestellung	eh Einzelhäuser	
Lage zu Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	700	
Gewählter Stichtag	01.01.2022	
Bodenrichtwert	835,04 €/m <sup>2</sup>	

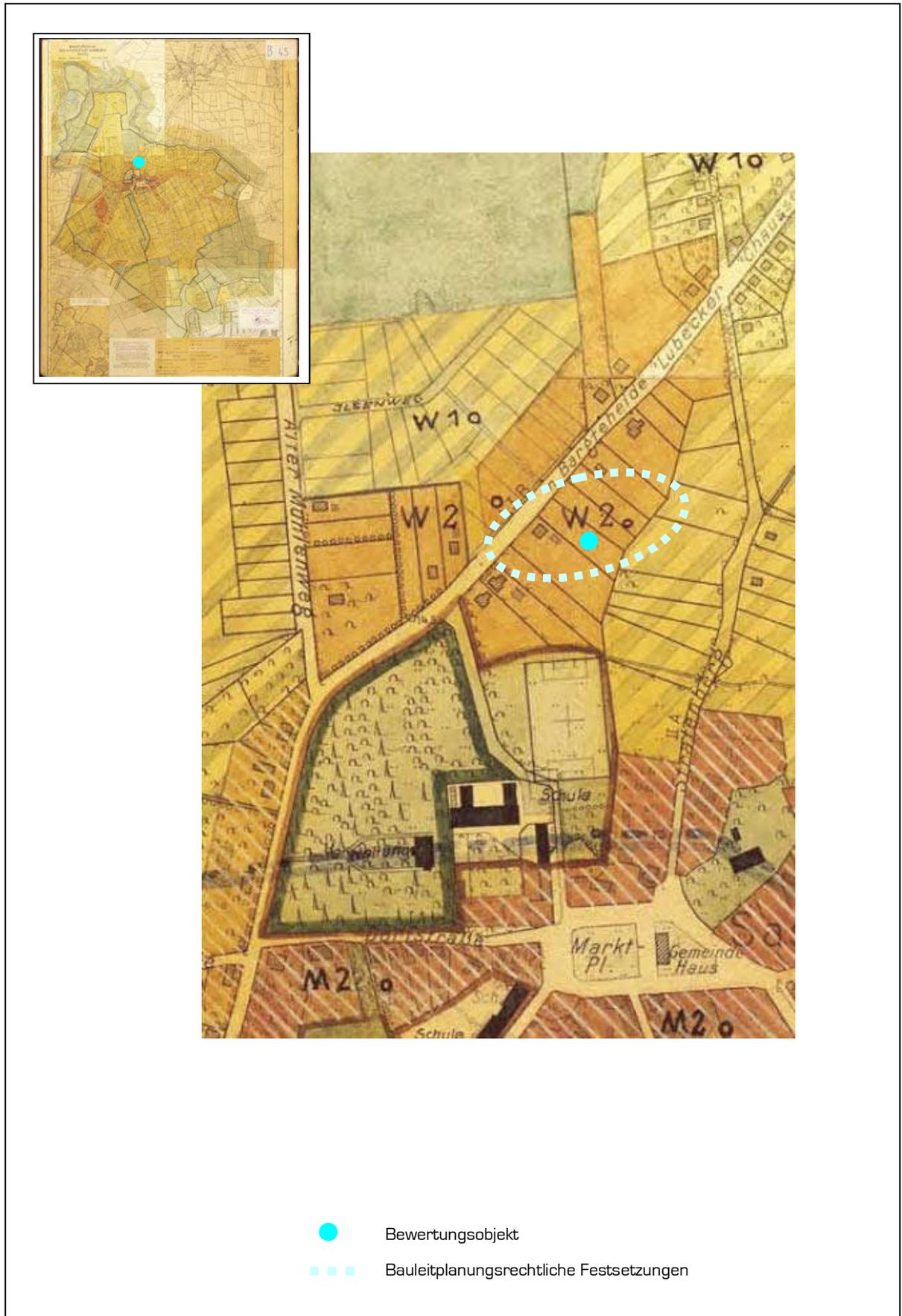
Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	eh Einzelhaus (freistehend)	
Lage zur Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	1000	
Gewählter Stichtag	01.01.2022	
	760 €/m <sup>2</sup>	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Saseler Chaussee 230b
PLZ, Gemeinde	22393 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Sasel
SGE (Stat. Gebietseinheit)	66003
Baublock	518035

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



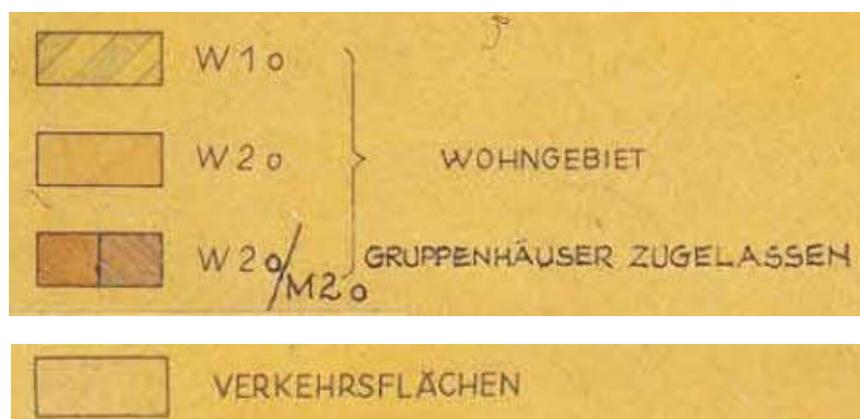
## Festsetzungen

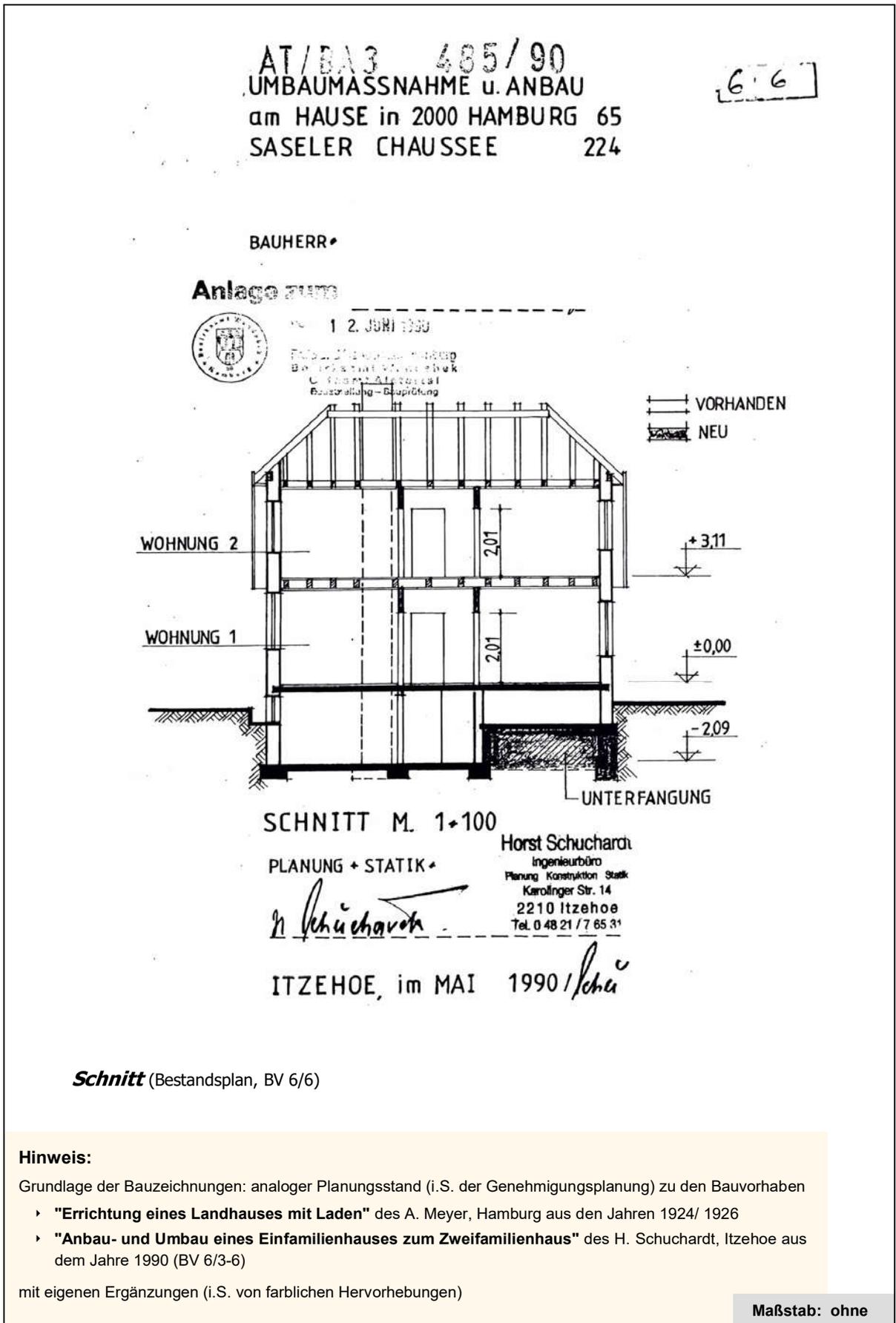
Das reine Wohngebiet ist gemäss § 10 Abs. 4 der BfVO für die Hansestadt Hamburg v. 8.6.1938 besonders geschützt.

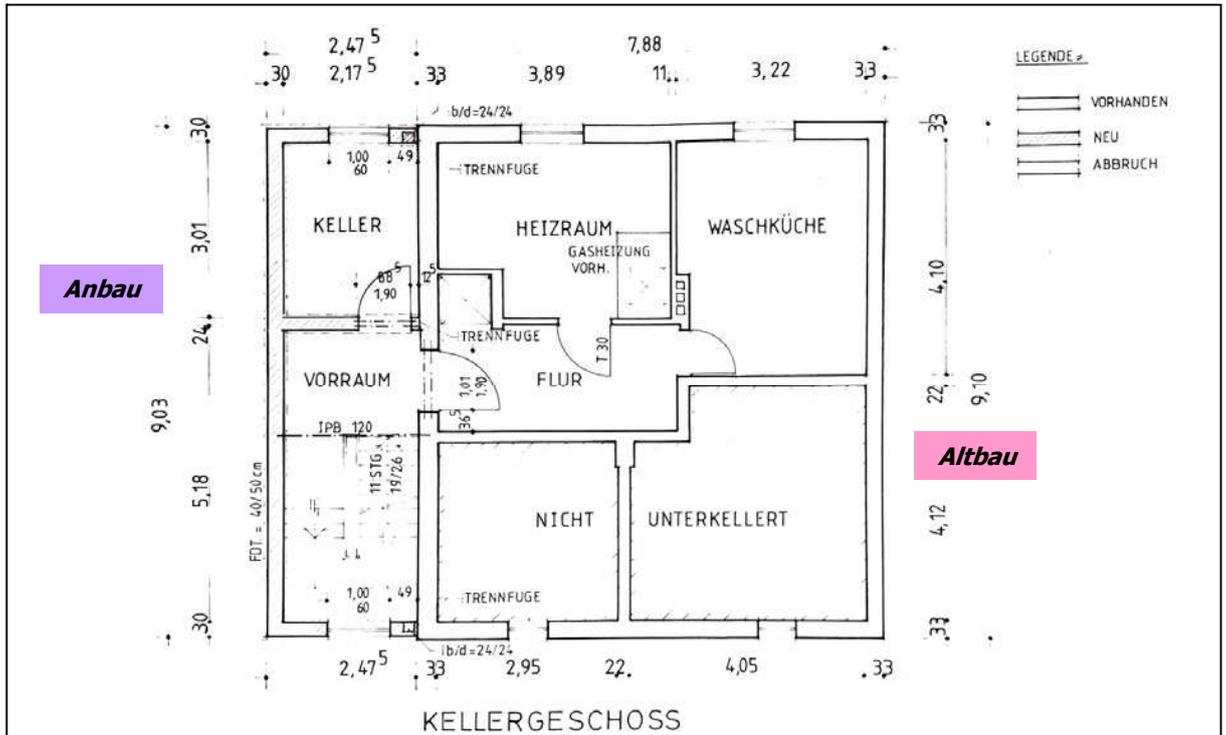
- a) Gewerbliche und handwerkliche Betriebe, Läden und Verbeanlagen sind nicht zulässig. Für die Flächen am rot signierten Strassenrand der Wohngebiete gelten diese Einschränkungen nicht.
- b) Die Mindestgrundstücksgrösse bei der offenen Bebauung soll 1000 qm, bei der Gruppenhausbebauung mit Sielanschlüssen 450 qm, bei Reiheneinzelhäusern 200 qm nicht unterschreiten. Bei einigen am Alsterufer belegenen rot umrandeten Flächen soll die Mindestgrundstücksgrösse 5000 qm betragen.

Zusatz für W 2 o und M 2 o - Gebiet

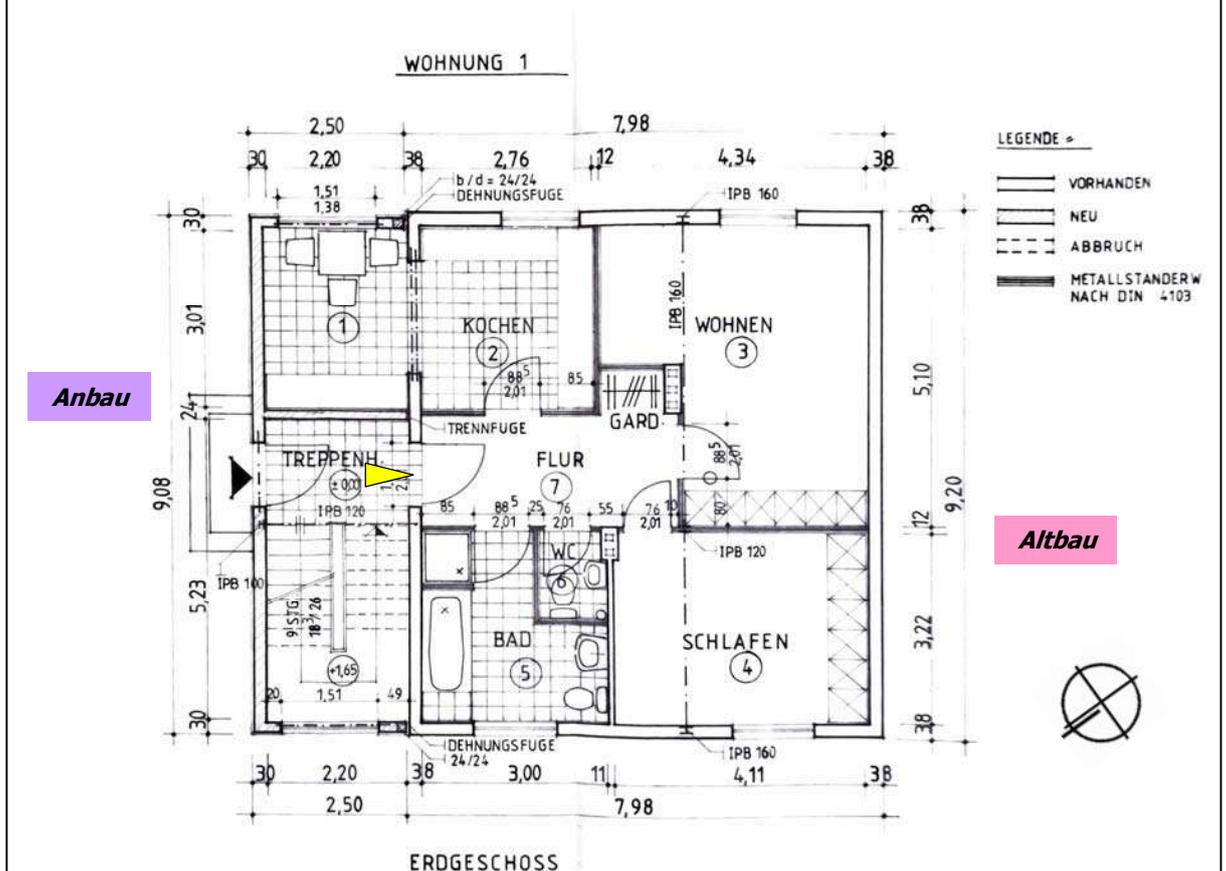
je Grundstück werden bis zu 2 Wohnungen zugelassen unter der Voraussetzung, dass die Bestimmungen der Abwässerordnung von 1940 eingehalten werden.





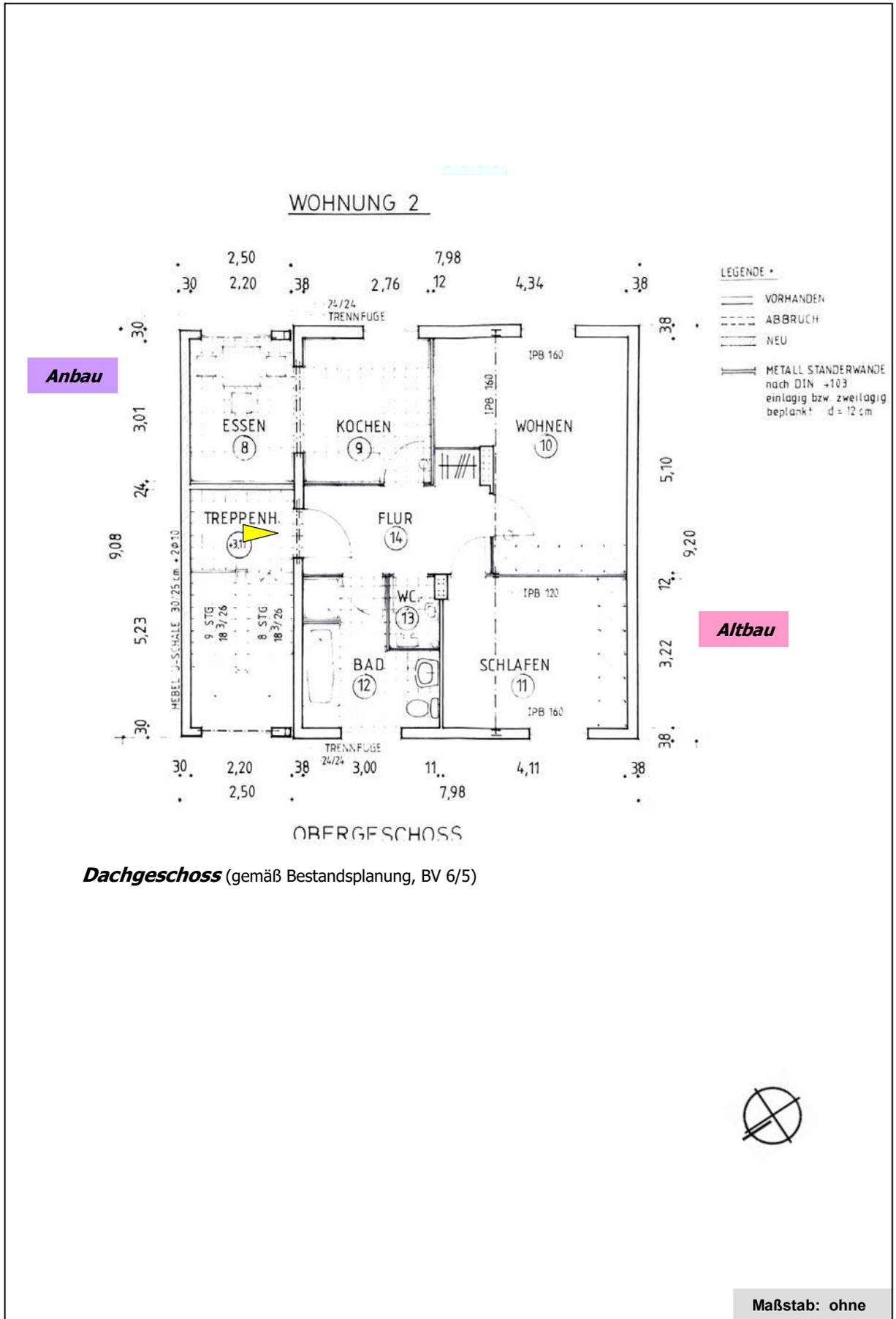


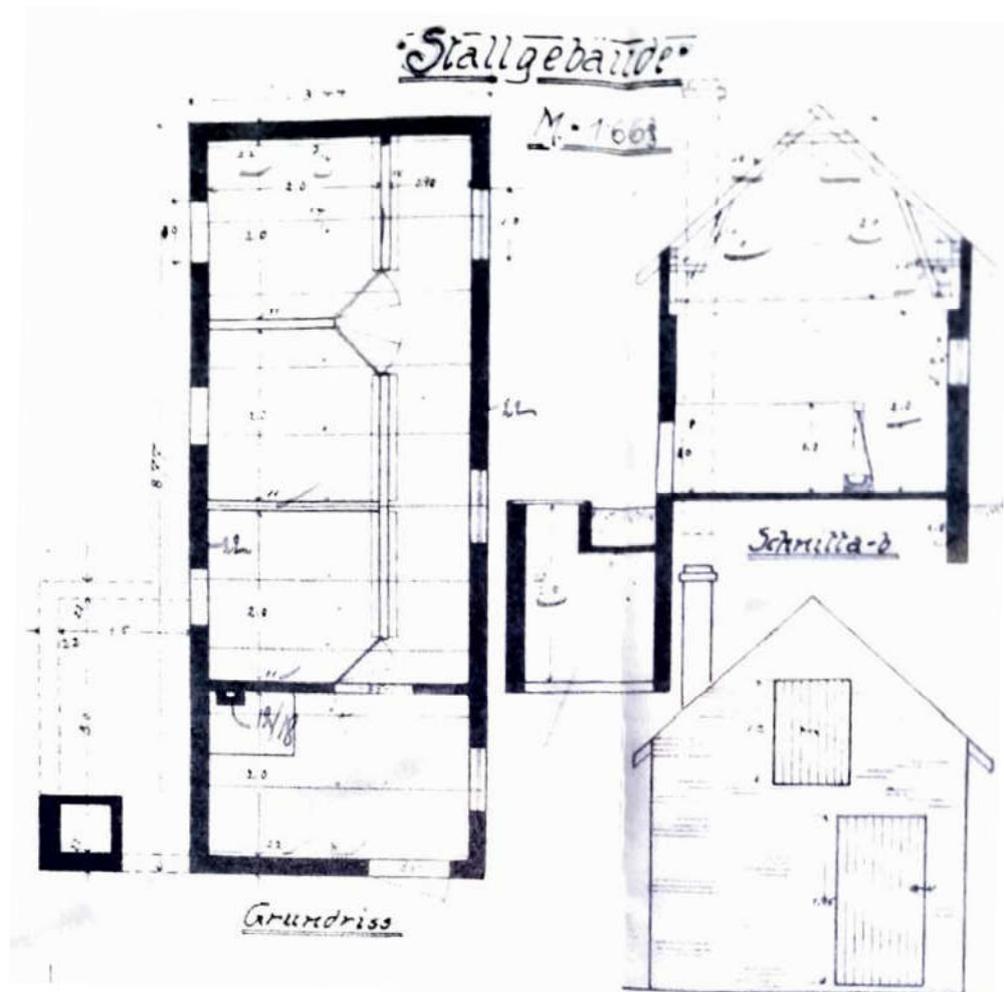
**Kellergeschoss** (gemäß Bestandsplanung, BV 6/3)



**Erdgeschoss** (gemäß Bestandsplanung, BV 6/4)

Maßstab: ohne

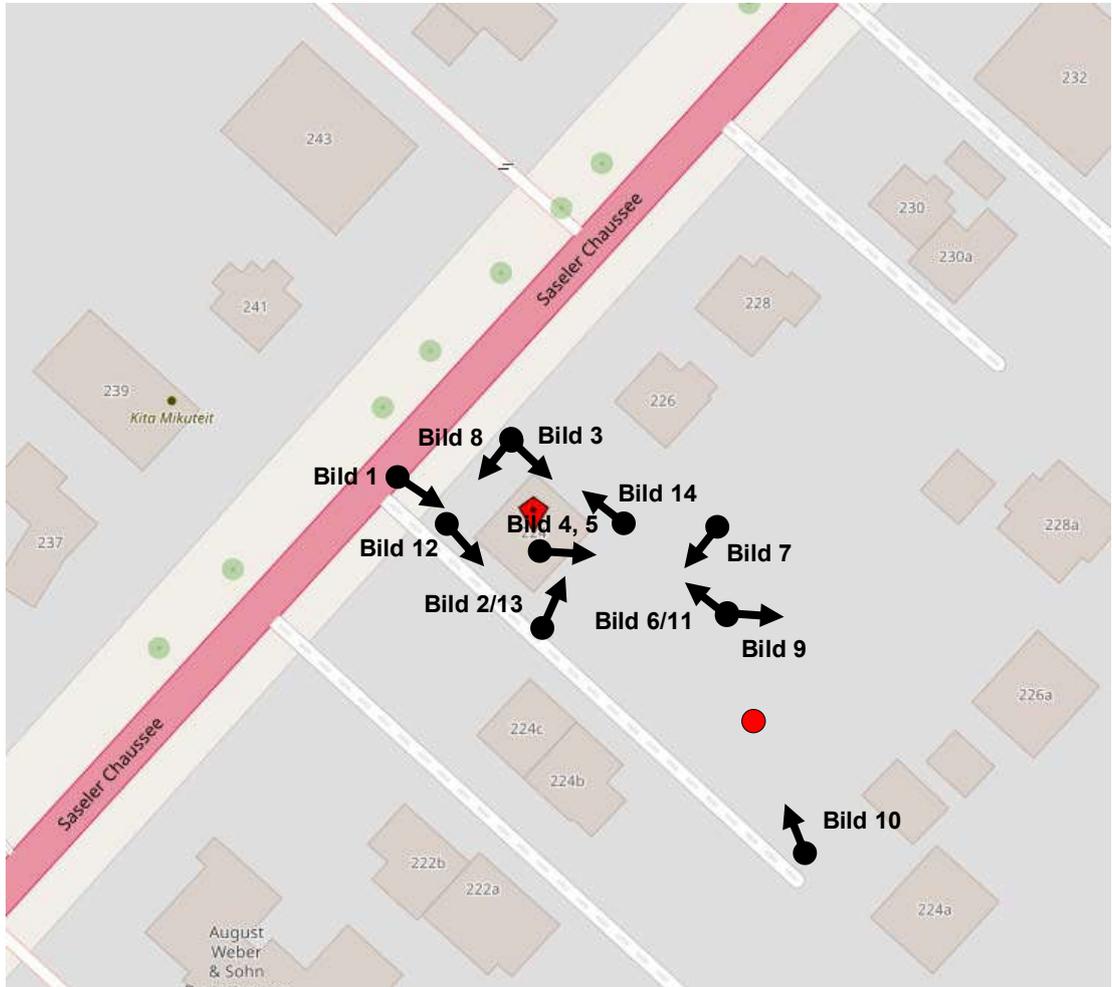




**Stallgebäude** (Bestandsplanung, des zum Bauvorhaben "Errichtung eines Landhauses")



Maßstab: ohne



Maßstab: ohne

©OpenStreetMap-Mitwirkende

-  Bewertungsobjekt
-  Bild (x): Blickrichtung

Quelle: URL: <https://www.openstreetmap.de/karte.html> (Stand: 08.06.2024)

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



## Anlage G 10

### Gebäudeansichten

- Außenansichten -

Normaleigentum  
- Freistehendes Zweifamilienhaus mit Remise -  
Saseler Chaussee 224  
22393 Hamburg



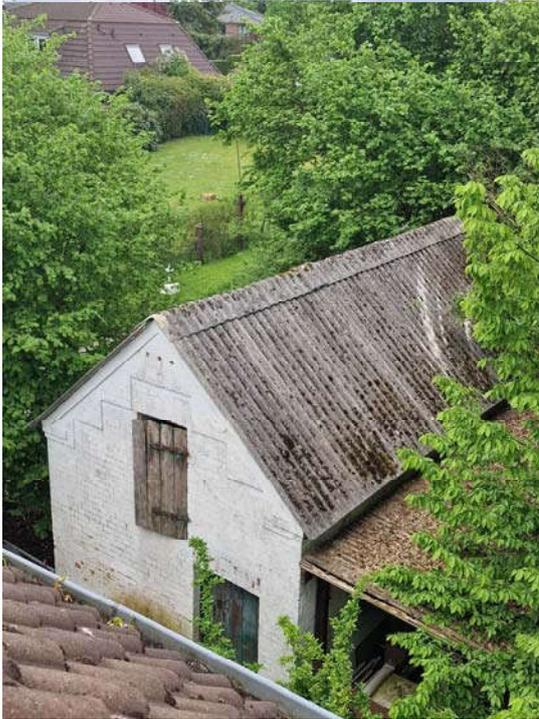
**Bild 1:** Frontansicht "Wohngebäude"



**Bild 2:** Rückansicht "Wohngebäude"



**Bild 3:** Frontansicht "Anbau"



**Bild 4:** Front-/ Seitenansicht "Remise"



**Bild 5:** Frontansicht "Remise"



**Bild 6:** Rück-/ Seitenansicht "Remise"



**Bild 7:** Seitenansicht "Remise" zur Nordostseite

## Anlage G 11

### Gebäudeansichten

- Außenanlagen -

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

Normaleigentum  
- Freistehendes Zweifamilienhaus mit Remise -  
Saseler Chaussee 224  
22393 Hamburg



**Bild 8:** Vorgarten mit Rasenanlage (Außenanlagen)



**Bild 9:** diverse Anpflanzungen nebst Einfassung des Stallgebäudes im mittleren Grundstücksteil



**Bild 10:** rückwärtige Grundstücksfreifläche



**Bild 11:** Carport (an die Remise seitlich angebaut)

## Anlage G 12

### Gebäudeansichten

- Erschließungssituation -

Normaleigentum  
- Freistehendes Zweifamilienhaus mit Remise -  
Saseler Chaussee 224  
22393 Hamburg

... äußere / innere Erschließung



**Bild 12:** äußere / straßenseitige Erschließung mit separat geführte Hauszuwegung



**Bild 13:** sowie Vorplatz im mittleren Grundstücksbereich



**Bild 14:** seitlicher Hauseingangsbereich (Anbau)

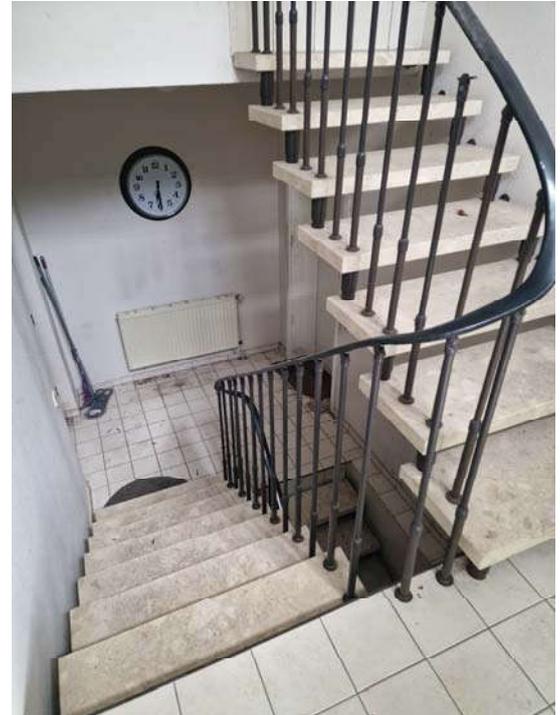


... mit Hauseingangstür und Glasvordach

... äußere / innere Erschließung



... Treppenhaus mit offener Werksteintreppe und tragendem Metallgeländer



... Hauseingangsbereich



... Bodenluke mit Holz-Einklapptreppe



... Wohnungseingangstür

## Anlage G 13

### Gebäudeansichten

- Innenansichten -

Normaleigentum  
- Freistehendes Zweifamilienhaus mit Remise -  
Saseler Chaussee 224  
22393 Hamburg

... Ausstattungsdetails (Auszug)



... Innentüren z.T. als Füllungstüren mit Sichtglasfüllungen

... Türen



... als einfache Holztüren mit Holzrahmen

... Fenster



... Holzfenster mit Isolierverglasung



... überwiegend Baujahr 1984

... Bodenbeläge



... mit z.T. Textilbelag mit erheblichen / intensiven Gebrauchsspuren



... z.T. als Fliesenbelag, z.T. Laminat

... Einrichtungsgegenstände und Ausstattung der Sanitärbereiche



... mit Waschtisch und WC



... Gäste-WC mit Handwaschbecken und WC

...als *Wannen-/ Duschbad*



... mit Stahlbauwanne und Duschkabine



... Einrichtungsgegenstände und Ausstattung der Küchen



... als L-förmige Einbauküche

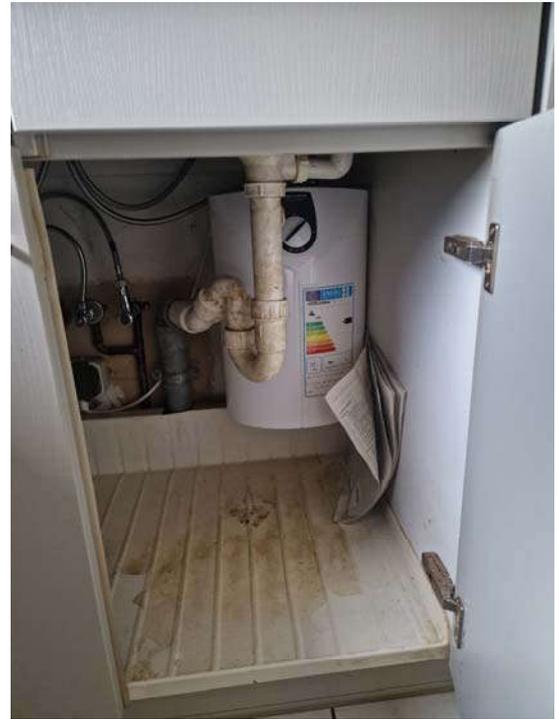


## Anlage G 14

### Gebäudeansichten

- Haustechnik -

Normaleigentum  
- Freistehendes Zweifamilienhaus mit Remise -  
Saseler Chaussee 224  
22393 Hamburg



... Gaszentralheizungsanlage (Bauj. 1990, Hersteller: Buderus, Typ: Lukanagas G 114, Brennwerttechnik) mit zentraler Warmwasserbereitung

### ... Beheizung



... und Flachheizkörper

## Anlage G 15

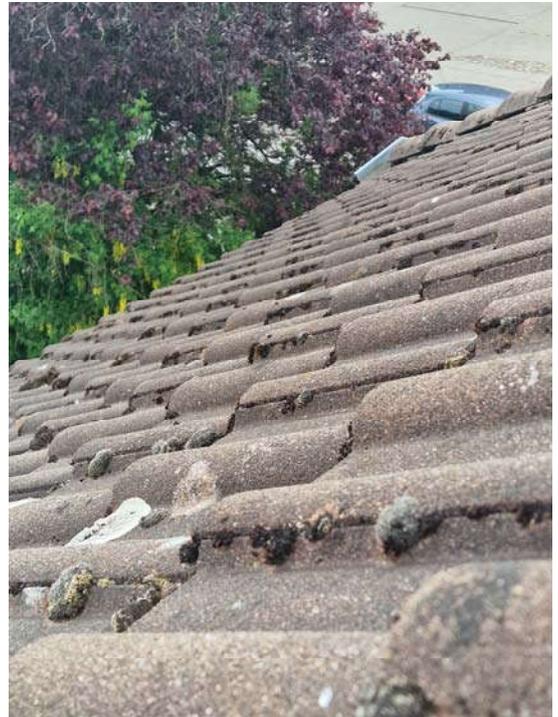
### Gebäudeansichten

- Dach -

Normaleigentum  
- Freistehendes Zweifamilienhaus mit Remise -  
Saseler Chaussee 224  
22393 Hamburg



... Walmdach (Altbau) mit Betondachsteinen



... Schadensbild: erhebliche Erosionserscheinungen infolge Alter, Abnutzung und Bewitterung sowie Zufallsvegetation (Moosbefall)



... hölzerner Dachstuhl



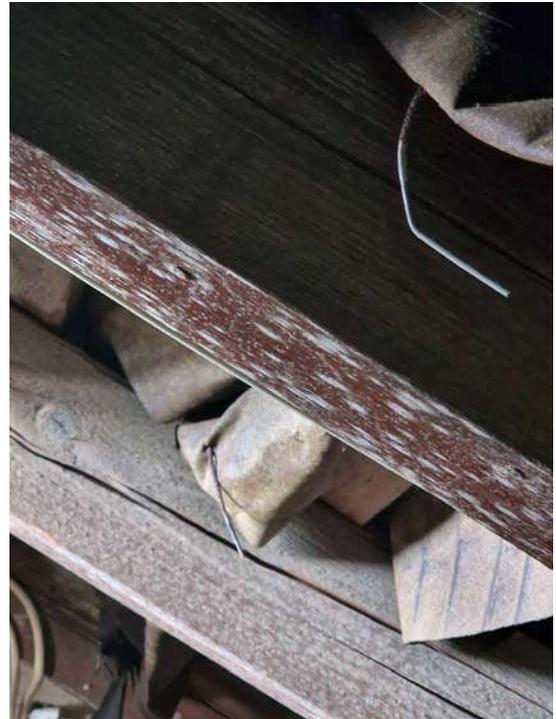


... mit überwiegend flächigem Pilzbefall an tragenden Hölzern (Stile, Pfetten und Sparren) des hölzernen Dachstuhls





... Übersicht:



... Detail:

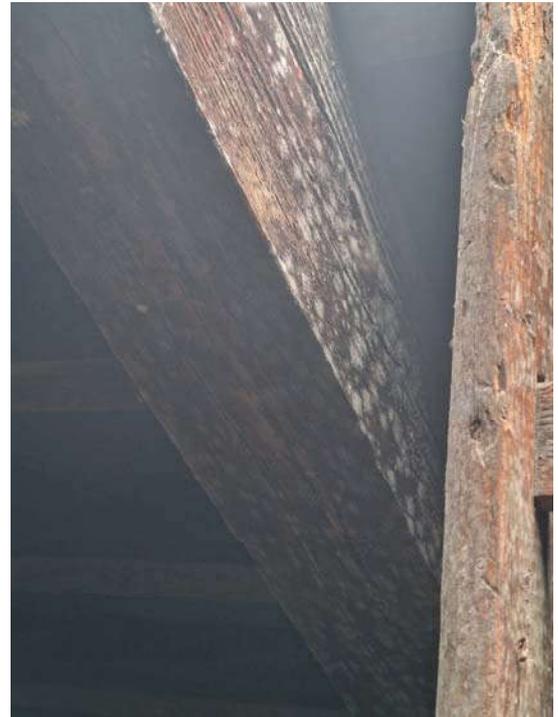
... überwiegend flächig vorhandener Pilzbefall an tragenden Hölzern (Stile, Pfetten und Sparren) des Dachstuhls



... Übersicht:

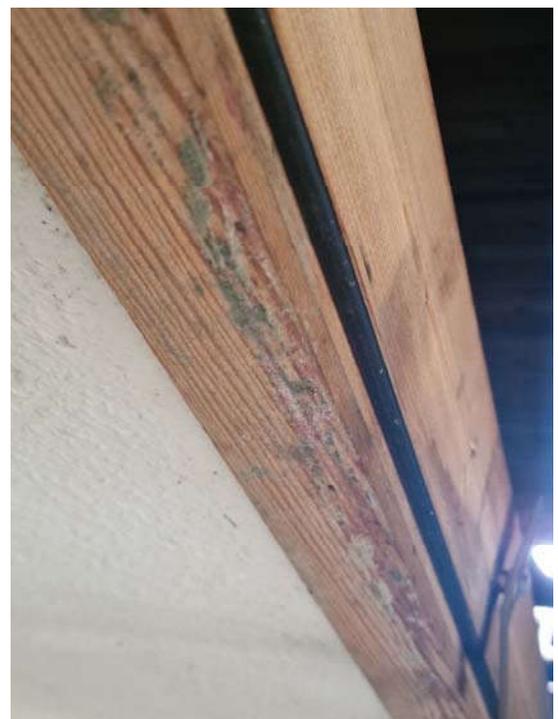


... Detail:



... überwiegend flächig vorhandener Pilzbefall an tragenden Hölzern (hie: Sparren) des Dachstuhls

... Sonstige



... intensiver Pilzbefall an der Untersicht der hölzernen Bodenluke mit Grünfärbungen des Holzrahmens sowie Schwärzfärbung der textilen Wandbekleidung im Treppenhaus im Bereich des Wand-/ Deckenanschlusses

... Wand- und Deckenbekleidungen



... Übersicht:



... Detail:

... Tapetenablösungen und Verfärbungserscheinungen an Deckenuntersichten und Wandbekleidungen



... Übersicht:



... Detail:

... Wand- und Deckenbekleidungen



... Übersicht:



... Detail:

... intensive Gebrauchspuren, Verfärbungs- und Ablöseerscheinungen der textilen Wandbekleidung

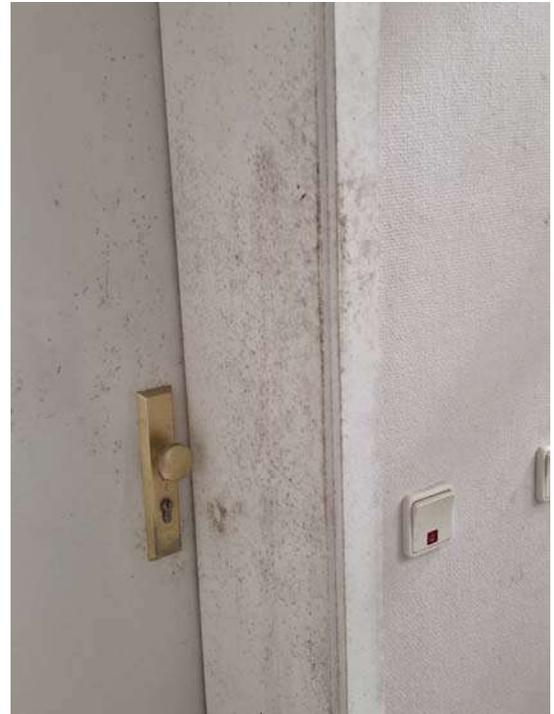


... Nikotinspuren

... Oberflächen (Türen)



... Übersicht:



... Detail:

... intensive Verfärbungserscheinungen (Schwarzfärbungen und Gebrauchsspuren)



... Übersicht:



... Detail:

Gebäude-Nr.	Bezeichnung/ Lage	Art	b.F. [m <sup>2</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WFL [m <sup>2</sup> ]
<b>A (Altbau)</b>	EG bzw. KG - DG	w	73,4	261,2	62,23
<b>B (Anbau)</b>	EG bzw. KG - DG	w	22,7	90,5	62,23
<b>Zwischensumme A, B</b>			<b>96,1</b>	<b>351,7</b>	<b>124,5</b>
<b>C (Remise / Stallgebäude)</b>	EG	w	30,2	73,6	
<b>D (Carport)</b>	EG, DG	w	13,3		
<b>Zwischensumme C, D</b>			<b>43,5</b>	<b>73,6</b>	
<b>Summe A-D</b>			<b>139,6</b>	<b>425,3</b>	<b>124,5</b>
<b>Wohnfläche "WHG EG"</b>					
	Wohnen (Raum 3)	w			17,94
	Schlafen (Raum 4)	w			12,84
	Essen (Raum 1)	w			6,42
	Küche (Raum 2)	w			8,06
	Bad (Raum 5)	w			7,45
	Gäste-WC (Raum 6)	w			1,60
	Flur (Raum 7)	w			7,74
<b>Summe WFL "WHG EG"</b>					<b>62,23</b>
<b>Wohnfläche "WHG DG"</b>					
	Wohnen (Raum 3)	w			17,94
	Schlafen (Raum 4)	w			12,84
	Essen (Raum 1)	w			6,42
	Küche (Raum 2)	w			8,06
	Bad (Raum 5)	w			7,45
	Gäste-WC (Raum 6)	w			1,60
	Flur (Raum 7)	w			7,74
<b>Summe WFL "WHG DG"</b>					<b>62,23</b>
<b>Gesamte WFL</b>					<b>124,5</b>

Grundstücksausnutzung		
<b>Grundstücksgröße</b> (Baugrundstück)		<b>1.002 m<sup>2</sup></b>
<b>b.F. [m<sup>2</sup>]</b>	<i>Gesamt</i>	139,6 m <sup>2</sup>
<b>b.F.</b>		<b>0,14</b> = 139,6 m <sup>2</sup> / 1.002 m <sup>2</sup>
<b>BGF [m<sup>2</sup>]</b>	<i>Gesamt</i>	425,3 m <sup>2</sup>
<b>WFL [m<sup>2</sup>]</b>	<i>Gesamt</i>	124,5 m <sup>2</sup>

**Abkürzungen/ Erläuterungen**

b.F.	Bebaubare Fläche
BGF	Brutto-Grundfläche (Regelfall - R)
w	wohnwirtschaftliche Nutzung
WFL	Wohnfläche (gemäß Eintragungen in Bauzeichnungen / vorliegender Flächenberechnung)

## Kostenschätzung der Freilegungskosten

Heeskoppel 4  
22043 Hamburg



**Die Spezialisten. Seit 1907.**

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

**Klaus Görtz, M.Sc.**  
Sachverständiger  
Elisenstraße 3  
22087 Hamburg  
E-Mail: sv-goertz@gmx.net

**H. Ehlert & Söhne (GmbH & Co.) KG**  
Sorbenstraße 50 - 20537 Hamburg  
Tel.: 040 / 40 13 79 -0 Fax: -79  
E-Mail: info@ehlert-soehne.de  
Web: www.ehlert-soehne.de  
USt.-ID-Nr. DE 11 881 86 70  
St.-Nr.: 46/628/00924  
**Hypo Vereinsbank**  
DE32 2003 0000 0016 0455 77 HYVEDEMM300  
**Hamburger Sparkasse**  
DE23 2005 0550 1081 2100 21 HASPDEHH  
**Sparkasse Südholstein**  
DE13 2305 1030 0511 3424 38 NOLADE21SHO

## Angebot

Nr.: 10768	Projekt-Nr.: 240679	Datum: 25.06.2024
Bearbeiter: Jan Detzkeit		Seite: 1

**Bauvorhaben:** Saseler Chaussee 224, 22393 Hamburg  
Gewerk: Abbrucharbeiten

Sehr geehrter Herr Görtz,

nach örtlicher Inaugenscheinnahme mit unserem Herrn Detzkeit, möchten wir Ihnen hiermit nachfolgendes Angebot unterbreiten:

Pos-Nr.	Menge ME	EP / EUR	GP / EUR
001	<p>Abbruch und Entsorgung eines massivgemauerten, vollunterkellerten 2-FM-Hauses, inkl. Anbauten und Nebengebäude. Gesamtvolumen ca. 1.100m³ u. R. Es werden alle zu dem Gebäude dazugehörigen Fundamente ausgebaut und entsorgt. Alle hier in Rede stehenden Abbruchmaterialien werden von uns sortiert, verladen und in eine hierfür zugelassene Entsorgungsstelle abtransportiert.</p> <p>Nach Beendigung der Rückbauarbeiten wird die Baugrube ordnungsgemäß abgebösch und mit vorhandenem Material grob einplaniert.</p>		
002	<p>Ausbau und Entsorgung von nachfolgend aufgeführten Schadstoffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- KMF-Dämmung in Dach- und Wandbereichen</li> <li>- Belastete Hölzer gem. Altholzverordnung A IV</li> <li>- PAK-haltige Dachpappe</li> <li>- asbesthaltige Eternitdacheindeckung des ehemaligen Stallgebäudes</li> <li>- Sickergrube</li> </ul>		
		Übertrag:	0,00

**Für weiterführende Informationen zu unseren Leistungen besuchen Sie uns unter [www.ehlert-soehne.de](http://www.ehlert-soehne.de)**

H. Ehlert & Söhne ist:

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

Mitglied im  
Abbruchverband Nord e.V.  
**ABBRUCHVERBAND**

Träger des  
Zeitzertifikats der  
Zertifizierungs  
Bau GmbH  
**PQ  
VOB**

## Kostenschätzung der Freilegungskosten

**Bauvorhaben:** Saseler Chaussee 224, 22393 Hamburg Gewerk: Abbrucharbeiten

Projekt-Nr.: 240679 Angebot-Nr.10768 Datum: 25.06.2024 Seite: 2

Pos-Nr.	Menge ME	EP / EUR	GP / EUR
		Übertrag:	0,00
	Nettopauschalpreis für Pos. 001 - 002 1,000 psch	36.500,00	36.500,00
003	Gestellung eine Baustelleneinrichtung mit nachfolgend aufgeführten Leistungen. - Bauzaungestellung für die Dauer der Abbrucharbeiten - Bauwagengestellung - Bau-WC-Gestellung - An- und Abtransport der Geräte - Anlieferung Arbeitsbühnen / Gerüste 1,000 psch	1.800,00	1.800,00
004	Erstellen eines Schadstoffkatasters 1,000 Stck	2.900,00	2.900,00
005	Rodung und Entsorgung von Buschwerk und Kleinstbäumen auf dem Gelände. Die Rodungsarbeiten erfolgen im Zuge unserer Abbrucharbeiten mit einem 25t-Kettenhydraulikbagger. Menge ca. 100m³ 1,000 m³	75,00	E.P.
006	Ausbau und Entsorgung der gesamten Hofbefestigung, ca. 100m² 1,000 m²	8,00	E.P.
007	Sortieren, verladen und entsorgen von Müll und Unrat, der sich evtl. noch in Gebäuden oder auf dem Grundstück befindet. 1,000 m³	98,50	E.P.
<b>Gesamtzusammenstellung</b>			
Summe der Positionen			41.200,00
Summe (netto)			41.200,00
zzgl. Mehrwertsteuer		19,00 %	7.828,00
<b>Gesamtsumme:</b>			<b>49.028,00</b>

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

Wir halten uns an unser Angebot bis zum 31.03.2025 gebunden.

Die Erbringung der Leistung erfolgt mit einem 25t-Kettenhydraulikbagger, welche mit Stemm-, Scheren- oder Sortiertechnik ausgerüstet sind

Die Entsorgung / Abfuhr erfolgt mit:

- Sattelfahrzeugen
- Containerfahrzeugen

## Kostenschätzung der Freilegungskosten

**Bauvorhaben:** Saseler Chaussee 224, 22393 Hamburg Gewerk: Abbrucharbeiten

Projekt-Nr.: 240679

Angebot-Nr.10768

Datum: 25.06.2024 Seite:

3

**Folgende Leistungen sind bauseitig vorab zu erbringen:**

- Medienfreischaltung / Medientrennung (inkl. Solarzellen) einschl. der schriftlichen Bestätigung
- Sondernutzung / Überfahrtsgenehmigung über öffentlichen Grund incl. Herstellen einer Überfahrt
- Anmietung vom öffentlichen Grund für die Aufstellung der Abrollcontainer, wenn notwendig
- Kennzeichnung der abzubrechenden Flächen bzw. Übergabe von aktuellen Abbruchplänen
- Vorlage der Abbruchstatik, Abbruch- und sonstiger behördlichen Genehmigungen
- Kampfmittelberäumung und Baufreiheit
- Einrichtung von Halteverbotszonen, zur Verfügungstellung von BE - Flächen / Containerstellflächen
- Gestellung Bauwasser
- Gestellung Baustrom
- Übergabe eines Schadstoffkatasters
- statische Aussteifungen inkl. statischer Berechnungen sowie Wasserhaltungs- oder Verbauarbeiten

Wir haben die zur Zeit gültigen Entsorgungs- und Vergütungsgebühren mit einkalkuliert.

Die Entsorgung der Mineralik ist nach LAGA-Bauschutt bis Z1.1 eingerechnet. Vor Entsorgung der Mineralik ist diese bauseits nach LAGA-Bauschutt ggf. noch nach DepV. je 500cbm zu analysieren. Die Probenahme muss gem. PN98 erfolgen.

Kontaminationen und Schadstoffe jeglicher Art, außer die im LV beschriebenen schließt unser Angebot aus.

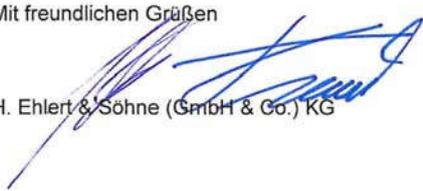
Bei zusätzlichen Funden von Schadstoffen, die nicht in der Schadstoffenerhebung bzw. im Leistungstext aufgeführt sind und bei zusätzlichen Leistungen, die im Leistungstext nicht beschrieben wurden, haben wir einen Anspruch auf eine besondere Vergütung.

Mit den Abbrucharbeiten können wir 20 Tage nach Auftragserteilung bzw. nach Fertigstellung der bauseitigen Vorleistungen beginnen.

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

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

Mit freundlichen Grüßen



H. Ehlert & Söhne (GmbH & Co.) KG