

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken und die
Ermittlung von Mietwerten.
Oberstraße 18 a | 20144 Hamburg | Tel.: 040/ 555 81 81-0 | Fax: 040/551 97 60
info@h-kruse.de | www.h-kruse.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert
für das bebaute Grundstück

Bergstedter Chaussee 61, 61 a
Bauplatz (Sondernutzungsrechte nach dem WEG) für ein Einfamilienhaus mit Altbeständen
(zwei Einfamilienhäuser)

in 22395 Hamburg-Bergstedt

zum Wertermittlungsstichtag 28.08.2024



Auftraggeber:	Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Abteilung 802 Spohrstraße 6 22083 Hamburg
Amtsgericht:	Hamburg-Barmbek, Gemarkung: Bergstedt
Aktenzeichen:	802 K 44/23 und 802 K 20/24
Wohnungsgrund- bücher von:	Bergstedt, Blatt 4060 und Blatt 4059
Flurstück:	2599; Größe: 1.754 m ² , Miteigentumsanteile: 1/3 + 1/3 = 2/3;
Beschlüsse vom:	07.12.2023 und 10.07.2024
Tage der Ortsbesichtigung:	05.03.2024, 19.04.2024 und 28.08.2024
Teilnehmer an der Ortsbesichtigung:	Hauke Kruse, (05.03.2024), Hauke Kruse, (19.04.2024) und Hauke Kruse (28.08.2024)
Verkehrswert:	€ 250.000; In Worten: Zweihundertfünfzigtausend. davon € 206.750 Wohnung Nr. 1 und € 43.250 Wohnung Nr. 2.
Zweck des Gutachtens:	Feststellung des Verkehrswertes im Rahmen eines Zwangsversteige- rungsverfahrens.

Dieses Gutachten wurde in sechsfacher Ausfertigung erstellt und besteht aus Inhaltsverzeichnis, 53 Seiten, Anlagenverzeichnis und 34 Anlagen mit insgesamt 38 Seiten.

Inhaltsverzeichnis:

1. Auftrag und Durchführung der Wertermittlung	1
2. Zusammenfassende Kurzbeschreibung	2
3. Ohne Innenbesichtigung: Auswirkungen auf den Verkehrswert einer Immobilie	4
4. Marktsituation zum Bewertungsstichtag	5
5. Grundstücksbeschreibung	6
5.1 Standort und Lage	6
5.2 Wohnlage	7
5.3 Zustand der Erschließung	8
5.4 Grundstück	8
5.5 Rechtliche Gegebenheiten	9
5.5.1 Grundbuch	9
5.5.2 Teilungserklärung	11
5.5.3 Baulasten	12
5.5.4 Bauleitplanung	12
5.6 Mietverhältnisse	13
6. Baubeschreibung	14
6.1 Art und Baujahr	14
6.2 Bautechnische Beschreibung	14
6.3 Außenanlagen	16
7. Instandhaltungszustand	17
7.1 Vorbemerkungen	17
7.2 Zustand am Bewertungsstichtag	18
8. Bauzahlen	22
8.1 Bebaute Fläche/Grundflächenzahl	22
8.2 Geschossfläche	22
8.3 Umbauter Raum/Bruttorauminhalt	22
8.4 Bruttogrundfläche	22
8.5 Wohnfläche	23
8.6 Übersicht Wohnfläche/Nutzfläche Wohnungseigentum Nr. 1	24
8.7 Übersicht Wohnfläche/Nutzfläche Wohnungseigentum Nr. 2	26
9. Bewirtschaftungskosten	26
10. Bodenwert	27
10.1 Bewertungsfläche	27
10.2 Vorbemerkung zur Bodenwertermittlung	27
10.3 Vergleichswertverfahren	27
10.4 Bodenrichtwerte	28
11. Sachwert	31
11.1 Normalherstellungskosten	31
11.2 Anwendung der Normalherstellungskosten 2010	31
11.3 Wertminderung wegen Alters	34
11.4 Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden	35
12. Ermittlung des Sachwertes	36
13. Ertragswert	37
13.1 Vorbemerkung	37
13.2 Ertragsverhältnisse	37

13.3	Rohertrag-----	37
13.3.1	Betriebskostensituation-----	37
13.3.2	Mietansatz-----	37
13.4	Bewirtschaftungskosten-----	38
13.4.1	Betriebskosten-----	38
13.4.2	Instandhaltungskosten-----	38
13.4.3	Verwaltungskosten-----	38
13.4.4	Mietausfallwagnis-----	39
13.5	Liegenschaftszinssatz-----	39
13.6	Restnutzungsdauer-----	41
13.7	Bodenwertansatz-----	41
13.8	Ermittlung des Ertragswertes-----	42
14.	Vergleichswerte-----	43
14.1	Vergleichsfaktorverfahren-----	43
14.2	Mittelbare Vergleichspreise-----	46
15.	Zusammenfassende Übersicht-----	47
15.1	Wichtige Bewertungsparameter-----	47
15.2	Ermittelte Werte-----	48
15.3	Ermittelte Werte ohne Wertminderungen-----	48
15.4	Verkehrswert-----	49
16.	Aufteilung des Gesamtwertes auf die beiden Wohnungseigentümer-----	52
17.	Verzeichnis der Anlagen-----	1

1. Auftrag und Durchführung der Wertermittlung

Mit Beschluss vom 07.12.2023 und 10.07.2024 bin ich mit der Bewertung des Objekts „Bergstedter Chaussee 61, 61 a, (Bauplatz (Sondernutzungsrechte nach dem WEG) für ein Einfamilienhaus mit Altbeständen (zwei Einfamilienhäuser)) in 22395 Hamburg-Bergstedt“ beauftragt worden. Hierbei handelt es sich um die Wohnungseigentümer Nr. 1 und 2.

Die Sachakte für die Bewertung des Wohnungseigentums Nr. 2 ist am 18.12.2023 bei mir eingegangen. Mit Schreiben vom 18.12.2023 habe ich den Auftrag bestätigt. Mit Schreiben vom 01.02.2024 habe ich die Beteiligten angeschrieben und vom Ortstermin am 05.03.2024 informiert. An diesem Tag konnte ich das Wohnungseigentum Nr. 2 von außen im Beisein meiner Mitarbeiterin, _____ besichtigen.

Mit Schreiben vom 18.03.2024 habe ich die Verfahrensbeteiligten über den geplanten zweiten Ortstermin am 05.03.2024 informiert. Ich habe in diesem Schreiben darauf hingewiesen, dass eine weitere Verschiebung nicht möglich ist und ich ansonsten das Gutachten ohne Innenbesichtigung erstellen müsste. Auch habe ich darauf hingewiesen, dass sich dieses ggf. negativ auf den Verkehrswert auswirken können.

Ich habe im Beisein meines Mitarbeiters, _____ das Objekt am 05.03.2024 aufgesucht, auch an diesem Tag erschien niemand zur Besichtigung. Auch am 19.04.2024 erschien niemand zur Besichtigung.

Beim Wohnungseigentum Nr. 2 handelt es sich um einen 1/3 Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 2. Es handelt sich um ein leerstehendes Behelfsheim ohne baurechtliche Legalität.

Es gibt eine Grundstücksteilfläche (Sondernutzungsrecht). Dies ist lediglich die Fläche, auf der das Haus steht. Das vorhandene Haus darf weder genutzt werden, noch könnte hier kein neues Gebäude errichtet werden. Das Wohnungseigentum Nr. 2 ist im Grunde wertlos, weil es keine Nutzungsmöglichkeit bietet. Es gibt eine Baulast aus 1996, die den Abbruch verlangt.

Ein nennenswerter Wert für das Wohnungseigentum Nr. 2 ergibt sich zusammen mit dem Wohnungseigentum Nr. 1. Auch hier steht ein leerstehendes Einfamilienhaus im Bereich des Sondernutzungsrechts. Im Gegensatz zum Bereich des Wohnungseigentums Nr. 2 ist es hier baurechtlich möglich, ein neues Gebäude zu errichten. Zusätzlich ist hier zu beachten, dass es sich nicht um real geteilte Grundstücke, sondern lediglich um Wohnungseigentümer mit ausgewiesenen Sondernutzungsrechten handelt.

Der Wert des Wohnungseigentums 2 ergibt sich wirtschaftlich aus einer Erweiterung des Gartens des Wohnungseigentums Nr. 1.

Der entsprechende Gerichtsbeschluss vom 10.07.2024 über die Bewertung des Wohnungseigentums Nr. 1 habe ich am 11.07.2024 erhalten.

Ich habe daraufhin mit Schreiben vom 22.07.2024 den Verfahrensbeteiligten den dritten Ortstermin mitgeteilt, welcher am 28.08.2024 stattfinden soll. Auch zu diesem Termin war nur eine Außenbesichtigung möglich, da niemand zum Ortstermin erschienen ist.

Für beide Bewertungsgrundstücke soll der aktuelle Verkehrswert festgestellt werden. Es wird ein Gutachten gefertigt, weil die Nutzung beider Wohnungseigentümer nur zusammen wirtschaftlich ist. Der ermittelte gesamte Verkehrswert wird auf die beiden Versteigerungsobjekte aufgeteilt.

Es gibt keine entsprechenden Regelungen der Teilungserklärung für diesen Bewertungsfall. Durch einen Abbruch wird das gemeinschaftliche Eigentum über das zulässige Maß hinaus beeinträchtigt und es wird auch die äußere Gestalt des Gebäudes verändert. Nach § 14 (3) könnte ein Wohnungseigentümer eine Entschädigung in Geld verlangen, wenn die Einwirkung zu dulden ist, aber über das zulässige

Maß hinausgeht. Die Teilungserklärung ist zudem nicht ganz eindeutig, so ist nach § 4 (2) Nr. 4 der Teilungserklärung im Zweifelsfall diese - soweit gesetzlich zulässig - so auszulegen, als seien die Grundstücksflächen real geteilt. Die Regelung nach § 7 der Teilungserklärung vom 28.08.1996 widerspricht dieser Regelung jedoch wieder.

Hier muss auf jeden Fall das Haus 61 a (Wohnung Nr. 2) abgerissen werden. Auch für das Haus 61 (Wohnung Nr. 1) stellt sich aufgrund des Zustandes und der Größe die Frage eines Abbruchs. Vermutlich ist dies nur dann problemlos möglich, wenn der Eigentümer des Hauses 61 b (Wohnung Nr. 3) hier vernünftig „mitspielt“.

Wenn er sich baulichen Änderungen dieser erheblichen Form widersetzt, kann der Prozess, bis hier ein Neubau errichtet werden kann, sehr lange dauern. Ggf. geht das nur mit Einschaltung des Gerichts, es können nicht unerhebliche Folgekosten entstehen. Unstreitig dürfte der Abbruch des Hauses 61 a möglich sein, denn dieser war Voraussetzung für den Neubau 1993 des Hauses 61 b. Das Gebäude muss m.E. von der Gemeinschaft beseitigt werden, wenn es keine anderen Vereinbarungen gibt. Die Verpflichtung aus der Baulast betrifft das belastete Grundstück und nicht einzelne Eigentümer.

Aus Sicht des Eigentümers der Wohnung Nr. 3 wäre der Abbruch der beiden Gebäude sinnvoll, denn das heutige Erscheinungsbild ist ausgesprochen schlecht.

Aufgrund der nicht eindeutigen Regelungen der Teilungserklärung kann hier nicht kalkuliert werden, ob der Eigentümer der Wohnung Nr. 3 erheblichen baulichen Veränderungen bzw. einem Neubau sofort und ohne weitere Einwendungen zustimmen wird. Hierin liegt für den Käufer ein besonderes Risiko, welches im Rahmen der Bewertung entsprechend berücksichtigt werden muss.

Die Bauakte für das Wohnungseigentum Nr. 2 habe ich am 13.02.2024 im Fachamt Bauprüfung des Bezirksamtes Hamburg-Wandsbek eingesehen. Die Bauakte für das Wohnungseigentum Nr. 1 am 09.07.2024. Die Teilungserklärung nebst Ergänzung wurde mir vom Grundbuchamt in Kopie zugesandt.

Bewertungsunterlagen habe ich vom Schuldner nicht erhalten.

Im vorliegenden Fall wird der Verkehrswert des Hauses Wohnung Nr. 1 mit dem gesamten Sondernutzungsrecht ermittelt. Das Sondernutzungsrecht Nr. 2 ist Gartenfläche, wenn es dem Eigentümer der Wohnung Nr. 1 zur Verfügung steht.

In jedem Fall ist ein Abbruch des Gebäudes Nr. 2 erforderlich. Für den Bereich des Gebäudes Nr. 1 wird im Rahmen einer üblichen Einfamilienhausbewertung untersucht, ob eine Folgenutzung sinnvoll und wirtschaftlich ist. Ist dies nicht der Fall, wird für beide Häuser eine Bewertung im Liquidationswertverfahren durchgeführt.

Ausgehend von den Feststellungen in den besichtigten Bereichen sowie von der gegebenen rechtlichen und wirtschaftlichen Situation, wird die nachfolgende Wertermittlung vorgenommen.

2. Zusammenfassende Kurzbeschreibung

Die beiden zu bewertenden Wohnungseigentümer Nr. 1 und Nr. 2 liegen in der Straße „Bergstedter Chaussee 61, 61 a“ in 22395 Hamburg-Bergstedt und sind eingetragen in den Wohnungsgrundbüchern von Bergstedt, Blatt 4060 und Blatt 4059.

Die postalische Anschrift des Bewertungsobjekts lautet „Bergstedter Chaussee 61 und 61 a“.

Das Bewertungsobjekt Wohnungseigentümer Nr. 1 und Nr. 2 besteht aus insgesamt 2/3 Miteigentumsanteil an dem 1.754 m² großem Flurstück Nr. 2599, verbunden mit dem Sondereigentum an den Wohnungen Nr. 1 und 2. Dies sind zwei Einfamilienhäuser auf einem Grundstück mit insgesamt drei Einfamilienhäusern, welches nach den Vorschriften des WEG geteilt ist.

Gebäude: Eingeschossige Wohngebäude mit Keller (Wohnung 1), Erdgeschoss, Dachgeschoss und Spitzboden, Wintergartenanbau, Wohnung 2 ohne Keller. Die Ausstattung ist im Wesentlichen vermutlich sehr einfach und unterdurchschnittlich.

Wohnung Nr. 1, Haus Bergstedter Chaussee 61: Wohnfläche insgesamt 120,74 m². Beheizung vermutlich über Gaszentralheizung, Warmwasserversorgung vermutlich dezentral über Elektroeinzelgeräte oder zentral über die Heizungsanlage.

Vorhanden sind insgesamt 6 Zimmer, Küche, Gäste-WC und Badezimmer. Weiterhin gibt es Flurfläche und Diele und eine ausgebauter Veranda.

Die Zuwegung zum Wohnungseigentum Nr. 2 (Bergstedter Chaussee 61 a) erfolgt durch eine Zufahrt links des Hauses Bergstedter Chaussee 61 (Wohnungseigentum Nr. 1).

Die beiden Objekte wurden am Bewertungsstichtag nicht mehr bewohnt. Es muss damit gerechnet werden, dass die Häuser zumindest teilweise noch möbliert sind. Sie befinden sich im Wesentlichen in einem unterdurchschnittlichen Zustand. Für das Einfamilienhaus 61 a (Wohnung Nr. 2) gibt es eine Abbruchverpflichtung, die durch eine Baulast gesichert ist. Im Rahmen eines Neubaus muss dies Gebäude abgerissen werden. Dieses Haus hat in etwa eine Wohnfläche von 115,21 m².

Aus der vorliegenden Auskunft aus dem Altlastenkataster ergibt, sich dass das Grundstück im Randbereich einer BTEX-Grundwasserverunreinigung liegt. Dies ist eine Verunreinigung mit aromatischen Kohlenwasserstoffen, die stark toxisch und gesundheitsgefährdend sind.

Für heutige Wohnbedürfnisse in dieser Lage ist das Haus Bergstedter Chaussee 61 etwas zu klein bzw. baulich zu einfach. Ermittelter Verkehrswert für beide Bewertungsobjekte Wohnungseigentümer Nr. 1 und Nr. 2 zusammen € 250.000¹. Dieser Betrag entspricht dem reinen Bodenwert abzüglich der erforderlichen Abbruchkosten. Hier bin ich von der Errichtung von einem neuen Einfamilienhaus im vorderen Bereich auf dem Grundstück bzw. im Bereich des Sondernutzungsrechts der Wohnung Nr. 1 ausgegangen. Dies entspricht den Regelungen des Bebauungsplans.

Von dem Gesamtwert entfällt ein Betrag in Höhe von € 206.750 auf das Vorderhausgrundstück Wohnungseigentum Nr. 1 (Az: 802 K 20/24) mit der postalischen Anschrift Bergstedter Chaussee 61 und ein Betrag in Höhe von € 43.250 auf den zweiten Grundstücksteil, das Wohnungseigentum Nr. 2 (Az: 802 K 44/23) in der Bergstedter Chaussee 61 a.

Es besteht das Wohnungseigentum Nr. 1 aus einem Haus mit Sondernutzungsrecht, wo sich im Garten das Sondernutzungsrecht eines anderen Hauses, hier des Wohnungseigentums Nr. 2 befindet. Das Wohnungseigentum Nr. 2 hingegen ist unter Berücksichtigung der Abbruchverpflichtung nur ein Sondernutzungsrecht an einer nicht bebaubaren Gartenfläche, die fast ausschließlich vom Sondernutzungsrecht des Wohnungseigentums Nr. 1 umgeben ist.

Ausdrücklich ist auch an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass es sich nicht um ein real geteiltes Baugrundstück handelt, sondern lediglich um zwei Wohnungseigentümer mit jeweils einem Sondernutzungsrecht am gemeinschaftlichen Grundstück.

Ein Abbruch und Neubau könnte hier die Zustimmung des dritten Wohnungseigentümers bedürfen, der im hinteren Haus auf dem Grundstück lebt. Die Teilungserklärung ist leider nicht eindeutig, was bauliche Veränderungen ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer angeht.

Das Gutachten musste ohne eine Innenbesichtigung der beiden Häuser erstellt werden.

¹ In Worten: Zweihundertfünfzigtausend.

3. Ohne Innenbesichtigung: Auswirkungen auf den Verkehrswert einer Immobilie

Es stellt sich die Frage, wie sich die fehlende Innenbesichtigung auf die Höhe des Verkehrswertes auswirkt. Gerade der Kauf einer Wohnimmobilie ist von vielen subjektiven Aspekten geprägt. Insbesondere optische Aspekte spielen eine große Rolle im Hinblick auf die Kaufpreisfindung. Besonders wichtig für einen Käufer ist, ob er sich vorstellen kann, für sich und seine Familie das Haus für eigene Wohnzwecke nutzen zu können.

Insbesondere der Eindruck einer Innenbesichtigung ist hier wichtig. Die Grundrissgestaltung, die lichten Höhe, Belichtung und Belüftung müssen beurteilt werden. Ob eine bestimmte Wohnfläche ausreicht, ist nicht nur von der Quadratmeterzahl abhängig, sondern der Zuschnitt der einzelnen Räume und das Verhältnis von Verkehrsfläche zu den einzelnen Räumen ist hier bedeutsam.

Eine attraktive Präsentation der Immobilie ist gerade bei einem neueren Objekt bedeutsam. Meist sind Bauteile, wie Küche und Sanitäreinrichtungen bei einem Objekt aus dem Baujahr 1934 nicht mehr in einem guten Zustand. Durchaus ist es aber auch möglich, dass bei einer Nutzungszeit von 90 Jahren diese Einrichtungen beschädigt, abgenutzt oder verschlissen sind. Ein Käufer wird hier nicht von einem gepflegten Zustand ausgehen.

Hierbei darf der psychologische Aspekt einer fehlenden Innenbesichtigung nicht vernachlässigt werden. Hierdurch entsteht bei jedem Käufer eine Unsicherheit. Rechnet ein Käufer mit einer hinreichenden Sicherheit mit Schäden oder anderen nachteiligen Umständen, so wirkt sich dies nahezu wie ein sicheres Ereignis aus. Das „Glück“, dass ein Zustand vielleicht doch gut ist oder ein Schaden vielleicht nicht so schlimm, hat kaum eine Bedeutung bei der Kaufpreisfindung.

Um zu beurteilen, wie sich solche Umstände beim Verkauf auswirken, muss auf typisches Käuferverhalten bei der Beurteilung solcher Sachverhalte eingegangen werden. Hierfür sind einige Zusatzerläuterungen erforderlich, um letztendlich nachvollziehen zu können, warum solche Sachverhalte erheblich wertbeeinflussend sind¹.

Der Käufer hat keine gesicherten Erkenntnisse darüber, wie wahrscheinlich es ist, dass es tatsächlich unterdurchschnittliche Gegebenheiten gibt. Daten aus der Vergangenheit gibt es nicht und auch Vergleichskauffälle für solche Probleme sind ungeeignet.

Beim Käufer bildet sich eine subjektive Wahrscheinlichkeit, mit der er den Fall entsprechend bewertet. Menschen sind in Entscheidungssituationen irrational. Statt genau zu rechnen, werden häufig Entscheidungen auf Basis von einfachen Entscheidungsregeln (Heuristiken) vorgenommen.

Hierbei gibt es eine Vielzahl von möglichen Fehlern. In der Praxis gibt es nicht nur optische Täuschungen, sondern auch kognitive Täuschungen (Illusionen des Denkens), die den Menschen in seiner Entscheidungsfindung beeinflussen. Dies betrifft insbesondere den Bereich der subjektiven Einschätzungen von Wahrscheinlichkeiten. Hierdurch kommt es zu Verhaltensweisen, die stark von der ökonomischen Rationalität abweichen. Menschen berechnen bei Entscheidungen nicht mathematisch exakt Wahrscheinlichkeiten oder andere zu schätzende Werte. Bei Heuristiken² werden zu lösende Fragen durch eine andere Frage ersetzt. Das Ersetzen von Fragen erzeugt zwangsläufig systematische Fehler.

¹ Vergleiche hierzu insbesondere: KAHNEMANN, D. und TVERSKY, A. (1979): *Prospect Theory: An analysis of decision under risk*, *Econometrica*, Vol. 47, No. 2, S. 263-291. Die Erkenntnisse der Forschung wurden 2012 mit einem Wirtschaftsnobelpreis gewürdigt. Siehe hierzu auch: KAHNEMANN, D.: *Schnelles Denken, Langsames Denken*, München 2011 sowie BECK, Hanno: *Behavioral Economics*, Wiesbaden 2014 sowie GIGERENZER, Gerd, Wolfgang GAISSMAIER, 2006. *Denken und Urteilen unter Unsicherheit: Kognitive Heuristiken*. In: FUNKE, Joachim, ed. *Denken und Problemlösen*. Göttingen [u.a.]: Hogrefe, pp. 330-374.

² In Bezug auf die Psychologie für Wirtschaftswissenschaftler bedeuten Heuristiken, dass der Alltagsmensch auf wahrscheinlichkeitstheoretische Abwägungen verzichtet und dass er das Prognostizieren auf eigene handliche Denkschritte reduziert. Außerdem werden verschiedene beachtenswerte statistische Hintergrundinformationen vernachlässigt (vgl. Franke & Kühlmann, 1990, S. 203). (Stangl, 2018). Stangl, W. (2018). Stichwort: 'Heuristik'. Online Lexikon für Psychologie und Pädagogik., WWW: <http://lexikon.stangl.eu/1963/heuristik/> (2018-02-10)

Wenn man sich fragt, wie wahrscheinlich es ist, dass es im Haus nachteilige Umstände und Unterdurchschnittlichkeiten gibt, versuchen wir uns zu erinnern, wie viele solche Vorgänge uns in der Vergangenheit begegnet sind. Jeder Käufer kennt in der Regel aus Besichtigungen Objekte, bei denen der äußere Eindruck nicht mit dem Inneren korrespondiert, Immobilien, bei denen eine Innenbesichtigung letztendlich eine Enttäuschung war.

Hier wird die Frage nach „Wahrscheinlichkeit Unterdurchschnittlichkeit“ durch die Frage „eigene Erinnerung an Unterdurchschnittlichkeit“ bei Immobilienbesichtigungen ersetzt. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine sogenannte Verfügbarkeitsheuristik. Hier wird die Wahrscheinlichkeit für ein Ereignis danach eingeschätzt, wie leicht man sich an ein entsprechendes Ereignis aus der Vergangenheit erinnern kann. In der Grundstücksbewertung ist die Bewertung von individuellen Risiken bei einigen Sachverhalten durchaus bedeutsam.

Hier muss das Risiko immer aus Sicht eines Käufers ermittelt werden. Jede Gewichtung unsicherer Ereignisse ist nicht streng proportional zu ihrer Wahrscheinlichkeit. In der Praxis werden geringe Risiken überbewertet. Der Grad der Überschätzung sinkt mit Zunahme der Wahrscheinlichkeit. Auch wird hier noch zwischen Gewinnen und Verlusten unterschieden. So wird hier eine geringe Wahrscheinlichkeit für einen Verlust noch mehr überschätzt, als die geringe Wahrscheinlichkeit für einen Gewinn. Hier ist ein unterdurchschnittlicher Zustand ein Verlust und ein ggf. überdurchschnittlicher Zustand wäre ein Gewinn für einen Käufer. Gerade wenn der drohende Verlust im Verhältnis zum Kaufpreis hoch ist, wird zum Beispiel eine 50-prozentige Wahrscheinlichkeit, schon aus Sicherheitsgründen, vom Käufer fast wie ein sicheres Ereignis eingewertet.

In der Regel ist es für Menschen immer viel schlimmer Geld zu verlieren, als zu gewinnen. Die obigen Grundsätze gelten nur dann, wenn es um Entscheidungen geht, wo es um Gewinne und Verluste geht. Hier führt die Verlustaversion zu einem risikoscheuen Verhalten. Ein üblicher Käufer ist bestrebt sein Risiko zu minimieren. Er wird eher davon ausgehen, dass es Unterdurchschnittlichkeiten gibt und dem Glück einer Überdurchschnittlichkeit eine geringere Wahrscheinlichkeit zuordnen.

Dies ist nachvollziehbar. Im vorliegenden Fall ist aus Sicht eines Käufers davon auszugehen, dass in nahezu allen Bereichen unterdurchschnittliche Gegebenheiten vorliegen und er nach dem Erwerb entsprechende Renovierungs-/Modernisierungskosten hat, die höher sind, als bei einem üblichen Haus dieses Baujahres. Der Umstand der fehlenden Innenbesichtigung wird deshalb in Abschnitt 7 dieses Gutachtens berücksichtigt. Es handelt sich aufgrund der gesicherten Erkenntnisse, des Baujahrs und der vorliegenden Informationen nicht um ein Objekt, bei dem dazu noch ein merkantiler Minderwert zu berücksichtigen wäre.

4. Marktsituation zum Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der 28.08.2024. Üblicherweise kann eine Bewertung immer in leicht nachvollziehbarer Weise anhand mittelbarer Vergleichszahlen des Gutachterausschusses durchgeführt werden. Diese werden aus tatsächlichen Verkäufen der Vergangenheit ermittelt.

Zu Zeiten der Corona-Pandemie haben sich viele Interessenten mit neuem Wohnraum versorgt. Hierdurch wurden viele Objekte zu sehr hohen Kaufpreisen veräußert. Ähnlich wie im Bereich Möbel und Autos haben sich viele Verbraucher versorgt und Konsum vorgezogen. Seit etwa Jahresbeginn 2022 haben sich die Rahmendaten am Immobilienmarkt deutlich verändert. Deutschland hat die höchste Inflationsrate der Nachkriegszeit, Energiekosten und Zinsen sind deutlich teurer geworden.

Bei den explodierenden Immobilienpreisen war das Risiko einer Blasenbildung groß, schon im Jahr 2021 haben viele Fachleute damit gerechnet, dass die Aufwärtsbewegung nicht noch Jahre anhalten kann. Schon vor dem eigentlichen Beginn des Ukraine-Konflikts sind die Zinsen für Baufinanzierungen gestiegen sind.

Zwischen Zinsen und den Immobilienpreise gibt es einen signifikanten Zusammenhang. Der veränderte Zinssatz ist der Hauptaspekt für den deutlichen Preisrückgang am Immobilienmarkt. Bei Selbstnutzern

können die Zinsen steuerlich nicht abgesetzt werden, hier wirkt sich eine Zinssatzerhöhung in voller Höhe aus. Auch bei Eigennutzern spielt das übliche Mietniveau eine große Rolle.

War es bei geringen Zinsen noch möglich eine Immobilie zu mietähnlichen Belastungen zu erwerben, hat sich dies verändert. Auch durch die stark angestiegenen Energiekosten sind Käufer sparsamer geworden. Durch eine hohe Inflation, auch aufgrund stark gestiegener Erzeugerpreise, wird das verfügbare Einkommen knapper. Zudem sind die Baukosten noch sehr hoch und auch energetische Auflagen machen den Neubau teuer.

Es gibt die beschriebene besondere Situation auf dem Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag, die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen betreffen nicht alle Immobilienarten gleichermaßen. Eine generelle Aussage wie „Preise 2021 minus x-Prozent“ ist nicht mit den unterschiedlichen Teilmärkten zu vereinbaren.

So ist der Preiseinfluss gering, wenn es sich um seltene Liebhaberobjekte handelt, die ohnehin selten gehandelt werden und für die meist kein Fremdkapital erforderlich ist. Je kleiner und günstiger ein Objekt ist, desto geringer ist es von den wirtschaftlichen Veränderungen betroffen. Objekte, bei denen ein Käufer trotz der Rezession immer eine gute Verkäuflichkeit erwarten kann, sind nur von moderaten Preisrückgängen betroffen. Umgekehrt sind große Entwicklerobjekte in mäßigen Lagen und mit einem hohen Risiko stark von den Folgen betroffen. Beim Bewertungsobjekt handelt es sich hier, um ein unterdurchschnittlich gut nachgefragtes Grundstück in Bergstedt. Es ist durchschnittlich von den Folgen der derzeitigen Immobilienmarktsituation betroffen.

Ein hoher Kaufpreis in der Vergangenheit lag nicht nur am geringen Zins, sondern auch am geringen Angebot. Der Immobilienmarkt ist zu komplex, um mit einem mathematischen Modell sämtliche Einflussparameter zu simulieren, um dann mathematisch zu errechnen, wo der Schnittpunkt zwischen Angebots- und Nachfragefunktion momentan ist.

Dies müsste zudem regional sehr begrenzt und für die unterschiedlichen Teilmärkte durchführbar sein. Die Einflüsse verhalten sich nicht linear, viele irrationale und subjektive Kriterien haben Auswirkungen auf Preise. Zudem müssten Zukunftserwartungen mit den entsprechenden verhaltensökonomischen Betrachtungen einer Entscheidung unter Unsicherheit eingepreist werden.

Der Immobilienmarkt ist mittlerweile ein Käufermarkt, Objekte mit Problemen und energetischen Schwächen lassen sich nur zu reduzierten Preisen verkaufen. Auch im vorliegenden Fall handelt es sich durch die Eigenschaft Wohnungseigentum, die Abrissverpflichtung und durch den schlechten Zustand um ein Objekt, welches schon deutlich schwerer zu verkaufen ist, als ein übliches Grundstück.

5. Grundstücksbeschreibung

5.1 Standort und Lage

Das Grundstück der Eigentümergemeinschaft liegt im Stadtteil „Bergstedt“, im nordöstlichen Randbereich der Hansestadt Hamburg. Bergstedt hat rund 10.000 Einwohner und gehört zum Bezirksamt Hamburg Wandsbek.

Die Bergstedter Chaussee ist die Verlängerung der Saseler Chaussee und verläuft aus dem östlichen Bereich Sasels rund 2,7 km durch Bergstedt in nordöstlicher Richtung bis zur Landesgrenze nach Hoisdüppel. Sie geht dort in die Hamburger Straße über.

Das Grundstück der Eigentümergemeinschaft liegt in etwa im mittleren Bereich der Bergstedter Chaussee auf der südlichen Straßenseite.

Es handelt sich um eine relativ stark befahrene Hauptverkehrsstraße mit zwei Fahrspuren und Gehwegen auf beiden Seiten. Die Nachbarbebauung besteht überwiegend aus eingeschossigen freistehenden

Einfamilienhäusern mit ausgebauten Dachgeschossen und Doppelhäuser. Im Grunde handelt es sich um eine straßenparallele Bebauung mit Bebauung auch in zweiter Reihe.

Die hier zu bewertenden beiden Einfamilienhäuser liegen im vorderen (südöstlichen) und mittlerem Grundstücksteil, rund 9 m, bzw. 24 m entfernt von der Bergstedter Chaussee. Das mittlere Haus wird durch das davorliegende Haus (Wohnungseigentum Nr. 1) etwas vom Straßenlärm der Bergstedter Chaussee abgeschirmt. Fahrgeräusche der Kraftfahrzeuge sind dennoch hörbar. Insbesondere das Wohnungseigentum Nr. 1 betreffend.

Es handelt sich um eine reine Wohngegend mit überdurchschnittlicher Durchgrünung. Großzügige Grünanlagen liegen nur rund 100 m bis 300 m entfernt. Die Landesgrenze nach Schleswig-Holstein liegt rund 2 km entfernt. Bis zum Zentrum von Ahrensburg sind es rund 8 km.

Alle Einkäufe des täglichen Bedarfs können in rund 500 bis 2.000 m Entfernung im Bereich des Bergstedter Marktes bzw. bei der U-Bahnstation Hoisbüttel getätigt werden.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten gibt es beim Saseler Markt (1,5 km) bzw. im Zentrum von Volksdorf, in rund 3,5 km Entfernung. Weitere umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Bereich des AEZ (Alstertal Einkaufszentrum) in Poppenbüttel, rund 3 km südwestlich.

In rund zwei Minuten Fußwegentfernung ist in der Straße Iland die Bushaltestelle der Linie 174 zu erreichen. Mit dieser beträgt die Fahrzeit bis zum Bahnhof Poppenbüttel rund acht Minuten. Vom Bahnhof Poppenbüttel ist mit der Linie S1 der Hamburger Hauptbahnhof in rund 30 Minuten Fahrzeit zu erreichen. Die S-Bahn Poppenbüttel liegt rund 2,5 km vom Bewertungsobjekt entfernt.

Schulen, Sportstätten und Kindergärten sind im Nahkreis erreichbar.

Die U-Bahnhaltestelle Hoisbüttel (U 1) liegt rund 2,5 km entfernt. Die Fahrzeit von hier zum Hamburger Hauptbahnhof beträgt rund 33 Minuten. Mit dem PKW beträgt die Fahrzeit, je nach Verkehrsaufkommen, rund 35 bis 45 Minuten in die rund 16 km entfernte Innenstadt.

Attraktive Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind in direkter Nachbarschaft vorhanden. Dies sind z.B. der Wohldorfer Wald, der Alsterwanderweg und das Rodenbeker Quellental.

Beliebte Ausflugslokale und vielfältige Sportmöglichkeiten sind weitere positive Aspekte der Lage.

Die Entfernung zur Bundesautobahn A 1 (Anschlussstelle Ahrensburg) beträgt rund 11 km. Die Anschlussstelle Stapelfeld liegt ebenfalls rund 11 km entfernt. Die A 7 ist an der Anschlussstelle Schnelsen Nord in rund 14 km Entfernung erreichbar. Der Horner Kreisel mit Anschluss an die A 24 liegt rund 13 km entfernt.

5.2 Wohnlage

Bergstedt ist ein Hamburger Stadtteil mit einem etwas überdurchschnittlichen Beliebtheitsgrad und wird geprägt durch viele Bereiche mit Einfamilienhausbebauung. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von gut 90 m² befinden sich rund 55 Prozent aller Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Bei der Bergstedter Chaussee handelt es sich um eine unterdurchschnittliche Wohnlage im Stadtteil.

Positiv wird die Wohnlage geprägt durch eine attraktive Landschaft mit vielen Naherholungsgebieten in unmittelbarer Nähe. Nachteilig ist die Lage direkt an einer vielbefahrenen Hauptverkehrsstraße. Die Belastung durch Kraftfahrzeugimmissionen ist hier überdurchschnittlich.

Rund 2.500 m nordwestlich verläuft die Einflugschneise zum Hamburger Flughafen Fuhlsbüttel (Helmut Schmidt Airport). Hierdurch ist mit zeitweiligen geringen Fluggeräuschen zu rechnen.

Aufgrund der Entfernung von über 10 km bis zur Landebahn haben die startenden und landenden Flugzeuge jedoch eine verhältnismäßig große Flughöhe, die sich geräuschemindernd auswirkt.

Die infrastrukturelle Versorgung und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist leicht unterdurchschnittlich.

Die Straße Bergstedter Chaussee ist im Wohnlagenverzeichnis¹ der Baubehörde im Bereich des Bewertungsobjekts als gute Wohnlage eingestuft.

Insgesamt handelt es sich um eine durchschnittliche Lage mit etwas überdurchschnittlichen Immissionseinwirkungen.

Im Sinne der Klassifizierungskriterien des Gutachterausschusses Hamburg handelt es sich bei der hier vorhandenen Lage um eine knapp mittlere Wohnlage. Diese Einstufung anhand des Bodenpreisniveaus von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken ist für spätere Vergleichsbetrachtungen bedeutsam.

5.3 Zustand der Erschließung

Die Straße Bergstedter Chaussee ist endgültig hergestellt worden². Für die endgültige Herstellung werden keine Erschließungsbeiträge mehr erhoben.

Vor der Front zur Bergstedter Chaussee liegt ein Schmutz- und Regenwassersiel. Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielten Frontlänge/n des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

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

Es handelt sich um Wohnungseigentum. Bei allen Beitragsarten mit Ausnahme der Sielbaubeiträge sind die einzelnen Wohnungseigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig. Für Sielbeiträge besteht dagegen nur die persönliche Haftung des Wohnungseigentümers als Gesamtschulder.

Ich gehe in der nachfolgenden Wertermittlung von einem voll erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Zustand aus.

5.4 Grundstück

Das Grundstück der Eigentümergemeinschaft hat die Flurstücknummer 2599 der Gemarkung Bergstedt und hat eine Größe von insgesamt 1.754 m². Es handelt sich insgesamt um ein im vorderen Bereich rechteckig geschnittenes Grundstück. Im hinteren Bereich ist das Grundstück ebenfalls rechteckig geschnitten, hier ist das Grundstück jedoch etwas schmaler.

Hinsichtlich Form und Zuschnitt verweise ich auf die in der Anlage beigefügte Liegenschaftskarte des Hamburger Landesbetriebes Geoinformation und Vermessung. Die Straßenfrontbreite des Grundstücks beträgt rund 15 m. Im hinteren Bereich ist das Grundstück rund 13 m breit.

Das Grundstück hat eine Tiefe von rund 116 m und der vordere Garten ist nach Südosten ausgerichtet, der hintere Garten nach Nordwesten. Die Zufahrt zum hinteren Teil des Grundstücks erfolgt auf der linken Grundstücksseite.

¹ Das Wohnlagenverzeichnis ist eine Auflistung aller bewerteten Straßenabschnitte in Hamburger Wohngebieten zur sachgerechten Einstufung von **Mietwohnungen** in die Wohnlagenkategorien "gut" oder "normal" des Hamburger Mietenspiegels.

² Eine entsprechende Anliegerbescheinigung über den Erschließungszustand habe ich diesem Gutachten in der Anlage beigefügt.

Zur Tragfähigkeit des Baugrundes und zum eventuellen Vorhandensein von Altlasten¹ können von mir keine detaillierten Aussagen gemacht werden. Aus dem vorliegenden Auszug aus dem Altlastenkataster ergeben sich keine wertbeeinflussenden Umstände.

Aus der vorliegenden Auskunft aus dem Altlastenkataster ergibt, sich dass das Grundstück im Randbereich einer BTEX-Grundwasserverunreinigung liegt. Dies ist eine Verunreinigung mit aromatischen Kohlenwasserstoffen, die stark toxisch und gesundheitsgefährdend sind.

Vermutlich stammen die Rückstände aus einer industriellen Verunreinigung oder aus Steinkohleteer. Der Grundwasserspiegel liegt hier 6 m unterhalb der Geländeoberfläche.

Bei der derzeitigen Nutzung soll keine Gefahr für in diesem Bereich wohnende Personen vorhanden sein. Das Grundwasser darf nicht für die Bewässerung genutzt werden. Bei Baumaßnahmen und Erdarbeiten kann es zu Mehrkosten für die Entsorgung von Bodenaushub und Baugrubenwasser kommen.

Von der Grundwasserverunreinigung dürfte die gesamte Nachbarschaft betroffen sein. Somit dürfte die Altlast systematisch bereits im Bodenrichtwert berücksichtigt sein. Ein weiterer Abschlag wird im Rahmen der Bewertung nicht vorgenommen.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Ich kann nicht versichern, dass nicht noch weitere Altlasten vorhanden sind. Sicherheit könnte hier nur ein Gutachten eines speziellen Sachverständigen geben.

Im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

5.5 Rechtliche Gegebenheiten

5.5.1 Grundbuch

Mir liegen zwei Grundbuchauszüge des Amtsgerichtes Hamburg-Barmbek, Wohnungsgrundbücher von Bergstedt, Blatt 4060 und Blatt 4059 vom 12.12.2023 und 21.06.2024 vor.

Die grundbuchlichen Erkenntnisse hieraus werden als übereinstimmend mit den tatsächlichen Verhältnissen am Wertermittlungsstichtag angesehen.

¹ Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte, sofern von ihnen Gefährdungen für die Umwelt, insbesondere die menschliche Gesundheit ausgehen oder zu erwarten sind.

Nachfolgend werden Auszüge aus den Grundbüchern dargestellt:

Bestandsverzeichnis Wohnungsgrundbuch Blatt 4059

Amtsgericht		Hamburg-Barmbek Grundbuch von			Bergstedt	Band	Blatt 4059	Bestandsverzeichnis		
laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe			
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Lagebuch c/d	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²	
1	2	a	b	c/d	e	4				
1	-	1/3 von Blatt 1832 Bergstedt	Übertragener	Miteigentumsanteil an dem Grundstück						
					Gebäude- und Freifläche, <u>Wohnen</u> , <u>Bergstedter Chaussee 61</u>			17	54	
					verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1. Sondernutzungsrechte sind vereinbart.					
					Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 4059 bis 4061); der hier eingetragene Anteil ist durch die zu den anderen Anteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.					
					Keine Veräußerungsbeschränkung.					
					Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums sowie der Sondernutzungsrechte wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 28. August 1996/06. Mai 1997 (Notar Dr. Langhein, UR-Nr. 1753 und 716/1997, ON 16 in Bergstedt Blatt 1832). Eingetragen am 16.05.1997.					
					Thomzig					
					Bergstedter Chaussee 61, 61 b					
zu 1					Die Teilungserklärung ist hinsichtlich der Sondernutzungsrechte geändert. Gemäß Bewilligung vom 12.12.2013 -URNr. 1250/2013- Notar Dr. Gerd Langhein in Hamburg (ON 3 in Blatt 4059) eingetragen am 16.04.2014.					
					Thrun					

Amtsgericht		Hamburg-Barmbek Grundbuch von			Bergstedt	Band	Blatt 4059	Bestandsverzeichnis	
Bestand und Zuschreibungen				Abschreibungen					
Zur lfd. Nr. d. Grundstücke				Zur lfd. Nr. d. Grundstücke					
5	6			7	8				
1	Die Bestandsangaben sind nach der Fortführungsmittteilung vom 07.02.2014 (Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, ON 2 in Bergstedt Blatt 4059) berichtet am 18.02.2014.								
	Leßmann								

Bestandsverzeichnis Wohnungsgrundbuch Blatt 4060

Amtsgericht		Hamburg-Barmbek Grundbuch von			Bergstedt	Band	Blatt 4060	Bestandsverzeichnis		
laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe			
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Lagebuch c/d	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²	
1	2	a	b	c/d	e	4				
1	-	1/3 von Blatt 1832 Bergstedt	Übertragener	Miteigentumsanteil an dem Grundstück						
					Gebäude- und Freifläche, <u>Wohnen</u> , <u>Bergstedter Chaussee 61</u>			17	54	
					verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2. Sondernutzungsrechte sind vereinbart.					
					Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 4059 bis 4061); der hier eingetragene Anteil ist durch die zu den anderen Anteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.					
					Keine Veräußerungsbeschränkung.					
					Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums sowie der Sondernutzungsrechte wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 28. August 1996/06. Mai 1997 (Notar Dr. Langhein, UR-Nr. 1753 und 716/1997, ON 16 in Bergstedt Blatt 1832). Eingetragen am 16.05.1997.					
					Thomzig					
					Bergstedter Chaussee 61, 61 b					
zu 1					Die Teilungserklärung ist hinsichtlich der Sondernutzungsrechte geändert. Gemäß Bewilligung vom 12.12.2013 -URNr. 1250/2013- Notar Dr. Gerd Langhein in Hamburg (ON 3 in Blatt 4059) eingetragen am 16.04.2014.					
					Thrun					

Amtsgericht		Hamburg-Barmbek Grundbuch von			Bergstedt	Band	Blatt 4060	Bestandsverzeichnis	
Bestand und Zuschreibungen				Abschreibungen					
Zur lfd. Nr. d. Grundstücke				Zur lfd. Nr. d. Grundstücke					
5	6			7	8				
1	Die Bestandsangaben sind nach der Fortführungsmittteilung vom 07.02.2014 (Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, ON 2 in Bergstedt Blatt 4059) berichtet am 18.02.2014.								
	Leßmann								

Die beiden Grundbücher sind in Abteilung II nicht belastet, mit Ausnahme der angeordneten Zwangsversteigerung. Diese Belastung ist nicht wertbeeinflussend. Etwaige Belastungen in Abteilung III der Grundbücher sind nicht wertbeeinflussend.

5.5.2 Teilungserklärung

Im vorliegenden Fall handelt es sich um Wohnungseigentum. Die Teilungserklärung vom 28.08.1996 und 06.05.1997 lagen mir in Kopie vor. Auch die Änderung der Teilungserklärung vom 12.12.2013 hinsichtlich der Sondernutzungsrechte aus 2013 lag mir vor.

Die Teilungserklärung nebst Änderungen ist recht kurz. Es gibt drei Gebäude auf dem gemeinschaftlichen Grundstück, jeder Eigentümer hat das alleinige Sondernutzungsrecht an dem gesamten Gebäude und auch an den im Gemeinschaftseigentum stehenden Gebäudeteilen.

Es sind weiter Sondernutzungsrechte an Grundstücksteilflächen begründet worden. Diese ergeben sich aus dem Lageplan, den ich im Anhang beigefügt habe. Hierbei handelt es sich um Sondernutzungsrechte für die Wohnungen Nr. 1 und 3.

Somit hat das Wohnungseigentum Nr. 2 nur ein Sondernutzungsrecht am Gebäude bzw. der Grundstücksfläche, auf der das Gebäude steht. Das Wohnungseigentum Nr. 2 liegt somit im Bereich des Sondernutzungsrechts der Wohnung Nr. 1.

Die jeweiligen Wohnungseigentümer sollen die gemeinschaftlich gehörenden Teile des Grundstücks an denen ihnen Sondernutzungsrechte bestellt sind unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer so nutzen, als stände ihnen insoweit Alleineigentum zu.

Es verläuft ein gemeinschaftlicher Weg entlang der Südseite des Grundstücks. Zum Haus des Wohnungseigentums Nr. 2 führt ein Weg entlang der Nordseite, auch dieser scheint nicht zum Sondernutzungsrecht der Wohnung Nr. 1 zu gehören.

Im Zweifel ist diese Teilungserklärung - soweit gesetzlich zulässig - so auszulegen, als seien die Grundstücksflächen real geteilt.

Jeder Eigentümer ist verpflichtet, die seinem Sondereigentum bzw. Sondernutzungsrecht unterliegenden Gebäude- und Grundstücksteile auf seine Kosten laufend im guten Zustand zu halten. Bauliche Veränderungen ohne die Zustimmung der übrigen Miteigentümer sind zulässig, soweit dadurch keine erhebliche Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums erfolgt.

In der ersten Änderung der Teilungserklärung aus 1997 wurden die drei Häuser auf dem Grundstück neu bezeichnet.

Sondereigentum sind hiernach die dargestellten Wohnungen sowie die zu den Wohnungen gehörenden Bestandteile, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche oder das Sondereigentum eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestalt des Gebäudes verändert wird.

In der Änderung der Teilungserklärung wurden 2013 die Sondernutzungsrechtsflächen neu geordnet. Die Änderungen betreffen die Wohneinheiten Nr. 1 und 3.

Es hat der Eigentümer Nr. 3 eine Teilfläche gegen Entgelt hinzuerworben. Somit ist das Sondernutzungsrecht des Hauses 61 b (Sondereigentum 3) entsprechend größer geworden.

Im Hinblick auf einen Abriss der beiden Gebäude ist die Teilungserklärung problematisch. Obwohl man bei Begründung des Wohnungseigentums schon wusste, dass das Haus Sondereigentums Nr. 2 nach Ableben der Bewohnerin abgerissen werden muss, enthält die Teilungserklärung hierzu keine Regelungen.

Es gibt keine entsprechenden Regelungen der Teilungserklärung für diesen Bewertungsfall. Durch einen Abbruch wird das gemeinschaftliche Eigentum über das zulässige Maß hinaus beeinträchtigt und es wird auch die äußere Gestalt des Gebäudes verändert. Nach § 14 (3) könnte ein Wohnungseigentümer eine Entschädigung in Geld verlangen, wenn die Einwirkung zu dulden ist, aber über das zulässige Maß hinausgeht. Die Teilungserklärung ist zudem nicht ganz eindeutig, so ist nach § 4 (2) Nr. 4 der Teilungserklärung im Zweifelsfall diese - soweit gesetzlich zulässig - so auszulegen, als seien die Grundstücksflächen real geteilt. Die Regelung nach § 7 der Teilungserklärung vom 28.08.1996 widerspricht dieser Regelung jedoch wieder.

Aufgrund der nicht eindeutigen Regelungen der Teilungserklärung kann hier nicht kalkuliert werden, ob der Eigentümer der Wohnung Nr. 3 erheblichen baulichen Veränderungen bzw. einem Neubau sofort und ohne weitere Einwendungen zustimmen wird. Hierin liegt für den Käufer ein besonderes Risiko, welches im Rahmen der Bewertung entsprechend berücksichtigt werden muss.

5.5.3 Baulasten

Mir lag eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Hamburger Landesbetriebes für Geoinformation und Vermessung vom in Fotokopie vor¹. Hiernach ist auf dem Flurstück 2599 der Gemarkung Bergstedt eine Baulast eingetragen (Baulastenblattnummer: 504424).

Diese besagt, dass die Verpflichtung besteht, die in der Liegenschaftskarte dargestellte Fläche (siehe Anlage) nach Ableben der jetzigen Bewohnerin oder deren Auszug aus diesem Behelfsheim abzubauen und zu beseitigen.

In der Praxis können jedoch weitere, im Baulastenverzeichnis nicht eingetragene ältere Baulasten/Bau- und Nutzungsbeschränkungen bestehen. Anhaltspunkte über solche liegen mir nicht vor. Auch aus der von mir eingesehenen Bauakte konnte ich solche nicht erkennen.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird von einem baulastfreien Zustand ausgegangen.

5.5.4 Bauleitplanung

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich des Bebauungsplanes Bergstedt 14 aus dem Jahre 2006.

Im vorderen Bereich (A) im Südosten des Grundstücks gibt es eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger offener Bauweise und maximal 3 Wohneinheiten.

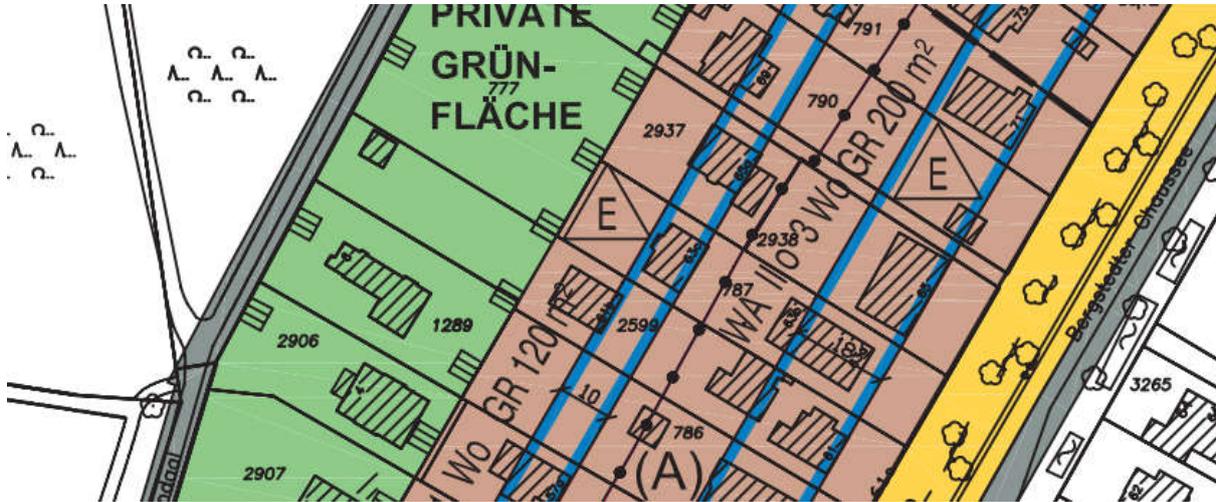
Das Baufenster hat eine Tiefe von 18 m, zulässig ist eine maximale Grundfläche von 200 m². Es ist eine Einzelhausbebauung vorgeschrieben. Es gibt ein zweites Baufenster, hier sind eingeschossige Einzelhäuser mit einer Wohnung zulässig.

Hier steht das Haus (Wohnung Nr. 3) der Gemeinschaft. Der nordwestliche Teil des Grundstücks ist eine ausgewiesene private Grünfläche. Der Bebauungsplan schreibt vor, dass die Kellersohle nur maximal 1,5 m unterhalb der Geländeoberfläche liegen darf.

Das Haus WE Nr. 2 steht außerhalb der Baugrenzen und zudem direkt auf der Grundstücksgrenze. Es verletzt nachbarrechtliche Belange.

¹ Diesem Gutachten als Anlage beigelegt.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan



Einen Auszug aus dem Bebauungsplan samt Anlage und Legende habe ich diesem Gutachten im Anhang beigelegt.

Ich habe am 13.02.2024 die Bauakte für das Wohnungseigentum Nr. 2 eingesehen, daraus geht hervor, dass das Haus um 1945 als ungenehmigtes Wohnhaus/Behelfsheim errichtet worden ist.

Am 09.07.2024 habe ich die Bauakte für das Wohnungseigentum Nr. 1 eingesehen. Dieses wurde 1934 baurechtlich genehmigt.

Das Haus Wohnung Nr. 3 auf dem rückwärtigen Grundstück wurde 1996 errichtet. Voraussetzung für die Baugenehmigung war der Abbruch des ungenehmigten Hauses Wohnung Nr. 2.

Das war seinerzeit noch bewohnt, es gab einen Aufschub bis zum Versterben der damaligen Bewohnerin. Die Abbruchverpflichtung wurde durch eine Baulast gesichert. Das Haus ist leer, die Bewohnerin ausgezogen oder verstorben. Es muss somit abgerissen werden.

Weitere Auflagen gegen die Eigentümer des Grundstücks liegen vermutlich nicht vor.

Bei dieser Wertermittlung wird hinsichtlich des Hauses Wohnung Nr. 1 nachfolgend die formelle und materielle Legalität sämtlicher vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Ausdrücklich ist auch an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass es sich nicht um ein real geteiltes Baugrundstück handelt, sondern lediglich um zwei Wohnungseigentümer mit jeweils einem Sondernutzungsrecht am gemeinschaftlichen Grundstück.

Ein Abbruch und Neubau könnte hier die Zustimmung des dritten Wohnungseigentümers bedürfen, der im hinteren Haus auf dem Grundstück lebt. Die Teilungserklärung ist leider nicht eindeutig, was bauliche Veränderungen ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer angeht.

5.6 Mietverhältnisse

Die beiden Objekte wurden am Bewertungsstichtag nicht mehr bewohnt. Beide Häuser konnte ich nur von außen besichtigen. Anhaltspunkte für etwaige Miet- oder Pachtverhältnisse liegen mir nicht vor.

6. Baubeschreibung

6.1 Art und Baujahr

Art

Eingeschossige Wohngebäude mit Keller (Wohnung 1), Erdgeschoss, Dachgeschoss und Spitzboden, Wintergartenanbau, Wohnung 2 ohne Keller.

Baujahr

1934 Gebäudeerrichtung Wohnungseigentum Nr. 1, um 1945 Errichtung Wohnhaus/Behelfsheim Wohnungseigentum Nr. 2.

6.2 Bautechnische Beschreibung

Vorbemerkung

Mir lag keine Baubeschreibung vor. Ich weise darauf hin, dass ich keine eingehenden bautechnischen Untersuchungen im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung vorgenommen habe. Dies betrifft insbesondere Untersuchungen zur Funktionsfähigkeit der Installationseinrichtungen, zur Beschaffenheit des Baugrundes, zum Schall- und Wärmeschutz und Untersuchungen über Hausschwamm, Holzkrankheiten und Ungezieferbefall. Da solche Untersuchungen nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens sind und nicht sein können, verweise ich diesbezüglich bei weiterem Klärungsbedarf auf entsprechende Bausachverständige, beziehungsweise Spezialinstitute.

Die hier beschriebenen bautechnischen Ausstattungsmerkmale sind unter Umständen nicht vollständig, da nur die wesentlichen und wertrelevanten Gegebenheiten dargestellt werden. Zerstörende Untersuchungen, um etwa den Wandaufbau zu bestimmen, und Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro-, etc.) sind von mir nicht vorgenommen worden.

Wie bereits dargestellt, konnte die beiden Häuser nur von außen besichtigen. Beide Häuser sind vom äußeren Erscheinungsbild recht ähnlich, das betrifft Fassade, Fenster und Dacheindeckung.

Konstruktionsart	Massiver Mauerwerksbau.
Außenwände	Vermutlich massives Kalksandsteinmauerwerk, Geschossaußenwände mit Faserzementplatten, diese enthalten vermutlich Asbest.
Innenwände	Kalksandstein, bzw. auch Leichtbauwände. Innenwände vermutlich überwiegend tapeziert und gestrichen. Teilweise auch mit Holzverkleidung). Von außen konnte teilweise ein Blick in die Häuser geworfen werden. Die Bilder dazu befinden sich in der Anlage.
Geschossdecken	Kellerdecke vom Haus Wohnung 1 vermutlich Beton zwischen Stahlträgern. Übrige Decken vermutlich Holzbalkendecken mit Einschub.
Dach	Wohnung Nr. 1: Satteldach als zimmermannsmäßige hölzerne Konstruktion. Dachdeckung mit dunklen Betondachpfannen, Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech. Das Haus verfügt über zwei Gauben (auf der nordöstlichen und südwestlichen Seite), Verkleidung der Gauben wie die Fassade. Wohnung Nr. 2: Satteldach als zimmermannsmäßige hölzerne Konstruktion. Dachdeckung mit dunklen Betondachpfannen Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech. Auf der nordwestlichen Seite befindet sich

eine Gaube mit zwei Fenstern. Die Gaube ist mit grauen Schindeln verkleidet.

Treppen	Wohnung Nr. 1: Eingangstreppe zum Haus aus Beton mit Stahl-Handlauf. Wohnung Nr. 2: Zum Hauseingang flache Stufen mit rechteckigen rötlichen Flachklinkern belegt. Im Bereich des Wohnungseigentums Nr. 1 gibt es eine Kelleraußentreppe. Diese besteht aus Beton.
Fußbodenbeläge	Keller Wohnung Nr. 1 vermutlich mit Zementestrich. Übrige Bereiche keine Erkenntnisse. Vermutlich unterschiedliche Bodenbeläge wie Teppich, Laminat, Holzdielen etc..
Fenster	Überwiegend ältere Kunststofffenster in braun mit Isolierverglasung bei beiden Wohnungseigentümern.
Türen	Haustüren aus Aluminium, braun eloxiert mit gelblicher Ornamentverglasung. Innentüren vermutlich als hölzerne Sperrtüren in Holzzargen. Vermutlich Stahltür vor dem Heizungskeller im Bereich der Wohnung Nr. 1.
Heizung	Beheizung vermutlich über Gaszentralheizung, Fabrikat unbekannt. Warmwasserbereitung vermutlich dezentral über Elektroeinzelgeräte oder zentral über die Heizungsanlage. Das Baujahr der Heizungen ist nicht bekannt.
Elektro- installation	Sicherungsverteilung vermutlich mit Schraub Sicherungen und einigen Sicherungsautomaten. Verlegung der Leitungen vermutlich überwiegend unter Putz, in Teilbereichen, wie dem Keller, auch auf Putz. Zwischen den Wohnungseigentümern 1 und 2 verläuft eine oberirdische Stromleitung. Somit kann es sein, dass das Haus nicht über einen eigenen Stromanschluss verfügt.
Sanitärinstallation und Ausstattung	<p>Wohnungseigentum Nr. 1: Laut Grundriss verfügt das Haus im Erdgeschoss über ein Duschbad/WC mit vermutlich einfacher Ausstattung. Es gibt ein, vermutlich, stehendes WC-Becken, Duschbad und Waschbecken. Das Duschbad/WC stammt vermutlich aus dem Baujahr. Weiterhin gibt es im Dachgeschoss laut Grundriss ein Badezimmer/WC. Ausstattung mit Badewanne, WC-Becken und Waschbecken. Wände vermutlich mit Fliesen, Fußboden Fliesen oder PVC-Belag. Decke vermutlich verputzt und gestrichen. Ob eventuelle bauliche Veränderungen vorgenommen wurden, kann von mir nicht beurteilt werden, ebenso die Farbgebung. Wände vermutlich mit Fliesen, Fußboden vermutlich mit Fliesen oder PVC-Belag. Es ist davon auszugehen, dass die Wasserrohre überwiegend aus Stahl und Kupfer bestehen, während bei den Abwasserrohren wahrscheinlich Gussmaterialien und PVC zum Einsatz kommen.</p> <p>Wohnungseigentum Nr. 2: Laut Grundriss verfügt das Haus über ein WC im Dachgeschoss und im Erdgeschoss über ein Gäste-WC und separates Badezimmer. Die Ausstattung ist vermutlich älter und einfach. Vermutlich stehende WC-Becken, Waschbecken und Duschbad oder Badewanne. Ob im Badezimmer sich auch ein WC befindet, kann ich nicht beurteilen. Auch kann ich die Farbgebung nicht beurteilen. Fußböden vermutlich mit Fliesen oder PVC-Belag, Wände vermutlich mit Fliesen. Decke vermutlich verputzt und gestrichen. Es ist davon auszugehen, dass die Wasserrohre überwiegend aus Stahl und Kupfer bestehen, während bei den Abwasserrohren wahrscheinlich</p>

Gussmaterialien und PVC zum Einsatz kommen. Die Möglichkeit, dass sich noch historische Bleiwasserleitungen in bestimmten Abschnitten des Hauses befinden, kann nicht ausgeschlossen werden

Küche

Wohnungseigentum Nr. 1: Laut Grundriss gibt es im Erdgeschoss eine Küche mit Esszimmer. Ausstattung vermutlich mit Ober- und Unterschränken, Kühlschrank, Spülbecken, Arbeitsplatte, E-Herd mit Backofen und ggf. Geschirrspüler. Vermutlich ist ein Fliesenschild vorhanden, Wände vermutlich mit Fliesen und Fußboden mit Fliesen oder PVC-Belag. Decke vermutlich verputzt und gestrichen.

Wohnungseigentum Nr. 2: Laut Grundriss befindet sich im Erdgeschoss eine Küche, mit vermutlich einfacher Ausstattung. Ausstattung vermutlich mit Ober- und Unterschränken, Arbeitsplatte, E-Herd mit Backofen, Kühlschrank, Spülbecken und ggf. Geschirrspüler. Vermutlich ist ein Fliesenschild vorhanden, Wände vermutlich mit Fliesen, Fußboden vermutlich Fliesen oder PVC-Belag. Weiterhin gibt es laut Grundriss eine kleine Küche im Dachgeschoss. Diese hat vermutlich auch eine einfache Ausstattung. Vermutlich gibt es Ober- und Unterschränke, Arbeitsplatte, E-Herd mit Backofen, Kühlschrank, Spülbecken und ggf. Geschirrspüler. Vermutlich ist ein Fliesenschild vorhanden, Fußboden vermutlich Fliesen oder PVC-Belag, Wände vermutlich mit Fliesen, Decke vermutlich verputzt und gestrichen.

Wintergarten

Das Wohnungseigentum Nr. 2 verfügt auf der Rückseite über einen einfachen Wintergarten. Dieser ist mit einer dunklen Kunststoffverkleidung versehen, einfach verglaste Fenster. Flachdach, Dachdeckung vermutlich mit Bitumenbahnen. Rinnen und Rohre aus Kunststoff. Im inneren des Wintergartens sind die Fenster in weiß, Wände soweit erkennbar, verputzt und hell gestrichen. Fußboden keine Erkenntnisse, vermutlich mit Fliesen oder PVC-Belag.

Terrasse/Balkon

Beide Häuser verfügen nicht über Balkone. Das Haus vorne (Wohnung Nr. 1) hat im hinteren Bereich eine Terrasse, die mit hellen Fliesen befestigt ist. Geländer aus Holz.

Sonstiges

An das Bewertungsobjekt Wohnung Nr. Nr. 2 ist im hinteren Bereich eine Art halbhoher „Holzschuppen“ angebaut, diese dient vermutlich als Abstellfläche. Seitliche Tür aus Stahl. Das Haus Nr. 1 hat eine Überdachung der Kelleraußentreppe, bestehend aus Stahl mit Einfachglas.

6.3 Außenanlagen

Das Grundstück hat mit 1.754 m² eine überdurchschnittliche Größe für zwei baurechtlich zulässige Einfamilienhäuser. Insgesamt ist das Grundstück mit zurzeit drei Gebäuden bebaut. Die beiden Bewertungsobjekte befinden sich im vorderen und mittleren Teil des Grundstücks.

Zuwegungen zu den Hauseingängen mit Waschbetonplatten und Gehwegplatten. Im Straßenfrontbereich gibt es eine Pforte aus Stahl, die sich aber nicht öffnen ließ. Weiterhin befindet sich eine Hecke im Straßenfrontbereich. Zum hinteren Grundstücksbereich führte eine Gartenpforte auch aus Stahl, grün gestrichen. Abgrenzung zum Nachbarn mit Hecke und Maschendrahtzaun.

Im vorderen Bereich gibt es einen recht verwilderten Vorgartenbereich. Insgesamt verfügt das Grundstück über diverse Bepflanzungen mit Bäumen, Büschen und Sträuchern.

Die gärtnerischen Außenanlagen machen einen unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck.

7. Instandhaltungszustand

Hinsichtlich der Beurteilung eines etwaigen Instandhaltungsstaus weise ich darauf hin, dass es sich hier um ein Verkehrswert- und nicht um ein Baugutachten handelt. Ich habe nicht das Holzwerk oder andere konstruktive Teile des Bauwerkes untersucht, die verdeckt, nicht freistehend oder unzugänglich sind. Es kann somit nicht von mir bestätigt werden, dass solche Teile sich in einem guten Zustand befinden oder frei von Schäden oder Mängeln sind.

Nochmals weise ich darauf hin, dass ich keine Innenbesichtigung vornehmen konnte. Es handelt sich bei den nachfolgenden Ausführungen somit teilweise um Vermutungen.

7.1 Vorbemerkungen

In vielen Gutachten werden an dieser Stelle tatsächliche Instandsetzungskosten angesetzt, teilweise werden hier Angebote von Handwerkern oder Ausführungen von Bausachverständigen zur Ermittlung der Höhe der anzusetzenden Kosten mit herangezogen.

Es handelt sich hier um ein Gebäude mit dem Ursprung aus dem Jahre 1934, welches am Bewertungsstichtag 28.08.2024 ein Baualter von rund 90 Jahren hat. Es ist erforderlich darzustellen, welche Umstände in der Praxis bei der Bewertung eines Gebäudes überhaupt zu einer Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden führen.

Wertrelevante Mängel sind in der Praxis alle baulichen Umstände, in denen sich das Objekt von einem durchschnittlichen Gebäude dieses Baujahrs in einem durchschnittlichen Zustand (negativ) unterscheidet.

Eine Verkehrswertermittlung setzt somit das Nachvollziehen von Käuferverhalten voraus. Alle Fassaden dieses Baujahres haben eine nur sehr ungenügende Wärmedämmung. Dies ist kein Umstand, der eine Wertminderung nach sich zieht, sondern der Normalzustand solcher Objekte.

Baumängel und Bauschäden sind in der Wertermittlung nur zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Die Wertminderung darf keinesfalls mit den Kosten der Beseitigung gleichgesetzt werden.¹

So hat auch der BGH ausgeführt:

... „sind bereits die Herstellungskosten einer Sache nicht entscheidend für den Verkehrswert, ... So gilt dies insbesondere auch für die Instandsetzungskosten. Der Verkehrswert einer beschädigten Sache, zum Beispiel eines Hauses wird daher – oder kann mindestens – in vielen Fällen höher sein als der Verkehrswert des Hauses im unbeschädigten Zustand abzüglich der Instandsetzungskosten“².

Nicht jeder Baumangel oder Bauschaden führt in der Praxis zu einer Wertminderung. So werden bei älteren Gebäuden solche Gegebenheiten eher hingenommen, als bei jüngeren Objekten.

Dies gilt insbesondere für solche Baumängel, die nur aus heutiger Sicht überhaupt einen Baumangel darstellen. Dies ist zum Beispiel bei einer ungenügenden Fassadenwärmedämmung der Fall. Es gehört zu den anerkannten Regeln der Bewertung, dass keinesfalls bei einem älteren Objekt die voraussichtlichen Schadenbeseitigungskosten abgezogen werden dürfen.

Wäre dies nicht der Fall, würden sich bei fast allen älteren Häusern negative Werte ergeben.

¹ Vgl. zur Systematik der Berücksichtigung der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden hier insbesondere KLEIBER, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage 2010, Seite 996 ff .

² Vgl. KLEIBER, a.a.O. mit Verweis auf mehrere BGH-Urteile, so zum Beispiel BGH III ZR 146/61 und andere.

Im Rahmen einer Grundstücksbewertung muss immer modellkonform gearbeitet werden. Alle Bewertungsansätze müssen zum Ertragswertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte passen, das im jeweiligen Grundstücksmarktbericht veröffentlicht wird.

Wird dieser Grundsatz der Modellkonformität nicht eingehalten, so sind die Bewertungsergebnisse nicht verwertbar bzw. auch nicht von Dritten zu überprüfen.

Wird ein älteres Gebäude baujahrstypisch bewertet, werden Mieten, Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer und Baumängel und Bauschäden so angesetzt, wie sie der Betrachtungsweise des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs entsprechen.

Diese Betrachtungsweise des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ergibt sich aus den Marktanalysen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, der hierfür tatsächlich erzielte Kaufpreise ausgewertet hat.

Ein Gebäude, das sich in einem „gepflegten und durchschnittlichen Zustand“ befindet, hat in der Regel überhaupt keine Wertminderung für Baumängel und Bauschäden im Rahmen der Wertermittlung.

„Gepflegt“ bedeutet einen Zustand, der dem Zustand von vergleichbaren Objekten des Baujahres 1934 entspricht.

Baumängel und Bauschäden finden als Wertminderung nur dann Berücksichtigung, wenn es sich um ein Gebäude handelt, das tatsächlich unterdurchschnittlich gepflegt ist. Dies ist hier nicht der Fall.

7.2 Zustand am Bewertungsstichtag

Baumängel und Bauschäden sind in der Wertermittlung nur zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Die Wertminderung darf nicht mit den Kosten der Beseitigung gleichgesetzt werden¹.

Nicht jeder Baumangel oder Bauschaden führt in der Praxis zu einer Wertminderung. So werden bei älteren Gebäuden solche Gegebenheiten eher hingenommen, als bei jüngeren Objekten.

Dies gilt insbesondere für solche Baumängel, die nur aus heutiger Sicht überhaupt einen Baumangel darstellen. Dies ist zum Beispiel bei einer ungenügenden Fassadenwärmehämmung der Fall.

Das Haus Wohnung Nr. 1 wurde 1934 als Einfamilienhaus errichtet. Es scheint im Wesentlichen seit dieser Zeit unverändert.

Nachfolgend wird für das Haus zusammen mit dem Grundstück untersucht, ob es eine sinnvolle und wirtschaftlich tragfähige Folgenutzungsmöglichkeit gibt.

Hierbei werden Wohnfläche und Grundstücksgröße im Hinblick auf die Ansprüche eines üblichen Folgenutzers in Bergstedt^{^^} untersucht. Nur so kann nachvollziehbar festgestellt werden, ob es sich insgesamt um ein Liquidationswertobjekt handelt.

Nach dem äußeren Eindruck am Tage der Ortsbesichtigung befand sich zum Bewertungsstichtag 28.08.2024 das Objekt in einem für das Baualter von rund 90 Jahren in einem unterdurchschnittlichen Zustand.

Das Haus präsentiert eine ältere Modernisierungskomponente. Die Dacheindeckung könnte aus den 70-er Jahren stammen. Die Fassade ist mit Faserzementplatten verkleidet.

Diese enthalten vermutlich Asbest. Diese Strukturen sind veraltet und erfordern eine Renovierung oder sogar eine Erneuerung. Insbesondere im Hinblick auf die Energieeffizienz wäre es ratsam, die

¹ Vgl. zur Systematik der Berücksichtigung der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden hier insbesondere KLEIBER, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage 2010, Seite 996 ff .

Fassadendämmung zu verbessern. Dies gilt auch für das Dach, welches vermutlich nur über eine unzureichende Wärmedämmung verfügt.

Viele Fenster sind alt müssen vermutlich im Rahmen eines Nutzerwechsels ausgetauscht werden. Gleiches gilt für die Außentüren.

Im Inneren des Hauses herrscht in den meisten Bereichen vermutlich ein unterdurchschnittlicher Zustand vor. Die Sanitäranlagen sowie die Küche sind vermutlich einfach und entsprechen nicht mehr den heutigen Standards und müssen daher renoviert bzw. erneuert werden. In Teilbereichen des Kellers gibt es vermutlich Feuchtigkeit im Außenwandbereich.

Die Wasser- und Abwasserleitungen sowie die Elektrik müssen modernisiert werden. Die Heizung und die Heizkörper sind vermutlich alt und erneuerungsbedürftig.

Es besteht erheblicher Renovierungsbedarf in Bezug auf die vorhandenen Wand-, Boden- und Deckenbeläge.

Zudem sind deutliche Gebrauchsspuren zu sehen, die auf eine jahrzehntelange intensive Nutzung zurückzuführen sind, was sich jedoch nicht separat wertmindernd auswirkt.

Zusammenfassend handelt es sich um ein altes Haus mit erheblichem Renovierungs- und Modernisierungsbedarf.

Es wird erwartet, dass zukünftige Nutzer Selbstnutzer sind, die andere Anforderungen stellen als Mieter in Bergstedt.

Aufgrund des erheblichen Renovierungs- und Modernisierungsbedarfs steht ein potenzieller Selbstnutzer vor großen Herausforderungen, um das Haus bewohnbar zu machen.

Die erforderlichen Arbeiten umfassen nicht nur eine grundlegende Erneuerung der technischen Einrichtungen und der Bausubstanz, sondern auch eine umfassende Modernisierung, um aktuellen energetischen Standards gerecht zu werden. Besonderes Augenmerk sollte dabei auf Dämmung und Heiztechnik liegen, um langfristige Energiekosten zu senken und den Wohnkomfort zu steigern.

Eine sorgfältige Planung und Budgetierung sind entscheidend, um den Umfang der notwendigen Investitionen realistisch einzuschätzen und Finanzierungsmöglichkeiten zu prüfen. Möglicherweise kommen Förderprogramme für energetische Sanierungen in Frage, um einen Teil der Kosten zu decken. Darüber hinaus ist die Einbeziehung von Fachleuten ratsam, um eine fachgerechte Ausführung der Arbeiten sicherzustellen und langfristigen Nutzen für die Bewohner zu schaffen.

Ein potenzieller Erwerber des Hauses würde voraussichtlich folgende Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen in Betracht ziehen:

- Überarbeitung und möglicherweise Installation eines Wärmedämmverbundsystems an der Fassade.
- Komplette Erneuerung der Dachdeckung einschließlich neuer Dachrinnen und Fallrohre und Verbesserung der Wärmedämmung.
- Durchführung von Abdichtungsarbeiten an den Außenwänden des Kellers zur Vermeidung von Feuchtigkeit.
- Aktualisierung der elektrischen Anlagen, um den aktuellen Sicherheitsstandards zu entsprechen.
- Überholung der Wasser- und Abwasserinstallationen, um eine zuverlässige Versorgung und Entsorgung zu gewährleisten.
- Installation von Heizkörpern und einer neuen, effizienten Heizungsanlage.
- Umfassende Renovierung aller Wand-, Boden- und Deckenbeläge zur Erneuerung des Wohnambientes.
- Einrichtung neuer Sanitäreinrichtungen, um den Komfort und die Funktionalität des Hauses zu erhöhen.
- Installation einer neuen Küche, die den Bedürfnissen moderner Haushalte entspricht.

- Einbau hochwertiger Isolierglasfenster zur Verbesserung der Wärmedämmung und Lärmdämmung.
- Implementierung von Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäudehülle wie zusätzliche Dämmung von Dachboden und Keller, um den Wärmeverlust weiter zu minimieren.
- Abbruch bzw. Renovierung des Verandabereichs.

Zusätzlich könnte erwogen werden:

- Verbesserung der Außenanlagen und des Gartens, um den Wohnwert zu erhöhen und eine attraktive Freizeitgestaltung im Freien zu ermöglichen.
- Anpassung der Raumaufteilung zur Schaffung eines offenen Wohnkonzepts, das moderne Wohnbedürfnisse besser erfüllt und für eine großzügige Raumwirkung sorgt.

Diese Maßnahmen zielen darauf ab, den Zustand und die Attraktivität des Hauses wesentlich zu verbessern und es an die Anforderungen zeitgemäßen Wohnens anzupassen.

Für die Wertminderung für Baumängel und Bauschäden darf grundsätzlich nur der Aufwand berücksichtigt werden, der für die Herstellung eines durchschnittlichen, baualterstypischen Instandhaltungszustandes nötig ist.

Hierfür sind die Maßstäbe der Beurteilung durch den gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblich. Führen durchzuführende Baumaßnahmen zu einer Werterhöhung der Immobilie, darf nur die Differenz zwischen Aufwand und Wertsteigerung angesetzt werden.

Hier muss beachtet werden, dass in der nachfolgenden Sachwertermittlung ohnehin schon 62 Prozent Alterswertminderung abgezogen worden sind.

Für eine genaue Ermittlung etwaiger Instandsetzungskosten wäre hier eine umfangreiche Massenermittlung erforderlich. In der Praxis geht so auch kein Käufer vor.

Für die Zwecke der Grundstücksbewertung hat es sich bewährt, Wertminderungen je m² Wohn-/Nutzfläche anzusetzen, die den ungefähren Zustand berücksichtigen.

Hierbei sind die nachfolgenden Summen in etwa angemessen:

Wohnhäuser:	€ je m²
Etwas unterdurchschnittlicher Zustand	0 bis 500
Unterdurchschnittlicher Zustand	500 bis 1.500
Deutlich unterdurchschnittlicher Zustand	1.500 bis

In der Praxis ist die Wertminderung auch von der Qualität der Bauten, der Lage, dem Baualter, der Restnutzungsdauer und dem Mietpreisniveau abhängig.

Für die Verhältnisse sind hier meines Erachtens somit rund € 1.000 je m² Wohnfläche marktgerecht.

Bei einer Wohnfläche von 120,74 m² ergibt sich somit rechnerisch ein Betrag in Höhe von € 120.740.

Unter Berücksichtigung einer zusätzlichen Sicherheit von rund 10 Prozent halte ich insgesamt eine Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden in Höhe von 132.814 = rund € 133.000 hier für marktgerecht.

Hinzu kommen die Kosten für den erforderlichen Abbruch des Hauses Wohnung Nr. 2. Diese habe ich an anderer Stelle auf rund € 15.000 geschätzt.

Somit ergibt sich eine Wertminderung in Höhe von € 133.000 + € 15.000 = € 148.000.

Der Betrag ist aufgrund des hohen Baualters von 90 Jahren noch moderat. Ich weise darauf hin, dass es sich beim obigen Betrag um die wertermittlungssystematische Minderung dieses gebrauchten

Hauses und nicht um die erforderlichen Schaden- und Mängelbeseitigungs- bzw. Modernisierungskosten handelt. Im Sachwertverfahren hat das Haus mit Außenanlagen noch einen rechnerischen Gebäudewert (ohne Grundstück) in Höhe von € 170.229.

Hier wurde eine Alterswertminderung in Höhe von 62 Prozent angesetzt. Bei diesem Betrag ist noch keine Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden in Abzug gebracht worden.

Durchaus wahrscheinlich sind für einen Käufer hier Renovierungs- und Modernisierungskosten in Höhe von rund € 230.000 bis € 290.000.

Hierbei habe ich einen Anteil von rund 75 Prozent der kalkulatorischen Neubaukosten in Höhe von rund € 2.870 je m² Wohnfläche angesetzt¹.

Nimmt man den Mittelwert der obigen Spanne von € 230.000 bis € 290.000 als voraussichtliche Modernisierungs- und Renovierungskosten, so ist dies ein Betrag in Höhe von € 260.000. Dies sind € 2.153 je m² Wohnfläche.

Die angesetzte Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden in Höhe von € 148.000 entspricht rund 57 Prozent der voraussichtlichen Modernisierungs-/Sanierungskosten eines solchen Hauses von € 260.000. Dies passt gut zu dem Ansatz der Alterswertminderung im vorliegenden Fall.

Hier habe ich eine Alterswertminderung von 62 Prozent berücksichtigt, die Normalherstellungskosten des 90 Jahren Hauses wirken sich somit auch „nur“ noch zu 38 Prozent im Rahmen der Verkehrswertermittlung aus.

Auch wenn es sich bei der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden nicht systematisch um die alterswertgeminderten voraussichtlichen Modernisierungs-/Sanierungskosten handelt, ist dennoch ein solcher Vergleich zur Plausibilisierung der Ansätze sinnvoll.

Ein rein alterswertgeminderter Ansatz läge bei 38 Prozent von € 260.000 = € 98.800. Angesichts des unterdurchschnittlichen Zustandes des Hauses ist eine Wertminderung plausibel, die hier noch deutlich höher liegt.

Der Unterschied liegt lediglich bei rund 33,24 Prozent der von mir angesetzten Wertminderung. Systematisch wird hiermit berücksichtigt, dass mit fast jeder Modernisierung-/Sanierung immer eine nicht unerhebliche Wertsteigerung verbunden ist.

Im Hinblick auf die gesamten Normalherstellungskosten (ohne Alterswertminderung) des Hauses aus dem Sachwertverfahren in Höhe von € 447.970 liegt die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden bei 33,04 Prozent der Neubaukosten. Zusammenfassend ist festzustellen, dass auch unter dieser Betrachtungsweise die von mir angesetzte Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden in Höhe von € 148.000 für das Bewertungsobjekt zum Stichtag 28.08.2024 plausibel und marktgerecht ist.

¹ Vgl. hierzu die Herleitung des Normalherstellungskostenansatzes der BKI im Abschnitt 11.2 dieses Gutachtens.

8. Bauzahlen¹

8.1 Bebaute Fläche/Grundflächenzahl

Nachfolgend werden die Bauzahlen nur im Hinblick auf das vorhandene Haus (Wohnung Nr. 1 und Wohnung Nr. 3) dargestellt. Das andere Haus (Wohnung Nr. 2) muss schon aus baurechtlichen Gründen abgerissen werden.

Das Grundstück ist im Bereich des Erdgeschosses mit insgesamt rund 180,40 m² Grundfläche bebaut.

Bei einer Grundstückgröße von 1.754 m² ergibt sich eine Grundflächenzahl von $(180,40 \text{ m}^2 / 1.754 \text{ m}^2) = 0,1$.

Dies ist für die Grundstückgröße schon eine eher schlechte Ausnutzung.

Das Haus Nr. 61 hat eine bebaute Fläche von 92,60 m², das Haus 61 a ist 98,60 m² groß und das Haus 61 b 87,80 m²

8.2 Geschossfläche

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Beim Dachgeschoss handelt es sich hier nicht um ein baurechtliches Vollgeschoss.

Geschoss	m²
Erdgeschoss Wohnungen 1 und 3	180,40
Geschossfläche	180,40

Hieraus ergibt sich eine Geschossflächenzahl von $(180,40 \text{ m}^2 / 1.754 \text{ m}^2) = 0,1$.

8.3 Umbauter Raum/Bruttorauminhalt

Im Rahmen der nachfolgend vorgenommenen Sachwertermittlung wird auf Basis der Normalherstellungskosten (BKI) gearbeitet. Als Bezugsgröße wird die Bruttogrundfläche im Sinne von DIN 277/1987 gewählt.

Zudem hat der Rauminhalt eines Gebäudes im gewöhnlichen Geschäftsverkehr kaum noch Bedeutung, wenn man einmal von Spezialobjekten, wie zum Beispiel Lagerhallen absieht. Im Rahmen dieses Gutachtens wird der umbaute Raum nur für die Kalkulation etwaiger Abbruchkosten gebraucht. Hier erfolgt an anderer Stelle eine Kalkulation für die beiden Häuser.

8.4 Bruttogrundfläche²

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen des Bauwerkes. Für die Flächenermittlung sind hier die äußeren Maße der Bauteile des Gebäudes maßgeblich.

Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge an den Außenflächen bleiben dabei unberücksichtigt. Ebenfalls nicht zur Bruttogrundfläche gehören Flächen, die nicht nutzbar sind, wie zum Beispiel Kriechkeller, Flächen von Hohlräumen und von nicht nutzbaren Dachflächen.

¹ Hinweis: Die Flächen bzw. Rauminhaltsangaben wurden aus den zur Verfügung stehenden Planunterlagen überschlägig ermittelt. Teilweise sind vermutlich kleinere Abweichungen zwischen den Planunterlagen und der vorhandenen Bebauung vorhanden. Die Flächen- bzw. Rauminhaltsangaben sind für den Zweck der vorliegenden Wertermittlung hinreichend genau. Eine sich hieraus ggf. ergebene Wertermittlungungenauigkeit ist vertretbar.

² Nach DIN 277/1987.

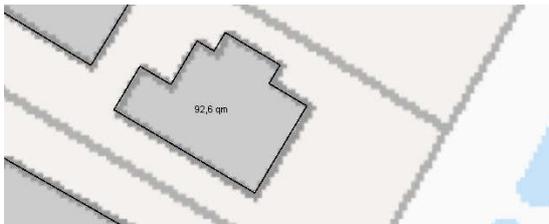
Hiernach ergeben sich die nachfolgenden Flächen in den einzelnen Ebenen des Bewertungsobjektes Haus 61 (Wohnung Nr.1):

Übersicht Bruttogrundfläche Wohnung Nr. 1

Geschoss	m²
Keller	87,75
Erdgeschoss	92,60
Dachgeschoss ca.	70,00
Dachboden ca. 40 m ² zu ½	20,00
Bruttogrundfläche	270,35

Der Dachboden ist vermutlich nur über eine einklappbare Leiter zu erreichen. Er hat nur eine Abstellraumeigenschaft. Aufenthaltsräume für Wohnzwecke sind hier nicht zulässig. Ich habe deshalb diesen Bereich nur zur Hälfte bei der Bruttogrundfläche berücksichtigt. Dies ist marktgerecht.

Die Bruttogrundfläche der Wohnung 2 ist hier nicht relevant. Hier wird in jedem Fall von einem erforderlichen Abbruch ausgegangen. Das Haus scheint im Erdgeschoss etwas größer zu sein, als im Grundriss verzeichnet. Oben ist deshalb für diese Ebene die bebaute Fläche aus dem Informationssystem Geo-Online angegeben.



8.5 Wohnfläche

Mir lag keine Wohnflächenberechnung vor. Ich habe die Maße aus den Grundrissen entnommen. Hieraus ergibt sich:

8.6 Übersicht Wohnfläche/Nutzfläche Wohnungseigentum Nr. 1

	m ²	m ²
Erdgeschoss		
Veranda	5,29	
Zimmer	15,50	
Küche	10,50	
Flur	7,70	
Zimmer	16,66	
Zimmer	12,20	
Flur	2,40	
WC	0,85	
Abstellkammer	0,80	
Summe	71,90	71,90
Dachgeschoss		
Zimmer	15,60	
Zimmer (Küche)	10,00	
Flur	2,75	
Zimmer	18,09	
Bad	2,40	
Summe	48,84	48,84
Summe EG und DG	120,74	120,74
Nutzfläche Keller ca.	70,00	70,00
Spitzboden ca.	40,00	40,00
Fläche gesamt		230,74

Im Bereich Erdgeschoss und Dachgeschoss sind insgesamt 120,74 m² Wohnfläche vorhanden. Das Haus befriedigt nur noch knapp übliche Wohnverhältnisse in dieser Lage, der Grundriss vom Haus entspricht dabei nicht mehr den Anforderungen heutiger Nutzer. Es ist ein ehemals kleines Siedlungshaus, welches 1934 errichtet wurde.

Die lichten Höhen habe ich der Schnittzeichnung entnommen bzw. aufgrund dieser geschätzt.

Diese betragen:

- Keller: 2,10 m
- Erdgeschoss 2,60 m
- Dachgeschoss: 2,50 m
- Spitzboden (höchste Stelle) 2,50 m

Wie die nachfolgende Übersicht zeigt, liegt das Verhältnis der Bruttogrundfläche zur Wohn- und Nutzfläche einschließlich Keller bei rund 85 Prozent. Dies ist ein durchschnittlicher Wert.

Der Dachboden hat nur eine geringe lichte Höhe. Ein Ausbau zu Wohnzwecken ist nach den Vorschriften der Hamburgischen Bauordnung nicht zulässig. Hierfür erforderlich wäre eine lichte Höhe von mehr als 2,30 m über die Hälfte der Grundfläche. Dies ist nicht realisierbar.

Übersicht Wohn- und Nutzfläche/Bruttogrundfläche Wohnungseigentum Nr. 2

BAUTEIL	WOHNFLÄCHE/ NUTZFLÄCHE m²	BGF m²	VERHÄLTNIS BGF/NFL
Keller	70,00		
Erdgeschoss	71,90		
Dachgeschoss	48,84		
Dachboden.	40,00		
Gesamt	230,74	270,35	0,85

Es handelt sich um ein Einfamilienhaus. Für eine solche Nutzung hat das Objekt eine unterdurchschnittliche Grundrissgestaltung und eine vermutlich unterdurchschnittliche Ausstattung.

Vorhanden sind insgesamt 6 Zimmer, Küche, Gäste-WC und Badezimmer. Weiterhin gibt es Flurfläche und Diele und eine ausgebauter Veranda. Der Spitzboden ist vermutlich nicht ausgebaut. In der Wohnflächenberechnung wurde dieser Bereich nur als einfacher Nutzfläche berücksichtigt.

Die Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten des Hauses sind vermutlich durchschnittlich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich um ein älteres Haus handelt, das selbst nach Renovierung bzw. Umbauten normale Wohnbedürfnisse in dieser Lage nur knapp ausreichend befriedigt.

Die Größe und Grundrissgestaltung schränken den Interessentenkreis etwas ein. Eine Nutzung als Zweifamilienhaus ist nicht mehr zeitgemäß. Jeder Folgenutzer würde das Haus in ein reines Einfamilienhaus zurückbauen.

Mir lag keine Wohnflächenberechnung vor. Ich habe die Maße aus den Grundrissen entnommen. Die Kellerfläche aus dem Behelfsheim habe ich geschätzt, da mir kein Grundriss vorlag.

Hieraus ergibt sich:

8.7 Übersicht Wohnfläche/Nutzfläche Wohnungseigentum Nr. 2

Auch für das Haus Wohnung Nr. 2 habe ich die Flächen aus den Grundrissen entnommen. Somit ergibt sich für dieses:

	m ²	m ²
Erdgeschoss		
Wohnen	14,72	
Küche	13,86	
Flur	3,34	
WC	2,40	
Arbeiten	11,52	
Schlafen	12,24	
Schlafen	10,14	
Bad	3,40	
Glasveranda 9,25 m ² zur Hälfte	4,63	
	76,25	76,25
Dachgeschoss		
Wohnen	13,40	
Schlafen	17,74	
Küche	4,92	
Bad	1,90	
WC	1,00	
	38,96	38,96
Summe	115,21	115,21
Nutzfläche Keller ca.	0,00	0,00
Spitzboden ca.	20,00	20,00
Fläche gesamt		135,21

Im Bereich Erdgeschoss und Dachgeschoss sind insgesamt 115,21 m² Wohnfläche vorhanden.

9. Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Objektes laufend erforderlich sind. Hierzu zählen Betriebs- und Heizkosten sowie Verwaltungskosten.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird häufig auch die individuelle Bewirtschaftungskostensituation beim Erwerb eines Objektes überprüft.

Diesem Umstand kommt hier insoweit Wertrelevanz zu, als dass überdurchschnittlich hohe Bewirtschaftungskosten eine Wertminderung darstellen können.

Deshalb gilt es nachfolgend, die vorhandene Bewirtschaftungskostenstruktur überschlägig auf Angemessenheit, beziehungsweise Üblichkeit zu untersuchen.

Angaben zu Bewirtschaftungskosten des Bewertungsobjektes liegen mir nicht vor. Auch liegt mit kein Energieausweis vor.

Ich unterstelle hier übliche baujahrestypische Verhältnisse eines alten Einfamilienhauses aus dem Jahre 1934 mit baualterstypischer Wärmedämmung.

10. Bodenwert

10.1 Bewertungsfläche

Das hier zu bewertende Objekt hat einen Anteil von 2/3 am gemeinschaftlichen Eigentum. Gemeinschaftliches Eigentum ist auch das Grundstück¹. Somit ist es rechnerisch möglich, den anteiligen Bodenwert zu ermitteln, der dem Miteigentumsanteil des Wohnungseigentums entspricht.

Rein rechnerisch entfallen auf das hier zu bewertende Objekt entsprechend des Miteigentumsanteiles am Gemeinschaftseigentum: $(2/3) \cdot 100 = 66,67 \%$.

Bei einer Grundstücksgröße von 1.754 m² entspricht dies einem Anteil von 1.169,39 m². Dies entspricht keinesfalls der Fläche des Sondernutzungsrechts beider Wohnungseigentümer. Der Käufer eines solchen Objekts interessiert sich nicht für den rechnerischen Grundstücksanteil, sondern für die Fläche, die er tatsächlich nutzen kann.

Das Sondernutzungsrecht der beiden Wohnungseigentümer 1 und 2 hat in etwa ohne die Zufahrt auf der Südseite eine Größe von rund 570 m². Einen entsprechenden Lageplan dazu habe ich im Anhang beigefügt. Eine solche Fläche würde sich auch bei einer Realteilung ergeben.

Dass man ggf. die Zufahrt entlang der Südseite des Grundstücks mitbenutzen kann, ist hier nicht wertsteigernd. Für diese Bewertung gehe ich somit von einer maßgeblichen Fläche für die Bodenwertermittlung von 570 m² aus². Weitere anteilige Gemeinschaftsflächen erhöhen hier den Wert nicht.

10.2 Vorbemerkung zur Bodenwertermittlung

Zur Verkehrswertermittlung eines Grundstückes sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen. Dies gilt auch für den Zustand des Grundstücks. Dieser bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks.

Hierzu gehören insbesondere:

- Entwicklungszustand
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- wertbeeinflussende Rechte und Belastungen
- beitrags- und abgabenrechtliche Gegebenheiten
- Beschaffenheit, Eigenschaften und Lagemerkmale des Grundstücks

Für die Bodenwertermittlung sind im Rahmen der Immobilienwertermittlungsverordnung verschiedene Bewertungsverfahren vorgesehen, die nachfolgend erläutert werden.

Das anzuwendende Verfahren ist unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

10.3 Vergleichswertverfahren

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Hierfür sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die

¹ § 1 (V) WEG.

² Entlang der Nordseite gibt es noch einen Weg zum jetzigen Haus 61 a, dieser scheint auch nicht zum Sondernutzungsrecht zu gehören. Ich gehe davon aus, dass diese Fläche nach Abbruch des Hauses vom Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 1 mitbenutzt werden kann. Auch hier ist die Teilungserklärung m. E. nicht ganz eindeutig.

hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke vom Zustand des Bewertungsobjektes ab, dann ist dies durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens setzt voraus, dass Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Zahl bekannt sind.

Mir liegen jedoch nicht genügend eigene Vergleichspreise mit konkreten Angaben über Art und Maß der baulichen Nutzung vor. Eine solche umfangreiche Datenermittlung im Rahmen dieser Bewertung vorzunehmen, ist nicht möglich. Aufgrund der vorgenannten Umstände kann das Vergleichswertverfahren in diesem Fall nicht mit der erforderlichen Genauigkeit durchgeführt werden.

10.4 Bodenrichtwerte

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können nach der Immobilienwertermittlungsverordnung auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken in einem Gebiet, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Hansestadt Hamburg hat für die Umgebung des Bewertungsobjektes den nachfolgend dargestellten Bodenrichtwert veröffentlicht.

Eine Richtwertauskunft habe ich im Anhang beigefügt. Hieraus kann man auch die Richtwertzone erkennen.

Es handelt sich um:

Richtwert 01112849: Lagebezeichnung der Richtwertzone „Bergstedter Chaussee 91“, Bodenrichtwert für 1.000 m² große Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke € 540 je m² Grundstücksfläche.

Der Richtwert hat das Bezugsdatum 01.01.2024. Ich halte hier grundsätzlich aufgrund der aktuellen Preisentwicklung einen Bodenwert in Höhe von rund € 540 je m² Grundstücksfläche für marktgerecht.

Die Grundstücksgröße des Bewertungsobjektes weicht hier von der Größe des Richtwertgrundstücks ab. Deshalb ist hier die Bodenwertermittlung differenziert durchzuführen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass kleinere Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr höhere m²-Preise als größere Grundstücke erzielen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat in seinem Marktbericht die nachfolgende Regressionsformel für die Ermittlung der Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht:

$$\text{Umrechnungskoeffizient} = (\text{Fläche}/1.000 \text{ m}^2)^{-0,2640}$$

Ausgehend von einer kalkulatorischen Grundstücksgröße von 570 m² der Teilfläche ist der obige Bodenrichtwert in Höhe von € 540 je m² somit wie folgt umzurechnen:

Grundstücksgröße	570 m ² :	Umrechnungskoeffizient	1,16
Grundstücksgröße	1.000 m ² :	Umrechnungskoeffizient	1,00

Aus den beiden Umrechnungskoeffizienten ergibt sich ein Faktor von: (1,16/1,00) = 1,16.

Somit ergibt sich ausgehend von dem Bodenrichtwert in Höhe von € 540 je m² ein größenangepasster Bodenwert in Höhe von: € 540 * 1,16 = € 626,40.

Ausgehend von einer kalkulatorischen Grundstücksgröße von 570 m² ergibt sich somit ein Bodenwert in Höhe von: € 626,40 * 570 m² = € 357.048.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit der Richtwertbezeichnung „Bergstedter Chaussee 91“. Es ist somit lagemäßig mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar. Das ermittelte Ergebnis ist ein rein mathematischer Wert.

Beim Bewertungsgrundstück handelt es sich nicht um ein real abgeteiltes Grundstück, sondern um einen Miteigentumsanteil an einem Gemeinschaftsgrundstück mit einem eingetragenen Sondernutzungsrecht.

Auch wenn die Teilungserklärung den Eigentümern viel Freiheit bietet, sind solche Objekte im gewöhnlichen Geschäftsverkehr schlechter verkäuflich als real geteilte Ein- und Zweifamilienhausbauplätze. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Grundstück, welches lediglich aus zwei Sondernutzungsflächen besteht.

Es gibt keine entsprechenden Regelungen der Teilungserklärung für diesen Bewertungsfall. Durch einen Abbruch wird das gemeinschaftliche Eigentum über das zulässige Maß hinaus beeinträchtigt und es wird auch die äußere Gestalt des Gebäudes verändert. Nach § 14 (3) könnte ein Wohnungseigentümer eine Entschädigung in Geld verlangen, wenn die Einwirkung zu dulden ist, aber über das zulässige Maß hinausgeht. Die Teilungserklärung ist zudem nicht ganz eindeutig, so ist nach § 4 (2) Nr. 4 der Teilungserklärung im Zweifelsfall diese - soweit gesetzlich zulässig - so auszulegen, als seien die Grundstücksflächen real geteilt. Die Regelung nach § 7 der Teilungserklärung vom 28.08.1996 widerspricht dieser Regelung jedoch wieder.

Aufgrund der nicht eindeutigen Regelungen der Teilungserklärung kann hier nicht kalkuliert werden, ob der Eigentümer der Wohnung Nr. 3 erheblichen baulichen Veränderungen bzw. einem Neubau sofort und ohne weitere Einwendungen zustimmen wird. Hierin liegt für den Käufer ein besonderes Risiko, welches im Rahmen der Bewertung entsprechend berücksichtigt werden muss.

Ich halte aufgrund der Teilungssituation und der besonderen Risiken in diesem Fall hier einen Abschlag in Höhe von rund 20 Prozent für marktgerecht. Dieser liegt in etwa bei dem Doppelten eines üblichen Abschlages wegen einer fehlenden Realteilung.

Im vorliegenden Fall sind die Risiken deutlich höher.

Ich schätze ausgehend von der obigen Berechnung den Bodenwert des Bewertungsobjektes somit auf: € 357.048 * 0,8 = rund € 285.638.

Dieser Betrag wird im Rahmen der nachfolgenden Bewertung als Bodenwert zum Ansatz gebracht.

Die Teilungssituation mit den Besonderheiten im vorliegenden Fall führt somit zu einer Wertminderung in Höhe von € 71.410. Dies ist hier marktgerecht.

Dies ist der Bodenwert für die Bestandsbebauung mit einem Ein-/Zweifamilienhaus für die kalkulatorische Fläche von 570 m².

Die Gesamtfläche von 570 m² entfällt zu $(98,60 \text{ m}^2 / 570 \text{ m}^2) * 100 = 17,30$ Prozent auf das Wohnungseigentum Nr. 2 und zu 82,70 Prozent auf das Wohnungseigentum Nr. 1. Hierbei habe ich eine Unterteilung anhand der jeweiligen Sondernutzungsrechtsflächen vorgenommen. Das Wohnungseigentum Nr. 2 hat lediglich die bebaute Fläche des Hauses als Sondernutzungsrechts und das sind hier 98,60 m². Die übrige Fläche habe ich kalkulatorisch dem Wohnungseigentum Nr. 1 zugeteilt. Da das Amtsgericht hier eine Wertaufteilung verlangt, ist eine solche Aufteilung erforderlich.

Abriss

Grundsätzlich könnte es sich hier um ein Objekt handeln, welches im Liquidationswertverfahren zu bewerten ist. Hierfür wäre der Abriss aller Baulichkeiten erforderlich. Bei Gebäuden in der Art des Bewertungsobjektes sind die Abbruchkosten und ggf. der Erlös aus der Materialverwertung zu schätzen.

Die konkreten Abbruchkosten sind in der Praxis insbesondere von den nachfolgenden Kriterien abhängig:

- Rauminhalt bzw. Größe der Gebäude,
- Art der verwendeten Materialien,
- Weiterverwendbarkeit von Bauteilen wie z.B. Fenster, Heizung, etc.,
- Schadstoffhaltigkeit (z.B. Asbest) bestimmter Bauteile

Ich schätze den umbauten Raum des Wohnungseigentums Nr. 1 auf rund 620 m³. Für das Haus Wohnungseigentum Nr. 2 auf etwa 450 m³. Insgesamt sind dies rund 1.070 m³.

Für das Bewertungsobjekt schätze ich die Abbruchkosten auf rund € 30 je m³ umbauten Raum, damit ergäben sich für beide Gebäude Kosten in Höhe von $30 \text{ €/m}^3 \cdot 1.070 \text{ m}^3 = \text{€ } 32.100$. In diesen Kosten sind nicht die Kosten für die Entfernung von Fundamenten, Freiflächenbefestigung enthalten.

Insgesamt halte ich hierfür weitere rund € 3.000 für marktgerecht.

Insgesamt werden hier Abrisskosten für beide Häuser in Höhe von $\text{€ } 32.100 + \text{€ } 3.000 = \text{rund € } 35.000$ abgezogen.

Insgesamt ergibt sich hier somit im Rahmen der Neubebauung ein Bodenwert in Höhe von:

$\text{€ } 285.638 - \text{€ } 35.000 = \text{€ } 250.638$.

Bei einem Bodenwert ohne Abbruchkosten bei € 285.638, beträgt der Bodenwert nach Berücksichtigung von Abbruchkosten hier € 250.638 .

Hier ist der Bodenwert anzusetzen, der sich im Rahmen der Neubebauung ergeben würde. Dieser Wert wird in den nachfolgenden Bewertungen als Bodenwert angesetzt.

Hierbei sind die Abbruchkosten noch nicht abgezogen worden, weil es im ersten Schritt darum geht, hier zu überprüfen, ob die Weiternutzung des vorhandenen Hauses (Wohnung Nr.1) noch lohnt.

Der Abbruch des Hauses Wohnung Nr. 2 ist durch eine Baulast gesichert. Es steht zwar im Bereich des Sondernutzungsrechts des Wohnungseigentums Nr. 1, die Baulast betrifft jedoch das Gesamtgrundstück. Im Grunde müsste der Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 3 sich anteilig an den Kosten beteiligen. Ob es hier andere Absprachen, Beschlüsse oder Vereinbarungen gibt, ist mir nicht bekannt. Ein Käufer würde davon ausgehen, dass er den Abbruch ggf. alleine zahlen muss.

Falls man das Haus Wohnungseigentum Nr. 1 weiternutzen würde, müsste man auf jeden Fall die Abbruchkosten des Hauses Wohnung Nr. 2 berücksichtigen. Im Hinblick auf die obige Kalkulation würde ich diese auf $(\text{€ } 30 \cdot 450 \text{ m}^3) + \text{€ } 1.500 = \text{rund € } 15.000$ schätzen. Dies wären die ungefähren Abbruchkosten für das Haus 61 b, wenn man diese allein tragen muss.

11. Sachwert

11.1 Normalherstellungskosten

Beim Bewertungsobjekt (Wohnungseigentum Nr. 1) handelt es sich um ein älteres und für diese Wohnlage schon einfaches Haus. Solche Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel nicht zur Vermietung, sondern zur persönlichen oder zweckgebundenen Eigennutzung erworben.

Für die Wertermittlung ist somit nicht der nachhaltig erzielbare Ertrag, sondern der auf der Beurteilung technischer Merkmale basierende Sachwert maßgeblich.

Das Sachwertverfahren ist in der Immobilienwertermittlungsverordnung geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Wert der baulichen und sonstigen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt.

Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal mit dem Zeitwert geschätzt werden.

Im Gesamtwert sind unter anderem die Zeitwerte der nachfolgenden Positionen enthalten:

- Anschlüsse für Gas, Wasser, Strom, Telefon
- Anschlüsse für Grundstücksentwässerung
- Einfriedigung
- Wege, Plätze und Kfz-Stellflächen
- Gartenanlage und Bepflanzung

Für die Bewertung des Gebäudes sind die Normalherstellungskosten zu ermitteln. Normalherstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Raum- oder Flächeneinheit. Sie sind mit Erfahrungssätzen anzusetzen und erforderlichenfalls mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag umzurechnen.

11.2 Anwendung der Normalherstellungskosten 2010

In der Immobilienwertermittlungsverordnung gibt es detaillierte Regelungen zur Sachwertermittlung mit vielen Hinweisen, um einen solchen Wert möglichst „exakt“ zu ermitteln. Hierzu gibt es Normalherstellungskosten auf Basis 2010.

Diese Berechnungsmethodik ist meines Erachtens relativ praxisfremd, weil sie nicht zu einer marktgerechten Bewertung aus Sicht des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs führt.

Auch der Käufer einer Immobilie nimmt keine exakte Bewertung sämtlicher Baulichkeiten und Ausstattungsvarianten bei einem gebrauchten Objekt vor. Bei der Anwendung dieser Berechnungsmethodik kann es zu deutlichen Fehlbewertungen kommen.

Dies könnte nur durch entsprechende Sachwertfaktoren vermieden werden, die der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermitteln müsste. Hierfür müsste bei jedem verkauften Objekt der Kaufpreis in Relation zum Sachwert auf Basis der NHK 2010 gesetzt werden.

Dies dürfte in der Praxis nicht möglich sein. Zurzeit gibt es zwar Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser, diese sind aber stark fehlerträchtig, weil sie nicht die wirklich wertbeeinflussenden Parameter betrachten.

So sind die Kostenkennwerte der NHK 2010 geringer als die mit den entsprechenden Faktoren korrigierten Normalherstellungskosten auf Basis der „alten“ NHK 2000.

Die NHK 2010 sind konstruierte Kostenkennwerte aus der „Retorte“, die zur Aufteilung des Verkehrswertes gemäß Sachwertmethode ohne weitere Modifikationen fragwürdig sind. Für diesen Zweck sind die Werte auch nicht ermittelt worden. Hier geht es um die Verkehrswertermittlung mit Sachwerten und Sachwertfaktoren.

Nur im Zusammenhang mit „guten“ Sachwertfaktoren könnte man die Werte verwenden, ohne diese sind es reine Berechnungsergebnisse ohne ökonomisch nachvollziehbare Relevanz.

So ist zum Beispiel nach den NHK 2010 der Gebäudewert eines Objektes in Hamburg ebenso hoch, wie zum Beispiel im Ostteil Niedersachsens oder im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern, wobei in Hamburg deutlich höhere Herstellungskosten anfallen.

Durch entsprechende Sachwertfaktoren könnte dies für die Zwecke der Verkehrswertermittlung korrigiert werden, solche Faktoren in „guter Qualität“ werden für die meisten Immobilienarten von den Gutachterausschüssen nicht veröffentlicht.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 haben keinen Bezug zu realen Herstellungskosten mehr.

Während bei der Anwendung der NHK 2000 durch Ortsgrößen- und Regionalfaktoren zumindest theoretisch die Baukosten abgebildet werden konnten, ist dies mit den NHK 2010 nicht mehr der Fall¹.

Ermittelt wird mit den bundeseinheitlichen NHK 2010 kein Sachwert, sondern nur ein „vorläufiger“ Sachwert.

Bei den verwendeten Normalherstellungskosten 2010 handelt es sich, wie bereits dargestellt, um Bundesmittelwerte. Die gewöhnlichen Herstellungskosten eines Gebäudes weichen in der Regel in unterschiedlichen Gegenden Deutschlands erheblich voneinander ab.

Die typisierten Normalherstellungskosten passen nur dann „zufällig“, wenn es sich beim Bewertungsobjekt um eine Immobilie handelt, die in allen wertbeeinflussenden Kriterien mit dem fiktiven Standardobjekt der NHK 2010 übereinstimmt. Dies ist in der Regel nicht der Fall.

Für die Regionalfaktoren gibt es verschiedene Untersuchungen. So gab es zu den Normalherstellungskosten 1995 eine Spanne von 1,25 bis 1,30 des bundeseinheitlichen Mittelwertes.

Eine Untersuchung der LBS-Research 2012 weist für Hamburg einen Faktor 1,29 aus. Das Baukosteninformationszentrum der Deutschen Architektenkammern (BKI) hat zum Beispiel 2022 für Hamburg einen Faktor von 1,183 ermittelt².

Auch die konjunkturelle Lage ist zu berücksichtigen. Hier erfolgten schon bei den NHK 2000 entsprechende Abschlag. Für die momentan sehr schlechten konjunkturelle Lage ist von Abschlägen von etwa 5 bis 10 Prozent auszugehen³.

Selbst innerhalb Hamburgs sind die Baukosten unterschiedlich. So sind in Randgebieten die Baukosten günstiger als in innerstädtischen Lagen.

Dies ist nachvollziehbar, denn hier sind An- und Abfahrtswege länger, es gibt kaum Parkmöglichkeiten, Liefervorgänge sind komplizierter und auch die Erreichbarkeit von Fernstraßen bei überregionalen Anlieferungen ist größer.

¹ Siehe zur Anwendbarkeit der Sachwertrichtlinie bei der Kaufpreisaufteilung auch: Moll-Amrein/Schaper, Ermittlung des Gebäudewertanteils von Renditeobjekten in Gebieten mit hohem Bodenpreisniveau. In: GuG 2013, Seite 257 ff.

² Abweichungen von Korrekturfaktoren sind nicht nur zulässig, sondern auch geboten, wenn es die Marktverhältnisse erfordern. Vor der Verwendung der Regional- und Ortsgrößenfaktoren des BKI wird abgeraten, weil sich diese im Vergleich zu den von den örtlichen Gutachterausschüssen abgeleiteten Faktoren als unzuverlässig erwiesen haben und zudem auf einer unzureichenden Datenbasis beruhen. Vgl.: KLEIBER; Verkehrswertermittlung von Immobilien, 8. Auflage 2017, Seite 2063 f.

³ Vgl. hierzu auch: KLEIBER; Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 7. Auflage, 2014, Seite 1553.

Unter Berücksichtigung der Lage in Hamburg, der individuellen Situation im Bereich Bergstedter Chaussee 61, 61 a und der konjunkturellen Lage zum Bewertungsstichtag halte ich insgesamt einen Zuschlag von rund 8 Prozent auf die bundeseinheitlichen Normalherstellungskosten für marktgerecht.

Dies ergibt dann einen Anpassungsfaktor von 1,08.

Ich halte es hier für sachgerecht, eine detaillierte Sachwertermittlung auf Basis der tatsächlichen Bruttogrundfläche vorzunehmen. Ausgangspunkt sind nicht die Normalherstellungskosten 2010, sondern die Baukosten des BKI (Baukosteninformationssysteme Deutscher Architektenkammern).

Diese weisen für Ein- und Zweifamilienhäuser mit Keller (einfacher Standard) einen Durchschnittswert von € 1.160 je m² BGF bzw. € 2.310 je m² Wohnfläche aus.

Dies sind nur die reinen Kostenkennwerte des Bauwerks (Kostengruppen 300 und 400). Hinzu kommen die Kostengruppe 200 (Herrichten und Erschließen), Außenanlagen (Kostengruppe 500), Ausstattung (Küchen, Kostengruppe 600) sowie die Baunebenkosten.

Aus einem Bauforschungsbericht der Hansestadt Hamburg zum Thema Baukosten in Hamburg aus dem Jahre 2023 haben sich für die obigen Bereiche die nachfolgenden Prozentsätze der reinen Bauwerkskosten ergeben:

- Herrichten und Erschließen 1,8 Prozent
- Außenanlagen 2,9 Prozent
- Ausstattung 1,3 Prozent
- techn. Baunebenkosten 9,7 Prozent

In der Summe sind dies 15,7 Prozent an weiteren Kosten, die nicht in den Ansätzen der BKI-Werte enthalten sind.

Ohne Außenanlagen liegen die nicht enthaltenen Kostengruppen bei rund 13 Prozent. Berücksichtigt man einen Zuschlag (ohne Außenanlagen) von rund 15 Prozent auf den Mittelwert der BKI-Werte so ergibt sich ein bundeseinheitlicher Durchschnittspreis in Höhe von:

$$1,15 * € 1.160 = € 1.334 \text{ je m}^2 \text{ BGF, bzw. } 1,15 * € 2.310 = € 2.657 \text{ je m}^2 \text{ Wohnfläche.}$$

Die angegebenen Werte beziehen sich auf das gesamte Bundesgebiet und bedürfen deshalb jeweils einer Anpassung an die speziellen regionalen Verhältnisse.

Wie bereits dargestellt, halte für den Bereich Hamburg einen regionalen Anpassungsfaktor von 1,08 für angemessen. Dies entspricht dann Baukosten je m² in Höhe von:

$$1,08 * € 1.334 = € 1.441 \text{ je m}^2 \text{ BGF, bzw. } 1,08 * € 2.657 = € 2.870 \text{ je m}^2 \text{ Wohnfläche.}$$

Ich halte eine Einstufung mit einem Kostenansatz von rund € 1.300 je m² Bruttogrundfläche für das Bewertungsobjekt für angemessen. Baunebenkosten sind hierin bereits enthalten.

Dieser Ansatz liegt rund 9,78 Prozent unterhalb der Neubaukosten in Höhe von € 1.441 je m² Bruttogrundfläche bzw. € 2.870 je m² Wohnfläche. Der Wert berücksichtigt, dass es sich nicht um ein neues Haus, sondern um ein 1932 errichtetes Gebäude in einfacher Bauart mit Anbau handelt.

Für die Außenanlagen wird ein gesonderter Zuschlag angesetzt.

Die BKI-Werte beziehen sich auf das erste Quartal 2022. Bewertungsstichtag ist der 28.08.2024. Als Baupreisindex wird deshalb ein Ansatz von 118 gewählt.

11.3 Wertminderung wegen Alters

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Es ist somit nicht die technische Restnutzungsdauer des Objektes maßgeblich.

Vielmehr ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit zu schätzen.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser beträgt die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer etwa 60 bis 70 Jahre.

Ausgehend vom Ursprungsbaujahr 1934 haben die Baulichkeiten am Bewertungsstichtag 28.08.2024 ein Alter von rund 90 Jahren.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer kann nicht schematisch aus dem Baualter und der üblichen durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer errechnet werden.

Eine durchschnittliche Restnutzungsdauer ist das arithmetische Mittel aus den Restnutzungsdauern von vielen Objekten. Diese durchschnittliche Restnutzungsdauer kann als individuelle Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts angesetzt werden, wenn das Objekt in allen Kriterien durchschnittlich ist. Nur dann sind Erkenntnisse aus einer „Durchschnittlichkeit“ überhaupt verwendbar.

Dem arithmetischen Mittel einer normalverteilten Stichprobe liegt eine Verteilungsfunktion zugrunde, die „rechts“ und „links“ des Mittelwertes deutlich längere und deutliche kürzere Restnutzungsdauern beinhaltet. Auch eine solche gänzlich abweichende Zeitspanne kann hier die individuelle Restnutzungsdauer eines Bewertungsobjekts sein.

Ebenso wenig, wie zum Beispiel ein Durchschnittsalter in einer bestimmten Gruppe Aussagen auf das individuelle Alter des Einzelnen zulässt, ist es mit der durchschnittlichen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.

Maßgeblich ist ausschließlich die Restnutzungsdauer, die der Käufer genau dem Bewertungsobjekt einräumt. Diese kann viel länger oder kürzer als eine durchschnittliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer sein; dies ist kein Widerspruch.

Der Modernisierungsgrad des Gebäudes ist für die wirtschaftliche Restnutzungsdauer meines Erachtens nicht allzu bedeutsam. Die bloße „Ausrechnung“ der Restnutzungsdauer ist gänzlich praxisfern. Kein Käufer ermittelt aus dem Baujahr und einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer einen Zeitraum, in der sich die Investition amortisieren soll.

Ein Gebäude wird in der Praxis nicht abgerissen, weil es schlecht modernisiert ist. Wichtiger sind Kriterien wie Architektur, Größe, bauliche Ausnutzung des Grundstücks, Grundrissqualität und Ertragsfähigkeit.

So hat auch ein gut modernisiertes Objekt mit schlechten Grundrissen und einer schlechten Ausnutzung des Grundstücks meist nur noch eine kurze Restnutzungsdauer. Umgekehrt gibt es alte, attraktive und nachgefragte Objekte, die trotz schlechtem Modernisierungsgrades eine lange Restnutzungsdauer haben.

Schematisches Vorgehen aus üblichen Tabellen führt hier meist zu nicht verwertbaren Ergebnissen.

Hier handelt es sich um ein Objekt mit einer etwas unterdurchschnittlichen Restnutzungsdauer. Das vorhandene Gebäude ist nicht mehr zeitgemäß.

Erforderlich sind hier erhebliche Modernisierungsmaßnahmen.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer eines solchen Gebäudes liegt meist bei 15 bis 25 Jahren. Auch nach dieser Zeit erfolgt meist kein Abriss.

Angesichts des Bauzustandes sowie der Größe und Beschaffenheit des Bewertungsobjektes schätze ich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer noch auf rund 30 Jahre.

Das Gebäude hätte dann ein kalkulatorisches Baualter von rund 50 Jahren bei einer kalkulatorischen Gesamtnutzungsdauer von rund 80 Jahren.

Ich gehe in der nachfolgenden Wertermittlung von einer linearen Alterswertminderung von rund 62 Prozent aus. Dies erscheint mir hier als marktgerecht.

11.4 Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden¹ nach Erfahrungssätzen zu bestimmen.

Zu dieser Wertminderung wird auf Abschnitt 7. dieses Gutachtens und die dort aufgeführten bautechnischen Zustandsbeschreibungen verwiesen.

Der dort geschätzte Betrag (€ 148.000) wird in der nachfolgenden Sachwertermittlung angesetzt.

¹ Baumängel entstehen während der Bauzeit, zum Beispiel durch eine unsachgemäße Bauausführung. Bauschäden hingegen entstehen nach der Fertigstellung infolge äußerer Einwirkung, wie zum Beispiel durch vernachlässigte Instandhaltung oder als Folge Baumängeln.

12. Ermittlung des Sachwertes

Entsprechend den "BKI-Ansätzen mit allen relevanten Kosten-
gruppen"

Typbeschreibung:

Ein- und Zweifamilienhäuser mit Keller

Ausstattungsstandard BKI: einfacher Standard

BKI modifiziert nach tatsächlicher Ausstattung

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2022 (mit Baunebenkosten) € je m ² Bruttogrundfläche (BGF)	1.300
Regionalisierung der NHK für das Bundesland Hamburg und konjunkturelle Lage: Korrekturfaktor =	1,08
Regionalisierte Normalherstellungskosten € je m ² BGF =	1.404
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag im 2024 (Basisjahr 2022 = 100)	118
Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag € je m² BGF	1.657
Bruttogrundfläche m ²	270,35

	€
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag	447.970
= BGF * Normalherstellungskosten	
+ besondere Bauteile:	0
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag	447.970
+ weitere Nebenkosten/Sonstiges in Prozent	0 % 0
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag	447.970
- Alterswertminderung	62 % 277.741
Zeitwert der mängelfreien baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag	170.229
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden	148.000
- Weitere Wertminderungen	
+ Zeitwert der Außenanlagen: 5,0 % des Herstellungswertes der baulichen Anlagen - 62 % Alterswertminderung.	8.511
+ Zeitwert sonstige bauliche Anlagen:	
Zeitwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen am Wertermittlungsstichtag	30.740
+ Bodenwert	285.638
= Sachwert	316.378

Sachwert rund 320.000

Sachwert je m² Wohnfläche (120,74 m²): € 2.650,32

13. Ertragswert

13.1 Vorbemerkung

Für die Werteinschätzung im Rahmen des Ertragswertverfahrens sind die nachhaltig erzielbaren Erträge besonders wichtig. Die Summe der Barwerte aller künftigen Reinerträge aus dem Bewertungsobjekt stellt den Ertragswert dar.

Dieses Bewertungsverfahren ist in der Immobilienwertermittlungsverordnung entsprechend geregelt. Hiernach setzt sich der Ertragswert zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

13.2 Ertragsverhältnisse

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstückes auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

13.3 Rohertrag

Für die Ermittlung des Rohertrages ist nicht von den tatsächlich erzielten Mieten, sondern von den marktüblich nachhaltig erzielbaren Mieteinnahmen auszugehen.

Dies gilt insbesondere dann, wenn die tatsächlich erzielten Erträge von der marktüblichen Miete wesentlich abweichen. Für eine aussagefähige Ertragswertermittlung nach den Grundsätzen der Wertermittlungsverordnung ist deshalb der Mietansatz auf die Marktüblichkeit hin zu untersuchen.

13.3.1 Betriebskostensituation

Ungewöhnlich hohe Betriebskosten können die nachhaltige Vermietbarkeit beeinträchtigen und hätten in einem solchen Fall Wertrelevanz.

Deshalb gilt es nachfolgend, die vorhandene Betriebskostenstruktur überschlüssig auf Angemessenheit, bzw. Üblichkeit zu untersuchen. Angaben über Nebenkosten liegen mir nicht vor. Ich unterstelle hier übliche Verhältnisse eines alten Einfamilienhauses dieser Art.

13.3.2 Mietansatz

Ich halte für das Bewertungsobjekt (nach Renovierung/Modernisierung) aufgrund der Lage, Ausstattung, Größe und Beschaffenheit der einzelnen Flächen die nachfolgenden Roherträge (Nettokaltmiete) für angemessen.

Hierbei handelt es sich um eine Kalkulation anhand der Einzelflächen. Eine getrennte Vermietung ist hier nicht beabsichtigt bzw. möglich. Für den Keller und den Dachboden wird kein Mietertrag angesetzt.

Somit ergibt sich:

Art der Fläche	Größe m ²	Rohertrag je m ² €	Gesamt €	Anteil am gesamten Rohertrag %
Erdgeschoss mit Gartennutzung	71,90	14,00	1.007	63,21
Dachgeschoss	48,84	12,00	586	36,79
Sonstige Fläche	0,00	0,00	0	0,00
0 Garagen á € 0,00			0	0,00
Gesamt	120,74		1.593	100
			* 12 Monate	
Gesamt p.a.			= 19.116	

13.4 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Inhaltlich gehören nach der Immobilienwertermittlungsverordnung zu den Bewirtschaftungskosten, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Es sind Kosten anzusetzen, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung normalerweise nachhaltig entstehen. Da der pauschale Ansatz von Bewirtschaftungskosten in Höhe eines bestimmten Prozentsatzes des Rohertrages stark fehlerträchtig ist, werden nachfolgend für die vorgenannten Kostenarten Einzelansätze gewählt.

Für das Bewertungsobjekt wird von den nachfolgenden Ansätzen ausgegangen:

13.4.1 Betriebskosten

Bei vermieteten Häusern werden die laufenden Betriebskosten durch die Mieter getragen und sind somit durch Umlagen gedeckt. Bei Ermittlung des Reinertrages wird deshalb von der geschätzten Nettokaltmiete ausgegangen.

13.4.2 Instandhaltungskosten

Im Rahmen der nachfolgenden Ertragswertermittlung werden folgende Instandhaltungskosten aufgrund von Erfahrungssätzen angesetzt. Keller und Dachboden sind systematisch in den Ansätzen enthalten.

Art der Fläche	Größe kalkulatorisch m ²	Instandhaltungskosten p.a. je m ² €	Gesamt €
Erdgeschoss	71,90	17,50	1.258
Dachgeschoss	48,84	15,00	733
Sonstige Fläche	0,00	0,00	0
0 Garagen á € 0,00			0,0
Gesamt	120,74		1.991

13.4.3 Verwaltungskosten

In der Praxis liegen die Verwaltungskosten innerhalb einer Spanne von 3-5 Prozent des Rohertrages.

Für das Bewertungsobjekt werden angesetzt:

Einfamilienhausverwaltung pauschal Schätzwert	€	750
Verwaltungskosten gesamt p.a.	€	750

Bei einem geschätzten Rohertrag in Höhe von € 19.116 p.a. betragen die gesamten Verwaltungskosten somit ($\frac{€ 750}{€ 19.116} \cdot 100 = 3,92$ Prozent).

Dies erscheint hier marktgerecht.

13.4.4 Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis dient dazu, das Risiko einer Ertragsminderung durch Mietminderung, uneinbringliche Forderungen und zeitweiligem Leerstand zu berücksichtigen. Für Mietwohn- und gemischtgenutzte Grundstücke ist erfahrungsgemäß ein Mietausfallwagnis von 2 % des Rohertrages anzusetzen. Aufgrund der Lage halte ich hier einen Ansatz von 2,25 % für angemessen. Hierbei ist auch das Risiko eines Ausfalls aus dem Bereich der fixen Nebenkosten des Vermieters bereits berücksichtigt.

13.5 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist abhängig von der Art und Lage des Objektes, seiner Restnutzungsdauer und der zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.

Der Liegenschaftszinssatz orientiert sich nicht an Kapitalmarktzinsen, sondern wird als Marktfaktor aus tatsächlich erzielten Kaufpreisen rechnerisch durch eine Umkehrung des Ertragswertverfahrens ermittelt. Der Liegenschaftszins entspricht in etwa der Durchschnittsrendite eines voll eigenfinanzierten Anlageobjektes vor Steuern und ohne Berücksichtigung von Wertsteigerungen.

Hier hat eine objektbezogene Risikoeinschätzung zu erfolgen. Da es sich im Ertragswertverfahren um eine Barwertberechnung handelt, ist der Liegenschaftszinssatz ein Abzinsungssummenfaktor.

Ein hoher Zinssatz bedeutet hier eine Verringerung der Barwerte von Zahlungsüberschüssen aus späteren Perioden. Der Liegenschaftszinssatz muss hier sorgfältig und objektbezogen ermittelt werden. Hier ist zu überprüfen, welche Daten der Hamburger Gutachterausschuss für Grundstückswerte hierfür in seinem Marktbericht veröffentlicht hat.

Der Liegenschaftszinssatz orientiert sich in der Praxis nicht an Kapitalmarktzinsen, sondern wird als Marktfaktor aus tatsächlich erzielten Kaufpreisen rechnerisch durch eine Umkehrung des Ertragswertverfahrens ermittelt.

Der Liegenschaftszins entspricht in etwa der Durchschnittsrendite eines fiktiv voll eigenfinanzierten Anlageobjektes vor Steuern und ohne Berücksichtigung von Wertsteigerungen.

Im Liegenschaftszinssatz sind systematisch bereits allgemein zu erwartende Änderungen im Bereich der Erträge, Veränderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sowie Änderungen der Bewirtschaftungskosten sowie der steuerlichen Rahmenbedingungen bereits berücksichtigt. Eine weitere Dynamisierung passt nicht in dieses Modell.

Nur wenn objektbezogene Änderungen, wie zum Beispiel temporäre Abweichungen der tatsächlichen Erträge von den marktüblichen Erträgen erkennbar sind, werden diese durch gesonderte Zu- und Abschläge am Ende des Verfahrens berücksichtigt.

Der Liegenschaftszinssatz wird in der Praxis aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet, ihm kommt deshalb im Ertragswertverfahren auch die Funktion eines Marktanpassungsfaktors zu. Eine solche Marktanpassung ist systematisch im Zinssatz enthalten und muss demzufolge im Ertragswertverfahren am Ende nicht mehr gesondert berücksichtigt werden.

Bei Objekten mit einer hohen Nachfrage und Altbaucharme durch eine klassische Architektur, sind Käufer mit einer geringen Verzinsung zufrieden. Bei solchen Objekten ist der Liegenschaftszinssatz geringer

als bei Objekten neuerer Bauart mit schlichter Zweckarchitektur. Beim Bewertungsobjekt handelt es sich nicht um einen Altbau mit Charme.

Der Hamburger Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat keine brauchbaren Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser veröffentlicht.

Maßgeblich für die Wahl des Liegenschaftszinssatzes ist neben der Lage des Objektes die individuelle Risikoeinschätzung der Immobilie. Hier gilt der Grundsatz, je höher das Risiko, desto höher ist der Liegenschaftszins.

Ein Käufer geht nur dann ein höheres Risiko ein, wenn er auch eine höhere Rendite erwarten kann. Hinsichtlich der Lage gilt, je schlechter die Lage, desto höher der Liegenschaftszins. In Bezug auf das Bewertungsobjekt ist folgendes zu bedenken:

- die Lage ist durchschnittlich beliebt
- das Vermietungsrisiko ist bei einer Wohnfläche des Hauses von rund 120,74 m² und der Grundrissgestaltung im Vergleich zu moderneren Häusern überdurchschnittlich
- es handelt sich um ein schon kleineres Einfamilienhaus
- es handelt sich nicht um einen attraktiven Altbau
- es handelt sich um Wohnungseigentum

In dieser Lage liegen übliche Liegenschaftszinssätze in etwa zwischen 2,5 und 3,5 Prozent.

Ich halte für das Bewertungsobjekt einen etwas erhöhten Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,5 Prozent für marktgerecht. Dieser liegt im oberen Bereich der Spanne.

Plausibilitätskontrolle

Der Hamburger Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat in seinem Marktbericht eine Regressionsformel ermittelt, aus der sich Liegenschaftszinssätze für normale Mehrfamilienhäuser ergeben. Diese Formel beruht auf einer Auswertung von tatsächlichen Kaufverträgen.

Nach dieser Formel berechnet sich der Liegenschaftszinssatz eines Mehrfamilienhauses für das Jahr 2024 wie folgt:

$$\begin{aligned}
 & (4,37 * (\text{Bodenrichtwert des Jahres 2019 (GFZ 1,0)}/1.100)^{-0,282} \\
 & * (1,36 - 0,012 * \text{Alter}) \text{ wenn Alter} < 30 \text{ Jahre} = \text{hier Faktor } (1,00) \\
 & * \text{Aktualisierungsfaktor 01.01.2024 } 0,969 \\
 & * \text{Stadtteilkfaktor } (1,00)
 \end{aligned}$$

Der Bodenrichtwert 2019, bezogen auf eine Geschossflächenzahl von 1,0 für Mehrfamilienhausgrundstücke beträgt hier € 1.050 je m² Grundstücksfläche.

Somit ergibt sich auf Basis der Formel des Gutachterausschusses:

$$(4,37 * (\text{€ } 1.050/1.100)^{-0,282}) * 1,00 * 0,969 * 1,00 = 4,29 \text{ Prozent.}$$

Dies wäre der mathematisch ermittelte Liegenschaftszinssatz für ein normales Mehrfamilienhaus in dieser Lage und Baujahrsklasse, ausgehend von dem 01.01.2024.

Die obige Formel berücksichtigt nicht wichtige Einflussfaktoren, wie zum Beispiel die Objektgröße, das Preisniveau, den Zustand und die optische Präsentation des Objekts. Für Ein- und Zweifamilienhäuser sind normalerweise etwas geringere Zinssätze marktgerecht. Aufgrund der aktuellen Marktentwicklung halte ich einen Abschlag von rund 1,0 Prozentpunkten hier für marktgerecht.

Somit ergibt sich dann ein ermittelter Liegenschaftszinssatz in Höhe von: 4,29 % - 1,0 % = 3,29 Prozent.

Die obige Formel berücksichtigt nicht wichtige Einflussfaktoren, wie zum Beispiel die Objektgröße, das Preisniveau, den Zustand und die optische Präsentation des Objekts.

Dieser mathematisch abgeleitete Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,29 Prozent entspricht jedoch in etwa dem von mir geschätzten Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,5 Prozent.

Dies zeigt die Plausibilität der von mir vorgenommenen Ableitung des Liegenschaftszinssatzes.

Hinweis

Der Gutachterausschuss hat auch zusätzlich eine Formel veröffentlicht, mit der sich aus dem Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser der Liegenschaftszinssatz eines Einfamilienhauses ergeben soll. Hierfür sind 282 Verkäufe von vermieteten Häusern aus den Jahren 2011 bis 2016 ausgewertet worden. Ausgangspunkt ist hier der Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser.

Der Liegenschaftszinssatz eines Einfamilienhauses errechnet sich aus diesem wie folgt:

$$(1,16 * \text{Liegenschaftszinssatz Mehrfamilienhaus}) - 2,3$$

Somit ergibt sich hier:

$$(1,16 * 4,29) - 2,3 = 2,68 \text{ Prozent.}$$

Es ergibt sich ein geringer Liegenschaftszinssatz. Auch wenn die Formel nicht unbedingt für die Verkehrswertermittlung gedacht ist, zeigt das Ergebnis, dass in dieser Lage ein vergleichsweise geringer Zinssatz anzusetzen ist. Aufgrund der Individualität und der Besonderheit der Eigenschaft „Wohnungseigentum“ wären hier noch Zuschläge auf den reinen Formelwert angemessen.

Nachfolgend wird mit dem von mir geschätzten Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,5 Prozent der Ertragswert berechnet.

13.6 Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Es ist somit nicht die technische Restnutzungsdauer des Objektes maßgeblich.

Vielmehr ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes, sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit zu schätzen.

Angesichts vorstehender Ausführungen und des unter Punkt 7 dargestellten Bauzustandes, gehe ich nachfolgend von einer noch verbleibenden Restnutzungsdauer von rund 30 Jahren aus.

13.7 Bodenwertansatz

Im Grunde könnte man im Ertragswertverfahren bei der Ermittlung der Bodenwertverzinsung nur den Bodenwert der vorderen Teilfläche des Wohnungseigentums Nr. 1 betrachten und den Wert der Teilfläche des Wohnungseigentums Nr. 2 gesondert betrachten.

Die Flächen lassen sich jedoch nicht richtig gesondert nutzen. Somit verzichte ich auf diesen gespaltenen Ansatz des Bodenwertes, sondern nehme für das Gesamtgrundstück eine übliche Bewertung mit einem üblichen Bodenwertansatz vor.

13.8 Ermittlung des Ertragswertes

	€	€	€
Rohertträge			
Rohertrag Einfamilienhaus	19.116		
Sonstiger Rohertrag	0		
Gesamtrohertrag p.a.	19.116		19.116
Bewirtschaftungskosten	€ bzw. %		
- Betriebskosten	umlagefähig	0	
- Mietausfallwagnis	2,25%	430	
- Instandhaltungskosten	Einzelansatz	1.991	
- Verwaltungskosten	Einzelansatz	750	
Gesamt		3.171	3.171
Jahresreinertrag =			15.945
- Reinertragsanteil des Bodenwertes			
(3,5 % von € 285.638)			9.997
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			5.948
Vervielfältiger bei Restnutzungsdauer von Jahren und einem	30		
Liegenschaftszins von	3,5 %		
Vervielfältiger somit =	18,39		
Ertragswert der baulichen Anlagen (Reinertragsanteil der baulichen Anlagen *Vervielfältiger)	5.948,00	* 18,39 =	109.384
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden			148.000
- Sonstiges			0
+ Bodenwert			285.638
= Zwischensumme			247.022
- Räumung			0
- Weitere Wertminderung			0
= Ertragswert			247.022
Ertragswert rund			247.000
Ermittelte Vergleichsfaktoren			
€ je m ² Wohnfläche	2.046		
Kaufpreisfaktor (Rohertragsvervielfältiger)	12,92 -fach		
Anteil der Bewirtschaftungskosten am Rohertrag	16,59 %		
Bodenwertanteil am Ertragswert	115,63%		

14. Vergleichswerte

Direkte Vergleichspreise liegen mir hier nicht vor. Aufgrund der Individualität des Bewertungsgrundstücks können solche auch nicht in Erfahrung gebracht werden.

14.1 Vergleichsfaktorverfahren

Für Ein-/Zweifamilienhäuser verwendet das Finanzamt eine Formel des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, bei der unter Berücksichtigung einiger Daten ein Vergleichsfaktor (Quadratmeterpreis) ermittelt wird.

Die Berechnungsmethodik ist im Grundstücksmarktbericht des Hamburger Gutachterausschusses entsprechend dargestellt. Die Formel gilt durch verschiedene veröffentlichte Aktualisierungsfaktoren für Berechnungen ab 2009.

Für die Berechnung werden die folgenden Daten verwendet:

- Bewertungsjahr: 2024 (Stichtag 28.08.2024)
- Baujahr: 1934, Wohnfläche: 120,74 m²;
- Bodenrichtwert 31.12.2020 für diese Lage für 1.000 m² EFH-Grundstücke € 550.

Mit der Regressionsformel des Gutachterausschusses wird ein Quadratmeterpreis je m² Wohnfläche ermittelt, der den Wert des Grund- und Bodens beinhaltet. Dies entspricht üblichem Käuferverhalten, auch hier wird in der Regel mehr Wert auf die Größe des Hauses als auf das Grundstück gelegt. Das Grundstück muss für die Lage nur ausreichend groß genug sein. Die Erkenntnisse für die Regressionsformel stammen aus einer Auswertung von tatsächlichen Verkäufen. Der Basiswert von € 5.355 je m² Wohnfläche ist mit einer Vielzahl von Faktoren an die Verhältnisse des Bewertungsobjekts anzupassen.

Diese werden nachfolgend dargestellt:

Lagefaktor: Norm-Bodenrichtwert 31.12.2020 (€ 550/630)^{0,6798} hier = € 0,91. Bei einem Bodenrichtwert 31.12.2020 von mehr als € 3.700 je m² gilt einheitlich der Faktor 3,381.

Altersfaktor: Baualter 90 Jahre: $1,09 - 0,003 \cdot 90 = 0,82$. Bei einem Baualter von mehr als 30 Jahren gilt einheitlich der Faktor 1,0. Dies ist hier der Fall.

Baujahrsfaktor: Für das Baujahr 1934 gibt es einen weiteren Faktor, der dem Grundstücksmarktbericht entnommen werden kann.

Baujahrsklasse	Baujahrsfaktor
bis 1919	0,926
1920 bis 1929	0,935
1930 bis 1939	0,951
1940 bis 1949	0,931
1950 bis 1959	0,913
1960 bis 1969	0,881
1970 bis 1979	0,889
1980 bis 1989	0,966
ab 1990	1,000

Für das Bewertungsobjekt mit dem Baujahr 1934 ist hier ein Faktor von 0,951 anzusetzen.

Grundstücksgrößenfaktor: Dieser beträgt bei einer Grundstücksgröße von 600 m² 1,0. Bei einer Grundstücksgröße von 570 m² ermittelt er sich wie folgt: $0,9109 + 0,0001485 \cdot 570 = 1,00$.

Kellerfaktor: Bei einem Keller, der mindestens 75 Prozent der Grundfläche des Hauses ausmacht, beträgt dieser 1,042. Dies ist ein Zuschlag von 4,2 Prozent. Das Haus ist vollunterkellert, daher gilt hier ein Faktor von 1,03.

Garagenfaktor: Für ein freistehendes Einfamilienhaus oder eine Doppelhaushälfte beträgt dieser 1,008. Für ein Reihenhaus 1,026. Hier anzusetzen ist ein Faktor von 1,0, weil es keine Garage gibt.

Wohnflächenfaktor: Hier gibt es für verschiedene Objekte unterschiedliche Umrechnungsformeln:

Für freistehendes Einfamilienhaus:
 $(\text{Wohnfläche} / 120 \text{ m}^2)^{-0,2855}$
 wenn Wohnfläche $\geq 260 \text{ m}^2$: 0,802

Für Doppelhaushälfte:
 $(\text{Wohnfläche} / 120 \text{ m}^2)^{-0,1824}$
 wenn Wohnfläche $\geq 260 \text{ m}^2$: 0,868

Für Mittelreihenhaus:
 $(\text{Wohnfläche} / 120 \text{ m}^2)^{-0,1772}$
 wenn Wohnfläche $\geq 260 \text{ m}^2$: 0,872

Für Endreihenhaus:
 $(\text{Wohnfläche} / 120 \text{ m}^2)^{-0,2338}$
 wenn Wohnfläche $\geq 260 \text{ m}^2$: 0,835

Im vorliegenden Fall gilt die Formel: $(120,74 \text{ m}^2/120)^{-0,2855} = 1,00$.

Standardstufenfaktor: Hier ist die Standardstufe des Bewertungsobjekts zu schätzen. Entsprechend der Tabelle zur Ermittlung der Standardstufe im Grundstücksmarktbericht ergibt sich:

Bauteil	Gewichtung	Geschätzte Standardstufe	Gewichtete Ergebnisse
Außenwände	0,23	2	0,46
Dach	0,15	2	0,30
Fenster und Außentüren	0,11	2	0,22
Innenwände und -türen	0,11	2	0,22
Deckenkonstruktion/ Treppen	0,11	2	0,22
Fußböden	0,05	2	0,10
Sanitäreinrichtungen	0,09	2	0,18
Heizung	0,09	2	0,18
Sonstige techn. Ausstattung	0,06	2	0,12
Summe	1,00		2,00

Der Umrechnungsfaktor bei einer Standardstufe von 3,0 beträgt 1,0. Im vorliegenden Fall hat sich eine Standardstufe von 2,00 ergeben. Entsprechend der Formel im Grundstücksmarktbericht ergibt sich ein Standardstufenfaktor von $0,8452 + 0,0516 * 2,00 = 0,95$.

Ecklagenfaktor für Einfamilienhäuser: Bei Einfamilienhäusern in Ecklage beträgt dieser 0,987. Im vorliegenden Fall beträgt der Faktor somit 1,0 (keine Ecklage).

Wohnungsanzahlfaktor: Ist im Haus mehr als eine Wohnung vorhanden, so reduziert sich hierdurch der Wert. Bei zwei Wohnungen beträgt der Faktor 0,897, bei drei Wohnungen 0,818. Im vorliegenden Fall ist für ein Zweifamilienhaus ein Faktor von 1,0 anzusetzen.

Einbauküchenfaktor: Beim Vorhandensein einer Einbauküche ist ein Faktor von 1,03 zu verwenden. Hier gibt ein Faktor von 1,03.

Geschossfaktor: Es gibt einen Geschossfaktor, bei einem eingeschossigen Haus mit Dachgeschossausbau beträgt dieser 1,0. Bei einem freistehenden Bungalow ist ein Faktor von 1,027 veröffentlicht, für ein Bungalow als Doppelhaushälfte oder Reihenhaus 1,068 und bei 2 Vollgeschossen beträgt der Faktor 1,023. Hier anzusetzen ist ein Faktor von 1,0.

Fußbodenheizungsfaktor: Bei Vorhandensein einer Fußbodenheizung ist ein Faktor von 1,022 anzusetzen. Hier beträgt der Faktor 1,0.

Solarenergiefaktor: Ist Solarthermie oder Fotovoltaik vorhanden, so ist ein Faktor von 1,021 zu verwenden. Hier beträgt der Faktor 1,0.

Rechtsformfaktor: Die Eigenschaft Wohnungseigentum ist wertmindernd. Ist dies der Fall, ist für ein Einfamilienhaus ein Faktor von 0,916 anzusetzen. Für eine Doppelhaushälfte beträgt der Faktor 0,946, für ein Reihenhaus 0,971. Im Fall des Bewertungsobjekts ist ein Faktor von 0,916 zu verwenden.

Stellungsfaktor: Für ein freistehendes Einfamilienhaus beträgt der Faktor 1,0, für eine Doppelhaushälfte 0,910, für ein Mittelreihenhaus 0,827 und für ein Endreihenhaus 0,862. Hier anzusetzen ist ein Faktor von 1,0.

Stadtteilmfaktor: Bergstedt; Stadtteilmfaktor: 0,975

Aktualisierungsfaktor: Für den Bewertungsstichtag 28.08.2024 gilt der Aktualisierungsfaktor 1,009.

Mit diesen ermittelten 18 Faktoren kann nun der Quadratmeterpreis des Bewertungsobjekts ermittelt werden:

Der Basiswert von € 5.355 je m² Wohnfläche wird mit den einzelnen Faktoren multipliziert.

Faktor	Wert	Umrechnung kumuliert	Bemerkung
Lagefaktor	0,91		
Altersfaktor	1,0	0,9100	90 Jahre
Baujahrsfaktor	0,951	0,8654	1934
Grundstücksgrößenfaktor	1,00	0,8654	1.754 m ²
Kellerfaktor	1,03	0,8914	
Garagenfaktor	1,0	0,8914	
Wohnflächenfaktor	1,00	0,8914	120,74m ²
Standardstufenfaktor	0,95	0,8468	
Ecklagefaktor	1,0	0,8468	
Wohnungsanzahlfaktor	1,0	0,8468	1
Einbauküchenfaktor	1,03	0,8722	
Geschossfaktor	1,0	0,8722	
Fußbodenheizungsfaktor	1,0	0,8722	
Solarenergiefaktor	1,0	0,8722	
Rechtsformfaktor	0,916	0,7989	Normaleigentum
Stellungsfaktor	1,0	0,7989	
Stadtteilmfaktor	0,975	0,7789	
Aktualisierungsfaktor	1,009	0,7859	

Aus einer Multiplikation der 18 Faktoren ergibt sich insgesamt ein Faktor von 0,7859. Mit diesem Faktor wird der Basiswert der Formel in Höhe von € 5.355 je m² Wohnfläche multipliziert. Dies ergibt dann einen Quadratmeterpreis für das Haus in Höhe von € 5.355 * 0,7859 = € 4.208,49. Dieser beinhaltet bereits den Grund- und Boden.

Bei einer Wohnfläche von 120,74 m² ergibt sich dann ein Vergleichspreis für das Haus in Höhe von:

Die Eigenschaft Wohnungseigentum ist bereits berücksichtigt. Abziehen ist die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden in Höhe von € 148.000.

Somit ergibt sich dann:

€ 508.133 - € 148.000 + = € 360.133.

Bei der Regressionsformel des Hamburger Gutachterausschusses handelt es sich um eine Formel, nach der die Finanzverwaltung ihre Werte errechnet.

Bei Durchschnittsobjekten können sich brauchbare Werte ergeben, die sich hier immer nur zur Plausibilisierung des Ergebnisses eignen.

Ist ein Objekt kein Durchschnittsobjekt, braucht eine solche Plausibilisierung immer eine Korrektur. Nach der Regressionsformel werden schlechte Objekte immer zu hoch bewertet und sehr gute Objekte haben einen zu geringen Wert. Im Durchschnitt passt dies dann.

Bei dem Vergleichsfaktorverfahren sind immer Zu- oder Abschläge erforderlich, wenn ein Objekt eine erhöhte Individualität aufweist. Dies ist hier der Fall. Hier liegen (ohne eine Marktanpassung) der Sachwert, der Ertragswert und der mittelbare Vergleichswert anhand der Einstufung des Bewertungsobjekts in die entsprechende Lage- und Baujahrsklasse des Gutachterausschusses in etwa im gleichen Bereich.

Bei dem Vergleichsfaktorverfahren des Gutachterausschusses handelt es sich nicht um eine Wertermittlungsmethode und keineswegs um ein richtiges Vergleichswertverfahren. Die statistischen Kennzahlen der Formeln des Gutachterausschusses sind mir aus mehreren Verfahren bekannt, auch wenn sie nicht im Marktbericht veröffentlicht werden. Die Regressionsformel des Gutachterausschusses geht davon aus, dass man Käuferverhalten berechenbar machen kann. Die Formel enthält jedoch nicht alle Einflusskriterien, die für einen Käufer bedeutsam sind. Insbesondere Aussehen und Architektur, Charme und Grundrissgestaltung sind nicht enthalten, obwohl dies neben der Lage und Wohnfläche die wichtigsten Kriterien sind.

Ich halte für eine Plausibilisierung einen Abschlag von rund 20 Prozent für angemessen.

Somit ergibt sich dann:

€ 360.133 * 0,80 = € 288.106.

14.2 Mittelbare Vergleichspreise

Aus tatsächlichen Verkäufen von freistehenden Einfamilienhäusern sind dem Marktbericht 2023 des Hamburger Gutachterausschusses für Grundstückswerte folgende Vergleichszahlen zu entnehmen:

- Mittlere Lage: Baujahr 1920 bis 1939: Mittelwert € 4.105 je m² Wohnfläche
- Mäßige Lage: Baujahr 1920 bis 1939: Mittelwert € 4.719 je m² Wohnfläche

Es handelt sich hier um eine Lage, die zwischen einer mittleren und einer mäßigen Wohnlage eingeordnet werden muss. Dies wäre rechnerisch ein Quadratmeterpreis in Höhe von rund € 4.400 je m² Wohnfläche.

Bei den Preisen aus dem Marktbericht des Gutachterausschusses 2024 handelt es sich um eine Kaufpreisauswertung des Jahres 2023. Bei der unterdurchschnittlichen Grundstücksgröße und den Nachteilen aus der Eigenschaft Wohnungseigentum halte ich zum Bewertungsstrichtag einen reduzierten

Quadratmeterpreis in Höhe von rund € 3.500 für angemessen. Hier habe ich einen Abschlag von rund 20 Prozent vorgenommen.

Abziehen ist hier die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden in Höhe von € 148.000.

Somit ergibt sich:

	€
Ausgangswert je m ² Wfl. € 3.500	
120,74 m ² Wfl. * € 3.500 =	422.590
+	0,00
- Wertminderung Baumängel und Bauschäden	-148.000
- Weitere Wertminderung	-
Vergleichswert	274.590
Vergleichswert rund	275.000

Ich weise darauf hin, dass es sich hier um eine schematische Wertermittlung anhand des arithmetischen Mittelwertes handelt.

Hieraus lässt sich lediglich der mittlere durchschnittliche Kaufpreis je m² Wohnfläche und nicht der statistische Zusammenhang zwischen Kaufpreis und Wohnfläche erkennen.

Im Jahre 2023 wurden in Bergstedt insgesamt 22 Ein- und Zweifamilienhäusern verkauft. Der Durchschnittskaufpreis lag bei € 774.000. Dies passt hier nicht.

Das Ergebnis dieser Betrachtung ist wenig aufschlussreich, da das Ertragswertverfahren deutlich gezeigt hat, dass es sich um ein Abbruchobjekt handelt.

15. Zusammenfassende Übersicht

Aus den vorgenommenen Berechnungen lassen sich die folgenden Ergebnisse zusammenfassend darstellen:

15.1 Wichtige Bewertungsparameter

Grundstücksgröße	1.754 m ²
Durchschnittlicher Bodenrichtwert je m ²	162,85 €
Bebaute Fläche	180,40 m ²
Wohnfläche	120,74 m ²
Bruttogrundfläche	270,35 m ²
Baumängel und Bauschäden	148.000 €
Regionalfaktor Sachwert	1,08
Baupreisindex am Stichtag	118
Normalherstellungskosten je m ² BGF	1.300 €
Alterswertminderung	62 %
Baunebenkosten	0 %
Rohertrag jährlich	19.116 €
Bewirtschaftungskostenanteil am Rohertrag	16,59 %
Liegenschaftszinssatz	3,5%
Restnutzungsdauer	30 Jahre

15.2 Ermittelte Werte

siehe Seite	Wert	€	in % von Nr. 1.
36	Sachwert rund	320.000	100,00%
	= je m ² Wohnfläche	2.620	
	Bodenwertanteil 89,26%		
42	Ertragswert	247.000	77,19%
	= je m ² Wohnfläche	2.046	
	Bodenwertanteil 115,64%		
46	Vergleichswert anhand Daten Gutachterausschuss	275.000	85,94%
	= je m ² Wohnfläche	2.278	
	Bodenwertanteil 103,87%		
37	Vergleichswert anhand Formel Gutachterausschuss	288.106	90,03%
	= je m ² Wohnfläche	2.386	
	Bodenwertanteil 115,64%		

15.3 Ermittelte Werte ohne Wertminderungen

Für Vergleichsbetrachtungen sind die Werte um die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden zu bereinigen. Die Werte sind somit hier um insgesamt € 148.000 erhöht worden. Der Bodenwert ist auf den Betrag in Höhe von € 285.638 bezogen.

Nur so kann systematisch richtig eine etwaige Marktanpassung ermittelt werden.

siehe Seite	Wert	€	in % von Nr. 1.
36	Sachwert rund	468.000	100,00%
	= je m ² Wohnfläche	2.620	
	Bodenwertanteil 61,03%		
42	Ertragswert	395.000	84,40%
	= je m ² Wohnfläche	2.046	
	Bodenwertanteil 72,31%		
46	Vergleichswert anhand Daten des Gutachterausschuss	423.000	90,38%
	= je m ² Wohnfläche	2.278	
	Bodenwertanteil 67,53%		
37	Vergleichswert anhand Formel Gutachterausschuss	436.106	93,19%
	= je m ² Wohnfläche	2.386	
	Bodenwertanteil 72,31%		

15.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches¹ durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein typisches Objekt zur Eigennutzung, für das die bautechnischen und bodentypischen Merkmale wertbestimmend sind.

Für die Wertermittlung ist somit in erster Linie die durchgeführte Sachwertermittlung maßgeblich.

Der ermittelte Sachwert ist nicht in jedem Fall mit dem Verkehrswert gleichzusetzen, sondern muss gegebenenfalls an die Preisverhältnisse des örtlichen Grundstücksmarktes angepasst werden.

Aus zeitnahen Vergleichspreisen ist zu überprüfen, in welchem Umfang im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vom Sachwert abweichende Preise gezahlt werden.

Eine ältere Untersuchung der Verkäufe von Einfamilienhäusern des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg hatte ergeben, dass Einfamilienhäuser in der Regel unter dem Sachwert gehandelt werden. Bei den heutigen Marktverhältnissen ist grundsätzlich von einem geringeren durchschnittlichen Abschlag bzw. von einem Zuschlag auszugehen.

Die konkrete Höhe des Abschlages vom ermittelten Sachwert ist vor allem von den Einflussgrößen Wohnfläche, Höhe des Sachwertes, Lage und Baualter des Gebäudes abhängig.

Hierbei bestehen die nachfolgenden funktionalen Zusammenhänge:

- Je größer die Wohnfläche, desto geringer ist der Abschlag vom Sachwert
- Je höher der Sachwert, desto größer ist der Abschlag vom Sachwert
- Je besser die Lage, desto geringer ist der Abschlag vom Sachwert
- Je höher der Anteil des Bodens am Sachwert, desto geringer ist der Abschlag vom Sachwert

Für das Bewertungsobjekt gilt hier:

- Die Wohnfläche ist mit 120,74 m² für das Preisniveau durchschnittlich.
- Der ermittelte Sachwert liegt mit € 320.000 für die Größe im unteren Bereich.
- Das Objekt liegt knapp in mittlerer Lage im Sinne des Gutachterausschusses.
- Der Anteil des Bodens am Sachwert ist mit 89,26 Prozent überdurchschnittlich.
- Nachteilig sind die eher geringe Größe und die einfache Bauweise.
- Die Kosten einer Erweiterung wären hoch, das Objekt präsentiert sich unattraktiv.
- Nachteilig ist, dass es sich um Wohnungseigentum handelt.

In der Summe liegen Kriterien für einen Marktanpassungsabschlag vor.

¹ Vgl. hierzu § 194 BauGB.

In Bezug auf den Wert nach dem Ertragswertverfahren (€ 395.000) liegt die Abweichung vom Sachwert bei 15,6 Prozent.

Bei einem Sachwert von rund € 468.000 und einem Vergleichswert nach Gutachterausschuss von € 423.000 liegt die Abweichung bei 9,62 Prozent.

In Bezug auf den Wert nach der Regression des Gutachterausschusses (Gebädefaktor € 436.106) liegt die Abweichung vom Sachwert bei 6,81 Prozent¹.

Die gemittelte Abweichung aller ermittelten Werte vom Sachwert liegt bei:

$$(6,81 \% + 15,6 \% + 9,62 \%) / 3 = 10,68 \%$$

Die Abweichungen liegen im Rahmen der normalen Wertermittlungsunsicherheit einer Verkehrswertermittlung und unterstützen somit die Plausibilität der ermittelten Werte.

Ich schätze aufgrund obiger Ausführungen den Marktanpassungszuschlag beim Bewertungsobjekt bei den derzeitigen Marktverhältnissen auf rund 13 %.

Somit ergibt sich: € 468.000 * 0,87 = € 407.160. Hiervon ist die Summe der dargestellten Wertminderungen in voller Höhe abzuziehen.

Somit ergibt sich:

$$€ 407.160 - € 148.000 = € 259.160 = \text{rund } € 259.000 \text{ als marktangepasster Sachwert.}$$

Dieser Wert entspricht einem Preis je m² Wohnfläche in Höhe von € 2.145.

Auf dem örtlichen Immobilienmarkt besteht zurzeit eine eingeschränkte Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern in Stadtrandlagen mit Anbindung an die Naherholungsgebiete.

Der marktangepasste Sachwert liegt hier mit € 259.000 kaum höher als der reine Bodenwert in Höhe von € 250.638 bei einer Bebauung mit einem neuen Haus unter Berücksichtigung von Abbruchkosten.

Die Wertlosigkeit des Gebäudes am Gesamtwert ist bei älteren Ein- und Zweifamilienhäusern in solchen Wohnlagen üblich.

Häufig werden diese Häuser tatsächlich abgerissen oder mit erheblichem finanziellem Aufwand umgebaut. Ein Sachwert im Bereich des reinen Bodenwertes bzw. darunter ist für ein so einfaches Haus in diesem Zustand somit marktüblich.

Bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,5 Prozent ergibt sich in der vorstehenden Ertragswertermittlung mit dem Einfamilienhausbodenwert in Höhe von € 285.638 ein jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen in Höhe von € 5.948.

Auch diese Alternativberechnung zeigt deutlich die Wertlosigkeit des Gebäudes. Dem Ertragswert des Gebäudes ohne Bodenwert in Höhe von insgesamt € 109.384 müsste hier noch die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden in Höhe von € 148.000 hinzugerechnet werden. Ergebnis wäre ein negativer Wert in Höhe von € 38.616.

Das Bewertungsobjekt hat zurzeit eine Wohnfläche von lediglich 120,74 m². Im Rahmen einer Folgenutzung sind hier erhebliche Investitionen erforderlich.

¹ Bei allen Werten handelt es sich um Zahlen, bei denen die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden noch nicht berücksichtigt worden ist. Dieses Vorgehen ist zur Ermittlung der Marktanpassung erforderlich.

Diese tatsächlichen Investitionen haben keinesfalls die gleiche Höhe, wie die ermittelten Investitionen. Dies ist nicht die im Rahmen des Gutachtens ermittelte Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden in Höhe von € 148.000. Bei dieser kommt es nur auf die Abweichung des Zustandes des Bewertungsobjekts vom Durchschnittszustand eines üblichen verkauften Hauses des Baujahres 1934 an.

Für einen Folgenutzer sind die tatsächlichen Investitionen maßgeblich. Auch wenn diese nicht als Wertminderung beim Wert dieses gebrauchten Hauses abgezogen werden dürfen, spielen sie doch eine Rolle bei der Plausibilitätsprüfung des marktangepassten Sachwertes.

Das Haus befindet sich in einem unterdurchschnittlichen Zustand.

Ein Neubau eines solchen Hauses auf Basis der BKI-Baukosten für Ein- und Zweifamilienhäuser mit Keller mit einem einfacher Standard dürfte hier zum Bewertungsstichtag rund € 2.870 je m² Wohnfläche kosten¹.

Je nach Geschmack und Anspruch eines Folgenutzers kann eine solche umfassende Sanierung mit Modernisierung und den im Kapitel Instandhaltungszustand dargestellten Maßnahmen rund 75 Prozent der obigen Kosten erfordern.

Maßgeblich ist hier das voraussichtliche Kostenempfinden aus Sicht eines potenziellen Erwerbers. Er weiß, dass eine solche Baumaßnahme teuer ist und dass im Zeitablauf immer weitere Aspekte auftauchen, die zu Kostenerhöhungen führen. Zudem sind die Baukosten zum Bewertungsstichtag hoch, das gilt insbesondere auch für Modernisierungs- und Sanierungskosten. Auch sind die einzelnen Baumaßnahmen im Detail deutlich teurer, als wenn sie direkt im Rahmen eines Neubaus eines Typenhauses ausgeführt werden.

Ein Ansatz von 75 Prozent der üblichen Neubaukosten ist hier somit für eine solche umfassende Modernisierung/Sanierung nicht unangemessen.

Dies ergäbe dann einen Betrag in Höhe von $0,75 * € 2.870 = € 2.152,50$ je m² Wohnfläche. Das Haus hat eine Wohnfläche von insgesamt 120,74 Quadratmetern.

Mit einer solchen Investition von $€ 2.152,50 * 120,74 \text{ m}^2 = € 259.893$ und dem marktangepassten Sachwert in Höhe von € 259.000, Erwerbsnebenkosten von rund 10 Prozent = € 25.900 ergibt sich ein Gesamtaufwand in Höhe von € 544.793.

Bei einer Wohnfläche von 120,74 m² sind dies rund € 4.512 je m² Wohnfläche für ein dann gut renoviertes Haus des Baujahres 1934 in Bergstedt.

Bei einem Anteil von rund 30 Prozent Eigenkapital müssten hier:

$0,7 * € 544.793 = € 381.355$ finanziert werden. Bei 3,5 Prozent Zinsen und einer Tilgung von 2 Prozent ergibt dies eine monatliche Belastung in Höhe von € 1.748.

Mit Heizkosten, Instandhaltung und anderen Nebenkosten können hier weitere rund € 700 anfallen. Dies wären dann € 2.130 als monatliche Gesamtbelastung für ein solches Objekt.

Dies ist eine durchschnittliche Belastung für ein solches Objekt. Die Zinsen liegen bei € 1.112 im Monat. Die monatliche Zinsbelastung beträgt € 9,21 je m² Wohnfläche im Monat.

Der für diesen Kauf kalkulierte Eigengeldanteil dieser Plausibilisierung beträgt € 163.438, auch dies ist ein Betrag, den längst nicht alle Interessenten in Bergstedt zum Bewertungsstichtag für ein so altes Einfamilienhaus im unterdurchschnittlichen Zustand aufbringen können bzw. wollen.

¹ Vgl. hierzu die Ermittlung der Normalherstellungskosten auf Basis der BKI-Kostenkennwerte in Abschnitt 11.2 dieses Gutachtens.

Bei allen Plausibilisierungen muss berücksichtigt werden, dass es sich nur um Wohnungseigentum und nicht um ein real geteiltes Objekt handelt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass ich in Bezug auf die vorhandenen Gebäudeteile der Auffassung bin, dass diese keinen marktmäßigen Wert mehr haben.

Ein üblicher Käufer würde hier lieber das Grundstück ohne die vorhandenen Gebäude haben wollen.

Es handelt sich somit um ein Objekt, welches im Liquidationswertverfahren zu bewerten ist. Hier ist dann vom Bodenwert in Höhe von € 285.638, ermittelt aus dem Wert eines Einfamilienhausgrundstückes, die Wertminderung für den erforderlichen Abbruch in Höhe von € 35.000 in Abzug bringen.

Somit ergibt sich dann:

$$€ 285.638 - € 35.000 = € 250.638 = \text{rund } € 250.000.$$

Der Zeithorizont, bis hier ein Neubau bezugsfertig steht, ist üblich, weil das Haus nicht vermietet ist. Deshalb handelt es sich um ein Grundstück für einen Eigennutzer, der hier ein neues und größeres Haus errichten will.

Da der Verkehrswert des Bewertungsobjektes sich aus dem Sachwert (Bodenwert) ableitet und dieser marktgerecht ermittelt worden ist und auch andere wertbeeinflussende Umstände angemessen berücksichtigt worden sind, bin ich der Auffassung, dass es keiner weiteren Anpassung mehr bedarf.

Ich schätze aufgrund vorgenannter Ausführungen den Verkehrswert für das bebaute Grundstück:

Bergstedter Chaussee 61, 61 a
Bauplatz (Sondernutzungsrechte nach dem WEG) für ein Einfamilienhaus mit Altbeständen (zwei Einfamilienhäuser)

in 22395 Hamburg-Bergstedt

zum Wertermittlungsstichtag 28.08.2024 auf

€ 250.000¹

16. Aufteilung des Gesamtwertes auf die beiden Wohnungseigentümer

Die Gesamtfläche von 570 m² entfällt zu $(98,60 \text{ m}^2 / 570 \text{ m}^2) * 100 = 17,30$ Prozent auf das Wohnungseigentum Nr. 2 und zu 82,70 Prozent auf das Wohnungseigentum Nr. 1. Hierbei habe ich eine Unterteilung anhand der jeweiligen Sondernutzungsrechtsflächen vorgenommen. Das Wohnungseigentum Nr. 2 hat lediglich die bebaute Fläche des Hauses als Sondernutzungsrecht und das sind hier 98,60 m². Die übrige Fläche habe ich kalkulatorisch dem Wohnungseigentum Nr. 1 zugeteilt.

Vom obigen Gesamtwert in Höhe von € 250.000 entfällt somit ein Betrag in Höhe von 82,70 Prozent = € 206.750 auf den Bereich des Wohnungseigentums Nr. 1 und ein Betrag in Höhe von 17,30 Prozent des Gesamtwertes = € 43.250 auf den Bereich des Sondereigentums Nr. 2.

Dies ist eine rein rechnerische und verfahrenstechnische Betrachtung, weil ich vom Amtsgericht gebeten worden bin, eine solche Aufteilung vorzunehmen.

Der Wert in Höhe von € 250.000 ergibt sich nur aus der Gesamtbewertung. Bei einer Einzelbewertung besteht das Wohnungseigentum Nr. 1 aus einem Haus mit Sondernutzungsrecht, wo sich im Garten das Sondernutzungsrecht eines anderen Hauses, hier des Wohnungseigentums Nr. 2 befindet. Das Wohnungseigentum Nr. 2 hingegen ist unter Berücksichtigung der Abbruchverpflichtung nur ein

¹ In Worten: Zweihundertfünfzigtausend.

Sondernutzungsrecht an einer nicht bebaubaren Gartenfläche, die fast ausschließlich vom Sondernutzungsrecht des Wohnungseigentums Nr. 1 umgeben ist.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir nur im Außenbereich besichtigt. Wie bereits dargestellt, war keine Innenbesichtigung möglich.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Hamburg, 28.11.2024

Hauke Kruse

17. Verzeichnis der Anlagen

I. Übersichtsplan I ----- 3

II. Übersichtsplan II ----- 4

III. Liegenschaftskarte ----- 5

IV. Luftbild/Bebaute Grundflächen ----- 6

V. Lageplan aus der Bauakte ----- 7

VI. Lageplan Sondernutzungsrechte aus der Änderung der Teilungserklärung 2013 ----- 8

VII. Ungefähre Grundstücksfläche Sondernutzungsrecht 1 und 2 ----- 9

VIII. Objektfotos I ----- 10

IX. Objektfotos II ----- 11

X. Objektfotos III ----- 12

XI. Objektfotos IV ----- 13

XII. Objektfotos V ----- 14

XIII. Objektfotos VI ----- 15

XIV. Objektfotos VII ----- 16

XV. Objektfotos VIII ----- 17

XVI. Objektfotos IX ----- 18

XVII. Objektfotos X ----- 19

XVIII. Objektfotos XI ----- 20

XIX. Objektfotos XII ----- 21

XX. Ansichten und Schnitt Haus 1 ----- 22

XXI. Grundriss Kellergeschoss Wohnung Nr. 1 ----- 23

XXII. Grundriss Erdgeschoss Wohnung Nr. 1 ----- 24

XXIII. Grundriss Dachgeschoss Wohnung Nr. 1 ----- 25

XXIV. Ansicht Wohnung Nr. 2 ----- 26

XXV. Schnitt Wohnung Nr. 2 ----- 27

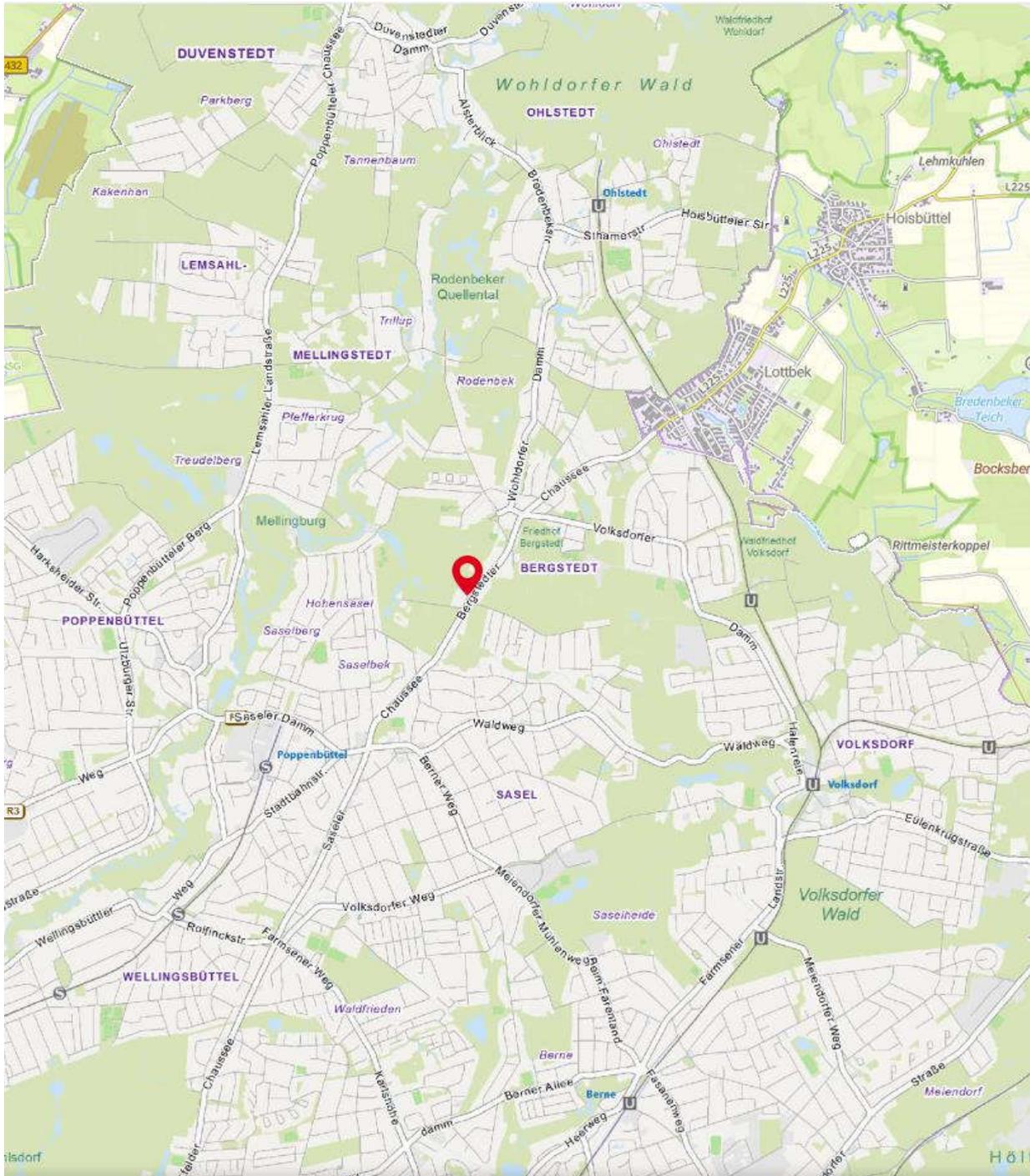
XXVI. Grundriss Erdgeschoss und Dachgeschoss Wohnung Nr. 2 ----- 28

HAUKE | KRUSE

SACHVERSTÄNDIGER IN HAMBURG

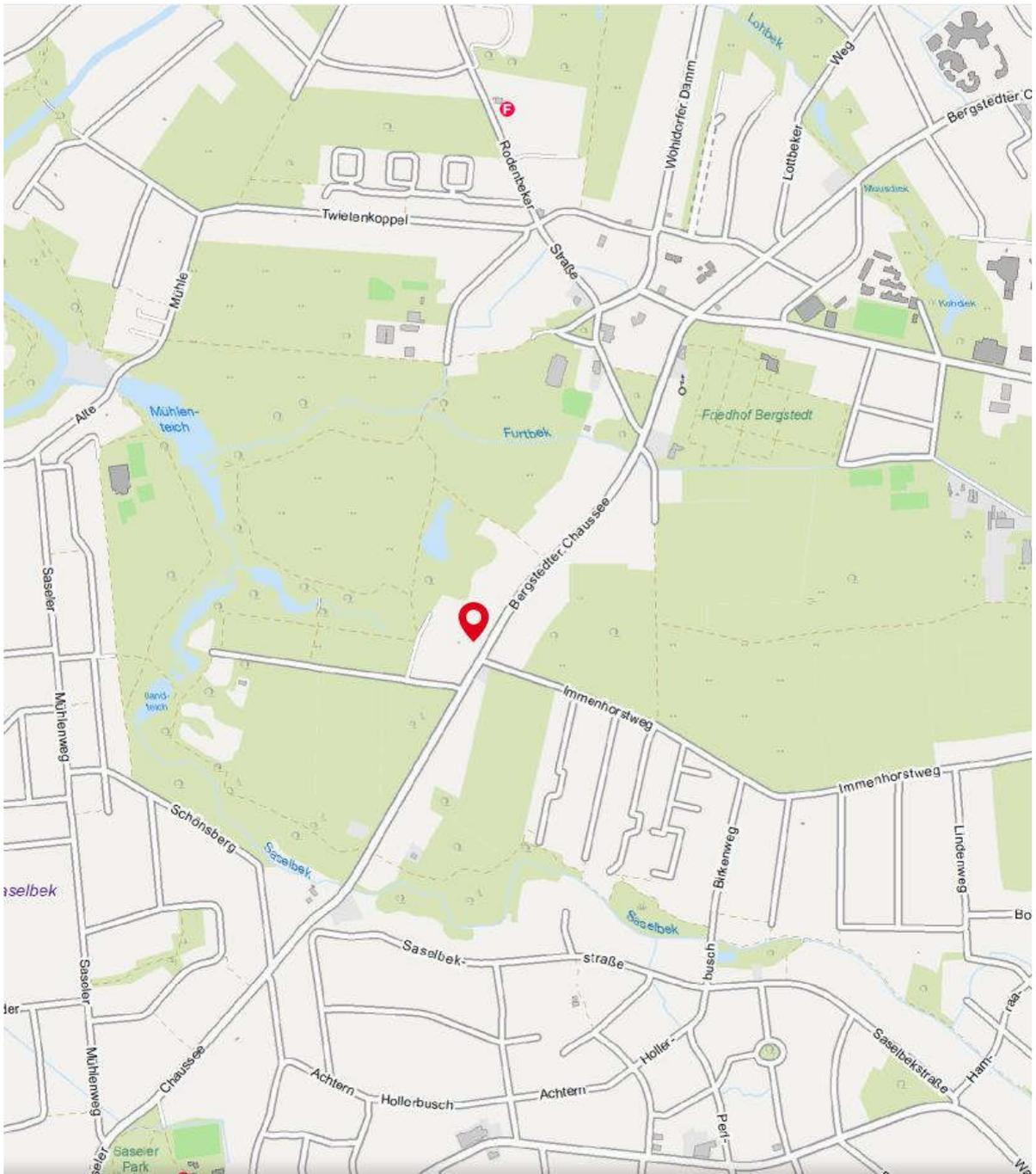
XXVII.	Anliegerbescheinigung -----	29
XXVIII.	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis -----	30
XXIX.	Baulast 4424 -----	31
XXX.	Liegenschaftskataster -----	36
XXXI.	Auszug aus dem Bebauungsplan Bergstedt 14 vom 13.06.2024 mit Legende -----	37
XXXII.	Gesetz über den Bebauungsplan -----	38
XXXIII.	Altlasthinweiskataster -----	39
XXXIV.	Bodenrichtwertauskunft 01.01.2024 -----	40

I. ÜBERSICHTSPLAN I

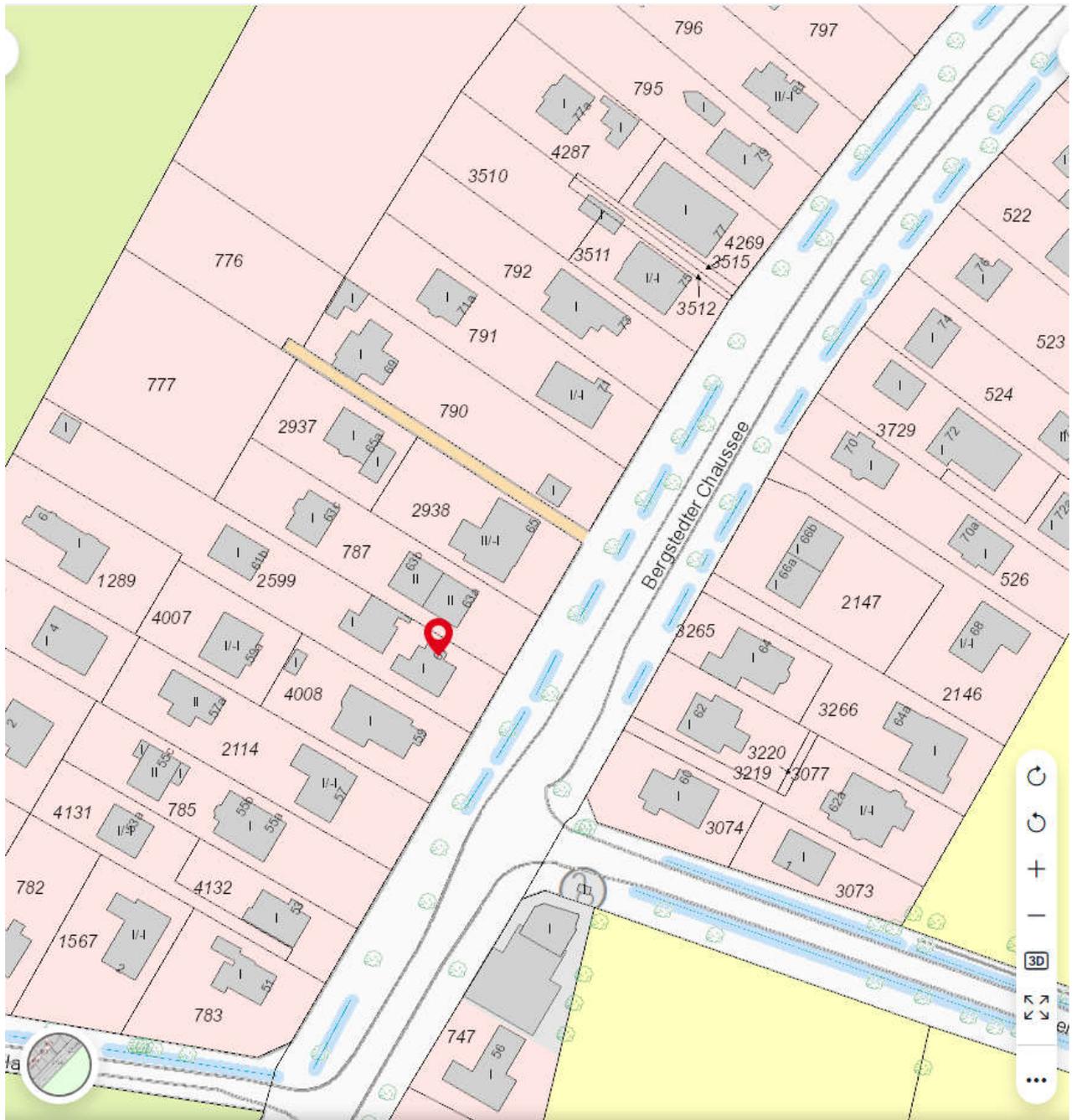


II. ÜBERSICHTSPLAN II

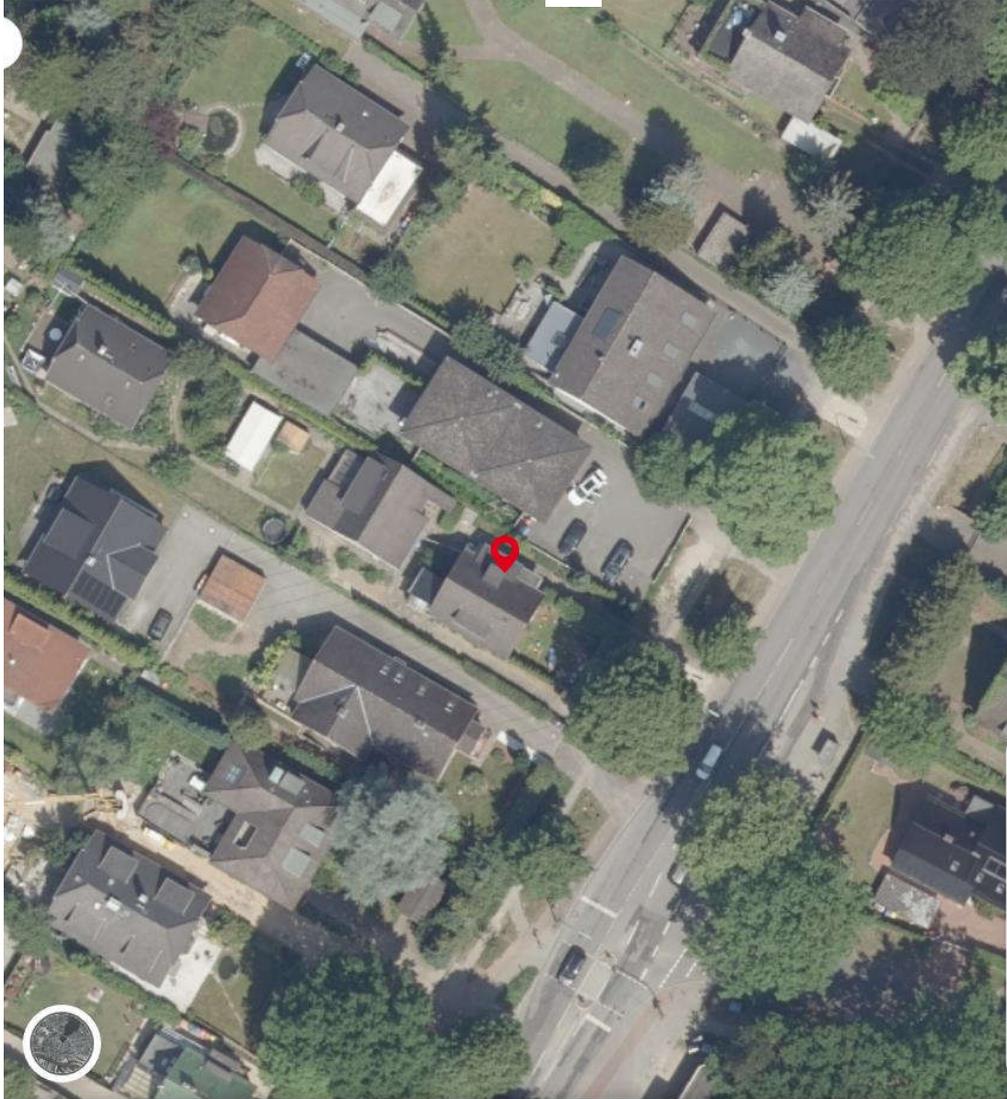
Bergstedter Chaussee 61/61B



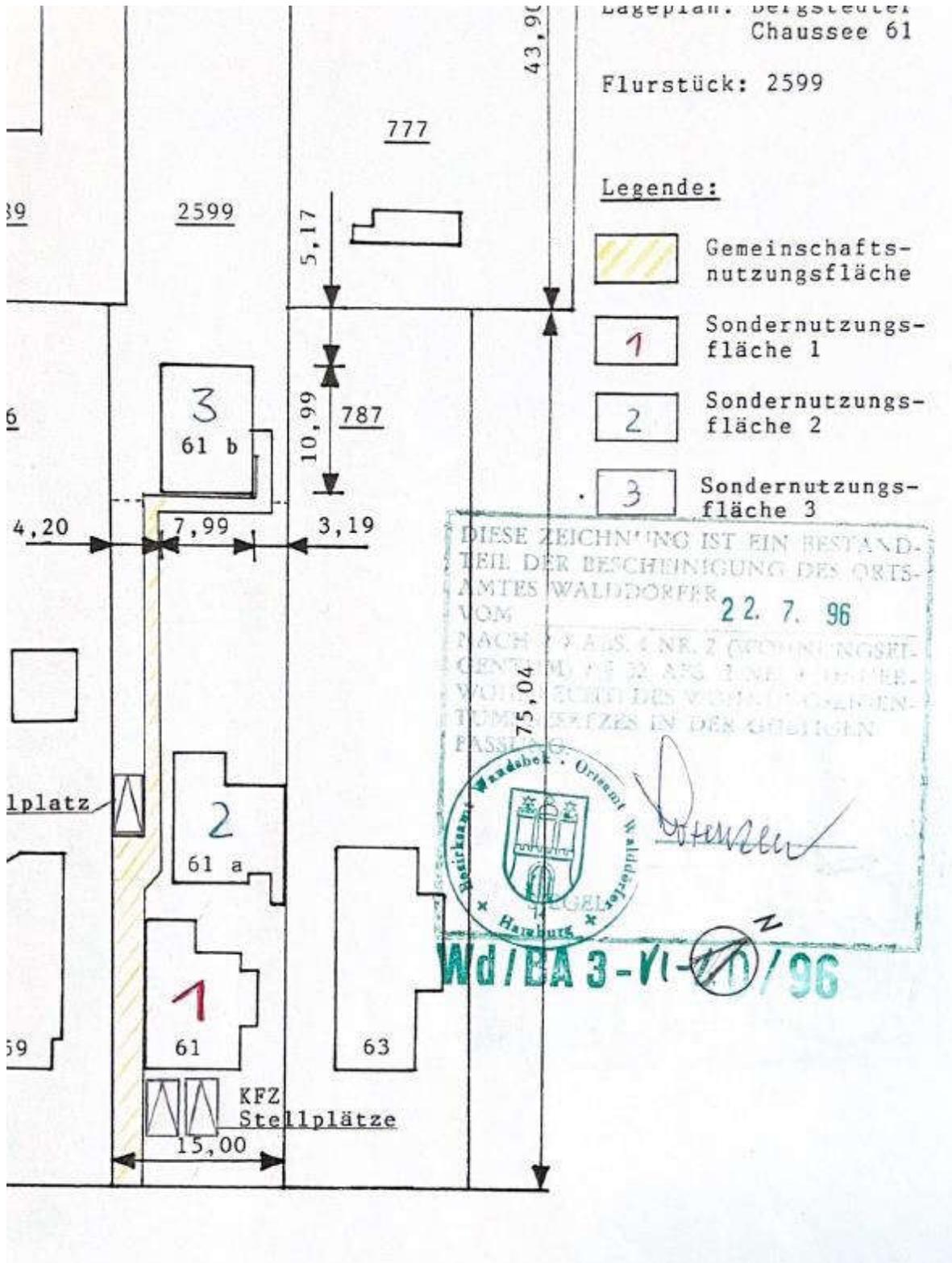
III. LIEGENSCHAFTSKARTE



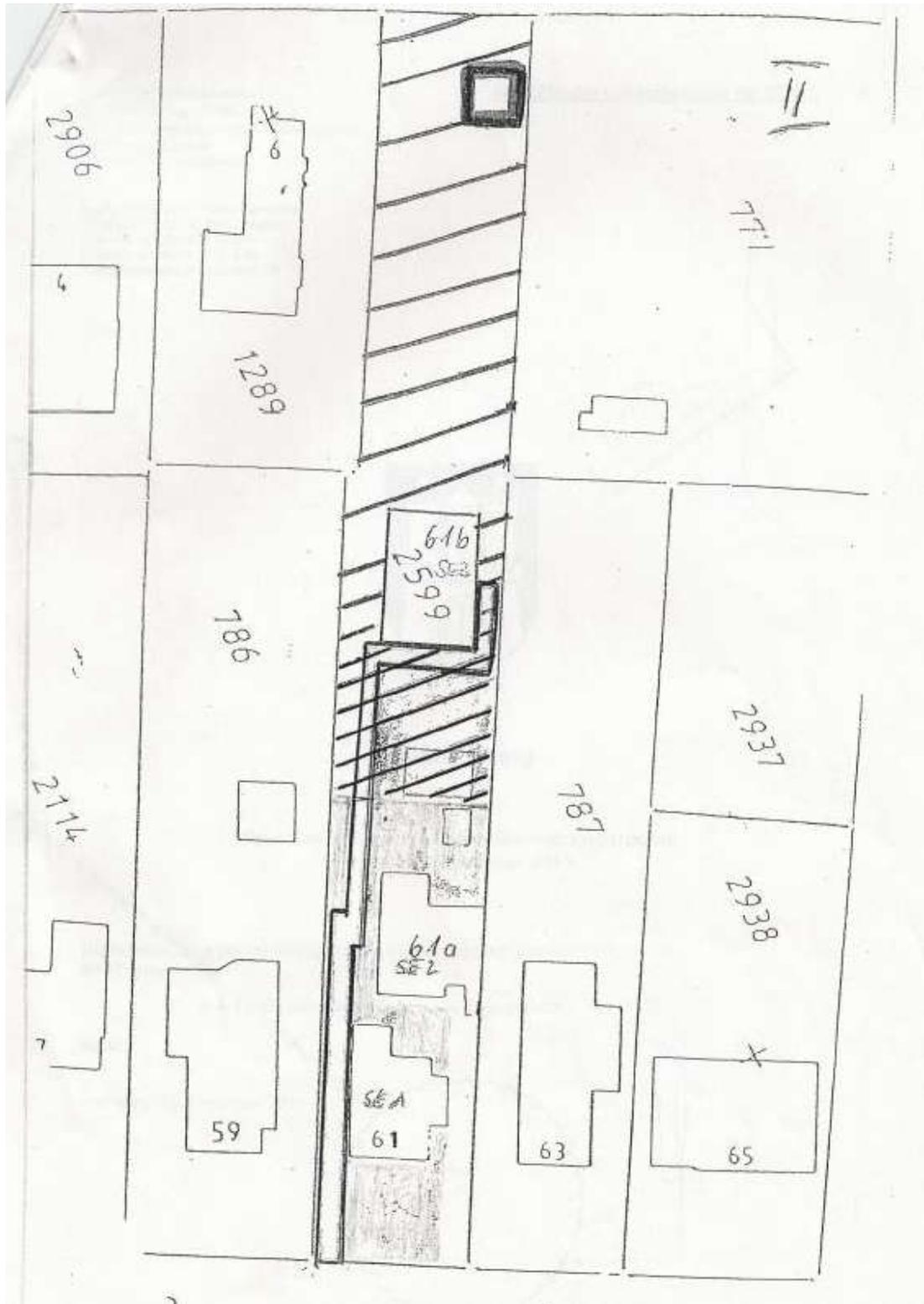
IV. LUFTBILD/BEBAUTE GRUNDFLÄCHEN



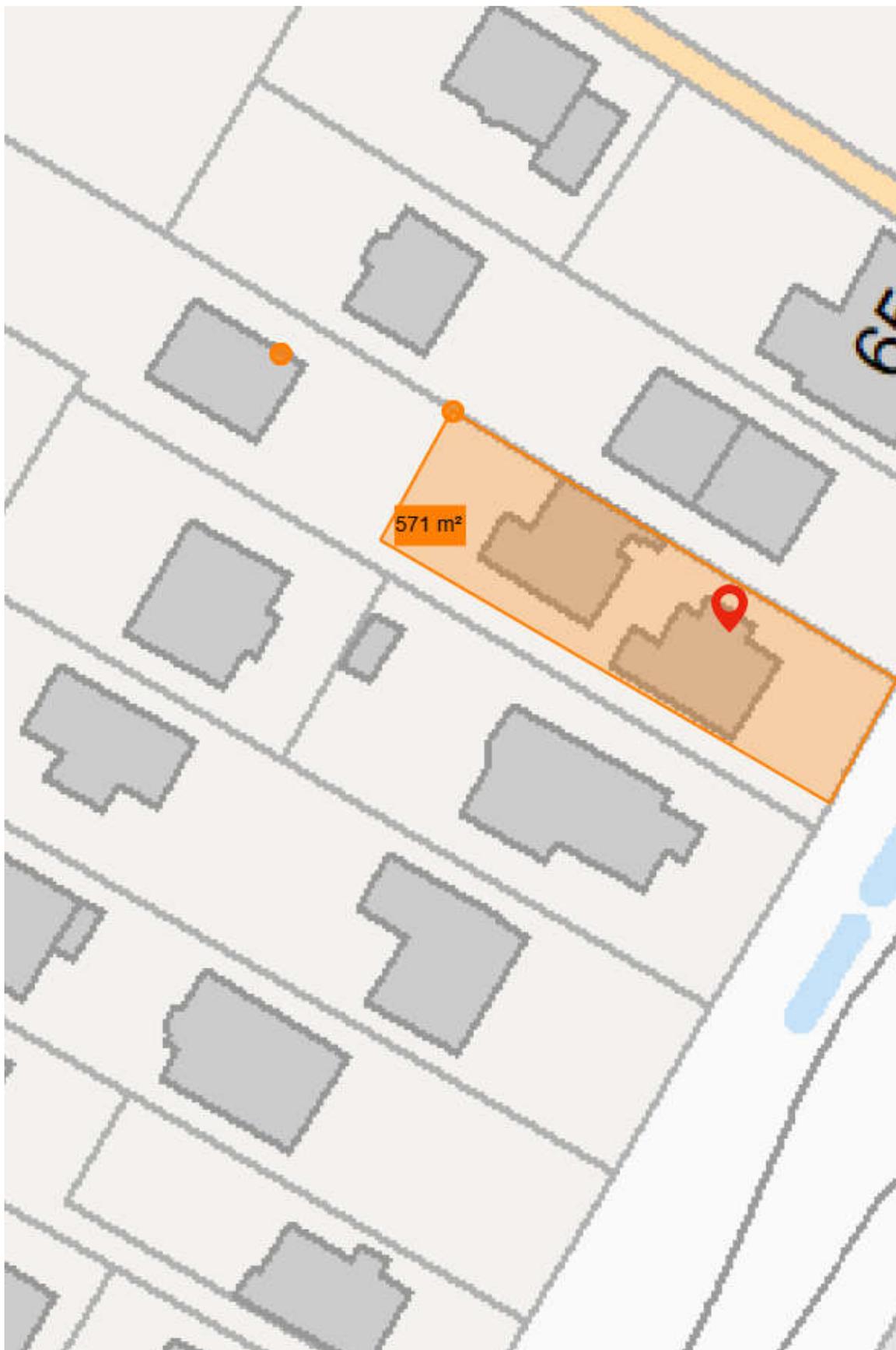
V. LAGEPLAN AUS DER BAUAKTE



VI. LAGEPLAN SONDERNUTZUNGSRECHTE AUS DER ÄNDERUNG DER TEILUNGSERKLÄRUNG 2013



VII. UNGEFÄHRE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE SONDERNUTZUNGSRECHT 1 UND 2



VIII. OBJEKTFOTOS I



Ansicht Straßenseite Südosten (WE Nr. 1)



Ansicht Straßenseite WE Nr. 1 mit Zuwegung

IX. OBJEKTOTOS II



Zuwegung in Richtung Straße



Detail Fassade, Dachdeckung und Fassade (WE Nr. 1)

X. OBJEKTOTOS III



Giebelseite Südwesten (WE Nr. 2)



Teilansicht Südosten (WE Nr. 2)

XI. OBJEKTFOTOS IV



Detail Hauseingang mit Dachdeckung und Elektrik (WE Nr. 2)



Hauseingang Anbau (WE Nr. 2)

XII. OBJEKTFOTOS V



Ansicht Rückseite Nordwesten (WE Nr. 2)



Vorgarten (WE Nr. 1)

XIII. OBJEKTFOTOS VI



Detail Fenster/Fassade (WE Nr. 1)



Haustür (WE Nr. 1)

XIV. OBJEKTFOTOS VII



Terrasse (WE Nr. 1)



Einblick in die Küche (WE Nr. 1)

XV. OBJEKTOTOS VIII



Kelleraußentreppe und Tür (WE Nr. 1)



Überdachung Kelleraußentreppe (WE Nr. 1)

XVI. OBJEKTFOTOS IX



Hauszuwegung Nordseite zum Haus WE Nr. 1



Wintergarten (WE Nr. 1)

XVII. OBJEKTOTOS X



Wintergarten Rückseite WE Nr. 1



Detail Fassade Kelleraußenfenster WE Nr. 1

XVIII. OBJEKTOTOS XI



Eingangsbereich (WE Nr. 1)



Einsicht Zimmer (WE Nr. 1)

XIX. OBJEKTFOTOS XII

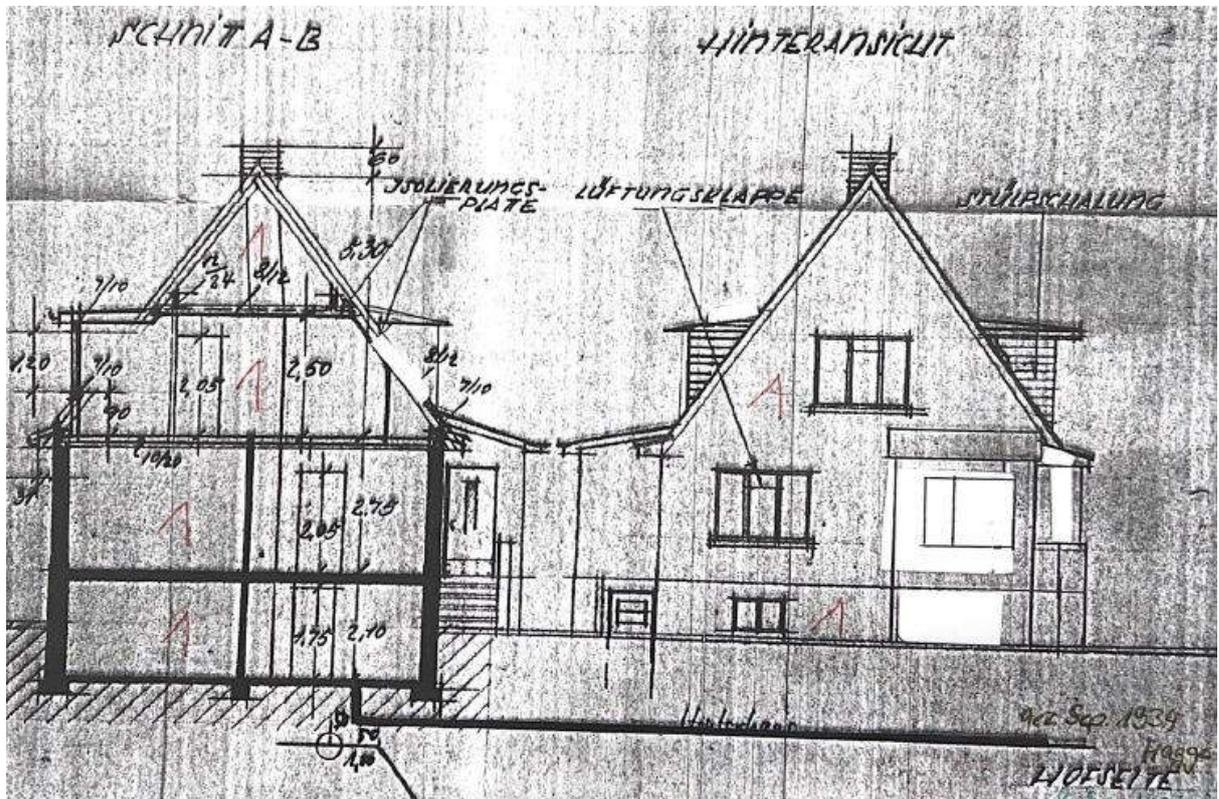
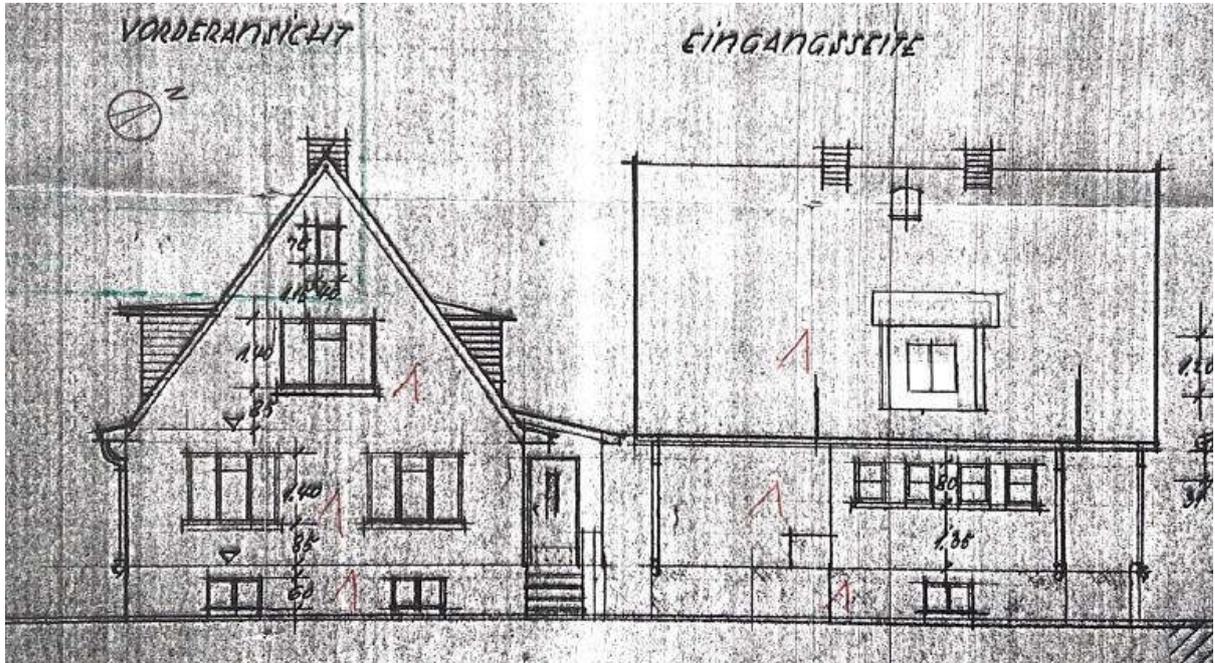


Einsicht Zimmer(WE Nr. 1)

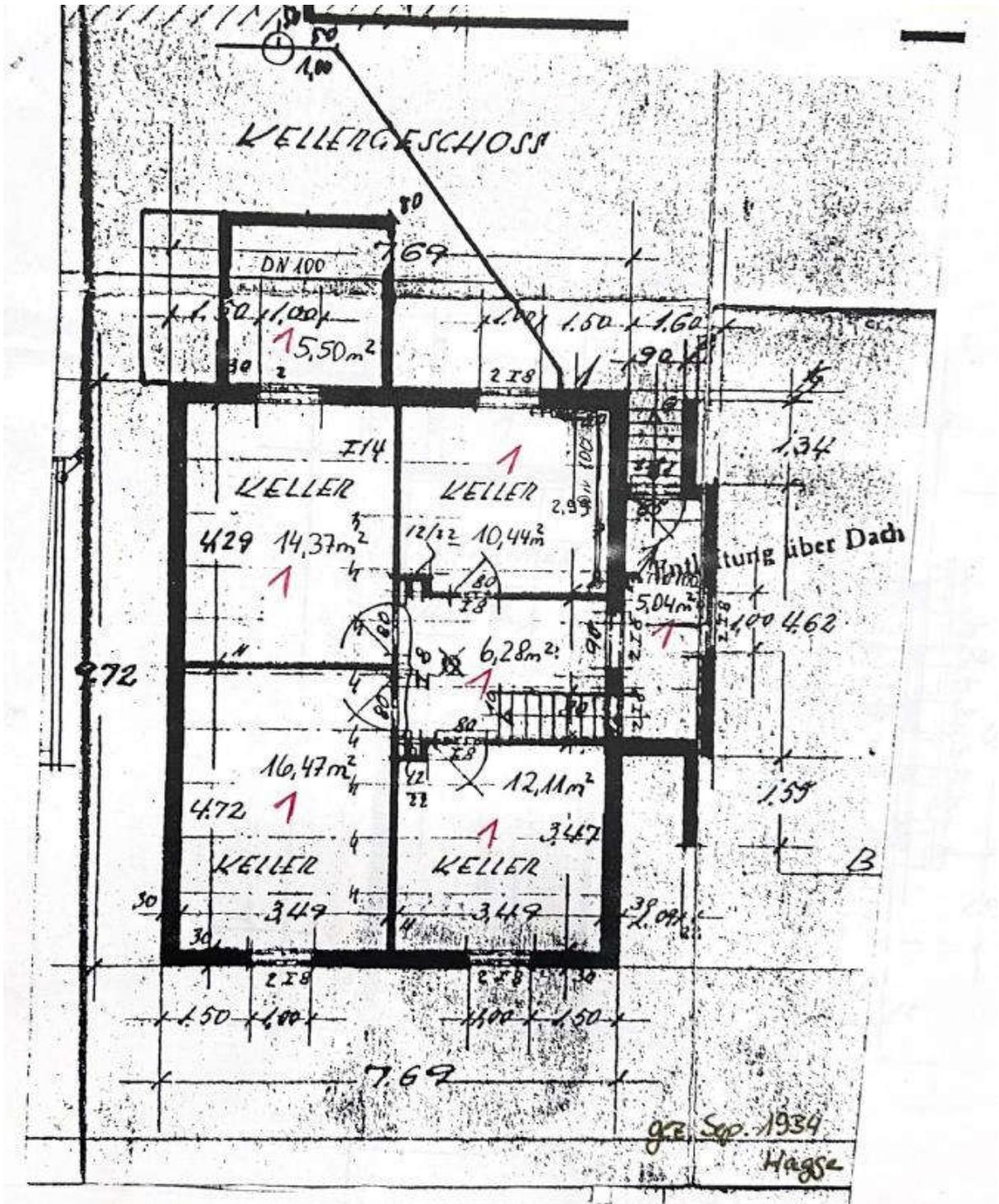


Bergstedter Chaussee vor dem Grundstück

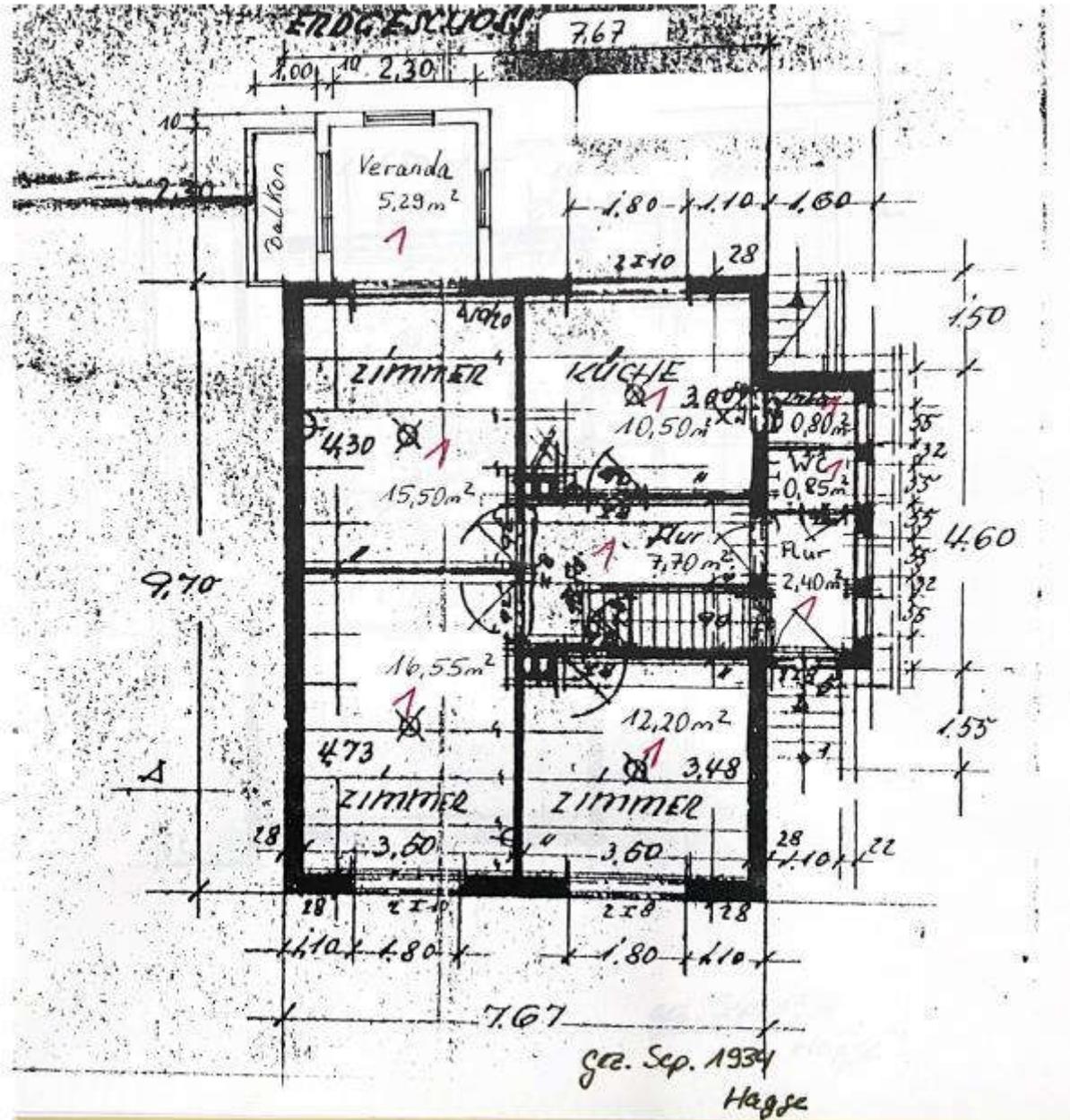
XX. ANSICHTEN UND SCHNITT HAUS 1



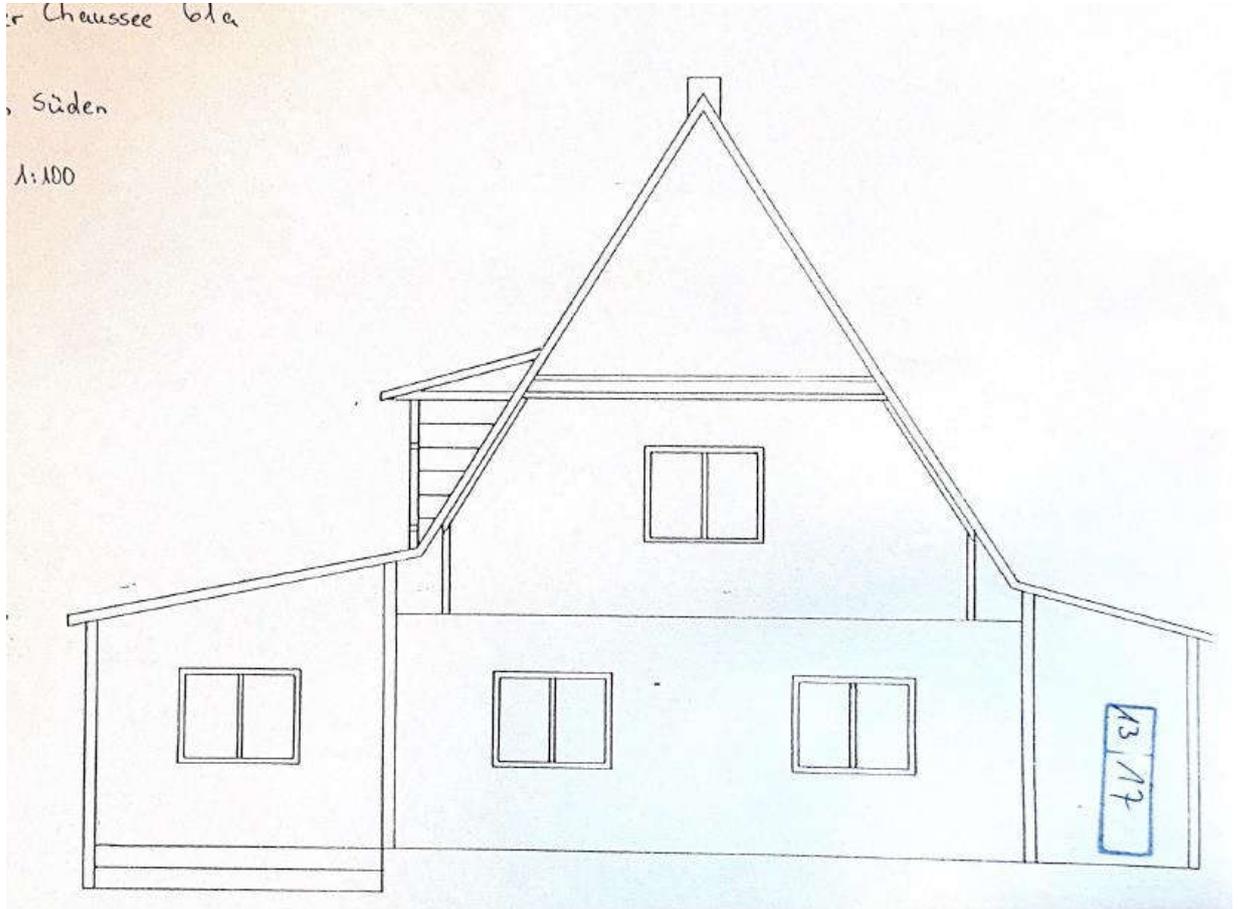
XXI. GRUNDRISS KELLERGEOSCHOSS WOHNUNG NR. 1



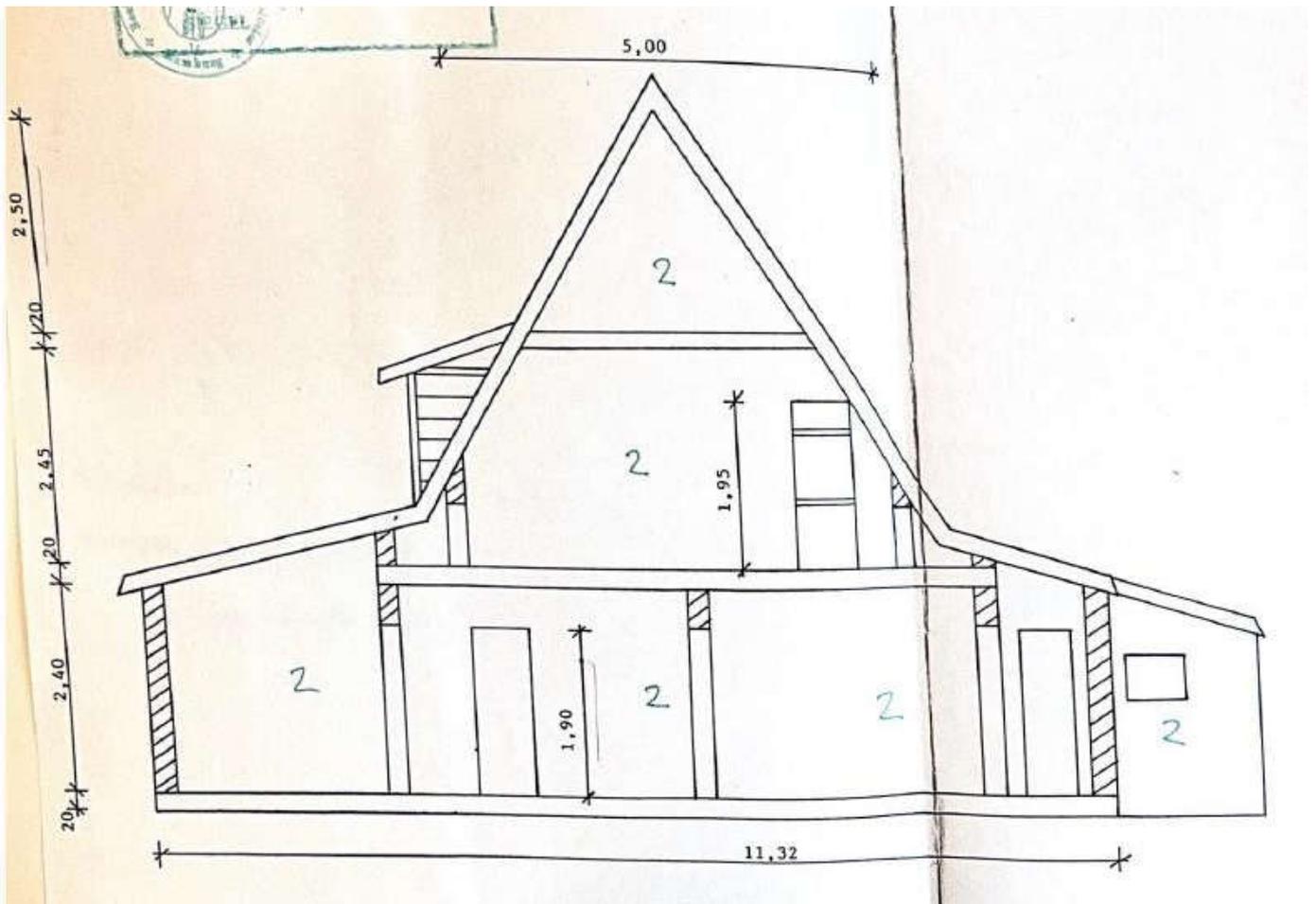
XXII. GRUNDRISS ERDGESCHOSS WOHNUNG NR. 1



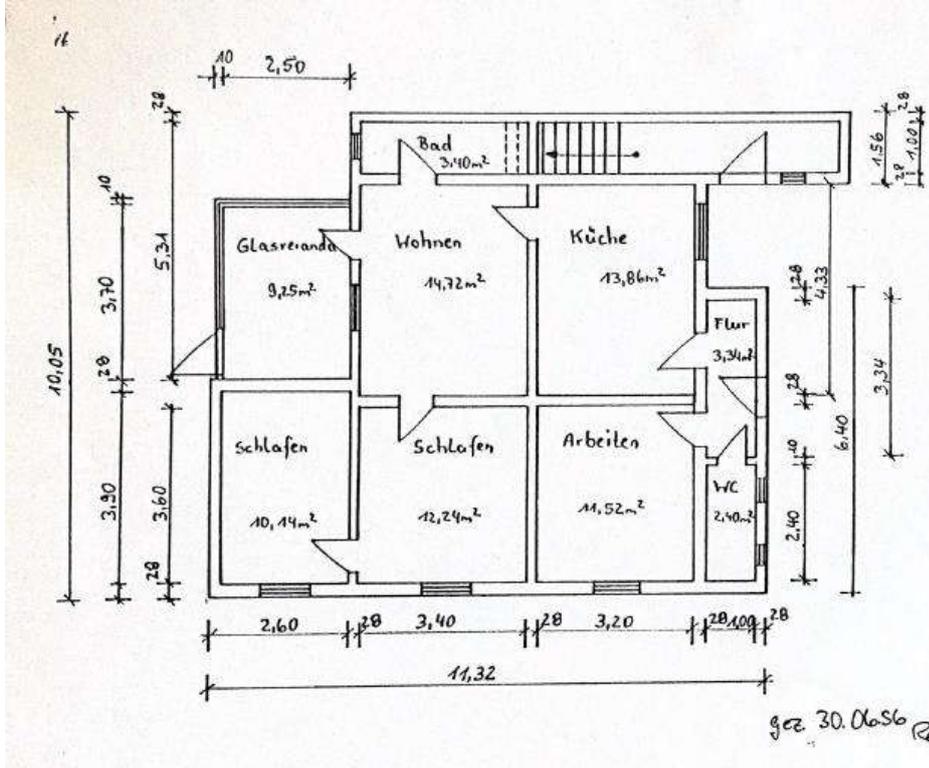
XXIV. ANSICHT WOHNUNG NR. 2



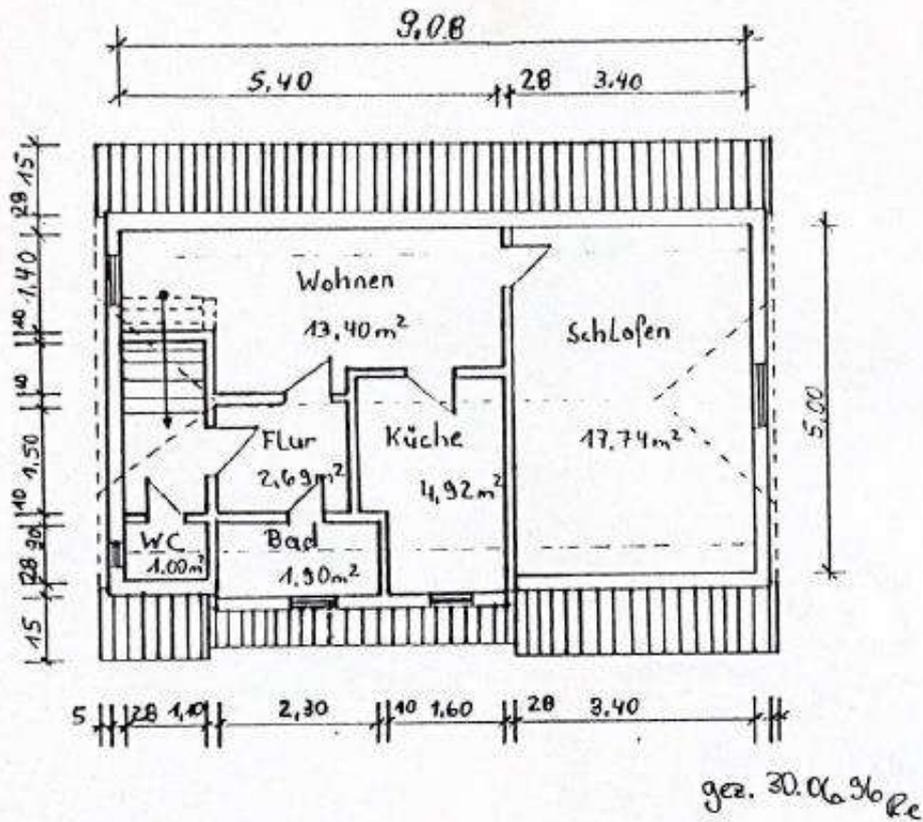
XXV. SCHNITT WOHNUNG NR. 2



XXVI. GRUNDRISS ERDGESCHOSS UND DACHGESCHOSS WOHNUNG NR. 2



13



XXVII. ANLIEGERBESCHEINIGUNG



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

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

Hauke Kruse
Sachverständiger in Hamburg
Oberstraße 18 a

20144 Hamburg

Bezirksverwaltung
Anliegerbeiträge
Gänsemarkt 36
D - 20354 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 23 - 4116 Zentrale - 4242
Telefax 040 - 4279 23990
Ansprechpartner: Herr Petersen
Zimmer: 352
Funktionspostfach:
anliegerbeitraege@bwfgb.hamburg.de
Az.: B32/11 BS 4059-4061W
Hamburg, 04.01.2024

Ihr Zeichen: 802 K 44/23

Bescheinigung über Anliegerbeiträge

für das Grundstück

Straße: Bergstedter Chaussee 61, 61 b
Grundbuch: Bergstedt
Blatt: 4060W
Flurstück: 2599

Erschließungsbeiträge

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

Sielbaubeiträge

Vor der Front zur Bergstedter Chaussee liegt ein Schmutz- und Regenwassersiel.
Für die 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.

Wohnungseigentum

Es handelt sich um Wohnungseigentum.
Bei allen Beitragsarten mit Ausnahme der Sielbeiträge sind die einzelnen Wohnungseigentümer
nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.
Für Sielbeiträge besteht dagegen die persönliche Haftung des Wohnungseigentümers als
Gesamtschuldner.

Die Freie und Hansestadt Hamburg, - vertreten durch die Behörde für Wissenschaft, Forschung,
Gleichstellung und Bezirke, Abteilung Anliegerbeiträge -, erklärt folgendes:

„Im Falle einer Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Wohnungseigentums nimmt
die Freie und Hansestadt Hamburg den Vorrang etwa noch zu zahlender Sielbeiträge (§ 10
Abs. 1 Nr. 3 Zwangsversteigerungsgesetz in Verbindung mit dem Sielabgabengesetz) nur für
jeden Bruchteil der Sielbeiträge in Anspruch, zu dem die Miteigentümer am Grundstück beteiligt
sind. Die persönliche Haftung des Wohnungseigentümers als Gesamtschuldner (nach dem
Sielabgabengesetz) bleibt durch diese Erklärung unberührt.“

Gebühr

Die Gebühr für diese Bescheinigung beträgt 48,38 Euro.
Hierüber ergeht ein gesonderter Gebührenbescheid. Zahlungen sind aufgrund des
Gebührenbescheides zu entrichten.


Petersen

XXVIII. AUSKUNFT AUS DEM BAULASTENVERZEICHNIS



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2023-1454170

29. November 2023

BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS BAULASTENVERZEICHNIS

Ihr Zeichen: Bergstedter Chaussee 61, 61b

Für das Flurstück 2599 ---

der Gemarkung Bergstedt ---

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

Baulastenblattnummer 504424 ---

(siehe Anlage: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, 1 Baulast)

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

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

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

Warschun da Silva

HAUKE | KRUSE

SACHVERSTÄNDIGER IN HAMBURG

XXIX. BAULAST 4424

FREIE UND HANSESTADT HAMBURG 18

Bezirksamt Wandsbek
Ortsamt Walddörfer
Bauabteilung
-Bauprüfung-
Im Alten Dorfe 30

22359 Hamburg, den 16.07.1996 (de)

Gz.: wd/BA3 / VII-27/96

Bergstedter Chaussee 61

Techn. Sachbearb.:

Telefon: 606 85 660

Telefax: 606 85 633

Sprechzeiten: mo - di 14.00 - 16.00 Uhr

do 13.30 - 15.30 Uhr

fr 8.00 - 10.00 Uhr

Grundstück:

Straße: Bergstedter Chaussee 61

Grundbuchbez.: Bergstedt

Gemarkung : "

Flurstück-Nr.: 2599

Baublock-Nr. : 524 030

Bebauungsplan: Baustufenplan Bergstedt

Ausw.: W 1 o

Vorhaben: Baulast

BAULASTENBLATTNUMMER: 4424

des Bezirksamtes Wandsbek

Belastetes Grundstück:

Gemarkung: Bergstedt

Flurstück: 2599

Straße/Hausnummer: Bergstedter Chaussee 61

A
Inhalt der Eintragung

Verpflichtung,

für das Bauvorhaben auf dem Flurstück 2599, Gemarkung Bergstedt, die in dem darstellenden Teil des Flächenbezogenen Informationssystems (FIS) (Liegenschaftskarte) als Baulast dargestellte/n bauliche/n Anlage/n nach dem Ableben der jetzigen Bewohnerin oder nach deren Auszug aus diesem Behelfsheim abzubrechen und zu beseitigen (§ 83 HBauO).

Hamburg, den 16.07.1996

Seite 2

BLA 4424 19

Kataster- und Vermessungsamt

An Wd/BA 3 zurück

Die Baulast wurde am 30. 7. 96 in das Baulastenver-
zeichnis eingetragen.

Hamburg, den -5. 8. 96



Unterschrift Frank

B
Bemerkungen

HAUKE | KRUSE

SACHVERSTÄNDIGER IN HAMBURG

FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bezirksamt Wandsbek
Ortsamt Walddörfer
Bauabteilung
-Bauprüfung-
Im Alten Dorfe 30

22359 Hamburg, den 16.07.1996 (de)
Gz.: Wd/BA3 / VII-27/96

Bergstedter Chaussee 61

Techn. Sachbearb.:
Telefon: 606 85 660
Telefax: 606 85 633

Sprechzeiten: mo - di 14.00 - 16.00 Uhr
do 13.30 - 15.30 Uhr
fr 8.00 - 10.00 Uhr

Grundstück:

Straße: Bergstedter Chaussee 61
Grundbuchbez.: Bergstedt
Gemarkung : "
Flurstück-Nr.: 2599
Baublock-Nr. : 524 030

Bebauungsplan: Baustufenplan Bergstedt
Ausw.: W 1 o

Vorhaben: Baulast

Baulasten Blatt Nr. ⁴⁴²⁴.....

VERPFLICHTUNGSERKLÄRUNG NACH § 79 HBauO

Belastetes Grundstück:

Gemarkung : Bergstedt
Flurstücksnr. : 2599
Straße / Hausnr.: Bergstedter Chaussee 61
Baulastgeber :
Anschrift :

Begünstigtes Grundstück:

Gemarkung : Bergstedt
Flurstücksnr. : 2599
Straße / Hausnr.: Bergstedter Chaussee 61
Baulastnehmer :
Anschrift :

Als Eigentümerin des belasteten Grundstücks übernehme/n
ich/wir die öffentlich-rechtliche Verpflichtung,

Seite 2

BLA 4424 2A

für das Bauvorhaben auf dem Flurstück 2599, Gemarkung Bergstedt, die in dem darstellenden Teil des Flächenbezogenen Informationssystems (FIS) (Liegenschaftskarte) als Baulast dargestellte/n bauliche/n Anlage/n nach dem Ableben der jetzigen Bewohnerin oder nach deren Auszug aus diesem Behelfsheim abzurechnen und zu beseitigen (§ 83 HBauO).

den 22.7.96

(Unterschrift mit Vor- und Zuname)

Die Unterschrift/en ist/sind vor mir geleistet worden.

den 22.7.96



HAUKE | KRUSE

SACHVERSTÄNDIGER IN HAMBURG

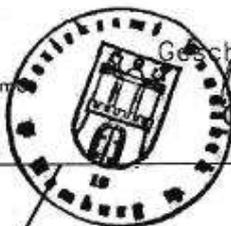
Auszug aus :
DIGITALE STADTGRUNDKARTE
Ausgabe Liegenschaftskarte
Ausgabemaßstab 1 : 1000

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Wandsbek
Kataster- und Vermessungsamt
als Herausgeber

Gemarkung/en : Bergstedt
Flurstücke : 2599

BLA 4424

Diese Karte ist geschützt.
Vervielfältigung ist nur im Rahmen der
Bestimmungen in Paragraph 15(4) HmbVerm
vom 30.06.1993 (GVBl.Seite135) zulässig.



Geschäftsbuch Nr. : A 73/96

Grzybowski



Bezugspunkt 73960 48691
Gauß-Krüger-Koordinaten der unteren linken Ecke

Auszug vom 15.01.96

XXX. LIEGENSCHAFTSKATASTER



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

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurstücks- und Eigentumsnachweis
Erstellt am: 29.11.2023
Auftragsnummer: B33-2023-1454170

Flurstück 2599 Gemarkung Bergstedt Bezirk Wandsbek

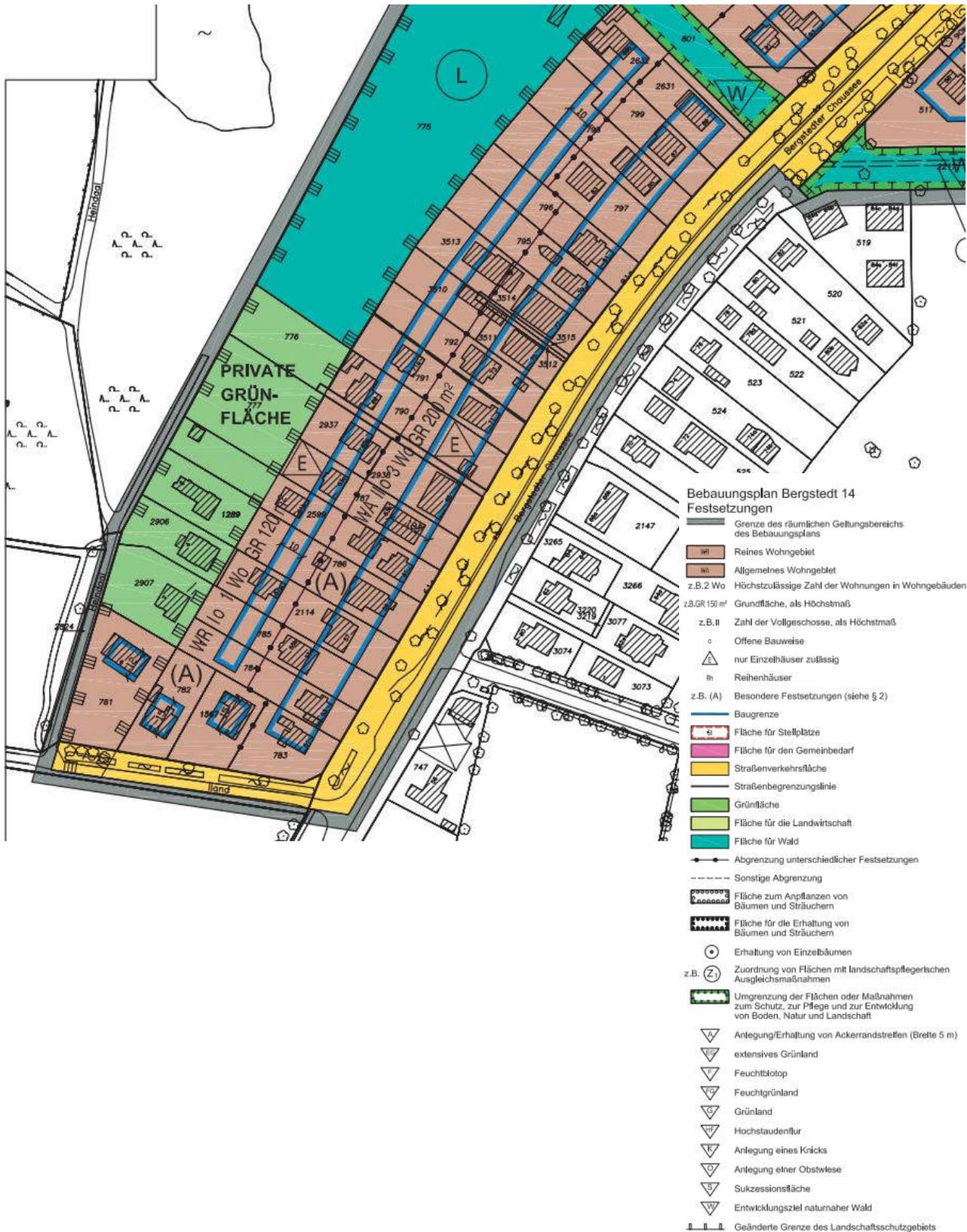
Gebietszugehörigkeit: Hamburg
Lage: Bergstedter Chaussee 61, 61b,
Fläche: 1754 m²
Tatsächliche Nutzung: 1 754 m² Wohnbaufläche (Offen)
Hinweise zum Flurstück: Baulast "504424"
Ausführende Stelle: Bezirksamt - Fachamt Bauprüfung

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:

Buchung:

XXXI. AUSZUG AUS DEM BEBAUUNGSPLAN BERGSTEDT 14 VOM 13.06.2024 MIT LEGENDE



XXXII. GESETZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN

Gesetz

über den Bebauungsplan Bergstedt 14

Vom 13. Juni 2006

(HmbGVBl. S. 298)

Der Senat verhandelt das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

§1

(1) Der Bebauungsplan Bergstedt 14 für den Gebietsbereich beiderseits der Bergstedter Chaussee zwischen der Straße Knickel und dem Kissenborsweg (Bezirk Woodstock, Irsahl 724) wird festgesetzt.

Im Gebiet wird wie folgt baugeordnet:

Band - Westgrenzen der Flurstücke 761, 2907, 2906, 1289, 2596, 777, 776, 775 und 801, West- und Nordgrenzen des Flurstücks 774, Westgrenzen der Flurstücke 2187, 2768, 2813, 2942 und 2463, Nord- und Westgrenzen der Flurstücke 811 und 2154 der Gemarkung Bergstedt - Bergstedter Chaussee - Ost- und Nordgrenzen des Flurstücks 2871, über das Flurstück 2194 (Brodenschrodder), Nordgrenzen der Flurstücke 3051, 3055 und 3053, Nord- und Westgrenzen des Flurstücks 3177, Nord- und Südostgrenzen des Flurstücks 2749 der Gemarkung Bergstedt - Ströfel - Ost- und Südostgrenzen des Flurstücks 2854, über das Flurstück 2230 (Tammensee), Südostgrenze des Flurstücks 2239 der Gemarkung Bergstedt - Harmsenstieg - Südostgrenze des Flurstücks 2170 (Harmsenstieg), über das Flurstück 2176, Westgrenzen der Flurstücke 1318, 1316 und 1315, Süd- und Westgrenzen des Flurstücks 2171 (Fischkamp), Westgrenze des Flurstücks 3051, über die Flurstücke 2194 (Brodenschrodder), 2643 und 2597, Südostgrenze des Flurstücks 2217 der Gemarkung Bergstedt - Bergstedter Chaussee.

(2) Das maßgebliche Strick des Bebauungsplans und die im beigefügten Begründung werden beim Staatsarchiv zu unentgeltlicher Einsicht für jedermann zugänglich.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

Ein Abdruck des Plans und die Begründung können beim örtlich zuständigen Bauamt während der Dienststunden kostenlos eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrücke beim Bauamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.

Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824), bezeichneten Verordnungen nicht eingetrennt sind, kann ein Erziehungsberechtigter eine Erziehung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Erziehung schriftlich bei dem zuständigen Amt beantragt. Ein Erziehungsspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Verordnungen erlassen wurden, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

- a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 des Baugesetzbuchs bestehende Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- b) eine ander Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs bestehende Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans und
- c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs bestehende Mängel des Abwägungsverganges, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bauamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

- Eine Überschreitung der Baumgrenzen durch Vorbauten, Dächer, Balkone und Loggien ist bis zu 2 m auf einer Breite von jeweils höchstens 4 m zulässig.
- Eine Überschreitung der Baumgrenzen durch Terrassen ist allgemein zulässig.
- In den Wohngebieten beiderseits der Bergstedter Chaussee sind, gemeinsam mit der Straßeneingangszone, die Außenhöfebereiche in einer Tiefe von 50 m durch geeignete Grundrißgestaltung den benachbarten Gebäuden gegenüber abzusichern. Soweit die Schaffung eines ausreichenden Schallschutzes durch die in Satz 1 genannten Maßnahmen nicht möglich ist, muss darüber hinaus durch bauliche Maßnahmen an Außenwänden, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude ein ausreichender Schallschutz für Außenhöfebereiche gewährleistet werden.
- Für Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20 Grad zulässig.
- Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile an der Bergstedter Chaussee sind gemeinsame Überfahrten mit den Vorderanliegern anzulegen.
- Auf den Flächen für die Landbetriebe sind bauliche Anlagen einschließlich Nebengebäuden nur innerhalb der mit „(B)“ und „(C)“ bezeichneten Flächen zulässig. Außerdem darf mit „(B)“ und „(C)“ bezeichneten Flächen können ausnahmsweise zweckverfremdete Gebäude für landwirtschaftliche Betriebe, wie Weidenernterstände, zugelassen werden.
- Auf den Flächen der Aufpflanzzone für einen Kriech ist fachgerecht ein Kriechwall aufzusetzen und mit standortgerechten, heimischen, großblättrigen Laubbäumen als

Überhaltern und standortgerechten heimischen Sträuchern so zu bepflanzen, dass sich ein „dichter Kriech“ entwickelt. Dabei ist für je 2 m mindestens ein Strauch und im Abstand von 15 m bis 20 m ein Überhalter zu pflanzen. Großblättrige Bäume müssen einen Stammdurchmesser von mindestens 10 cm, 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.

- 8. Innerhalb der Flächen für die Herstellung eines Kriech sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Kriech sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Ersatzpflanzungen und Aufbaumarbeiten an den Kriech sind so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau der Kriech erhalten bleibt. Vorhandene Lücken sind durch fachgerechte Nachpflanzung heimischer, standortgerechter Gehölze zu schließen.
- 9. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind im Kronenbereich festgesetzter Bäume, Sträucher und Kriech Geländehochlagen, Abgräben und Ablagerungen, mit Ausnahme der für die Oberflächenwasserabfuhr, für den Gieß- und Wegbau sowie für den Bau von Stell- und Längsgerinnen erforderlichen Maßnahmen, unzulässig.
- 10. Dachflächen von Garagen sowie Schrägdächer von Stellplatzanlagen sind mit einem mindestens 3,5 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und erdreich zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- 11. In den Baugebieten sind Fähr- und Gelände sowie oberirdige Stellplätze in wasser- und lufttechnologischen Aufbau herzustellen.
- 12. Das auf den Grundrücken westlich Bergstedter Chaussee anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte im Einzelfall eine Versickerung unmöglich sein, kann ausnahmsweise eine Einleitung des nicht abfließbaren Niederschlagswassers nach Maßgabe der zuständigen Dienststelle in einen geeigneten Vorflutort zugelassen werden.
- 13. Die Umkleenische der Kellersöhle von Kollergeschossen darf höchstens 1,5 m unter der verfahrenen Geländeoberfläche liegen. Kollergeschosse sind, mit Ausnahme der mit „(A)“ bezeichneten Flächen, in wasserreicher Ausführung als „Weiße Wanne“ herzustellen. Unterhalb der Kellersöhle sind, mit Ausnahme der mit „(A)“ bezeichneten Flächen, fachgerecht gut durchlässige Flächenfilter aus Sand einzubauen.
- 14. Dränagen oder sonstige bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels beziehungsweise des Stauwasserspiegels führen, sind unzulässig.
- 15. Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird der mit „(A)“ bezeichneten Fläche des Kindertagesheims eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erreichung von Boden, Natur und Landschaft auf dem Flurstück 3071 teilweise der Gemarkung Bergstedt in einer Größe von 1.750 m² zugeordnet.
- 16. Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird der mit „(B)“ bezeichneten Fläche für die Erweiterung der Tennisanlage eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erreichung von Boden, Natur und Landschaft auf dem Flurstück 3051 teilweise der Gemarkung Bergstedt in einer Größe von 1.750 m² zugeordnet.
- 17. Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird der mit „(C)“ bezeichneten Fläche für Erweiterungsbauten „(B)“ auf dem Flurstück 2424 eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erreichung von Boden, Natur und Landschaft auf dem Flurstück 2854 teilweise der Gemarkung Bergstedt in einer Größe von 200 m² zugeordnet.
- 18. Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird der mit „(D)“ bezeichneten Fläche für Erweiterungsbauten „(C)“ auf den Flurstücken 2240 und 499 eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erreichung von Boden, Natur und Landschaft auf dem Flurstück 2854 teilweise der Gemarkung Bergstedt in einer Größe von 1.800 m² zugeordnet.
- 19. Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden der mit „(E)“ bezeichneten Sportanlage (Friede und Harmonie Hamburg) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erreichung von Boden, Natur und Landschaft auf den Flurstücken 1043 teilweise und 1044 teilweise der Gemarkung Bergstedt in einer Größe von 5.500 m² zugeordnet.

§3

Für die Fläche der vorgesehenen Sportanlage (Friede und Harmonie Hamburg) auf den Flurstücken 2227 teilweise und 2854 teilweise wird die Verordnung zum Schutz von Landschaftswerten in den Gemarkungen Davostadt, Bergstedt, Lamsahl-Möllingstedt, Woldowd und Rabenow vom 19. Dezember 1950 (Sammlung des Vereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-K), zuletzt geändert am 4. April 2006 (HmbGVBl. S. 145), aufgehoben.

§4

Für das Plang ist werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

XXXIII. ALTLASTHINWEISKATASTER



Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft

BUKEA, Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg

Dipl. Kfm. Hauke Kruse
Oberstraße 18a
20144 Hamburg

A – Agrarwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten
A2 - Boden-Grundwasser, Flächenrecycling Gewerbe
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg
Telefon: +49 40 428 40 3547
Ansprechpartner: Marvin Keitzel
Email: marvin.keitzel@bukea.hamburg.de
05.01.2024

Auskunft aus dem Altlasthinweiskataster

Ihre Anfrage vom 04.01.2024, Flurstück 2599 Gemarkung Bergstedt, Bergstedter Chaussee 61, 61b

Sehr geehrter Herr Kruse,

das Grundstück befindet sich im Randbereich einer BTEX-Grundwasserverunreinigung, die unter der Nummer 7448-G001 von der BUKEA bearbeitet wird.

Da sich der Grundwasserspiegel hier ca. 6 m unterhalb der Geländeoberfläche befindet, geht bei der derzeitigen Nutzung von der Verunreinigung keine Gefahr für in diesem Bereich wohnende Personen aus. Eine Nutzung des Grundwassers, z.B. zur Pflanzenbewässerung etc. ist aber derzeit nicht möglich.

Hinweise:

Überschüssiger Erdaushub muss ordnungsgemäß verwertet oder beseitigt werden.

Bei Baumaßnahmen und Erdarbeiten kann es zu Mehrkosten für die Entsorgung von Bodenaushub bzw. Baugrubenwasser kommen.

Informationen zu Kampfmittelablagerungen und Bombenblindgängern liegen im Altlasthinweiskataster nicht vor. Diese Auskünfte erteilt die Behörde für Inneres und Sport – Feuerwehr - Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht (GEKV).

<https://www.hamburg.de/feuerwehr/gefahrenerkundung>

Diese Auskunft gibt den aktuellen Kenntnisstand der Katasterdaten wieder.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße,

Marvin Keitzel

XXXIV. BODENRICHTWERTAUSKUNFT 01.01.2024



Freie und Hansestadt Hamburg

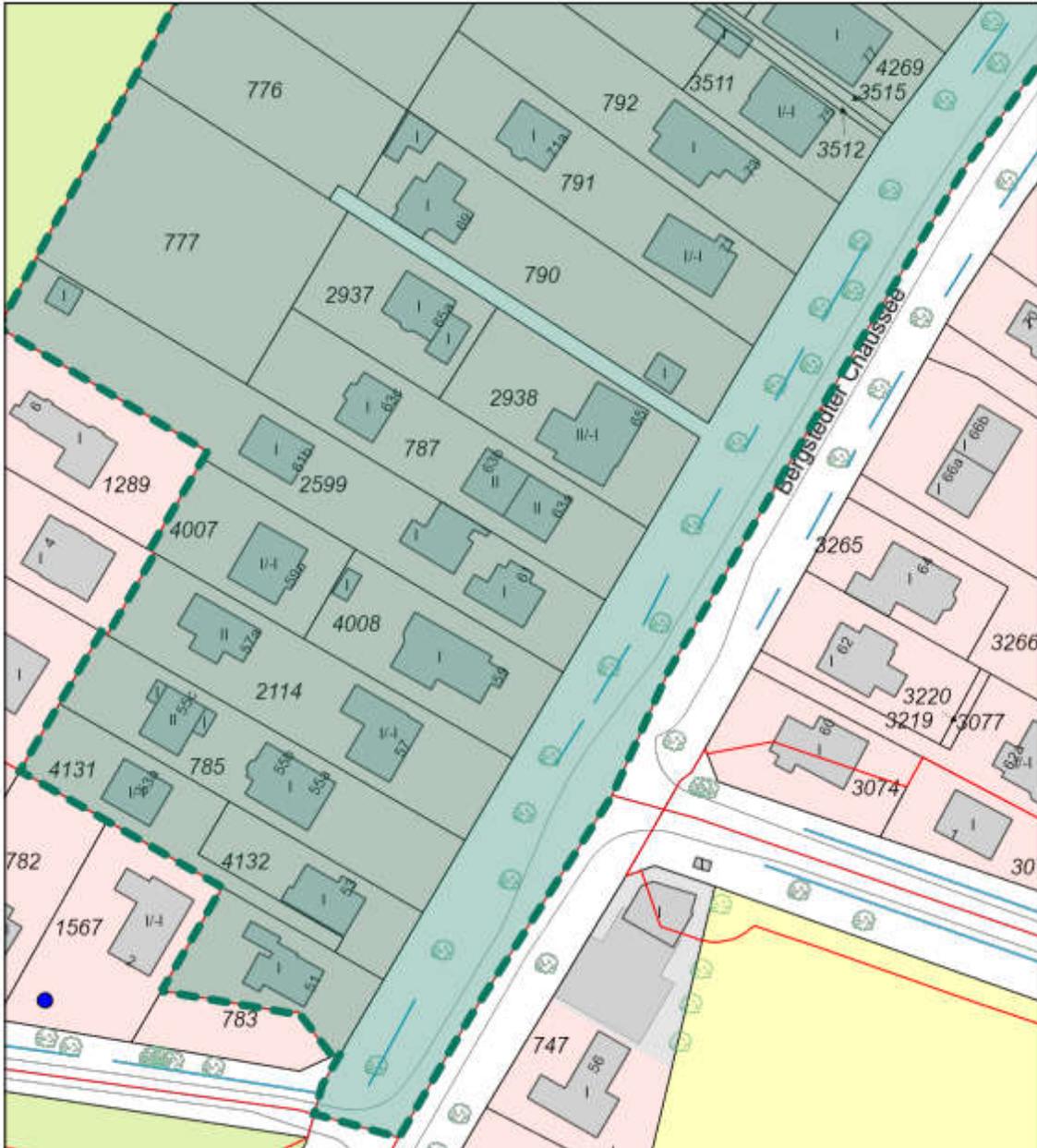
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus BORIS.HH

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01136622



Maßstab 1:1000



- Zonen
- ausgewählte Zone
- Lage des Bodenrichtwertgrundstücks

Herausgeber: Freie und Hansestadt Hamburg - Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung



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: 01136622

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	1400	
Gewählter Stichtag	01.01.2024	
Bodenrichtwert	494,10 €/m ²	

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	eh Einzelhaus (freistehend)	
Lage zur Straße	F Frontlage	
Grundstücksfläche	1000	
Gewählter Stichtag	01.01.2024	
	540 €/m ²	

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	Bergstedter Chaussee 91
PLZ, Gemeinde	22395 Hamburg
Bezirk	Wandsbek
Stadtteil	Bergstedt
SGE (Stat. Gebietseinheit)	72003
Baublock	524030

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



36

Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

Bezirksamt Wandsbek - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 22041 Hamburg

Amtsgericht Hamburg-Barmbek
Spohrstraße 6
22083 Hamburg



Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfabteilung
Schloßgarten 9
22041 Hamburg

Telefon 040 42881-0
Telefax 040 427913310
E-Mail wbz25@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartnerin

Zimmer
Telefon
E-Mail

GZ.: W-WBZ2-101418-2023

Hamburg, 5. Juli 2024

Verfahren Bauaufsichtliche Belange zum Zwangsversteigerungsverfahren
Bezug
Eingang 20.11.2023

Grundstück
Belegenheit Bergstedter Chaussee 61 - 61 b
Baublöcke 524-030
Flurstück 2599 in der Gemarkung: Bergstedt

Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen, Geschäftsnummer: 802 K 44/23

STELLUNGNAHME ZUM ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN

Für das Grundstück gilt

Bebauungsplan Bergstedt14
mit den Festsetzungen: WA II o, 3 Wo, GR 200qm, nur Einzelhäuser,
Baugrenzen 18 m
Baunutzungsverordnung 1990

Für das Grundstück im Flurstück 2599 liegen der Bauaufsichtsbehörde folgende Beschränkungen vor:



Servicezeiten WBZ (Bauberatung)
nur nach telefonischer Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U Wandsbek Markt

Termine in der Bauprüfabteilung nur
nach Vereinbarung

1. Baulast mit der Baulastenblattnummer 4424

Belastetes Grundstück:

Gemarkung: Bergstedt

Flurstück:2559

Straße/Hausnummer: Bergstedter Chaussee 61

Begünstigtes Grundstück:

Gemarkung: Bergstedt

Flurstück:2559

Straße/Hausnummer: Bergstedter Chaussee 61

Inhalt der Eintragung:

Verpflichtung,

für das Bauvorhaben auf dem Flurstück 2599, Gemarkung Bergstedt, die in dem darstellenden Teil des Flächenbezogenen Informationssystems (FIS) (Liegenschaftskarte) als Baulast dargestellte/n bauliche/n Anlage/n nach dem Ableben der jetzigen Bewohnerin oder nach deren Auszug aus diesem Behelfsheim abzurechen und zu beseitigen (§83 HBauO)

(Eintragung vom 16.07.1996)

2. Es befindet sich auf dem hinteren Grundstücksteil auf einer privaten Grünfläche (damals Landschaftsschutzgebiet) eine ohne baurechtliche Genehmigung errichtete PKW-Garage, für die im Jahr 1996 die Beseitigung angeordnet wurde.
3. Auf dem Flurstück 2559 befindet sich eine Altlastverdächtige Fläche.

Fläche Nr.7448-G001

Fläche 9214.4784

FREIE UND HANSESTADT HAMBURG 17

Bezirksamt Wandsbek
Ortsamt Walddörfer
Bauabteilung
-Bauprüfung-
Im Alten Dorfe 30

22359 Hamburg, den 16.07.1996 (de)

Gz.: Wd/BA3 / VII-27/96

Bergstedter Chaussee 61

Techn. Sachbearb.:

Telefon: 606 85 660

Telefax: 606 85 633

Sprechzeiten: mo - di 14.00 - 16.00 Uhr

do 13.30 - 15.30 Uhr

fr 8.00 - 10.00 Uhr

Grundstück:

Straße: Bergstedter Chaussee 61

Grundbuchbez.: Bergstedt

Gemarkung : "

Flurstück-Nr.: 2599

Baublock-Nr. : 524 030

Bebauungsplan: Baustufenplan Bergstedt

Ausw.: W 1 o

Vorhaben: Baulast

Baulasten Blatt Nr. 4424

An
- KA -

Bezirksamt Wandsbek Kataster- und Vermessungsamt	
29. JULI 1996	
Änd.	Zustimmung
	<i>208</i>

KA 122

VERFÜGUNG ZUR EINTRAGUNG EINER BAULAST NACH § 79 HBauO

Zu Lasten des Flurstücks 2599, Gemarkung Bergstedt, ist die im beigefügten Baulastenblatt näher bezeichnete Baulast in das Baulastenverzeichnis einzutragen.

Es wird gebeten, das vervollständigte Baulastenblatt mit Auszügen aus dem darstellenden Teil des FIS (Liegenschaftskarte) (1fach) und dem beschriebenen Teil des FIS (2fach) nach Eintragung der Baulast zurückzusenden.

Anlagen:

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

FREIE UND HANSESTADT HAMBURG 18

Bezirksamt Wandsbek
Ortsamt Walddörfer
Bauabteilung
-Bauprüfung-
Im Alten Dorfe 30

22359 Hamburg, den 16.07.1996 (de)
Gz.: Wd/BA3 / VII-27/96
Bergstedter Chaussee 61
Techn. Sachbearb.:
Telefon: 606 85 660
Telefax: 606 85 633
Sprechzeiten: mo - di 14.00 - 16.00 Uhr
do 13.30 - 15.30 Uhr
fr 8.00 - 10.00 Uhr

Grundstück:

Straße: Bergstedter Chaussee 61
Grundbuchbez.: Bergstedt
Gemarkung : "
Flurstück-Nr.: 2599
Baublock-Nr. : 524 030

Bebauungsplan: Baustufenplan Bergstedt
Ausw.: W 1 o

Vorhaben: Baulast

BAULASTENBLATTNUMMER: 4424

des Bezirksamtes Wandsbek

Belastetes Grundstück:

Gemarkung: Bergstedt
Flurstück: 2599
Straße/Hausnummer: Bergstedter Chaussee 61

A

Inhalt der Eintragung

Verpflichtung,

für das Bauvorhaben auf dem Flurstück 2599, Gemarkung Bergstedt, die in dem darstellenden Teil des Flächenbezogenen Informationssystems (FIS) (Liegenschaftskarte) als Baulast dargestellte/n bauliche/n Anlage/n nach dem Ableben der jetzigen Bewohnerin oder nach deren Auszug aus diesem Behelfsheim abzubrechen und zu beseitigen (§ 83 HBauO).

Hamburg, den 16.07.1996

Kataster- und Vermessungsamt

An Wol/BA 3 zurück

Die Baulast wurde am 30. 7. 96 in das Baulastenverzeichnis eingetragen.

Hamburg, den -5. 8. 96

Unterschrift

B
Bemerkungen

FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

20

Bezirksamt Wandsbek
Ortsamt Walddörfer
Bauabteilung
-Bauprüfung-
Im Alten Dorfe 30

22359 Hamburg, den 16.07.1996 (de)
Gz.: Wd/BA3 / VII-27/96
Bergstedter Chaussee 61
Techn. Sachbearb.:
Telefon: 606 85 660
Telefax: 606 85 633
Sprechzeiten: mo - di 14.00 - 16.00 Uhr
do 13.30 - 15.30 Uhr
fr 8.00 - 10.00 Uhr

Grundstück:

Straße: Bergstedter Chaussee 61
Grundbuchbez.: Bergstedt
Gemarkung : "
Flurstück-Nr.: 2599
Baublock-Nr. : 524 030

Bebauungsplan: Baustufenplan Bergstedt
Ausw.: W 1 o

Vorhaben: Baulast

Baulasten Blatt Nr. ⁴⁴²⁴.....

VERPFLICHTUNGSERKLÄRUNG NACH § 79 HBauO

Belastetes Grundstück:

Gemarkung : Bergstedt
Flurstücksnr. : 2599
Straße / Hausnr.: Bergstedter Chaussee 61
Baulastgeber :
Anschrift :

Begünstigtes Grundstück:

Gemarkung : Bergstedt
Flurstücksnr. : 2599
Straße / Hausnr.: Bergstedter Chaussee 61
Baulastnehmer :
Anschrift :

Als Eigentümerin des belasteten Grundstücks übernehme/n
ich/wir die öffentlich-rechtliche Verpflichtung,

für das Bauvorhaben auf dem Flurstück 2599, Gemarkung Bergstedt, die in dem darstellenden Teil des Flächenbezogenen Informationssystems (FIS) (Liegenschaftskarte) als Baulast dargestellte/n bauliche/n Anlage/n nach dem Ableben der jetzigen Bewohnerin oder nach deren Auszug aus diesem Behelfsheim abzurechen und zu beseitigen (§ 83 HBauO).

den 22.7.96

(Unterschrift mit Vor- und Zuname)

Die Unterschrift/en ist/sind vor mir geleistet worden.

den 22.7.96



Auszug aus :
DIGITALE STADTGRUNDKARTE
Ausgabe Liegenschaftskarte
Ausgabemaßstab 1 : 1000

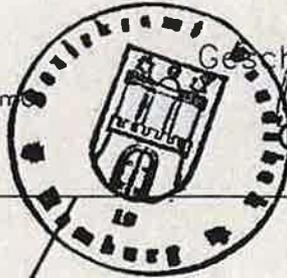
Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Wandsbek
Kataster- und Vermessungsamt
als Herausgeber

22

Gemarkung/en : Bergstedt
Flurstücke : 2599

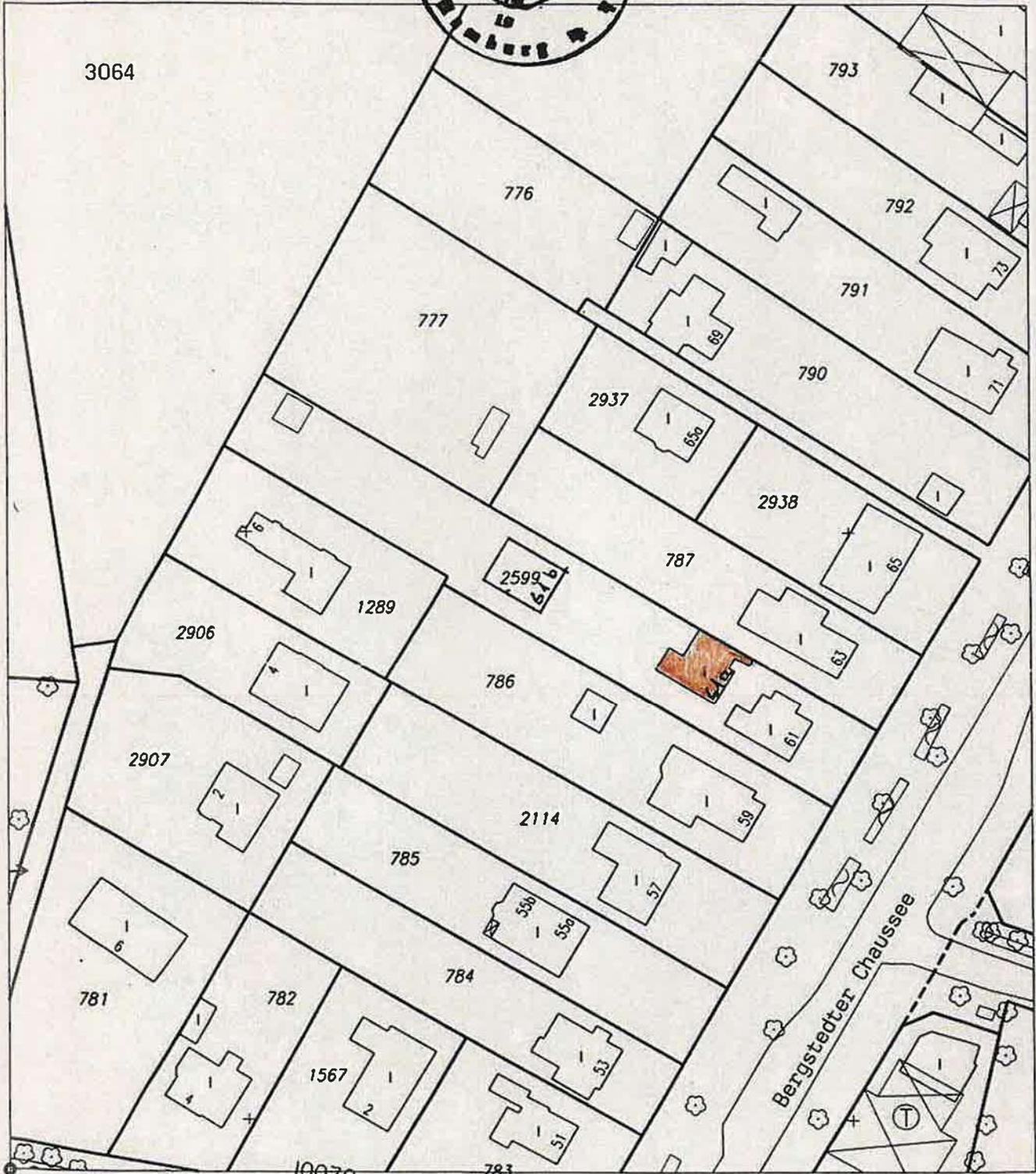
BLA 44 24

Diese Karte ist geschützt.
Vervielfältigung ist nur im Rahmen der
Bestimmungen in Paragraph 15(4) HmbVerm
vom 30.06.1993 (GVBl.Seite135) zulässig.



Geschäftsbuch Nr. : A 73/96

Grzybowski
Grzybowski



Bezugspunkt 73960 48691