

Hausmakler seit 1927



**CARL C. FRANZEN**

*Carl C. Franzen*  
**Bild**

**Gutachten  
über das Erbbaurecht  
Musterstraße 7-9 in 20000 Hamburg**

## Inhaltsverzeichnis

Auftrag.....	4
Definition des Begriffes „gemeiner Wert“ .....	5
Lagebeschreibung .....	6
Art und Belegenheit.....	7
Grundbuch .....	8
<b>Bestandsverzeichnis</b> .....	8
<b>Abteilung I</b> .....	8
<b>Abteilung II</b> .....	8
<b>Abteilung III</b> .....	8
Grundbuch (Erbbaugrundbuch).....	9
<b>Bestandsverzeichnis</b> .....	9
<b>Abteilung I</b> .....	9
<b>Abteilung II</b> .....	10
<b>Abteilung III</b> .....	10
Baulastenverzeichnis .....	11
Gebäude .....	11
Wertminderung .....	13
Erbbauszinssatz .....	13
Wertfaktor.....	14
Wertberechnung.....	15
Gemeiner Wert .....	17
Anlage I (Flurkarte).....	18
Anlage II (Bodenkontamination).....	19
Anlage III (Fensterrecht) .....	21



Ich, der unterzeichnende Dipl.-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten (DIA), Haus- und Finanzierungsmakler – RDM –

Carl-Christian Franzen

in Firma CARL C. FRANZEN  
Mönckebergstraße 10 (Barkhof B)  
20095 Hamburg

bin mit der Erstellung eines Wertgutachtens über den gemeinen Wert des Erbbaurechts am Grundstück **Musterstraße 7-9 in 20000 Hamburg** beauftragt worden.

Ich entledge mich dieses Auftrages nach bestem Wissen und Gewissen und ohne Interesse an den beteiligten Personen und/oder der Sache durch Abgabe des nachfolgenden

**GUTACHTENS**

Carl C. Franzen



## Auftrag

Der Gutachter ist von der \_\_\_\_\_ Hamburg, \_\_\_\_\_ damit beauftragt worden, den gemeinen Wert des Erbbaurechtes am vorstehenden Grundstück gemäß § 6 Abs. 2 des Erbbaurechtsvertrages vom \_\_\_\_\_

zwischen

der \_\_\_\_\_,  
Körperschaft des öffentlichen Rechts

und

\_\_\_\_\_ bzw. dessen Erben,

a) \_\_\_\_\_,  
geboren am \_\_\_\_\_

b) \_\_\_\_\_  
geboren am \_\_\_\_\_

c) \_\_\_\_\_  
geboren am \_\_\_\_\_

in Erbengemeinschaft

festzustellen.

Das Ergebnis soll der Entscheidungsfindung dienen, ob das Heimfallrecht gemäß § 5 Abs. c) des Vertrages ausgeübt werden soll.

Carl C. Franzen

## **Definition des Begriffes „gemeiner Wert“**

### **Bewertungsgesetz (BewG) § 9 (2)**

Der gemeine Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen.

Es wird weiter vorausgesetzt, daß das Erbaurecht keinen, mit Ausnahme der unter **Wertfaktor** aufgeführten, Verkaufsbeschränkungen unterliegt,.

Der gemeine Wert ist der Wert, der dem Erbaurecht zum Bewertungstag beizumessen ist.

Carl C. Franzen

## **Lagebeschreibung**

Das Grundstück liegt an der Musterstraße im Hamburger Stadtteil \_\_\_\_\_, nahe des \_\_\_\_\_teiches. Die Außenalster ist ca. 600 m entfernt. Einkaufsmöglichkeiten sind im Einkaufszentrum der Hamburger Straße und am Lerchenfeld vorhanden. Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in der Nähe. Die Verkehrsanbindungen sind ausgezeichnet, die Innenstadt erreicht man in wenigen Fahrminuten. Der U-Bahnhof Uhlandstraße ist \_\_\_\_\_ m entfernt, von diesem fährt die Linie U 2, mit der man in 6 Minuten Fahrzeit den Hauptbahnhof und damit den Knotenpunkt aller städtischen Verbindungen, wie U-Bahnen, S-Bahnen, Busse und die Bundesbahn erreicht. Freizeitmöglichkeiten bieten die nahegelegene Alsterschwimmhalle und der Bereich der Außenalster mit Rad- und Wanderwegen sowie Wassersportangeboten.

Carl C. Franzen

## Art und Belegenheit

Das zu bewertende 1.517 m<sup>2</sup> große Grundstück liegt an einer befestigten Straße, die zweispurig befahren wird. Es besteht aus dem Flurstück \_\_\_\_\_ der Gemarkung Mustergemarkung, ist unbebaut und im vorderen Teil mit einer Teerschicht versiegelt. Der hintere, größere Grundstücksteil ist mit Wabenpflaster befestigt.



Etwa in der Mitte weist das Grundstück parallel zur Musterstraße einen Höhenunterschied von ca. 0,50 m aus. Der tiefer gelegene, hintere Teil ist durch eine Mauer abgefangen.

Das Grundstück ist an der hinteren Grundstücksgrenze durch eine Mauer und einen Gebäudeteil des Nachbarn eingefasst. Der Gutachter vermutet, dass das Grundstück vor der Mauereinfriedung endet, d.h. die Mauer auf dem Nachbargrundstück errichtet wurde.

Das Grundstück befindet sich, auch im tiefer gelegenen hinteren Grundstücksteil, oberhalb des Sielniveaus. Das Niveau zum rechtsseitig gelegenen Grundstück ist stark unterschiedlich, im vorderen Teil beträgt die Niveau-Differenz bis zu 1 ½ Meter.

Unmittelbar an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze befinden sich die mit mehrgeschossigen Wohngebäuden bebauten Flurstücke \_\_\_\_\_ und \_\_\_\_\_.

Die südliche Grundstücksgrenze bildet die Musterstraße.

Auf dem Grundstück, bezeichnet mit der Nr. 9, befand sich vor 1992 ein Tankstellengebäude, das ursprünglich parallel zur Musterstraße errichtet worden war.

In etwa \_\_\_\_\_ m Entfernung zur östlichen Grenze verläuft oberirdisch die U-Bahn-Trasse.

## Grundbuch

Das Grundstück ist eingetragen beim Amtsgericht Hamburg:

Grundbuch von Mustergemarkung, Band \_\_\_\_\_, Blatt \_\_\_\_\_

### Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1	Gemarkung Flurstück Wirtschaftsart und Lage  Größe	Mustergemarkung  Gebäude und Freifläche, Musterstraße 1.517 m <sup>2</sup>
------------	--	--

### Abteilung I

Lfd. Nr. 1 + 2

gelöscht

Lfd. Nr. 3

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
eingetragen am \_\_\_\_\_

### Abteilung II

Lfd. Nr. 1 – 3

gelöscht •

Lfd. Nr. 4

Erbbaurecht für J\_\_\_\_\_. Dem Erbbauberechtigten ist ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts nach Fristablauf eingeräumt. Gemäß Erbbaugrundbuch von Mustergemarkung, Blatt \_\_\_\_\_, eingetragen am \_\_\_\_\_

Lfd. Nr. 5

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für \_\_\_\_\_, eingetragen am 19. April 1995

Weitere Belastungen in Abteilung II bestehen nicht.

### Abteilung III

Lfd. Nr. 1 – 3

gelöscht

Weitere Eintragungen bestehen nicht.



## Grundbuch (Erbbaugrundbuch)

Das Erbbaugrundbuch ist eingetragen beim Amtsgericht Hamburg:

- Grundbuch von Mustergemarkung, Band \_\_\_\_, Blatt \_\_\_\_

### Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1	Erbbaurecht an dem Grundstück Mustergemarkung, Blatt ____, BV Nr. 1	
	Gemarkung	Mustergemarkung
	Flurstück	_____
	Wirtschaftsart und Lage	Gebäude und Freifläche, Musterstraße 9
	Größe	1.517 m <sup>2</sup>

Eingetragen in Abteilung II. Nr. 4 auf 99 Jahre ab Eintragungstag.

Die Zustimmung des Eigentümers ist erforderlich zur Veräußerung, Belastung mit Grundpfandrechten, Reallasten, Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten.

Eigentümer: \_\_\_\_\_;

gemäß Bewilligung vom \_\_\_\_\_ (in Mustergemarkung, Blatt \_\_\_\_\_) angelegt am April

### Abteilung I

Lfd. Nr. 1 gelöscht

- Lfd. Nr. 2
- a) \_\_\_\_\_,  
geboren am 04.03.1963
  - b) \_\_\_\_\_  
geboren am \_\_\_\_\_
  - c) \_\_\_\_\_  
geboren am 10.04.1989  
in Erbengemeinschaft

Eingetragen aufgrund des Erbscheins vom \_\_\_\_\_ eingetragen am \_\_\_\_\_

## Abteilung II

- Lfd. Nr. 1                      Reallast (Erbbauzins von 2.500,- - -Deutsche Mark  
-zweitausendfünfhundert Deutsche Mark- monatlich )  
für den jeweiligen Grundstückseigentümer; Vorrangsvorbehalt  
für Grundpfandrechte bis zu 200.000,- DM nebst bis zu 18 %  
Zinsen jährlich und bis zu 2 % Nebenleistungen jährlich
- Lfd. Nr. 2                      Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Neufestsetzung  
des erhöhten Erbbauzinses für den jeweiligen  
Grundstückseigentümer; Vorrangsvorbehalt für Grundpfand-  
rechte bis zu 200.000,- DM nebst bis zu 18 % Zinsen jährlich  
und bis zu 2 % Nebenleistungen jährlich.
- Lfd. Nr. 3                      Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle während der Dauer des  
unter Nr. 1 eingetragenen Erbbaurechts für den jeweiligen  
Grundstückseigentümer; Vorrangsvorbehalt für Grundpfand-  
rechte bis zu 200.000,- DM nebst bis zu 18 % Zinsen jährlich  
und bis zu 2 % Nebenleistungen jährlich.
- Lfd. Nr. 4                      Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des  
Erbbaurechts für

Weitere Eintragungen bestehen in Abteilung II nicht.

## Abteilung III

Abteilung III ist lastenfrei.

## Baulastenverzeichnis

Im Baulastenverzeichnis befinden sich keine Eintragungen.

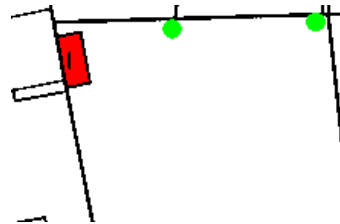
Der Musterstraße 11 ist jedoch eine jederzeit widerrufliche Genehmigung für die Fenster in der Giebelseite, zur Musterstraße 9 gelegen, eingeräumt worden. (Anlage III)

Eine Wertminderung durch das Fensterrecht ist, aufgrund der Tatsache, dass dieses jederzeit widerrufen werden kann, durch den Gutachter nicht als gegeben angesehen worden.

## Gebäude

Das Grundstück ist weitgehend unbebaut, lediglich im linken, hinteren Grundstücksteil steht eine einzellige Garage auf der Grundstücksgrenze.

## Foto

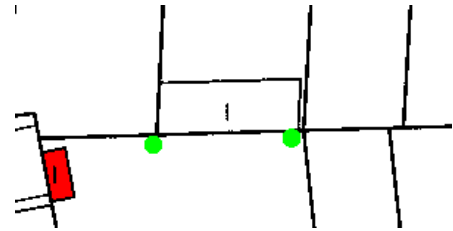


Der Wert kann für dieses Gutachten vernachlässigt werden.

Siehe Foto / Skizze, rot markierter Teil des Gebäudes.

## Grundstück

Das Grundstück ist rechteckig geschnitten, wobei der vordere, zur Straße liegende Grundstücksteil geringfügig schmaler als der hintere, straßenabgewandte Grundstücksteil ist.



Auf dem straßenabgewandten Teil des Grundstücks befinden sich, wie in der Skizze grün angelegt zwei Eichen, die der Gutachter nach unfachmännischer Meinung mindestens auf ca. 80 – 100 Jahre schätzt. Diese dürfen gemäß der Hamburgischen Baumschutzverordnung wenn überhaupt nur mit spezieller Sondergenehmigung gefällt oder beschnitten werden.

Für das Grundstück besteht gemäß der Auskunft der Hamburger Baubehörde eine Ausweisung von:

**W 3 g**

Über die Ausnutzungsziffer war keine Auskunft zu erhalten. In einem Gutachten des Gutachterausschusses der Freien und Hansestadt Hamburg vom \_\_\_\_\_ ist dieser davon ausgegangen, dass eine Ausnutzungsziffer von 0,8 erreicht werden könnte. Diese Annahme hat sich der Gutachter zu eigen gemacht.

Daraus lässt sich eine GFZ von 1.213,6 m<sup>2</sup> ableiten. Aufgrund dieser Tatsache schätzt der Gutachterausschuss der Freien und Hansestadt Hamburg den Wert des Grundstücks heute auf EUR 460,- pro Quadratmeter. Hieraus ergibt sich ein Grund- und Bodenpreis ( ohne Berücksichtigung von eventuellen bzw. vorhandenen Kontaminationen ) von rd. EUR 697.000,- ( DM 1.364.000,- )

## Wertminderung

Laut Aussage eines Gutachtens der IGB Ingenieurgesellschaft mbH aus dem Jahre 1992 und einem nachgängigen Schreiben vom 10.04.2002 (Anlage II) wurden weiträumige, starke Kontaminationen des Untergrundes auf diesem Grundstück nicht ermittelt. Es ist aber davon auszugehen, dass bei einer sensiblen Nutzung des Grundstücks (z.B. Wohnbebauung) zumindest örtliche Sanierungsmaßnahmen gefordert werden können. Die von der IGB geschätzten Kosten von ca. EUR 100.000,- finden in diesem Gutachten Berücksichtigung.

Da der Gutachter von der Bauprüfteilung keine über die Ausweisung W 3 g hinausgehende Information, insbesondere bezüglich GFZ und GRZ, erhalten hat, ist davon ausgegangen worden, dass auf dem Grundstück ein üblicher Baukörper unter voller Ausnutzung der Grundstücksfront sowie in üblicher Bautiefe von 12 m entstehen kann.

## Erbbauzinssatz

In den Berechnungen dieses Gutachtens wird von einem Erbbauzinssatz in Höhe von 6 % p.a. ausgegangen. Dieser Zinssatz dürfte in etwa auch schon bei den Verhandlungen über den Erbbauvertrag eine Rolle gespielt haben. Der Gutachter hält diesen aufgrund eingeholter Informationen für ein Objekt dieser Art, Nutzung und Lage für nachhaltig erzielbar.

Leider konnte der Gutachter keine größere Anzahl an mit Erbbaurechtsverträgen belasteten, vergleichbaren Grundstücken heranziehen und auch der Gutachterausschuss der Freien und Hansestadt Hamburg, der in seinem Jahresbericht Erbbauzinssätze nur für Einfamilien- und Doppelhausbebauung veröffentlicht hat, konnte keine vergleichbaren Objekte zur Verfügung stellen.

Aus den vorgenannten Gründen bezieht sich der Gutachter primär in der Beurteilung der Höhe des Erbbauzinses auf einen Erbbaurechtsfall, der im vierten Quartal 2001 mit der Freien und Hansestadt geschlossen wurde. In diesem Fall ist eine Erbbauzinssatzanpassung mit 6,7 % p.a. abgeschlossen, allerdings weist dieses Objekt eine weitaus bessere Wohnlagenqualität vor.

## Wertfaktor

Nach der Wert R 76/96 ist der nach Anwendung des Rentenbarwertfaktor ermittelte Wert durch Multiplikation mit einem Wertfaktor (zwischen 0,3 – 0,9) zu realisieren. Dieser Wertfaktor berücksichtigt die in dem Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Einschränkungen des Erbbauberechtigten in der Handhabung des Erbbaurechts.

In dem vorliegenden Fall hat der Gutachter sich zur Anwendung des Faktors 0,45 entschieden. Grund dafür sind die im Erbbaurechtsvertrag verankerten Auflagen wie:

- der Zustimmungsvorbehalt des Erbbaugebers für alle Verkaufsfälle
- das Vorkaufsrecht zu Gunsten des Erbbaugebers für alle Verkaufsfälle
- der Zustimmungsvorbehalt für alle Belastungen über DM 200.000,-, für die Rangvorbehalt vor dem Erbbauzins eingeräumt wurde
- die Wertanpassungsklausel bezüglich des Erbbauzinses, bei der es jeweils neuer Verhandlungen bedarf, wenn der Lebenshaltungskostenindex eine Veränderung von  $\pm 10\%$  erfahren hat.

Carl C. Franzen

## Wertberechnung

Musterstraße 7-9

Grundstücksgröße	1.517,00 m <sup>2</sup>
Grundstückswert Stand 2002	460, €/m <sup>2</sup>
Grundstückswert Stand 1990	194, €/m <sup>2</sup> (380,-DM/m <sup>2</sup> )
Erbbauzinssatz p.a.	6%
Laufzeitbeginn	15.4.1995
Laufzeitende	14.4.2094
Gesamtlaufzeit des Erbbaurechts	99Jahre
Restlaufzeit des Erbbaurechts	92Jahre
Wertfaktor	0,45

### Erbbauzinzberechnung 1990

#### 1. Bodenwert:

Bauland:	1.517,00 m <sup>2</sup> x 194, €/m <sup>2</sup>	294.601,40 €
Sanierungskosten		38.346,89 €
		<u>256.254,51 €</u>
		≈ <u><u>256.000,00 €</u></u>

#### 2. vertraglicher Erbbauzins:

Erbbauzinssatz p.a.	6%	
Restlaufzeit	99Jahre	
Festgelegt auf	30.000,00 DM	15.338,76 €

### Erbbauzinzberechnung 2002

#### 1. Bodenwert:

Bauland:	1.517,00 m <sup>2</sup> x 460, €/m <sup>2</sup>	697.820,00 €
Bodensanierungskosten:		100.000,00 €
		<u>597.820,00 €</u>
		≈ <u><u>598.000,00 €</u></u>

#### 2. angemessener Erbbauzins:

Erbbauzinssatz p.a.	6%	
Restlaufzeit	92Jahre	
Erbbauzins, angemessener:		35.880,00 €

### Wert des Erbbaurechts

Erbbauzins, vertraglicher:	15.338,76 €
Erbbauzins, angemessener:	35.880,00 €
	<u>-20.541,24 €</u>

16,59 340.779,23 €

Hausmakler seit 1927



CARL C. FRANZEN

Wertfaktor

0,45 153.350,65 €

153.000,00 €  
(299.241,99 DM)

Carl C. Franzen



## Gemeiner Wert

Unter Berücksichtigung aller das Objekt beeinflussenden Faktoren schätze ich den Gemeinen Wert auf:

**€ 153.000,--**

**(in Worten: Euro einhundertdreißigtausend).**

Hamburg, den 19. Februar 2003

\_\_\_\_\_  
Der Sachverständige

## Anlage I (Flurkarte)



### Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Bau und Verkehr

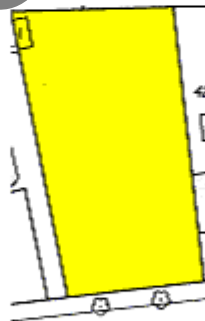
Amt für Geoinformation und Vermessung  
Postfach 100504, 20003 Hamburg  
Sitz: Sachsenkamp 4  
Tel.: 040-42826-5720, Fax: 040-42826-5988

Auftrag : GV42-2002-105171  
Auszug vom 16.04.02

Flächenbezogenes Informationssystem  
Liegenschaftskarte  
Ausgabemaßstab 1:1000

Bezirk :  
Gemarkung/en :  
Flurstück/e :

Carl C. Franzen



Bezugspunkt .....  
Gauß-Krüger-Koordinaten der unteren linken Ecke

Diese Karte ist geschütz. Veröffentlichung ist nur im  
Rahmen der Bestimmungen in Par. 15(4) HmbVermG  
vom 30.06.1993 (GVBlSeite135) zulässig.



## Anlage II (Bodenkontamination)

Geotechnik · Wasserbau · Umwelttechnik · Forschung und Entwicklung

*R. Franzen*

IGB Ing.-Ges. mbH · Heinrich-Hertz-Straße 11B · 22083 Hamburg

per Fax: (0 40) 32022600  
bestehend aus 2 Seiten  
Carl C. Franzen  
z. H. Herrn Franzen  
Mönckebergstraße 10

20095 Hamburg

IHRE ZEICHEN

IHRE NACHRICHT VOM

UNSERE ZEICHEN

HAMBURG

Ih/Su

10.04.2002

Grundstück in Hamburg

Sehr geehrter Herr Franzen,

wir beziehen uns auf unser Telefongespräch und beantworten nachfolgend die Ihrerseits aufgeworfenen Fragen.

Im Jahr 1992 wurde der Untergrund des Grundstücks in Hamburg durch unser Büro auf mögliche Schadstoffbelastungen untersucht. Vor Beantwortung der nachfolgend aufgeführten Fragen ist generell darauf hinzuweisen, dass sich in den letzten 10 Jahren sowohl umweltgesetzgeberisch als auch hinsichtlich Art und Vorgehensweise bei Schadstoffuntersuchungen zum Teil einschneidende Änderungen ergeben haben. Die nachfolgenden Aussagen können daher nur orientierenden Charakter haben. Um belastbare Aussagen zu erhalten, müssten die 1992 durchgeführten Untersuchungen hinsichtlich Art und Umfang ergänzt werden.



Folgende Fragen wurden gestellt:

1. Sind Dekontaminationsmaßnahmen aufgrund der festgestellten Schadstoffverunreinigungen erforderlich?

Mit den Untersuchungen wurden weiträumige, starke Kontaminationen des Untergrunds nicht ermittelt. Punktuell sind jedoch stark erhöhte Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen und Blei ermittelt worden, so dass zumindest örtliche Sanierungsmaßnahmen insbesondere bei einer sensiblen Nutzung des Geländes z. B. bei einer Wohnbebauung von der Umweltbehörde geordert werden können. Für eine abschließende Beurteilung sind jedoch noch tiefendifferenzierte Beprobungen nach Maßnahme des Bundesbodenschutzgesetzes erforderlich.

2. Entstehen aufgrund der Schadstoffverunreinigungen Mehrkosten beim Aushub einer Baugrube?

Beim Aushub von Material, z. B. zur Anlage einer Baugrube, ist nach den Anforderungen der hier zugrundezulegenden LAGA-Richtlinie der anfallende Erdaushub den Einbauklassen Z 2 bis Z 5 zuzuordnen. Bei einer 12 m x 25 m großen und etwa 3 m tiefen Baugrube würden etwa 900 m<sup>3</sup> Erdaushub anfallen. Das entspricht bei einem Raumgewicht von 1,8 t/m<sup>3</sup> etwa 1.620 t. Setzt man einen mittleren Entsorgungspreis für diese Böden von etwa € 50,00 an, so resultieren hieraus Mehrkosten in Höhe von etwa € 81.000,00. Hinzu kommen die Kosten für chemische Begleitanalytik und Überwachung der Aushubmaßnahme sowie abfallrechtliche Dokumentation, so dass für die weiteren Planungen von Mehrkosten in Höhe von rund € 100.000,00 ausgegangen werden sollte.

Um die Entsorgungskosten auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß reduzieren zu können, empfehlen wir, die Aushubarbeiten gutachtlich begleiten zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen

**Anlage III (Fensterrecht)**

Carl C. Franzen

<b>HANSESTADT HAMBURG</b> Bauordnungsamt Bauprüfteilung im Ortsamt	<b>Widerruflicher          GENEHMIGUNGS-          BESCHIED</b> Nr.	Stempel des Baubearbeitsträgers
Az. <b>3</b>		Das Bauvorhaben wird hiermit unter der Nr. ....
An	<i>2. 9. 1940</i> <i>Abg. für</i>	freigegeben. Hamburg, den ..... Unterschrift des Baubearbeitsträgers
<p>Auf Grund des § 5 der Baupolizeiverordnung der Hansestadt Hamburg vom 8. Juni 1938 wird <del>der</del> <b>dem Herrn</b>           unbeschadet der Rechte anderer, die Genehmigung <b>11</b>           erteilt, auf dem Grundstück .....           eingetragen im Grundbuch von .....           Band..... Bl.-Nr..... nach den beiliegenden, mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen (Baubeschreibung,           Zeichnungen und Berechnung) Nr.   <b>den Ausbau von 2 Zimmern im Dachgeschoß vorzunehmen.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Dieser Genehmigungsbescheid mit den genehmigten Bauvorlagen muß vom Beginn der Bauarbeiten an auf der Bau-          stelle zur Einsicht bereitgehalten werden. Die grünen Eintragungen in den mit Stempel versehenen Bauvorlagen sind          bei der Bauausführung zu beachten.</li> <li>Jede Abweichung von den mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen bedarf einer besonderen Bau-          genehmigung. Diese Baugenehmigung ist vor Beginn der Arbeiten einzuholen. Den mit der Überwachung betrauten          Personen ist jederzeit Zutritt zur Baustelle und Einblick in den Genehmigungsbescheid und in die Bauvorlagen zu gewähren.</li> <li>Der Genehmigungsbescheid verliert seine Gültigkeit, wenn innerhalb Jahresfrist nach seiner Aushändigung mit dem          Bau nicht begonnen oder wenn der begonnene Bau ein Jahr lang unterbrochen wird.</li> <li>Der Baubeginn ist der Bauprüfteilung und dem zuständigen Bezirksschornsteinfegermeister drei Tage vor          Beginn der Arbeiten unter Angabe der Baustelle und der oben angegebenen Freigabenummer schriftlich anzu-          zeigen. Ferner sind der Bauprüfteilung vor Beginn der Bauarbeiten die Namen des Unternehmers, des Bauleiters und          des verantwortlichen Bauleiters der Eisenbetonarbeiten und seines örtlichen Vertreters, sowie derjenigen Personen, die          mit der Durchführung der Bauarbeiterschutzbefehle beauftragt sind, anzugeben; jeder Wechsel ist sofort mitzuteilen.</li> <li>Alle baulichen Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Baukunst und des Handwerks so herzustellen, daß sie          die ihrem Zweck entsprechende Festigkeit, Standsicherheit, Brandsicherheit, Benutzbarkeit und Dauerhaftigkeit haben.          Bei der Ausführung des Bauvorhabens sind insbesondere           <ol style="list-style-type: none"> <li>die Vorschriften der Baupolizeiverordnung der Hansestadt Hamburg vom 8. 6. 1938.</li> <li>die technischen Baupolizei Bestimmungen für das Gebiet des Landes Hamburg vom August 1937.</li> <li>die Verordnung über den Schutz der Bauarbeiter vom 30. 5. 1921 mit Änderungen vom 19. Juni 1927, 22. März 1929              und 14. Juni 1933 und Anhängen sowie</li> <li>die hierin enthaltenen Richtlinien für Abbruch- und Einreißarbeiten              zu beachten.</li> </ol> </li> <li>Die unter Ziffer <b>7, 13 + 19</b> aufgeführten Bedingungen der beigefügten allgemeinen Vorschriften für          Neu-, Um- und Anbauten sind bei der Bauausführung zu beachten und durchzuführen.</li> </ol> <p><u>Besondere Bedingungen:</u>  <b>Das den Bestimmungen des § 36 Abs. 2 der Baupolizeiverordnung der Han-          sestadt Hamburg vom 8.6.1938 widersprechende Bauvorhaben wird auf          Grund des § 36 Abs. 4 der Baupolizeiverordnung mit dem Vorbehalt des          jederzeitigen Widerrufs ausnahmsweise unter den folgenden Bedingungen          genehmigt:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Für die Ausnahme ist gemäß Ziffer 16 der Satzung über Baupolizei          gebühren vom 30.10.40 eine einmalige Gebühr von <b>DM 30,-</b> zu ent-          richten.</li> </ol>		



- 2 -

- 2.) Bei Ausspruch des Widerrufs sind die auf Grund dieser Baugenehmigung ausgeführten Bauten und Anlagen ohne Anspruch auf Entschädigung auf erstes Anfordern des Bauordnungsamtes wieder zu beseitigen.
- 3.) Die Verfügung vom 16.7.1949 wird hiermit aufgehoben,

Hamburg, den 2. September 1949.

Carl C. Franzen

Hamburg, den .....

.....  
(Unterschrift der Bauprüfteilung)

Gegen diese besonderen Bedingungen steht Ihnen gemäß § 2 der Baupolizeiverordnung das Recht auf Einspruch bei dem Beschwerdeausschuß in Bauprüfangelegenheiten zu. Der Einspruch ist binnen eines Monats nach Zustellung dieses Genehmigungsbescheides schriftlich oder zu Protokoll bei der zuständigen Bauprüfteilung anzubringen.





HAMBURG 26, 22. August 1949.  
~~KIRCHENSTRASSE 20/22~~  
~~Telefonnummer 84816~~  
Telefon: 52 78 82  
Hamburg 20, Erikastr. 124

An  
Hansestadt Hamburg  
Bauordnungsamt  
Bauprüfungsabteilung St. Georg

H a m b u r g 36  
Stadthausbrücke 8

Betr.

Als Vertreter des Herrn [REDACTED], Eigentümer des Grundstücks [REDACTED] Nr. 9, habe ich davon Kenntnis genommen, dass an der linken Hausseite des Grundstücks [REDACTED] 11, also dem von mir verwalteten Grundstück [REDACTED] 9 zugekehrt, 3 Fenster angebracht sind.-

! Ich erkläre mich auf jederzeitigen Widerruf damit einverstanden, dass die Fenster vorläufig bleiben können.- Sollte mein Auftraggeber zu irgendeiner Zeit mit dem Wiederaufbau seines Grundstücks beginnen, so dürfen die Fenster kein Hindernis bieten und müssen auf Verlangen verschwinden.- Das Gleiche gilt auch wenn das Grundstück veräußert wird und der neue Eigentümer aufbauen will.-

Hochachtungsvoll

Carl C. Franzen