

# Simon | Sachverständigenbüro

Simon | Sachverständigenbüro · Diestelbarg 1b · 21039 Börnsen

## **GUTACHTEN**

### **auf der Grundlage einer Teil-Außenbesichtigung**

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB i.V. mit § 74 a ZVG  
für das Grundstück **Neuengammer Hausdeich 75,**  
**südl. Neuengammer Hausdeich 75 \* 21039 Hamburg**

**Heike Simon** | Dipl.-Kauffrau  
Sachverständige für die Markt- und  
Beleihungswertermittlung von Immobilien  
(Sprengnetter Akademie)

Diestelbarg 1b · 21039 Börnsen  
Tel: 040-72 00 85 55 · Fax: 040-72 10 56 92  
info@simon-wertermittlung.de  
[www.simon-wertermittlung.de](http://www.simon-wertermittlung.de)

Auftraggeber: Amtsgericht Hamburg-Bergedorf – Zwangsversteigerungsgericht –  
Ernst-Mantius-Str. 8 \* 21029 Hamburg

Geschäftsnr. des AG: 417 K 12/24

Grundbuch: Neuengamme Blatt 1810

Liegenschaftskataster: Flurstück 779 – Größe 11.842 m<sup>2</sup>  
Flurstück 780 – Größe 14.700 m<sup>2</sup> Gesamtfläche 26.542 m<sup>2</sup>

Wertermittlungsstichtag: 23. Juni 2025 (Tag des Ortstermins, Qualitätsstichtag)

Datum des Gutachtens, Az.: 05. August 2025 - 25-0306



Zum Wertermittlungsstichtag **23. Juni 2025** wurde der  
**Verkehrswert (Marktwert)** ermittelt mit

**480.000,00 €**

#### Ausfertigung Nr. 6 (pdf)

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 43 Seiten. Hierin sind 5 Anlagen mit 10 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 7 Ausfertigungen erstellt, davon eine als PDF-Datei und eine für meine Unterlagen.

---

Simon | Sachverständigenbüro · Dipl.-Kauffrau Heike Simon · Diestelbarg 1b · 21039 Börnsen  
gem. ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung ZIS Sprengnetter Zert (S)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Vorbemerkungen zur Wertermittlung</b>	<b>3</b>
<b>2. Objektübersicht</b>	<b>4</b>
<b>3. Grundlagen der Gutachtenerstellung</b>	<b>5</b>
<b>4. Grund- und Bodenbeschreibung</b>	<b>7</b>
4.1 Lage	7
4.2 Gestalt und Form	9
4.3 Erschließungszustand	10
4.4 Rechtliche Situation	12
4.4.1 Grundbuch/Baulastenverzeichnis	12
4.4.2 Baurechtliche Grundlagen	14
<b>5. Beschreibung des baulichen Bestandes</b>	<b>19</b>
<b>6. Ermittlung des Verkehrswerts</b>	<b>22</b>
6.1 Verfahrenswahl mit Begründung	22
6.1.1 Vergleichswertverfahren	22
6.1.2 Sachwertverfahren	23
6.1.3 Ertragswertverfahren	23
6.1.4 Liquidationswertverfahren	24
6.2 Bodenwertermittlung	25
6.2.1 Bodenwertermittlung Flurstück 779	26
6.2.2 Bodenwertermittlung Flurstück 780	28
6.2.3 Ermittlung des Gesamtbodenwertes	29
6.3 Liquidationswertverfahren	30
6.4 Verkehrswertableitung	31
<b>7. Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung</b>	<b>32</b>
<b>8. Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung</b>	<b>33</b>
<b>9. Verzeichnis der Anlagen</b>	<b>34</b>

## 1. Vorbemerkungen zur Wertermittlung

**Diese Wertermittlung erfolgt ohne Innenbesichtigung der baulichen Anlagen auf der Grundlage einer teilweisen Außenbesichtigung ohne Begehung des Flurstücks 780 sowie mangels vorliegender Unterlagen in der Bauprüfabteilung Hamburg-Bergedorf ohne Einsichtnahme in eine Bauakte. Sie unterliegt damit erheblichen Unsicherheiten.**

Nach telefonischer Auskunft der Bauprüfabteilung Hamburg-Bergedorf besteht Unsicherheit, ob eine baurechtliche Genehmigung für das Wohnhaus erteilt wurde und sind die Gewächshäuser im Außenbereich nicht genehmigt.

Lt. einem aus der Gerichtsakte vorliegenden Schreiben des Bezirksamtes Hamburg-Bergedorf vom 14.01.2025 liegt eine **behördliche Nutzungsuntersagung** vor für

1. eine ungenehmigte „Nutzungsänderung der Gewächshäuser in Hallen für PkWs, Wohnwagen, Boote, Hänger...“ (§ 60 Abs. 1 HBauO)
2. den ungenehmigten Umbau des Gewächshauses (Neueindeckung des östlichen Gewächshauses) (§ 60 Abs. 1 HBauO)
3. die ausgeübte Nutzung und die durchgeführten Baumaßnahmen, die „im Außenbereich nicht privilegiert oder begünstigt oder als sonstiges Vorhaben zulässig sind (§ 35 BauGB)“

Die Nutzungsuntersagung umfasst die „ungenehmigte Nutzung von Gewächshäusern in einer Größe von ca. 5.550 m<sup>2</sup> für ca. 160 Stellplätze für PkWs, Wohnmobile/Wohnwagen, Boote und Hänger und die ungenehmigte Umdeckung des östlichen Gewächshauses.“

Die Bewertung erfolgt dem Gerichtsauftrag entsprechend nach dem äußeren Anschein.

Auf Grundlage der äußeren Bestandsaufnahme im Ortstermin, den vorliegenden Informationen und dem geltenden Bauplanungsrecht stellt diese Wertermittlung aus wirtschaftlicher Sicht auf eine Freilegung des Grundstücks ab. Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt auf der Grundlage eines Liquidationswertverfahrens.

Sollte ein Erwerber die baulichen Anlagen oder Teile der Bausubstanz erhalten oder einer genehmigungsfähigen Nutzung zuführen wollen, sollte die Verwertbarkeit der vorhandenen Gebäudesubstanz durch einen Bauschadenssachverständigen überprüft werden.

Ich weise darauf hin, dass die Beurteilung juristischer Fragen nicht in das Fachgebiet der Unterzeichnenden fällt. Eine Prüfung entsprechender Fragen kann im Zuge dieser Wertermittlung nicht erfolgen und ist auch nicht Gegenstand dieses Auftrags. Ich empfehle einem Interessenten, vor einer Vermögensdisposition eine entsprechende Beratung bei den zuständigen Ämtern einzuholen.

Sollten die diesem Gutachten zugrunde liegenden Annahmen nicht zutreffen, ist der Verkehrswert ggf. zu korrigieren.

## 2. Objektübersicht

Bewertungsobjekt:	Mit einem Einfamilienhaus und landwirtschaftlichen baulichen Anlagen (Hallen und Gewächshäuser) bebautes Grundstück.	
Adresse:	Neuengammer Hausdeich 75 * 21039 Hamburg	
Grundbuch:	Neuengamme Blatt 1810	
Flurstücke:	779 und 780 (Gemarkung Neuengamme)	
Grundstücksgröße:	11.842 m <sup>2</sup> Flurstück 779 <u>14.700 m<sup>2</sup> Flurstück 780</u> 26.542 m <sup>2</sup> Gesamtgröße	
Nutzung:	In dieser Wertermittlung wird ein frei lieferbares Objekt unterstellt.  Die aktuelle Nutzung für das Wohnhaus ist nicht bekannt, der Eingangsbereich weist auf ein vom Eigentümer genutztes Objekt hin. Die Nutzung der Gewächshäuser erfolgt lt. behördlicher Nutzungsuntersagung zur Unterstellung von PkWs, Wohnmobile/Wohnwagen, Boote und Hänger.	
Baujahre:	Nicht bekannt.	
Wohn-/Nutzfläche:	Nicht bekannt.	
Ausstattung:	Nicht bekannt.	
Wärmeversorgung:	Nicht bekannt.	
Energieeffizienz:	Nicht bekannt.	
Allgemeinbeurteilung:	Ist aufgrund der Besichtigung nach dem äußeren Anschein nicht möglich.	
Ermittelte Werte:	Bodenwert:	528.000,00 €
	Liquidationswert:	480.000,00 €
	<b>Verkehrswert:</b>	<b>480.000,00 €</b>

**3. Grundlagen der Gutachtenerstellung**

Auftraggeber:	Amtsgericht Hamburg-Bergedorf - Zwangsversteigerungsgericht - Ernst-Mantius-Str. 8 * 21029 Hamburg
Beschluss/Auftrag vom:	10. März 2025.
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren 417 K 12/24.
Eigentümer:	Aus Gründen des Datenschutzes bleiben die Namen Beteiligter im Gutachten ungenannt.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none"><li>(1) Auszug aus der Übersichtskarte Hamburg, Stand 2025 Maßstab 1:200.000, Quelle MairDumont Promotion, lizenziert über geoport.on-geo.de</li><li>(2) Auszug aus der Regionalkarte, Stand 2025 Maßstab 1:20.000, Quelle MairDumont Promotion, lizenziert über geoport.on-geo.de</li><li>(3) Informationen aus der Gerichtsakte, u.a.<ul style="list-style-type: none"><li>- Grundbuch von Neuengamme Blatt 1810 vom 10.03.2025</li><li>- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 30.01.2025</li><li>- Bauaufsichtliche Belange zum Zwangsversteigerungsverfahren vom 14.01.2025</li></ul></li><li>(4) Landesamt für Geoinformation und Vermessung<ul style="list-style-type: none"><li>- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Maßstab 1:2.000</li><li>- Flurstücks- und Eigentumsnachweis jeweils vom 24.06.2025</li></ul></li><li>(5) Bezirksamt Hamburg-Bergedorf, Bauprüf Abteilung<ul style="list-style-type: none"><li>- Auskünfte zum Bauplanungsrecht</li></ul></li><li>(6) Hansestadt Hamburg, Finanzbehörde<ul style="list-style-type: none"><li>- Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 26.06.2025</li></ul></li><li>(7) Bestandsaufnahme im Ortstermin am 23.06.2025</li><li>(8) Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg<ul style="list-style-type: none"><li>- Immobilienmarktbericht Hamburg 2025</li><li>- Bodenrichtwertauskunft online über BORIS.HH interaktive Bodenrichtwertkarte Hamburg</li></ul></li><li>(9) Internetrecherchen, u.a. <a href="http://www.prognos.com/zukunftsatlas">www.prognos.com/zukunftsatlas</a>, <a href="http://www.wegweiser-kommune.de/Hamburg">www.wegweiser-kommune.de/Hamburg</a> und Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteilprofile</li><li>(10) Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek</li></ul>
Tag der Ortsbesichtigung:	23. Juni 2025.  Zu dem schriftlich angekündigten Ortstermin wurde niemand angetroffen, eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen war daher nicht möglich. Entsprechend dem Gerichtsauftrag erfolgte soweit möglich eine Außenbesichtigung.

Teilnehmer am Ortstermin: Frau Heike Simon, Sachverständige.

Qualitäts-/Wertermittlungstich- 23. Juni 2025 (Tag der Ortsbesichtigung).  
tag:

Es wird der Tag der Ortsbesichtigung wie o.g. herangezogen.  
Der tatsächliche Wertermittlungstichtag ist der Tag des Zuschlags in der Zwangsversteigerung, der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung unbekannt ist.



## 4. Grund- und Bodenbeschreibung

### 4.1 Lage

Ort und Einwohnerzahl:	Von den zum 31.12.2024 rd. 1,862 Mio. Einwohnern der Hansestadt Hamburg leben rd. 134.300 im Bezirk Bergedorf, davon rd. 3.731 im Stadtteil Neuengamme <sup>1</sup> .
Demografische Entwicklung:	<p>Lt. dem Prognos Zukunftsatlas 2025 gehört die Hansestadt Hamburg trotz einem vergleichsweise schlechten Abschneiden im Hinblick auf Wohlstand &amp; soziale Lage mit einem Gesamtrang 23 von 400 nach wie vor zu den wachstumsstarken Bundesländern in Deutschland. Die Zukunftschancen werden in den Punkten Wettbewerb &amp; Innovation, Dynamik, Demografie, Stärke sowie Wirtschaft &amp; Arbeitsmarkt im Vergleich zur Erhebung im Jahr 2022 relativ stabil prognostiziert.</p> <p>Das statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein prognostiziert ausgehend von dem Jahr 2019 ein relatives Bevölkerungswachstum von rd. 11% auf rd. 2,051 Mio. Menschen für die Hansestadt Hamburg. Gleichzeitig zeigt sich der Wohnungsmarkt angespannt mit stark überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke.</p>
Großräumige Lagebeschreibung:	<p>Innerhalb des Bezirks Bergedorf gehört Neuengamme zu dem fast zwölf Quadratkilometer großen Stadtteil Bergedorf im östlichen Hamburger Stadtgebiet. Neuengamme gehört mit den Stadtteilen Altengamme, Curslack und Kirchwerder zum Ortsamtsbereich der Vier- und Marschlande, eine der ältesten erhaltenen Kulturlandschaften Deutschlands. Neuengamme liegt auf der ursprünglichen Elbinsel zwischen dem Hauptstrom der Elbe, der Gose Elbe und der Dove Elbe. Der aufgrund der Nähe zur Elbe sturmflutgefährdete Stadtteil ist durch den Anbau von Gemüse und Blumen ländlich geprägt. Neben landwirtschaftlich genutzten Betrieben findet sich überwiegend Einfamilienhausbebauung.</p> <p>Neuengamme bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Durch das Naturschutzgebiet Kiebitzbrack und den Ortsteil Zollenspieker mit einer Fährverbindung über die Elbe ins niedersächsische Hoopte ist Neuengamme ebenso wie durch den Standort der KZ-Gedenkstätte Neuengamme überregional bekannt.</p>
Kleinräumige Lagebeschreibung:	Die Umgebung ist geprägt durch Landwirtschaftsflächen, Wasserflächen und offener Wohnbebauung. Neuengamme bietet eine gute infrastrukturelle Anbindung. Mit dem Auto gelangt man in rd. 20 Minuten in das Bergedorfer Zentrum, die Fahrtzeit in die Hamburger Innenstadt beträgt über die A 25 rd. 35 Minuten. Der Fähranleger Zollenspieker ist rd. 3 km entfernt.
Art der Bebauung und	Wohnbebauung in offener Bauweise sowie landwirtschaftliche/gar-

<sup>1</sup> Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, hrsg. 15.05.2025

Nutzungen in der Straße:	tenbauliche Nutzung und Freiflächen im Bereich des nördlichen Verlaufs der Dove-Elbe.		
Entfernungen:	Überörtlich:	rd. 6 km	Bundesstraße B 5, Autobahn A 25 (Auffahrt „Hamburg-Curslack“)
	Bus- und Stadtbahnanschluss:	rd. 100 m	„Neuengammer Hausdeich 52“ Linien 227, 327, 428
		rd. 10 km	Bahnhof Bergedorf (S 2 und Regionalbahn)
	Fernbahnanschluss:	rd. 28 km	HH-Hauptbahnhof
	Flughafen:	rd. 37 km	Hamburg Airport
	Einkaufsmöglichkeiten:	rd. 2 km rd. 10 km rd. 28 km	Supermärkte Bergedorf/Lohbrügge City Hamburg
	Schulen, Kindergärten, ärztliche Versorgung:	In der Nähe und weiteren Umgebung umfangreich vorhanden, u.a. rd. 3 km Ev. Kindergarten und Grundschule Curslack-Neuengamme rd. 7 km Grund- und Stadtteilschule Kirchwerder rd. 9 km Weiterführende Schulen in Bergedorf, Bethesda-Krankenhaus	
Versorgungs-/Verkehrslage:	Gut.		



## 4.2 Gestalt und Form

Die folgenden Flächen- und Nutzungsart-Angaben entstammen dem Grundbuch und dem vom Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung vorliegenden Flurstücksnachweis.

Straßenfront <sup>2</sup> :	Flurstück 779 rd. 45 m, Flurstück 780 ohne.
Grundstücksgröße/ tatsächliche Nutzung lt. Flurstücksnachweis:	<p>1) <u>Flurstück 779</u>: 11.842 m<sup>2</sup>, davon</p> <p>1.636 m<sup>2</sup> Wohnen mit Handel und Dienstleistungen (Offen) 10.206 m<sup>2</sup> Handel und Dienstleistung</p> <p>2) <u>Flurstück 780</u>: 14.700 m<sup>2</sup>, davon</p> <p>11.005 m<sup>2</sup> Grünland 3.695 m<sup>2</sup> Handel- und Dienstleistung</p>
Hinweise zum Flurstück:	<p>Das Grundstück liegt im Wasser- und Bodenverbandsgebiet. Es gilt die Verordnung über das Wasserschutzgebiet Curslack/Altengamme vom 10.06.1997, in Kraft seit 01.01.1998, in der aktuellen Fassung. Zum Grundwasserschutz gelten Nutzungsbeschränkungen und Verbote, ausführende Stelle ist die Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft.</p> <p>Teile des Flurstücks 779 liegen innerhalb des Erhaltungsgebiets „Altengamme 8/Neuengamme 10“. Für das Flurstück 779 besteht eine Baulast. Ich verweise auf die unten stehenden Ausführungen.</p>
Grundstücksform:	<p>1) Flurstück 779: unregelmäßige Form.</p> <p>2) Flurstück 780: regelmäßige rechteckige, sich südwestlich verschlankende Form.</p>
Topographie:	Das Grundstück liegt unterhalb des Straßenniveaus.
Immissionen:	<p>Sind im Ortstermin über übliche Geräuscheinflüsse durch PkW-Verkehr auf dem Neuengammer Hausdeich hinausgehend nicht erkennbar gewesen.</p> <p><u>Anmerkung:</u> Die in rd. 2 km Luftlinie Entfernung aufstehenden Windkraftanlagen des Windparks Neuengamme sollten ursprünglich zum Ende 2025 zum Schutz der KZ-Gedenkstätte Neuengamme zurückgebaut werden. Ob und wann diese Planung ausgeführt wird ist zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht bekannt.</p>

<sup>2</sup> Aus der Flurkarte gemessen.

### 4.3 Erschließungszustand

Straßenart:	<p>Der Neuengammer Hausdeich ist eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße. Die beidseitig befahrbare Fahrbahn ist asphaltiert und beleuchtet, die Seitenränder sind unbefestigt und werden zum Parken genutzt.</p>
	<p>Mit einer Breite von 8,50 m entspricht die Straße lt. der Begründung zum B-Plan nicht den zeitgemäßen Anforderungen, im Hinblick auf die „Erhaltung der historischen Deichlinie und der Funktionsfähigkeit der Erschließung im Bestand“ wurde von einem Ausbau der Fahrbahn abgesehen. Die Böschungen liegen auf den Privatgrundstücken.</p>
Erschließungs- und Sielbaubeiträge:	<p>Die Straße Neuengammer Hausdeich ist endgültig hergestellt worden. Erschließungsbeiträge für die endgültige Herstellung werden nicht mehr erhoben.</p> <p>Vor der Straßenfront liegt ein Schmutzwassersiel. Für die derzeitige besielte Frontlänge werden keine Sielbaubeiträge mehr erhoben. Sofern ein Regenwassersiel hergestellt wird können Sielbaubeiträge erhoben werden.</p> <p>Die vorliegende Bescheinigung erstreckt sich nicht auf die Kosten für die Herstellung von Anschlussleitungen.</p>
Anschlüsse an Versorgungs- leitungen/Abwasserbeseiti- gung:	<p>Nicht bekannt.</p>
Grenzverhältnisse, nachbar- liche Gemeinsamkeiten:	<p>Lt. Augenschein und Auszug aus dem Liegenschaftskataster freistehende bauliche Anlagen ohne Grenzbebauungen.</p>
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	<p>In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.</p> <p>Das Grundstück liegt im Wasser- und Bodenverbandsgebiet, vgl. Kap. 4.2. Als ehemaliger Außendeichbereich handelt es sich um Grundstücke in einem tiefliegenden Gebiet, so dass Überflutungen bei Starkregen nicht auszuschließen sind.</p>
Bodenverunreinigungen:	<p>Lt. Begründung zum B-Plan liegen im Plangebiet keine altlastverdächtigen Flächen vor. Es wird darauf hingewiesen, dass die landwirtschaftlichen Nutzflächen vor Errichtung von Wohngebäuden vorsorglich auf Anteile an Schwermetallen, Arsen und Pflanzenschutzmittel untersucht werden sollten.</p> <p>Im Ortstermin ergab sich kein Hinweis in Bezug auf eine Verdachtsfläche. Weitergehende diesbezügliche Bodenuntersuchungen wurden auftragsgemäß nicht vorgenommen. Bei dieser Wert-</p>

ermittlung werden ungestörte und kontaminationsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und für die Wertermittlung eine verdachtsfreie Fläche unterstellt.

Kampfmittel:

Hinweise auf eine Kampfmittelverdachtsfläche liegen nicht vor. Die bei Bauvorhaben grundsätzlich bestehende Verpflichtung, den Baugrund auf Kampfmittel zu sondieren, wird nachfolgend als durchgeführt und in dieser Wertermittlung eine verdachtsfreie Fläche unterstellt.

**4.4 Rechtliche Situation****4.4.1 Grundbuch/Baulastenverzeichnis**

Grundbuchliche  
Eintragungen:

Aus der Gerichtsakte liegt ein Grundbuchauszug vom 10.03.2025 vor, auf den sich diese Wertermittlung bezieht.

Hinweis: Es wird an dieser Stelle nicht der vollständige Inhalt des Grundbuchs angegeben, sondern lediglich die bewertungsrelevanten Informationen für das Grundstück, die Gegenstand dieser Wertermittlung sind.

Es handelt sich lt. **Deckblatt** um das

Grundbuch von: Neuengamme  
Band: 56  
Blatt: 1810

Das **Bestandsverzeichnis** enthält folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. des Grundstücks 1:

Gemarkung: Neuengamme  
Flurstück: 779  
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche  
Neuengammer Hausdeich 75  
Größe: 11.842 m<sup>2</sup>

Gemarkung: Neuengamme  
Flurstück: 780  
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche,  
Landwirtschaftsfläche,  
südlich Neuengammer Hausdeich 75  
Größe: 14.700 m<sup>2</sup>

In **Abt. II** existieren folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. des Grundstücks 1:

Lfd. Nr. 6: Anordnung der Zwangsversteigerung.

Würdigung der Eintragung Lfd. Nr. 6 in der Wertermittlung:

Ein Zwangsversteigerungsvermerk ist grundsätzlich den persönlichen Verhältnissen eines Eigentümers geschuldet. Diese sind gem. § 194 BauGB bei der Verkehrswertermittlung nicht zu berücksichtigen. Die Eintragung der Lfd. Nr. 6 ist ohne Werteeinfluss.

Nicht eingetragene  
Lasten und Rechte:

Sind zum Wertermittlungsstichtag wie folgt bekannt geworden:

- Baulast zu Lasten des Flurstücks 779
- Nutzungsuntersagung durch das Bezirksamt Hamburg-Bergedorf, Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt.

Ich verweise hierzu auf die unten stehenden Erläuterungen.

Darüber hinausgehend werden nicht eingetragene Lasten und Rechte in dieser Wertermittlung als nicht bestehend unterstellt. Sollte diese Annahme nicht zutreffen ist der Verkehrswert ggf. zu korrigieren bzw. sind ggf. bestehende Besonderheiten zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Eintragungen im  
Baulastenverzeichnis:

Gem. der Bescheinigungen über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 30.01.2025 ist für das Bewertungsflurstück 780 der Gemarkung Neuengamme keine Baulast eingetragen.

Für das Bewertungsflurstück 779 der Gemarkung Neuengamme ist folgende Baulast eingetragen:

Baulastenblattnummer 600731

„Verpflichtung, zugunsten des Grundstücks Neuengammer Hausdeich 77 (Nachbargrundstück) die Verlegung und den Betrieb einer Abwasserleitung zu dem auf dem Grundstück befindlichen Samelschacht zu dulden.“

Würdigung in der Wertermittlung

Nach den vorliegenden Unterlagen sind durch die Baulast keine Einschränkungen in der Grundstücksnutzung erkennbar. Der Samelschacht liegt außerhalb des Baufensters nördlich des Wohnhauses an der Grundstücksgrenze zum benachbarten Grundstück. Der Lageplan aus dem Baulastenverzeichnis ist in der Anl. 5 des Gutachtens dargestellt.

Ich unterstelle in dieser Wertermittlung, dass ggf. entstehende Flurschäden in üblicher Vorgehensweise von dem Begünstigten der Baulast zu tragen sind. Auf dieser Grundlage ist ein Werteeinfluss zum Wertermittlungsstichtag nicht erkennbar.

#### 4.4.2 Baurechtliche Grundlagen

Umlegungs-, Flurbereini-  
gungs- und Sanierungsverfah-  
ren:

Sind für das Grundstück nicht bekannt geworden. Auch im Grund-  
buch findet sich kein entsprechender Hinweis.

Denkmalschutz:

Besteht lt. der Denkmalliste Hamburg, Auszug für den Bezirk Ber-  
gedorf, Stand 23.04.2025 für das Bewertungsobjekt nicht.

Hinweis: Denkmalschutz besteht für einige umliegende Gebäude,  
u.a. ist die unmittelbar angrenzende reetgedeckte Kate Neuengam-  
mer Hausdeich 77 in der Denkmalliste geführt.

Erhaltungsverordnung:

Ein Teil des Flurstücks 779 (Hofanlage und Wohngebäude Neuen-  
gammer Hausdeich 75) liegt im Erhaltungsbereich nach § 172 Ab-  
satz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB.

Die Erhaltungsverordnung für den Bebauungsplan Altengamme  
8/Neuengamme 10 bezieht sich auf einen Bereich beidseits der  
Straßen Neuengammer Hausdeich und Altengammer Hausdeich,  
zwischen einem Graben westlich von Altengammer Hausdeich 94  
und dem Hauptgraben an der Dove-Elbe. Das Ziel der Erhaltungs-  
verordnung nach § 172 BauGB Abs. 1 S. 1 ist die Erhaltung des städ-  
tebaulichen Charakters des Gebietes.

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich die räumliche Abgrenzung  
des Erhaltungsbereiches lt. der Begründung zum B-Plan „aus den  
Umgebungsschutzbereichen der beiden Hauptgebäude Neuen-  
gammer Hausdeich 77 und Neuengammer Hausdeich 81 sowie der  
Einbeziehung der Fläche des nahe gelegenen Wohnhauses Neuen-  
gammer Hausdeich 83. Dadurch sind in den Erhaltungsbereich  
auch die Wohngebäude Neuengammer Hausdeich 75 und 79 einbe-  
zogen.“

Nach Auskunft der Bauprüfabteilung Hamburg-Bergedorf begrün-  
det der Genehmigungsvorbehalt des § 172 BauGB kein Erhaltungs-  
gebot. Unter Einbeziehung der Stadtplanung besteht eine Geneh-  
migungspflicht für den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungs-  
änderung baulicher Anlagen ebenso wie für die Errichtung bauli-  
cher Anlagen.

#### Würdigung in der Wertermittlung

Um evtl. Auswirkung der Erhaltungsverordnung im Hinblick auf die  
Verkehrswertermittlung abwägen zu können bedarf es einer einzel-  
fallbezogenen Maßnahmen-Konkretisierung bezüglich der mit dem  
Genehmigungsvorbehalt verbundenen Einschränkungen, die im  
Zuge dieses Auftrages nicht erfolgen kann und nicht Bestandteil  
des Gerichtsauftrags ist. Aufgrund der vorliegenden Informationen  
unterstelle ich in dieser Wertermittlung, dass durch die Erhaltungs-  
verordnung keine Beschränkungen auf eine wirtschaftliche Nut-  
zung des Objektes bestehen und ggf. vorhandene Werteinflüsse in

den dieser Wertermittlung zugrundeliegenden Marktdaten aus der Lage des Bewertungsgrundstücks bereits enthalten sind. Insgesamt schätze ich daher die Lage im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung im Folgenden als wertneutral ein.

#### Bauordnungsrecht:

##### Flächennutzungsplan (F-Plan)

Der F-Plan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) mit seiner 58. Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans entlang der Deichstraßen Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter und Flächen für die Landwirtschaft dar.

Im Plangebiet gilt die Verordnung über den Schutz der Ent- und Bewässerungsanlagen im Marschgebiet vom 26. April 1933 zuletzt geändert am 1. Dezember 1980 sowie das Gesetz über die Ent- und Bewässerung im Marschgebiet vom 7. März 1936 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I 232-q), zuletzt geändert am 17. März 1969.

Diese Wertermittlung wird auf Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Es sind keine Unterlagen aus dem Bauamt Hamburg-Bergedorf verfügbar. Unsicherheit besteht nach Auskunft des Bauamtes im Hinblick auf eine vorliegende Genehmigung des Wohnhauses. Auf Grundlage des Planungsrechts wird im Folgenden eine (nachträgliche) Genehmigungsfähigkeit für das Wohnhaus unterstellt und die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlage vorausgesetzt. Ich verweise hierzu auf die u.g. Ausführungen.

#### Bauplanungsrecht:

Die bauplanungsrechtliche Grundlage wurde den aus der Gerichtsakte vorliegenden Auskünften des Bezirksamtes Hamburg, Bauprüfabteilung, und telefonisch eingeholten Auskünften im Bauamt Hamburg-Bergedorf entnommen, der Bebauungsplan im Internet eingesehen. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Altengamme 8/Neuengamme 10 (Feststellungsdatum 08.06.2006) mit den Festsetzungen:

MD	=	Dorfgebiet
I	=	eingeschossige Bauweise
O	=	offene Bauweise
E	=	nur Einzelhäuser zulässig
2 Wo	=	max. 2 Wohneinheiten
GRZ 0,4	=	Grundflächenzahl 0,4

Der B-Plan gilt i. V. der BauNVO 1990.

Es sind Baufenster und private Grünflächen festgesetzt.

Im Dorfgebiet darf die Gebäudehöhe 9 m über vorhandenem oder aufgehöhtem Gelände nicht überschreiten.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen mit einer GRZ von 0,6 zulässig, sofern sie der landwirtschaftlichen Erzeugung, Verarbeitung oder dem Vertrieb dienen. Hierunter



fallen z.B. Gewächshäuser, Stallgebäude oder Maschinenhallen.

Auszug aus dem B-Plan für das Flurstück 779 mit Kennzeichnung der Lage des Wohngebäudes innerhalb des Erhaltungsgebietes (rote Umrandung) und des zweiten Baufensters.



Auf den an die Dorfgebiete angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft sind Gebäude ausgeschlossen.

Anmerkung: Lt. Begründung zum B-Plan besteht südlich des Neuengammer Hausdeiches insgesamt eine Nutzung aus Grünland, Acker, Gartenbau im Freiland und einzelnen Brachflächen. Der schmale Zuschnitt der Grundstücke bedingt teils eine schwierige Bewirtschaftung.

Zulässigkeit von Vorhaben:

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach §§ 30, 35 BauGB zu beurteilen.

Bauaufsichtliche Belange/  
Besonderheiten:

Von der Bauaufsichtsbehörde liegen folgende Beschränkungen für das Grundstück vor:

### Nutzungsuntersagung

1. der Durchführung einer „Nutzungsänderung der Gewächshäuser in Hallen für PkWs, Wohnwagen, Boote, Hänger...obwohl eine Genehmigung nicht erteilt worden ist (§ 60 Abs. 1 HBauO)“
2. für den erfolgten Umbau des Gewächshauses (Neueindeckung des östlichen Gewächshauses) ohne Genehmigung (§ 60 Abs. 1 HBauO)

3. für die ausgeübte Nutzung und die durchgeführten Baumaßnahmen im Außenbereich, die „nicht privilegiert oder begünstigt oder als sonstiges Vorhaben zulässig sind (§ 35 BauGB)“.

Die Nutzungsuntersagung besteht „für die ungenehmigte Nutzung von Gewächshäusern in einer Größe von ca. 5.550 m<sup>2</sup> für ca. 160 Stellplätze für PkWs, Wohnmobile/Wohnwagen, Boote und Hänger“ und die „ungenehmigte Umdeckung des östlichen Gewächshauses“.

#### Würdigung in der Wertermittlung:

Lt. Begründung zum B-Plan ist die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend dem vorhandenen Bestand erfolgt. Das vorhandene Wohnhaus ist innerhalb des Baufensters erfasst, so dass eine grundsätzliche (nachträgliche) Genehmigungsfähigkeit im Folgenden unterstellt wird.

Die nach Auskunft der Bauprüfabteilung nicht genehmigten Gewächshäuser weisen straßenseitig an das Wohnhaus angrenzend Grundflächen von rd. 108 m<sup>2</sup> bzw. die beiden größeren Bauten von jeweils rd. 200 m<sup>2</sup> auf.

Verfahrensfreie Vorhaben nach § 60 HBauO umfassen gem. Anl. 2 Gewächshäuser auf landwirtschaftlich oder erwerbsgärtnerisch genutzten Flächen mit höchstens 100 m<sup>2</sup> Grundfläche und

- bis zu 4,50 m Firsthöhe oder
- bis zu 6,0 m Firsthöhe bei Typengenehmigung nach § 65 HBauO.

Die dieser Wertermittlung zugrunde liegenden o.g. Maße wurden überschlägig aus der Liegenschaftskarte gemessen, so dass entsprechende Unsicherheiten bestehen und aufgrund der geringen Abweichung für das kleine Gewächshaus Verfahrensfreiheit bestehen kann.

Die ungenehmigte Nutzung der weiteren baulichen Anlagen umfaßt nach den vorliegenden Informationen des Bezirksamtes eine Fläche von insgesamt rd. 5.550 m<sup>2</sup>. Hierbei handelt es sich um die östlich und südlich aufstehenden drei Hallen.

Diese Wertermittlung stellt auf die planungsrechtlich mögliche und wirtschaftlichste Ausnutzung ab. Auf Grundlage der Bestandsaufnahme (vgl. hierzu auch die Ausführungen in Kap. 5) unterstelle ich die Freilegung des Grundstücks für eine zukünftige bauliche Ausnutzung entsprechend des geltenden Planungsrechts.

Ich weise darauf hin, dass eine verbindliche Aussage in Bezug auf eine (künftige) Bebauung des Grundstücks nur im Zuge einer Bauvoranfrage erhältlich ist, die nicht Bestandteil dieses Auftrages ist. Ich empfehle einem Interessenten, vor einer Vermögensdisposition eigene Erkundigungen bei den zuständigen Behörden einzuholen.

Ich weise in diesem Zusammenhang nochmals darauf hin, dass die Klärung juristischer Fragen nicht in das Fachgebiet der Sachverständigen fällt und auch nicht Bestandteil dieses Auftrages ist.

Entwicklungsstufen:

Erschlossenes baureifes Land i.S. § 3 Abs. 4 ImmoWertV und Flächen der Land- und Forstwirtschaft nach § 3 Abs. 1 ImmoWertV.

Erschlossenes baureifes Land ist definiert als Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften wie z. B. Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind definiert als Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

## 5. Beschreibung des baulichen Bestandes

Die Gebäudebeschreibung erfolgt auf Grundlage der Teil-Außenbesichtigung im Ortstermin sowie den aus der Gerichtsakte und von der Bauprüfungsabteilung vorliegenden Informationen. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage einer Gebäudebesichtigung ohne Eingriffe in die Bausubstanz. Verdeckte, nicht freistehende oder unzugängliche Teile wurden von mir nicht inspiziert, so dass für das Nichtvorliegen verborgener Mängel keine Gewähr übernommen werden kann. Ebenso erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich Standsicherheit sowie Schall- und Wärmeschutz. Insbesondere beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile bzw. nicht besichtigte Gebäudeteile auf Angaben aus den vorliegenden Informationen. Für diese Angaben wird keine Gewähr übernommen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Ein Verdacht auf Hausbock oder Hausschwamm ist im Ortstermin nicht bekannt geworden. Hierauf zurückgehende Schäden waren im Ortstermin nach Augenschein nicht zu entdecken und sind nicht bekannt geworden.

Das Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. bestehende Abweichungen der tatsächlichen von der unterstellten Ausstattung der baulichen Anlagen einen erheblichen Werteeinfluss bewirken können und der Verkehrswert ggf. zu korrigieren ist.

### Ausführung/Ausstattung

<b>Wohnhaus:</b>	Wohngebäude mit einem Vollgeschoss, das Dachgeschoss wird nach dem äußeren Eindruck als vollständig ausgebaut unterstellt.
<b>Baujahr:</b>	Nicht bekannt.  Nach Augenschein und der erkennbaren Bauweise ist das Gebäude älteren Datums, ich schätze einen Zeitraum um 1955/1960 als sachgerecht ein.
<b>Modernisierungen/Unterhaltungsaufwendungen:</b>	Nach dem äußeren Erscheinungsbild weist das Gebäude den Ursprungszustand auf. Darüber hinaus nicht bekannt.
<b>Barrierefreiheit:</b>	Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten, u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc., wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung zu berücksichtigen ist.
<b>Konstruktionsart:</b>	Soweit erkennbar Mauerwerksbau. Darüber hinaus nicht bekannt.
<b>Fundament:</b>	Nicht bekannt.
<b>Decken:</b>	Nicht bekannt.

Geschosstreppen:	Nicht bekannt.
Innenwände:	Nicht bekannt.
Dachkonstruktion/ -eindeckung:	Satteldach mit Pfannendeckung, Schornstein über Dach geführt.
Wärmeschutz, Schallschutz:	Nicht bekannt.
Wärmeversorgung:	Nicht bekannt.
Energieeffizienz:	Nicht bekannt.
Wasserzu- und -ableitungen:	Nicht bekannt.
Hauseingang:	Eingangsvorbau in Massivbauweise, Belichtung durch Glasbausteine, Holztür mit Lichtelementen, Klingel und Briefkasten.
Grundriss/Raumaufteilung:	Nicht bekannt.
Wohn-/Nutzfläche:	Nicht bekannt.
Lichte Raumhöhe:	Nicht bekannt.
Besonnung/Belichtung:	Nicht bekannt.
Belüftung:	Nicht bekannt.
Innentüren:	Nicht bekannt.
Fenster:	Soweit erkennbar Holzrahmenfenster, darüber hinaus nicht bekannt.
Fußböden:	Nicht bekannt.
Wand-/Deckenbeläge:	Nicht bekannt.
Technische Ausstattung:	Nicht bekannt.
Sanitäre Installationen:	Nicht bekannt.
Küchenausstattung:	Nicht bekannt.
Einbaumöbel:	Nicht bekannt.
Besondere Bauteile:	Nicht bekannt.
Besondere Einrichtungen:	Nicht bekannt.
Kellergeschoss:	Straßenseitig nicht erkennbar, darüber hinaus nicht bekannt.

<b>Nebengebäude:</b>	<p>Straßenseitig Gewächshaus in Glasbauweise, nach den Informationen des Bezirksamtes mit angrenzender Werkstatt.</p> <p>Die weiteren Gewächshäuser sind lt. Bauprüfabteilung in Hallen umgenutzt und konnten im Ortstermin nicht eingesehen werden.</p>
Wirtschaftl. Wertminderung:	<p>Fehlende Innenbesichtigung, augenscheinlich wirtschaftliche Überalterung, behördliche Nutzungsuntersagung für ungenehmigte Nutzungen und Baumaßnahmen.</p>
Außenanlagen:	<p>Straßenseitiger Zugang zu den Gewächshäusern und dem Wohnhaus gepflastert/befestigt, Grünfläche. Darüber hinaus nicht bekannt. Das Flurstück 780 war im Ortstermin nicht einsehbar.</p>
Baumängel/Bauschäden/ Unterhaltungsrückstand:	<p>Das Wohngebäude zeigt sich von außen wirtschaftlich überaltert. Nach dem äußeren Augenschein von Fassade, Dach und Fenster wird im Folgenden unterstellt, dass sich auch die Innenausstattung überwiegend im Originalzustand befindet und ein umfassender Modernisierungsbedarf besteht.</p> <p>Die Nebengebäude zeigen sich insgesamt wirtschaftlich überaltert mit Schäden im straßenseitig einsehbaren Bereich.</p> <p>Aufgrund des angenommenen Baualters, des Zustandes der baulichen Anlagen und der vorliegenden Informationen der Bauprüfabteilung stellt diese Wertermittlung auf eine Freilegung des Grundstücks ab.</p> <p><b><u>Hinweis:</u> Sollte ein Erwerber bauliche Anlagen einer Sanierung unterziehen oder Teile der Bausubstanz erhalten wollen, empfehle ich die Hinzuziehung eines Bauschadenssachverständigen zur Prüfung der Verwertbarkeit der vorhandenen Gebäudesubstanz.</b></p>



## 6. Ermittlung des Verkehrswerts

### 6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert der gegenständlichen Immobilie entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu bestimmen. Dabei wird auf das übliche Marktverhalten von durchschnittlichen und kaufmännisch vernünftig handelnden Marktteilnehmern abgestellt. Insofern ist bei jeder Verkehrswertermittlung zu überprüfen, ob die vorgefundenen Verhältnisse auch weiterhin, z.B. in rechtlicher Hinsicht, Bestand haben und eine nachhaltige und vom überwiegenden Markt akzeptierte Nutzung vorliegt. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten, nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden, Kauffall abzustellen. Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes.

Zur Wertermittlung sind grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren anzuwenden (vgl. § 6 ImmoWertV Abs. 1 i.V.m. § 199 Abs. 1 BauGB). Alle Verfahren stellen statistische Modelle dar und sind grundsätzlich gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs. Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus. Das jeweilige Verfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten, der sonstigen Umstände des Einzelfalls und insbesondere der zur Verfügung stehenden und geeigneten Daten zu wählen, vgl. § 6 Abs. 1 S. 2 ImmoWertV. Die Wahl des Verfahrens ist zu begründen.

Ein entscheidendes Kriterium für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ist, dass der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen/Preisbildungsmechanismen möglichst entsprechen. Zudem sollen zur Bewertung bebauter Grundstücke mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des Verfahrensergebnisses.

#### 6.1.1 Vergleichswertverfahren

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhaushausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Wenn den Marktteilnehmern die für vergleichbare Objekte gezahlten oder z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten verlangten Kaufpreise bekannt sind, orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte an diesen Vergleichspreisen.

Zur Bewertung sollte demnach möglichst das Vergleichswertverfahren gem. §§ 24-26 ImmoWertV herangezogen werden, sofern Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Objekten oder die Ergebnisse von entsprechenden Kaufpreisauswertungen vorliegen. Die Kaufpreise oder die Vergleichsfaktoren sind gem. § 15 ImmoWertV durch Zu- oder Abschläge an die wertbestimmenden – und damit preisbestimmenden – Faktoren des Bewertungsobjektes anzupassen. Voraussetzung für die Erzielung marktkonformer Ergebnisse mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ist das Vorliegen einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen möglichst gleichartiger Objekte. Die Kaufpreise müssen zeitnah am Wertermittlungstichtag liegen. Zudem ist die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte erforderlich. Oder es sind geeignete Vergleichsfaktoren vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht worden bzw. können Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften und eine Preisindexreihe zur



Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungstichtag verwendet werden.

Gem. der Vergleichswertrichtlinie sind Kaufpreise vor ihrer Verwendung auf Einflüsse von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z.B. Dienstbarkeiten, Baumängel/Bauschäden) zu prüfen und ggf. anzupassen. Sofern sich der Einfluss besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale nicht hinreichend sicher bestimmen lässt, können die Kaufpreise nicht verwendet werden.

Das Vergleichswertverfahren kommt für die Wertermittlung von Einfamilienhausgrundstücken selten zur Anwendung, da die Bebauung und Ausstattungen individuell variieren und üblicherweise keine Korrekturfaktoren verfügbar sind. Auch vorliegend ist keine ausreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar.

### **6.1.2 Sachwertverfahren**

Mit dem Sachwertverfahren gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV werden bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise zur renditeunabhängigen Eigennutzung errichtet oder gekauft werden. Die Erzielung von Renditen spielt dementsprechend eine untergeordnete Rolle.

Das trifft für die Nutzungsart des Bewertungsobjektes zu, grundsätzlich ist für die Bewertung vergleichbar genutzter Grundstücke vorrangig das Sachwertverfahren heranzuziehen. Diese Wertermittlung erfolgt jedoch aufgrund des Zustandes der baulichen Anlagen und der ungenehmigten Nutzungen aus wirtschaftlicher Sicht im Liquidationswertverfahren.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert, d.h. der Substanzwert des Grundstücks, ergibt sich als Summe von Bodenwert, dem Sachwert der Gebäude inkl. besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs-)Einrichtungen sowie dem Sachwert der baulichen und nicht baulichen Außenanlagen. Sofern der Sachwert der Außenanlagen nicht bei der Bodenwertermittlung mit erfasst wurde, wird dieser entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungssätzen ermittelt. Der vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Erforderlichenfalls ist zur Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt ein Zu- oder Abschlag durch den sog. Sachwertfaktor vorzunehmen. Dies führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktor) ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet und dient auch der Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz.

### **6.1.3 Ertragswertverfahren**

Das Ertragswertverfahren gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV basiert auf der Überlegung, dass der Reinertrag (Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks erforderlich sind) aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Der Reinertrag für ein bebautes Grundstück stellt jedoch sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) dar.

Das Bewertungsgrundstück ist aufgrund der nach dem äußeren Anschein wirtschaftlich überalterten baulichen Anlagen, des geltenden Planungsrechts sowie unter Berücksichtigung der behördlichen Nutzungsuntersagung unwirtschaftlich genutzt. An Stelle des Ertragswertverfahrens wird daher das Liquidationswertverfahren für die Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

#### **6.1.4 Liquidationswertverfahren**

Bei Objekten, die in Bezug auf das unterstellte Baualter und den unterstellten Ausstattungsstandard vergleichbar sind, ist es überwiegend wirtschaftlich nicht sinnvoll, hohe Modernisierungskosten aufzuwenden, um einen marktüblichen Zustand herzustellen, so dass sich ältere Objekte in Bezug auf eine Weiternutzung nach umfassender Modernisierung aus wirtschaftlicher Sicht grenzwertig darstellen. Denn der Werteinfluss der Investitionen fällt oft deutlich höher aus als der danach vorhandene Gebäudegegenwert, so dass sich die Gebäudeinvestitionen als nicht sinnvoll erweisen und im Grunde nur der Bodenwertanteil als Wert verbleibt. Dies wird durch einen hohen Anteil des Bodenwertes am Verkehrswert verdeutlicht. Dementsprechend werden vergleichbare Objekte oftmals abgerissen und die Grundstücke neu bebaut.

Für die baulichen Anlagen konnten keine Unterlagen vom Bauamt Hamburg-Bergedorf zur Verfügung gestellt werden. Nach dem äußeren Anschein handelt es sich bei dem Wohnhaus um einen Altbestand mit einem zu unterstellenden umfangreichem Modernisierungs-/Sanierungsbedarf.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer für Ein-/Zweifamilienhäuser ist gem. Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV mit 80 Jahren anzusetzen und ist nach dem äußeren Anschein zumindest annähernd abgelaufen. Nach dem äußeren Eindruck wird unterstellt, dass die Innenausstattung sich vergleichbar und somit ebenfalls überwiegend im Originalzustand befindet, so dass eine umfassende Sanierung/Modernisierung für eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer in dieser Wertermittlung zu unterstellen ist. Exakte Aussagen hierzu können ohne verfügbare Unterlagen und fehlende Innenbesichtigung nicht getroffen werden, so dass entsprechende Unsicherheiten bestehen.

Die Nebengebäude zeigen sich als Altbestand mit teilweise erkennbaren Beschädigungen. Die nach Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV mit 30 Jahren anzusetzende wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer scheint nach dem äußeren Augenschein überschritten. Entsprechend der vom Bauamt Hamburg-Bergedorf vorliegenden Informationen sind die Anlagen im Außenbereich nach § 35 BauGB nicht genehmigungsfähig, es besteht eine behördliche Nutzungsuntersagung. Die Gebäude sind somit nicht einzeln marktgängig. Über den Umfang evtl. Rückbaumaßnahmen/Umbauten zur eigentlichen Nutzung sowie einer zumindest teilweisen nachträglichen Genehmigungsfähigkeit können ohne vorliegende Informationen im Zuge dieser Wertermittlung keine Aussagen getroffen werden.

Dies begründet, die Wertermittlung i.S. der in der Verkehrswertermittlung zu unterstellenden wirtschaftlichsten Nachfolgenutzung des Grundstücks unter Berücksichtigung des geltenden Planungsrechts mit zwei Baufenstern auf dem Flurstück 779 auf eine Freilegung des Grundstücks abzustellen und den Verkehrswert nach dem Liquidationswertverfahren zu ermitteln.

## 6.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen für ein grundsätzlich unbebautes Grundstück auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes zu ermitteln, vgl. § 40 ImmoWertV. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg werden Bodenrichtwerte jährlich zum 01. Januar eines Jahres zoniert ermittelt und veröffentlicht. Der zonale Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Die vorliegenden Bodenrichtwerte sind auf eine hinreichende Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsgrundstück zu kontrollieren. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen wie Grundstücksgröße, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung u.a. sind zu spezifizieren (§ 16 ImmoWertV), da sie i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert bewirken. Dies gilt ebenso für zeitliche Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde.

Bei der Bodenwertermittlung ist grundsätzlich die am Wertermittlungstichtag wahrscheinlichste und wirtschaftlichste Nachfolgenutzung des Grundstücks in die Bodenwertermittlung einzubeziehen. D.h. die Grundstücke sind im Hinblick auf die zulässige Bebaubarkeit nach dem geltenden Bauplanungsrecht sowie auf die städtebauliche Entwicklung zu prüfen und die Bodenrichtwerte in Abhängigkeit der rechtlich zulässigen baulichen Ausnutzbarkeit heranzuziehen. Insbesondere bei großen Grundstücken ist zu prüfen, ob wirtschaftlich selbständig genutzte oder nutzbare Teilflächen oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen und Grundstücksteile ggf. keine Baulandqualität haben. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist gesondert zu ermitteln. Dabei ist zwischen den für eine angemessene Nutzung der baulichen Anlagen benötigten sog. rentierlichen Flächen und den sonstigen Flächen, die unabhängig von den vorhandenen Anlagen sind, zu unterscheiden.

Zudem gibt es im Außenbereich definitionsgemäß keine unbebauten und durch jedermann bebaubaren Baugrundstücke.

Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstücksqualitäten erfolgt die Bodenwertermittlung im Folgenden je Flurstück in bewertungstheoretischen Teilflächen. Die für die Wertermittlung den einzelnen Grundstücksqualitäten zuzuordnenden Teilflächen wurden aus den Angaben des Liegenschaftskatasters (Flurstücksnachweis) übernommen.

### **6.2.1 Bodenwertermittlung Flurstück 779**

Für die Bodenwertermittlung werden zwei Teilflächen gebildet.

#### **1) Bewertungstheoretische Teilfläche 779.1 – Bauliche Nutzung, rentierlicher Anteil**

Ich stelle die Wertermittlung im Folgenden auf das Gebäude im Bestand und Bebauung des zweiten Baufensters ab. Für die Bewertung der anteiligen Wohnbaufläche liegen geeignete, d.h. hinreichend gegliederte und bezüglich ihrer wesentlichen Einflussfaktoren definierte Bodenrichtwerte vor. Die Bodenwertermittlung für die Teilfläche 1) erfolgt daher auf der Grundlage des Bodenrichtwerts für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser. Dieser Bodenrichtwert ist nach den Informationen des GAA Hamburg auch für abweichende Nutzungen, wie z.B. Hofstellen, unmittelbar anwendbar. Der straßenseitige planungsrechtlich als private Grünfläche ausgewiesene Böschungsbereich wird für die Wertermittlung in diese Teilfläche einbezogen.

Für die durchzuführende Bewertung liegen geeignete, d.h. hinreichend gegliederte und bezüglich ihrer wesentlichen Einflussfaktoren definierte Bodenrichtwerte vor. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des vom Gutachterausschuss (GAA) Hamburg veröffentlichten lagetypischen Bodenrichtwertes. Das Bodenrichtwertgrundstück ist zum aktuellen Erhebungsstichtag 01.01.2025 wie folgt definiert:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschießungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenfrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung:	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser
Gebäudestellung:	Einzelhäuser
Lage zur Straße:	Frontlage
Grundstücksgröße:	1.300 m <sup>2</sup>
Stichtag:	01. Januar 2025
Bodenrichtwert:	280,98 €/m <sup>2</sup>

#### **Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:**

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- und Abgabenrechtlicher Zustand:	Beitrags- und abgabenfrei
Art der Nutzung:	Ein- und Zweifamilienhäuser, Einzelhaus
Grundstücksgröße anteilig:	1.636 m <sup>2</sup>
Stichtag:	23.06.2025

#### **Bodenrichtwertanpassung an das Bewertungsgrundstück**

Sofern vom Bodenrichtwert abweichende Bezugsgrößen vorliegen ist der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale anzupassen.

#### **Anpassung an die Grundstücksgröße**

Der bewertungstheoretischen Teilfläche 1) wird eine anteilige Grundstücksfläche von 1.636 m<sup>2</sup> zugerechnet, vgl. Kap. 4.2. Nach den Auswertungen des GAA Hamburg führt die Umrechnung des o.g. Bodenrichtwertes zu einem flächenangepassten Richtwert von 265,31€/m<sup>2</sup>.



**Zeitliche Anpassung:**

Der Wertermittlungstichtag 23.06.2025 liegt in ausreichend zeitlicher Nähe zum Stichtag der Bodenrichtwertfeststellung 01.01.2025. Auswertungen über Veränderungen des Bodenrichtwertes für diesen Zeitraum liegen zum Zeitpunkt der Gutachtenerstattung noch nicht vor, ich halte eine Anpassung für nicht sachgerecht.

**Sonstige Anpassungen**

Weitere Anpassungen des Bodenrichtwertes sind nicht notwendig, da das Bewertungsgrundstück ansonsten dem Lagedurchschnitt entspricht.

Es ergibt sich folgender Wert für den Grund und Boden der Teilfläche 779.1:

Grundstücksgröße anteilig:		1.636	m <sup>2</sup>
Relativer Bodenwert:	X	265,31	€/m <sup>2</sup>
Summe:	=	434.047,16	€

**2) Bewertungstheoretische Teilfläche 779.2**

Für die durchzuführende Bewertung liegen geeignete, d.h. hinreichend gegliederte und bezüglich ihrer wesentlichen Einflussfaktoren definierte Bodenrichtwerte vor. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage des vom Gutachterausschuss (GAA) Hamburg veröffentlichten lagetypischen Bodenrichtwertes für Land- und Forstwirtschaftliche Flächen.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand:	Flächen der Land- und Forstwirtschaft
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschießungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenfrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung:	EGA Erwerbsgartenbauland
Stichtag:	01.01.2025
Bodenrichtwert:	4,00 €/m <sup>2</sup>

**Bodenrichtwertanpassung an das Bewertungsgrundstück**

Sofern vom Bodenrichtwert abweichende Bezugsgrößen vorliegen ist der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 23.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale anzupassen.

**Anpassung an die Grundstücksgröße**

Der bewertungstheoretischen Teilfläche 2) wird eine anteilige Grundstücksfläche von 10.206 m<sup>2</sup> zugerechnet, vgl. Kap. 4.2. Der Bodenrichtwert für Erwerbsgartenbauflächen (EGA) ist größenunabhängig anzuwenden.

**Zeitliche und sonstige Anpassungen:**

Es gelten gleichermaßen die o.g. Ausführungen zur Teilfläche 779.1.

Es ergibt sich folgender Wert für den Grund und Boden der Teilfläche 779.2:

Grundstücksgröße anteilig:		10.206	m <sup>2</sup>
Relativer Bodenwert:	X	4,00	€/m <sup>2</sup>
Summe:	=	40.824,00	€

**3) Bodenwert Flurstück 779**

Nach den obigen Ausführungen errechnet sich der **Bodenwert** für das **Flurstück 779** mit einer Gesamtgröße von 11.842 m<sup>2</sup> wie folgt:

Bodenwertanteil Teilfläche 779.1, rd.		434.047,16	€
Bodenwertanteil Teilfläche 779.2, rd.		40.824,00	€
Summe:		474.871,16	€
Bodenwert rd.:		<b>475.000,00</b>	<b>€</b>

**6.2.2 Bodenwertermittlung Flurstück 780**

Für die Bodenwertermittlung werden zwei Teilflächen gebildet.

**1) Bewertungstheoretische Teilfläche 780.1 – Nutzungsqualität Handel und Dienstleistung**

Für die durchzuführende Bewertung liegen geeignete, d.h. hinreichend gegliederte und bezüglich ihrer wesentlichen Einflussfaktoren definierte Bodenrichtwerte vor. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage des vom Gutachterausschuss (GAA) Hamburg veröffentlichten lagetypischen Bodenrichtwertes für Land- und Forstwirtschaftliche Flächen.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand:	Flächen der Land- und Forstwirtschaft
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschießungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenfrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung:	EGA Erwerbsgartenbauland
Stichtag:	01.01.2025
Bodenrichtwert:	4,00 €/m <sup>2</sup>

**Anpassung an die Grundstücksgröße:**

Der bewertungstheoretischen Teilfläche 1) wird eine anteilige Grundstücksfläche von 3.695 m<sup>2</sup> zugerechnet, vgl. Kap. 4.2. Der Bodenrichtwert für Erwerbsgartenbauflächen (EGA) ist größenunabhängig anzuwenden.

**Zeitliche und sonstige Anpassungen:**

Es gelten gleichermaßen die o.g. Ausführungen zum Flurstück 779.

Es ergibt sich folgender Wert für den Grund und Boden der Teilfläche 780.1:

Grundstücksgröße anteilig:		3.695	m <sup>2</sup>
Relativer Bodenwert:	x	4,00	€/m <sup>2</sup>
Summe:	=	14.780,00	€

**2) Bewertungstheoretische Teilfläche 780.2 – Nutzungsqualität Grünland**

Für die Bewertung dieses Flurstücks liegen hinreichend definierte Bodenrichtwerte vor. Das Bodenrichtwertgrundstück ist zum aktuellen Erhebungsstichtag 01.01.2025 wie folgt definiert:

Entwicklungszustand:	Flächen der Land- und Forstwirtschaft
Art der Nutzung:	Grünland
Bodenrichtwert:	3,50 €/m <sup>2</sup>

**Anpassung an die Grundstücksgröße:**

Der bewertungstheoretischen Teilfläche 2) wird eine anteilige Grundstücksfläche von 11.005 m<sup>2</sup> zugerechnet, vgl. Kap. 4.2. Der Bodenrichtwert für Grünland ist größenunabhängig anzuwenden.

**Zeitliche und sonstige Anpassungen:**

Es gelten gleichermaßen die o.g. Ausführungen zum Flurstück 779.

Es ergibt sich folgender Wert für den Grund und Boden der Teilfläche 780.2:

Grundstücksgröße anteilig:		11.005	m <sup>2</sup>
Relativer Bodenwert:	x	3,50	€/m <sup>2</sup>
Summe:	=	38.517,50	€

Nach den obigen Ausführungen errechnet sich der **Bodenwert** für das **Flurstück 780** mit einer Gesamtgröße von 14.700 m<sup>2</sup> wie folgt:

Bodenwertanteil Teilfläche 780.1, rd.		14.780,00	€
Bodenwertanteil Teilfläche 780.2, rd.		38.517,50	€
Summe:		53.297,50	€
Bodenwert rd.:	=	<b>53.000,00</b>	<b>€</b>

**6.2.3 Ermittlung des Gesamtbodenwertes**

Nach den obigen Ausführungen errechnet sich der Gesamtbodenwert für das Grundstück mit einer Gesamtgröße von 26.542 m<sup>2</sup> wie folgt:

Bodenwert Flurstück 779, rd.		475.000,00	€
Bodenwert Flurstück 780, rd.		53.000,00	€
<b>Gesamtbodenwert</b>		<b>528.000,00</b>	<b>€</b>



### 6.3 Liquidationswertverfahren

Aufgrund der obigen Erläuterungen wird der Abriss der vorhandenen Bausubstanz als wirtschaftlich sinnvollste Folgenutzung unterstellt, um das Bewertungsgrundstück einer wirtschaftlichen und planungsrechtlich genehmigungsfähigen Nachfolgenutzung zuzuführen. Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt unter der Annahme einer zeitnahen Freilegung des Grundstücks auf Grundlage des Liquidationswertverfahrens nach § 40 Abs. 5 ImmoWertV.

Sofern ein Grundstück mit seiner aktuellen Bebauung unrentierlich genutzt wird oder keine nachhaltige Nutzung (mehr) aufweist, besteht die wirtschaftlichste Grundstücksausnutzung darin, die Altsubstanz abzubrechen und neue Baulichkeiten zu errichten. Der ermittelte Bodenwert ist um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie z.B. Freilegungskosten, zu reduzieren, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

Für das Bewertungsgrundstück stellt der um den geschätzten Werteinfluss der anfallenden Abriss- und Entsorgungskosten des Gebäudes verringerte Bodenwert den Verkehrswert des Grundstücks dar. Im Falle des Abbruchs gehören zu den Freilegungskosten auch die entsprechenden Baunebenkosten wie z.B. Ausschreibungs- und Entsorgungskosten. Freilegungskosten werden üblicherweise auf den Kubikmeter umbauten Raum bezogen. Sie weisen erhebliche Spannen aus, je nach Art der Baukonstruktion, der Größe des umbauten Raumes, der zu entsorgenden Baumaterialien und eventueller Sonderverwertungserfordernisse.

Die Freilegungskosten sind marktüblich wertmindernd zu berücksichtigen, dies kann als Pauschalabschlag erfolgen. Ich schätze den Werteinfluss der anfallenden Freilegungskosten des Grundstücks aufgrund der baulichen Situation - freistehendes Wohnhaus in einfacher Bauart - der Größe des Wohngebäudes mit einer geschätzten BGF von rd. 200 m<sup>2</sup> (ohne Unterkellerung), der möglichen Zufahrt für den Maschineneinsatz von der Straße aus und der Unsicherheiten im Hinblick auf eine ggf. vorhandene Teilunterkellerung des Wohngebäudes und die Ausstattung innerhalb der Gewächshäuser pauschal auf rd. 45.000,00 €. Ich weise darauf hin, dass der Schätzung dieses Werteinflusses kein Kostenvoranschlag zugrunde liegt und die tatsächlich anfallenden Kosten abweichen können. Insbesondere können anfallende Sonderverwertungserfordernisse, z.B. die Beseitigung von asbesthaltigen Baustoffen etc., zu höheren tatsächlichen Kosten führen. Der Wertansatz dient daher nur als Grundlage dieser Wertermittlung.

Das Flurstück 780 konnte im Ortstermin nicht eingesehen werden. Für die Unsicherheit im Hinblick auf die Beschaffenheit dieses Flurstücks halte ich einen Risikoabschlag von pauschal 3.000,00 € an.

Der Liquidationswert errechnet sich auf Grundlage der obigen Erläuterungen wie folgt:

Bodenwert	528.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
Freilegungskosten (§ 43 ImmoWertV)	- 45.000,00 €
Risikoabschlag unvollständige Außenbesichtigung	- 3.000,00 €
Liquidationswert	= 480.000,00 €

#### 6.4 Verkehrswertableitung

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

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

Aufgrund der behördlichen Untersagung ungenehmigter Nutzungen und Baumaßnahmen sowie des erkennbaren Zustandes der baulichen Anlagen wird – ohne Innenbesichtigung – eine unwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks unterstellt. Der Liquidationswert dient als Grundlage der Verkehrswertableitung.

Für das im Grundbuch von Neuengamme Blatt 1810 im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1 gebuchte Grundstück

**Neuengammer Hausdeich 75, südlich Neuengammer Hausdeich 75 \* 21039 Hamburg** wird der **Verkehrswert ohne Innenbesichtigung** gemäß den obigen Ausführungen mit rd.

**480.000,00 €**

(in Worten: vierhundertachtzigtausend Euro)

zum Wertermittlungstichtag 23. Juni 2025 geschätzt.



Börnsen, 05. August 2025

Mit meiner Unterschrift versichere ich, dass ich dieses Gutachten absolut unparteiisch und ohne jedes persönliche Interesse am Ergebnis selbst erstellt habe. Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

## 7. Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Sachverständigen Dipl.- Kauffrau Heike Simon gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Die Wertermittlung basiert auf den vorliegenden amtlichen und nicht-amtlichen Unterlagen und Informationen.

Sofern die in diesem Gutachten von Dritten erteilten Auskünfte telefonisch erteilt wurden bzw. nicht ausdrücklich mit einer Zusicherung versehen sind, handelt es sich um unbestätigte Auskünfte, für die keine Haftung übernommen wird. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Die wertbestimmenden Merkmale können nur hinsichtlich der jeweils vorliegenden Informationen beurteilt werden. Die im Gutachten angenommenen Bewertungsparameter sowie Schlussfolgerungen zu aktuellen und damit verbundenen Wertinflüssen auf den Grundstücksmarkt im Allgemeinen und speziell auf das Marktsegment des Bewertungsobjektes erfolgen vorbehaltlich hierzu für das Berichtsjahr 2025 noch ausstehender Auswertungen.

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf 150.000,00 € und zwei Jahre begrenzt.

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

**8. Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

[1] Immobilienmarktbericht Hamburg 2025: Grundstücksmarktbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg

[2] Sprengnetter, H.-O.: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien und Lehrbuch; Loseblattsammlungen, 2025

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR) – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung, 2. Auflage

[4] Kleiber, Prof. Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023 sowie Kleiber, Digital, Stand 2025

[5] Kleiber, Prof. Wolfgang: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 7. Auflage 2012

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Ausnutzung der Grundstücke vom i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805);

ImmoWertA: Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV vom 20.09.2023

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.10.2024 (BGBl. I S. 320)

HBauO: Hamburgische Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. 2005, S. 525), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Februar 2020 (HmgBVBl., S. 148, 155)

WoFIV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche v. 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

GEG: Gebäudeenergiegesetz v. 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung v. 24.03.1897 (RGBl. S. 97), i.d.F. der Bekanntmachung v. 20.05.1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2022 (BGBl. I S. 2606)

**9. Verzeichnis der Anlagen**

<b>Anlage 1: Übersichtskarte</b>	<b>35</b>
<b>Anlage 2: Regionalkarte mit Lagekennzeichnung</b>	<b>36</b>
<b>Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster</b>	<b>37</b>
<b>Anlage 4: Aussenaufnahmen, nummeriert lt. Anl. 3</b>	<b>40</b>
<b>Anlage 5: Lageplan Baulast</b>	<b>43</b>



**Anlage 1: Übersichtskarte**

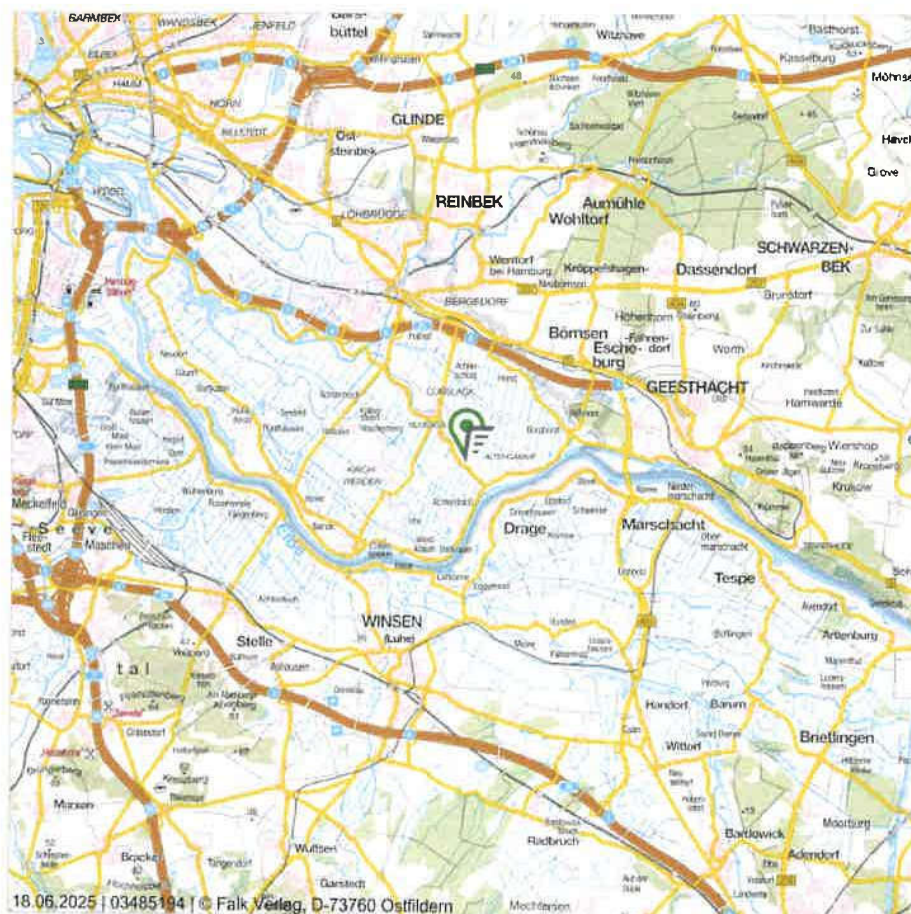
© Quelle: Deutsche Generalkarte, MAIRDUMONT PROMOTION, Ostfildern (Kemnat), lizenziert über geoport.de

**Übersichtskarte MairDumont**

21039 Hamburg, Neuengammer Hausdeich 75



geoport



18.06.2025 | 03485194 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern  
 Maßstab (im Papierdruck) 1:200.000  
 Ausdehnung: 34.000 m x 24.000 m



20.000 m

**Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckkopien.)**

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk Verlag. Die Karte enthält nur die Siedlungsstruktur, die Gemeindegrenzen, die für die Nutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt als PDF-Datei vor und ist als Maßstab 1:200.000 und 1:500.000 dargestellt. Die Karte darf in einem Exemplar genutzt werden. Eine Vervielfältigung der Karte ist nur für die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren sowie die Vervielfältigung in Kopien im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

**Datenquelle**

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG-Stadt 2025

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03485194 vom 18.06.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de); ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport 2025

Seite 1

© Quelle: Straßenkarte 20T, MAIRDUMONT PROMOTION, Ostfildern (Kemnat), lizenziert über geoport.de

**Regionalkarte MairDumont**

21039 Hamburg, Neuengammer Hausdeich 75

18.06.2025 | 03485194 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (m-Papierdruck): 1:20.000  
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckauflagen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben von Falk Verlag. Es enthält die die Bebauung, Straßenmannen, Topographie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird in Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf eigenen Zwecken genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, wobei die Verbreitung in öffentlichen Räumen von Zweckverwaltungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgenossen.

Datenquelle  
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

on-geo

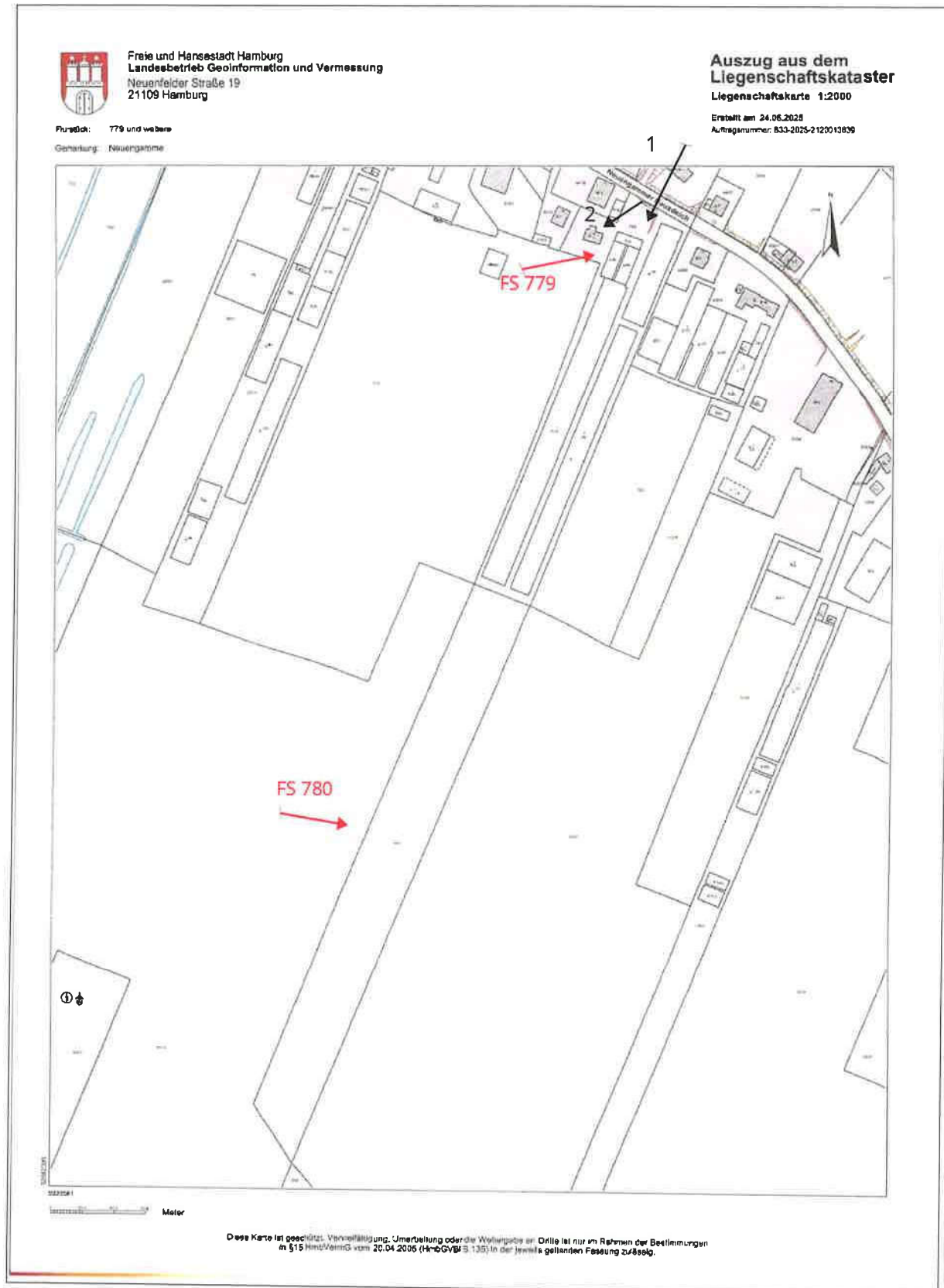
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03485194 vom 18.06.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de), ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport 2025

Seite 1



**Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster**

- nicht maßstabsgetreu -



**Flurstücksnachweis Flurstück 779**

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

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster  
Flurstücks- und  
Eigentumsnachweis**

Erstellt am: 24.06.2025  
Auftragsnummer: B33-2025-2120013639

**Flurstück 779, Gemarkung Neuengamme  
Bezirk Bergedorf**

Gebietszugehörigkeit: Hamburg

Lage: Neuengammer Hausdeich 75

Fläche: 11 842 m²

Tatsächliche Nutzung: 1 636 m² Wohnen mit Handel und Dienstleistungen (Offen)  
10 206 m² Handel und Dienstleistung

Hinweise zum Flurstück: Wasser- und Bodenverbandsgebiet Ausführende Stelle: Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft - Amt für zentrale Aufgaben  
Wasser- und Bodenverbandsgebiet Ausführende Stelle: Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft - Amt für zentrale Aufgaben  
Baulast "600731" Ausführende Stelle: Bezirksamt - Fachamt Bauprüfung  
Städtebauliches Erhaltungsgebiet "Altengamme 8/ Neuengamme 10"  
Verfahrensbezeichnung: BP 606.008 Ausführende Stelle: Bezirksamt - Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

**Angaben zu Buchung und Eigentum**

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Hamburg-Bergedorf  
Grundbuchbezirk Neuengamme  
Grundbuchblatt 1810  
Laufende Nummer 1

Eigentümer/-in:

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

Hinweis: Der Datensatz Denkmalschutz wird seit dem 3. Oktober 2023 nicht mehr automatisiert fortgeführt. Tagesaktuelle Auskünfte erhalten Sie auf Anfrage bei der datenführenden Stelle für Denkmalschutz ([denkmalschutzamt@bkm.hamburg.de](mailto:denkmalschutzamt@bkm.hamburg.de)).

Seite 1 von 1

**Flurstücksnachweis Flurstück 780**

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

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster  
Flurstücks- und  
Eigentumsnachweis**

Erstellt am: 24.06.2025  
Auftragsnummer: B33-2025-2120013639

**Flurstück 780, Gemarkung Neuengamme  
Bezirk Bergedorf**

Gebietszugehörigkeit: Hamburg  
Lage: südlich Neuengammer Hausdeich 75  
Fläche: 14 700 m<sup>2</sup>  
Tatsächliche Nutzung: 11 005 m<sup>2</sup> Grünland  
3 695 m<sup>2</sup> Handel und Dienstleistung  
Hinweise zum Flurstück: Wasser- und Bodenverbandsgebiet Ausführende Stelle: Behörde für  
Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft - Amt für zentrale Aufgaben  
Wasser- und Bodenverbandsgebiet Ausführende Stelle: Behörde für  
Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft - Amt für zentrale Aufgaben

**Angaben zu Buchung und Eigentum**

Buchungsart: Grundstück  
Buchung: Amtsgericht Hamburg-Bergedorf  
Grundbuchbezirk Neuengamme  
Grundbuchblatt 1810  
Laufende Nummer 1

Eigentümer/-in:

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

Hinweis: Der Datensatz Denkmalschutz wird seit dem 3. Oktober 2023 nicht mehr automatisiert fortgeführt. Tagesaktuelle Auskünfte erhalten Sie auf Anfrage bei der datenführenden Stelle für Denkmalschutz ([denkmalschutz@bkm.hamburg.de](mailto:denkmalschutz@bkm.hamburg.de)).

Seite 1 von 1

**Anlage 4: Aussenaufnahmen, nummeriert lt. Anl. 3**

Bild 1: Ansicht Nordost, Zufahrt



Bild 2: Ansicht Nordost, Wohnhaus



Bild 3: Ansicht Nordwest



Bild 4: straßenseitige Nebenanlagen



Bild 5: straßenseitiges Gewächshaus, Ansicht West



Bild 6: Ansicht Nord





Bild 7: Ansicht Nord



Bild 8: Ansicht Nordost



Bild 9: Ansicht Nord, Zufahrt zum Flurstück 780





**Anlage 5: Lageplan Baulast**