

Mitglied in den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte Lüneburg und Hamburg

Mitglied und Fachbereichsleiterin Immobilienwertermittlung | BVS Landesverband Niedersachsen-Bremen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.



Gutachten-Nr. 2023-1151-1 vom 19.08.2024

Auftraggeber Amtsgericht Hamburg-Harburg
Bleicherweg 1 | 21073 Hamburg

Bewertungsobjekt 21129 Hamburg
Neuenfelder Fährdeich 80, 80a-k-88
östlich Neuenfelder Fährdeich 120

Aktenzeichen 616 K 2/22

Ergänzungsgutachten

zum Verkehrswertgutachten Nr. 2023-1151 vom 29.07.2024
zum Ausweis der Einzelwerte im Zwangsversteigerungsverfahren

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ehemaliges Werftgelände.

Grundbuch	Amtsgericht Hamburg-Harburg Grundbuch von Hasselwerder Blatt 1684 Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1-4
Katasterangaben	Gemarkung Hasselwerder Flurstücke 68, 2136, 3200, 3202, 3415, 3421, 3422, 3423, 3424 und Gemarkung Cranz Flurstück 794
Nutzung	gewerbliche Nutzung, überwiegend Leerstand
Grundstücksgröße	147.690 m ²
Baujahre	Ursprung 1939 1958 - 2007
Wertermittlungsstichtag	03.04.2024

Das Ergänzungsgutachten wurde in 11 Ausfertigungen erstellt; eine Ausfertigung verbleibt in den Unterlagen der Sachverständigen. Das Gutachten besteht aus 14 Seiten.
Dem Auftraggeber wird zusätzliche eine elektronische, signierte Ausfertigung zur Verfügung gestellt.



Inhaltsverzeichnis

1.	AUFTRAGSERTEILUNG UND INHALT DES AUFTRAGES	3
2.	GRUNDBUCH BESTANDSVERZEICHNIS.....	4
3.	ÜBERSICHTSPLAN.....	5
4.	BODENWERTERMITTLUNG.....	5
5.	WERT I BEI FREIER LIEFERUNG	9
7.	AUSWEIS EINZELWERTE	13



1. AUFTRAGSERTEILUNG UND INHALT DES AUFTRAGES

Die Gutachtenerstattung erfolgt im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens. Mit Beschluss vom 09.08.2022 wurde vom Amtsgericht Hamburg-Harburg die Zwangsversteigerung über den Grundbesitz Gemarkung Hasselwerder | Flurstücke 68, 2136, 3200, 3202, 3415, 3421, 3422, 3423 und 3424 sowie Gemarkung Cranz | Flurstück 794 eingetragen im Grundbuch von Hasselwerder | Blatt 1684, lfd. Nr. 1-4 des Bestandsverzeichnisses, angeordnet.

Gemäß Beschluss vom 01.11.2023 des Amtsgerichts Hamburg-Harburg bin ich zur Sachverständigen bestellt worden. Gemäß §§ 74a Abs. 5, 85a ZVG soll ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Grundbesitzes erstattet werden.

Bei mehreren Versteigerungsobjekten soll für jedes Objekt ein gesonderter Wert bestimmt werden, auch wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt.

Sofern Mietverhältnisse vorliegen, sollen zwei Werte ausgewiesen werden (unter Berücksichtigung einer freien Lieferung -Wert I- und unter Berücksichtigung der bestehenden Mietverhältnisse -Wert II-).

In Abteilung II des Grundbuches ist das unter lfd. Nr. 1 eingetragene Recht gesondert zu bewerten. Entscheidend ist hierbei nicht, welchen Wert das Recht für den Berechtigten hat, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das Recht gemindert wird.

Mit diesem Ergänzungsgutachten erfolgen ausschließlich Ermittlungen der Einzelwerte der Grundstücke. Bezüglich aller weiteren Ableitungen und Ausführung wird auf das Gutachten-Nr. 2023-1151 verwiesen. Diese werden hier, mit Ausnahme des Bestandsverzeichnisses des Grundbuches, nicht erneut wiedergegeben.



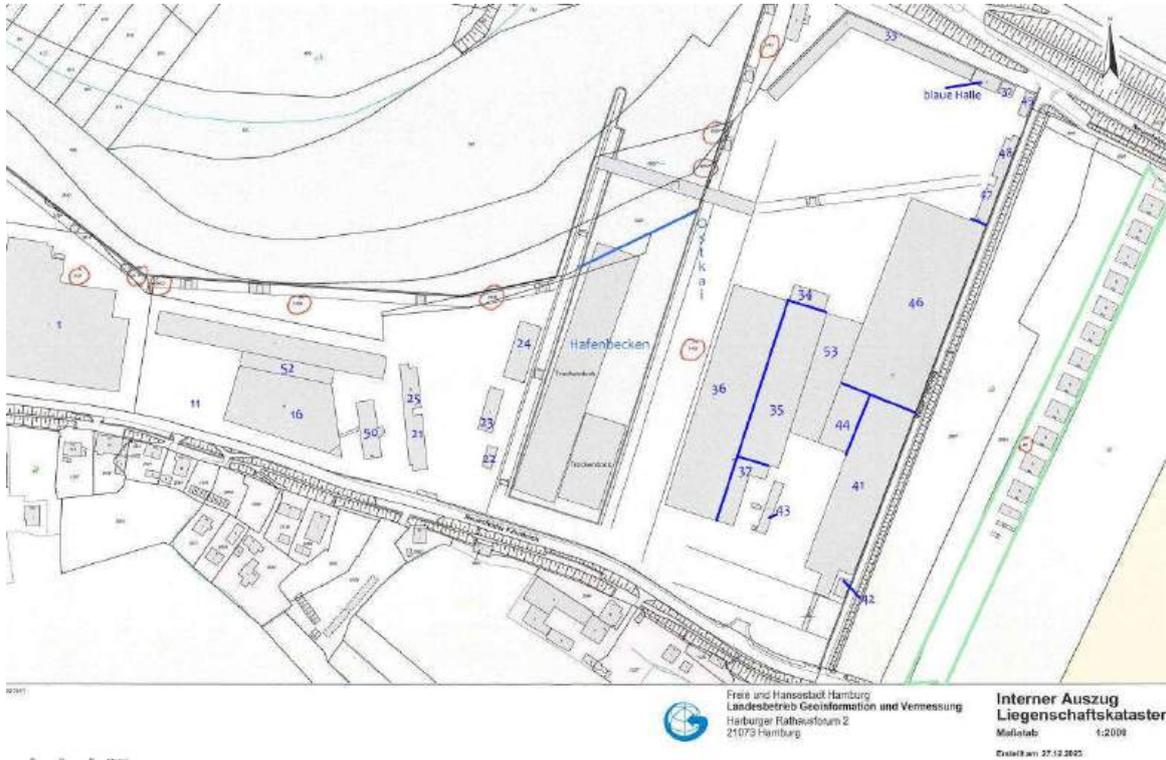
2. GRUNDBUCH | BESTANDSVRZEICHNIS

Für die Darstellung der Grundstücke, wird an dieser Stelle ausschließlich der Grundbuchstand des Bestandsverzeichnisses dargestellt.

GRUNDBUCH VON HASSELWERDER BLATT 1684					
Bestandsverzeichnis					
Lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m²)	Grundlage der Eintragung
2	Hasselwerder	2136	Gebäude- und Freifläche nordöstlich Neuenfelder Fährdeich 88	1.203	Von Hasselwerder Blatt 1104 hierher übertragen am 12.05.2014. Die Bestandsangaben sind nach der Fortführungsmitteilung vom 16.10.2015 (Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, ON 5) berichtigt am 27.10.2015, aufgrund Fortführungsmitteilung vom 06.11.2015 berichtigt am 7.11.2015 sowie aufgrund der Fortführungsmitteilung vom 12.07.2016 berichtigt am 19.07.2016.
	Hasselwerder	3415	Gebäude- und Freifläche nordöstlich Neuenfelder Fährdeich 120	247	
3	Hasselwerder	3423	Gebäude- und Freifläche nordwestlich Neuenfelder Fährdeich 88	54	
	Hasselwerder	3424	Gebäude- und Freifläche nördlich Neuenfelder Fährdeich 88	4.236	
4	Cranz	794	Gebäude- und Freifläche Este nordöstlich Neuenfelder Fährdeich 88	1.782	
	Hasselwerder	3200	Gebäude- und Freifläche Este nördlich Neuenfelder Fährdeich 88	23	
	Hasselwerder	3202	Gebäude- und Freifläche Este nordöstlich Neuenfelder Fährdeich 88	131	
1	Hasselwerder	68	Gebäude- und Freifläche Neuenfelder Fährdeich 80, 80a, 80b 80c, 80d, 80e, 80f, 80g, 80h, 80i, 80j 80k	10.219	
	Hasselwerder	3421	Gebäude- und Freifläche Neuenfelder Fährdeich, östlich Neuenfelder Fährdeich 120	11.713	
	Hasselwerder	3422	Gebäude- und Freifläche Wasserfläche Neuenfelder Fährdeich 88	118.082	

3. ÜBERSICHTSPLAN

Zur Übersicht wird an dieser Stelle der nachfolgende Lageplan mit den Flurstücks-Nummern und den Gebäuden dargestellt.



4. BODENWERTERMITTLUNG

Im Bewertungsfall erfolgt die Bodenwertermittlung auf Grundlage des Bodenrichtwerts.

Im nachfolgenden werden zur besseren Übersicht die Eckdaten der Bodenrichtwerte aus dem Gutachten-Nr. 2023-1151 dargestellt.

Bodenrichtwert für Produktion und Logistik | Stichtag 01.01.2024 | 270,00 €/m²,
erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz.

Annahmen für Wasserflächen: 50 % des Bodenrichtwertes: 135,00 €/m²

Annahme Flurstück 68: 10 % des Bodenrichtwertes: 27,00 €/m²



Auftragsgemäß sollen die Einzelwerte für nachfolgende Grundstücke ermittelt werden:

Grundstück 1 bestehend aus den Flurstücken 2136 und 3415

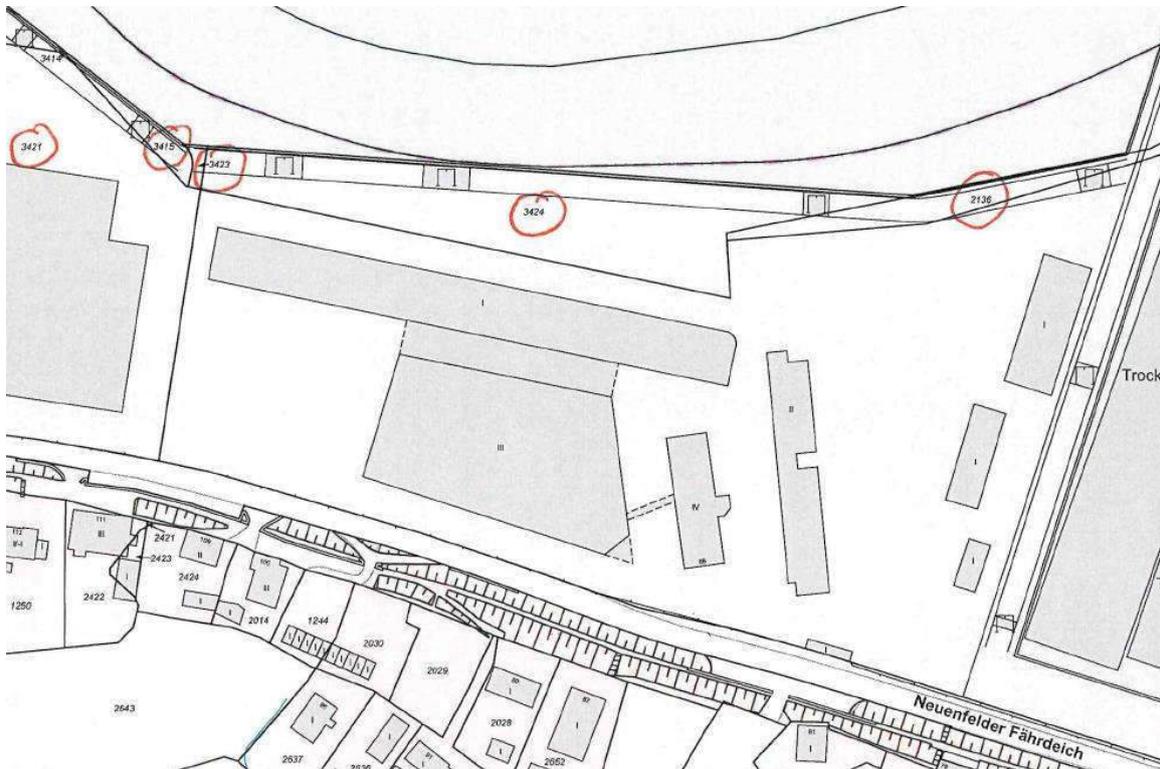
Grundstück 2 bestehend aus den Flurstücken 3423 und 3424

Grundstück 3 bestehend aus den Flurstücken 794, 3200 und 3202

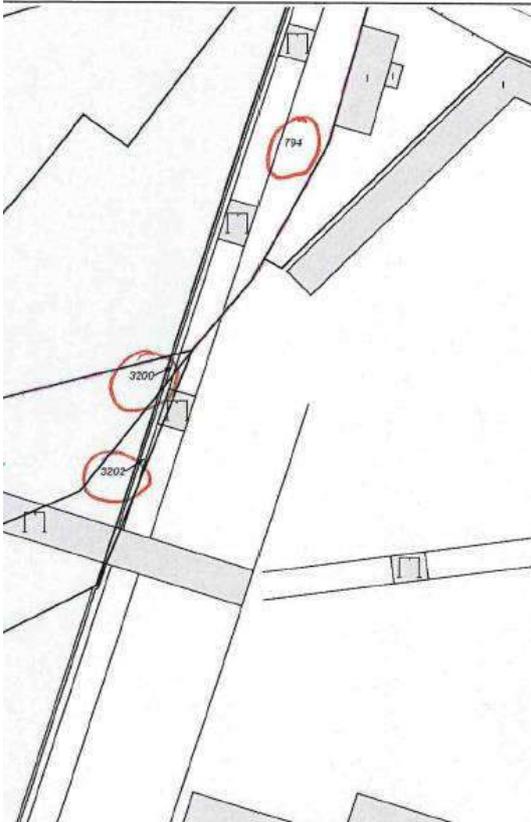
Grundstück 4 bestehend aus den Flurstücken 68, 3421 und 3422

Wertermittlung Grundstücke 1-3

Auszug aus der Liegenschaftskarte mit den Grundstücken 1 und 2



Auszug aus der Liegenschaftskarte für Grundstück 3



Die Grundstücke liegen direkt an der Este und haben keinen Zugang zur Straße. Die Flurstücke des Grundstücks 1 liegen räumlich nicht aneinander angrenzend und es handelt sich teilweise um Wasserflächen. Die Grundstücke 2 und 3 liegen räumlich angrenzend. Jedes der Grundstücke ist aufgrund der Lage und Größen, sowie der fehlenden Erschließung nicht separat bebaubar. Die Grundstücke nehmen daher nicht am gewöhnlichen Geschäftsverkehr teil. Der Wert würde bei Null liegen. Kein Grundstücksteilnehmer würde jedoch zu einem Wert Null verkaufen. Somit wird ein imaginärer Wert je Grundstück in Höhe von 1,00 € ausgewiesen.

lfd. Nr. Grundbuch	Grundstücks-Nr.	Flurstücks-Nr.	Tatsächliche Nutzung	Größe in m ²	Größe nach Nutzung	Bodenrichtwert in €/m ²	Bodenwert in €
2	1	2136	Produktion und Logistik	1.203	683	0	0,00 €
			Wasserfläche		520	0	0,00 €
		3415	Produktion und Logistik	247		0	0,00 €
Wert Grundstück 1							1,00 €
3	2	3423	Produktion und Logistik	54		0	0,00 €
		3424	Produktion und Logistik	4.236		0	0,00 €
Wert Grundstück 2							1,00 €
4	3	794	Produktion und Logistik	1.782		0	0,00 €
		3200	Produktion und Logistik	23		0	0,00 €
		3202	Produktion und Logistik	131		0	0,00 €
Wert Grundstück 3							1,00 €



Wertermittlung Grundstück 4

lfd. Nr. Grundbuch	Grundstücks-Nr.	Flurstücks-Nr.	Tatsächliche Nutzung	Größe in m ²	Größe nach Nutzung	Bodenwert in €
1	4	68	Außenbereich	10.219		275.913,00 €
		3421	Produktion und	11.713		3.162.510,00 €
		3422	Produktion und	118.082	105.802	28.566.540,00 €
			Wasserfläche		12.280	1.657.800,00 €
Wert Grundstück 4						33.662.763,00 €

Der Bodenwert wird im Rahmen der weiteren Bewertung wie folgt berücksichtigt:

Flurstücke	Verfahren	Wert
68	Ertragswertverfahren	276.000,00 €
3421	Ertragswertverfahren Halle 1	3.162.500,00 €
3422	Liquidationsverfahren	30.224.000,00 €

Des Weiteren wurde im Rahmen der Verkehrswertermittlung ein pauschaler Abschlag in Höhe von 10 % berücksichtigt (siehe Punkt 4.3.3.4. Seite 122 des Hauptgutachtens 2023-1151 vom 29.07.2024). Bei Ausweis der Einzelwerte fehlt bei dem Flurstück 3422 der Zugang zu den Wasserflächen und Kaianlagen. Auch wenn dieser nicht zwingend für eine Drittverwendung im gewerblichen, industriellen Bereich notwendig ist, sehe ich für die Lage des Grundstücks 4 einen Nachteil durch die fehlende Wasserlage. Im Rahmen der Einzelwertermittlung wird der pauschale Abschlag auf 15 % angepasst.



5. WERT I BEI FREIER LIEFERUNG

Flurstück 3421 | Halle 1

ROHERTRAG

Objektbeschreibung	Fläche [m ²]	Miete [€/m ² Stk.]	Miete p.m. [€]	Miete p.a. [€]
Hallenfläche	6.450,00	7,50	48.375,00	580.500,00
Büroflächen	206,00	9,00	1.854,00	22.248,00
Sozialräume	670,00	4,00	2.680,00	32.160,00
Verkehrsflächen	161,00	1,00	161,00	1.932,00
Freiflächen	5.000,00	0,30	1.500,00	18.000,00
Rohertträge	12.487,00	4,37	54.570,00	654.840,00

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Objektbeschreibung	Verwaltungskosten [€/WE % RoE]		Mietausfallwagnis [% RoE]		Instandhaltungskosten [€/m ²]	
Hallenfläche	5.805,00	1,00%	23.220,00	4,00%	19.350,00	3,00
Büroflächen	222,48	1,00%	889,92	4,00%	1.648,00	8,00
Sozialräume	321,60	1,00%	1.286,40	4,00%	5.360,00	8,00
Verkehrsflächen	19,32	1,00%	77,28	4,00%	402,50	2,50
Freiflächen	180,00	1,00%	720,00	4,00%	5.000,00	1,00
Bewirtschaftungskosten	6.548,40		26.193,60		31.760,50	

Bewirtschaftungskosten, gesamt 64.502,50

Jahresrohertrag

654.840,00

Bewirtschaftungskosten 9,85% des Rohertrages

-64.502,50

Jahresreinertrag

590.337,50

abzgl. Bodenwertverzinsung

LZS [%]: 7,0

Bodenwert [€]: 3.162.500,00

-221.375,00

Gebäudereintrag

368.962,50

RND [Jahre]: 24

LZS [%]: 7,0

Barwertfaktor: 11,47

Ertragswert der baulichen Anlagen

4.231.999,88

Bodenwert

Ertragswert

3.162.500,00

Vorläufiger Verfahrenswert

7.394.499,88

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

-10.000,00

Ertragswert

7.384.499,88

Ertragswert rd.

7.385.000,00



Ertragswert Flurstück 68

ROHERTRAG

Objektbeschreibung	Fläche [m²]	Miete [€/m² Stk.]	Miete p.m. [€]	Miete p.a. [€]
Stellplatz für Flüchtlingsunterkünfte	9.571,00	1,00	9.571,00	114.852,00
Rohrerträge	9.571,00	1,00	9.571,00	114.852,00

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Objektbeschreibung	Verwaltungskosten [€/WE % RoE]	Mietausfallwagnis [% RoE]	Instandhaltungskosten [€/m²]
Stellplatz für Flüchtlingsunterkünfte	1.148,52	1,00%	2.297,04
Bewirtschaftungskosten	1.148,52		2.297,04
Bewirtschaftungskosten, gesamt			3.445,56
Jahresrohertrag			114.852,00
Bewirtschaftungskosten	3,00% des Rohertrages		-3.445,56
Jahresreinertrag			111.406,44
abzgl. Bodenwertverzinsung	LZS [%]: 2,0		
	Bodenwert [€]: 276.000,00		-5.520,00
Gebäudereintrag			105.886,44
	RND [Jahre]: 1,5		
	LZS [%]: 2,00		
	Barwertfaktor: 1,46		
Ertragswert der baulichen Anlagen			154.594,20
Bodenwert			276.000,00
Ertragswert			430.594,20
Vorläufiger Verfahrenswert			430.594,20
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			-
Ertragswert			430.594,20
Ertragswert rd.			431.000,00



Liquidationwert für die übrigen Flächen

Bodenwert	30.224.000,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-11.553.000,00 €
Liquidation übrige Flächen	18.671.000,00 €

Wert II

Liquidation übrige Flächen	18.671.000,00 €
Halle 1	7.385.000,00 €
Flurstück 68	431.000,00 €
Zwischenwert	26.487.000,00 €
Unsicherheiten Abschlag 15 %	-3.973.050,00 €
Ertragswert II	22.513.950,00 €
Ertragswert II rd.	22.514.000,00 €



6. WERT II UNTER BERÜCKSICHTIGUNG BESTEHENDER MIETVERHÄLTNISSSE

	Flurstück 3421 Halle 1	Flurstück 68	Flurstück 3422
Rohrertrag p.m.	34.976,00 €	9.571,00 €	53.000,00 €
Rohrertrag p.a.	419.712,00 €	114.852,00 €	636.000,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten			
in %	10%	3%	6%
in €	-41.971,20 €	-3.445,56 €	-38.160,00 €
Jahresreinertrag	377.740,80 €	111.406,44 €	597.840,00 €
Bodenwertanteile	3.162.500,00 €	276.000,00 €	30.224.000,00 €
Liegenschaftszinssatz	8%	2%	8%
abzgl. Bodenwertverzinsung	253.000,00 €	5.520,00 €	2.417.920,00 €
Gebäudereinertrag	124.740,80 €	105.886,44 €	-1.820.080,00 €
RND (Jahren)	24	1,5	-
Liegenschaftszinssatz	8%	2%	8%
Barwertfaktor	10,53	1,46	-
Ertragswert der baulichen Anlage	1.313.520,62 €	154.594,20 €	-1.820.080,00 €
Bodenwertanteil	3.162.500,00 €	276.000,00 €	30.224.000,00 €
Zwischenwert	4.476.020,62 €	430.594,20 €	28.403.920,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 1	-10.000,00 €	-	-11.553.000,00 €
Ertragswert	4.466.020,62 €	430.594,20 €	16.850.920,00 €

Wert Grundstück 4

Grundstück 4 gesamt	21.747.534,83 €
Abschlag 15 %	-3.262.130,22 €
Grundstück 4 Wert II	18.485.404,60 €
Grundstück 4 Wert II, rd.	18.485.000,00 €



7. AUSWEIS EINZELWERTE

Verkehrswert, unbelastet		
Grundstück 1	Flurstücke 2136, 3415	1,00 € ein EURO
Grundstück 2	Flurstücke 3423, 3424	1,00 € ein EURO
Grundstück 3	Flurstücke 794, 3200, 3202	1,00 € ein EURO
Grundstück 4 Wert I bei freier Lieferung	Flurstücke 68, 3421, 3422	22.514.000,00 € zweiundzwanzig Millionen fünfhundertvierzehntausend EURO
Grundstück 4 Wert II unter Berücksichtigung bestehender Mietverhältnisse	Flurstücke 68, 3421, 3422	18.485.000,00 € achtzehn Millionen vierhundertfünfundachtzigtausend EURO
Werteinfluss aus Lasten und Beschränkungen		
Abtl. II lfd. Nr. 1	Wegerecht	3.000,00 € dreitausend EURO
Verkehrswert, belastet		
Grundstück 1	Flurstücke 2136, 3415	1,00 € ein EURO
Grundstück 2	Flurstücke 3423, 3424	1,00 € ein EURO
Grundstück 3	Flurstücke 794, 3200, 3202	1,00 € ein EURO
Grundstück 4 Wert I bei freier Lieferung	Flurstücke 68, 3421, 3422	22.511.000,00 € zweiundzwanzig Millionen fünfhundertelftausend EURO
Grundstück 4 Wert II unter Berücksichtigung bestehender Mietverhältnisse	Flurstücke 68, 3421, 3422	18.482.000,00 € achtzehn Millionen vierhundertzweiundachtzigtausend EURO



Schlusserklärung

Das Gutachten wurde von mir höchstpersönlich erstellt. Ich versichere, dass ich am Ergebnis dieser Wertermittlung in keiner Weise persönlich interessiert bin, dass ich das Gutachten aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände, sowie unbeeinflusst von Wünschen und Wertvorstellungen der Beteiligten erstellt habe.

Die Sachverständige haftet für Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten nur, wenn diese vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht worden sind. Alle darüber hinaus gehenden Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen. Die Haftung wird auftragsgemäß auf eine Haftungssumme von € 300.000,00 begrenzt. Die weiteren Pflichtangaben gem. § 2 und § 4 Dienstleistungs-Informationen-Verordnung (DL-InfoV) vom 18.05.2010 sind auf meiner Internetseite: www.gutachten-bellmann.de einsehbar.

Hamburg, 19.08.2024



BIRGIT BELLMANN

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Dipl.-Sachverständige (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten
Recognised European Valuer (REV) TEGoVA

Mitglied in den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte Lüneburg und Hamburg

Mitglied und Fachbereichsleiterin Immobilienwertermittlung | BVS Landesverband Niedersachsen-Bremen öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.



Gutachten-Nr. 2023-1151 vom 29.07.2024

Auftraggeber Amtsgericht Hamburg-Harburg
Bleicherweg 1 | 21073 Hamburg

Bewertungsobjekt 21129 Hamburg
Neuenfelder Fährdeich 80, 80a-k-88
östlich Neuenfelder Fährdeich 120

Aktenzeichen 616 K 2/22

Verkehrswertgutachten

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ehemaliges Werftgelände.

Grundbuch	Amtsgericht Hamburg-Harburg Grundbuch von Hasselwerder Blatt 1684 Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1-4
Katasterangaben	Gemarkung Hasselwerder Flurstücke 68, 2136, 3200, 3202, 3415, 3421, 3422, 3423, 3424 und Gemarkung Cranz Flurstück 794
Nutzung	gewerbliche Nutzung, überwiegend Leerstand
Grundstücksgröße	147.690 m ²
Baujahre	Ursprung 1939 1958 - 2007
Wertermittlungstichtag	03.04.2024

Verkehrswert I, unbelastet 25.600.000,00 €

Verkehrswert II, unbelastet 21.200.000,00 €

Das Gutachten wurde in 11 Ausfertigungen erstellt; eine Ausfertigung verbleibt in den Unterlagen der Sachverständigen.
Das Gutachten besteht aus 135 Seiten zzgl. Anlagenverzeichnis mit 132 Seiten.



Inhaltsverzeichnis

1.	SACHVERHALT	4
1.1.	AUFTRAGSERTEILUNG UND INHALT DES AUFTRAGES	4
1.2.	WERTERMITTLUNGSSTICHTAG - ORTSBESICHTIGUNG	5
1.3.	GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS	6
1.4.	ALLGEMEINE HINWEISE	8
2.	GRUNDSTÜCKSMERKMALE	11
2.1.	ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT	11
2.2.	LAGEMERKMALE	11
2.4.	RECHTLICHE GEgebenHEITEN	15
2.4.1.	GRUNDBUCH	15
2.4.2.	BAULASTENVERZEICHNIS	16
2.4.3.	ALTLASTENKATASTER	16
2.4.4.	KAMPFMITTELVERDACHTSFLÄCHEN	26
2.4.5.	SONSTIGE RECHTE	27
2.4.6.	BUNDES-BODENSCHUTZ-GESETZ	27
2.4.7.	ENTWICKLUNGSZUSTAND	27
2.4.8.	ANLIEGERBESCHEINIGUNG	27
2.4.9.	BAURECHTLICHE SITUATION	28
2.4.10.	HOCHWASSERSCHUTZ	36
2.4.11.	HAUSVERWALTUNG	37
2.4.12.	MIETRECHTLICHE BINDUNGEN	37
3.	BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN	38
3.1.	ALLGEMEINES	38
3.2.	BAUBESCHREIBUNG	39
3.2.1.	ALLGEMEINES	39



3.2.2.	AUSFÜHRUNG.....	44
3.2.2.1.	Halle 1.....	44
3.2.2.2.	Halle 11	47
3.2.2.3.	Halle 16.....	50
3.2.2.4.	Halle 52 Überdachung zw. Halle 11/16	53
3.2.2.5.	Halle 50.....	54
3.2.2.6.	Halle 25	56
3.2.2.7.	Halle 21.....	58
3.2.2.8.	Halle 24	61
3.2.2.9.	Halle 23	63
3.2.2.10.	Halle 22	64
3.2.2.11.	Halle 34.....	65
3.2.2.12.	Halle 35/36.....	67
3.2.2.13.	Halle 37	68
3.2.2.14.	Halle 41	70
3.2.2.15.	Halle 42.....	73
3.2.2.16.	Halle 44 Halle 53 Überdachung	74
3.2.2.17.	Halle 46.....	75
3.2.2.18.	Halle 43.....	76
3.2.2.19.	Halle 47/48	77
3.2.2.20.	Halle 45.....	79
3.2.2.21.	Halle 32/33	80
3.3.	ENERGETISCHE EIGENSCHAFTEN	82
4.	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES.....	85
4.1.	AUSWAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	85
4.2.	BODENWERTERMITTLUNG.....	91
4.3.	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	95
4.3.1.	PRÜFUNG MARKTÜBLICHER ERTRÄGE	96
4.3.2.	ALLGEMEINE BEURTEILUNG	101
4.4.	Ableitung unter Berücksichtigung einer freien Lieferung Wert I	102
4.4.1.	Halle 1.....	102
4.4.2.	Flurstück 68.....	113
4.4.3.	Übrige Flächen.....	114
4.4.4.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	115
4.4.5.	WERT I BEI FREIER LIEFERUNG	123
4.5.	Ableitungen unter Berücksichtigung bestehender Mietverhältnisse Wert II	126
4.5.1.	Bewertungsansätze	126
4.5.2.	WERT II UNTER BERÜCKSICHTIGUNG BESTEHENDER MIETVERHÄLTNISSE	128
4.6.	BEWERTUNG DER EINTRAGUNGEN IM GRUNDBUCH ABTEILUNG II.....	129
4.7.	PLAUSIBILISIERUNG.....	130
4.8.	VERKEHRSWERT	133



1. SACHVERHALT

1.1. AUFTRAGSERTEILUNG UND INHALT DES AUFTRAGES

Die Gutachtenerstattung erfolgt im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens. Mit Beschluss vom 09.08.2022 wurde vom Amtsgericht Hamburg-Harburg die Zwangsversteigerung über den Grundbesitz Gemarkung Hasselwerder | Flurstücke 68, 2136, 3200, 3202, 3415, 3421, 3422, 3423 und 3424 sowie Gemarkung Cranz | Flurstück 794 eingetragen im Grundbuch von Hasselwerder | Blatt 1684, lfd. Nr. 1-4 des Bestandsverzeichnisses, angeordnet.

Gemäß Beschluss vom 01.11.2023 des Amtsgerichts Hamburg-Harburg bin ich zur Sachverständigen bestellt worden. Gemäß §§ 74a Abs. 5, 85a ZVG soll ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Grundbesitzes erstattet werden. Mit dem Beschluss erfolgt der Hinweis, sollte der Sachverständigen keine Innenbesichtigung ermöglicht werden, erfolgt die Bewertung der Innenausstattung im Wege der Schätzung. Im Regelfall wird in diesem Fall ein Unsicherheitsabschlag vorgenommen. Darauf beruhende Unrichtigkeiten sind nach der Rechtsprechung des BGH kein Beschwerdegund und hinzunehmen. Vorsorglich sollte deshalb auch für den Fall einer unvorhergesehenen Verhinderung am Ortstermin für eine Vertretung gesorgt werden. Das Gericht ist aufgrund des Kostenaufwandes und der Verfahrensverzögerungen regelmäßig nicht verpflichtet, nach einer erfolgten Zutrittsverweigerung durch den Schuldner eine erneute Besichtigung aufgrund bloßer Meinungsänderung zu ermöglichen.

Bei mehreren Versteigerungsobjekten soll für jedes Objekt ein gesonderter Wert bestimmt werden, auch wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt.

Sofern Mietverhältnisse vorliegen, sollen zwei Werte ausgewiesen werden (unter Berücksichtigung einer freien Lieferung -Wert I- und unter Berücksichtigung der bestehenden Mietverhältnisse -Wert II-).

Der Wert der beweglichen Gegenstände (Bestandteile und Zubehör), auf die sich die Versteigerung erstreckt (§ 55 ZVG), ist – soweit möglich – unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen und gesondert auszuweisen.

In Abteilung II des Grundbuches ist das unter lfd. Nr. 1 eingetragene Recht gesondert zu bewerten. Entscheidend ist hierbei nicht, welchen Wert das Recht für den Berechtigten hat, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das Recht gemindert wird.



In den Hallen und auf dem Werftgelände befanden sich zum Zeitpunkt der Ortstermine noch Zubehör, Maschinen- und Betriebseinrichtung. Dieses wird separat abverkauft und ist nicht Bestandteil der Zwangsversteigerung. Im Rahmen der Bewertung gehe ich daher davon aus, dass auch das Zubehör, Maschinen- und Betriebseinrichtung, die sich zum Zeitpunkt der Ortstermine auf dem Grundstück und in den Gebäuden befanden, nicht Gegenstand der Bewertung sind und bleiben daher unberücksichtigt, das gilt auch für die Bekrahlung in den Hallen und außerhalb. Unklar ist, ob die Lärmschutzwand im Süden des Grundstücks Zubehör darstellt.

Auf dem Werftgelände sowie in Halle 36 befinden sich Rumpfsektionen für einen Eisbrecher (Baunummer 1320) deren Eigentumsverhältnisse ungeklärt sind und die nicht entfernt werden dürfen. Durch den Insolvenzverwalter wird ein Schreiben der Lebuhn & Puchta Rechtsanwälte, Hamburg vom 29.03.2022 vorgelegt, nachdem ein Eintrag im russischen Schiffsregister wahrscheinlich ist. Im Rahmen der Bewertung gehe ich davon aus, dass die Rumpfsektionen nicht Gegenstand der Bewertung sind.

1.2. WERTERMITTLUNGSSTICHTAG - ORTSBESICHTIGUNG

Vom Amtsgericht Hamburg-Harburg ist kein Wertermittlungsstichtag vorgegeben worden. Die Sachverständige legt daher die Wertverhältnisse zugrunde, wie sie sich zum Zeitpunkt der Grundstücksbesichtigung darstellten.

Die Verfahrensbeteiligten wurden von mir zu den geplanten Ortsterminen schriftlich, auftragsgemäß per Einwurf/Einschreiben, am 13.02.2024 und 11.03.2024 eingeladen. Ortstermine haben stattgefunden am 04.03.2024 von 9.00 Uhr bis 15.30 Uhr, am 07.03.2024 von 9.00 Uhr bis 16.00 Uhr und am 03.04.2024 von 9.30 Uhr bis 14.15 Uhr.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ¹	03.04.2024
Ortstermine	04.03.2024 07.03.2024 03.04.2024
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	-aus datenschutzrechtlichen Gründen hier nicht benannt- Frau Maike Hünecke, SV-Büro Bellmann die Sachverständige Frau Birgit Bellmann

Die Teilnehmer der Ortsbesichtigung werden dem Gericht aus datenschutzrechtlichen Gründen in einem separaten Schreiben mitgeteilt.

¹ Wertermittlungsstichtag: Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV), Qualitätsstichtag: Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)



Der Vertreter der Eigentümerin hat schriftlich bestätigt, dass Fotos aufgenommen und im Gutachten veröffentlicht werden dürfen. Die Fotos befinden sich im Anlagenverzeichnis des Gutachtens.

1.3. GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS

Die im Gutachten verwendeten Maße, Flächenangaben u. dgl. wurden aus der Bauakte entnommen. Die Angaben sind im Gutachten entsprechend dargestellt.

- Beglaubigter Grundbuchauszug vom 06.11.2023
- Kopien aus der Grundakte des Amtsgericht Hamburg-Harburg, Grundbuchamt Grundbuch von Hasselwerder | Blatt 1684 Abteilung II lfd. Nr. 11 Wegerecht UR-Nr. 113/1970 vom 02.02.1970
- Bodenrichtwertauskunft per 01.01.2024
- Schriftliche Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg, vom 13.12.2023 zum Stand des Altlastenkatasters sowie nähere Erläuterungen zur Veröffentlichung vom 26.06.2024
- Einsicht in die Bauakte des Bezirksamtes Hamburg-Harburg in der Zeit vom 28.12.2023 bis 08.02.2024
- Telefonische Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg vom 29.02.2024 zum Stand des Baulastenverzeichnisses
- Schriftliche Anliegerbescheinigung der Freien und Hansestadt Hamburg vom 13.03.2024
- Schreiben der Freien und Hansestadt Hamburg, vom 30.01.2024 bezüglich der Bewertung des Zubehörs
- Bewertung von vorgegebenen Objekten des Anlagevermögens der Firma bis , Hamburg unter Berücksichtigung einer Liquidation bzw. „ „ Stand 09.09.2022
- Bewertung des beweglichen Anlagevermögens der Firma durch die Stand September 2021 und 07.03.2024
- Gutachten der Hamburg vom 08.09.2022 zum Untersuchungsstand bezüglich der Altlastenproblematik (über den Landesbetriebes für Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) zur Verfügung gestellt)
- Schreiben der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb für Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) vom 06.03.2024 zum Flächenbedarf bezüglich der Hochwasserschutzmaßnahmen nebst Plänen, Telefonat vom 16.07.2024 zur Eingrenzung des Entschädigungsumfangs
- Schriftliche Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg, vom 01.03.2024 zum Gewerberegister



- Auszugsweise Gutachten der BGUBüro für Geologie und Umwelt Ingenieurgesellschaft zur Altlastenerkundung mit Detailerkundung vom 03.08.2017 bezüglich der historischen und orientierenden Erkundung von 2012 sowie weiterer Untersuchungen aus 2015 nebst Schreiben der Freien und Hansestadt Hamburg vom 14.08.2019 mit Abschlussbericht zur Gefährdungsabschätzung
- Nutzungsvertrag Nr. 5993/0032 ab 01.01.2008 mit der Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt für die Flurstücke Gemarkung Hasselwerder 1516 Gemarkung Cranz Flurstück 441
- Nutzungsvertrag Nr. 5993/0131 vom 17.02.2009 mit der Generaldirektion Wasserstraßen und Schifffahrt für die Flurstücke 2840, 3201, 3203 Gemarkung Hasselwerder und Flurstücke 765, 795 und 789 Gemarkung Cranz
- interne Pläne der zur Veränderung der Wassernutzungsflächen Stand 02.2024
- Lageplan mit den eingezeichneten Überschwemmungsgebieten der Este gemäß Verordnung vom 05.12.2017
- Schornsteinfegerbescheinigungen des Schornsteinfegers vom 14.08.2023: Kessel 1 links und Kessel 2 rechts in Halle 11, Heizungsanlage 2. Etage Halle 1 sowie Mitteilung über Außerbetriebnahme der Feuerungsanlage in Halle 37.
- interne Übersicht der Wasserstände des Este-Sperrwerks-Vorhafen-Kaikanten Soll-Stand und Ist-Stand 20.08.2014 und 03.04.2024 aus Peilung
- Aufstellung der tagesaktuellen Mieteinnahmen für die Monate April bis Juni 2024

1.4. ALLGEMEINE HINWEISE

Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt.² Es ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung, auch auszugsweise oder Verwertung durch Dritte sowie die Verwendung des Gutachtens zu anderen als in der Veranlassung angegebenen Zwecken ist nicht gestattet.

Es wird auf die Besonderheiten der Zwangsversteigerung verwiesen. Eine Verwendung des Gutachtens außerhalb der Zwangsversteigerung ist nicht möglich, weil sich bei einem abweichenden Verwendungszweck ggf. ein abweichendes Ergebnis einstellen könnte. Aufgrund verfahrensrechtlicher Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren ist dabei der lastenfreie Wert des Grundstücks zu ermitteln. Rechte und Belastungen in Abteilung II des Grundbuches werden dementsprechend bei der Ermittlung des Verkehrswerts nicht berücksichtigt. § 6 Abs. 2 ImmoWertV³ findet in diesem Fall keine Anwendung. Die Werte von Rechten und Belastungen werden, sofern sie bestehen, gesondert ermittelt und ausgewiesen. Des

² § 2 Urhebergesetz (UrhG)

³ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)



Weiteren bedarf die Verwendung außerhalb der Zwangsversteigerung stets der schriftlichen Genehmigung der Sachverständigen.

Nach § 55 Abs. 2 ZVG⁴ erstreckt sich die Versteigerung auch auf die Zubehörstücke. Der Begriff des Zubehörs ist in § 97 Abs. 1 BGB⁵ gesetzlich definiert. In Bezug auf die Frage, ob Einbauküchen dem Zubehör zuzuordnen sind, ist die Rechtsprechung recht uneinheitlich. Im Kommentar zum Zwangsversteigerungsgesetz⁶ wird die Zubehöreigenschaft für Einbauküche gesehen, wenn sie dem wirtschaftlichen Zweck des Wohnhauses gewidmet sind, wie dann, wenn sie aus serienmäßig hergestellten Einzelteilen entsprechend den Bedürfnissen des Hauses angeschafft und für die konkreten Raummaße angepasst sind. Sofern im Gutachten nichts Gegenteiliges genannt ist, gehe ich bezüglich eventuell vorhandener Einbauküchen davon aus, dass diese Zubehör darstellen und daher mit versteigert werden. Eventuell aufgestellte Kaminöfen stellen kein Zubehör dar.

Das Wertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Die Beschreibung der Baulichkeiten beruht auf einer Objektaufnahme von der Straße bzw. hinter der Absperrung und reflektiert den optisch erkennbaren Gebäudezustand. Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge in Holz oder Mauerwerk und Rohrfraß wurden nicht vorgenommen. Es erfolgte keine Untersuchung nach schadstoffhaltigen Baustoffen und nach Bodenverunreinigungen. Es wurden keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Warmwasser, Strom, Heizung, Telefon u. dgl.) vorgenommen. Hierzu wären umfangreiche Spezialuntersuchungen durch Fachleute erforderlich, die im Rahmen der Grundstückswertermittlung nicht erfolgen. Sofern nachhaltige Verdachtsmomente oder konkrete Hinweise auf Belastungen oder Schädlinge vorliegen, werden diese im Gutachten dokumentiert. Der Zustand von nicht sichtbaren Bauteilen und für zurückliegende Stichtage wird durch Auskünfte des Auftraggebers, durch Unterlagen oder durch die Sachverständige eingeschätzt.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbarer Recherche der Sachverhalt für die Sachverständige zu erkennen und zu bewerten waren.

Bei diesem Gutachten handelt es sich nicht um ein Mietwertgutachten. Es dient nicht als Grundlage zur Mietwertermittlung. Für die Erstellung des Gutachtens wurden Hilfskräfte in Anspruch genommen.

⁴ Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2015 (BGBl. I S. 2010) m.W.v. 26.11.2015

⁵ Bürgerliches Gesetzbuch, in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, ber. S. 2909, 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.03.2016 (BGBl. I S. 396) m.W.v. 21.03.2016

⁶ Stöber, Kurt: Kommentar zum Zwangsversteigerungsgesetz, 21. neubearbeitete Auflage, 2016, Verlag C.H. Beck, München



Zur besseren Übersicht werden die internen Hallenbezeichnungen der übernommen, welche sich auch in den Bauakten des Bezirksamtes Hamburg-Harburg wiederfinden.

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Mit der ImmoWertV 2021 wird die ImmoWertV aus dem Jahr 2010 zum 01.01.2022 aufgehoben. Die Rechtsverordnung tritt am 01.01.2022 in Kraft. Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 01.01.2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag die neue Verordnung anzuwenden. Bis zum Ablauf des 31.12.2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Abs. 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden.

Die Bodenrichtwert-, Sachwert-, Vergleichswert- und Ertragswertrichtlinien wurden mit Bekanntmachung des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWBS) vom 16.12.2021 für gegenstandslos erklärt. Im Rahmen der Modellkonformität sind bei Nutzung der bestehenden erforderlichen Daten auch die jeweils zugrunde liegenden Richtlinien anzuwenden. Das gilt auch, wenn sie für die ImmoWertV2021 nicht mehr gelten. Bei der Ableitung von neuen erforderlichen Daten wie Liegenschaftszinssätze oder Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen sind die Gutachterausschüsse gehalten nur die ImmoWertV2021 anzuwenden. Sofern dieses nicht erfolgt, ist die Modellkonformität vorrangig zu beachten.

Von der Richtigkeit und Vollständigkeit, der vom Auftraggeber und von ihm beauftragter Personen erteilten Auskünfte und überlassenen Unterlagen wird ausgegangen. Eine Berücksichtigung von Altlasten und Bodenverunreinigungen erfolgte in dieser Bewertung nicht. Nähere Untersuchungen waren nicht Gegenstand des Auftrages und wurden von mir nicht vorgenommen. Der angegebene Wert bezieht sich auf ein nicht kontaminiertes Grundstück. Hinweis zur Datenverarbeitung: Um das Gutachten erstellen zu können, werden die Daten gemäß den Maßstäben der Datenschutzgrundverordnung verarbeitet. Der Auftraggeber bestätigt mit Auftragserteilung, dass ihm sämtliche notwendige Einwilligungserklärungen gemäß der Datenschutz-Grundverordnung entweder mündlich oder schriftlich vorliegen. Die



Daten werden entsprechend der gesetzlichen Aufbewahrungspflichten gespeichert und anschließend nach dem Grundsatz der Datensparsamkeit regulär gelöscht.

2. GRUNDSTÜCKSMERKMALE

2.1. ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT

Gebäudeart	Werftgelände
Objektadresse	Neuenfelder Fährdeich 80, 80a-k, 120 21129 Hamburg
Grundbuchangaben	Amtsgericht Hamburg-Harburg Grundbuch von Hasselwerder Blatt 1684
Katasterangaben	Gemarkung Hasselwerder Flurstücke 68, 2136, 3200, 3202, 3415, 3421, 3422, 3423, 3424 und Gemarkung Cranz Flurstück 794
Grundstücksgröße	147.690 m ²
Baujahre	Ursprung 1939 1958 - 2007
Nutzung	gewerbliche Nutzung, überwiegend Leerstand

2.2. LAGEMERKMALE

Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt in Hamburg. Die Freie und Hansestadt Hamburg gehört zu den Wachstumsregionen in Deutschland und hat rd. 1,85 Mio. Einwohner (Stand: 31.03.2021). Hamburg bildet das Zentrum der Metropolregion Hamburg und übernimmt innerhalb der Raumordnung die Funktion eines Oberzentrums. Hamburg ist zudem Universitätsstadt und internationaler Messestandort. Die Elbe verläuft innerhalb des Stadtgebiets von Hamburg.

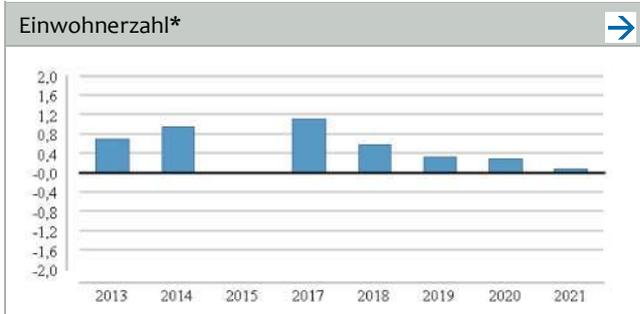
Bundesland	Hamburg
Kreis	Hamburg
Regierungsbezirk	Hamburg
Einwohner	1.853.935
Fläche	755,00 km ²
Bevölkerungsdichte	2.456 EW/km ²
PLZ-Bereich	20095 - 27499
Gemeindeschlüssel	02000000



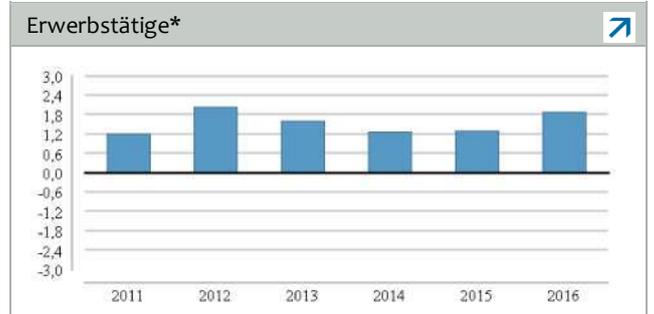
BIP (1)	117.892.489 €
Arbeitslosenquote (2)	8,30 %
Erwerbstätige (3)	1.106.900

Veröffentlichungsjahr: 2022

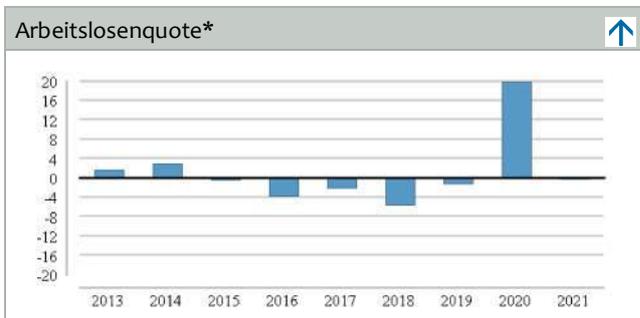
Veröffentlichungsjahr: 2022
Berichtsjahr (1): 2020 (2): 2021 (3): 2016



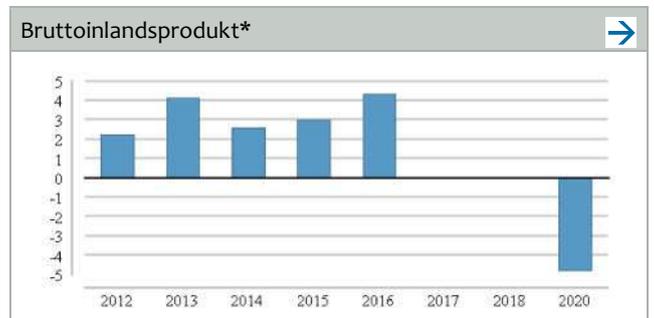
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Trend Legende ↓ fallend ↘ Tendenz fallend → gleich bleibend ↗ Tendenz steigend ↑ steigend

Datenquelle

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2021 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2024

Wirtschaftsstandort

Der konsequente Ausbau zum Dienstleistungsstandort mit Ausrichtung auf eine Medien-, Design- und IT-Hauptstadt in Kombination mit seinem guten Wohnwert führen Hamburg zu einem der begehrtesten Wohn- und Wirtschaftsstandorte des Landes. Durch den erfolgreichen Strukturwandel des Hamburger Hafens hat sich dieser als der bedeutende Groß- und Außenhandelsplatz Deutschlands etabliert. Neben den Bereichen „Hafen/Logistik“ und „IT/Medien“ wird in der letzten Zeit auch von den zukunftssträchtigen Standbeinen „Luftfahrtbau“, „LifeScience“ sowie „Nano- und optische Technologien“ gesprochen. So ist größtes und wichtigstes Industrieunternehmen der Hansestadt der Standort Airbus im südlichen Stadtteil Finkenwerder.

Namhafte Firmen haben in Hamburg ihren Sitz: Beiersdorf, BP-Holding, Gruner und Jahr, Otto Versand, Reemtsma, Shell, Unilever, Airbus u.a. Hamburg ist bekannt für seine breit gefächerte und leistungsstarke Einzelhandelsstruktur. Hier spielt die Innenstadt mit ihren attraktiven Passagen und die ausstrahlungsstarken Shoppingcenter eine große Rolle.



Der Hamburger Hafen ist als größter deutscher Universalhafen für den Stadtstaat, die Metropolregion, für Deutschland und auch für weite Teile Europas von zentraler volkswirtschaftlicher und verkehrlicher Bedeutung.

Standorteignung als Industriestandort

Die Firma IndustrialPort wertet zusammen mit der Hochschule Fresenius die nationale Standortqualitäten aus.

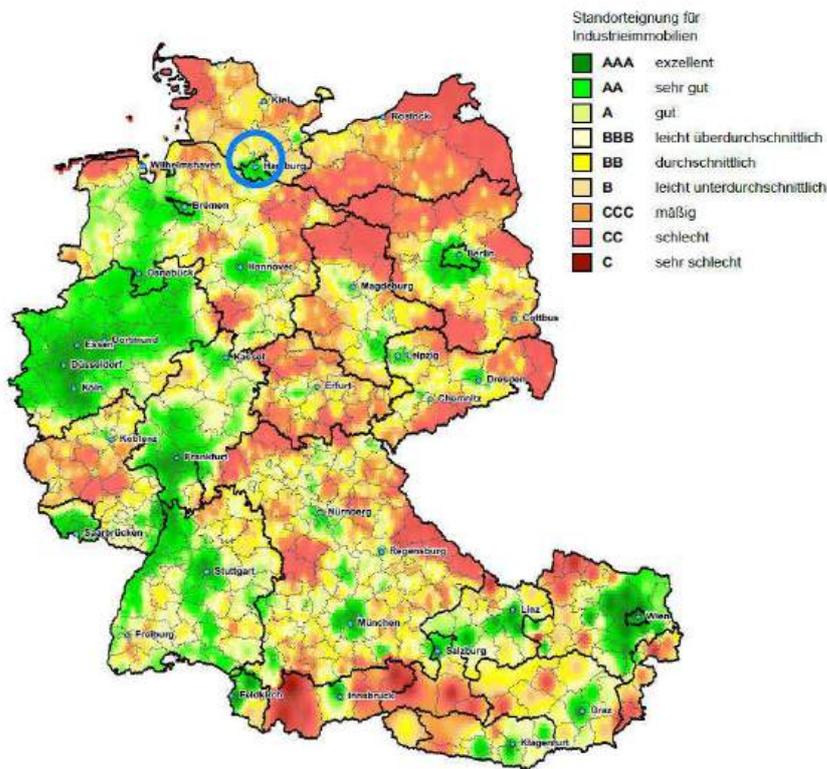
Standorteignung gemäß IndustrialScore für Hamburg: AAA, exzellent

Es werden Erntfernungen zu Autobahnen, Ober-, Mittel- und Ballungszentren, Strukturdaten, Hebesätze und Branchenverteilung im Verhältnis zum Bundeswert betrachtet.

Strukturdaten	Bundeswert	Hamburg	Abweichung vom Bund
Arbeitslosenquote	7,8 %	7,5 %	-3,8 %
Beschäftigungsquote	43,0 %	45,3 %	+ 5,3 %
Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen	77.168,20 €	81.300,00 €	+ 5,4 %
Hebesätze	Bundeswert	Hamburg	Abweichung vom Bund
Gewerbesteuer	386,1%	470,0%	+ 21,7 %
Grundsteuer B	426,4 %	540,0 %	+ 26,6 %
Erreichbarkeit	Bundeswert	Hamburg	Abweichung vom Bund
Autobahnen	5 min.	8 min.	+ 60,0 %
Oberzentren	17 min.	0 min.	-100 %
Mittelzentren	4 min.	0 min.	-100 %
Ballungszentren (PKW)	80 min.	61 min.	-22,5 %
EU-Ballungszentren	222 min.	206 min.	-7,2 %
Branchenverteilung	Bundeswert	Hamburg	Abweichung vom Bund
Verarbeitung (C)	14,3 %	9,1 %	-36,4 %
Baugewerbe (F)	4,6 %	3,7 %	-19,6 %
Handel (G)	13,8 %	15,3 %	+ 10,9 %
Verkehrswesen (H)	5,9 %	7,6 %	+28,8 %
Sonstige (So)	61,4 %	64,3 %	+ 4,7 %
CFHG Ausfallquote	1,61 %	1,61 %	0 %

Branchenverteilung





Quelle Karte: IndustrialPort in Kooperation mit der Hochschule Fresenius

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im Hamburger Stadtteil Neuenfelde, am Westrand von Hamburg, südlich der Elbe zwischen Cranz und Finkenwerder. Das Grundstück wird im Süden durch den Neuenfelder Fährdeich, im Norden von der Este und im Osten vom Neuen Fährweg begrenzt. Östlich des Neuen Fährwegs und westlich des Grundstücks schließen landwirtschaftliche genutzte Flächen (Obstplantagen des Alten Landes) an. Größter Industriebetrieb am Standort war die Werft. Im benachbarten Finkenwerder ist der Standort von Airbus, welcher diesen prägt.

Zuschnitt

Das Bewertungsgrundstück ist unregelmäßig geschnitten.

Sonstiges

Eine Baugrundanalyse war nicht Gegenstand des Auftrages und wurde daher nicht vorgenommen bzw. veranlasst und fällt nicht in mein Sachgebiet. Ich gehe im Nachfolgenden von einer ausreichenden Tragfähigkeit des Bodens für die bestehende Bebauung aus.

Sonstige wertbeeinflussende Umstände sind nicht bekannt.



2.4. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

2.4.1. GRUNDBUCH

Der Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Hamburg-Harburg vom 06.11.2023 vor. Kopien der Grundakte wurden eingesehen.

Im Nachfolgenden wird nur der Grundbuchstand wiedergegeben, welcher für den Wert des Bewertungsobjektes relevant ist. Eventuell weitere Eintragungen werden aus datenschutzrechtlichen Gründen hier nicht genannt.

GRUNDBUCH VON HASSELWERDER BLATT 1684					
Bestandsverzeichnis					
Lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m²)	Grundlage der Eintragung
2	Hasselwerder	2136	Gebäude- und Freifläche nordöstlich Neuenfelder Fährdeich 88	1.203	Von Hasselwerder Blatt 1104 hierher übertragen am 12.05.2014. Die Bestandsangaben sind nach der Fortführungsmitteilung vom 16.10.2015 (Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, ON 5) berichtigt am 27.10.2015, aufgrund Fortführungsmitteilung vom 06.11.2015 berichtigt am 7.11.2015 sowie aufgrund der Fortführungsmitteilung vom 12.07.2016 berichtigt am 19.07.2016.
	Hasselwerder	3415	Gebäude- und Freifläche nordöstlich Neuenfelder Fährdeich 120	247	
3	Hasselwerder	3423	Gebäude- und Freifläche nordwestlich Neuenfelder Fährdeich 88	54	
	Hasselwerder	3424	Gebäude- und Freifläche nördlich Neuenfelder Fährdeich 88	4.236	
4	Cranz	794	Gebäude- und Freifläche Este nordöstlich Neuenfelder Fährdeich 88	1.782	
	Hasselwerder	3200	Gebäude- und Freifläche Este nördlich Neuenfelder Fährdeich 88	23	
	Hasselwerder	3202	Gebäude- und Freifläche Este nordöstlich Neuenfelder Fährdeich 88	131	
1	Hasselwerder	68	Gebäude- und Freifläche Neuenfelder Fährdeich 80, 80a, 80b 80c, 80d, 80e, 80f, 80g, 80h, 80i, 80j 80k	10.219	
	Hasselwerder	3421	Gebäude- und Freifläche Neuenfelder Fährdeich, östlich Neuenfelder Fährdeich 120	11.713	
	Hasselwerder	3422	Gebäude- und Freifläche Wasserfläche Neuenfelder Fährdeich 88	118.082	



Lfd. Nr.	Erste Abteilung: Eigentümer	Grundlage der Eintragung
aus datenschutzrechtlichen Gründen hier nicht genannt.		
Lfd. Nr.	Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen	Grund der Eintragung
1	Der jeweilige Eigentümer des im Grundbuch von Hasselwerder Blatt 809 eingetragenen Grundstücks ist berechtigt, die gemäß Belastungsunterlagen des Bezirksamts Harburg vom 25.08.1970 mit „b“ und brauner Farbe bezeichneten Teilfläche des Flurstücks 68 zu betreten und zu nutzen, soweit es für die landwirtschaftliche Benutzung des Obsthofes erforderlich ist.	Gemäß Bewilligung vom 29.01.1970 und 02.02.1970 eingetragen am 26.10.1970 in Hasselwerder Blatt 1068. Mit dem belasteten Flurstück 68 auf Blatt 104 übertragen am 18.01.1972 und hierher übertragen am 12.05.2014
4	Über das Vermögen des Schuldners ist durch Beschluss des Amtsgerichts Hamburg vom 01.10.2021 das Insolvenzverfahren eröffnet worden.	AZ 67g IN 214/21 (ON 29) eingetragen am 06.10.2021
5	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg-Harburg, Az: 616 K 2/22, ON 32)	Eingetragen am 10.08.2022

Abteilung II | lfd. Nr. 1 | Wegerecht

Die Wiedergabe des Inhalts der Eintragungen und die Bewertung des Rechts lfd. Nr. 1 erfolgt unter Punkt 4.6. des Gutachtens.

Abteilung II | lfd. Nr.5 | Zwangsversteigerungsvermerk

Der Zwangsversteigerungsvermerk unter der lfd. Nr. 5 wird nach Erteilung des Zuschlages bzw. der Aufhebung des Verfahrens von Amts wegen gelöscht. Der Vermerk hat keinen Einfluss auf den Wert des Grundstücks.

Abteilung III

Etwaige Schuldverhältnisse, die in der Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

2.4.2. BAULASTENVERZEICHNIS

Gemäß schriftlichen Auskünften der Freien und Hansestadt Hamburg⁷ liegen gemäß § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14.12.2005 keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.

2.4.3. ALTLASTENKATASTER

Die Freie und Hansestadt Hamburg⁸ teilt schriftlich mit, dass für die Flurstücke 3421, 3422, 3424, 2136 und 68 | Gemarkung Hasselwerder folgende Einträge im Fachinformationssystem Altlasten der Freien und Hansestadt Hamburg verzeichnet sind:

⁷ Schriftliche Auskünfte der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung vom 16.08.2022

⁸ Schriftlich Auskunft der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft, Frau Tanja Reich, vom 13.12.2023



5232-001-03 Spülfeld

Die Flurstücke 3421, 3422, 3424 und 2136 | Gemarkung Hasselwerder, liegen auf der altlastverdächtigen Fläche 5232-001-03. Bei der altlastverdächtigen Fläche 5232-001-03 handelt sich um eine Altablagerung mit der Spezifizierung „Spülfeld einschließlich Aufhöhungen mit Baggergut (unter 80 % Sand)“ mit der Einstufung „Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung oder baulichen Änderungen“. Die Aufhöhung des Spülfeldes mit Baggergut erfolgte im Zeitraum von vor 1981 bis nach 1991. Die Spülfeldmächtigkeit ist nicht bekannt.

Bei Nutzungsänderung oder baulichen Änderungen sind Schlickvorkommen im Ober- und Unterboden zu prüfen. Die Umlagerung von schlickhaltigem Boden und die Vermischung von Schlick- und Sandlagen sind zu vermeiden. Generell ist im Spülkörper, insbesondere wenn Schlick angetroffen wird, von charakteristischen Verunreinigungen mit z.B. Arsen und Schwermetalle, Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) oder Dioxinen / Furanen (PCDD/F) auszugehen.

Projektfläche SedA-000

Die Flurstücke 3424 und 68, stellenweise auch die Flurstücke 3422 und 3421 | Gemarkung Hasselwerder liegen auf einer Projektfläche der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA) (SedA-000), die Vordeichflächen und ehemalige Vordeichflächen der Elbe umfasst, für die der Verdacht auf erhöhte Schadstoffbelastungen besteht. Die Sedimente der Elbe waren und sind mit anorganischen und organischen Schadstoffen belastet. Durch jahrzehntelange Ablagerung dieser Sedimente im Uferbereich der Elbe und ihrer Nebenflüsse weisen auch die natürlich gewachsenen Böden der Vordeichflächen häufig hohe Schadstoffbelastungen auf.

Für das Grundstück besteht daher der Verdacht auf erhöhte Schadstoffbelastungen. Verdachtsparameter sind vornehmlich Arsen und Schwermetalle, Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Polychlorierte Biphenyle (PCB) und Dioxine/Furane (PCDD/F) - inklusive dioxinähnlicher PCB -, ggf. auch Hexachlorcyclohexan (HCH), Hexachlorbenzol (HCB), Dichlordiphenyltrichlorethan und Metabolite (DDX), Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und Organozinnverbindungen.

Beim Vorliegen von Bodenbelastungen sind Mehrkosten für die Entsorgung von Bodenaushub und ggf. das Herrichten des Oberbodens einzuplanen.

Projektfläche GasBW-000

Sämtliche Flurstücke liegen auf einer Projektfläche der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (GasBW-000), diese umfasst einen Bereich der Elbmarsch, in dem organische Weichschichten (Klei, Mudde und Torf) im Untergrund > 2m vorhanden sind. Infolge von Zersetzungsprozessen in diesen Böden können auf natürliche Weise Bodengase (Methan [CH₄] und Kohlendioxid [CO₂]) entstehen.



In der überwiegenden Anzahl der Vor-Ort-Messungen im Jahre 2012 wurde Methan in der Bodenluft nachgewiesen. Bodengase können bis in die oberflächennahen Bodenschichten aufsteigen, sich insbesondere unter versiegelten/bebauten Flächen anreichern und ggf. in bauliche Anlagen eindringen. Bei der Errichtung von Gebäuden sind daher vorsorglich bauliche Sicherungsmaßnahmen zur Verhinderung von Gasansammlungen und Gaseintritten in das Gebäude vorzusehen (§ 16 HBauO).

5232-001-01 Wertstandort

Die Flurstücke 3421, 3422, 3424 und 2136 | Gemarkung Hasselwerder, befinden sich auf der Altlast 5232-001-01. Bei der Altlast 5232-001-01 handelt sich um einen Wertstandort. Für den Standort wurde 2012 eine orientierende Erkundung und 2017 eine Detailerkundung von einem Gutachterbüro im Auftrag der _____ durchgeführt (Gefährdungsabschätzung gem. § 9 BBodSchG).

Es besteht aus Sicht der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft für die Altlast 5232-001-01 bei der derzeitigen Nutzung kein Handlungsbedarf. Bei einer Nutzungsänderung, Planrechtsänderung, bei baulichen Änderungen oder neuen Erkenntnissen muss ein Handlungsbedarf erneut geprüft werden.

Für drei Teilbereiche kann allerdings aufgrund der vorliegenden Gutachten bereits zum jetzigen Zeitpunkt festgestellt werden, dass bei einer Neustrukturierung des Geländes ein weiterer Handlungsbedarf besteht (siehe Anlage/Skizze):

1. Zentrales Wertgelände, Slipanlage C/D⁹, nördlich Gebäude H21/H25

Im Bereich der ehem. noch nicht zurückgebauten Betriebstankstelle wurden lokal leicht erhöhte Gehalte an MKW und PAK in einer überwiegend aus Bauschutt und Schlacke bestehenden Schicht angetroffen. Bei einem Rückbau der Tankstelle bzw. des Gebäudes H25 ist dieser kleinräumige Bereich in Abstimmung mit der BUKEA näher zu untersuchen und bei Schadstoffauffälligkeiten ggf. zu sanieren.

2. Unterhalb des südlichen Teils der Halle 1 (ehemaliger 15 m³ Heizöltank/ Maschinenraum¹⁰)

konnte aufgrund von Hindernissen im Boden keine abschließende Untersuchung des Boden- und des oberflächennahen Grundwassers durchgeführt werden. Bei einem Rückbau der Halle 1 ist dieser kleinräumige Bereich in Abstimmung mit der BUKEA abschließend zu untersuchen.

3. Im Bereich der ehem. Holzbearbeitungshalle und der heutigen Halle H23

wurden auf und innerhalb der oberen organischen Weichschichten erhöhte Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) ermittelt (RKS 30, mobiler Anteil max. 4.150 mg/kg TS). In den oberflächennahen Grundwasserproben wurden in zwei Pegeln (RF 60, RF 57) erhöhte Schwer-

⁹ RKS 26

¹⁰ RKS 52



metalle, Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe, Arsen und zinnorganische Verbindungen nachgewiesen.

Bei einer Nutzungsänderung und/oder baulichen Änderungen (z.B. Rückbau des Gebäudes) sind weitere Untersuchungen in Abstimmung mit der BUKEA erforderlich. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der bis ca. 3,5 m unter Geländeoberfläche reichende MKW-Schaden eine Sanierung erforderlich macht.

Allgemeine Hinweise zum Werftstandort:

Auf dem gesamten Werftgelände konnte bei den o.g. Untersuchungen lokal in einigen Bereichen verunreinigtes Erdreich festgestellt werden. Bei zukünftigen Baumaßnahmen mit Bodenaushub und/oder einer Tiefgründung ist aufgrund der erhöhten Gehalte an Polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffe, Schwermetalle, Arsen, zinnorganische Verbindungen mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen. Bei Erdbaumaßnahmen im Bereich erhöhter Schadstoffgehalte sind bereichsweise ggf. erhöhte Arbeitsschutzanforderungen nach TRGS 524/BGR 128 zu beachten.

Derzeit wird von der BUKEA außerhalb des Firmengeländes an insgesamt vier Grundwassermessstellen (Nr. 9986 -9989) bis voraussichtlich 2025 eine Grundwasserüberwachung des 1. Grundwasserleiters durchgeführt. Bis auf eine leichte Auffälligkeit im Jahr 2011 (GWM 9987, PAK) konnte keine Überschreitung der PAK-Konzentrationen im 1. Grundwasserleiter festgestellt werden.

Im Falle von baulichen Maßnahmen oder sensiblen (Folge-)Nutzungen ist mit einer Oberbodenuntersuchung gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sicherzustellen, dass Schadstoffgehalte einer geplanten Nutzung nicht entgegenstehen.

Stellungnahme des Dipl.-Geologen _____ von _____, HH v. 08.09.2022

Des Weiteren liegt eine Stellungnahme des

vom 08.09.2022 mit einer Zusammenfassung der bisherigen Maßnahmen vor. Als Grundlage gibt der Dipl.-Geologe orientierende Erkundungen von 07.05.2012, 03.08.2017 und 14.08.2019 an. Des Weiteren wurde das Kampfmittelbelastungskataster, das Altlastenhinweiskataster und eine Auskunft aus dem Bohrdaten-Portal eingeholt. Danach wurde im Jahr 2012 für die Gesamtfläche eine Altlastenerkundung und Gefährdungsabschätzung mit dem Ergebnis durchgeführt, dass im Untergrund der Werft im Verhältnis zur Nutzungsgeschichte überwiegend geringe Boden- und Stauwasserbelastungen vorkommen. Für definierte Teilbereiche wurde jedoch ein weiterer Handlungsbedarf für ergänzende Untersuchungen festgestellt.



Die Ergebnisse dieser Stellungnahme werden wie folgt wiedergegeben: 2012 wurden in 3 Teilbereiche der Werft Schadstoffbelastungen festgestellt. Ein Bereich befindet sich nicht auf Flurstücken, welche Bestandteil der Zwangsversteigerung sind. Aus datenschutzrechtlichen Gründen, wird dieser Teil nicht dargestellt.

- 1) Ehemalige Betriebstankstelle (erhöhte Kohlenwasserstoff- und PAK-Gehalt im Feststoff)
- 2) Halle 23 (Mineralölschaden im Umfeld der Halle)

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass der Standort im Verhältnis zu der Nutzungsgeschichte (Schiffsbaustandort seit mind. 1635) überwiegend geringe Boden- und Stauwasserbelastung aufweist. Im Zuge dieser Untersuchung wurde eine Kostenschätzung für die Entsorgung von Auffüllungsböden \geq der Einbauklasse 0 (Z₀) der TR LAGA vorgenommen. Auf dem gesamten Werftgelände wurden die vorhandenen Auffüllungsböden global betrachtet. Diese wurden mit einem Volumen von gerundet 550.000 m³ und einer Tonnage von 991.800 t angenommen. Die Tonnage \geq Z₀ umfasst dabei 755.100 t. Die zusätzlichen Entsorgungskosten \geq Z₀ wurden festgestellt zu netto 4.650.000,00 €.

Gemäß Information aus der Unterlage 2.2 (Detailerkundung) wurde von Seiten der Behörde für Umwelt und Energie (BUE) mit Schreiben vom 18.06.2014 weiterer Untersuchungsbedarf in Hinblick auf die Wirkungspfade Boden- Grundwasser und Boden-Bodenluft gesehen. Dabei sollten sowohl die o.a. belasteten Teilbereich sowie weitere umweltrelevant genutzte Betriebsabschnitte untersucht werden. Das Schreiben lag dem Geologen nicht vor.

Vom Büro BGU, Büro für Geologie und Umwelt wurde daraufhin im Jahr 2015 im Auftrag der Werft ein Untersuchungskonzept erstellt. Dieses lag dem Geologen nicht vor. Auf Basis dieses Untersuchungskonzepts wurden im Jahr 2015 Detailerkundungen durchgeführt. Diese Erkundungen umfassten insgesamt 29 Kleinrammbohrungen, 9 Bodenluftmessungen, die Errichtung von 6 Rammfilterpegel im oberflächennahen Grundwasser (Stauwasser) und die Analytik von Boden-, Bodenluft- und Stauwasserproben. Auch hier ist eine Teilfläche betroffen, die nicht Bestandteil der Zwangsversteigerung ist und wird daher nicht dargestellt.

Folgende Teilflächen wurden untersucht:

- 1) **Halle 23** (Bewertung/Empfehlung: Die MKW-Gehalte im Boden konnten lokal eingegrenzt werden. Bezogen auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser besteht hinsichtlich der MKW-Belastung kein akuter Handlungsbedarf. Bei einer Entsiegelung der Fläche sollte jedoch der MKW-Schaden mittels Bodenaustausch bis in eine Tiefe von ca. 3,5 m u. GOK saniert werden).



- 2) **Bereich zwischen der** **und den ehemaligen Slipanlagen A/B¹¹**
(Bewertung/Empfehlung: Die erhöhten Gehalte an Arsen, Schwermetallen und zinnorganischen Verbindungen sollten hinsichtlich des Gefährdungspfades Boden-Grundwasser beobachtet werden (Monitoring)).
- 3) **Südlicher Teil Halle 1** (Bewertung/Empfehlung: eine endgültige Bewertung ist aufgrund der fehlenden Datenlage (Boden, Grundwasser) nicht möglich. Die geringen BTEX-Gehalte in der Bodenluft zeigen keinen akuten Handlungsbedarf bei der derzeitigen Nutzung an.)
- 4) **Bereich im zentralen Wertgelände und Bereich der Slipanlagen C/D¹²** (Bewertung/Empfehlung: Die PAK-Gehalte im Boden können als Ursache für die erhöhten Gehalte an PAK im oberflächennahen Grundwasser (Stauwasser) in Frage kommen. Die erhöhten Gehalte an PAK und zinnorganischen Verbindungen sollten hinsichtlich des Gefährdungspfades Boden-Grundwasser beobachtet werden (Monitoring)).
- 5) **Werftgelände östlich des Hafenbeckens 1** (Bewertung/Empfehlung: Im Boden konnten im Zuge der Untersuchung keine PAK-Gehalte nachgewiesen werden, die als Ursache für die erhöhten Gehalte im Grundwasser in Frage kommen. Die erhöhten Gehalte an PAK und Arsen sollten hinsichtlich des Gefährdungspfades Boden-Grundwasser beobachtet werden (Monitoring)).

Auf Grundlage der durchgeführten Untersuchungen aus den Jahren 2012 und 2015 wurde durch die Behörde für Umwelt und Energie am 14.08.2019 eine Gefährdungsabschätzung für das Gelände der und der ehemaligen
(nicht Gegenstand der Bewertung) erstellt.

Die Gefährdungsabschätzung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

- Der Standort weist trotz der langen Nutzungsdauer durch die Werft geringe Boden- und Stauwasserbelastungen auf.
- Bereichsweise wurden im Boden erhöhte Feststoffgehalte an Arsen, Schwermetallen, PAK und MKW gemessen. Bei Erdbauarbeiten ist in diesen Bereichen mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.
- Ausweislich der Bodenluftmessung aus 2012 ist mit Methan in der Bodenluft zu rechnen. Bei Neubauvorhaben ist vorab zu prüfen, ob gastechnische Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.
- Im Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle müssen bei einem Rückbau die kontaminierten Schichten inkl. der Bauschutt- und Schlackeschichten ausgekoffert und ordnungsgemäß entsorgt werden.
- Im Bereich der ehemaligen Holzbearbeitungshalle und der heutigen Halle 23 besteht innerhalb der oberen organischen Weichschichten ein Mineralölschaden mit sanierungsrelevanten Gehalten.

¹¹ Die Slipanlagen A/B befanden sich östlich der Halle 1

¹² Die Slipanlage D befand sich neben der Halle 25, die Slipanlage C unter der Halle 25



- Im Jahr 2015 wurden auch im oberflächennahen Stauwasser erhöhte Gehalte an MKW, PAK und Arsen nachgewiesen. Bei einer Nutzungsänderung oder baulichen Änderung des Geländes ist eine Sanierung dieses Bereiches angezeigt.

Des Weiteren erfolgt eine Kostenschätzung durch den Geologen. Er bezieht sich hier darauf, dass die oben genannten Untersuchungen des Baugrundes und der Schadstoffgehalte im Untergrund durchgeführt worden sind. Die vorliegenden Untersuchungen weisen insgesamt eine geringe Boden- und Stauwasserbelastung auf. Dies kann nach aller Erfahrung dem Nutzungsumstand geschuldet sein, dass es sich überwiegend um eine Neubauwerft gehandelt hat, die im Gegensatz zu Reparaturwerften ein eher geringes Emissionspotential hat.

Im Zuge der Untersuchungen wurden die Bodenproben auf den Parameterumfang der TR LAGA (Feststoff und Eluat) und auf bestimmte Einzelparameter untersucht.

Orientierende Untersuchungen auf die Ergänzungsparameter gemäß der Deponieverordnung wurden weder im Jahr 2012 noch im Jahr 2015 durchgeführt.

Die Böden mit der Einstufung $\geq Z_2$ gemäß der TR LAGA¹³ wurden daher durch den Geologen anhand von Erfahrungswerten und den vorliegenden Analysenwerten abschätzenderweise auf die einzelnen Deponieklassen verteilt. In Anlehnung an die Massenermittlung aus 2012 ergibt sich folgende Aufteilung auf die Einbauklassen der TR LAGA und die Deponieklassen und ihr prozentualer Anteil. In der letzten Spalte werden die vom Geologen zum Zeitpunkt der Stellungnahme bei Bauvorhaben im Hamburger Raum realisierten Entsorgungspreise (Entsorgungskosten inkl. Transport ohne „Sowieso-Kosten“) dargestellt:

Z ₀	ca. 236.700 t	ca. 23,9 %	ca. 10,00 €/t
Z _{1.1}	ca. 208.260 t	ca. 21,0 %	ca. 18,00 €/t
Z _{1.2}	ca. 246.780 t	ca. 24,9 %	ca. 30,00 €/t
Z ₂	ca. 234.810 t	ca. 23,7 %	ca. 35,00 €/t
DK ₀	ca. 13.050 t	ca. 1,3 %	ca. 35,00 €/t
DK _I	ca. 19.575 t	ca. 2,0 %	ca. 45,00 €/t
DK _{II}	ca. 15.575 t	ca. 2,0 %	ca. 60,00 €/t
DK _{III}	ca. 13.050 t	ca. 1,3 %	ca. 90,00 €/t

In der Kostenschätzung aus dem Jahr 2012 wurden die Entsorgungsmehrkosten $\geq Z_0$ betrachtet. Für alle Böden $\geq Z_2$ wurde in dieser Kostenschätzung eine Kategorie $\geq Z_2$ gebildet und dafür ein Mehrkostenaufschlag von 17,00 €/t zugrunde gelegt. Die zusätzlichen Entsorgungskosten $\geq Z_0$ mit einer Tonnage von 755.100 t wurden im Jahr 2012 gerundet fest-

¹³ TR steht für Bodenmaterial im Sinne der Technischen Regel erfasster Verwertungsbereiche (Material aus Böden im Sinne von § 2 Abs. 1 BBodSchG und deren Ausgangssubstraten, jedoch ohne Mutterboden, LAGA steht für die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall, welche das Ziel hat, einen möglichst ländereinheitlichen Vollzug des Abfallrechts in der BRD sicherzustellen. Sie ist ein Arbeitsgremium der Umweltministerkonferenz (UMK)



gesellt zu netto 4.650.000,00 €. Losgelöst von einer konkreten Maßnahmenplanung ergaben sich mithin für die Auffüllungsböden \geq Zo durchschnittliche entsorgungsbedingte Mehrkosten von ca. 6,16 €/t.

Um die Kostenentwicklung seit 2012 abzubilden, werden nachfolgend die Entsorgungsmehrkosten \geq Zo auf Basis der aktuellen Entsorgungskosten dargestellt. Die Einheitspreise verstehen sich als Zulage auf die Kosten für Böden der Zuordnung Zo. Im Unterschied zu der Kostenschätzung von 2012 wurden die Böden \geq Z2 anhand von Erfahrungswerten und den vorliegenden Analysewerten abschätzungsweise auf die Deponieklassen verteilt.

Die zusätzlichen Entsorgungskosten \geq Zo werden mit Stand September 2022 gerundet mit netto 15.500.000,00 € festgestellt und liegen ca. um einen Faktor 3,3 höher als im Jahr 2012.

EINSTUFUNG	MASSEN	KOSTEN
Z 0		15.500.000,00 €
Z 1.1	ca. 208.260 t * 8,00 €/t	1.666.080,00 €
Z 1.2	ca. 246.780 t * 20,00 €/t	4.935.600,00 €
Z 2	ca. 234.810 t * 25,00 €/t	5.870.250,00 €
DK 0	ca. 13.050 t * 25,00 €/t	326.250,00 €
DK I	ca. 19.575 t * 35,00 €/t	685.125,00 €
DK II	ca. 19.575 t * 50,00 €/t	978.750,00 €
DK III	ca. 13.050 t * 80,00 €/t	1.044.000,00 €
Summe	ca. 991.800 t	31.006.055,00 €

Losgelöst von einer konkreten Maßnahmenplanung ergeben sich daraus für die Auffüllungsböden \geq Zo durchschnittliche entsorgungsbedingte Mehrkosten von ca. 20,53 €/t. Die Betrachtung im Jahr 2012 erfolgte im Auftrag und aus Sicht des Grundstückseigentümers der J.J. Sietas KG Schiffswerft GmbH u. Co, und legen alle Entsorgungskosten für belastete Böden, d.h. für Böden \geq Zo, zu Grunde. Zo Böden werden gemäß der TR LAGA als unbelastet betrachtet und sind bezüglich der Verwertung keinen Einschränkungen unterworfen. Der Geologe weist daraufhin, dass die angegebenen Entsorgungspreise die aktuelle Marktsituation im Jahr 2022 widerspiegeln und diese insgesamt auch schon in der Vergangenheit starken Schwankungen unterlegen waren bzw. in den letzten Jahren auch aufgrund von Änderungen am Entsorgungsmarkt relativ hohe Preissteigerungen zu beobachten waren. Er weist daraufhin, dass mit Einführung der Mantelverordnung zum 01.08.2023 die jetzigen Bewertungsgrundlage für die Verwertung von Böden, die TR LAGA M 20¹⁴, durch die dann rechtsverbindliche Einführung der Ersatzbaustoffverordnung abgelöst wird. Er geht davon aus, dass

¹⁴ Die LAGA M 20 ist eine technische Regel für die Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischer Abfälle und ermöglicht die Rückführung von mineralischen Abfällen in den Stoffkreislauf und die Verwertung von Sekundärrohstoffen

weitere Preisanpassungen nach oben erfolgen werden. Da keine konkreten Maßnahmen geplant waren, ist die Ermittlung von konkreten Entsorgungsmehrkosten schwierig.

Er sieht bei den bisherigen Untersuchungen ein Erkenntnisdefizit bezüglich des Gefahrstoffes Asbest. Aufgrund der bisherigen Untersuchungen wurden lediglich zwei Bodenproben auf Asbestfasern untersucht. In diesen stichprobenartigen Untersuchungen konnten keine Asbestfasern nachgewiesen werden. Vor dem Hintergrund, dass das internationale SOLAS-Übereinkommen erst seit dem 01.01.2011 weltweit die Verwendung von Asbest oder asbesthaltigen Materialien auf Handelsschiffen verboten hat, kann es auf Schiffen, die vor dem 01.01.2011 für ausländische Flaggen gebaut wurden, deshalb bis zu diesem Zeitpunkt zum Einbau von Asbest oder asbesthaltigen Materialien gekommen sein. Im Gegensatz dazu wurde in Deutschland die Herstellung, Verwendung von Asbest bereits 1993 verboten.

Gemäß der Gefährdungsabschätzung wurden von der BUKEA¹⁵ neben einer allgemeinen Beurteilung der Fläche darüber hinaus zwei Bereiche definiert, in denen bei Nutzungsänderungen oder baulichen Änderungen Sanierungen angezeigt sind. Dabei handelt es sich um den Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle und den Bereich der Halle H 23.

Er betrachtet zwei 2 Szenarien

- Szenario 1 Kompletter Aushub der Auffüllung (in Anlehnung an die Volumina und Massen der Kostenschätzung aus 2012) und daraus folgender Ableitung eines durchschnittlichen Entsorgungspreises unter Abzug von sogenannten Sowieso-Kosten pro m³ und Tonne (t).
- Szenario 2 Sanierung der in der Gefährdungsabschätzung der BUKEA bezeichneten Bereiche mit Sanierungserfordernis bei Nutzungsänderung oder baulichen Änderungen.

Szenario 1

Mängelhaftungsklauseln berücksichtigen, dass mit einer Grundbelastung der Böden zu rechnen ist. Diese Grundbelastung, im Sinne der Mängelhaftung auch als Sowieso-Kosten bezeichnet, wurde formal mit einer Zuordnung Z 1.2 gemäß der TR LALA festgelegt. In Anlehnung an diese Regelungen ergeben sich unter Berücksichtigung der Sowieso-Kosten, d.h. unter Abzug der Kosten, die für die Entsorgung von Bodenmaterial mit Belastungen \geq Z 1.2 der TR LAGA entstanden wären, die nachfolgenden entsorgungsbedingte Mehrkosten. In Anlehnung an die Massenermittlung und Kostenabschätzung der orientierenden Untersuchungen aus dem Jahr 2012 ergibt sich folgende grobe Einschätzung von möglichen Entsorgungskosten (Entsorgungskosten abzüglich Sowieso-Kosten, jeweils Netto-Kosten).

¹⁵ Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft



MASSE AUFFÜLLUNG	EINSTUFUNG	ca.-MEHRKOSTEN, netto (≥ Z 2)	ca.-KOSTEN
234.810 t	Z 2	5,00 €/t	1.174.050,00 €
13.050 t	DK 0	5,00 €/t	65.250,00 €
19.575 t	DK I	15,00 €/t	293.625,00 €
19.575 t	DK II	30,00 €/t	587.250,00 €
13.050 t	DK III	60,00 €/t	783.000,00 €
300.060 t			2.903.175,00 €
Entsorgungsbedingte Mehrkosten, netto, rd.			2.903.000,00 €

Die entsorgungsbedingten Mehrkosten für das Szenario 1 werden bei einer Tonnage ≥ Z 2 von 300.060 t in der Summe geschätzt mit ca. 2.903.000,00 € netto.

Unter Heranziehung eines Umrechnungsfaktors (t auf m³) von 1,8 ergibt sich ein Auffüllungsvolumen mit einer Belastung ≥ Z 2 von ca. 166.700 m³. Losgelöst von einer konkreten Maßnahmenplanung ergeben sich für die Auffüllungsböden durchschnittliche entsorgungsbedingte Mehrkosten von ca. 17,42 €/m³ bzw. in Tonnen durchschnittlichen Mehrkosten von ca. 9,68 €/t.

Szenario 2

Das Szenario 2 betrachtet die Sanierung der Bereiche der ehemaligen Betriebstankstelle und Halle H 23 gemäß den Vorgaben aus der Gefährdungsbeurteilung der BUKEA aus dem Jahr 2019. Eine Sanierung des Bereichs Neuenfelder Maschinenfabrik wird nicht weiter betrachtet, da diese Flächen gemäß der Gefährdungsbeurteilung der BUKEA nicht mehr zu den sanierungsrelevanten Flächen gezählt wird. Die betrachteten Kosten beinhalten keine Kosten für den Rückbau von z.B. Oberflächenbefestigungen, Anlagenteilen etc. In der Schätzung werden die unmittelbaren und mittelbaren Kosten für die reinen Erbau- und Entsorgungsleistungen betrachtet.

Ehemalige Betriebstankstelle ¹⁶	
Ingenieurleistungen (inkl. Begleitung, Deklaration etc.), ca.	5.000,00 €
Baustelleneinrichtung (inkl. Arbeitsschutz), ca.	5.000,00 €
Aushub bis ca. 2,5 m u. GOK (ca. 1000 m ³ * 10,00 €/m ³), ca.	10.000,00 €
Verfüllung (ca. 1.000 m ³ * 15,00 €/m ³), ca.	15.000,00 €
Entsorgung DK 0 (ca. 900 t * 35,00 €/t), ca.	31.500,00 €
Entsorgung DK I (ca. 900 t * 45,00 €/t), ca.	40.500,00 €
Summe netto, ca.	107.000,00 €
10 % Unvorhergesehenes und Risiko, ca.	10.700,00 €

¹⁶ Annahmen: Baugrubenbasis (Grundfläche) ca. 15 m * 20 m, Volumenberechnung annäherungsweise inkl. Böschung, Umrechnungsfaktor m³ auf Tonne = 1,8



Ehemalige Betriebstankstelle	
Sanierung, netto geschätzt	117.700,00 €
Sanierung, netto geschätzt, rd.	120.000,00 €

Halle H 23 ¹⁷	
Ingenieurleistungen (inkl. Begleitung, Deklaration etc.), ca.	7.500,00 €
Baustelleneinrichtung (inkl. Arbeitsschutz), ca.	7.500,00 €
Aushub bis ca. 4,0 m u. GOK (ca. 3.500 m ³ * 10,00 €/m ³), ca.	35.000,00 €
Verfüllung (ca. 3.500 m ³ * 15,00 €/m ³), ca.	52.500,00 €
Entsorgung DK I (ca. 3.150 t * 45,00 €/t), ca.	141.750,00 €
Entsorgung DK II (ca. 3.150 t * 60,00 €/t), ca.	189.000,00 €
Wasserhaltung, ca.	10.000,00 €
Summe netto, ca.	443.250,00 €
10 % Unvorhergesehenes und Risiko, ca.	44.325,00 €
Sanierung, netto geschätzt	487.575,00 €
Sanierung, netto geschätzt, rd.	490.000,00 €

Die Kosten des Szenarios 2 werden geschätzt auf rd. 610.000,00 € netto.

Der Geologe weist in seiner Stellungnahme daraufhin, dass bei einer Vergrößerung der Grundfläche in den Sanierungsbereichen, die Massen und die Kosten exponentiell steigen. Unter Berücksichtigung der Einführung der Ersatzbaustoffverordnung und erwarteter Preissteigerung auf dem Entsorgungsmarkt sowie der Dynamik in der Baupreisentwicklung sowie aus Sicht des Geologen nicht hinreichend bzw. nur stichprobenartig untersuchten Bodenproben auf Asbestfasern empfiehlt er **Kosten in Höhe von 1.000.000,00 € netto** zu planen.

2.4.4. KAMPFMITTELVERDACHTSFLÄCHEN

Hamburg gehört zu den Städten, die im Zweiten Weltkrieg intensiv von den Alliierten bombardiert worden sind. Das Grundstück liegt damit in einem ehemaligen Kriegsschadengebiet. Es sind daher im Boden vorhandene Bombenblindgänger sowie in Teilbereichen der Verdacht auf vergrabene Munition, Waffen und Kampfstoffe nicht auszuschließen. Genauen Aufschluss über Art und Umfang vorhandener Risiken können nur einschlägige Fachgutachten geben. Auftragsgemäß wurden keine weiteren Untersuchungen angestellt. Da weite Teile Hamburgs unter einem allgemeinen Kampfmittelverdacht stehen und weder die Kennzeichnung noch die Nicht-Kennzeichnung als Kampfmittelverdachtsfläche einen gesicherten Hinweis auf die Existenz oder Nicht-Existenz von Kampfmitteln liefert, besteht bei jedem Bauvorhaben die Pflicht, eine Untersuchung mit geeigneten Maßnahmen (Sondierungen) mit dem Ziel der Verhinderung von Gefahren und Schäden durch Kampfmittel durchzuführen. Auch bei aktuell als kampfmittelfrei gekennzeichneten Flächen kommt nach § 7 Abs. 4 der Kampfmittel-

¹⁷ Annahmen: Baugrubenbasis (Grundfläche) ca. 25 m * 25 m, Volumenberechnung annäherungsweise inkl. Böschung, Umrechnungsfaktor m³ auf Tonne = 1,8



verordnung vom 01.10.2014 bei Vorliegen neuer Erkenntnisse die erneute Einstufung als Verdachtsfläche in Betracht. Dementsprechend hat ein vorhandener oder fehlender Hinweis im Liegenschaftskataster auf Kampfmittelverdacht keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks, da die Verpflichtung zu sondieren davon nicht abhängt.

Es liegt eine Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg, Kampfmittelräumdienst¹⁸ aus 2008 vor. Es wurde die Fläche zur Errichtung der Lärmschutzwand mit Schutzgitter angefragt. Die Freien und Hansestadt Hamburg teilt mit, dass die Auswertung der alliierten Luftbilder aus dem II. Weltkrieg ergeben hat, dass auf der angefragten Fläche kein Hinweis auf noch nicht beseitigte Bombenblindgänger oder vergrabener Munition, Kampfstoffe oder Waffen etc. vorhanden sind. Auftragsgemäß wurden keine weiteren Untersuchungen angestellt.

2.4.5. SONSTIGE RECHTE

Mir sind keine weiteren Rechte oder Belastungen am Grundstück bekannt gemacht worden. Ich gehe daher in der nachfolgenden Wertermittlung davon aus, dass es keine Verträge oder Vereinbarungen gibt, die den Wert des Bewertungsobjektes beeinflussen, mit Ausnahme der im Gutachten genannten.

2.4.6. BUNDES-BODENSCHUTZ-GESETZ

Der Vollständigkeit halber wird hier der Hinweis auf die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes¹⁹ hingewiesen. Beeinträchtigungen, die sich aus Ansprüchen gegen das Grundstück richten, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

2.4.7. ENTWICKLUNGSZUSTAND

Bei dem Grundstück handelt es sich überwiegend um baureifes Land nach § 5 Abs. 4 ImmoWertV²⁰ (Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind).

2.4.8. ANLIEGERBESCHEINIGUNG

Die Freie und Hansestadt Hamburg teilt in der Anliegerbescheinigung²¹ vom 13.03.2024 mit, dass die Straße Neuenfelder Fährdeich endgültig hergestellt worden ist. Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Die Straße Neuer Fährweg ist noch nicht endgültig hergestellt. Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge erhoben. Die Beitragspflicht und die Höhe der Beiträge richten sich nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in Verbindung mit den Bestimmungen des Hamburgischen Wegegesetzes.

¹⁸

vom 10.01.2008

¹⁹ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998, zuletzt geändert am 09.12.2004

²⁰ Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV): im Folgenden ImmoWertV bezeichnet

²¹

Vor der Front zur Straße Neuenfelder Fährdeich liegt ein Schmutzwassersiel. Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der/den jetzigen besielten Frontlängen des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Für die Herstellung eines Regenwassersieles können noch Siebaubeiträge nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes erhoben werden. Die Beitragspflicht für Regenwassersiele entsteht, wenn das Grundstück an ein Regenwassersiel angeschlossen ist/wird.

Die Front zur Straße Neuer Fährweg ist unbesielt. Für unbesielte Fronten können noch Sielbaubeiträge nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes erhoben werden.

Die Beitragspflicht für ein Schmutzwassersiel entsteht mit dem Vorhandensein eines zum Anschluss bestimmten Sieles.

Die Beitragspflicht für ein Regenwassersiel entsteht nur, wenn das Grundstück an ein Regenwassersiel angeschlossen wird.

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

2.4.9. BAURECHTLICHE SITUATION

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches (BauGB) und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich des Baustufenplans „Cranz-Neuenfelde“, rechtskräftig seit 20.06.1961.

Für den Bereich des Bewertungsgrundstück gilt folgende Ausweisung:

	Industriegebiet
	Aussengebiet
	Wasserflächen





Für das Bewertungsgrundstück:
Industriegebiet in Teilen Außenbereich
Beurteilung nach § 34 BauGB
Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

Es wurde die Bauakte des Bezirksamtes Hamburg-Harburg eingesehen. Im nachfolgenden werden die Wesentlichen Genehmigungen wiedergegeben. In Teilen sind nur Pläne und Beschreibungen, ohne dazugehörige Genehmigungen in den Akten vorhanden. Für das Flurstück 68 wurde nur die Genehmigung als Parkplatz vorgefunden. Nach Auskunft des Bezirksamtes Hamburg-Harburg ist eine weitere Bauakte, mit Genehmigung der Stellflächen für die Container, nicht auffindbar.

Genehmigungsurkunde vom 30.06.1939 zur Errichtung einer Schiffswerft

Baugenehmigung Nr. 302/1955 vom 27.09.1955 zur Errichtung einer Schiffbauhalle (Halle 24)

Baugenehmigung Nr. 363/55 vom 04.09.1956 für die Errichtung einer Werkstatthalle, Gebrauchsabnahme am 04.02.1958, Gebrauchsabnahmeschein Anbau vom 14.11.1963 (Halle 11)

Baugenehmigung Nr. 523/56 zum Einbau einer Warmwasser-Heizungsanlage mit Ölfeuerung und Einbau eines Heizöl-Lagertanks von 15.000 Litern Inhalt

Genehmigungsurkunde der Freien und Hansestadt Hamburg vom 30.10.1957 zur Errichtung einer Anlage zur Erbauung eiserner Schiffe nebst Schwimmdock, Kranbahn mit Werftkran

Baugenehmigungsbescheid Nr. 49/58 vom 20.09.1958 für die Errichtung der Werkanlage II, I. Bauabschnitt – Ausrüstungshafenbecken mit Schwimmdock

Baugenehmigung Nr. 503/58 vom 29.04.1959 zur Errichtung einer Stützmauer für das Ausrüstungshafenbecken und eines Pförtnerhauses für das Werk II vor dem neuen Werkgelände zum Neuenfelder Fährdeich

Baugenehmigung Nr. 120/60 vom 06.07.1960 zum Neubau einer Pumpen-Warmwasserheizung mit Ölfeuerung, Gebrauchsabnahme am 05.06.1962 (Halle 16)

Baugenehmigung Nr. 82/61 vom 30.11.1962 für die Erweiterung einer Werkstatthalle, Gebrauchsabnahmeschein vom 14.11.1963 (Halle 11)

Baugenehmigung Nr. 433/61 vom 27.04.1962 zur Errichtung eines 3-geschossigen Verwaltungsgebäudes, Gebrauchsabnahme am 14.11.1963 (Halle 50)



Baugenehmigung Nr. 329/64 vom 03.06.1965 zur Errichtung einer Brennschneid- und Schiffsbauhalle mit einem zweigeschossigen Anbau für Büro- und Sozialräume, Gebrauchsabnahmeschein vom 15.10.1968 (Halle 41)

Baugenehmigung Nr. 851/65 vom 11.01.1966 zur Errichtung einer Profilmbearbeitungshalle (Halle 44), Gebrauchsabnahme am 02.05.1968

Baugenehmigung Nr. 853/65 vom 10.03.1966 zur Errichtung einer Versorgungsstation zur Lagerung von Co₂, Sauerstoff und Azetylen und zur Aufnahme eines Kompressors, Gebrauchsabnahme am 15.11.1968 (Halle 43)

Baugenehmigung Nr. 876/65 vom 07.11.1966 zur Errichtung einer Trafostation, Gebrauchsabnahme am 15.11.1968 (Halle 42)

Baugenehmigung Nr. 436/66 vom 17.10.1967 zur Herstellung eines Parkplatzes um Umzäunung des Werftgeländes, Gebrauchsabnahme am 10.12.1968

Baugenehmigung Nr. 722/67 vom 03.01.1968 zur Errichtung einer Trafostation (Halle 45), Gebrauchsabnahme am 14.01.1970

Baugenehmigung Nr. 540/69 vom 01.10.1969 zur Errichtung eines Parkplatzes. Die erforderliche Ausnahme nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes (Baustufenplan „Cranz-Neuenfelde“ vom 20.06.1961) in Verbindung mit den Bestimmungen des § 10 Abs. 5 der Baupolizeiverordnung (BPV) vom 08.06.1938 hinsichtlich der Errichtung eines Parkplatzes im Außenbereich (Größe ca. 10.075 m²), wird aufgrund von § 10 Abs. 9 BPV und § 31 Bundesbaugesetz auf 10 Jahre befristet erteilt. Deichrechtliche Genehmigung vom 14.10.1969. Mit Schreiben vom 01.10.1989 wurde eine Verlängerung um weitere 10 Jahre genehmigt. Mit Schreiben Nr. 742/2001 vom 28.11.2001 erfolgt die Genehmigung zur Erweiterung des Parkplatzes in Richtung Osten (Größe ca. 1.795 m²) sowie Ergänzungsgenehmigung vom 03.06.2022 für die Erweiterung sowie nachträgliche Genehmigung des Parkplatzes P 1 und Abänderung des Bescheides 742/2001 am 20.06.2002. Die naturschutzfachlichen Maßnahmen aufgrund des ökologischen Fachgutachtens des Büros Theis Sumfleth, Guderhandviertel vom 03.05.2002 sind Bestandteil der Genehmigung und sind umzusetzen.

Baugenehmigung Nr. 809/69 vom 11.11.1969 für die Errichtung einer Umzäunung des Werftgeländers im Bereich des Neuenfelder Fährdeiches, Schlussabnahme am 30.12.1970

Baugenehmigung Nr. 1115/70 vom 05.04.1971 zum Neubau einer Tischlerei, nebst Nachtrag vom 30.09.1971 bezüglich konstruktiver Änderungen, Abnahme I. Bauabschnitt am 28.09.1971 (Halle 16)



Baugenehmigung Nr. 464/70 vom 16.12.1970 zur Herstellung einer Kai-Anlage, Schlussabnahme am 06.04.1973 (vor Halle 1)

Baugenehmigung Nr. 89/71 vom 27.05.1971 zum Aufstellen einer Speicher- und Verdampferanlage und Errichtung zur Versorgung mit flüssigem Sauerstoff im Freien, Schlussabnahme am 09.08.1972

Baugenehmigung Nr. 94/72 vom 14.03.1972 zur Herstellung einer Schmutzwasserleitung auf dem Werftgelände

Genehmigungsbescheid Nr. 142/74 vom 10.07.1975 zur Errichtung und zum Betrieb einer Montagehalle, Schlussabnahme 18.02.1977, nebst 1. Ergänzung vom 14.08.1975, 2. Ergänzung vom 19.03.1976 und 3. Ergänzung vom 19.03.1976 für statische Nachweise (Halle 46)

Baugenehmigung Nr. 104/76 vom 12.03.1976 zur Herstellung einer Schmutz- und Regenwasserentwässerung auf dem Werftgelände

Genehmigungsbescheid Nr. 186/75 vom 14.05.1976 zur Errichtung und Betrieb einer Zentralheizung mit Ölfeuerung, Schlussabnahme am 20.01.1977 und 18.02.1977 (Halle 47/48)

Baugenehmigung Nr. 185/76 vom 11.06.1976 zur Errichtung eines Sozialgebäudes, nebst 1. Nachtrag vom 08.03.1977 zum nachträglichen Einbau von sanitären Gegenständen im Erdgeschoss und 2 x 2 WC-Anlagen im 1. Obergeschoss (Halle 47/48)

Baugenehmigung Nr. 1144/76 vom 22.04.1977 zur Aufstockung des Verwaltungsgebäudes um ein Geschoss und Bau einer 15 m langen Fußgängerbrücke zum östlichen Treppenhaus des Tischlereigebäudes (Halle 16), Schlussabnahme am 10.4.1979 (Halle 50)

Baugenehmigung Nr. 198/77 vom 02.05.1977 zur Errichtung einer Halle für Fremdfirmen, Schlussabnahme am 05.10.1977 (Halle 32, 33)

Baugenehmigung Nr. 225/77 vom 18.05.1977 zur Errichtung eines Brückenkrans im Profillager, 4 Konsollaufkränen in Halle 41 sowie den Einbau von 2 Wandschwenkarmen (2 to) in Halle 42

Baugenehmigung Nr. 262/77 vom 02.06.1977 zum Aufstellen eines Lufterhitzers Typ MTP 350 mit 350.000 kcal/h in der Halle 32/33, Schlussabnahme am 05.10.1977

Baugenehmigungsbescheid Nr. 1373/77 vom 14.12.1977 zum Umbau des vorhandenen Drehwippkrans K 26



Baugenehmigung Nr. 41/77 vom 09.03.1978 für den Neubau von 2 Hallen mit Sozialgebäuden (Schiffsbauhallen mit Magazinbau (Hallen 34-36) und Neubau eines Sozialgebäudes (Halle 37))

Baugenehmigung Nr. 97/78 vom 15.03.1978 zur Erweiterung der Halle 41, Schlussabnahme am 12.01.1979

Baugenehmigung Nr. 361/75 vom 25.05.1978 zur Errichtung eines Parkstreifens für PKW's am Deichfuß vor den Häusern Neuenfelder Fährdeich 109 und 11. Die deichrechtliche Ausbaugenehmigung vom 30.08.1977 ist maßgeblich und Bestandteil der Genehmigung

Baugenehmigung Nr. 511/78 vom 31.05.1978 zum Einbau einer Schmutzwasserleitung

Baugenehmigung Nr. 443/79 vom 02.11.1979 zur Erweiterung der Betriebsschlosserei nebst Nachtrag vom 03.09.1980 zur Änderung der Pfahlgründung/Arbeitsgruben vom 06.02.1981 zur Änderung der Entwässerungsführung, Schlussabnahme am 25.03.1981 (Halle 25)

Baugenehmigung Nr. 588/79 vom 02.11.1979 zur Aufstockung der Tischlerei durch einen eingeschossigen Bürotrakt, Schlussabnahme am 21.01.1982 (Halle 16)

Schlussabnahme für Schwimmdocks am 25.10.1978, 27.12.1977 und 18.05.1979

Baugenehmigung Nr. 12/81 vom 30.06.1981 zur Verlängerung der Kaianlage, Schlussabnahme am 24.09.1982 (vor Halle 1)

Baugenehmigung Nr. 1021/80 vom 11.09.1981 zur Errichtung einer Tankstelle mit zwei Erdtanks je 10 m³ Inhalt für VK und DK sowie zwei zugehörige Zapfsäulen

Genehmigung Nr. 24/83 vom 10.05.1983 zur Errichtung und Betrieb eines Portaldrehkranes auf einer vorhandenen Kranbahn, Schlussabnahme am 18.07.1985

Genehmigungsbescheid Nr. 225/84 vom 11.03.1986 zur Errichtung und Betrieb einer Plasmabrennschneidmaschine in Halle 41, Schlussabnahme am 19.06.1987

Baugenehmigung Nr. 496/88 vom 31.10.1988 zur Errichtung einer Gas-Druckregelanlage (vor Halle 43)

Genehmigung Nr. 69/90 vom 27.04.1990 zur wesentlichen Änderung einer Schiffswerft durch Errichtung und Betrieb eines Portalkrans mit einer Nutzlast von 300 t (Jucho)



Baugenehmigung Nr. 888/90 vom 12.07.1991 zur Aufstockung der Halle 34 durch einen eingeschossigen Sozial- und Bürotrakt

Genehmigung Nr. 149/88 vom 22.09.1988 zur Errichtung und Betrieb eines Behälters zum tiefkalten lagern von brennbaren Gasen (Crylen)

Baugenehmigung Nr. 75/92 vom 08.09.1992 zum Neubau eines Ausrüstungskais vor Halle 11, nebst Ergänzungsbescheid vom 16.10.1992 über die Anforderung an die Entwässerung und den Arbeitsschutz, Ergänzungsbescheid vom 12.02.1993 über bautechnische Nachweise, Ergänzungsbescheid vom 28.02.1994 über die Ergänzung der Entwässerung, Ergänzungsbescheid vom 02.08.1994 über die Ergänzung der bautechnischen Nachweise, hier Nachweis der Ort betonrammpfähle und Prüfung der Rammpläne, Ergänzungsbescheid vom 07.12.1994 über den statischen Nachweis der Erdüberdeckung der Regensielleitung

Baugenehmigung Nr. 709/91 vom 17.11.1992 zur Überdachung des Freigeländes zwischen den Hallen 35 und 46 sowie Hallen 35 und 41

Baugenehmigung Nr. 302/94 vom 19.10.1994 zur Überdachung der Werft-Straße zwischen den Hallen 11 und 16 und Nutzung als Lagerplatz (Halle 52)

Baugenehmigung Nr. 75/96 vom 02.03.1996 für Co₂-Kaltvergaser Behälteranlage Typ: RCV 11.000 einschließlich Fundament (Halle 43)

Baugenehmigung Nr. 739/2000 vom 05.01.2001 zur Neugestaltung des Eingangs zum Bürogebäude durch einen Anbau, nebst Ergänzungsbescheid vom 28.05.2002 über die Prüfung der Standsicherheit (Halle 50)

Genehmigungsbescheid vom 12.06.2001 zur wesentlichen Änderung einer Anlage zur Herstellung von Schiffskörpern aus Metall durch den Umbau von Dock 5

Ansichtszeichnung der Container-Schallschutzwand vom 12.06.2001 mit Genehmigungsstempel vom 29.04.2003

Genehmigung Nr. 414/2007 vom 04.02.2008 zur Errichtung einer Lärmschutzwand mit dahinterliegendem Kragarmregal (gegenüber Halle 1)

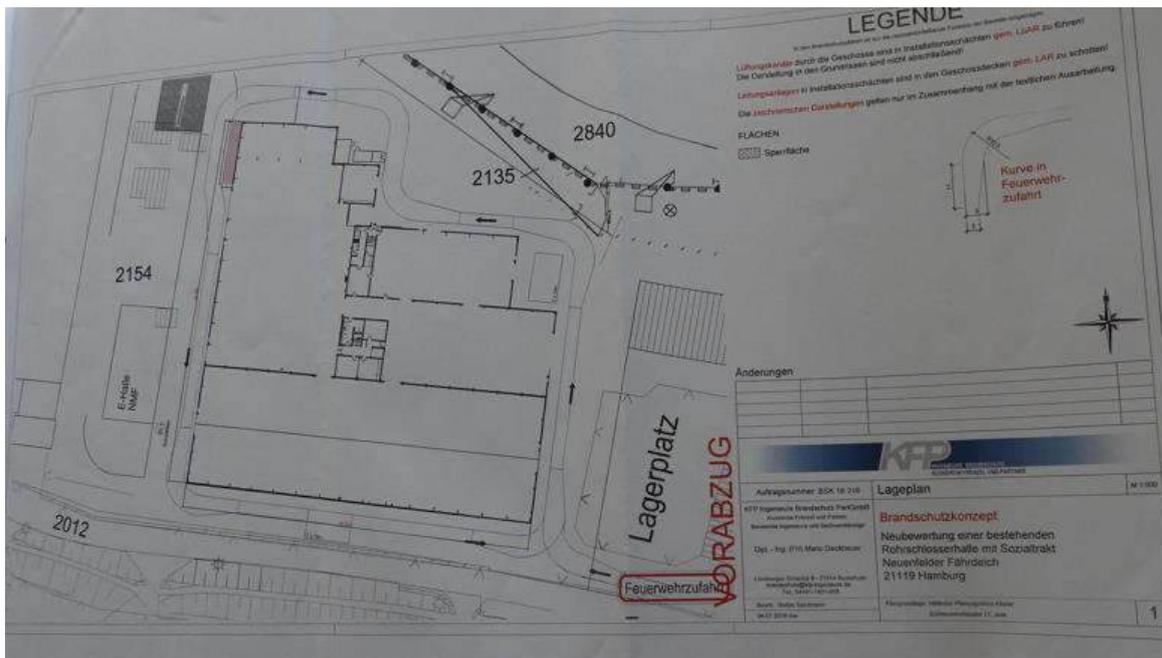
Genehmigung Nr. 58/2007 vom 27.04.2007 zur Errichtung einer Rohrschlosshalle mit Sozialtrakt (Halle 1), Inbetriebnahme am 21.02.2008

Änderungsbescheid Nr. 170/2008 vom 29.08.2008 für den Wiederaufbau des Nadellagers am Deichfuß des Este-Sperrwerk (Verschiebung des Nadellagers um 3,50 m in westlicher Richtung)

Genehmigung Nr. 1270/2011 vom 29.04.2011 zur Errichtung einer Tankstelle für Betriebsfahrzeuge der Werft. Das Bauvorhaben wurde auf Teilen der altlastverdächtigen Fläche 5232-001/01 (Altstandort) und 5232-001/03 (Altpülfeld) ausgeführt.

Unter anderem für die Hallen 21, die ehemaligen Schwimmdocks und zur Verbreiterung der Este und Schiffswendeplatzes wurden keine Genehmigungen in den Bauakten vorgefunden.

Im Westen wurde ein Teil des ehemaligen Werftgeländes veräußert. Deshalb wurde eine Neubewertung des Brandschutzkonzeptes notwendig. 2018 wurde das Brandschutzkonzept durch das und die überarbeitet. Das Brandschutzkonzept beruhte auf dem ursprünglichen Brandschutzkonzept vom 06.03.2007 zum Neubau der Halle 1. Aufgrund des Eigentümerwechsels und der Umstrukturierung der Werksfeuerwehr ergeben sich Änderungen bezüglich der Rauchableitung und der Bemessung nach Abschnitt 7 der Industriebaurichtlinie.



Im Ortstermin wurde festgestellt, dass die Zäune im Westen und angrenzend im Norden abweichend zu den Flurstücksgrenzen gestellt sind. Dieses resultiert daraus, dass sonst keine Umfahrbarkeit für die Feuerwehr bestehen würde. Hier fehlen jedoch die rechtlichen Absicherungen.

Nachfolgend Fotos von den Ortsterminen. Die Flurstücksgrenze verläuft im Westen auf einer Tiefe von 4,50 m, der Zaun befindet sich im Abstand von 9,15 m.



Grenze im Westen des Grundstücks (Flurstück 3421), links Ansicht von Norden, rechts Ansicht von Süden)



Ansicht im Nordwesten

Dieses Gutachten beinhaltet keine abschließende Prüfung auf die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung sowie auf Vollständigkeit der bauordnungsrechtlichen Genehmigung.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

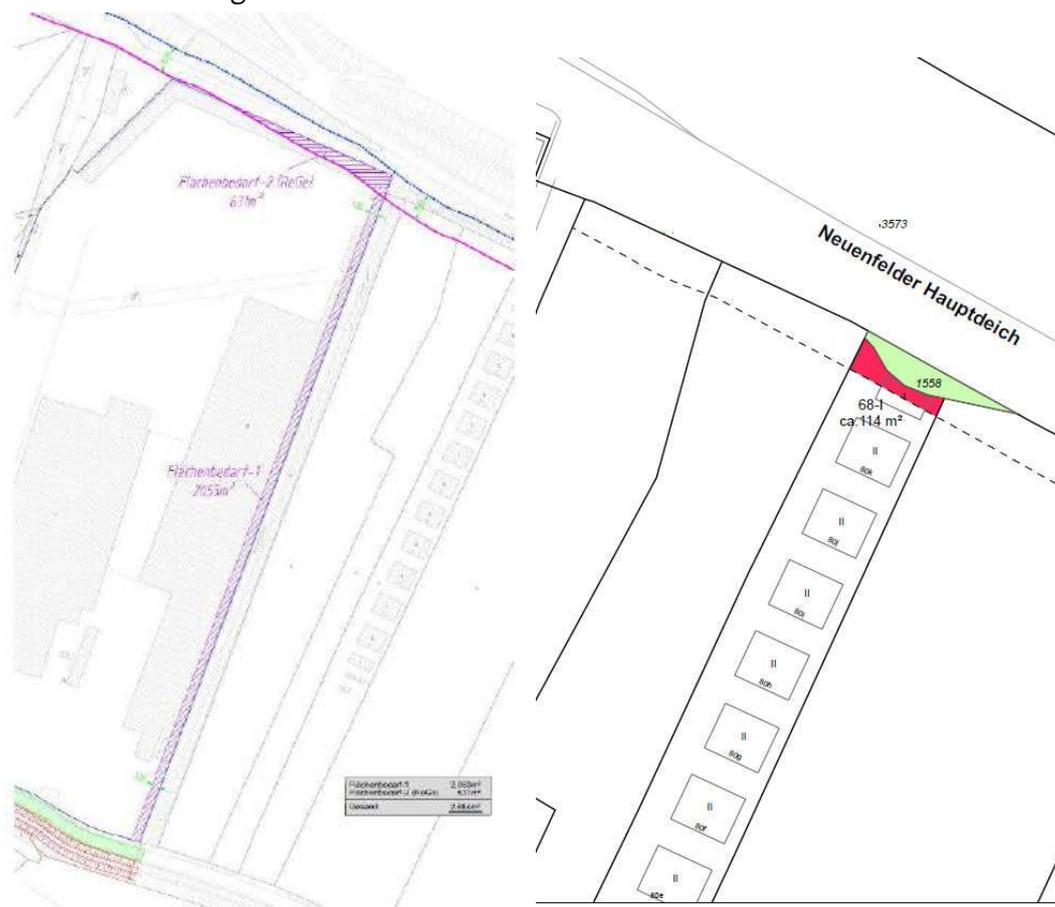
2.4.10. HOCHWASSERSCHUTZ

Der Neuenfelder Hauptdeich muss ertüchtigt werden. Hierfür soll die Deichgrundgrenze weiter in das Hinterland verlagert werden. Nach § 55b des Hamburgischen Wassergesetzes (HWaG) i.d.F. vom 29.03.2005 steht der Freien und Hansestadt Hamburg bei dem Verkauf von Grundstücken am Deich ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu. Die Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen, Hamburg²² teilt mit, dass sie für Teilflächen des Bewertungsobjektes dieses Vorkaufsrecht ausüben wird.

Es handelt sich hier um die nachfolgenden Flächen:

Flächenbedarf	Flurstück	betroffene Hallen	Größe
Flächenbedarf 1	Teile 3422	41, 42, 44 (indirekt), 45, 46, 47, 48	2.053 m ²
Flächenbedarf 2	Teile 3422	32, 33, 45	631 m ²
Flächenbedarf 3	Teil 68	keine	114 m ²

Nachfolgend sind die Pläne der Freien und Hansestadt Hamburg mit dem benötigten Flächenbedarf dargestellt:



²² Schreiben von vom 06.03.2024



2.4.11. HAUSVERWALTUNG

Eine Hausverwaltung wurde nicht ermittelt.

2.4.12. MIETRECHTLICHE BINDUNGEN

Der Insolvenzverwalter überreicht Kopien der Mietverträge. Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die Namen der Mieter hier nicht aufgeführt. Im Wesentlichen handelt es sich hier nur um den Mieter des Flurstücks 68. Des Weiteren bestehen mündliche Vereinbarungen mit unterschiedlichen Nutzern.

Es wird eine Übersicht mit den Mieteinnahmen für die Monate April bis Juni 2024 zur Verfügung gestellt. Bei den Vermietungen handelt es sich die Anmietung von Teilflächen in den Hallen bzw. für Lagerflächen im Außenbereich. Bei zwei Vereinbarungen erfolgt auch die Nutzung, der noch in den Hallen befindlichen Krahanlagen. Im Durchschnitt waren rd. 9.500 m² Hallenflächen in den Hallen 1, 24, 33, 35, 36, 41, 44 und 46 und rd. 5.400 m² Außenflächen über das Gesamtgelände vermietet. Die durchschnittlichen Mieteinnahmen für diese Flächen lagen bei rd. 88.000,00 € p.m.

Mietverträge für das Flurstück 68						
Mietvertrag vom	Nachtrag	Mietbeginn	Nutzung	Fläche in m ²	Miete	Miete €/m ²
MV vom 13.10.2015		14.10.2015 - 30.10.2020	Außenparkplatzfläche mit Containerdorf zur Stellung mobiler Wohn-, Sanitär- und Verwaltungseinheiten für Asylbewerber/Flüchtlinge errichtete Baulichkeiten (Scheinbestandteile), benachbarter Obstbauer hat Wegerecht auf Parkplatzgelände. Mietende 30.10.2020, Verlängerungsoption 5 Jahre, nördlicher Bereich	6.000	6.000,00 €	1,00 €
Nachtrag 1 vom 26.10.2015		26.10.2015 bis 31.01.2016	Anmietung weiterer Flächen angrenzend an bisherige Fläche	2.000	2.000,00 €	1,00 €
Nachtrag 2 vom 06.11.2015		01.02.2016 bis 30.10.2020		1.000	1.000,00 €	1,00 €
Nachtrag 3 vom 02.02.2016		01.02.2016 bis 30.10.2020	Zusammenfassung der aktuellen Anmietfläche	8.000	8.000,00 €	1,00 €
Nachtrag 4 vom 13.05.2020			Bereitstellung einer Internetverbindung. Es wird ein eigener getrennter Netzwerkbereich mit 50 Mbit definiert, einmalige Einrichtungsgebühr 1.520,00 € + MwSt.		900 € p.a.	
Nachtrag 5 vom 30.10.2020		31.10.2020 fest bis 31.10.2023 Option 2 x 1 Jahr Ende ohne Kdg.	Zusammenfassung der bisherigen Verträge, Ankaufsmöglichkeit bei Ende für Mieter	8.000	8.000,00 €	1,00 €
Nachtrag 6 vom 30.05.2022		01.06.2022	Vergrößerung der Mietfläche	9.571	9.571,00 €	1,00 €



3. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN

3.1. ALLGEMEINES

Grundlagen der Gebäudebeschreibung sind die persönlichen Feststellungen der Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung und die vorhandenen Objektunterlagen. Die Gebäude und Außenanlagen werden 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. Eine Öffnung von Bauteilen (z.B. von Verkleidungen) zur Untersuchung der darunter befindlichen Konstruktionen und Materialien hat nicht stattgefunden. Sämtliche Feststellungen der Sachverständigen erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Angaben über nicht sichtbare und unzugängliche Bauteile beruhen daher entweder auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit und statische Tragfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurden nicht geprüft; im Gutachten wird deren Funktions- und Tragfähigkeit unterstellt. Eine Untersuchung im Hinblick auf brandschutz- oder schallschutztechnische Anforderungen wurde nicht vorgenommen.

Baumängel und -schäden werden nur insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Das in diesem Gutachten ermittelte Ergebnis wurde aufgrund einer überschlägigen groben Schätzung ermittelt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezügliche vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen. Die vorhandene Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt anders als bei einem Gutachten eines Sachverständigen für Bauschäden keine abschließende Baumängelliste dar und gilt auch nicht als zugesicherte Eigenschaft. Es ist damit nicht auszuschließen, dass Baumängel und/oder Schäden bestehen, die hier nicht aufgeführt sind.

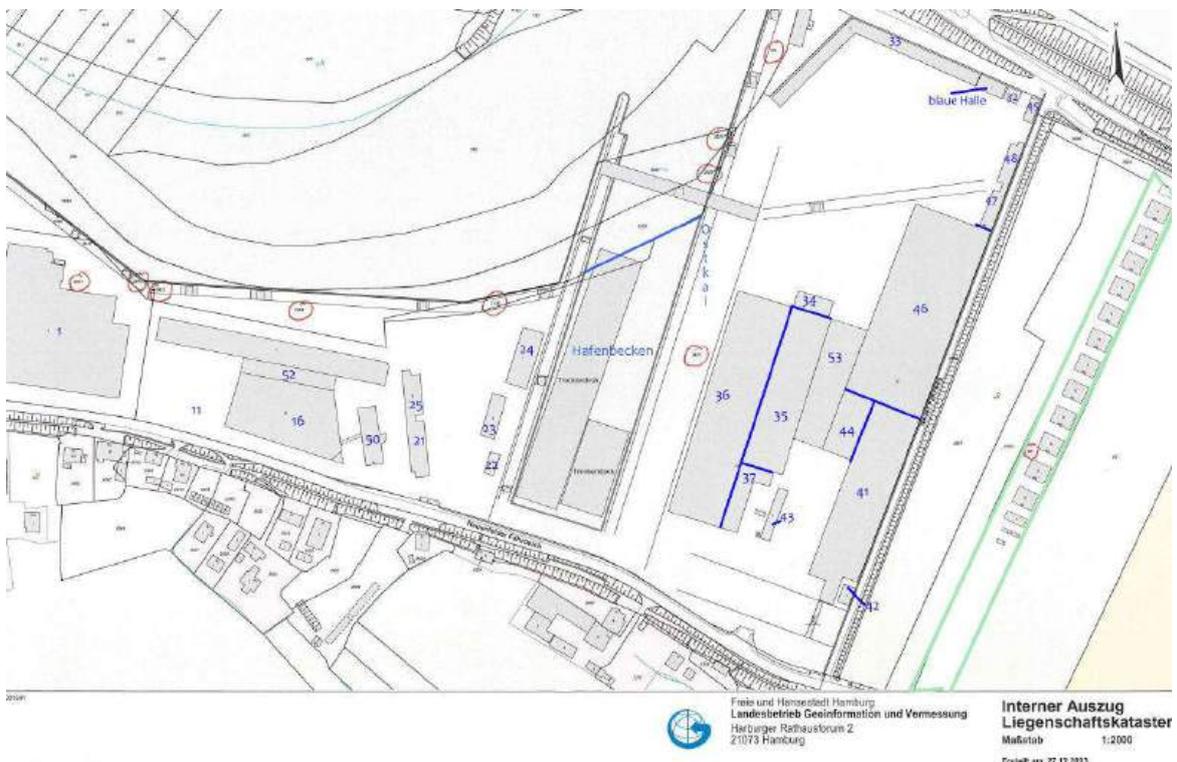
Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Hausschwamm, Rohrleitungsfraß sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2. BAUBESCHREIBUNG

3.2.1. ALLGEMEINES

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, welches mit einer Schiffswerft bebaut ist. Die Ursprungsgenehmigung wurde 1939 erteilt.

In nachfolgendem Lageplan sind die Gebäude als Hallen mit internen Nummern der Werft gekennzeichnet. Zur besseren Übersicht werden diese Bezeichnungen für das Gutachten übernommen.



Zur weiteren Übersicht werden die Hallen von Westen nach Osten beschrieben, auch wenn dieses nicht mit dem zeitlichen Ablauf übereinstimmt.

Das nachfolgende Luftbild zeigt das Betriebsgelände aus südlicher Blickrichtung, im Norden befindet sich das Este-Sperrwerk mit Übergang in das Mühlenberger Loch und die Elbe. Im Norden des Betriebsgeländes verläuft die Este aus Richtung Buxtehude.



Die Halle 1 wurde 2007/2008 als Rohrschlosshalle mit angeschlossenem Sozialtrakt errichtet. Im Zuge des Neubaus wird eine Lärmschutzwand mit dahinterliegendem Kragarmregal errichtet. Es war im Rahmen der Ortstermine unklar, ob diese Zubehör darstellen. Die Lärmschutzwand wurde aus jeweils drei übereinander gestapelten Containern errichtet. Da es sich hier um eine rechtliche Beurteilung handelt, kann von mir keine Zuordnung vorgenommen werden. Im Rahmen der Bewertung gehe ich davon aus, dass die Lärmschutzwand Bestandteil der Bewertung ist, da diese 2001 aufgrund von behördlichen Anordnungen errichtet wurde.

1958 erfolgte der Bau der Halle 11 als Werkstatthalle, 1963 erfolgte ein Anbau mit Werkstatt, Büro- und Sozialräumen sowie Kantine. Das Tischlereiegebäude (Halle 16) wurde 1971 errichtet. 1982 wurde das Gebäude durch einen eingeschossigen Bürotrakt aufgestockt. 1994 erfolgte die Überdachung der Werftstraße zwischen den Hallen 11 und 16 zur Nutzung als Lagerplatz (Überdachung = Halle 52).



1963 erfolgte der Bau des Verwaltungsgebäudes (Halle 50). 1979 wurde dieses um ein Geschoss aufgestockt und eine Fußgängerbrücke zum östlichen Treppenhaus der Halle 16 errichtet. 2002 erfolgt ein Anbau zur Neugestaltung des Eingangsbereiches.

Die Halle 25 wurde 1981 als Erweiterung der Betriebsschlosserei mit Büro- und Sozialräumen errichtet. In Verlängerung befindet sich die Betriebsinstandhaltung (Halle 21). Ein Baujahr ist nicht bekannt. Augenscheinlich handelt es sich um eines der ältesten Gebäude auf dem Gelände.

1955 Bau einer Schiffsbauhalle (Halle 24). Südlich der Halle 24 befindet sich die Halle 23, welche als Werkstatt/Lager genutzt wurde. Das Baujahr ist unbekannt, vermutlich Anfang der 50er Jahre. Südlich der Halle 23 befindet sich eine Trafostation (Halle 22).

Die Halle 34-37 und 41, 44 und 46 wurden verschachtelt ineinander gebaut und durch die Überdachung 53 verbunden. 1978 wurden die Hallen 34-36 als Schiffsbauhallen mit Magazin-anbau und Sozialgebäude (Halle 37) errichtet. 1991 erfolgte die Aufstockung der Halle 34 durch einen eingeschossigen Sozial- und Bürotrakt. Im Osten der Halle 37 befindet sich eine weitere Versorgungsstation (Halle 43), Baujahr 1969. Die Hallen 41 und 44 wurden 1968 als Profilmontagehalle und Brennschneid- und Schiffsbauhalle mit einem zweigeschossigen Anbau für Büro- und Sozialtrakt errichtet. 1979 erfolgte im Süden der Halle 41 ein Anbau. 1976 erfolgt in Verlängerung der Bau einer Montagehalle (Halle 46). 1994 wird eine Überdachung (Halle 53) als Verbindung zwischen den Hallen 34-37 und 41,44 und 46 errichtet. In nord-östlicher Verlängerung der Halle 46 werden 1976/1979 Sozialräume (Hallen 47/48) errichtet. Nördlich wurde 1970 eine weitere Trafostation errichtet, welche nach Angaben des Mitarbeiters der Werft stillgelegt ist (Halle 45). Im Südosten der Halle 41 befindet sich eine weitere kleine Werkstatt (Halle 42), Baujahr 1969.

Im Norden schließen ein weiteres, ehemaliges Pförtnerhäuschen (Halle 32) und ein Werkstatt- und Lagergebäude (Hallen 33 und blaue Halle) Baujahr 1977 an. Das Baujahr der blauen Halle ist unbekannt.

1958 wurde das Ausrüstungshafenbecken mit ersten Schwimmdocks errichtet. 1959 erfolgte die Errichtung einer Stützmauer für das Ausrüstungsbecken. 1992 erfolgt der Neubau eines weiteren Ausrüstungskais vor Halle 11.

1959 Errichtung des Pförtnerhäuschens am Neuenfelder Fährdeich. 1967/1969 wird das Werftgelände eingezäunt und Parkplätze angelegt. 1970 werden erste Kaianlagen hergestellt, 1981 erfolgte die Verlängerung der Kaianlage vor der heutigen Halle 1. Ausführung als Stahlspundwände mit Verankerungspfählen. 1992 wird eine Kaianlage vorgesetzt.

Auf dem Gelände werden von 1972 bis 1978 Schmutzwasserleitungen und eine Regenwasserentwässerung hergestellt.

Die überwiegende Grundstücksflächen sind mit unterschiedlichen Materialien befestigt. Teilweise bestehen erhebliche Unebenheiten und Absackungen. Durch den Ausbau von Maschinen, Schienen und Krahananlagen sind Löcher im Boden vorhanden, die nicht geschlossen wurden. Insbesondere im nördlichen Bereich der Halle 11 sind die Kaianlage, unter Anderem durch den Abbau der Krähne, unterspült und die Befestigungen sacken ab.

Eine Wasserversorgung besteht seit November 2023 nicht. Im Süden des Hafenbeckens ist ein Teilbereich zur Ursachenfindung ausgegraben. Der Mitarbeiter vor Ort teilt mit, dass die Kosten für eine Zwischenlösung mit rd. 50.000,00 € benannt werden. Die Wasserversorgung des Este-Sperrwerks erfolgt ohne vertragliche Absicherung ebenfalls über das Werftgelände.



Absackungen der Pflasterung, hier zw. Halle 11 und 24



Unebenheiten Pflasterungen



Absackungen Pflasterungen



Aufgrabung Wasserleitung vor der Lärmschutzwand



Aufgrabungen im Süden der Halle 11 neben der Lärmschutzwand aus Containern

Im Bereich zwischen der Kaikante, südlich der Hallen 32-33, westlich Hallen 47-48 und nördliche der Halle 46 befand sich das ehemalige 2. Hafenbecken mit ehemals 2 Schwimmdocks, welches mit unterschiedlichen Baumaterialien verfüllt wurde.



Außenfläche des ehemaligen Hafenbeckens 2

Das Hafenbecken 1 nimmt insgesamt eine Fläche von ca. 266 m * ca. 64 m = ca. 17.024 m² ein. Davon befinden sich ca. 12.280 m² auf dem Bewertungsgrundstück. Die Grenze verläuft diagonal von der Kaimauer im Westen in Richtung des alten Dockhafens. Die weiteren Flächen wurden bisher von der Bundesrepublik Deutschland gepachtet. Die Soll-Tiefe im Dockhafen war unterschiedlich. Der Bereich der ehemaligen Schwimmdocks (im Süden des Hafenbeckens) betrug ca. 9,20 m mit Abflachung in Richtung Norden. Freier Wasserstand im Dockhafen und Zufahrt zum Este-Sperrwerk bei MHW (Mittelhochwasser) 2,0 m, örtlich darüber über Verschlickung. Tendenz aufgrund weiterer Sedimentierung fallend. Der Hafengrund am Ostkai ist nach Angaben der Mitarbeiter der ehemaligen Werft örtlich unrein.

Des Weiteren ist das Flurstück 68 Bestandteil der Zwangsversteigerung. Hier handelt es sich um die ehemalige Parkplatzfläche der Werft. Aktuell befinden sich auf dem Flurstück mobile Container für die Unterbringung von Flüchtlingen. Die Container stellen Scheinbestandteile dar und bleiben daher unberücksichtigt.

3.2.2. AUSFÜHRUNG

Die Gebäude werden 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.

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

3.2.2.1. Halle 1

HALLE 1		
Zustand	baujahrsentsprechend gut. Als Produktions- und/oder Lagerhalle nutzbar.	
Bezeichnung	Halle mit Büro- und Sozialtrakt	
Flächen ²³	GRUNDFLÄCHEN	
	Hallentrakt 1	2.700 m ²
	Hallentrakt 2	2.444 m ²
	Hallentrakt 3	1.050 m ²
	Hallentrakt 4	691,20 m ²
	Summe Grundfläche	6.885,20 m ²
	Trafo	22,72 m ²
	Kompressor	29,25 m ²
	NUTZFLÄCHEN PRODUKTION	
	Hallentrakt 1	2.642,63 m ²
Hallentrakt 2	2.243,14 m ²	

²³ Flächen wurden der Bauakte entnommen. Aufgestellt durch das Altländer Planungsbüro Köster am 05.02.2007



	Hallentrakt 3	929,28 m ²
	Hallentrakt 4	635,10 m ²
	Summe Produktion Hallen	6.450,15 m ²
	Trafo	20,65 m ²
	Kompressor	27,09 m ²
	NUTZFLÄCHEN BÜRO- UND SOZIALRÄUME ²⁴	
	Erdgeschoss	Büros Sozialräume Verkehrsflächen Technikflächen
		143,13 m ² 40,07 m ² 55,76 m ² 7,65 m ²
	Summe Erdgeschoss	246,61 m ²
	1. Obergeschoss	Büros Sozialräume Verkehrsflächen Technikflächen
		63,20 m ² 254,36 m ² 64,53 m ² 47,58 m ²
	Summe 1. Obergeschoss	429,67 m ²
	2. Obergeschoss	Sozialräume Verkehrsflächen Technikflächen
		376,03 m ² 41,10 m ² 37,43 m ²
	Summe 2. Obergeschoss	454,56 m ²
Hallenhöhen ²⁵	Trakt 1	8,50 m – 9,10 m
	Trakt 2 ²⁶	9,10 m – 10,50 m 11,00 m – 11,50 m 12,60 m – 13,00 m
	Trakt 3	12,50 m – 12,90 m
	Trakt 4	12,50 m – 12,80 m
Bauweise	Halle Stahlbauweise Büro- und Sozialtrakt Mauerwerk und Stahlbeton	
Baujahr	2007/2008	
Aufteilung	4 Hallentrakte Anschluss an den Büro- und Sozialtrakt über zwei Treppenhäuser.	
Fundamente, Baugrund	Baugrund erkundet ²⁷ . Ort beton-Vollverdrängungsbohrpfähle, Pfahltragfähigkeiten für 1.200 kN ausgelegt. Stahlbeton-Sohlplatte	
Bodenbelag	Betonboden. Die erforderliche Nutzlast für die Gründung wird in der Baubeschreibung mit 60 kN/m ² angegeben.	
Außenwände	Stahlkonstruktion, Stahlbetonsockel, Sandwichpaneele	
Dach	Dach aus Stahlbindern, Sandwichplatten, Abklebung, Lichtbänder Trapezbleche	
Einbauten	Hochvakuum-Absauge-Anlage in schallgedämmter Ausführung	

²⁴ Aufteilung in Nutzflächen in Büros, Sozialräume (Sanitär, Umkleide), Verkehrsflächen (Flur, Treppenhaus) und Technikflächen (Lüftung, Heizung, Abstellräume)

²⁵ Traufe und First

²⁶ Ehemalige Rohrbiegerei, Sägezentrum, Hochregallager, ehemalige Rohrbiegerei, Sägezentrum, Hochregallager

²⁷ Baugrund erkundet, Grundlage Baugrundgutachten Steinfeld & Partner von 1980 (gemäß Bauakte, Baugrundgutachten liegt nicht vor)



Fenster/Belichtung	Lichtbänder in Außenwänden und Dach der Halle Brandschutzfenster zum Sozialtrakt
Elektroinstallation	Baujahres entsprechend
Heizung ²⁸	Gasheizung Buderus, Logano SK 635, Baujahr 2008, 603 kW Nennleistung, 2 Brenner Weishaupt Waschmaschine-G 10/3-A, Baujahr 2007. Heizung mit Brauchwassererwärmung. Strahlungsheizung an den Sandwichplatten des Daches
Tore/Zugänge nach außen	Stahltüren, automatische Industrietore mit Luftduschen Trakt 1, 2 und 4 je 2 Tore Trakt 3 und Magazin je 1 Tor Weitere Tore als Verbindung zwischen den Trakten.
Mängel/Schäden	Hallenboden mit starkem Gebrauchsabrieb. Anprallschaden am Sturz des Tores zwischen Trakt 1 und Trakt 3 und der südwestlichen Außenwand (Sandwichplatte eingedrückt) der Halle.
Büro- und Sozialtrakt	
In sich abgeschlossener brandgeschützter Bereich als 3-geschossiger Personaltrakt. Zugang von außen und zur Halle über zwei Treppenhäuser.	
Außenwände	Stahlbeton bzw. zweischaliges Mauerwerk
Decken	Stahlbeton
Dach	Dach aus Stahlbindern, Sandwichplatten, Abklebung, Lichtbänder
Fenster	Lichtkuppeln Aluminium, Isolierverglasung, 2007
Treppen/Treppenhaus	Massive Stahlbetontreppe, Fliesenbelag, seitlicher Edelstahlhandlauf und Absturzsicherung mit Edelstahlgeländer.
Aufzug	Personenaufzugsanlage, 1.000 kg Tragkraft, nach Angaben der Mitarbeiter kein TÜV, Steuerung muss repariert werden. Speisenaufzug
Sanitärräume	Bodenfliesenbelag, Wände überwiegend ca. 2 m hoch mit Fliesenbelag, darüber geputzt und gestrichen, Akustikdecke mit Beleuchtung. Bodenabläufe im Bodenfliesenbelag. WC-Anlage mit Kabinenabtrennung und wandhängenden WC-Anlagen mit Einbauspülkästen. Wandhängende Urinale mit Urinaltrennwänden. Waschräume mit keramischen Waschrinnen und offenen, gefliesten Duschbereichen. Sanitärobjekte in Weiß. Die Sanitärräume sind innenliegend.
Bodenbeläge	Fliesen
Wandbeläge	überwiegend geputzt und gestrichen
Deckenbeläge	Akustikdecken mit Beleuchtung und Abluft
Innentüren	Stahlzargen, Holztüren zum Teil Brandschutztüren
Elektrik	Beleuchtung überwiegend in der Akustikdecke. Kabelkanäle in

²⁸ Schornsteinfegerbescheinigung Oliver Höck, Hamburg, 14.08.2023

	den Büroräumen. Beleuchtungszentrale.
Heizung	Gas-Brennwertheizung 2 x Buderus Logans SL 635, Baujahr 2007 mit Warmwasseraufbereitung, Wärmeverteilung über Flachheizkörper. Wände im Heizungsraum Kalksandsteine, nicht gestrichen
Sonstiges	Küchenzeile in einem der Büros
Mängel/Schäden	Diverse leichte Rissbildung an den Wänden im Büro- und Sozialtrakt. Heizungsleitung verläuft auf Putz. Verschmutzungen an Decken und Wänden und dem Bodenbelag. Feuchteschäden an Innentüren. Personenaufzug ohne TÜV, Steuerung muss repariert werden.

3.2.2.2. Halle 11

HALLE 11				
	Zustand abgängig			
Bezeichnung	Halle mit Büro- und Sozialräumen sowie Kantine			
Baujahre	Ursprung (westlicher Teil) 1958 Anbau (östlicher Teil) 1963			
Aufteilung	Ebene 0		Werkstatt/Büro	
	Ebene 1		Sozialräume/Büro/Kantine	
Außenmaße	Ursprung Halle	16 m x 87 m	1.392 m ²	
	östlicher Anbau	16 m x 72 m	1.152 m ²	
Höhen	Traufhöhe 6,42 m, Firsthöhe 9,04 m			
BRI	Ursprung Hallenflächen, Anbau Werkstatt/Büro/Sozialräume			
	Ursprung	1.392 m ² * 7,73	10.760 m ³	
	Anbau	1.152 m ² * 7,73	8.905 m ³	
	gesamt		19.665 m ³	
Ursprungsgebäude, westlicher Trakt, Halle				
Werkhalle, Zugang auf den Traufseiten durch Türen, Tore und Schiebetore				
Bauweise	Massivbauweise Ursprung in Stahlfachwerkkonstruktion			
Aufteilung	Ursprungsgebäude Werkstatthalle			
Fundamente/Baugrund	Stahlbeton-Pfähle			
Bodenbelag	Betonboden, Betonpflaster			
Außenwände	Stahlstützen, 1 Stein Mauerwerk, roter Klinker			



Innenwände	Stahlbeton, Mauerwerk, Stahlstützen
Decke	Stahlbeton
Dach	Flach geneigtes Satteldach, Stahlbinderdach, ca. 20° Dachneigung, Entwässerung über vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zink Eindeckung mit Bimsplatteneindeckung und Bitumenpappe
Treppe	Stahlterasse
Fenster/Belichtung	Lichtbänder, Metallrahmen einfach verglast
Elektroinstallation	veraltet, Keramikdreh Sicherungen
Tore/Zugänge	Stahltüren
Mängel/Schäden	Abplatzungen an Fugen und Mauerwerk, Ausblühungen, zum Teil größere Löcher in der Außenwand und Risse, defekte Fensterscheiben. Diverse abgängige und zum Teil rückgebaute Stahlan- und -einbauten, Rissbildung, Korrosion, Decke mit Abplatzungen. Hallenboden sehr uneben, teilweise durch abgebaute Einbauten. Feuchteschäden an den Wänden.
östlicher Trakt, Büro- und Sozialtrakt, Kantine	
Östlicher Anbau zweigeschossig mit Werkstattträumen im Erdgeschoss und Büro- und Sozialräumen sowie Kantine im Obergeschoss. Zugang zu den Werkstattträumen über Türen und Tor. Zugang zum Obergeschoss über zwei massive Treppenhäuser.	
Außenwände	½ Stein starke Stahlfachwerkwände, 1 Stein starkes Mauerwerk, roter Klinker Obergeschoss mit innenseitiger Leichtbauplatten-Isolierung
Innenwände	massiv gemauert, leichte Stahlkonstruktion mit Milchglasfüllung
Decken	Stahlbeton
Dach	flach geneigtes Satteldach, Stahlträger, ca. 20 ° Dachneigung, Entwässerung über vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zink, ein verblendeter Schornstein und diverse Entlüftungen führen über Dach, Eindeckung mit Bimsbetonplatten, 2 Lagen Pappdocken
Fenster	Fensterbänder mit kittloser Verglasung, überwiegend Einfachverglasung, im Obergeschoss Kunststofffenster, Isolierverglasung, 1993/94/95
Treppen/Treppenhäuser	Stahlbetonwände, Betontreppe, beidseitiger Handlauf seitliche Wände im unteren Bereich gefliest
Einbauten	Essensaufzug
Sanitärräume	Sanitärraum im Erdgeschoss nicht zugänglich. Waschbecken und WC-Kabinen von außen sichtbar. Bodenfliesenbelag, Wände halbhoch mit Fliesenbelag, darüber geputzt und gestrichen. Im Obergeschoss Bodenfliesenbelag, Wände überwiegend ca. 2 m hoch mit Fliesenbelag, darüber geputzt und gestrichen.



	Deckenheizungen, Waschbecken, Duschen offen oder mit Trennwänden, Stand-WC-Anlagen, Urinale, Leitungsführung überwiegend auf Putz. Fenster sorgen für Belichtung und Belüftung.
Bodenbeläge	Erdgeschoss Betonboden, Betonstein Obergeschoss PVC-Bodenbelag, Fliesenbelag
Wandbeläge	überwiegend geputzt und gestrichen
Deckenbeläge	Akustikdecken mit Beleuchtung oder geputzt und gestrichen
Innentüren	Stahl- und Holzzargen, Holztüren, zum Teil mit Glasausschnitt
Elektrik	Sicherungskasten mit Kippschaltern, Drehstromanschluss Büroräume mit Steckdosenleisten
Heizung ²⁹	Heizungsanlage beheizt die Hallen 11, 21, 25 und 50 (1.OG). Gasheizung Golcalor, HH 1380, Baujahr 1962, 442 kW Nennleistung. 2 Brenner Weishaupt, G 3/1-E, Baujahr 1988, Heizung mit Brauchwassererwärmung. Der Heizungsraum war nicht zugänglich. Raumluftheizung im Erdgeschoss. Wärmeverteilung im Obergeschoss mit Heizkörpern und Deckenheizungen. Der Schornsteinfeger weist darauf hin, dass der CO-Gehalt erhöht ist, eine Wartung wurde empfohlen.
Sonstiges	Einbauten der Kantine abgebaut
Mängel/Schäden	Diverse abgängige und zum Teil rückgebaute Stahleinbauten, Unterkonstruktion Heizstrahler, Rissbildung, Korrosion. Ausblühungen am Mauerwerk, fehlende Fensterscheiben. Hallenboden sehr uneben, teilweise durch abgebaute Einbauten. Feuchteschäden an den Decken- und Wänden. Sanitäre Anlagen zum Teil veraltet und abgängig. Leitungsführung zum Teil auf Putz. Türen zum Teil nicht mehr gangbar. Kantineneinbauten sind rückgebaut, Unterkonstruktionen freiliegend

²⁹ Schornsteinfegerbescheinigung Oliver Höck, Hamburg, 14.08.2023 | Kessel 1 links und Kessel 2 rechts

3.2.2.3. Halle 16

HALLE 16 und Fußgängerbrücke				
	Zustand			
Zustand		überwiegend abgängig		
Bezeichnung		ehem. Tischlerei und Fußgängerbrücke zu Verwaltung Halle 50		
Baujahre		Ursprung 1971 Aufstockung 1982		
Aufteilung	Ebene 0		Magazine/Werkstatt/Sozialräume	
	Ebene 1		Sozialräume/Lagerfläche	
	zw. Ebene 1/2		Sozialraum/Büro/Serverraum	
	Ebene 2 Aufstockung		Büro	
Außenmaße Fläche		$(64,30 \text{ m} + 85,60 \text{ m}) / 2 \times (38,60 \text{ m} + 50,30 \text{ m}) / 2 = 3.331,53 \text{ m}^2$ Aufstockung Büroräume 1.043 m ² Heizungsraum 94 m ² Treppenhaus 38 m ² Brücke 33 m ²		
Höhen		Ursprung 11,15 m Aufstockung Büroräume, Heizungsraum + 3,73 m über Ursprung Aufstockung Treppenhaus + 5,55 über Ursprung Fußgängerbrücke 3,40 m		
BRI-Halle 16	Ursprung, Aufstockung, Heizungsraum und Treppenhaus ³⁰			
	Ursprung	3.331,53 m ² * 11,15 m	37.147 m ³	
	Aufstockung	1.043,44 m ² * 3,73 m	3.892 m ³	
	Heizungsraum	94,39 m ² * 3,73 m	352 m ³	
	Treppenhaus	37,55 m ² * 5,55 m	208 m ³	
gesamt			41.599 m ³	
BRI-Fußgängerbrücke		33,00 m ² * 3,40 m	112 m ³	
Halle 16				
<p>Im Ursprung 2-geschossiges Gebäude, nach Aufstockung zum Teil 3-geschossig. Im Erdgeschoss verschiedene separat zugängliche Räume - Zugang über Türen und Tore. Drei Treppenhäuser erschließen die Geschosse. Im 1. Obergeschoss Lagerflächen, nördlicher Teil mit Zwischengeschoss, überwiegend Sozialräumen. Ein Notausgang mit Außentreppe zum Zwischengeschoss. Der Heizungsraum war bereits im Ursprung oberhalb des 1. Obergeschosses hergestellt. Aufstockung mit Büroräumen sowie Übergang mit Fußgängerbrücke zum Verwaltungsgebäude (Halle 50).</p>				

³⁰ Ausführung der Aufstockung, Heizungsraum und Treppenhaus weicht von der Bauakte ab. Grundflächen wurden anhand des Google Maps Luftbildes und mithilfe des Programms Datinf Measure ermittelt



Bauweise	Massivbauweise Stahlbetonskelettbau
Fundamente/Baugrund	Pfahlgründung 15 cm Stahlbetonsohlplatte
Bodenbelag	Betonboden
Außenwände	Siporexplatten (Porenbeton), Verblendmauerwerk, Stahlträger Spänebunker 25 cm Stahlbetonwände
Innenwände	Siporexplatten, Stahlkonstruktion, Kalksandstein Aufstockung Metallständerwände ohne tragende Funktion
Decke	Stahlbeton
Dach	Flachdach, Leichtdach, Bitumeneindeckung Aufstockung Flachdach, Gasbetondachplatten
Treppe	Stahlbetontreppe und Stahltreppen mit Absturzsicherung zu Zwischengeschossräumen. Außentreppe Stahl mit seitlichem Geländer zum Notausgang
Aufzugsanlage	Lastenaufzug im östlichen Treppenhaus, 5.000 kg, EG, 1. OG Personenaufzug außer Betrieb
Einbauten	veraltete Lüftungsanlagen Abluftanlage von außen
Fenster/Belichtung	kittlose Verglasung oder Isolierverglasung, vermutlich 90er Jahre teilweise Baujahr 1980 oder Einfachverglasung, Aufstockung Alu- oder Kunststofffenster, Baujahr 1981
Elektroinstallation	Baujahrsensprechend, Kippschalter, Fi-Schalter
Heizung	Gasheizung ³¹ Buderus, 55 W/15, Baujahr 1990, 1.162,8 kW Nenn- leistung, Brenner Weishaupt, G 7/1-D, Baujahr 1988. Wärmever- teilung über Heizkörper
Tore/Zugänge	Metall, überwiegend Rolltore, Türen
Bodenbeläge	PVC-Bodenbelag, Teppichbodenbelag
Wandbeläge	überwiegend geputzt und gestrichen
Deckenbeläge	Akustikdecken mit Beleuchtung oder geputzt und gestrichen
Innentüren	Stahl- und Holzzargen, Holztüren, zum Teil mit Glasausschnitt
Sanitärräume	WC-Anlagen im Erdgeschoss von außen zugänglich. Abgetrennte Duschkabinen und wandhängende Urinale im Vorraum. Belichtung und Belüftung nur über Tür. Die Duschräume im Zwischengeschoss sind mit Milchglas von den Umkleideräumen abgetrennt. Reihenduschanlage ohne Abtren- nung. Fußboden und Wände überwiegend mit Fliesenbelag, Bodenabläufe im Bereich der Duschen und vor den Waschrinnen. Veraltete abgängige Ausstattung. Die Decke ist geputzt und gestrichen. Die Duschräume sind innenliegend. Sanitäre Räume in der Aufstockung etwas moderner. Fußboden und Wände überwiegend mit Fliesenbelag, darüber geputzt und

³¹ Schornsteinfegerbescheinigung Oliver Höck, Hamburg, 14.08.2023 | Dachzentrale



	gestrichen. Stand-WC-Anlagen in Kabinen, Handwaschbecken mit Durchlauferhitzer. Die Räume sind innenliegend.
Sonstiges	Aufstockung teilweise mit Klimaanlage
Mängel/Schäden	Diverse Rissbildung und Abplatzungen sowie Korrosion an Innen- und Außenwänden. Verglasung zum Teil defekt. Heizungs-, Wasser- und Abwasserleitungen verlaufen teilweise vor der Wand. Sanitäre Ausstattung überwiegend veraltet und abgängig. Massive Feuchteschäden im Decken und Wandbereich. Der Fußboden in den Sozialräumen des Zwischengeschosses wirkt wenig tragfähig. In den Räumen steht Wasser, teilweise ist der Sockel komplett durchfeuchtet. Unter der Sohle drückt Wasser nach oben.
Fußgängerbrücke	
Verbindungsgang vom 2. Obergeschoss des benachbarten Verwaltungsgebäudes (Halle 50).	
Bauweise	Stahlkonstruktion
Außenwände	beidseitiges Teakholz-Fensterband mit Metallgeländer Brüstung lt. Baubeschreibung Siporexplatten
Fußboden	lt. Baubeschreibung Siporexplatten
Dach	lt. Baubeschreibung Siporexplatten und Dachpappe
Fenster	Teakholz-Fensterband
Bodenbeläge	PVC-Fliesen
Wandbeläge	geputzt und gestrichen
Deckenbeläge	augenscheinlich Metalldecke
Innentüren	einfache doppelflügelige Schwingtüren aus Holz mit Glasausschnitt grenzen den Gang zu den Gebäuden ab
Elektrik	Beleuchtung vorhanden
Heizung	unbeheizt
Mängel/Schäden	Wand- und Bodenbeläge abgängig, Feuchteschäden, augenscheinlich mangelnde Tragfähigkeit

3.2.2.4. Halle 52 | Überdachung zw. Halle 11/16

HALLE 52		
Zustand	abgängig	
Bezeichnung	Überdachung zwischen Halle 11 und Halle 16	
Baujahr	1994	
Außenmaße	11,25 m x 63,80 m	717,75 m ²
Bauweise	Stahlbauweise	
Bodenbelag	Betonpflaster	
Außenwände	Anbau an Halle 11 und Halle 16, westliche Seite als Durchfahrtstor mit leichter Konstruktion (Alu)	
Dach	Pulldach, ca. 10 ° Dachneigung, Entwässerung einseitig in Kehle der Dachfläche und Fallrohr. Eindeckung mit Lichtwellplatten, Abschluss mit Blech	
Türen/Tore	Rolltor in westlicher Richtung,	
Mängel/Schäden	Dacheindeckung abgängig, Bodenbelag mit Abplatzungen und uneben, wenig Belichtung	

3.2.2.5. Halle 50

HALLE 50			
Zustand	überwiegend abgängig		
Bezeichnung	Verwaltungsgebäude		
Baujahre	Ursprung 1963 Aufstockung 1979 Eingangsbereich 2002		
Aufteilung	Ebene -1	Tiefgarage	
	Ebene 0	Büro	
	Ebene 1	Büro	
	Ebene 2	Büro	
	Ebene 3	Büro	
Außenmaße/Fläche	39,78 m x 12,84 m + 6,04 m i.M. x 1,85 m	521,95 m ²	
	Eingangsbereich 4,92 m x 2,50 m	12,30 m ²	
Höhen	Tiefgarage	ca. 3,00 m	
	Geschosse	ca. 12,81 m	
	Eingangsbereich	ca. 3,00 m	
BRI	Ursprung/Aufstockung	521,95 m ² * 12,81 m	6.686 m ³
	Eingangsbereich	12,30 m ² * 4,62 m	57 m ³
	Tiefgarage	510,78 m ² * 3 m	1.532 m ³
	gesamt		8.275 m ³
Bauweise	1-3 Geschoss: Massivbauweise, Stahlbetonskelettbau, Klinker Aufstockung: Stahlbetonstützen, Sandwichwände		
Fundamente/Baugrund	Stahlbetonrammpfähle		
Tiefgarage	Zwei offene Zufahrten über Beton-Rampen. Seitliche Abmauerung mit rotem Klinker. Stahlbetonstützen, Betonpflasterung. Stellplätze für 7 PKW und Fahrräder		
Außenwände	Tiefgarage Stahlbetonwände Geschosse Stahlbetonskelett, roter Verblendstein		
Innenwände	Tiefgarage Stahlbetonwände. Fahrstuhlschacht, Treppenhaus- und WC-Wände gemauert, übrige Innenwände Leichtwände Aufstockung: Gasbeton, Leichtwände, mobile Leichtwände		
Decke	massiv		
Dach	Flachdach, Eindeckung vermutlich mit Bitumenbahnen		



Treppe	Kellertreppe: Betontreppe mit Anstrich, seitlicher Metallhandlauf mit Kunststoffüberzug obere Geschosse: Betontreppe, Kunststeinstufen, Metall/Holz-Geländer mit Metallhandlauf mit Kunststoffüberzug
Aufzugsanlage	Personenaufzug, 400 kg, 5 Personen
Fenster/Belichtung	Holzfenster, Zweifach- und Isolierverglasung, 1978, 1986, 1990, 1994, Glasbausteine. Sohlbank Zinkblech, Fensterbank Eternit. Aufstockung mit Sonnenschutzblenden, nicht mehr funktionsfähig
Elektroinstallation	veraltet
Heizung	Das Gebäude wird über die Heizung in Halle 11 versorgt. Wärmeverteilung über Rippen- und Flachheizkörper, teilweise in Fenster-nischen
Eingangsbereich	2002 vorgesetzter Eingangsbereich über zwei Geschosse. Stahl-Glas-Konstruktion, Sockel und Pfeiler massiv, roter Verblender, Glas-Schiebetür. Gewölbtes Dach, Wellblech, ohne Dämmung
Nebeneingang	Überdachung mit Flachdach. Holztür mit Seitenteil, Glasausschnitt, einfach verglast. Zwischentür Kunststoff, Isolierverglasung
Bodenbeläge	Systemboden. PVC-, Teppichboden- und Bodenfliesenbelag
Wandbeläge	überwiegend geputzt und gestrichen, teilweise Raufasertapetenbehang. Wände des Treppenhauses und zum Teil auf den Fluren ca. 1 m mit Holzverkleidung
Deckenbeläge	Akustikdecken oder geputzt und gestrichen teilweise Holzvertäfelung
Innentüren	Stahl- und Holzzargen, Holztüren, zum Teil mit Glasausschnitt Falttüren
Sanitärräume	Stand-WC in Kabinen, Urinale und Waschbecken. Fenster sorgen für Belichtung und Belüftung. Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer
Sonstiges	Einbauschränke, Unterdecken mit Lüftungskanälen.
Mängel/Schäden	Diverse Rissbildung und Abplatzungen sowie Korrosion und Feuchteschäden in den Außenwänden. Außenwände ungedämmt. Pfeiler in der Tiefgarage schadhaft. Bitumenbahnen des Flachdaches marode, Feuchteschäden in diversen Räumen. Diverse Schäden an den Akustikdecken, Wand- und Bodenbelägen. Elektroinstallation veraltet, Fensterscheiben teilweise blind. Nebeneingangstür einfach verglast, Beschattung der Fenster der Aufstockung nicht mehr funktionsfähig

3.2.2.6. Halle 25

HALLE 25			
Zustand	abgängig		
Bezeichnung	Erweiterung der Betriebschlosserei, Verbindungsgang zu Halle 21		
Baujahr	1981		
Aufteilung	Ebene 0	Werkhalle/Waschhalle	
	Ebene 2	Sozialräume/Büros/Werkstatt	
Außenmaße, Fläche	28,23 ⁵ m x 12 m	338,82 m ²	
	3,55 ⁵ m x 6 m	21,33 m ²	
	4,25 m x 6 m	25,50 m ²	
Höhen	Halle 25		
	Traufhöhe 8,70 m	Firsthöhe 9,11 m	im Mittel 8,90 ⁵ m
	Verbindungsgang Höhe 4,60 m		
BRI	Verbindungsgang zu Halle 21		
	Halle 25	338,82 m ² * 8,90 ⁵ m	3.017 m ³
	Treppenhaus	21,33 m ² * 8,90 ⁵ m	190 m ³
	Verbindungsgang	25,50 m ² * 4,60 m	117 m ³
	gesamt		3.324 m ³
Bauweise	Stahlskelettbauweise		
Fundamente	<p>Stahlbetonfundamente der Außenwände mit verstärkten Pfahlköpfen, Ortbeton-Rammpfähle, Stahlbetonplatte. Unter der östlichen Hallenhälfte befand sich die flachgegründete „Slipanlage C“. Die Slipanlage wurde 1976 verfüllt. Der östliche Sliplängsträger musste erhalten bleiben, da dieser mit der Uferwand „Slip D“ verankert ist. Gründung der Halle 25 evtl. mit gerammten Doppelpfähle ausgeführt, da die ehemalige Slipanlage ausgeglichen werden musste.</p>		
Außenwände	<p>Längswandkonstruktion aus Stahlprofilen. 11,5 cm Verblendmauerwerk, 17,5 cm GSB-Blocksteine geklebt. Nördliche Giebelwand und Treppenhauswand: tragendes Sichtmauerwerk, Verblendstein, Kalksandvollstein</p>		
Innenwände	<p>30 cm Kalksandvollstein (tragende Wände), 10 – 15 cm Gasbetonstein, Leichtbauwände</p>		



Decke	Stahlbeton
Dach	Flachdach, ca. 4 ° Dachneigung, Stahlträger, 20 cm Gasbetonplatten, 4 cm Mineralfaserplatten, Entwässerung über vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zink. Eindeckung mit Bitumpappe
Treppe	Treppenhaus mit Stahlbetontreppe, Stahlprofilkanten
Fenster/Belichtung	Erdgeschoss Fensterbänder mit doppelschaligem Profilglas in Alu-Rahmen. Obergeschoss Alufenster, Doppelverglasung und Isolierverglasung. Baujahre der Fenster vermutlich 1981
Elektroinstallation	Baujahrs entsprechend Obergeschoss Steckdosenleisten
Tore/Zugänge	Stahltüren und 5 Stahltore, Drahtglas, einfach verglast Metalltreppe mit Gitterroststufen und Metallgeländer führt an der südlichen Giebelseite ins Obergeschoss.
Sanitärräume	Bodenfliesenbelag, Wände teilweise mit Fliesenbelag und gestrichen oder geputzt und gestrichen. Waschbecken und Waschrinnen, Stand-WC mit Kunststoff-Spülkasten in Kabinen und Urinale sowie Duschen ohne Abtrennung. Oberlichter sorgen für Belichtung und Belüftung.
Bodenbeläge	Erdgeschoss Betonboden. Obergeschoss PVC-Bodenbelag, Bodenbeschichtung, Fliesenbelag
Wandbeläge	Erdgeschoss gestrichen. Obergeschoss gestrichen, geputzt und gestrichen oder Fliesenbelag
Deckenbeläge	überwiegend gestrichen, Akustikdecke mit Beleuchtung
Innentüren	Holztüren in Stahlzargen, Glasausschnitt
Heizung	Lüftungsheizung, Heizkörper an Heizungsanlage Halle 11 angeschlossen
Sonstiges	KFZ-Gruben, Betontreppe, Bedienungsgang, Lüftungskanal. Abdeckung mit verzinkten Gitterrosten, begehbar, z.T. befahrbar Waschhalle (stillgelegt) mit gefliesten Wänden
Mängel/Schäden	Dach zum Teil undicht, Schlagregen dringt durch die Fenster ein, Feuchteschäden und Ausblühungen, defekte Fensterscheiben, Schäden an den Toren, Korrosion, defekte Deckenplatten. Betonboden der Werkhalle abgenutzt. Die Waschanlage ist stillgelegt. Unklar ist, ob sich noch 2 Erdtanks, Baujahr 1981, mit jeweils 10 m ³ im Erdreich befinden. Bei der Schadstofferkundung 2012/2015 wurden im Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle keine ergänzenden Untersuchungen durchgeführt. Ggf. sind bei einem Rückbau die kontaminierten Schichten inklusive der Bauschutt- und Schlackeschichten zu entnehmen.

3.2.2.7. Halle 21

HALLE 21			
Zustand	abgängig		
Bezeichnung	Betriebsinstandhaltung		
Baujahr	unbekannt		
Das Gebäude teilt sich in einen Bereich mit Werkhalle und Dachgeschoss sowie in Büro mit Hochparterre, Erdgeschoss, Dachgeschoss und Spitzgeschoss auf.			
Aufteilung	Werkstatt Ebene 0		Werkhalle
	Werkstatt Ebene 1		Lager
	Büro Ebene -1		Heizung, Sozialräume, Lager
	Büro Ebene 0		Büro- und Sozialräume
	Büro Ebene 1		Büro- und Sozialräume, Lager
	Büro Ebene 2		Lager
Außenmaße Flächen	Halle	24,30 m x 13,50 m	328,05 m ²
	Büro- und Sozialtrakt	14,00 m x 10,00 m	140,00 m ²
	Eingangsbereich	9,00 m x 2,50 m	22,50 m ²
Höhen	Halle		
	Traufhöhe 4,50 m	Firsthöhe 10,00 m	im Mittel 7,25 m
	Büro- und Sozialtrakt		
	Traufhöhe 4,50 m	Firsthöhe 9,00 m	im Mittel 6,75 m
	Eingangsbereich		
	Traufhöhe 3,40 m	Firsthöhe 4,30 m	im Mittel 3,85 m
BRI	Halle	328,05 m ² x 7,25 m	2.378 m ³
	Büro- und Sozialtrakt	140,00 m ² x 6,75 m	945 m ³
	Eingangsbereich	22,50 m ² x 3,85 m	87 m ³
	gesamt		3.410 m ³
Bauweise	Massivbauweise		
Fundamente	unbekannt		
Außenwände	massiv, d = 36 cm im Bereich der Werkhallt, rotes Verblend-Mauerwerk		
Dach	Satteldächer, Holzständerwerk, ca. 50 ° Dachneigung, rote Tonpfanne in Mörtel gebettet, ungedämmt, Dachunterschlag Holz. Eingangsbereich angeschleppt, SchlepPGAuben mit seitlicher Holz-		



	verschalung, gemauerte Schornsteine führen über Dach, Entwässerung über vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zink und Kunststoff.
Fenster/Belichtung	Werkhalle: senkrechte Stahllichtbänder, Drahtglas Holzfenster, einfach verglast in den Dachgauben, doppelflügeliges Holztor im Dachgeschoss Bürobereich: Doppelholzfenster, einfach verglast vereinzelt neuere Fenster, z.B. Kunststoff, Isolierverglasung, 2015
Werkhalle	
Die Werkhalle geht offen in den Verbindungsgang zur Halle 25 über.	
Innenwände	massiv
Decke	Holzbalkendecke Zwischendecken auf Stahlträgern
Treppe	Stahltreppen zu den Zwischendecken und zum Dachgeschoss, Stahlhandlauf, Absturzsicherung der Zwischenböden mit Stahlgeländern Betontreppe zum Hochparterre des Bürobereichs, Stahlhandlauf
Elektroinstallation	auf Putz Drehstromanschluss
Tore/Zugänge	offener Durchgang zum Verbindungsgang an Halle 25
Bodenbeläge	Erdgeschoss Betonsteinpflasterung Dachgeschoss Pressplatten
Wandbeläge	Erdgeschoss gestrichen Dachgeschoss Giebeldreiecke geputzt und gestrichen
Deckenbeläge	Holzbalkendecke gestrichen
Innentüren	Holz, Stahl
Heizung	Heizung an Heizungsanlage Halle 11 angeschlossen
Sonstiges	verfüllte Gruben
Mängel/Schäden	Dach, Mauerwerk und Außenhölzer sind in vielen Teilen schadhaft. Dachrinnen abgängig, Schornstein versottet, Holzfenster überwiegend abgängig, Scheiben sind gerissen. Werkhalle wenig belichtet.
Büro- und Sozialtrakt	
Eingeschossiges Gebäude mit Hochparterre und ausgebautem Dach- und Spitzgeschoss. Zugang über vorgelagerten Eingangsbereich. Hochparterre als Luftschuttkeller	
Innenwände	massiv (Hochparterre Ziegelmauerwerk) und Leichtbauwände
Decke	über Hochparterre Stahlbeton
Treppen	geschlossene Holztreppe mit Holzgeländer
Elektroinstallation	teilweise veraltet, Leitungen zum Teil auf Putz verlegt
Eingangsbereich	Betontreppe, Natursteinstufen, Metallgeländer. Überdachter Eingangsbereich. Holztür und Oberlicht mit Glasausschnitt



Nebeneingang Hochparterre	Holztür mit Glasausschnitt
Sanitärräume	Hochparterre: Boden- und Wandfliesenbelag, Waschrinne, Urinale, WC in Kabinen, Waschbecken Erdgeschoss: Boden- und teilweise Wandfliesenbelag, Urinal und WC mit hochhängendem Spülkasten in Kabinen, Waschbecken, Leitungen verlaufen vor der Wand Zum Teil sind die Räume innenliegend.
Bodenbeläge	beschichteter Betonboden, PVC-Bodenbelag, Teppichbodenbelag, Fliesenbelag
Wandbeläge	Raufasertapetenbehang, geputzt und gestrichen, Wandfliesenbelag
Deckenbeläge	überwiegend geputzt und gestrichen teilweise Pressplatten
Innentüren	Holz, teilweise mit Glasausschnitt Stahltüren
Heizung	Wärmetauscher über Halle 11 Wärmeverteilung über Rippen- und Flachheizkörper
Mängel/Schäden	Dach, Mauerwerk und Außenhölzer sind in vielen Teilen schadhaft. Dachrinnen abgängig, Holzfenster überwiegend abgängig. Sanitäre Anlagen veraltet, Leitungen verlaufen überwiegend vor der Wand, Fliesen abgeplatzt, Elektrik überwiegend veraltet. Der Bodenbelag im Hochparterre ist abgängig, die Wände weisen diverse Feuchteschäden auf. Schornsteine versottet. Heizungsleitung verläuft vor der Wand. Wärmeverteilung zum Teil über alte Rippenheizkörper.

3.2.2.8. Halle 24

HALLE 24			
Zustand	abgängig, das Gebäude steht seit ca. 15 Jahren leer		
Bezeichnung	Schiffbauhalle		
Baujahr	1956		
Aufteilung	Ebene 0		Werkstatt/Büro
	Ebene 1		Sozialräume
Außenmaße, Fläche	40 m x 15 m		600,00 m ²
Höhen	Traufhöhe 7,70 m	Firsthöhe 10,25 m	im Mittel 8,97 ⁵ m
BRI	600,00 m ² x 8,97 ⁵ m		5.385,00 m ³
Werkhalle, Zugang durch Türen, Tore und Schiebetore, Obergeschoss über außen liegende Treppen			
Bauweise	Stahlskelettbauweise mit Fachwerkausmauerung		
Fundamente	Stahlbetonfundamente		
Außenwände	Stahlskelett mit ½ Stein Fachwerkausmauerung		
Innenwände	Beton und Leichtbauwände		
Decke	Stahlbeton, Zwischenboden aus Metall		
Dach	Flach geneigtes Satteldach, Stahlträgerdach, ca. 16 ° Dachneigung, Bimsbetondielen, ein gemauerter Schornstein führt über Dach, Entlüftung über Dach, Entwässerung über vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zink. Eindeckung mit Bitumenpappe		
Treppen	2 Stahltreppen mit Gitterroststufen an den Giebelseiten, Stahlbetonkragarme, Stahlgeländer		
Fenster/Belichtung	Erdgeschoss Stahlfenster, Einfachverglasung, Glasbausteine Obergeschoss Alufenster, Doppelverglasung		
Elektroinstallation	Kippschalter		
Tore/Zugänge	Stahltüren und -tore (2 bzw. 3 m Breite, 4 m Höhe), Drahtglas. Das Obergeschoss ist über zwei außen liegende Stahltreppen zugänglich.		
Sanitärräume	Bodenfliesenbelag, Wände teilweise mit Fliesenbelag, darüber geputzt und gestrichen. Hochgehängte Heizkörper, Waschbecken, Stand-WC mit hochhängendem Spülkasten in Kabinen und		



	Urinale. Fenster sorgen für Belichtung und Belüftung.
Bodenbeläge	Erdgeschoss Betonboden, Betonstein Obergeschoss PVC-Bodenbelag, Fliesenbelag
Wandbeläge	überwiegend gestrichen oder geputzt und gestrichen
Deckenbeläge	Akustikdecken, Beton gestrichen
Innentüren	Holztüren in Stahlzargen, Stahltüren oder Alu mit Drahtglas
Heizung	Stillgelegte Heizung. Die Heizungsanlage nicht mehr vorhanden.
Sonstiges	Feuerleiter außen
Mängel/Schäden	Das seit ca. 15 Jahren leerstehende Gebäude wird von diversen Tauben besiedelt, die durch die abgängigen Fenster ungehindert ins Obergeschoss gelangen. In den abgängigen Akustikdecken befinden sich Taubennester. Das gesamte Obergeschoss ist mit Taubenkot verschmutzt. Diverse Rissbildung, Korrosion, Feuchteschäden und Ausblühungen. Der Fußboden ist teilweise abschüssig. Decken-, Boden- und Wandbeläge abgängig. Sanitäre Anlagen veraltet und abgängig.

3.2.2.9. Halle 23

HALLE 23			
Zustand	abgängig		
Bezeichnung	Werkstatt / Lager		
Baujahr	Anfang 50er Jahre		
Aufteilung	Ebene 0		Werkstatt/Lager
Außenmaße, Fläche	10 m x 30 m		300,00 m ²
Höhen	Traufhöhe 5 m	Firsthöhe 6,50 m	im Mittel 5,75 m
BRI	300 m ² x 5,75 m		1.725 m ³
Flächen	ca. 290 m ²		
Bauweise	Massivbauweise		
Aufteilung	zwei Räume durch Leichtbauwand getrennt, separate Zugänge		
Bodenbelag	Betonpflaster		
Außenwände	Stahlstützen, 1 Stein Mauerwerk, roter Klinker. Giebelndreieck verschalt		
Innenwände	Leichtbauwand		
Dach	Flach geneigtes Satteldach, Stahlbinderdach, ca. 16 ° Dachneigung, vollflächig verschalt, Entwässerung über vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zink. Eindeckung mit Bitumenpappe		
Fenster/Belichtung	Metallrahmen einfach verglast		
Elektroinstallation	veraltet, Kippsicherungen, Drehstromanschluss		
Heizung	Deckenheizung, stillgelegt		
Tore/Zugänge außen	Schiebetore auf den Firstseiten, Metall		
Mängel/Schäden	Abplatzungen an Fugen und Mauerwerk, Ausblühungen, zum Teil größere Löcher in der Außenwand und Risse, defekte Fensterscheiben. Korrosion, Giebelverschalung abgängig, Heizung nicht mehr funktionsfähig, Entwässerung des Daches abgängig.		

3.2.2.10. Halle 22

HALLE 22		
Das Gebäude war nicht zugänglich		
Zustand	abgängig	
Bezeichnung	Trafostation	
Baujahr	unbekannt	
Außenmaße, Fläche	7,5 m x 15 m	112,50 m ²
Höhe	ca. 3,75 m	
BRI	112,50 m x 3,75 m	422,00 m ³
Bauweise	Massiv, Mauerwerk	
Außenwände	massiv gemauert, roter Verblendstein	
Fenster	Glasbausteine, Lüftungsgitter	
Dach	Flachdach, Blende aus Pressplatten, Eindeckung vermutlich mit Trapezblechen oder Asbestzementplatten. Entwässerung über vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zink	
Zugänge	Metalltüren	
Mängel/Schäden	Mauerwerk blüht aus, Schaden an Dachrinne	

3.2.2.11. Halle 34

HALLE 34				
	Zustand abgängig			
Bezeichnung	Dockmagazin			
Baujahr	1978 Aufstockung 1991			
Aufteilung	Ebene 0	Kleider- und Werkzeugkammern		
	Ebene 1	Büros/Umkleideräume/Sanitarräume		
Außenmaße	25 m x 12 m	300,00 m ²		
Höhen	Traufhöhe 12,83 m	Firsthöhe 14,06 m	im Mittel 13,45 m	
BRI	300,00 m ² x 13,45 m	4.034,00 m ³		
Bauweise	Massivbauweise			
Fundamente/Baugrund	Sohlplatte und Pfahlgründung lt. Bauakte			
Bodenbelag	PVC-Bodenbelag			
Außenwände	Stahlrahmen, Gasbetonsteine, Putzfassade			
Innenwände	im Obergeschoss verzinkte Stahlleichtbauwände mit Dämmung und beidseitig Rigipsplatten lt. Bauakte			
Decke	Stahlbeton lt. Bauakte			
Dach	Flachdach, Eindeckung mit Trapezblech, keine Dämmung. Entwässerung über vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zink.			
Treppe	Stahltreppen mit Lochblechstufen und seitlichem Geländer			
Fenster/Belichtung	Erdgeschoss Fenster und Lichtbänder. Obergeschoss Kunststofffenster, Isolierverglasung, 1990. Lichtkuppeln vermutlich 1991			
Elektroinstallation	im Obergeschoss Baujahres entsprechend			
Heizung	unbeheizt und ohne Wasserversorgung. Im Obergeschoss befinden sich Flachheizkörper			
Tore/Zugänge nach außen	Stahltüren und doppelflügelige Tore. Zugang zum Obergeschoss über zwei außenliegenden Stahltreppen.			
Sonstiges	Küchenzeile im Obergeschoss			
Sanitarräume	Bodenfliesenbelag, Wandfliesenbelag, Akustikdecke. Waschbecken, WC-Anlagen in Kabinen, Stand-WC mit Kunststoffspülkasten, Duschen mit Duschwanne, nach vorne offen, seitliche Abtrennung. Urinale mit seitlicher Abtrennung. Fenster und Lichtkuppeln sorgen für Belichtung und Belüftung.			



Bodenbeläge	Obergeschoss PVC-Bodenbelag, Fliesenbelag
Wandbeläge	im Obergeschoss geputzt und gestrichen
Deckenbeläge	im Obergeschoss Akustikdecken mit Beleuchtung und in den Sanitärräumen mit Entlüftung
Innentüren	Stahlzargen, Holztüren
Mängel/Schäden	Die Fassade weist diverse Abplatzungen und Risse auf. Putzfassade mit Grünbelag. Das Erdgeschoss war nicht zugänglich. Die Türen sind stark korrodiert und lassen sich nicht öffnen. Zum Teil verlaufen die außen liegenden Stahltreppen vor den doppelflügeligen Türen. Ältere Elektroleitungen verlaufen auf der Fassade. Akustikdecke im Obergeschoss zum Teil offen. Diverse Feuchteschäden im Deckenbereich. Dusch- und WC-Räume ohne Wasser und Heizung. Strom ist vorhanden. Feuchteschäden im Deckenbereich. Augenscheinlich keine Dämmung unterhalb der Dachfläche. Lichtkuppeln undicht, Feuchtespuren sichtbar. Die Trennwände in den Sanitärräumen weisen diverse Feuchteschäden auf.

3.2.2.12. Halle 35/36

HALLE 35/36			
Zustand	abgängig		
Bezeichnung	Hallen		
Baujahr	1978		
Aufteilung	Ebene 0		2 Hallen
Außenmaße/Fläche	Halle 35	31 m x 112 m	3.472 m ²
	Halle 36	35 m x 160 m	5.600 m ²
Höhe	16 m		
BRI	Halle 35	3.472 m ² * 16 m	55.552 m ³
	Halle 36	5.600 m ² * 16 m	89.600 m ³
Halle 35			
Bauweise	Stahlbauweise		
Aufteilung	Zwei aneinander gebaute Hallen. Verbindung zwischen den Hallen mit Quergleistor, 22,5 m x 12,5 m. Südlich schließt die Halle 35 an Halle 37 an. Diese gehen im Erdgeschoss mit teilweise offenen Feldern ineinander über. Eine Treppe führt zum 1. und 2. Obergeschoss der Halle 37.		
Fundamente	Pfahlgründung, Stahlbeton-Einspannfundamente lt. Bauakte		
Bodenbelag	Betonpflaster		
Außenwände/Wand zwischen Hallen	bis 5 m Höhe Gasbeton, darüber Lichtband, bzw. Trapezblech		
Dach	Flach geneigte Dachfläche, 4° Dachneigung, Alu-Dachkantenprofil, Dachventilatoren, innenliegende Entwässerung, Lichtkuppeln		
Treppe	Halle 35: Stahltreppe mit Lochblech-Stufen und Geländer führt von der Halle 35 zum 1. und 2. Obergeschoss der Halle 37.		
Fenster/Belichtung	Lichtbänder, Lichtkuppeln		
Elektroinstallation	Drehstromanschlüsse, Innen- und Außenbeleuchtung		
Heizung	Heizungsanlage in Halle 37		
Tore/Zugänge nach außen	Halle 35: 2 Tore (4 m x 6 m), Stahltür(en),		
	Halle 36: Giebel Süd Rolltor 2,5 m x 12 m, 6 Rolltore 22,5 m x 12 m an der Längswand Giebel Nord Rolltor 22,5 m x 12 m		
Sonstiges	Lüftungsgräben		

Mängel/Schäden	Trapezbleche der Wandverkleidung teilweise schadhaft. Lichtbänder vergilbt. Gasbetonsteine abgeplatzt, diverse Anprallschäden an Außenwänden und Toren, Korrosion. Das Hallendach und die Oberlichter sind undicht.
----------------	---

3.2.2.13. Halle 37

HALLE 37		 	
Räume im Erdgeschoss nur teilweise zugänglich (Heizungsraum nicht zugänglich)			
Zustand	abgängig		
Bezeichnung	Sozialgebäude		
Baujahre	1978, Einbau Räume Betriebsarzt 1981		
Aufteilung	Ebene 0	Lagerflächen, Trafostation, WC-Anlagen	
	Ebene 1	Sozialräume, Betriebsarzt	
	Ebene 2	Sozialräume	
	Ebene 3	Sozialräume	
	Dachaufbau für Fahrstuhl schacht, Maschinenraum, Abluftschacht		
Außenmaße/Fläche	nördlicher Trakt	10 m x 31 m	310,00 m ²
	westlicher Trakt	13,89 m x 36,84 m	511,71 m ²
	Maschinenraum auf der Dachfläche	5,85 m x 7,68 + 0,60 m x 3,40 m	46,97 m ²
Höhen	Höhe Flachdach 12 m, Maschinenraum + 3,2 m		
BRI	Sozialgebäude, Maschinenraum		
	nördlicher Trakt	310,00 m ² * 12,00 m	3.720 m ³
	westlicher Trakt	511,71 m ² * 12,00 m	6.140 m ³
	Maschinenraum	46,97 m ² * 3,20 m	150 m ³
	gesamt		10.011 m ³
4-geschossiges Gebäude plus Dachaufbau Maschinenraum. Nördlicher Trakt offen an die Halle 35 angeschlossen bzw. im oberen Bereich über Stahltreppe von Halle 35 zugänglich. Westlicher Trakt Zugänge über Metalltüren und -tore. Ein Treppenhaus mit zwei Aufzugsanlagen erschließt die oberen Geschosse.			
Bauweise	Stahlbeton Skelettbau		



Gründung	Pfahlgründung, Ortbeton Rammpfähle
Außenwände	Stahlbeton, Gasbeton, d = 15 cm
Innenwände	Gasbetonplatten
Decken	Stahlbeton
Dach	Flachdach, Kiesschüttung, Alublende. Beheizbare innenliegende Dachgullys, stillgelegt. Schornstein
Fenster	Fenster und Lichtbänder, 1978, Aluprofil, Isolierverglasung
Zugänge	Metalltüren und-tore, teilweise mit Drahtglas, Treppenhaus mit Profilglas
Treppen/Treppenhaus	Stahlbetontreppe, Terrazzo Winkelstufen, Stahlgeländer, Kunststoffhandlauf, Profilglas
Aufzugsanlage	2 Personenaufzugsanlagen, außer Betrieb
Sanitärräume	Sanitärräume teilweise innenliegend. Entlüftungsrohre. Bodenfliesenbelag, Wände teilweise mit Fliesenbelag und gestrichen. Bodenfliesenbelag, Wände überwiegend ca. 2 m hoch mit Fliesenbelag und gestrichen. Deckenheizungen, Waschbecken, Waschrinnen, Duschen offen oder mit Zwischenwänden, Stand-WC-Anlagen mit hohen Spülkästen in Kabinen, Urinale.
Bodenbeläge	Fliesenbelag, Betonbodenbelag
Wandbeläge	überwiegend geputzt und gestrichen
Deckenbeläge	geputzt und gestrichen
Innentüren	Stahlzargen, Stahltüren oder mit Kunststoff beschichtet
Elektrik	veraltet, zum Teil auf der Fassade verlegt
Heizung	Im 2. Obergeschoss über zwei Geschosse gehend Heizungsanlage des Komplexes (Hallen 34-37). Pumpen Warmwasser- Heizungsanlage Buderus, Omnimat, Baujahr 1978. Der Heizungsraum war nicht zugänglich. Es ist nicht bekannt, ob die Heizungsanlage noch verbaut ist. Heizung ist stillgelegt. ³²
Sonstiges	ehemalige Röntgenabteilung
Mängel/Schäden	Fassade abgängig, Abplatzungen, freiliegende Bewehrung. Abplatzungen an den Innenwänden und -decken, Feuchteschäden Aufzugsanlage außer Betrieb, kein TÜV mehr. Heizungsanlage stillgelegt, teilweise alte Rippenheizkörper, Leitungsführung vor der Wand. Wasser und Strom sind nach Angaben der Mitarbeiter abgestellt.

³² Außerbetriebnahme der Feuerungsanlage vom 14.08.2023, Bezirksschornsteinfeger Oliver Höck, Hamburg.

3.2.2.14. Halle 41

HALLE 41			
Zustand	abgängig		
Bezeichnung	Brennschneid- und Schiffbauhalle mit zweigeschossigem Anbau für Büro- und Sozialräumen		
Baujahre	Halle, Klinkerbau und Pultdachanbau 1968 Anbau an Klinkerbau mit Luftgeschoss (Erdgeschoss) 1979		
Aufteilung	Ebene 0	Sozialraum	200,00 m ²
	Ebene 1/2	Büro	280,00 m ²
	Fertigungshalle	Schiffsbauhalle	4.200,00 m ²
	Anbau Süden	Beschriftungsportal	200,00 m ²
Außenmaße Flächen	Halle	120,72 m x 33,72 m	4.070,68 m ²
	Beschriftungsportal	9,08 m x 20,74 m	188,32 m ²
	Büro- und Sozialtrakt	5,50 m x 33,24 m	183,37 m ²
	Anbau	6,40 m x 12,96 m	82,94 m ²
Höhen	Halle Traufhöhe 15 m	Firsthöhe 18,00 m	i.M. 16,50 m
	Beschriftungsportal Traufhöhe 4,82 m	Firsthöhe 9,00 m	i.M. 6,91 m
	Büro- und Sozialtrakt Traufhöhe 9,00 m	Firsthöhe 10,25 m	i.M. 9,62 ⁵ m
	Anbau Flachdachhöhe 9,00 m		
BRI	Halle	4.070,68 m ² x 16,5 m	67.166 m ³
	Beschriftungsportal	188,32 m ² x 6,91 m	1.301 m ³
	Büro- und Sozialtrakt	183,37 m ² x 9,62 ⁵ m	1.765 m ³
	Anbau inkl. Luftgeschoss	82,94 m ² * 9,00 m	746 m ³
	gesamt		70.979 m ³
Halle und Beschriftungsportal			
<p>Werkhalle, Zugang auf der westlichen Traufseite durch eine Tür und ein Tor. Nördlich geht die Halle offen in die angrenzende Halle 46 über. Treppen innerhalb der Halle, Notausgänge oder Zugang Meisterbüro. Höhe 10,76 m unter Träger. Separater Zugang zum Pultdachanbau von Westen.</p>			
Bauweise	Stahlbauweise, geschweißte Fachwerkbinder, Stahlstützen		
Aufteilung	Halle 41, Anbau		



Bodenbelag	Halle: Betonpflaster und Betonplatten, Fundamente von ehemaligen Maschinen, teilweise aufgelegte Stahlplatten, viele Absätze, 2 Gruben. Luftanschlusskanäle. Anbau: Betonboden, Grube
Außenwände	Untere Wand bis 5 m Höhe 1 Stein starkes Mauerwerk, darüber Lichtband mit kittloser Verglasung, Obere Wand: Welleternit
Dach	Flach geneigtes Satteldach, Signieranlage mit Pultdach, Stahlträger, Entwässerung Zink und Kunststoff. Welleternit, Corblanit-Dämmplatten
Fenster/Belichtung	Lichtbänder LED-Leuchten sind gemietet
Elektroinstallation	220 und 400 Volt
Heizung	Unbeheizt
Tore/Zugänge nach außen	1 Rolltor zur Halle 41, Stahltür Stahltor zu Signieranlage, Rolltor, Drahtglas, Einfachverglasung
Sonstiges	Vor der Östlichen Hallenlängswand: 17 cm starke Stahlbetonwand (Hochwasserschutz)
Mängel/Schäden	Graffiti. Dachundichtigkeiten, Wasser stand auf dem Hallenboden Feuchteschäden, defekte Scheiben, defekte Wellplatten, rausgebrochene Fugen, Ausblühungen, Risse, korrodierter Stahl. Fußböden defekt wegen Abriss und Abbau Maschinen. Zuleitung Crylen (gelb) Sauerstoff (rot). Alle korrodiert und abgängig. Druckluft und Gas zum Brennen, abgängig. Hinweisschild: Eternitdach nicht betreten Durchbruchgefahr
Büro- und Sozialtrakt	
Dreigeschossiges Flachdachgebäude südlich im Anschluss an die Halle mit direktem Zugang. Späterer Erweiterung dreigeschossiger Anbau mit Luftgeschoss (Erdgeschoss). Zugang von Süden in ein Treppenhaus mit Zugang zur Halle. Einige Räume nicht zugänglich.	
Fundamente	Gründung Frankipfähle Stahlbetonsohle, Anbau ohne Sohle
Außenwände	Ursprung 24 cm Mauerwerk. Anbau 25 cm Stahlbeton bzw. 24 cm Poroton, 2-4 cm Polyurethan Hartschaum, 5,5 cm Riemchen
Innenwände	massiv und Leichtbauwände
Decken	Stahlbetondecken
Dach	Ursprünglicher dreigeschossiger Trakt aus 1968 mit Pultdach, Stahlbinder, Welleternit, Corblanit Dämmung. Anbau Flachdach, 20 cm Stahlbeton, 4 cm Hartschaum, 3 Lagen Dachpappe, Kies-schüttung, Flachdachgully
Fenster	Kunststoff- und Holzfenster, Isolierverglasung, augenscheinlich überwiegend aus den Baujahren 1968/1978, teilweise 1994
Rollläden	überwiegend vorgesetzte Rollläden



Treppen/Treppenhaus	Wände geputzt und gestrichen bzw. mit Wandfliesenbelag Kunststieptreppen, Metallgeländer, Kunststoffhandlauf
Sanitärräume	Sozialräume waren nicht zugänglich.
Bodenbeläge	PVC-Bodenbelag, Laminatbodenbelag, Fliesenbelag
Wandbeläge	überwiegend geputzt und gestrichen, Wandfliesenbelag
Deckenbeläge	geputzt und gestrichen, Akustikdecken teilw. mit Beleuchtung
Innentüren	Stahlzargen, Holz- und Stahltüren
Elektrik	Baujahres entsprechend
Heizung	Rippen- und Flachheizkörper, zum Teil Luftheizung. Heizung ist stillgelegt
Mängel/Schäden	Gas, Wasser, Strom stillgelegt, in Teilen bereits seit 2010. Teilweise alte Rippenheizkörper, Heizungsleitung auf Putz. Elektro-Leitung zum Teil auf Putz verlegt. Abriss des Anbaus, Fußboden im Anbau uneben. Feuchteschäden in den Decken, Wassereinbruch. Ausblühungen Mauerwerk, Rausbruch der Fugen, Anprallschäden

3.2.2.15. Halle 42

HALLE 42			
Zustand	abgängig		
Bezeichnung	Halle Betriebsinstandhaltung (Trafo und Werkstatt)		
Baujahr	1969		
Aufteilung	massive Werkstatt und 3 Traforäume, zum Teil unter Terrain, vorgesetzte Blechhalle		
Außenmaße	massiv	12,55 m x 8,05 m	101,03 m ²
Fläche	Blechhalle	ca. 4,00 m x 8,05 m	32,30 m ²
Höhe	massive Halle, zum Teil 1,20 m unter Terrain		
	Traufhöhe 4,08 m	Firsthöhe 4,83 m	im Mittel 4,45 ⁵ m
	Blechhalle		
BRI	Flachdachhöhe 4,08 m		
	massive Halle, 4,75 m * 8,05 m = 38,24 m ² unterhalb Terrains		
	über Terrain	101,03 m ² * 4,45 ⁵ m	450 m ³
	unter Terrain	38,24 m ² * 1,20 m	46 m ³
	massive Halle gesamt		496 m ³
	Blechhalle	32,20 m ² * 4,08 m	131 m ³
Bauweise	Massivbauweise, Stahl, Mauerwerk Vorbau-Halle Metall		
Fundamente	Frankipfähle, z.T. Stahlbetonsohle		
Bodenbelag	Betonsohle, Betonsteinpflasterung		
Außenwände	massiv gemauert, roter Verblendstein, 24 cm Trapezblech		
Innenwände	massiv gemauert		
Dach	Stahlbetondecke, Flachdach, Wellasbestplatten, zum Teil Corblanit-Isoierung, Entwässerung über vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zink. Entlüftung über Dach		
Fenster/Belichtung	Stahlrahmen, Einfachverglasung		
Elektroinstallation	veraltet, Drehstromanschluss		
Zugänge	Metalltüren		
Heizung	Luftheizung, außer Betrieb Rippenheizkörper		
Mängel/Schäden	Fensterscheibe defekt, Wellasbestplatten, Korrosion, Feuchteschäden, Bodenbelag uneben, Elektrik veraltet		

3.2.2.16. Halle 44 | Halle 53 Überdachung

<p>HALLE 44 HALLE 53</p>			
Zustand	abgängig		
Bezeichnung	Halle und Überdachung		
Baujahre	Halle 44 1968	Halle 53 1994	
Aufteilung	Ebene 0		Hallen
Höhen	Halle 44	50,73 m * 21,50 m	1.090,70 m ²
	Halle 53	26,68 m * 85,78 m + 20,73 m * 21,20 m	3.379,31 m ²
	Halle 44 Traufhöhe 12,54 m	Firsthöhe 14,20 m	i.M. 13,37 m
	Halle 53 Traufhöhe 16,35 m	Firsthöhe 18,35 m	
BRI	Halle 44	1.090,70 m ² x 13,37 m	21.421 m ³
	Halle 53	nur Dach, Stahl-Stützen ³³	
Bauweise	Massiv und Stahlbauweise		
Aufteilung	Halle 44 befindet sich unter dem Dach der Halle 53		
Fundamente Halle 44	Pfahlgründung, Stahlbetonfundamente		
Bodenbelag	Betonpflaster		
Außenwände	Halle 44: Wände mit Stahlstützen und Klinkermauerwerk verputzt und Porotonstein, darüber Lichtband. Nach Norden ohne Wand, nach Osten Anschluss an Halle 41. 1,5 m hohe Klappschütze südliche Wand. Halle 53 schließt an die Außenwände Hallen 35/41.		
Dach	Halle 44: Pultdach, Wellasbestzementplatten, Lichtband Halle 53: verläuft auch oberhalb der Halle 44, V-förmig, 8° Dachneigung, lichtdurchlässige Trapezplatten. Entwässerung Ostseite an Halle 41, Westseite an Regensielleitung angeschlossen		
Fenster/Belichtung	Lichtbänder, Lichtwellplatten		
Elektroinstallation	Drehstromanschlüsse		
Tore/Zugänge	Halle 44 Schiebetor, manuell zu schieben, 6 m x 5 m. Metalltür		
Mängel/Schäden	Putz löst sich von den Wänden, Mauerwerk schadhaft. Lichtwellplatten stark vergilbt. Feuchtespuren am Mauerwerk, Mauerwerk blüht aus. Korrosionsschäden. Asbestdach über Halle 44, zum Teil fehlen Dachplatten der Halle 53.		

³³ i.d. Mitte (Traufe)

3.2.2.17. Halle 46

HALLE 46	 		
Zustand	abgängig		
Bezeichnung	Montagehalle		
Baujahr	1976		
Aufteilung	Ebene 0		Halle
Außenmaße/Fläche	132,3 m x 54,86 m		7.257,98 m ²
Höhen	Traufhöhe 21 m	Firsthöhe 22,9 m	im Mittel 21,95 m
BRI	7.257,98 m ² x 21,95 m		159.313 m ³
Bauweise	Stahlbauweise		
Aufteilung	Halle		
Fundamente	Pfahlgründung, Stahlbeton-Einspannfundamente lt. Bauakte		
Bodenbelag	Betonpflaster		
Außenwände	Gasbeton, darüber Lichtplatten. Trapezblech, lt. Baubeschreibung Wellasbestplatten		
Dach	Flach geneigtes Binderdach, 4° Dachneigung, Wellasbestdach lt. Bauakte, Dachventilatoren Lichtkuppeln		
Treppe	Stahltreppen mit Geländer		
Fenster/Belichtung	Lichtbänder, Lichtkuppeln		
Elektroinstallation	Drehstromanschlüsse		
Tore/Zugänge nach außen	Längswand 4 Rolltore 22 x 15 m Giebel 29,75 x 15 m Querrolltor, nicht mehr alle funktionsfähig		
Sonstiges	Lüftungsgräben für Unterflurschweißraumabsaugung Abdeckung mit Gitterrosten		
Mängel/Schäden	Querrolltore, nicht mehr alle funktionsfähig. Längswand 1 Rolltor nach Sturmschaden wellig. Hallendach abgängig. Dach und Außenwände asbesthaltig. Die Unterseite des Daches ist teilweise mit Folien abgehängt. Durch die Undichtigkeit des Daches steht Wasser in den Folien bzw. auf dem Hallenboden. Betonsteinpflasterung abgenutzt. Trapezbleche Wandverkleidung teilweise schadhaf, Lichtbänder vergilbt. Gasbetonsteine abgeplatzt, diverse Anprallschäden an Außenwänden und Toren, Korrosion.		

3.2.2.18. Halle 43

HALLE 43			
Zustand	abgängig		
Bezeichnung	Versorgungsstation		
Baujahr	1969		
Aufteilung	Ebene 0	4 separat zugängliche Räume, teilweise unterteilt	
Außenmaße, Fläche	36,95 m x 6,48 m	239,44 m ²	
Höhen	Traufhöhe 3,92 ⁵ m	Firsthöhe 4,82 ⁵ m	im Mittel 4,37 ⁵ m
BRI	239,44 m ² x 4,37 ⁵ m		1.048 m ³
Bauweise	Massiv und Leichtbau, Mauerwerk, Stahl		
Fundamente	Streifenfundamente		
Bodenbelag	Betonsteinpflasterung		
Außenwände	massiv gemauert, roter Verblendstein, 24 cm. Wellasbestverkleidung, zum Teil Corblanit-Isolierung Holzvertäfelung		
Innenwände	massiv gemauert, Metallwände		
Dach	Pulldach, Wellasbestplatten, zum Teil Corblanit oder Styropor-Isolierung, Entwässerung über vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zink. Entlüftung über Dach.		
Fenster/Belichtung	1 Fenster mit vorgesetztem Rollladen, sonst keine Belichtung		
Elektroinstallation	veraltet, Drehstromanschluss		
Zugänge	Metalltore		
Sonstiges	kein Warmwasser, keine Heizung		
Mängel/Schäden	Diverse Schäden am Dach und an den Außenwänden, Feuchteschäden, Dach und Wand zum Teil mit Wellasbestplatten, Dämmung abgängig, Korrosion.		

3.2.2.19. Halle 47/48

HALLE 47 und 48			
	2. Obergeschoss der Halle 48 war nicht zugänglich.		
Zustand	abgängig		
Bezeichnung	Gebäude mit Sozialräumen		
Baujahr	1976		
Aufteilung	Zwei 3-geschossige Trakte, zwei Treppenhäuser, Anschluss an Halle 46.		
	Ebene 0	Sozialräume, ehem. Heizzentrale (separater Raum in Gebäude 47, von außen zugänglich)	
	Ebene 1	Sozialräume	
	Ebene 2	Sozialräume	
Außenmaße Fläche	Halle 47	17,03 m * 9,00 m = 153,27 m ² 10,92 m * 9,00 m = 98,28 m ²	251,55 m ²
	Treppenhaus	6,50 m * 4,50 m	29,25 m ²
	Halle 48	27,9 m * 9,00 m	251,10 m ²
	Treppenhaus	3,27 m * 4,50 m	14,72 m ²
Höhe	Halle 47 Traufhöhe 8,65 m bzw. 10,15 m	Firsthöhe 9,28 m bzw. 10,78 m	i.M. 8,96 ⁵ m bzw. 10,46 ⁵ m
	Halle 48 Traufhöhe 8,65 m	Firsthöhe 9,28 m	i.M. 8,96 ⁵ m
	Treppenhäuser		i.M. 8,81 m
BRI	Halle 47	153,27 m ² * 8,96 ⁵ m 98,28 m ² * 10,46 ⁵ m	2.403 m ³
	Treppenhaus	29,25 m ² * 8,81 m	258 m ³
	Halle 48	251,10 m ² * 8,96 ⁵ m	2.251 m ³
	Treppenhaus	14,72 m ² * 8,81 m	130 m ³
	gesamt		5.042 m ³
Bauweise	Stahlbeton Skelettbau		
Aufteilung	Sozialräume auf allen Ebenen. Heizzentrale in Ebene O.		
Fundamente	Pfundgründung, Frankipfähle		
Außenwände	liegende Gasbetonplatten, 15 cm, Kunststoffputz		



	Brandwand zur Halle 46
Innenwände	Gasbetonplatten
Decken	Stahlbeton
Dach	Flach geneigtes Pultdach, ca. 4° Dachneigung, Entwässerung über vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zink. Gasbetonplatten, Eindeckung mit Trapezblech. Blechschornstein
Treppe Treppenhaus	Stahlbetontreppe, Metallgeländer mit Kunststoffhandlauf Kunststeinbelag, Profilverglasung
Fenster/Belichtung	Lichtbänder, Drahtglasscheiben, Einfachverglasung, Alu-Rahmen Treppenhaus Profilglas
Sanitärräume	Bodenfliesenbelag, Wände teilweise mit Fliesenbelag. Duschen, WC-Anlagen, Urinale, Spülbecken. Fenster sorgen für Belichtung und Belüftung.
Bodenbeläge	überwiegend Fliesenbelag
Wandbeläge	überwiegend gestrichen
Deckenbeläge	geputzt und gestrichen
Innentüren	Stahlzargen, Holz- und Stahltüren, zum Teil mit Glasausschnitt, Drahtglas
Elektroinstallation	veraltet auf Putz verlegt
Heizung	ehem. Heizzentrale (separater Raum in Gebäude 47, von außen zugänglich). Ursprünglich Deckenheizung, Flachheizkörper, Leitungsführung vor der Wand
Zugänge	Treppenhäuser mittig und an der Nordseite der Halle 48 Stahltür und Rolltor zur Heizungszentrale
Sonstiges	Router für Mieter des Flurstücks 68 befindet sich in diesem Gebäude
Mängel/Schäden	Fassaden abgängig, Bewehrung liegt frei, Rissbildungen. Fehlende Fensterscheiben, diverse Feuchteschäden und Wassereinbruch im 2. Obergeschoss. Sanitäre Einbauten veraltet, defekt. Wasser-, Heizungsleitung auf Putz verlegt. Wandbeläge abgängig, Schimmelbefall. Betriebsgenehmigung der Heizung erloschen.

3.2.2.20. Halle 45

HALLE 45 nicht zugänglich, Beschreibung laut Bauakte				
	Zustand			
Zustand		unbekannt		
Bezeichnung		Trafostation stillgelegt		
Baujahr		1970		
Aufteilung		7 von außen separat zugängliche Räume, zum Teil unter Terrain		
Außenmaße, Fläche		16,42 m x 6,63 m		108,86 m ²
Höhen		Traufhöhe 4,12 m	Firsthöhe 4,82 m	im Mittel 4,47 m
		Trafostation, 8,42 ⁵ m x 6,63 m = 55,86 m ² unterhalb Terrains		
BRI		über Terrain	108,86 m ² * 4,47 m	721 m ³
		unter Terrain	55,86 m ² * 1,30 m	73 m ³
		gesamt		794 m ³
Bauweise		Massivbauweise		
Fundamente		Frankipfähle, Stahlbetonwanne		
Bodenbelag		Betonpflaster		
Außenwände		Giebelwände 1,5 Stein, Längswände 1 Stein, Klinkerfassade		
Innenwände		1 Stein		
Dach		12 cm Stahlbetondecke auf Holzpfetten. Eindeckung mit Wellasbestplatten. Entwässerung über vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zink		
Einbauten		Transformatoren. Hoch- und Niederspannungsschaltanlage. Luftdrucktank		
Fenster/Belichtung		Glasbausteine, Lamellengitter		
Elektroinstallation		Außenbeleuchtung, innen unbekannt		
Zugänge		Stahltüren		
Sonstiges		hinter dem Gebäude befindet sich die Flutschutzwand		
Mängel/Schäden		Mauerwerksfugen vermoost. Eindeckung mit Wellasbestplatten. Glasbausteine rausgebrochen. Korrosionsschäden. Lamellengitter schadhaf		

3.2.2.21. Halle 32/33

HALLE 32 und 33				
	Zustand	abgängig		
Bezeichnung	Halle 32 ehemaliges Pförtnerhaus Halle 33 Werkstatt- und Lagergebäude blaue Halle dazwischen Lagergebäude			
Baujahre	1977 blaue Halle vermutlich später errichtet			
Aufteilung	Ebene 0	Werkstatt/Lager/Sozialraum		
	Halle 32	offene Räume sowie WC-Anlagen		
	blaue Halle	ohne Unterteilung		
	Halle 33	einzelne Räume mit Zugang von außen		
Außenmaße, Flächen	Halle 32	8,70 m x 9,90 m	86,13 m ²	
	blaue Halle	ca. 23,30 m x ca. 10,50 m	244,65 m ²	
	Halle 33	8,70 m x 90,15 m	784,31 m ²	
		8,70 m x 72,15 m	627,75 m ²	
		8,70 m x 5,67 m	49,33 m ²	
gesamt		1.461,34 m ²		
Höhen	Halle 32	Flachdach 3,16 m		
	blaue Halle	Traufhöhe ca. 5 m	Firsthöhe ca. 5,75 m	i.M. 5,37 ⁵ m
	Halle 33	Traufhöhe 3,16 m	Firsthöhe 4,06 m	i.M. 3,61 m
BRI	Halle 32	86,13 m ² x 3,16 m	272 m ³	
	blaue Halle	244,65 m ² x 5,37 ⁵ m	1.315 m ³	
	Halle 33	1.461,34 m ² x 3,61 m	5.275 m ³	
Bauweise	Massivbauweise blaue Halle Stahlrahmen, Holzpfetten			
Fundamente	Streifenfundamente, Halle 32 mit Sohlplatte			
Bodenbelag	Halle 32 Fliesenbelag, ansonsten überwiegend Betonpflaster			
Außenwände	freitragende Gasbetonplatten, Stahlbewehrung blaue Halle Trapezblech auf Klinkersockel			
Innenwände	Abtrennung der Räume mit Fertigbauteilen, Trapezblech oder Leichtbauwänden.			
Decke	Halle 32 Akustikdecke mit Belichtung			



Dach	Halle 32 Flachdach, Halle 33 Pultdach. Zinkeinfassung, Entwässerung über vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zink. Eindeckung mit Trapezblechen, blaue Halle zum Teil Lichtwellplatten
Fenster/Belichtung	Lichtbänder, Glas und Plexiglas, Außenbeleuchtung blaue Halle mit Lichtwellplatten in der Eindeckung
Elektroinstallation	veraltet, Kippsicherungen, FI-Schalter Drehstromanschluss
Heizung	Halle 32 Elektroheizung, Röhrenluftheizung sonst unbeheizt, bzw. stillgelegte Warmluftheizer
Tore/Zugänge außen	blaue Halle mit Rolltor, 20 * 10 m Stahltüren, 4 Rolltore, 5 Doppel-Stahltüren zu den einzelnen Räumen
Sanitärräume	Halle 32 Fußboden und Wände überwiegend mit Fliesenbelag. Die Decke ist geputzt und gestrichen. Waschbecken, WC-Kabinen mit Stand-WC. Ein Fenster sorgt für Belichtung und Belüftung. Halle 33 mit Leichtbauwänden abgetrennte Ecke mit Handwaschbecken, innen liegend.
Mängel/Schäden	Halle 32 mit offen liegender Bewehrung in den Wänden, Rissbildung und Abplatzungen. Eindeckung augenscheinlich Trapezbleche, der Mitarbeiter im Ortstermin teilt mit, dass auch Asbestplatten vorhanden sein sollen. Feuchteschäden und Verschmutzungen an Sockel, Decke und Fußboden. Teilweise offene Akustikdecke. Elektroleitung verläuft auf Putz. Stahltüren sind korrodiert. Halle 33 mit offen liegender Bewehrung in den Wänden, Rissbildung und Abplatzungen. Korrosion an den Stahlelementen. Abtrennungen mit Leichtbauwänden zum Teil abgängig. Zum Teil fehlt die Verglasung in den Lichtbändern, Glasscheiben mit Rissbildung, Fensterfugen kaum noch vorhanden. Fallrohr ist nicht mehr mit der Dachrinne verbunden. Defekte korrodierte Maschinen befinden sich an den Seiten der Halle, die zum Zeitpunkt des Ortstermins noch nicht entfernt waren, jedoch nicht Gegenstand der Bewertung sind. Die blaue Halle zwischen Halle 32 und 33 befindet sich in einem vergleichsweise besseren Zustand, teilt jedoch das Schicksal der benachbarten Hallen, da die Seitenwände mit den Hallen 32 und 33 anschließen.



3.3. ENERGETISCHE EIGENSCHAFTEN

Energieausweise für Nichtwohngebäude werden für die zu bewertenden Gebäude nicht vorgelegt. Die überwiegenden Hallen sind nicht mehr beheizt.

Die Energieeffizienz eines Gebäudes spielt eine entscheidende Rolle für den Wert einer Liegenschaft. Erstmals wurde 1977 mit der Wärmeschutzverordnung eine öffentlich-rechtliche Vorschrift für den energiesparenden Wärmeschutz von Gebäuden erlassen. 2002 tritt die erste Energieeinsparverordnung (EnEV) in Kraft und wurde seither in mehreren Stufen weiterentwickelt. Ein wesentliches Ziel der „Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden“ ist es, den Energieverbrauch von Neu- und Altbauten künftig weiter zu reduzieren.

Bundes-Klimaschutzgesetz

In Deutschland trat am 18.12.2019 das Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) in Kraft. Es verankert gesetzlich die nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben. Nach dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 29.04.2021 und mit Blick auf das europäische Klimaziel für das Jahr 2030 trat am 31.08.2021 das geänderte Klimaschutzgesetz in Kraft.

Die wichtigsten Inhalte sind:

1. Bis 2030: Reduktion der Co²-Emissionen um 65%
2. Bis 2045 Klimaneutralität
3. Das Gesetz beinhaltet Co²-Absenkpfade für alle wesentlichen Wirtschaftssektoren, worunter auch der Gebäudesektor fällt

Im Gebäudesektor wurden die Reduktionsziele in den vergangenen 3 Jahren knapp verfehlt. Aufgrund der Zielverfehlung im Jahr 2021 hat der Gesetzgeber u.a. das Gebäudeenergiegesetz (kurz GEG) verschärft – insofern nimmt das Klimaschutzgesetz mittelbar Einfluss auf die konkrete Gesetzgebung im Gebäudesektor. Von weiteren Verschärfungen bei den künftigen Novellen des GEG ist auszugehen. Das Gesetz bringt erhöhte Neubauanforderungen sowie strenge Vorgaben beim Einbau neuer Heizungen zur Unterstützung der Wärmewende mit sich.

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Das GEG setzt hierbei die EU-Gebäuderichtlinie von 2018 um. Die Novellen des GEG werden hierbei maßgeblich durch die Europäische Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) mitbestimmt, welche sich aktuell noch in der Novellierung befinden. Die Umsetzung in nationales Recht erfolgt im Anschluss.



Für ältere Gebäude fordert das GEG bestimmte Maßnahmen, u.a.

- Dämmung der obersten Geschossdecken
- Heizungen bestimmter Baujahre müssten erneuert und die Leitungen und Armaturen gedämmt werden bzw. fehlende Regelungen eingebaut werden.
- Heizungsanlagen mit Wasser-Wärmeträgermedium müssen mit einer Einzelraumregelung ausgestattet sein. An Heizkörpern sind dazu nach EnEV-Thermostate zu installieren.
- die EnEV-Anforderungen müssen eingehalten werden, wenn mehr als 10 Prozent der Fläche eines Außenbauteils (Außenwand, Dach, Fenster oder Decke) verändert, ersetzt oder neu eingebaut werden.

Das Gebäudeenergiegesetz löst die Energieeinsparungsverordnung (EnEV), das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und die Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) ab.

Die Kerninhalte des Gesetzes im Überblick:

1. Energetische Qualität von Gebäuden
2. Erstellung von Energieausweisen
3. Einsatz von erneuerbarer Energie in Gebäuden

Mit der Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zur Umsetzung der sog. „65 Prozent-Erneuerbare Energien-Vorgabe“ soll der Umstieg auf klimafreundliche Heizungen eingeleitet und damit die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen reduziert werden. Ziel ist es, dass künftig nur noch Heizungsanlagen neu eingebaut werden, wenn sie mindestens 65 Prozent der bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien erzeugt.

Am 08.09.2023 wurde im Bundestag die Novelle des GEG beschlossen. Die wichtigsten Kerninhalte der Novelle sind:

1. In Neubaugebieten muss ab dem 1. Januar 2024 jede neu eingebaute Heizung mindestens 65 Prozent erneuerbare Energie nutzen.
2. Für Heizungen in Bestandsgebäuden und in Neubauten außerhalb von Neubaugebieten ist diese Regelung erst vorgesehen, wenn kommunale Wärmeplanungen vorliegen, d.h. in Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern spätestens ab 01.07.2026, in kleineren Kommunen ab 01.07.2028.
3. Bestehende Heizungen sind von den Regelungen nicht betroffen und können weiter genutzt werden
4. Der Umstieg auf Erneuerbare erfolgt technologieoffen. Bei einem Heizungseinbau oder -austausch können Eigentümer frei unter verschiedenen Lösungen wählen. Beispielsweise Öl- und Gasheizungen, die ab dem 1. Januar 2024 eingebaut werden, müssen ab 2029 stufenweise ansteigende Anteile von grünen Gasen oder Ölen verwenden (2029: 15 %, ab 2035: 30 % und ab 2040: 60 %).



Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG)

Das GEIG trat am 25.03.2021 in Kraft und setzt die Anforderungen der EPBD 2018 zur Elektromobilität um. Es stellt Anforderungen an Neubauten und an Bestandsobjekte in Bezug auf die Bereitstellung von Leitungsinfrastruktur und Ladepunkte.

Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) vom 12.12.2019

Der deutsche Gesetzgeber hat zum 01.01.2021 mit dem Brennstoffemissionshandelsgesetz erstmalig ein nationales CO²-Emissionshandelssystem eingeführt mit dem Zweck, fossile Treibhausgasemissionen mit Kosten zu belegen. Die CO² Abgabe betrifft neben Kraftstoffen im Verkehrsbereich auch Brennstoffe wie Heizöl, Erdgas und Flüssiggas, die im Gebäudebereich insbesondere für Heizzwecke zum Einsatz kommen.

Im Brennstoffemissionshandelsgesetz sind feste Preise für Emissionszertifikate für den Zeitraum 2021-2026 festgelegt. Flankiert wird das Gesetz durch die Emissionsberichterstattungsverordnung 2022 (EBeV) vom 17.12.2020, in welcher weitere Details zu den Berechnungsmethoden geregelt sind. Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) vom 05.12.2022 regelt die quotale Aufteilung der CO²-emissionsbedingten Mehrkosten zwischen Mieter und Vermieter seit dem 01.01.2023.

Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus eventuell resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten (Energieberater) angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.



4. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

4.1. AUSWAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Definition des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB):

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

Definition der Europäischen Union:

„Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht.“

Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) wie folgt:

„als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht“.

Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen marktgerechten Preis für das jeweilige Bewertungsobjekt zu ermitteln.

Damit eine in Deutschland einheitliche Vorgehensweise bei der Ermittlung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB gewährleistet wird, hat der Gesetzgeber die Immobilienwertermittlungsverordnung erstellt. Die aktuell gültige Fassung wurde am 14. Juli 2021 vom Bundeskabinett beschlossen und ist am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt verkündet worden. Alle Verweise auf einen Paragraphen beziehen sich, sofern nicht explizit ein anderes Regelwerk genannt ist, auf die ImmoWertV 2021.



Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Umrechnungskoeffizienten, Zinssätze, Anpassungsfaktoren, Indexreihen sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach § 9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach § 9 Absatz 2 und 3 berücksichtigt werden. Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist ihre Eignung nach § 9 Absatz 1 Satz 1. Stehen keine geeigneten sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in § 10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Die genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. § 6 Absatz regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.



Weiter gliedern sich diese gemäß § 6 Absatz 3 in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Vergleichswertverfahren gemäß § 21ff. ImmoWertV 2021

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen. Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Ertragswertverfahren gemäß 27ff. ImmoWertV 2021

Das Ertragswertverfahren ist geeignet, wenn die erzielbaren Erträge (Rendite), bzw. allgemein die regelmäßigen Geldflüsse oder deren Einsparpotential, maßgeblich sind. Es wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dabei dem vorläufigen Ertragswert.



Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Sachwertverfahren gemäß § 35ff. ImmoWertV 2021

Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn bei einem Wertermittlungsobjekt die erzielbaren Erträge oder deren Einsparpotential im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht vordergründig sind. Priorität hat dann der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der (Herstellungs-) Kosten. Das ist z.B. insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstiger Anlagen sowie dem zu ermittelnden Bodenwert.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Auswahl Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab und ist nach § 6 zu begründen.

Grundsätzlich gilt, dass jedes Objekt nur so viel Wert ist, wie mit ihm erwirtschaftet werden kann. Ausnahmen bilden im gewerblichen Bereich Spezialimmobilien ohne oder mit begrenzter Drittverwendungsmöglichkeit. Bei Objekten, die baulich stark auf die Bedürfnisse eines Nutzers abgestellt sind, liegen die ermittelten Sachwerte oft weit über den erzielbaren Kaufpreisen, daher scheidet das Sachwertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts aus. Jede Abweichung von den Idealvorstellungen eines Dritten führen zu einem Wertabschlag. Überwiegend werden auch von Eigennutzern bereits bei Erwerb renditebezogene Überlegungen hinsichtlich einer späteren Weiterverwendung oder eines Verkaufs getroffen.

Wie zuvor beschrieben, weisen die Gebäude, mit Ausnahme der Halle 1, einen abgängigen Zustand auf. Einige Gebäude stehen seit 10-15 Jahren leer. Eine Sanierung steht in keinem wirtschaftlichen Verhältnis bzw. ist stark auf die Bedürfnisse des Werftbetriebes abgestellt.

Das Bewertungsgrundstück wurde über viele Jahrhunderte als Werft betrieben. Ende des 19. Jahrhunderts erfolgte der Übergang vom Holzschiffbau zum Stahlschiffbau. In den 1950er und 1960 er Jahre vergrößerte sich das Werftgelände durch den Ankauf der unmittelbar östlich und westlich angrenzenden Werftgelände (Holst-Werft und Rancke-Werft). Auf dem Gelände wurden neben Containerschiffen auch Spezialschiffe wie Eisbrecher, Schwergutschiffe, Chemikalien- und Öltanker etc. entwickelt und hergestellt.



Ende der 1960er Jahre wurden westlich des Werftgeländes Werkshallen für das Tochterunternehmen (Neuenfelder Maschinenfabrik (NMF) errichtet, welche Schiffsausrüstungen wie Winden, Hubvorrichtungen, Schiffskräne, Spezialkrananlagen etc. herstellte. Dieses Gelände wurde 2012 veräußert. 2014 erfolgte der Zusammenschluss mit der russischen

Der maritimen Wirtschaft³⁴ kommt in Deutschland, als Exportnation, eine besondere Bedeutung zu. Ein Großteil des interkontinentalen Warenaustausches findet auf Seewegen statt, im innereuropäischen Handel werden rd. 40 % per Schiff transportiert. Der weltweite Seehandel ist in den letzten Jahrzehnten doppelt so stark gewachsen wie das weltweite Bruttoinlandsprodukt. Diese Entwicklung wird auch für die kommenden Jahre prognostiziert.

Der Schiffsbau hat in West-Europa seit den 1980er Jahren zunehmend an Bedeutung verloren. Während noch Anfang der 1970er Jahre rd. 50 % des Weltschiffbaus auf Westeuropa entfiel, sind heute China, Südkorea und Japan die dominierenden Schiffbaunationen. Ihr Anteil liegt heute bei rd. 85 % der weltweiten Schiffbauproduktion. Der Anteil der dt. Werften am Weltmarkt schrumpft immer weiter. Lag der Anteil³⁵ im Jahr 2008 noch bei 3,1 %, so lag er bereits im Jahr 2012 nur noch bei 0,98 %. Nach Angaben des Bremer Instituts für Seeverkehrswirtschaft und Logistik (ISL) sind im 1. Halbjahr 2023 insgesamt 99% der weltweiten Aufträge für neue Handelsschiffe an Werften in Asien erteilt worden. Der Anteil der europäischen Werften beträgt somit rd. 1 %. Der größte Anteil der Neubaufträge entfiel mit 40 % CGT-Anteil³⁶ auf Containerschiffe, 37 % auf Gastankertonnage. Die Aufträge für Kreuzfahrtschiffe gingen pandemiebedingt zurück. Erschwerend für die Branche sind die weiterhin steigenden Rohstoff- und Energiepreise. Die dt. Schiffsbauwerften haben sich zunächst, nach dem Verlust der Frachtschiffahrt an asiatische Mitbewerber, auf dem Feld des Spezialschiffbaus behauptet. Auch dieses Segment wird vermehrt von asiatischen Werften bedient, da der Schiffbau in China und Korea durch Subventionen gefördert wird. Die Verschiebung des Weltmarktes hat in den letzten Jahren mehrere dt. Werften zur Schließung gezwungen. Ein weiteres Segment, der Bau von Megayachten, wird durch den Ukraine-Krieg und die Russland-Sanktionen ausgebremst.

In der Vergangenheit bestanden Nutzungsverträge mit dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Hamburg - WSV (als Vertreterin der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur) für die Nutzung von Wasserflächen zum Betrieb von Kaianlagen mit Schiffliegstellen und Mole für einen Portalkran. Die Flächen wurden benötigt, um die Wasserstraßen zu nutzen. Das Vertragsverhältnis ist zum Zeitpunkt der Wertermittlung ungeklärt.

³⁴ Zur maritimen Wirtschaft gehören neben dem Schiffbau auch die Meerestechnik, die Seeschifffahrt, die Hafenwirtschaft sowie die gesamte maritime Zulieferindustrie

³⁵ Branchenstudie der Agentur für Struktur- und Personalentwicklung GmbH aus April 2014 zur Schiffbauindustrie in Norddeutschland

³⁶ Compensated Gross Tons



Durch die Elbvertiefung hat die Verschlickung, auch der Este, zugenommen. Das Hafenbecken sowie die Estemündung sind durch die Sedimentablagerungen stark verschlickt. Durch die Verschlickung der Este konnte in der Vergangenheit das Sperrwerk zeitweise nicht geschlossen werden, so dass bei einer Sturmflut eine Überflutungsgefahr besteht. Das Industriegelände ist nicht nur durch das Hochwasser, sondern auch stark durch die Verschlickung beeinträchtigt. Durch den mangelnden Tiefgang ist die Schiffbarkeit stark eingeschränkt bzw. gefährdet. In der Vergangenheit wurden diese Bereiche unter hohen Entsorgungskosten gespült und ausgebaggert. Die unterschiedlichen Zuständigkeiten³⁷ von Sperrwerk, Wasserstraßen und dem Verlauf der Este sowie des Hochwasserschutzes erschweren seit Jahren die Nutzung bzw. Möglichkeiten der Ausbaggerung und Spülung.

Unter Berücksichtigung des Vorgenannten, der Problematik der starken Verschlickung im Hafenbecken sowie deren Probleme und hohen Kosten beim Abtransport, gehe ich nicht davon aus, dass eine Folgenutzung als Werft wahrscheinlich ist. Mit Ausnahme der Halle 1 sind alle Gebäude abgängig und stehen zum Teil aufgrund der rückläufigen Entwicklung der Werft seit Jahren leer.

Die Halle 1 wäre zusammen mit den Flurstücken 3415, 3421 und 3423 separat abtrennbar und wird entsprechend den Gepflogenheiten des Marktes im **Ertragswertverfahren** bewertet.

Des Weiteren ist das Flurstück 68 Bestandteil der Bewertung. Hier handelt es sich um eine Fläche im Außenbereich für die befristet Baugenehmigungen als Parkplatzfläche der Werft erteilt worden sind. Aktuell ist das Grundstück vermietet. Auf dem Grundstück wurde ein Containerdorf zur Unterbringung von Flüchtlingen (Scheinbestandteil) errichtet. Aufgrund der aktuellen Flüchtlingsentwicklung gehe ich davon aus, dass für den Mietvertrag beide Verlängerungsoptionen ausgeübt werden. Auch hier wird entsprechend den Gepflogenheiten des Marktes der **Ertragswert** ermittelt.

Für die weiteren Flächen und Gebäude wird von einer Freilegung und einer gewerblichen, industriellen Neubebauung ausgegangen. Hier wird unter Berücksichtigung der Freilegungskosten und der ggf. notwendigen Bodenmaßnahmen der **Liquidationswert** ermittelt.

Bei der Bewertung von Industrieimmobilien ist eine klare Abgrenzung von wesentlichen und nicht wesentlichen Bestandteilen, Zubehör und Scheinbestandteilen vorzunehmen. Gerade bei Industrieimmobilien besteht eine enge Verzahnung zwischen Gebäuden und Produktionsprozessen/-anlagen. In den Hallen und auf dem Werftgelände befanden sich zum Zeitpunkt der Ortstermine noch Zubehör, Maschinen- und Betriebseinrichtung wie Container, Bekrahnung und sonstiges Inventar. Dieses wird separat abverkauft und ist nicht Gegenstand der Zwangsversteigerung. Im Rahmen der Bewertung gehe ich davon aus, dass auch das Zubehör,

³⁷ Die Hamburg Port Authority (HPA) ist für den direkten Sperrwerksbereich zuständig, das Wasser- und Schifffahrtsamt (WSA) für die Durchgängigkeit der Wasserstraße. Der weitere Estelauf fällt in die Zuständigkeit des Landes Niedersachsen.



Maschinen- und Betriebseinrichtung, die sich zum Zeitpunkt der Ortstermine noch auf dem Grundstück und in den Gebäuden befanden, nicht Gegenstand der Bewertung sind und bleiben daher unberücksichtigt.

Des Weiteren befinden sich auf dem Werftgelände und in Halle 36, wie bereits unter Punkt 1.1. dargestellt, Rumpfsektionen für einen Eisbrecher (Baunummer 1320) deren Eigentumsverhältnisse ungeklärt sind und daher nicht entfernt werden dürfen. Ein Eintrag im russischen Schiffsregister ist wahrscheinlich. Im Rahmen der Bewertung gehe ich davon aus, dass diese nicht Gegenstand der Bewertung sind. Da diese zum jetzigen Zeitpunkt nicht entfernt werden dürfen, wird diesem Umstand im Rahmen der besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Rechnung getragen.

Gemäß Beschluss des Amtsgericht Hamburg-Harburg sollen, sofern Mietverhältnisse vorliegen, zwei Werte ausgewiesen werden. Wert I unter Berücksichtigung einer freien Lieferung und Wert II unter Berücksichtigung der bestehenden Mietverhältnisse.

Nach § 6 Absatz 4 ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

4.2. BODENWERTERMITTLUNG

Der Bodenwert ist nach §§ 24 bis 26 vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone³⁸ übereinstimmen.

Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den Grundstücksmerkmalen, insbesondere hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung bzw. Abweichungen der realisierten Nutzung von der zulässigen bzw. lagetypischen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, des Erschließungszustandes und des Grundstückszuschnitts bewirken Abweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwertgrundstück.

³⁸ Eine Bodenrichtwertzone besteht aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet. Die Bodenrichtwertzonen sind so abgegrenzt, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 % betragen. Wertunterschieden, die sich aus nicht mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen einzelner Grundstücke ergeben, sind bei der Abgrenzung nicht zu berücksichtigen. Einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Art der Nutzung oder Qualität, wie zum Beispiel Grün-, Wald-, Wasser-, Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen, können Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt nicht für diese Grundstücke.



Sind die Basisdaten hinsichtlich des Bezuges auf den maßgeblichen Stichtag nicht aktuell oder bilden sie in Bezug auf die Repräsentativität den Grundstücksmarkt nichtzutreffend ab, ist der angepasste Bodenrichtwert nicht direkt zur Wertermittlung geeignet. Damit die allgemeinen Wertverhältnisse berücksichtigt werden, ist deshalb eine objektspezifische Korrektur durch einen Anpassungsfaktors erforderlich.

Für die Bodenrichtwertermittlung in Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr können Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren herangezogen werden. Darüber hinaus können deduktive oder andere geeignete Verfahrensweisen angewendet werden.

Bei der Bodenrichtwertermittlung in bebauten Gebieten können der Zustand und die Struktur der das Gebiet prägenden Bebauung zu berücksichtigen sein. Bodenrichtwerte enthalten keinen Wertanteil für den Aufwuchs. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Nach § 10 Absatz 1 ist bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen.

Die ImmoWertV2021 schreibt in § 11 verbindlich vor, dass künftige Änderungen des Grundstückszustands zu berücksichtigen sind, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. Bei Änderungen des Grundstückszustands ist die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt dieser Änderung (Wartezeit) auch in Verbindung mit einer verbleibenden Unsicherheit des Eintritts dieser Änderung (Realisierungsrisiko) angemessen zu berücksichtigen.

Im Bewertungsfall erfolgt die Bodenwertermittlung auf Grundlage des Bodenrichtwerts.

Es handelt sich überwiegend um Industrieflächen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg leitet Bodenrichtwerte für Produktion und Logistikflächen ab.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg ermittelt zum Stichtag 01.01.2024 einen Bodenrichtwert³⁹ in Höhe von 270,00 €/m² für die Nutzung: Produktion und Logistik, erschließungsbetrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz.

³⁹ Bodenrichtwertgrundstück Neuenfelder Fährdeich 88



Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Hamburg haben zu dem Ergebnis geführt, dass auf dem Hamburger Grundstücksmarkt im „klassischen“ Gewerbe die Kaufpreise im Gegensatz zu Büro- und Geschäftshausplätzen nicht vom Maß der baulichen Nutzung abhängig sind. Eine Anpassung bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung ist für diese Bereiche daher nicht erforderlich.

Teilweise sind bei den Flurstücken Wasserflächen enthalten. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg ermittelt lediglich Umrechnungskoeffizienten für Wasserflächen in Grünflächen, im landwirtschaftlichen Bereich sowie für Wasserstraßen. Diese sind im Bewertungsfall nicht anwendbar. In der Fachliteratur werden unterschiedliche Vorgehensweisen für die Bewertung von Wasserflächen beschrieben. Der Wert von Wasserflächen im Hafengebiet beträgt in der Regel 50 % des Verkehrswertes der Landflächen, die mit der Wasserfläche in unmittelbarem wirtschaftlichen/funktionalen Zusammenhang stehen oder 40 % des Bodenwertes der angrenzenden Landflächen zuzüglich eines Zuschlages für die Tiefe des Hafenbeckens. Im Rahmen der Bewertung wird der Wert der Wasserflächen mit 50 % des Bodenrichtwertes, somit mit 135,00 €/m² angenommen.

Des Weiteren ist das Flurstück 68 Bestandteil der Bewertung. Es handelt sich um eine Außenbereichsfläche. Eine bauliche Nutzung als Parkplatz wurde ab 1969 jeweils befristet unter Auflagen gestattet. Aktuell erfolgt die Nutzung als mobiler Containerstellplatz für die Unterbringung von Flüchtlingen. Für die Unterbringung von Flüchtlingen gelten bauplanungsrechtliche Erleichterungen. Die Katasterausweisung ist Gebäude- und Freifläche.

Folgende Bodenrichtwerte werden u.a. zum Stichtag 01.01.2024 für den Standort abgeleitet (erschließungsbetrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenfrei nach Kommunalabgabengesetz):

Nutzung	Ausweisung für Bodenrichtwert	Bodenrichtwert	umgerechneter Bodenrichtwert bei 10.219 m ² Fläche (Flurstück 68)
Produktion und Logistik		270,00 €/m ²	270,00 €/m ²
Ein- und Zweifamilienhaus	3.000 m ² Fläche	179,58 €/m ²	129,94 €/m ²
Erwerbsgartenland	4.500 m ² Fläche	4,69 €/m ²	4,19 €/m ²

Bereits 1969, bei Erteilung der Ursprungs-Baugenehmigung für den Parkplatz, hat sich die Freie und Hansestadt Hamburg positiv zu einer Ausweitung des Industriegebietes in Richtung Osten ausgesprochen und eine Verlegung des Weges zur Fähre angedacht. Eine Umsetzung ist bisher nicht erfolgt. Die Lage im Außenbereich für außerlandwirtschaftliche Zwecke ist im Rahmen der privilegierten Nutzung - in Ausnahmefällen - möglich. Im Rahmen der Bewertung wird aufgrund der bisherigen und aktuellen Nutzung ein Wert von 10 % des Bodenrichtwertes für Produktion und Logistik als marktüblich angenommen, somit 27,00 €/m².



Die so ermittelten Bodenrichtwerte stellen ein durchschnittliches Grundstück innerhalb der Bodenrichtwertzone dar. Individuelle, wertbeeinflussende Merkmale des Grundstücks müssen gegebenenfalls noch separat erfasst werden.

Die Bodenrichtwerte wurden zum 01.01.2024 ermittelt. Im Laufe des Jahres 2022 hat sich die Marktlage verändert und der Immobilienmarkt stellt sich als sehr volatil dar. Der Corona-Pandemie, der Ausbruch des Krieges in der Ukraine und Israel, die Zinswende, die Energiekrise und eine Rezessionsgefahr beeinflussen den Immobilienmarkt. In den Jahren 2022 und 2023 sind in Folge der vorgenannten Ereignisse die Verkaufsfälle und der Geldumsatz zurückgegangen. Bis zum Bewertungsstichtag wird aufgrund der allgemeinen Marktentwicklung von stagnierenden Preisen ausgegangen. Es erfolgt keine Anpassung.

Der Bodenwert wird daher nachfolgend abgeleitet:

Flurstück Nr.	Wirtschaftsart	Tatsächliche Nutzung	Größe in m ²	Größe nach Nutzung	BRW ⁴⁰ in €/m ²	Bodenwert in €
2136	Gebäude- und Freifläche	Produktion und Logistik	1.203	683	270	184.410,00 €
		Wasserfläche		520	135	70.200,00 €
3415		Produktion und Logistik	247		270	66.690,00 €
3423		Produktion und Logistik	54		270	14.580,00 €
3424		Produktion und Logistik	4.236		270	1.143.720,00 €
794		Produktion und Logistik	1.782		270	481.140,00 €
3200		Produktion und Logistik	23		270	6.210,00 €
3202		Produktion und Logistik	131		270	35.370,00 €
68		Außenbereich	10.219		27	275.913,00 €
3421		Produktion und Logistik	11.713		270	3.162.510,00 €
3422		Gebäude- und Freifläche, Wasserfläche	Produktion und Logistik	118.082	105.802	270
	Wasserfläche			12.280	135	1.657.800,00 €
			147.690			35.665.083,00 €
Bodenwert gesamt, rd.						35.665.000,00 €

Der Bodenwert wird im Rahmen der Bewertung wie folgt berücksichtigt:

Flurstücke	Verfahren	Wert
3415, 3421 und 3423	Ertragswertverfahren Halle 1	3.244.000,00 €
68	Ertragswertverfahren	276.000,00 €
2136, 3424, 794, 3200, 3202 und 3422	Liquidationsverfahren	32.145.000,00 €

⁴⁰ Bodenrichtwert



4.3. ERTRAGSWERTERMITTLUNG

4.3.1. ALLGEMEINES

Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge zu ermitteln⁴¹. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts, des Reinertrages⁴², der Restnutzungsdauer⁴³ und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes⁴⁴ ermittelt.

Zur Ermittlung des Ertragswertes stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren
3. das periodische Ertragswertverfahren.

Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlich von den marktüblichen Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden⁴⁵.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert⁴⁶. Der Ertragswert ergibt sich dann aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts⁴⁷.

Im **Allgemeinen Ertragswertverfahren** wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wert-ermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrages ermittelt wurde und dem Bodenwert⁴⁸.

Im **vereinfachten Ertragswertverfahren** wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag (Barwert des Reinertrages) und dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwerts.⁴⁹

⁴¹ § 27 ImmoWertV2021

⁴² im Sinne des § 31 Absatz 1 ImmoWertV2021

⁴³ im Sinne des § 4 Absatz 3 ImmoWertV2021

⁴⁴ Im Sinne des § 33 ImmoWertV2021

⁴⁵ Vgl. § 27 Absatz 1 ImmoWertV2021

⁴⁶ § 27 Absatz 3 ImmoWertV2021

⁴⁷ § 27 Absatz 4 ImmoWertV2021

⁴⁸ § 28 ImmoWertV2021

⁴⁹ § 29 ImmoWertV2021, Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrages und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Der Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.



Im periodischen **Ertragswertverfahren** kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus den zu addierenden und auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks⁵⁰. Der Betrachtungszeitraum, für den die periodisch unterschiedlichen Erträge ermittelt werden, ist so zu wählen, dass die Höhe der im Betrachtungszeitraum anfallenden Erträge mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden können; hierbei sollten zehn Jahren nicht überschritten werden⁵¹. Der Restwert des Grundstücks kann ermittelt werden durch Bildung der Summe aus dem Barwert des Reinertrages der Restperioden und dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwert. Die Restperiode ist die um den Betrachtungszeitraum reduzierte Restnutzungsdauer⁵². Die Kapitalisierung des Reinertrages der Restperiode erfolgt über die Dauer der Restperiode.

GRUNSATZ DER MODELLKONFORMITÄT

Die ImmoWertV2021 sieht Abweichungen zur bisherigen ImmoWertV2010 vor. Diese sind jedoch gemäß § 10 Modellkonformität erst anzuwenden, wenn die für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze verwenden. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Ver-ordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung gemäß § 10 Absatz 2 abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grund-satzes der Modellkonformität erforderlich ist.

ROHERTRAG

Der Rohertrag⁵³ ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind.

REINERTRAG

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

4.3.1. PRÜFUNG MARKTÜBLICHER ERTRÄGE

Zur Prüfung der marktüblichen Erträge werden als Anhaltspunkte folgende Unterlagen und Untersuchungen herangezogen:

⁵⁰ § 30 Absatz 1 i ImmoWertV2021

⁵¹ § 30 Absatz 2 ImmoWertV2021 | Der Abzinsung ist in der Regel der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

⁵² § 30 Abs. 3 ImmoWertV2021 | Die Kapitalisierung des Reinertrages der Restperiode erfolgt über die Dauer der Restperiode. Der Kapitalisierung und der Abzinsung ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

⁵³ § 31 Absatz 2 ImmoWertV2021

Zur Prüfung der marktüblichen Erträge werden als Anhaltspunkte

- die tatsächlichen Mieteinnahmen
- Auswertungen geoport für Gewerbemieten
- sowie eigene sachverständige Kenntnisse

herangezogen.

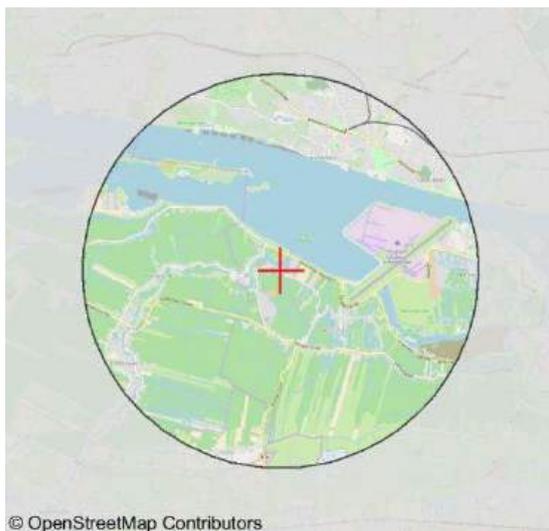
IST-SITUATION

Die mietrechtlichen Bedingungen, sind unter Punkt 2.4.12. des Gutachtens dargestellt.

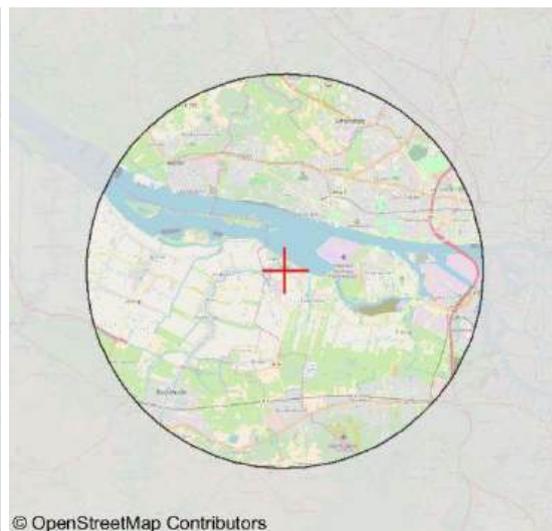
Sofern Mietverträge vorliegen, sind diese ohne bzw. mit kurzen Laufzeiten geschlossen. Bei den derzeit generierten Mieteinnahmen handelt es sich nicht um marktübliche Mieten, sondern dienen der Überbrückung bis zur Klärung einer Nachfolgenutzung.

AUSWERTUNGEN-GEOPORT

Die Firma geoport wertet u.a. Gewerbemieten aus. Es werden für den Zeitraum Januar 2023 bis Dezember 2023 Angebotsmieten für einen Umkreis von 5.000 m und 10.000 m abgefragt.



Umkreis 5.000 m



Umkreis 10.000 m

Umkreis 5.000 m	Anzahl	Miete in €/m ²	Spanne in €/m ² Streuungsintervall (90%)
Alle Angebote	19	18,96	6,92 – 30,00
Büro/Praxis	14	19,25	13,25 – 26,82
Einzelhandel	4	20,98	13,00 – 30,00
Hallen/Produktion	1	6,92	



Umkreis 10.000 m	Anzahl	Miete in €/m ²	Spanne in €/m ² Streuungsintervall (90%)
Alle Angebote	271	16,33	6,79 – 38,33
Büro/Praxis	161	16,33	7,83 – 38,89
Einzelhandel	61	19,15	7,87 – 38,64
Hallen/Produktion	27	12,13	2,08 – 22,39

Diese Auswertungen sind nicht repräsentativ und nicht alle Objekte sind mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar. Vielfach fehlen auch wesentliche Angaben zur Vergleichbarkeit, wie beispielsweise: genaue Lage, Baujahr, Zustand, Modernisierungen und Ausstattung. Des Weiteren handelt es sich um Angebotsmieten und nicht um tatsächliche Abschlüsse. Angebotsmieten unterscheiden sich von den tatsächlichen Mietabschlüssen. Diese können daher nur eine Orientierungshilfe darstellen.

AUSWERTUNGEN IndustrialPort

Die Firma IndustrialPort veröffentlicht zusammen mit der Hochschule Fresenius einen Marktreport für den gesamten Hallenflächenmarkt Deutschland. Die Studie gliedert sich in drei Hauptnutzungsarten Logistik, Lager und Produktion. Hierfür wurden bundesweit mehr als 20 Millionen Quadratmeter Hallenfläche mit mittlerer Ausstattungsqualität betrachtet. Die ermittelten Mietpreise sind die Mediane der Angebotsmieten auf Basis der zu betrachtende Gemeinde. Diese wurden in den wesentlichen Immobilienportalen ausgewertet und anschließend nach den Hauptnutzungsarten und Ausstattungsklassen geclustert. Herangezogen werden neben vergleichbarer Objektarten und Lage auch vergleichbare Bodenwerte. Der Media ergibt sich aus mindestens fünf Vergleichsgebäuden. Die Mietpreise werden getrennt nach den Ausstattungsklassen modern (A), funktional (B) und einfach (C) sowie den Hauptnutzungsarten Logistik, Lager und Produktion, in Höhe von €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) netto dargestellt.

Marktmieten für Hamburg				
Ausstattungs-kategorie	Miete 2023 ⁵⁴ in €/m ²	Durchschnitt ⁵⁵ in €/m ²	Abweichung ⁵⁶	Standard-abweichung ⁵⁷
Lagerflächen A	6,75	5,20	+29,8 %	± 17,1 %
Lagerflächen B	5,65	4,55	+ 24,2 %	± 17,6 %
Lagerflächen C	4,65	3,55	+ 31,0 %	± 21,2 %

⁵⁴ Mieten sind Mediane der Angebotsmieten auf Basis der zu betrachtenden Gemeinden. Es wurden die Angebote in allen wesentlichen Immobilienportalen ausgewertet und anschließend nach Hauptnutzungsarten und Ausstattungsklassen geclustert. Herangezogen werden neben vergleichbarer Objektarten und Lage auch vergleichbare Bodenwerte. Der Median ergibt sich aus mind. 5 Vergleichsgebäuden.

⁵⁵ Durchschnittsmiete für Hallen- und Büroflächen aller Städte und Gemeinden in Deutschland im Jahr 2021 mit vergleichbarer Standorteignungsklasse, wie sie Hamburg hat

⁵⁶ Abweichung der Miete²⁷ zum bundesweiten Durchschnitt²⁸ aller vergleichbaren Orte

⁵⁷ Die Standardabweichung ist die Quadratwurzel der Varianz. Sie gibt den Bereich an, in dem sich ein Großteil der Messwerte befinden (ca. 68% bei Normalverteilung), wenn man sie vom Median abzieht oder hinzufügt. Zum Zweck der Normalisierung wird sie im Text als Prozentwert des jeweils angegebenen Durchschnitts ausgedrückt. Je weiter ein Wert aus dem Bereich der Standardabweichung heraustritt, desto ungewöhnlicher ist dieser für die entsprechenden Population.



Marktmieten für Hamburg				
Ausstattungs-kategorie	Miete 2023 ⁵⁸ in €/m ²	Durchschnitt ⁵⁹ in €/m ²	Abweichung ⁶⁰	Standard-abweichung ⁶¹
Produktionsflächen A	6,25	4,90	+ 27,6 %	± 17,3 %
Produktionsflächen B	5,80	4,35	+ 33,3 %	± 18,9 %
Produktionsflächen C	4,55	3,40	+ 33,8 %	± 22,1 %
Büroflächen A	9,25	8,10	+ 14,2 %	± 10,6 %
Büroflächen B	8,10	6,80	+ 19,1 %	± 11,4 %
Büroflächen C	6,70	5,55	+ 20,7 %	± 12,3 %

Produktions-/Lagerhallen lassen sich in drei Ausstattungsqualitäten (A-C) unterteilen:

	Ausstattungsqualität A	Ausstattungsqualität B	Ausstattungsqualität C
Baualter	unter 10 Jahre	10 bis unter 25 Jahre	25 Jahre und mehr
Hallenhöhe Lagerhallen	8,5 m oder mehr	6 bis 8,5 m	unter 6 m
Hallenhöhe Produktionshallen	6,5 m oder mehr	6 bis 6,5 m	unter 6 m
Bodenbelastung	5 t/m ² oder mehr	4 bis unter 5 t/m ²	Unter 4 t/m ²
Tore Lagerhallen	mindestens 1 Tor pro 1.000 m ² Hallenfläche	mindestens 1 Tor pro 2.500 m ² Hallenfläche	weniger als 1 Tor pro 2.500 m ² Hallenfläche
Tore Produktionshallen	mindestens 1 ebenerdiges Tor pro 1.500 m ² Hallen- fläche plus Rampentore	mindestens 1 ebenerdiges Tor pro 3.000 m ² Hallen- fläche	weniger als 1 ebenerdiges Tor pro 3.000 m ² Hallen- fläche
Andienungszonen Rangierflächen für LKW	großzügig	ausreichend	unzureichend
Heizung	effizient	ausreichend	keine Heizung
Tageslicht	Tageslicht durch Licht- kuppeln und Fenster- bänder	Tageslicht durch Licht- kuppeln oder Fensterbänder	unzureichend

Auswertungen Fachgruppe Industrie der HypZert

Die HypZert GmbH ist eine Gesellschaft der Spitzenverbände der deutschen Finanzwirtschaft. Die HypZert hat mit der Fachgruppe „Industrie“ ein Online-Tool entwickelt. Das Tool eignet sich für die Ableitung von Vergleichsmieten oder Plausibilisierung von Mietangaben in Gewerbe- und Industriegebieten. Die Mieten von Lager- und Produktionshallen werden anhand typischer Objektparameter wie z.B. Bodenwert, Mietfläche, Andienung, Hallenhöhe,

⁵⁸ Mieten sind Mediane der Angebotsmieten auf Basis der zu betrachtenden Gemeinden. Es wurden die Angebote in allen wesentlichen Immobilienportalen ausgewertet und anschließend nach Hauptnutzungsarten und Ausstattungs-klassen geclustert. Herangezogen werden neben vergleichbarer Objektarten und Lage auch vergleichbare Bodenwerte. Der Median ergibt sich aus mind. 5 Vergleichsgebäuden.

⁵⁹ Durchschnittsmiete für Hallen- und Büroflächen aller Städte und Gemeinden in Deutschland im Jahr 2021 mit vergleichbarer Standorteignungs-kategorie, wie sie Hamburg hat

⁶⁰ Abweichung der Miete²⁷ zum bundesweiten Durchschnitt²⁸ aller vergleichbaren Orte

⁶¹ Die Standardabweichung ist die Quadratwurzel der Varianz. Sie gibt den Bereich an, in dem sich ein Großteil der Messwerte befinden (ca. 68% bei Normalverteilung), wenn man sie vom Median abzieht oder hinzufügt. Zum Zweck der Normalisierung wird sie im Text als Prozentwert des jeweils angegebenen Durchschnitts ausgedrückt. Je weiter ein Wert aus dem Bereich der Standardabweichung heraustritt, desto ungewöhnlicher ist dieser für die entsprechenden Population.



Spannweite, Bodentragfähigkeit, Warm- oder Kalthalle, Belichtung und Bekranbarkeit ermittelt. Unter Berücksichtigung der Parameter der Halle 1 ergibt sich ein Mittelwert von 7,25 €/m² bei einer Spanne von 5,50 €/m² bis 9,00 €/m².

Marktberichte

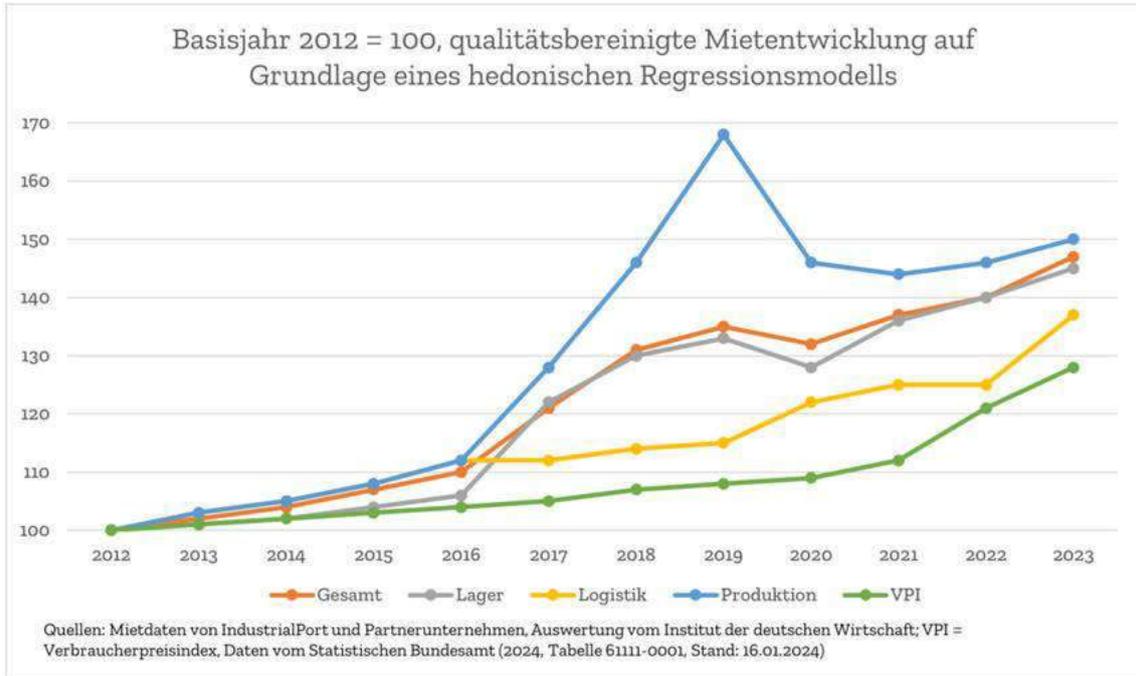
Des Weiteren veröffentlicht u.a. die Firma Colliers Auswertungen für Industrie- und Logistikimmobilien im 1. Quartal 2024 für Hamburg. Die Durchschnittsmiete wird mit 6,70 €/m² und die Spitzenmiete mit 8,25 €/m² angegeben. Die Durchschnittsmiete ist gegenüber dem Vorjahr um 12 % gestiegen.

Engel & Völkers Commercial veröffentlicht für 2024 in Hamburg eine Durchschnittsmiete in Höhe von 7,00 €/m², Mindestmiete 4,50 €/m², Spitzenmiete 8,50 €/m². Nach Nutzungsarten wird für den Süden von Hamburg für Gewerbe und Produktion eine Miete in Höhe von 6,50 €/m² bis 7,80 €/m², für Transport und Logistik in Höhe von 4,50 €/m² bis 7,80 €/m² veröffentlicht.

Realogis veröffentlicht für den Hamburger Süden im Jahr 2024 eine Miete von 7,30 €/m² bis 8,25 €/m².

Industrieimmobilien-Index

In Zeiten fortschreitender Globalisierung und zunehmender Integration der Finanzmärkte sind Unternehmen verstärkt in mehreren Ländern und Immobilieneilmärkten tätig. Ihr Ergebnis hängt zunehmend vom Wissen über die regionalen Besonderheiten in den einzelnen Teilmärkten ab, in denen sie investieren. Darüber hinaus versuchen professionelle Anleger, Chancen und Risiken im Vorfeld einer Investition zu erkennen. Solche Effekte lassen sich am besten durch die Verwendung eines Indexes identifizieren. Ein solcher Index stellt die gesamte Bandbreite des Marktes dar, ohne Lücken, ohne Überschneidungen und frei von jedweden subjektiven Sichtweisen. Der IWIP-Index, erstellt von IndustrialPort in Zusammenarbeit mit dem Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW), erfüllt diese Anforderungen. Er wird von Profianlegern deutschlandweit zur Analyse von Anlagen, zur Messung der Mietwertentwicklung, zur Portfoliostrukturierung, zur Absicherung und zur Erstellung von Immobilienfonds verwendet. Mittels der Subindizes für Lager-, Logistik- und Produktionsimmobilien, zusätzlich unterteilbar in die drei Ausstattungsklassen einfach, funktional und modern sowie räumlich nach neun verschiedenen Standorteignungs-Klassen.



4.3.2. ALLGEMEINE BEURTEILUNG

Wie zuvor bei der Auswahl des Wertermittlungsverfahrens dargestellt, sind mit Ausnahme der Halle 1 alle Gebäude in einem abgängigen Zustand. Die Gebäude wurden über viele Jahre um- und angebaut, in Teilen stehen die Gebäude aufgrund der rückläufigen Entwicklung der Werft seit mehreren Jahren leer und werden nicht mehr beheizt. Viele Hallen gehen fließend ineinander über und teilen somit ein gemeinsames Schicksal. Für Teile der Hallen und Außenflächen erfolgen tagesaktuellen Vermietungen (siehe Punkt 2.4.12 des Gutachtens).

Im Rahmen der nachfolgenden Ausführungen werden die allgemeinen Beschreibungen der Unterpunkte wie: Bewirtschaftungskosten, Gesamt- und Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nur bei dem Wert I der Halle 1 beschrieben und gelten analog den weiteren Ermittlungen.



4.4. Ableitung unter Berücksichtigung einer freien Lieferung | Wert I

4.4.1. Halle 1

Ableitung Rohertrag

Die Halle 1 ist als Produktions- und Lagerhalle gut nutzbar. Mit einer reinen Nutzfläche der Halle von rd. 6.450 m² und einer Firsthöhe von 9,50 m bis 13,50 m ist eine gute Drittverwendung möglich. Auch das Flächenverhältnis zwischen Hallenfläche, Büro- und Sozialräumen ist gut.

Nutzung	Nutzfläche in m ² rd.	Anteil in % rd.
Büroflächen	206	3%
Sozialräume	670	9%
Verkehrsflächen	161	2%
Hallenflächen	6.450	86%
gesamt	7.488	100%

Für die Immobilienbewertung ist die Drittverwendungsfähigkeit der Immobilie ein wesentliches Kriterium. Flexibilität und Wandlungsfähigkeit gegenüber erforderlichen Veränderungen bzw. Anpassungen im Produktionsprozess sind grundlegend für die langfristige Nutzbarkeit und die Drittverwendungsfähigkeit von Industrieimmobilien.

Solche adaptiven Gebäudestrukturen werden in Industriebauten mit wenigen Festpunkten und durchgängigen, stützenarmen, flexibel nutzbaren Flächen erreicht (Wände, Treppen, Stützen, Ver- und Entsorgungsmodule). Demgegenüber stehen erhöhte Kosten der Baukonstruktion (Spannweite, Stützenraster), sodass ein Kompromiss zwischen Baukosten und erforderlicher Flexibilität eingegangen werden muss. Für eine Drittverwendung sind die Brandschutzanforderungen nach Industriebaurichtlinie zu beachten. Ein Industriebau ist die Hülle eines sich ständig verändernden Produktionsprozesses. Aus der Anpassung des Produktionsprozesses ergibt sich die Notwendigkeit zur baulichen, baurechtlichen oder funktionalen Anpassung des Industriebaus. Bei Industriebauten können die Kosten- und Nachnutzungsrisiken aus brandschutzrechtlichen Anforderungen so hoch sein, dass jegliche Drittverwendung der Immobilie unwirtschaftlich ist.

Wie bereits unter Punkt 2.4.9. dargestellt, ist die Grenzsituation zum westlichen Nachbarn ungeklärt. Die Flurstücksgrenzen und die Umzäunung zum Nachbarn weichen von den Katasterflächen ab, da aufgrund der Flurstücksgrenzen eine Umfahrbarkeit der Halle1 nicht gewährleistet ist und somit die brandschutzrechtlichen Auflagen der Industriebau-Richtlinie nicht eingehalten werden. Hier bedarf es noch einer Klärung. Die Stromversorgung des Nachbarn erfolgt aktuell über das Werftgelände. Auch hier bedarf es einer Klärung.



Unter Berücksichtigung der vorgenannten Auswertungen und Recherchen sowie des vorgefundenen Zustandes halte ich folgende Mieten für marküblich:

Hallenflächen 7,50 €/m²

Büroflächen 9,00 €/m²

Sozialflächen 4,00 €/m²

Verkehrsflächen 1,00 €/m²

Freiflächen 0,30 €/m²

Für die Halle 1 werden die Flurstücke 3415, 3421 und 3422 in Größe von 12.014 m² mit einem Bodenwertanteil in Höhe von 3.244.000,00 € berücksichtigt. Als Freiflächen werden 5.000 m² angenommen.

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Als Bewirtschaftungskosten⁶² sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

- Verwaltungskosten
- Mietausfallwagnis
- Instandhaltungskosten pauschal
- Betriebskosten⁶³
- CO₂-Sonderabgabe

Die ImmoWertV2021 sieht in Anlage 3 pauschalisierte Bewirtschaftungskostenansätze vor. Die Ansätze wurden zum Stand Objekt 2001 ermittelt und sind jährlich anhand des vom Statistische Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland anzupassen⁶⁴.

Im Rahmen der Bewertung beziehen sich die nachfolgenden Bewirtschaftungskosten ausschließlich auf die Halle 1.

Die **Verwaltungskosten**⁶⁵ umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie der Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

⁶² § 32 ImmoWertV2021

⁶³ im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des BGB, sofern nicht umlagefähig

⁶⁴ vgl. Anlage 3 der ImmoWertV2021 | Die Werte für die Instandhaltungskosten pro m² sind auf eine Nachkommastelle und bei den Instandhaltungskosten pro Garage oder ähnlichem Einstellplatz sowie bei Verwaltungskosten kaufmännisch auf den vollen EURO zu runden.

⁶⁵ § 32 Absatz 2 ImmoWertV2021



Die Firma IndustrialPort veröffentlicht zusammen mit der Hochschule Fresenius neben den Mieten auch durchschnittliche Bewirtschaftungskosten. Für Verwaltungskosten wird Folgendes veröffentlicht: Lagerflächen zwischen 0,82 €/m² bis 1,54 €/m² | Produktionsflächen 1,43 €/m² bis 1,98 €/m².

Die HypZert Fachgruppe Industrie veröffentlicht Verwaltungskosten zwischen 0,25 % bis 2,0 % des Rohertrages bzw. 0,10 €/m² bis 0,50 €/m².

Die ImmoWertV2021 sieht 3,0 % des Rohertrages vor.

Es wird von nur einem Nutzer ausgegangen. Im Rahmen der Bewertung werden die Verwaltungskosten mit 1,0 % des Rohertrages angenommen.

Das **Mietausfallwagnis**⁶⁶ umfasst

- ✓ das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzungen bestimmt sind,
- ✓ das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehenden Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
- ✓ das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Ansätze gemäß ImmoWertV: Wohnnutzung 2 %, gewerbliche Nutzung 4 % des Rohertrages.

Bei Industrieimmobilien, die durch einen einzelnen Nutzer in Anspruch genommen werden, ist das Mietausfallwagnis unter einem besonderen Aspekt zu sehen. Die aufstehende Bebauung ist in der Regel gemäß der jeweiligen spezifischen Betriebserfordernissen konzipiert. Die Nutzbarkeit durch Dritte (Drittverwendungsfähigkeit) ist häufig nur mit aufwendigen Anpassungen möglich. Aufgrund der guten Drittverwendungsfähigkeit wird im Rahmen der Bewertung das Mietausfallwagnis mit 4,0 % des Rohertrages angenommen.

Die **Instandhaltungskosten**⁶⁷ umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

⁶⁶ § 32 Absatz 4 ImmoWertV2021

⁶⁷ § 32 Absatz 3 ImmoWertV2021



Die Firma IndustrialPort veröffentlicht auch durchschnittliche Instandhaltungskosten. Für Instandhaltungskosten wird folgendes veröffentlicht: Lagerflächen zwischen 2,40 €/m² bis 5,02 €/m² | Produktionsflächen zwischen 3,25 €/m² bis 6,85 €/m².

Die HypZert Fachgruppe Industrie veröffentlicht ebenfalls Instandhaltungskosten. Für Hallen (Produktion/Lager) ab 2,50 €/m² und für Büro- und Sozialräume ab 7,00 €/m².

Instandhaltungskosten der ImmoWertV2021 betragen für Büros 13,80 €/m² Nutzfläche, für Lager- Logistik- und Produktionshallen 4,10 €/m² Nutzfläche.

Im Rahmen der Bewertung werden folgende Instandhaltungskosten angenommen:

Hallenflächen 3,00 €/m²

Büroflächen und Sozialräume 8,00 €/m²

Verkehrsflächen 2,50 €/m²

Freiflächen 1,00 €/m²

Seit 2021 werden in Deutschland auf Basis eines nationalen Emissionshandelssystems **Sonderabgaben auf Co₂-Emissionen** u.a. im Gebäudesektor erhoben. Seit 01.01.2023 greift mit dem Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz eine Neuregelung, die anteilige Kosten auf Mieter und Vermieter umzulegen. Hierbei werden zwischen Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden unterschieden. Für Nichtwohngebäude erfolgt eine 50:50-Aufteilung. Die Co₂-Belastung des Gebäudes ist nicht bekannt. Aktuell erfolgt noch keine Berücksichtigung.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet gemäß § 4 die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann⁶⁸. Die Gesamtnutzungsdauer ist gemäß § 12 in Anlage 1 der ImmoWertV2021 mit verbindlichen Modellansätzen festgelegt. Die übliche Gesamtnutzungsdauer wird wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zugeordnet. Für Büro- und Geschäftshäuser liegt die übliche Gesamtnutzungsdauer zwischen 60 und 80 Jahren für Produktion- und Logistikhallen bei 40 Jahren.⁶⁹

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) beschreibt den Zeitraum, in dem die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird auf Grundlage des Unterschiedsbetrages

⁶⁸ Es wird auf die wirtschaftlich mögliche Nutzung abgestellt, die technische Gesamtnutzungsdauer ist unerheblich. Sie kann jedoch nicht mehr von Sachverständigen oder Gutachterausschüsse frei gewählt werden. Die ImmoWertV2021 enthält in Anlage 1 nunmehr verbindliche Modellansätze. Dabei wird nicht wie bisher von Spannen ausgegangen, sondern die Jahreszahlen sind ohne Variabilität vorgegeben.

⁶⁹ vgl. WertR, Anlage 4



zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter⁷⁰ der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebene Dauer verlängern oder verkürzen.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	2008
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	40 Jahre
Restnutzungsdauer modifiziert	24 Jahre

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Liegenschaftszinssätze (§ 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB) sind Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden und werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens gemäß den §§ 27 bis 34 ImmoWertV2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen durch die Gutachterausschüsse ermittelt.

Gemäß § 33 ist zur Ermittlung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Die Höhe der Liegenschaftszinssätze ist u.a. abhängig von der Lage, Art des Gebäudes und seiner Nutzung, der Restnutzungsdauer, der Größe und den tatsächlichen Mieteinnahmen, den allgemeinen betriebswirtschaftlichen Rahmenbedingungen, dem Angebot und der Nachfrage, der Nutzerakzeptanz des Bewertungsobjekts sowie den regionalen Gegebenheiten des Grundstücksmarkts.

Der Liegenschaftszins reflektiert die Risikoeinschätzung von Nutzung und Lage. Mit dem Liegenschaftszinssatz werden die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst. Im Liegenschaftszinssatz drückt sich einerseits die Renditeerwartung eines Käufers wie auch seine Risikoeinschätzung des Objektes aus. Die Wertbeständigkeit von Immobilien und ihre Inflationssicherheit führen in der Regel dazu, dass der Liegenschaftszinssatz niedriger ist als der jeweilige Zinssatz auf dem Kapitalmarkt.

⁷⁰ Differenz zwischen Baujahr und dem zu beachtender Stichtag. Für die Angabe eines Baujahrs gibt es mehrere Möglichkeiten der Bemessung: Baujahr ist der Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes oder der baulichen Anlage; der Mittelwert (auch gewogener Mittelwert) bei unterschiedlichen Baujahren von Gebäudeteilen wie bei Anbauten oder Aufstockungen; der Zeitpunkt nach der letzten durchgreifenden Modernisierung oder ein Zeitpunkt der sich aus dem ersten Baujahr und den nachfolgenden Modernisierungen ergibt, wobei die Berechnungen sehr konkret und unterschiedlich ausfallen können. Die ImmoWertV2021 gibt hierzu keine konkreten Hinweise. Grundsätzlich wird der Zeitpunkt der erstmaligen Fertigstellung als Baujahr übernommen, es sei denn, bei Anwendung von sonstigen erforderlichen Daten der Gutachterausschüsse wie Sachwertfaktoren oder Liegenschaftszinssätzen ist die Modellkonformität einzuhalten und wie im Modell der Datenableitung zu verfahren.



Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind⁷¹.

Bis zum Anfang dieses Jahrhunderts waren die Liegenschaftszinssätze stabil. Seit Anfang der 1990er Jahre sind zum einen sehr starke Bewegungen am Immobilienmarkt aufgetreten, zum anderen sind die Marktteilnehmer informierter und die Preise volatiler geworden. Es entstanden so höhere Spannen in den Liegenschaftszinssätzen. Nachdem in den letzten Jahren die Liegenschaftszinssätze immer weiter gefallen sind, steigen diese seit ca. Anfang 2022 aufgrund der geänderten Marktentwicklung an.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg leitet in seinem Immobilienmarktbericht Liegenschaftszinssätze für Produktion- und Logistikimmobilien ab. Aus einer Datenbasis von 110 Verkäufen in den Jahren 2009 bis 2021 mit einem Wohnflächenanteil $\leq 20\%$ (keine Erbbaurechte, keine ungewöhnlichen Verhältnisse) wird ein Modell zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes veröffentlicht.

Der Gutachterausschuss hat festgestellt, dass folgende Grundstücksmerkmale keinen Einfluss auf den Liegenschaftszinssatz haben:

- Baualter (ausgenommen Erstbezug)
- Baujahr
- Grundstücksgröße/Wohn-/Nutzfläche

Stichprobenkennzahlen			
Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert
Bodenrichtwert ²² (€/m ²)	290	520	429
Baujahr	1890	2021	1975
Nutzfläche (m ²)	273	22.494	3.548
Nettokaltmiete (€/m ²)	2,26	21,98	6,04

Baujahrsklasse	Anzahl der Kauffälle ⁷²
bis 1939	8
1940 bis 1959	14
1960 bis 1969	13
1970 bis 1979	24
1980 bis 1989	15
1990 bis 1999	18
2000 bis 2009	16
2010 bis 2019	1
2020 bis 2022	1

⁷¹ § 21 Absatz 1 ImmoWertV2021

⁷² Gesamtzahl nach Ausreißer-Eliminierung



Kalenderjahr	Anzahl der Kauffälle	Kalenderjahr	Anzahl der Kauffälle
2009	7	2017	10
2010	9	2018	8
2011	8	2019	8
2012	9	2020	7
2013	14	2021	17
2014	8	2022	8
2015	12	2023	7
2016	4		

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Ertragswert beträgt $\pm 26 \%$.

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes muss zunächst die Referenzmiete ermittelt werden. Die Referenzmiete ist die durchschnittliche Miete der verkauften Vergleichsobjekte unter Berücksichtigung der Lage. Weitere Merkmale, die zu einer Erhöhung oder Absenkung der Miete führen, wie z.B. besondere Lagemerkmale (Immissionen, Aussicht), der bauliche Zustand, Alter der Sanitäreinrichtungen usw. sind in der Referenzmiete nicht enthalten. Diese wird gebildet unter Berücksichtigung des Bodenrichtwertniveaus für Produktions- und Logistikgrundstück bezogen auf das Jahr 2020 und einem vom Gutachterausschuss veröffentlichten Mietenindex. Des Weiteren wird aus 14.793 Mieten von Produktions- und Logistikimmobilien der Jahre 2009-2021 marktübliche Miete ermittelt. Die Flächengröße hat keinen signifikanten Einfluss auf die Miethöhe.

Referenzmiete (€/m² Wohn- Nutzfläche, p.m.) Ausgangswert		5,45
Lagefaktor (BRW22/440) ^{0,8595}	(310/440) ^{0,8595}	*0,7400
Mietenindex per 01.01.2024		*1,6
Referenzmiete in €/m² Wohn-/Nutzfläche, p.m.		6,45
Marktübliche Miete (monatliche Nettokaltmiete in €/m²-Mietfläche) zum 01.01.2022		
0,03208*(BRW22-PL) ^{0,8595}		4,44
Liegenschaftszinssatz Ausgangswert in %		4,11
Lagefaktor (BRW22/440) ^{1,4861}	(310/440) ^{1,4861}	*1,6827
Miethöhenfaktor (Marktübliche Miete/Referenzmiete) ^{0,0948}	(4,44/6,45) ^{0,0948}	*0,965
Erstbezugsfaktor 0,84, ansonsten 1,0		*1,0
Aktualisierungsfaktor per 01.01.2024		*1,2
Liegenschaftszinssatz in %		8,1
Spanne, mind. in %		5,9
Spanne max. in %		10,1

Übliche Liegenschaftszinssätze werden in der Fachliteratur wie folgt angegeben: Lagerhallen (Speditionsbetriebe): 5,5 % bis 8,0 %, Industrieobjekte (Fabrikhallen): 6,0 % bis 8,5 %, Fabriken und ähnliche spezielle Produktionsstätten mit 7,0 % bis 9,0 %. Die HypZert-Studie Industrie gibt Liegenschaftszinssätze über 5,0 % an.



Die Firma IndustrialPort veröffentlicht zusammen mit der Hochschule Fresenius neben den Mieten u. Bewirtschaftungskosten auch durchschnittliche Liegenschaftszinssätze je Qualitätsklasse für Hamburg. Diese liegen zwischen 5,3 % bis 6,7 %.

Besonderheiten der Bewertungsobjekte sowie die Preisentwicklung bis zum Bewertungsstichtag müssen gesondert berücksichtigt werden. Individuelle Gegebenheiten sind durch Zu- und Abschläge bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes zu berücksichtigen.

Unter der Berücksichtigung der zum Wertermittlungsstichtag gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der speziellen und allgemeinen Faktoren sowie der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage des Bewertungsobjektes sowie der aktuellen Marktlage halte ich für die Halle 1 einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 7 % für marktüblich.

ERMITTLUNG DES GEBÄUDEERTRAGSWERTES

Für die Ermittlung des Gebäudeertragswertes ist der Jahresreinertrag, um den Betrag zu mindern, der sich durch eine angemessene Verzinsung des Bodens ergibt. Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objekt-spezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen⁷³.

Der jährliche nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung ist nach der folgenden Formel zu ermitteln: Barwert- oder Kapitalisierungsfaktor (KF^{74}) = $q^n - 1/q^n \times (q - i)$

VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich aus dem Gebäudeertragswert und dem objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert unter Berücksichtigung weiterer wertbeeinflussender Umstände.

ALLGEMEINE UND BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Grundstücksmerkmale sind gemäß § 8 Absatz 1 Grundstücksmerkmale, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst, gemäß Absatz 2 allgemeine Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten oder gemäß Absatz 3 die objektspezifischen Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen abweichen.

Der Wertermittlung sind gemäß § 2 die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

⁷³ § 34 Absatz 1 und 2 ImmoWertV2021

⁷⁴ $Q = 1 + \text{Liegenschaftszins}$ | $LSZ = \text{Liegenschaftszinssatz}$ | $p = \text{Zinsfluss}$ | $n = \text{Restnutzungsdauer}$



Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets. Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale).

Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen

- der Entwicklungszustand
- die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung
- die tatsächliche Nutzung
- der beitragsrechtliche Zustand
- die Lagemerkmale
- die Ertragsverhältnisse
- die Grundstücksgröße oder -zuschnitt
- Bodenbeschaffenheit

bei bebauten Grundstücken zusätzlich

- die Art der baulichen Anlagen
- die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen
- die Größe der baulichen Anlagen
- die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit
- der bauliche Zustand der baulichen Anlagen
- das Alter, die Gesamt- und Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- bei landwirtschaftlichen Grundstück Dauerkulturen und bei fortwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung
- die grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gemäß § 8 Absatz 3 wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale⁷⁵, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstückmarkt Üblichen oder von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- besonderen Ertragsverhältnissen⁷⁶
- Baumängeln und Bauschäden

⁷⁵ Grundstücksmerkmale sind gemäß § 8 Absatz 1 Grundstücksmerkmale, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst, gemäß Absatz 2 allgemeine Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten oder gemäß Absatz 3 die objektspezifischen Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen abweichen.

⁷⁶ von marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge



- Baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

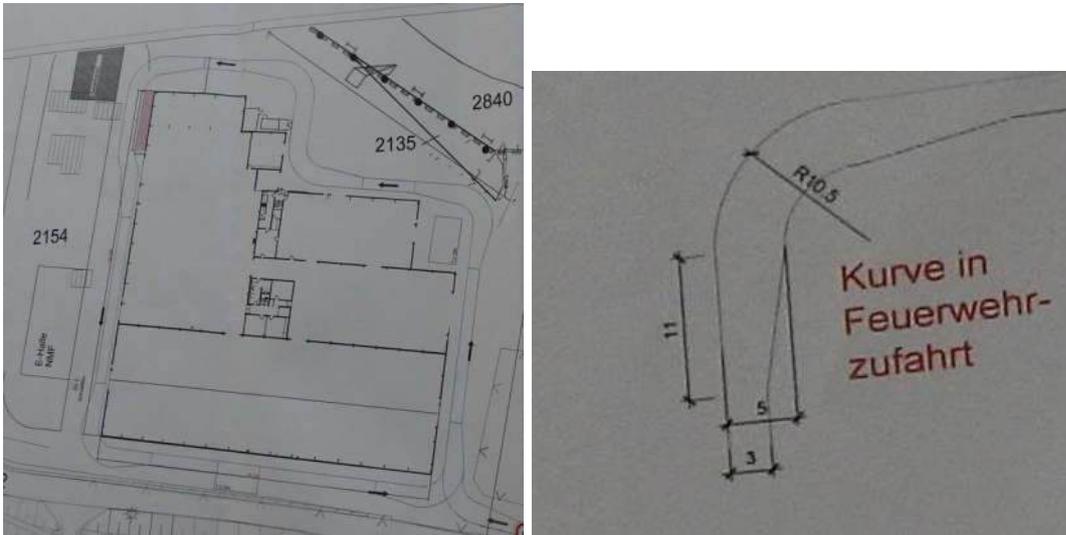
BAUMÄNGEL UND BAUSCHÄDEN

Im Rahmen der Bewertung kann nur berücksichtigt werden, wie der Markt im Allgemeinen auf die Mängel reagiert. Im allgemeinen Grundstücksverkehr werden bei älteren Gebäuden Schönheitsfehler und Abnutzungserscheinungen in der Regel eher akzeptiert als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtung nicht behoben werden müssen. Baumängel bzw. Bauschäden (Erhaltungstau) und damit auch die jeweiligen Schadenbeseitigungskosten haben einen umso geringeren Einfluss auf den Marktwert, je angespannter die Lage auf dem einschlägigen Grundstücksmarkt ist. In den hochpreisigen, angespannten Gebieten sind bei angespannter Marktlage des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs die Käufer bereit, auch erhebliche Baumängel ohne Preisabschlag zu akzeptieren, um einen Erwerb tätigen zu können. Umgekehrt haben Baumängel bzw. Bauschäden und damit auch die jeweiligen Schadenbeseitigungskosten einen umso größeren Einfluss auf den Marktwert, je strukturschwächer die Region ist, die Minderung kann dann auch höher als die Schadenbeseitigungskosten ausfallen. Im Rahmen der Bewertung erfolgt keine Berücksichtigung.

Die Wasserversorgung des Gesamtareals ist derzeit ungeklärt. Im Rahmen der Bewertung werden 5.000,00 € wertmindernd berücksichtigt. Es handelt sich hier nicht um die tatsächlichen Schadenbeseitigungskosten, sondern nur um den Anteil der marktüblich berücksichtigt werden würde.

Wie bereits unter Punkt 2.4.9. dargestellt, ist die Grenzsituation und die brandschutzrechtlichen Auflagen ungeklärt. Die Flurstücksgrenzen und die Umzäunung zum Nachbar weichen ab. Aus brandschutzrechtlichen Gründen muss eine Umfahrbarkeit der Halle gewährleistet sein. Hierzu müsste eine Vereinbarung mit dem Nachbarn getroffen werden oder die Flurstücksgrenzen verändert werden. Im Nordwesten wird gem. der Neubewertung des Brandschutzkonzeptes (nach Verkauf der westlichen Halle) für die Kurve der Feuerwehrezufahrt eine Fläche von ca. 22 m² zusätzlich benötigte.

In nachfolgenden Zeichnungen ist die notwendige Fläche für die Feuerwehzufahrt dargestellt. Im Rahmen der Bewertung werden 5.000,00 € wertmindernd berücksichtigt.



Des Weiteren besteht der Altlastenverdacht bezüglich des ehemaligen 15 m³ Heizöltanks im Maschinenraum. Im Jahr 2012 wurden keine Untersuchungen vorgenommen. Im Jahr 2015 wurden Rammkernsondierbohrungen vorgenommen. Die in der Halle 1 geplante RKS 52 konnte aufgrund massiver Hindernisse (Ziegel-, Beton- und Sandlage) nicht abgeteuft werden, da die 60 cm mächtige Betonsohle nur mit einem erheblichen Zeitaufwand durchkernt werden konnte und die Halle⁷⁷ in diesem Bereich auf zahlreichen Pfählen gegründet sein soll. Nach Abstimmung mit der Freien und Hansestadt Hamburg und der BUKEA wurde von einem Versetzen des Aufschlusspunktes abgesehen. Eine endgültige Bewertung liegt aufgrund fehlender Datenbasis nicht vor. In dem Bericht des Büros für Geologie und Umwelt

, Hamburg (BGU) vom 03.08.2017 wird darauf hingewiesen, dass mit Hinblick auf die ermittelten BTEX-Gehalte in der Bodenluft, sich bei der derzeitigen Nutzung kein Handlungsbedarf ergibt. Bei einem Rückbau der Halle 1 ist dieser kleinräumige Bereich in Abstimmung mit der BUKEA abschließend zu untersuchen.

Der Käuferkreis solcher Immobilien ist kundig, daher gehe ich davon aus, dass diesem bekannt ist, dass bei einem Industriestandort Gefahrstoffe vorhanden sein können. Im Rahmen der besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden insgesamt 10.000,00 € wertmindernd berücksichtigt.

⁷⁷ Nach Angaben von Mitarbeitern der Werft



4.4.2. Flurstück 68

Ableitung Rohertrag

Der überwiegende Teil des Flurstückes wird als Stellfläche für mobile Wohn-, Sanitär- und Verwaltungseinheiten zur Unterbringung von Flüchtlingen vermietet. Im Rahmen der Bewertung gehe ich aufgrund der aktuellen Flüchtlingssituation davon aus, dass die Verlängerungsoptionen des Mietvertrages ausgeübt werden. Im Rahmen der Bewertung gehe ich daher von einer Verlängerung des Vertrages bis 31.12.2025 aus. Danach endet der Vertrag. Somit beträgt die Restlaufzeit 1,5 Jahre, bei einem Mietpreis von 1,00 €/m².

Für die verbleibende Fläche von 648 m² wird davon ausgegangen, dass bis zur Klärung der Gesamtnutzung kein Mietvertrag generiert wird.

Bewirtschaftungskosten

Im Rahmen der Bewertung werden folgende Bewirtschaftungskosten angenommen:

Verwaltungskosten:	1 % des Rohertrages, da nur ein Nutzer
Mietausfallwagnis:	2 % des Rohertrages, aufgrund des geringen Risikos und der geringen Restnutzungsdauer
Instandhaltungskosten:	keine

Restnutzungsdauer

Aufgrund der aktuellen Flüchtlingssituation gehe ich davon aus, dass die Verlängerungsoptionen des Mietvertrages ausgeübt werden, somit bis 31.10.2025.

Restnutzungsdauer: 1,5 Jahre

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze für Flüchtlingsunterkünfte liegen je nach Ausrichtung zwischen denen für Mehrfamilienhäuser und denen für Beherbergungsimmobilien. Da im Bewertungsfall das Risiko und die Laufzeit gering ist, wäre eine Einschätzung analog eines gewerblichen Erbbauzinses marktüblich. Im Rahmen der Bewertung werden 2 % als marktüblich angenommen.



4.4.3. Übrige Flächen

Regelmäßig muss ein zu bewertendes Grundstück hinsichtlich eines alsbaldigen Rückbaus untersucht werden.

Für den Sonderfall, dass die auf dem Grundstück vorhandene bauliche Anlage ihre wirtschaftliche Bedeutung verloren hat und der Erhalt der Bausubstanz nicht sinnvoll ist, kommt das Liquidationswertverfahren zur Anwendung.

Die ImmoWertV schreibt zum Liquidationswert unter § 40 Abs. 5 folgendes vor:

„Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

- 1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;*
- 2. wenn baulichen Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;*
- 3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.*

Nach § 40 Abs. 5 ImmoWertV kann von einer alsbaldigen Freilegung ausgegangen werden, wenn die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder der nicht abgezinste Bodenwert (ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten) den Ertrags- oder Sachwert erreicht oder übersteigt. Hier wird geprüft, ob die bauliche Nutzung in einem Missverhältnis zum Bodenwert steht.

Die Gebäude sind überwiegend leerstehend bzw. sind kurzfristig in Teilen vermietet. Eine alsbaldige Freilegung ist möglich. Der Wert der baulichen Anlagen steht in einem Missverhältnis zum Bodenwert. Es wird der Liquidationswert ermittelt. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass die Grundstücke weiterhin gewerblich, industriell genutzt werden.



4.4.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Freilegungskosten

Für die Gebäude wird u.a. aufgrund des Erhaltungszustandes einer Freilegung ausgegangen. Konkrete Kostenvoranschläge für den Abbruch der Gebäude liegen nicht vor. Es wurden Kostenschätzungen, ohne Besichtigung der Gebäude, bei unterschiedlichen Unternehmern angefragt. Bei den Kostenschätzungen wird davon ausgegangen, dass die Gebäude abgebrochen, Schadstoffe und Metalle abgefahren und entsorgt werden. In den genannten Kosten ist das Recyceln der Mineralien vor Ort und die Entsorgung nicht enthalten. Hierfür werden für die überwiegenden Hallen 15 % zusätzlich berücksichtigt. Die verbauten Bohrpfähle verbleiben im Boden. Hierzu können keine Angaben gemacht werden. In den m³-Kosten sind die Baustelleneinrichtung sowie das Montieren von Dachabsturznetzen und der teilweise Abbau von Asbest enthalten. Des Weiteren werden für Unvorhergesehenes, Schadstoffkataster etc. 20 % Zuschlag berücksichtigt. Folgende Freilegungskosten werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt:

Halle	Nutzung	BRI in m³	Ansatz in €/m³	Zwischenwert in €	zzgl. Recycling und Entsorgung 15 %	Wert in €
Halle 11	Werkstatt/Büro, Sozialräume, Kantine	19.665	12,70 €	249.745,50 €	37.461,83 €	287.207,33 €
Halle 16	Tischlerei, Büro und Sozialräume, Fugängerbücke	41.711	12,70 €	529.729,70 €	79.459,46 €	609.189,16 €
Halle 52	Überdachung in m²	718	45,00 €	32.310,00 €	-	32.310,00 €
Halle 50	Verwaltungsgebäude	8.275	35,00 €	289.625,00 €	43.443,75 €	333.068,75 €
Halle 25	Werkstatt/Büro, Sozialräume, Verbindungsgang Halle 21	3.324	35,00 €	116.340,00 €	17.451,00 €	133.791,00 €
Halle 21	Werkstatt, Lager, Büro- und Sozialräume	3.410	35,00 €	119.350,00 €	-	119.350,00 €
Halle 24	Schiffbauhalle	5.385	35,00 €	188.475,00 €	28.271,25 €	216.746,25 €
Halle 23	Werkstatt, Lager	1.725	15,00 €	25.875,00 €	3.881,25 €	29.756,25 €
Halle 22	Trafostation	422	25,00 €	10.550,00 €	1.582,50 €	12.132,50 €
Halle 32	Werkstatt, Lager, Sozialraum	272	25,00 €	6.800,00 €	1.020,00 €	7.820,00 €
blaue Halle	Werkstatt, Lager, Sozialraum	1.315	25,00 €	32.875,00 €	-	32.875,00 €
Halle 33	Werkstatt, Lager, Sozialraum	5.275	25,00 €	131.875,00 €	19.781,25 €	151.656,25 €
Halle 34	Halle, Büro, Sozialräume	4.034	35,00 €	141.190,00 €	21.178,50 €	162.368,50 €
Halle 35	Halle	55.552	4,85 €	269.427,20 €	40.414,08 €	309.841,28 €
Halle 36	Halle	89.600	4,85 €	434.560,00 €	65.184,00 €	499.744,00 €
Halle 37	Sozialgebäude	10.011	35,00 €	350.385,00 €	52.557,75 €	402.942,75 €
Halle 41	Schiffbauhalle, Büro - und Sozialanbau	70.979	5,30 €	376.188,70 €	56.428,31 €	432.617,01 €
Halle 42	Werkstatt	627	25,00 €	15.675,00 €	-	15.675,00 €
Halle 43	Versorgungsstation	1.048	35,00 €	36.680,00 €	5.502,00 €	42.182,00 €
Halle 44/53	Halle und Überdachung	21.421	5,20 €	111.389,20 €	-	111.389,20 €
Halle 45	Trafostation	794	25,00 €	19.850,00 €	2.977,50 €	22.827,50 €
Halle 46	Montagehalle	159.313	5,20 €	828.427,60 €	-	828.427,60 €
Halle 47	Sozialgebäude mit Treppenhaus	2.661	35,00 €	93.135,00 €	13.970,25 €	107.105,25 €
Halle 48	Sozialgebäude mit Treppenhaus	2.381	35,00 €	83.335,00 €	12.500,25 €	95.835,25 €
Sonstiges	Pförtnerhäuser, kleine untergeordnete Bauteile, pauschal			15.000,00 €	-	15.000,00 €
Summe				4.508.792,90 €	503.064,92 €	5.011.857,82 €
	Unvorhergesehenes, Schadstoffkataster etc.	20%				1.002.371,56 €
	Freilegungskosten gesamt					6.014.229,38 €
	Freilegungskosten gesamt, rd.					6.014.000,00 €

Bei den Beträgen handelt es sich um pauschale Kostenschätzungen zum Zwecke der Verkehrswertermittlung. Es handelt sich nicht um konkrete Angebotspreise. Sie sind daher auf keinem Fall als Grundlage bzw. Kostenvoranschläge für weitere Planungen geeignet. Eine detaillierte



Mängelschätzung mit Ursachenfindung und Beurteilung der Kosten, kann nur innerhalb eines Bausachverständigengutachtens erfolgen, welches jedoch nicht den Gegenstand der Beauftragung darstellt.

Ausübung Vorkaufsrecht wegen Hochwasserschutz

Wie bereits unter 2.4.11. und 4.3.2. des Gutachtens dargestellt, wird die Freie und Hansestadt zum Hochwasserschutz für Teile des Grundstücks das Vorkaufsrecht ausüben. Davon sind die Hallen 32, 33 und 41-48 betroffen.

Bei den Gebäuden handelt es sich sowohl um Büro- und Sozialgebäude, eingeschossige Anbauten, teilweise unterkellerte Gebäude, Trafostationen, Werkstätten, Lager, Überdachungen, Fußgängerbrücke sowie reine Hallen mit teilweise lichten Höhen bis zu 16 m.

Im Rahmen des Vorkaufsrechts wird der Bodenwert sowie, wenn eine noch nutzbare Bausubstanz auf den Flächen vorhanden ist, auch diese entschädigt.

Wie zuvor unter Punkt 2.4.10 dargestellt, soll für folgende Flächen das Vorkaufsrecht ausgeübt werden:

Flächenbedarf	Flurstück	Größe in m ²	BRW in €/m ²	Entschädigungswert
Fläche 1	Teil des Flurstücks 3422	2.053	270,00	554.310,00 €
Fläche 2	Teil des Flurstücks 3422	631	270,00	170.370,00 €
Fläche 3	Teil Flurstück 68	114	27,00	3.078,00 €
gesamt				727.758,00 €

Sofern auf den Grundstücken eine abgängige Bausubstanz vorhanden ist, würden die Freilegungskosten in Abzug gebracht werden. Nachfolgende werden die anteiligen Freilegungskosten der in Anspruch genommenen Flächen ermittelt.

Halle	Nutzung	vom Hochwasserschutz betroffene Flächen BRI in m ²	Ansatz in €/m ²	Zwischenwert in €	zzgl. Recycling und Entsorgung 15 %	Wert in €
Halle 32	Werkstatt, Lager, Sozialraum	230	25,00 €	5.750,00 €	862,50 €	6.612,50 €
blaue Halle	Werkstatt, Lager, Sozialraum	722	25,00 €	18.050,00 €	-	18.050,00 €
Halle 33	Werkstatt, Lager, Sozialraum	656	25,00 €	16.400,00 €	2.460,00 €	18.860,00 €
Halle 41	Schiffbauhalle, Büro- und Sozialanbau	7.626	5,30 €	40.419,76 €	6.062,96 €	46.482,73 €
Halle 42	Werkstatt	349	25,00 €	8.722,75 €	-	8.722,75 €
Halle 45	Trafostation	563	25,00 €	14.075,00 €	2.111,25 €	16.186,25 €
Halle 46	Montagehalle	11.187	5,20 €	58.172,40 €	-	58.172,40 €
Halle 47	Sozialgebäude mit Treppenhaus	1.248	35,00 €	43.687,35 €	6.553,10 €	50.240,45 €
Halle 48	Sozialgebäude mit Treppenhaus	1.082	35,00 €	37.854,60 €	5.678,19 €	43.532,79 €
Summe						266.859,87 €
Freilegungskosten gesamt, rd.						267.000,00 €

Berücksichtigung für das Vorkaufsrecht im Rahmen des Hochwasserschutzes 727.758,00 € abzüglich 267.000,00 € = 460.758,00 €, rd. 461.000,00 €

Altlastenproblematik des Bodens

Unter Punkt 2.4.3 des Gutachtens ist zum einen der Stand des Altlastenkatasters, als auch die Stellungnahme des Dipl.-Geologen Heino Acke von der Firma O + P Geotechnik GmbH, Hamburg vom 08.09.2022 mit einer Zusammenfassung der bisherigen Untersuchungen aus 2012-2019 dargestellt. Im Jahr 2012 wurde für die Gesamtfläche eine historische Erkundung sowie eine orientierende Untergrunderkundung ausgeführt. Bei den Untersuchungen wurden an mehreren Ansatzpunkten erhöhte Gehalte an Schwermetall und Arsen, Kohlenwasserstoffen (MKW), polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Methylnaphthalinen im Boden festgestellt. Im Stauwasser wurden mit einer Ausnahme an allen Proben erhöhte Gehalten an PAK nachgewiesen. Des Weiteren wies das Stauwasser lokal erhöhte MKW- bzw. Schwermetall-Gehalte sowie in einem Fall auch erhöhte Konzentration an zinnorganischen Verbindungen auf. In der Bodenluft wurden lokal erhöhte Gehalte an leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX) ermittelt.

Aufgrund der obigen Ergebnisse wurden seitens der Freien und Hansestadt Hamburg gemäß BBodSchG/BBodSchV weitere Untersuchungsbedarf im Hinblick auf die Wirkungspfade Boden – Grundwasser und Boden – Bodenluft gesehen. Das Büro für Geologie und Umwelt , Hamburg (BGU) wurde 2015 beauftragt ein Untersuchungskonzept zu erstellen sowie ergänzende Untergrunderkundungen (Detailerkundungen) durchzuführen. Im Jahr 2017 hat das Büro die Ergebnisse der durchgeführten Detailerkundungen dargestellt, beurteilt und den sich daraus ergebenden Handlungsbedarf aufgeführt. Für definierte Teilbereiche wurde ein weiterer Handlungsbedarf für ergänzende Untersuchungen festgestellt.

Bei dem Altlasteneintrag handelt es sich um eine Altablagerung mit der Spezifizierung „Spülfeld“ einschließlich Aufhöhungen mit Baggergut (unter 80 % Sand)“ mit der Einstufung „Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung oder baulichen Änderungen“. Die Aufhöhung des Spülfeldes mit Baggergut erfolgte im Zeitraum von vor 1981 bis nach 1991. Die Spülfeldmächtigkeit ist nicht bekannt. Bei Nutzungsänderung oder baulichen Änderungen sind Schlickvorkommen im Ober- und Unterboden zu prüfen.

Des Weiteren handelt es sich bei einigen der Bewertungsflurstück um eine Projektfläche der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA), die Vordeichflächen und ehemalige Vordeichflächen der Elbe umfasst, für die der Verdacht auf erhöhte Schadstoffbelastungen besteht. Die Sedimente der Elbe waren und sind mit anorganischen und organischen Schadstoffen belastet. Durch jahrzehntelange Ablagerung dieser Sedimente im Uferbereich der Elbe und ihrer Nebenflüsse weisen auch die natürlich gewachsenen Böden der Vordeichflächen häufig hohe Schadstoffbelastungen auf. Für das Grundstück besteht daher der Verdacht auf erhöhte Schadstoffbelastungen.



Sämtliche Flurstücke liegen auf einer Projektfläche der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA). Diese umfasst einen Bereich der Elbmarsch, in dem organische Weichschichten (Klei, Mudde und Torf) im Untergrund > 2m vorhanden sind. In der überwiegenden Anzahl der Vor-Ort-Messungen im Jahre 2012 wurde Methan in der Bodenluft nachgewiesen. Bodengase können bis in die oberflächennahen Bodenschichten aufsteigen, sich insbesondere unter versiegelten/bebauten Flächen anreichern und ggf. in bauliche Anlagen eindringen. Bei der Errichtung von Gebäuden sind daher vorsorglich bauliche Sicherungsmaßnahmen zur Verhinderung von Gasansammlungen und Gaseintritten in das Gebäude vorzusehen (§ 16 HBauO).

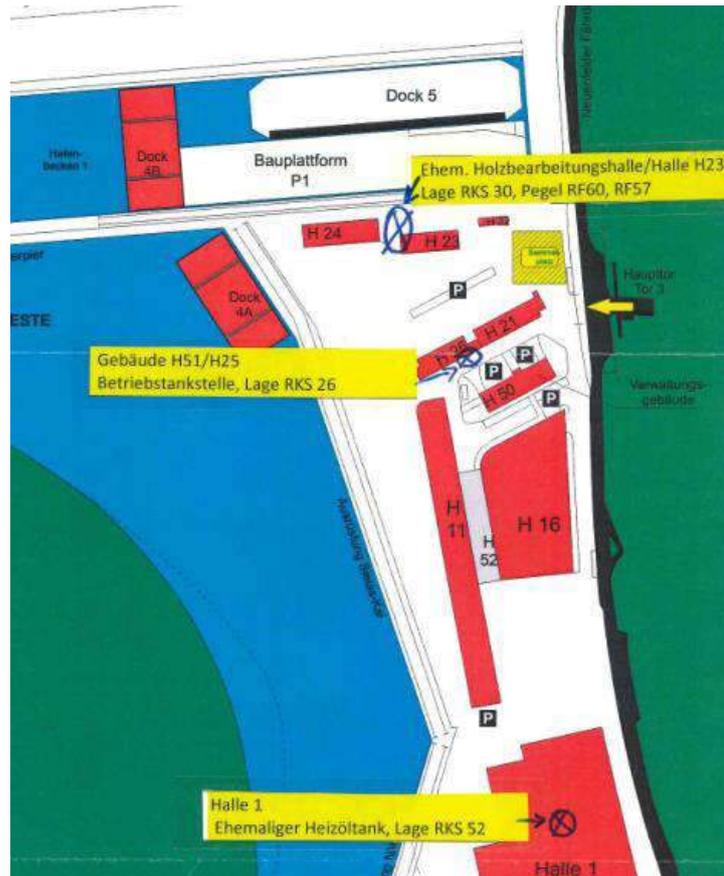
Aus Sicht der BUKEA besteht bei der Nutzung „Werft“ kein Handlungsbedarf. Bei einer Nutzungsänderung, Planrechtsänderung, bei baulichen Änderungen oder neuen Erkenntnissen muss ein Handlungsbedarf erneut geprüft werden.

Für drei Teilbereiche wird bereits festgestellt, dass bei einer Neustrukturierung des Geländes ein weiterer Handlungsbedarf besteht. Ein Teilbereich befindet sich unter der Halle 1 und wird hier nicht erneut dargestellt. Die übrigen Bereiche sind nachfolgend dargestellt (näheres zu diesen Teilbereichen auch unter Punkt 2.4.3. des Gutachtens).

Zentrales Werftgelände, Slipanlage C/D, nördlich Gebäude H21/H25, (RKS 26)

Im Bereich der ehem. noch nicht zurückgebauten Betriebstankstelle (westlich der Halle 25) wurden lokal leicht erhöhte Gehalte an MKW und PAK in einer überwiegend aus Bauschutt und Schlacke bestehenden Schicht angetroffen. Bei einem Rückbau der Tankstelle bzw. des Gebäudes H25 ist dieser kleinräumige Bereich in Abstimmung mit der BUKEA näher zu untersuchen und bei Schadstoffauffälligkeiten ggf. zu sanieren.

Im Bereich der ehem. Holzbearbeitungshalle und der heutigen Halle H23 wurde auf und innerhalb der oberen organischen Weichschichten erhöhte Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) ermittelt (RKS 30, mobiler Anteil max. 4.150 mg/kg TS). In den oberflächennahen Grundwasserproben wurden in zwei Pegeln (RF 60, RF 57) erhöhte Schwermetalle, Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe, Arsen und zinnorganische Verbindungen nachgewiesen.



Abschließend wird von der Firma [Name] festgestellt, dass der Standort im Verhältnis zu der Nutzungsgeschichte, überwiegend geringe Belastungen des Bodens und Stauwassers aufweist. Dieses bestätigen auch die Detailuntersuchungen aus 2015. Die durchgeführten Grundwasseruntersuchungen im unmittelbaren Grundwasserabstrom des Werftgeländes haben keine erhöhten Schadstoffgehalte nachgewiesen.

Unter Berücksichtigung der Masseermittlung der Gefährdungsabschätzung aus dem Jahr 2012 hat der Dipl.-Geologe [Name] von der [Firma] Hamburg im Jahr 2022 die Kostenschätzung aktualisiert. Der Geologe weist daraufhin, dass die angegeben Entsorgungspreise die aktuelle Marktsituation im Jahr 2022 widerspiegeln und diese insgesamt auch schon in der Vergangenheit starken Schwankungen unterlegen waren bzw. in den letzten Jahren aufgrund von Änderungen am Entsorgungsmarkt relativ hohe Preissteigerungen zu beobachten waren. Er weist daraufhin, dass mit Einführung der Mantelverordnung zum 01.08.2023 die jetzigen Bewertungsgrundlage für die Verwertung von Böden, die TR LAGA M 20⁷⁸, durch die dann rechtsverbindliche Einführung der Ersatzbaustoffverordnung abgelöst wird. Er geht davon aus, dass weitere Preissteigerungen erfolgen werden.

⁷⁸ Die LAGA M 20 ist eine technische Regel für die Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischer Abfälle und ermöglicht die Rückführung von mineralischen Abfällen in den Stoffkreislauf und die Verwertung von Sekundärrohstoffen



Deshalb wurde im Rahmen der Bewertung, unter Berücksichtigung der Masseermittlungen aus dem Jahr 2012, die Kostenschätzung des Geologen überprüft. Hierzu wurden die aktuellen Entsorgungskosten bei der nächstliegenden Firma angefragt. Bei den Preisen handelt es sich um reine Transport- und Entsorgungskosten. Es kommen noch Beladungskosten hinzu. Die max. Ladezeit beträgt 15 min. (danach weitere Lade-/Wartezeiten 95,00 €/Std.). Es wird darauf hingewiesen, dass keine Analysen vorlagen. Für die Abfuhr des Materials, auch wenn es bereits nach Mantelverordnung für Ersatzbaustoffe und Bodenschutz analysiert wurde, werden alle 850 to eine aktuelle LAGA-Analyse Feststoff und Eluat Stand 2004, nicht älter als 8 Monate inkl. Probenentnahmeprotokoll benötigt. Für Chargen mit Werten $\geq Z$ 1.1. werden die Analyseerweiterung auf Deponieumfang benötigt. Das abzufahrende Material muss bei Ankunft an der Entsorgungsanlage einen Trockenrückstand von $\geq 85\%$ aufweisen, da es ansonsten nicht einbaufähig ist und Mehrkosten entstehen können. Bei gefährlichem Abfall muss vor Abfuhr ein vom Abfallerzeuger elektronisch erstellter und signierter genehmigter Entsorgungsnachweis vorliegen und die Begleitscheine müssen vor Abfuhr des Materials elektronisch signiert vom Abfallerzeuger ins Netz gestellt werden.

Das Angebot der Firma beläuft sich auf 25.190.896,50 € zzgl. 19 % Mehrwertsteuer = 29.977.166,00 €, rd. 30.000.000,00 €. Unter Berücksichtigung der noch notwendigen Beladungskosten und einer gewissen Unsicherheit, wird die Kostenschätzung aus 2022 bestätigt.

Im Rahmen der Bewertung wird davon ausgegangen, dass eine Nachnutzung immer eine gewerbliche, Industrielle Nutzung sein wird. In dem Fall würde auch bei einer Nutzungsänderung auf eine andere industrielle Nutzung nicht eine Komplettisanierung stattfinden. Da zum Zeitpunkt der Bewertung die konkrete Nachnutzung nicht bekannt ist, kann der Umfang nur geschätzt werden. Die Teilbereiche, für die festgestellt wurde, dass bei einer Neustrukturierung des Geländes ein weiterer Handlungsbedarf besteht, liegt zwischen den Hallen 1 und dem Hafenbecken auf einer Fläche von rd. 32.000 m² und betrifft somit rd. 20 % des Gesamtgrundstücks.

Im Rahmen der Bewertung werden, ausgehend von einer Kostenschätzung in Höhe von 30.000.000,00 €, rd. 20 % wertmindernd berücksichtigt, somit 6.000.000,00 €.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Freilegungskosten	-6.014.000,00 €
Entschädigung Vorkaufsrecht Hochwasserschutz	461.000,00 €
Berücksichtigung Altlastenproblematik	-6.000.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-11.553.000,00 €

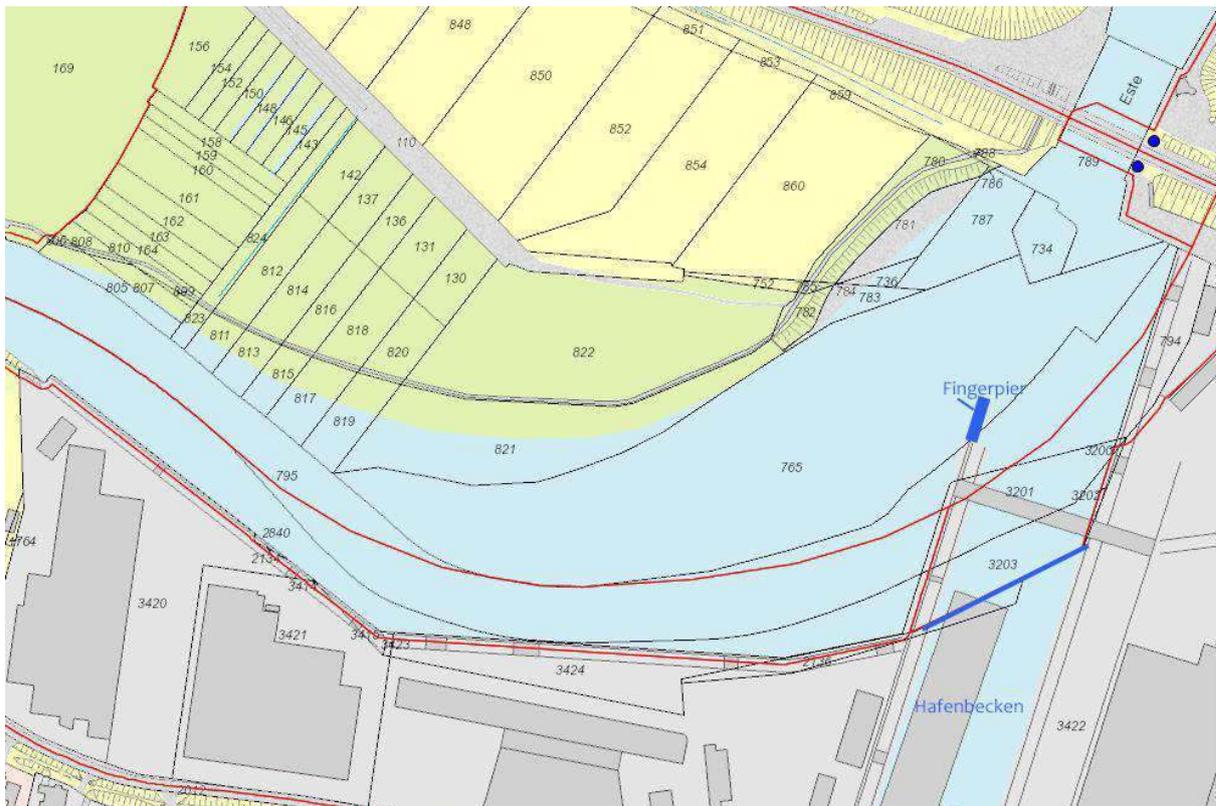
Sonstiges

Nutzungsverträge Wasserstraßen

Des Weiteren bestanden Nutzungsverträge mit dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Hamburg - WSV (als Vertreterin der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur) für die Nutzung von Wasserflächen, Betrieb von Kaianlagen mit Schiffliegstellen und Mole für einen Portalkran. Das Vertragsverhältnis ist zum Zeitpunkt der Wertermittlung ungeklärt. Das Nutzungsentgelt richtet sich nach der Verwaltungsvorschrift der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (VWS) VV-WSV 2604 in der jeweils gültigen Version. Aktuell werden diese mit 7 % des Verkehrswertes der Wasserflächen angegeben.

Aus dem nachfolgenden Plan sind die Wasserflächen ersichtlich. Im Südosten befindet sich das Hafenbecken. Bis zum Flurstück 3203 stehen die Flächen im Eigentum der

Bei den nördlich und westlich gelegenen Flächen handelt es sich um die Wasserflächen des Landes. Des Weiteren wurde zur Nutzung des Portalkrahns „Jucho“ ein „Fingerpier“ als Überbauung der Gewässerfläche erstellt. Wenn das Nutzungsverhältnis nicht weiter besteht, wird vermutlich ein Rückbau erfolgen müssen. Dieses ist noch ungeklärt.





Schiffsbauteile

Des Weiteren befinden sich auf dem Werftgelände und in Halle 36, wie bereits unter Punkt 1.1. dargestellt, Rumpfsektionen für einen Eisbrecher (Baunummer 1320) deren Eigentumsverhältnisse ungeklärt sind und daher nicht entfernt werden dürfen. Ein Eintrag im russischen Schiffsregister ist wahrscheinlich. Im Rahmen der Bewertung gehe ich davon aus, dass diese nicht Gegenstand der Bewertung sind.

Aufgrund der ungeklärten Verhältnisse müssen diese bis zur Klärung vor Ort gelagert werden. Im Rahmen der Bewertung erfolgt hier, zusammen mit den weiteren Punkten ein pauschaler Abschlag auf den vorläufig ermittelten Wert.

Weiteres

Das Este-Sperrwerk wird bezüglich der Wasserversorgung über die Werft versorgt. Für die weiteren Unsicherheiten u.a. bezüglich eines evtl. Rückbaus des Fingerpiers und der notwendigen Lagerung des Schiffsbauteile wird ein pauschaler Abschlag vom bisher vorläufig ermittelten Verkehrswert in Höhe von 10 % berücksichtigt.



4.4.5. WERT I BEI FREIER LIEFERUNG

Ertragswert Halle 1

ROHERTRAG

Objektbeschreibung	Fläche [m ²]	Miete [€/m ² Stk.]	Miete p.m. [€]	Miete p.a. [€]
Hallenfläche	6.450,00	7,50	48.375,00	580.500,00
Büroflächen	206,00	9,00	1.854,00	22.248,00
Sozialräume	670,00	4,00	2.680,00	32.160,00
Verkehrsflächen	161,00	1,00	161,00	1.932,00
Freiflächen	5.000,00	0,30	1.500,00	18.000,00
Rohertträge	12.487,00	4,37	54.570,00	654.840,00

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Objektbeschreibung	Verwaltungskosten [€/WE % RoE]	Mietausfallwagnis [% RoE]	Instandhaltungskosten [€/m ²]
Hallenfläche	5.805,00 1,00%	23.220,00 4,00%	19.350,00 3,00
Büroflächen	222,48 1,00%	889,92 4,00%	1.648,00 8,00
Sozialräume	321,60 1,00%	1.286,40 4,00%	5.360,00 8,00
Verkehrsflächen	19,32 1,00%	77,28 4,00%	402,50 2,50
Freiflächen	180,00 1,00%	720,00 4,00%	5.000,00 1,00

Bewirtschaftungskosten 6.548,40 26.193,60 31.760,50

Bewirtschaftungskosten, gesamt 64.502,50

Jahresrohertrag 654.840,00

Bewirtschaftungskosten 9,85% des Rohertrages -64.502,50

Jahresreinertrag 590.337,50

abzgl. Bodenwertverzinsung LZS [%]: 7,0

Bodenwert [€]: 3.244.000,00 -227.080,00

Gebäudereintrag 363.257,50

RND [Jahre]: 24

LZS [%]: 7,0

Barwertfaktor: 11,47

Ertragswert der baulichen Anlagen 4.166.563,53

Bodenwert 3.244.000,00

Ertragswert 7.410.563,53

Vorläufiger Verfahrenswert 7.410.563,53

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale -10.000,00

Ertragswert **7.400.563,53**

Ertragswert rd. **7.400.000,00**



Ertragswert Flurstück 68

ROHERTRAG

Objektbeschreibung	Fläche [m ²]	Miete [€/m ² Stk.]	Miete p.m. [€]	Miete p.a. [€]
Stellplatz für Flüchtlingsunterkünfte	9.571,00	1,00	9.571,00	114.852,00
Rohrerträge	9.571,00	1,00	9.571,00	114.852,00

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Objektbeschreibung	Verwaltungskosten [€/WE % RoE]	Mietausfallwagnis [% RoE]	Instandhaltungskosten [€/m ²]
Stellplatz für Flüchtlingsunterkünfte	1.148,52	1,00%	2.297,04
Bewirtschaftungskosten	1.148,52		2.297,04
Bewirtschaftungskosten, gesamt			0,00
Jahresrohertrag			3.445,56
Bewirtschaftungskosten	3,00% des Rohertrages		114.852,00
Jahresreinertrag			3.445,56
abzgl. Bodenwertverzinsung	LZS [%]: 2,0		111.406,44
	Bodenwert [€]: 276.000,00		105.886,44
Gebäudereintrag			
	RND [Jahre]: 1,5		
	LZS [%]: 2,00		
	Barwertfaktor: 1,46		

Ertragswert der baulichen Anlagen

Ertragswert der baulichen Anlagen	154.594,20
Bodenwert	276.000,00
Ertragswert	430.594,20
Vorläufiger Verfahrenswert	430.594,20
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-
Ertragswert	430.594,20
Ertragswert rd.	431.000,00



Liquidationswert der übrigen Flächen

Bodenwert	32.145.000,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-11.553.000,00 €
Liquidationswert übrige Flächen	20.592.000,00 €

Wert I | Gesamtgrundstück

Liquidationswert übrige Flächen	20.592.000,00 €
Ertragswert Halle 1	7.400.000,00 €
Ertragswert Flurstück 68	431.000,00 €
Vorläufiger Verkehrswert	28.423.000,00 €
Abschlag für Unsicherheiten 10 % (siehe Punkt 4.3.3.4 S 122 des Gutachtens)	-2.842.300,00 €
Verkehrswert Wert I bei freier Lieferung	25.580.700,00 €



4.5. Ableitungen unter Berücksichtigung bestehender Mietverhältnisse | Wert II

4.5.1. Bewertungsansätze

Rohrertrag

Wie bereits unter Punkte 2.4.12 dargestellt, werden mit Ausnahme des Flurstücks 68 Teilflächen in den Hallen sowie Außenbereichsflächen tagesaktuell vermietet. Die näheren Erläuterungen zu den Ansätzen des Flurstücks 68 befinden sich unter Punkt 4.3.3.2.

Für die Bewertung werden durchschnittliche Mieten anhand der Monate April bis Juni 2024 ermittelt. Bei den Vermietungen handelt es sich die Anmietung von Teilflächen in den Hallen bzw. für Lagerflächen im Außenbereich. Bei zwei Vereinbarungen erfolgt auch die Nutzung, der noch in den Hallen befindlichen Krahanlagen. Im Durchschnitt waren rd. 5220 m² Hallenflächen in den Hallen 24, 33, 35, 36, 41, 44 und 46 und rd. 5.280 m² Außenbereichsflächen über das Gesamtgelände vermietet. Die durchschnittlichen Mieteinnahmen für diese Flächen lagen bei rd. 53.000,00 € p.m. Diese werden im Rahmen der Bewertung angenommen.

Für die Halle 1 werden Flächen von durchschnittlich 4.300 m² und im Außenbereich von rd. 140 m² vermietet. Die durchschnittlichen Mieteinnahmen betragen 34.976,00 € p.m.

Für das Flurstück 68 wird die tatsächlich erzielte Miete in Höhe von 9.571,00 € p.m. angenommen.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten der Halle 1 werden analog dem Wert I angenommen. Aufgrund des Zustandes der übrigen Hallen werden nur geringe Kosten angenommen. Für das Flurstück 68 fallen keine an.

	Halle 1	Flurstück 68	übrige Flächen
Verwaltungskosten	1 % des Rohertrages	1 % des Rohertrages	1 % des Rohertrages
Mietausfallwagnis	4 % des Rohertrages	2 % des Rohertrages	4 % des Rohertrages
Instandhaltungskosten	5 % des Rohertrages		1 % des Rohertrages



Liegenschaftszinssatz

Die Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Hamburg zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes für Produktion und Logistikimmobilien wurde bereits beim Wert I | Halle 1 detailliert dargestellt. Da nur eine Teilvermietung der Flächen vorliegt, wird das Risiko höher eingestuft und ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 8 % berücksichtigt.

	Halle 1	Flurstück 68	übrige Flächen
Liegenschaftszinssatz	8 %	2 %	8 %

Bodenwert

Die Aufteilung des Bodenwerts erfolgt wie unter Punkt 4.2. dargestellt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Analog dem Wert I werden an dieser Stelle die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt. Nähere Ausführung zur Ermittlung sind unter 4.4.4. des Gutachtens dargestellt.

Bei der Halle 1 werden 10.000,00 € analog Punkt 5.3.3.1 direkt abgezogen.

Im Rahmen der Bewertung werden folgende, weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt:

Freilegungskosten	-6.014.000,00 €
Entschädigung Vorkaufsrecht Hochwasserschutz	461.000,00 €
Berücksichtigung Altlastenproblematik	-6.000.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-11.553.000,00 €

Wert

Die nachfolgende Bewertung zeigt, dass die Bodenwertverzinsung der übrigen Flächen negativ ist und somit in einem Missverhältnis zum Bodenwert steht. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr würde von einer Freilegung ausgegangen werden.

4.5.2. WERT II UNTER BERÜCKSICHTIGUNG BESTEHENDER MIETVERHÄLTNISSE

	Halle 1	Flurstück 68	übrige Flächen
Rohertrag p.m.	34.976,00 €	9.571,00 €	53.000,00 €
Rohertrag p.a.	419.712,00 €	114.852,00 €	636.000,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten			
in %	10%	3%	6%
in €	-41.971,20 €	-3.445,56 €	-38.160,00 €
Jahresreinertrag	377.740,80 €	111.406,44 €	597.840,00 €
Bodenwertanteile	3.244.000,00 €	276.000,00 €	32.145.000,00 €
Liegenschaftszinssatz	8%	2%	8%
abzgl. Bodenwertverzinsung	259.520,00 €	5.520,00 €	2.571.600,00 €
Gebäudereinertrag	118.220,80 €	105.886,44 €	-1.973.760,00 €
RND (Jahren)	24	1,5	-
Liegenschaftszinssatz	8%	2%	8%
Barwertfaktor	10,53	1,46	-
Ertragswert der baulichen Anlage	1.244.865,02 €	154.594,20 €	-1.973.760,00 €
Bodenwertanteil	3.244.000,00 €	276.000,00 €	32.145.000,00 €
Zwischenwert	4.488.865,02 €	430.594,20 €	30.171.240,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-10.000,00 €	-	-11.553.000,00 €
Ertragswert	4.478.865,02 €	430.594,20 €	18.618.240,00 €

Wert II | Gesamtgrundstück

Liquidationswert übrige Flächen	18.618.240,00 €
Ertragswert Halle 1	4.478.864,02 €
Ertragswert Flurstück 68	430.594,20 €
Vorläufiger Verkehrswert	23.527.698,22 €
Abschlag für Unsicherheiten 10 % (siehe Punkt 4.4.4 S 122 des Gutachtens)	-2.352.769,82 €
Verkehrswert Wert II unter Berücksichtigung bestehender Mietverhältnisse	21.174.928,40 €



4.6. BEWERTUNG DER EINTRAGUNGEN IM GRUNDBUCH | ABTEILUNG II

Auftragsgemäß ist das in Abteilung II des Grundbuches unter lfd. Nr. 1 eingetragene Recht gesondert zu bewerten. Entscheidend soll dabei nicht der Wert des Rechts für den Berechtigten sein, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das Recht gemindert wird.

Abteilung II | lfd. Nr. 1

Unter lfd. Nr. 1 ist ein Wegerecht eingetragen. Mit UR-Nr. 113/1970 vom 02.02.1970 des Notars Ralf Kruse, York wurde das Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Hasselwerder Band 28 Blatt 809 eingetragenen Grundbesitzes bestellt. Vom Amtsgericht Hamburg-Harburg konnte nur die Bestellsurkunde, ohne den evtl. dazugehörigen Lageplan zur Verfügung gestellt werden. Die Urkunde bezieht sich auf einen Teil des Flurstücks, welcher sich zwischen der Grundstücksgrenze und dem damaligen Zaun, der den Parkplatz begrenzt, befindet.

Der Eigentümer erhält das Recht, den vorgenannten Teil des Flurstücks 68 zu betreten und zu nutzen, sofern er für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des Obsthofes der Berechtigten erforderlich ist. Das Recht endet, sobald der Grundbesitz die Eigenschaft als Parkplatz verliert.

Bei dem Flurstück 68 handelt es sich um eine Außenbereichsfläche. Eine bauliche Nutzung als Parkplatz wurde ab 1969 jeweils befristet unter Auflagen gestattet. Aktuell erfolgt die Nutzung als Containerstellplatz für die Unterbringung von Flüchtlingen. Baurechtlich hätte für eine weitere Nutzung als PKW-Stellplatz die befristete Genehmigung verlängert werden müssen. Eine Verlängerung wurde in der Bauakte nicht vorgefunden.

Eine Nutzung als Parkplatz ist somit aktuell nicht genehmigt. Die Stellfläche als Containerdorf ist diesem jedoch sehr ähnlich.

Auch wenn eine Dienstbarkeit aktuell keinen wirtschaftlichen Nachteil für das Grundstück darstellt, führt das OLG Frankfurt⁷⁹ dazu aus, dass auch wenn die Dienstbarkeit keine wirtschaftlichen Nachteile für das Grundstück bewirkt, es allein darauf ankommt, wie sich die Eintragung der Dienstbarkeit im Grundbuch auf den Wert des Grundstücks auswirkt. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr würde einem nicht dinglich belasteten Grundstück der Vorzug gegeben werden. Der Markt reagiert auch darauf, dass für künftige Veränderungen eine Unsicherheit besteht. Der Werteinfluss wird mit 1 % des Bodenwertes berücksichtigt, somit bei Bodenwert 276.000,00 € insgesamt 2.760,00 €, rd. 3.000,00 €.

⁷⁹ Vgl. Kleiber, W./Simon, J./Weyers, G.; Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BelWertV, 7. Auflage, Köln 2014, S. 3013 RZ 393 sowie OLG Frankfurt, Urteil vom 31.03.1988 – 1 U 15/85 – EzGuG 15.82a

4.7. PLAUSIBILISIERUNG

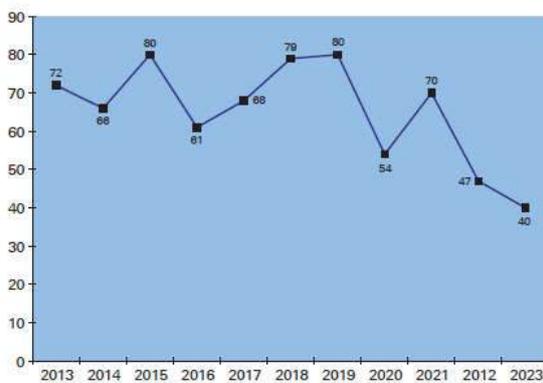
Die in der Wertermittlung angesetzten Werte werden durch sowie Erfahrungswerte aus der Bewertung vergleichbarer Immobilien gestützt.

ALLGEMEINE MARKTDATEN GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE HAMBURG

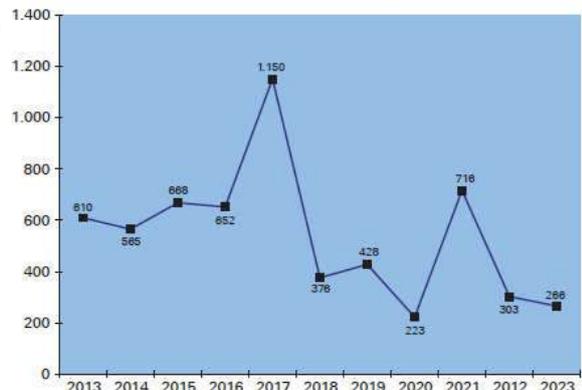
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg hat in seinem Immobilienmarktbericht die Vertragszahlen, Flächenumsätze und den Geldumsatz dargestellt. Die Transaktionszahlen zeigen seit 2021 rückläufige Werte bezüglich Vertragsanzahl, Flächen und Geldumsatz. Die gegenwärtig zahlreichen Risikofaktoren stellen für viele Unternehmen eine enorme Herausforderung dar.

Es werden insgesamt 40 Kauffälle für Hamburg ausgewertet.

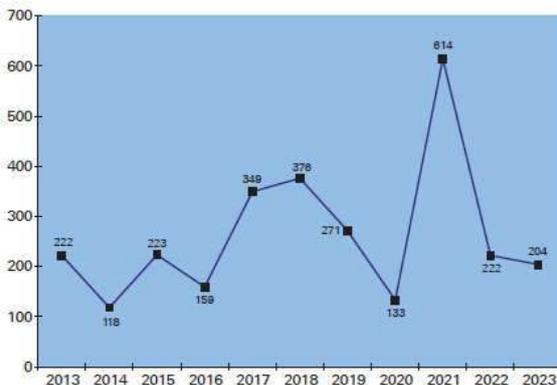
Auf Neuenfelde entfielen 2 Kauffälle.



Vertragszahlen | kein Verkauf FHH⁸⁰



Flächenumsatz in 1.000 m²



Geldumsatz in Millionen EURO

Quelle: Immobilienmarktbericht 2024 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg

⁸⁰ Freie und Hansestadt Hamburg



ERTRAGSFAKTOREN GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE HAMBURG

Es werden Ertragsfaktoren bezogen auf die Lagequalität ausgewertet. Aus einer Stichprobe von 132 Kauffällen für Verkäufe von Produktions- und Logistikimmobilien der Jahre 2009 bis 2021 mit einem Wohnflächenanteil $\leq 20\%$, keine Erbbaurechte, keine ungewöhnlichen Verhältnisse werden Ertragsfaktoren ermittelt.

Stichprobenkennzahlen			
Merkmal	Minimum	Maximum	Mittelwert
Bodenrichtwert BRW22 (€/m ²)	290,00	520	432
Baujahr	1890	2021	1972
Nutzfläche (m ²)	273	95.835	3.889
Nettokaltmiete (€/m ²)	2,26	21,98	6,11

Nachfolgend sind die Kauffälle nach Baujahrsklasse und Kalenderjahr dargestellt.

Baujahrsklasse	Anzahl der Kauffälle ⁸¹	Kalenderjahr	Anzahl der Kauffälle ⁸²
bis 1939	11	2009	7
1940 bis 1959	23	2010	9
1960 bis 1979	28	2011	8
1980 bis 1989	16	2012	9
1990 bis 1999	19	2013	14
2000 bis 2009	17	2014	8
2010 bis 2018	1	2015	12
2020 bis 2022	1	2016	4
		2017	10
		2018 und 2019	je 8
		2020	7
		2021	17
		2022	8
		2023	7

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg hat festgestellt, dass folgende Grundstücksmerkmale keinen Einfluss auf den Ertragsfaktoren haben:

- Baualter (ausgenommen Erstbezug)
- Baujahr
- Grundstücksgröße/Wohn- Nutzfläche

Die relative Standardabweichung der Kaufpreise vom vorläufigen Vergleichswert beträgt $\pm 26\%$.

⁸¹ Gesamtzahl nach Ausreißer-Eliminierung

⁸² Gesamtzahl nach Ausreißer-Eliminierung



Für die Ermittlung des Ertragsfaktor werden die Referenzmiete und die marktübliche Miete benötigt. Diese wurden bereits bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes der Halle 1 ermittelt und die Ermittlung dargestellt. Auf eine Wiederholung der Ermittlung wird an dieser Stelle verzichtet.

Ertragsfaktor Ausgangswert		17,29
Lagefaktor (BRW22/440) ^{0,4027}	(310/440) ^{0,4027}	*0,8685
Miethöhenfaktor (Marktübliche Miete/Referenzmiete) ^{-0,1684}	(4,44/6,45) ^{-0,1684}	*1,0649
Erstbezugsfaktor 1,29, ansonsten 1,0		*1,0
Aktualisierungsfaktor per 01.01.2024		*0,86
Ertragsfaktor		13,8
Spanne, mind.		10,2
Spanne max.		17,3

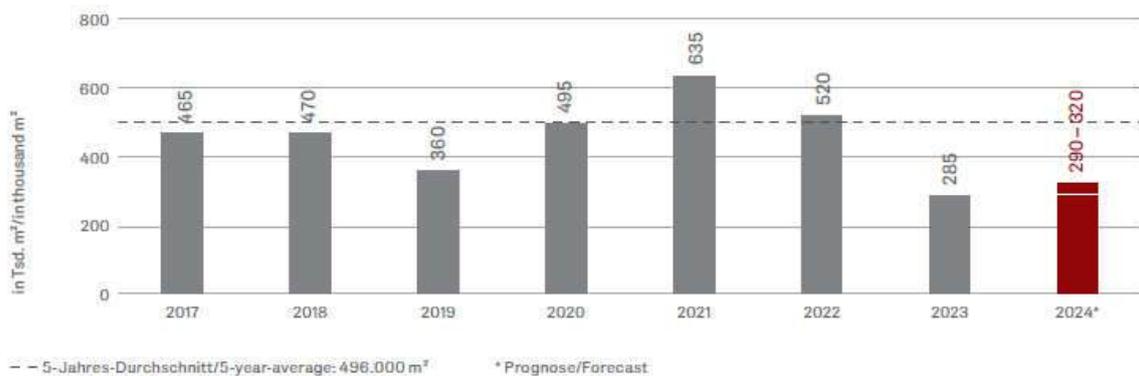
Für die Halle 1 wurde ein Rohertragsfaktor in Höhe von 11,3 ermittelt und liegt innerhalb der obigen Spanne. Der Wert ist plausibel.

Allgemeine Marktlage

Vor dem Hintergrund einer schwächelnden konjunkturellen Entwicklung in Deutschland ist der Flächenumsatz im Jahr 2023 rückläufig. Im Jahr 2022 betrug der Flächenumsatz 520.000 m², im Jahr 2023 betrug dieser nur noch 285.000 m². Der Rückgang wurde verstärkt, da u.a. aufgrund von hohen Baufinanzierungszinsen weniger Neubaufächen entstanden. Die verhaltende Bauaktivität wird auch im Jahr 2024 das Angebot an Industrie- und Logistikflächen und damit die Marktaktivität begrenzen.

Flächenumsatz

Take-up



Zusätzlich zum Flächenmangel hat sich auch die Nachfrage merklich abgekühlt. Des Weiteren fehlen Flächen für großflächige Objekte sowohl im Bestand als auch im Neubau.



Wirtschaftliche Herausforderungen und Planungsunsicherheiten erschweren den Markt für Industrieimmobilien. Infolgedessen verkürzen sich die Vertragslaufzeiten auf ca. 3 – 5 Jahre. Die hohen Energiekosten belasten die Unternehmen. Die Mieten bleiben auf hohem Niveau.

4.8. VERKEHRSWERT

Nach § 6 Absatz 4 ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt gemäß § 7 im Sachwertverfahren über einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor, im Ertragswertverfahren durch marktübliche Roherträge und einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz.

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten nach § 7 Absatz 1 auch durch eine Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Dieses ist im Bewertungsfall nicht notwendig.

Die Wertermittlung ist im Wesentlichen eine Schätzung. Mit der Verkehrswert- oder Marktwertermittlung ist eine gewisse Unschärfe verbunden. Dieses ist bereits in der materiellen Definition des Verkehrswerts begründet. Der Marktwert (Verkehrswert) einer Immobilie ist zwar einerseits als der „spitze“ im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielender Preis (Punktwert) definiert, jedoch ist andererseits für den gewöhnlichen Geschäftsverkehr i.S. des § 194 BauGB kennzeichnend, dass die auf dem Grundstücksmarkt erzielten Kaufpreise nicht unerheblich voneinander streuen⁸³. Entsprechend der Üblichkeit im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden die Ergebnisse marktüblich gerundet.

Wert I unter Berücksichtigung einer freien Lieferung 25.580.700,00 €

Wert I rd. 25.600.000,00 €

Wert II unter Berücksichtigung bestehender Mietverhältnisse 21.174.928,40 €

Wert I rd. 21.200.000,00 €

⁸³ vgl. Kleiber, W./ Simon, J./ Weyers, G.; Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage, Köln 2023, Seite 332 RZ 59 ff und Seite 483 ff RZ 98



Schlusserklärung

Das Gutachten wurde von mir höchstpersönlich erstellt. Ich versichere, dass ich am Ergebnis dieser Wertermittlung in keiner Weise persönlich interessiert bin, dass ich das Gutachten aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände, sowie unbeeinflusst von Wünschen und Wertvorstellungen der Beteiligten erstellt habe.

Die Sachverständige haftet für Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten nur, wenn diese vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht worden sind. Alle darüber hinaus gehenden Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen. Die Haftung wird auftragsgemäß auf eine Haftungssumme von € 300.000,00 begrenzt. Die weiteren Pflichtangaben gem. § 2 und § 4 Dienstleistungs-Informations-Verordnung (DL-InfoV) vom 18.05.2010 sind auf meiner Internetseite: www.gutachten-bellmann.de einsehbar.



4.7. Ableitung Verkehrswert

Unter Würdigung der festgestellten Tatsachen, der Ergebnisse der angewandten Verfahren und aller wertrelevanter Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksmarkt schätze ich den

Verkehrswert nach § 194 BauGB

für die Liegenschaft Neuenfelder Fährdeich 80, 80a-k, 88 und östliche 120 | 21129 Hamburg
auf

Verkehrswert, unbelastet		
Wert I bei freier Lieferung		25.600.000,00 € Fünfundzwanzig Millionen sechshunderttausend EURO
Wert II unter Berücksichtigung bestehender Mietverhältnisse		21.200.000,00 € Einundzwanzig Millionen zweihunderttausend EURO
Werteinfluss aus Lasten und Beschränkungen		
Abtl. II lfd. Nr. 1	Wegerecht	3.000,00 € dreitausend EURO
Verkehrswert, belastet		
Wert I bei freier Lieferung		25.597.000,00 € Fünfundzwanzig Millionen fünfhundertsiebenundneunzigtausend EURO
Wert II unter Berücksichtigung bestehender Mietverhältnisse		21.197.000,00 € Einundzwanzig Millionen einhundertsiebenundneunzigtausend EURO

Undeloh, 29.07.2024

BIRGIT BELLMANN

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Dipl.-Sachverständige (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten
Recognised European Valuer (REV) TEGoVA

Anlagenverzeichnis

1	Übersichtskarte	3
2	Stadtplan	4
3	Übersichtsplan	5
4	Gebäude	6
4.1	Halle 1	6
4.2	Halle 11	16
4.3	Halle 16	24
4.4	Halle 21	34
4.5	Halle 22	39
4.6	Halle 23	40
4.7	Halle 24	42
4.8	Halle 25	49
4.9	Halle 32, 33 und „blaue Halle“	56
4.10	Halle 34	59
4.11	Halle 35 und 36	65
4.12	Halle 37	69
4.13	Halle 41	76
4.14	Halle 42	86
4.15	Halle 43	89
4.16	Halle 44 und 53	93
4.17	Halle 45	98
4.18	Halle 46	101

 <p>Birgit Bellmann <small>von der IHK Lüneburg-Wolfsburg öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken</small> <small>Recognised European Valuer: REV (TEGoVA)</small></p>	<p>Anlagenverzeichnis Neuenfelder Fährdeich 80, 80a-k, 88, 120 21129 Hamburg WES 03.04.2024</p>	<p>Seite 2 von 132 Gutachten-Nr. 2023-1151 AZ AG Hamburg-Harburg 616 K 2/22</p>	 <p>bellmann sachverständigenbüro</p>
---	---	--	--

4.19	Halle 47 und 48	107
4.20	Halle 50	112
4.21	Halle 52.....	122
5	Weitere Bauwerke	124
5.1	Kaianlagen und Hafenbecken	124
5.2	Rumpfsktionen Eisbrecher.....	128
5.3	Außenanlagen, Umzäunung, Tore, Schallschutzwand.....	129
5.4	Flurstück 68	132

Hinweise:

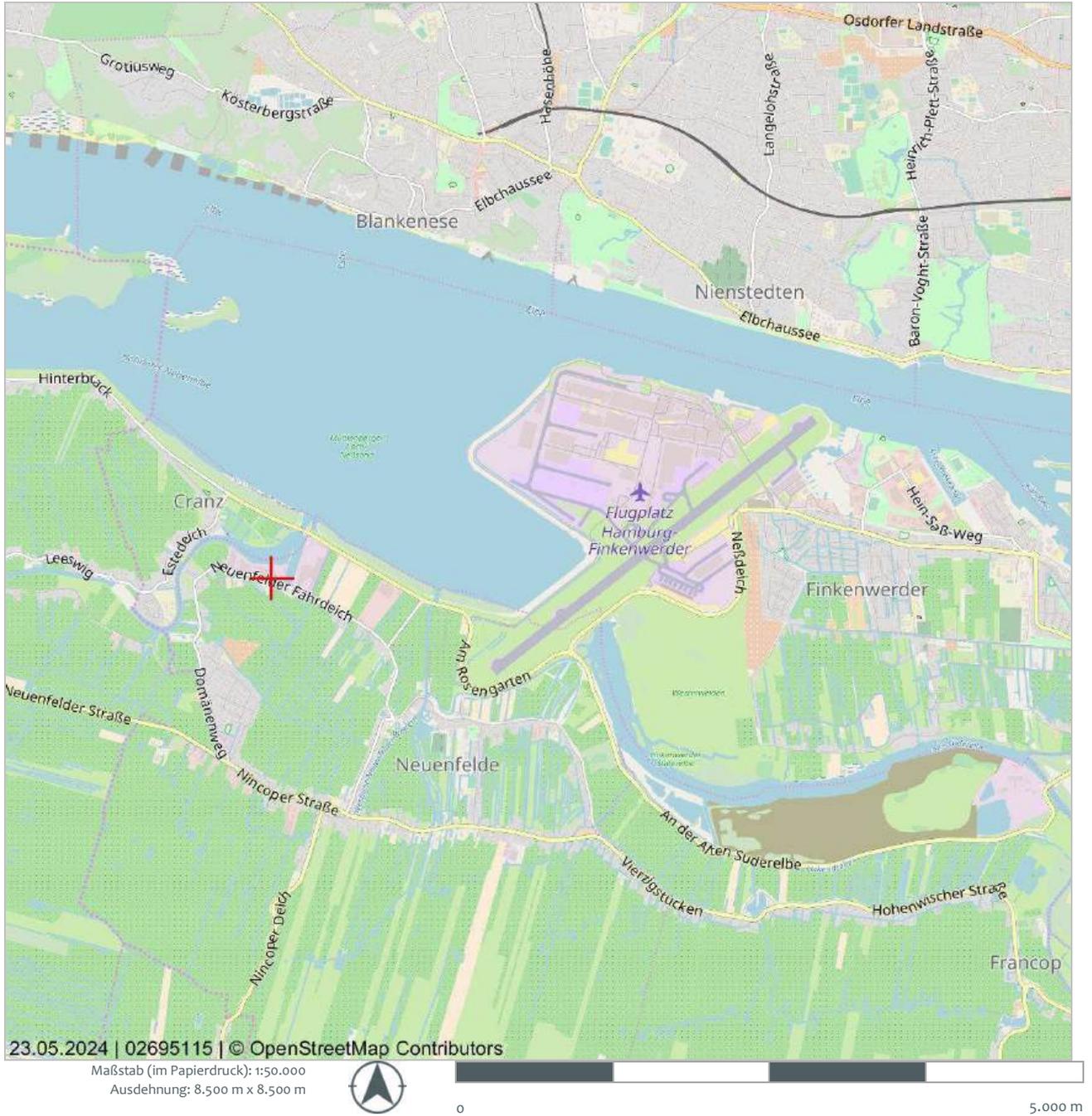
Aufgrund der zum Teil elektronischen Übermittlung und Einbindung der Karten kann der eventuell angegebene Maßstab von der tatsächlichen Darstellung abweichen.

Die beigefügten Karten wurden ausschließlich für dieses Gutachten lizenziert. Jede anderweitige Verwendung der Karten, auch die Erstellung von Kopien, ist nicht gestattet.

Die Zeichnungen stammen aus der Bauakte. Die Ausführungen sind teilweise abweichend zu den Zeichnungen. Teilweise wurden diese schematisch korrigiert.

Teilweise sind auf den Fotos Stellen schwarz dargestellt. In diesen Fällen durften keine Fotos erstellt bzw. Teile mussten geschwärzt werden.

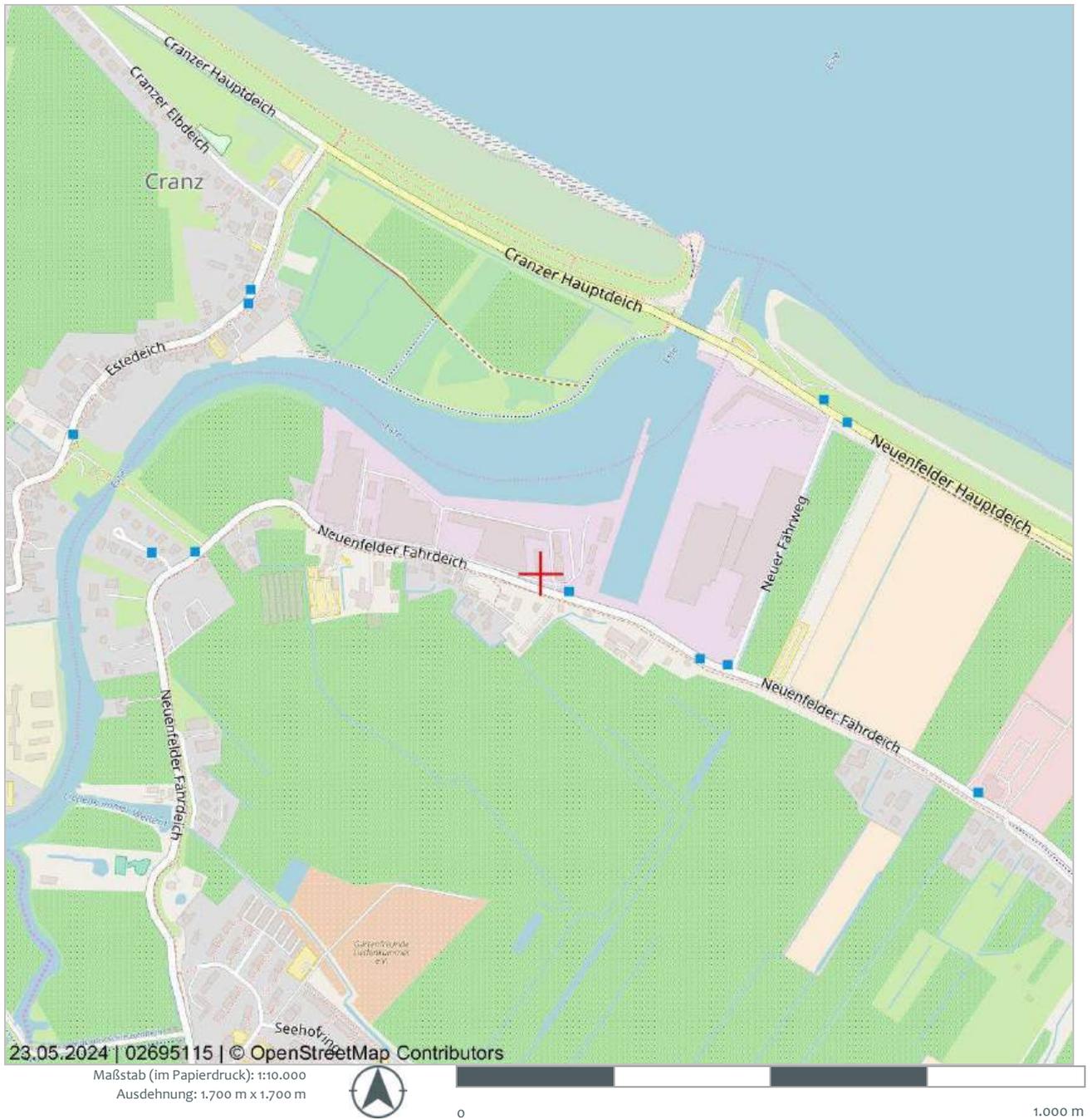
1 Übersichtskarte



Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar. Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
 OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

2 Stadtplan



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024



Birgit Bellmann

von der IHK Lüneburg-Verlöhburg
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognized European Valuer: REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis
Neuenfelder Fährdeich
80, 80a-k, 88, 120
21129 Hamburg
WES 03.04.2024

Seite 5 von 132
Gutachten-Nr. 2023-1151
AZ AG Hamburg-Harburg
616 K 2/22

bellmann
sachverständigenbüro



3 Übersichtsplan



Interner Auszug
Liegenschaftskataster
Maßstab 1:2000
Erstellt am 27.12.2023

Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Harburger Rathausforum 2
21073 Hamburg



4 Gebäude

4.1 Halle 1



Südosten



Norden | linke Seite



Norden Mitte | Trafostation



GRENZE

Westen



Westen



Norden | rechte Seite



Süden



Grenzverlauf zum benachbarten Flurstück 3420



Heizungsanlage



Lüftungszentrale



Treppenhaus



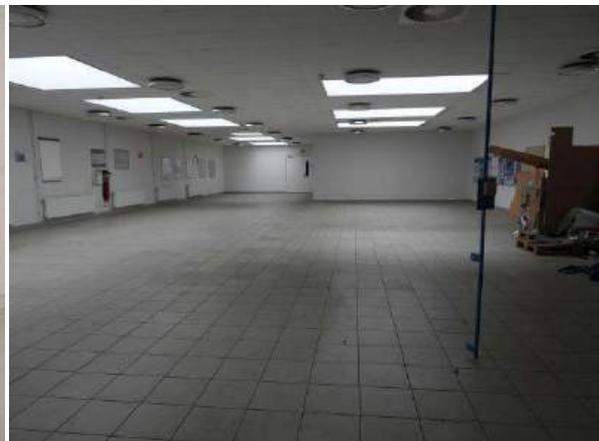
Waschraum mit Waschrinnen und offenen Duschen



Urinal- und WC-Anlagen



Akustikdecke teilweise offen



Aufenthaltsraum



Dusche



Wassertank



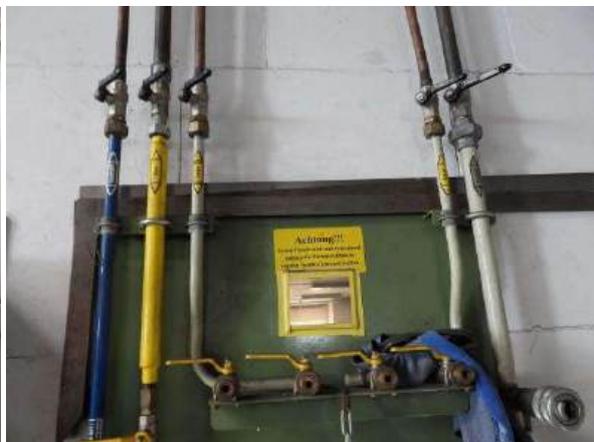
Meisterbüro



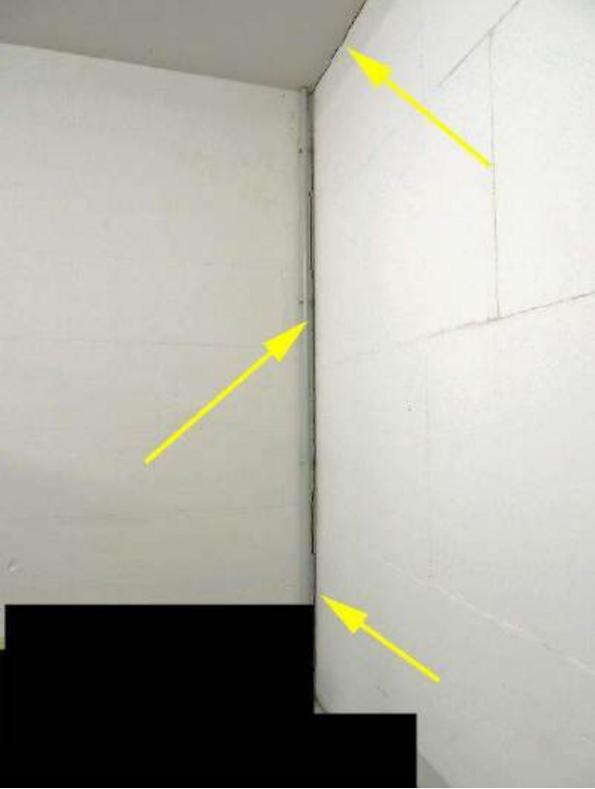
Küchenzeile



Serverraum



Ventile in der Halle für Sauerstoff, Ethylen, Corgon, Argon und Druckluft



Rissbildung



Beleuchtungszentrale



Speiseaufzug



Aufzug



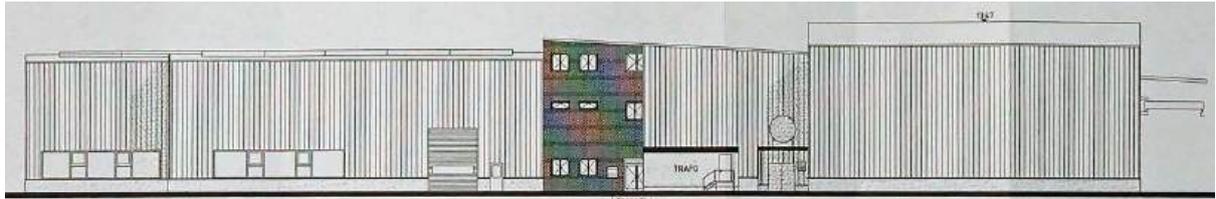
Torsturz schadhaft Übergang zwischen den Trakten



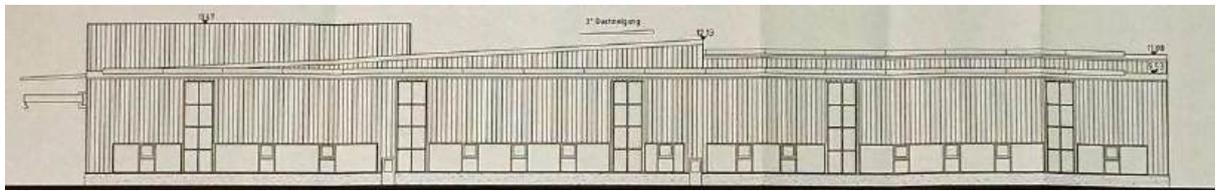
Hochvakuum-Absaug-Anlage



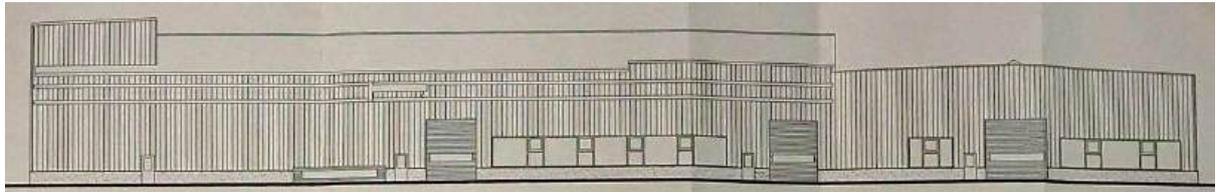
Hallen Trakt 1



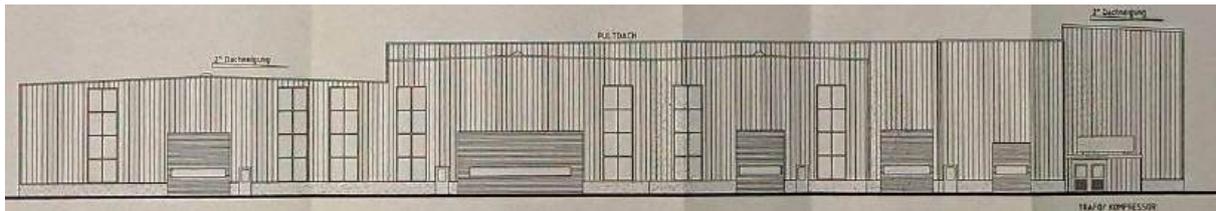
Ansicht Nord | Wasserseite



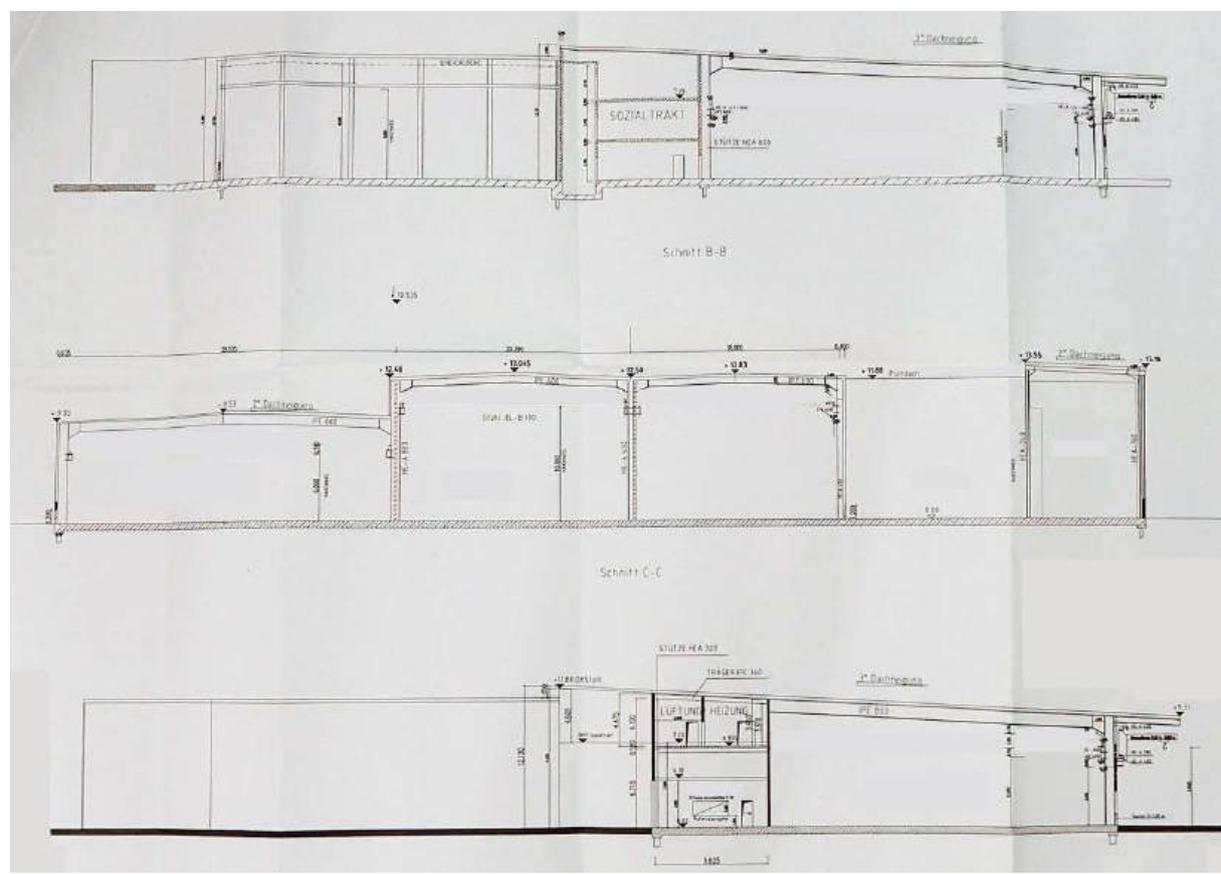
Ansicht Süd | Straßenseite



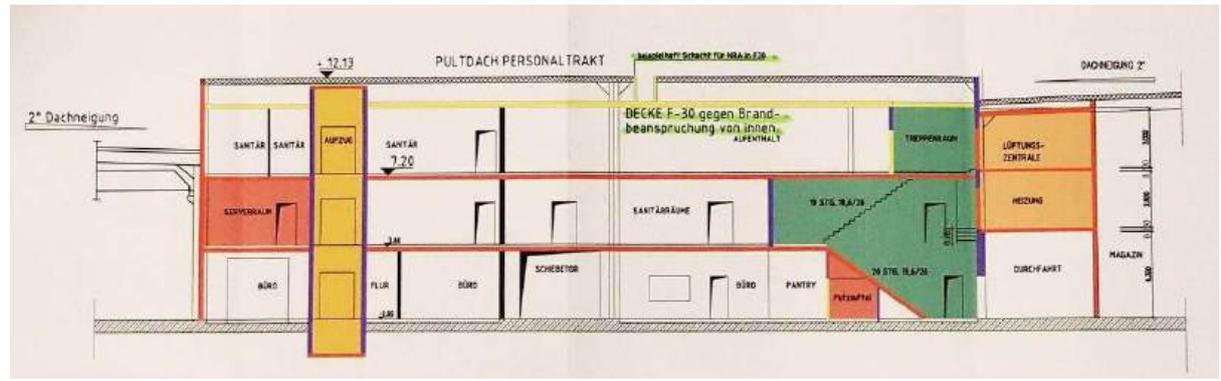
Ansicht West



Ansicht Ost



Schnitte durch die Hallen



Schnitt durch den Büro- und Sozialtrakt



Birgit Bellmann

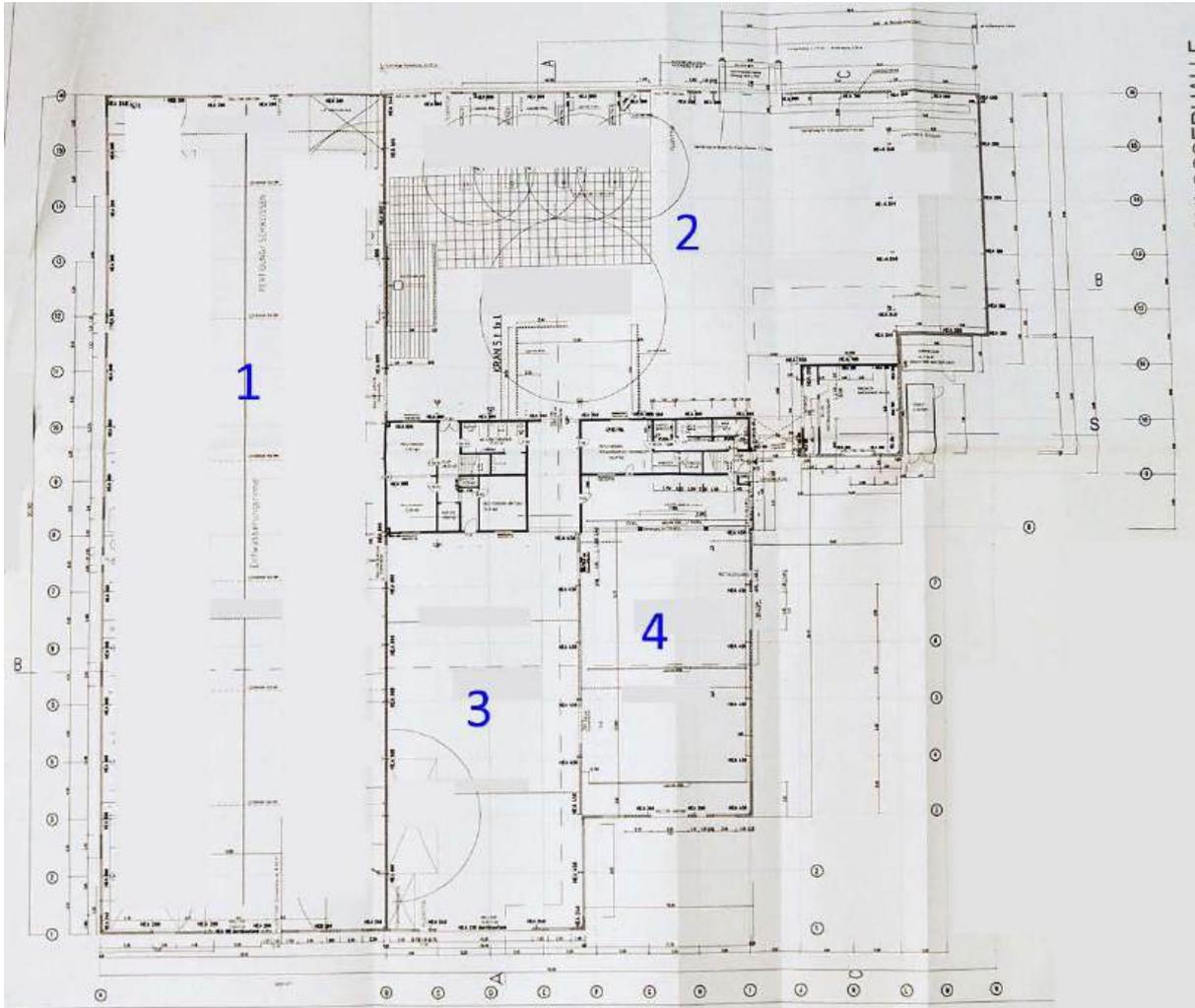
von der IHK Lüneburg-Verlöhburg
öffentlich bestellt und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer: REV (TEGoVA)

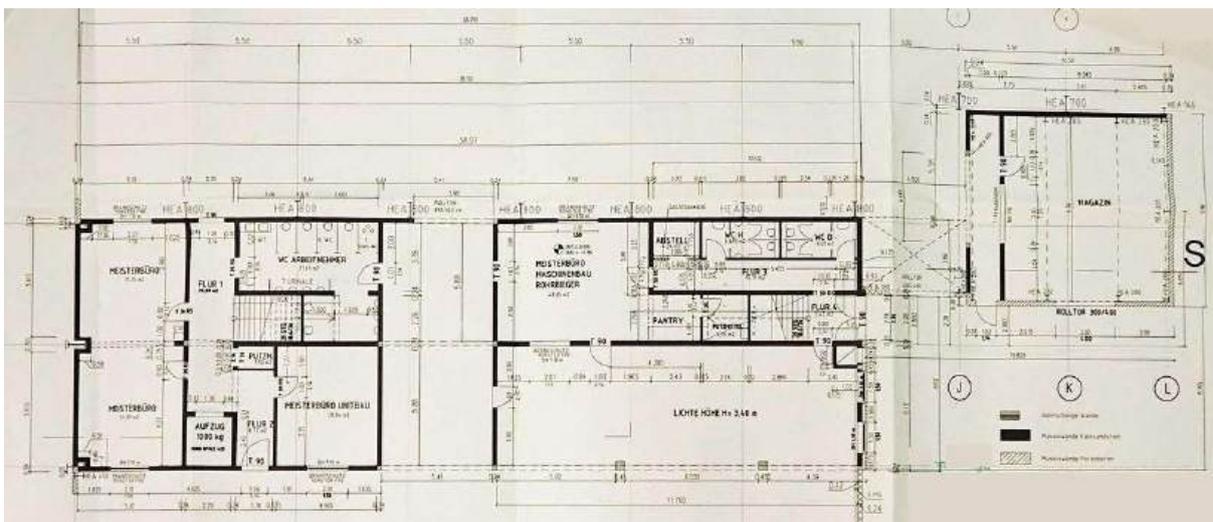
Anlagenverzeichnis
Neuenfelder Fährdeich
80, 80a-k, 88, 120
21129 Hamburg
WES 03.04.2024

Seite 14 von 132
Gutachten-Nr. 2023-1151
AZ AG Hamburg-Harburg
616 K 2/22

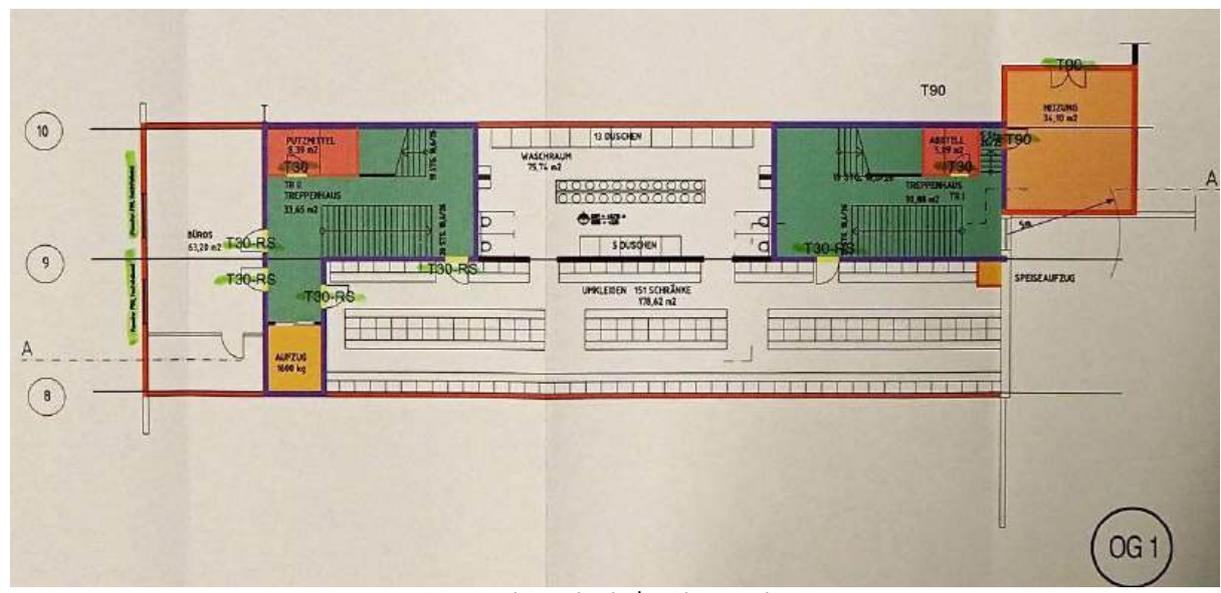
bellmann
sachverständigenbüro



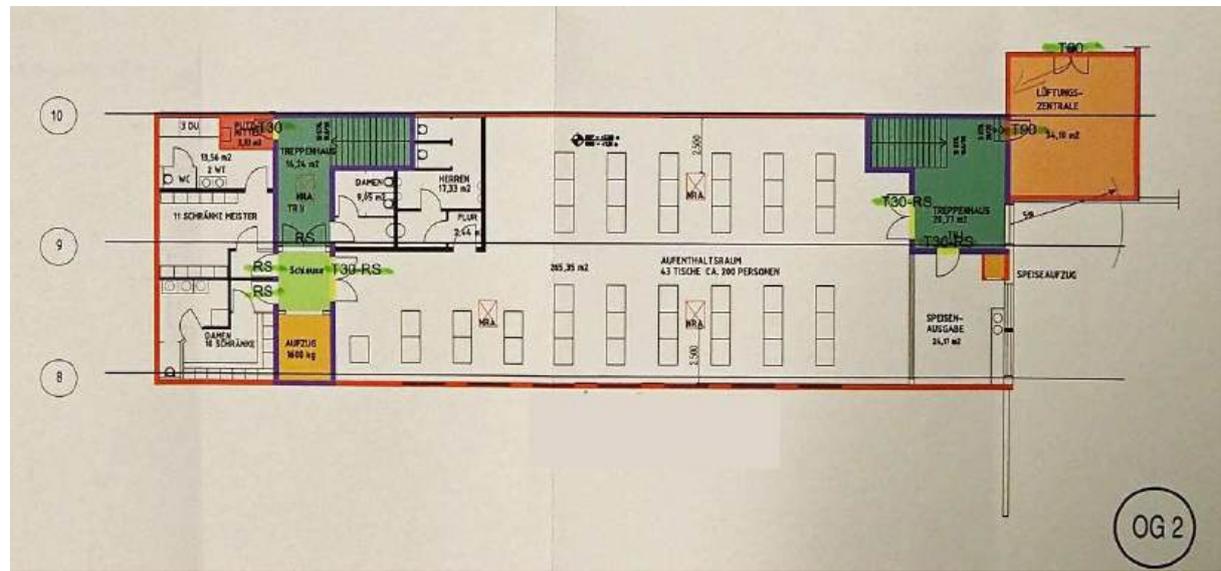
Hallentrakte 1 – 4



Büro- und Sozialtrakt | Erdgeschoss



Büro- und Sozialtrakt | 1. Obergeschoss



Büro- und Sozialtrakt | 2. Obergeschoss

4.2 Halle 11



Westen



Osten



Norden | Wasserseite | Ursprung



Norden | Wasserseite | Anbau



Schäden an den Außenwänden



Feuchteschäden Büro- und Sozialräume



Süden



diverse Feuchteschäden an der Erdgeschossdecke



Duschen



sanitäre Anlagen



Stahlterre im Ursprungsgebäude



Duschen



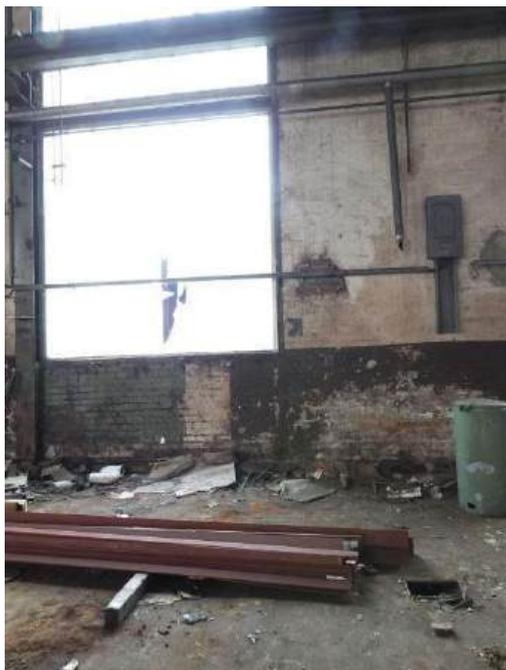
veraltete Elektrokästen im Ursprungsgebäude



Raum Obergeschoss



Werkstatt



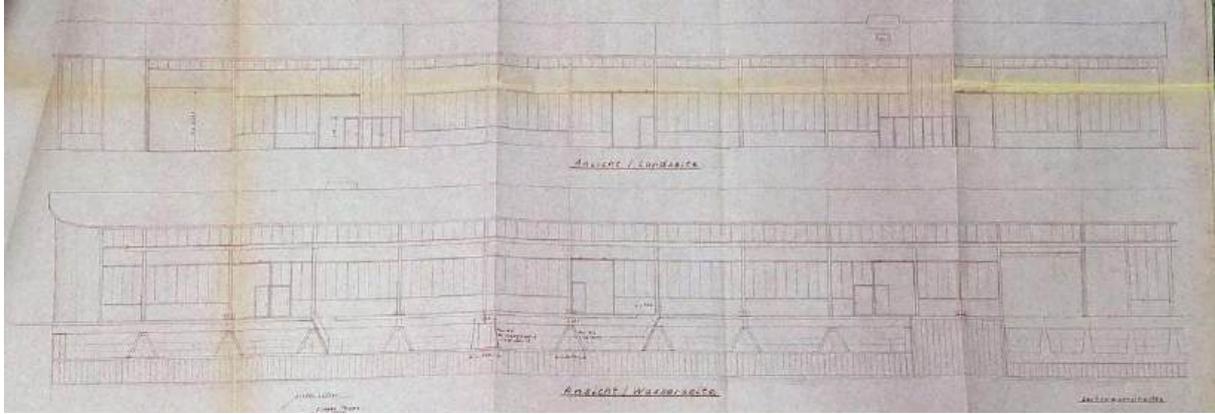
diverse Abplatzungen an den Außenwänden



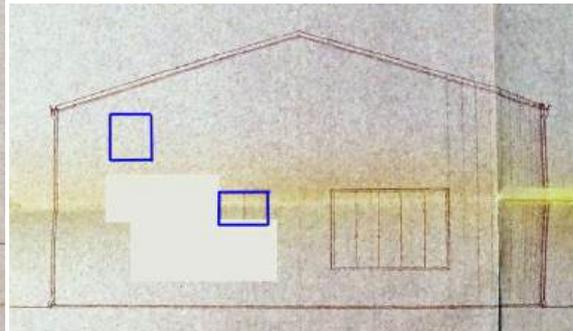
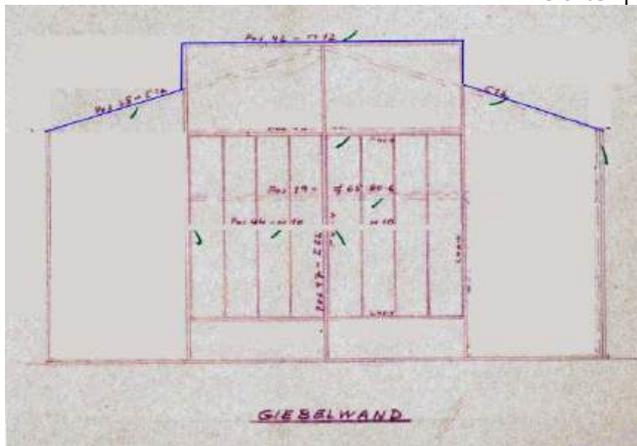
Außenwand



Hallenrakt Ursprungsgebäude



Ansichten | Anbau



Ansicht West und Ost | Ausführung abweichend



Birgit Bellmann

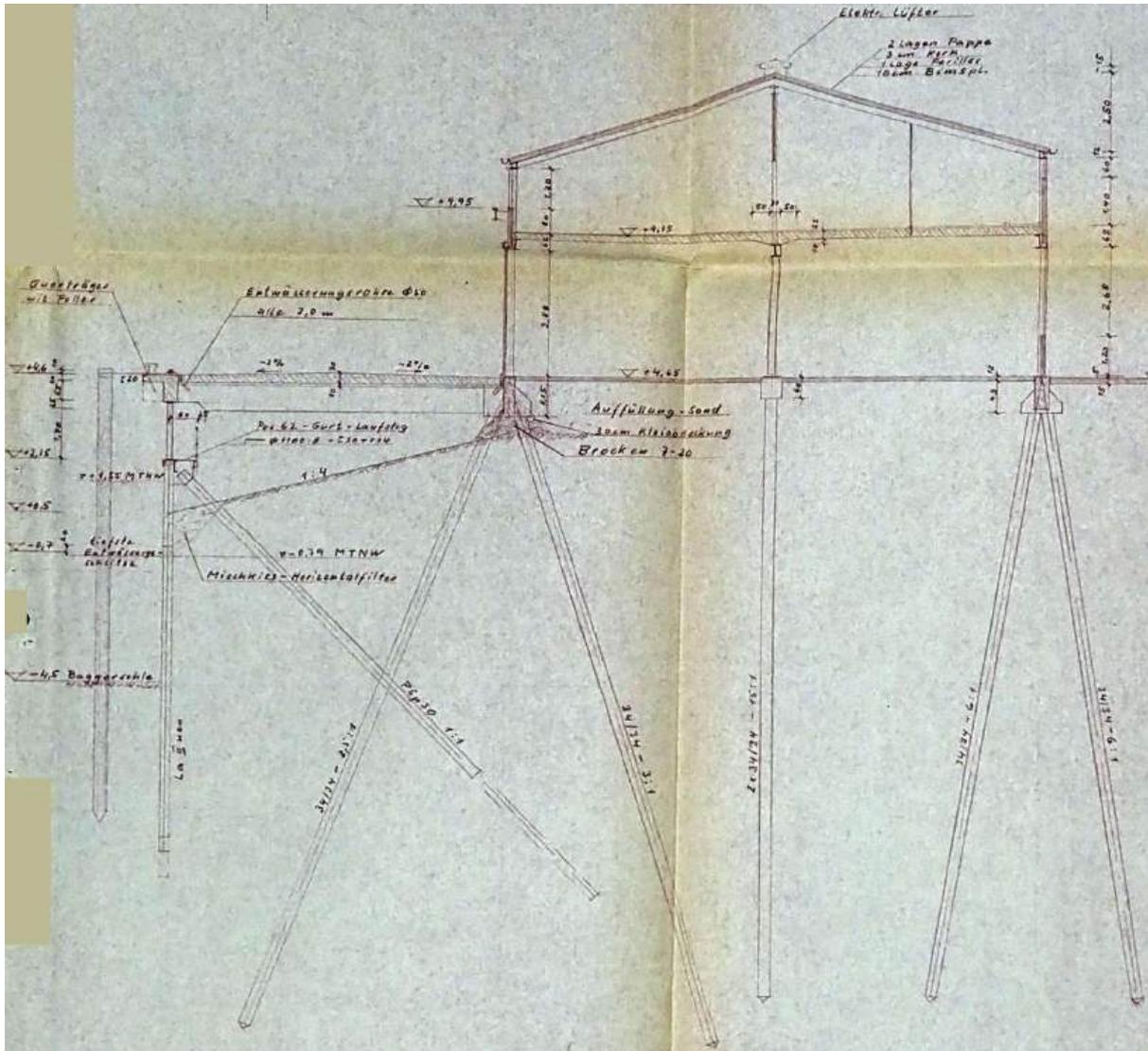
von der IHK Lüneburg-Wolfenbüttel
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer: REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis
Neuenfelder Fährdeich
80, 80a-k, 88, 120
21129 Hamburg
WES 03.04.2024

Seite 21 von 132
Gutachten-Nr. 2023-1151
AZ AG Hamburg-Harburg
616 K 2/22

bellmann
sachverständigenbüro



Schnitt durch Anbau | östliche Seite



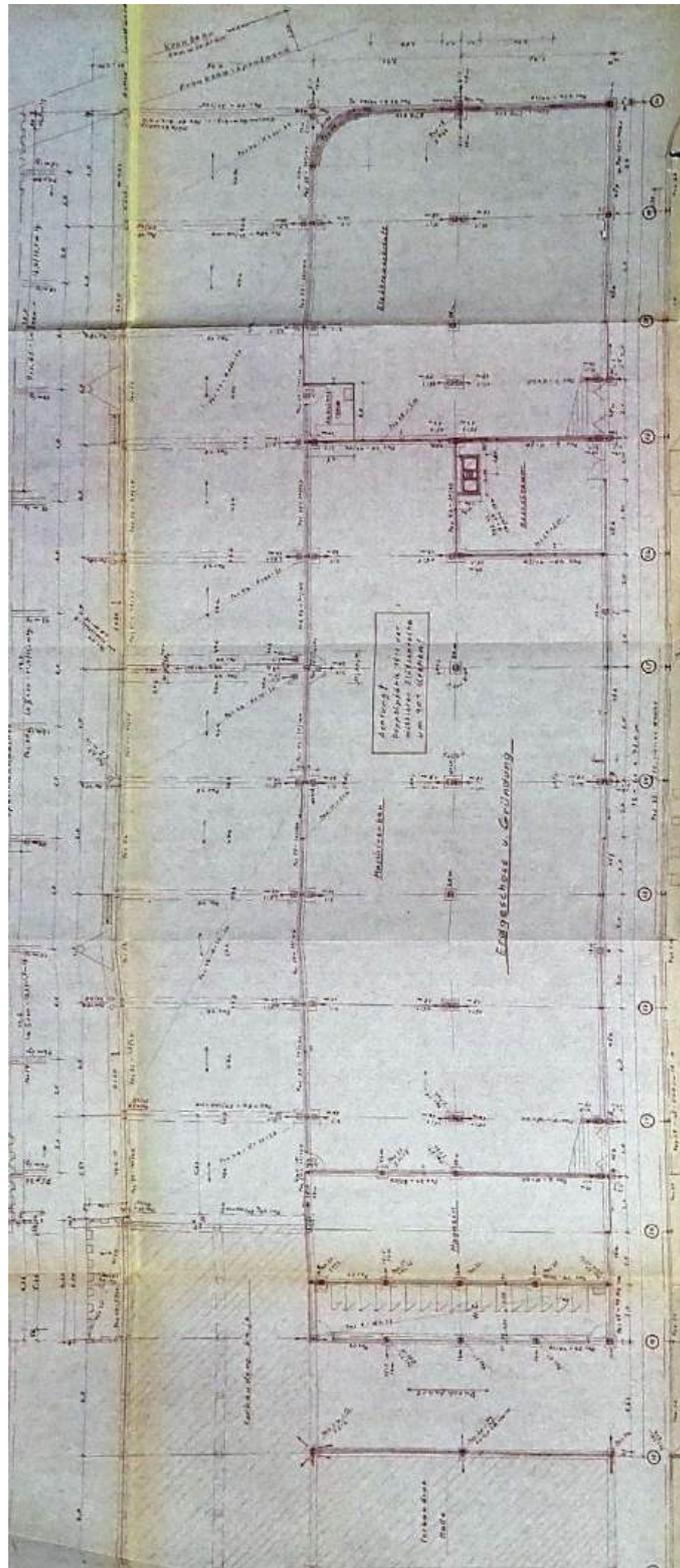
Birgit Bellmann

von der IHK Lüneburg-Verlöhburg
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer: REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis
Neuenfelder Fährdeich
80, 80a-k, 88, 120
21129 Hamburg
WES 03.04.2024

Seite 23 von 132
Gutachten-Nr. 2023-1151
AZ AG Hamburg-Harburg
616 K 2/22



Dachgeschoss Anbau östliche Seite

4.3 Halle 16



östliche Fassade und Brücke zur Halle 50



westliche und südliche Fassade



östlichen Außenwand und Dachfläche



nördliche Außenwand unterhalb der Überdachung der Halle 52



diverse Undichtigkeiten in der Dachfläche



Bitumenbahnen wellig, abgängig



Heizungsraum auf dem Dach



Treppenhaus zum Heizungsraum



Fassaden abgängig



Räume Erdgeschoss



diverse Schäden an den Innen- und Außenwänden



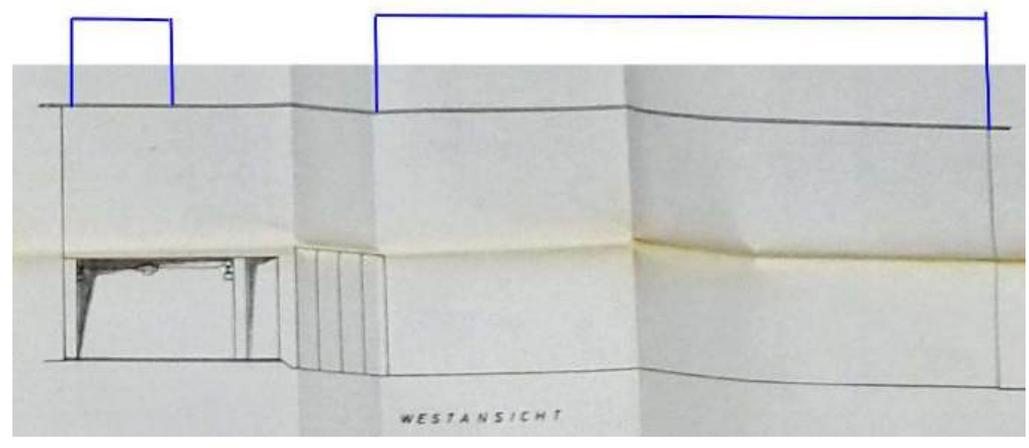
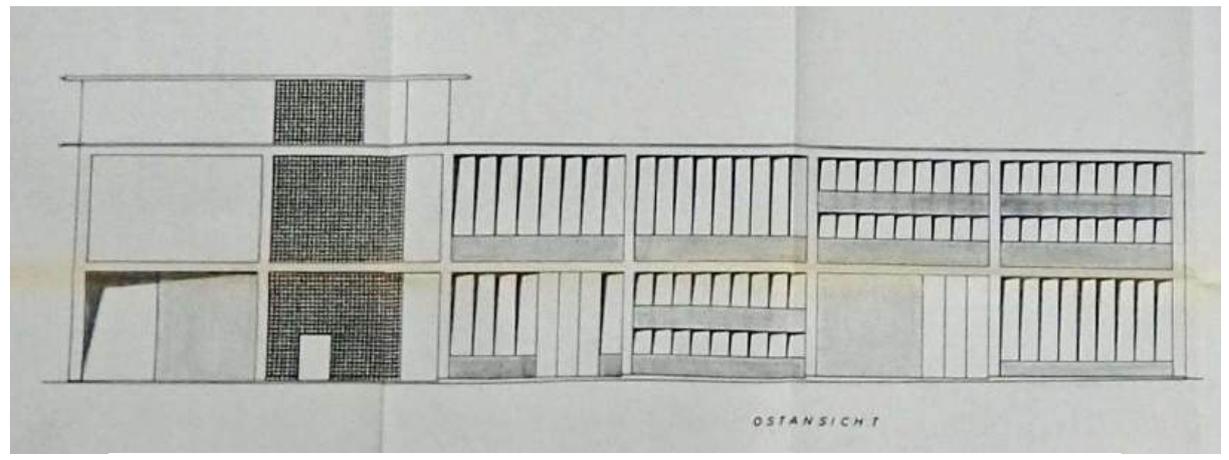
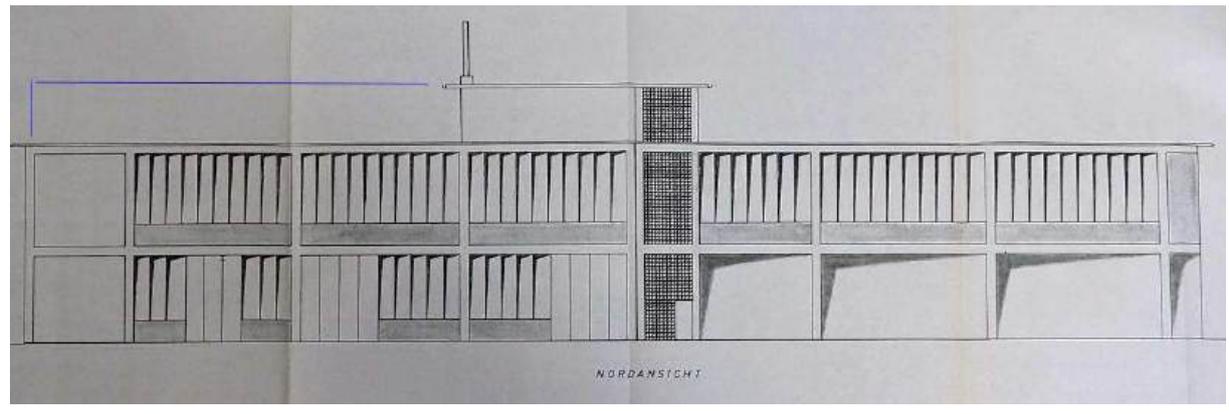
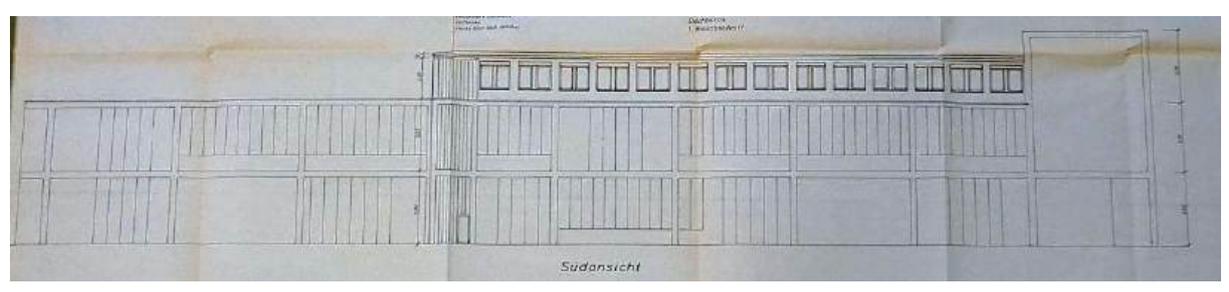
Duschen veraltet



Brücke/Übergang zu Halle 50 | abgängig



weitere Schäden in den Sozialräumen





Birgit Bellmann

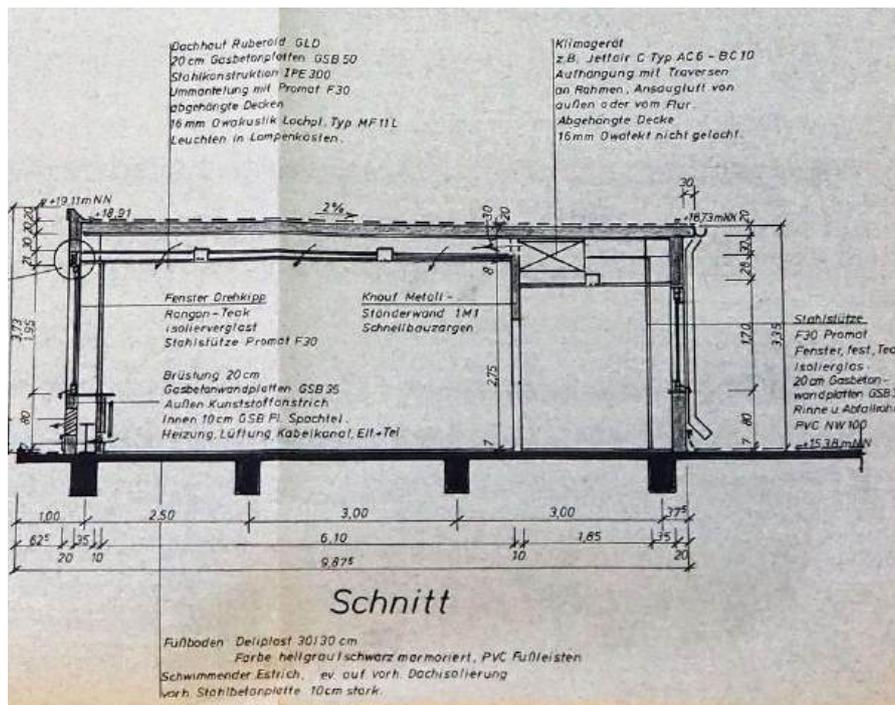
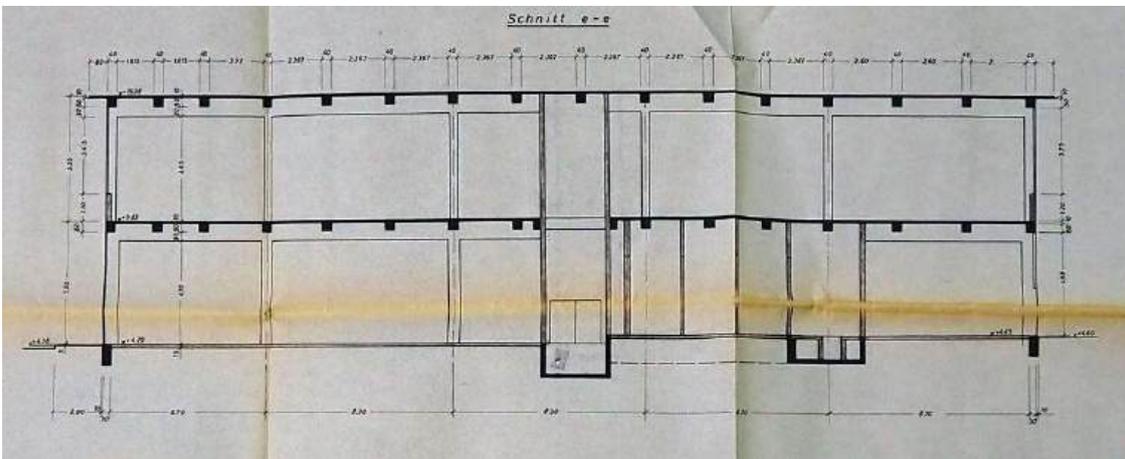
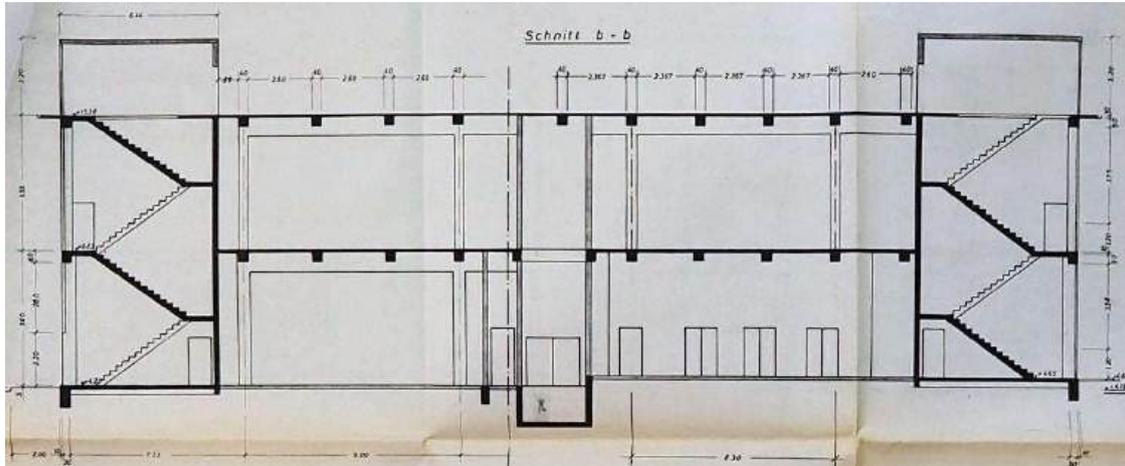
von der IHK Lüneburg-Verlburg
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer: REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis
Neuenfelder Fährdeich
80, 80a-k, 88, 120
21129 Hamburg
WES 03.04.2024

Seite 29 von 132
Gutachten-Nr. 2023-1151
AZ AG Hamburg-Harburg
616 K 2/22

bellmann
sachverständigenbüro



Schnitt durch Aufstockung



Birgit Bellmann

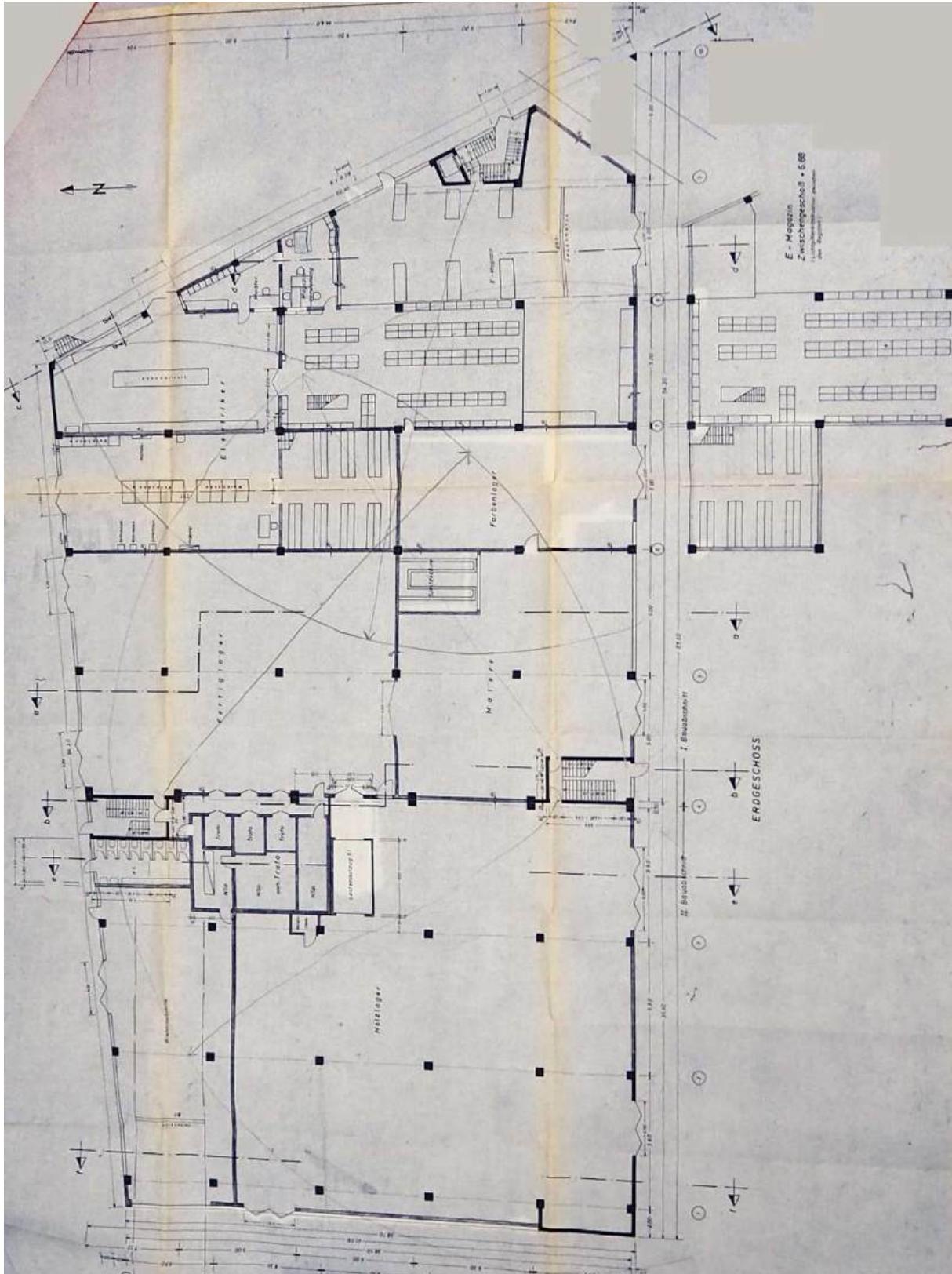
von der IHK Lüneburg-Verlöhburg
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer: REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis
Neuenfelder Fährdeich
80, 80a-k, 88, 120
21129 Hamburg
WES 03.04.2024

Seite 30 von 132
Gutachten-Nr. 2023-1151
AZ AG Hamburg-Harburg
616 K 2/22

bellmann
sachverständigenbüro



Erdgeschoss



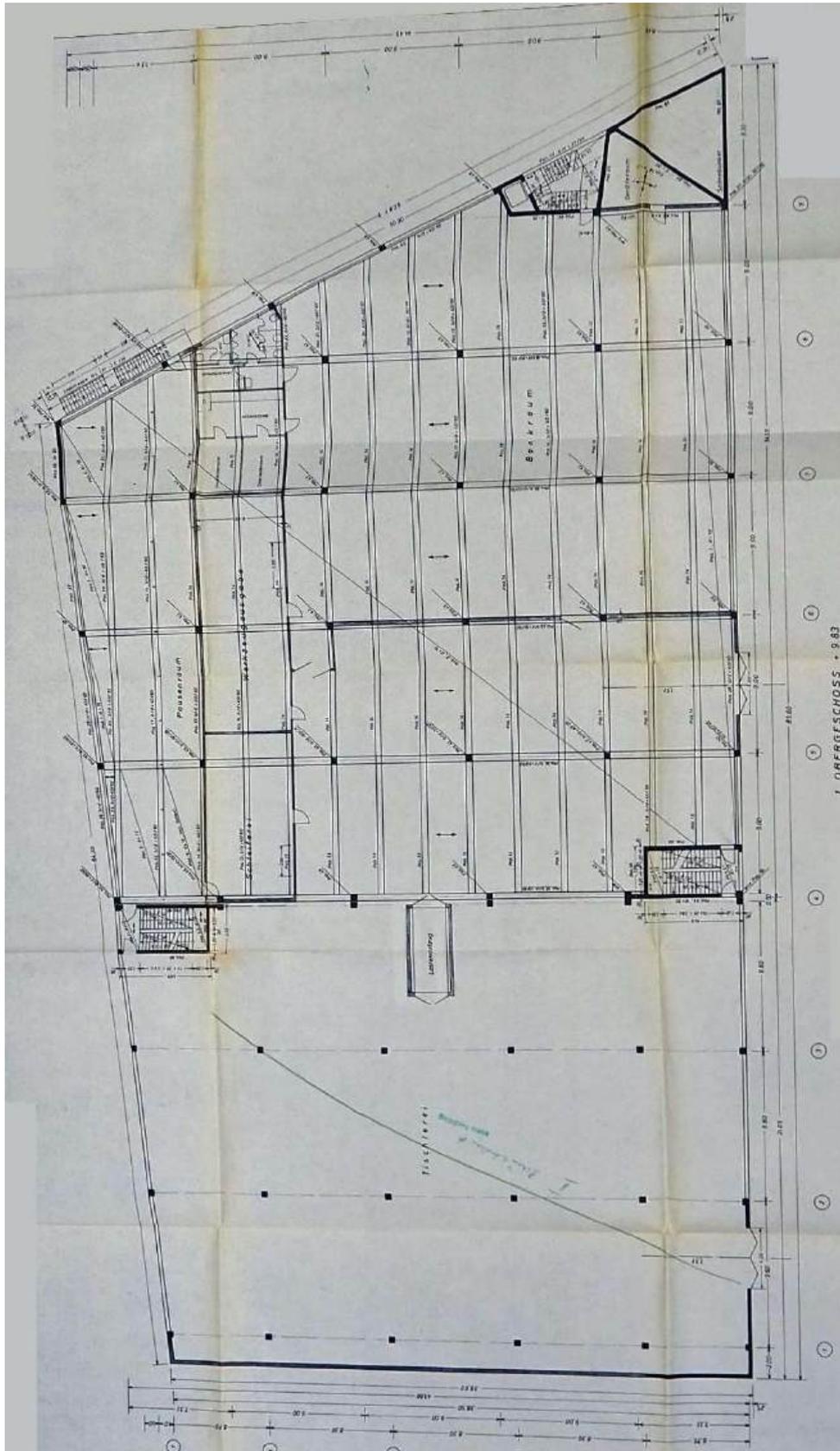
Birgit Bellmann

von der IHK Lüneburg-Verlöhburg
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer: REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis
Neuenfelder Fährdeich
80, 80a-k, 88, 120
21129 Hamburg
WES 03.04.2024

Seite 31 von 132
Gutachten-Nr. 2023-1151
AZ AG Hamburg-Harburg
616 K 2/22



1. Obergeschoss



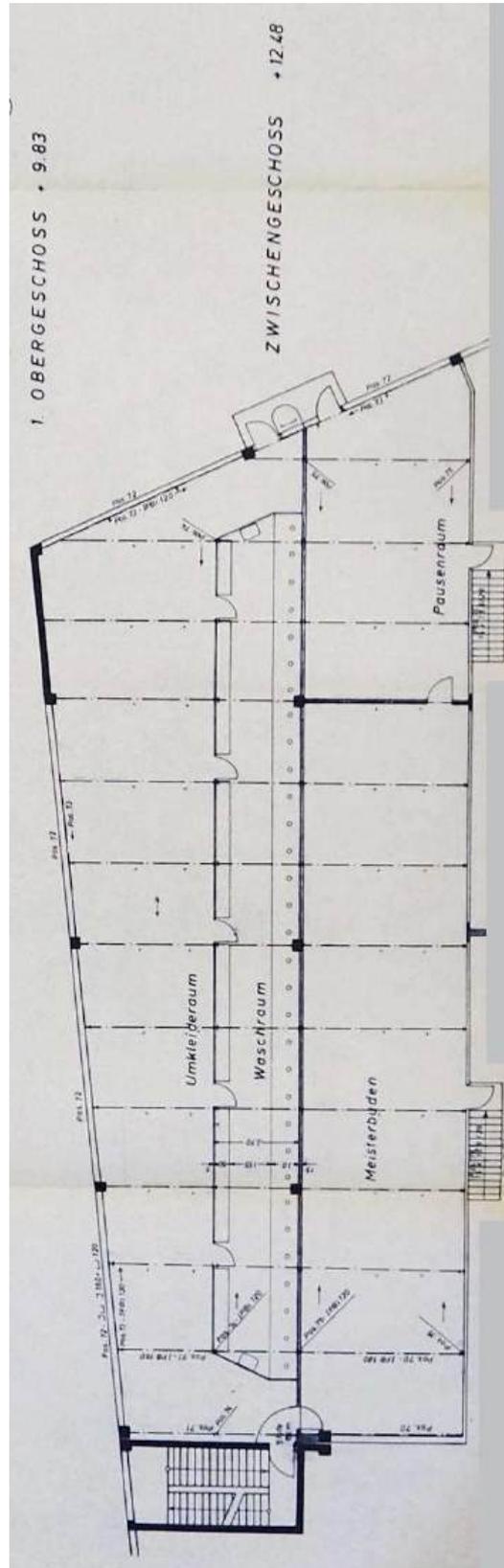
Birgit Bellmann

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer: REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis
Neuenfelder Fährdeich
80, 80a-k, 88, 120
21129 Hamburg
WES 03.04.2024

Seite 32 von 132
Gutachten-Nr. 2023-1151
AZ AG Hamburg-Harburg
616 K 2/22



Sozialräume Zwischengeschoss



Birgit Bellmann

von der IHK Lüneburg-Verlöhben
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer: REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis
Neuenfelder Fährdeich
80, 80a-k, 88, 120
21129 Hamburg
WES 03.04.2024

Seite 33 von 132
Gutachten-Nr. 2023-1151
AZ AG Hamburg-Harburg
616 K 2/22

bellmann
sachverständigenbüro



2. Obergeschoss

4.4 Halle 21



Süden



Nordwesten



Osten



Dachrinnen schadhaft



Erdgeschoss | Werkhalle



Dachgeschoss | Werkhalle



Fenster defekt



Elektro-Verteilerkasten



Sanitäre Anlagen | Hochparterre



Schornstein durchfeuchtet | Hochparterre



Sanitäre Anlagen | Hochparterre



Eingangsbereich



Dachgauben abgängig



Büroräume



Sanitäre Anlagen

Elektro-Sicherungskasten



Dacheindeckung abgängig

Fenster einfach verglast



Geschosstreppen



Schornstein versotet



Büroraum Dachgeschoss

4.5 Halle 22



Trafostation | Südosten



Trafostation | Nordosten

4.6 Halle 23



Nordosten



Westen



Süden



Elektro-Verteilerkasten



diverse Schäden an den Außenwänden und dem Fußboden



Außenwände abgängig

4.7 Halle 24



Nordosten



Südwesten



Erdgeschoss Büro | Akustikdecken abgängig



Erdgeschoss Werkhalle



Treppenkragarm korrodiert



Elektro-Sicherungskasten mit Kippsicherungen



Erdgeschoss | Feuchteschäden an den Außenwänden



Obergeschoss | Feuchtschäden



Obergeschoss | Akustikdecke abgängig, Verschmutzung durch Taubenkot



Obergeschoss | Akustikdecke abgängig, Innentüren eingeschlagen, Verschmutzung durch Taubenkot



Obergeschoss | Sanitäranlagen veraltet



Obergeschoss | Decken-, Wand- und Bodenbeläge abgängig, Verschmutzung durch Taubenkot



Birgit Bellmann

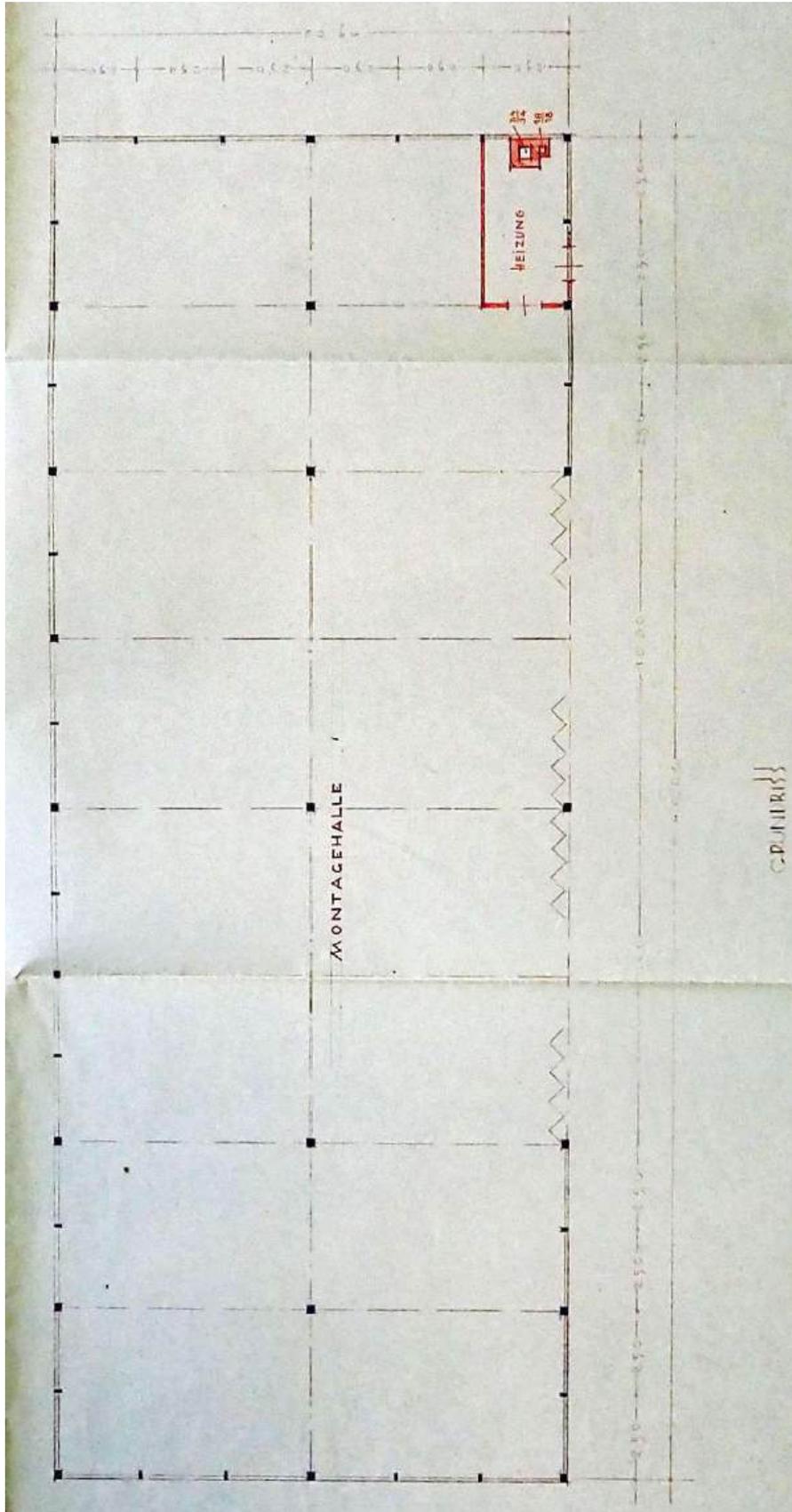
von der IHK Lüneburg-Wolfenbüttel
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer: REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis
Neuenfelder Fährdeich
80, 80a-k, 88, 120
21129 Hamburg
WES 03.04.2024

Seite 47 von 132
Gutachten-Nr. 2023-1151
AZ AG Hamburg-Harburg
616 K 2/22

bellmann
sachverständigenbüro



Erdgeschoss



Birgit Bellmann

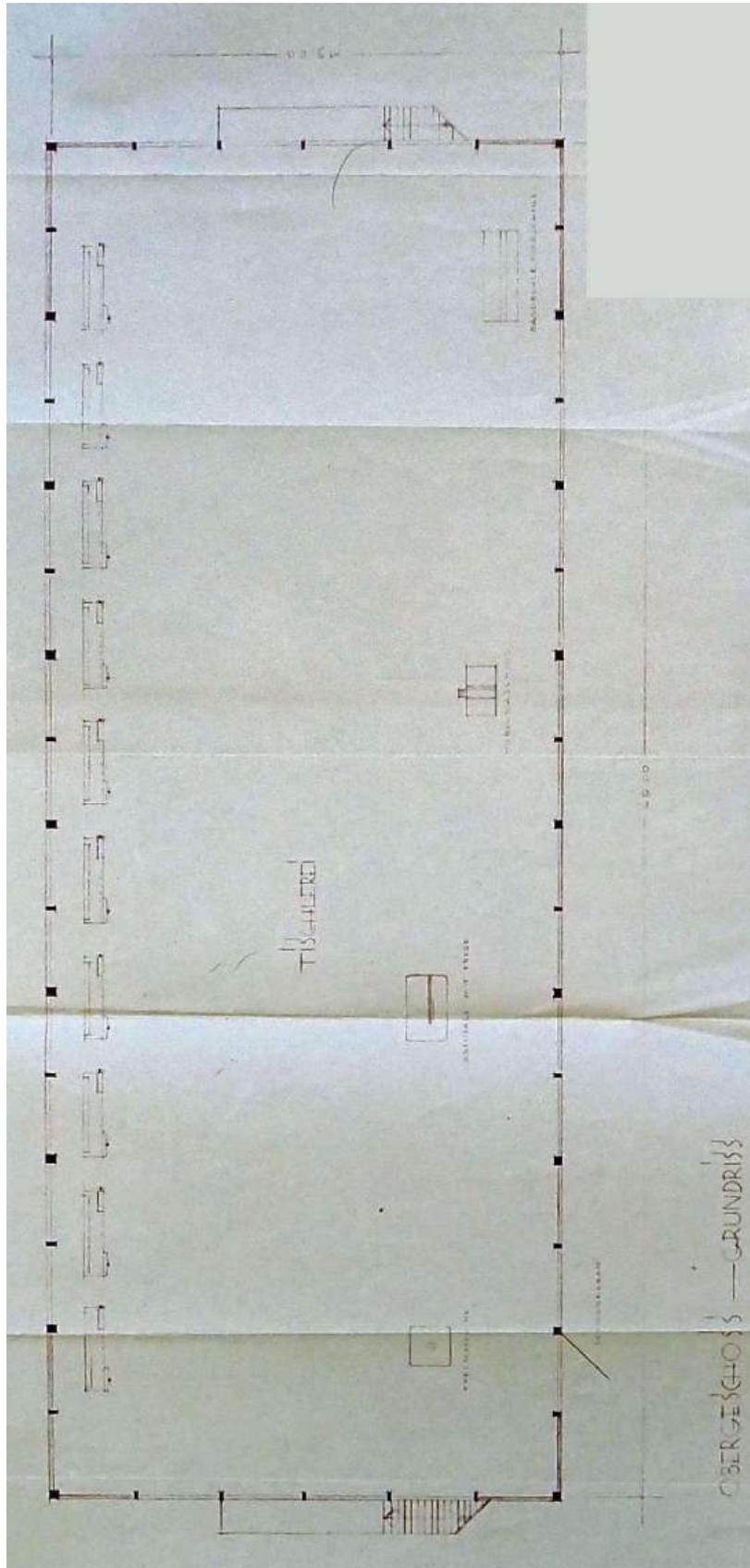
von der IHK Lüneburg-Verlöhburg
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer: REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis
Neuenfelder Fährdeich
80, 80a-k, 88, 120
21129 Hamburg
WES 03.04.2024

Seite 48 von 132
Gutachten-Nr. 2023-1151
AZ AG Hamburg-Harburg
616 K 2/22

bellmann
sachverständigenbüro



Obergeschoss

4.8 Halle 25



Südwesten



Osten



Norden



Verbindungsbau Osten



Werkhalle



ehem. Waschhalle



Schäden Treppenhaus



Werkstatt Obergeschoss



Fenster undicht



Bürraum



Sanitäre Anlagen



Sanitäre Anlagen



Wassereintritt durch das Dach



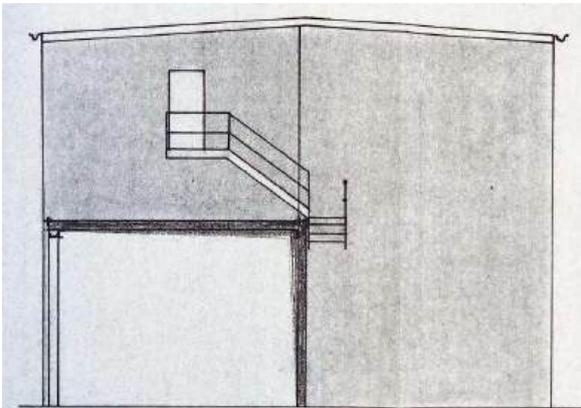
Birgit Bellmann

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
Recognised European Valuer: REV (TEGoVA)

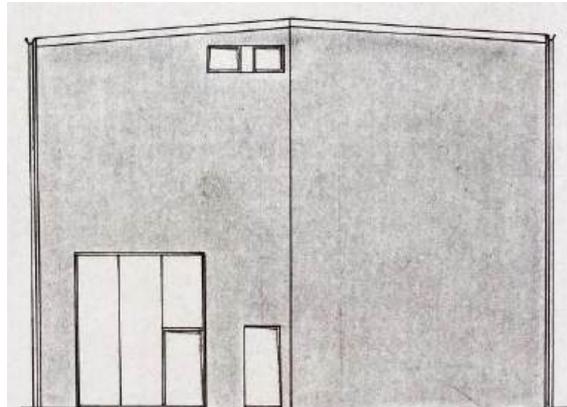
Anlagenverzeichnis
Neuenfelder Fährdeich
80, 80a-k, 88, 120
21129 Hamburg
WES 03.04.2024

Seite 52 von 132
Gutachten-Nr. 2023-1151
AZ AG Hamburg-Harburg
616 K 2/22

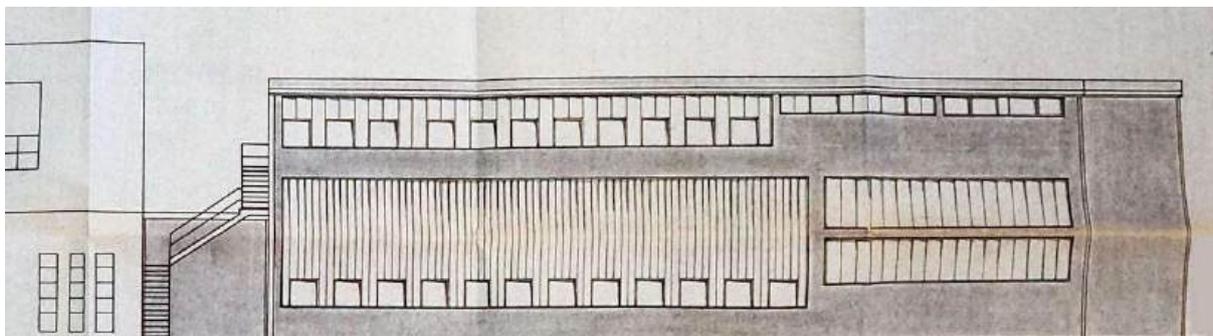
bellmann
sachverständigenbüro



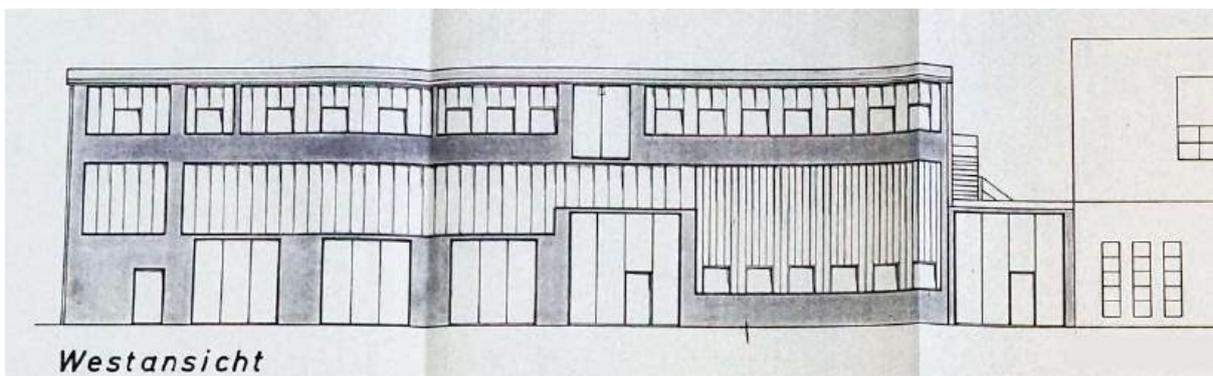
Südansicht



Nordansicht



Ostansicht



Westansicht



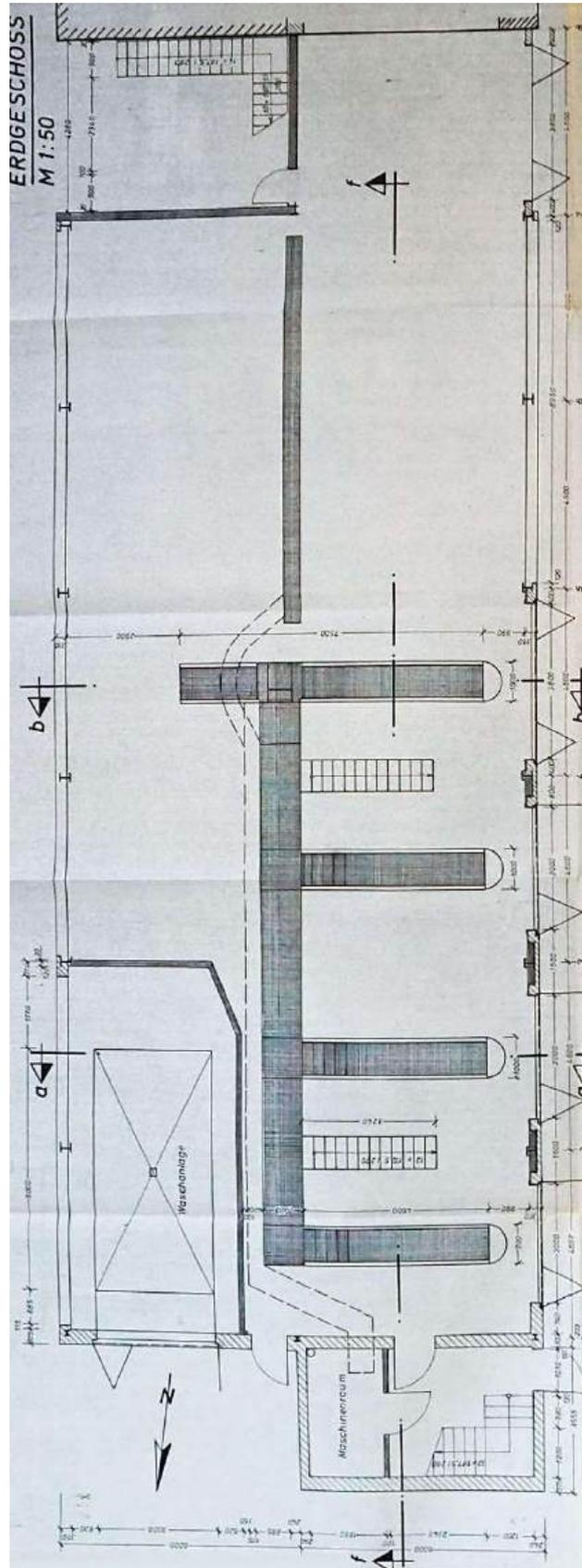
Birgit Bellmann

von der IHK Lüneburg-Verlöhburg
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer: REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis
Neuenfelder Fährdeich
80, 80a-k, 88, 120
21129 Hamburg
WES 03.04.2024

Seite 54 von 132
Gutachten-Nr. 2023-1151
AZ AG Hamburg-Harburg
616 K 2/22



Erdgeschoss



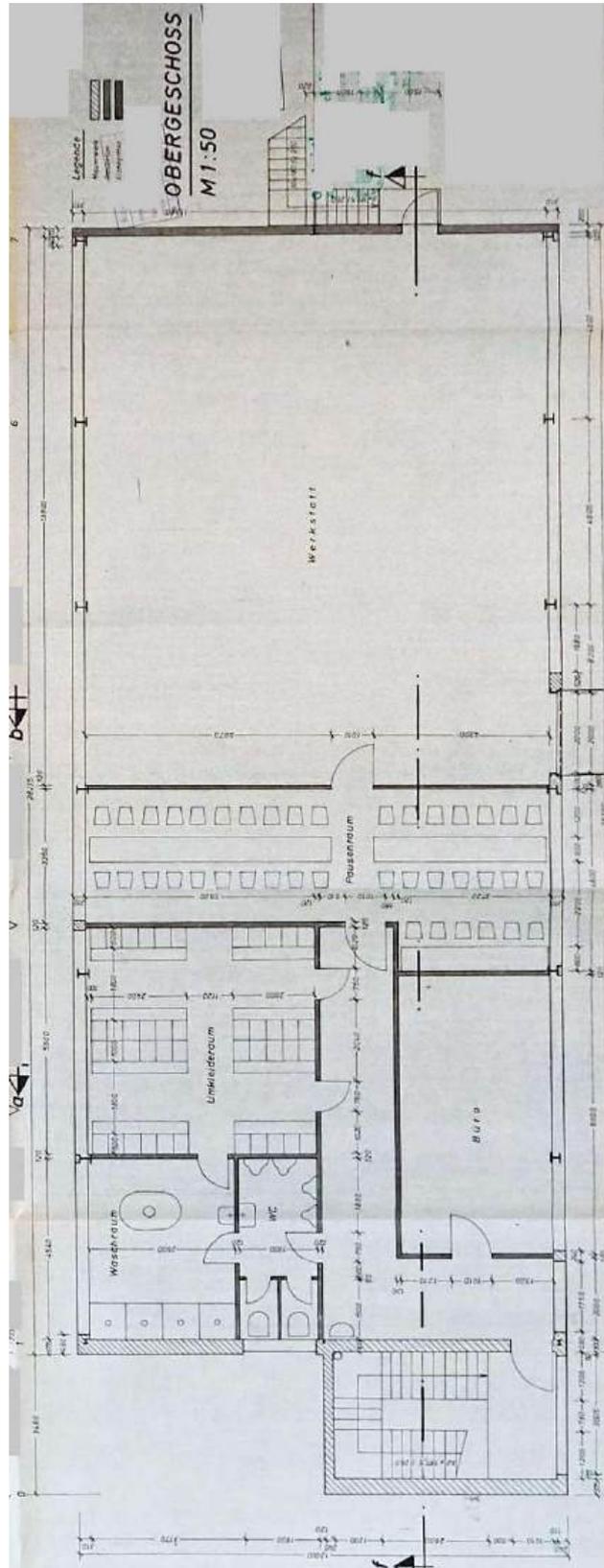
Birgit Bellmann

von der IHK Lüneburg-Verlburg
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer: REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis
Neuenfelder Fährdeich
80, 80a-k, 88, 120
21129 Hamburg
WES 03.04.2024

Seite 55 von 132
Gutachten-Nr. 2023-1151
AZ AG Hamburg-Harburg
616 K 2/22



Obergeschoss

4.9 Halle 32, 33 und „blaue Halle“



Süden | blaue Halle und Halle 32



Südosten | Halle 33



Nordosten | blaue Halle und Halle 32



Osten | blaue Halle und Halle 32



Osten | Halle 33



Süden | Halle 33



diverse Fassadenschäden | Halle 33



Entwässerung schadhaft, diverse Fassadenschäden



Halle 33



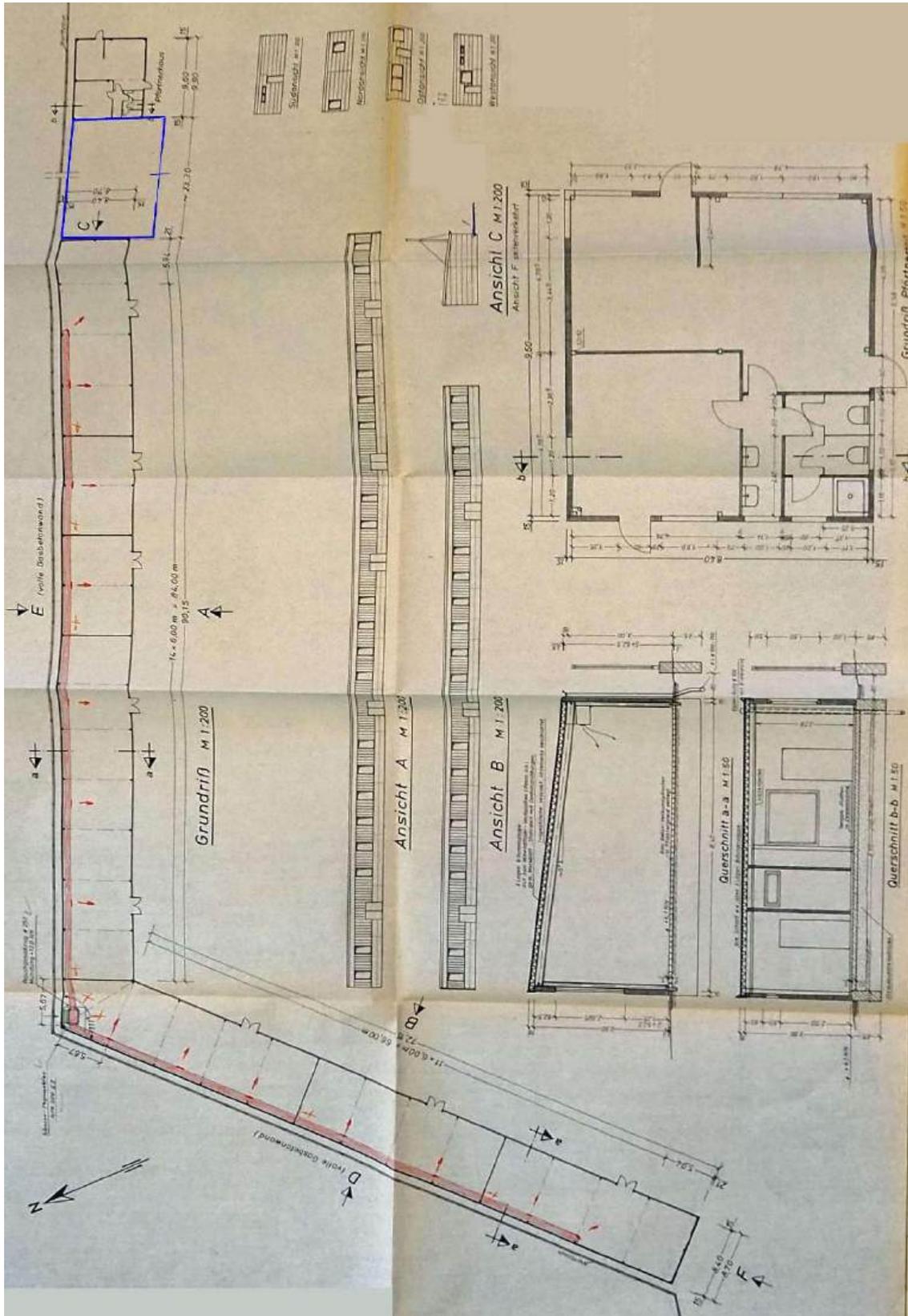
Birgit Bellmann

von der IHK Lüneburg-Verlburg
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognized European Valuer: REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis
Neuenfelder Fährdeich
80, 80a-k, 88, 120
21129 Hamburg
WES 03.04.2024

Seite 58 von 132
Gutachten-Nr. 2023-1151
AZ AG Hamburg-Harburg
616 K 2/22



Ansichten, Schnitte und Grundrisse | Halle 32 und Halle 33

4.10 Halle 34



Westen



Nord- und Ostfassade | Grünbelag an der Putzfassade



Akustikdecke mit Feuchteschäden und fehlenden Deckenplatten



Duschraum | Feuchteschaden Innentür, defekte Dusche



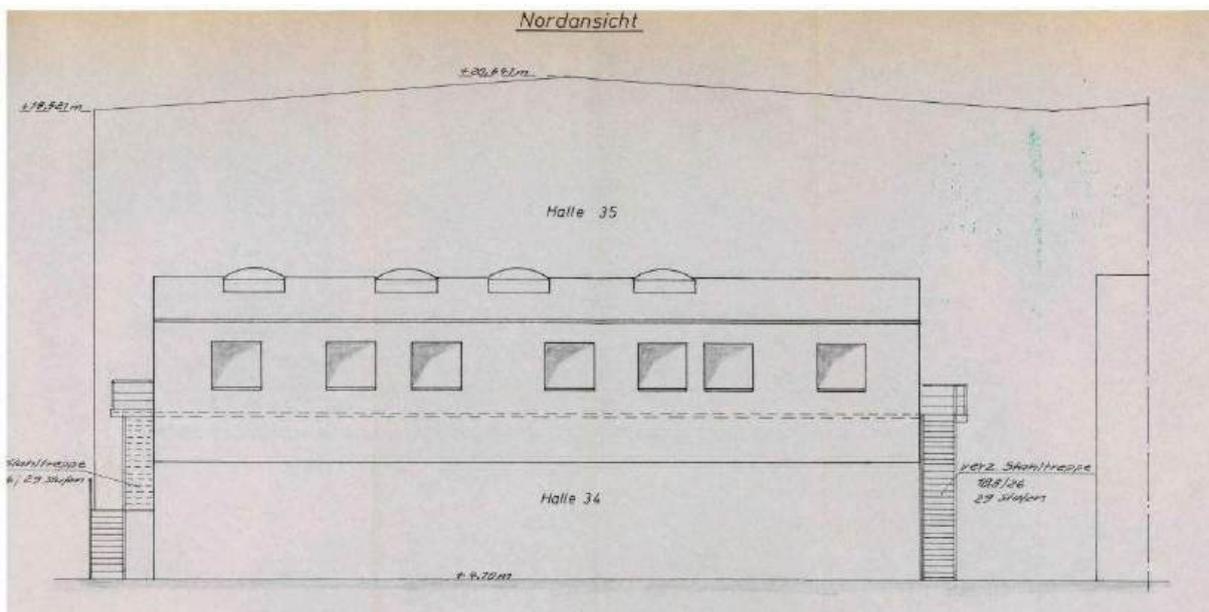
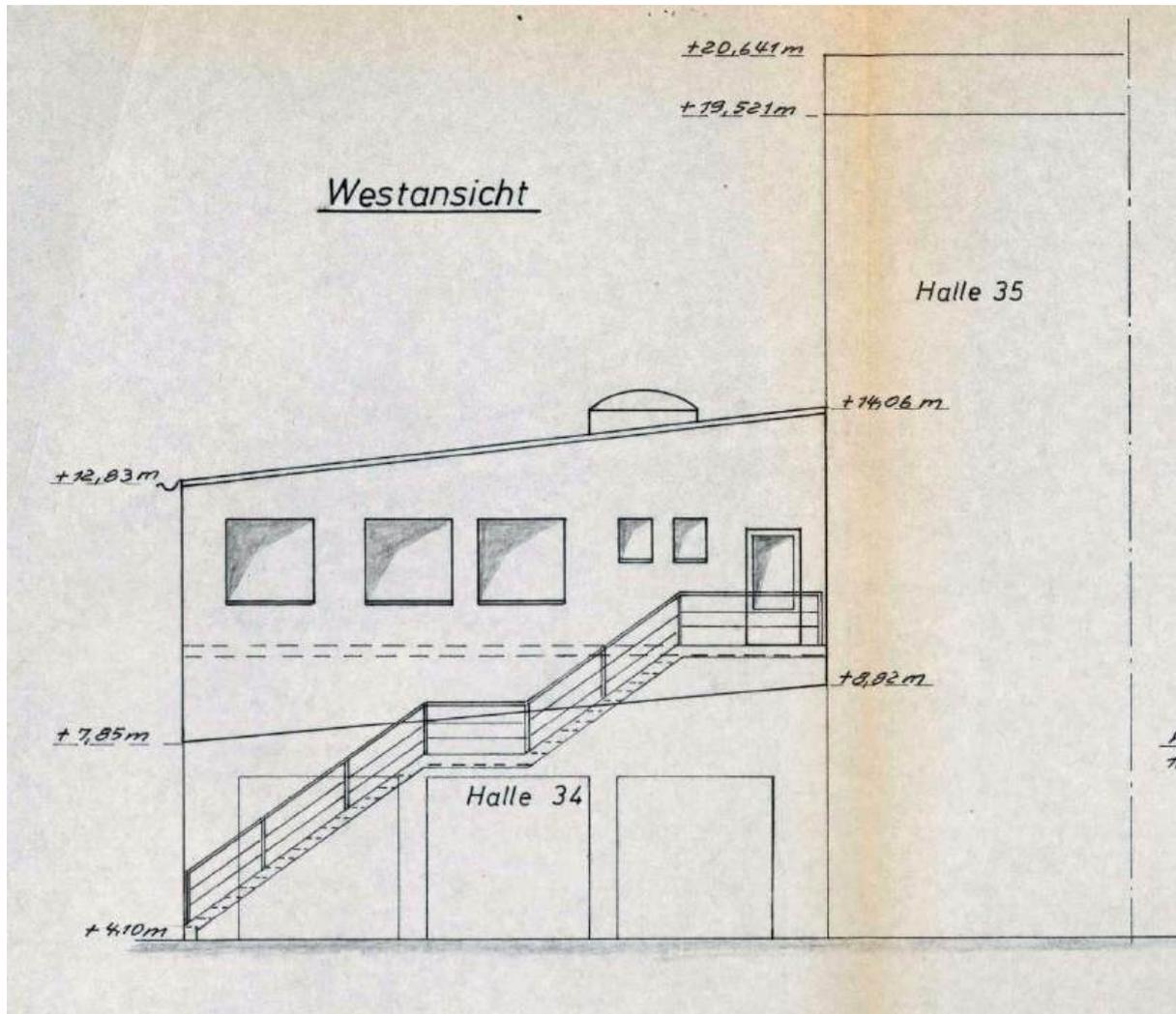
Birgit Bellmann

von der IHK Lüneburg-Wolfenbüttel
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
Recognised European Valuer: REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis
Neuenfelder Fährdeich
80, 80a-k, 88, 120
21129 Hamburg
WES 03.04.2024

Seite 61 von 132
Gutachten-Nr. 2023-1151
AZ AG Hamburg-Harburg
616 K 2/22

bellmann
sachverständigenbüro





Birgit Bellmann

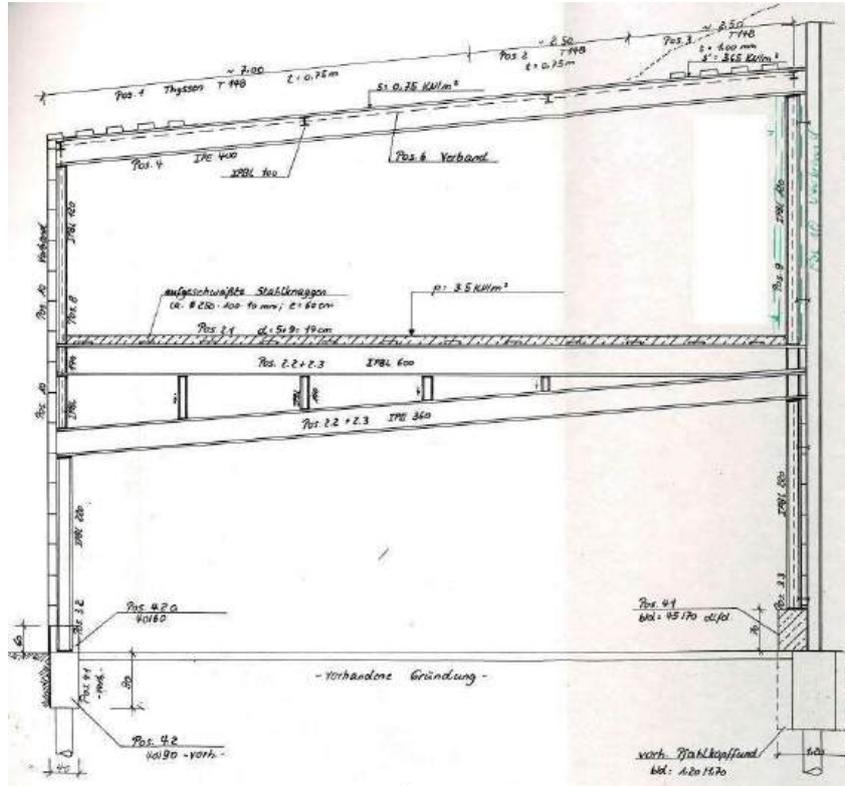
von der IHK Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer: REV (TEGoVA)

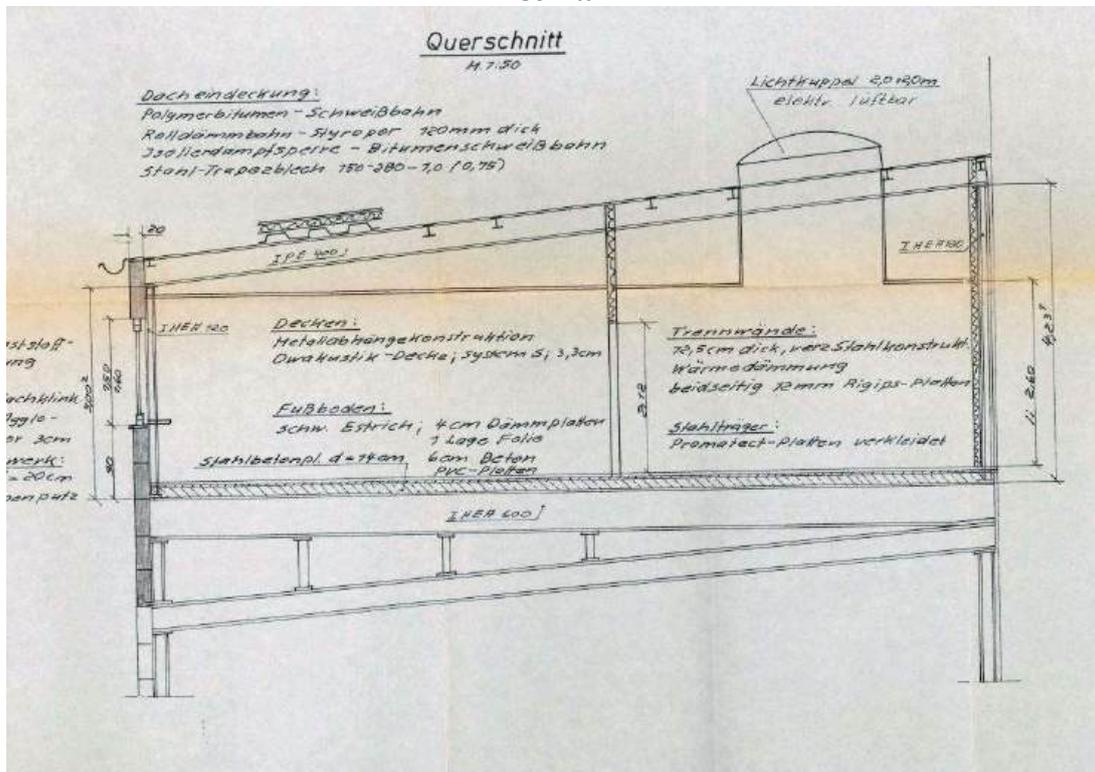
Anlagenverzeichnis
Neuenfelder Fährdeich
80, 80a-k, 88, 120
21129 Hamburg
WES 03.04.2024

Seite 62 von 132
Gutachten-Nr. 2023-1151
AZ AG Hamburg-Harburg
616 K 2/22

bellmann
sachverständigenbüro



Schnitt



Schnitt im Bereich der abgehängten Decke



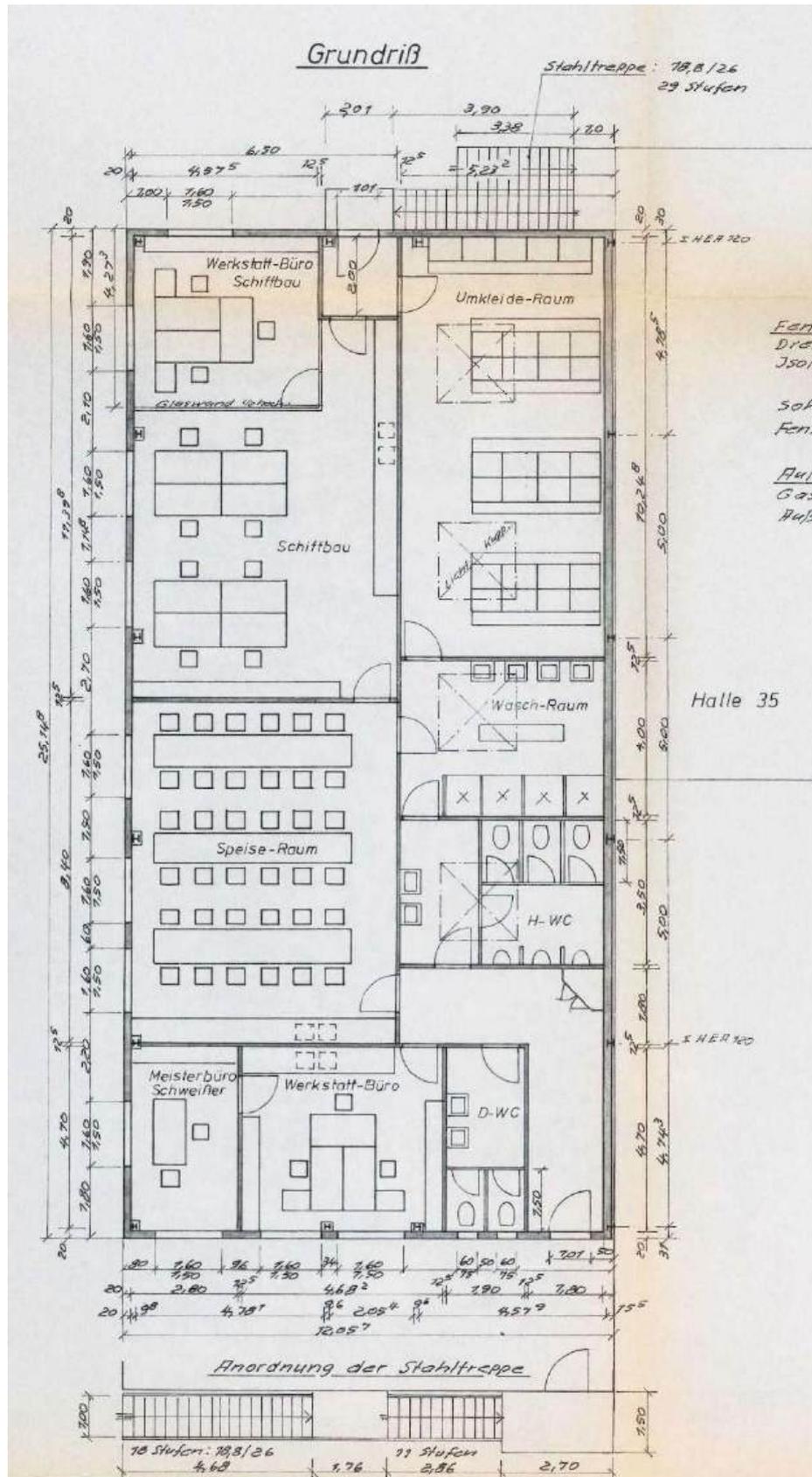
Birgit Bellmann

von der IHK Lüneburg-Wolfburg
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer: REV (TEGoVA)

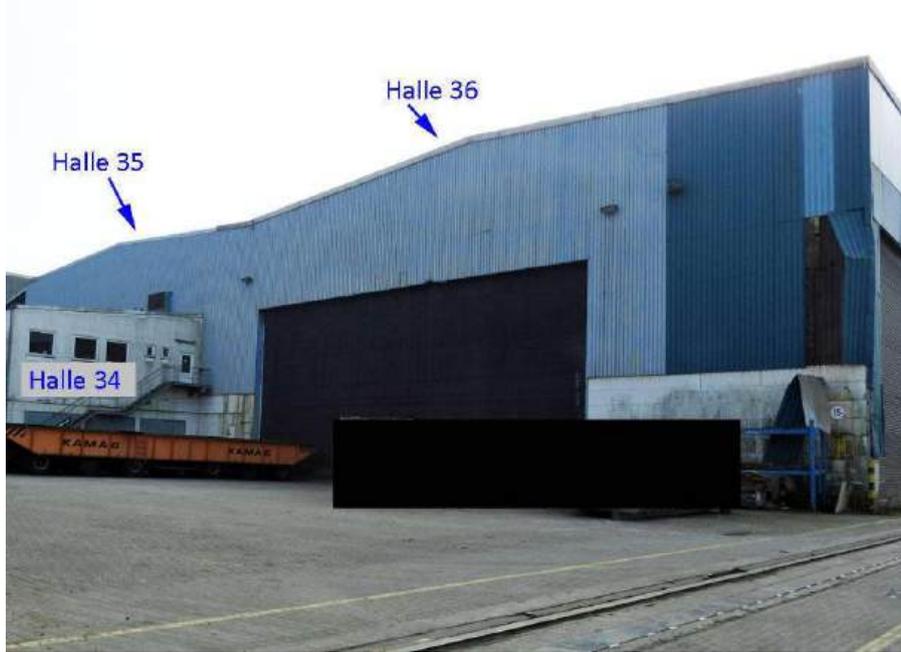
Anlagenverzeichnis
Neuenfelder Fährdeich
80, 80a-k, 88, 120
21129 Hamburg
WES 03.04.2024

Seite 64 von 132
Gutachten-Nr. 2023-1151
AZ AG Hamburg-Harburg
616 K 2/22



Obergeschoss

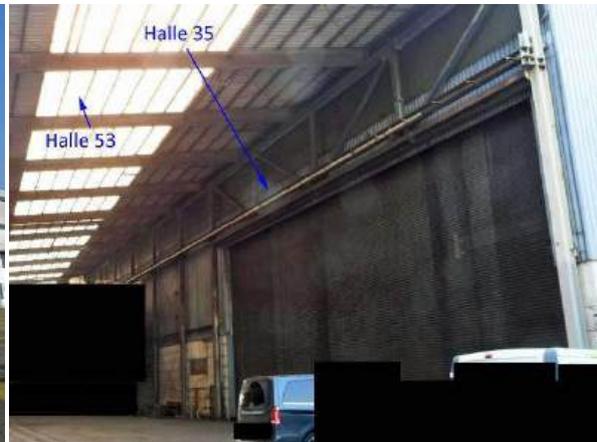
4.11 Halle 35 und 36



Norden



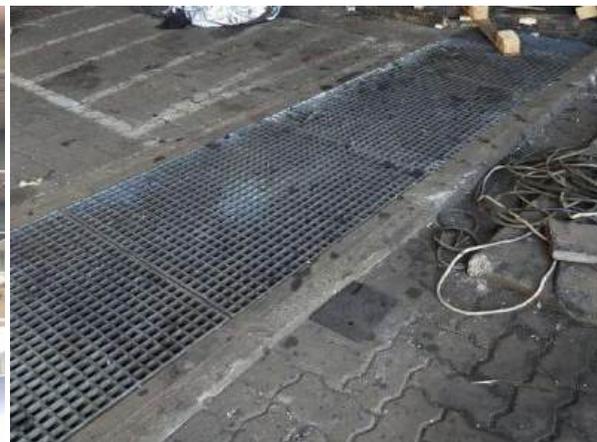
Halle 35 | Südwesten



Außenwand Halle 35



Elektrik



Lüftungsgaben



Lichtkuppeln abgängig



Bitumenbahnen abgängig



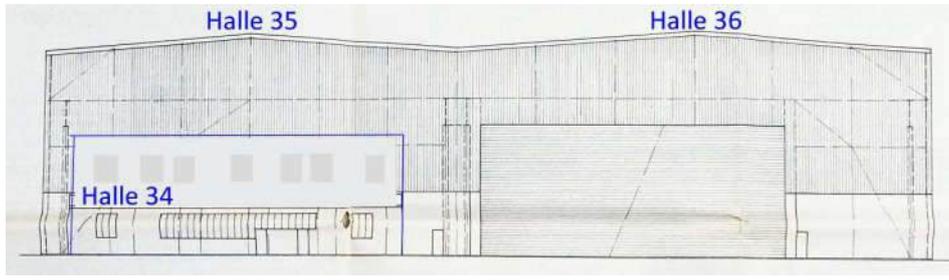
diverse Schäden an den Außenwänden



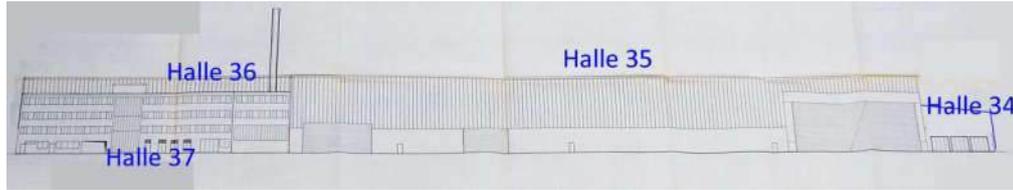
Rolltor



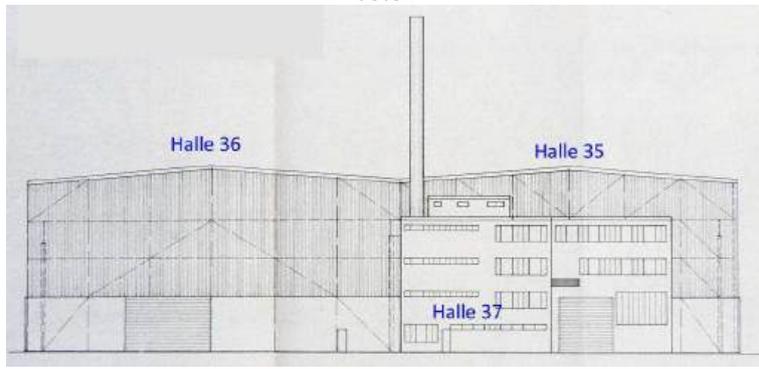
Außenwand Halle 35



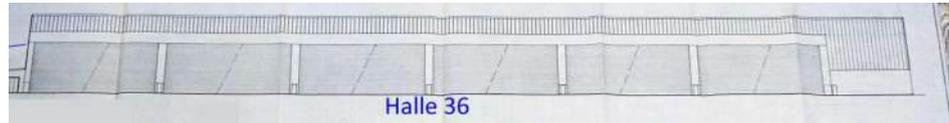
Norden



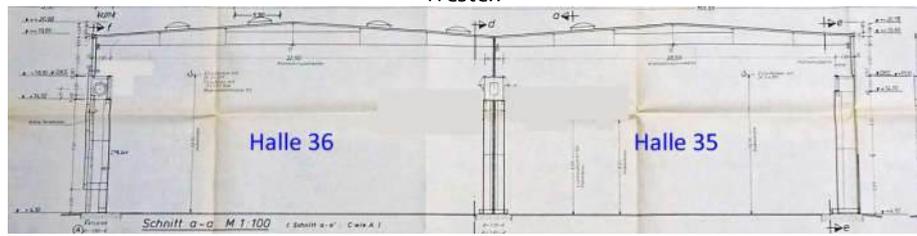
Osten



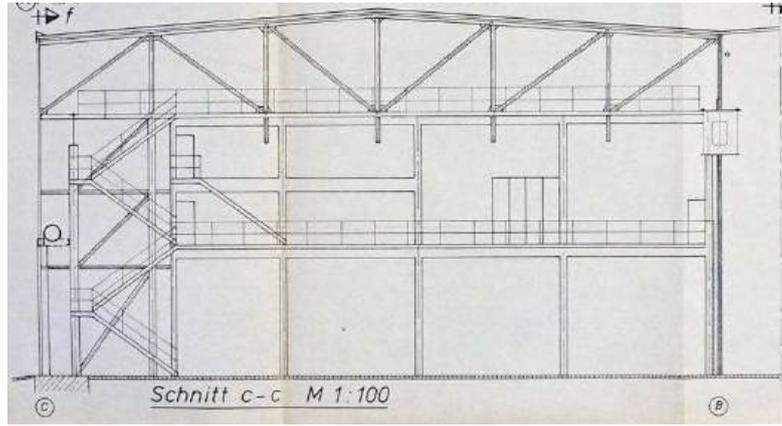
Süden



Westen



Schnitt



Schnitt Halle 36 | Süden



Birgit Bellmann

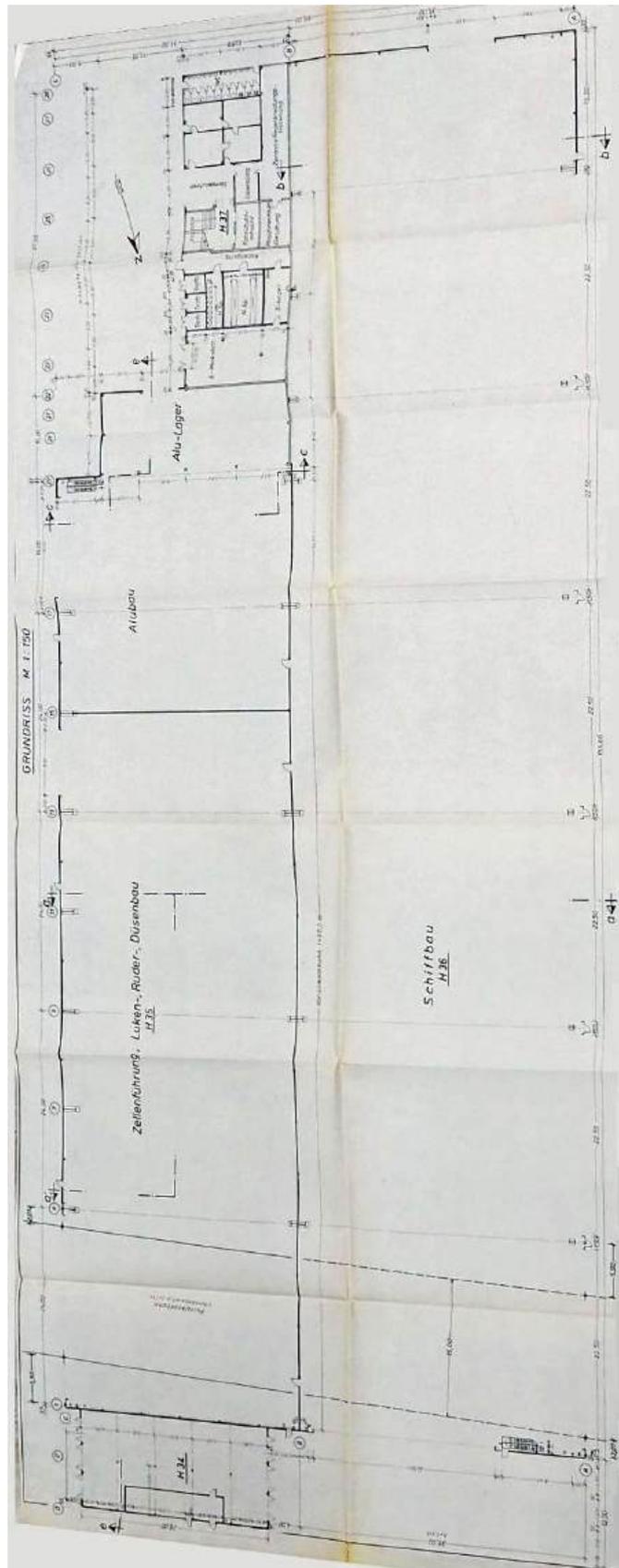
von der IHK Lüneburg-Verlöhburg
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer: REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis
Neuenfelder Fährdeich
80, 80a-k, 88, 120
21129 Hamburg
WES 03.04.2024

Seite 68 von 132
Gutachten-Nr. 2023-1151
AZ AG Hamburg-Harburg
616 K 2/22

bellmann
sachverständigenbüro



Grundriss

4.12 Halle 37



Südosten



Dachfläche und Maschinenraum



Aufenthaltsraum



Behandlungsraum



Sanitäre Anlagen veraltet, abgängig



Treppenhaus mit diversen Feuchteschäden



Birgit Bellmann

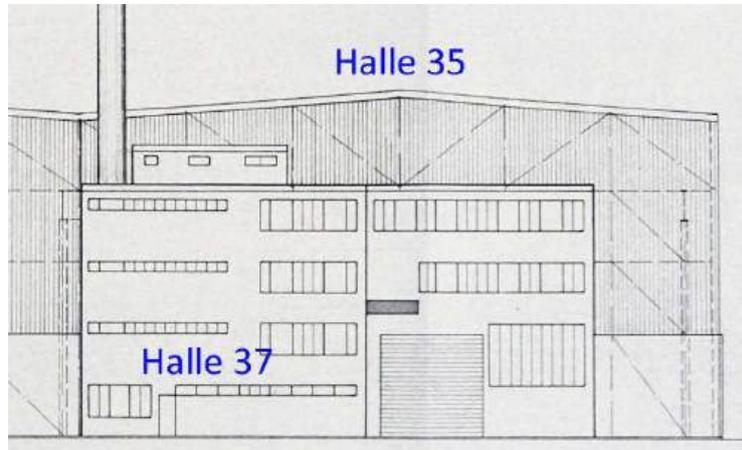
von der IHK Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer: REV (TEGoVA)

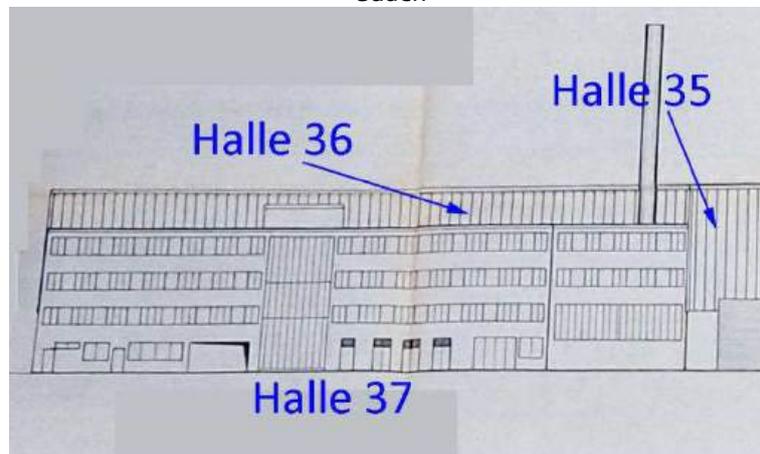
Anlagenverzeichnis
Neuenfelder Fährdeich
80, 80a-k, 88, 120
21129 Hamburg
WES 03.04.2024

Seite 71 von 132
Gutachten-Nr. 2023-1151
AZ AG Hamburg-Harburg
616 K 2/22

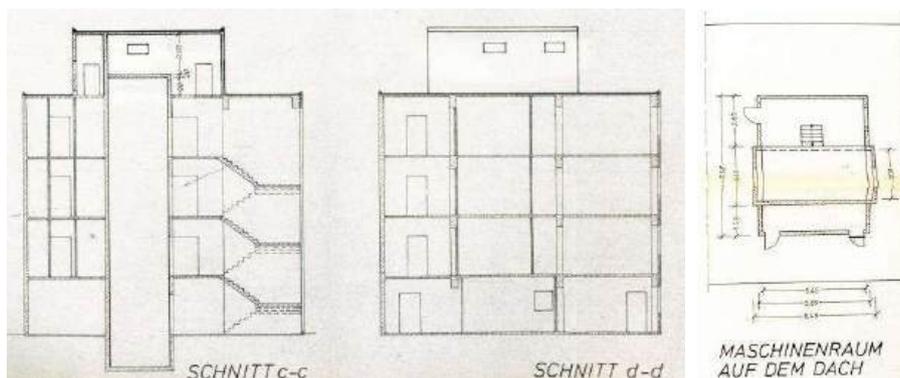
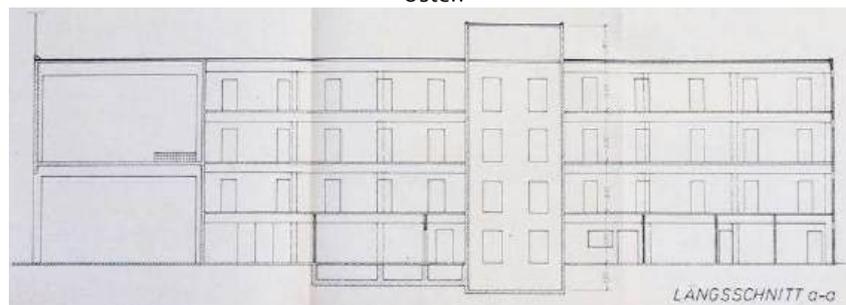
bellmann
sachverständigenbüro



Süden



Osten





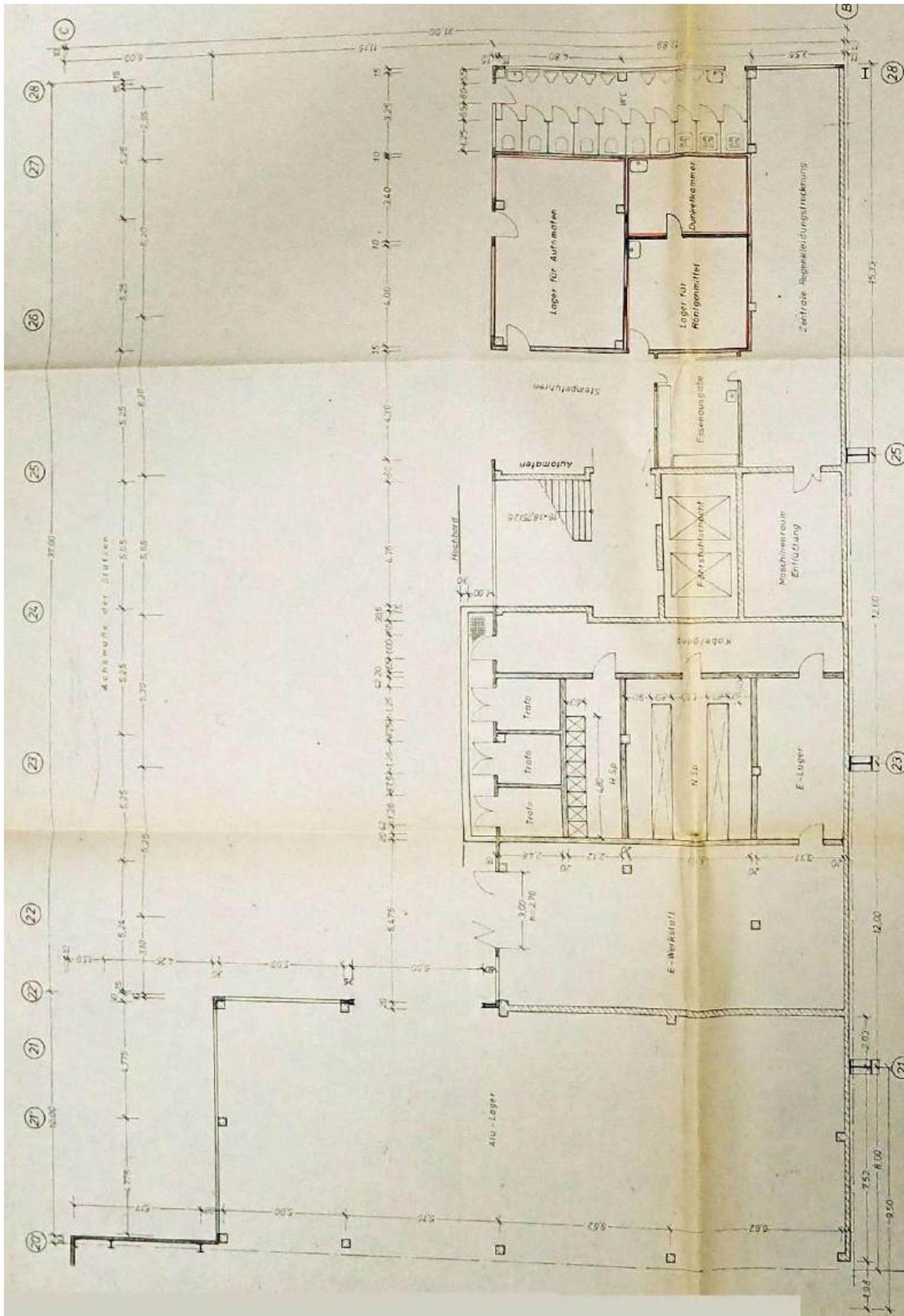
Birgit Bellmann

von der IHK Lüneburg-Verlburg
öffentlich bestellt und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer: REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis
Neuenfelder Fährdeich
80, 80a-k, 88, 120
21129 Hamburg
WES 03.04.2024

Seite 72 von 132
Gutachten-Nr. 2023-1151
AZ AG Hamburg-Harburg
616 K 2/22



Erdgeschoss



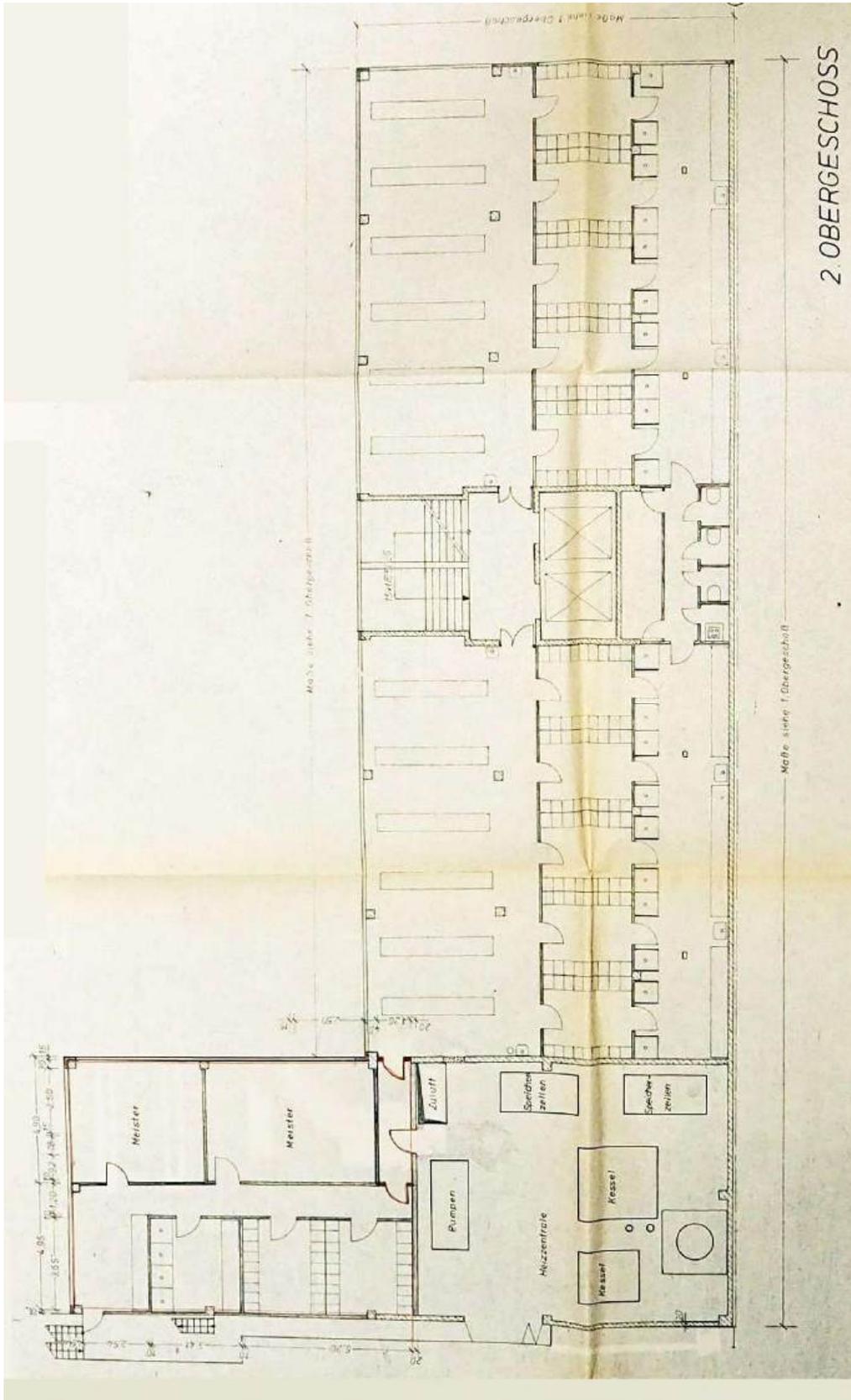
Birgit Bellmann

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer: REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis
Neuenfelder Fährdeich
80, 80a-k, 88, 120
21129 Hamburg
WES 03.04.2024

Seite 74 von 132
Gutachten-Nr. 2023-1151
AZ AG Hamburg-Harburg
616 K 2/22



2. Obergeschoss



Birgit Bellmann

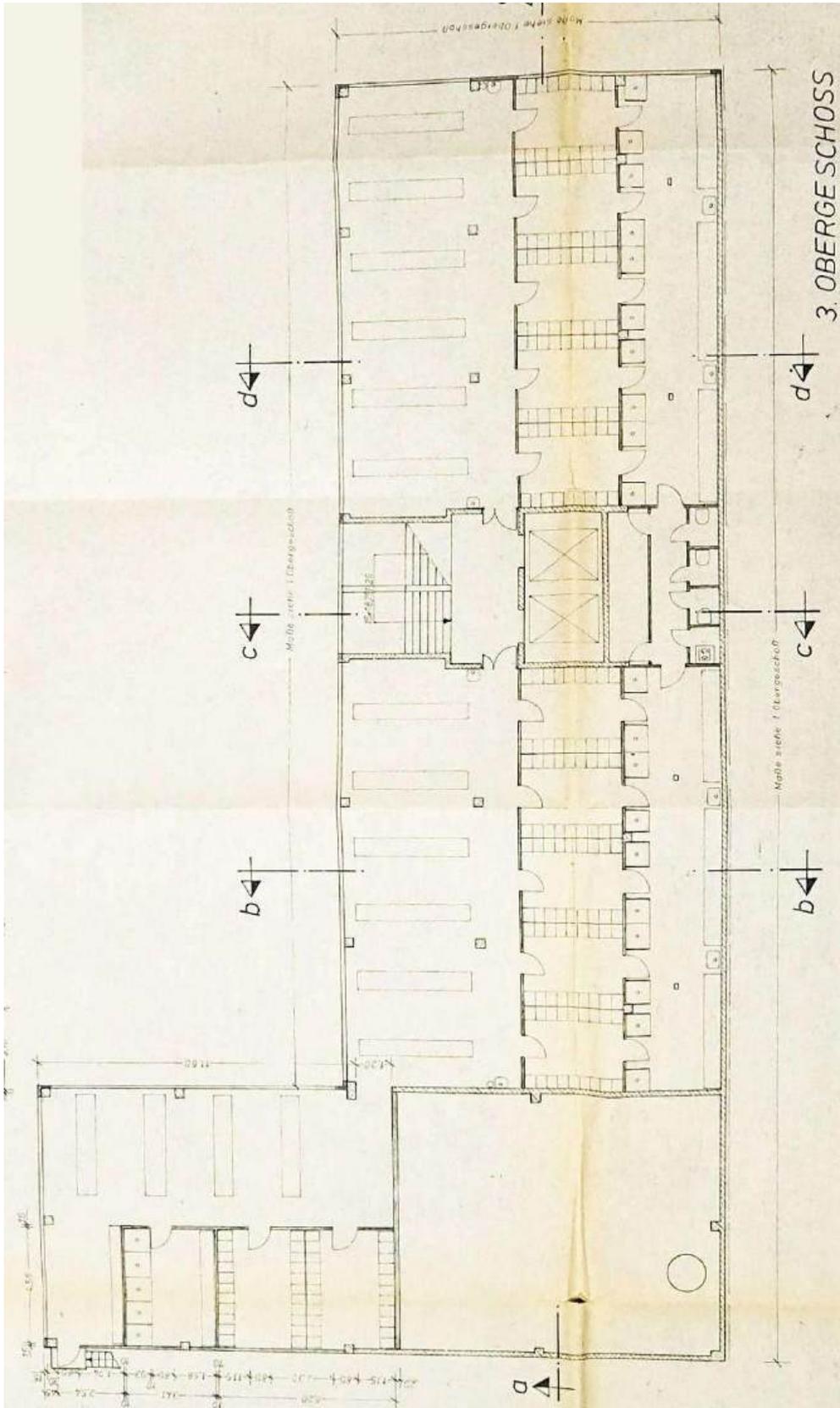
von der IHK Lüneburg-Wolfenbüttel
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer: REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis
Neuenfelder Fährdeich
80, 80a-k, 88, 120
21129 Hamburg
WES 03.04.2024

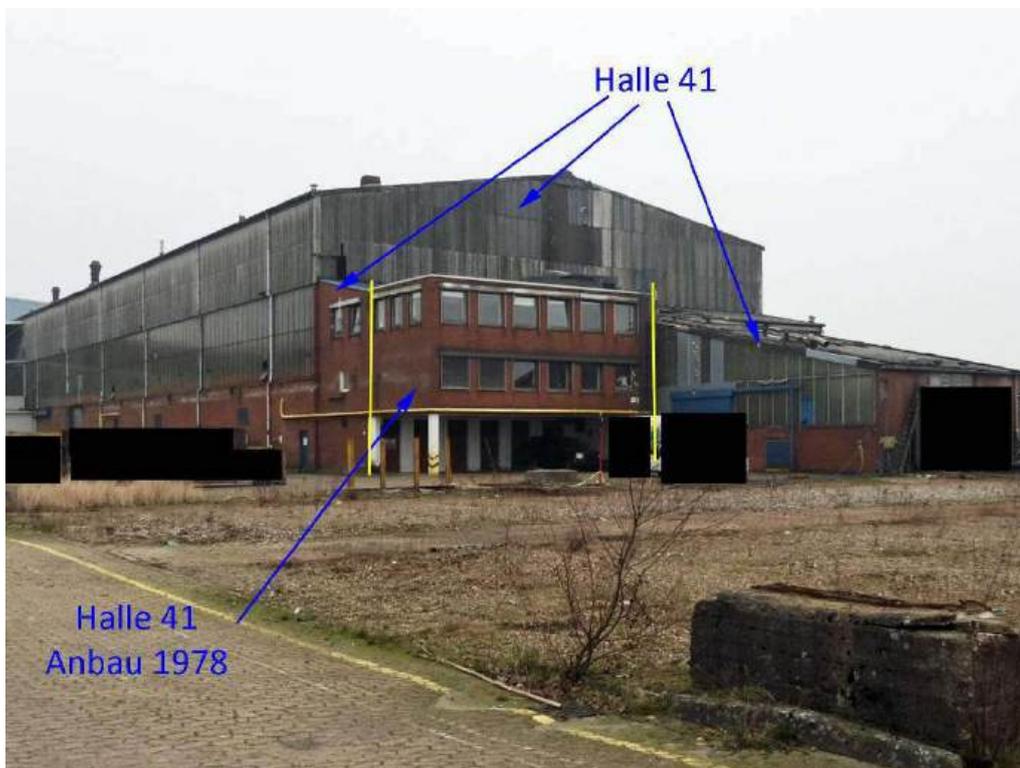
Seite 75 von 132
Gutachten-Nr. 2023-1151
AZ AG Hamburg-Harburg
616 K 2/22

bellmann
sachverständigenbüro



3. Obergeschoss

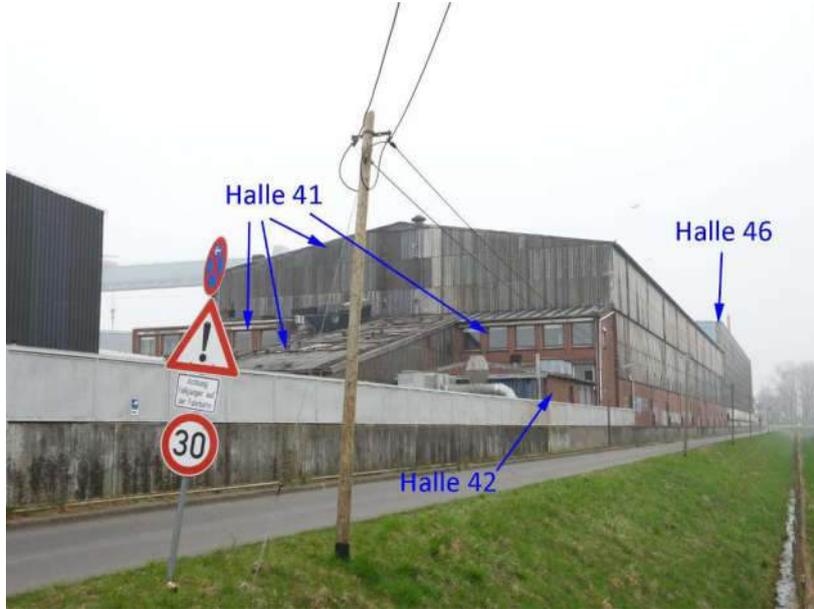
4.13 Halle 41



Südwesten



Süden



Südosten



Ostfassade | diverse Graffiti, Ausblühungen, Korrosion | Stahlbetonwand als Hochwasserschutz



Dachfläche marode



Halle 41



Birgit Bellmann

von der IHK Lüneburg-Verlöhburg
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognized European Valuer: REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis
Neuenfelder Fährdeich
80, 80a-k, 88, 120
21129 Hamburg
WES 03.04.2024

Seite 78 von 132
Gutachten-Nr. 2023-1151
AZ AG Hamburg-Harburg
616 K 2/22

bellmann
sachverständigenbüro



Fußboden defekt



Grube



Feuchteschaden Außenwand



abgängiges Dach Anbau



Dachfläche Anbau einsturzgefährdet



Leitungsführung vor der Außenwand



Feuchteschäden Anbau



Treppenhaus



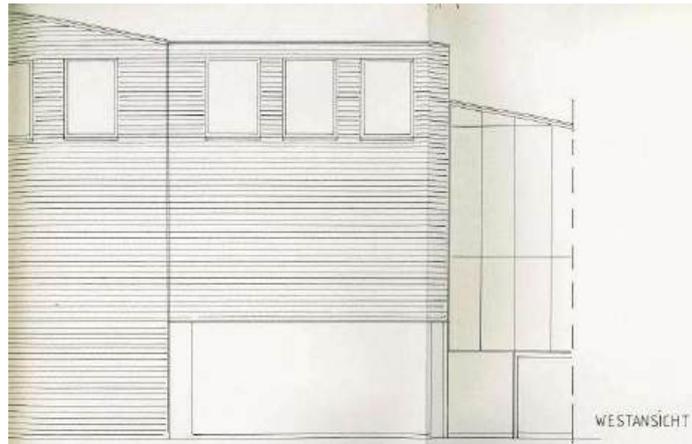
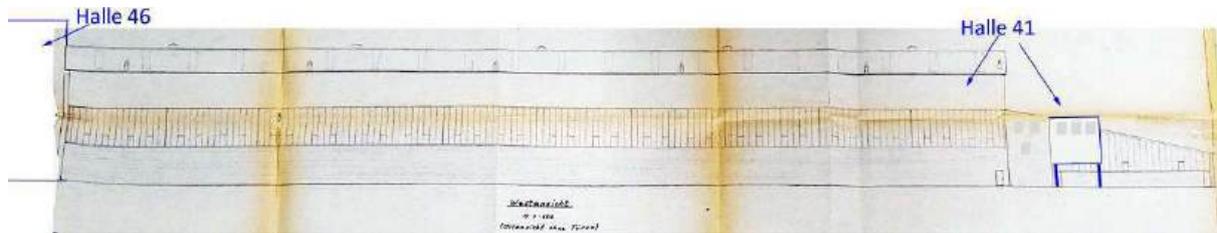
Heizungsleitung vor der Wand



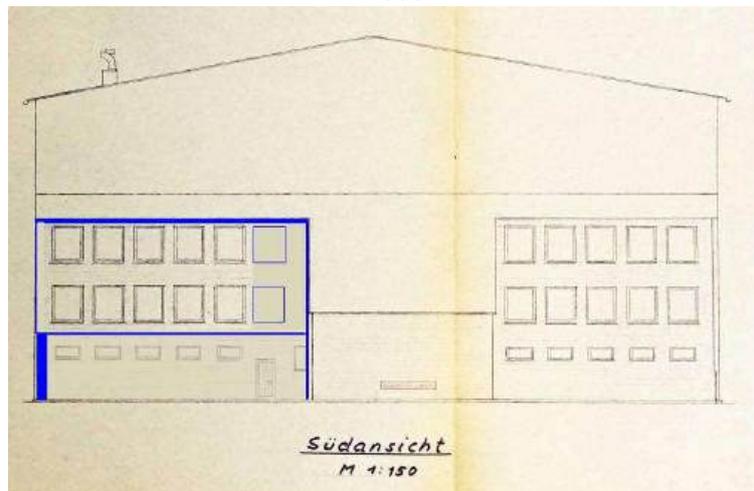
Feuchteschäden im Anbau



Halle



Anbau



Anbau



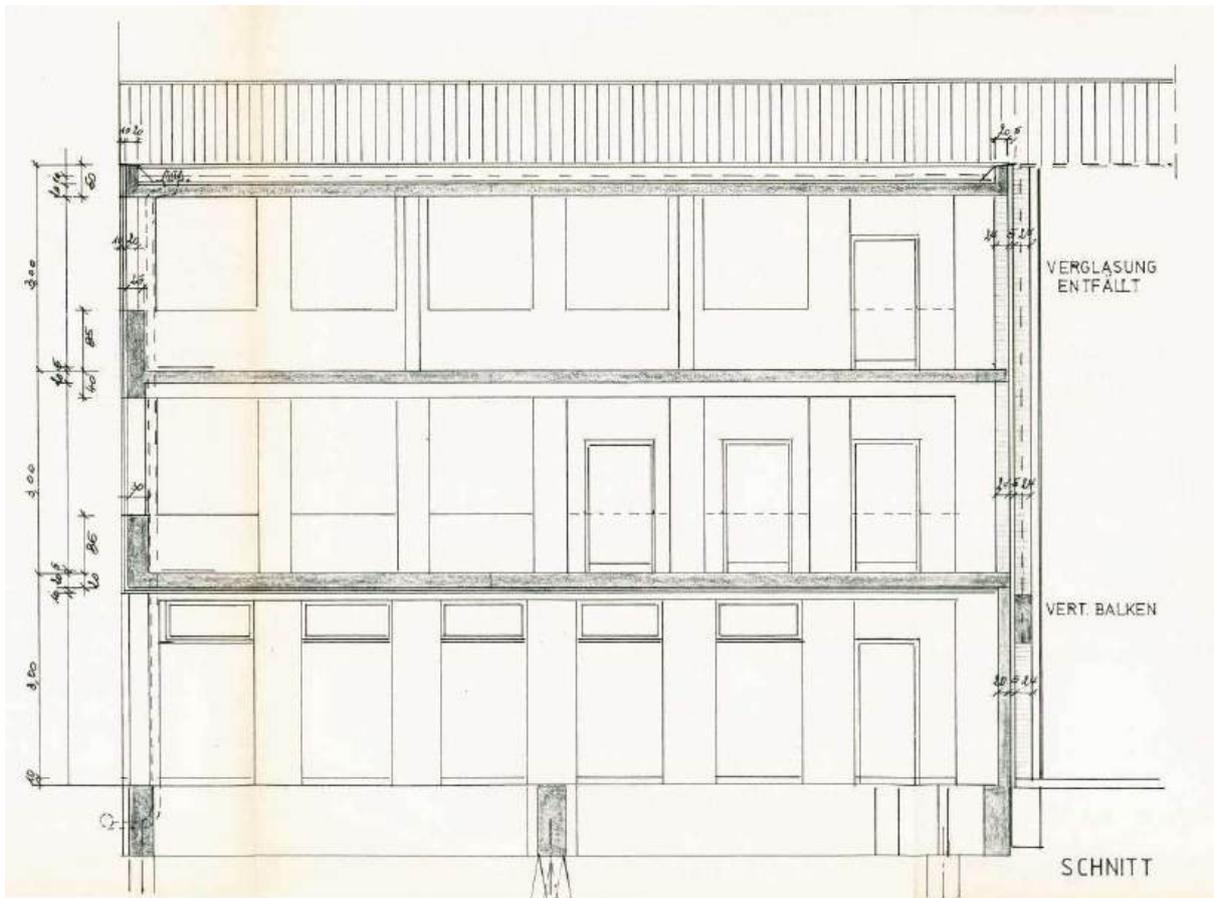
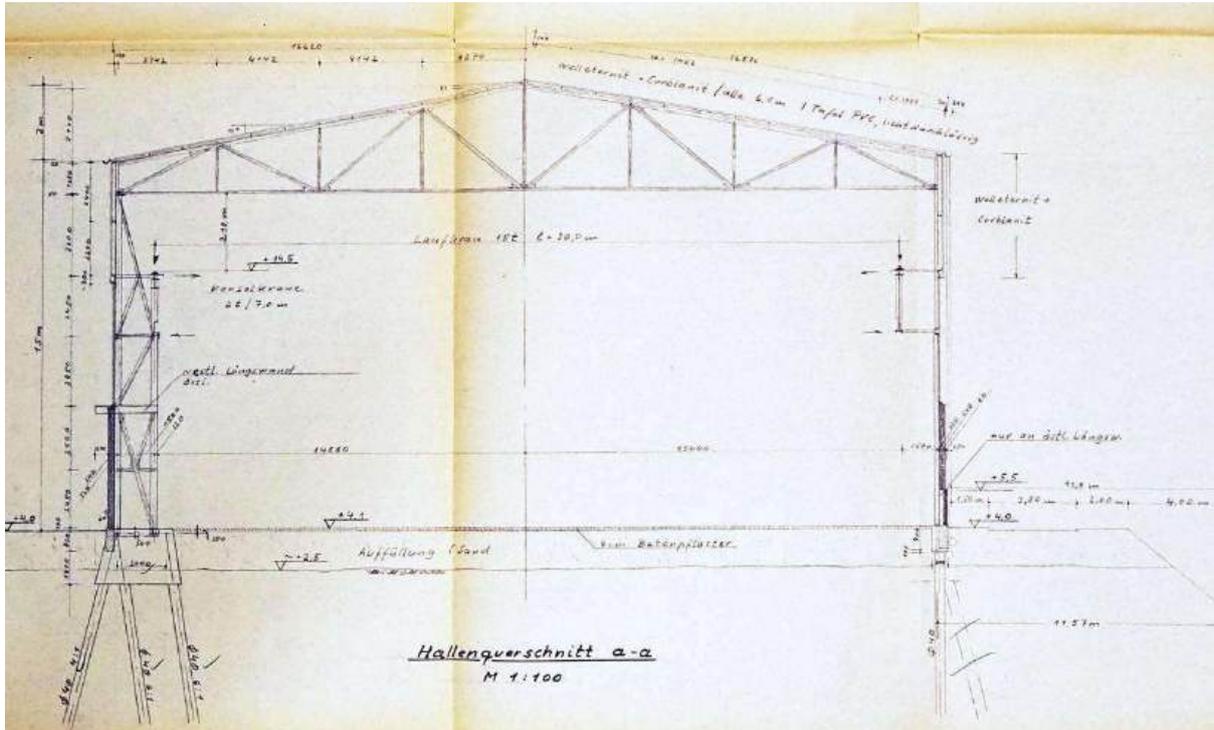
Birgit Bellmann

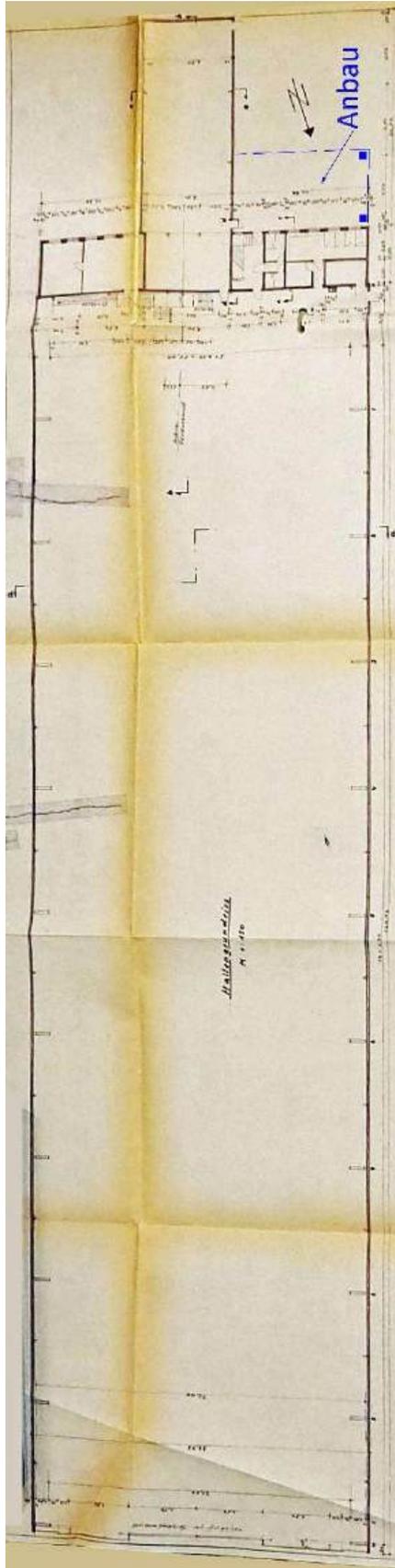
von der IHK Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognized European Valuer: REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis
Neuenfelder Fährdeich
80, 80a-k, 88, 120
21129 Hamburg
WES 03.04.2024

Seite 81 von 132
Gutachten-Nr. 2023-1151
AZ AG Hamburg-Harburg
616 K 2/22





Grundriss Halle



Birgit Bellmann

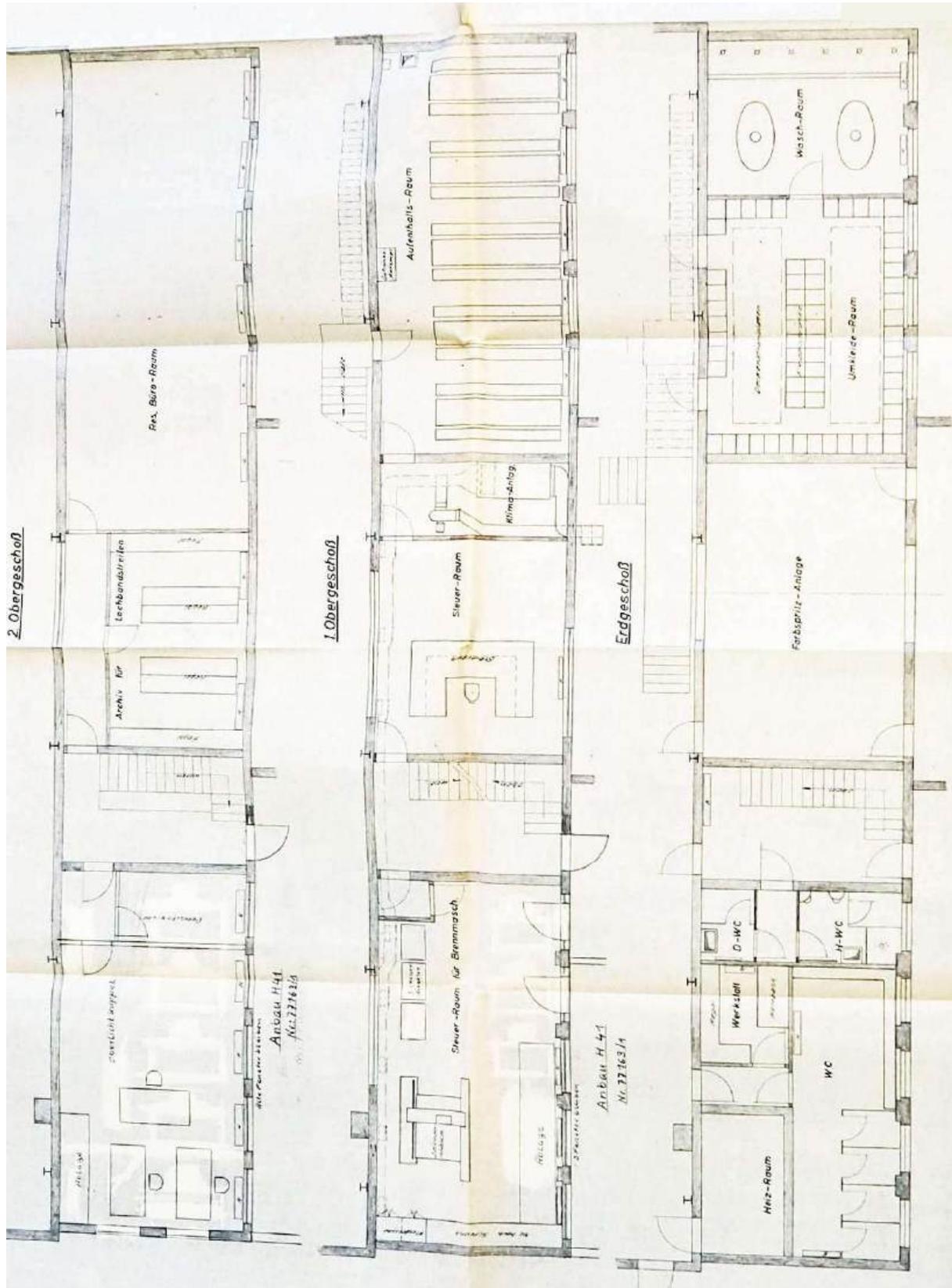
von der IHK Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer: REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis
Neuenfelder Fährdeich
80, 80a-k, 88, 120
21129 Hamburg
WES 03.04.2024

Seite 84 von 132
Gutachten-Nr. 2023-1151
AZ AG Hamburg-Harburg
616 K 2/22

bellmann
sachverständigenbüro



Grundrisse Geschosse



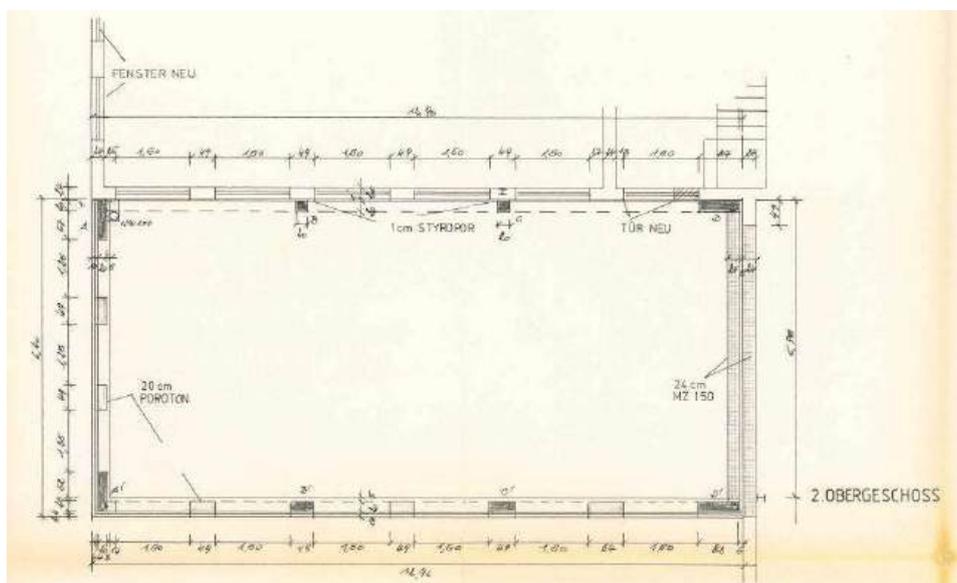
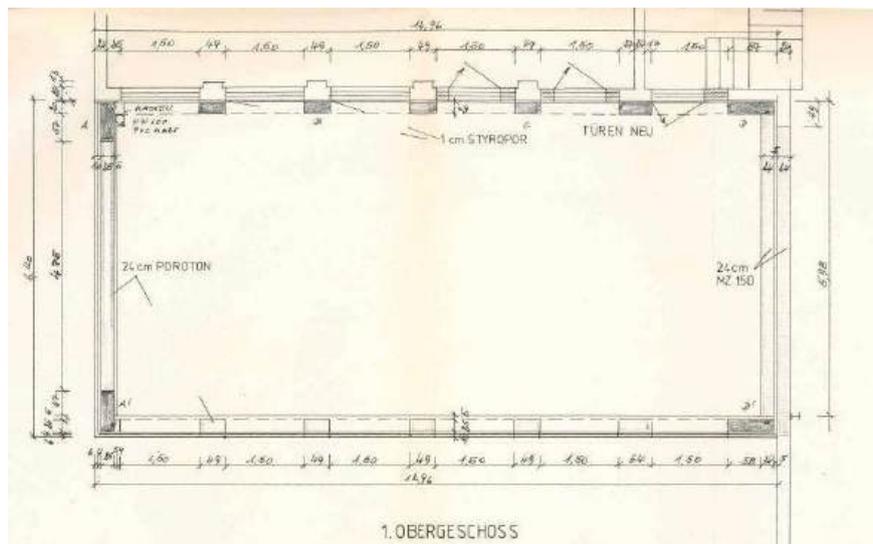
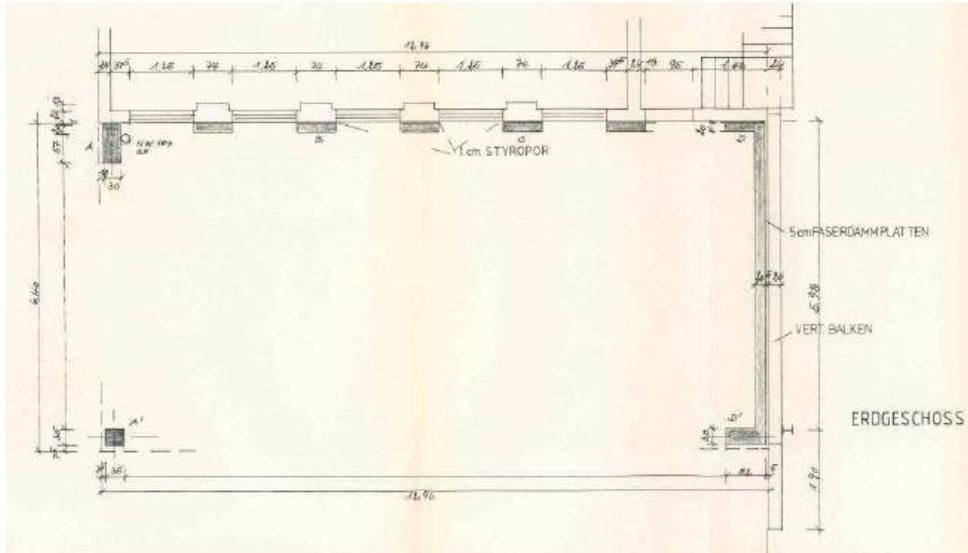
Birgit Bellmann

von der IHK Lüneburg-Verlburg
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer: REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis
Neuenfelder Fährdeich
80, 80a-k, 88, 120
21129 Hamburg
WES 03.04.2024

Seite 85 von 132
Gutachten-Nr. 2023-1151
AZ AG Hamburg-Harburg
616 K 2/22



4.14 Halle 42



Süden



Osten | defekte Scheibe



Westfassade



Norden



Halle



Dachfläche | Wellasbest



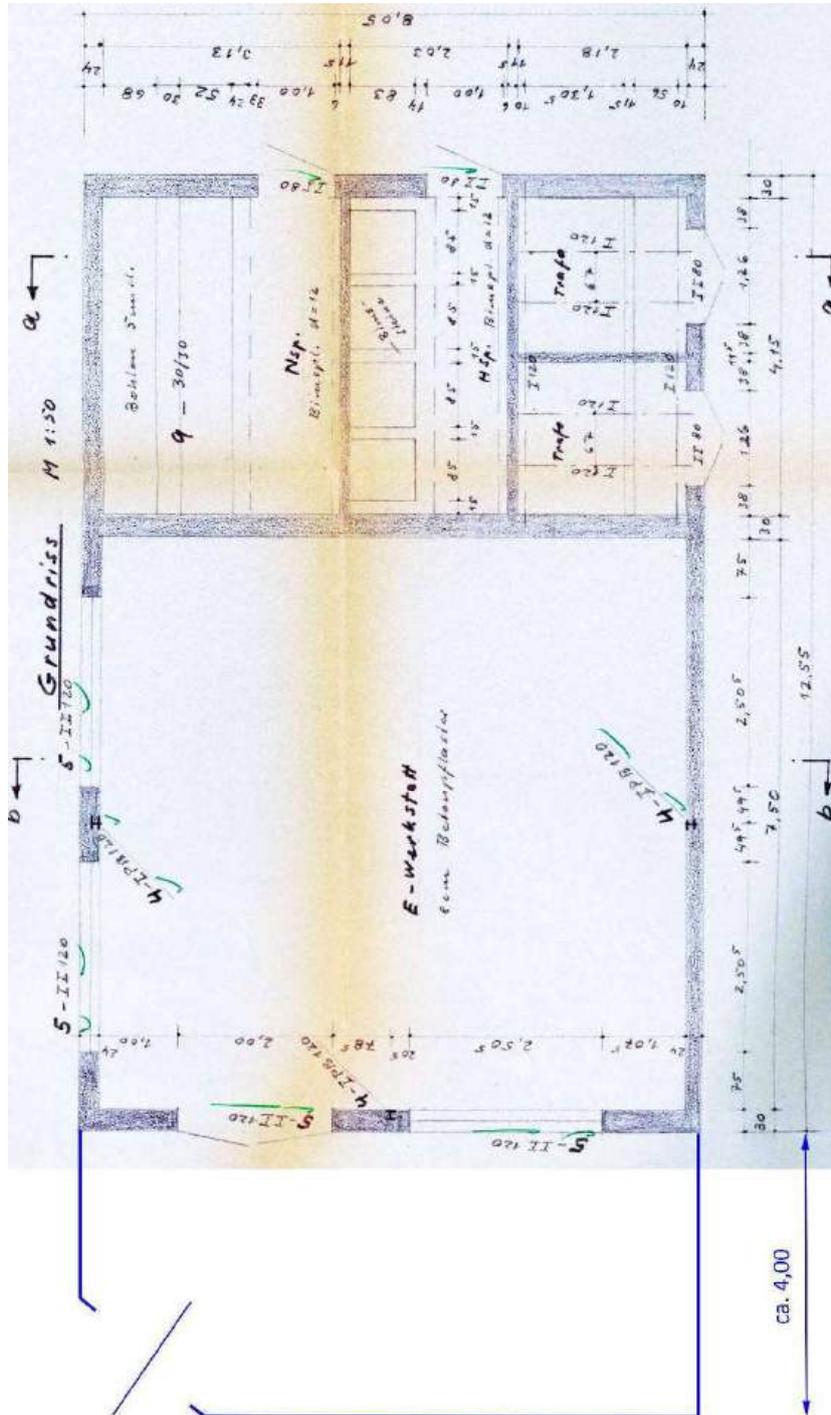
Birgit Bellmann

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer: REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis
Neuenfelder Fährdeich
80, 80a-k, 88, 120
21129 Hamburg
WES 03.04.2024

Seite 88 von 132
Gutachten-Nr. 2023-1151
AZ AG Hamburg-Harburg
616 K 2/22



Grundriss

 <p>Birgit Bellmann von der IHK Lüneburg-Verlöhrg öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Recognised European Valuer: REV (TEGoVA)</p>	<p>Anlagenverzeichnis Neuenfelder Fährdeich 80, 80a-k, 88, 120 21129 Hamburg WES 03.04.2024</p>	<p>Seite 89 von 132 Gutachten-Nr. 2023-1151 AZ AG Hamburg-Harburg 616 K 2/22</p>	 <p>bellmann sachverständigenbüro</p>
--	---	---	--

4.15 Halle 43



Nordwesten



Südwesten



Birgit Bellmann

von der IHK Lüneburg-Verlöhburg
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognized European Valuer: REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis
Neuenfelder Fährdeich
80, 80a-k, 88, 120
21129 Hamburg
WES 03.04.2024

Seite 90 von 132
Gutachten-Nr. 2023-1151
AZ AG Hamburg-Harburg
616 K 2/22

bellmann
sachverständigenbüro



Westfassade



Dämmung abgängig



diverse Schäden an Dach und Wänden



Birgit Bellmann

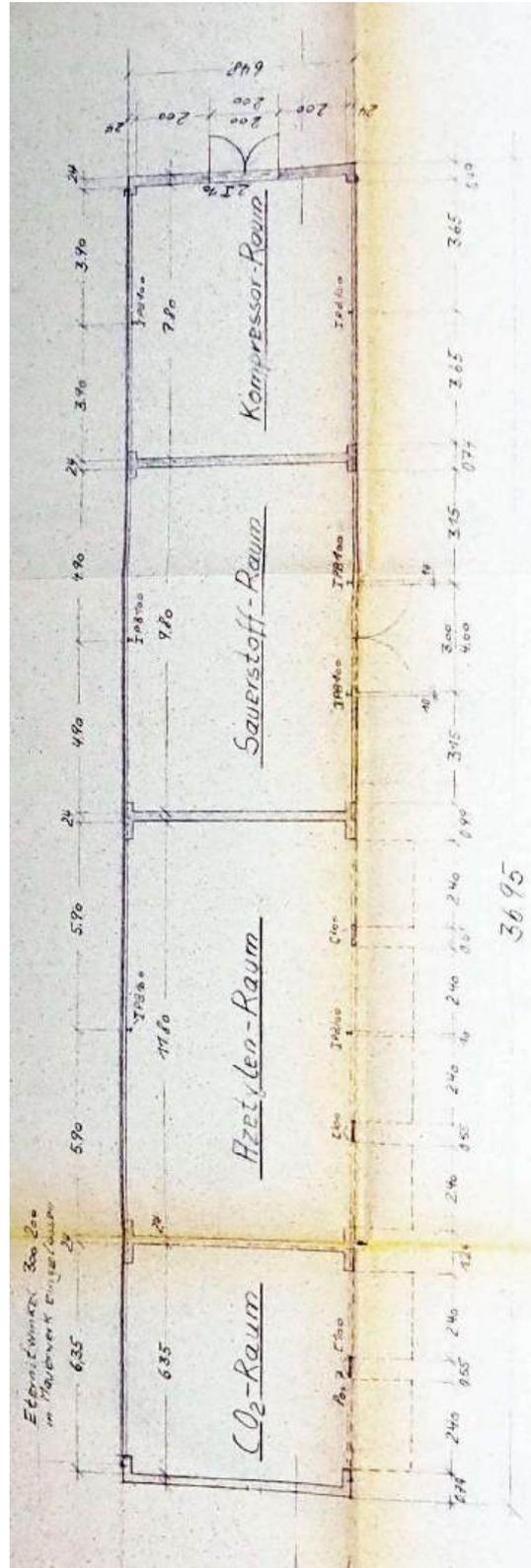
von der IHK Lüneburg-Verlburg
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer: REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis
Neuenfelder Fährdeich
80, 80a-k, 88, 120
21129 Hamburg
WES 03.04.2024

Seite 92 von 132
Gutachten-Nr. 2023-1151
AZ AG Hamburg-Harburg
616 K 2/22

bellmann
sachverständigenbüro



Grundriss

4.16 Halle 44 und 53



Süden | Mauerwerk blüht aus, Korrosion



Norden



Halle 53 | Dachfläche schadhaf



Halle 44



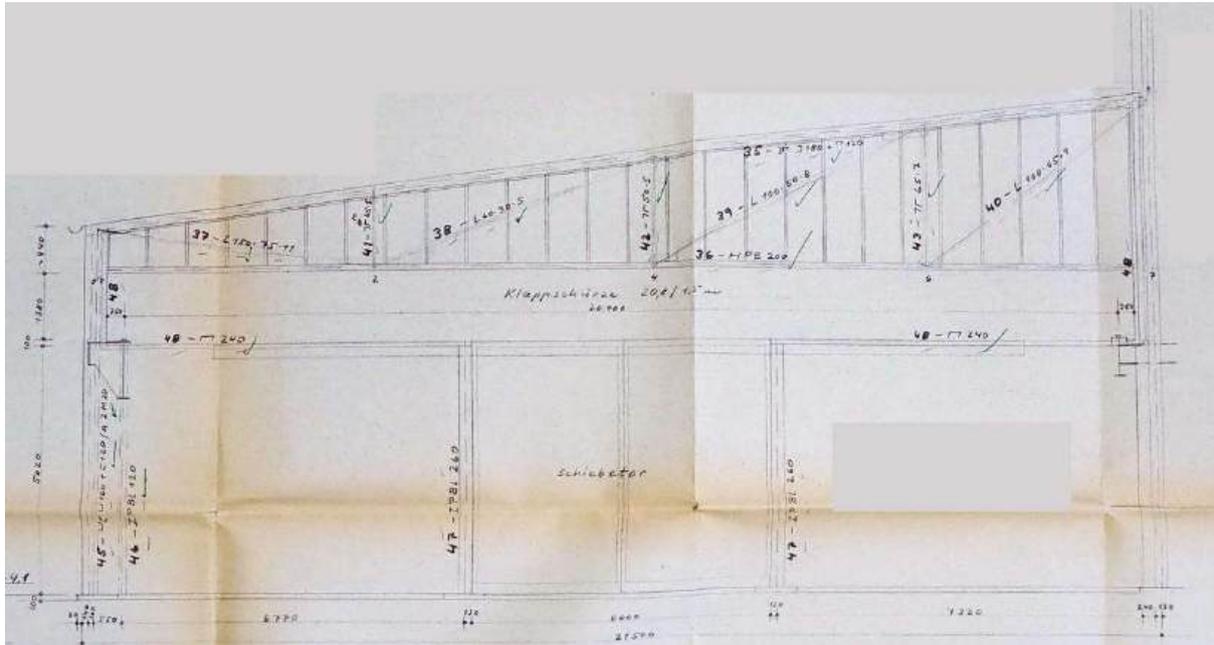
Birgit Bellmann

von der IHK Lüneburg-Wolfenbüttel
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

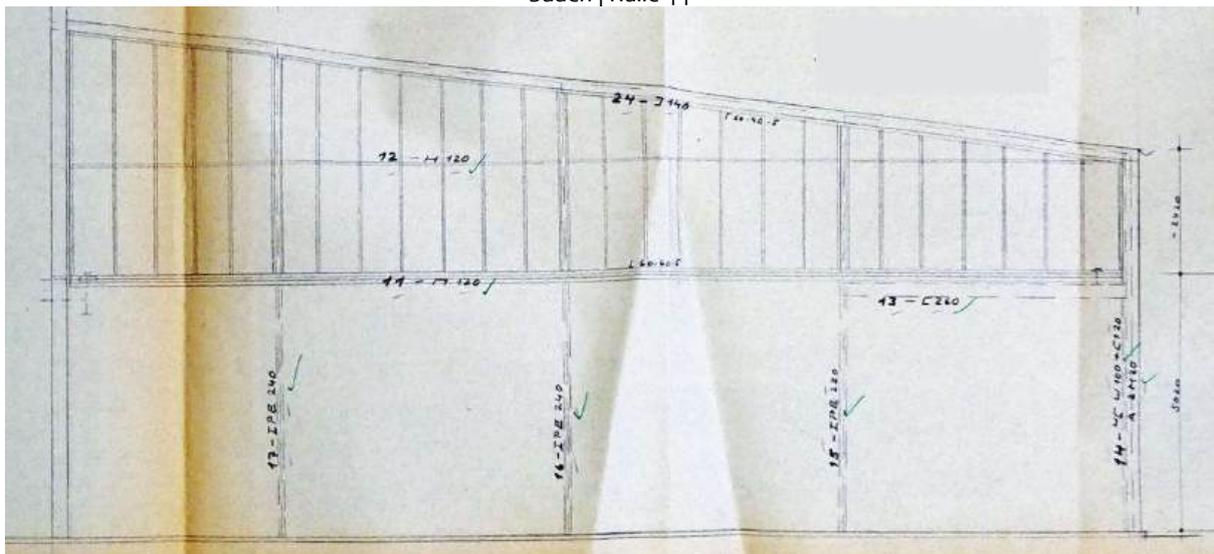
Recognised European Valuer: REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis
Neuenfelder Fährdeich
80, 80a-k, 88, 120
21129 Hamburg
WES 03.04.2024

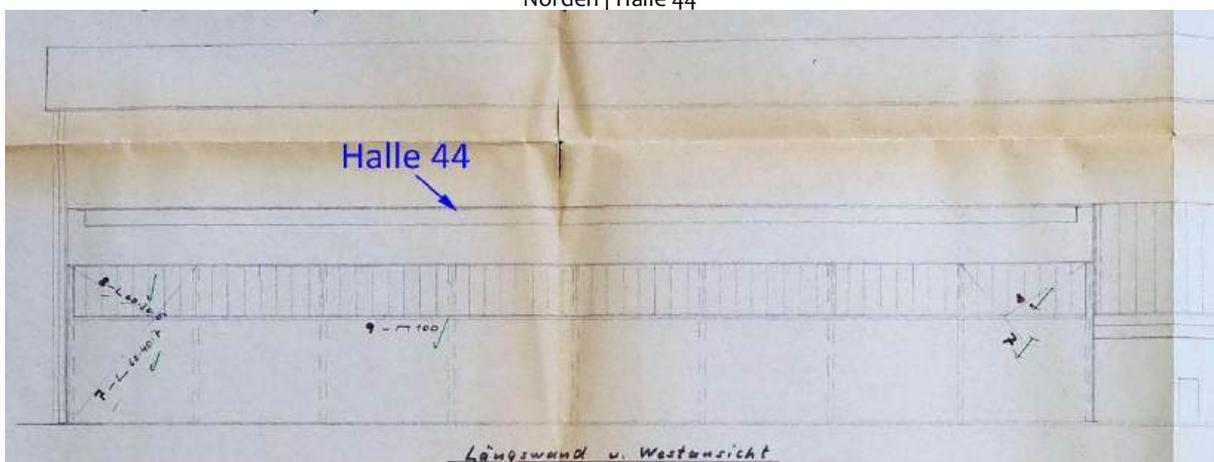
Seite 95 von 132
Gutachten-Nr. 2023-1151
AZ AG Hamburg-Harburg
616 K 2/22

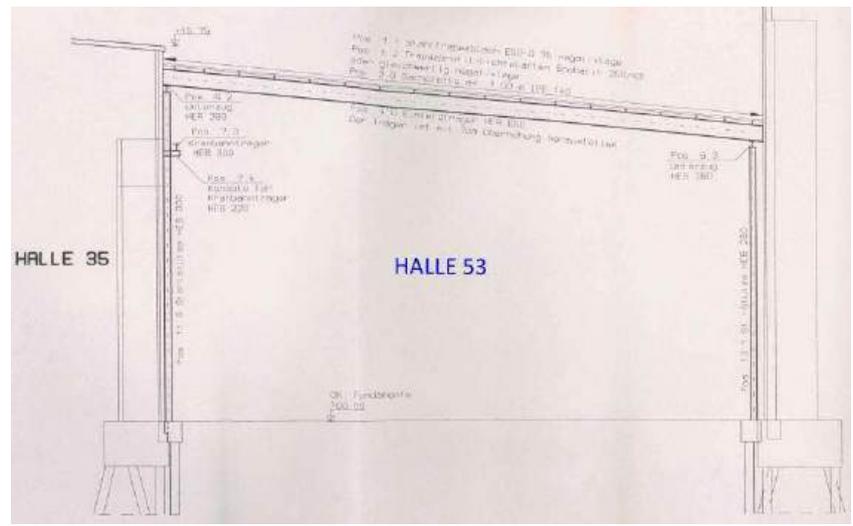
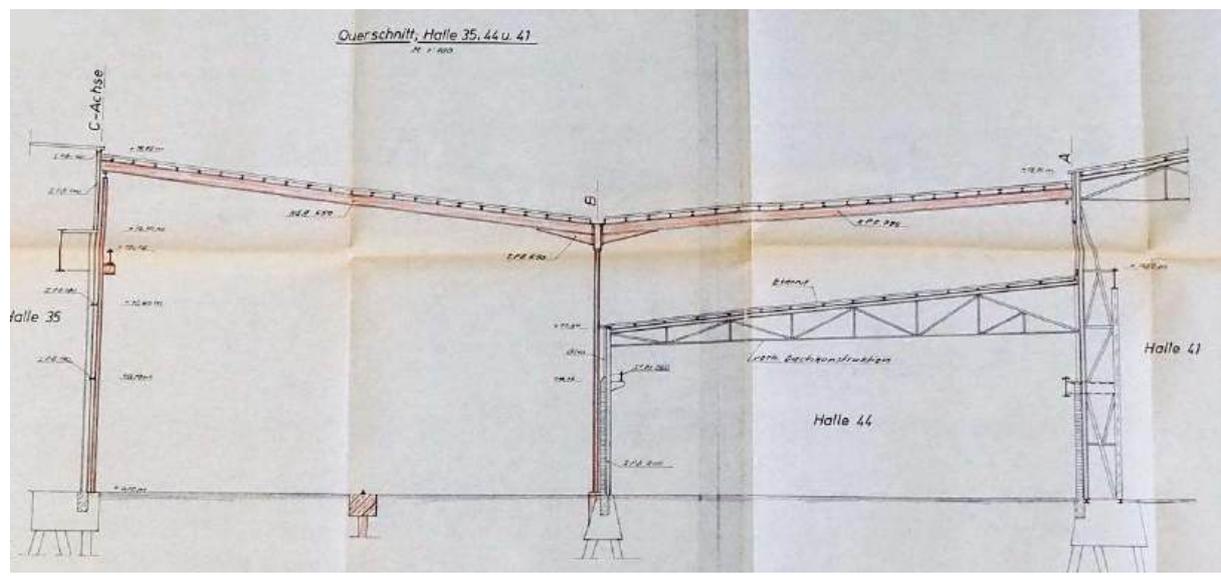


Süden | Halle 44

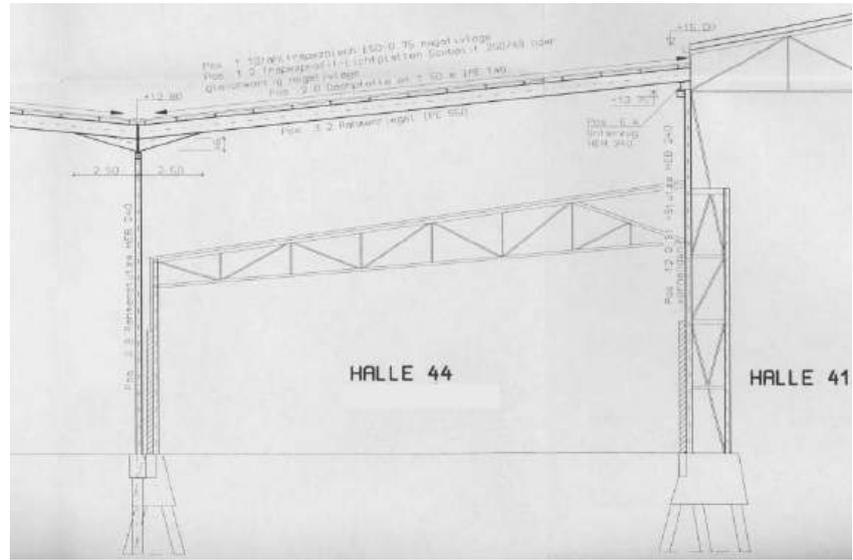


Norden | Halle 44

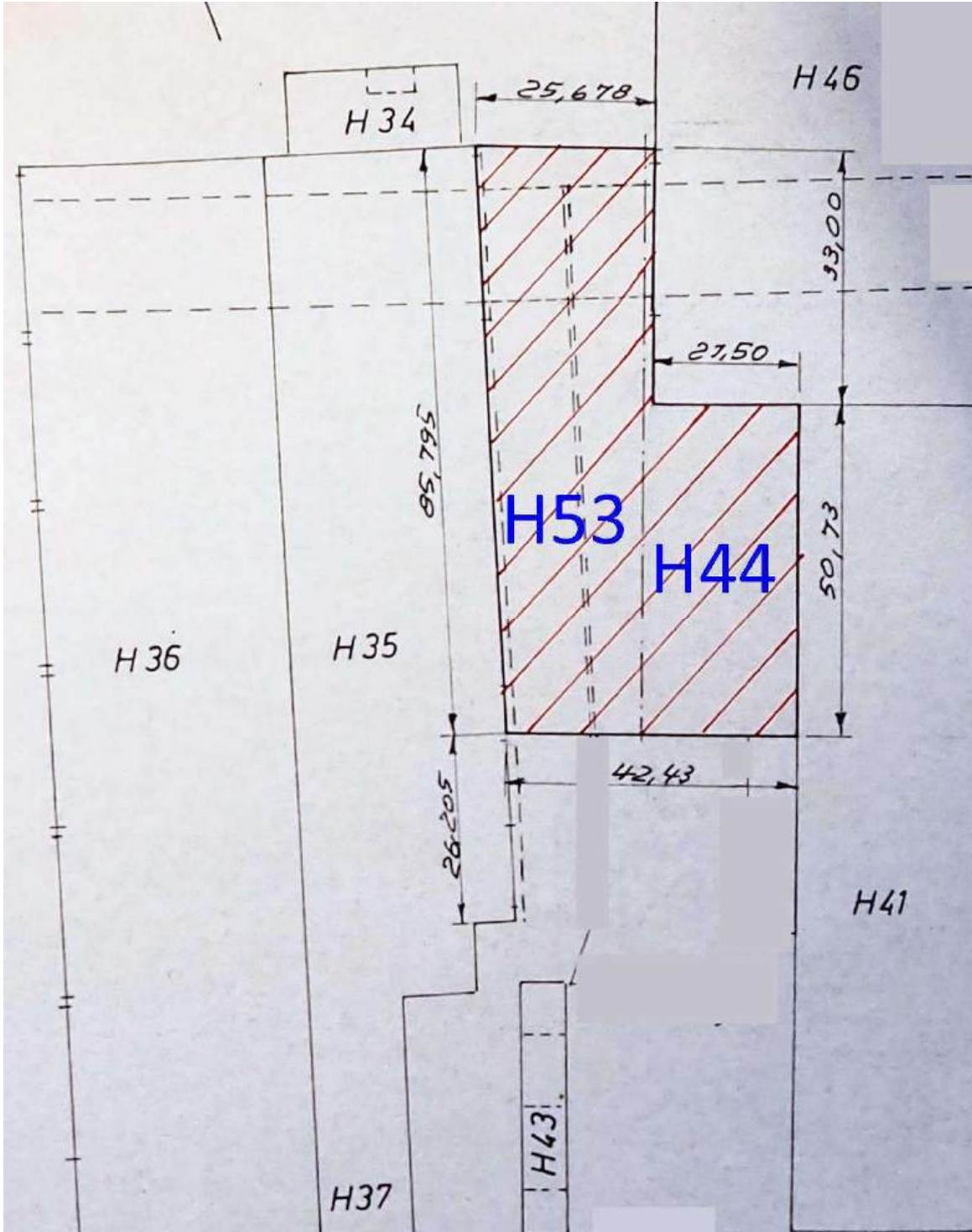




Schnitt



Schnitt



Außenmaße

4.17 Halle 45



Südosten



Nordosten



Dachrinne schadhaft, Fugen vermoost, Wellasbestplatten



Glasbausteine rausgebrochen



Lamellengitter schadhaft



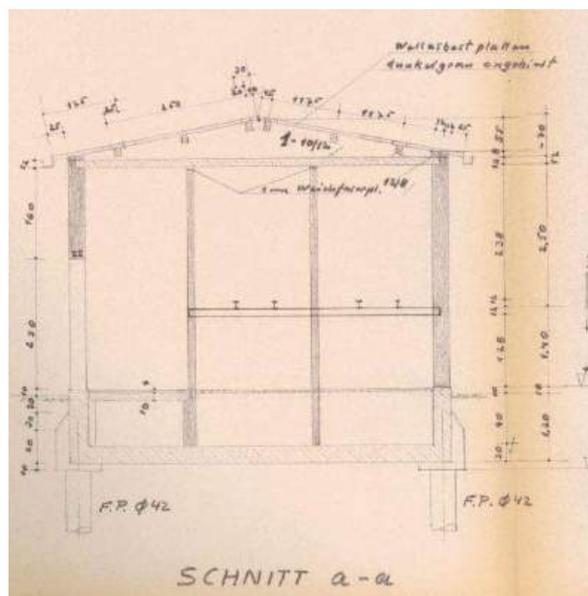
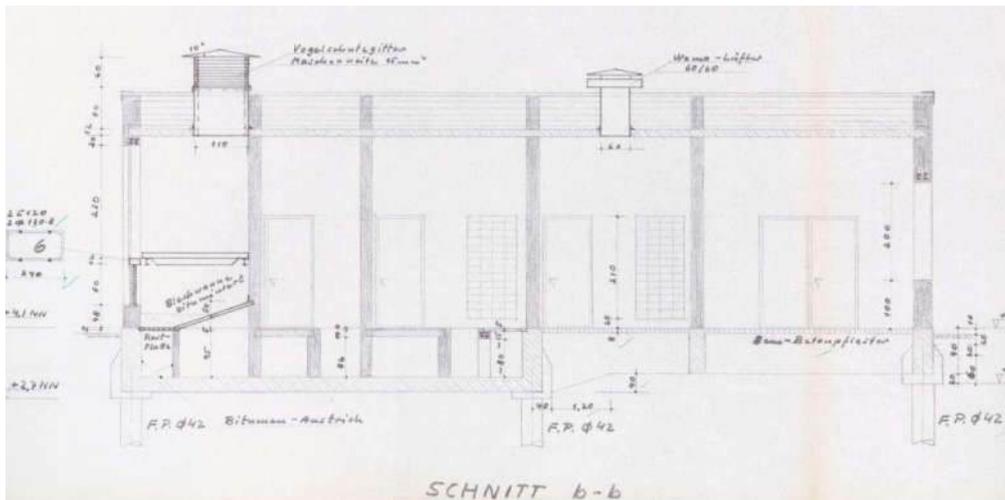
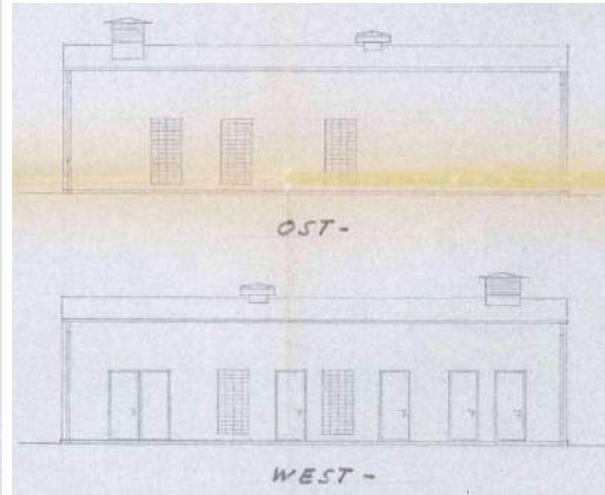
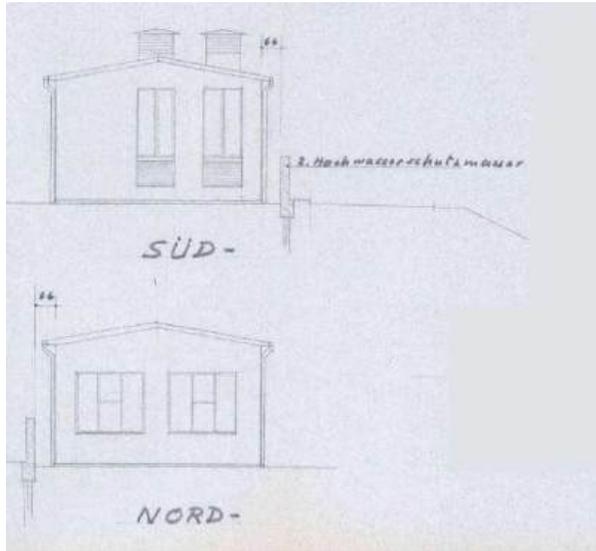
Birgit Bellmann

von der IHK Lüneburg-Wolfenbüttel
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer: REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis
Neuenfelder Fährdeich
80, 80a-k, 88, 120
21129 Hamburg
WES 03.04.2024

Seite 99 von 132
Gutachten-Nr. 2023-1151
AZ AG Hamburg-Harburg
616 K 2/22





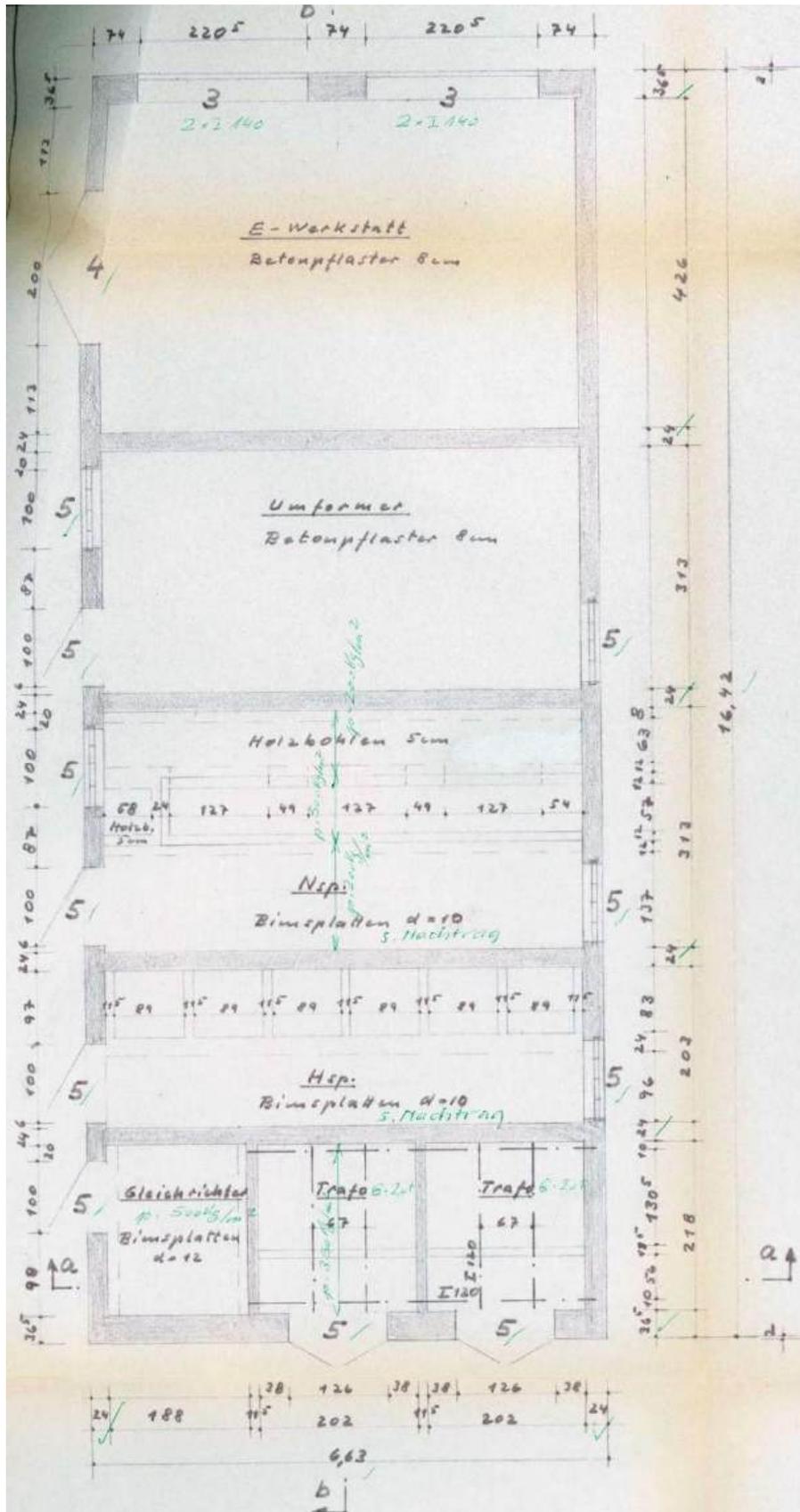
Birgit Bellmann

von der IHK Lüneburg-Wolfenbüttel
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognized European Valuer: REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis
Neuenfelder Fährdeich
80, 80a-k, 88, 120
21129 Hamburg
WES 03.04.2024

Seite 100 von 132
Gutachten-Nr. 2023-1151
AZ AG Hamburg-Harburg
616 K 2/22



Grundriss

4.18 Halle 46



Norden



Westen



Halle 46



Dachfläche undicht, in der Folie steht Wasser



Dachfläche abgängig



Rolltor mit Sturmschaden



östliche Fassade



Birgit Bellmann

von der IHK Lüneburg-Verlburg
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognized European Valuer: REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis
Neuenfelder Fährdeich
80, 80a-k, 88, 120
21129 Hamburg
WES 03.04.2024

Seite 103 von 132
Gutachten-Nr. 2023-1151
AZ AG Hamburg-Harburg
616 K 2/22

bellmann
sachverständigenbüro



östliche Fassade mit diversen Schäden



Leitungen entlang der östlichen Grundstücksgrenze | Netze auf der Dachfläche, zur Sicherung abgerissener Dachteile



östliche Fassade | fehlende Wandelemente



nördliche Fassade | diverse Feuchteschäden



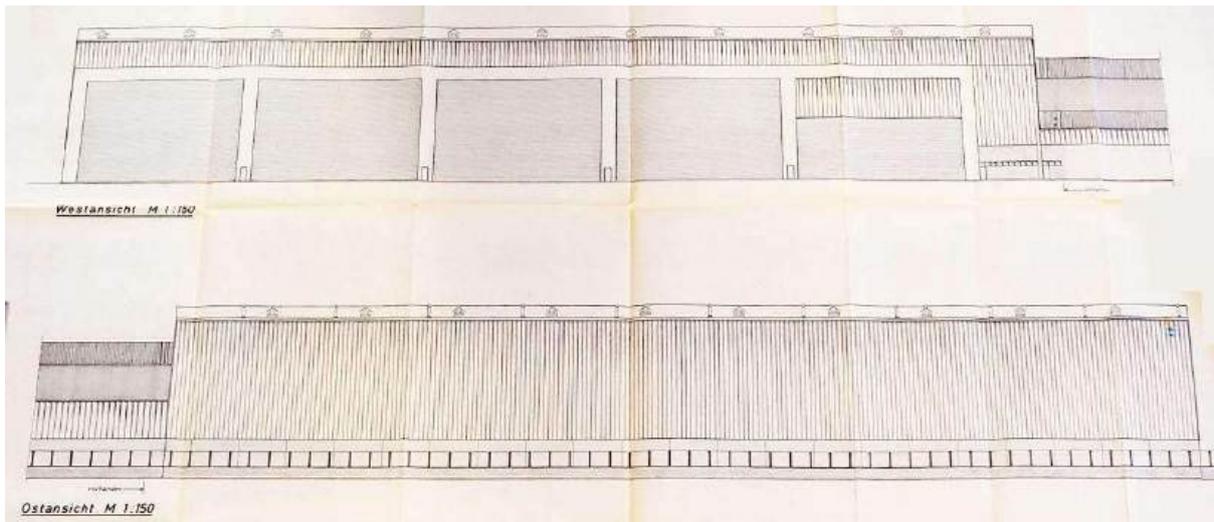
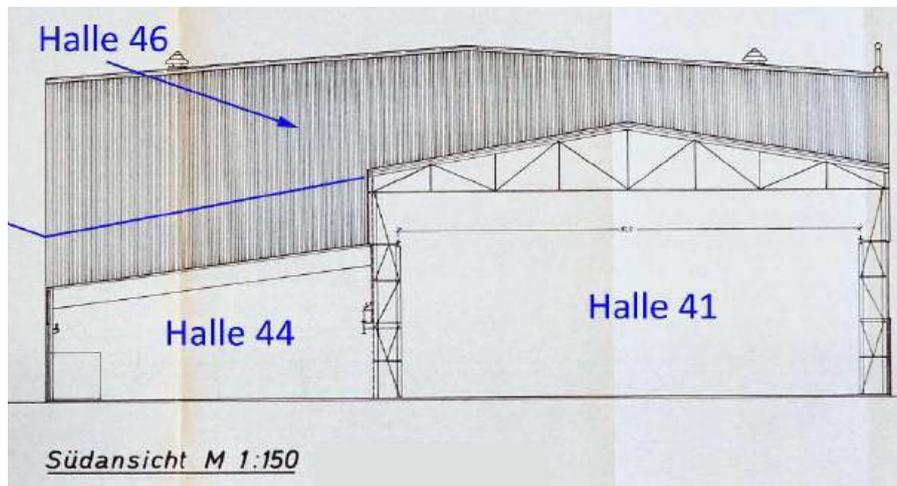
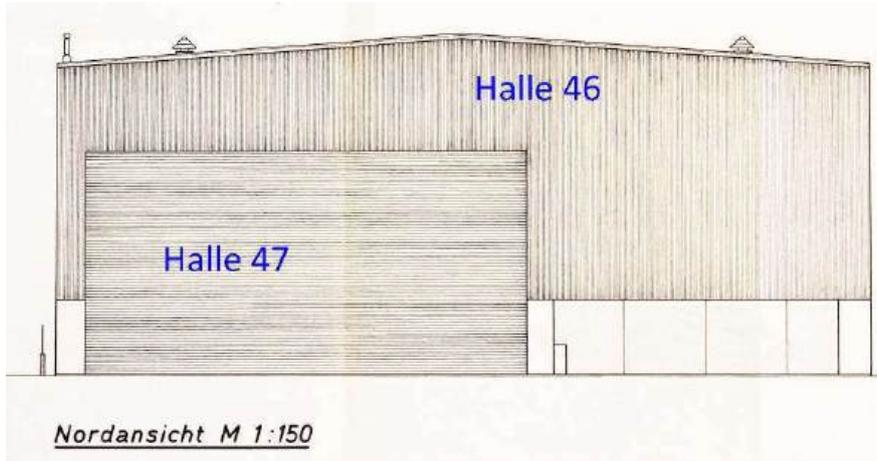
Birgit Bellmann

von der IHK Lüneburg-Verlburg
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
Recognised European Valuer: REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis
Neuenfelder Fährdeich
80, 80a-k, 88, 120
21129 Hamburg
WES 03.04.2024

Seite 104 von 132
Gutachten-Nr. 2023-1151
AZ AG Hamburg-Harburg
616 K 2/22

bellmann
sachverständigenbüro





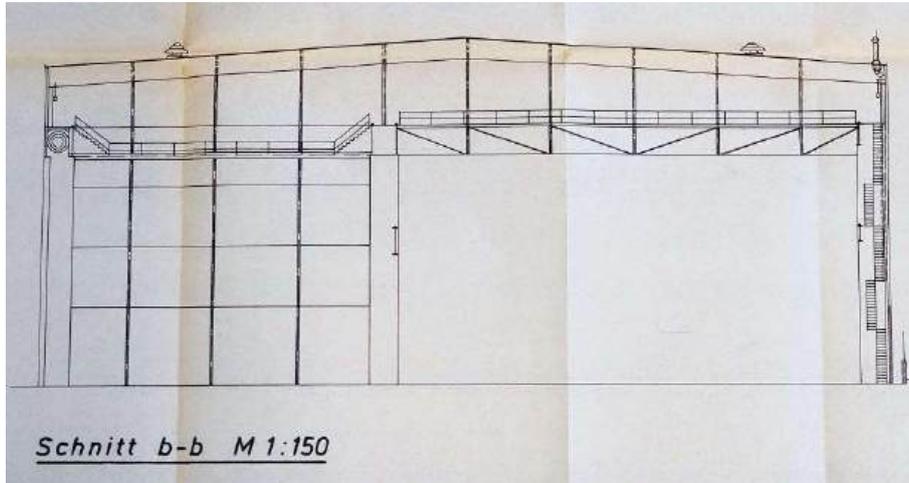
Birgit Bellmann

von der IHK Lüneburg-Wolfenbüttel
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

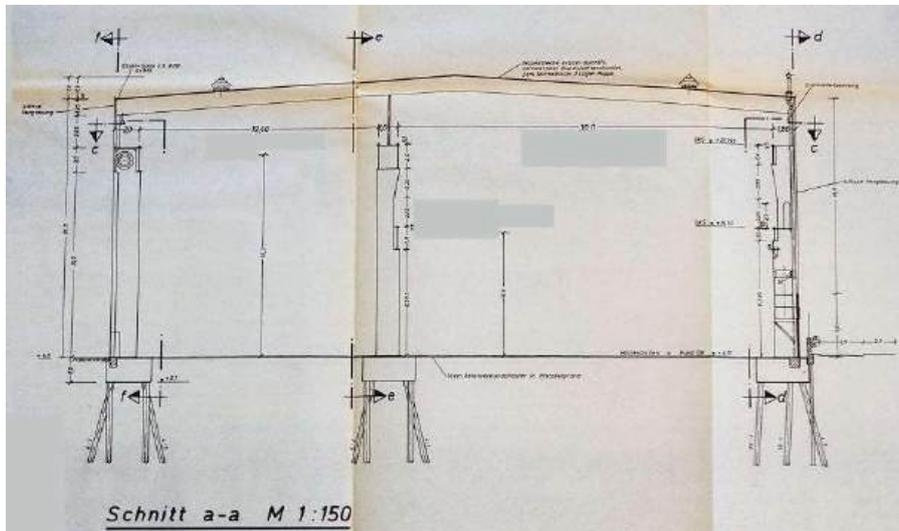
Recognised European Valuer: REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis
Neuenfelder Fährdeich
80, 80a-k, 88, 120
21129 Hamburg
WES 03.04.2024

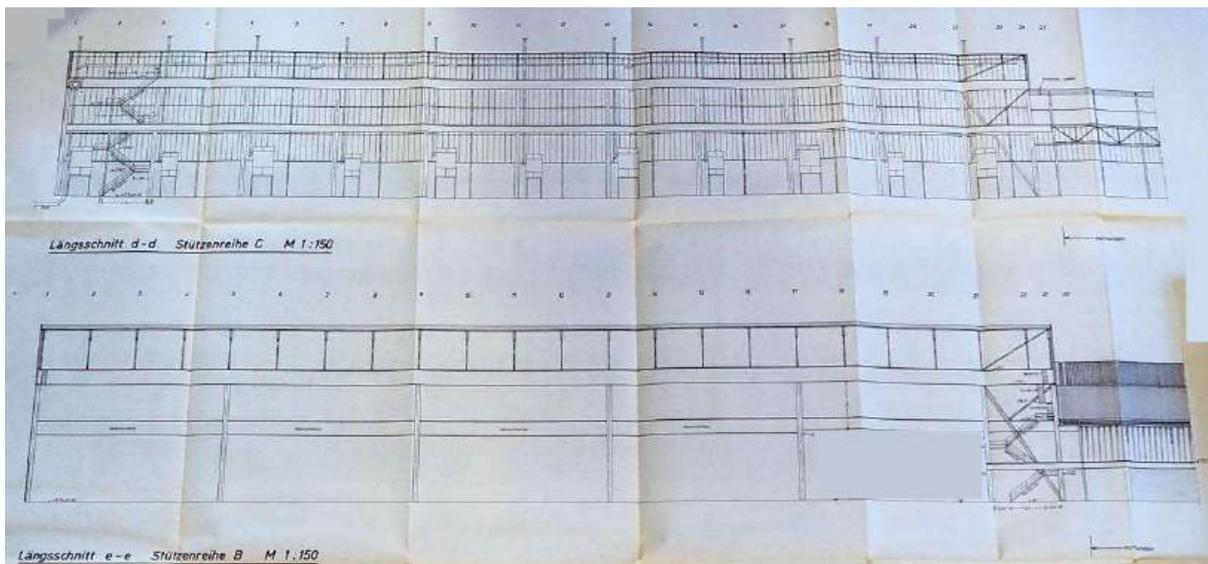
Seite 105 von 132
Gutachten-Nr. 2023-1151
AZ AG Hamburg-Harburg
616 K 2/22



Schnitt b-b M 1:150



Schnitt a-a M 1:150



Längsschnitt d-d Stützenreihe C M 1:150

Längsschnitt e-e Stützenreihe B M 1:150



Birgit Bellmann

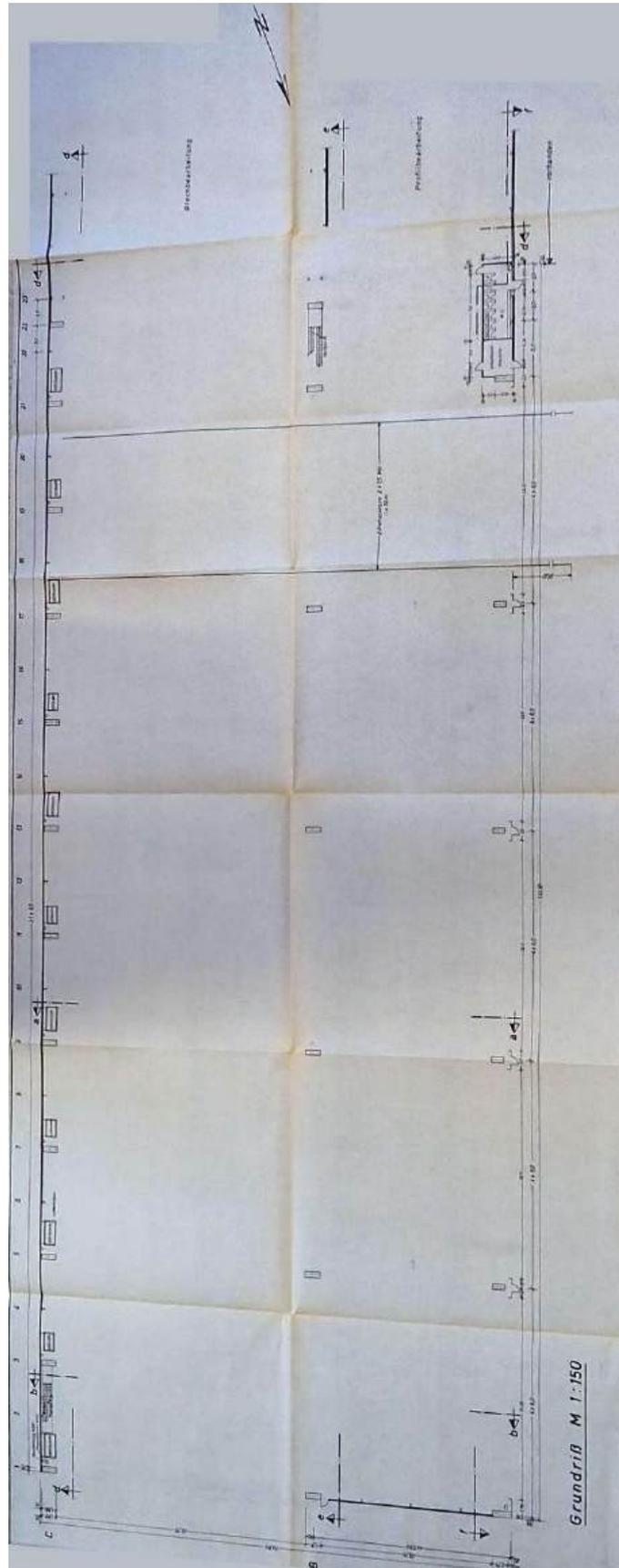
von der IHK Lüneburg-Verlöhburg
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer: REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis
Neuenfelder Fährdeich
80, 80a-k, 88, 120
21129 Hamburg
WES 03.04.2024

Seite 106 von 132
Gutachten-Nr. 2023-1151
AZ AG Hamburg-Harburg
616 K 2/22

bellmann
sachverständigenbüro



Grundriss

4.19 Halle 47 und 48



Westen



Nordwesten



Südosten | Graffiti



Fassade abgängig



Wandbeläge abgängig



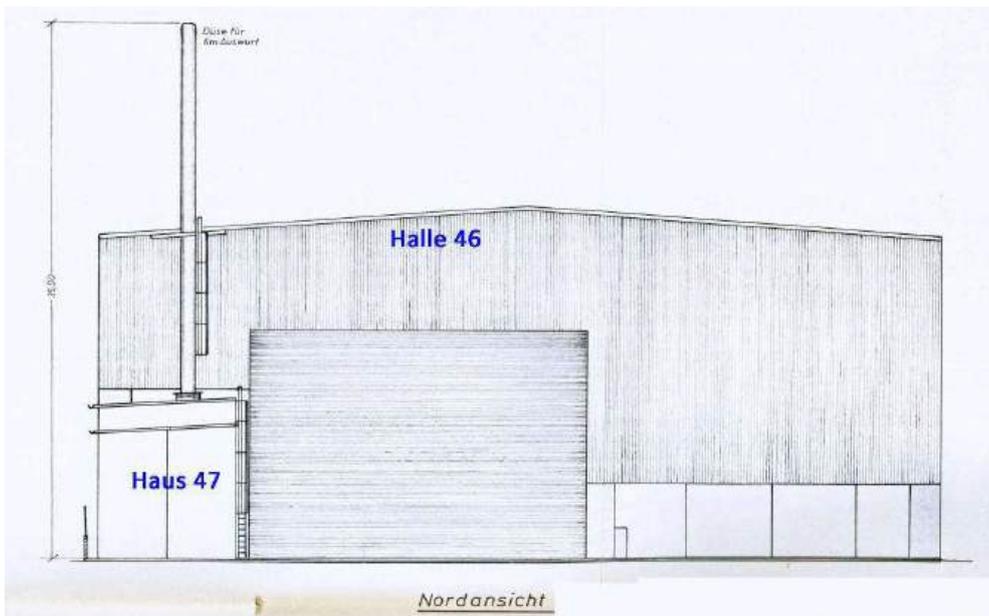
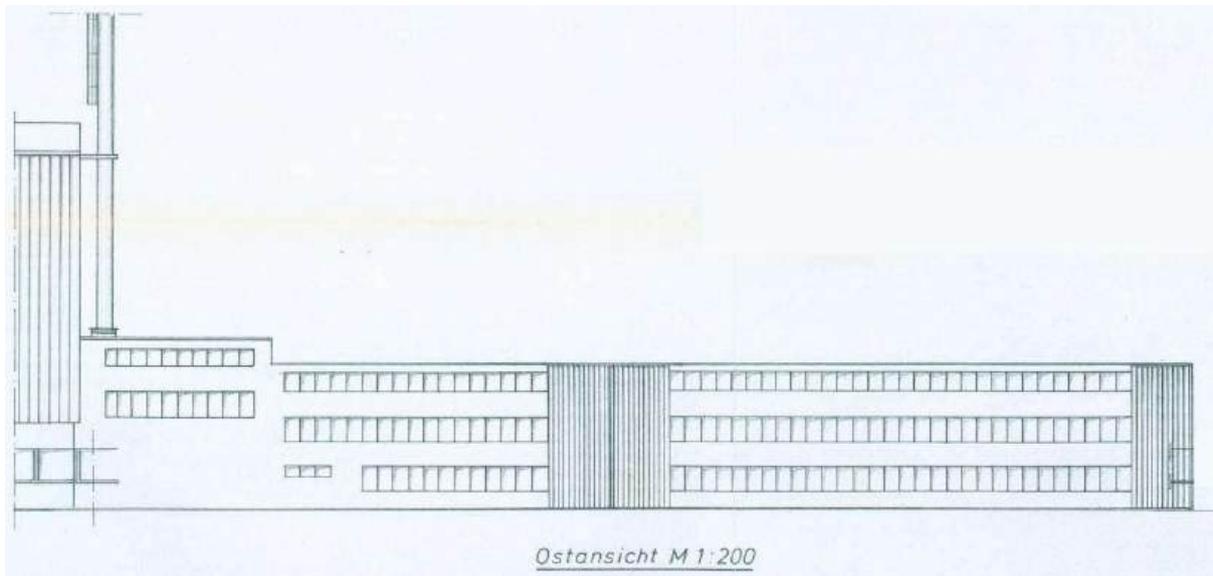
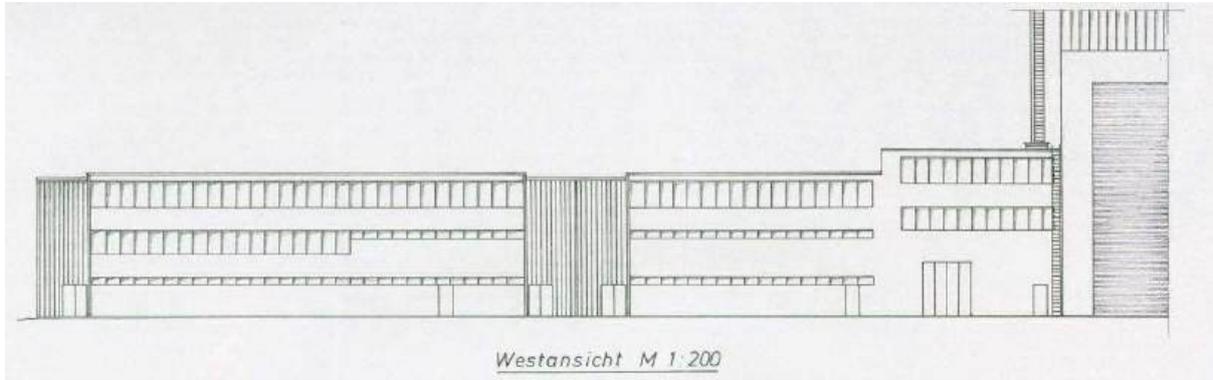
Eingangsbereich abgängig

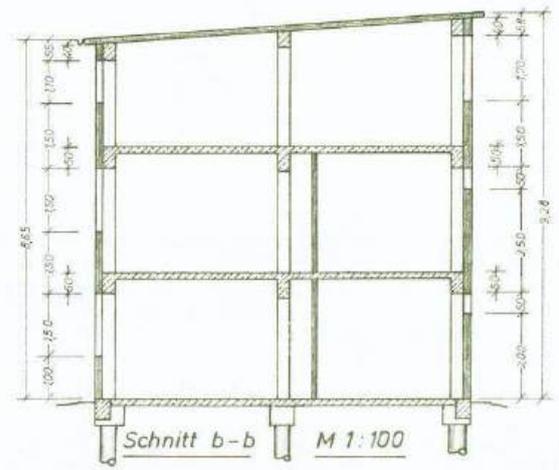
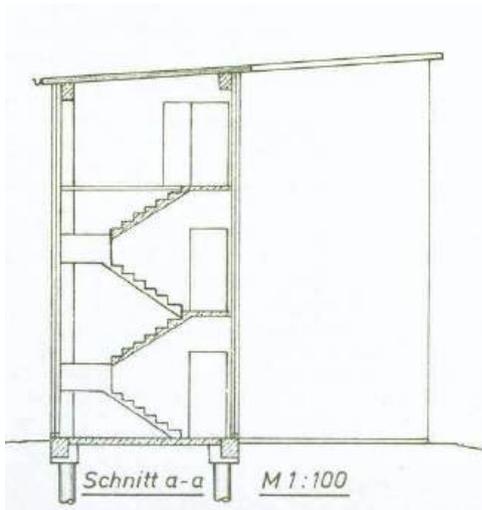
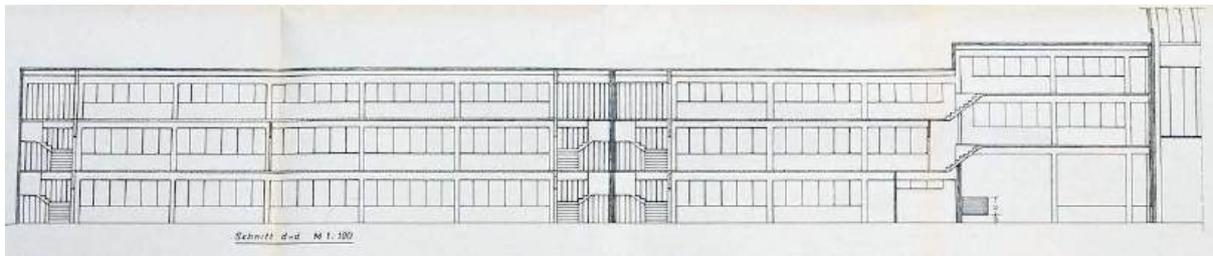


sanitäre Anlagen veraltet, abgängig



diverse Feuchteschäden und Schimmelbefall







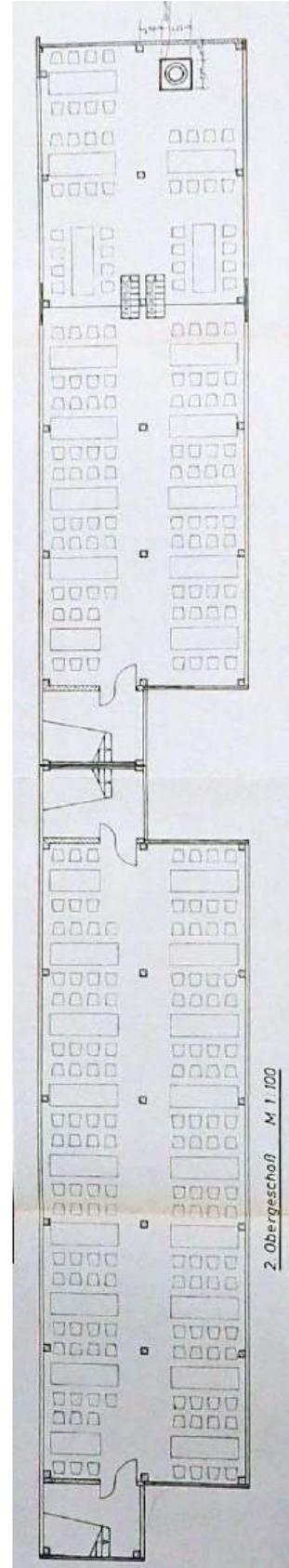
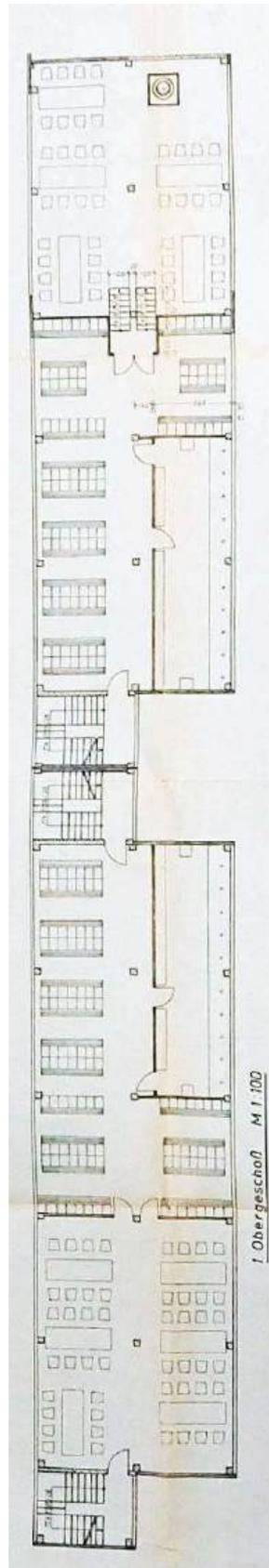
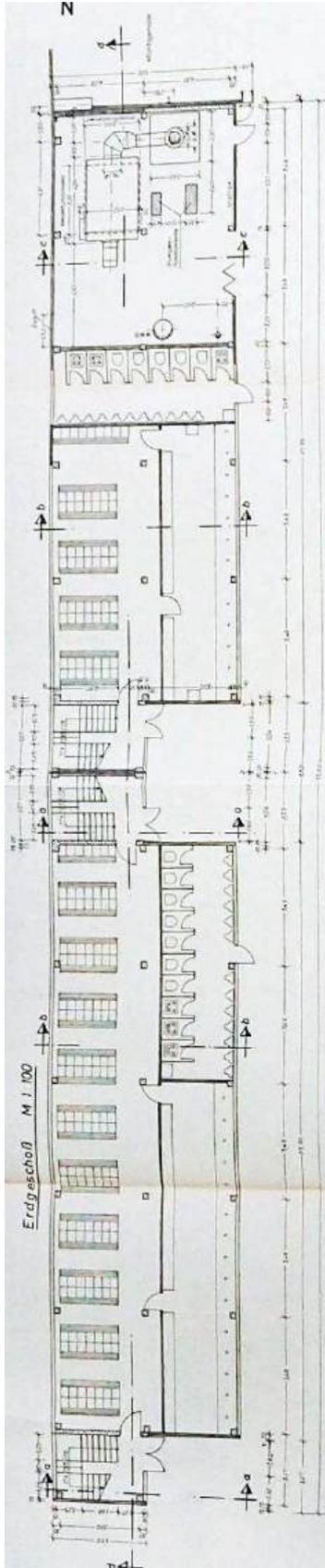
Birgit Bellmann

von der IHK Lüneburg-Verlöhburg
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer: REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis
Neuenfelder Fährdeich
80, 80a-k, 88, 120
21129 Hamburg
WES 03.04.2024

Seite 111 von 132
Gutachten-Nr. 2023-1151
AZ AG Hamburg-Harburg
616 K 2/22



Grundrisse EG | 1. OG | 2. OG

 <p>Birgit Bellmann von der IHK Lüneburg-Verlöhburg öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Recognized European Valuer: REV (TEGoVA)</p>	<p>Anlagenverzeichnis Neuenfelder Fährdeich 80, 80a-k, 88, 120 21129 Hamburg WES 03.04.2024</p>	<p>Seite 112 von 132 Gutachten-Nr. 2023-1151 AZ AG Hamburg-Harburg 616 K 2/22</p>	 <p>bellmann sachverständigenbüro</p>
--	---	--	--

4.20 Halle 50



Südosten



Nordwesten



Süden



Einfahrt Tiefgarage



Fassaden plätzen ab



Pfeiler der Tiefgarage schadhaft



Tiefgarage



Großraumbüro



Heizkörper in Fensternischen, diverse Feuchteschäden



Bodenbeläge schadhaf



Beispiel für blindes Fenster



Bewehrung liegt offen in der Fassade



Schäden an der Akustikdecke



Birgit Bellmann

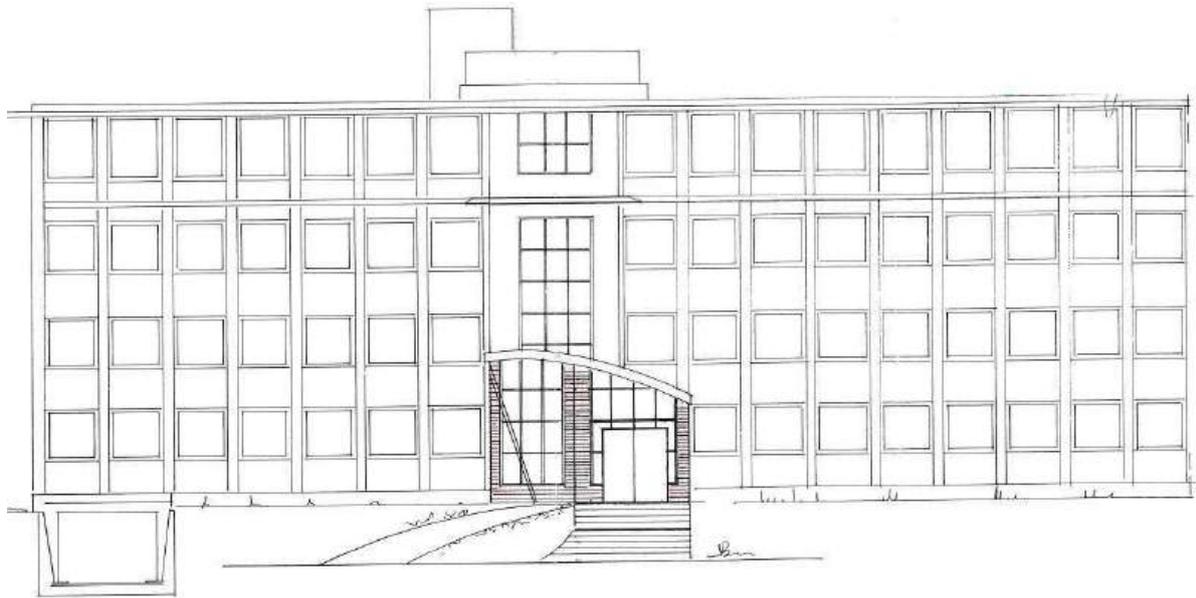
von der IHK Lüneburg-Verlburg
öffentlich bestellte und verordigte
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer: REV (TEGoVA)

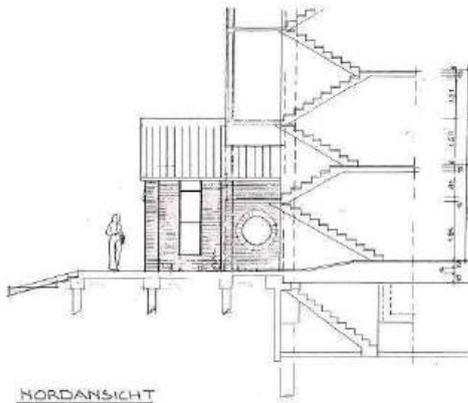
Anlagenverzeichnis
Neuenfelder Fährdeich
80, 80a-k, 88, 120
21129 Hamburg
WES 03.04.2024

Seite 115 von 132
Gutachten-Nr. 2023-1151
AZ AG Hamburg-Harburg
616 K 2/22

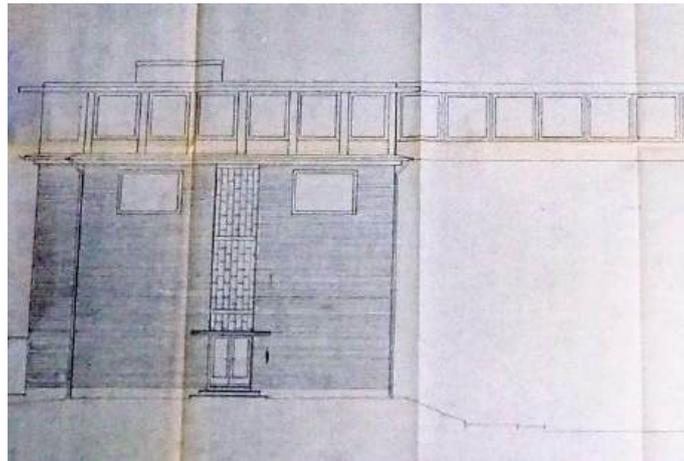
bellmann
sachverständigenbüro



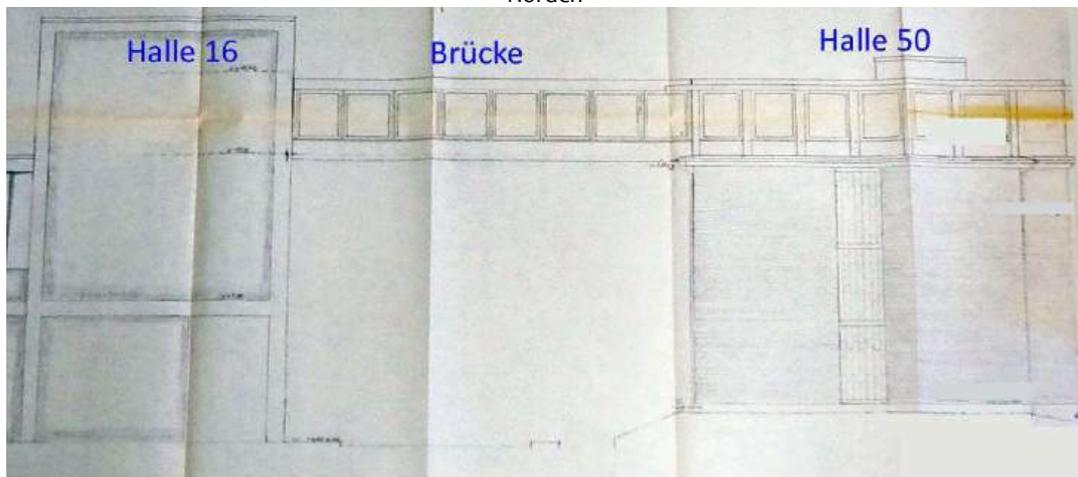
Osten



NORDANSICHT



Norden



Süden



Birgit Bellmann

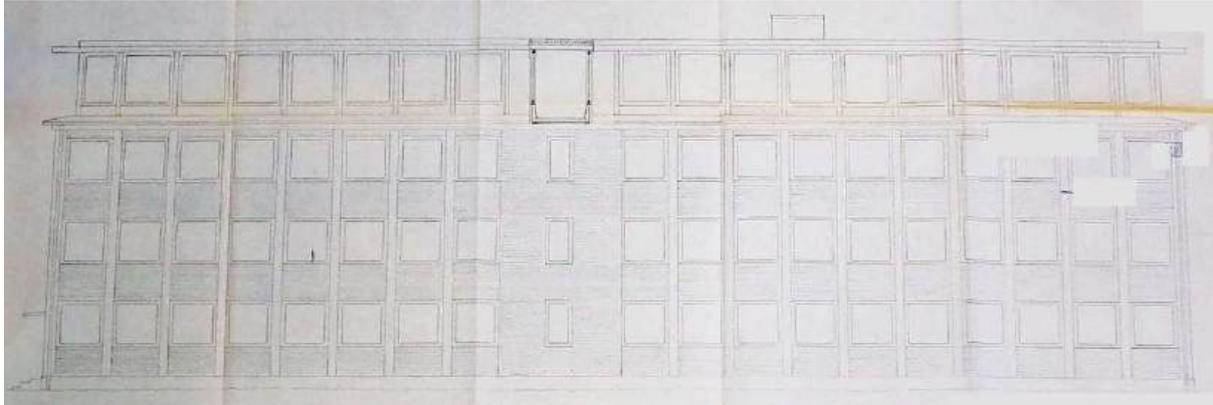
von der IHK Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer: REV (TEGoVA)

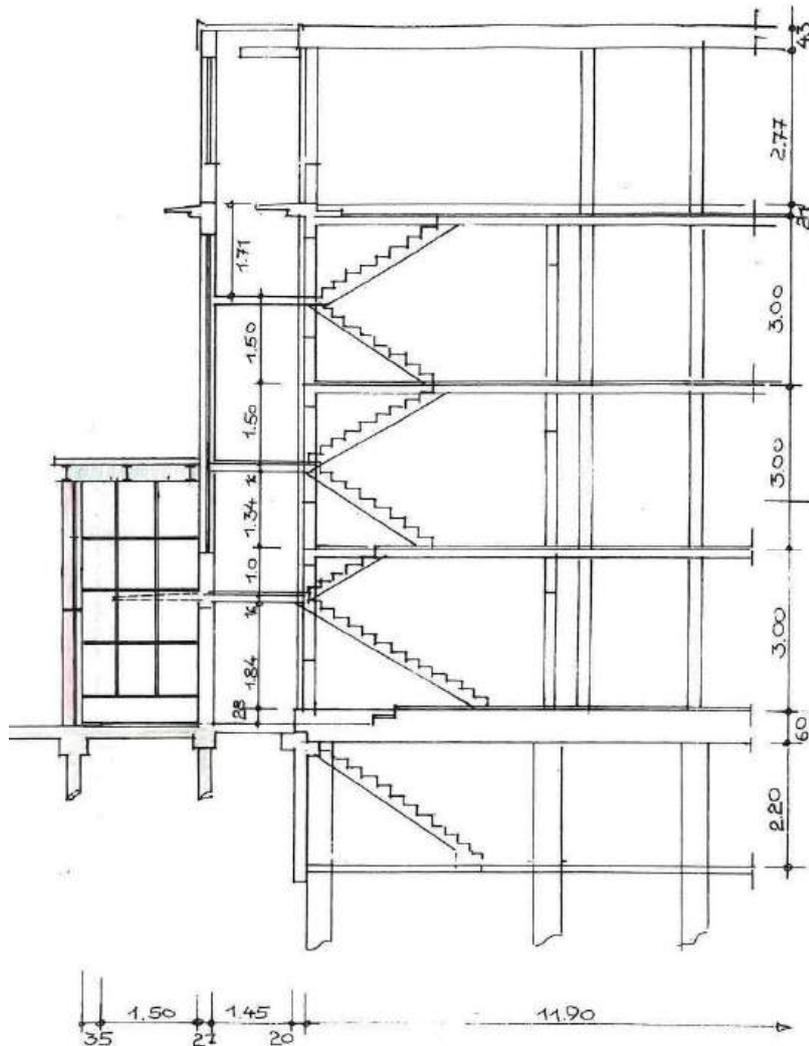
Anlagenverzeichnis
Neuenfelder Fährdeich
80, 80a-k, 88, 120
21129 Hamburg
WES 03.04.2024

Seite 116 von 132
Gutachten-Nr. 2023-1151
AZ AG Hamburg-Harburg
616 K 2/22

bellmann
sachverständigenbüro



Westen



QUERSCHNITT



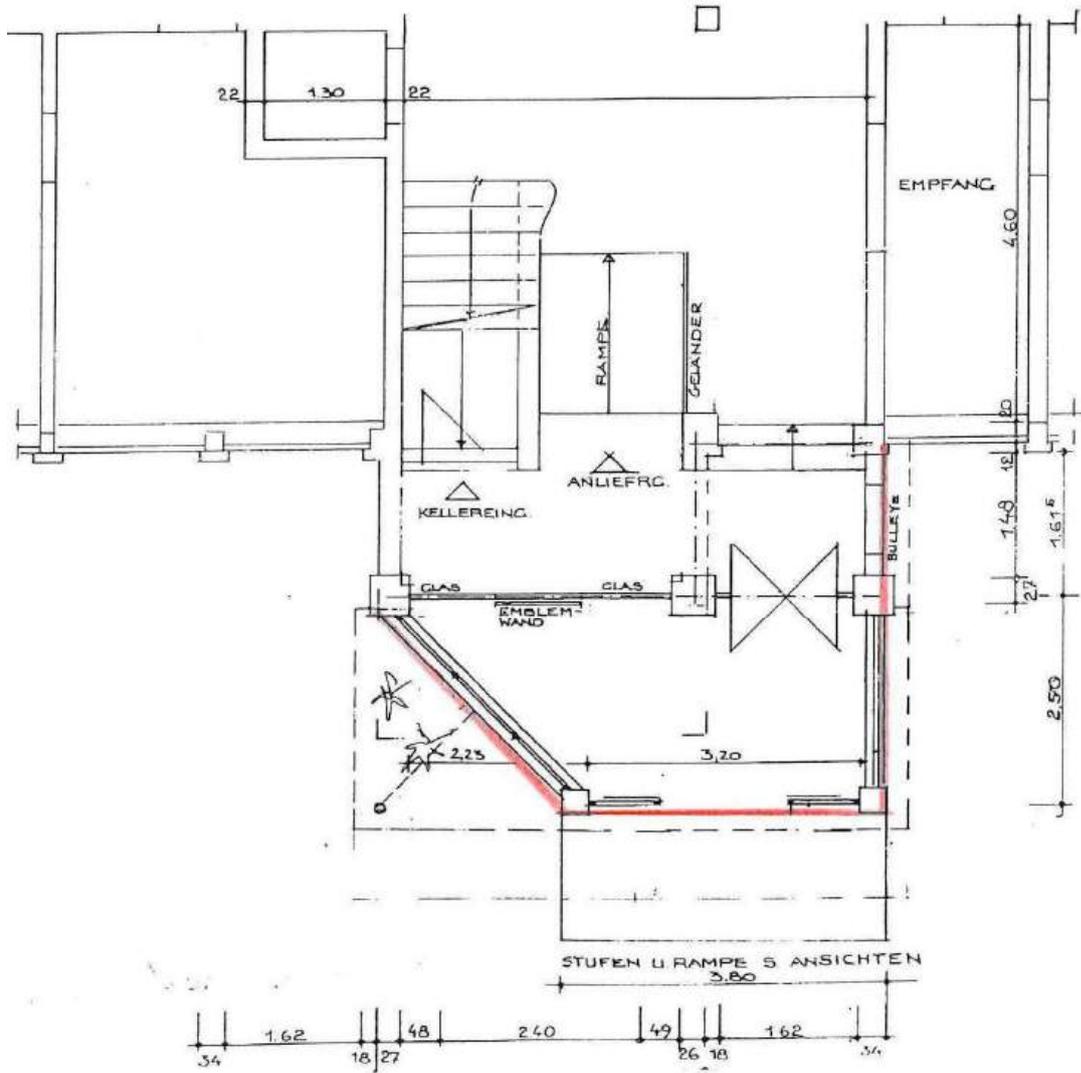
Birgit Bellmann

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
Recognised European Valuer: REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis
Neuenfelder Fährdeich
80, 80a-k, 88, 120
21129 Hamburg
WES 03.04.2024

Seite 118 von 132
Gutachten-Nr. 2023-1151
AZ AG Hamburg-Harburg
616 K 2/22

bellmann
sachverständigenbüro



GRUNDRISS



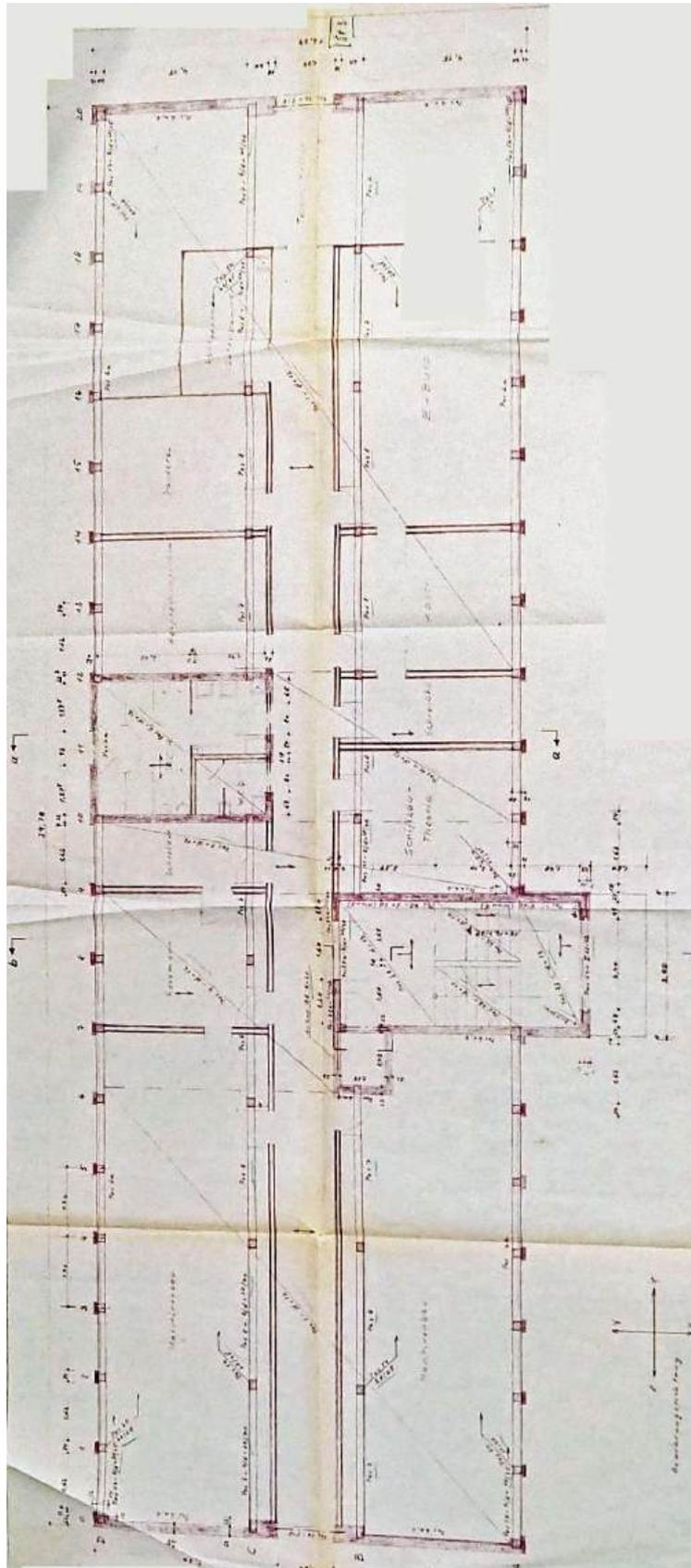
Birgit Bellmann

von der IHK Lüneburg-Verlöhburg
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer: REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis
Neuenfelder Fährdeich
80, 80a-k, 88, 120
21129 Hamburg
WES 03.04.2024

Seite 119 von 132
Gutachten-Nr. 2023-1151
AZ AG Hamburg-Harburg
616 K 2/22



1. Obergeschoss



Birgit Bellmann

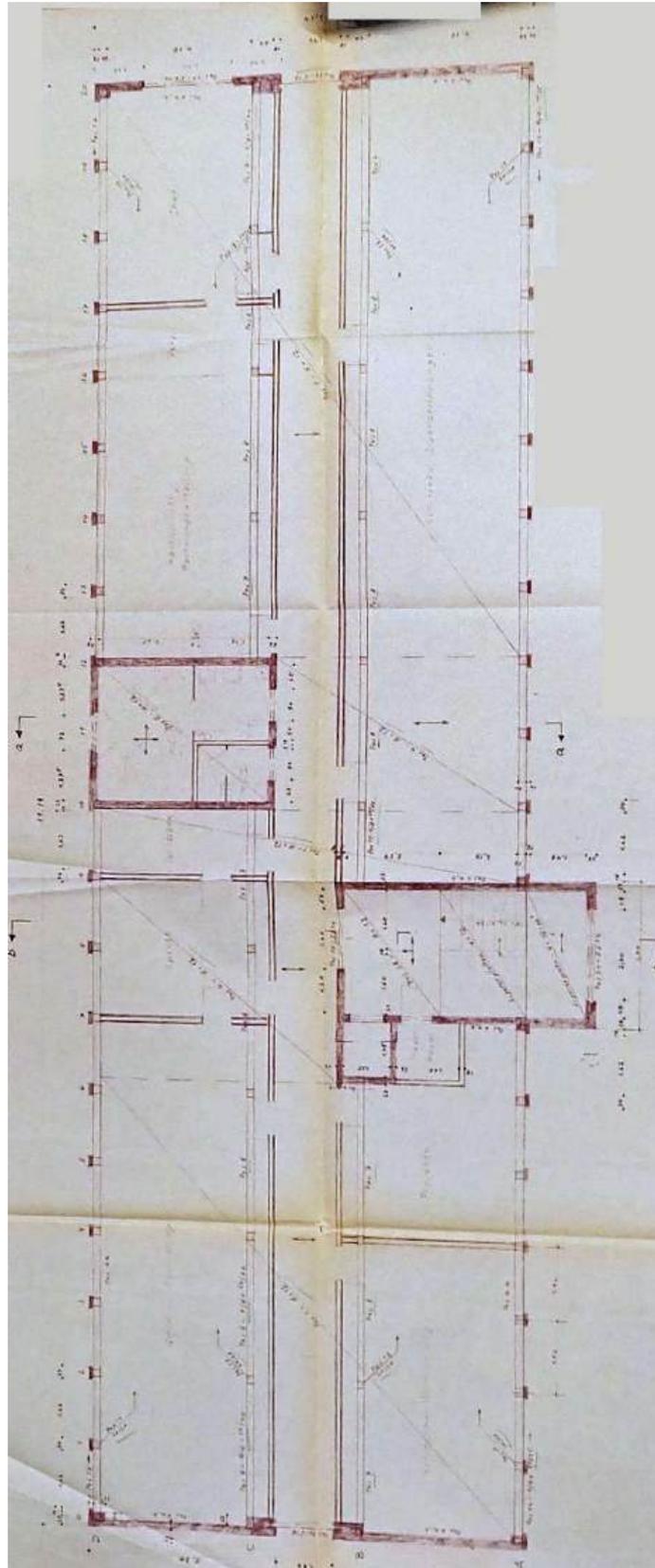
von der IHK Lüneburg-Verlburg
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer: REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis
Neuenfelder Fährdeich
80, 80a-k, 88, 120
21129 Hamburg
WES 03.04.2024

Seite 120 von 132
Gutachten-Nr. 2023-1151
AZ AG Hamburg-Harburg
616 K 2/22

bellmann
sachverständigenbüro



2. Obergeschoss



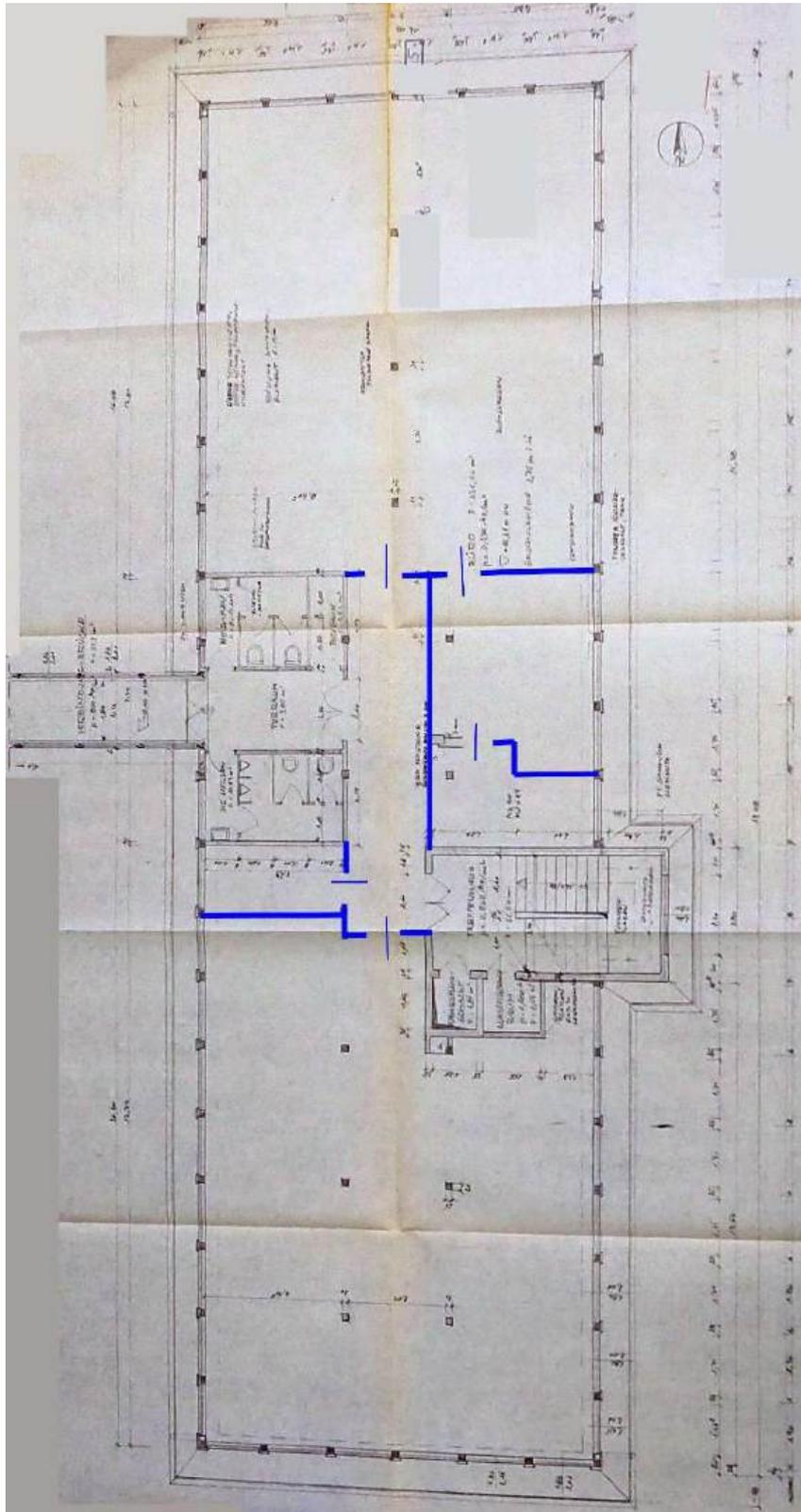
Birgit Bellmann

von der IHK Lüneburg-Verlöhburg
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer: REV (TEGoVA)

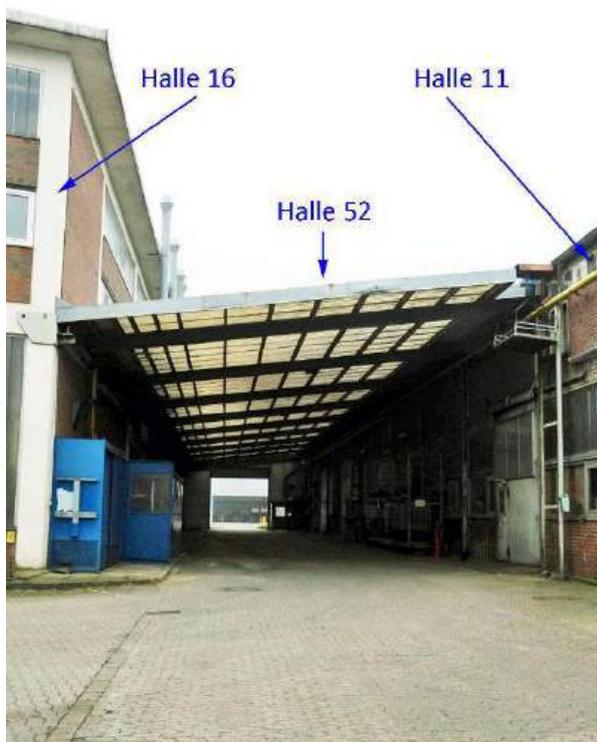
Anlagenverzeichnis
Neuenfelder Fährdeich
80, 80a-k, 88, 120
21129 Hamburg
WES 03.04.2024

Seite 121 von 132
Gutachten-Nr. 2023-1151
AZ AG Hamburg-Harburg
616 K 2/22



Aufstockung | 3. Obergeschoss

4.21 Halle 52



Osten



Westen



Lichtwellplatten abgängig



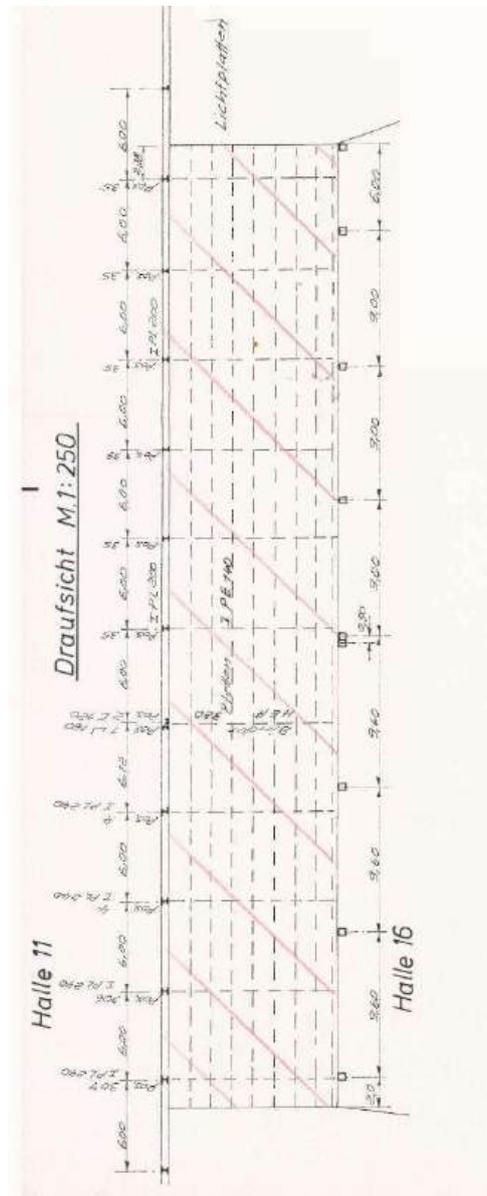
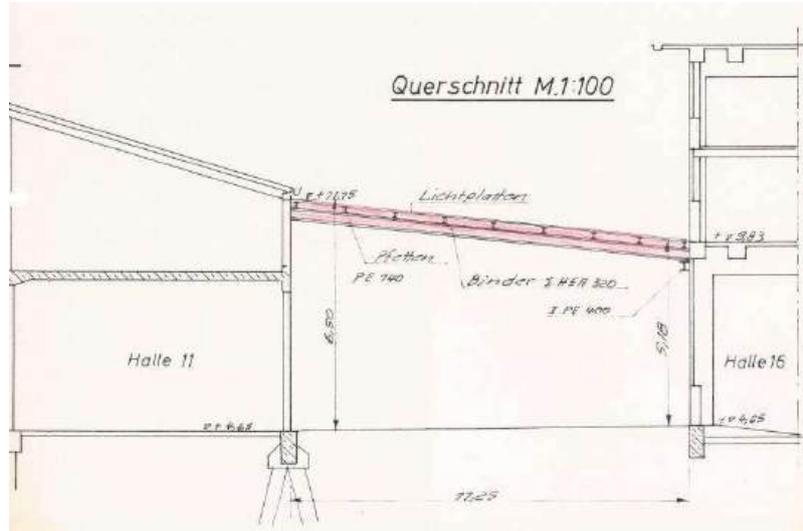
Birgit Bellmann

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Recognised European Valuer: REV (TEGoVA)

Anlagenverzeichnis
Neuenfelder Fährdeich
80, 80a-k, 88, 120
21129 Hamburg
WES 03.04.2024

Seite 123 von 132
Gutachten-Nr. 2023-1151
AZ AG Hamburg-Harburg
616 K 2/22



5 Weitere Bauwerke

5.1 Kaianlagen und Hafenbecken



Kaianlage vor Halle 11 von Westen



Kaianlage vor Halle 11 abgänglich



Zugang unter die alte Kaianlage



schräge abschüssige Flächen zwischen Halle 11 und Kaianlage



Schäden unterhalb der alten Kaianlage

 <p>Birgit Bellmann von der IHK Lüneburg-Verlöhburg öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Recognised European Valuer: REV (TEGoVA)</p>	<p>Anlagenverzeichnis Neuenfelder Fährdeich 80, 80a-k, 88, 120 21129 Hamburg WES 03.04.2024</p>	<p>Seite 126 von 132 Gutachten-Nr. 2023-1151 AZ AG Hamburg-Harburg 616 K 2/22</p>	 <p>bellmann sachverständigenbüro</p>
--	---	--	--



vorne Hafengebreen, hinten Kaianlage vor den Hallen 11, 24 und 25



Hafengebreen | Ansicht von Süden | sichtbare Verschlickung



Norden | links Hafenbecken | rechts fließt die „Este“



Esteverlauf Richtung Buxtehude, links Bewertungsobjekt

5.2 Rumpfsektionen Eisbrecher

Hinweis zu den ungeklärten Eigentumsverhältnissen unter Punkt 1.1. des Gutachtens,
 nicht Gegenstand der Bewertung



Rumpfteile in Halle 36



Hinweis zu den ungeklärten Eigentumsverhältnissen unter Punkt 1.1. des Gutachtens

5.3 Außenanlagen, Umzäunung, Tore, Schallschutzwand



Tor 1



Tor 3 | Haupttor und Pfortnerhäuschen



Pfortnerhäuschen von Süden



Tor 5



Tor 6



abgängiges Kioskgebäude vor Halle 50



Werksgelände zwischen den Hallen 1, 11,16 und 52
 uneben, verschiedene Beläge, zum Teil ohne Belag



Werksgelände südlich der Hallen 32 und 33
 uneben, verschiedene Beläge, zum Teil ohne Belag



Werksgelände südlich der Hallen 41 - 44
 uneben, verschiedene Beläge



Werksgelände südlich der Hallen 36 und 37
 uneben, verschiedene Beläge



unebene Fläche westlich des Hafenbeckens



diverse Elektrik auf dem Gelände



abgängiger Schuppen südlich der Halle 33



Lärmschutzwand als Containerwand an der südlichen Grenze



Aufgrabungen wegen defekter Wasserleitungen vor Container-Lärmschutzwand

5.4 Flurstück 68



Ansicht Süden



Zufahrt Süden



Zufahrt Norden | Neuen Fährdeich



Ansicht Norden



Containerdorf | nicht Gegenstand der Bewertung



vorne markierten PKW-Stellplätze der ehemaligen Werft



von der Industrie- und
Handelskammer Lüneburg-
Wolfsburg öffentlich
bestellte und vereidigte
Sachverständige für die
Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke

Birgit Bellmann | Weseler Dorfstraße 49 | 21274 Undeloh

Amtsgericht Hamburg-Harburg
Zwangsversteigerungsgericht
Bleicherweg 1 (Haus B)

21073 Hamburg

13.01.2025

Zwangsversteigerungssache

i.S. Hamburger Wasserwerke GmbH u.a. ./.

Neuenfelder Fährdeich 80-88

Ihr Geschäftszeichen 616 K 2/22 | Mein Zeichen 2023-1151

u.a.

Dipl.-Sachverständige (DIA)
Birgit Bellmann

Recognised European Valuer
(REV)

Weseler Dorfstr. 49
21274 Undeloh

Telefon 04189 - 81 89 626
Telefax 04189 - 81 84 57

Tempowerkring 6
21079 Hamburg

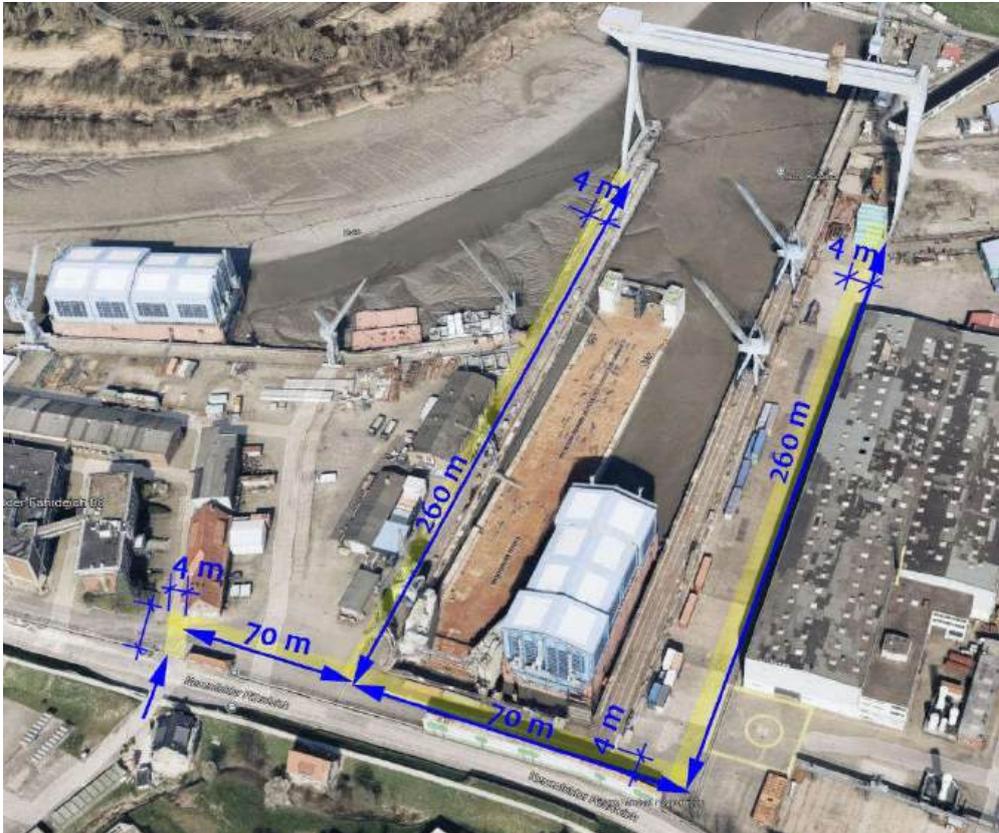
Telefon 040 – 80 90 365 365

info@gutachten-bellmann.de
www.gutachten-bellmann.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Ihrer Mail vom 02.01.2024 sowie dem anschließenden Telefonat teilten Sie mit, dass Sie für das Verfahren einen Wert für den Verbleib des Portalkrans benötigen. Sie baten mich, daher für die Bewertung plausible Annahmen zu treffen.

Ich gehe daher davon aus, dass die Laufschiene nicht vom Denkmalschutz betroffen sind und dem Eigentümer des Krans ein Wegerecht bis zum Kran eingeräumt wird, damit dieser beispielsweise für Instandhaltungszwecke erreicht werden kann. Ich gehe davon aus, dass das Wegerecht vom derzeitigen Pförtnerhaus im Süden des Grundstücks entlang der südlichen Grenze sowie beidseitig des Hafenbeckens auf einer Breite von 4 m verläuft (siehe anliegender Plan). Ich gehe weiter davon aus, dass für die Zeit von Instandhaltungszwecken Abstellflächen in notwendigem Ausmaß genutzt werden und über die angenommene Breite von 4 m zusätzlich im Kurvenbereich Schleppkurven in Anspruch genommen werden können. Weiter gehe ich davon aus, dass dieses Recht bauordnungsrechtlich und grundbuchlich gesichert wird und sich der Standort des Portalkrans südlich des sogenannten „Fingerpiers“ befindet, bei dem noch unklar ist, ob dieser ggf. zurückgebaut werden muss.



Die exakten Breiten und Längen wurden im Ortstermin nicht gemessen. Die nachfolgenden Angaben wurden in der Karte von google earth gemessen. Sofern exakte Maße eingeholt werden sollen oder konkretere Angaben zu einem Wegerecht bekannt sind, müsste ggf. ein neuer Ortstermin erfolgen. Aufgrund meiner Annahmen wäre eine Fläche von rd. 2.700 m² betroffen.

Bodenwert der betroffenen Fläche: $2.700 \text{ m}^2 * 270,00 \text{ €/m}^2 = 729.000,00 \text{ €}$

Das Grundstück wird aufgrund des Wegerechts in seiner baulichen Nutzung gering beeinträchtigt. Die betroffene Fläche verläuft überwiegend am äußersten Rand des Grundstücks und ist ca. 2.700 m² groß. Die Immissionen durch den Zu- und Abgangsverkehr sind als gering einzustufen.



In Anlehnung an die Vorschläge der führenden Wertermittlungsliteratur von Kröll/Hausmann^[1] ist das Ausmaß der Nutzungseinschränkung und der Immissionsbelastung als gering einzuordnen und mit 1-5 % des unbelasteten Bodenwertes zu bewerten.

Dipl.-Sachverständige (DIA)
Birgit Bellmann

Im Bewertungsfall halte ich 5 % des unbelasteten, betroffenen Bodenwertes für die Beeinträchtigung für marktüblich.

$729.000,00 \text{ €} * 5 \% = 36.450,00 \text{ €}$, rd. 36.000,00 €

Im Rahmen der Bewertung gehe ich unter Berücksichtigung vorgenannter Annahmen davon aus, dass der Werteinfluss für den Verbleib des Portalkrans 36.000,00 € beträgt. Sofern sich abweichende Parameter ergeben, müsste ggf. eine Neubewertung erfolgen.

Gern stehe ich Ihnen für Rückfragen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Birgit Bellmann

öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

^[1] Kröll, Ralf/Hausmann, Andrea: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. überarbeitete und erweiterte Auflage 2015, Werner Verlag, Seite 267



von der Industrie- und
Handelskammer Lüneburg-
Wolfsburg öffentlich
bestellte und vereidigte
Sachverständige für die
Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke

Birgit Bellmann | Tempowerkring 6 | 21079 Hamburg

Amtsgericht Hamburg-Harburg
Zwangsversteigerungsgericht
Bleicherweg 1 (Haus B)

21079 Hamburg

per ebo

01.07.2025

Zwangsversteigerungssache Hamburger Wasserwerke GmbH ./.
u.a. | Ihr Geschäftszeichen 616 K 2/22

Stellungnahme zu Ihrem Schreiben vom 22.05.2025
Gutachten-Nr. 2023-1151 vom 29.07.2024

Dipl.-Sachverständige (DIA)
Birgit Bellmann

Recognised European Valuer
(REV)

Weseler Dorfstr. 49
21274 Undeloh

Telefon 04189 - 81 89 626
Telefax 04189 - 81 84 57

Tempowerkring 6
21079 Hamburg

Telefon 040-80 90 365 365

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit elektronischer Nachricht vom 22.05.2025 baten Sie um Stellungnahme zu dem
Schreiben der Rechtsanwälte Frau Rechtsanwältin
vom 22.05.2025.

info@gutachten-bellmann.de
www.gutachten-bellmann.de

Gern nehme ich hierzu ergänzend Stellung:

Auftragsgemäß wurden zwei Werte vom Gericht gefordert. Sofern Mietverhältnisse vorliegen, sollte sowohl der Verkehrswert unter Berücksichtigung dieser Mietverhältnisse (Wert II) als auch der Verkehrswert bei freier Lieferung (Wert I) ermittelt werden. Der Verkehrswert setzt sich aus 3 Teilbereichen zusammen: Halle 1, Flurstück 68 und die übrigen Flächen.

Bei dem **Wert II** handelt es sich bei der Halle 1 und den übrigen Flächen nicht um marktübliche Erträge für die Gesamtflächen, sondern es wurden nur für Teilflächen die tatsächlichen Mieterträge berücksichtigt. Dieser Wert führt daher üblicherweise nicht zwingend zum Verkehrswert.

Bei dem **Wert I** wurde für die Halle 1 eine marktübliche Vermietung angenommen. Bei den übrigen Flächen wurde der Liquidationswert ermittelt. Eine Sonderstellung hat das Flurstück 68. Wie im Gutachten bereits ab Seite 93 darstellt, handelt es sich hier um eine Außenbereichsfläche. Da für die Unterbringung von Flüchtlingen bauplanungsrechtliche Erleichterungen gelten und die Freie und



von der Industrie- und
Handelskammer Lüneburg-
Wolfsburg öffentlich
bestellte und vereidigte
Sachverständige für die
Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke

Hansestadt Hamburg sich bereits 1969 positiv zu einer Ausweitung des Industriegebietes in Richtung Osten ausgesprochen hatte, wären hier die mietvertraglichen Vereinbarungen ebenfalls marktüblich zu berücksichtigen.

Aus der beiliegenden Aufstellung der Rechtsanwältin Müller zu den Gesamtmieteinnahmen ist ersichtlich, dass der Mietvertrag für die Firma am 21.03.2025, nach Erstellung des Gutachtens, bis zum 31.10.2030 verlängert worden ist. Sofern diese Verlängerungsvereinbarung um weitere 5 Jahre berücksichtigt werden sollte, würde sich der Wert dieser Fläche wie folgt ändern:

Ertragswert Flurstück 68						
ROHERTRAG						
Objektbeschreibung	Fläche [m ²]	Miete [€/m ² Stk.]	Miete p.m. [€]	Miete p.a. [€]		
Stellplatz für Flüchtlingsunterkünfte	9.571,00	1,00	9.571,00	114.852,00		
Rohrerträge	9.571,00	1,00	9.571,00	114.852,00		
BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN						
Objektbeschreibung	Verwaltungskosten [€/WE % RoE]		Mietausfallwagnis [% RoE]		Instandhaltungskosten [€/m ²]	
Stellplatz für Flüchtlingsunterkünfte	1.148,52	1,00%	2.297,04	2,00%	0,00	0,00
Bewirtschaftungskosten	1.148,52		2.297,04		0,00	
Bewirtschaftungskosten, gesamt						3.445,56
Jahresrohertrag						114.852,00
Bewirtschaftungskosten		3,00% des Rohertrages				-3.445,56
Jahresreinertrag						111.406,44
abzgl. Bodenwertverzinsung		LZS [%]: 2,0				
		Bodenwert [€]: 276.000,00				-5.520,00
Gebäudereintrag						105.886,44
		RND [Jahre]: 5				
		LZS [%]: 2,0				
		Barwertfaktor: 4,71				
Ertragswert der baulichen Anlagen						498.725,13
Bodenwert						276.000,00
Ertragswert						774.725,13
Vorläufiger Verfahrenswert						774.725,13
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale						-
Ertragswert						774.725,13
Ertragswert rd.						775.000,00



von der Industrie- und
Handelskammer Lüneburg-
Wolfsburg öffentlich
bestellte und vereidigte
Sachverständige für die
Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke

Der Liquidationswert und der Wert der Halle 1 bleiben gleich. Es ändert sich somit lediglich der Anteil des Wertes des Flurstücks 68. Insofern würde sich der Wert I wie folgt ändern:

Wert I Gesamtgrundstück	
Liquidationswert übrige Flächen	20.592.000,00 €
Ertragswert Halle 1	7.400.000,00 €
Ertragswert Flurstück 68	775.000,00 €
Vorläufiger Verkehrswert	28.767.000,00 €
Abschlag für Unsicherheiten 10 % (siehe Punkt 4.3.3.4 S 122 des Gutachtens)	-2.876.700,00 €
Verkehrswert Wert I bei freier Lieferung	25.890.300,00 €
	25.890.000,00 €
Werteinfluss aus Lasten und Beschränkungen Abt. I lfd. Nr. 1 Wegerecht	-3.000,00 €
	25.887.000,00 €

Die Verkehrswertfestsetzung ist dann jedoch nicht Aufgabe der Sachverständigen. Es handelt sich um einen gerichtlichen Beschluss im Rahmen eines zivilgerichtlichen Vollstreckungsverfahrens und ist Aufgabe des Zwangsversteigerungsgerichts. Das Amtsgericht setzt den Verkehrswert durch Beschluss fest. Das Sachverständigengutachten dient diesem dabei als sachverständige Empfehlung.

Des Weiteren werden wunschgemäß die Einzelwerte ausgewiesen:

Einzelwerte Wert I		
Grundstück 1	Flurstücke 2136, 3415	1,00 €
Grundstück 2	Flurstücke 3423, 3424	1,00 €
Grundstück 3	Flurstücke 794, 3200, 3202	1,00 €
Grundstück 4	Liquidationswert übrige Flächen	18.671.000,00 €
	Flurstück 68	775.000,00 €
	Ertragswert Halle 1	7.400.000,00 €
Zwischenwert		26.846.003,00 €
Unsicherheit Abschlag 15 %		-4.026.900,45 €
Verkehrswert Wert I bei freier Lieferung		22.819.102,55 €
		22.819.000,00 €
Werteinfluss aus Lasten und Beschränkungen Abt. I lfd. Nr. 1		-3.000,00 €
		22.816.000,00 €



Dipl.-Sachverständige (DIA)
Birgit Bellmann

von der Industrie- und
Handelskammer Lüneburg-
Wolfsburg öffentlich
bestellte und vereidigte
Sachverständige für die
Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke

BIRGIT BELLMANN

von der IHK Lüneburg-Wolfsburg öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Sachverständige (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und
Pachten

Recognised European Valuer (REV) TEGoVA