Dipl. Ing. Architekt Rüdiger Meier

Sachverständiger für Immobilienbewertung

Mitglied im Bundesverband BVS in Hamburg und Schleswig-Holstein

Mitglied der Architektenkammer Hamburg

Rüdiger Meier . Postfach 670 107 . D-22341 Hamburg

Amtsgericht Hamburg - Harburg

Postfach 90 01 61
D-21041 Hamburg

Wensenbalken 34
D-22359 Hamburg

Telefon: 040 8818 7417
www.immobilienbewertung-hamburg.net
eMail: archmeier@gmx.de

Datum: 11.04.2025
Az.: 616 K 7/24

G U T A C H T E N – ohne Innenbesichtigung -

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im **Teileigentumsgrundbuch von Neugraben, Blatt 3370** eingetragenen **2/3 Miteigentumsanteils** an dem mit einem **Geräteschuppen bebauten Grundstück in D-21041 Hamburg, Wulmsberggrund 42**, **verbunden mit dem Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Geräteschuppen), im Aufteilungsplan mit Nr. 2a bezeichnet**



Der **Verkehrswert des Teileigentums** wurde zum Stichtag 23.01.2025 ermittelt mit rd.

8.000,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus 39 Seiten zzgl. 13 Anlagen mit insgesamt 41 Seiten.
Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Übersicht der wesentlichen Objektdaten**	**4**
2	**Allgemeine Angaben**	**6**
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	6
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	9
3	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**11**
3.1	Lage	11
3.1.1	Großräumige Lage	11
3.1.2	Kleinräumige Lage	12
3.2	Gestalt und Form	12
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	13
3.4	Privatrechtliche Situation	13
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	14
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	14
3.5.2	Bauplanungsrecht	14
3.5.3	Bauordnungsrecht	15
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	15
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	15
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	15
4	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen**	**16**
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	16
4.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Geräteschuppen	16
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	16
4.2.2	Nutzungseinheiten	17
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	17
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	17
4.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	18
4.3	Außenanlagen	18
4.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	18
4.4	Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Geräteschuppen)	18
4.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	18
4.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	19
	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	19
4.4.2.1	Nebengebäude	19
4.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	19
4.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	20
4.6	Beurteilung der Gesamtanlage	20

5 Ermittlung des Verkehrswerts 21
5.1 Grundstücksdaten 21
5.2 Verfahrenswahl mit Begründung 21
5.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen 21
Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren 21
5.2.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren 21
5.2.3 Zu den herangezogenen Verfahren 22
5.2.4 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung 22
5.2.5 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks 23
5.3 Anteilige Wertigkeit des Teileigentums am Gesamtgrundstück 23
6 Bodenwertermittlung 24
6.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums 25
7 Sachwertermittlung 26
7.1.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 26
7.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe 27
7.3 Sachwertberechnung 29
7.3.1 Erläuterung zur Sachwertberechnung 30
7.4 Verkehrswert 33
8 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung 34
9 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software 37
9.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 37
9.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten 38
9.3 Verwendete fachspezifische Software 38
10 Verzeichnis der Anlagen 39

1 Übersicht der wesentlichen Objektdaten

Gebäudeart	Geräteschuppen, nicht unterkellert, ca. 1-geschossig, Massivbau, flachgeneigtes Pultdach, Eindeckung verm. mit Dachpappe oder Abklebung, Fassade verm. Mauerwerk, Putz mit Anstrich oder Holzverkleidung o.ä.
Einheit	Teileigentum
Baujahr	ca. 1930 (geschätzt)
Miteigentumsanteil	2 / 3
Sondernutzungsrechte	keine bekannt
Nutzfläche	Teileigentum ca. 15,40 m²
Vermietungssituation	Objekt wird vermutlich eigengenutzt
Ausstattung	überwiegend vermutlich einfacher bis Ausstattungsstandard, Fußbodenbeläge verm. Estrich, Beton o.ä.; Wände und Decken verm. überwiegend Putz mit Anstrich oder Holzverkleidungen; Fenster aus Holz / Kunststoff; Holz-, Stahlblech oder Kunststofftüren o.ä.
Heizungsart	nicht bekannt
Energieausweis	nicht vorhanden
Grundstücksgröße	gesamt = 3.118 m²

Besonderheiten

ohne Innenbesichtigung

ohne Grundstücksbegehung

Teileigentum wird vermutlich eigengenutzt

Unterhaltungsstau und Modernisierungsbedarf nicht bekannt

bauliche Mängel und / oder Schäden nicht bekannt

keine Baulasten vorhanden

Grunddienstbarkeit (Wegerecht) vorhanden

Vermietung oder Verpachtung nicht bekannt

Nutzung der zugewiesenen Grundstücksfläche wie ein Alleineigentümer

Wertermittlung

Sachwert	10.000,00.- €	
Bodenwert	07.600,00.- €	anteilig
Verkehrswert	**08.000,00.- €**	**ohne Innenbesichtigung**

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Teileigentum / Sondereigentum an dem gemäß Aufteilungsplan mit Nr. 2a bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Geräteschuppen)
Objektadresse:	Wulmsberggrund 42 D-21041 Hamburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Neugraben, Band 109, Blatt 3370, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Neugraben, Flurstück 1716, Gesamtgrundstücksfläche = 3.118 m²

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber und Eigentümer:	Amtsgericht Hamburg – Harburg Postfach 90 01 61 D-21041 Hamburg Auftrag vom 08.11.2024 (Eingang des Auftrags beim Sachverständigen)
Eigentümer:	Datenschutz : siehe gesonderte Angabe

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	23.01.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	23.01.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt werden. Das Objekt konnte dabei nicht von innen besichtigt werden. Eine Grundstücksbegehung konnte nicht erfolgen. Hinweis Für die nicht zu besichtigenden oder nicht zugänglichen Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.
Teilnehmer am Ortstermin:	nur der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 25.06.2024
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 25.06.2024
- amtlicher Grundbuchauszug vom 24.10.2024
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Informationen über bauaufsichtliche Belange zum Zwangsversteigerungsverfahren durch das Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt, Fachamt Bauprüfung
- Informationen zum Planungsrecht
- Baulastenauskunft

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Berechnung der Nutzfläche auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen
- Informationen aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht Hamburg
- Bodenrichtwertauskunft beim zuständigen Gutachterausschuss für Bodenrichtwerte Hamburg
- Informationen aus der Bauakte beim zuständigen Bauamt / Kreisbauamt
- Informationen über den örtlichen Miet- und Grundstücksmarkt
- Informationen aus der Teilungserklärung
- Informationen durch Internetrecherche (ImmobilienScout, Immonet etc.)
- Informationen durch Internetportal ONGEO bzw. WEBMAPS (Kartenmaterial)
- Informationen zum Planungsrecht / Bebauungsplan

Vom betreibenden Gläubiger wurden keine Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung bestellt.

Vom Schuldner wurden keine Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung bestellt.

Präambel zu Mängel- / Schadensbeurteilung:

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich vorliegend um ein Verkehrswertgutachten und kein Bauschadengutachten handelt.

Demnach wurden Baumängel und -schäden etc. nur soweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und augenscheinlich erkennbar waren.

Im Zuge der Verkehrswertermittlung wurden augenscheinliche bzw. offensichtliche Mängel und / oder Schäden / Unzulänglichkeiten nach wertermittlungstheoretischen Grundsätzen gewürdigt. Die Feststellung und Erkundung von Baumängeln und / oder Bauschäden, Kontaminierungen u.ä. gehören im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht zur Sachverständigenpflicht. Dies obliegt der Beurteilung eines Spezialisten.

Insoweit sind die in einem Verkehrswertgutachten angegebenen Kosten nur pauschal in Anlehnung an Erfahrungswerte und einschlägigen Baukostentabellen und in dem beim Ortstermin augenscheinlichen Ausmaß berücksichtigt. Sie sind daher auf keinen Fall als Grundlage bzw. Kostenvoranschläge für weitere Planungen geeignet. Es werden insbesondere keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich möglicher Ursachen für die aufgezählten Unterhaltungsrückstände bzw. Schäden durchgeführt. Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, nicht jedoch in einem Verkehrswertgutachten.

Mängel/Schäden sind nach § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV zu berücksichtigen, sie haben aber nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen von vorhandenen Mängeln und / oder Schäden sowie deren Wertminderung auf den Verkehrswert – sofern vorhanden - nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

Auch für Bereiche, wo keine offensichtlichen Baumängel und / oder Schäden, Kontaminierungen etc. ersichtlich waren, wird aufgrund der vorgenannten Ausführungen, für die Mangelfreiheit des bewerteten Objekts von dem Sachverständigen keine Gewähr übernommen.

Für versteckte bauliche Mängel und Schäden etc., ggf. verarbeitete Schadstoffe / Materialien, Mängel durch Hausschwamm-, Haus-, Holzbockbefall o.ä. sowie auch sichtbarer Rissbildungen wird ausdrücklich keine Haftung übernommen.

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Schuldner war am durch den Sachverständigen bestimmten Tag der Ortsbesichtigung nicht anwesend; das Objekt konnte somit nicht von innen besichtigt werden. Zudem konnte keine Grundstücksbegehung erfolgen. Des Weiteren konnte das Bewertungsobjekt von der Grundstücksgrenze aus augenscheinlich nicht ausfindig gemacht werden.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich – nach den vorliegenden Unterlagen - um einen ca. 15,40 m² großen, nicht unterkellerten, eingeschossigen Geräteschuppen mit flachgeneigtem Pultdach. Das Baujahr wird durch den Sachverständigen auf ca. 1930 geschätzt; der Bauakte waren diesbezüglich keine Informationen zu entnehmen.

Die vorgenannte Nutzfläche konnte aufgrund fehlender Innenbesichtigung durch ein örtliches Aufmaß nicht überprüft werden. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechende Abweichungen bzgl. der einzelnen Raumgrößen und der Gesamtnutzfläche vorhanden sein können. Eine diesbezügliche Haftung gegenüber dem Sachverständigen wird hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

Das Nebengebäude wurde ca. 1930 (geschätztes Baujahr) in vermutlich massiver oder Holzbauweise erstellt und verfügt vermutlich überwiegend über einen einfachen Ausstattungsstandard.

Das Bewertungsobjekt befand sich am Tag der Ortsbegehung vermutlich überwiegend in dem Baujahr entsprechenden Zustand.

Zu Renovierungs- und Modernisierungsbedarf, Unterhaltungsstau, baulichen Mängeln und / oder baulichen Schäden können aufgrund fehlender Innenbesichtigung und fehlender Grundstücksbegehung keine weiteren Auskünfte erteilt werden.

Das Bewertungsgrundstück liegt gemäß Baustufenplan von 1956 im Außenbereich. Zudem befindet sich das Objekt gemäß Flurstücknachweis im Wasserschutzgebiet (Wasserschutzgebiet Süderelbmarsch Schutzzone 3). Siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 10 und Anlage 11.

Üblicher Straßenausbau, Fußwege und Radfahrwege sowie Pkw-Parkbuchten sind nicht vorhanden. Ein Abwasseranschluss soll nicht vorhanden sein; das Schmutzwasser wird in eine Klärgrube abgeführt.

Gemäß vorliegender Baulastenauskunft sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen. Siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 8.

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug ist in Abt. II unter Lasten und Beschränkungen eine Grunddienstbarkeit (Wegerecht) eingetragen. Siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 12. Die Eintragung übt keinen Werteinfluss aus.

Am Tag der Begehung waren von der Grundstücksgrenze Wulmsberggrund (südwestliche Seite) weitere Schuppen, Unterstellbereiche o.ä. auf dem Bewertungsgrundstück erkennbar. Auf der aktuellen Flurkarte (siehe hierzu im Gutachten Anlage 5) sind lediglich 2 Gebäude (Bewertungsobjekt Geräteschuppen sowie Wohngebäude) ersichtlich. Der eingesehenen Bauakte waren bzgl. weiteren Nebengebäuden hierzu keine Unterlagen (Zeichnungen, Genehmigungsbescheide u. Ä.) zu entnehmen. Siehe hierzu teilweise auch im Gutachten Anlage 1, Fotos.

Mieter / Miete Pacht / Pächter	Teileigentum wird vermutlich eigengenutzt Miete : z.Zt.: vermutlich keine Mieteinnahmen
Wohngeld	nicht bekannt
Instandhaltungsrücklage	keine Rücklage bekannt
Baukostenvorschüsse	nicht bekannt
Mietkautionen	keine bekannt
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	nicht bekannt
Gewerbebetrieb :	vermutlich nicht vorhanden
Maschinen Betriebseinrichtungen :	vermutlich nicht vorhanden
Hausschwamm, Hausbock u. a. tierische Schädlinge :	Der Sachverständige begutachtete das zu bewertende Objekt zerstörungsfrei ; d.h. nicht zugängliche Bauteile oder Bauwerksbereiche konnten nicht in Augenschein genommen werden. Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen. Für vorgenannte Bereiche ist ein entsprechender Sachverständiger zu beauftragen. Verdacht auf Hausschwamm oder Befall von Hausbock konnte zum Begehungszeitpunkt aufgrund fehlender Innenbesichtigung und Grundstücksbegehung nicht festgestellt werden.
Investitionen/Modernisierungen geplante	keine bekannt
Investitionen/Modernisierungen zurückliegende	keine bekannt
Beanstandungen, baubeh. Beschränkungen	keine bekannt
baubehördliche Auflagen	keine bekannt
Baulasten	keine vorhanden, siehe hierzu auch Gutachten Anlage 8
Verdacht auf ökologische Altlasten	nicht bekannt

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hamburg
Bezirk:	Harburg
Ort und Einwohnerzahl:	Hansestadt Hamburg (ca. 1.861.000 Einwohner); Bezirk Harburg (ca. 177.000 Einwohner) Stadtteil Neugraben (ca. 34.400 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 2,3,4)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Buxtehude (ca. 17 km entfernt) Hollenstedt (ca. 24 km entfernt) Winsen Luhe (ca. 28 km entfernt) Stade (ca. 40 km entfernt) Lüneburg (ca. 47 km entfernt) Neumünster (ca. 81 km entfernt) Lübeck (ca. 93 km entfernt) Bremen (ca. 105 km entfernt) Cuxhaven (ca. 110 km entfernt) Kiel (ca. 110 km entfernt) Schwerin (ca. 136 km entfernt) Wismar (ca. 152 km entfernt) Hannover (ca. 151 km entfernt) Berlin (ca. 315 km entfernt) <u>Landeshauptstadt Innenstadt:</u> Hamburg (ca. 26 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 73 (ca. 2,5 km entfernt) B 75 (ca. 10 km entfernt) B 4 (ca. 10 km entfernt) B 3 (ca. 12 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> AS Heimfeld (ca. 5 km entfernt) AS Marmstorf (ca. 5 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> S-Bahn Neugraben (ca. 5 km entfernt) S-Bahn Harburg (ca. 9,5 km entfernt) Hamburg Hauptbahnhof (ca. 24 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Hamburg Fuhlsbüttel (ca. 34 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2,3,4)	Stadtrand; die Entfernung zum Stadtteilzentrum Neugraben beträgt ca. 5 km. Nächstgelegene Infrastruktureinrichtungen (Luftlinie) Bildungseinrichtungen (Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schule) in ca. 650 m bis ca. 2,5 km erreichbar Nahversorgungseinrichtungen (Bäckerei, Lebensmittelladen, Supermarkt, Kaufhaus, Einkaufszentrum, Drogerie, Bekleidungsgeschäft, Frisör, Arzt, Apotheke, Bank, Post, Spiel-/ Sportplatz, Park-/ Grünfläche) in ca. 750 m bis ca. 21 km erreichbar Verkehr (Bushaltestelle, U-Bahn, S-Bahn, Bahn Regionalverkehr, internationaler Flughafen) in ca. 400 m bis ca. 21 km entfernt Nächstgelegene Störquelle Funkmast ca. 1.100 m entfernt, landwirtschaftliche Anlage ca. 1.200 m entfernt, Mögliche Beeinträchtigungen (Fluglärm, Schienenlärm, Straßenlärm) nicht vorhanden
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	vereinzelt wohnbauliche Nutzungen; teilweise gewerbliche Nutzungen, überwiegend aufgelockerte, 1-geschossige Bauweise; Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhausbebauung, Mehrfamilienhäuser o.ä.
Beeinträchtigungen:	keine, gering (durch Gewerbe, Bahn, Autobahn, Immissionen, Flugverkehr, Straßenverkehr, Sportanlage); benachbarte, störende Betriebe und Gebäude: nicht bekannt
Topografie:	teilweise eben; überwiegend ansteigend von der Straße

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 5)	Straßenfront: ca. ,62 m; mittlere Tiefe: ca. 65 m; mittlere Breite: ca. 40 m; Grundstücksgröße: insgesamt 3.118 m²; Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße / Zuwegung; Straße / Zuwegung mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	kein Straßenausbau, keine Fußwege, keine Fahrradwege, Fahrbahn aus befestigter Geländeoberfläche; Parkmöglichkeiten im Straßenraum eingeschränkt vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser (in der Straße liegend),
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Bewertungsobjekts; eingefriedet durch Zaun, Hecken o.ä.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als “altlastenfrei” unterstellt. Im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung werden somit ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein amtlicher Grundbuchauszug vom 24.10.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Neugraben, Band 109, Blatt 3370, folgende Eintragungen: lfd. Nr. 1: Eine Grunddienstbarkeit für die jeweiligen Eigentümer der früheren Parzellen 420/8, 422/8, 424/8, 426/8, 468/7, 469/7, 476/7 und 481/8 (heute Flurstücke gemäß Abzeichnung der Flurkarte vom 2.April 1964) unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 13.Mai eingetragen am 18.Mai 1910, in Neugraben Band X Blatt 305. Mit dem belasteten Grundstück nach Neugraben Band 11 Blatt 344 übertragen am 30.November 1911. Hier weiter eingetragen am 12.Juli 1919. Dieses Recht (Wegerecht) ergänzt und umgeschrieben am 29.Juni 1964 nach Neugraben Band 59 Blatt 1869. Mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher übertragen am 29.Mai 1979. siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 12 lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk... eingetragen am 27.05.2024 insgesamt ohne weitere Wertbeeinflussungen

Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herrschvermerke:	keine vorhanden
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Pacht- oder Mietbindungen sind vermutlich nicht vorhanden. Sollten dennoch diesbezügliche Besonderheiten vorhanden sein, sind diese zu prüfen und ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 25.06.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen. siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 8
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes liegt der Baustufenplan, in Kraft getreten am 08.06.1956, vor (vgl. Anlage 9). Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 35 BauGB zu beurteilen; siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 10
Innenbereichssatzung:	nicht bekannt
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	nicht bekannt
Verfügungs- und Veränderungssperre:	nicht bekannt
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

3.5.3 Bauordnungsrecht

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, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde teilweise nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG nach allgemeinen Informationen beitragsfrei. Hierbei unberücksichtigt bleiben auch in der Zukunft ggf. anfallende Straßenausbaubeiträge nach Kommunalabgabengesetz (KAG).

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 6);

Das Grundstück ist mit einem Nebengebäude (Geräteschuppen) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich – soweit von der Grundstücksgrenze aus erkennbar - keine Garagenstellplätze.

Das Objekt Geräteschuppen wird vermutlich eigengenutzt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere konnte nicht geprüft werden, ob eine ggf. vorhandene Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

4.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Geräteschuppen

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Geräteschuppen; eingeschossig; nicht unterkellert; flachgeneigtes Pultdach; freistehend
Baujahr:	ca. 1930 (geschätzt)
Modernisierungen:	keine bekannt
Flächen	die Nutzfläche beträgt gemäß den zeichnerischen Darstellungen rd. 15,4 m²; die Nutzfläche konnte aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht überprüft werden
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Eine diesbezügliche Baugenehmigung liegt nicht vor.
Außenansicht:	nicht bekannt; eine Grundstücksbegehung konnte nicht erfolgen; das Bewertungsobjekt war von der Straße Wulfsberggrund aus nicht einsehbar

4.2.2 Nutzungseinheiten

Erdgeschoss:
2 separate Räume vorhanden

4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau oder Holzkonstruktion
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente, Bodenplatte, Beton, Bruchstein, Ziegelstein o.ä.
Umfassungswände:	vermutlich Mauerwerk, Holzständerwände mit Verkleidung o.ä.
Innenwände:	tragende Innenwände: Gas- oder Porenbetonmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk, Holzständerwände o.ä.; nichttragende Innenwände: Gas- oder Porenbetonmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk, Ständerwände (Leichtbau) o.ä.
Geschossdecken:	vermutlich Holzbalken
Treppen:	gemäß den vorliegenden Unterlagen keine vorhanden
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür vermutlich aus Holz, Stahlblech oder Kunststoff
Dach:	Dachkonstruktion: vermutlich Holzdach Dachform: flachgeneigtes Pultdach (gem. Zeichnung) Dacheindeckung: vermutlich Dachpappe, Bitumendachbahnen o.ä.

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	vermutlich keine vorhanden
Abwasserinstallationen:	vermutlich keine vorhanden
Elektroinstallation:	vermutlich einfache Ausstattung / oder keine vorhanden
Heizung:	vermutlich keine vorhanden
Lüftung:	vermutlich keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	vermutlich keine vorhanden

4.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	vermutlich keine
besondere Einrichtungen:	vermutlich keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	vermutlich ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	keine bekannt Hinweis: Zu Renovierungs- und Modernisierungsbedarf, Unterhaltungsstau, baulichen Mängeln und / oder baulichen Schäden können aufgrund fehlender Innenbesichtigung und fehlender Grundstücksbegehung keine weiteren Auskünfte erteilt werden.
wirtschaftliche Wertminderungen:	vermutlich keine
Allgemeinbeurteilung:	der bauliche Zustand ist nicht bekannt

4.3 Außenanlagen

4.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Zaun, Hecken) o.ä.

4.4 Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Geräteschuppen)

4.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Geräteschuppen), im Aufteilungsplan mit Nr. 2a bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	die Nutzfläche beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen rd. 15,40 m²
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Das Nebengebäude hat folgende Räume:</u> 2 Räume; <u>Das Nebengebäude ist wie folgt aufgeteilt:</u> • Raum 1 rd. 10,52 m² • Raum 2 rd. 4,84 m²
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	vermutlich ausreichend

4.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind vermutlich weitestgehend ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung “Nebengebäude” zusammengefasst.

4.4.2.1 Nebengebäude

Bodenbeläge:	vermutlich Estrich, Beton, Ziegelstein o.ä.
Wandbekleidungen:	vermutlich glatter, einfacher Putz, Mauerwerk ohne Putz, Holzverkleidungen o.ä.
Deckenbekleidungen:	vermutlich Gipskartonplatten, Holzverkleidungen o.ä.
Fenster:	vermutlich Einfachfenster aus Holz / Kunststoff
Türen:	Eingangstür: vermutlich Holz-, Stahlblech- oder Kunststofftür
sanitäre Installation:	vermutlich keine vorhanden
besondere Einrichtungen:	vermutlich keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	Hinweis: Zu Renovierungs- und Modernisierungsbedarf, Unterhaltungsstau, baulichen Mängeln und / oder baulichen Schäden können aufgrund fehlender Innenbesichtigung und fehlender Grundstücksbegehung keine weiteren Auskünfte erteilt werden.
Grundrissgestaltung:	gemäß den vorliegenden Bauzeichnungen zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	vermutlich keine

4.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	vermutlich keine vorhanden
besondere Bauteile:	vermutlich keine vorhanden
Baumängel/Bauschäden:	wie vor
wirtschaftliche Wertminderungen:	vermutlich keine
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	aufgrund fehlender Grundstücksbegehung sowie fehlender Innenbesichtigung können hierzu keine Informationen erteilt werden

4.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	keine weiteren bekannt
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	nicht bekannt
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): nicht bekannt
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: nicht bekannt
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage) nicht bekannt

4.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Das Bewertungsobjekt befindet sich vermutlich in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 2/3 Miteigentumsanteil an dem mit einem Nebengebäude bebauten Grundstück in D-21041 Hamburg, Wulmsberggrund 42, verbunden mit dem Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Geräteschuppen), im Aufteilungsplan mit Nr. 2a bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
Neugraben	109	3370	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche	
Neugraben	1716	3.118 m²	

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

5.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „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."

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren,**
- das **Ertragswertverfahren,**
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

5.2.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

5.2.3 Zu den herangezogenen Verfahren

5.2.4 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert

und

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

5.2.5 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Teileigentums ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil

- keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist

und auch keine hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des Teileigentums zur Verfügung stehen.

Zudem stehen sowohl keine geeignete **Indexreihe** zur Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag als auch keine **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts zur Verfügung.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

5.3 Anteilige Wertigkeit des Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Teileigentums am Gesamtgrundstück.

6 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **3,67 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	forstwirtschaftliche Fläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	2.500 m²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.01.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	3.118 m²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**3,67 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	23.01.2025	×	1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	3,67 €/m²	
Fläche (m²)	2500	3.118	×	1,000	
Entwicklungsstufe	forstwirtschaftliche Fläche	forstwirtschaftliche Fläche	×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**3,67 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**=**	**3,67 €/m²**	
Fläche	×	3.118 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=** **rd.**	11.443,06 € **11.400,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2025 insgesamt **11.400,00 €.**

6.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 2/3) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	11.400,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	11.400,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 2/3	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	7.600,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 7.600,00 € **rd. 7.600,00 €**	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2025 **7.600,00 €**.

7 Sachwertermittlung

7.1.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

7.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert" (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte" (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

7.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Geräteschuppen Wertansatz pauschal
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	
Baupreisindex (BPI) 23.01.2025 (2010 = 100)	x	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	
Regionalfaktor	x	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x	
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	
anteilig mit	x	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen / pauschal	=	2.500,00 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Teileigentums insgesamt		**2.500,00 €**
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**250,00 €**
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	**=**	**2.750,00 €**
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**7.600,00 €**
vorläufiger anteiliger Sachwert	**=**	**10.350,00 €**
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	**1,00**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Teileigentums	**=**	**10.350,00 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**0,00 €**
(marktangepasster) Sachwert des Teileigentums	**=** **rd.**	**10.350,00 €** **10.000,00 €**

7.3.1 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFlV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 10,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (2.500,00 €)			250,00 €
Summe			250,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer
für das Gebäude: Geräteschuppen

Das ca. 1930 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1930 = 95 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 95 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 9 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1974.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

7.4 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **10.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 2/3 Miteigentumsanteil an dem mit einem Schuppen bebauten Grundstück in 21041 Hamburg, Wulmsberggrund 42 verbunden mit dem Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Geäteschuppen) , im Aufteilungsplan mit Nr. 2a bezeichnet

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Neugraben	3370	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Neugraben		1716

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2025 mit rd.

10.000,00 €

in Worten: zehntausend Euro

abzgl. 2.000,00 € (20%) aufgrund fehlender Innenbesichtigung + Grundstücksbegehung

8.000,00 €

in Worten: achttausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Hamburg, den 13. April 2025



8 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

- Leistungsabgrenzung -

Baumängel und -schäden: Diese werden nur soweit erfasst, wie sie für die Ermittlung des Verkehrswertes nötig sind. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt, berücksichtigt werden nur sichtbare, nicht verdeckte Mängel. Insofern stellt dieses Gutachten kein abschließendes Gutachten über bauliche Mängel und Schäden dar. Ggf. vorhandene Risse in Bauteilen (Innenwände, Außenwände, Decken, Fensterstürze etc.) bis ca. 1,0 mm Rissbreite sind in dieser Wertermittlung als auch in der allgemeinen bzw. praxisnahen Bewertung und Einschätzung von Bauschäden als übliche und somit tolerierbare Rissbildungen eines Bauwerks oder Bauteils anzusehen bzw. zu verstehen, die durch Setzungen o.ä. entstanden sein können. Für versteckte oder verdeckte bauliche Mängel und Schäden etc., ggf. verarbeitete Schadstoffe / Materialien sowie Mängel durch Hausschwamm-, Haus-, oder Holzbockbefall o.ä. wird ausdrücklich keine Haftung durch den Sachverständigen übernommen. Somit ist eine Mängelfreiheit des Objekts nicht gewährleistet.

Baubeschreibung: Es werden nur offensichtliche und vorherrschende Merkmale aufgezählt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar sind; Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen, Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Schädlinge und Schadstoffe: Die Begutachtung des Grundstücks und des Gebäudes erfolgten ausschließlich im Rahmen der Verkehrswertermittlung. Die vorliegende Wertermittlung ist somit kein Gutachten zur Beurteilung der Bausubstanz der baulichen Anlagen. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des vorliegenden Verkehrswertgutachtens wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall-, Wärme- oder Brandschutz, gezielte Untersuchungen zu Bauschäden und Baumängeln sowie Bodenverunreinigungen vorgenommen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) oder hinsichtlich schadstoffbelasteter Bauteile durchgeführt. Das Gebäude und insbesondere das Sondereigentum wurden auch nicht explizit auf die Verwendung von gesundheits-schädlichen Baumaterialien unter-sucht. Da solche Untersuchungen nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens sind und nicht sein können, verweise ich hier bei weiterem Klärungsbedarf auf entsprechende Bausachverständige, beziehungsweise Spezialinstitute.

Ein Verkehrswertgutachten kann immer nur offensichtliche (Bau)Schäden und Umstände berücksichtigen, die durch Inaugenscheinnahme erfasst werden können. Bauteilzerstörende Untersuchungen wurden bei der Begutachtung des Gebäudes nicht durchgeführt. Augenscheinlich nicht erkennbare Bauschäden und Baumängel an der statischen Konstruktion sowie an anderen Bauteilen können somit im vorliegenden Gutachten auch nicht berücksichtigt sein.

Baugrund: Eine lageübliche Baugrundsituation ist insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass ein Grundstück im Rahmen einer Verkehrswertermittlung generell nicht auf eventuell vorhandene Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen untersucht wird. Die Beurteilung des Grund und Bodens im Hinblick auf das Vorhandensein von Altlasten wäre nur über das Entnehmen von Bodenproben und mittels der Erarbeitung eines Baugrundgutachtens möglich. Der vorgenannte Verkehrswert unterstellt grundsätzlich einen kontaminierungsfreien Zustand des Grundstücks. Evtl. vorhandene Belastungen des Grund und Bodens müssten demnach gesondert wert-mindernd in Ansatz gebracht werden. Augenscheinlich waren jedoch keine Belastungen erkennbar.

Bauordnungsrecht: Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der tatsächlich bestehenden Gebäude durchgeführt. Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen und Nutzungen mit dem Bauordnungsrecht und Baugenehmigungen wird vorausgesetzt.

Abgaben, Beiträge, Gebühren: Für die vorliegende Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass alle weiteren, nicht im Gutachten angesprochenen, öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. zum Wertermittlungsstich-tag erhoben und bezahlt sind.

Unterlagen: Des Weiteren wird hiermit die Vollständigkeit der mir vorliegenden Unterlagen unterstellt. Nicht angeführte Unterlagen konnten bei der hier vorliegenden Bewertung auch nicht berücksichtigt werden. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften des Grundstücks und des Gebäudes erfolgten ausschließlich nach den vorliegenden Unterlagen und aufgrund der Inaugenscheinnahme bei der Ortsbesichtigung.

Baulasten: Mir lag eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vor. Hiernach sind auf dem Flurstück keine Baulasten eingetragen. In der Praxis können jedoch weitere, im Baulastenverzeichnis nicht eingetragene ältere Baulasten/ Bau- und Nutzungsbeschränkungen bestehen. Aus der Bauakte konnte ich solche nicht ersehen. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird von einem baulastenfreien Zustand ausgegangen.

Allgemein: Es bleibt jedem Gutachtenleser, Bieter o.ä. in diesem Zwangsversteigerungsverfahren vorbehalten, die durch den Sachverständigen dargestellte, begründete Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilie mit den festgestellten Mängeln / Modernisierungsaufwendungen anders zu beurteilen. Etwaige Schadens- oder Regressansprüche aus vorgenannten Besonderheiten dem Sachverständigen gegenüber sind hiermit ausdrücklich ausgeschlossen. Für alle in diesem Gutachten von Dritten erteilten Auskünfte, die nicht ausdrücklich mit einer Zusicherung versehen sind, wird keinerlei Haftung übernommen, da es sich, soweit nicht anders angegeben, um unbestätigte Auskünfte handelt.

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Schuppengrundstück** in **Hamburg, Wulmsberggrund 42**
Flur Flurstücksnummer **1716** Wertermittlungsstichtag: **23.01.2025**

Bodenwert

Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	anteiliger Bodenwert [€]
Teileigentum	baureifes Land	frei	3,66	3.118,00	7.600,00
		Summe:	3,66	3.118,00	7.600,00

Objektdaten

Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [ca. m²]	WF/NF [m²]	Baujahr ca.	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Teileigentum	Geräteschuppen		18,45	15,40	1930	60	9

Wesentliche Daten

Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
Teileigentum	----	----	----	1,00

Relative Werte

relativer Bodenwert:	493,50 €/m² NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	---- €/m² NF
relativer Verkehrswert:	**519,48 €/m² NF**
Verkehrswert/Rohertrag:	**---**
Verkehrswert/Reinertrag:	**---**

Ergebnisse

Ertragswert:	---
Sachwert:	10.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	**8.000,00 €**
Wertermittlungsstichtag	23.01.2025

Bemerkungen: ohne Innenbesichtigung, ohne Grundstücksbegehung, Nebengebäude (Geräteschuppen), keine Baulasten vorhanden, Wegerecht vorhanden, Objekt wird vermutlich eigengenutzt

9 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

9.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:
Hamburgische Bauordnung

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:
Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:
Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:
DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

BetrKV:
Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:
Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

9.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

[4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010

[5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014

[6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

[7] Simon / Kleiber Marktwertermittlung Verkehrswertermittlung

[8] Schmitz / Gerlach / Meisel Baukosten Neubau

[9] Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel Baukosten Altbau Instandsetzung Sanierung Umnutzung

[10] Schwirley Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten

[11] BKI Kostenplanung Baupreise kompakt für Neubau und Altbau

9.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand 10.04.2025) erstellt.

10 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Fotos
Anlage 1a:	Luftbild
Anlage 2:	Überregionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
Anlage 3:	Regionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
Anlage 4:	Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
Anlage 5:	Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
Anlage 6:	Grundrisse und Schnitt, Ansichten
Anlage 7:	Nutzflächenberechnung
Anlage 8:	Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
Anlage 9:	Baustufenplan
Anlage 10:	Außenbereich § 35 BauGB
Anlage 11:	Wasserschutzgebiet
Anlage 12:	Wegerecht

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Anlage 1: Fotos

Seite 1 von 3



Bild 1: unmittelbare Umgebung



Bild 2: unmittelbare Umgebung

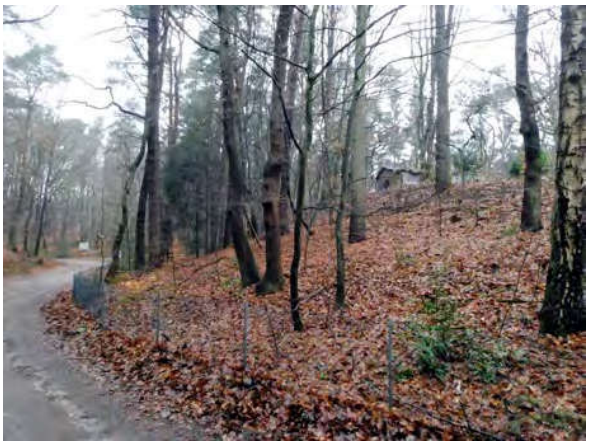


Bild 3: Bereich Bewertungsgrundstück



Bild 4: wie vor

Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 3



Bild 5: Bereich Bewertungsgrundstück



Bild 6: Bereich Bewertungsgrundstück



Bild 7: unmittelbare Umgebung



Bild 8: Bereich Bewertungsgrundstück

Anlage 1: Fotos

Seite 3 von 3

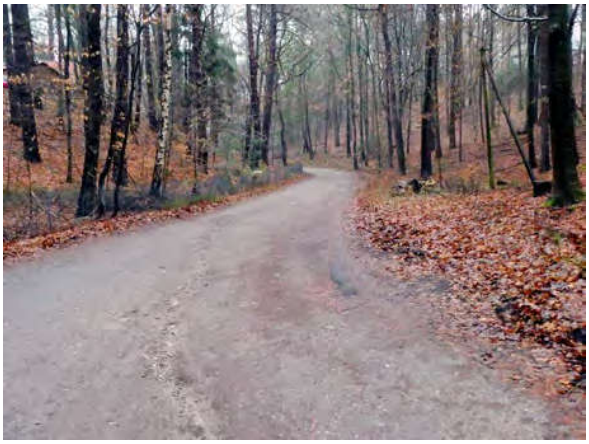


Bild 9: unmittelbare Umgebung

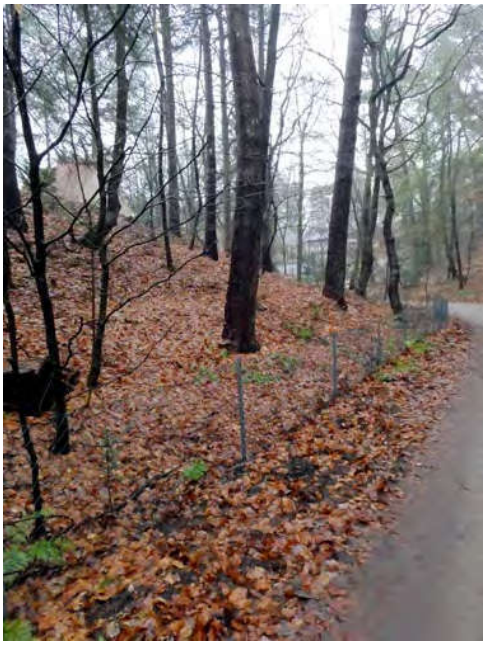


Bild 10: Bereich Bewertungsgrundstück



Bild 11: Bereich Bewertungsgrundstück

Anlage 1a: Luftbild

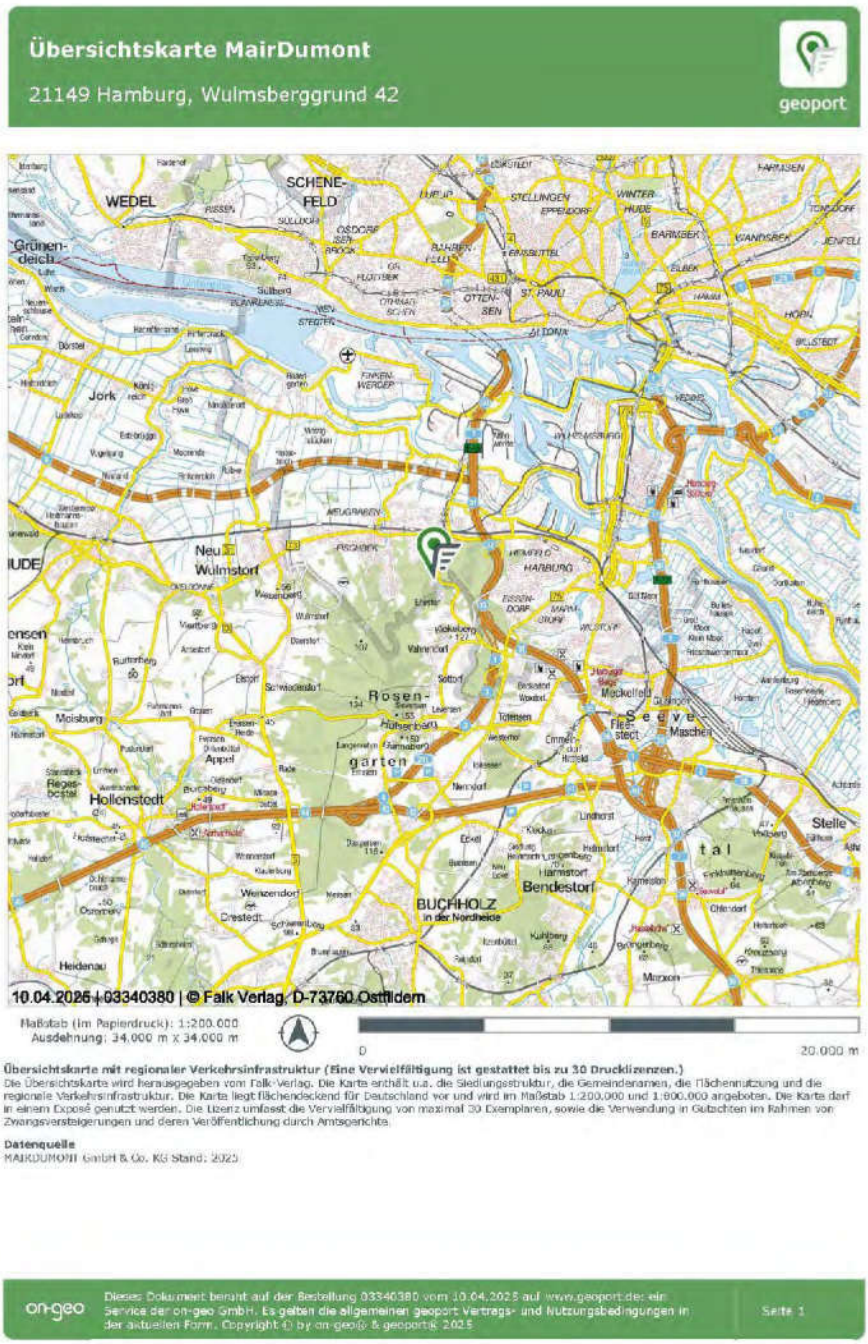
Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 10.04.2025 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2025.

Anlage 2: Überregionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

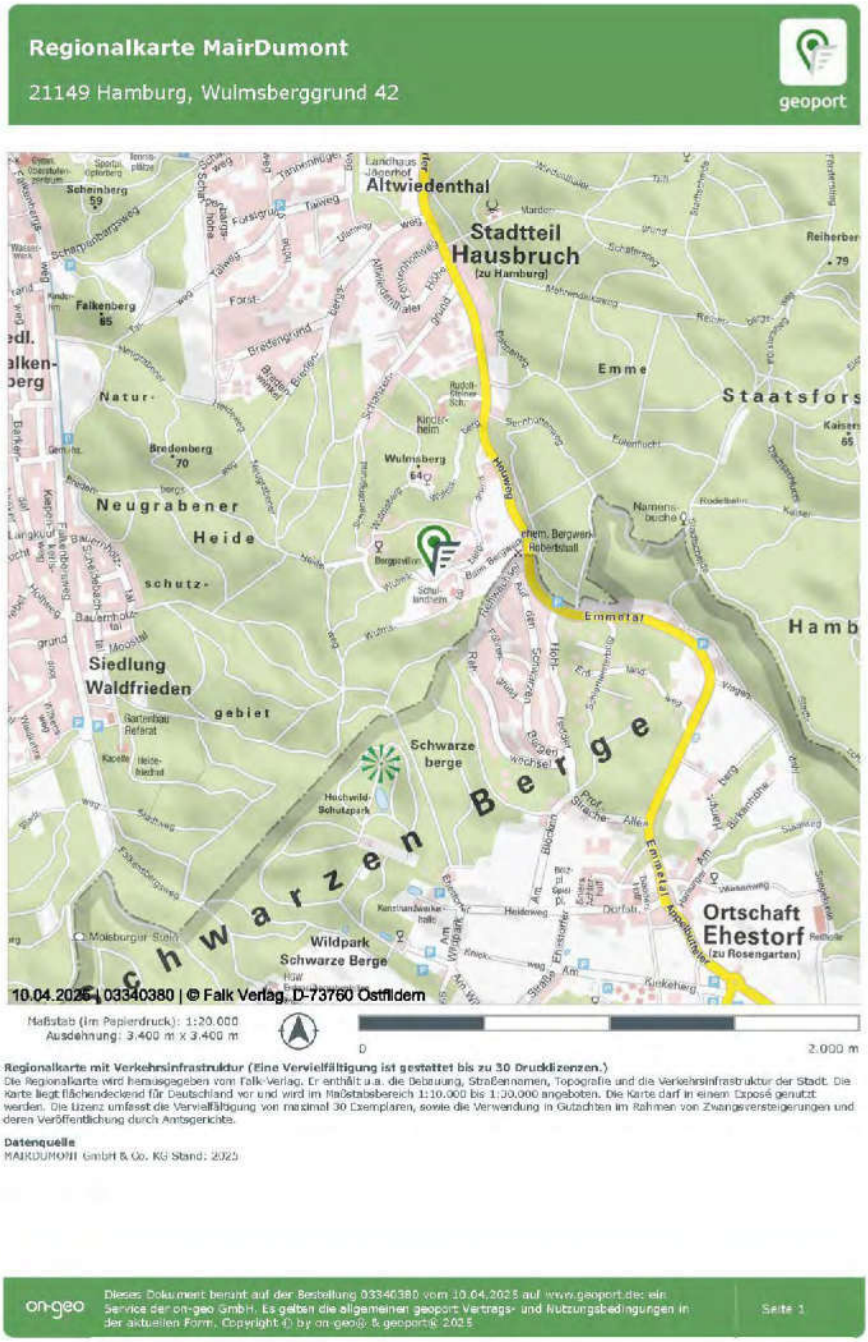
Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 10.04.2025 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2025.

Anlage 3: Regionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

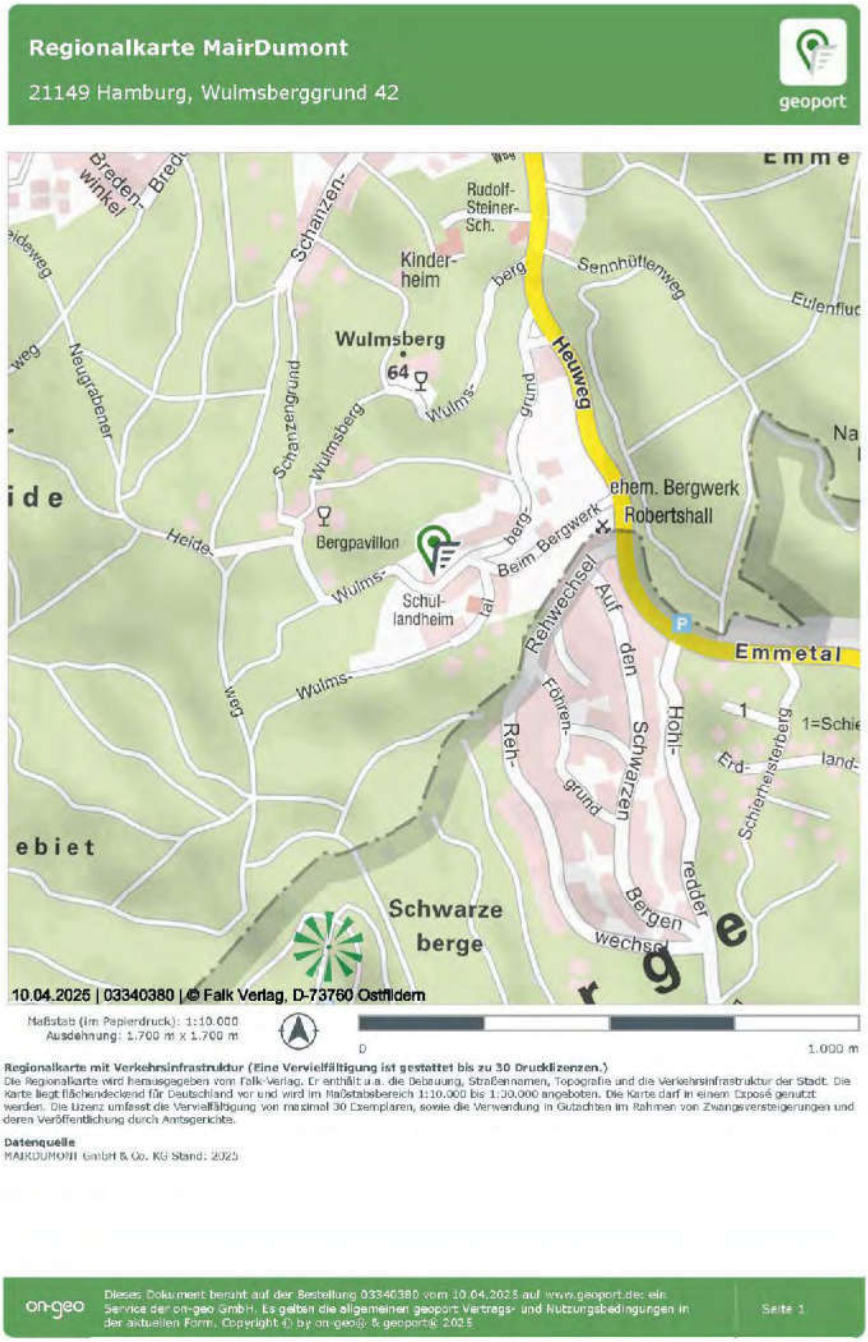
Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 10.04.2025 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2025.

Anlage 4: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 10.04.2025 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2025.

Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 2

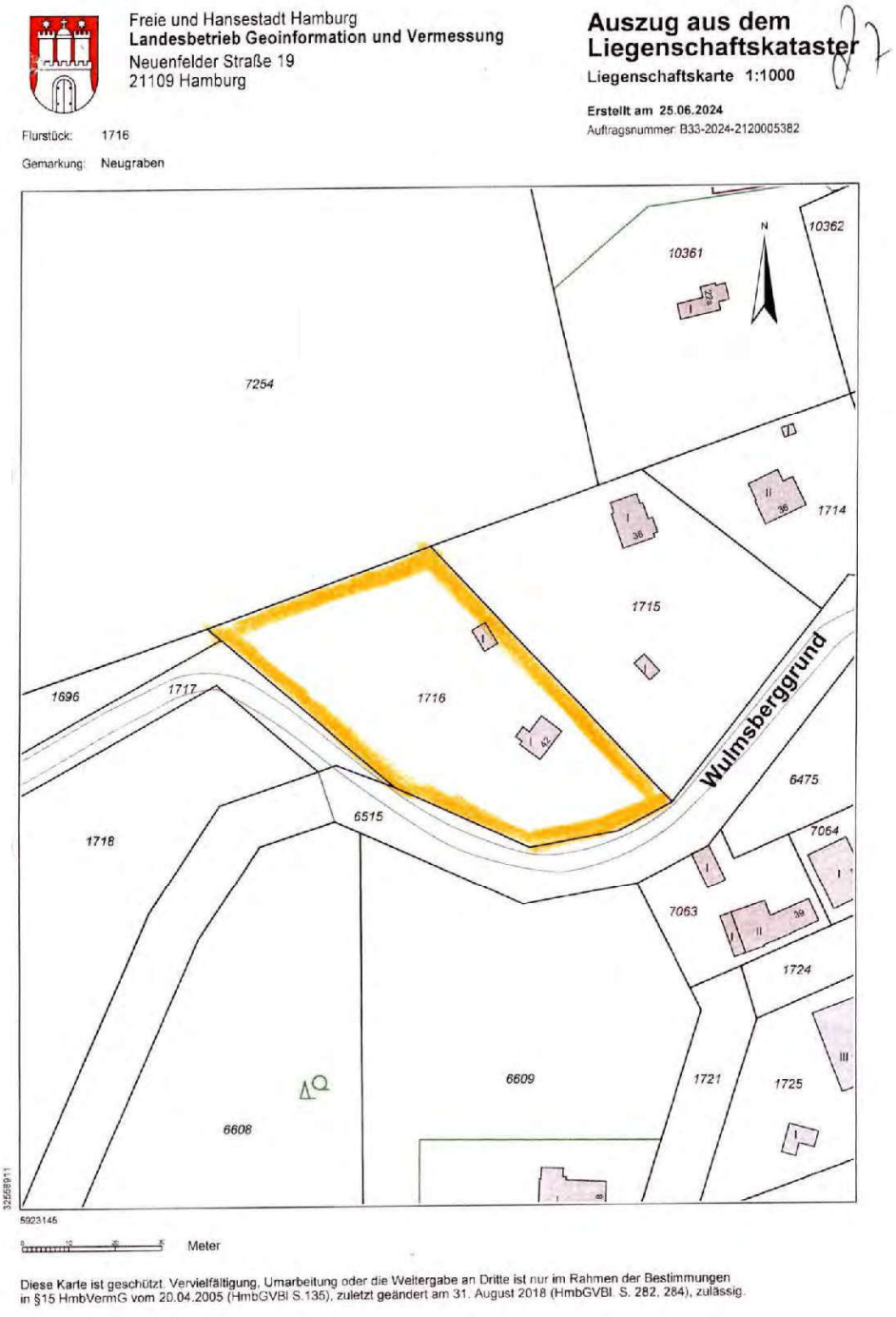


Bild 1: Flurkarte mit Kennzeichnung Gesamtgrundstück

Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 2 von 2

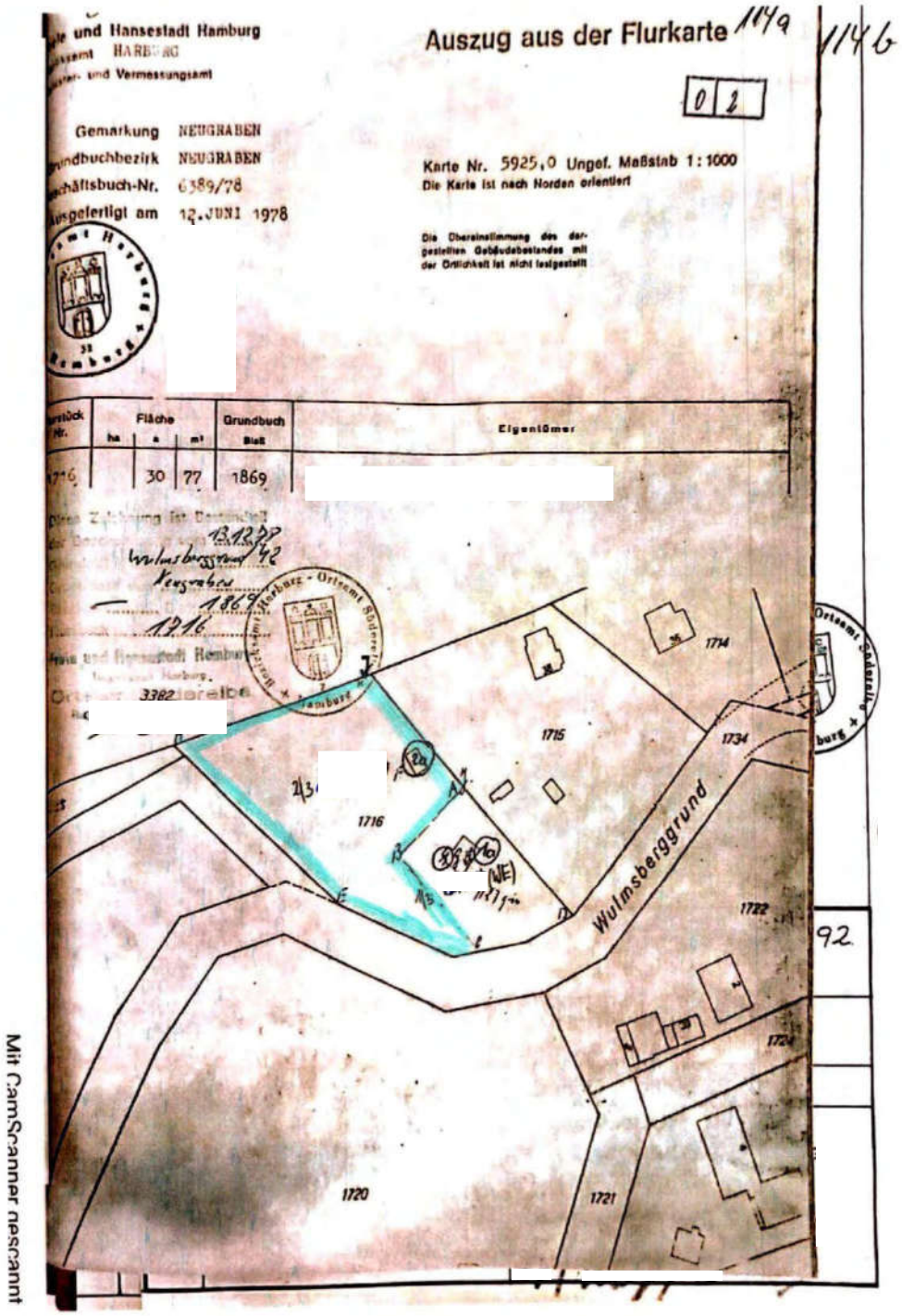


Bild 2: Flurkarte mit Kennzeichnung 2/3 Anteil Bewertungsgrundstück

Anlage 6: Grundrisse und Schnitt, Ansichten

Seite 1 von 3

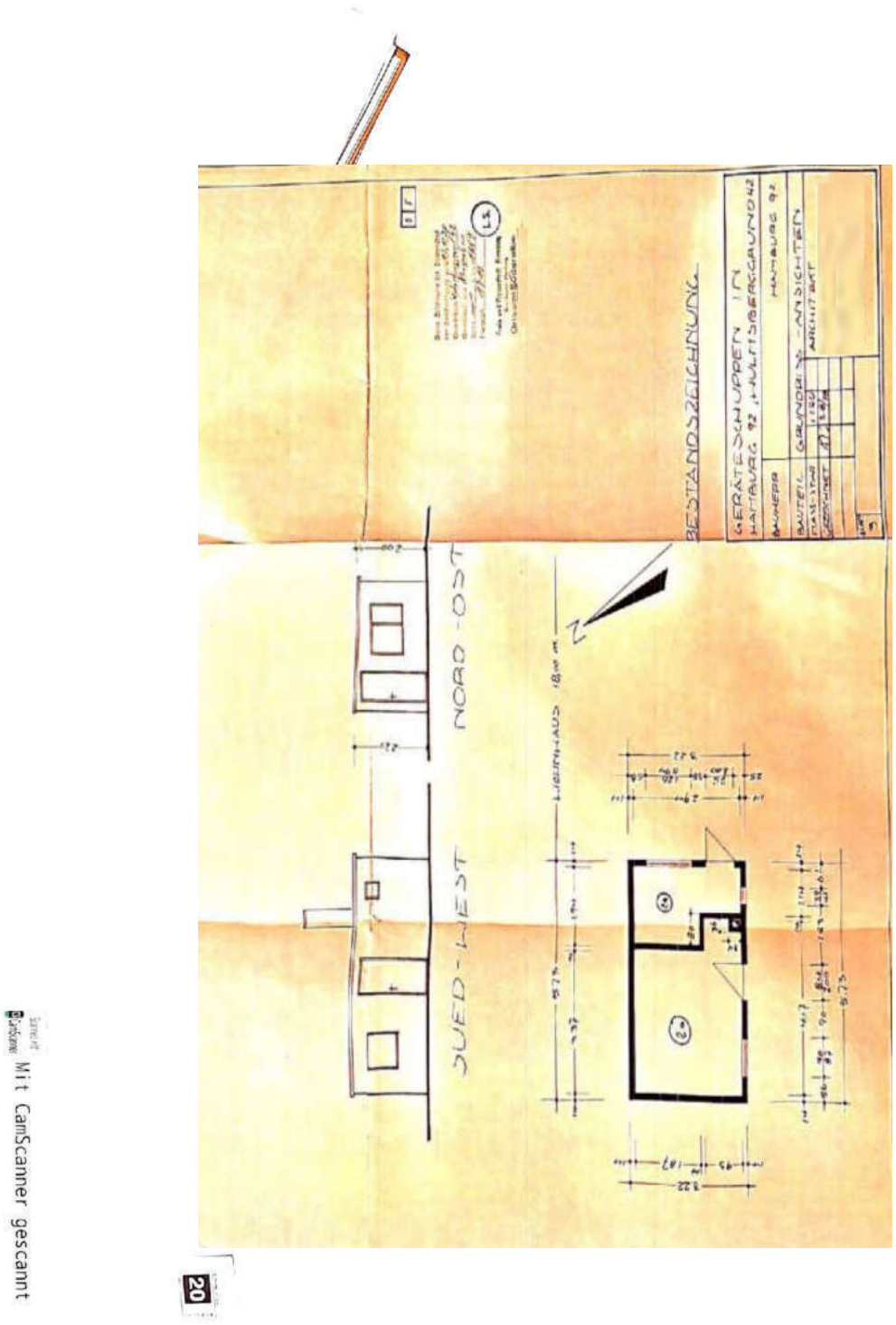


Bild 1: Gesamtplan

Anlage 6: Grundrisse und Schnitt, Ansichten

Seite 2 von 3

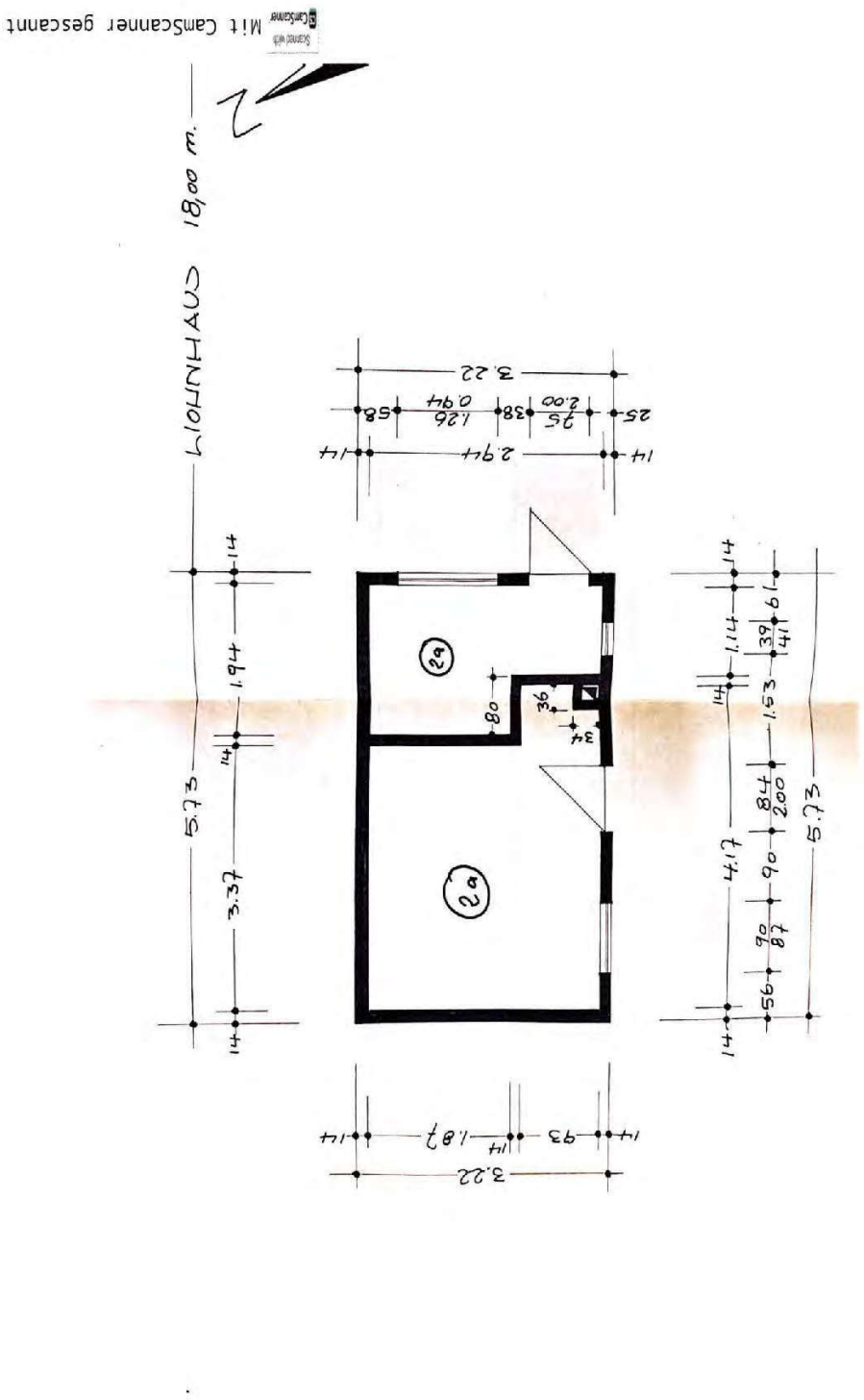


Bild 2: Grundriss

Anlage 6: Grundrisse und Schnitt, Ansichten

Seite 3 von 3

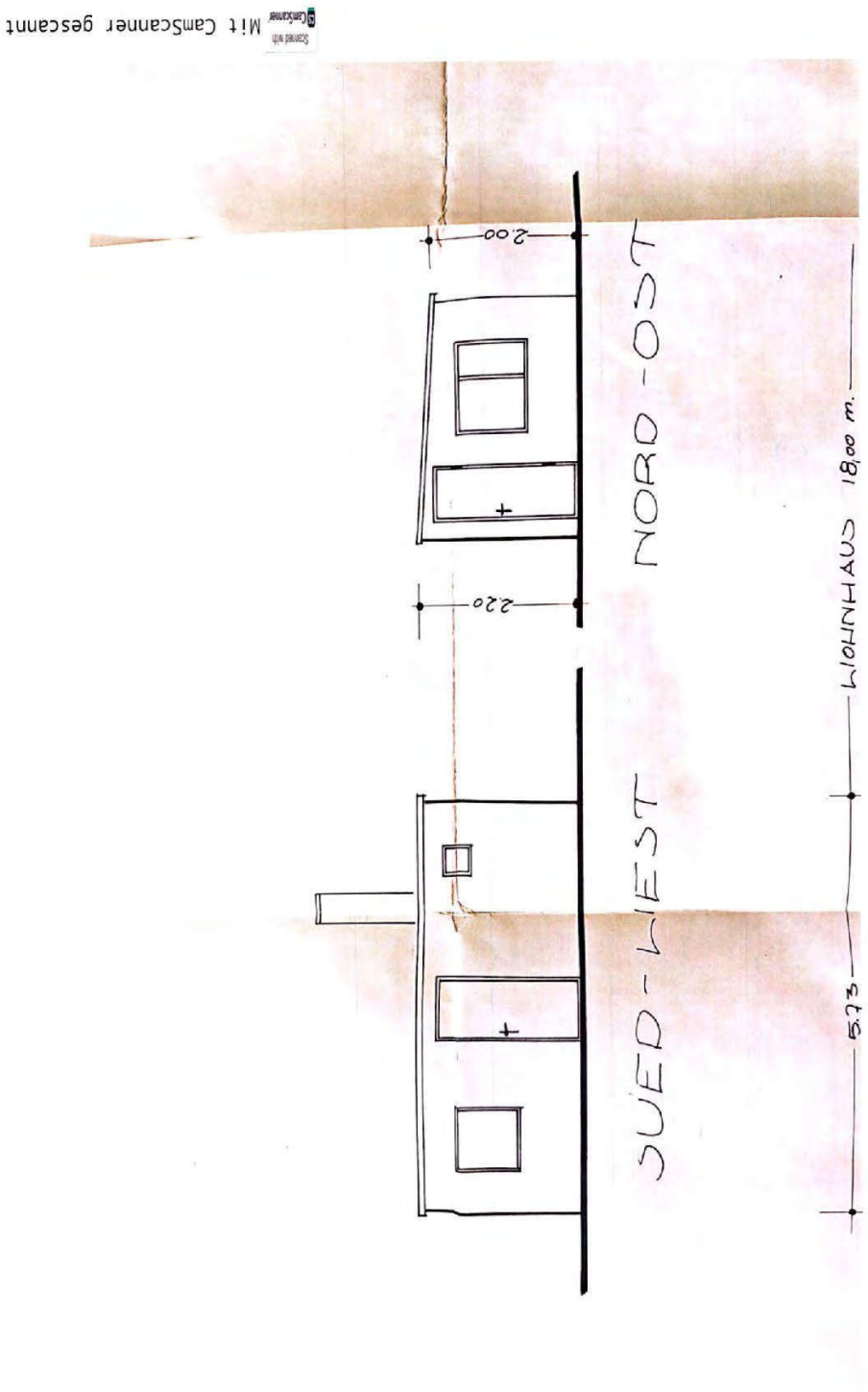


Bild 3: Ansichten

Anlage 7: Nutzflächenberechnung (auf Grundlage vorliegender Zeichnungen)

Seite 1 von 1

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Geräteschuppen, Wulmsberggrund 42, 21041 Hamburg

Mieteinheit: Abstellen EG

Die Berechnung erfolgt aus:
☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:
☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

☒ wohnwertabhängig
☐ DIN 283
☐ DIN 277
☐ WoFlV
☐ II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	ggf. Besonderheit (+/-)		Flächen-faktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grund-fläche (m²)	Gewichts-faktor (Wohnwert) (k)	Wohn-fläche Raumteil (m²)	Wohn-fläche Raum (m²)	Erläu-terung
1	Raum 2	1	+	2	1,00	1,140	0,000	2,940	0,000	3,35	1,00	3,35	4,85	
2	Raum 2	1	+	1	1,00	0,800	0,000	1,870	0,000	1,50	1,00	1,50	4,85	
3	Raum 1	2	-	3	1,00	0,360	0,000	0,360	0,000	0,13	1,00	-0,13	10,52	
4	Raum 1	2	+	2	1,00	0,800	0,000	0,930	0,000	0,74	1,00	0,74	10,52	
5	Raum 1	2	+	1	1,00	3,370	0,000	2,940	0,000	9,91	1,00	9,91	10,52	

Summe Nutzfläche Mieteinheit 15,37 m²
Summe Nutzfläche Gebäude 15,37 m²

1 Seite 1

Anlage 8: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 1

29

Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2024-2120005382
25. Juni 2024

BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS BAULASTENVERZEICHNIS

Ihr Zeichen: Wulmsberggrund 42

Für das Flurstück 1716 ---

der Gemarkung Neugraben ---

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

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

Auskünfte hierzu erteilt das Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt:

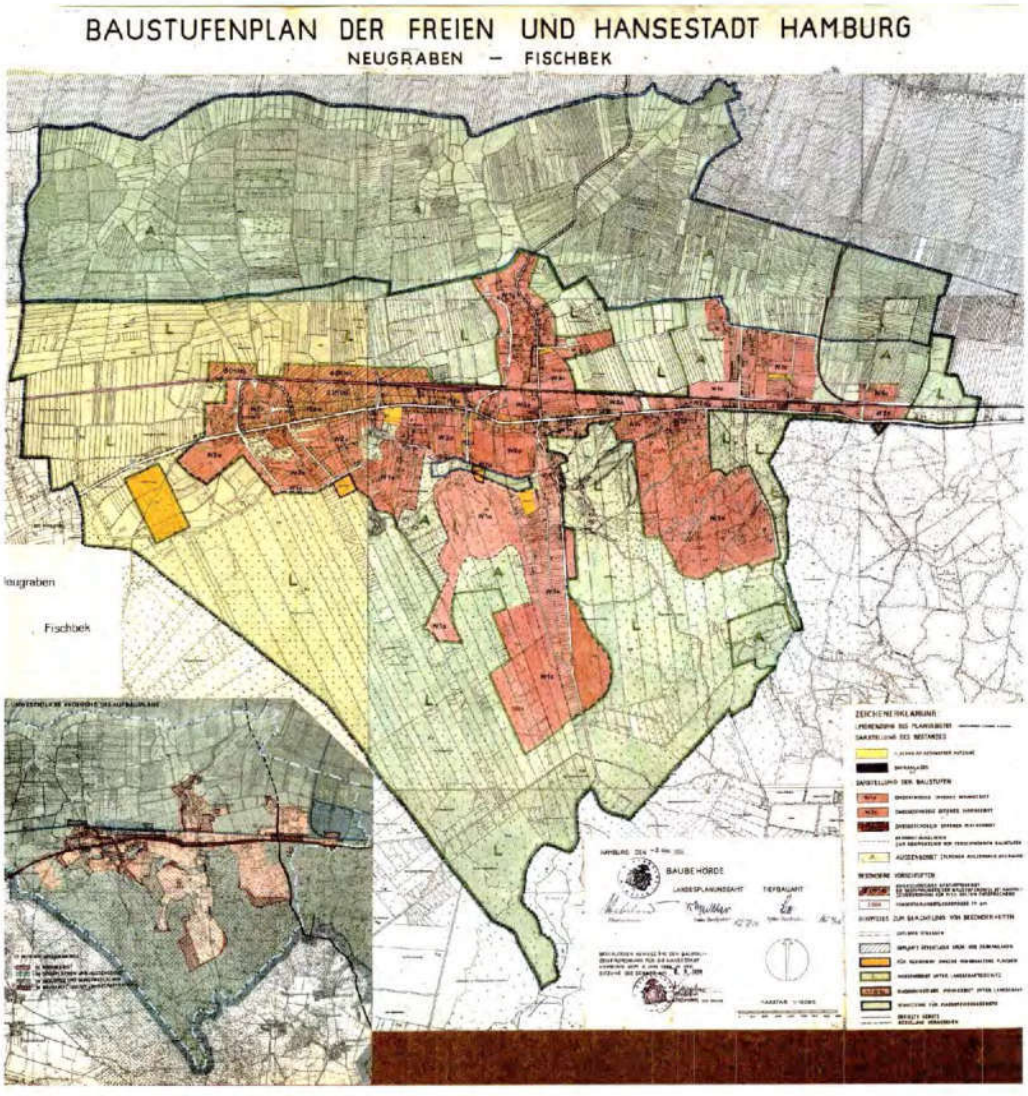
Bezirksamt Harburg, Fachamt Bauprüfung Süderelbe, Neugrabener Markt 5, 21149 Hamburg, Tel.: (040) 42871-5268/2390, FAX (040) 42871-5301

LGV-F50.011-02.2024

Diese Bescheinigung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

Anlage 9: Baustufenplan

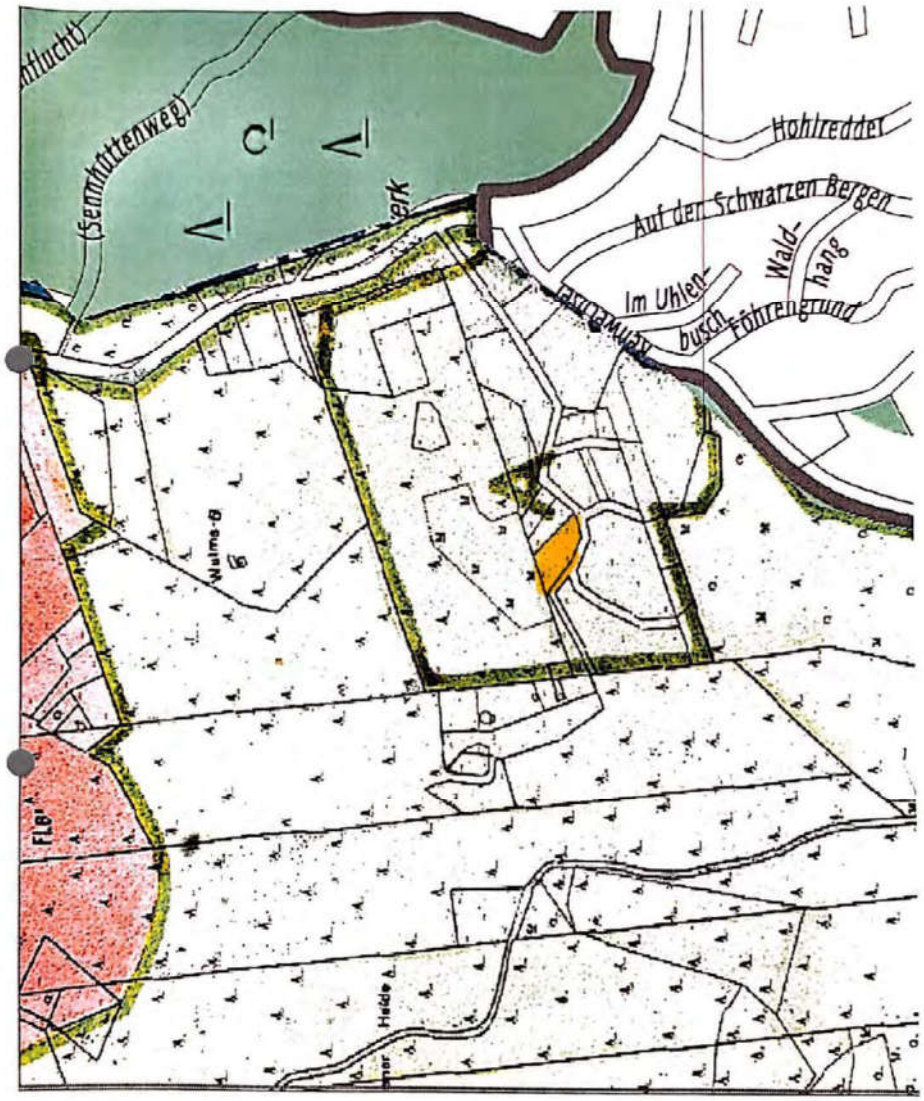
Seite 1 von 4



Anlage 9: Baustufenplan

Seite 2 von 4

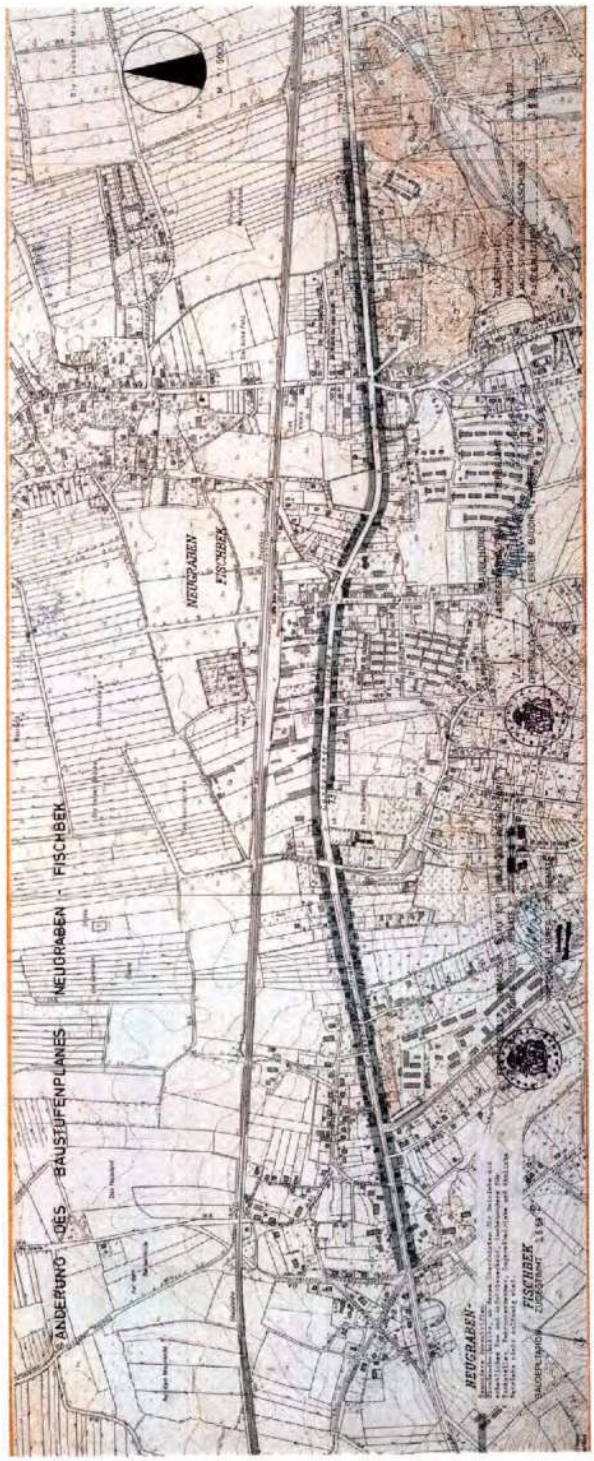
Mit CamScanner gescannt



Auszug Baustufenplan mit Kennzeichnung Bewertungsobjekt

Anlage 9: Baustufenplan

Seite 3 von 4



Anlage 9: Baustufenplan

Seite 4 von 4

408 Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1960 Nr. 42

Verordnung über die Änderung der Baustufenpläne Harburg, Heimfeld und Neugraben-Fischbek

Vom 13. September 1960

Auf Grund der §§ 1 und 2 der Verordnung über die Regelung der Bebauung vom 15. Februar 1936 (Reichsgesetzblatt I Seite 104), des § 2 der Verordnung über Baugestaltung vom 10. November 1936 (Reichsgesetzblatt I Seite 938) in Verbindung mit § 20a des Gesetzes, betreffend das Verhältnis der Verwaltung zur Rechtspflege, in der Fassung des Gesetzes vom 20. Dezember 1954 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 155) wird nach Maßgabe des § 10 der Baupolizeiverordnung vom 8. Juni 1938 (Hamburgisches Verordnungsblatt Seite 69) verordnet:

§ 1

Die Änderung der Baustufenpläne Harburg, Heimfeld und Neugraben-Fischbek wird festgestellt.

§ 2

Die maßgeblichen Stücke der Pläne sind beim Staatsarchiv, je eine Ausfertigung beim Bezirksamt Harburg zur kostenfreien Einsicht für jedermann niedergelegt.

Gegeben in der Versammlung des Senats,
Hamburg, den 13. September 1960.

Verordnung über die

2. Änderung des Baustufenplans Bahrenfeld,
3. Änderung des Baustufenplans Groß Flottbek-Othmarschen,
2. Änderung des Baustufenplans Osdorf-Nienstedten,
4. Änderung des Baustufenplans Iserbrook-Sülldorf,
3. Änderung des Baustufenplans Rissen und
3. Änderung des Baustufenplans Lurup

Vom 13. September 1960

Auf Grund der §§ 1 und 2 der Verordnung über die Regelung der Bebauung vom 15. Februar 1936 (Reichsgesetzblatt I Seite 104), des § 2 der Verordnung über Baugestaltung vom 10. November 1936 (Reichsgesetzblatt I Seite 938) in Verbindung mit § 20a des Gesetzes, betreffend das Verhältnis der Verwaltung zur Rechtspflege, in der Fassung des Gesetzes vom 20. Dezember 1954 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 155) wird nach Maßgabe des § 10 der Baupolizeiverordnung vom 8. Juni 1938 (Hamburgisches Verordnungsblatt Seite 69) verordnet:

§ 1

Die 2. Änderung des Baustufenplans Bahrenfeld,
3. Änderung des Baustufenplans Groß Flottbek-Othmarschen,
2. Änderung des Baustufenplans Osdorf-Nienstedten,
4. Änderung des Baustufenplans Iserbrook-Sülldorf,
3. Änderung des Baustufenplans Rissen und die
3. Änderung des Baustufenplans Lurup

werden festgestellt.

§ 2

Die maßgeblichen Stücke der Pläne sind beim Staatsarchiv, je eine Ausfertigung beim Bezirksamt Altona zur kostenfreien Einsicht für jedermann niedergelegt.

Gegeben in der Versammlung des Senats,
Hamburg, den 13. September 1960.

Anlage 10: Außenbereich § 35 BauGB

Seite 1 von 6

74

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Harburg

Bezirksamt Harburg - Bauprüfung - 21073 Hamburg

Amtsgericht Hamburg-Harburg
Bleicherweg 1
21073 Hamburg

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfung
Harburger Rathausforum 2
21073 Hamburg

Telefon 040 -42871-2389
Telefax 040 -42790-7645
E-Mail wbz@harburg.hamburg.de

Ansprechpartnerin

Zimmer
Telefon 040 42871
E-Mail @harburg.hamburg.de

Amtsgericht Hamburg-Harburg
Eingegangen am
23. JULI 2024
Annahmestelle

GZ.: H-WBZ-823-2024

Hamburg, 17. Juli 2024

Verfahren	Bauaufsichtliche Belange zum Zwangsversteigerungsverfahren
Bezug	
Eingang	29.05.2024
Grundstück	
Belegenheit	Wulmsberggrund 42
Baublöcke	714-067
Flurstück	1716 in der Gemarkung: Neugraben

Zwangsversteigerung: Geschäftsnummer 616 K 7/24

STELLUNGNAHME ZUM ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN

Für das Grundstück gilt

Baustufenplan mit den Festsetzungen:	Baustufenplan Neugraben Fischbek Außengebiet / § 35 BauGB Baupolizeiverordnung

Sachverhalt

Servicezeiten:
nach telefonischer Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
S3, S31, 141, 241, 142, 242, 143, 243,
443, 144, 145, 245, 153, 157

Anlage 10: Außenbereich § 35 BauGB

Seite 2 von 6

Für das Grundstück liegen der Bauaufsichtsbehörde keine Beschränkungen vor. Durch das geltende Planrecht ist das Grundstück allerdings kein Bauland, da hier der § 35 BauGB gilt und somit die Errichtung von Gebäude nicht möglich ist (Ausnahmen sind im § 35 BauGB aufgeführt). Für das Grundstück sind keine Baulasten eingetragen.

Seite 2 von 2

Anlage 10: Außenbereich § 35 BauGB

Seite 3 von 6

§ 35 Bauen im Außenbereich

(1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es

1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,
2. einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient,
3. der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient,
4. wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll, es sei denn, es handelt sich um die Errichtung, Änderung oder Erweiterung einer baulichen Anlage zur Tierhaltung, die dem Anwendungsbereich der Nummer 1 nicht unterfällt und die einer Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wobei bei kumulierenden Vorhaben für die Annahme eines engen Zusammenhangs diejenigen Tierhaltungsanlagen zu berücksichtigen sind, die auf demselben Betriebs- oder Baugelände liegen und mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sind,
5. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie dient,
6. der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen eines Betriebs nach Nummer 1 oder 2 oder eines Betriebs nach Nummer 4, der Tierhaltung betreibt, sowie dem Anschluss solcher Anlagen an das öffentliche Versorgungsnetz dient, unter folgenden Voraussetzungen:
   a) das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb,
   b) die Biomasse stammt überwiegend aus dem Betrieb oder überwiegend aus diesem und aus nahe gelegenen Betrieben nach den Nummern 1, 2 oder 4, soweit letzterer Tierhaltung betreibt,
   c) es wird je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben und
   d) die Kapazität einer Anlage zur Erzeugung von Biogas überschreitet nicht 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr, die Feuerungswärmeleistung anderer Anlagen überschreitet nicht 2,0 Megawatt,
7. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dient, mit Ausnahme der Neuerrichtung von Anlagen zur Spaltung von Kernbrennstoffen zur gewerblichen Erzeugung von Elektrizität, oder
8. der Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden dient, wenn die Anlage dem Gebäude baulich untergeordnet ist.

(2) Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

(3) Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben

1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
2. den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht,

Anlage 10: Außenbereich § 35 BauGB

Seite 4 von 6

3. schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,

4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,

5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,

6. Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,

7. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder

8. die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.

Raumbedeutsame Vorhaben dürfen den Zielen der Raumordnung nicht widersprechen; öffentliche Belange stehen raumbedeutsamen Vorhaben nach Absatz 1 nicht entgegen, soweit die Belange bei der Darstellung dieser Vorhaben als Ziele der Raumordnung abgewogen worden sind. Öffentliche Belange stehen einem Vorhaben nach Absatz 1 Nummer 2 bis 6 in der Regel auch dann entgegen, soweit hierfür durch Darstellungen im Flächennutzungsplan oder als Ziele der Raumordnung eine Ausweisung an anderer Stelle erfolgt ist.

(4) Den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 kann nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind:

1. die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes, das unter den Voraussetzungen des Absatzes 1 Nummer 1 errichtet wurde, unter folgenden Voraussetzungen:
   a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
   b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,
   c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,
   d) das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,
   e) das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs,
   f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nummer 1 zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle und
   g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1 erforderlich,

2. die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen:
   a) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
   b)

Anlage 10: Außenbereich § 35 BauGB

Seite 5 von 6

das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf,

c)
das vorhandene Gebäude wurde oder wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und

d)
Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird; hat der Eigentümer das vorhandene Gebäude im Wege der Erbfolge von einem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird,

3. die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle,

4. die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, auch wenn sie aufgegeben sind, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient,

5. die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen:
a)
das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,

b)
die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und

c)
bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird,

6. die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist.

In begründeten Einzelfällen gilt die Rechtsfolge des Satzes 1 auch für die Neuerrichtung eines Gebäudes im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1, dem eine andere Nutzung zugewiesen werden soll, wenn das ursprüngliche Gebäude vom äußeren Erscheinungsbild auch zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert ist, keine stärkere Belastung des Außenbereichs zu erwarten ist als in Fällen des Satzes 1 und die Neuerrichtung auch mit nachbarlichen Interessen vereinbar ist; Satz 1 Nummer 1 Buchstabe b bis g gilt entsprechend. In den Fällen des Satzes 1 Nummer 2 und 3 sowie des Satzes 2 sind geringfügige Erweiterungen des neuen Gebäudes gegenüber dem beseitigten oder zerstörten Gebäude sowie geringfügige Abweichungen vom bisherigen Standort des Gebäudes zulässig.
(5) Die nach den Absätzen 1 bis 4 zulässigen Vorhaben sind in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen. Für Vorhaben nach Absatz 1 Nummer 2 bis 6 ist als weitere Zulässigkeitsvoraussetzung eine Verpflichtungserklärung abzugeben, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und Bodenversiegelungen zu beseitigen; bei einer nach Absatz 1 Nummer 2 bis 6 zulässigen Nutzungsänderung ist die Rückbauverpflichtung zu übernehmen, bei einer nach Absatz 1 Nummer 1 oder Absatz 2 zulässigen Nutzungsänderung entfällt sie. Die Baugenehmigungsbehörde soll durch nach Landesrecht vorgesehene Baulast oder in anderer Weise die Einhaltung der Verpflichtung nach Satz 2 sowie nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe g sicherstellen. Im Übrigen soll sie in den Fällen des Absatzes 4 Satz 1 sicherstellen, dass die bauliche oder sonstige Anlage nach Durchführung des Vorhabens nur in der vorgesehenen Art genutzt wird.

(6) Die Gemeinde kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Anlage 10: Außenbereich § 35 BauGB

Seite 6 von 6

Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und

3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Bei Aufstellung der Satzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. § 10 Absatz 3 ist entsprechend anzuwenden. Von der Satzung bleibt die Anwendung des Absatzes 4 unberührt.

Anlage 11: Wasserschutzgebiet

Seite 1 von 10

Wasserschutzgebiet Süderelbmarsch/ Harburger Berge



Freie und Hansestadt Hamburg
Umweltbehörde

Anlage 11: Wasserschutzgebiet

Seite 2 von 10

Allgemeines zu Wasserschutzgebieten

Das Wasser ist eine der wichtigsten Grundlagen allen menschlichen, tierischen und pflanzlichen Lebens. Es ist in seinen vielfältigen Funktionen, die es sowohl im Bereich des täglichen Lebens als auch im Produktionsbereich erfüllt, unentbehrlich, nicht zu ersetzen und nicht vermehrbar.

Die Erhaltung der hohen Trinkwasserqualität sowie die Versorgung der Bevölkerung mit hochwertigem Trinkwasser verdient unter allen Nutzungsarten des Wassers unbedingten Vorrang.
Trinkwasser wird in Hamburg aus Grundwasservorkommen gewonnen. Diese für die Allgemeinheit unersetzlichen Wasservorkommen müssen gegen schädliche Einwirkungen geschützt werden, um die Trinkwasserversorgung der Bevölkerung auch in Zukunft umfassend und dauerhaft gewährleisten zu können. Wichtig ist daher ein über die allgemeinen Anforderungen hinausgehender vorbeugender Schutz.

Mit der Festsetzung von Wasserschutzgebieten werden die Gewässer in einem abgegrenzten Gebiet durch Rechtsverordnung besonders geschützt. Mit dem Inkrafttreten der Verordnung gelten in diesen Gebieten Nutzungsbeschränkungen und Verbote, auf die im folgenden näher eingegangen wird.

Das Wasserschutzgebiet Süderelbmarsch/Harburger Berge

Zum Schutz der Trinkwasserbrunnen in der Süderelbmarsch und den Harburger Bergen hat der Senat mit Wirkung ab 1. April 1994 ein Wasserschutzgebiet festgesetzt.
Das Gebiet umfaßt eine Fläche von 47,2 km^2.

Insgesamt werden aus den drei in diesem Gebiet liegenden Wasserwerken Süderelbmarsch, Neugraben und Bostelbek jährlich rund 18 Mio. m^3 Grundwasser für Trinkwasserzwecke sowohl aus oberflächennahen als auch aus tieferen Grundwasserleitern gefördert; das entspricht rund 13 % der Gesamtfördermenge der Hamburger Wasserwerke.

Das Wasserschutzgebiet (WSG) Süderelbmarsch/Harburger Berge ist nach dem WSG Baursberg das zweite auf Hamburgischem Staatsgebiet festgesetzte Wasserschutzgebiet. Seine Ausweisung ist notwendig,

Anlage 11: Wasserschutzgebiet

Seite 3 von 10

weil der natürliche Schutz des Grundwassers wegen teilweise fehlender Deckschichten in diesem Bereich unzureichend ist. Das bedeutet, daß aus den vielfältigen Nutzungen in diesem Gebiet Gefährdungen für das Grundwasser entstehen können.

Aus der Festsetzung des WSG ergeben sich für die Anwohner und andere Anlieger in diesem Gebiet Einschränkungen. Um eventuell notwendige Beschränkungen vor allem in der Landnutzung zu minimieren, wurden bei der Festlegung der Schutzgebietsgrenzen sowohl naturwissenschaftlich begründete Erfordernisse als auch Einwände betroffener Anlieger weitestgehend berücksichtigt.
Auch die Hansestadt Hamburg trifft verschiedene Maßnahmen zur Umsetzung der Schutzgebietsanforderungen wie zum Beispiel die Durchführung eines Programms zur intensiven Überwachung der Grundwasserbeschaffenheit, die verstärkte Neubesielung oder eine den Schutzvorschriften entsprechende Bauleitplanung.

- *Schutzzone I (Fassungsbereich der Brunnen)*

Als Schutzzone I gilt ein Umkreis um alle Brunnen von mindestens zehn Metern, der eingezäunt ist. Die Grundstücke gehören den Hamburger Wasserwerken oder sind langfristig gepachtet.

Hier sind nur solche Tätigkeiten zugelassen, die der Trinkwasserversorgung unmittelbar zugute kommen.

- *Schutzzone II (engere Schutzzone)*

Die Schutzzone II umfaßt ein Gebiet von 120 bis 300 Metern um die Brunnen. In ihr liegen zur Zeit 34 Brunnen, darunter auch Hamburgs ergiebigster Brunnen, der Horizontalfilterbrunnen 3 in der Süderelbmarsch. Verboten sind hier zum Beispiel die Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen sowie Transport, Umgang und Lagerung radioaktiver und wassergefährdender Stoffe, intensive Landwirtschaft und Gartenbau.

- *Schutzzone III (weitere Schutzzone)*

Die Schutzzone III reicht im allgemeinen von den Brunnen aus gesehen bis zu den Grenzen des Einzugsgebietes bzw. bis zu einer Entfernung von rund zwei Kilometern.
Die weitere Schutzzone dient dem vorbeugenden Schutz vor weitreichenden Gefährdungen. Die Lagerung bzw. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist hier beispielsweise verboten.

Anlage 11: Wasserschutzgebiet

Seite 4 von 10

Außerdem ist der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln auf landwirtschaftlich und erwerbsgärtnerisch genutzten Flächen und in Gärten stark eingeschränkt.
Verboten sind ferner die Errichtung baulicher Anlagen ohne Anschluß ans Siel, Flugplätze sowie Abfallagerung und -behandlung. Das Lagern von Heizöl und Dieselöl für den Hausgebrauch und den landwirtschaftlichen und erwerbsgärtnerischen Betrieb ist zulässig, wenn die dafür erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen durchgeführt werden.
Im Einzelfall sind Ausnahmen von den Verboten möglich. Entsprechende Anträge können bei der Umweltbehörde gestellt werden.

Die Adresse lautet: Umweltbehörde
Fachamt für Gewässer- und Bodenschutz
Hermannstraße 40 · 20095 HAMBURG

Die Einhaltung der neuen Vorschriften wird von der Umweltbehörde überwacht.

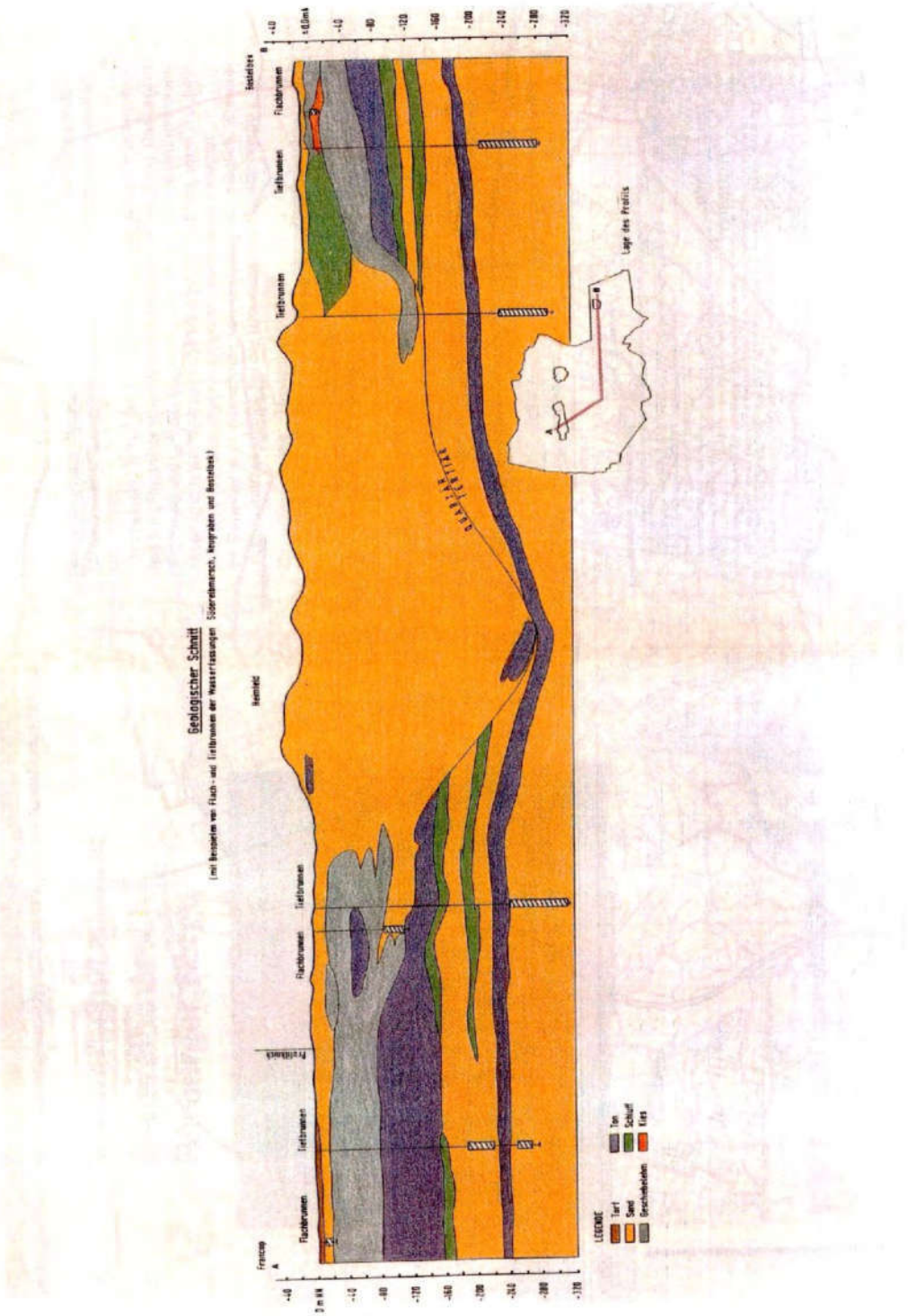
Wo erhält man weitergehende Informationen

Wenn Sie Fragen zum Wasserschutzgebiet haben, wenden Sie sich bitte an die Umweltbehörde, Fachamt Gewässer- und Bodenschutz, Hermannstr. 40, 20095 Hamburg, Telefon: 24 86-35 80 oder 349 13-30 39 oder -33 44. Eine Karte mit Schutzgebietsgrenzen (Maßstab 1:20.000) können Sie auch im Gesundheits- und Umweltamt Harburg sowie im Ortsamt Süderelbe kostenlos einsehen.

Impressum
Herausgeber: Umweltbehörde Hamburg, Amt für Umweltschutz – Gewässer- und Bodenschutz – November 1993
Druck: Schüthedruck GmbH, Hamburg. Foto: HWW
Gedruckt auf chlorfreiem Papier
Anmerkung zur Verteilung:
Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit des Senats der Freien und Hansestadt Hamburg herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Bürgerschafts-, Bundestags- und Europawahlen sowie Wahlen zur Bezirksversammlung. Mißbräuchlich ist besonders die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung.
Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.
Die genannten Beschränkungen gelten unabhängig davon, wann auf welchem Weg und in welcher Anzahl die Druckschrift dem Empfänger zugegangen ist.

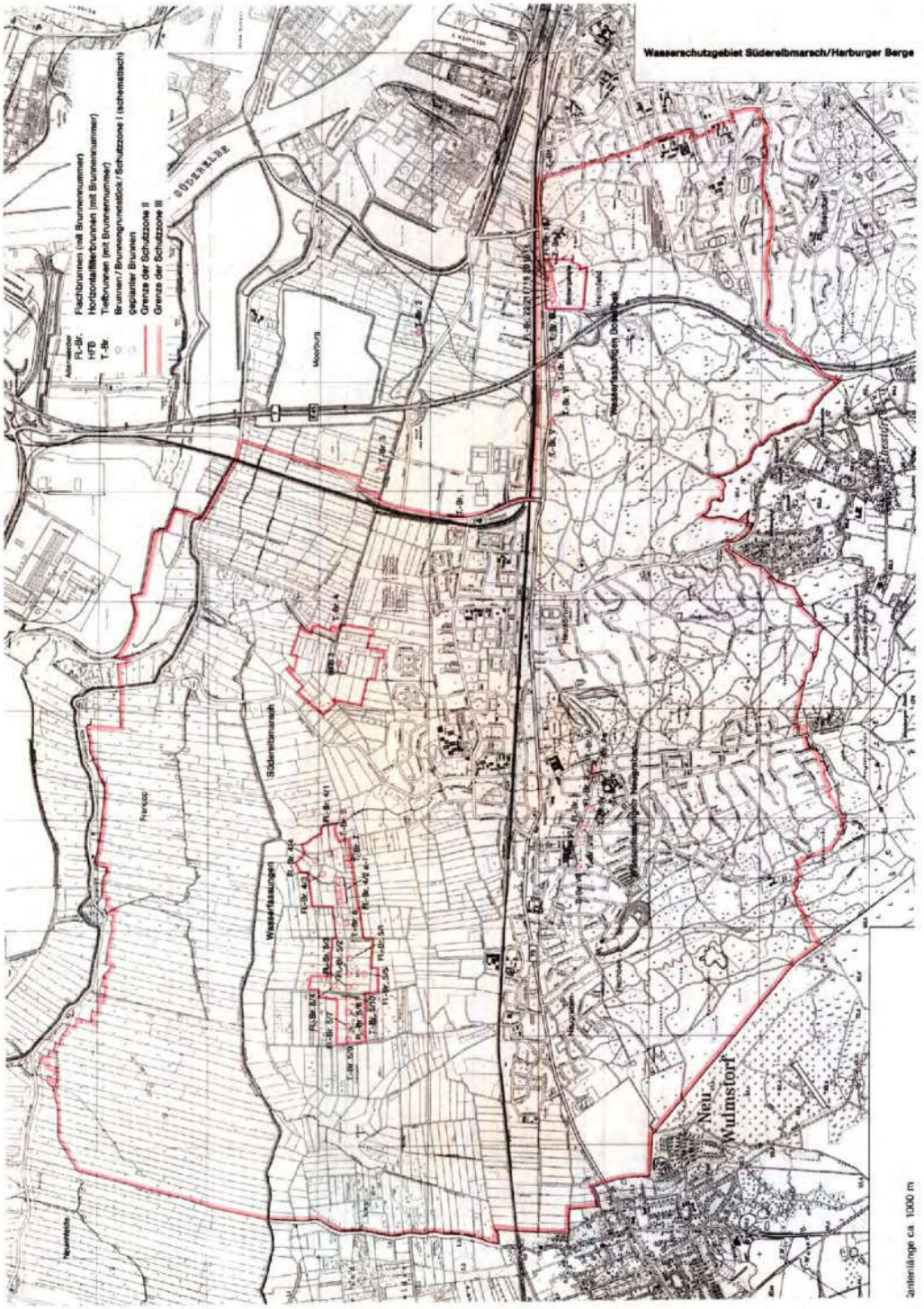
Anlage 11: Wasserschutzgebiet

Seite 5 von 10



Anlage 11: Wasserschutzgebiet

Seite 6 von 10



Anlage 11: Wasserschutzgebiet

Seite 7 von 10

Achtung, Adressänderung!

Weitergehende Informationen zum

Wasserschutzgebiet Süderelbmarsch/Harburger Berge

erhalten Sie bei der

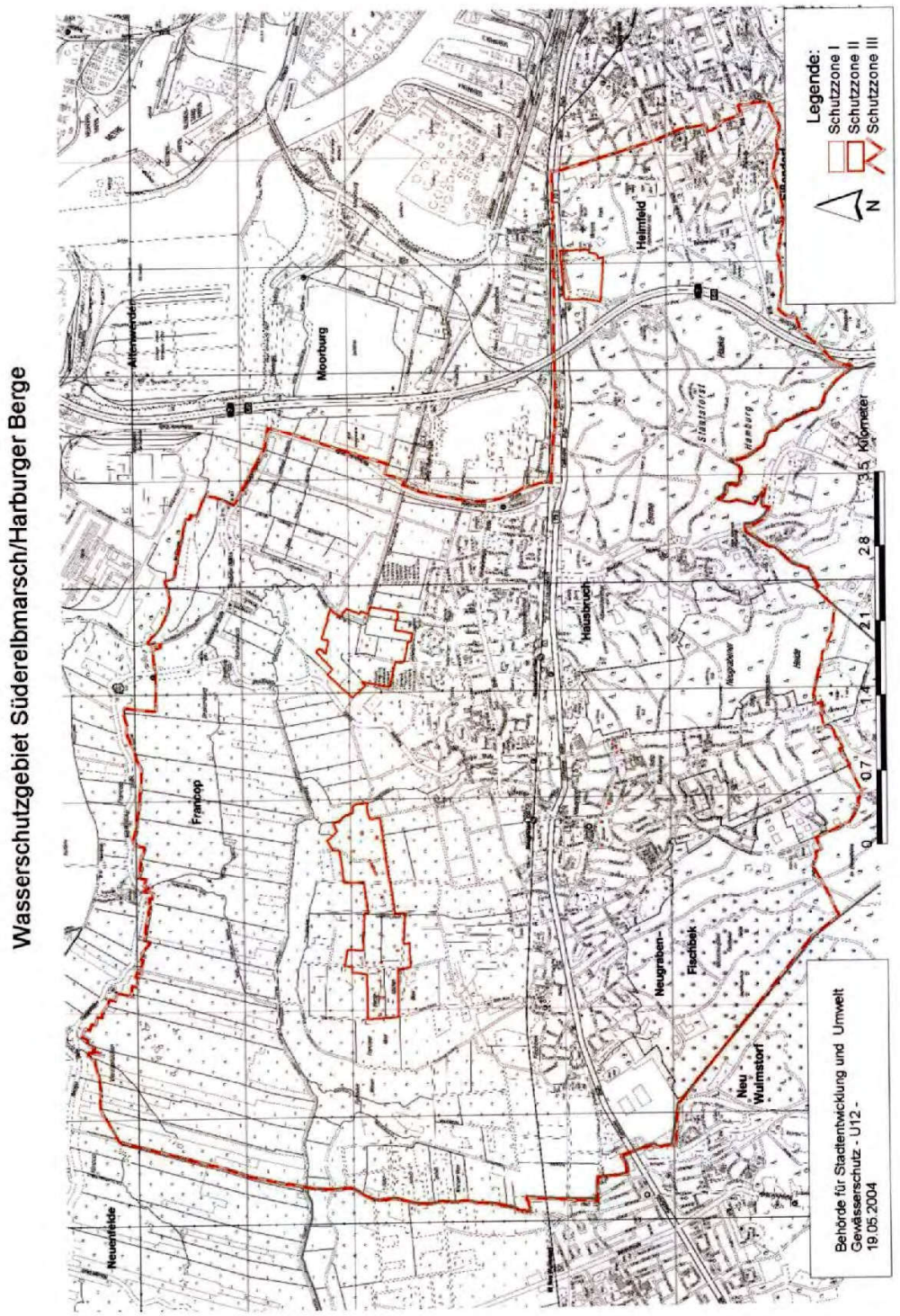
Behörde für Umwelt und Energie
- Wasserwirtschaft -
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Telefon: 040 / 42840 - 3344
Telefax: 040 / 427-3-10752
E-Mail-Adresse: Wasserschutzgebiete@bue.hamburg.de

Stand: Juli 2015

Anlage 11: Wasserschutzgebiet

Seite 8 von 10



Anlage 11: Wasserschutzgebiet

Seite 9 von 10

228 Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1993 Nr. 31

Verordnung über das Wasserschutzgebiet Süderelbmarsch/Harburger Berge

Vom 17. August 1993

Auf Grund von § 19 Absätze 1 und 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Fassung vom 23. September 1986 (Bundesgesetzblatt Seiten 1530, 1654), zuletzt geändert am 26. August 1992 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1564, 1571), und von § 27 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 21. Januar 1991 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 16), wird verordnet:

§ 1

(1) Zum Schutz der Grundwassertassung für die Wasserwerke Süderelbmarsch, Neugraben und Bostelbek der Hamburger Wasserwerke GmbH wird in den Gemarkungen Moorburg, Fischbek, Francop, Neugraben, Nincop, Heimfeld, Eißendorf und Vahrendorfer Forst ein Wasserschutzgebiet festgesetzt.

(2) Das Wasserschutzgebiet gliedert sich in den Fassungsbereich (Zone I), die engere Schutzzone (Zone II) und die weitere Schutzzone (Zone III).

(3) Die Grenzen des Wasserschutzgebietes, der Schutzzonen sowie die Lage der Brunnen ergeben sich aus einem Lageplan im Maßstab 1:5000. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Verordnung. Sein maßgebliches Stück ist beim Staatsarchiv, je eine weitere Ausfertigung bei der Umweltbehörde sowie beim Bezirksamt Harburg zur kostenfreien Einsicht für jedermann niedergelegt. Eine Übersicht über das Wasserschutzgebiet gibt der Plan, der dieser Verordnung als Anlage beigefügt ist.

§ 2

(1) Für die Schutzzonen gelten die in den §§ 3 bis 6 aufgeführten Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten. Alle Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten für die weitere Schutzzone gelten auch für die engere Schutzzone und für den Fassungsbereich. Für den Fassungsbereich gelten auch die Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten für die engere Schutzzone. Die Verbote gelten nicht für Maßnahmen der Hamburger Wasserwerke GmbH, die der Trinkwassergewinnung oder Trinkwasserversorgung dienen.

(2) Die zuständige Behörde kann im Einzelfall von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen Ausnahmen zulassen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern oder eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften wegen besonderer Schutzvorkehrungen im Einzelfall nicht zu besorgen ist.

(3) Von dem Verbot des § 3 Absatz 2 der Verordnung über Anwendungsverbote für Pflanzenschutzmittel (Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung) vom 10. November 1992 (Bundesgesetzblatt I Seite 1887) kann die zuständige Behörde auf Antrag Befreiung gewähren, wenn

1. die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den Belangen des Trinkwasserschutzes zu vereinbaren ist oder
2. überwiegende Gründe des Gemeinwohls die Befreiung erfordern.

(4) Wassergefährdende Stoffe im Sinne dieser Verordnung sind solche nach § 19g Absatz 5 WHG.

§ 3

Im Fassungsbereich (Zone I) sind verboten:

1. die Verletzung der belebten Bodenschicht;
2. das Verwenden von Pflanzenschutzmitteln;
3. das Verwenden von Teer und seinen Derivaten einschließlich löslicher Farbmittel und Holzimprägnierstoffen bei der Herstellung und Unterhaltung der Brunnenanlagen oder dem Ausbau und der Unterhaltung von Wegen, Plätzen, Mauern und Zäunen;
4. die mineralische oder organische Düngung;
5. der öffentliche Fahr- und Fußgängerverkehr;
6. die landwirtschaftliche Nutzung außer der Mähnutzung; mit Verbrennungsmotoren betriebene Mäher sind unzulässig;
7. alle sonstigen Anlagen oder Handlungen, die nicht der Errichtung, dem Betrieb oder der Unterhaltung der Wassergewinnungs- und Wasserversorgungsanlagen dienen.

§ 4

In der engeren Schutzzone (Zone II) sind verboten:

1. die Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen;
2. der Transport radioaktiver oder wassergefährdender Stoffe;
3. der Neubau und die wesentliche Änderung von öffentlichen Wegen, Bahnanlagen und sonstigen öffentlichen Verkehrseinrichtungen sowie von Parkplätzen, Campingplätzen und Sportanlagen;
4. das Waschen von Kraftfahrzeugen und die Durchführung von Ölwechseln an Kraftfahrzeugen und Maschinen;
5. die organische Düngung, soweit eine Überdüngung zu besorgen ist, die offene Lagerung oder unsachgemäße Anwendung von Mineraldünger sowie die Anlage von Gärfuttermieten;
6. die Errichtung und Erweiterung von Kleingärten und Gartenbaubetrieben;
7. Leitungen zum Transport von Abwasser mit Ausnahme von Niederschlagswasser;

Anlage 11: Wasserschutzgebiet

Seite 10 von 10

Nr. 31 Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1993 229

8. Anlagen zur Intensivbeweidung, insbesondere stationäre Melkplätze, zentrale Tränkeinrichtungen und ortsfeste Zufutterbehälter, das Pferchen sowie Fischteiche und -becken;
9. Bodeneingriffe, die über die land- und forstwirtschaftlich notwendige Bearbeitung hinausgehen;
10. jede Veränderung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung, bei der nachteilige Auswirkungen für das Grundwasser zu besorgen sind, insbesondere die Dränung, das Tiefpflügen und die Umwandlung von Grünland in Ackerland.

§ 5

In der weiteren Schutzzone (Zone III) sind verboten:

1. das Einleiten, Verregnen und Versickern von Schmutzwasser und sonstigen wassergefährdenden Stoffen sowie von radioaktiven Stoffen; dieses Verbot gilt nicht für die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln, soweit sie gemäß § 3 Absatz 2 der Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung in Wasserschutzgebieten zulässig ist. Niederschlagswasser von Dachflächen ist vom Grundstück abzuleiten. Ist dies nicht möglich, ist es flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern. Ist auch dies nicht möglich, muß für je angefangene 100 m² der Gebäudegrundfläche mindestens ein Versickerungsschacht benutzt werden. Satz 2 gilt nicht, soweit die Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswassers mit Hilfe von Anlagen erfolgt, für die vor dem 1. September 1993 eine wasserrechtliche Erlaubnis oder eine Baugenehmigung erteilt wurde oder wenn für die Entwässerung des Niederschlagswassers vor diesem Datum gemäß § 10 Absatz 2 des Hamburgischen Abwassergesetzes vom 21. Februar 1984 mit der Änderung vom 22. Dezember 1992 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1984 Seite 45, 1992 Seite 305) eine Befreiung von der Anschlußpflicht erteilt wurde;
2. das Ablagern, Aufhalden oder Einbringen in den Untergrund sowie das Lagern, Abfüllen, Herstellen, Behandeln, Umschlagen und Verwenden radioaktiver oder wassergefährdender Stoffe; Nummer 1 Satz 1 zweiter Halbsatz gilt entsprechend. Ausschließlich in der weiteren Schutzzone zulässig sind Anlagen zum Lagern von Heizöl für den Hausgebrauch oder Heiz- oder Dieselöl für den landwirtschaftlichen oder erwerbsgärtnerischen Betrieb, wenn die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für Bau, Abtransport, Füllung, Lagerung und Betrieb, insbesondere nach den Vorschriften der Anlagenverordnung vom 11. August 1987 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 165), getroffen und eingehalten werden;
3. das Betreiben, Errichten und Erweitern von Rohrleitungsanlagen zum Befördern wassergefährdender Stoffe;
4. die Errichtung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Betrieben zum Umgang mit radioaktiven oder wassergefährdenden Stoffen; zulässig sind solche wesentlichen Änderungen, die ausschließlich der Erhöhung der Sicherheit der Anlagen und der Reduzierung der Emissionen dienen;
5. die Tierhaltung, wenn weniger als ein Hektar Fläche für jeweils zwei Dungeinheiten zur Ausbringung des Dungs zur Verfügung steht; dabei gelten 80 kg Stickstoff im Dung pro Jahr als eine Dungeinheit;
6. die Verwendung von Stalldung sowie das Aufbringen von Gülle, Jauche und Silagewässern, sofern dies nicht fachgerecht zur Nährstoffversorgung oder zur Bodenverbesserung auf forst- und landwirtschaftlichen sowie gärtnerischen Flächen erfolgt;
7. die Schmutzwasserlandbehandlung, Anlage von Sandfiltergräben zur Schmutzwasserbeseitigung und die Neuanlage von Abwassersammelgruben für Schmutzwasser;
8. die Errichtung und Erweiterung von Wohnhäusern, Krankenhäusern, Heilstätten und Gewerbebetrieben, wenn das Schmutzwasser nicht vollständig und sicher aus dem Schutzgebiet hinausgebracht wird;
9. Start-, Lande- und Sicherheitsflächen des Luftverkehrs; zulässig sind Flächen für Einsätze der Polizei, des Rettungs- und des Katastrophendienstes;
10. die Durchführung von Manövern und Übungen von Streitkräften und anderen Organisationen, sofern dabei
    a) Stoffe gelagert, umgeschlagen oder transportiert werden, die geeignet sind, die Beschaffenheit des Grundwassers nachteilig zu verändern, oder
    b) Grabungen über 1,0 m Tiefe vorgenommen werden;
11. das Lagern, Ablagern und Behandeln von Abfall; hierzu zählen auch Hausmüll, Bauschutt, industrielle Abfälle oder Klärschlamm sowie Lagerplätze und Kraftfahrzeugschrott;
12. das Errichten, Erweitern und Betreiben von Kläranlagen;
13. die Vornahme von Abgrabungen und Erdaufschlüssen, durch die Deckschichten wesentlich vermindert werden, insbesondere wenn zu besorgen ist, daß das Grundwasser aufgedeckt und keine ausreichende und dauerhafte Sicherung zu seinem Schutz vorgenommen werden kann; zulässig sind solche Tätigkeiten, die für Baugrunduntersuchungen oder aus Gründen der öffentlichen Wasserversorgung erforderlich sind;
14. die Neuanlage und Erweiterung von Friedhöfen;
15. die Verwendung von wassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Materialien bei Baumaßnahmen, insbesondere im Straßen-, Wege- und Tiefbau;
16. Bohrungen zum Aufsuchen und Gewinnen von Bodenschätzen oder Mineralwasser;
17. Bohrungen und Brunnen zum Aufsuchen und Nutzen von Grundwasser, sofern nicht eine wasserrechtliche Bewilligung oder Ausnahme erteilt ist; zulässig sind Maßnahmen zum Erfassen und Überwachen des Grundwasserhaushaltes und der öffentlichen Wasserversorgung.

§ 6

Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken innerhalb des Wasserschutzgebietes sind im Einzelfall verpflichtet zu dulden, daß Beauftragte der Hamburger Wasserwerke GmbH oder der zuständigen Behörde die Grundstücke zur Beobachtung des Wassers und des Bodens betreten, Beobachtungsstellen einrichten, Hinweisschilder zur Kennzeichnung des Wasserschutzgebietes aufstellen oder den Fassungsbereich umzäunen, wenn hierfür geeignete Flächen der Freien und Hansestadt Hamburg oder der Hamburger Wasserwerke GmbH nicht zur Verfügung stehen.

§ 7

Ordnungswidrig im Sinne von § 41 Absatz 1 Nummer 2 WHG handelt, wer den §§ 3 bis 5 dieser Verordnung zuwiderhandelt.

§ 8

Diese Verordnung tritt am 1. April 1994 in Kraft.

Gegeben in der Versammlung des Senats,

Hamburg, den 17. August 1993.

Anlage 12: Wegerecht

Seite 1 von 7

Vermessungs- und Katasterverwaltung

Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Harburg
Kataster- und Vermessungsamt

Abzeichnung der Flurkarte

Gemarkung Neugraben — Ungef. Maßstab 1:1000
Grundbuchbezirk Neugraben — Flur 5925.0
Grundbuch-Band 10 / Blatt 305
Liegenschaftsbuch Nr. 350 / (Flurst. 1722)

Antrag Nr. [illegible]
Gebühren 50.- DM AL Nr. 283/64
Gebührenfrei Amtshilfe

Ausgefertigt: Hamburg-Harburg, den - 2. 4. 64
Gebäudebestand [illegible] AL.:
örtlich nicht verglichen.

Eigentümer:

Darstellung der im Grundbuch von Neugraben Band 10, Blatt 305 in Abt. II unter lfd. Nr 1 eingetragenen Grunddienstbarkeit

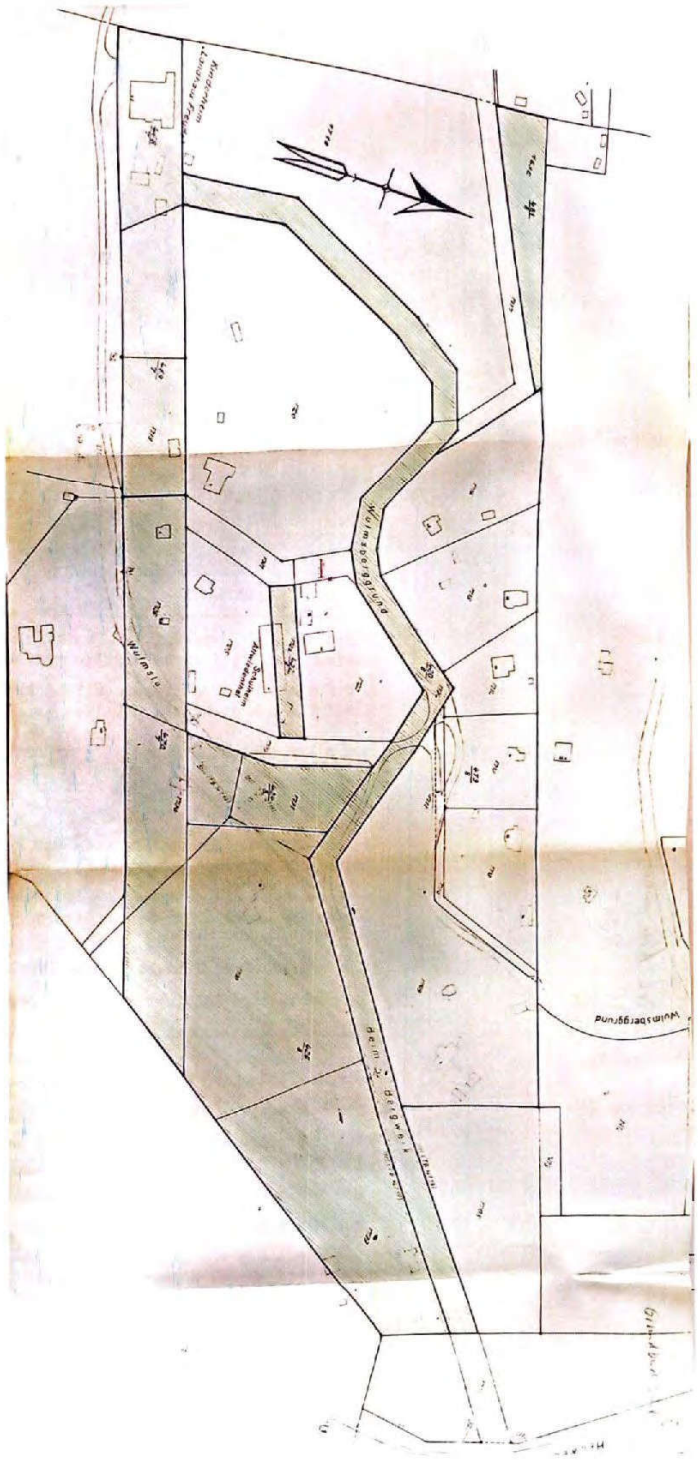
Flurstück Nr.	Größe	L.B.Nr.	Grundbuch Bd.	Bl.
1709	79 36	459	13	413
1710	3 57	81	21	735
1712	24 00			
1711	2 19	437	12	391
1713	17 58			
1714	13 95	837	30	1003
1715	29 76	532	47	1516
1716	30 77	389	11	344
1696	20 76	502	14	45(
1718	1 30 78	342	9	29
1719	16 32	382	11	3:
1724	8 53	309	8	2(
1726	27 29	317	8	2
1730	32 96	749	27	
1731	18 23	886	32	1
1732	99 21	419	12	
1733	74 69	421	12	
1734	74 31	356	10	

Joh. Ibbeken, Leer/Ostfriesl. 163334

Mit [illegible] annt

Anlage 12: Wegerecht

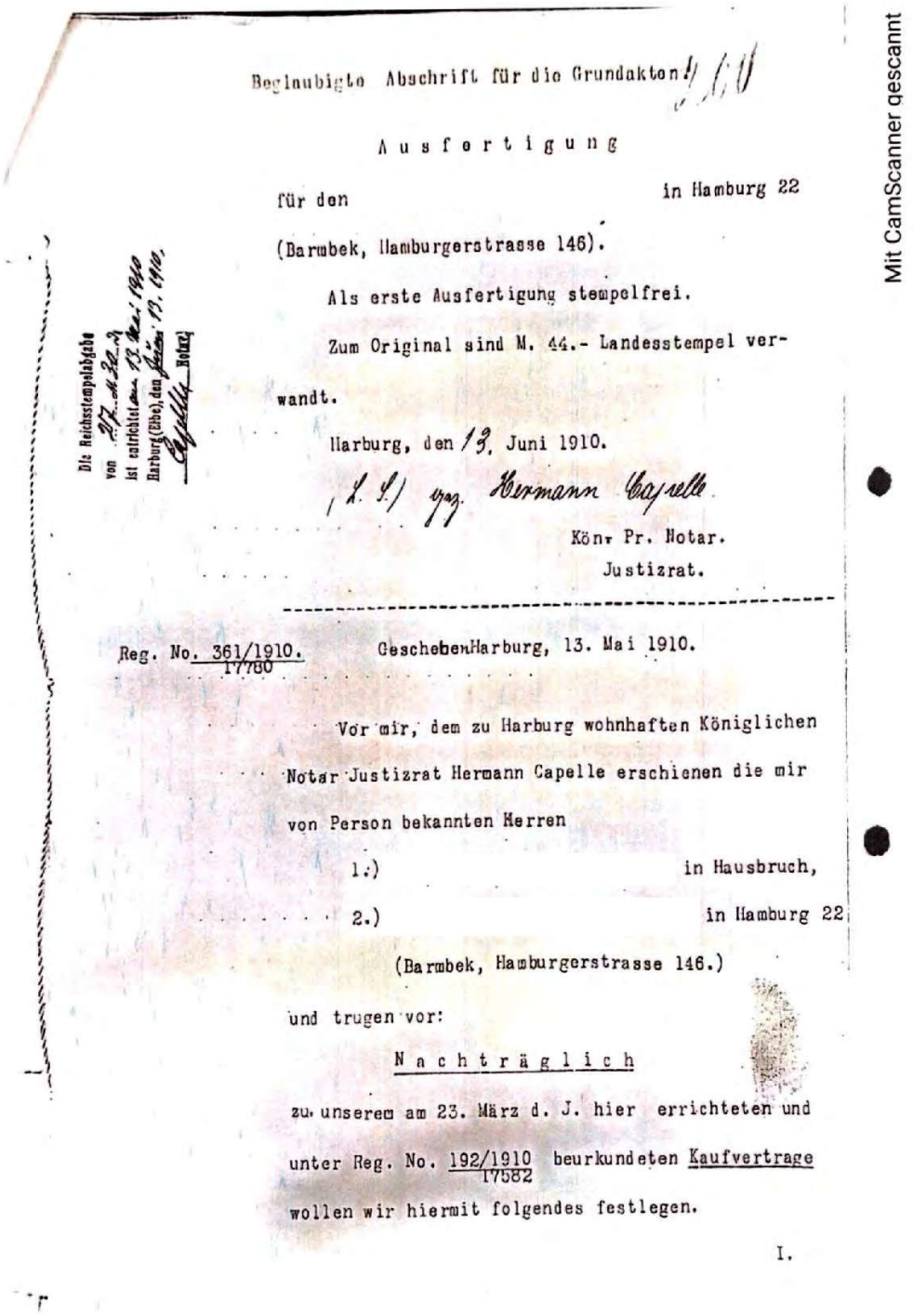
Seite 2 von 7



Mit CamScanner gescannt

Anlage 12: Wegerecht

Seite 3 von 7



Beglaubigte Abschrift für die Grundakten.

Ausfertigung

für den in Hamburg 22

(Barmbek, Hamburgerstrasse 146).

Als erste Ausfertigung stempelfrei.

Zum Original sind M. 44.- Landesstempel verwandt.

Harburg, den 13. Juni 1910.

gez. Hermann Capelle

Königl. Pr. Notar.
Justizrat.

Die Reichsstempelabgabe von M. 22.- ist entrichtet am 13. Juni 1910 Harburg (Elbe), den 13. Juni 1910. Notar

Reg. No. 361/1910. 17780

Geschehen Harburg, 13. Mai 1910.

Vor mir, dem zu Harburg wohnhaften Königlichen Notar Justizrat Hermann Capelle erschienen die mir von Person bekannten Herren

1.) in Hausbruch,

2.) in Hamburg 22 (Barmbek, Hamburgerstrasse 146.)

und trugen vor:

Nachträglich

zu unserem am 23. März d. J. hier errichteten und unter Reg. No. 192/1910 17582 beurkundeten Kaufvertrage wollen wir hiermit folgendes festlegen.

I.

Mit CamScanner gescannt

Anlage 12: Wegerecht

Seite 4 von 7

I.

a. Die laut Kaufvertrag lit. a. verkaufte Parzelle $\frac{425}{8}$ misst laut Kataster . . . . . 3044 □ Meter

b. Der von der früheren Parzelle $\frac{427}{8}$ (später $\frac{460}{8}$) verkaufte Teil ist inzwischen katasteramtlich vermessen und als Parzelle $\frac{479}{8}$ zur Grösse von . . . . 20118 □ " vorläufig fortgeschrieben - sodass insgesamt verkauft sind . . . . . 23162 □ Meter und der Gesamtkaufpreis beträgt . . . . . 11581 Mark.

Von den nach Absatz der bereits gezahlten . . . . . 8800.-"

somit restierenden . . . . . 2781 Mark

zahlt Käufer sofort heute . . . . . 1000 "

über deren Empfang Verkäufer durch Unterschrift dieses quittiert.

Die dann noch übrigen . . . . . 1781 Mark

zahlt Käufer am 15. Mai dieses Jahres.

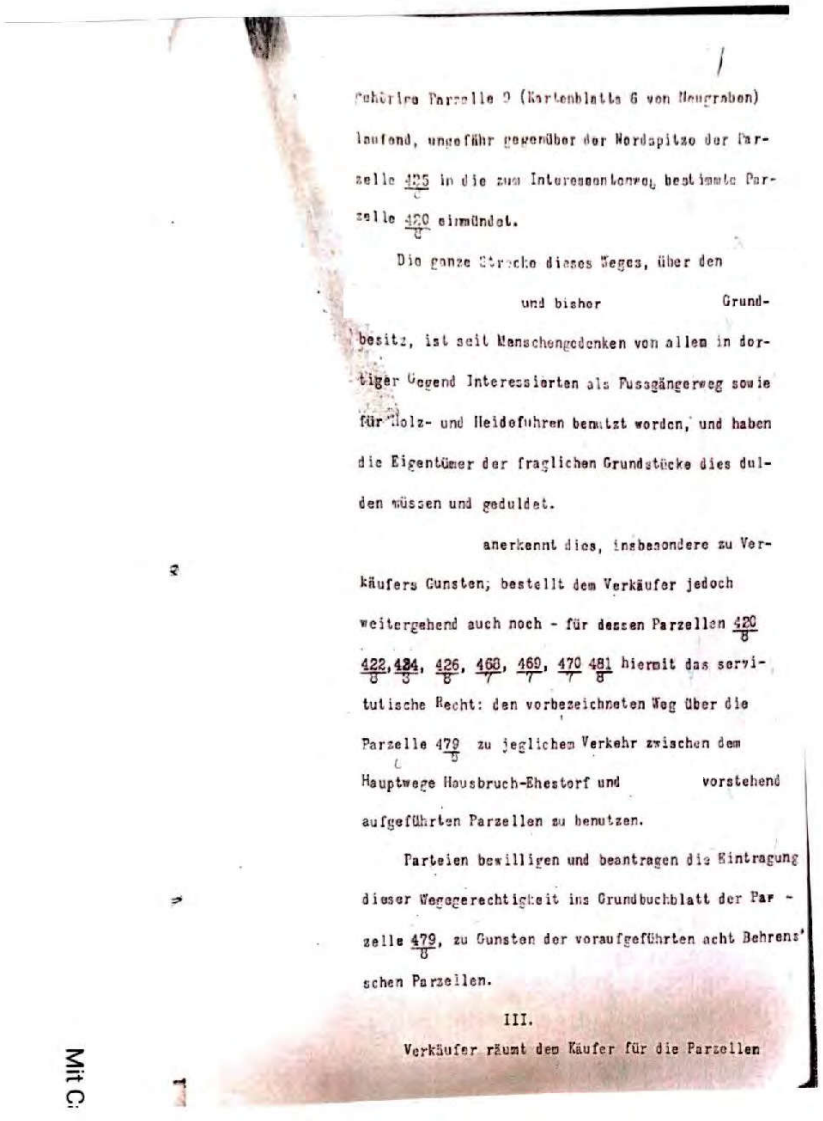
II.

Ueber die Parzelle $\frac{479}{8}$ führt, von Nordosten her, ein Privatweg, welcher, bei dem Grundbesitz von dem Hauptwege Hausbruch-Ehestorf abzweigend und durch den Grundbesitz und die dem Kleinkötner - Neuwiedenthal

Mit CamScanner gescannt

Anlage 12: Wegerecht

Seite 5 von 7



gehörige Parzelle 9 (Kartenblatt 6 von Neugraben) laufend, ungefähr gegenüber der Nordspitze der Parzelle 425/6 in die zum Interessentenweg bestimmte Parzelle 420/6 einmündet.

Die ganze Strecke dieses Weges, über den und bisher Grundbesitz, ist seit Menschengedenken von allen in dortiger Gegend Interessierten als Fussgängerweg sowie für Holz- und Heidefuhren benutzt worden, und haben die Eigentümer der fraglichen Grundstücke dies dulden müssen und geduldet.

anerkennt dies, insbesondere zu Verkäufers Gunsten, bestellt dem Verkäufer jedoch weitergehend auch noch - für dessen Parzellen 420/8 422/8, 424/8, 426/8, 460/7, 469/7, 470/7 481/8 hiermit das servitutische Recht: den vorbezeichneten Weg über die Parzelle 479/6 zu jeglichem Verkehr zwischen dem Hauptwege Hausbruch-Ehestorf und vorstehend aufgeführten Parzellen zu benutzen.

Parteien bewilligen und beantragen die Eintragung dieser Wegegerechtigkeit ins Grundbuchblatt der Parzelle 479/6, zu Gunsten der voraufgeführten acht Behrens'schen Parzellen.

III.

Verkäufer räumt dem Käufer für die Parzellen

Mit C

Anlage 12: Wegerecht

Seite 6 von 7

425 und 479 das servitutische Recht ein, die Parzelle 420 zu jeglichem Verkehr zwischen dem Hauptwege Haunbruch-Ehestorf und den Parzellen 425 und 479 zu benutzen, - vorbehaltlich jedoch demnächstiger anderweitiger Vereinbarungen zwischen den Parteien dieses Vertrages und den übrigen Anliegern der Parzelle 420 über gemeinsame Herstellung, Benutzung und Unterhaltung der Parzelle 420 als Interessentenweg. Mit dieser Massgabe bewilligen und beantragen die Vertragsparteien hiemit auch die Eintragung der hierin bestellten Wegegerechtigkeit in das Grundbuchblatt der Parzelle 420, zu Gunsten der Parzellen 425 und 479.

Parteien erbitten auch von diesem Protokoll eine Ausfertigung für Käufer und einfache Abschrift für Verkäufer, sowie beglaubigte Abschrift für die Grundacten.

Das Protokoll ist denselben von mir vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig unterschrieben wie nachsteht.

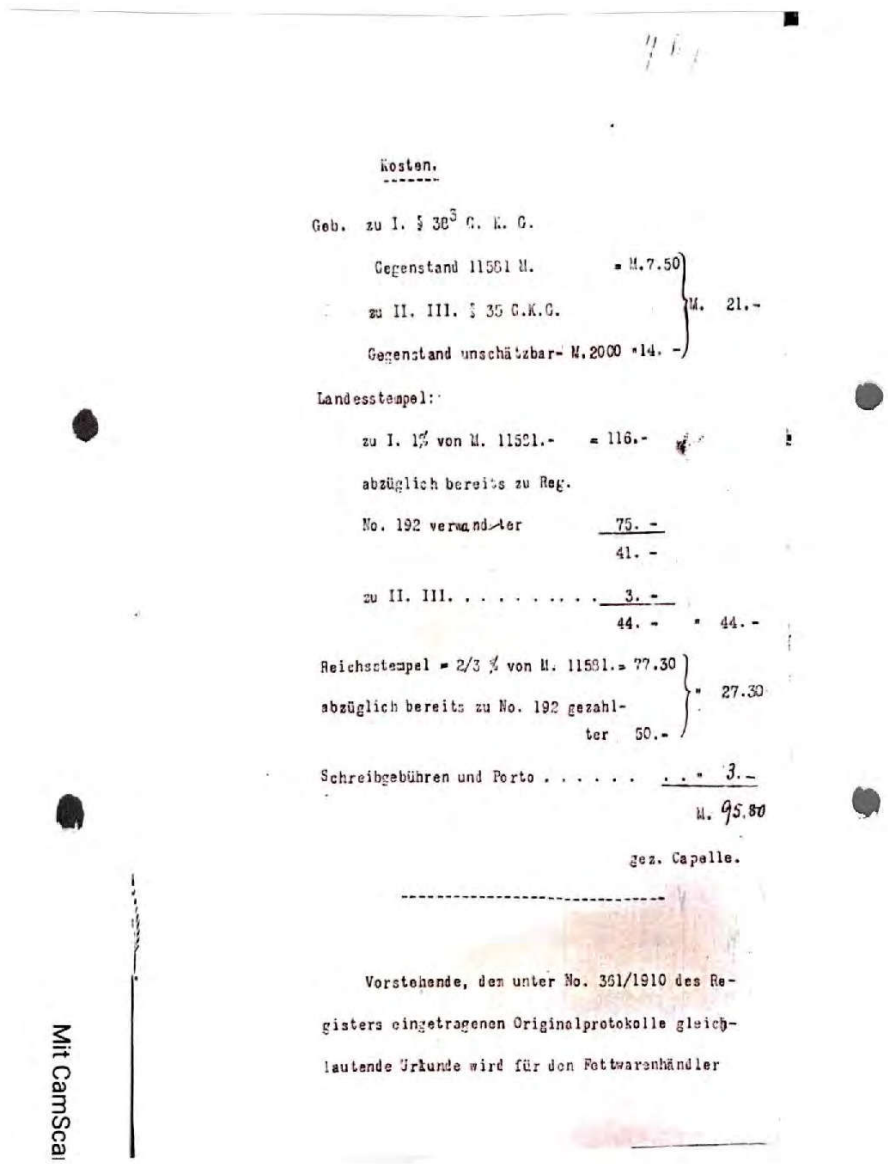
gez.

(L.S) gez. Hermann Capelle
Kön. Pr, Notar.
Justizrat.

Mit Carm

Anlage 12: Wegerecht

Seite 7 von 7



Kosten.

Geb. zu I. § 38[3] G. K. G.

Gegenstand 11581 M. = M.7.50

zu II. III. § 35 G.K.G. } M. 21.-

Gegenstand unschätzbar- M.2000 =14. -

Landesstempel:

zu I. 1% von M. 11581.- = 116.-

abzüglich bereits zu Reg.

No. 192 verwandter 75. -

41. -

zu II. III. . . . . 3. -

44. - = 44.-

Reichsstempel = 2/3 % von M. 11581.= 77.30

abzüglich bereits zu No. 192 gezahlter 50.- } = 27.30

Schreibgebühren und Porto . . . . . = 3.-

M. 95.80

gez. Capelle.

Vorstehende, den unter No. 361/1910 des Registers eingetragenen Originalprotokolle gleichlautende Urkunde wird für den Fettwarenhändler

Mit CamScanner