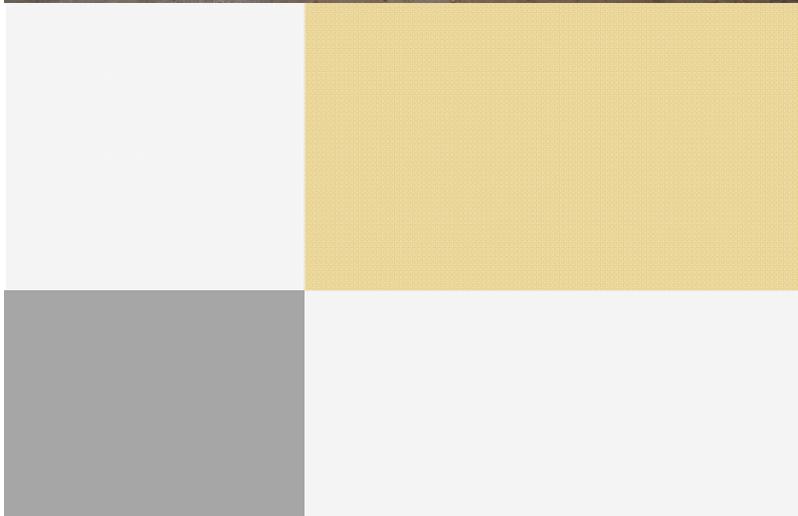
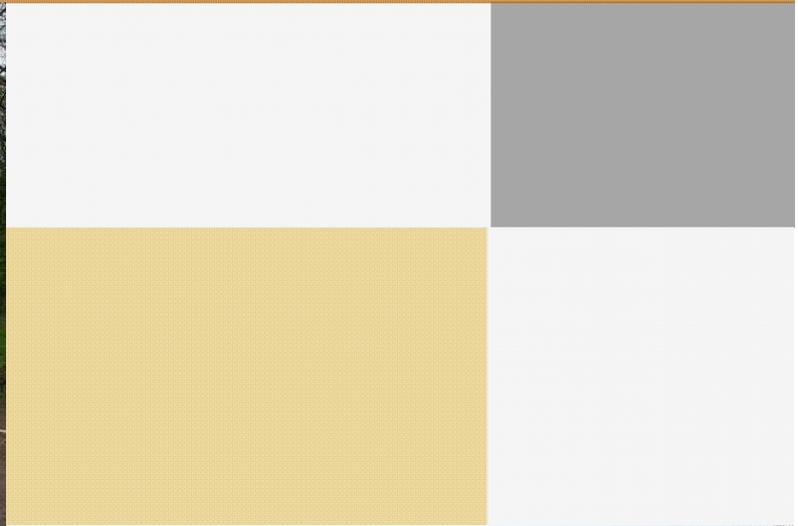




BRITTA HOCHBAUM
Sachverständige in Hamburg

Verkehrswertgutachten

Zur Haidkoppel, südlich Zur Haidkoppel 5, 22395 Hamburg



BRITTA HOCHBAUM
Dipl. Bauing. & Dipl. Sachverständige (DIA)

Farmsener Weg 32
22391 Hamburg
Tel.: 040 - 30 20 09 - 30
Fax: 040 - 30 20 09 - 19
moin@gutachten-hochbaum.de
www.gutachten-hochbaum.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung von grundstücksrelevanten Daten	2
2.	Allgemeines.....	3
	2.1. Veranlassung	3
	2.2. Besichtigung und Anwesenheit	3
	2.3. Zur Verfügung stehende Unterlagen	3
3.	Amtliche Daten und rechtliche Verhältnisse	4
	3.1. Erbbaugrundbuch von Bergstedt Blatt 5144.....	4
	3.1.1. Bestandsverzeichnis	4
	3.1.2. Belastungen in Abteilung II.....	4
	3.2. Liegenschaftskataster	5
	3.3. Baulasten und Beschränkungen	5
	3.4. Altlasten	5
	3.5. Kampfmittelverdachtsflächen	6
	3.6. Erschließung	6
	3.7. Bauplanerische Ausweisung.....	7
	3.8. Denkmalschutz	8
	3.9. Energieausweis	8
	3.10. Nutzungsverhältnisse	8
4.	Beschreibung	9
	4.1. Beschreibung des Grundstücks.....	9
	4.2. Beschreibung der Außenanlagen	9
	4.3. Beschreibung der baulichen Anlagen	9
5.	Beurteilung.....	12
	5.1. Baulicher Zustand/Schäden und Mängel	12
	5.2. Lage	12
6.	Bewertung	13
	6.1. Bodenwert	14
	6.2. Bodenwertanteil des Erbbaurechts	15
	6.3. Gebäudewert/Sachwert	17
7.	Marktlage	18
8.	Verkehrswert.....	20
9.	Belastung durch Erbbauzins.....	20
10.	Anmerkungen	25

1. Zusammenfassung von grundstücksrelevanten Daten

Zwangsversteigerungssache:	802 K 50/23
Objekt:	Erbbauerecht mit Lagerhalle
Straße:	Zur Haidkoppel, südlich Zur Haidkoppel 5
PLZ/Ort:	22359 Hamburg
Stadtteil:	Bergstedt
Amtsgericht:	Hamburg-Barmbek
Erbbaugrundbuch:	von Bergstedt Blatt 5144
Gemarkung:	Bergstedt
Flurstück:	4275
Wertermittlungstichtag:	09. April 2024
Grundstücksgröße:	4.271 m ²
Restlaufzeit des Erbbauerechts:	58 Jahre
Jährlicher Erbbauzins:	€ 21.525,84
Bodenwertanteil Erbbauerecht:	€ 1.345.194,00
Verkehrswert <small>Bodenwertanteil Erbbauerecht</small>	€ 1.580.000,00
Belastung durch Erbbauzins	€ 435.000,00

2. Allgemeines

2.1. Veranlassung

Durch Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-Barmbek vom 28.12.2023 bin ich im Rahmen der Zwangsversteigerungssache **802 K 50/23** zur Sachverständigen bestellt worden mit dem Auftrag, den Verkehrswert des vorbezeichneten Erbbaurechts zu ermitteln.

2.2. Besichtigung und Anwesenheit

Eine Besichtigung des Grundstücks habe ich am 09.04.2024 vorgenommen in Anwesenheit von meinem Kollegen, Herrn Mathias Vieth. Das Grundstück war frei zugänglich. Ein Mitarbeiter der Schuldnerin hat den Zutritt gewährt.

2.3. Zur Verfügung stehende Unterlagen

- Liegenschaftskarte vom 20.12.2023 (Blatt 69 der Gerichtsakte)
- Grundbuchauszug (Erbbaugrundbuch) vom 18.12.2023
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung vom 20.12.2023 (Blatt 70 der Gerichtsakte)
- Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 06.03.2024
- Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 20.12.2023
- Bebauungsplan Bergstedt 18 vom 04.04.2006
- Erbbaurechtsvertrag vom 08.02.2021
- Grundrisse aus der Bauakte

3. Amtliche Daten und rechtliche Verhältnisse

3.1. Erbbaugrundbuch von Bergstedt Blatt 5144

3.1.1. Bestandsverzeichnis

Erbbaurecht an dem Grundstück Gemarkung Bergstedt, Flurstück 4275, Waldfläche, Zur Haidkoppel, südlich Zur Haidkoppel 5, **Grundstücksgröße 4.271 m²**, eingetragen in Abteilung II Nr. 1 für die Dauer von 60 Jahren. Das Erbbaurecht beginnt ab Eintragung, gerechnet vom Monatsersten, der auf den Erbbaurechtsbeginn folgt.

Zustimmung des Eigentümers ist erforderlich zur Veräußerung, Abschluss eines der Veräußerung wirtschaftlich entsprechenden Geschäfts, Einbringung in eine Gesellschaft, Belastung mit Grundpfandrechten, Rentenschulden und/oder Reallasten sowie zur Änderung des Inhalts eines dieser Rechte, wenn die Änderung zu einer weiteren Belastung führt, Dauerwohn-/Dauernutzungsrechten und/oder (Unter-)Erbbaurechte sowie zur Aufteilung.

Eigentümer: HIE Hamburg Invest Entwicklungsgesellschaft mbH & Co KG, Hamburg - Amtsgericht Hamburg HRA 122081-; gemäß Bewilligung vom 08.02.2021/26.05.2021 - UNr.100/2021 und 640/2021- jeweils Notarin Dr. Gesa Beckhaus in Hamburg (ON 2 in Bergstedt Blatt 5130); angelegt am 23.06.2022.

3.1.2. Belastungen in Abteilung II

1. Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den Erbbaurechtsgeber (HIE Hamburg Invest Entwicklungsgesellschaft mbH & Co KG, Hamburg -Amtsgericht Hamburg HRA 122081-; gemäß Bewilligung vom 08.02.2021 -UNr. 100/2021- Notarin Dr. Gesa Beckhaus in Hamburg (ON 8 in Blatt 5082); eingetragen am 23.06. 2022.
2. Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Neufestsetzung des Erbbauzinses für den jeweiligen Grundstückseigentümer; gemäß Bewilligung vom 08.02.2021 -UNr. 100/2021- Notarin Dr. Gesa Beckhaus in Hamburg (ON 8 in Blatt 5082); eingetragen am 23.06. 2022.
3. Erbbauzins in Höhe von € 21.525,84 jährlich -wertgesichert- für den jeweiligen Grundstückseigentümer; gemäß Bewilligung vom 08.02.2021 -UNr. 100/2021- und vom 26.05.2021 -UNr. 640/2021- jeweils Notarin Dr. Gesa Beckhaus in Hamburg (ON 8 in Blatt 5082 und ON 2 in Blatt 5130); eingetragen am 23.06. 2022.

4. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Az: 802 K 50/23, ON 4); eingetragen am 18.12.2023.

Die Eintragung eines Vorkaufsrechts für den Grundstückseigentümer ist bei Erbbau-rechten üblich und hat keine eigene Auswirkung auf den Verkehrswert.

Der Erbbauzins ist als Belastung in Abt. II des Grundbuchs gesondert auszuweisen. Dieser findet sich unter Punkt 9. Belastung durch Erbbauzins dieses Gutachtens.

3.2. Liegenschaftskataster

Das Grundstück ist im Liegenschaftskataster wie folgt bezeichnet:

Flurstück 4275, Gemarkung Bergstedt

Bezirk Wandsbek

Gebietszugehörigkeit: Freie und Hansestadt Hamburg

Lage: Zur Haidkoppel,
südlich Zur Haidkoppel 5

Fläche: 4.271 m²

Tatsächliche Nutzung: 4.271 m² Handel und Dienstleistung

3.3. Baulasten und Beschränkungen

Für das Flurstück 4275 der Gemarkung Bergstedt sind im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 **keine Baulasten** eingetragen.

3.4. Altlasten

Es liegen der BUE Hamburg (ehemalige Behörde der Freien und Hansestadt Hamburg Behörde für Umwelt und Energie) laut E-Mail vom 09.04.2019 für das Flurstück 4275 keine Informationen vor, die auf einen Altlastverdacht hindeuten¹.

¹ Anlage 12.5 zum Erbbaurechtsvertrag

3.5. Kampfmittelverdachtsflächen

Es liegen der Feuerwehr (Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Inneres und Sport) laut Schreiben vom 18.05.2020 keine Hinweise auf einen Bombenblindgängerverdacht vor.²

3.6. Erschließung

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

Vor der Front zur Straße Zur Haidkoppel liegt ein Schmutzwassersiel. Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen besielten Frontlänge des Grundstücks **keine Sielbaubeiträge** mehr erhoben.

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

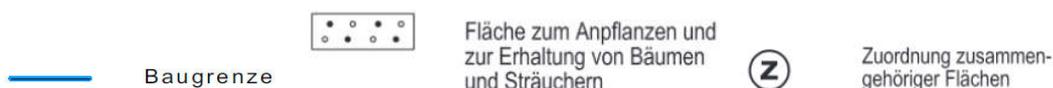
Nach § 8.2 des Erbbaurechtsvertrags werden anfallende Erschließungs- und Ausbaubeiträge vom Grundstückseigentümer übernommen, soweit diese nicht von der Freien und Hansestadt Hamburg getragen werden sollten.

Die nachträgliche Herstellung von Regenwassersielen in den Hamburger Außenbezirken ist relativ unwahrscheinlich. Der Grundstücksmarkt reagiert auf die noch nicht vollständig abgerechneten Erschließungskosten nicht, nimmt also für diese noch vage möglichen Sielbaubeiträge keinen Abschlag vor.

² Anlage 12.11 zum Erbbaurechtsvertrag

3.7. Bauplanerische Ausweisung

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans Bergstedt 18 vom 04.04.2006 mit der Ausweisung **GE II e+eo; GRZ 0,5; GFZ 0,8; GH 8** (**GE**werbegebiet in maximal **II**-geschossiger, **o**ffener oder **e**inseitig **o**ffener Bauweise; **G**rundflächenzahl **0,5**³; **G**eschossflächenzahl **0,8**⁴).



Baugrenzen und Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind ausgewiesen.

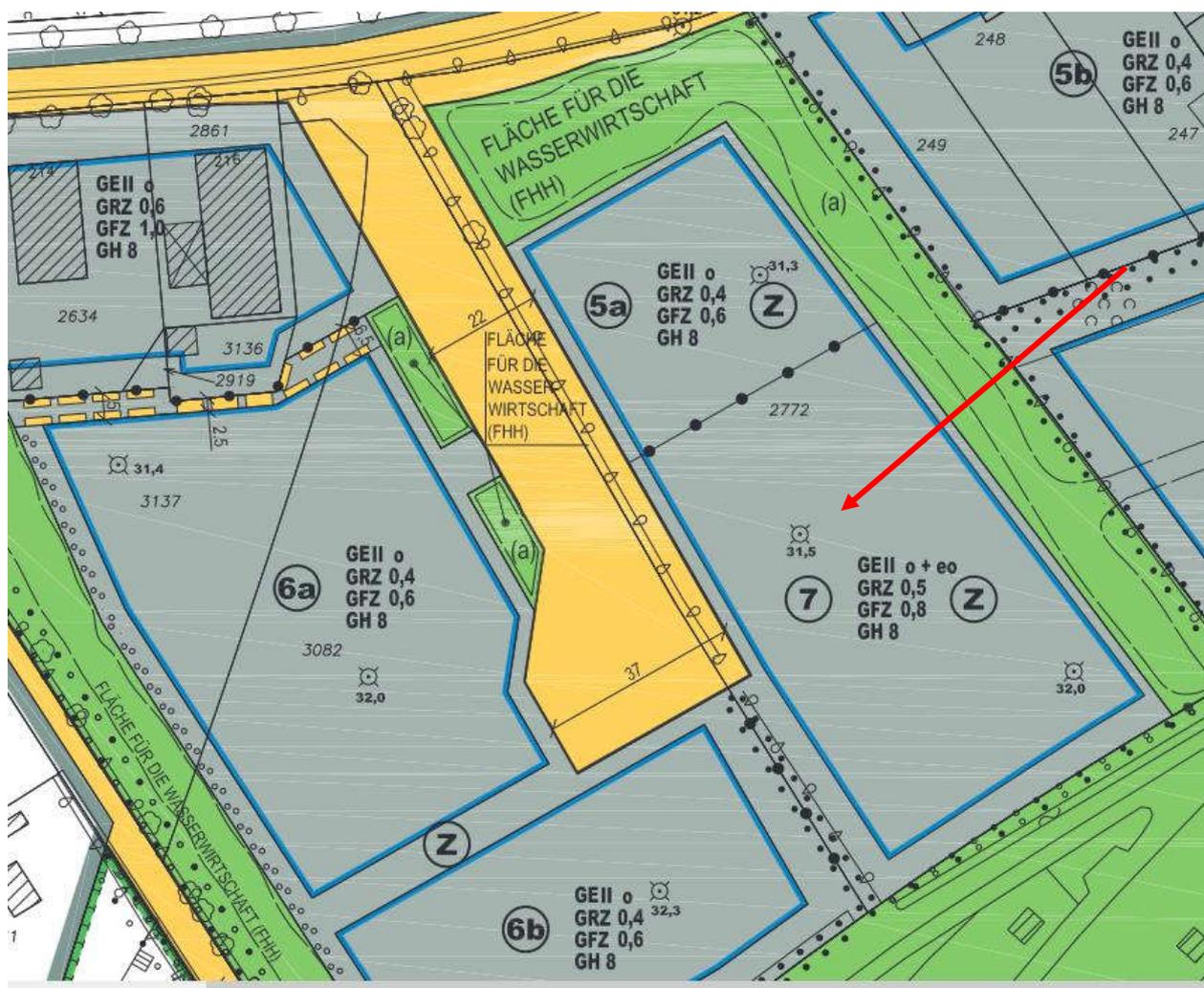
Das Flurstück ist den mit „z“ gekennzeichneten Flächen zugeordnet.

In dem mit Ordnungsnummer 7 bezeichneten Gewerbegebiet gilt die offene und einseitig offene Bauweise. In der einseitig offenen Bauweise sind Gebäude an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinanderzubauen. Für Hallenbauten ist ausnahmsweise eine Gebäudehöhe von 9 m als Höchstmaß über der festgesetzten Geländeoberfläche zulässig, wenn dies aus betrieblichen Gründen erforderlich ist. 40% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Weitere Einzelheiten sind der Verordnung über den Bebauungsplan Bergstedt 18 vom 4. April 2006 zu entnehmen.

³ GRZ – Maß der baulichen Nutzung - Verhältnis der Grundfläche zur Grundstücksgröße – in diesem Fall: 50% der Grundstücksfläche darf überbaut werden

⁴ GFZ – Maß der baulichen Nutzung – Verhältnis Geschoßfläche aller Vollgeschosse zur Grundstücksgröße – in diesem Fall: Das Verhältnis von Geschoßfläche zur Grundstücksgröße darf 80% nicht überschreiten



Auszug aus dem Bebauungsplan Bergestedt 18

3.8. Denkmalschutz

Die Halle auf dem Grundstück steht nicht unter Denkmalschutz.

3.9. Energieausweis

Für die Halle liegt mir keine Energieausweise vor.

3.10. Nutzungsverhältnisse

Die Erbbauberechtigte ist als Gartenfachbetrieb in den Bereichen Gartenplanung, Gartenbau, Gartenpflege sowie Baumpflege tätig. Die Erbbauberechtigte ist dort selbst ansässig (Postanschrift Zur Haidkoppel 7). Mietverhältnisse bestehen offensichtlich nicht. Auf dem Erbbaurechtsgrundstück befinden sich eine Gewerbehalle, Bürocontainer sowie Lager-, Stellplatz- und Rangierflächen für den Gartenbaubetrieb.

4. Beschreibung

4.1. Beschreibung des Grundstücks

Das 4.271 m² große Flurstück ist nahezu viereckig geschnitten. Die nördliche Grundstücksgrenze ist etwa 57 m lang, die südliche und nahezu parallel verlaufende Grundstücksgrenze ca. 63 m. Die östliche Grundstücksgrenze ist ca. 69 m lang.

Der Zugang von der Sackgasse im Norden der westlichen Grundstücksgrenze ist 23 m breit. Leicht abgelenkt schließt direkt der übrige Teil der westlichen Grundstücksgrenze über eine Länge von 50 m an.

4.2. Beschreibung der Außenanlagen

Das Grundstück wird über eine nicht befestigte Zufahrt erschlossen. Der überwiegende Grundstücksanteil ist nicht befestigt und besteht aus leicht verfestigtem Sandboden. An der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze wurden Erdwälle angehäuft.

Die Fläche unter der Gewerbehalle und unter den Containern im südlichen Grundstücksbereich ist in Verbundsteinen gepflastert.

Das Grundstück ist überwiegend durch Bauzäune abgegrenzt. Baumreihen umgeben das Grundstück mit Ausnahme der nördlichen Grundstücksgrenze.

4.3. Beschreibung der baulichen Anlagen

Gemäß Erbbaurechtsvertrag § 4 vom 08.02.2021 ist die Erbbauberechtigte (Schuldnerin) berechtigt und verpflichtet, auf dem zu bewertenden Erbbaugrundstück die folgenden Gebäude und baulichen Anlagen zu errichten.



Zuwegung zum Grundstück mit Gewerbehalle
(Westansicht)



Gewerbehalle (Südansicht)



Gewerbehalle (Nord-Ostansicht)



Gewerbehalle (Nord-Westansicht)



Gewerbehalle Innenansicht

5. Beurteilung

Das Objekt ist in seiner Größe, Aufteilung, Belichtung und Ausstattung wie folgt zu beurteilen:

Die ungedämmte und nicht beheizte Gewerbehalle entspricht den Anforderungen an eine Lagerhalle eines Gartenbaubetriebs und ist zweckmäßig. Die Halle ist nicht unterteilt und bietet eine rechteckige Unterstellmöglichkeit. Die Größe von ca. 375 m² bietet genügend Platz, um Gerätschaften und nicht wetterbeständiges Material unterzustellen und latent vor Feuchtigkeit zu schützen. Die beiden Sektionaltore bieten eine bequeme Möglichkeit, Material und Gerätschaften direkt am Lagerplatz abzulegen. Eine geringe Versorgung mit Tageslicht ist über die Lichtbänder in den Deckensektionaltoren gegeben. Zudem werden die Hallen elektrisch beleuchtet.

Die Bürocontainer waren mir nicht zugänglich. Die offensichtlich beheizten Bürocontainer stellen ein Provisorium bis zum Bau des Bürogebäudes dar.

5.1. Baulicher Zustand/Schäden und Mängel

Das Grundstück macht durch die nicht befestigte Zufahrt / den Vorplatz und die Baucontainer einen leicht provisorischen Eindruck. Bauliche Schäden und Mängel an der Gewerbehalle waren bei der Besichtigung nicht festzustellen.

5.2. Lage

a) Das zu bewertende Objekt befindet sich in einem kleinen Gewerbegebiet (am Gewerbepark Plaggenkamp) recht nah an der Landesgrenze Hamburgs zu Schleswig-Holstein.

Die Sackgasse Zur Haidkoppel geht direkt von der Bergstedter Chaussee ab. Die Straße ist über die Bergstedter Chaussee schnell erreichbar (zum Wertermittlungstichtag war die Bergstedter Chaussee allerdings Baustelle und das Objekt war schwer zu erreichen). Die Straße war zum Besichtigungszeitpunkt eine ruhig belegene Sackgasse mit geringem Straßenverkehr der ansässigen Gewerbebetriebe. Dies kann sich im Rahmen möglicher Nutzungsänderungen aber schnell ändern. Die Sackgasse ist vorwiegend mit neueren Gebäuden von vorwiegend ruhigeren Gewerbebetrieben bebaut. Direkt an der Straße sind einige wenige öffentliche Parkplätze vorhanden. Auf den meisten Grundstücken existieren Pkw-Abstellmöglichkeiten für Lieferdienste und Kunden.

- b) Zwei Lebensmitteldiscounter und ein Supermarkt befinden sich jenseits der Hamburger Stadtgrenze in Ammersbek in der Ferdinand-Harten-Straße in etwa 1 km Entfernung.
- c) Die Verkehrsverbindungen dieses nordöstlich in Hamburg belegenen Objektes können als ausreichend bezeichnet werden. Bahnverbindung besteht über die U-Bahn-Station Hoisbüttel in einer Entfernung von gut 1 km. Zudem verkehrt an der gut 100 m entfernten Bushaltestelle Vogtredder der Schulbus (Buslinie 574) (Beerbuschredder, Wragekamp) täglich zum Schulbeginn und um die Mittagszeit. Ebenfalls in ca. 100 m erreicht man die Bergstedter Chaussee, die in die Saseler Chaussee übergeht als gute Verbindung zu anderen Stadtteilen. Die Autobahnauffahrt Ahrensburg und Stapelfeld zur A 1 (Bremen - Lübeck) ist jeweils nach ca. 16 km zu erreichen. Bis zum Rathausmarkt in der Hamburger Innenstadt sind es ca. 20 km.
- d) Kleinere Grünflächen sind unmittelbar südlich dieses Gewerbegrundstücks vorhanden (Haidkoppeln, Grünflächen entlang der Furtbek, Naturschutzgebiet Haineschland mit dem Mühlenteich, Heiddiek, Rodenbeker Quellental).

Zusammenfassend kann man von einem durchschnittlich erschlossenen Gewerbegebiet an Hamburgs nördlicher Stadtgrenze sprechen.

6. Bewertung

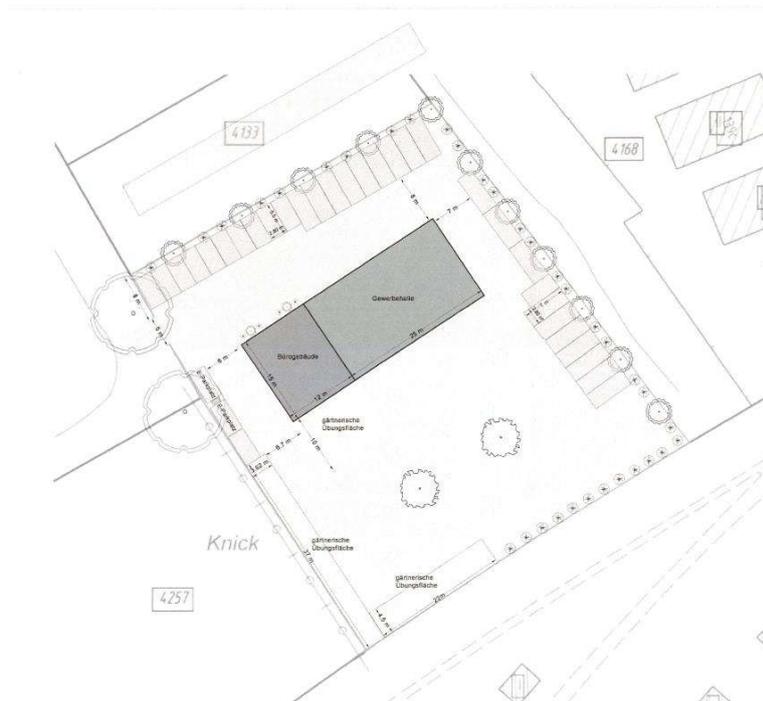
Meine Bewertung habe ich vorgenommen unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV⁵ und der „Vergleichswertrichtlinie – VW-RL“⁶.

Im Rahmen der Wirtschaftsförderung ist hier die Ansiedlung und Erweiterung von Gewerbe- und Industriebetrieben vorgesehen. Der Erbbaurechtsvertrag vom 08.02.2021 sieht den Bau einer Büro- und Gewerbehalle, gärtnerische Übungsflächen sowie Stellplatz- und Rangierflächen vor.

⁵ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 19. Juli 2021 – BGBl 2021, Teil I Nr. 44, S. 2805

⁶ Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts vom 20.03.2014 (Bundesanzeiger AT 11.04.2014 B3)





Auszug aus Anlage 4.1 – Bauwerke des Erbbaurechtsvertrags

6.1. Bodenwert

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwertzonen ermittelt werden.⁷

„Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 und 25 ImmoWertV zu ermitteln (...). Bei der Bodenrichtwertermittlung in bebauten Gebieten können der Zustand und die Struktur der das Gebiet prägenden Bebauung zu berücksichtigen sein.“⁸

Entsprechend dieser Bestimmungen ist der Bodenrichtwert einheitlich für bebaute und unbebaute Grundstücke heranzuziehen, wenn in der Art der Bebauung keine besonderen Umstände vorliegen, die Einfluss auf den Bodenwert haben könnten (z.B. überalterte Bebauung bei gleichzeitigem Denkmalschutz). Das ist hier nicht der Fall.

⁷ Immobilienwertverordnung ImmoWertV § 15, § 16 und § 40

⁸ Immobilienwertverordnung ImmoWertV § 14 (1) ff

Für die Nutzung mit einer Büro- und Gewerbehalle für einen Gartenbaubetrieb werden Bodenrichtwerte für Produktion und Logistik angewendet.

Der Richtwert des Gutachterausschusses für dieses Gebiet beträgt

per 01.01.2022	€ 410,00/m ²
per 01.01.2023	€ 390,00/m ²

Für den Bewertungsstichtag 09. April 2024 gehe ich von einem Wert von € 340,00/m² aus. Diese Reduzierung berücksichtigt bereits den vom Gutachterausschuss beschlossenen, aber zum heutigen Tage noch nicht veröffentlichten Bodenrichtwert per 01.01.2024.

Der Richtwert gilt für ein mit einem Gewerbeobjekt für die Nutzung Produktion und Logistik bebautes Grundstück, einschließlich Wege- und Sielbaukosten. Er ist nicht vom Maß der baulichen Nutzung abhängig.

Wie unter Punkt 3.6 Erschließung erläutert, werden mögliche Anlieger- und Ausbaubeiträge vom Grundstückseigentümer übernommen, so dass diese bei der Verkehrswertermittlung keine Berücksichtigung finden.

Die entsprechende Berechnung des Bodenwertes findet sich in der anliegenden **Bewertungstabelle 1**.

Der **Bodenwert** in Volleigentum beträgt **€ 1.452.140,00**

6.2. Bodenwertanteil des Erbbaurechts

Der Verkehrswert des Erbbaurechts ist nicht identisch mit dem Verkehrswert des Grundstücks, bei dem Gebäude und Boden denselben Eigentümer haben. Der Wert des Erbbaurechts bestimmt sich daraus, dass der Erbbauberechtigte den Grund und Boden bebauen und praktisch wie ein Eigentümer nutzen kann. Dabei genießt er den Vorteil, dass er neben den Gebäudekosten nicht auch noch den Grund und Boden bezahlen muss. Dagegen steht üblicherweise die Zahlung des Erbbauzinses. Da der Erbbauzins jedoch meistens unter der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts liegt, ergibt sich für den Erbbauberechtigten ein geldwerter Vorteil. Je größer die Differenz zwischen dem vertraglich oder rechtlich zu zahlenden Erbbauzins (nicht unbedingt dem tatsächlich gezahlten) und der eigentlich angemessenen Verzinsung des Bodenwerts ist und je länger die restliche Laufzeit des Erbbaurechts ist, desto höher ist dieser Vorteil. Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts berechnet sich daher aus der Differenz zwischen der eigentlich

angemessenen Verzinsung des Bodenwerts und dem Erbbauzins, kapitalisiert über die Restlaufzeit des Erbbaurechts.

Diese sogenannte Erbbauzinsersparnis wird auf dem Grundstücksmarkt nicht voll honoriert. Wegen der Beschränkungen, denen der Erbbauberechtigte unterworfen ist und der Unsicherheit, die sich z. B. bei Ablauf des Erbbaurechts ergeben, wird der Bodenwertanteil unter Umständen niedriger bewertet.

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist aber der Erbbauzins als Belastung in Abteilung II des Grundbuchs gesondert auszuweisen.

Über das Grundstück besteht ein Erbbauvertrag vom 08. Februar 2021. Das Erbbaurecht wird dort für die Zeit von 60 Jahren bestellt, beginnend zum Monatsersten, der auf den Erbbaurechtsbeginn folgt, also zum 01.07.2022.

Die Restlaufzeit des Erbbaurechts beträgt zum Wertermittlungstichtag 58 Jahre.

Im Marktbericht⁹ ist eine Formel zur Berechnung des Liegenschaftszinssatzes für Gewerbegrundstücke angegeben. Danach beträgt der angemessene Liegenschaftszins heute 4,6 %.

Die angemessene Verzinsung des Bodenwertes beträgt

4,6 % von € 1.452.140,00 € 66.798,44

Das Erbbaurecht hat bis zum 01.07.2082 noch eine Restlaufzeit von 58 Jahren. Bei einem Zinssatz von 4,6 % und einer Restlaufzeit von 58 Jahren beträgt der Rentenbarwertfaktor 20,1381.

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts beträgt damit

€ 66.798,44 * 20,1381 = **€ 1.345.194,00**

Die entsprechende Berechnung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts findet sich in der anliegenden **Bewertungstabelle 2**.

⁹ Immobilienmarktbericht Hamburg 2024, 7.5.3 Liegenschaftszinssatz für Produktions- und Logistikimmobilien, Seite 166
Die Berechnung des Liegenschaftszinssatzes befindet sich in der Bewertungstabelle 4 im Anhang dieses Gutachtens

6.3. Gebäudewert/Sachwert

Das Gebäude ist einzuordnen in die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zur SW-RL der ImmoWertV¹⁰ beim Gebäudetyp 16.1 (Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager). Als Ergebnis der Besichtigung ergeben sich nach der Zuordnung in Standardstufen aus der Tabelle 9 für die Beschreibung der Gebäudestandards für Betriebs- oder Werkstätten, Produktionsgebäude, Lagergebäude **Normalherstellungskosten** in Höhe von € 350,00/m².

Die NHK 2010 sind bundeseinheitliche Mittelwerte auf der Preisbasis 2010 einschl. 19 % Mehrwertsteuer. Die Baunebenkosten in Höhe von 16 % sind in den Ansätzen der NHK 2010 enthalten.

Nach den Grundrissen beträgt die Bruttogrundfläche (BGF) des Kaltlagers ca. 375,00 m².

Für den Zeitwert der **Außenanlagen** (Zuwegungen) setze ich keinen Betrag an.

Der aus dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baukostenindex (2015 = 100) umgerechnete **Baukostenindex** (2010 = 100) für gewerbliche Betriebsgebäude beträgt im Februar 2024: 184,40 Punkte.

Das Gebäude wurde 2021 erbaut und ist zum Bewertungszeitpunkt somit 3 Jahre alt. Bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren ergibt sich eine **Restnutzungsdauer** von 38 Jahren. Die Lagerhalle ist quasi neu. Die Alterswertminderung ist nach § 23 ImmoWertV linear zu berechnen.

Die entsprechende Berechnung des Sachwerts ergibt sich aus der beigefügten **Bewertungstabelle 3**.

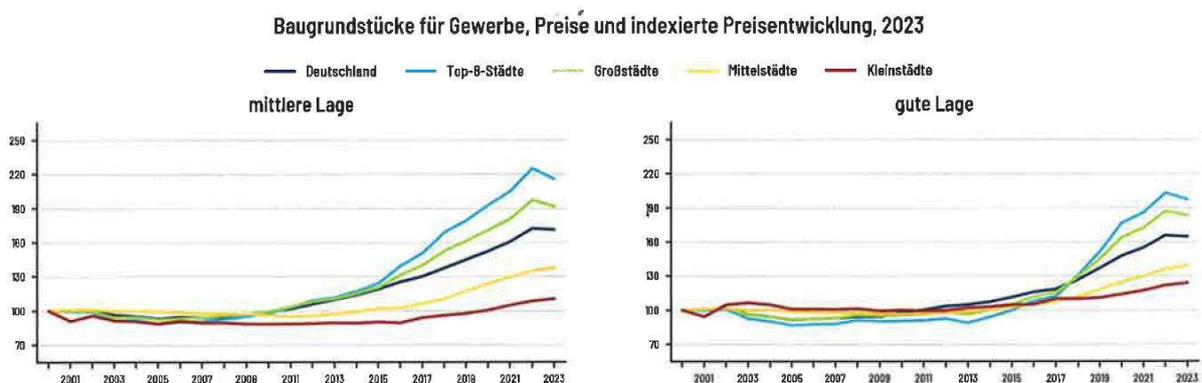
Der **Sachwert** mit dem Bodenwertanteil des Erbbaurechts beträgt **€ 1.575.118,00**

¹⁰ ImmoWertV 2021, Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 44, Seite 2847

7. Marktlage

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des angewandten Wertermittlungsverfahrens abzuleiten. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist zu würdigen, ggfs. durch Zu- oder Abschläge.

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt war von 2010 bis 2022 gekennzeichnet durch eine starke Nachfrage bei begrenztem Angebot und durch steigende Preise. Der Nachfrageüberhang war zu dieser Zeit erheblich. Die bisherige Tendenz kontinuierlich steigender Preise ist nicht mehr einschlägig. Ab 2022 ist eine fallende Tendenz für Baugrundstücke für Gewerbe deutlich erkennbar.



Auszug aus dem IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2023

Seit 2022 haben folgende Kriterien zu einer deutlichen Veränderung der Nachfrage in allen Segmenten des Immobilienmarkts geführt:

- Zunächst hat der Angriff Russlands auf die Ukraine allgemein zu einer Verunsicherung geführt.
- Als Folge der Ukraine Krise sind die Preise für Energie zum Teil drastisch gestiegen, was u.a. bei Käuferschichten, die für kleinere und mittelgroße Unternehmen in Frage kommen, die finanziellen Möglichkeiten deutlich verschlechtert hat.
- Die Beleihungsgrundsätze der Banken sind deutlich restriktiver geworden und die Zinsen für Immobilienkredite sind deutlich gestiegen.
- Für Bau- und Renovierungsarbeiten sind Handwerker derzeit schwer zu bekommen, das Material ist deutlich teurer geworden, wenn überhaupt erhältlich.

- Es werden weitere strengere Anforderungen an Wärmedämmung, Heizung ohne fossile Energie usw. diskutiert und die rasant steigenden Energiepreise machen den Bau eines Büro- oder Produktionsgebäudes teurer.

Bei allen Immobilienarten führten diese Umstände zu deutlich weniger Verkäufen.

Der Käuferkreis für dieses zu bewertende Objekt wird durch den bestehenden Erbbau-rechtsvertrag deutlich eingeschränkt. Dieser ist unter § 13 Verwendungszweck, Nutzungs-bindung näher beschrieben (Gartenplanung, Gartenbau, Gartenpflege, Baumpflege). Für eine mögliche Verwendungszweckänderung bedarf es der Zustimmung des Grundstückseigentümers.



8. Verkehrswert

Unter Berücksichtigung meiner Ausführungen schätze ich den **Verkehrswert dieses Erbbaurechts** mit den baulichen Anlagen für den Bewertungszeitpunkt 09. April 2024 **ohne Berücksichtigung der Belastung durch den Erbbauzins** Abt. II Nr. 3 des Grundbuchs, bei freier Lieferungsmöglichkeit, auf

€ 1.580.000,00

(einemillionfünfhundertachtzigtausend Euro)

9. Belastung durch Erbbauzins

Der vertraglich vereinbarte jährliche Erbbauzins beträgt jährlich € 21.523,84.

Er ist mit dem selben Rentenbarwertfaktor wie unter Punkt 6.2 (58 Jahre Restnutzungsdauer bei einer Verzinsung von 4,6 %) zu multiplizieren.

€ 21.523,84 * 20,1381 = € 433.449,00

Die Belastung durch den Erbbauzins gemäß Abteilung II Nr. 3 des Grundbuchs beträgt

€ 435.000,00

(vierhundertfünfunddreißigtausend Euro)

Auf die folgenden Anmerkungen wird besonders hingewiesen.

Hamburg, den 8. Mai 2024



Britta Hochbaum

Tabelle 1 – Bodenwert in Volleigentum

Grunddaten Bodenwert in Volleigentum			
Grundstücksgröße in m ²		4271 m ²	
Bedenrichtwert BRW 22 zum 01.01.2022		410 m ²	
Bodenrichtwert zum Bewertungszeitpunkt für 1.000 m ² in €/m ²	€	340,00	
Abzug für Wegebaukosten in €/m ²	€	0,00	
Abzug für Sielbaukosten in €/m ²	€	0,00	
Lagezu- oder -abschlag in %		0%	
Zuschlag Doppelhaus (7%), Mittelreihenhaus (-1%), Endreihenhaus (-1%), Eckgrundstück (4%)		0%	
Berechnung Bodenwert (Produktion und Logistik)			
Grundstücksgröße		4271 m ²	
Norm-Richtwert zum Bewertungszeitpunkt für eine Größe von 1000 m ²	€	340,00	
Anpassungsfaktor nach BWA-Tabelle für die Größe		1	
angemessener Bodenwert pro m ² für die zu bewertende Größe	€	340,00	
Abzug für Wegebaukosten in €/m ²	€	0,00	
Abzug für Sielbaukosten in €/m ²	€	0,00	
Zwischensumme	€	340,00	
Lagezu- oder -abschlag in %	0% €	0,00	
Zwischensumme	€	340,00	
angemessener Bodenwert pro m ² für die zu bewertende Größe/Nutzung gerundet	€	340,00	
Bodenwert mit Nutzung P & L	€	1.452.140,00	

Tabelle 2 – Bodenwertanteil des Erbbaurechts

Berechnung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts		
Grunddaten		
Bodenwert Volleigentum	€	1.452.140,00
Grundstücksgröße gesamt		4271 m ²
Restnutzungsdauer		58 Jahre
Verzinsung des Bodenwertes		4,60%
Berechnung		
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes	€	66.798,44
Rentenbarwertfaktor bei 58 Jahren RND und 4,6 % Verzinsung		20,1381
Bodenwertanteil des Erbbaurechts	€	1.345.194,00

Tabelle 3 – Sachwertberechnung mit Bodenwertanteil des Erbbaurechts

Sachwertberechnung Lagerhalle			
Grunddaten Gebäudewert Lagerhalle			
Nutzfläche	375,00 m ²		
Bruttogrundfläche	375,00 m ²		
NHK 2010 in €/m ²	€ 350,00		
besonders zu berechnende Bauteile pauschal	€ 0,00		
Baupreisindex zum Bewertungszeitpunkt	184,40		
Baujahr	2022		
Gesamtnutzungsdauer	40		
Alter der baulichen Anlagen in Jahren	2		
Reparaturstau	€ 0,00		
Zeitwert der Außenanlagen pauschal	€ 0,00		
Berechnung Lagerhalle			
Normalherstellungskosten (NHK 2000)			
Bruttogrundfläche	375,00 m ²		
NHK 2010 in €/m ²	€ 350,00		
NHK 2010 insgesamt in €		€	131.250,00
besonders zu berechnende Bauteile pauschal		€	0,00
Normalherstellungskosten insgesamt		€	131.250,00
Baupreisindex zum Bewertungszeitpunkt	184,40		
Herstellungskosten zum Bewertungszeitpunkt		€	242.025,00
Alterswertminderung			
Alter der baulichen Anlagen in Jahren	2		
voraussichtliche Restnutzungsdauer in Jahren	38		
voraussichtliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	40		
Alterswertminderung	5,00%	€	12.101,00-
Zeitwert der mängelfreien baulichen Anlagen		€	229.924,00
Zeitwert der Außenanlagen pauschal		€	0,00
Zeitwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen		€	229.924,00
zzgl. Bodenwertanteil des Erbbaurechts		€	1.345.194,00
Sachwert mängelfrei		€	1.575.118,00
gerundet		€	1.580.000,00

Tabelle 4 – Berechnung Liegenschaftszinssatz

Berechnung LSZ für Produktion & Logistik			
			4,11
Lagefaktor	€	410,00	1,111
Miethöhenfaktor			1,000
Erstbezugsfaktor			0,840
Aktualisierungsfaktor		01.01.2024	1,200
		LSZ P&L	4,60

10. Anmerkungen

Bei dem vorstehenden Gutachten sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

1. Die Baubeschreibung der Gebäude stammt, soweit nicht anders vermerkt, aus der Bauakte. Sie ist an Ort und Stelle mit den tatsächlichen Baulichkeiten nicht in allen Einzelheiten verglichen worden.
Für Abweichungen zwischen der Baubeschreibung und der tatsächlichen Bauausführung übernehme ich im Rahmen dieses Gutachtens keine Gewähr.
2. Der bauliche Zustand der Gebäude ist nach dem Ergebnis der Besichtigung beschrieben.
Im Rahmen dieses Gutachtens wird ausdrücklich keine Gewähr dafür übernommen, dass - außer den aufgeführten und beschriebenen - keine weiteren Schäden und Mängel am Gebäude vorhanden sind. Dies gilt insbesondere für verdeckte Schäden und Mängel und solche, die bei der Besichtigung nicht zu erkennen gewesen sind. Insbesondere wird keine Gewähr dafür übernommen, dass die Gebäude nicht mit Schwamm oder Hausbock befallen waren oder sind.
3. Rückschlüsse auf eventuell vorhandene Altlasten im Boden oder auf eine Kontamination des Bodens infolge der jetzigen oder vorangegangener Nutzungen können im Rahmen dieses Gutachtens nicht gezogen werden, da hierüber keine Erkenntnisse vorliegen und keine Untersuchungen unternommen worden sind. Ich bin daher - soweit im Gutachten nicht ausdrücklich etwas anderes vermerkt ist - vom unbelasteten Zustand des Bodens ausgegangen.
Eine Gewähr hierfür wird jedoch ausdrücklich nicht übernommen.
Dasselbe gilt für die Belastung der Gebäude durch gesundheitsschädliche Baustoffe (z. B. Asbest in Nachtspeicherheizungen, Spritzasbest als Brandschutz und in Deckenverkleidungen, Wasserleitungen aus Blei u. a.).
Bei aller Sorgfalt bei der Besichtigung kann ich keine Gewähr dafür übernehmen, daß derartige Stoffe tatsächlich nicht vorhanden sind. Soweit nicht gesondert vermerkt bin ich diesbezüglich von unbelasteten Gebäuden ausgegangen.



70

Flurstück 4275 Gemarkung Bergstedt Bezirk Wandsbek

Gebietszugehörigkeit: Hamburg
Lage: südlich Zur Haidkoppel 5 ,
Zur Haidkoppel ,
Fläche: 4271 m²
Tatsächliche Nutzung: 4 271 m² Handel und Dienstleistung

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück
Buchung: Amtsgericht Hamburg-Barmbek
Grundbuchbezirk Bergstedt
Grundbuchblatt 5130
Laufende Nummer 1
Eigentümer: 1 HIE Hamburg Invest Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
Wexstraße 7
20355 Hamburg

Angaben zu grundstücksgleichen Rechten

Buchungsart: Erbbaurecht
Buchung: Amtsgericht Hamburg-Barmbek
Grundbuchbezirk Bergstedt
Grundbuchblatt 5144
Laufende Nummer 1
Berechtigte: 1
Zur Haidkoppel 7
22395 Hamburg



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

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

Sachverständigenbüro Britta Hochbaum
Farmsener Weg 32

22391 Hamburg

Bezirksverwaltung
Anliegerbeiträge

Gänsemarkt 36
D - 20354 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 23 - 4052 Zentrale - 4242
Telefax 040 - 4279 23990

Ansprechpartnerin: Frau Leopold
Zimmer: 339
Funktionspostfach:
anliegerbeitraege@bwfgb.hamburg.de

Az.: B32/13 BS 5144E

Hamburg, 06.03.2024

B e s c h e i n i g u n g
über Anliegerbeiträge

für das Grundstück

Straße:	Zur Haidkoppel / südl. Zur Haidkoppel 5
Grundbuch:	Bergstedt
Blatt:	5144E
Flurstück:	4275

Erschließungsbeiträge

Die Straße Zur Haidkoppel ist noch nicht endgültig hergestellt.

Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge erhoben. Die Beitragspflicht und die Höhe der Beiträge richten sich nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in Verbindung mit den Bestimmungen des Hamburgischen Wegegesetzes.

Sielbaubeiträge

Vor der Front zur Straße Zur Haidkoppel liegt ein Schmutzwassersiel.

Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen besiellen Frontlänge des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Für die Herstellung eines Regenwassersieles können noch Sielbaubeiträge nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes erhoben werden.

Die Beitragspflicht für Regenwassersiele entsteht, wenn das Grundstück an ein Regenwassersiel angeschlossen ist/wird.

Sielanschlussbeiträge

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

Gebühr

Die Gebühr für diese Bescheinigung beträgt 51 Euro.

Hierüber ergeht ein gesonderter Gebührenbescheid. Zahlungen sind aufgrund des Gebührenbescheides zu entrichten.


Leopold



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2023-1454865

20. Dezember 2023

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS
BAULASTENVERZEICHNIS**

Ihr Zeichen: südlich Zur Haidkoppel 5, Zur Haidkoppel

Für das Flurstück 4275 ---

der Gemarkung Bergstedt ---

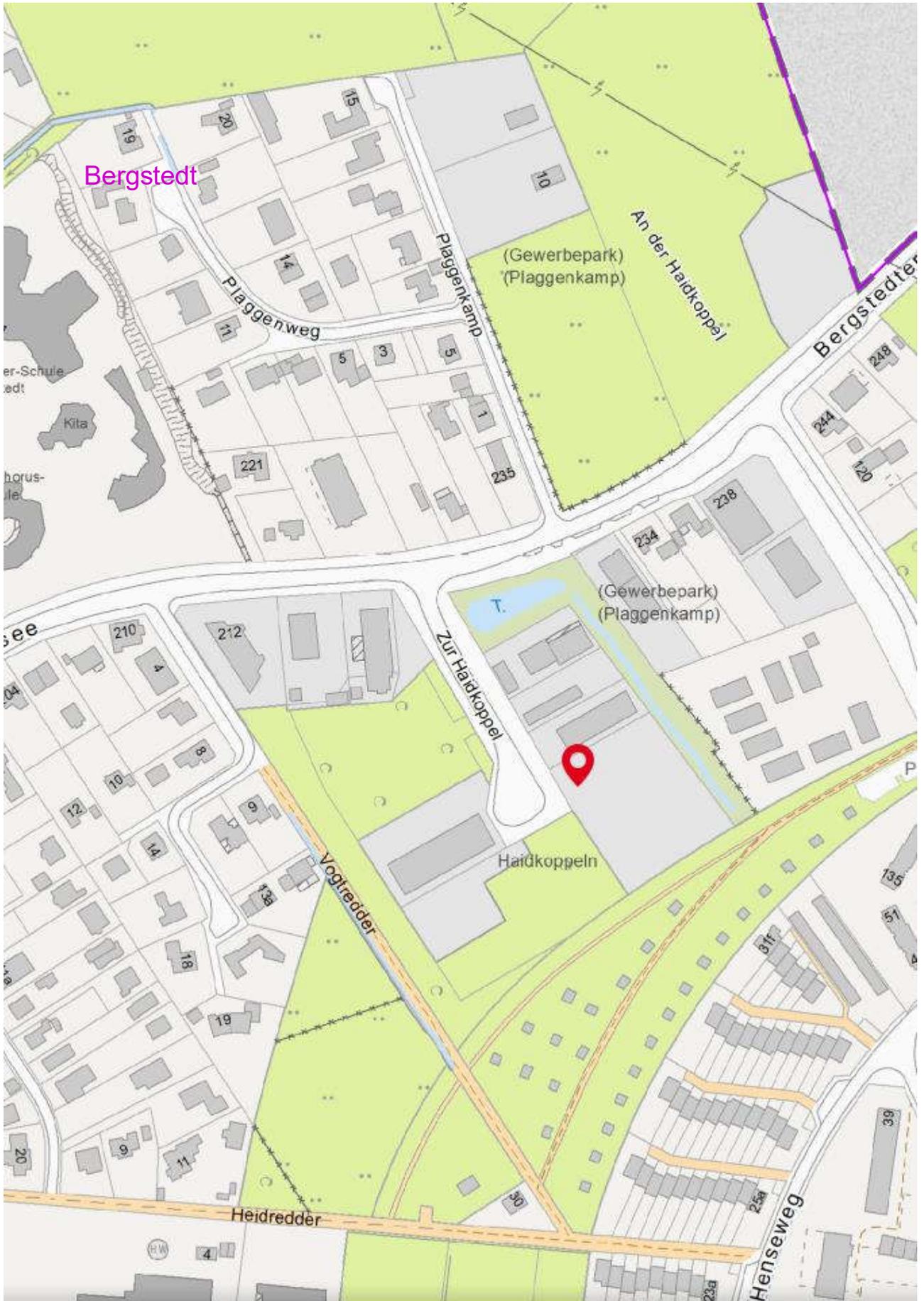
sind im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO)
vom 14. Dezember 2005 keine Belastungen eingetragen.

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 Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt:

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

Henrik Hüls



(aus Geo-Online)

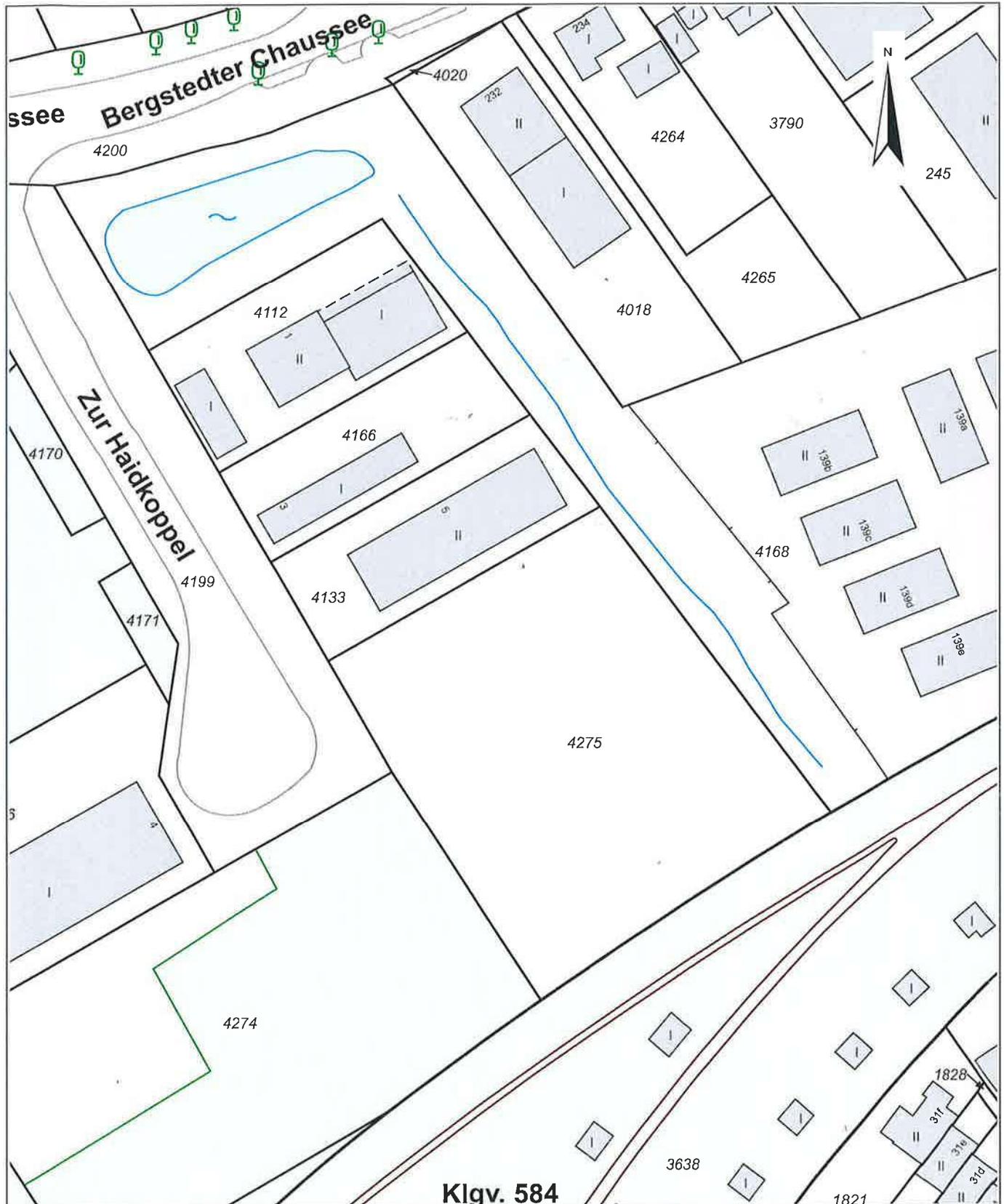
Stadtkarte



69

Flurstück: 4275

Gemarkung: Bergstedt



32575242

5947794

0 10 20 30 Meter



Flurstück 4275 Gemarkung Bergstedt Bezirk Wandsbek

Gebietszugehörigkeit: Hamburg
Lage: südlich Zur Haidkoppel 5 ,
Zur Haidkoppel ,
Fläche: 4271 m²
Tatsächliche Nutzung: 4 271 m² Handel und Dienstleistung

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück
Buchung: Amtsgericht Hamburg-Barmbek
Grundbuchbezirk Bergstedt
Grundbuchblatt 5130
Laufende Nummer 1
Eigentümer: 1 HIE Hamburg Invest Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
Wexstraße 7
20355 Hamburg

Angaben zu grundstücksgleichen Rechten

Buchungsart: Erbbaurecht
Buchung: Amtsgericht Hamburg-Barmbek
Grundbuchbezirk Bergstedt
Grundbuchblatt 5144
Laufende Nummer 1
Berechtigte: 1
Zur Haidkoppel 7
22395 Hamburg



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

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

Sachverständigenbüro Britta Hochbaum
Farmsener Weg 32

22391 Hamburg

Bezirksverwaltung
Anliegerbeiträge

Gänsemarkt 36
D - 20354 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 23 - 4052 Zentrale - 4242
Telefax 040 - 4279 23990

Ansprechpartnerin: Frau Leopold
Zimmer: 339
Funktionspostfach:
anliegerbeitraege@bwfgb.hamburg.de

Az.: B32/13 BS 5144E

Hamburg, 06.03.2024

B e s c h e i n i g u n g
über Anliegerbeiträge

für das Grundstück

Straße:	Zur Haidkoppel / südl. Zur Haidkoppel 5
Grundbuch:	Bergstedt
Blatt:	5144E
Flurstück:	4275

Erschließungsbeiträge

Die Straße Zur Haidkoppel ist noch nicht endgültig hergestellt.

Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge erhoben. Die Beitragspflicht und die Höhe der Beiträge richten sich nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in Verbindung mit den Bestimmungen des Hamburgischen Wegegesetzes.

Sielbaubeiträge

Vor der Front zur Straße Zur Haidkoppel liegt ein Schmutzwassersiel.

Für das Siel werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen besielten Frontlänge des Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Für die Herstellung eines Regenwassersieles können noch Sielbaubeiträge nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes erhoben werden.

Die Beitragspflicht für Regenwassersiele entsteht, wenn das Grundstück an ein Regenwassersiel angeschlossen ist/wird.

Sielanschlussbeiträge

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

Gebühr

Die Gebühr für diese Bescheinigung beträgt 51 Euro.

Hierüber ergeht ein gesonderter Gebührenbescheid. Zahlungen sind aufgrund des Gebührenbescheides zu entrichten.


Leopold



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auftragsnummer: B33-2023-1454865

20. Dezember 2023

**BESCHEINIGUNG ÜBER EINTRAGUNGEN IN DAS
BAULASTENVERZEICHNIS**

Ihr Zeichen: südlich Zur Haidkoppel 5, Zur Haidkoppel

Für das Flurstück 4275 ---

der Gemarkung Bergstedt ---

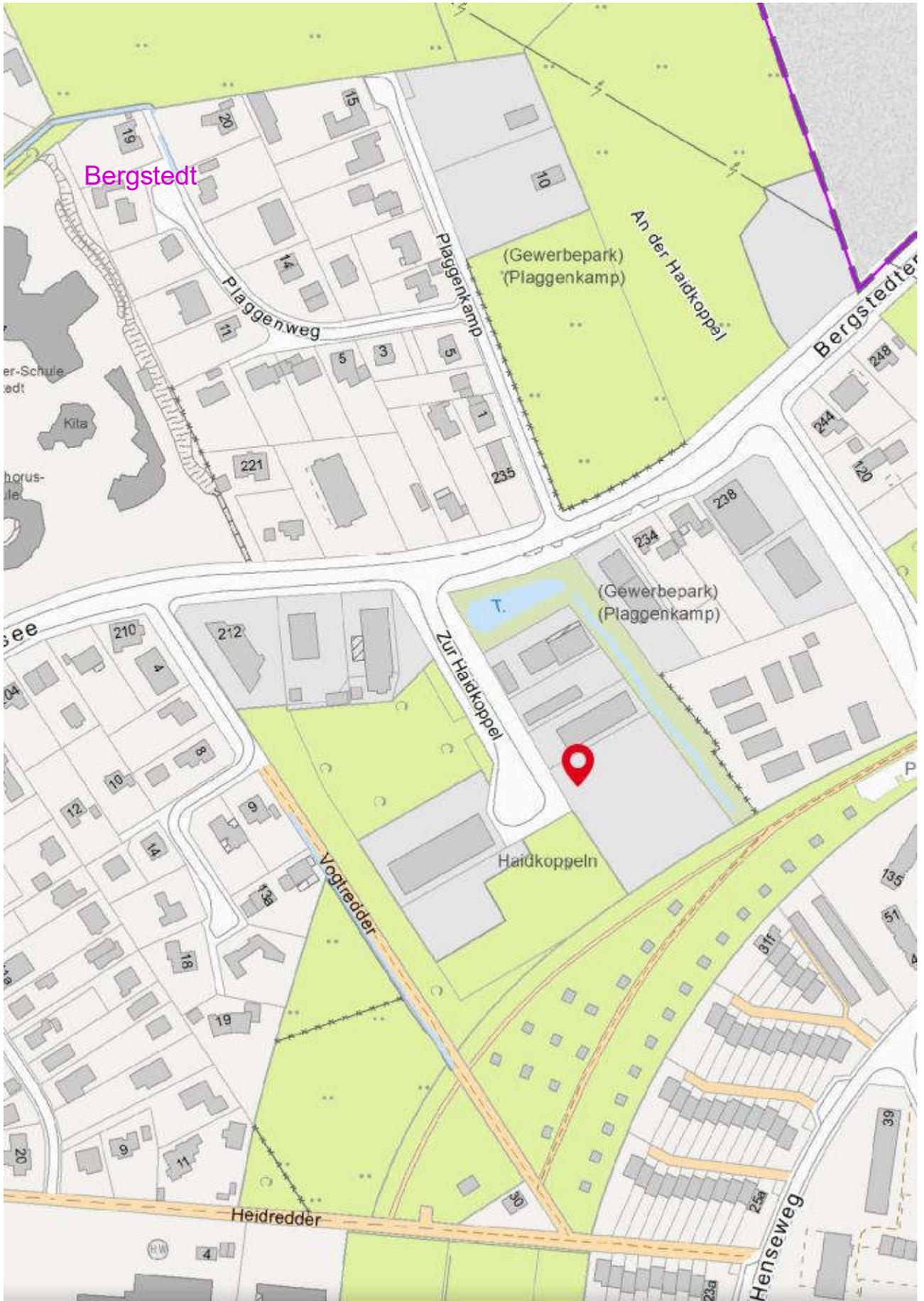
sind im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO)
vom 14. Dezember 2005 keine Belastungen eingetragen.

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 Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt:

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

Henrik Hüls



(aus Geo-Online)

Stadtkarte