

GUTACHTEN

nach dem äußeren Eindruck

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB i.V. mit § 74 a ZVG für das unbebaute Grundstück

Billbrookdeich, nördlich Billbrookdeich 265 * 22113 Hamburg

Auftraggeber: Amtsgericht Hamburg-St. Georg – Zwangsversteigerungsgericht – Lübeckertordamm 4 * 20099 Hamburg

Geschäftsnr. des AG: 902 K 10/23

Grundbuch: Billbrook Blatt 447

Liegenschaftskataster: Flurstück 142, Gemarkung Billbrook, Größe 321 m²

Lasten und Beschränkungen Grundbuch Abt. II: Vormerkung nach § 28 II BauGB zur Sicherung des Anspruchs auf Übereignung für die Freie und Hansestadt Hamburg

Wertermittlungsstichtag: 27. September 2023 (Tag des Ortstermins, Qualitätsstichtag)

Aktenzeichen: 23-0723

Datum des Gutachtens: 27. Dezember 2023



Zum Wertermittlungsstichtag **27. September 2023** wurde der unbelastete Verkehrswert (Marktwert) ermittelt mit

9.000,00 €

Ausfertigung Nr. 7 (pdf)

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 23 Seiten. Hierin sind 5 Anlagen mit 6 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 8 Ausfertigungen erstellt, davon eine als pdf-Datei auf CD-Rom und eine für meine Unterlagen.

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

Inhaltsverzeichnis

1. Objektübersicht	3
2. Grundlagen der Gutachtenerstellung	4
3. Grund- und Bodenbeschreibung	6
3.1 Lage	6
3.2 Gestalt und Form	7
3.3 Erschließungszustand	7
3.4 Rechtliche Situation	8
3.4.1 Grundbuch/Baulastenverzeichnis	8
3.4.2 Baurechtliche Grundlagen	9
4. Ermittlung des Verkehrswerts	11
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	11
4.2 Bodenwertermittlung	12
4.3 Vergleichswertermittlung	14
4.4 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	15
5. Verwendete Wertermittlungsliteratur	17
6. Rechtsgrundlagen der Wertermittlung	17
7. Verzeichnis der Anlagen	18

1. Objektübersicht

Bewertungsobjekt:	Unbebautes Grundstück.
	Das Grundstück konnte im Ortstermin nicht betreten werden, die Fläche war zudem nicht frei einsehbar. Diese Bewertung erfolgt nach dem äußeren Eindruck von der Straße und der nördlich angrenzenden unbebauten Fläche aus. Eine Haftung für verborgene Mängel kann aufgrund der nicht erfolgten Begehung des Grundstücks nicht übernommen werden.
Adresse:	Billbrookdeich, nördlich Billbrookdeich 265 * 22113 Hamburg
Flurstück:	142, Gemarkung Billbrook
Grundstücksgröße:	321 m ²
Grundbuch:	Billbrook Blatt 447
Grundstücksbeschreibung:	Das Grundstück ist mit einem Metallzaun eingezäunt. Die Grundstücksfläche ist als Grünfläche verwuchert und straßenseitig mit einer großen Kastanie bewachsen. Im nördlichen Bereich sind Bestandteile einer baulichen Anlage vorhanden, nach Augenschein ein ehemaliger Unterstellplatz oder Schuppen. Nach den vorliegenden Informationen diente das Flurstück ehemals einem Grundstück als Billegarten.
Nutzung:	Miet- oder Pachtverhältnisse sind auskunftsgemäß nicht vorhanden. In der Wertermittlung wird ein frei lieferbares Grundstück unterstellt.
Besonderheiten:	Eine Bebauung des Grundstücks ist lt. geltendem Planungsrecht ausgeschlossen. Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist das Grundstück der öffentlichen Nutzung als Straßenverkehrsfläche und Grünfläche gewidmet. Die Wertauswirkungen sind in der Bodenwertermittlung berücksichtigt.
Ermittelte Werte:	Bodenwert: 10.000,00 € Vergleichswert: 9.000,00 € Verkehrswert: 9.000,00 €
Besonderheiten:	Dieses Gutachten ist für ein Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Im Zwangsversteigerungsverfahren findet § 6 Abs. 2 ImmoWertV in Bezug auf die Grundbuchrechte keine Anwendung, sondern es ist der lastenfreie Wert zu ermitteln. Auftragsgemäß ist das in Abt. II unter der lfd. Nr. 5 eingetragenen Recht - Vormerkung auf Übereignung gem. § 28 BauGB (Vorkaufsrecht) - nicht im Verkehrswert berücksichtigt, es wird der unbelastete Verkehrswert ausgewiesen.

2. Grundlagen der Gutachtenerstellung

Auftraggeber:	Amtsgericht Hamburg-St. Georg - Zwangsversteigerungsgericht - Lübeckertordamm 4 * 20099 Hamburg
Beschluss/Auftrag vom:	11. Juli 2023.
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren 902 K 10/23.
Eigentümer:	Aus Gründen des Datenschutzes bleiben die Namen der Verfahrensbeteiligten im Gutachten ungenannt.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ol style="list-style-type: none">(1) Auszug aus der Übersichtskarte Hamburg, Stand 2023, Maßstab 1:200.000, Quelle MairDumont Promotion, lizenziert über geoport.de(2) Auszug aus der Regionalkarte, Stand 2023, Maßstab 1:20.000, Quelle MairDumont Promotion, lizenziert über geoport.de(3) Luftbild im Maßstab 1:2.000, Quelle Orthophoto Luftbild Hamburg, Stand 2021; Lieferant WMS-Dienst der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung; lizenziert über geoport.de(4) Informationen aus der Gerichtsakte, u.a.<ul style="list-style-type: none">- Grundbuch von Billbrook Blatt 447 vom 19.06.2023- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Maßstab 1:1.000- Flurstücks- und Eigentumsnachweis jeweils vom 27.06.2023- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 27.06.2023(5) Amtsgericht Hamburg–St. Georg, Grundbuchamt<ul style="list-style-type: none">- Bewilligung zum Recht Abt. II Nr. 5 vom 26.09.2000(6) Bezirksamt Hamburg-Mitte, Bauamt u.a.<ul style="list-style-type: none">- Auskünfte zum Bauordnungs- und -planungsrecht(7) Behörde für Umwelt, Klima, Energie- und Agrarwirtschaft, Amt für zentrale Aufgaben<ul style="list-style-type: none">- Auskünfte zum Wasser- und Bodenverbandsgebiet(8) Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen<ul style="list-style-type: none">- Auskünfte zum Vorkaufsrecht(9) Hansestadt Hamburg, Behörde für Wissenschaft, Forschung, Gleichstellung und Bezirke<ul style="list-style-type: none">- Bescheinigung über Anliegerbeiträge vom 13.10.2023(10) Bestandsaufnahme im Ortstermin am 27.09.2023(11) Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hamburg<ul style="list-style-type: none">- Immobilienmarktbericht Hamburg 2023- Bodenrichtwertauskunft online über BORIS.HH interaktive Bodenrichtwertkarte Hamburg(12) Internetrecherchen, u.a. www.prognos.com/zukunftsatlas, www.wegweiser-kommune.de/Hamburg und Statistikamt Nord, Hamburger Stadtteilprofile, on-geo-portal(13) Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek
Tag der Ortsbesichtigung:	27. September 2023. Eine Begehung des Grundstücks war nicht möglich.
Teilnehmer am Ortstermin:	Heike Simon.

Qualitäts-/Wertermittlungstichtag: 27. September 2023.

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

Hinweise zur Wertermittlung:

Sofern die in diesem Gutachten von Dritten erteilten Auskünfte nicht ausdrücklich mit einer Zusicherung versehen sind, handelt es sich um unbestätigte Auskünfte, für die keine Haftung übernommen wird.

Im Folgenden können die wertbestimmenden Merkmale nur hinsichtlich der derzeit vorliegenden Informationen beurteilt werden. Das derzeitige Weltgeschehen kann komplexe Auswirkungen auf den Immobilienmarkt haben. Die im Gutachten angenommenen Bewertungsparameter sowie Schlussfolgerungen zu aktuellen und damit verbundenen Werteeinflüssen auf den Grundstücksmarkt im Allgemeinen und speziell auf das Marktsegment des Bewertungsobjektes können somit einer erhöhten Unsicherheit unterliegen und erfolgen vorbehaltlich hierzu noch ausstehender Auswertungen.

3. Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

Ort und Einwohnerzahl:	Von den im Jahr 2022 rd. 1,89 Mio. Einwohnern ¹ der Hansestadt Hamburg leben rd. 308.000 im Bezirk Hamburg-Mitte, davon rd. 1.700 im Stadtteil Billbrook.		
Demografische Entwicklung:	<p>Lt. dem Prognos Zukunftsatlas 2022 zählt der Metropolraum Hamburg zu den Regionen mit den besten Zukunftschancen in Deutschland. Diese werden in den Punkten Innovation, Arbeitsmarkt, Stärke und Dynamik im Vergleich zur Erhebung im Jahr 2019 gedämpft, jedoch relativ stabil prognostiziert. Lt. Prognos Zukunftsatlas 2022 belegt die Hansestadt Hamburg Rang 22 von 401 und gehört nach wie vor zu den wachstumsstärksten Bundesländern in Deutschland.</p> <p>Das statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein prognostiziert ausgehend von dem Jahr 2019 ein relatives Bevölkerungswachstum von rd. 11% auf rd. 2,051 Mio. Menschen für die Hansestadt Hamburg. Gleichzeitig zeigt sich der Wohnungsmarkt angespannt mit stark überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke.</p>		
Großräumige Lagebeschreibung:	Billbrook gehört zum Bezirk Hamburg Mitte, der sich von der östlichen bis zur westlichen Landesgrenze der Freien und Hansestadt Hamburg erstreckt und die meisten Stadtteile der Hansestadt umfasst. Als einer der größten industriell geprägte Stadtteile Hamburgs ist Billbrook durch historische Industriearchitektur geprägt und mit dem Billbrookkanal, dem Tiefstackkanal, dem Industriekanal, dem Tidekanal und dem Moorfleeter Kanal von Wasserkanälen durchzogen. Im Billbrookdeich befindet sich eines der 10 ältesten Industriedenkmäler Hamburgs, der Commetz-Turm der Commetz & Co. GmbH. Billbrook weist einen hohen Ausländeranteil auf.		
Kleinräumige Lagebeschreibung:	Das Bewertungsobjekt liegt angrenzend an den Billbrookkanal am Rande des Industriegebietes. Im südlichen Verlauf des Billbrookdeichs findet sich wohnbauliche Nutzung, zum Teil im Stil ehemaliger Villenbebauung. Auf Höhe des Bewertungsgrundstücks sind die Schule am Schlemer Park (Billbrookdeich 266) und die Al-Huda-Moschee der Islamisch-Irakischen Gemeinschaft Deutschland e.V. (Billbrookdeich 264) ansässig. Im weiteren Verlauf der Straße nördlich der Roten Brücke findet sich gewerbliche Nutzung sowie eine Wohnunterkunft. In rd. 3 km Entfernung liegt die Flüchtlingsunterkunft Berzeliusstraße.		
Entfernungen:	Überörtliche Anbindung:	Bundesstraße B 5 Autobahn A 1, Autobahn A 25	
	Bus- und Bahnanschluss:	rd. 50 m rd. 3 km rd. 4 km rd. 9 km	Buslinien L 430, 432 S-Bahnhof Tiefstack S-Bahnhof Billwerder Moorfleet (S2, S 21) ZOB, HH-Hauptbahnhof
	Flughafen:	rd. 15 km	Helmut-Schmidt-Airport Hamburg
Versorgungs-/Verkehrslage:	Gut.		

¹ Quelle: statista, veröffentlicht Juni 2023

3.2 Gestalt und Form

Straßenfront/Mittlere Tiefe:	Rd. 22,00 m/ rd. 13,00 m. ²
Grundstücksgröße:	321 m ² lt. Flurstücksnachweis aus dem Liegenschaftskataster, tatsächliche Nutzung: Gehölz.
Hinweise zum Flurstück:	Das Grundstück liegt im Wasser- und Bodenverbandsgebiet. Ausführende Stelle ist die Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft – Am für zentrale Aufgaben.
Grundstücksform:	Überwiegend regelmäßige, rechteckige Grundstücksform.
Topographie:	Grundstück mit ebener Lage auf Straßenniveau.
Immissionen:	Lageübliche Geräuscheinflüsse durch PkV-Verkehr in der Straße sowie durch Schienenverkehr auf der nördlich gelegenen Bahntrasse.

3.3 Erschließungszustand

Straßenart:	Der Billbrookdeich ist eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße. Die asphaltierte Fahrbahn ist beidseitig befahrbar und beleuchtet, westlich ist ein Gehweg vorhanden. Öffentliche Stellflächen sind im Bereich des Bewertungsobjektes nicht ausgewiesen.
Erschließungs- und Ausbaubeiträge:	Nach schriftlicher Auskunft der Freien und Hansestadt Hamburg ist die Straße Billbrookdeich endgültig hergestellt und werden für die endgültige Herstellung keine Erschließungsbeiträge mehr erhoben.
Sielbaubeiträge:	Die Straßenfront ist unbesielt. Es können noch Sielbaubeiträge nach den Bestimmungen des Sielabgabengesetzes erhoben werden. Dabei entsteht die Beitragspflicht für ein Regenwassersiel mit dem Anschluss an das Siel. Die Beitragspflicht für ein Schmutzwassersiel entsteht mit dem Vorhandensein eines zum Anschluss bestimmten Sieles.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen/Abwasserbeseitigung:	Nicht bekannt.
Grenzverhältnisse:	Aufgrund der unzureichenden Begehbarkeit kann eine Grenzbebauung zum nördlichen Flurstück 1492 durch die ehemalige bauliche Nebenanlage nicht ausgeschlossen werden.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insofern berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.
Bodenverunreinigungen:	Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster liegt nicht vor. Aufgrund der vorliegenden Informationen und der bisherigen Nutzung des Grundstücks ergibt sich kein Hinweis auf vorhandene Altlasten/Bodenkontaminationen. Für die Wertermittlung wird eine verdachtsfreie Fläche unterstellt.
Kampfmittel:	Hinweise auf eine Kampfmittelverdachtsfläche liegen nicht vor. In der Wertermittlung wird eine verdachtsfreie Fläche unterstellt.

² Maßangaben überschlägig aus der Flurkarte gemessen.

3.4 Rechtliche Situation

3.4.1 Grundbuch/Baulastenverzeichnis

Grundbuchliche
Eintragungen:

Als Grundlage dieser Wertermittlung wird ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 19.06.2023 aus der Gerichtsakte herangezogen.

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

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

Grundbuch von: Billbrook
Band: 13
Blatt: 447

Das **Bestandsverzeichnis** enthält folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. des Grundstücks 1:

Gemarkung: Billbrook
Flurstück: 142
Wirtschaftsart
und Lage: Waldfläche
Billbrookdeich
nördlich Billbrookdeich 265
Grundstücksgröße: 321 m²

Eintragungen in **Abt. II:**

Lfd. Nr. 5: Vormerkung gem. § 28 II BauGB für die Freie und Hansestadt Hamburg

Würdigung der Eintragung lfd. Nr. 5 in der Wertermittlung:
Gem. Bewilligung vom 26.09.2000 hat die Hansestadt Hamburg das ihr zustehende gesetzliche Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 1 BGB ausgeübt und um Eintragung einer Vormerkung nach § 28 II BauGB zur Sicherung des Anspruchs auf Übereignung ersucht.

Auftragsgemäß ist das unter der lfd. Nr. 5 eingetragene Recht im Verkehrswert nicht zu berücksichtigen, im Folgenden wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt.

Lfd. Nr. 6: Zwangsversteigerungsvermerk.

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

Ggf. in **Abt. III** verzeichnete Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt, da sie sich aufgrund der rechtlichen Besonderheiten bei Zwangsversteigerungen einer Beurteilung durch die Sachverständige entziehen. Eventuell bestehende Rechte sind daher neben dieser Wertermittlung gesondert zu berücksichtigen.

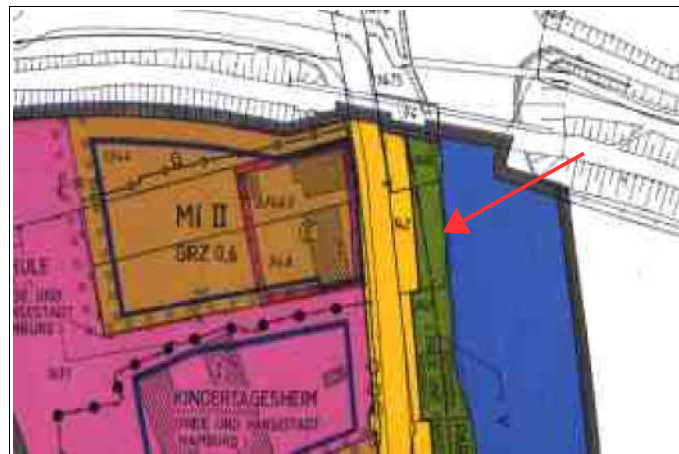
Nicht eingetragene

Es sind zum Wertermittlungsstichtag diesbezüglich keine wertbeeinflus-

Lasten und Rechte:	senden Lasten und Rechte bekannt geworden. Sie werden daher in dieser Wertermittlung als nicht bestehend unterstellt.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gem. der aus der Gerichtsakte vorliegenden Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 27.06.2023 ist für das Bewertungsflurstück 142 der Gemarkung Billbrook keine Baulast eingetragen.

3.4.2 Baurechtliche Grundlagen

Umlegungs-/Flurbereinigungsverfahren, Sanierungsgebiet/Innovationsbereich, Landschaftsschutzgebiet:	Sind für das Grundstück nicht bekannt geworden.
Wasser-/Bodenverbandsgebiet:	Das Grundstück liegt im Wasser und Bodenverbandsgebiet.
Denkmalschutz:	Das Grundstück ist nicht in die Denkmalliste des Bezirks Hamburg Mitte eingetragen.
Bauordnungsrecht:	Bauordnungsrechtliche Vorgänge liegen nach telefonischer Auskunft des zuständigen Bauamtes für das Grundstück nicht vor.
Bauplanungsrecht:	Die baurechtliche Ausweisung wurde von mir online eingesehen, weitere Informationen hierzu wurden telefonisch beim zuständigen Bauamt und bei der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft eingeholt. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Billbrook 3 vom 11.04.1995 i.V. mit der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990.



Die Fläche des Bewertungsflurstücks 142 ist planungsrechtlich als Straßenverkehrsfläche (gelb) für eine perspektivisch vorgesehene Straßenverbreiterung festgesetzt. Der darüber hinausgehende Grundstücksbereich ist als Grünfläche festgesetzt, die nach Auskunft der zukünftigen Behörde planerisch als Parkanlage der Freien und Hansestadt Hamburg gewidmet ist.

Die Auswirkungen des Planungsrechts sind in der Bodenwertermittlung berücksichtigt, vgl. Kap. 4.2.

- Zulässigkeit von Vorhaben: Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 30 BauGB zu beurteilen.
- Entwicklungsstufe: Das als Straßenverkehrsfläche und Grünland ausgewiesene Grundstück ist in die Entwicklungsstufe Sonstige Flächen i.S. § 3 Abs. 5 ImmoWertV einzustufen.
- Nach der Definition des § 3 Abs. 5 ImmoWertV sind sonstige Flächen solche, die sich keinem der Entwicklungszustände gem. § 3 Abs. 1-4 (Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Rohbauland, Bauerwartungsland, baureifes Land) zuordnen lassen.

4. Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Ein entscheidendes Kriterium für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ist, dass der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen/Preisbildungsmechanismen möglichst entsprechen.

Die Wertermittlung für das unbebaute Grundstück erfolgt im Vergleichswertverfahren unter Hinzuziehung von Bodenrichtwerten.

4.2 Bodenwertermittlung

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

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg werden Bodenrichtwerte seit 2022 jährlich zum 01. Januar eines Jahres zoniert ermittelt und veröffentlicht. Der zonale Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

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

Bei der Bodenwertermittlung ist grundsätzlich die am Wertermittlungsstichtag wahrscheinlichste und wirtschaftlichste Nachfolgenutzung des Grundstücks in die Bodenwertermittlung einzubeziehen. D.h. das Grundstück ist im Hinblick auf die zulässige Bebaubarkeit nach dem geltenden Bauplanungsrecht sowie auf die städtebauliche Entwicklung zu prüfen und der Bodenrichtwert in Abhängigkeit der rechtlich zulässigen baulichen Ausnutzbarkeit heranzuziehen. Insbesondere ist zu prüfen, ob wirtschaftlich selbständig genutzte oder nutzbare Teilflächen oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist gesondert zu ermitteln.

Im Hinblick auf eine wirtschaftliche Nachfolgenutzung des Grundstücks sind die planungsrechtlichen Festsetzungen des B-Plans zu berücksichtigen. Demnach ist das Grundstück weder bebaubar noch in der aktuellen Nutzung als Baulandergänzungsfläche für das benachbarte Flurstück nutzbar.

Aufgrund der Festsetzung Straßenverkehrsfläche für einen perspektivischen Straßenausbau und die lt. Auskunft der Behörde vorgesehene Zuführung der Grünfläche zu einer Parkanlage der Freien und Hansestadt Hamburg stellt die Heranziehung der Bodenwertermittlung für künftige Gemeinbedarfsflächen vorliegend die schlüssigste Methode dar. Denn der Wert einer Teilfläche, die einer Gemeinbedarfsfläche zugeführt werden soll bestimmt sich üblicherweise nach dem Wert der Entschädigung als Folge des eintretenden Rechtsverlustes.³ In Anlehnung an die Vorschriften der §§ 40 ff. BauGB zur Entschädigung bei Aufhebung einer zulässigen Nutzung eines Grundstücks ist davon auszugehen, dass ein Entschädigungsanspruch bei Abtrennung einer Ausbaufäche zur Straßenverbreiterung ebenso wie bei der Zuführung der Grünfläche zur öffentlichen Parkanlage besteht. Ich weise in diesem Zusammenhang darauf hin, dass im Zuge dieser Wertermittlung keine juristische Bewertung des Sachverhalts erfolgen kann; diese fällt nicht in das Fachgebiet der Unterzeichnenden und ist nicht Bestandteil des Gerichtsauftrages.

Aufgrund der planerischen Widmung der gesamten Grundstücksfläche zu öffentlichen Flächen wird der Bodenwert im Folgenden homogen über die gesamte Grundstücksgröße ermittelt.

Entsprechend der Empfehlungen des GAA Hamburg für Nicht-Bauland-Nutzungen⁴ wird der Bodenrichtwert als sonstige private Grünfläche in Abhängigkeit des veröffentlichten Bodenrichtwerts für Erwerbsgartenbauflächen ermittelt, der zum Erhebungsstichtag 01.01.2023 mit 6,03 €/m² angegeben wird, bezogen auf ein Richtwertgrundstück von 500 m².⁵

³ Vgl. [3], a.a.O., S. 2268

⁴ Vgl. Immobilienmarktbericht 2023, S. 184

⁵ Auskunft über digitale Bodenrichtwertkarte boris.hh

Als Grundlage für die Bodenwertermittlung der Nicht-Bauland-Nutzungen ist dieser Richtwert zunächst auf eine Größe von 1 ha (10.000 m²) umzurechnen. Der so ermittelte umgerechnete Bodenrichtwert in Höhe von 4,00 €/m² ist in 8-facher Höhe anzuhalten, so dass die Bodenwertermittlung mit einem Bodenwert in Höhe von 32,00 €/m² erfolgt.

Der Wertermittlungsstichtag 27.09.2023 weicht von dem Stichtag der Bodenrichtwertfeststellung 01.01.2023 ab. Auswertungen über Veränderungen des herangezogenen Bodenrichtwertes liegen für diesen Zeitraum nicht vor. Die Unsicherheit in Bezug auf die konjunkturelle Lage zum Wertermittlungsstichtag wird in dieser Wertermittlung für die herangezogene Nutzung als wertneutral eingeschätzt, so dass an dieser Stelle keine zeitliche Anpassung angehalten wird.

Es ergibt sich folgender anteiliger Wert für den Grund und Boden:

Grundstücksgröße:		321	m ²
Relativer Bodenwert:	x	32,00	€/m ²
Summe:	=	10.272,00	€
Abgabenfreier Bodenwert:	rd.	10.000,00	€

4.3 Vergleichswertermittlung

Der Vergleichswert wird aus dem obigen Bodenwert unter Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Im Vergleich zu einem üblichen unbebauten Grundstück ist es erforderlich, das Bewertungsgrundstück von Resten baulicher Anlagen und von Bewuchs freizulegen. Die Kosten hierfür sind abhängig von der Zugänglichkeit und den entsprechenden zu benutzenden Materialien (Maschine oder von Hand) und liegen nach den mir vorliegenden Informationen in einer Spanne zwischen 1.000,00 € und 5.000,00 € inkl. der Entsorgung des Bewuchses.

Den aufgrund dieser Kosten entstehenden Werteeinfluss schätze ich unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße, der Umzäunung und der erkennbar geringen Reste baulicher Anlagen mit rd. 10% des ermittelten Bodenwertes als sachgerecht ein und halte einen Werteeinfluss von 1.000,00 € an. Ich weise darauf hin, dass der Schätzung dieses Werteeinflusses kein Kostenvoranschlag zugrunde liegt und die tatsächlich anfallenden Kosten abweichen können. Insbesondere können ggf. anfallende Sonderverwertungserfordernisse, z.B. die Beseitigung von asbesthaltigen Baustoffen etc., zu höheren tatsächlichen Kosten führen. Der Wertansatz dient daher nur als Grundlage dieser Wertermittlung.

Über die in der Bodenwertermittlung erfolgte Rundungsdifferenz hinausgehend wird für die nicht erfolgte Begehung des Grundstücks kein gesonderter Abschlag angehalten, sondern bereits als ausreichend abgedeckt eingeschätzt.

Es ergibt sich somit folgender Vergleichswert für das unbebaute Grundstück:

Absoluter Bodenwert gem. Bodenwertermittlung	10.000,00 €
./. geschätzter Werteeinfluss für die Freilegung	<u>1.000,00 €</u>
Vergleichswert:	9.000,00 €

4.4 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Die Verkehrswertermittlung für das unbebaute Grundstück erfolgt im Vergleichswertverfahren unter Hinzuziehung eines Bodenrichtwertes.

Auf Grundlage des Bodenwertes wurde der Vergleichswert für das Flurstück 142 zum Wertermittlungstichtag mit rd. 9.000,00 € ermittelt.

Für das unter der lfd. Nr. 1 im Grundbuch von Billbrook Blatt 447 gebuchte Grundstück **Billbrookdeich, nördlich Billbrookdeich 265 * 22113 Hamburg** wird der Verkehrswert gemäß den obigen Ausführungen mit rd.

9.000,00 €

(in Worten: Neuntausend Euro)

zum Wertermittlungstichtag 27. September 2023 geschätzt.

Börnsen, 27. Dezember 2023

gez. Heike Simon

Heike Simon

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

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Sachverständigen Dipl.- Kaufrau Heike Simon 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 Beschaffungsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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 bzw. ist für jeden Einzelfall auf 150.000,00 € und zwei Jahre begrenzt.

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

5. Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] Immobilienmarktbericht Hamburg 2023: Grundstücksmarktbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg (Berichtszeitraum 01.01. - 31.12.2022)

[2] Sprengnetter, H.-O.: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien u. Lehrbuch; Loseblattsammlg., 2023

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

6. Rechtsgrundlagen der Wertermittlung

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

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

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

WertR: Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006) in der Fassung vom 01. März 2006 (BAnz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschl. der Berichtigung vom 01. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S. 4798)

VW-RL: Vergleichswertrichtlinie – Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts i.d.F. vom 20. März 2014 (Banz AT 11.04.2014)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72)

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

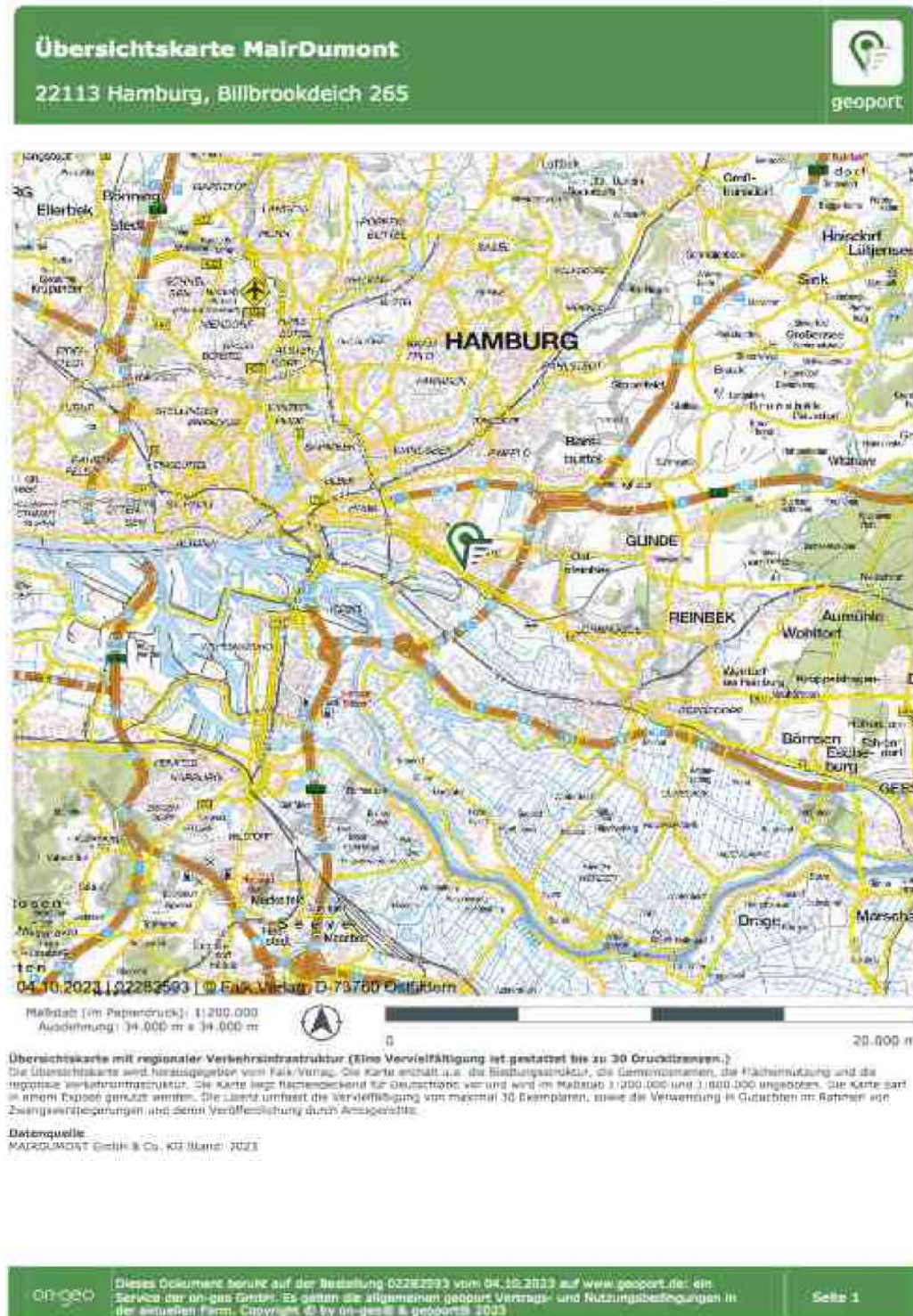
ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung v. 24.03.1897 (RGBl. S. 97), i.d.F. der Bekanntmachung v. 20.05.1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Art. 4 G vom 22.12.2020 (BGBl. I S. 3256)

7. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Übersichtskarte	19
Anlage 2: Regionalkarte mit Lagekennzeichnung	20
Anlage 3: Luftbildaufnahme	21
Anlage 4: Auszug aus der Katasterkarte, Kennzeichnung der Aussenfotos lt. Anl. 5	22
Anlage 5: Fotos der Ortsbesichtigung	23

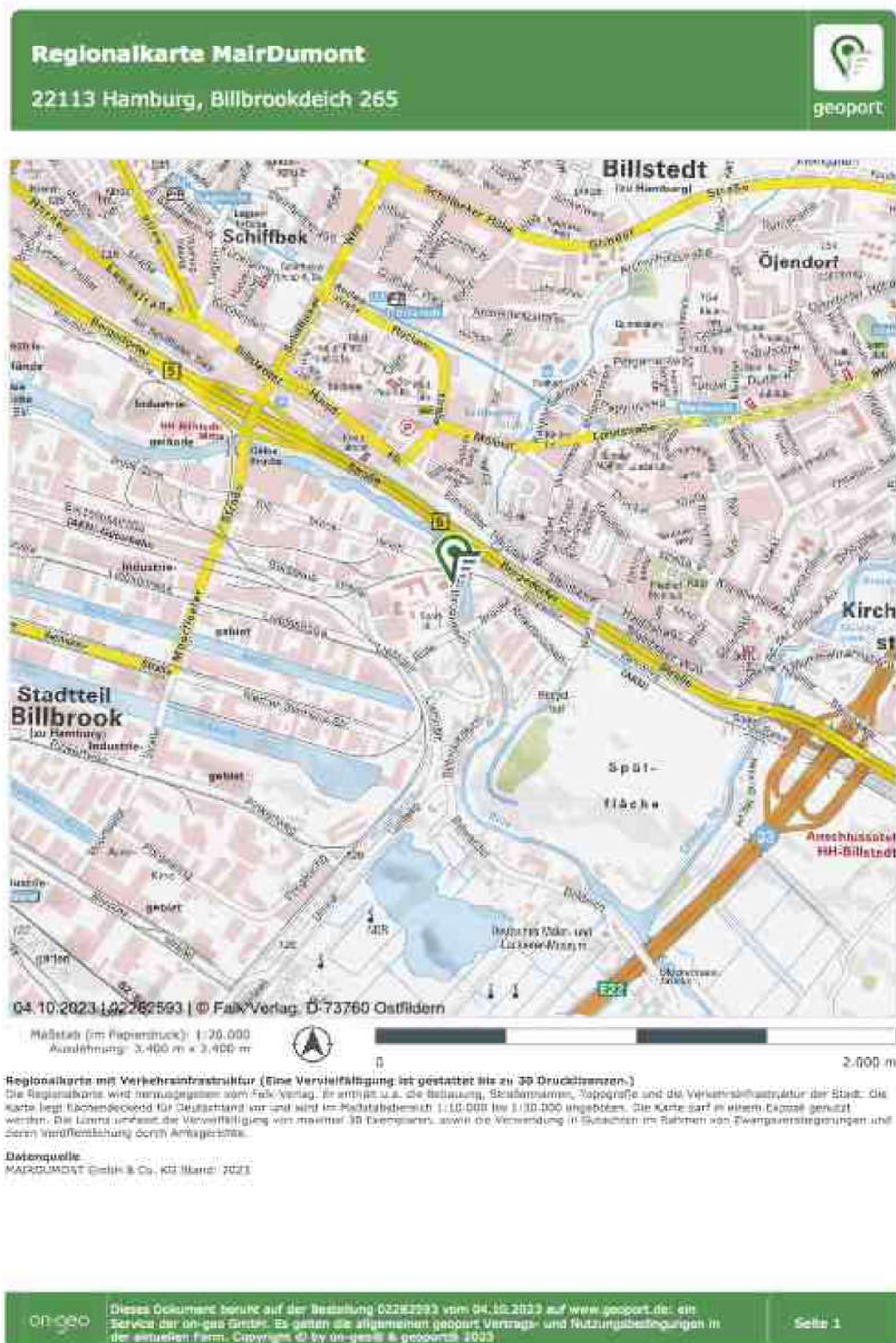
Anlage 1: Übersichtskarte

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



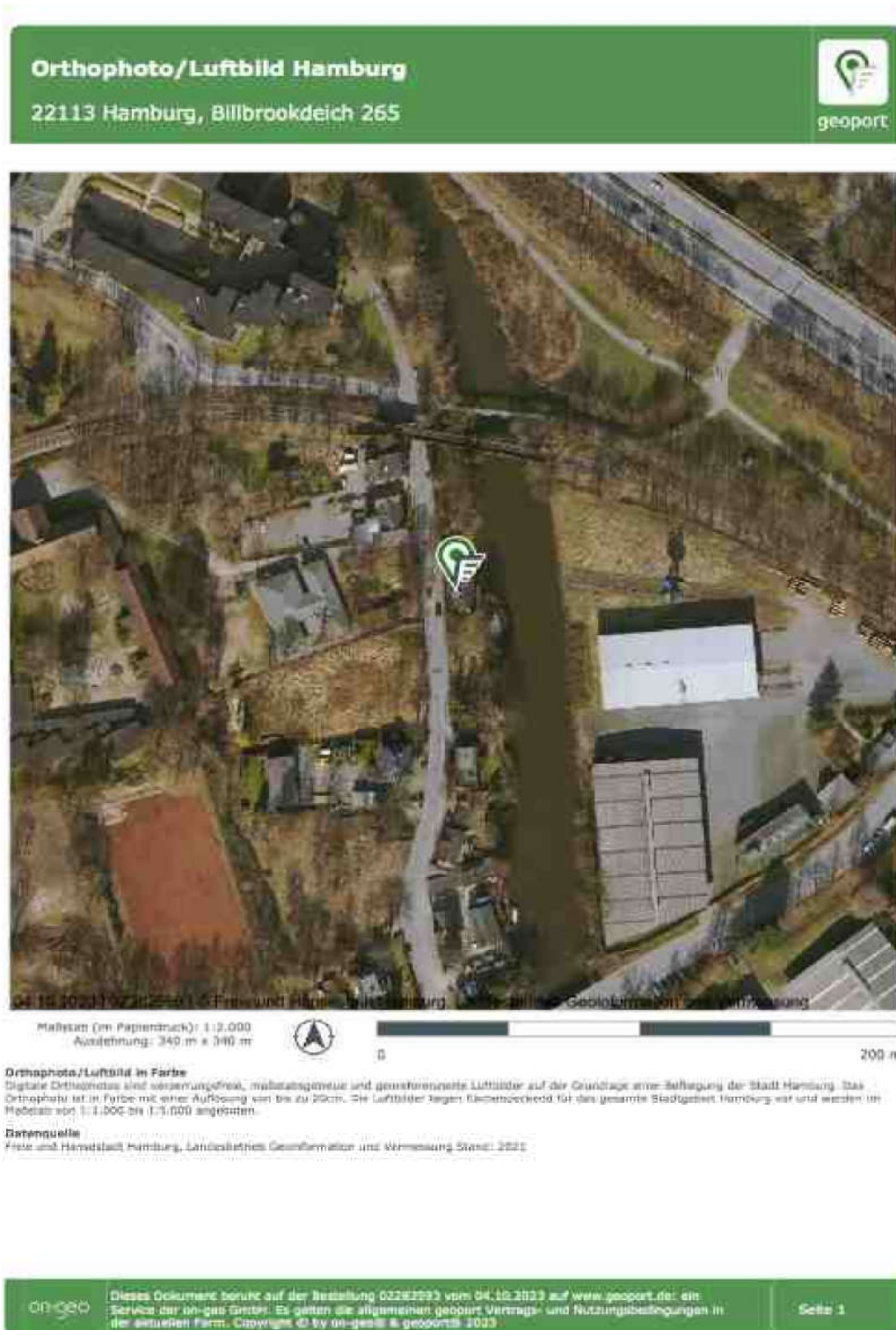
Anlage 2: Regionalkarte mit Lagekennzeichnung

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



Anlage 3: Luftbildaufnahme

Das Bewertungsgrundstück liegt nördlich der Kennzeichnung Billbrookdeich 265.



Anlage 4: Auszug aus der Katasterkarte, Kennzeichnung der Aussenfotos lt. Anl. 5



Anlage 5: Fotos der Ortsbesichtigung

Bild 1: Ansicht West



Bild 2: Straßenansicht Südwest, im Vordergrund Billbrookdeich 265



Bild 3: Straßenansicht Nordwest



Bild 4: Ansicht Nordwest



Bild 5: Ansicht Nordwest



Bild 6: Ansicht Nord

