

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten.

Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung für die Marktwertermittlung und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten. DIA Zert (F) - Zertifikats-Nr. DIA-IB-460. Sprengnetter Zert (AI) - Zertifikats-Nr. 0305-009.



Amtsgericht Hamburg- Wandsbek
Abteilung 717
Schädlerstraße 28

22041 Hamburg

Rodigallee 1 in 22043 Hamburg

Telefon: 040-69 20 75 51

Telefax: 040-69 20 75 52

Datum: 07.11.2023

Az.: 022/23

GUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft

Aktenzeichen des Gerichts: 717 K 27/23

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

für das Grundstück bestehend aus Flurstück 2732, Flurstück 2737 und Flurstück 2738 -
östlich Bekkamp, südöstlich Bekkamp 52, Fläche im Außenbereich u.a. Grünland, Gehölz
mit 31.998 m² in **22045 Hamburg-Jenfeld**.

In Zweite Abteilung des Grundbuchs ist ein Vorkaufsrecht - lastend auf $\frac{1}{3}$ Anteil
Abteilung I Nr. 9a) eingetragen.



Der **lastenfreie** ¹ **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag: **11.09.2023** ermittelt mit rd. **208.000,00 €**.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 32 Seiten.

Das Gutachten wurde in 7 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

¹ In Bezug auf Eintragungen in Zweite Abteilung des Grundbuchs.

Auftragsgrundlage und Zweck des Gutachtens

Die Beauftragung zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens erfolgte durch Beschluss des Amtsgerichts Hamburg- Wandsbek vom 12.07.2023, Geschäftszeichen: 717 K 27/23.

Das Verkehrswertgutachten wurde erstellt zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft gemäß §§ 74a Abs.5, 85a Abs.2 ZVG.

Am 15.08.2023 wurde ein Ortstermin anberaumt auf Montag, den 11.09.2023 um 11.00 Uhr. Den Parteien sowie dem Rechtsbeistand wurde die Mitteilung schriftlich übermittelt. Das Schreiben an die Eigentümer wurde per Einschreiben/Einwurf übersandt.

Zum anberaumten Termin waren die Eigentümer anwesend.

Kurzprofil

Das Grundstück bestehend aus den Flurstücken: 2732, 2737 und 2738 mit **31.998 m² Grundstücksgröße**.

Wirtschaftsart und Lage gemäß Grundbuchauszug: Landwirtschaftsfläche, Wasserfläche, Waldfläche, Grünanlage, Erholungsfläche, östlich Bökkamp.

Tatsächliche Nutzung - gemäß Auszug aus dem Liegenschaftskataster:

- Flurstück 2732, Gemarkung Jenfeld, östlich Bökkamp: Fläche: 31.553 m².
7.281 m² Sportanlage „Reitsportanlage“; 1.926 m² Gehölz; 2.410 m² Gehölz; 16.284 m² Grünland; 3.652 m² Gehölz.
- Flurstück 2737, Gemarkung Jenfeld, südöstlich Bökkamp 52: Fläche 127 m² Grünanlage;
- Flurstück 2738, Gemarkung Jenfeld, südöstlich Bökkamp 52: Fläche 318 m² Grünanlage.

Im Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg ist das Grundstück als Grünfläche ausgewiesen. Das Grundstück befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Wandsbeker Geest.

Das Grundstück liegt nicht direkt an einem öffentlichen Wegesystem an. Der Zugang zu dem Grundstück erfolgt, abgehend vom (Fuß-)Weg, über Nachbargrundstücke - vgl. Liegenschaftskarte.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im **bauplanungsrechtlichen Außenbereich**.² Die bauplanungsrechtliche Beurteilung hat demnach nach § 35 BauGB zu erfolgen:

Im Außenbereich dürfen grundsätzlich nur die in § 35 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben z.B. land- oder forstwirtschaftliche Betriebe errichtet werden. Öffentliche Belange dürfen nicht entgegenstehen und die Erschließung muss ausreichend gesichert sind. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden (§ 35 Abs. 2 BauGB).

Auf dem Grundstück sind keine baulichen Anlagen vorhanden.

Gemäß den Mitteilungen beim Ortstermin bestehen keine Pachtverträge o.ä..

² Als Außenbereich definieren sich diejenigen Gebiete, die weder innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans, noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils i.S. d. § 34 BauGB gelegen sind.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Für die Flurstücke 2732, 2737 und 2738 der Gemarkung Jenfeld sind im Baulastenverzeichnis nach § 79 HBauO keine Belastungen eingetragen.

Der **lastenfreie Verkehrswert** des Grundstückes wurde ermittelt mit rd. 208.000,00 €.

Das Bewertungsgrundstück steht nicht im Alleineigentum.

Es handelt sich um Bruchteileigentum. Begrifflich ist der Grundstücksbruchteil ein ideeller Wert; er ist also rein rechnerisch und nicht als realer Bruchteil zu verstehen. Jeder Miteigentümer hat ein Recht an dem ganzen ungeteilten Objekt, dass durch gleiche Rechte der übrigen Miteigentümer beschränkt ist. Entsprechend dem ideellen Bruchteileigentum wird der Gesamt- Verkehrswert (rein rechnerisch) aufgeteilt wie folgt:

9 a) zu $\frac{1}{3}$ Anteil = 69.333,00 €

9 b) zu $\frac{2}{3}$ Anteil = 138.667,00 €

In **Zweite Abteilung des Grundbuchs** von **Jenfeld, Blatt 2142** ist folgende Eintragung vorhanden:

Lfd. Nr. 15 zu 38: Vorkaufsrecht auf dem $\frac{1}{3}$ Anteil Abteilung I Nr. 7d) für XX ³.

Gemäß Bewilligung vom 13.02.1984 (ON 149) eingetragen am 24.03.1986.

Das Vorkaufsrecht lastet nunmehr auf dem $\frac{1}{3}$ Anteil Abteilung I Nr. 9a). Von Amts wegen ergänzt am 14.12.2000.

In der Zwangsversteigerung hängt das Schicksal (Erlöschen oder Bestehenbleiben) eines dinglichen Rechtes von seiner Rangstelle ab. Deshalb ist das Bestehen bleiben eines Rechtes in der Zwangsversteigerung auch für Rechte in Abteilung II nicht gesichert. § 8 ImmoWertV21 findet in der Zwangsversteigerung, in Ansehung der Grundbuchrechte, keine Anwendung. Es ist stets der lastenfreie Wert eines Grundstücks zu ermitteln.

Das **Vorkaufsrecht** ist ein gesetzliches oder vertragliches Recht, in einen zwischen dem Eigentümer einer Sache und einem Dritten geschlossenen Kaufvertrag anstelle des Dritten einzutreten (§§ 463 ff. BGB). Gemäß § 471 BGB ist das Vorkaufsrecht ausgeschlossen, wenn der Verkauf im Wege der Zwangsvollstreckung oder aus einer Insolvenzmasse erfolgt.

- Es obliegt dem Gericht - im Zuge des Verfahrens - die Eintragung zu würdigen.

Die Belastung beeinflusst die Höhe des Verkehrswertes nicht.

³ Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden hier Namen etc. nicht genannt. Dem Gericht sind diese bekannt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Inhaltsverzeichnis.....	4
1	Allgemeine Angaben.....	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber.....	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
2.1	Lage.....	8
2.2	Grundstücksbeschreibung, Grundstücksgröße, Zuwegung.....	13
2.3	Privatrechtliche Situation	16
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation.....	17
2.4.1	Baulasten	17
2.4.2	Bauplanungsrecht.....	18
2.5	Landschaftsschutz	19
2.6	Entwicklungszustand	21
2.7	Klassifizierung der Grundstücksfläche/n.....	21
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	23
3	Ermittlung des Verkehrswerts	23
3.1	Definition des Verkehrswertes § 194 Baugesetzbuch.....	23
3.2	Verfahrenswahl.....	23
3.3	Bodenwertermittlung	24
3.4	Wertermittlung – Bewertungsteilbereich Grünland.....	25
3.4.1	Wertermittlung – Bewertungsteilbereich - Forstflächen/Gehölz	27
3.5	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse/Verkehrswert	29
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	31
4.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur u.a.....	31
5	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung	32

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Fläche im Außenbereich - Grünland, Gehölz etc.
Lage:	Östlich Bekkamp, südöstlich Bekkamp 52 in 22045 Hamburg- Jenfeld.
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Hamburg- Wandsbek; Grundbuch von Jenfeld. ➤ Band 71; Blatt 2142. Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 41.
Katasterangaben:	Gemarkung: Jenfeld; Flurstück 2737, 2738, Wasserfläche, Gartenland/Grünanlage ostwärts Bekkamp. Flurstück 2732 Landwirtschaftsfläche, Waldfläche, Erholungsfläche östlich Bekkamp mit 31.998 m².
Tatsächliche Nutzung gemäß Liegenschaftskataster:	▪ Flurstück 2732, Gemarkung Jenfeld, östlich Bekkamp: Fläche: 31.553 m². 7.281 m² Sportanlage „Reitsportanlage“; 1.926 m² Gehölz; 2.410 m² Gehölz; 16.284 m² Grünland; 3.652 m² Gehölz. ▪ Flurstück 2737, Gemarkung Jenfeld, südöstlich Bekkamp 52: Fläche 127 m² Grünanlage; ▪ Flurstück 2738, Gemarkung Jenfeld, südöstlich Bekkamp 52: Fläche 318 m² Grünanlage.

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Hamburg – Wandsbek Schädlerstraße 28 in 22041 Hamburg. Auftrag vom 13.07.2023 (Datum des Auftragsschreiben); Auftragseingang: 19.07.2023.
Eigentümer:	dem Gericht bekannt.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft. Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag:	Ortsbesichtigung: 11.09.2023.
Tag der Ortsbesichtigung:	11.09.2023.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Teilnehmer am Ortstermin:	Die Sachverständigen Sabine Oskoui und Nader Oskoui sowie die Eigentümer.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<i>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</i> ➤ Ausdruck aus dem Grundbuch von Jenfeld, Band 71, Blatt 2142 vom 13.07.2023; ➤ Eintragungsbekanntmachung in das Grundbuch vom 13.06.2023; ➤ Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 22.06.2023; ➤ Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Liegenschaftskarte, Flurstücks-/Eigentumsnachweis vom 22.06.2023. <i>Von der Sachverständigen wurden u.a. folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</i> ➤ Übersichtskarte, Regionalkarte, Luftbild; ➤ Informationen/Recherchen zum Flächennutzungsplan, Bauplanungsrecht, Landschaftsschutz etc.; ➤ Der Grundstücksmarkt in Hamburg, aktuelle Ausgabe der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.
Präambel zur Mängel/Schadensbeurteilung:	Die Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich vorliegend um ein Verkehrswertgutachten handelt. Demnach wurden Baumängel und -schäden etc. nur soweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren, da die Sachverständige kein Bauschadenssachverständiger ist. Im Zuge der Verkehrswertermittlung wurden augenscheinliche bzw. offensichtliche Mängel/ Schäden/Unzulänglichkeiten nach wertermittlungstheoretischen Grundsätzen gewürdigt. Die Feststellung und Erkundung von Baumängeln und Bauschäden, Feststellung von Altlasten/ Kontaminierungen u.ä. gehört im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht zur Sachverständigenpflicht. Dies obliegt der Beurteilung eines Spezialisten – denn Untersuchungen bestehender Gebäude auf Schäden sowie Bodenuntersuchungen sind sehr aufwendig und kostenintensiv, umfassen viele Sachgebiete und sind exakt nur unter Einschaltung verschiedener Sachverständiger oder von Bauinstituten durchzuführen.

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

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen von vorhandenen Mängeln / Schäden bzw. deren Wertminderung auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Be-sichtigungstag 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/ Schäden, Kontaminierungen etc. ersichtlich waren, wird aufgrund der vorgenannten Ausführungen, für die Mangelfreiheit des bewerteten Objekts von der Sachverständigen keine Gewähr übernommen.

Hinweise zur Beurteilung von Rechtsfragen etc.:

Im Zuge der Verkehrswertermittlung werden Einschätzungen u.a. zur Qualifizierung des Entwicklungszustandes, zum Baurecht, zur Nachhaltigkeit von Mieterträgen etc. (insbesondere nach Maßstäben der Immo WertV) vorgenommen.

Dies begründet keine rechtliche Qualität in Sachen einer Aussicht oder gar eines Anspruchs z.B. auf die Zulassung eines Vorhabens (u.a. bei Neubebauung, Um-/Anbauten sowie Nutzungsänderungen).

Ein Baurecht o.ä. kann nur aus den einschlägigen baurechtlichen Bestimmungen und nicht aus der Einschätzung eines Sachverständigen hergeleitet werden.

Auch in Bezug auf mietrechtliche Belange sowie bei der Abwägung von Rechten/Lasten etc. sichert die Einschätzung der Sachverständigen, im Zuge der Verkehrswertermittlung, keinen rechtlichen Anspruch.

Rechtsfragen zu klären gehört nicht zum Aufgabengebiet eines Sachverständigen – hierzu sind entsprechende Behörden oder Juristen berechtigt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich des Stadtteil Jenfeld im Bezirk Wandsbek.

Der dicht besiedelte Bezirk Wandsbek ist flächenmäßig der drittgrößte Stadtteil der Hansestadt. Sein Freizeit- und Erholungswert ist hoch, denn rund die Hälfte des hamburgischen Waldbestandes steht hier. Zudem sorgen die Alster, das dazugehörige Alstertal, das Naturschutzgebiet Duvenstedter Brook und Wittmoor für hinreichend Entspannungsmöglichkeiten.

Jenfeld hat so schnell wie kaum ein anderes der einstigen Dörfer im Umkreis Hamburgs den Wandel zum Stadtteil durchlebt. Vom Siedlerhaus bis zum 18-stöckigen Hochhaus: Die architektonischen Nachbarschaften in Jenfeld sind vielfältig. Während Jenfeld in seinem östlichen Teil an der Grenze zu Schleswig-Holstein von grauen Plattenbauten dominiert wird, zeigt sich der westliche Teil als grünes Quartier. Trotz dichter Besiedlung gibt es in Jenfeld viel Natur. Und so können zahlreiche Outdoor-Sportarten betrieben werden, wie zum Beispiel Wandern, Radfahren oder Reiten.

Das Grundstück ist nicht seitens eines öffentlichen Weges/Straße zugänglich und abgehend über einen Fußweg von der Straße Bekkamp, im Stadtteil Jenfeld, über Nachbargrundstücke, fußläufig erreichbar. Es befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich⁴ und im Landschaftsschutzgebiet Wandsbeker Geest.⁵ U.a. Sportanlagen, Gartengemeinschaften, schulische Einrichtungen befinden sich im nahen Umfeld.

Bundesland:	Hamburg.
Stadtteil und Einwohnerzahl:	Hamburg: rd. 1,8 Mio. Einwohner; Bezirk Wandsbek: 453.086 Einwohner (Stand: 31.12.2022); Stadtteil Jenfeld: 28.843 Einwohner (Stand: 31.12.2022).
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Bushaltestelle Bekkamp</u> : in fußläufiger Entfernung. <u>Hamburg-Jenfeld</u> : Jenfelder Allee rd. 2 km entfernt. <u>A 24 Autobahnauffahrt Hamburg -Jenfeld</u> : rd. 3 - 4 km entfernt; <u>Flughafen Fuhlsbüttel</u> : ca. 15 km entfernt; <u>Hauptbahnhof und Hamburg-City</u> : ca. 12 - 13 km entfernt.

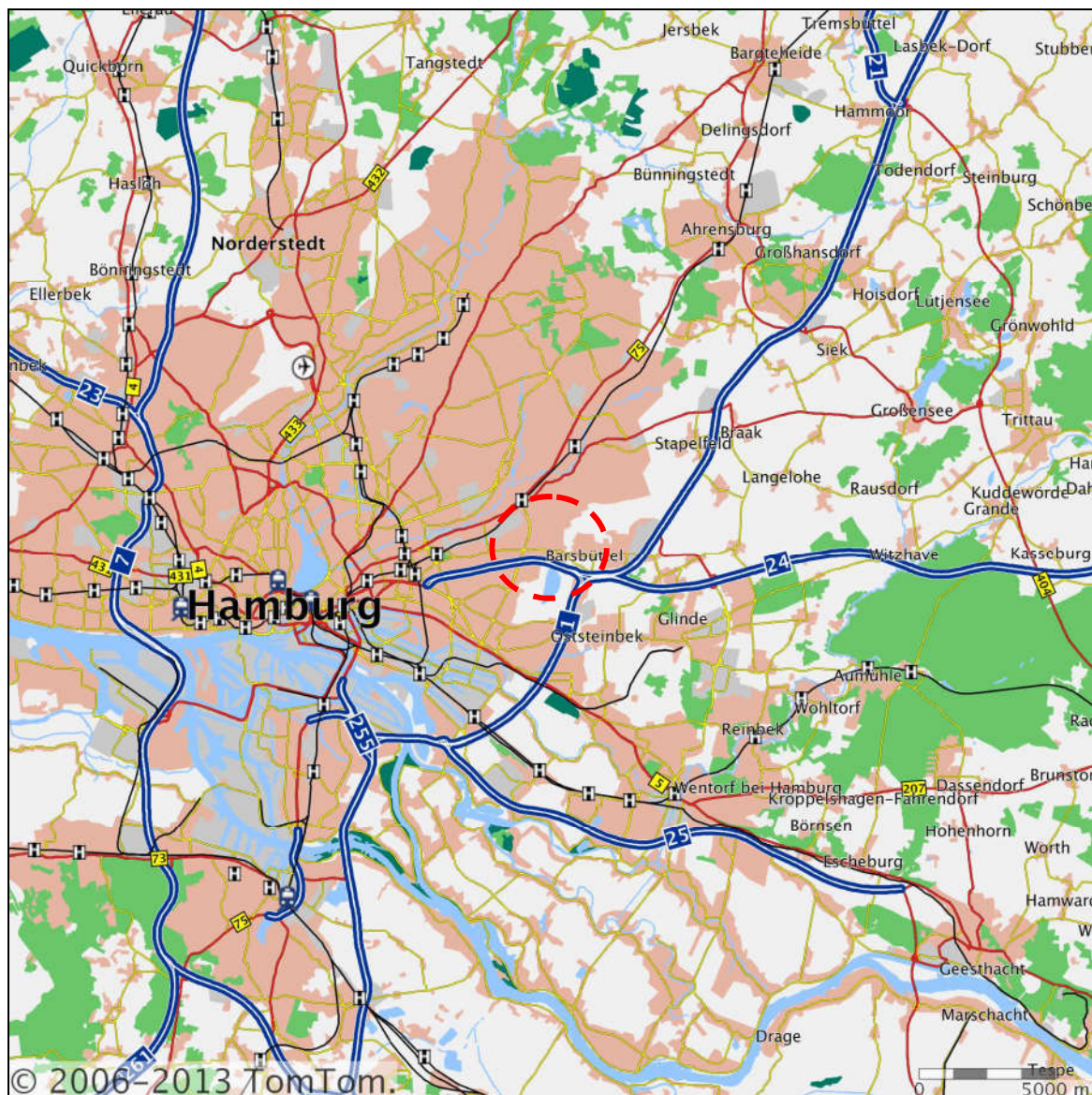
⁴ Als Außenbereich definieren sich diejenigen Gebiete, die weder innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans, noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils i.S. d. § 34 BauGB gelegen sind. Die im Außenbereich gelegenen Grundstücke sollen nach dem BauGB grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.

⁵ Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Wandsbeker Geest Vom 8. März 2005 (HmbGVBl. S. 60). Zuletzt geändert durch Art. 34 Nr. 24 VO zur Änd. von Rechtsverordnungen. Landschaftsschutzgebiete dienen dem großflächigen Schutz von Kulturlandschaften mit ihren regional-typischen Besonderheiten, Landschaftsbildern und Funktionen für den Naturhaushalt (Boden, Wasser, Klima, Pflanzen- und Tierwelt).

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

➤ Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen



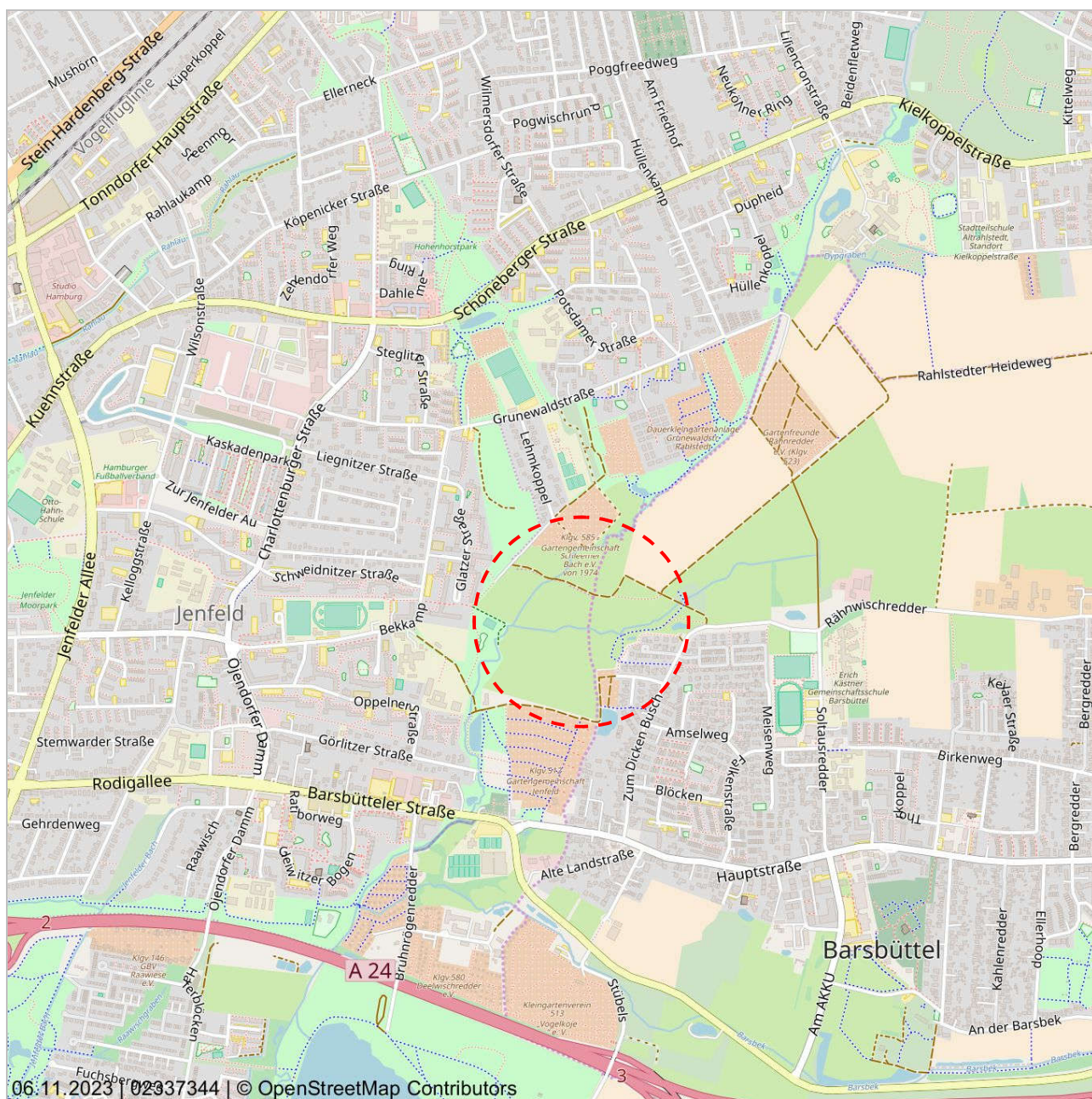
Infrastruktur	Name	Entfernung ¹	Richtung
Flughafen	Hamburg Airport	11,47 km	NW
Bahnhof	Hamburg-Wandsbek Ost	2,31 km	NW
Autobahnauffahrt	2 AS Hamburg-Jenfeld, A24	1,29 km	W
Nahe gelegene Zentren	Hamburg	10,06 km	W
	Norderstedt	15,53 km	NW
	Lübeck	49,19 km	NO

¹ Luftlinie

Quelle: Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen, TomTom Deutschland GmbH, Harsum

Aktualität: März 2013

➤ **Auszug aus der Regionalkarte**



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



0

2.000 m

Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.

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

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

➤ Luftbild



06.11.2023 | 02837344 | © Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000
Ausdehnung: 850 m x 850 m



Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung der Stadt Hamburg. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Stadtgebiet Hamburg vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

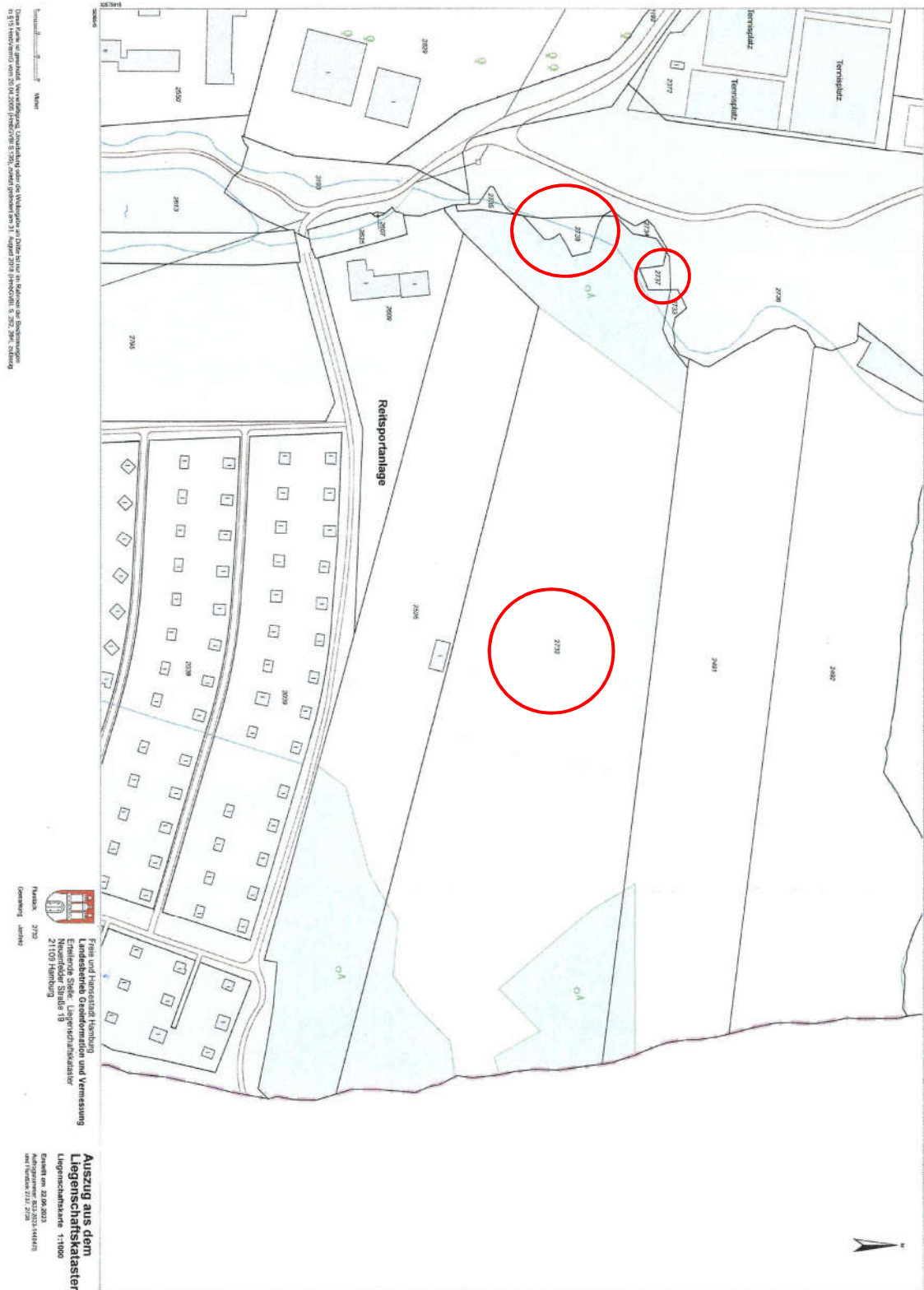
Datenquelle

Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung Stand: 2021

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

➤ **Auszug aus der Liegenschaftskarte**

- nicht maßstäbliche Darstellung -



Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

2.2 Grundstücksbeschreibung, Grundstücksgröße, Zuwegung

Grundstücksgröße/Nutzung:

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:

Flurstück 2732: Gemarkung Jenfeld, östlich Bökkamp:

Fläche: 31.553 m²:

7.281 m² Sportanlage „Reitsportanlage“; 1.926 m² Gehölz;

2.410 m² Gehölz; 16.284 m² Grünland; 3.652 m² Gehölz.

Flurstück 2737: Gemarkung Jenfeld, südöstlich Bökkamp 52:

Fläche 127 m² Grünanlage.

Flurstück 2738: Gemarkung Jenfeld, südöstlich Bökkamp 52:

Fläche 318 m² Grünanlage.

Gesamtgrundstücksgröße: 31.998 m².

Auf dem Grundstück sind keine baulichen Anlagen vorhanden.

Den westlichen Grundstücksbereich, im Bereich des Gehölzes, durchläuft der Rähmbach.



Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460



Erreichbarkeit/Zuwegung:

Das Grundstück ist nicht direkt an ein öffentliches Wegesystem angeschlossen bzw. verfügt nicht über eine eigene Zuwegung - vgl. Liegenschaftskarte.

Seitens der Straße: Bekkamp, im Stadtteil Jenfeld, ist das Grundstück über einen (Fuß-)Weg und davon abgehend über Nachbargrundstücke zu erreichen.

Die dingliche Sicherung einer Zuwegung z.B. durch ein Wege-recht o.ä. ist, in Zweite Abteilung des Grundbuchs, nicht eingetragen. Über eine privatrechtliche Vereinbarung wurde der Sachverständigen nichts mitgeteilt.

Jedes Grundstück muss irgendwie erreichbar sein – ob zu Fuß oder anders - richtet sich nach Lage, Größe und Bewirtschaftungsart des Grundstückes. Fehlt einem Grundstück die zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Weg/Straße, so kann der Eigentümer von den Nachbarn verlangen, dass sie bis zur Hebung des Mangels die Benutzung ihrer Grundstücke zur Herstellung der erforderlichen Verbindung dulden. Die Richtung des Notwegs und der Umfang des Benutzungsrechts werden erforderlichenfalls durch Urteil bestimmt (§ 917 BGB).

Der Nachbar hat daher gegebenenfalls in Kauf zu nehmen, dass sein Eigentum in Anspruch genommen wird. Welcher Nachbar (üblicherweise grenzen an ein Grundstück mehrere andere an, die oft nicht demselben Nachbarn gehören), entscheiden, im Streitfall, die Gerichte jeweils nach Einzelfall. Üblicher Weise wird der sogenannte Notweg über das Grundstück führen, dass dadurch am wenigsten beeinträchtigt wird – außer, dieser Weg wäre für den Eigentümer der „anbindungslosen“ Fläche unzumutbar beschwerlich. Den genauen Verlauf sowie die Breite und Benutzungshäufigkeit bestimmen allein die Gerichte durch Urteil, wenn sich die Nachbarn nicht einig werden. Da aber in fremdes Eigentum eingegriffen wird, steht dem Nachbarn in aller Regel eine Geldentschädigung („Notwegerente“) zu. Auch diese setzt gegebenenfalls das Gericht fest.

Allgemeines zum Notwegerecht: Das Notwegerecht ist in §§ 917-921 BGB geregelt. Diese Paragraphen beschreiben die Voraussetzungen, unter denen ein Grundstückseigentümer einen Notweg beanspruchen kann, und legen die Rechte und Pflichten der beteiligten Parteien fest:

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

- § 917 BGB begründet das Recht auf einen Notweg, wenn das Grundstück in keiner ausreichenden Art verkehrsmäßig erschlossen ist.
- § 918 BGB bestimmt, dass der Eigentümer des belasteten Grundstücks eine Entschädigung in Geld erhalten kann.
- § 919 BGB legt fest, dass die beteiligten Grundstückseigentümer verpflichtet sind, die für den jeweiligen Verkehr notwendigen Maßnahmen zu dulden.
- § 920 BGB besagt, dass derjenige, der den Notweg beansprucht, verpflichtet ist, das belastete Grundstück in wirtschaftlich vertretbarem Maße instand zu halten.
- § 921 BGB ermöglicht es dem Eigentümer des belasteten Grundstücks, Vorschläge für andere, weniger beeinträchtigende Verkehrswege zu machen, die dem beanspruchenden Eigentümer zumutbar sind.

Für das Bestehen eines Notwegerechts müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Das Grundstück ist in keiner ausreichenden Art verkehrsmäßig erschlossen (§ 917 BGB).
- Die Art der erschwerten Erschließung muss aus objektiver Sicht notwendig sein (z. B. für den Zugang zu Wohngebäuden, Garagen oder landwirtschaftlichen Flächen).
- Der Eigentümer des belasteten Grundstücks ist zumutbarer Weise in der Lage, die Nutzung des Notwegs zu dulden, und hat keinen anderen, gleichwertigen Vorschlag für den Zugang gemacht.

Die Entschädigung für ein Notwegerecht ist im BGB nicht genau festgelegt, weswegen sie im Einzelfall zwischen den Parteien vereinbart oder gerichtlich bestimmt werden muss.

Ausgehend davon dass das Grundstück nicht unmittelbar an ein öffentliches Wegesystem angeschlossen ist bzw. nicht über eine eigene Zuwegung verfügt muss der künftige Eigentümer, aller Voraussetzung nach, Maßnahmen ergreifen um das Grundstück erreichen zu können.

Entweder durch eine Einigung/Vereinbarung mit einem Nachbarn oder über die Forderung eines Notwegerechtes. Der Verlauf sowie die Breite, Länge und Benutzungshäufigkeit etc. einer möglichen Zuwegung, eine mögliche Entschädigung und die notwendigen Handlungen ggf. um ein Notwegerecht zu erwirken, können, im Zuge der Verkehrswertermittlung, von einem Sachverständigen nicht bestimmt werden.

Wegesystem seitens der Straße Bekkamp:



Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460



Zugangssituation im Zuge des Ortstermins - über Nachbargrundstücke:



2.3 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Grundbuch von Jenfeld, Band 71, Blatt 2142 vom 13.07.2023 vor.

In Zweite Abteilung des Grundbuchs sind folgende Eintragungen vorhanden:⁶

Lfd. Nr. 15 zu 38: Vorkaufsrecht auf dem $\frac{1}{3}$ Anteil Abteilung I Nr. 7d) für XX⁷.

Gemäß Bewilligung vom 13.02.1984 (ON 149) eingetragen am 24.03.1986.

⁶ Es wird unterstellt, dass zwischenzeitlich keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorgenommen wurden, diese wären ggf. zusätzlich zu würdigen.

⁷ Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden hier Namen etc. nicht genannt. Dem Gericht sind diese bekannt.

Das Vorkaufsrecht lastet nunmehr auf dem $\frac{1}{3}$ Anteil Abteilung I Nr. 9a). Von Amts wegen ergänzt am 14.12.2000.⁸

Lfd. Nr. 20 zu 41: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Hamburg- Wandsbek, Az: 717 K 27/23, ON 186); eingetragen am 13.06.2023.⁹

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Dritte Abteilung des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden entsprechend bei der (Erlös-)Aufteilung im Zuge des Zwangsversteigungsverfahrens berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Zweite Abteilung des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Miet-/Pachtbindungen:

Gemäß vorliegenden Angaben: keine.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sowie Informationen zu Kampfmittelablagerungen und Bombenblindgänger sind soweit aus vorliegenden Informationen/Unterlagen ersichtlich nicht bekannt bzw. wurden der Sachverständigen nicht mitgeteilt.

Diesbezüglich wurden keine Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Ggf. vorhandene Besonderheiten sind daher zusätzlich zu würdigen.

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:¹⁰

Für die Flurstücke 2732, 2737, 2738 der Gemarkung Jenfeld sind im Baulastenverzeichnis nach § 79 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14.12.2005 keine Belastungen eingetragen.

⁸ Es obliegt dem Gericht - im Zuge des Verfahrens - die Eintragung zu würdigen.

⁹ Der Zwangsversteigerungsvermerk ist dem persönlichen Verhältnis der/des Eigentümer/s geschuldet. Diese sind nach § 194 BauGB bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht zu berücksichtigen.

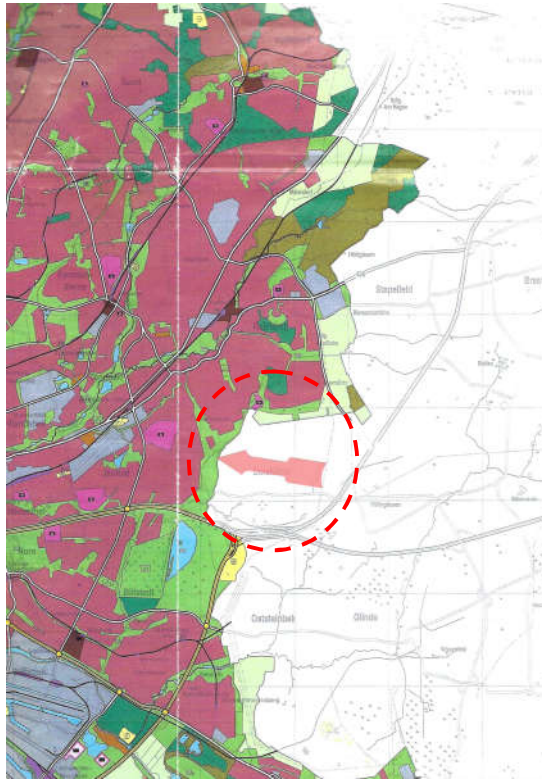
¹⁰ Gemäß der schriftlichen Bescheinigung über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 22.06.2023.

2.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

Die Flurstücke sind im Flächennutzungsplan als Grünflächen
ausgewiesen.

- Auszug aus dem Flächennutzungsplan



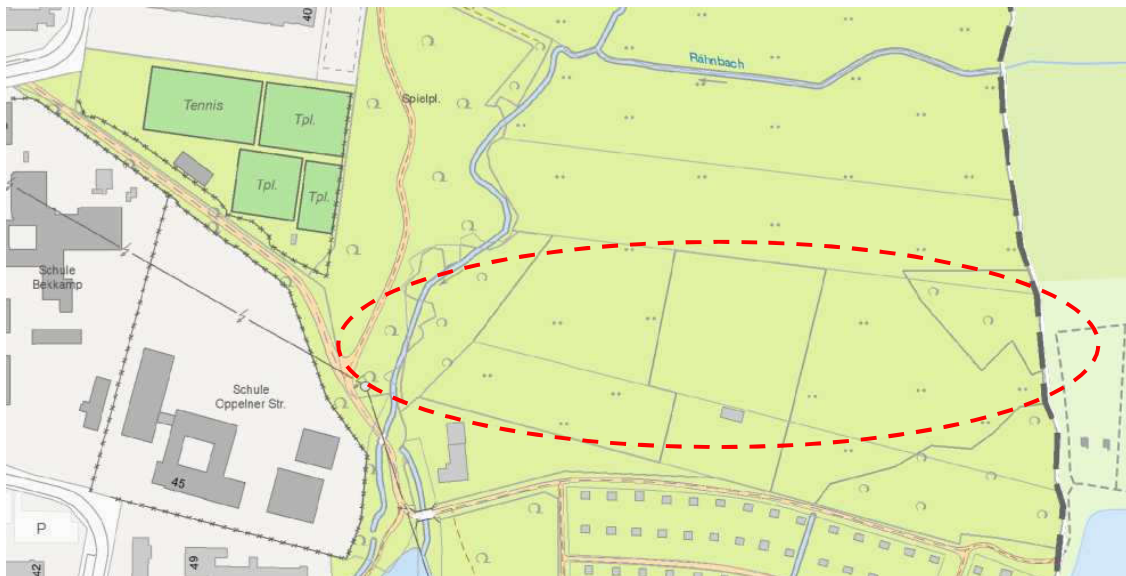
- Auszug Geodatendienst FNP Hamburg - letzte Änderung: 04.08.2020 - Quelle: Internet



Bauplanungsrechtliche Situation: Das Bewertungsgrundstück liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Als Außenbereich definieren sich diejenigen Gebiete, die weder innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans, noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils i.S. d. § 34 BauGB gelegen sind.

Im Grundsatz ist eine Bebauung im Außenbereich nicht gewünscht/nicht gestattet.¹¹ Die Beurteilung der Bebaubarkeit des Grundstückes bzw. die planungsrechtliche Bewertungsgrundlage erfolgt nach § 35 des BauGB (Außenbereich).

Im Außenbereich dürfen grundsätzlich nur die in § 35 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben z.B. land- oder forstwirtschaftliche Betriebe errichtet werden. Öffentliche Belange dürfen nicht entgegenstehen und die Erschließung muss ausreichend gesichert sind. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden (§ 35 Abs. 2 BauGB) wenn ihre Ausführung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.



Quelle: Internet/Geoportal Hamburg

2.5 Landschaftsschutz

Quelle - auszugsweise: Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Wandsbeker Geest vom 8. März 2005:

§ 1 Landschaftsschutzgebiet: (1) Die in die Landschaftsschutzkarte Blätter 1 bis 3 grün eingezeichneten, in den Gemarkungen Wandsbek, Jenfeld, Marienthal, Hinschenfelde, Tonndorf und Sasel belegenen Flächen werden zum Landschaftsschutzgebiet erklärt.

¹¹ Vgl. BVerwG Urteil vom 30.06.1964 – I C 80.62

Auszug aus der Schutzgebietskarte Stadt Hamburg/Quelle: Internet



(2) Die Landschaftsschutzkarte ist Teil dieser Verordnung. Ihr maßgebliches Stück ist beim Staatsarchiv, je eine Ausfertigung bei der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (Naturschutzamt) und beim Bezirksamt Wandsbek zur kostenfreien Einsicht durch jedermann niedergelegt.

§ 2: Im Landschaftsschutzgebiet ist es verboten: 1. an anderen als den hierfür bezeichneten Plätzen zu zelten. 2. die Ruhe der Natur oder den Naturgenuss durch Lärmen oder auf andere Weise zu stören. 3. Abfälle, Müll, Schutt und Abraum aller Art abzulagern. 4. im Freien Feuer anzumachen. 5. wild wachsende Pflanzen oder Pflanzenteile (zum Beispiel Schmuckreisig) zu entnehmen oder zu beschädigen. 6. wild lebende Tiere zu fangen oder zu töten, ihnen nachzustellen oder zu ihrem Fang geeignete Vorrichtungen anzubringen. 7. Nester, Eier, Larven oder Puppen, insbesondere von Waldameisen fortzunehmen oder zu beschädigen.

§ 3 Genehmigungen: (1) Vorhaben im Landschaftsschutzgebiet, die zu einer Schädigung der Natur, zu einer Beeinträchtigung des Naturgenusses oder zu einer Verunstaltung des Landschaftsbildes führen können und nicht nach § 2 verboten sind, bedürfen der Genehmigung der zuständigen Behörde. Insbesondere ist die Genehmigung erforderlich: 1. für die Errichtung neuer Bauten aller Art sowie für die Vornahme baulicher Veränderungen an den Außenseiten bestehender Baulichkeiten, auch soweit solche Bauten oder Veränderungen einer baupolizeilichen Genehmigung nicht bedürfen. 2. für das Errichten und Verändern von Einfriedigungen. 3. für die Errichtung von Freileitungen aller Art. 4. für das Anbringen von Bild- und Schrifttafeln. 5. für Grabungen, für die Entnahme oder das Einbringen von Bodenbestandteilen oder für sonstige Veränderungen der Bodengestalt. 6. für das völlige oder teilweise Beseitigen von Hecken, Bäumen, Gehölzen oder Wäldern (Kahlschlag). 7. für das Austrocknen von Teichen oder Tümpeln. 8. für das Ziehen anderer als in § 4 Absatz 1 Nummer 1 genannter Nutzungen.

(2) Die Genehmigung kann für solche Vorhaben versagt werden, die die Natur schädigen, den Naturgenuss beeinträchtigen oder das Landschaftsbild verunstalten.

§ 4 Unberührtheitsklausel. (1) Unberührt bleiben 1. die übliche Nutzung und die pflegerischen Maßnahmen in der Garten-, Land- und Forstwirtschaft, sofern sie dem Zweck dieser Verordnung nicht widersprechen. 2. das Feuermachen im Freien im Zusammenhang mit der garten-, land-, forstwirtschaftlichen oder Wohnnutzung. 3. die zur Pflege von Hecken, Bäumen oder Gehölzen erforderlichen Maßnahmen. 4. die rechtmäßige Ausübung der Jagd. 5. die unerlässlichen Abwehrmaßnahmen gegen Kulturschädlinge und lästige Insekten. 6. das Anbringen von Schrifttafeln, die auf den Schutz des Landschaftsschutzgebietes hinweisen oder als Ortshinweise dienen.

(2) Die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167), findet im Landschaftsschutzgebiet keine Anwendung.

2.6 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität): Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (vgl. § 3 (1) ImmoWertV21).

Nach § 3 (1) sind Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

Allgemein gilt, dass es sich bei den Flächen der Land- oder Forstwirtschaft um entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen handelt.

Mithin kommt es auf eine tatsächlich ausgeübte land- oder forstwirtschaftliche Nutzung nicht an; wohl muss aber eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung zulässig sein. Auf der anderen Seite darf für diese Flächen eine Entwicklung zu einer Bauerwartung nicht bevorstehen.

Bauerwartungsland sind nach § 3 (2) Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Aus allgemein zugänglichen Informationen (u.a. Internet: Bezirk Wandsbek/Bebauungspläne im Verfahren/Flächennutzungsplan/Änderungen von Flächennutzungsplänen/Flächenpotential für den Wohnungsbau in Hamburg - Übersichtskarte Stand: 01.01.2022) als auch aus Abteilung II des Grundbuchs ergibt sich keine Vermutung die darauf hinweisen könnte, dass für die Fläche in absehbarer Zeit und mit hinreichender Sicherheit eine bauliche Nutzung zu erwarten wäre. Zudem befindet sich das Bewertungsgrundstück im Landschaftsschutzgebiet und eine (ausreichende) Erschließung bzw. die Zugänglichkeit des Grundstückes ist nicht (dinglich) gesichert.

2.7 Klassifizierung der Grundstücksfläche/n

Bei der Qualifizierung des Entwicklungszustands eines Grundstücks ist seit jeher die sogenannte Verkehrsauffassung und den sich darauf gründenden Kaufpreisen für ein Grundstück ¹² eine maßgebliche Bedeutung beigemessen worden. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Qualifizierung einer Fläche nach Maßgabe des § 3 ImmoWertV nach objektiven Gegebenheiten erfolgen soll.

¹² BverG, Urt. vom 6.12.1956 – 1 C 75/55 – EzGuG 8.3; BGH, Urtl. vom 28.10.1971 – III ZR 84/70 – EzGuG 8.37; (vgl. hierzu Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken).

Rechtspolitisch hat der Ordnungsgeber das Ziel verfolgt, das Verkehrswertprinzip bereits bei der Qualifizierung des Entwicklungszustandes auf seinen von spekulativen Aspekten freien Kern zurückzuführen. In der Begründung zu § 4 WertV 88, aus dem § 3 ImmoWertV hervorgegangen ist, wird deshalb herausgestellt, dass sich der Entwicklungszustand „grundsätzlich nach den rechtlichen Vorgaben“ richte. Auf die im Geschäftsverkehr aufgetretenen Preiszugeständnisse auf subjektive Verwertungsabsichten¹³ sowie Hoffnungen und Wünsche kann es nicht ankommen.¹⁴

Entsprechend den Ausführungen unter Punkt 2.5 ist das Grundstück nicht dem Entwicklungszustand von Bauerwartungsland zuzuordnen.

Die Nutzung des Bewertungsgrundstückes ist im Liegenschaftskataster wie folgt dargestellt:

- Flurstück 2732, Gemarkung Jenfeld, östlich Bekkamp: Fläche: 31.553 m².
- 7.281 m² Sportanlage „Reitsportanlage“; 1.926 m² Gehölz; 2.410 m² Gehölz; 16.284 m² Grünland; 3.652 m² Gehölz.
- Flurstück 2737, Gemarkung Jenfeld, südöstlich Bekkamp 52: Fläche 127 m² Grünanlage;
- Flurstück 2738, Gemarkung Jenfeld, südöstlich Bekkamp 52: Fläche 318 m² Grünanlage.

Der Gutachterausschuss der Freien und Hansestadt Hamburg definiert in seinem Immobilienmarktbericht 2023 **landwirtschaftliche Fläche** (Acker, Grünland) wie folgt: Fläche die land- oder forstwirtschaftlich oder in vergleichbarer Weise (Pferdehaltung, Gehölz, Ökotop) genutzt wird oder werden kann.

Landwirtschaft im Sinne des § 201 BauGB ist insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei.

Wald: größere Ansammlung von Bäumen, auch Gehölz. Eine forstwirtschaftliche Nutzung ist nicht erforderlich.

Wasserflächen in einer Grünfläche sind wie die entsprechende Nutzung zu werten. Wasserflächen im landwirtschaftlichen Bereich sind wie die angrenzende Nutzung zu bemessen.

Obiges gewürdigt wird für das Gesamtgrundstück folgende Einschätzung vorgenommen:

Nutzungsart	Grundstücksfläche
Forstflächen/Gehölz	7.988 m ²
Landwirtschaftliche Fläche/Grünland	24.010 m ²
	<u>31.998 m²</u>

Hinweis: Eine Auseinandersetzung damit, ob die Möglichkeit einer anderweitigen Nutzung z.B. zum Betrieb von Energieerzeugungsanlagen o.ä. besteht, gehört nicht zum Gutachtenumfang. Gegenstand des Verkehrswertgutachtens sind nicht spezielle Fragen aus besonderen Fachgebieten zu beantworten. Diesbezügliches muss gesondert jeweiligen Spezialisten – bei fundierter Erfordernis - in Auftrag gegeben werden.

¹³ BGH, Urt. Vom 30.05.963 – III ZR 230/61 – EzGuG 8.8; (Quelle: Kleiber).

¹⁴ OLG München, Urt. Vom 29.11.179 – U 3/79 – EzGuG 8.55; (Quelle: Kleiber).

2.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch bzw. online, eingeholt.

Anmerkung: Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition des Bewertungsobjekts, zu den Angaben von der/den jeweilige/n Stelle/n ggf. schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der lastenfreie Verkehrswert für das Grundstück bestehend aus Flurstück 2732, Flurstück 2737 und Flurstück 2738 **östlich Bekkamp, südöstlich Bekkamp 52**, Fläche im Außenbereich u.a. Grünland, Gehölz mit 31.998 m² in **22045 Hamburg-Jenfeld** zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag **11.09.2023** ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Jenfeld	2142	41
Gemarkung	Flurstücke	Fläche
Jenfeld	2732, 2737, 2738	31.998 m ²
		31.998 m ²

3.1 Definition des Verkehrswertes § 194 Baugesetzbuch

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert “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.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste Wertermittlungsverfahren zu wählen und anzuwenden.

3.2 Verfahrenswahl

Nach § 6 (1) ImmoWertV21 sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

Es können auch mehrere der genannten Verfahren herangezogen werden, wobei der Verkehrswert dann unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen ist gemäß § 6 (4) ImmoWertV21.

Die Wahl des Schätzverfahrens ist grundsätzlich frei. Die Auswahl des bzw. der Verfahren liegt im sachverständigen Ermessen. Allerdings sind bei der Wahl des bzw. der Wertermittlungsverfahren die allgemeinen anerkannten Regeln der Wertermittlungslehre zu berücksichtigen.

In ihren Grundzügen werden mit den klassischen in der ImmoWertV geregelten Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) simulationsartig die Preismechanismen nachgespielt, die nach der Art des Grundstücks auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind.

Das zu bewertende Grundstück ist dem Entwicklungszustand der land- oder forstwirtschaftlichen Flächen zuzuordnen. Bauliche Anlagen sind nicht vorhanden.

Demzufolge findet vorrangig das Vergleichswertverfahren Anwendung, da - bei unbebauten Grundstücken – sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert.

3.3 Bodenwertermittlung

Der **Bodenwert** ist i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV21) zu ermitteln.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV21). Der 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. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der Bodenrichtwert wird als Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche dargestellt und gilt in dieser Weise nur für die definierten Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks.

Weichen Merkmale eines Grundstücks von den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks ab, ist der Bodenrichtwert sachverständig (i.d.R. durch Umrechnungskoeffizienten) anzupassen. Für die Wertermittlung liegt ein hinreichend geeigneter Bodenrichtwert, bezogen auf die Lage des Bewertungsgrundstückes, vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts.

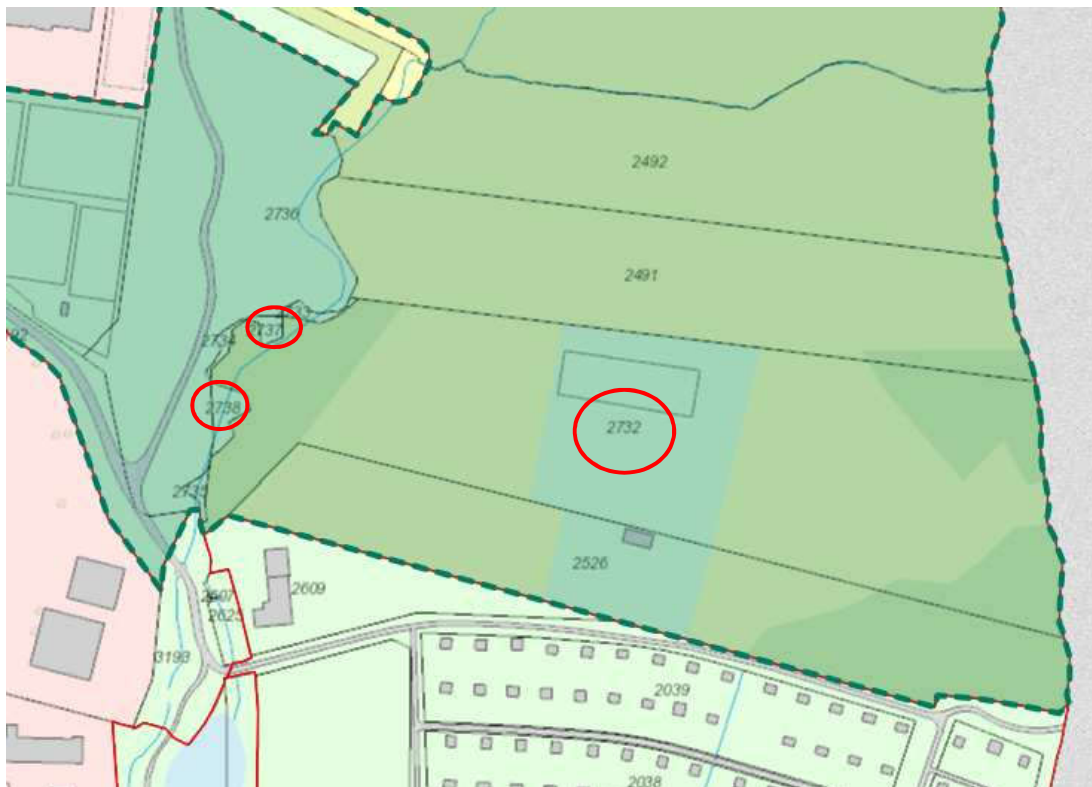
In den Bodenrichtwerten der Freien und Hansestadt Hamburg sind alle Einflüsse berücksichtigt, die für jedermann erkennbar gleichermaßen oder regelmäßig für alle Grundstücke in der betroffenen Gegend gelten, wie z. B. großflächige Immissionen Flug- und sonstiger Verkehrslärm usw.

Entwicklung des Grund und Bodens: Nach § 3 (1) ImmoWertV21 sind Flächen der Land- oder Forstwirtschaft, Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

Allgemein gilt, dass es sich um entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen handelt. Mithin kommt es auf eine tatsächlich ausgeübte land- oder forstwirtschaftliche Nutzung nicht an; wohl muss aber eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung zulässig sein. Auf der anderen Seite darf für diese Flächen eine Entwicklung zu einer Bauerwartung nicht bevorstehen. Auch Flächen, die nur in eingeschränktem Maße einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung zu dienen bestimmt sind, fallen unter diese Definition.¹⁵

¹⁵ Quelle: Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken.

Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte – nicht maßstäbliche Darstellung



Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Der **Bodenrichtwert** beträgt, für die Lage des Bewertungsobjekts, **7,80 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	LF Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Art der Nutzung	=	GR Grünland
beitragsrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz (KAG) ¹⁶
Weitere Merkmale	=	Agp mit ökologischem Ausgleichspotenzial

Hinweis: Wasserflächen sind wie die angrenzende Nutzung zu bemessen.

Bodenwertrichtwert Grünland (Ausgangswert für weitere Anpassung)			= 7,80 €/m²
Anpassungen in Bezug auf Zeit und Lage			
Stichtag	01.01.2023	11.09.2023	× 1,00 ¹⁷
zeitlich angepasster Bodenrichtwert			= 7,80 €/m²
Lage	i.d.R. nicht in unmittelbarer Siedlungsnähe	im Ausstrahlungsbereich der Stadt - in unmittelbarer Nähe an eine zusammenhängende Bebauung	× 1,00 ¹⁸
Erschließung/ Zuwegung	i.d.R. schwierige Erschließungssituation ¹⁹	schwierige Erschließungssituation - kein direkter Zugang zum öffentlichen Wegesystem	× 0,95 ²⁰
Flächengröße	Untersuchungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses haben deutlich gemacht, dass auf dem Hamburger Grundstücksmarkt für landwirtschaftliche Flächen die Quadratmeterpreise von der Grundstücksgröße abhängig sind. Demzufolge werden für kleinere Grundstücke höhere Quadratmeterpreise gezahlt als für größere. Dies gilt jedoch <u>nicht</u> für Grundstücke, die in Ausgleichspotenzialräumen liegen.		× 1,00

¹⁶ Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind i.d.R. im i.S. des § 123 BauGB nicht erschlossen.

¹⁷ Seit dem 31.12.2020 ist der Bodenrichtwert für Grünland, in der Bodenrichtwertzone, unverändert. Eine Bodenwertänderung ist, aus derzeitig zur Verfügung stehenden Auswertungen, nicht ableitbar.

¹⁸ Für landwirtschaftliche Grundstücke die direkt an die zusammenhängende Bebauung angrenzen = unmittelbare Ortsrandlage - bzw. Nähe zur Stadt/Ballungsgebiet werden deutlich höhere Kaufpreise gezahlt. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die Lage des Grundstückes; daher ist dies bereits im Bodenrichtwert berücksichtigt.

¹⁹ Eine schwierige Erschließung bedingt i.d.R. Zugang über unbefestigte, schwer befahrbare Wege o.ä. Viele landwirtschaftliche Grundstücke besitzen jedoch auch keine direkte Angrenzung an das öffentliche Wegesystem. Diese Grundstücke besitzen dann nur eine Notwegeerschließung über fremde Privatgrundstücke; oftmals dienen sie zudem selbst tlw. als Notweg zur Erschließung anderer Grundstücke.

²⁰ Besteht keine direkte Angrenzung an das öffentliche Wegesystem können Wertabschläge, je nach Entfernung zum öffentlichen Weg und dem Umfang der sonstigen Nutzungseinschränkung angemessen sein. Grundlage der Einschätzung: Empfehlungen in Sprengnetter Arbeitsmaterialien Band III; 3.10.25-27/1.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Sonstiges	besondere Geländemerkmale, ungünstiger Flächenzuschnitt, Hanglage etc.; Bodenfruchtbarkeit sowie Bearbeitungsmöglichkeit ²¹	$\times 1,00$ ²²
angepasster Bodenrichtwert		= 7,41 €/m² = rd. 7,40 €/m²

Ermittlung des Bodenwertes - Bewertungsteilbereich Grünland

relativer Bodenwert	= 7,40 €/m²
Fläche	$\times 24.010 \text{ m}^2$
Bodenwert	= 177.674,00 € = rd. 178.000,00 €

3.4.1 Wertermittlung – Bewertungsteilbereich - Forstflächen/Gehölz

Bei forstwirtschaftlichen Flächen ist das Preisniveau nicht allein durch forstliche wertbestimmende Faktoren zu erklären; vielmehr spiegeln sie die inhomogene Marktsituation: unterschiedliche Kaufmotive sowie eine insgesamt geringe Markttransparenz und Marktaktivität wieder. I.d.R. werden kleine Forstflächen/Gehölze überwiegend ohne Kenntnis über deren forstlichen Wert verkauft. Hier spielen persönliche Kaufmotive eine größere Rolle als auf anderen Teilmärkten.²³

Eine Bestandsaufnahme im Bereich der Gehölze z.B. zu den Baumarten, Anzahl, Alter, Höhe, Holzqualität, Bestockung und darauf basierend eine Beschreibung des Zustandes, Bewertung von Nutzungsbeschränkungen durch Naturschutzauflagen, besondere Bewirtschaftungserschwerisse etc. obliegt einem speziellen Wald-/ Forstsachverständigen und erfolgt - im Zuge dieses Verkehrswertgutachtens - nicht. Ebenso erfolgte keine Beurteilung ob der Bestand als Waldfläche - im Sinne des Landeswaldgesetz - LWaldHH - zu bezeichnen ist.

Dies ist wie folgt begründet: Vorliegend handelt es sich um Gehölze u.U. um Kleinwaldflächen, als untergeordneter Teil des Gesamtgrundstückes (Grünland). Um Flächen die der kommerziellen, forstwirtschaftlichen Nutzung dienen handelt es sich nicht.

Die Käufermotivation hier orientiert sich an der Hauptnutzung: landwirtschaftliche Fläche: Grünland; ggf. zur außerland-/forstwirtschaftlich Nutzung. Ein Einfluss aus forstlicher Sicht wertbestimmender Faktoren (Baumart, Alter, Holzqualität, Wertholzerwartung etc.) ist hier eher nicht vorhanden.

²¹ Die Bodenfruchtbarkeit (bzw. natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens) wird traditionell als ein wesentlicher Wertfaktor für landwirtschaftliche Grundstücke angesehen. Ausgangspunkt für die Anpassungen des Bewertungsgrundstückes ist der durchschnittliche Wert für Grünland – die Wertermittlung basiert auf der Annahme dass die zu bewertende landwirtschaftliche Fläche „durchschnittliche/übliche“ Qualitäten besitzt. Zur deren Feststellung müsste ein landwirtschaftlicher Sachverständiger beauftragt werden.

Im Übrigen zeigen landwirtschaftliche Grundstücke keine Abhängigkeiten von der Acker- oder Grünlandzahl (Quelle: Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses der Freien und Hansestadt Hamburg).

²² Derartiges welches einen zusätzlichen Zu- oder Abschlag bedingt ist offensichtlich nicht erkennbar.

²³ Quelle: Armin Offer: AFZ -DerWald 01/2012 - Waldbewertung.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Es wird daher der, vom Gutachterausschuss, veröffentlichte Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen: Wald- oder Gehölzgrundstück ohne forstwirtschaftliche Nutzbarkeit zugrunde gelegt.

Die Bodenrichtwerte für Forstflächen gehen davon aus, dass die Grundstücke mit Bäumen bestanden sind, diesen aber kein besonderer Wertanteil zugemessen wird.²⁴

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsobjekts **3,88 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	LF Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
Art der Nutzung	=	F Forstwirtschaftliche Fläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz (KAG) ²⁵
Grundstücksfläche	=	1.700 m ²

Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			= 3,88 €/m²
Anpassungen in Bezug auf Zeit und Lage			
Stichtag	01.01.2023	11.09.2023	× 1,00 ²⁶
zeitlich angepasster Bodenrichtwert			= 3,88 €/m²
Lage	i.d.R. nicht in unmittelbarer Siedlungsnähe	im Ausstrahlungsbereich der Stadt - in unmittelbarer Nähe an eine zusammenhängende Bebauung	× 1,00 ²⁷
Erschließung/ Zuwegung	i.d.R. schwierige Erschließungssituation	schwierige Erschließungssituation - kein direkter Zugang zum öffentlichen Wegesystem	× 0,95 ²⁸
Flächengröße	1.700 m ²	nicht zusammenhängende Fläche: 1.926 m ² ; 2.410 m ² ; 3.652 m ²	× 1,00 ²⁹
angepasster Bodenrichtwert			= 3,69 €/m ² = rd. 3,70 €/m²

²⁴ Quelle: Gutachterausschuss Hamburg - Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten.

²⁵ Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind im i.S. des § 123 BauGB nicht erschlossen.

²⁶ Seit dem 31.12.2020 ist der Bodenrichtwert für Forstflächen unverändert. Eine Bodenwertänderung ist, aus derzeitig zur Verfügung stehenden Auswertungen, nicht erkennbar/ableitbar.

²⁷ Vgl. Erläuterungen unter Punkt 3.4.

²⁸ Vgl. Erläuterungen unter Punkt 3.4.

²⁹ Die Forstflächen/Gehölz sind nicht zusammenhängend sondern liegen am westlichen und östlichen Grundstücksrand.

Es handelt sich nicht um wirtschaftliche Einzelgrundstücke sondern um Forstflächen in Verbundenheit mit dem Gesamtgrundstück (Hauptnutzung: Grünland).

Allgemein beträgt für Waldflächen in einer Größenklasse von 0,5 - 3 ha der flächenbezogene Korrekturfaktor: 1,0 (Quelle Armin Offer: Bewertung kleiner Waldflächen/Faktoren zur Berücksichtigung der Flächengröße) - somit kann eine Anpassung entfallen.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Ermittlung des Bodenwertes - Bewertungsteilbereich Forstflächen/Gehölz	
relativer Bodenwert	= 3,70 €/m ²
Fläche	× 7.988 m ²
Bodenwert	= 29.555,60 € = rd. 30.000,00 €

3.5 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse/Verkehrswert

Nutzungsart	Grundstücksfläche	Bodenwert
Forstflächen/Gehölz	7.988 m ²	30.000,00 €
Landwirtschaftsflächen/Grünland	24.010 m ²	178.000,00 €
	31.998 m²	208.000,00 €

Zur Ermittlung des Verkehrswertes des unbebauten Bewertungsgrundstückes sind ergänzend zum reinen Bodenwert eventuell vorhandene Wertbeeinflussungen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Diesbezüglich ist augenscheinlich nichts erkennbar bzw. wurde nichts mitgeteilt.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		208.000,00 €
Wert der Außenanlagen/Aufwuchs etc. ³⁰	+	--
vorläufiger Vergleichswert	=	208.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	--
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	208.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	--
Vergleichswert	=	208.000,00 €
	rd.	208.000,00 €

Marktübliche Zu- oder Abschläge/Marktanpassung

Grundsätzlich erfolgt die Marktanpassung bei der Bodenwertermittlung selbst durch die Verwendung der Boden(richt-)werte.

Ein über den zugrunde gelegten Bodenrichtwert hinausgehende Marktanpassung bzw. marktübliche Zu- oder Abschläge werden u.a. aufgrund der Lage des Bewertungsgrundstückes, im Landschaftsschutzgebiet, nicht vorgenommen.

³⁰ Diesbezügliches ist bereits im Bodenrichtwert enthalten.

Sabine Oskoui

Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009, DIA Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

Der lastenfreie Verkehrswert für das Grundstück bestehend aus Flurstück 2732, Flurstück 2737 und Flurstück 2738 **östlich Bekkamp, südöstlich Bekkamp 52** Fläche im Außenbereich u.a. Grünland, Gehölz mit 31.998 m² in **22045 Hamburg-Jenfeld**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Jenfeld</i>	<i>2142</i>	<i>41</i>
Gemarkung	Flurstücke	Fläche
<i>Jenfeld</i>	2732, 2737, 2738	<u>31.998 m²</u>
		31.998 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag **11.09.2023** geschätzt mit rd.

208.000,00 €

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Hamburg, den 07.11.2023

Sabine Oskoui

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

4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung – u.a.:

BauGB: Baugesetzbuch

ImmoWertV21: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

Waldgesetz für die Freie und Hansestadt Hamburg (Landeswaldgesetz - LWaldHH)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

4.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur u.a

- [1] **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung - Arbeitsmaterialien, Loseblattsammlung
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto u.a.:** Grundstücksbewertung - Lehrbuch, Loseblattsammlung
- [3] **Sprengnetter, Hans Otto: WF-Bibliothek,** EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung
- [4] **Kleiber/Simon/Weyers:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken.
- [5] **Kleiber/Simon/Weyers:** GuG, Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft Bodenpolitik und Wertermittlung, Luchterhand-Fachverlag, Sammlung
- [6] **Gerardy/Möckel/Troff:** Praxis der Grundstücksbewertung
- [7] **Fischer/Biederbek:** Bewertung im ländlichen Raum
- [10] **Armin Offer:** Marktkonforme Verkehrswertermittlung von kleinen Waldgrundstücken.
- [11] **Justizoberamtsrat Bernd-Peter Schäfer:** Anforderung an Gutachten in der Zwangsversteigerung; Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter (teilweiser) Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa“ erstellt.

5 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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 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 maximal 200.000,00 € begrenzt.

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.