



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 Pinneberg
Außenstelle Osterbrooksweg 42 + 44

22869 Schenefeld

Rodigallee 1 in 22043 Hamburg

E-Mail: INFO@OSKOUI.DE

Datum: 19.08.2024

Az.: 014/2024

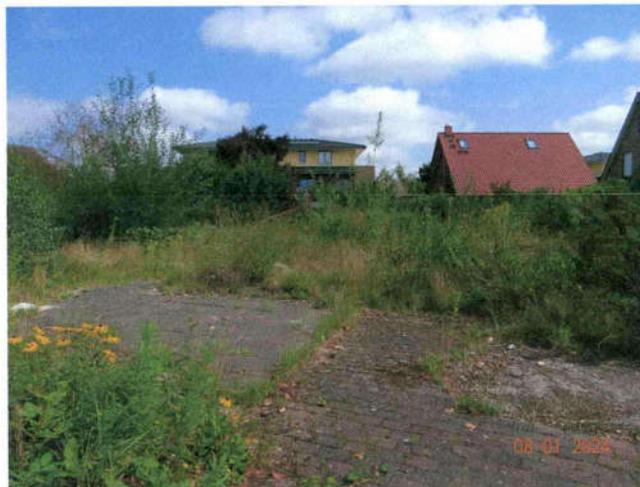
GUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren

Aktenzeichen des Gerichts: 70 K 10/24

über den **Verkehrswert (Marktwert)** (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das unbebaute Grundstück – **Flurstück 945** - in **25421 Pinneberg, Ossenpadd.**

- Im Bestandsverzeichnis ist ein Herrschvermerk: Grunddienstbarkeit (Wegerecht - zum Begehen und Befahren durch Rettungs- und Einsatzkräfte sowie deren Rettungs- und Einsatzfahrzeuge) eingetragen.
- In Zweite Abteilung des Grundbuchs ist eine Verfügungsbeschränkung eingetragen. Das Insolvenzverfahren ist eröffnet.



Der **lastenfreie¹ Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Wertermittlungs-/
Qualitätsstichtag **01.08.2024** ermittelt mit rd.

315.000,00 €.

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 38 Seiten.

Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

¹ In Bezug auf Beschränkungen/Eintragungen in Zweite Abteilung des Grundbuchs.



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

Auftragsgrundlage und Zweck des Gutachtens

Die Beauftragung zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens erfolgte durch Beschluss des Amtsgerichts Pinneberg vom 16.05.2024. Aktenzeichen des Gerichts: 70 K 10/24.

Das Verkehrswertgutachten wurde erstellt zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens gemäß §§ 74a Abs.5, 85a Abs.2 ZVG.

Es wurde ein Ortstermin anberaumt auf Donnerstag, den 01.08.2024 um 11.00 Uhr. Den Parteien wurde die Terminfestsetzung am 01.07.2024 schriftlich mitgeteilt. Das Schreiben an den Schuldner/Insolvenzverwalter wurde per Einschreiben/ Einwurf übermittelt.

Zum Ortstermin war niemand anwesend. Schuldner/Insolvenzverwalter wie auch Gläubiger hatten per Mail mitgeteilt dass sie zum anberaumten Termin nicht teilnehmen werden.

Kurzprofil

Das Grundstück - **Flurstück 945, Ossenpadd** mit **834 m² Grundstücksgröße** befindet sich von der Straße zurückgesetzt, in 2. Reihe. Hierbei handelt es sich um ein sogenanntes gefangenes Grundstück d.h. der Zugang zur öffentlichen Straße ist nur über ein fremdes Grundstück (Nachbargrundstück Flurstück 946 - Ossenpadd 8) möglich.

Das Bewertungsgrundstück ist unbebaut.

Zugunsten des Bewertungsgrundstückes ist eine Grunddienstbarkeit (Wegerecht zum Begehen und Befahren durch Rettungs- und Einsatzkräfte sowie deren Rettungs- und Einsatzfahrzeuge) an dem Grundstück Flurstück 946, Ossenpadd 8 eingetragen - vgl. Punkt 2.6.1 im Gutachten.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes - vgl. Punkt 2.7.2 im Gutachten.

Eine Baulast auf dem Grundstück Flurstück 946 Ossenpadd 8 zugunsten des Bewertungsgrundstückes ist nicht eingetragen. Die Erschließung ist somit öffentlich-rechtlich nicht gesichert - vgl. Punkt 2.7.1 im Gutachten.

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Pinneberg liegen für das Bewertungsgrundstück keine Baugenehmigungen etc. vor, daher ist eine Grundstücksakte nicht vorhanden.

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Boden- und Altlastenkataster des Kreises Pinneberg vom 05.08.2024 liegen für das Grundstück: 25421 Pinneberg Ossenpadd, Flurstück 945, nach derzeitigem Kenntnisstand Informationen über einen aktuellen Betrieb mit potenziell altlastrelevanter Nutzung vor - vgl. Erläuterungen unter Punkt 2.6 im Gutachten.



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

In **Zweite Abteilung des Grundbuchs** von Pinneberg, Blatt 18606 sind folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 2 zu 1: Verfügungsbeschränkung gemäß § 21 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 Alt.2 InsO ist angeordnet; Verfügungen der Eigentümerin sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam; gemäß Ersuchen des Amtsgerichts Reinbek vom 24.07.2023 (8 IN 109/23); eingetragen am 01.08.2023.

Lfd. Nr. 3 zu 1: Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Reinbek, Az.: 8 IN 109/23); eingetragen am 14.11.2023.

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.

Die Eintragungen sind dem persönlichen Verhältnis der/des Eigentümer/s geschuldet. Diese sind nach § 194 BauGB bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht zu berücksichtigen.

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



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Auftragsgrundlage und Zweck des Gutachtens	2
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1	Lage	7
2.2	Straßenbeschreibung/Umgebung	10
2.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster.....	12
2.4	Gestalt und Grundstücksgröße.....	13
2.5	Baugrund, Anschlüsse an Versorgungsleitungen etc.....	13
2.6	Privatrechtliche Situation.....	13
2.6.1	Wegerecht.....	16
2.7	Öffentlich-rechtliche Situation	21
2.7.1	Baulasten	21
2.7.2	Bauplanungsrecht	24
2.7.3	Bauordnungsrecht.....	25
2.8	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	26
2.9	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	26
3	Grundstückssituation.....	27
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	28
4.1	Definition des Verkehrswertes § 194 Baugesetzbuch	28
4.2	Verfahrenswahl	28
4.3	Bodenwertermittlung.....	29
4.3.1	Allgemeines	29
4.3.2	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	30
4.3.3	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	31
4.3.4	Anpassungen an das Richtwertgrundstück	32
4.4	Verkehrswertermittlung.....	34
4.5	Verkehrswert.....	36
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	37
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	37
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur u.a.	37
6	Haftung und Urheberrecht.....	38



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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Unbebautes Grundstück.²
Objektadresse:	25421 Pinneberg, Ossenpadd.
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Pinneberg; Grundbuch von Pinneberg Flur 15; Flurstück 945. Bestandsverzeichnung lfd. Nr. 1. <u>2 zu 1</u> : Grunddienstbarkeit (Wegerecht) an dem Grundstück Pinneberg, Blatt 11891, Bestandsverzeichnis Nr. 3 (Flurstück 946 der Flur 15, Gemarkung Pinneberg); eingetragen in Abteilung II Nr. 3.
Katasterangaben:	Gemarkung: Pinneberg; Flur 15; Flurstück 945; Gebäude- und Freifläche, Ossenpadd mit 834 m ² .
Angaben aus dem Liegenschaftskataster:	Tatsächliche Nutzung: 834 m ² Industrie und Gewerbe. ³

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Pinneberg Osterbrooksweg 42 + 44 in 22869 Schenefeld. Auftrag vom 11.06.2024 (Datum des Auftragschreibens).
Eigentümer:	dem Gericht bekannt.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Vorbereitung der Zwangsversteigerung.
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag:	Tag der Ortsbesichtigung: 01.08.2024.
Tag der Ortsbesichtigung:	01.08.2024.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Sachverständigen Sabine Oskoui und Nader Oskoui.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<i>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen übermittelt:</i> <ul style="list-style-type: none">➤ Amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch von Pinneberg, Blatt 18606 vom 17.04.2024;➤ Auszug aus dem Liegenschaftskataster: Flurkarte sowie Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 23.04.2024.

² Grundstücke sind den unbebauten Grundstücken zuzuordnen, wenn sich auf ihnen untergeordnete bauliche Anlagen/Einfriedungen und Anpflanzungen befinden.

³ Die angegebene tatsächliche Nutzung im Liegenschaftskataster nimmt nicht am öffentlichen Glauben teil.



Von der Sachverständigen wurden u.a. folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Bewilligung/Kaufvertrag vom 08.01.2021;
- Schriftliche Baulastenauskunft vom 15.07.2024;
- Anliegerbescheinigung vom 08.07.2024;
- Auskünfte zum Bauplanungsrecht etc. vom 10.07.2024;
- Schriftliche Auskunft aus dem Boden- und Altlastenkataster vom 05.08.2024;
- Übersichtskarte, Stadtplan, Luftbild;
- Bodenrichtwertauskunft;
- Grundstücksmarktbericht für den Kreis Pinneberg.

Präambel zur
Mängel/Schadensbeurteilung:

Die Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich vorliegend um ein Verkehrswertgutachten handelt.

Demnach wurden Mängel/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, Kontaminierungen u.ä. gehört im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht zur Sachverständigenpflicht. Dies obliegt der Beurteilung eines Spezialisten.

Mängel/Schäden etc. sind nach ImmoWertV21 zu berücksichtigen, sie haben aber nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen von vorhandenen Besonderheiten sowie deren Wertminderung auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden.

Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

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



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

Hinweise zur Beurteilung von Rechtsfragen etc.:

Im Zuge der Verkehrswertermittlung werden von der Sachverständigen Einschätzungen u.a. zur Qualifizierung des Entwicklungszustandes, zum Baurecht, zur Nachhaltigkeit von Mieterträgen etc. (insbesondere nach Maßstäben der ImmoWertV21) vorgenommen.

Dies begründet keine rechtliche Qualität in Sachen einer Aussicht oder gar eines Anspruchs z.B. 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

Der Kreis Pinneberg grenzt an die Elbmetropole Hamburg. Im Osten schließt sich der Kreis Segeberg und im Norden der Kreis Steinburg an. Im Süden liegt jenseits der Elbe der niedersächsische Landkreis Stade. Der Kreis Pinneberg ist Teil der Metropolregion Hamburg und zählt zu den starken Regionen im Land Schleswig Holstein, mit einer modernen, forschungsintensiven Wirtschaftsstruktur.

Arbeiten und Wohnen lassen sich im Kreis Pinneberg gut verbinden. Dabei spielt die Nähe zur Stadt Hamburg eine wichtige Rolle. Auch für die Freizeit bieten sich vielfältige Möglichkeiten an.

Gut ausgebauter öffentlicher Personennahverkehr, die Autobahnen A 7 und A 23, der Flughafen Hamburg und die regionalen Flugplätze sowie die Elbe als Bundeswasserstrasse sorgen für eine gute Verkehrsanbindung.

Der Kreis Pinneberg bietet ideale Voraussetzungen für eine erfolgreiche unternehmerische Tätigkeit. Direkt an den Nordwesten von Hamburg angrenzend, von den Autobahnen A7 und A23 durchzogen, wird die Lagegunst nur von wenigen anderen Standorten in Deutschland erreicht.

Internationale und mittelständisch geprägte Betriebe wissen diesen Vorteil gleichermaßen zu schätzen. Die zahlreichen Unternehmensansiedlungen in den vergangenen Jahren sowie die neu geschaffenen Arbeitsplätze in den bestehenden Betrieben sind hierfür ein Beleg. Weiterhin gilt der Kreis Pinneberg als eines der größten geschlossenen Baumschulgebiete der Welt.



Sabine Oskoui

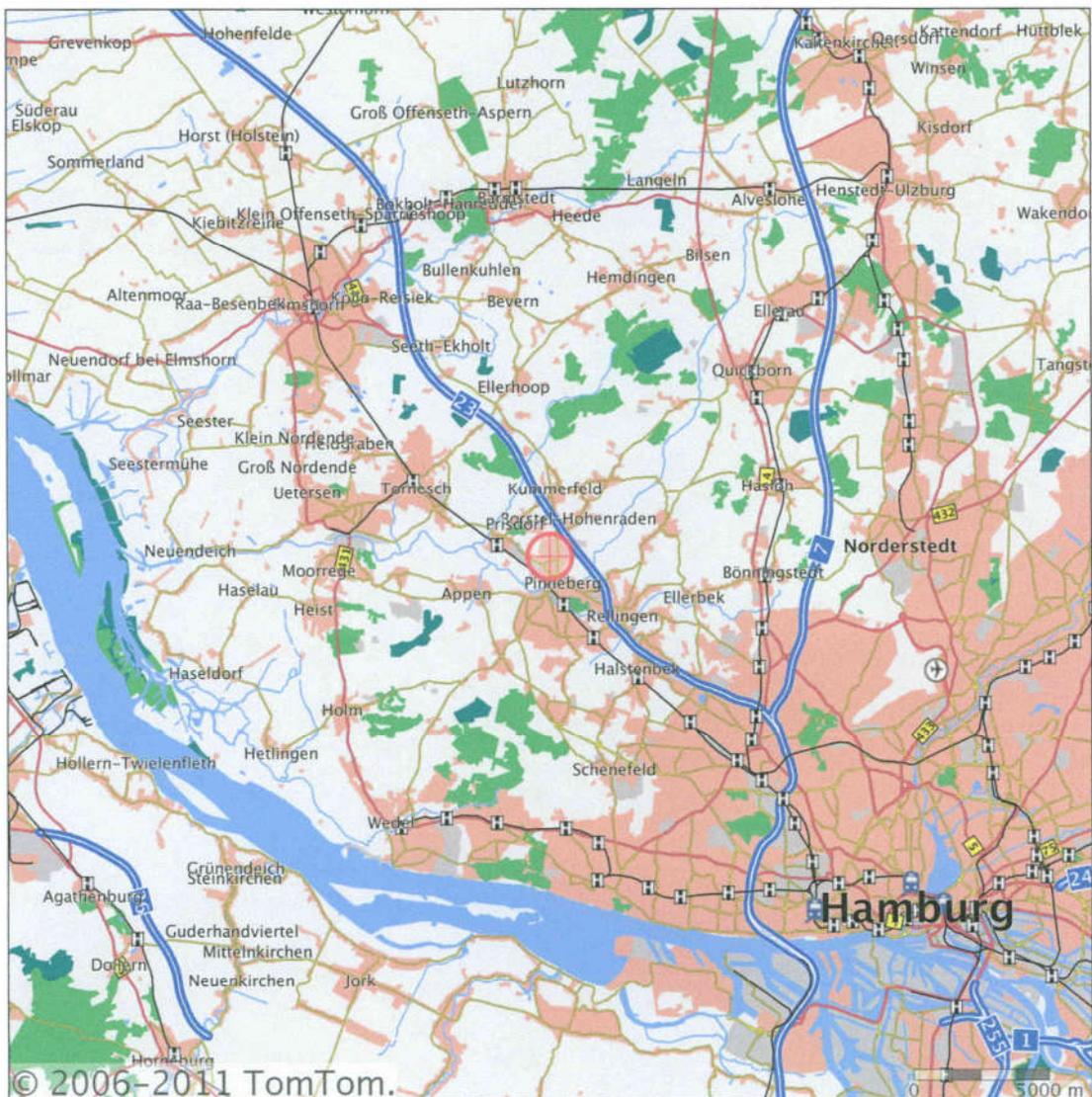
Von der Handelskammer Hamburg öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und die Ermittlung von Mietwerten. Gemäß ISO/ IEC 17024 zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (AI) Zertifikats-Nr. 0305-009. DIA Zert Zertifikats-Nr.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

Die Arbeitslosenquote liegt deutlich unter dem Durchschnitt des Landes Schleswig-Holstein und der Stadt Hamburg. Das positive Wirtschaftsklima lockt nicht nur viele hochqualifizierte Mitarbeiter in die Region, es fördert zudem den privaten Wohlstand. Die Kaufkraft der Einwohner gehört seit Jahren zu den höchsten in Deutschland. Der Kreis ist eng mit der Stadt Hamburg verbunden.

Die **Kreisstadt Pinneberg** ist auch in Großstadtnähe (Hamburg ist nur wenige Kilometer entfernt und mit Auto oder der S-Bahn in kurzer Zeit erreichbar) eine Stadt mit ausgeprägtem Eigenleben.

In der noch überschaubaren Mittelstadt wohnt man verhältnismäßig ruhig im Grünen und findet dennoch alle Einrichtungen vor, die der Bürger nicht missen möchte.

➤ Übersichtskarte



Quelle: on-geo: Übersichtskarte, TomTom Deutschland GmbH, Harsum

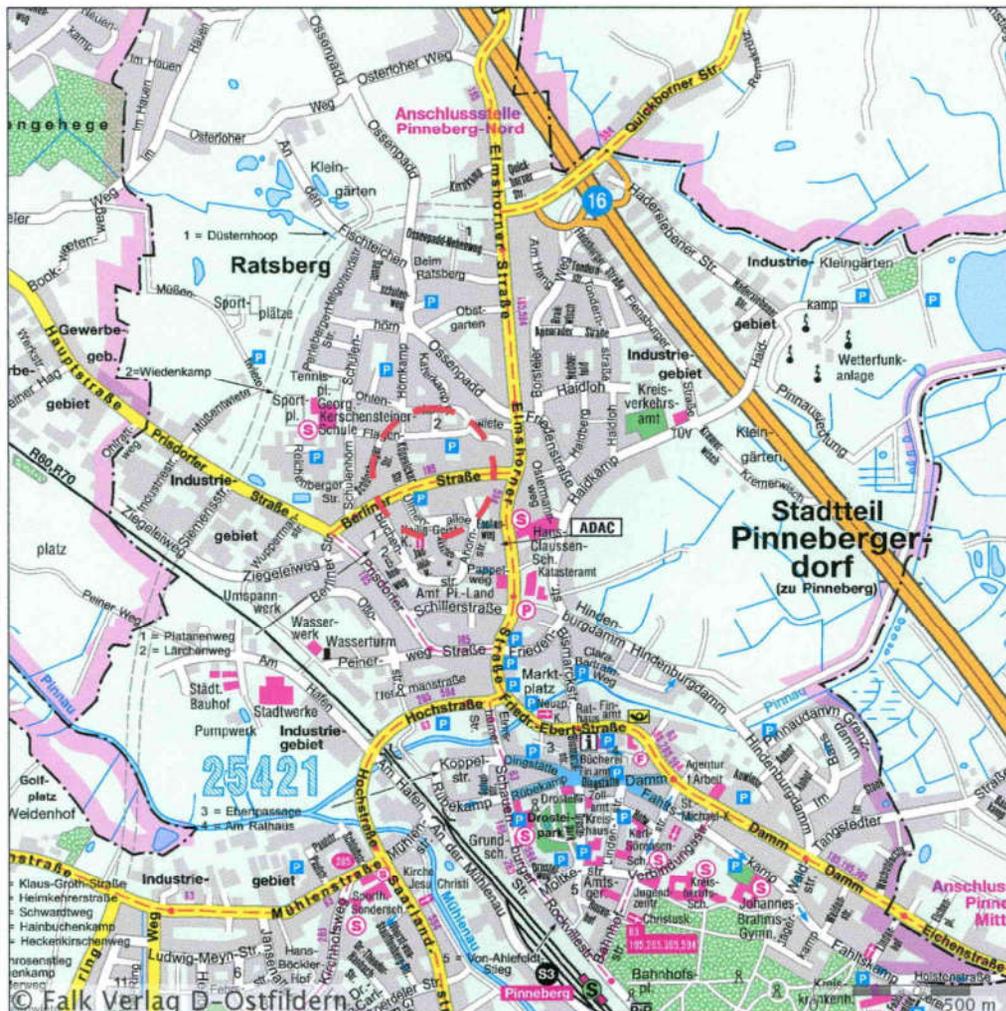


Sabine Oskoui

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

Bundesland:	Schleswig Holstein.
Landeshauptstadt:	Kiel.
Kreis:	Pinneberg: 323.600 Einwohner (Stand: September 2023).
Stadt/Einwohnerzahl:	Pinneberg: 44.756 Einwohner (Stand: 31.12.2023).
Nächstgrößere Städte:	Hamburg City rd. 23 km entfernt.
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Autobahnauffahrt A 23/Pinneberg Nord: ca. 1 km. S-Bahnhof Pinneberg/S-Bahnhof Prisdorf: je rd. 2,5 km - 3 km entfernt. S-Bahnlinie Pinneberg – Hamburg mit Anschluss an das Hamburger U- und S-Bahn-Netz. Bushaltestellen sind in fußläufiger Entfernung.

➤ Auszug aus dem Stadtplan



Quelle: on-geo- Straßenkarte D20, MAIRDUMONT PROMOTION, Ostfildern (Kemnat)
Aktualität: Ausgabe 4/2006



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

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Norden der Stadt Pinneberg. Das Stadtzentrum befindet sich rd. 1 - 1,5 km entfernt.

Die unmittelbare Umgebungsbebauung ist geprägt durch Wohnbebauung, meist in 1-2-geschossiger Einzelhaus-/ Doppelhausbebauung. Vereinzelt sind kleine Gewerbebetriebe/Handwerksbetriebe im direkten Umfeld vorhanden.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf u.a. Supermarkt, Bäckerei sowie KITA und Schule sind in naher (fußläufiger) Erreichbarkeit.

Wohnlage: Aufgrund der Lage, der Nähe zur Elmshorner Straße (Landesstraße) und der Wertigkeit/Beeinflussung durch das unmittelbare Umfeld (u.a. angrenzende/r Gewerbebetrieb/e) ist die Wohnlage als normal/mittel zu bezeichnen.

Geschäftslage: Im Umgebungsbereich sind vereinzelt (inhabergeführte) Gewerbe-/Handwerksbetrieben vorhanden. Das Bewertungsgrundstück befindet sich zwar innerhalb eines Mischgebietes - eine typische Geschäftslage ist dort nicht vorhanden.

Topographische Grundstückslage: Leicht uneben/geringes Gefälle.

2.2 Straßenbeschreibung/Umgebung

Die Straße Ossenpadd⁴ ist eine Straße, die sich - je nach Abschnitt (Anliegerstraße und Nebenstraße mit Verbindungscharakter) - unterschiedlich gestaltet. Streckenweise gelten zudem unterschiedliche Geschwindigkeitsbegrenzungen.

Der Fahrbahnbelag variiert: Asphalt und Pflastersteine.



Im Bereich des Bewertungsobjektes sind Gehwege vorhanden. Fahrbahnbelag: Asphalt. Die Höchstgeschwindigkeit beträgt 30 km/h.

⁴ Quelle: Internet u.a. online-street.



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



Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m



Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, maßstabgetreu und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (LVermGeo SH). Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Schleswig-Holstein vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)

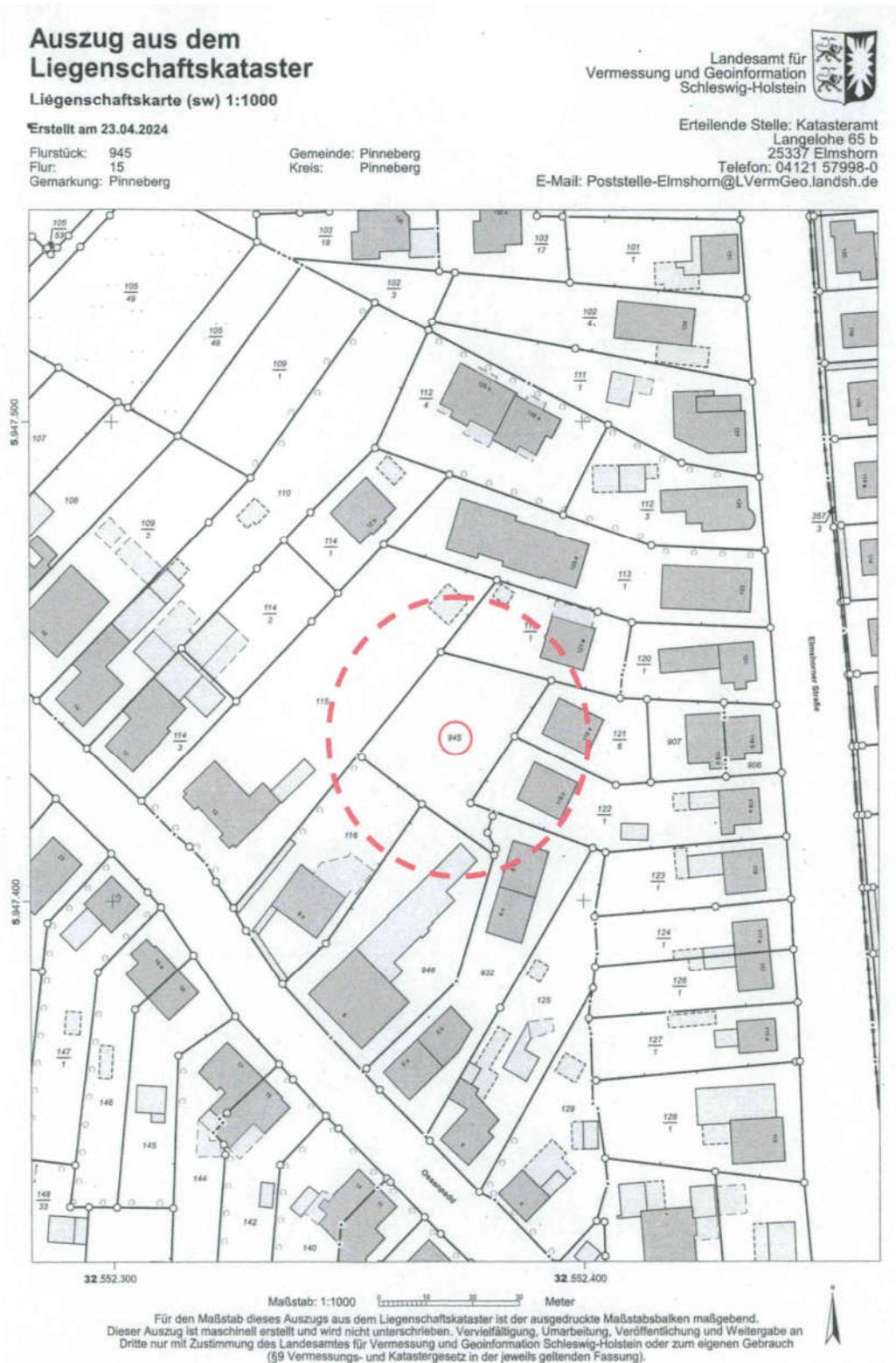


Sabine Oskoui

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

2.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

- 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

2.4 Gestalt und Grundstücksgröße

Grundstücksgröße:

Grundstücksgröße:

Flurstück Nr.: 945 Größe: 834 m².

Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform.

2.5 Baugrund, Anschlüsse an Versorgungsleitungen etc.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Nicht bekannt. Vermutlich sind Anschlüsse noch herzustellen.

Baugrund, Grundwasser:

Baugrunduntersuchungen wurden nicht angestellt. Für die Wertermittlung wird ein normal tragfähiger Baugrund, ohne Grundwasserschäden unterstellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen werden nicht angestellt - dies ist nicht Gegenstand des Gutachtauftrages.

2.6 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein Ausdruck aus dem Grundbuch von Pinneberg, Blatt 18606 vom 17.04.2024 vor.

Demnach sind in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen vorhanden:⁵

Lfd. Nr. 2 zu 1: Verfügungsbeschränkung gemäß § 21 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 Alt.2 InsO ist angeordnet; Verfügungen der Eigentümerin sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam; gemäß Ersuchen des Amtsgerichts Reinbek vom 24.07.2023 (8 IN 109/23); eingetragen am 01.08.2023.

Lfd. Nr. 3 zu 1: Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Reinbek, Az.: 8 IN 109/23); eingetragen am 14.11.2023.

Lfd. Nr. 4 zu 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Pinneberg; Az.: 70 K 10/24); eingetragen am 17.04.2024.⁶

⁵ Es wird angenommen, dass zwischenzeitlich keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorgenommen wurden, diese wären ansonsten zusätzlich zu würdigen.

⁶ Die Eintragungen unter lfd. Nr. 2, 3 sowie der Zwangsversteigerungsvermerk sind dem persönlichen Verhältnis der/des Eigentümer/s geschuldet.

Diese sind nach § 194 BauGB bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht zu berücksichtigen.



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

Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden entsprechend bei der (Erlös)Aufteilung in der Zwangsversteigerung berücksichtigt werden.
Bodenordnungsverfahren:	In Zweite Abteilung des Grundbuchs ist kein entsprechender Vermerk eingetragen. Daher wird angenommen, dass das Grundstück nicht in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Pachtbindungen o.ä.:	Nicht bekannt.
Auskunft aus dem Boden- und Altlastenkataster:	<p>Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Boden- und Altlastenkataster des Kreises Pinneberg vom 05.08.2024 liegen für das Grundstück: 25421 Pinneberg Ossenpadd, Flurstück 945, nach derzeitigem Kenntnisstand, Informationen über einen aktuellen Betrieb mit potenziell altlastrelevanter Nutzung vor.</p> <p>Eine bodenschutzrechtliche Bewertung des Grundstückes erfolgt jedoch erst nach endgültiger Einstellung des standortprägenden Gewerbes (hier: Tischlerei) oder wenn Informationen bekannt werden, die auf schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserbelastungen hinweisen (z.B. bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen).</p> <p>Der Standort wird bis zu diesem Zeitpunkt als aktueller, bei Betriebseinstellung zu überprüfender Betrieb im Prüfverzeichnis P 1⁷ geführt.</p> <p>Weitere Hinweise/Informationen auf eine Altablagerungen⁸/ Altstandorte⁹ oder Umweltverunreinigungen liegen für das Grundstück aktuell nicht vor.</p> <p><u>Hinweis:</u> Die Auskunft basiert auf Informationen aus dem Boden- und Altlasteninformationssystem des Kreises Pinneberg.</p> <p>Diese beschränken sich auf die zum Zeitpunkt der Anfrage vorliegenden Erkenntnisse und Untersuchungsergebnisse. Es wird keine Gewähr für die Aktualität der Information und die Vollständigkeit der Unterlagen übernommen. Somit stellt die Auskunft keine Unbedenklichkeitsbescheinigung dar.</p>

⁷ Der Fall wird in der Prüfdatei P 1 geführt, d.h. die bislang erhobenen Daten sind vor einer bodenschutzrechtlichen Bewertung/Einstufung noch zu überprüfen.

⁸ Altablagerungen sind Grundstücke, auf denen ehemals Abfälle - dazu zählen auch Bauschutt, Böden, organische Materialien - gelagert oder abgelagert worden sind (z.B. ehemalige Mülldeponien).

⁹ Altstandorte sind Grundstücke ehemaliger Gewerbe- und Industriegebiete, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist (z.B. chemische Reinigungen, Tankstellen).



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

	<p>Die Tischlerei befindet sich auf dem vorderliegenden Grundstück: Flurstück 946 - Ossenpadd 8. Inwieweit die zwischenzeitlich abgetrennte Fläche (jetzt Flurstück 945) von vorgenannter Situation betroffen ist, kann nur im Rahmen einer künftigen/bauplanungsrechtlich möglichen Bebauung geklärt werden.</p>
	<p>Kosten für eine Baugrunduntersuchung ggf. darauf basierend mögliche (Entsorgungs-)Kosten etc. sind daher <u>zusätzlich</u> zu beachten.</p>
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	<p>Zu sonstigen nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Miet-/Pachtbindungen, Verunreinigungen, zu Kampfmittelablagerungen und Bombenblindgänger wurde der Sachverständigen nichts mitgeteilt.</p> <p><u>Hinweis zu Kampfmittelablagerungen/Bombenblindgänger:</u> Das Vorhandensein von Bombenblindgängern etc. kann nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Im Grundsatz sind daher der/die Grundstückseigentümer angehalten vor Arbeiten auf dem Grundstück (insbesondere Erdarbeiten) eine Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes anzufordern um zu prüfen ob sich ggf. ein dementsprechender Kontaminierungsverdacht bestätigt.</p> <p>Ggf. hierzu notwendige Maßnahmen ergeben sich im Zuge einer möglichen Neubebauung und können in dieser Verkehrswertermittlung daher nicht bemessen werden.</p> <p>Sollte eine Kampfmittelauswertung/begleitende Kampfmittel-sondierung etc. notwendig sein, sind die anfallenden Kosten sowie ggf. anfallende Kosten von Deklarationsanalysen und Entsorgungskosten etc. zusätzlich zu beachten.</p>
Hinweis:	<p>Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen zu Vorgenanntem angestellt.</p> <p>Die Bebauungsmöglichkeit/bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen wurden, von der Sachverständigen, nicht geprüft/ erkundet.</p> <p><i>Ggf. vorhandene Besonderheiten/Abweichungen von der, der Wertermittlung zugrunde gelegten Situation, sind daher zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.</i></p>



2.6.1 Wegerecht

Herrschervermerk:

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuch von Pinneberg, Blatt 18606 ist ein Herrschervermerk¹⁰ eingetragen:

Lfd. Nr. 2 zu 1: Grunddienstbarkeit (Wegerecht) an dem Grundstück Pinneberg Blatt 11891 Bestandsverzeichnis Nr. 3 (Flurstück 946 der Flur 15, Gemarkung Pinneberg); eingetragen in Abteilung II Nr. 3.

Die gesetzlichen Regelungen zur **Grunddienstbarkeit** sind in den §§ 1018-1029 BGB niedergelegt. Der § 1018 definiert die Grunddienstbarkeit wie folgt: „Ein Grundstück kann zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks in der Weise belastet werden, dass dieser das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen darf oder dass auf dem Grundstück gewisse Handlungen nicht vorgenommen werden dürfen oder dass die Ausübung eines Rechtes ausgeschlossen ist, das sich aus dem Eigentum an dem belasteten Grundstück dem anderen Grundstück gegenüber ergibt (Grunddienstbarkeit).“

Eine Grunddienstbarkeit setzt demnach voraus, dass der Eigentümer eines („dienenden“) Grundstücks einzelne Benutzungen dulden muss bzw. dass er einzelne sich aus dem Eigentum ergebende Rechte nicht ausüben darf. Berechtigter kann nur der jeweilige Eigentümer eines anderen („herrschenden“) Grundstücks sein.

Eine Grunddienstbarkeit erlischt durch Aufhebung gemäß den §§ 975 und 976 BGB, kraft Gesetzes (z.B. gemäß § 158 Abs. 2, wenn ein Rechtsgeschäft unter einer auflösenden Bedingung abgeschlossen wurde) oder durch Staatsakt (z.B. mit Zuschlag bei der Zwangsvollstreckung, wenn die Grunddienstbarkeit nicht in das geringste Gebot fällt). Darüber hinaus kann eine Grunddienstbarkeit auch dann erlöschen, wenn der Vorteil für das herrschende Grundstück aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen entfällt, was vom Eigentümer zu beweisen ist.

Auszug aus der Bewilligung

Zur Bewilligung einer **Grunddienstbarkeit (Wegerecht)**, wurde im Kaufvertrag vom 08.01.2021 folgendes vereinbart: „**§ 8 Wegerecht:** Die Verkäufer bestellen an dem verbleibenden vorderen Trennstück ein Wegerecht folgenden Inhalts: Der jeweilige Eigentümer des verbleibenden vorderen Trennstücks (dienendes Grundstück) räumt hiermit dem jeweiligen Eigentümer des veräußerten hinteren Trennstücks (herrschendes Grundstück) ein Wegerecht ein, und zwar **nur zum Begehen und Befahren durch Rettungs- und Einsatzkräfte sowie deren Rettungs- und Einsatzfahrzeuge**. Die vom Wegerecht umfasste Fläche hat eine Breite von 3,5 m und ist als Rettungsweg bzw. Feuerwehrezufahrt stets freizuhalten.

Die Ausübung dieses Wegerechts ist auf die im anliegend als Anlage 2 beigefügten Lageplan grün unterlegt dargestellte Fläche beschränkt. Vorsorglich wird klargestellt, dass für das Wegerecht nicht der Lageplan Anlage 1 maßgeblich ist.

¹⁰ Als Herrscher- oder Aktivvermerk wird der Eintrag eines subjektiv-dinglichen Rechts im Grundbuch des herrschenden Grundstück bezeichnet (§ 9 Abs. 3 GBO).

Dies erfolgt durch eine Eintragung im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs. Ein solcher Vermerk benennt das Recht, von dem ein Grundstück begünstigt wird, genießt jedoch keinen öffentlichen Glauben.



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

Anlage 2 - Lageplan mit grün dargestellter Fläche des Wegerechtes

Anlage 2

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 09.11.2020

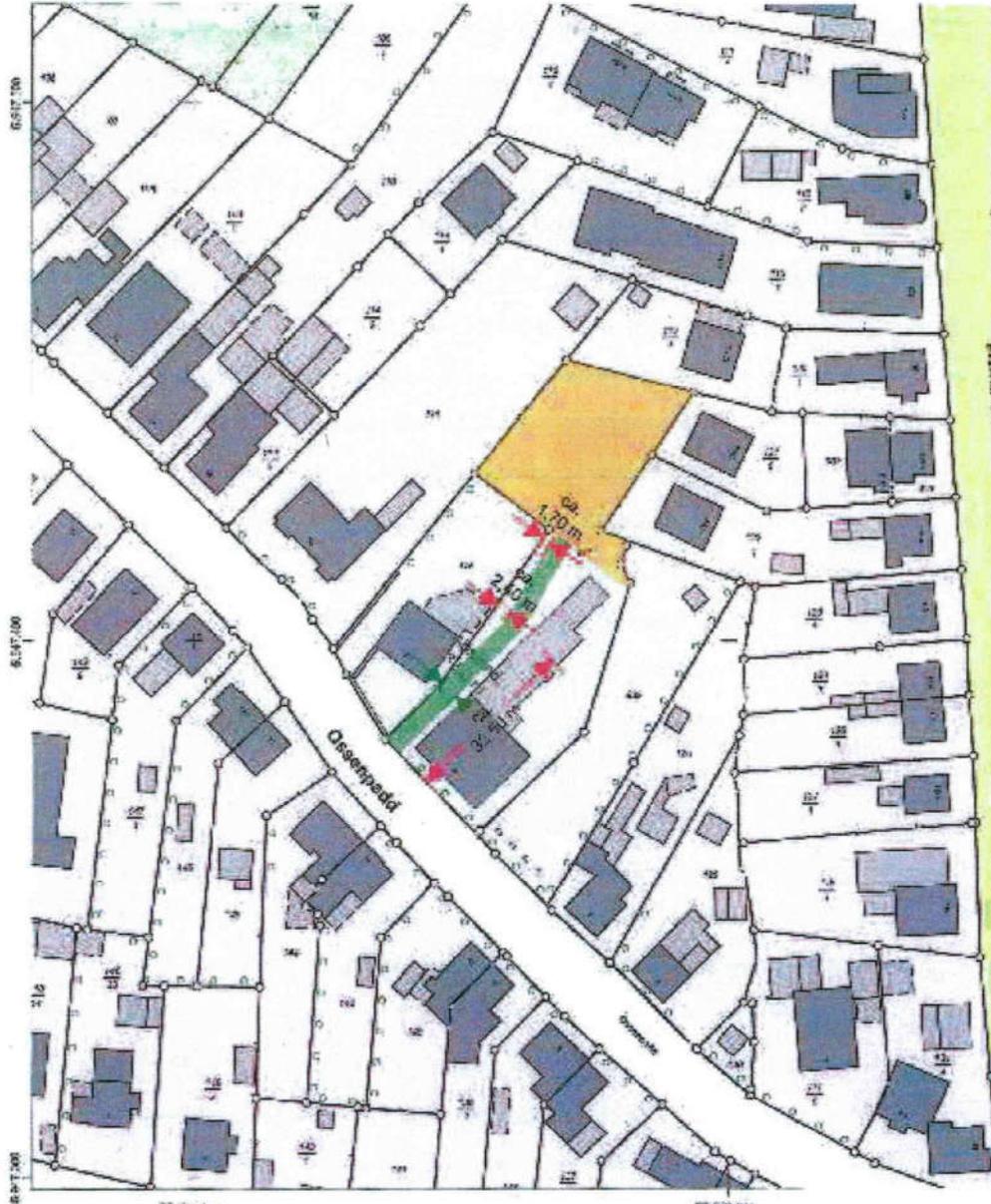
Flurstück: 61/ und weitere
Flur: 16
Gemarkung: Pinneberg

Gemeinde: Pinneberg
Kreis: Pinneberg

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein



Erstverlegerin: Katasteramt
Längehorn 68 b
25337 Dirsford
Telefon: 04121 57996-0
E-Mail: Poststelle-Flurbereinigung@lva.sch-ho.de



Für den Inhalt dieser Auszüge aus dem Liegenschaftskataster ist der zuständige Katasteramt verantwortlich.
Diese Auszüge sind ausschließlich als Informationsmaterial zur Verfügung zu stellen. Von der Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte ist abzurufen. Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch ist dem Vermessungs- und Katastergesetz (Verm.- u. Kat.-G.) vom 2.06.2004 zuletzt geändert durch Verordnung vom 16.01.2019.



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 jeweilige Eigentümer des verbleibenden vorderen Flurstücks ist zur Mitbenutzung der Wegefläche berechtigt; und zwar insbesondere auch zur privaten und gewerblichen Nutzung mit Lieferverkehr. Die Kosten der Pflege, Unterhaltung, Instandhaltung und Instandsetzung sowie Erneuerung der Wegefläche trägt der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks.

Das Wegerecht soll durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit im dienenden Grundstück gesichert werden. Die Grunddienstbarkeit soll in dem Grundbuch des herrschenden Grundstücks im Bestandsverzeichnis vermerkt werden. Ansprüche aus dieser Dienstbarkeit verjähren erst in dreißig Jahren ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn

.. **§ 3 Übergabe:**..... Die Käuferin ist ermächtigt, ab sofort bauvorbereitende Maßnahmen zu treffen, insbesondere das Grundstück zu betreten sowie Bauanträge zu stellen und - auch im Namen der Verkäufer - alle dafür erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen...“

Beurteilung des Wegerechts

Als Wegerecht bezeichnet man das Recht, einen Weg oder Zugang über ein fremdes Grundstück zu nutzen. Es entsteht i.d.R. immer dann, wenn ein Grundstück in zwei kleinere Grundstücke aufgeteilt wird und eines der Grundstücke keinen Zugang zu einer öffentlichen Straße hat.

Ein Grundstück das nicht an das öffentliche Straßennetz angeschlossen ist und für das ein eigener Anschluss nur schwer oder nicht möglich ist (sog. gefangenes Grundstück) – darf gemäß aller Landesbauordnungen nur bebaut werden, wenn die Erschließung gesichert ist. Für den Eigentümer dieses Grundstücks bedeutet dies, dass er ein entsprechendes Recht (i.d.R. Wege- und Leitungsrecht) für das Nachbargrundstück benötigt.

Das **Wegerecht** erlaubt es dem Begünstigten, einen Weg oder Zugang über ein fremdes Grundstück zu nutzen. Man unterscheidet zwischen Geh- und Fahrrecht.

- Beim Gehrecht darf die Nutzung des Wegerechts nur zu Fuß erfolgen.
- Beim Fahrrecht darf das Wegerecht auch mit einem Kraftfahrzeug genutzt werden. Es wird daher auch als Überfahrtsrecht bezeichnet.

Das **Leitungsrecht** sichert einem Dritten das Recht zu, auf einem fremden Grundstück Versorgungsleitungen zu verlegen und zu betreiben. Dabei handelt es sich beispielsweise um Leitungen zur Energieversorgung oder Wasser- und Abwasserleitungen.

Ohne vorgenannte Rechte sind faktisch der Zugang zum Grundstück sowie die Versorgung des Grundstückes nicht möglich/gesichert.

Besonderheiten des dinglich gesicherten Wegerechtes

- Die Grunddienstbarkeit darf i.d.R. nur so ausgeübt werden, wie sie eingetragen worden ist. Vorliegend ist die Ausübung auf das Begehen und Befahren durch Rettungs- und Einsatzkräfte sowie deren Rettungs- und Einsatzfahrzeuge beschränkt.
- Um die Erschließung privatrechtlich ausreichend zu sichern bedarf es vorsorglich einer Änderung/Erweiterung der Grunddienstbarkeit/Festhaltung der genauen Modalitäten o.ä.. Eine Grunddienstbarkeit kann in der Regel nur durch Zustimmung beider Parteien geändert oder erweitert werden. Dazu bedarf es üblicherweise eines neuen Grunddienstbarkeitsvertrags, der notariell beurkundet und zur Eintragung ins Grundbuch angemeldet werden muss. Die Änderung oder Erweiterung der Grunddienstbarkeit wird erst wirksam, wenn sie ins Grundbuch eingetragen wurde.



➤ **Sachverständige Beurteilung der Situation unter wertermittlungstheoretischen Aspekten**

Ausgehend von der Zweckbindung des Wegerechts in vorliegender Bewilligung § 8: „**nur zum Begehen und Befahren durch Rettungs- und Einsatzkräfte sowie deren Rettungs- und Einsatzfahrzeuge**“ ist die Erschließung des Bewertungsgrundstückes nicht ausreichend gesichert. Eine Baulast zugunsten des Bewertungsgrundstückes ist nicht eingetragen - vgl. Punkt 2.7.1.

Ohne entsprechende Grunddienstbarkeit (z.B. Geh-/Fahr-/Leitungsrecht) und die öffentlich-rechtliche Sicherung (Baulast) ist die Erschließung des Bewertungsgrundstückes **nicht** gesichert im Sinne der §§ 30 ff. BauGB.¹¹

Demgemäß muss die rechtliche Grundlage auf ausreichende Nutzung der Zuwegung/Erschließung erwirkt/gesichert werden entweder durch

1. privatrechtliche Vereinbarungen/Erweiterung/Änderung der Grunddienstbarkeit o.ä. oder
2. auf Basis gesetzlicher Grundlage (Notwegerecht/Notleitungsrecht)

Fehlt einem Grundstück die zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Weg, so kann der Eigentümer von den Nachbarn ein sog. **Notwegerecht** verlangen. Gesetzliche Grundlage sind die §§ 917 ff BGB. Erforderlichenfalls wird Umfang, Benutzungsrecht etc. durch Urteil bestimmt.

Die Erschließung zur öffentlichen Straße muss in vorliegendem Fall über das Flurstück 946 erfolgen - vgl. Lageplan zum Wegerecht/Anlage 2.

Notwegerecht:¹² „Das Notwegerecht entsteht in seiner konkreten gesetzlichen Ausgestaltung mit dem Vorliegen der Voraussetzungen, zu denen auch das Duldungsverlangen gehört. Die Ausübung des entstandenen Rechts ohne Gestattung des unmittelbaren Besitzers des Verbindungsgrundstücks, ist verbotene Eigenmacht. Ohne die Gestattung begründet die stillschweigende Duldung nur eine Leihe, deren Kündbarkeit keine besonderen Gründe erfordert. Die freiwillige Gestattung wirkt auch nicht gegenüber dem Einzelrechtsnachfolger. Im Falle der gerichtlichen Geltendmachung des Duldungsverlangens entsteht das Notwegerecht mit dem Zeitpunkt der letzten Tatsachenverhandlung. Mit dem Zeitpunkt, in dem das berechtigte Verlangen auf Einräumung eines Notwegs gestellt wird, entsteht auch der Entschädigungsanspruch (BGH, Urteil vom 19.04.1985 – V ZR 152/83).

Wird infolge der Veräußerung eines Teils des Grundstücks der veräußerte oder der zurückbehaltende Teil von der Verbindung mit dem öffentlichen Weg abgeschnitten, so hat der Eigentümer desjenigen Teils, über welchen die Verbindung bisher stattgefunden hat, den Notweg zu dulden. Hier bedarf es also nicht der o.g. Voraussetzung der Gestattung: dieses Notwegerecht bindet auch den Rechtsnachfolger.¹³

Die Nachbarn, über deren Grundstück ein Notweg führt, sind durch eine Geldrente zu entschädigen, für die ausschließlich der Eigentümer des bisher nicht angeschlossenen Grundstücks haftet.

¹¹ Voraussetzung für die planungsrechtliche Zulässigkeit eines (Bau-)Vorhabens ist grundsätzlich eine gesicherte Erschließung (Ausnahmen nach § 35 BauGB).

¹² Quelle/Literatur: Sprengnetter Arbeitsmaterialien: Kapitel Notwegerecht.

¹³ Inwieweit sich diese Ausgestaltung auch auf unbebaute Grundstücke - bzw. deren Bebaubarkeit - bezieht bedarf einer rechtlichen/juristischen Beurteilung/Einschätzung.



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

Die Rente ist jährlich im Voraus zu entrichten (§ 917 Abs. 2 Satz 2 BGB i.V.m: § 913 Abs. 2 BGB); das Recht erlischt mit der Beseitigung des Notwegs (§ 917 Abs. 2 Satz 2 i.V.m. § 914 Abs. 1 Satz 2).

Während einige Gerichte die Zahlung einer Notwegerente in bestimmten Fällen, in denen dem Gericht die Beeinträchtigung des Nachbarn als unwesentlich erschien, abgelehnt haben, wird heute in ständiger Rechtsprechung die Auffassung vertreten, dass derjenige Betrag angemessen sei, der unter Berücksichtigung der Bedeutung des Notwegerechts einen der Billigkeit entsprechenden Ausgleich für die Benutzung des belasteten Grundstücks gewährt. Auch sei zu berücksichtigen, wie der Notweg von dem Berechtigten benutzt wird.“

Notleitungsrecht. Wenn einem Grundstück die notwendige Verbindung zum öffentlichen Kanalnetz fehlt, und besondere landesrechtliche Regelungen fehlen, kommt für die Eigentümer des Hinterlieger-Grundstückes die Geltendmachung eines Notleitungsrechtes analog den §§ 917, 918 BGB in Betracht.

Entsprechend dem Kaufvertrag vom 08.01.2021 wurde das hintere (Teil-)Grundstück erworben/veräußert mit der Absicht diese Fläche zu bebauen bzw. in Kenntnis dass die Fläche bebaut werden soll.¹⁴ Es kann daher vermutet werden, dass entweder eine privatrechtliche Einigung erzielt wird oder die Geltendmachung eines Notwege-/Notleitungsrecht erreicht werden kann und das Grundstück somit einer Bebauung zugeführt werden kann. Ebenfalls wird zugrunde gelegt dass die zur Bebaubarkeit des Grundstücks notwendige Baulasten - vgl. Punkt 2.7.1 - eingetragen werden (können).

Unter diesen Voraussetzungen wird das Grundstück wertermittlungstheoretisch nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV21 als baureifes Land und nicht nach § 3 Abs. 3 als Rohbauland¹⁵ beurteilt.

Für die noch anstehenden Maßnahmen z.B. Kosten der Grundbucheintragungen/Änderungen, Notarkosten, Eintragung von Baulasten, ggf. Entschädigungszahlungen für die Inanspruchnahme des Nachbargrundstückes (Flurstück 946), Erweiterung der Grunddienstbarkeit etc. sowie die bestehenden Unsicherheiten wird, in der Verkehrswertermittlung, ein Abschlag vorgenommen.

In vorliegendem Fall kann – im Rahmen der Verkehrswertermittlung - die Sachlage/Rechtslage nicht geklärt werden. Zudem obliegt dies der Sachverständigen nicht.

D.h. inwieweit eine, zur Bebaubarkeit des Grundstückes ausreichende privatrechtliche Einigung gefunden wird oder ob ein Notwege-/Notleitungsrecht eingeklagt werden kann/muss um eine Bebaubarkeit durchzuführen, obliegt künftigen Verhandlungen/Entscheidungen. Diesbezüglich bestehen Unsicherheiten. Gleiches gilt für die (Art/Umfang der) Bebaubarkeit der Grundstückes.

Demnach gebührt es einem potentiellen Käufer/Bieter die der Wertermittlung zugrunde gelegte Situation und den hierfür vorgenommenen Abschlag anders zu beurteilen.

¹⁴ Vgl. hierzu § 3 des Kaufvertrages - Seite 18.

¹⁵ Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet 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

2.7 Öffentlich-rechtliche Situation

2.7.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Nach schriftlicher Information der Stadt Pinneberg vom 15.07.2024 ist für das Grundstück der Gemarkung Pinneberg; Flur 15; Flurstück 945 keine Baulast im Baulastenverzeichnis der Stadt Pinneberg eingetragen.

Das Grundstück liegt an keiner öffentlichen Straße an. Das Grundstück ist über eine Grunddienstbarkeit (Wegerecht) über das Flurstück 946 (Ossenpadd 8) mit der Straße Ossenpadd verbunden.

Die Erschließung ist **öffentlich-rechtlich nicht gesichert**. Eine Baulast zugunsten des Bewertungsgrundstückes auf dem Grundstück: Flurstück 946 ist nicht eingetragen.

Allgemeines zur Baulast: Die Legaldefinition der Baulast ist in den jeweiligen Bauordnungen der Bundesländer enthalten.

§ 83 (1) Landesbauordnung (LBO) Schleswig Holstein lautet: „Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können Grundstückseigentümerinnen oder Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben. Baulasten werden unbeschadet der privaten Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgerinnen oder Rechtsnachfolgern.“

Da nur öffentlich-rechtliche Verpflichtungen baulastfähig sind, muss der Baulastzweck der Sicherung baurechtlicher Vorschriften dienen. Die Verpflichtungen aus der Baulast wirken auch gegen den Rechtsnachfolger.

Allgemeiner Hinweis: Entsprechend der durch die Rechtsprechung geprägten Rechtslage gewährt die Baulast weder dem Eigentümer des begünstigten Grundstücks einen Nutzungsanspruch, noch verpflichtet er den Rechtsnachfolger des dienenden Grundstücks die Nutzung zu dulden.

Demzufolge kann die faktische Nutzung untersagt werden, allerdings mit der Einschränkung, dass die Baulastfläche freizuhalten ist. Durch eine Grunddienstbarkeit (Wegerecht) ist der Zugang zum Grundstück dinglich gesichert.

Bestehende Situation: Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht direkt an einer öffentlichen Straße (gefangenes Grundstück). Der Zugang erfolgt über das Flurstück 946 (Ossenpadd 8).

Gemäß schriftlicher und telefonischer Auskunft der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Pinneberg ist die Erschließung des Bewertungsgrundstückes öffentlich-rechtlich nicht gesichert, da keine Baulast auf dem Flurstück 946 eingetragen ist.



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

Zur Sicherung der baurechtlichen Vorschrift/öffentlich-rechtlichen Erschließung ist demgemäß die Eintragung einer Erschließungsbaulast notwendig.¹⁶

Die Erschließungsbaulast soll einem Grundstück die Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche sowie die Versorgung, als Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung, gewähren/sichern.¹⁷

Zur Erschließungsbaulast zählen:

1. Zufahrtsbaulast: öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt über ein Drittgrundstück zu einer Erschließungsstraße, wenn das Grundstück selbst nicht an einer Erschließungsstraße liegt.
2. Leitungsbaulast: öffentlich-rechtlich gesicherte Leitung über ein Fremdgrundstück.

Durch die Bewilligung einer diesbezüglichen Baulast sind die Voraussetzungen hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Sicherung durch den Versorgungsträger gegeben.

Ergänzend zur Bewilligung einer Grunddienstbarkeit (Wegerecht), wurde im Kaufvertrag vom 08.01.2021 folgendes mit nur schuldrechtlicher Wirkung vereinbart:¹⁸ „Die Käuferin und/oder ihre Rechtsnachfolger sollen berechtigt sein, die vorbezeichnete Wegefläche während der Bebauung des rückwärtigen veräußerten Grundstücks mit Baufahrzeugen jeglicher Art von Montags bis Samstag 6.30 bis 20 Uhr in Schrittgeschwindigkeit zu befahren bzw. befahren zu lassen. Eine Störung des Betriebsablaufs im Ossenpadd 8 ist zu vermeiden. Sonntags ist die Befahrung der vorbezeichneten Wegefläche nur in Rücksprache mit dem jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks gestattet. Dieses schuldrechtliche Nutzungsrecht ist bis Baufertigstellungsanzeige, maximal jedoch bis zum 31. Dezember 2025 befristet.

Für eine regelmäßige Reinigung der Fläche bei Verschmutzungen während der Baumaßnahme durch die Befahrung der Baustellenfahrzeuge ist durch die Käufer und/oder ihre Rechtsnachfolger zu gewährleisten.

Etwaige Schäden an der bereits vorhandenen Hofeinfahrt hat der jeweilige Schadensverursacher auf eigene Kosten zu beheben. Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass die Käuferin bzw. ihre Rechtsnachfolger für Schäden haftet bzw. aufkommt, die von den von ihr beauftragten Bauunternehmen bzw. Handwerker verursacht werden.

Auf erstes Anfordern des zuständigen Bauamts ist an den dienenden Grundstücken eine dem Wegerecht entsprechende Baulast zu bestellen.

Käufer und Verkäufer übernehmen sämtliche Pflichten, wie sie sich aus dem vorstehenden Wegerecht - einschließlich der nur schuldrechtlichen Vereinbarungen - ergeben und verpflichten sich ihrerseits, ihre Rechtsnachfolger mit der Pflicht zur Weitergabe entsprechend zu verpflichten.“

¹⁶ Inwieweit zusätzliche Baulasteintragungen notwendig sind ist, innerhalb der Planung des zu erstellenden Bauwerks, mit der Bauaufsichtsbehörde abzustimmen. Diesbezüglich zusätzlich notwendige Maßnahmen sind, sofern notwendig, zusätzlich zu würdigen.

¹⁷ Gemäß den Vorschriften der §§ 30,33,34 und 35 BauGB sind Bauvorhaben nur zulässig, wenn ihre Erschließung gesichert ist.

¹⁸ Die gesamte Bewilligung wurde dem Gericht separat übermittelt.



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

Sachverständige Einschätzung der Situation auf nachfolgender Basis:

Quelle: Internet - Rechtslupe/Nachrichten aus Recht und Steuern - 31.08.2023: Grunddienstbarkeit - und die Pflicht zur Übernahme einer Baulast.

Auszug/Leitsatz: Bundesgerichtshof, Urteil vom 30. Juni 2023 – V ZR 165/22: „Aus dem als gesetzliche Folge der Bestellung einer Grunddienstbarkeit entstandenen Begleitschuldverhältnis kann sich ergeben, dass der Eigentümer des dienenden Grundstücks auch eine (deckungsgleiche) Baulast übernehmen muss. Eine solche Verpflichtung setzt unter anderem voraus, dass die Grunddienstbarkeit nach ihrem Inhalt und Umfang die von einer Bebauung herrührenden Nutzungen umfasst, was bei einem uneingeschränkten Geh- und Fahrrecht regelmäßig anzunehmen ist; es ist nicht erforderlich, dass die Grunddienstbarkeit zu dem Zweck bestellt wurde, die Bebauung des herrschenden Grundstücks zu ermöglichen.“¹⁹.

Quelle: Haufe.de/Recht/Öffentliche Grundstückslasten (Baulast/Grunddienstbarkeit)

Beitrag: Dr. Michael Cirullies.

„Allgemein kann bei Bestehen einer Grunddienstbarkeit ein Anspruch auf Bestellung einer deckungsgleichen Baulast bestehen. Die Verpflichtung zur Übernahme der Baulast ergibt sich als Nebenpflicht aus dem durch die Grunddienstbarkeit begründeten gesetzlichen Schuldverhältnis. Voraussetzung hierfür ist, dass eine nach dem Grundsatz von Treu und Glauben durchzuführende Interessensabwägung ergibt, dass den Interessen des Eigentümers des durch die Grunddienstbarkeit begünstigten Grundstücks der Vorrang gegenüber den Interessen des Eigentümers des belasteten Grundstücks gebührt.

Dies gilt allerdings nur dann, wenn

- die Grunddienstbarkeit bestellt wurde, um das begünstigte Grundstück baulich zu nutzen,
- die Baulast zwingende Voraussetzung für die Bebauung ist,
- eine Befreiung vom Baulastzwang nicht in Betracht kommt,
- bei Bestellung kein Anlass bestand, die Baulastübernahme zu erwägen und
- Inhalt und Umfang der erforderlichen Baulast der Dienstbarkeit entsprechen.

Weitere Voraussetzung für die vom Begünstigten begehrte Baulast ist, dass ihm allein mit einer Baulast des verlangten Inhalts gedient ist. Es kommt somit darauf an, ob er allein mit der beantragten Baulast eine Genehmigung erreichen kann, weil anderenfalls dem Belasteten im Rahmen der nach § 242 BGB gebotenen Interessensabwägung eine Baulastbestellung in dem verlangten Umfang nicht zuzumuten wäre. Diese Grundsätze gelten allerdings nicht, wenn zwischen den Beteiligten vertragliche Beziehungen etwa aufgrund eines Kaufvertrags, bestehen. Dann beantwortet sich die Frage, ob der Käufer eines Teilgrundstücks gegen den Verkäufer Anspruch auf Bestellung von Baulasten hat, nach dem Inhalt.“

Zugunsten des Bewertungsgrundstückes wurde eine Grunddienstbarkeit (Wegerecht) - vgl. Punkt 2.6.1 dinglich gesichert. Die Grunddienstbarkeit wurde beschränkt auf den Zweck: zum Begehen und Befahren durch Rettungs- und Einsatzkräfte sowie deren Rettungs- und Einsatzfahrzeuge.

Das Bewertungsgrundstück wurde veräußert/erworben um dieses baulich zu nutzen - was den Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) bekräftigt.

¹⁹ Fortbildung von BGH, Urteil vom 03.02.1989 – V ZR 224/87, BGHZ 106, 348 ff.



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

Aufgrund Vorgenanntem wird vermutet und der Wertermittlung zugrunde gelegt, dass eine Baulast auf dem Grundstück: Flurstück 946 (Ossenpadd 8) zugunsten des Grundstück: Flurstück 945 in einem Umfang begründet werden kann um die öffentlich-rechtliche Erschließung zu sichern.

Analog den Ausführungen unter Punkt 2.6.1 ist nochmals anzuführen dass die Rechtslage - im Rahmen einer Verkehrswertermittlung - nicht geklärt werden kann und es sich hier lediglich um wertermittlungstheoretische Einschätzungen der Sachverständigen, im Zuge einer Verkehrswertermittlung handelt. Ein Baurecht kann nur aus den baurechtlichen Bestimmungen in Abstimmung mit der zuständigen Behörde und nicht aus der Einschätzung der Sachverständigen hergeleitet werden. Rechtsfragen zu klären gehört nicht zum Aufgabengebiet eines Sachverständigen – hierzu sind entsprechende Behörden/Gerichte berechtigt.

Für die vorhandenen Unsicherheiten/anstehende Aufwendungen etc. wird daher ein Abschlag vorgenommen - siehe Verkehrswertermittlung.

2.7.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:²⁰ Wohnbaufläche.

Festsetzungen im Bebauungsplan:²¹ Bebauungsplan Nr. 109 „Elmshorner Straße“ für das Gebiet zwischen Elmshorner Straße 113 - 129 und Ossenpadd 2 - 22. Rechtskraft: 31.03.2006.

Festsetzungen im Bereich des Bewertungsgrundstückes:

- MI = Mischgebiet;
- I = 1 Vollgeschosse - als Höchstmaß. DN 45 = maximal zulässige Dachneigung;
- II = 2 Vollgeschosse - als Höchstmaß. DN 25 = maximal zulässige Dachneigung;
- GRZ/Grundflächenzahl: = 0,3 - als Höchstmaß;
- ED = nur Einzelhäuser/Doppelhäuser zulässig;
- 2 WE: = maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude;
- FH = Firsthöhe 9,0;
- Baugrenzen (blau).²²

- In dem Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 6 Abs. 2, 5 BauNVO).
- Stellplätze, Garagen und Carports sind nur auf den in der Planzeichnung umgrenzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

²⁰ Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Pinneberg vom 10.07.2024.

²¹ Quelle: u.a. schriftliche Auskunft vom 10.07.2024/Internet: Geoportal Kreis Pinneberg.

²² Die Baugrenze ist eine linienförmige, in der Regel rechtwinklig zur Straßenflucht verlaufende Begrenzung von Baugrundstücken, die festlegt, bis zu welcher Linie bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

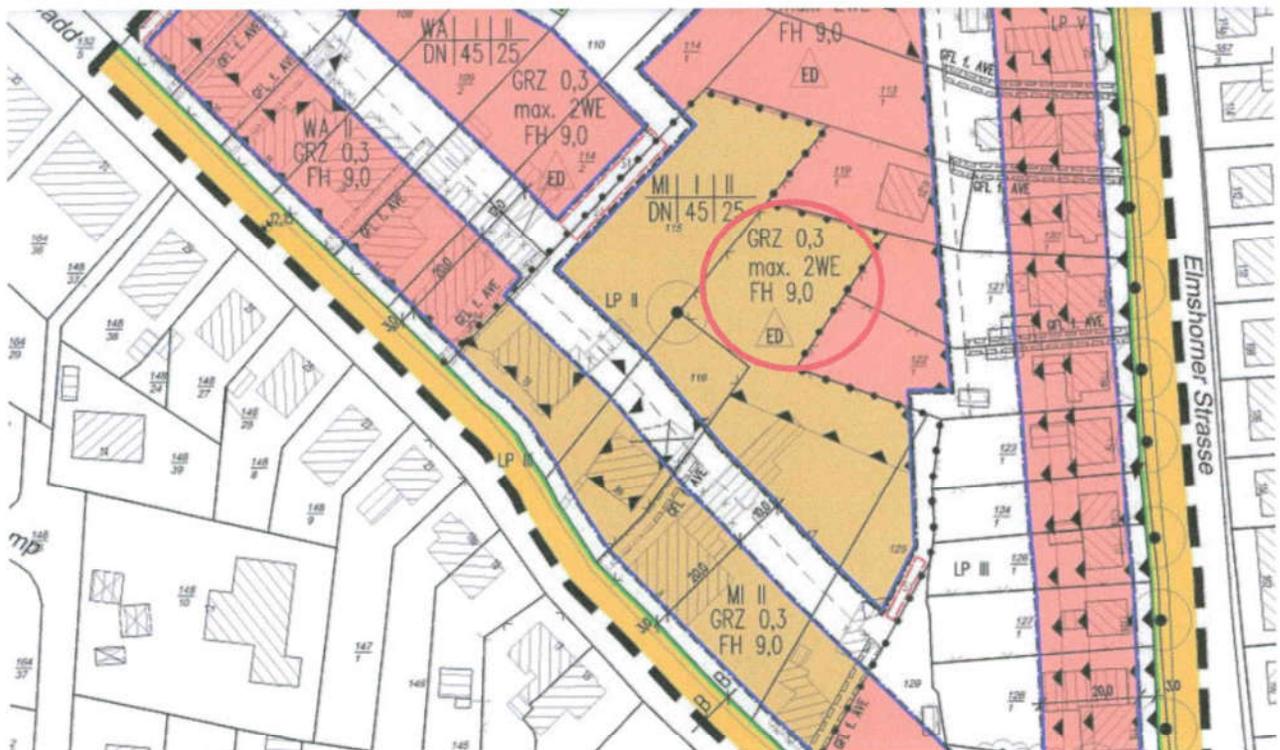


Sabine Oskoui

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

- Die Hinterland-Bebauungen sind über private Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger, Ver- und Entsorgungsträger in einer Mindestbreite von 3 m zu erschließen.
- Besondere Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen sowie der Lärmpegelbereich etc. sind dem Teil B des Bebauungsplanes zu entnehmen.
- Das Anpflanzungsgebot; bauordnungsrechtliche und sonstige (Gestaltungs-)Vorschriften etc. sind ebenfalls dem Teil B des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Auszug aus dem Bebauungsplan - nicht maßstäbliche Darstellung



2.7.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage von behördlichen und sonstigen Auskünften und den Eindrücken beim Ortstermin durchgeführt.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Pinneberg liegen für das Bewertungsgrundstück keine Baugenehmigungen vor - **daher gibt es keine Grundstücksakte.**

Da das Grundstück unbebaut ist obliegt dem künftigen Grundstückseigentümer die Bebauung des Grundstückes. Die Möglichkeit der Bebaubarkeit richtet sich an den Vorgaben im Bebauungsplan und ist abschließend mit der zuständigen Baubehörde zu klären/abzustimmen.

Eine (Bau-)Voranfrage bei der zuständigen Baubehörde zu stellen obliegt der Sachverständigen nicht - dies ist nicht Gegenstand/Beauftragung dieses Verkehrswertgutachten.



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

Im Kaufvertrag vom 08.01.2021 erfolgt folgender Hinweis: „Die Verkäufer haften nicht für eine bestimmte Bebaubarkeit des Grundstückes oder für eine bestimmte Beschaffenheit des Bodens. *Die Käuferin hat sich bei der zuständigen Behörde über die Bebaubarkeit des Grundstücks informiert.* Der Notar hat auf die Möglichkeit hingewiesen, einen baurechtlichen Vorbescheid zu beantragen. Die Beteiligten - insbesondere die Käuferin - erklärten hierzu jeweils, dass sie eine weitere Sicherung der Bebaubarkeit nicht für erforderlich halten und demnach nicht wünschen...“

2.8 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21). ²³ Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
Beitrags- und Abgabenzustand:	Gemäß der Bescheinigung vom 08.07.2024 der Stadt Pinneberg ist die Straße Ossenpadd in dem betreffenden Teilgrundstück zwischen Elmshorner Straße und der Straße Beim Ratsberg insgesamt erstmalig endgültig hergestellt. Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB sind nicht mehr zu erheben. Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG sind zurzeit nicht fällig. <u>Anmerkung:</u> Diese Bescheinigung ist - soweit nicht ein unanfechtbar gewordener Bescheid vorliegt - unverbindlich und unter dem Vorbehalt ausgestellt, dass eine spätere Entscheidung im Veranlagungs- oder Rechtsmittelverfahren hiervon abweichen kann.

2.9 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

²³ Unter Zugrundelegung dass das Grundstück im beplanten Innenbereich (§ 30 BauGB) innerhalb der Baugrenzen liegt und die privatrechtliche als auch die öffentlich-rechtliche Erschließung gesichert ist/wird (vgl. Erläuterungen unter Punkt 2.6.1/2.7.1).



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 Zert Zertifikats-Nr. DIA-IB-460

3 Grundstückssituation

Das Grundstück - **Flurstück 945, Ossenpadd** mit **834 m² Grundstücksgröße** befindet sich von der Straße zurückgesetzt, in 2. Reihe (gefangenes Grundstück). Das Grundstück ist unbebaut.



Zugang zum Grundstück





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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der lastenfreie²⁴ **Verkehrswert** für das unbebaute (gefangene) Grundstück in **25421 Pinneberg, Ossenpadd** zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag **01.08.2024** ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	
Pinneberg	18696	
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Pinneberg	945	834 m ²
Fläche insgesamt:		834 m ²

4.1 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 Beschaffenheiten 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.

4.2 Verfahrenswahl

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.

Für die Ermittlung des Verkehrswerts von bebauten Grundstücken bilden das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren die Grundlage. Die drei Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich gleichrangig.²⁵

Das jeweils anzuwendende Verfahren ist nach Lage des Einzelfalls unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls auszuwählen. Es können auch mehrere der genannten Verfahren herangezogen werden, wobei der Verkehrswert dann unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen ist.

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.

²⁴ In Bezug auf Zweite Abteilung des Grundbuchs.

²⁵ BGH Urt. vom 15.06.1965 – V ZR 24/63 – EzGuG 20.39; BFH, Urt. vom 2.2.1960 – III R 173/36 – EzGuG 20.131; BGH Urtl. vom 13.7.1970 – VII ZR 189/68 – EzGuG 20.49 vgl. hierzu Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Handbuch.



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

Welches Wertermittlungsverfahren dem Ziel der Verkehrswertermittlung möglichst realistisch und am besten gerecht wird, ist dabei eine Frage der Tatsachenfeststellung.

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. Dies ist auch für die Wahl des Ermittlungsverfahrens von Bedeutung. Demzufolge findet vorrangig

- das Vergleichswertverfahren Anwendung, wenn – wie bei unbebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen – sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert;
- das Ertragswertverfahren bei der Verkehrswertermittlung solcher Immobilien Anwendung, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung (Renditeobjekte) gehandelt werden;
- das Sachwertverfahren in den Fällen Anwendung, in denen eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung das Marktgeschehen bestimmt.

Zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 01.08.2024 ist das Grundstück - Flurstück 945 - unbebaut. Die Verkehrswertermittlung erfolgt daher auf der Grundlage des unbebauten Bodenwertes im Vergleichswertverfahren.

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Allgemeines

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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 (z.B. Grundstücksfläche, Art und Maß der baulichen Nutzung), ist der Bodenrichtwert sachverständig (i.d.R. durch Umrechnungskoeffizienten) anzupassen.

Für die Wertermittlung liegt ein geeigneter Bodenrichtwert vor. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.



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

4.3.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist, zum Wertermittlungsstichtag, unbebaut.

Demgemäß verbleibt es dem künftigen Grundstückseigentümer das Grundstück, nach eigenen Prämissen, auf Basis des Bauplanungsrechts (vgl. Punkt 2.7.2) zu bebauen.

Das Grundstück befindet sich in einem Mischgebiet. Die mögliche Bebauung ist, für den Bereich des Bewertungsgrundstückes, ist mit 1-2 Vollgeschosse; GRZ/Grundflächenzahl: 0,3 im Bebauungsplan festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser/Doppelhäuser zulässig und maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude. Baugrenzen sind vorgegeben.

Die Nutzung richtet sich nach § 6 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

Im Grundsatz ist die Lage des Grundstücks, neben der Nutzbarkeit und Beschaffenheit, der entscheidende bodenwertbildende Faktor.

Jedoch wird die Lagewertrelevanz von vielfältigen Faktoren bestimmt. Z.B. besitzen identische Lagemerkmale, je nach Grundstücksnutzung (z.B. Gewerbe, Wohnen) einen unterschiedlichen Einfluss auf den Bodenwert.

Der **Bodenrichtwert** beträgt **500,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf das gesamte Gemeindegebiet. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land;
Art der Nutzung	= W (Wohnbaufläche);
Beitragszustand	= frei;
Ergänzung zur Art der Nutzung	= Ein- und Zweifamilienhäuser;
Grundstücksgröße	= 600 m ² .

Gemäß den Erläuterungen im Grundstücksmarktbericht beziehen sich allgemein die dargestellten Werte für individuellen Wohnungsbau auf unbebaute Grundstücke mit 600 m² Größe und einer Nutzung als Einfamilienhaus-, Zweifamilienhaus- und Reihenhausgrundstück.

Eine differenzierte Abhängigkeit vom Gebäudetyp ist seit 2019 nicht mehr erkennbar und wird nur noch über eine Anpassung an die Grundstücksgröße berücksichtigt.

Für Grundstücke, die in „Gemischten Bauflächen“ liegen, wurden i. d. R. keine besonderen Bodenrichtwerte ermittelt. Hier müssen möglicherweise sachgerechte Abschläge angebracht werden.



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

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte - nicht maßstäbliche Darstellung

Quelle: Internet/Atlas/Nord (DANord)



4.3.3 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 01.08.2024;
Entwicklungszustand	= baureifes Land;
Art der Nutzung	= gemischte Bauflächen/Wohnbauflächen;
Ergänzung zur Art der Nutzung	= Ein- und Zweifamilienhäuser;
Beitragszustand	= frei;
Grundstücksgröße	= 834 m ² .

Das Bewertungsgrundstück befindet sich gemäß Bebauungsplan in einem Mischgebiet. Die Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung. Das Grundstück befindet sich rückliegend in 2. Reihe (gefangenes Grundstück). Die Erschließung/der Zugang kann nur über ein fremdes Grundstück (Flurstück 946) erfolgen/gesichert werden. Entsprechend wird eine gewerbliche Nutzung des Grundstückes nicht als marktüblich angesehen.

- Die Wertermittlung basiert auf der Annahme dass eine Bebauung des Grundstückes, entsprechend der prägenden Nutzung im Umfeld und dem Bauplanungsrecht, mit einem Ein-/Zweifamilienhaus als marktüblich anzusehen ist.

Da die abschließende Festlegung einer Neubebauung dem künftigen Eigentümer und dessen Ambitionen unterliegt und die Realisierung der Bebauungsmöglichkeit mit der zuständigen Behörde über eine Bauvoranfrage zu klären ist, kann - entsprechend der Nutzungsart/-potential - der Bodenwert variieren.



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

4.3.4 Anpassungen an das Richtwertgrundstück

Unter Abwägung der wahrscheinlichsten Nutzung wird - zur Ermittlung des Verkehrswertes - der Bodenwert, auf Grundlage des Bodenrichtwertes, im Bereich des Bewertungsgrundstückes für Ein-/Zweifamilienhäuser, an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.08.2024 und die Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstückes angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand

abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	500,00 €/m²
---	---	-------------------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	01.08.2024	× 1,00 ²⁶
zeitlich angepasster BRW am Stichtag			= 500,00 €/m ²

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen

Lage	durchschnittliche Lage in der Richtwertzone	Lage beeinflusst u.a. durch angrenzenden Gewerbebetrieb	× 0,95
lageangepasster abgabefreier BRW am Stichtag			= 475,00 €/m ²

Lage: Die Elmshorner Straße (Landesstraße L 76) durchkreuzt die Bodenrichtwertzone. Die Nähe des Bewertungsgrundstückes zur Straße ist diesbezüglich in der durchschnittlichen Lage innerhalb der Richtwertzone gewürdigt.

Die unmittelbare Angrenzung an gewerbliche Betriebe (insbesondere an die Tischlerei auf dem Vordergrundstück) mit entsprechendem Liefer-/Zugangsverkehr etc. stellt, gegenüber Ein-/Zweifamilienhäuser in durchschnittlicher Lage innerhalb der Richtwertzone, einen Lagenachteil dar.

Ein Abschlag von 5 % wird hierfür als angemessen beurteilt.

Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land ²⁷	× 1,00
Art der Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	× 1,00
ergänzende Art der Nutzung	Ein- Zweifamilienhäuser	Ein- Zweifamilienhäuser	× 1,00
Grundstücksgröße	600 m ²	834 m ²	× 0,90
relativer abgabefreier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 427,50 €/m²

²⁶ Es wird der letzte aktualisierte Bodenrichtwert zugrunde gelegt. Verlässliche Erkenntnisse zu zwischenzeitlichen Bodenwertänderungen liegen nicht vor.

²⁷ Grundlage/Ausgangsbasis für die Bodenwertermittlung.



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

Anpassung an die Grundstücksgröße

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg hatte im Jahre 2006 Umrechnungskoeffizienten mit einem guten Bestimmtheitsmaß von 0,5 bis 0,6 ermittelt.

Eine Untersuchung der Verkaufsfälle der Jahre 2019 und 2020 hat ergeben, dass nur noch eine bedingte Abhängigkeit des Kaufpreises je Quadratmeter von der Grundstücksgröße vorhanden ist.

Eine differenzierte Abhängigkeit des Bodenwertes je Quadratmeter vom Gebäudetyp (Einfamilienhaus-, Doppelhaushälften- oder Reihenhausgrundstück) ist nicht mehr erkennbar.

Für die Ermittlung der nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten des individuellen Wohnungsbaus auf andere Grundstücksgrößen wurden rd. 250 Verkaufsfälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ausgewertet (ausschließlich nicht teilbare Grundstücke). Das Bestimmtheitsmaß der Auswertung beträgt allerdings lediglich rd. 0,2.

Der Gutachterausschuss empfiehlt daher nur nach sachverständiger Würdigung eine Anpassung des Bodenrichtwerts an die Grundstücksgröße in 5er oder 10er Prozent-Schritten.

Fläche [m²]	200	300	400	600	800	1.100
Umrechnungs-koeffizient	1,30	1,20	1,10	1,00	0,90	0,85

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 427,50 €/m ²
Fläche	× 834 m ²
abgabenfreier Bodenwert	= 356.535,00 € <u>rd. 357.000,00 €</u>

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.08.2024 **357.000,00 €**.



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

4.4 Verkehrswertermittlung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes des Bewertungsgrundstückes sind ergänzend zum reinen Bodenwert - auf Basis von baureifem Land - vorhandene Wertbeeinflussungen zu würdigen.

Bodenwert		357.000,00 €
Berücksichtigung von Risiken und Wartezeiten bis zur „Baureife“		
Abzug für die vorhandene/n Unsicherheit/en der endgültigen Entwicklung und gesicherter Erschließung (5 %) ²⁸		
vgl. Erläuterungen unter Punkt 2.61 und 2.7.1 im Gutachten	-	17.850,00 €
	=	339.150,00 €
Abzinsung über die Dauer bis zur Sicherung der Erschließung etc.		
Abzinsungsfaktor $(1/(1+z)^n)$		
n = 2 Jahre; Abzinsungszinssatz z = 3 %	x	0,943 €
Bodenwert unter Würdigung der Risiken und geschätzten Zeitspanne bis zur Bebaubarkeit bzw. „Baureife“	=	319.818,00 €
Kosten der Grundbucheintragungen/Änderungen, Notarkosten, Eintragung von Baulasten etc. pauschal geschätzt mit rd. 5.000,00 €	-	5.000,00 €
Wert der Außenanlagen ²⁹	+	--
Marktanpassung durch marktübliche Zu-/Abschläge	+/-	--
Verkehrswert	=	314.818,00 €
	rd.	<u>315.000,00 €</u>

Plausibilisierung: In der Fachliteratur werden relative Werte nach Entwicklungsstufen des Bodens: (Verhältnis: baureifes Land - geordnetes Rohbauland (z.B. Erschließung noch nicht gesichert)) mit 80 - 90 % des Bodenwertes für baureifes Land angegeben. Diese Prozentspannen entsprechen bundesdurchschnittlich festgestellten Erfahrungssätzen. ³⁰

Vorliegend beträgt die Differenz Bodenwert (Basis: baureifes Land) zu dem ermittelten Wert unter Würdigung dass die Erschließung nicht (ausreichend) gesichert ist und Unsicherheiten vorhanden sind: rd. - 12 %. Dies entspricht der relativen Wertigkeit des Grundstückes.

²⁸ Abschlagsfaktoren wegen noch nicht gesicherter Erschließung (bis 10 %). Quelle: Sprengnetter Arbeitsmaterialien/Bewertungsprogramm Prosa.

Der örtliche Gutachterausschuss hat hierzu keine Daten abgeleitet

²⁹ Im Zuge einer Freilegung/Neubebauung sind vorhandene Außenanlagen ohne Wertrelevanz.

³⁰ Quelle: Sprengnetter, Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen/Bewertungsprogramm.



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

Erläuterung zu den Wertansätzen

Abzinsung über die Dauer bis zur Sicherung der Erschließung

Bis zur ausreichenden Sicherung der Erschließung (vgl. Erläuterungen unter Punkt 2.6.1 und 2.7.1) sind bauliche Vorhaben noch nicht zulässig. Der Wert für den Erwerb des Grundstücks ist deshalb über die geschätzte Zeitspanne „Wartezeit n“ (d.h. dem möglichen Beginn der baulichen Nutzbarkeit) abzuzinsen. Dieser Zeitraum wird auf 2 Jahre geschätzt.

Zur Abzinsung kann folgende Abzinsungsformel verwendet werden: $BW_n = BW/q^n$ - darin bedeuten:

- BW = Bodenwert für ein Grundstück ohne „Wartezeit“ bis zur „Baureife“
- BW_n = Bodenwert eines Grundstücks mit einer „Wartezeit n“ (in Jahren) bis zur „Baureife“
- $1/q^n$ = Abzinsungsfaktor
- q = $1 + z$ = Zinsfaktor
- z = Abzinsungszinssatz = Erbbauzinssatz
- k = $z + b$ = Gesamtrenditezinssatz für unbebaute Grundstücke
- b = Dynamikzinssatz des Bodenwerts
- n = „Wartezeit bis zur Baureife“ (in Jahren)

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse auch durch eine Anpassung z.B. mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen ist eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

➤ Immobilieninformation des Gutachterausschuss des Kreises Pinneberg - Bodenwerte

Seit der letzten Feststellung der Bodenrichtwerte vom 01.01.2022 hat sich der Immobilienmarkt aufgrund verschiedener Faktoren wie Energiewende, Ukrainekrieg, Zinspolitik, Steigerung der Baukosten, Anstieg der Inflationsrate etc. verändert. Die Anzahl der übersandten Kaufverträge war von 2015 bis 2021 mit jährlich rund 4.000 Verträgen nahezu stabil. In den Jahren 2022 und 2023 war ein Rückgang um jeweils rund 20 % zu verzeichnen. Die Anzahl der Kaufverträge für unbebaute Grundstücke ist stark zurückgegangen und die Abwicklung der Verkäufe dauert im Allgemeinen länger. In einzelnen Fällen kam es auch zu Rückabwicklungen von Kaufverträgen.

Die Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 01.01.2024 abgeleitet. In die Berechnung der Bodenrichtwerte fließen die tatsächlich gezahlten Kaufpreise von unbebauten Grundstücken zwischen dem 01.01.2022 und dem 31.12.2023 im Kreis Pinneberg sowie die oben genannten allgemeinen Entwicklungen am Grundstücksmarkt ein. Bei den Auswertungen der Kauffälle wurde der Schwerpunkt auf den Kaufverträgen aus dem Jahr 2023 gelegt.

Die Entwicklung der Bodenrichtwerte im Kreis Pinneberg zeigt sich im Vergleich zum vorherigen Stichtag äußerst heterogen. Während in einigen Gemeinden deutliche Preisrückgänge von rd. 20 % zu verzeichnen sind, verzeichnen andere Gemeinden steigende Bodenrichtwerte von bis > 40 %.

Der Bodenwertermittlung wurde der aktuelle, zonale Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 zugrunde gelegt. Die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag sind daher hinreichend berücksichtigt.



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

4.5 Verkehrswert

Der lastenfreie ³¹ **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in **25421 Pinneberg, Ossenpadd**

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	
<i>Pinneberg</i>	<i>18696</i>	
Gemarkung	Flurstück	Fläche
<i>Pinneberg</i>	<i>945</i>	<i>834 m²</i>
Fläche insgesamt:		<u>834 m²</u>

wird zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag **01.08.2024** geschätzt mit rd.

315.000,00 €.

in Worten: dreihundertfünfzehntausend Euro

- Im Bestandsverzeichnis ist ein Herrschvermerk: Grunddienstbarkeit (Wegerecht - zum Begehen und Befahren durch Rettungs- und Einsatzkräfte sowie deren Rettungs- und Einsatzfahrzeuge) eingetragen.
- In Zweite Abteilung des Grundbuchs ist eine Verfügungsbeschränkung eingetragen. Das Insolvenzverfahren ist eröffnet.

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

Hamburg, den 19. August 2024


Sabine Oskoui


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

³¹ In Bezug auf Zweite Abteilung des Grundbuchs.



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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung.

5.2 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-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] **Schönhofer/Reinisch:** Haus- und Grundbesitz in Recht und Praxis , Loseblattsammlung, Rudolf Haufe Verlag Freiburg i.Br.
- [8] **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.



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

6 Haftung und Urheberrecht

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die 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.