

**Gutachten**  
**(nach dem äußeren Anschein)**  
über den Verkehrswert **des ½ Anteils** (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)  
an dem Grundstück:  
**Wohn- und Geschäftshaus**  
**Schweriner Straße 1 in 23909 Ratzeburg**

**Auftraggeber: Amtsgericht Ratzeburg**  
Az.: 16 K 10/23



**Der Verkehrswert des ½ Anteils**  
wird zum Wertermittlungsstichtag 17.01.2024  
mit  
**108.000 €** ermittelt.

Ausfertigung Nr. 3:

Dieses Gutachten besteht aus 32 Seiten zzgl. 12 Anlagen mit 20 Seiten.  
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt.

1. ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Auftragsdaten	5
1.2 Objektdaten	5
1.3 Wertermittlungsstichtag	5
1.4 Qualitätsstichtag	6
1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	6
1.6 Unterlagen	6
2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES	8
2.1 Lagemerkmale	8
2.1.1 Gemeinde / Nachbarschaft	8
2.1.2 Verkehrsanbindung	9
2.1.3 Öffentliche Einrichtungen/Besonderheiten	9
2.1.4 Umwelteinflüsse	9
2.1.5 Wohn- / Geschäftslage	9
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	10
2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	10
2.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand	10
2.2.3 Rechte und Belastungen	10
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	12
2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt	12
2.3.2 Nutzung	12
2.3.3 Erschließungszustand	13
2.3.4 Bodenbeschaffenheit	14
2.3.5 Hauptgebäude	15
2.3.6 Stellplätze	19
2.3.7 Außenanlagen	20
2.3.8 Ertragsverhältnisse	20
2.4 Künftige Entwicklungen	21
2.4.1 Demographische Entwicklung	21
2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen	21
2.5 Entwicklungszustand	21
3. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	22
3.1 Grundlagen	22
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	22
3.1.2 Kaufpreissammlung	22
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	22
3.1.4 Literatur	22
3.2 Bodenwert	23
3.3 Allgemeines Ertragswertverfahren	25
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	25
Besondere objektespezifische Grundstücksmerkmale	29
3.4 Zusammenstellung der Werte	31
3.5 Berechnung des 1/ 2 Anteils	31
3.6 Plausibilitäts- und Marktprüfung	31
3.7 Verkehrswert	32

**Anlagen:**

Anlage 1:	Fotos des Bewertungsobjektes
Anlage 2:	Luftbild
Anlage 3:	Auszug aus der Straßenkarte
Anlage 4:	Auszug aus der Regionalkarte
Anlage 5:	Auszug aus dem Stadtplan
Anlage 6:	Liegenschaftskarte
Anlage 7:	Grundbuchauszug: Bestandsverzeichnis, Abt. II - anonymisiert
Anlage 8:	Grundrisse
Anlage 9:	Kurzbericht Naturgefahren
Anlage 10:	Strukturdaten
Anlage 11:	Baulastenauskunft
Anlage 12:	Altlastenauskunft

## **Kurzprofil des Grundstücks:**

### Lage:

Die Stadt Ratzeburg mit ca. 14.600 Einwohnern liegt im nordöstlichen Bereich des Kreises Herzogtum Lauenburg, dieser im Südosten Schleswig-Holsteins. Sie liegt ca. 20 km (Luftlinie) südlich von der Hansestadt Lübeck an der Bundesstraße 207 in landschaftlich reizvoller Lage im Naturpark Lauenburgische Seen. Ratzeburg ist Kreisstadt des Landkreises und erfüllt aus Sicht der Landesplanung als „Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums“ auch zentrale Funktionen für die umliegenden Gemeinden, insbesondere die des „Amtes Lauenburgische Seen“, welches seinen Sitz in der Stadt Ratzeburg hat.

Das Grundstück liegt am westlichen Rand des Ortsteiles „Vorstadt“ am Übergang des Königsdamms, welcher von der so genannten „Inselstadt“ zur „Vorstadt“ führt. Das Quartier ist von Wohn- und Geschäftshäusern in vorwiegend zweigeschossiger Bebauung geprägt. Die Entfernung zum Zentrum über den Königsdamm beträgt ca. 700 m. Das Grundstück liegt im Kreuzungsbereich der Schweriner Straße (Bundesstraße 208) und Jägerstraße. Dieser Bereich ist verkehrlich stark frequentiert.

### Objektbeschreibung:

Das zu bewertende Grundstück ist laut Grundbuch 537 m<sup>2</sup> groß. Es wurde vermutlich 1927 mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Von 1972 bis 1974 wurden im östlichen Grundstücksbereich Nebengebäude abgerissen und es erfolgte ein zweigeschossiger Anbau - mit weiterem Dachgeschoss - an das Ursprungsgebäude. Das Ursprungsgebäude ist voll unterkellert und das Dachgeschoss ausgebaut. Der Anbau weist keinen Keller auf.

Der gesamte Erdgeschossbereich wird vermutlich zu Restaurantzwecken (Griechisches Restaurant) genutzt. Im Obergeschoss wurde laut Baugenehmigung eine Wohnung als Sozial- und Aufenthaltsraum dem Restaurantbetrieb zugeordnet. Eine weitere 3-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss links ist vermutlich vermietet. Im Dachgeschoss befinden sich vermutlich zwei weitere 3-Zimmerwohnungen. Laut Bauakte ergeben sich (ohne Berücksichtigung der baurechtlichen Genehmigungssituation im DG) folgende Flächen: Nutzfläche Restaurant EG und OG: 319 m<sup>2</sup> - Wohnfläche Ober- und Dachgeschoss: 221 m<sup>2</sup>, somit gesamt 540 m<sup>2</sup> (ohne Keller 91 m<sup>2</sup>) – siehe hierzu auch Mieterliste in der Anlage.

### Nutzung:

Wegen einer mangelnden Innenbesichtigung konnte die Nutzung zum Wertermittlungstichtag nicht abschließend geklärt werden. Offensichtlich wird das Restaurant weiterhin betrieben und die Wohnungen sind zu Wohnzwecken vermietet. Mietverträge wurden dem Sachverständigen vom Eigentümer nicht zur Verfügung gestellt.

### Zustand / Mängel / Schäden:

Das Gebäude befindet sich nach dem äußeren Anschein in einem deutlich unterdurchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Es werden Wertabschläge für die mangelnde Innenbesichtigung und eventuell vorhandene Mängel berücksichtigt. Für die Wohnungen im Dachgeschoss konnte eine baurechtliche Genehmigung als Wohnfläche nicht recherchiert werden.

### Belastungen:

In Abt. II ist der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Weitere Eintragungen sind nicht vorhanden. Gemäß vorliegender Baulastenauskunft liegt keine belastende Baulast vor.

### Besonderheiten:

Das Grundstück konnte nicht begangen werden. Die baulichen Anlagen waren zum Wertermittlungstichtag nicht zugänglich, der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes sind dem Unterzeichner daher nicht bekannt. Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber/-in:	Amtsgericht Ratzeburg Herrenstraße 11 23909 Ratzeburg Az.: 16 K 10/23
Datum (Eingang) des Auftrages:	18.10.2023
Verwendungszweck:	Erstellung des Gutachtens im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Besonderheiten:	Bewertung nach dem äußeren Anschein
örtliche Grundstücksaufnahme am:	17.01.2024
Teilnehmer/innen:	- Andreas Koop – Sachverständiger für Immo- bilienbewertungen - Christoph Koop – Sachverständiger für Im- mobiliensbewertungen als Mitarbeiter des Sachverständigen
Wertermittlung durchgeführt am:	17.01.24 – 07.02.2024

### 1.2 Objektdaten

Grundbuch:	Grundbuch von Ratzeburg Blatt 341
Katasterangaben:	Gemarkung Ratzeburg, Flur 010, Flurstück 140/1
Eigentümer gem. Grundbuch: (zum Wertermittlungsstichtag)	- aus Datenschutzgründen ohne Namensnen- nung

### 1.3 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der **17.01.2024** (Tag des Ortstermins).

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

## 1.4 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

## 1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Bei der örtlichen Besichtigung werden u. a.:

- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt,
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizung, Elektroinstallationen, Warmwasserbereitung, Wasser- und Abwasserrohre usw. nicht ausdrücklich geprüft,
- Wärmedämmungen an Dach, Decken und an Wänden sowie die Funktionsfähigkeit von horizontalen und vertikalen Sperrschichten nicht geprüft,
- Schadensfeststellungen bei Verdacht auf Hausschwamm und Hausbock bezüglich Umfang und Sanierungskosten nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- Feststellungen an eingebauten umweltbelastenden Bauteilen (Asbestbestandteile, formaldehydhaltige Bauteile o. ä.) nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Schallschutzprüfungen durchgeführt (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Untersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens oder auf eventuell vorhandene Altlasten vorgenommen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Gebäude nicht abschließend geprüft (hierzu muss im Zweifelsfall die zuständige Baugenehmigungsbehörde beteiligt werden).

## 1.6 Unterlagen

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Sachverständigen folgende Unterlagen/Informationen zur Verfügung:

- Bauzeichnungen des Gebäudes
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auszug aus dem Grundbuch von Ratzeburg Blatt 341
- Liegenschaftskarte
- Auskunft zur Bauleitplanung
- Altlastenauskunft
- Baulastenauskunft
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

- Veröffentlichungen des Gutachterausschusses Kreis Herzogtum Lauenburg zu Sachwertfaktoren und Marktübersicht

## 2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

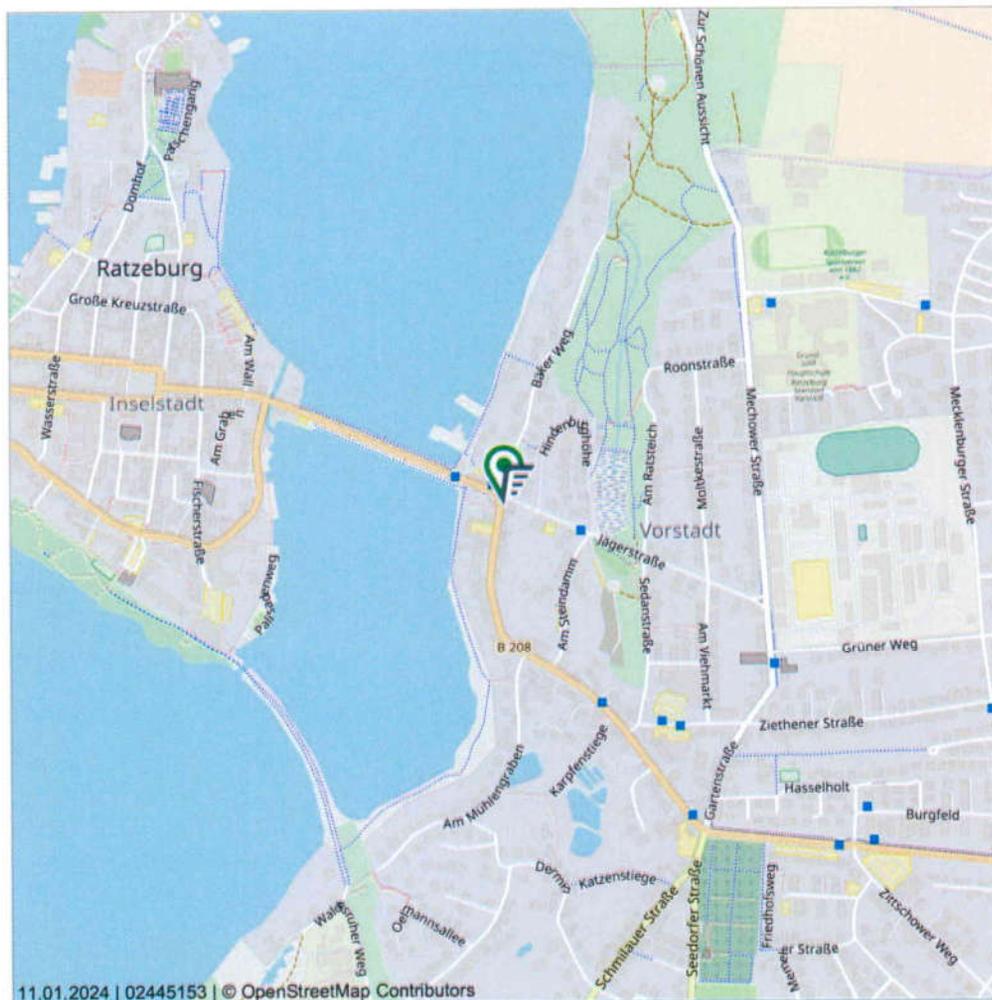
Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

### 2.1 Lagemerkmale

#### 2.1.1 Gemeinde / Nachbarschaft

Das Grundstück liegt am westlichen Rand des Ortsteiles „Vorstadt“ in einem Mischgebiet in der Nähe des Königsdamms an einer stark frequentierten Kreuzung. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Wohn- und Geschäftshäusern. Die Entfernung zum Zentrum beträgt ca. 0,7 km.

#### Auszug aus dem Ortsplan



Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung und die Form des Wertermittlungsobjektes sind aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte, dem Luftbild und den Auszügen aus den Straßenkarten etc. (s. Anlagen) zu ersehen.

### **2.1.2 Verkehrsanbindung**

Die nächstgelegene Fernstraße ist in unmittelbarer Nähe die Bundesstraße 208, welche von Wismar im Osten nach Bad Oldesloe im Westen verläuft. Die B 207 verbindet Ratzeburg mit Lübeck und Schwarzenbek und ist in ca. 1,6 km Entfernung erreichbar. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Lübeck Süd auf die A 20) befindet sich in nördlicher Richtung in ca. 12 km Entfernung.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Ratzeburg/St. Georgsberg. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 2 km.

Die Stadt Ratzeburg ist in das Tarifnetz des HVV eingebunden.

### **2.1.3 Öffentliche Einrichtungen/Besonderheiten**

Bei der Stadt Ratzeburg handelt es sich um eine Kreisstadt, die gleichzeitig Unterzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen ist.

Kindergärten, allgemein- und weiterbildende Schulen sind in Ratzeburg vorhanden.

Im Ort gibt es verschiedene Allgemeinmediziner und Fachärzte, sowie ein Krankenhaus in der Trägerschaft des DRK.

### **2.1.4 Umwelteinflüsse**

Durch die Lage an einem viel befahrenen Kreuzungsbereich der B 208 ist mit erheblichem Verkehrslärm - auch durch anfahrende Fahrzeuge - zu rechnen.

### **2.1.5 Wohn- / Geschäftslage**

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem Mischgebiet der 1950er bis 1970er Jahre in einer dezentralen Geschäftslage. Für den Nutzungszweck Restaurant wird die Geschäftslage als befriedigend eingestuft. Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.5 beschriebenen Lagemerkmale wird die Wohnlage hingegen als insgesamt als mäßig eingestuft.

## **2.2 Rechtliche Gegebenheiten**

### **2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung**

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen.

#### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich, der als Wohnbaufläche (W) dargestellt ist.

#### Innenbereich § 34 BauGB

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt kein Bebauungsplan vor. Nach Einschätzung des Sachverständigen liegt das Wertermittlungsobjekt hinsichtlich seiner baulichen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb eines Bereiches, dessen Zulässigkeit sich nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) richtet. Eine Innenbereichssatzung (§ 34 (4) BauGB) liegt nicht vor.

Nach § 34 BauGB ist hier ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung der Stadt Ratzeburg vom 01.03.1989. Im Bereich dieser Satzung bedürfen der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung.

### **2.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand**

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die „Schweriner Straße“ als endgültig erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches.

### **2.2.3 Rechte und Belastungen**

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

### Eintragungen im Grundbuch

In Abt. II des Grundbuchs findet sich lediglich der Zwangsversteigerungsvermerk. Dieser ist vorübergehender Natur. Weitere Eintragungen sind nicht vorhanden.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs sind ohne Einfluss auf den Verkehrswert.

### Baulasten

Gemäß Auskunft vom Kreis Herzogtum Lauenburg – Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz – vom 06.11.23 ist auf dem Grundstück keine Baulast eingetragen.

### Denkmalschutz

Das Objekt ist in der Liste der Kulturdenkmale des Lande Schleswig-Holstein (Zugriff 11.01.24) nicht gelistet.

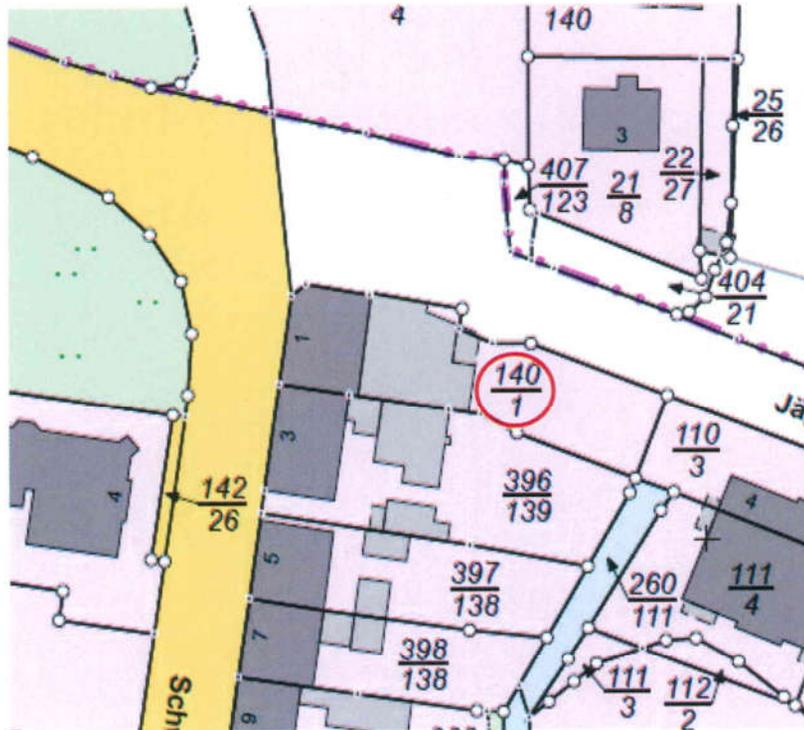
### Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden. Dieses bezieht sich auch auf die Zulässigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen.

## 2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

### 2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das lt. Grundbuch 537 m<sup>2</sup> große Grundstück ist weitgehend rechteckig geformt. Die genaue Form des Wertermittlungsgrundstückes ist aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (siehe auch Anlagen) zu ersehen.



### 2.3.2 Nutzung

Wegen einer mangelnden Innenbesichtigung konnte die Nutzung zum Wertermittlungstichtag nicht abschließend geklärt werden. Offensichtlich wird das Restaurant weiterhin betrieben und die Wohnungen zu Wohnzwecken genutzt. Mietverträge wurden dem Sachverständigen vom Eigentümer nicht zur Verfügung gestellt. Aus der Bauakte wurde aus Grundrisszeichnungen und Flächenberechnungen folgende Nutzungen abgeleitet:

lfd. Nr.	Gewerbe/Wohnung/Nutzung	Lage	baurechtlich genehmigt m <sup>2</sup> Wfl./Nfl.	vermutlich vorhanden/baurechtliche Genehmigung unklar m <sup>2</sup> Wfl./Nfl.
1	Abstellräume, Lager, Heizung	Keller	90,90	
2	Restaurant - Küche - Gastraum etc.	Erdgeschoss	238,00	
3	Restaurant - Sozialräume Personal etc.	1 OG	81,00	
4	Wohnung	1 OG li	87,00	
5	Wohnung	DG rechts		69,00
6	Wohnung	DG links		65,00
			<b>496,90</b>	<b>134,00</b>

### 2.3.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die „Schweriner Straße“ und die Jägerstraße erschlossen. Bei der Schweriner Straße handelt es sich um eine Bundesstraße, die auch als Hauptverkehrsachse der Stadt dient. Straßenbeleuchtung und ein beidseitiger Fußweg sind jeweils vorhanden.



(Jägerstraße/Schweriner Straße)

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind örtlich (in der Straße) vorhanden:

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Kanalisation
- Gas
- Glasfaser

#### 2.3.4 Bodenbeschaffenheit

Der Sachverständige geht von einer normalen Eignung als Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt geworden sind und das Grundstück bereits baulich gut ausgenutzt ist.

##### Altlasten:

Gemäß vorliegender Auskunft des Kreises Herzogtum Lauenburg – Fachdienst Abfall und Bodenschutz - vom 02.11.2023 sind keine Eintragungen im Kataster für Altablagerungen und Altstandorte vorhanden. Das Grundstück wird jedoch als A2-Fall im Archiv des Altlastenkatasters geführt. Dies bedeutet, dass zum Wertermittlungsstichtag und bei der zum Wertermittlungsstichtag genehmigten Nutzung keine akuten Gefährdungen bestehen. Eine Erneute Klassifizierung ist bei einer sensibleren Nutzung oder bei Baumaßnahmen vorgesehen.

Sofern im Rahmen einer Beprobung des Bodens Belastungen festgestellt werden, würde dies einen negativen Werteeinfluss auf den Verkehrswert haben. Ein solche Beprobung wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht durchgeführt. Ein möglicher Werteeinfluss wird aus diesem Grunde nicht ermittelt. Sofern eine Beprobung durchgeführt wird und bei Vorliegen von Belastungen Sanierungskosten eingeholt werden, kann der Verkehrswert zur Berücksichtigung der Gegebenheiten angepasst werden.

### 2.3.5 Hauptgebäude

Die Angaben der Gebäudeschreibung wurden der Bauakte entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur so weit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant sind und ohne eine Innenbesichtigung feststellbar waren.

Gebäudeart: Wohn- und Geschäftshaus in massiver Bauweise



Auszug erteilte Baugenehmigungen – laut Bauakte: Baujahre: Anbau ca. 1974 Ursprung vermutlich 1927  
Ca. 1971 Umbau Laden zu Imbiss

Ca. 1974 Abbruch Nebengebäude und Anbau Ostseite

2012 Nutzungsänderung Erdgeschoss zu „Griechischem Restaurant“

2014 Genehmigung Außengastronomie

2019 Nutzungsänderung Betriebswohnung 1 OG und Nutzungsänderung in Pizzeria EG

Geschosse: Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss

Wohn- und Nutzflächen je Geschossebene in der Übersicht:

Größe:

Zusammenstellung der Flächen und Nutzungen

lfd. Nr.	Gewerbe/Wohnung/Nutzung	Lage	baurechtlich genehmigt m <sup>2</sup> Wfl./Nfl.	vermutlich vorhanden/baurechtliche Genehmigung unklar m <sup>2</sup> Wfl./Nfl.
1	Abstellräume, Lager, Heizung	Keller	90,90	
2	Restaurant - Küche - Gastraum etc.	Erdgeschoss	238,00	
3	Restaurant - Sozialräume Personal etc.	1 OG	81,00	
4	Wohnung	1 OG li	87,00	
5	Wohnung	DG rechts		69,00
6	Wohnung	DG links		65,00
			<b>496,90</b>	<b>134,00</b>
	<b>gesamt</b>	<b>630,90</b>	<b>m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche</b>	

Raumaufteilung: Siehe auch Grundrisse in der Anlage Nr. 8

Einstufung / Besonderheiten Die tatsächliche Raumaufteilung konnte mangels Innenbesichtigung nicht geprüft werden.

Die nachfolgende Baubeschreibung erfolgt auf der Grundlage der Einsicht der Bauakte. Die Angaben konnten wegen mangelnder Innenbesichtigung nicht verifizierte werden. Weiterhin können Abweichungen innerhalb der einzelnen Baukörper auf Grund unterschiedlicher Baujahre und der Vielzahl der erfolgten Umbauten vorliegen.

Außenwände: massiv

Innenwände: Keine Kenntnis mangels Innenbesichtigung

Geschossdecken: Keine Kenntnis mangels Innenbesichtigung

Dachform und Dach- Neigungsdach mit Pfanneneindeckung  
eindeckung:

Keller: Teilkeller

Außentüren: Kunststoff- oder Aluminiumtüren mit Lichtelementen

Fenster: Nach dem äußeren Anschein vorwiegend Drehkipp- oder

	Schiebeelementfenster - überwiegend als Kunststofffenster, teilweise Aluminium
Innentüren:	Keine Kenntnis mangels Innenbesichtigung
Geschosstreppen:	Keine Kenntnis mangels Innenbesichtigung
Innenwandverkleidung:	Keine Kenntnis mangels Innenbesichtigung
Verkleidung der Decken:	Keine Kenntnis mangels Innenbesichtigung
Fußböden:	Keine Kenntnis mangels Innenbesichtigung
Fußbodenbelag:	Keine Kenntnis mangels Innenbesichtigung
Wandfliesen:	Keine Kenntnis mangels Innenbesichtigung
Elektroinstallation:	Keine Kenntnis mangels Innenbesichtigung
Sanitäre Installationen:	Keine Kenntnis mangels Innenbesichtigung
Beheizung:	Gemäß Messbescheinigung des Schornsteinfegers Heizung Gewerbe EG: Wolf Gasheizung aus dem Jahre 2012, 20 kw
Einbaumöbel/Einbauküche:	Keine Kenntnis mangels Innenbesichtigung
Besondere Einrichtungen:	Keine Kenntnis mangels Innenbesichtigung
Besondere Bauteile:	- Anbau überdachter Freisitz und Abstellraum Ostseite



Baumängel / Bauschäden, Rechtsmängel: - Erhaltungsanstrich und ggf. Neuverputz der äußeren Fassade erforderlich – hier: Nordwestseite



Einstufung des Zu- - unterdurchschnittlich  
standes:  
(dem Alter entsprechen-  
d)

Energieausweis:

Ob für das Objekt ein Energieausweis vorliegt, konnte nicht recherchiert werden.

Die energetische Qualität ist aufgrund der Dämmung sowie der vorgefundenen Heizung und Fenster als baujahrgemäß, jedoch nicht mehr zeitgemäß einzustufen.

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

Stufe 1:	nicht zeitgemäße, sehr einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1950er Jahre),
Stufe 2:	teilweise nicht zeitgemäße, einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1970er Jahre),
Stufe 3:	zeitgemäße und mittlere Ausstattung (z. B. Standard der 2000er Jahre),
Stufe 4:	zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard),
Stufe 5:	zeitgemäße und stark gehobene Ausstattung (Luxusausstattung).

Der Sachverständige kann auf Grund der mangelnden Innenbesichtigung keine Einordnung in die Standardstufen vornehmen.

Übliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Baujahr:	1927/1974
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	Auf Grund mangelnder Innenbesichtigung nicht bekannt.
Modernisierungsgrad gem. Anlage 4 Sachwertrichtlinie	Nicht bekannt
Wegen der Vielzahl der vorgenommenen Um- und Anbauten, sowie Nutzungsänderungen der letzten Jahrzehnte und den damit verbundenen baulichen, negativen Einwirkungen wird eine angepasste Restnutzungsdauer von 30 Jahren berücksichtigt.	
Ermittelte/ggf. modifizierte Restnutzungsdauer gem. Anlage 4 Sachwertrichtlinie	30 Jahre

### 2.3.6 Stellplätze

Auf dem östlichen Grundstücksbereich sind gemäß der vorhandenen Bauunterlagen ca. acht Stellplätze für PKW angelegt.



### 2.3.7 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungseinrichtungen - unter Vorbehalt der mangelnden Innenbesichtigung - vermutlich vorhanden:

Elektrizitäts-, Gas- und Wasseranschluss vorhanden

Anschluss an die Kanalisation

Plattierungen:

- Betonsteine im Bereich der Stellplätze und Hauszuwegung
- Weitere Befestigungen auf Terrassen und Außenflächen

Einfriedung:

- ohne

Gartenanlage:

- ohne

Sonstige Nebengebäude:

- Abstellraum aus Holzflechtwänden auf dem nordöstlichen Grundstück – auf Grund des Alters und Zustandes ohne eigenen Wert



Sonstige Anlagen:

keine

Einstufung der Außenanlage:

- unterdurchschnittlich, ohne Pflege

### 2.3.8 Ertragsverhältnisse

Nach dem äußeren Anschein sind die Gewerberäume im Erdgeschoss und die Wohnungen im 1.Ober- und Dachgeschoss vermietet. Mietverträge oder andere mietrelevante Unterlagen wurden dem Sachverständigen trotz Anforderung vom Eigentümer nicht zur Verfügung gestellt.

## **2.4 Künftige Entwicklungen**

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

### **2.4.1 Demographische Entwicklung**

Nach [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de) (Zugriff am 01.02.2024) wird die Stadt Ratzeburg als Demografietyt 6 „Städte/Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen“ ausgewiesen.

Die demographische Entwicklung wird bei den entsprechenden Ansätzen der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

### **2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen**

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

## **2.5 Entwicklungszustand**

Unter Entwicklungszustand versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen (Abschnitt 2.2.1) und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Grundstückszustand „erschließungsbeitragsfreies, baureifes Land für Wohnen“.

### 3. Ermittlung des Verkehrswertes

#### 3.1 Grundlagen

##### 3.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

*„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den 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“.*

##### 3.1.2 Kaufpreissammlung

Nach § 195 des Baugesetzbuches haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine Kaufpreissammlung geführt. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

##### 3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

Ergänzend werden folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Entwurf der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Stand 01.02.2021
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

##### 3.1.4 Literatur

Gutachterausschuss	Grundstücksmarktübersicht 2020
Ernst/Zinkahn/ Bielenberg	Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe, Verlag: C. H. Beck, München

- Kleiber/Simon/Weyers Ermittlung von Grundstückswerten, Bundesanzeiger-  
verlag
- Gerardy/Möckel/Troff/  
Bischoff Praxis der Grundstücksbewertung, OLZOG Verlag,  
Loseblattsammlung
- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken

## 3.2 Bodenwert

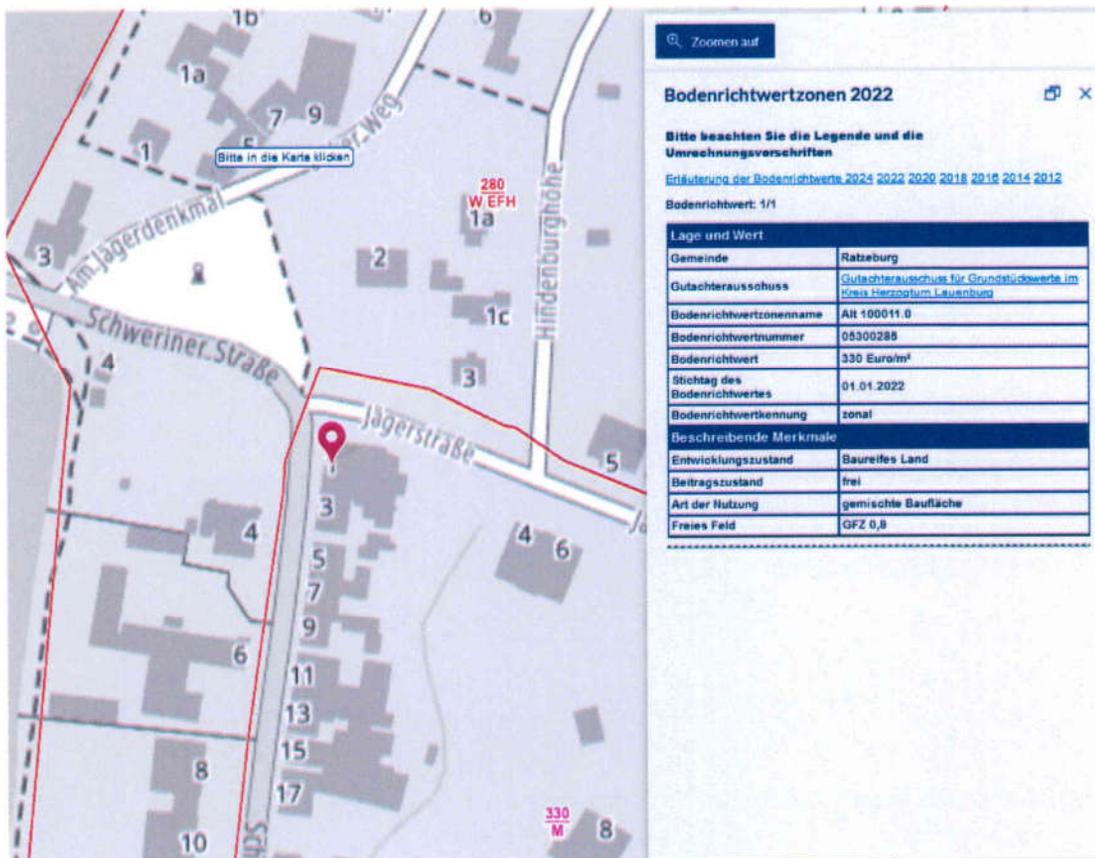
### Vergleichswerte

Aus der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes stehen keine Kauffälle für vergleichbare baureife Grundstücke zur Auswertung zur Verfügung.

### Bodenrichtwerte

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen bzw. Unterschiede sachgerecht berücksichtigt werden können.

### Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m<sup>2</sup>)



Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2022 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen **Bodenrichtwert von 330 €/m<sup>2</sup>** für die Objektart „gemischte Baufläche“ ohne Grundstücksbezugsgröße bei einer Geschossflächenzahl von 0,8 ermittelt.

objektspezifischer Bodenwert

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert bzw. dem mittleren Vergleichswert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bzw. der mittlere Vergleichswert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Durch die aufstehende Bebauung ist nach überschlägiger Berechnung des Sachverständigen eine Geschossflächenzahl im Bereich von ca. 0,8 gegeben. Somit ist hierfür eine Anpassung nicht erforderlich.

Wie im Gutachten beschrieben, liegt das Grundstück im Kreuzungsbereich zweier stark frequentierter Verkehrsstraßen. Durch die daraus entstehenden Immissionen können sich Einschränkungen für eine gewerbliche Nutzung ergeben. Insbesondere beeinträchtigt dieser Lagenachteil aber auch die Wohnnutzung. Für diese Gegebenheit wird auf der Grundlage von Erfahrungswerten ein Abschlag in Höhe von 25 % auf den Bodenwert berücksichtigt.

Sonstige objektspezifische Besonderheiten, die eine Anpassung des Bodenrichtwertes erforderlich machen, wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

Für das Bewertungsgrundstück ergibt sich daher folgende Bodenwertberechnung:

Anpassung wegen	Anpassung	Korrektur	Bodenwert
			330,00 €/m <sup>2</sup>
Abschlag wegen Lagenachteil	- 25 %	- 82,50 €/m <sup>2</sup>	
Angepasster BRW			247,50 €/m <sup>2</sup>

Es ergibt sich somit folgende Berechnung zum **Stichtag**:

Grundstücksgröße	537 m <sup>2</sup>	
Objektspezifischer Bodenrichtwert	247,50 €/m <sup>2</sup>	
Bodenwert des Grundstücks	537 x 247,50 €/m <sup>2</sup>	132.907 €
<b>Bodenwert gesamt (gerundet)</b>		<b>133.000 €</b>

Der Bodenwert für das Grundstück wird somit mit

**133.000 €** festgestellt.

### 3.3 Allgemeines Ertragswertverfahren

Erläuterungen zum Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 - 30 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden. Der Barwert dieser ewigen Rente entspricht somit dem Bodenwert.

Der auf die Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein begrenzter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Grundstück zu erzielenden Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen. Das geschieht, indem man zunächst den Reinertragsanteil des Bodens (der marktüblichen Grundstücksgröße) als Jahresbetrag einer ewigen Rente ermittelt. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Gebäude entfallende Reinertragsanteil, aus dem durch Kapitalisierung (Aufzinsung) der Gebäudeertragswert ermittelt wird.

Der Ertragswert ergibt sich sodann aus der Summe von Gebäudeertragswert und Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße) unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

#### **Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen**

##### Rohertrag

Der Rohertrag (§ 31 (2) ImmoWertV) ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Daher sind im Ertragswertverfahren neben den tatsächlichen Mieten auch die marktüblich erzielbaren Mieten zu ermitteln. Die tatsächlichen Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Die Höhe der marktüblich erzielbaren

Mieten ist insbesondere abhängig von der Lage des Objektes, bzw. der Lage der Mieträume im Objekt selbst, der Wohn- bzw. Nutzfläche, dem Alter des Objektes und der Ausstattung.

Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z. B. Vergleichsmieten, geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten.

Dabei wird die marktübliche Nettokaltmiete aus verschiedenen Quellen abgeleitet, u.a. Angebotsmieten, dem Sachverständigen bekannte Marktmieten; Maklerbefragungen etc.

Unter Berücksichtigung dieser Recherchen und insbesondere der nicht abschließend geklärten baurechtlichen Genehmigung der Wohnflächen im Dachgeschoss werden die nachfolgenden Mieten abgeleitet. Für die baurechtlich ggf. nicht genehmigten Flächen werden Mieten für Nutzflächen in Ansatz gebracht.

Folgende Mieten (Nettokaltmieten) werden als ortsüblich erzielbar berücksichtigt:						
	Nutzungsart	Fläche	Ansatz	Miete/Monat	Miete/Jahr	baurechtlich
		m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	€	
Ratzeburg Schweriner Straße 1						
(vermietbare Flächen)						
Kellermieten in Wohnungsmieten enthalten		91	0,00	-	-	genehmigt
EG Restaurantfläche, Nebenräume		238,0	5,50	1.309,00	15.708,00	genehmigt
Sozialräume Restaurant 1 OG		81,0	5,00	405,00	4.860,00	genehmigt
Wohneinheit 1 OG links		87,0	6,50	565,50	6.786,00	genehmigt
Wohneinheit DG rechts		69,0	3,50	241,50	2.898,00	baurechtl. Gen. unklar
Wohneinheit DG links		65,0	3,50	227,50	2.730,00	baurechtl. Gen. unklar
Mietfläche rentierlich - ohne Keller		540,0	5,09	2.748,50	32.982,00	
jährlicher Rohertrag				€	32.982,00	
Bewirtschaftungskosten						
abzüglich in % des Rohertrages			34	absolut €	11.213,88	
jährlicher Reinertrag				€	21.768,12	

### Bewirtschaftungskosten/Reinertrag

Der jährliche Reinertrag (§ 31 (1) ImmoWertV) ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (BWK). Als Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien soweit Bestandteil der Miete und nicht durch Umlagen erhoben), die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Die Bewirtschaftungskosten wurden auf der Grundlage der Werte der II Berechnungsverordnung wie folgt abgeleitet:

Bewirtschaftungskosten				
	Bezug: Nettokaltmiete p. a. = 32.982 €		Zuschlag wegen Lagenachteil/Alter	gesamt
Verwaltung	5%	1.649,10	40%	2.308,74
Instandhaltung	11,70 €/m <sup>2</sup> a 450 m <sup>2</sup>	5.265,00	30%	6.844,50
Mietausfallwagnis	4%	1.319,28	50%	1.978,92
Summe		8.233,38		11.132,16
% Anteil am Rohertrag		25%		34%

Die Bewirtschaftungskosten werden auch im Rahmen der Ermittlung des Ertragswertes mit **34 %** angesetzt (Prinzip der Modellkonformität).

### Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Liegenschaftszinssatz, der der Ermittlung des Barwerts des Reinertrags zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Dieser ist auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV).

Für den Kreis Herzogtum Lauenburg liegen Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser wie folgt vor:

#### Mehrfamilienhaus

	2016-2020	2016	2017	2018	2019	2020
Anzahl der Stichproben	30	10	4	7	3	6
Ø Liegenschaftszinssatz % (Median)	4,71	5,01	4,16	4,07	-	4,46
Spanne (16% - 84% Quantil)	2 - 10,38	0,82 - 7,21	-	2,95 - 10,61	-	3,14 - 18,31
Standardfehler (Median)	0,94	1,11	2,09	1,67	-	3,32
Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	357	376	481	296	-	501
Ø Restnutzungsdauer (Jahre)	31	32	32	32	-	25
Ø Nettokaltmiete (Euro/m <sup>2</sup> )	7,55	7,09	7,201	7,82	-	8,08
Rohertragsfaktor (Median)	14,47	14,07	15,58	16,82	16,47	12,97
Spanne (16% - 84% Quantil)	8,94 - 18,3	9,26 - 17,58	---	8,37 - 18,33	---	4,64 - 17,4

Die Lage in der Stadt Ratzeburg an einer durch Kfz. - Verkehr stark beeinträchtigten Kreuzung rechtfertigt einen Zuschlag.

Wegen der Vielzahl der vorgenommenen Um- und Anbauten, sowie Nutzungsänderungen der letzten Jahrzehnte und den damit verbundenen baulichen, negativen Einwirkungen ist ebenfalls ein Zuschlag zu berücksichtigen.

Aus diesem Grunde wird im Rahmen der weiteren Berechnungen ein Liegenschaftszinssatz von 7 % zugrunde gelegt.

#### Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wird auf das Kapitel 2.3.5 verwiesen.

Es ergibt sich somit folgende Ertragswertberechnung:

Folgende Mieten (Nettokaltmieten) werden als ortsüblich erzielbar berücksichtigt:						
Nutzungsart	Fläche	Ansatz	Miete/Monat	Miete/Jahr	baurechtlich	
Ratzeburg Schweriner Straße 1 (vermietbare Flächen)	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	€		
Kellermieten in Wohnungsmieten enthalten	91	0,00	-	-	genehmigt	
EG Restaurantfläche, Nebenräume	238,0	5,50	1.309,00	15.708,00	genehmigt	
Sozialräume Restaurant 1 OG	81,0	5,00	405,00	4.860,00	genehmigt	
Wohneinheit 1 OG links	87,0	6,50	565,50	6.786,00	genehmigt	
Wohneinheit DG rechts	69,0	3,50	241,50	2.898,00	baurechtl. Gen. unklar	
Wohneinheit DG rechts	65,0	3,50	227,50	2.730,00	baurechtl. Gen. unklar	
	540,0	5,09	2.748,50	32.982,00		
jährlicher Rohertrag			€	32.982,00		
Bewirtschaftungskosten						
abzüglich in % des Rohertrages		34	absolut €	11.213,88		
jährlicher Reinertrag			€	21.768,12		
Bodenwert (rentierlicher Anteil)		€	133.000			
Liegenschaftszins	in %	7	absolut in €	9.310,00		
Reinertrag			€	12.458,12		
Restnutzungsdauer	Jahre	30				
Zinssatz in %	%	7				
Vervielfältiger		12,41				
Gebäudeertragswert			€	154.605		
Wert der baulichen Anlagen			€	154.605		
rentierlicher Bodenwert		zzgl.	€	133.000		
sonstiger Bodenwert		zzgl.	€	0		
<b>Wert im Ertragswertverfahren</b>			€	<b>287.605</b>		

Der (vorläufige) **Ertragswert** wird somit mit

gerundet **288.000 €**

ermittelt.

### Besondere objektespezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts ist der Werteeinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

Objektspezifische Merkmale sind in den vorstehenden Wertermittlungen jedoch noch nicht berücksichtigt worden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV).

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

#### Bauschäden/Baumängel

Baumängel, Bauschäden sowie Unterhaltungstau sind mangels Zugangs nicht bekannt. Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln und Bauschäden sowie Unterhaltungstau und gegebenenfalls Restfertigstellungsbedarf einerseits, sowie eine von den Baugenehmigungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Gebäudes andererseits werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

Aufgrund des äußeren Eindrucks, so wie der in der Vergangenheit häufigen Um- und Anbauten und unter Berücksichtigung vorliegender Erfahrungswerte wird ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 25 % auf den vorläufig ermittelten Verkehrswert (287.605 €) und somit gerundet 71.901 € als Abschlag berücksichtigt.

### 3.4 Zusammenstellung der Werte

Nachfolgend werden die ermittelten Werte in einer tabellarischen Übersicht zusammengestellt:

Vorläufiger Ertragswert	287.605 €
Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale Hier: Abschlag wegen mangelnder Innenbesichtigung	- 71.901 €
Ertragswert nach Abschlag	215.704 €
Ertragswert nach Abschlag - gerundet	216.000 €

Der (nach dem äußeren Anschein) ermittelte **Verkehrswert** wird somit mit

**216.000 €**

ermittelt.

### 3.5 Berechnung des 1/ 2 Anteils

Die Wertermittlung wurde vom Sachverständigen aus bewertungsmethodischen Gründen zunächst auf das gesamte Grundstück vorgenommen und führt zu einem Verkehrswert von 216.000 € für den 1/1 Anteil.

Auftragsgemäß ist der Wert des halben Anteils (Blatt 341 Abteilung I lfd. 3 - 1) zu ermitteln. Dieser ergibt sich nunmehr wie folgt:

$$216.000 \text{ €} * \frac{1}{2} = \mathbf{108.000 \text{ € Wert des halben Anteils}}$$

(Blatt 341 Abteilung I lfd. 3 -1)

### 3.6 Plausibilitäts- und Marktprüfung

Der ermittelte Verkehrswert (1/1 Anteil und unbelastet – vor Abschlag) von 288.000 € entspricht folgenden Immobilienkennzahlen:

$$8,7 = \text{Vielfache der marktüblichen / kalkulatorischen Jahresnettokaltmiete} \\ 533 \text{ € per m}^2 \text{ Wohn-/Nutzfläche (ohne Keller)}$$

Auf Grund der im Gutachten beschriebenen Risiken der Immobilie, hinsichtlich Historie/Umbauten, Zustand und baurechtlicher Genehmigungssituation, erscheinen die dargestellten Werte plausibel.

### 3.7 Verkehrswert

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Berücksichtigung der Marktlage ist durch die abgeleiteten Zinssätze gegeben.

Auf der Grundlage der vorstehenden Ausführungen und Verfahrensergebnisse, sowie unter freier Würdigung aller den Markt beeinflussenden Merkmale ermittelt der Sachverständige für das Bewertungsobjekt

### **½ Anteil am Wohn- und Geschäftshaus Schweriner Straße 1 in 23909 Ratzeburg**

zum Wertermittlungsstichtag 17.01.2024 einen

Verkehrswert von

**108.000 €**

**(in Worten: Einhundertundachttausend Euro)**

Ich versichere dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen frei von jeglicher Bindung und ohne Interesse am Ergebnis erstattet zu haben.

Schwarzenbek, den 13.02.2024



\_\_\_\_\_  
Andreas Koop (Diplom-Verwaltungswirt)  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken (IHK - Zertifikat)

Anlage 1: Bilder des Objektes



Bild 1: Lage im Kreuzungsbereich Jägerstraße - Schweriner Straße



Bild 2: Jägerstraße Blickrichtung West



Bild 3: Schweriner Straße Blickrichtung Nord

Anlage 1: Bilder des Objektes



Bild 4: Blickrichtung Süd auf Stellplätze



Bild 5: Westansicht



Bild 6: Nordansicht

Anlage 1: Bilder des Objektes



Bild 7: Östliche Giebelseite/Jägerstraße



Bild 8: Östliche Giebelseite/Jägerstraße mit Anbau



Bild 9: Östliche Giebelseite/Jägerstraße mit Fläche Außengastronomie

## Anlage 2: Luftbild

### Orthophoto/Luftbild Schleswig-Holstein

23909 Ratzeburg, Schweriner Str. 1



geoport



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



0

500 m

#### Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue 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)

Anlage 3:  
Auszug aus der Straßenkarte

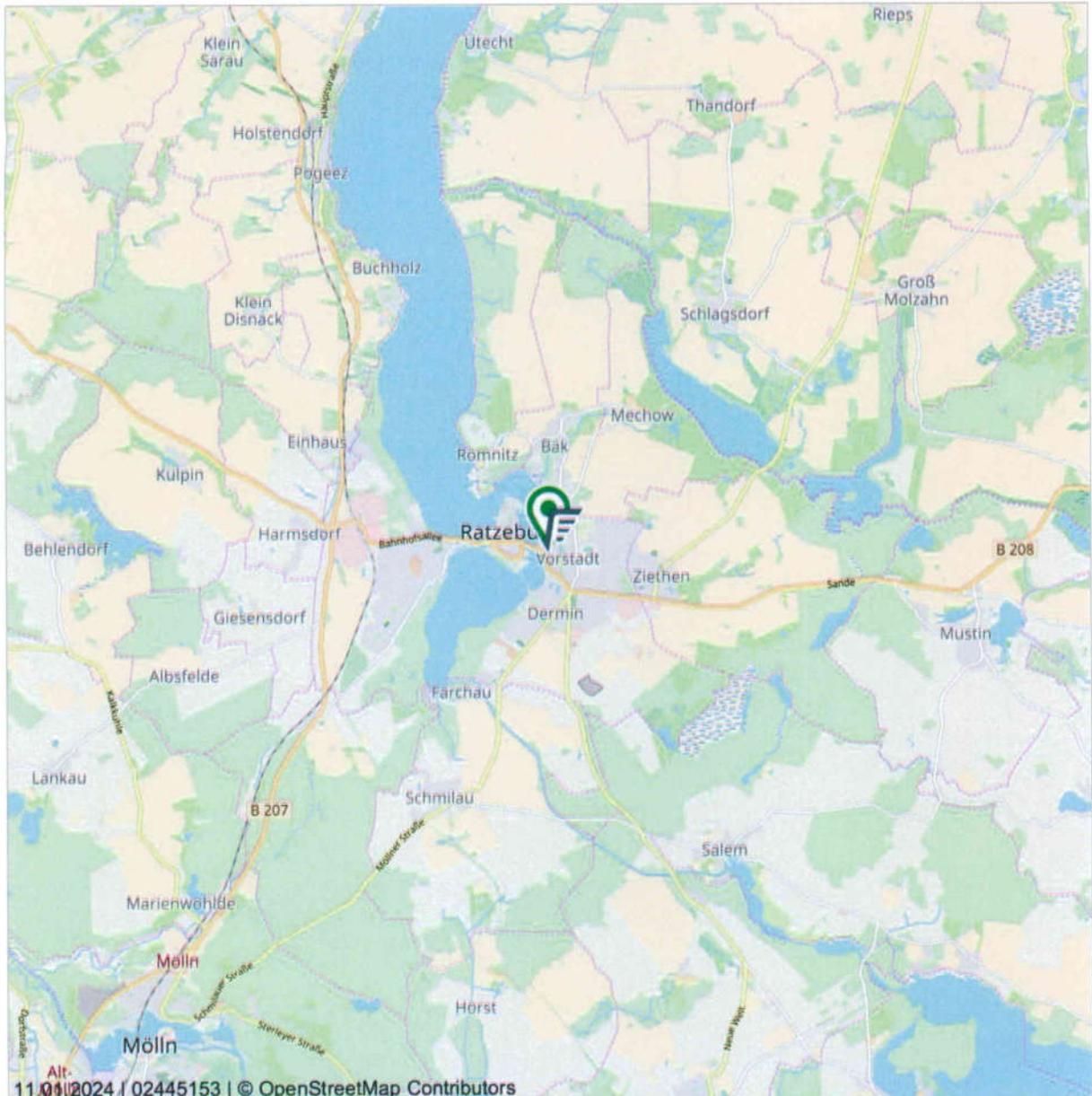
## Anlage 4: Auszug aus der Regionalkarte

### Regionalkarte on-geo

23909 Ratzeburg, Schweriner Str. 1



geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:100.000  
Ausdehnung: 17.000 m x 17.000 m



0

10.000 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: 2024

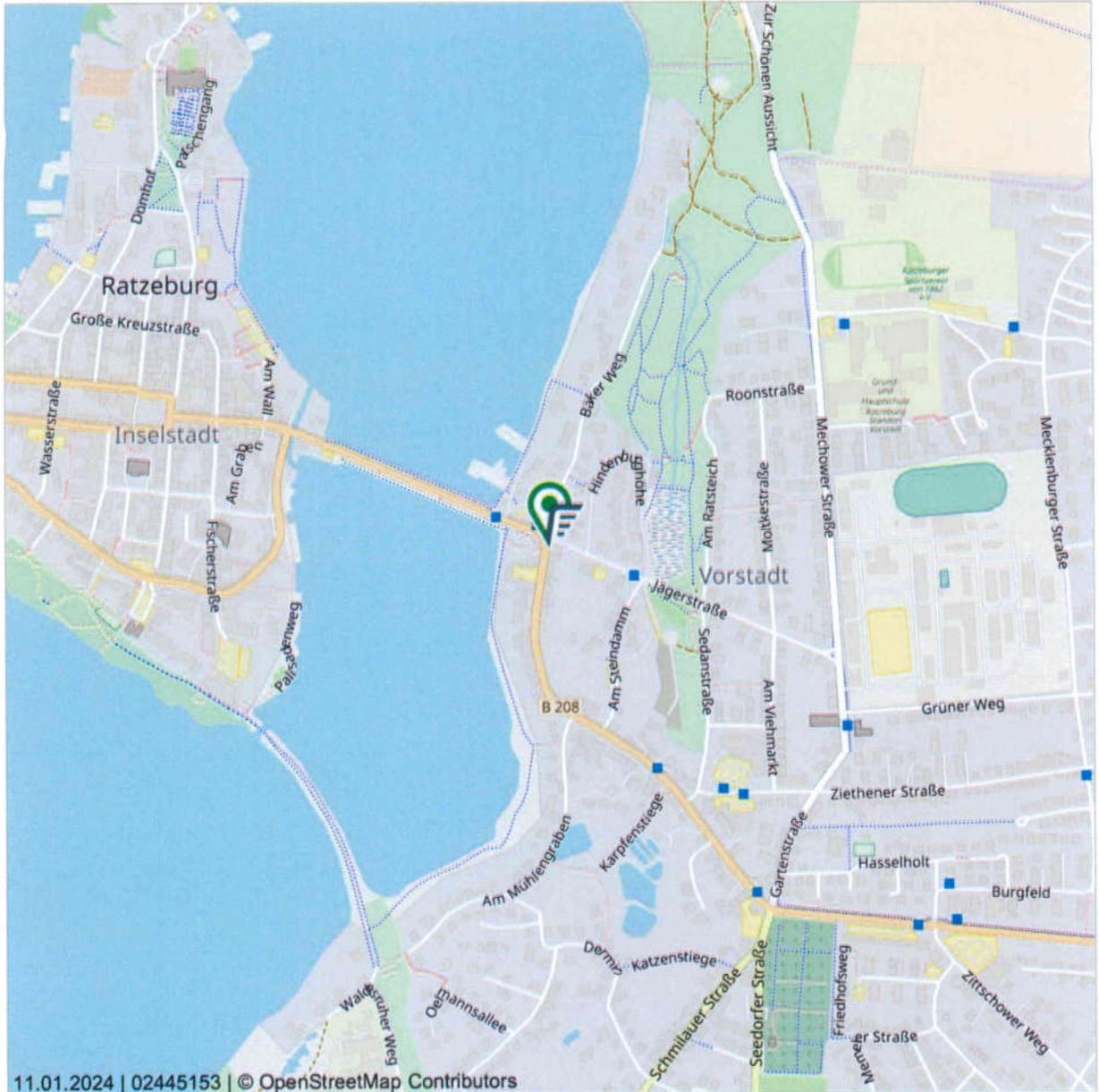
# Anlage 5: Auszug aus dem Stadtplan

## Stadtplan on-geo

23909 Ratzeburg, Schweriner Str. 1



geoport



11.01.2024 | 02445153 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000  
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

### Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Der Stadtplan enthält u. a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 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: 2024

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

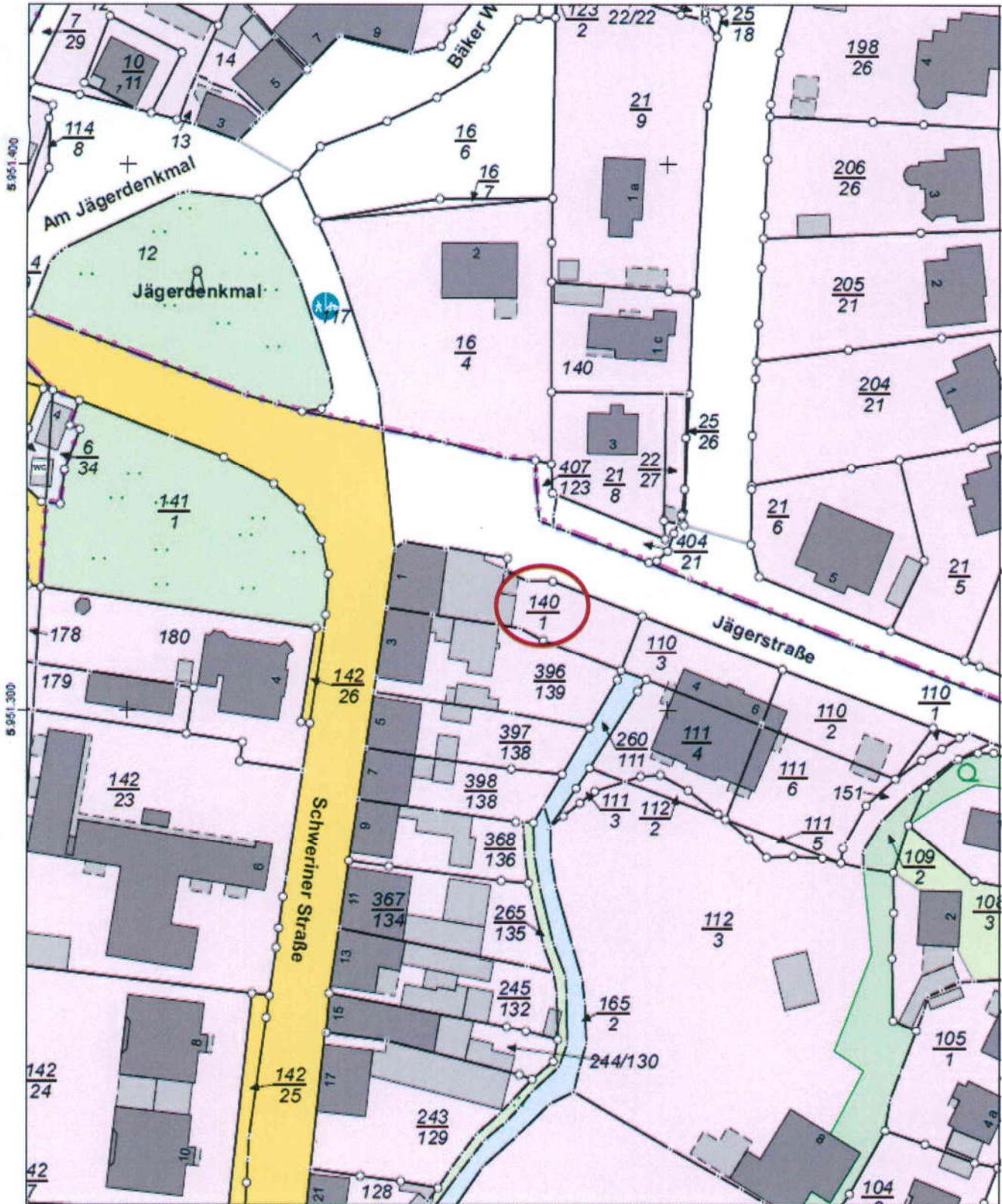
## Anlage 6: Liegenschaftskarte

Erstellt am 20.10.2023

Flurstück: 140/1  
Flur: 10  
Gemarkung: Ratzeburg

Gemeinde: Ratzeburg  
Kreis: Herzogtum Lauenburg

Erteilende Stelle: Katasteramt  
Broilingstr. 53 b-d  
23554 Lübeck  
Telefon: 0451 30090-0  
E-Mail: Poststelle-Luebeck@LVermGeo.landsh.de



32.617.700 32.617.800  
Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend. Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz in der jeweils geltenden Fassung).



Anlage 7: Auszug aus dem Grundbuch – Bestandsverzeichnis und Abteilung II

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe			
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte		Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
			Flur	Flurstück				
1	2	a	b	3	4			
1	-	Ratzeburg	010	140/1	Gebäude- und Freifläche, Schweriner Straße 1		5	37

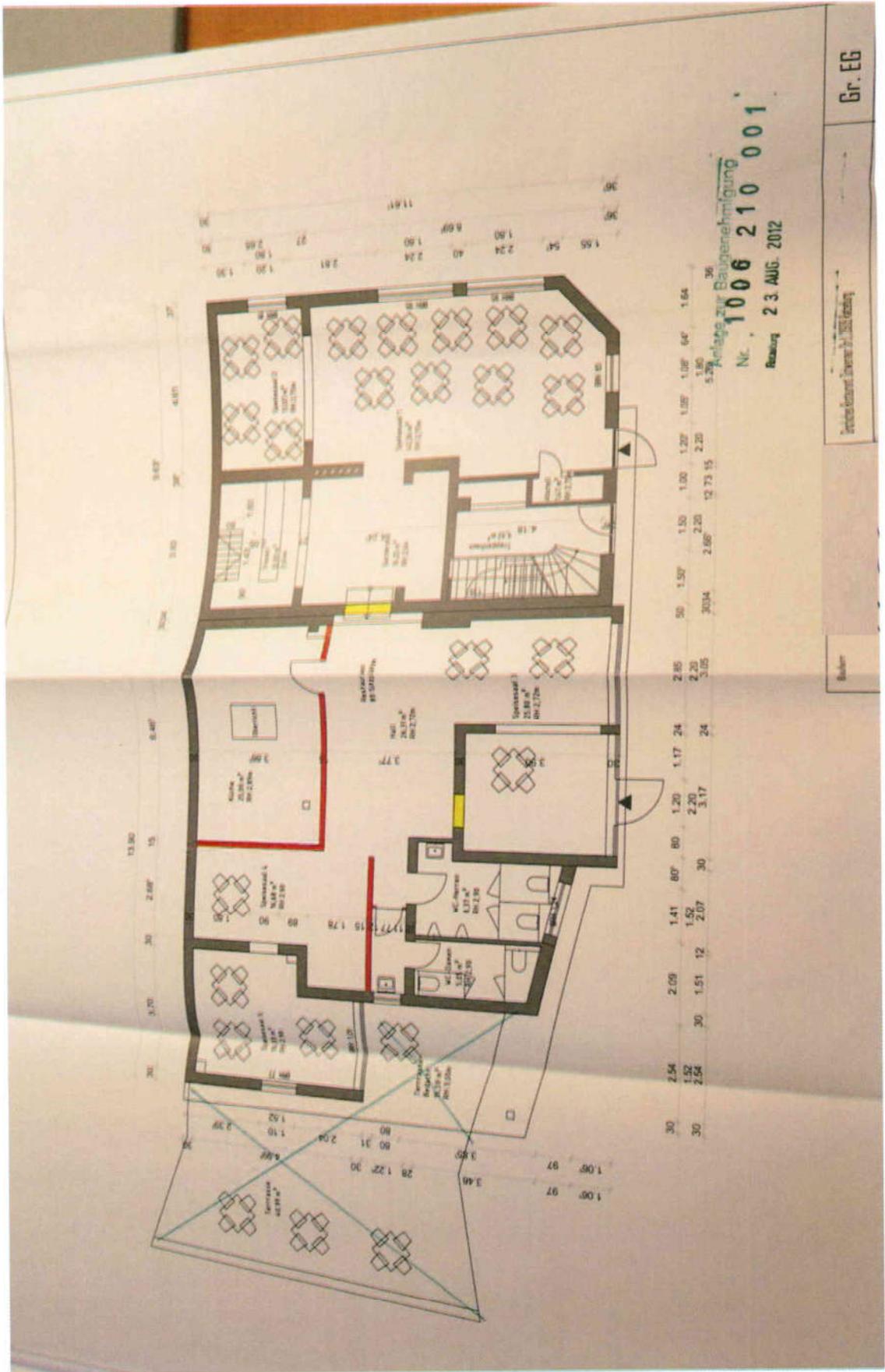
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
		3
1	2	3
3	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Lebenslängliches Wohnrecht) für die Witwe . Die Ausübung des Rechts kann an Dritte übertragen werden, gemäß Bewilligung vom 21.05.1970 eingetragen am 10.02.1971 Nr. 1-2 bereits gelöscht, Nr. 3 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 19.08.2004.  Hansen
4	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Schwarzenbek, Az.: 9 K. 163/05); eingetragen am 08.11.2005.  Hansen
5	1	Eigentumsübertragungsvormerkung bezüglich einer Teilfläche von ca. 200 qm für geb. 1936; gemäß Bewilligung vom 30.06.2006 (Notar Mark Peters in Schwarzenbek, UR-Nr. 358/2006 P); eingetragen am 10.07.2006.  Schönfeld
6	1	Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Reinbek, Az.: 8 IN 374/06); eingetragen am 22.03.2007.  Hansen

Veränderungen		Löschungen	
Laufende Nummer der Spalte 1		Laufende Nummer der Spalte 1	
4	5	6	7
		4	Gelöscht am 14.01.2008. Kälcke
		5	Gelöscht am 14.01.2008. Kälcke
		6	Gelöscht am 14.01.2008. Kälcke
		3	Gelöscht am 10.11.2010. Schönfeld
		7	Gelöscht am 25.08.2011. Biß

Lasten und Beschränkungen		
1	2	3
7	1	<p>Eigentumsübertragungsvormerkung für</p> <p>1. i. geb. 1966</p> <p>2. , geb. 1963;</p> <p>je zur Hälfte;</p> <p>gemäß Bewilligung vom 05.05.2011 (Notar Hans Busch, Bad Schwartau, UR-Nr. 222/2011);</p> <p>eingetragen am 11.05.2011.</p> <p style="text-align: center;">Brandt</p>
8	1	<p>Anteilslast Abteilung I Nr. 3.1:</p> <p>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Ratzeburg, Az.: 16 K 10/23); eingetragen am 04.09.2023.</p> <p style="text-align: center;">Wielert</p>



Grundriss EG aus 2012 mit Genehmigungsvermerk



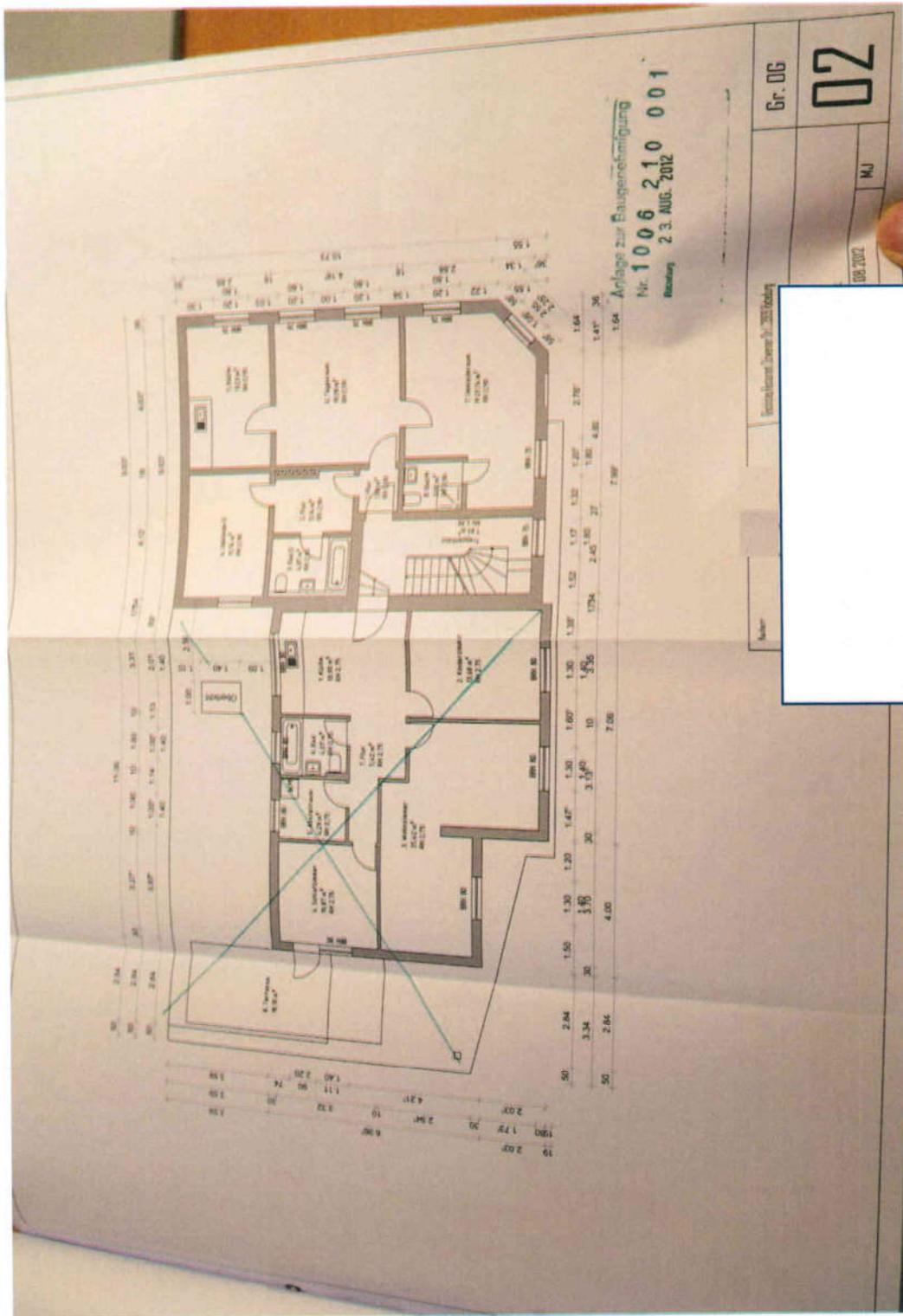
Gr. EG

Verwaltungsamt

Bauzug

Grundriss OG aus Baugen. Nutzungsänderung Restaurant 2012

Genehmigung der Sozialräume



Anlage zur Baugenehmigung  
Nr. 1006 210 001  
Baueing.  
23. AUG. 2012

Gr. OG	
02	
02/2012	MJ
Bauteilname: ...	
Maßstab: ...	







# Anlage 9: Kurzbericht Naturgefahren

## K.A.R.L.<sup>®</sup>-PRO KURZBERICHT

**Standort:** 23909 Ratzeburg Schweriner Str. 1 - 23909 Ratzeburg Schweriner Str. 1 gewerbliche Nutzung als Restaurant  
**Vulnerabilität<sup>1</sup>:** EFH/ZFH, ohne Keller, 1 bis 3 Etagen

<b>Latitude (Breite)</b>	53,69733	<b>Longitude (Länge)</b>	10,783525
<b>Geländehöhe (K.A.R.L.)</b>	1,00 m	<b>Schutzziel<sup>2</sup> Flut/Sturmflut</b>	(100) / -
<b>K.A.R.L.<sup>®</sup>-Version</b>	5.1.0.4	<b>Gesamtwert (EUR)</b>	N/A

Gefahr	Einstufung	Risiko <sup>3</sup> (%p.a.)	WKP <sup>4</sup>	PML <sup>5</sup> (%)
Vulkanismus	■	0,0000	-	-
Erdbeben	■	0,0000	475	0,00
Tsunami	■	0,0000	200	0,00
Überschwemmung	■	0,3059	200	30,49
Sturmflut	■	0,0000	200	0,00
Sturm	■	0,1078	200	2,72
Tornado	■	0,0000	-	-
Hagel	■	0,0004	200	0,00
Starkregen <sup>6</sup>	■	0,0000	200	0,00

- <sup>1</sup>**Vulnerabilität** Bezeichnet die Objektart, die Gebäudeart bzw. das Lagergut am betrachteten Standort.
- <sup>2</sup>**Schutzziel** Bezeichnet einen technischen Schutz gegen Eindringen von Wasser (z.B. Deich oder Mauer). Die angegebene Zahl bezeichnet die Wiederkehrperiode bis zu deren Erreichen der Schutz besteht (z.B. 100: Schutz bis zum 100jährigen Ereignis). Werte in Klammern bedeuten, dass das Schutzziel von K.A.R.L.<sup>®</sup> geschätzt wurde, "-" bedeutet, dass kein Schutz vorgegeben oder geschätzt wurde.
- <sup>3</sup>**Risiko (%p.a.)** Anteil des Gesamtwertes, der statistisch betrachtet pro Jahr durch die entsprechende Gefahr vernichtet wird.
- <sup>4</sup>**WKP** Statistische Wiederkehrperiode (Jahre) - jeweils übliche Betrachtungsweise der Versicherungswirtschaft.
- <sup>5</sup>**PML (% / WE)** Probable Maximum Loss / wahrscheinlicher prozentualer Maximalschaden bei angegebener WKP in Prozent des Gesamtwertes (gerundet auf 2 Nachkommastellen) bzw. in absoluten Währungseinheiten (WE).
- <sup>6</sup>**Starkregen** Das Starkregenrisiko wird anhand einer Abschätzung üblicher Drainagekapazitäten berechnet, nicht mit klassischen Vulnerabilitäten. Zu geringen Anteilen ist dieses Risiko bereits im Überschwemmungsrisiko enthalten. Eine Summenbildung ist daher nicht sinnvoll.
- \* Die verfügbare Datenlage lässt keine statistisch belastbare Angabe von WKP und PML zu.

Die Legende bezieht sich nur auf die Farbcodierung des Risiko-Wertes in Prozent pro Jahr

% p.a.	-	< 0,05	0,05 – 0,1	0,1 – 0,4	0,4 – 0,7	0,7 – 1	> 1
Einstufung	keine Gefährdung	sehr gering	gering	auffällig	erhöht	hoch	sehr hoch
Farbe	■	■	■	■	■	■	■

**Haftungrechtlicher Hinweis:**

Die mit K.A.R.L.<sup>®</sup> ermittelten Risiko- und Gefährdungsinstufungen stützen sich auf global verfügbare geologische, geographische und meteorologische Datensätze, die bei der KA vorgelesen, kontinuierlich geprüft, erweitert und aktualisiert werden. Ebenfalls werden die verwendeten Berechnungsmethoden ständig verbessert und dem aktuellen Wissensstand angepasst. Somit spiegeln die Ergebnisse den aktuellen Wissensstand zum Zeitpunkt der Berichterstattung wieder.  
 Informationen über Schadensrisiko der Vergangenheit werden lediglich zur Veranschaulichung der eingesetzten Fachmodelle herangezogen, nicht aber als deren Grundlage. Damit ist gewährleistet, dass sich die Risikomodellierung weitestmöglich an naturwissenschaftlichen Prinzipien orientiert und nicht durch die zufallsbedingte und manchmal auch lückenhafte Erhebung von Schadensdaten beeinflusst ist. Fehlende oder unvollständige Daten werden durch Statistiken, bei der KA entwickelte Schutzverfahren plausibel ergänzt. Hierbei wird generell nach dem VORSICHTS-PRINZIP vorgegangen, d.h. Risikobewertungen mit einem hohen Anteil an geschätzten Parametern führen deshalb meistens etwas zu hoch aus.  
**WICHTIGER HINWEIS:** Die vorliegende Risikoanalyse wurde automatisch erstellt. Es erfolgte keine Sichtung und Plausibilitätskontrolle durch einen wissenschaftlichen Experten.  
 Bestimmte Umgebungsbedingungen, die nur selten in Landkarten, Luftaufnahmen oder Satellitenfotos zu erkennen sind und von denen die Risikoermittlung möglicherweise entscheidend beeinflusst würde, konnten deshalb nicht identifiziert werden und bleiben unberücksichtigt.  
 Die hier abgegebenen Risikoeinstufungen beruhen auf dem im vollständigen K.A.R.L.<sup>®</sup>-Bericht angegebenen Datenreihen und den in K.A.R.L.<sup>®</sup> integrierten Erhebungswerten. Die Auswertungen wurden nach dem gängigen Kenntnisstand sorgfältig und nach bestem Wissen und Gewissen vorgenommen. Risikoanalysen sind jedoch keine Vorhersagen. Darum ist nicht auszuschließen, dass auch bei Gefahren, für die ein geringes oder überhaupt kein Risiko ausgewiesen wurde, plötzlich und unerwartet Schadensereignisse größeren Ausmaßes eintreten.

# Anlage 10: Strukturdaten

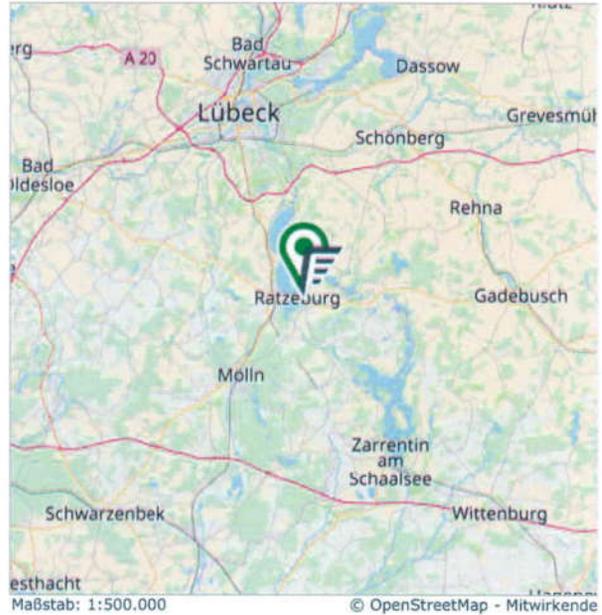
CityBasics

23909 Ratzeburg, Schweriner Str. 1



Basics - Landkreis (Gemeinde)	
Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Herzogtum Lauenburg, Landkreis
Regierungsbezirk	-
Einwohner	200.819 (14.418)
Fläche	1.263,00 km <sup>2</sup>
Bevölkerungsdichte	159 EW/km <sup>2</sup>
PLZ-Bereich	23909
Gemeindeschlüssel	01053100

Veröffentlichungsjahr: 2022  
Berichtsjahr: 2021



Maßstab: 1:500.000 © OpenStreetMap - Mitwirkende

Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis	
BIP (1)	4.725.833 €
Arbeitslosenquote (2)	5,80 %
Erwerbstätige (3)	59.900

Veröffentlichungsjahr: 2022  
Berichtsjahr (1): 2020 (2): 2021 (3): 2016



Trend Legende    ↓ fallend    ↘ Tendenz fallend    → gleich bleibend    ↗ Tendenz steigend    ↑ steigend

**Datenquelle**

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2021 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende  
Stand: 2024

Anlage 11: Auskunft aus dem Baulastenkataster



KREIS HERZOGTUM LAUENBURG  
Der Landrat

Kreis Herzogtum Lauenburg Postfach 1140 23901 Ratzeburg

Sachverständigenbüro  
Andreas Koop  
Schmiedestraße 11  
21493 Schwarzenbek

EINGEGANGEN

09. NOV. 2023

Fachdienst: Bauordnung und Denkmalschutz  
Ansprechpartner: Frau Schirmer  
Zimmer: 218  
Telefon: 04541 888 504  
Telefax: 04541 888 159  
E-Mail: Schirmer@kreis-rz.de  
Datum: 08.11.2023

Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis  
Grundstück: Ratzeburg, Schweriner Straße 1  
Gemarkung: Ratzeburg Flur: 10 Flurstück: 140/1  
Aktenzeichen: 3301 - 1006 210 1 Registrier-Nr.: 03669-2023-31

Bei Schriftwechsel bitte Aktenzeichen und Registriernummer angeben.

Bescheinigung

Hiermit bescheinige ich Ihnen, dass auf dem oben genannten Grundstück mit den angeführten Katasterbezeichnungen derzeit keine Baulast im Sinne des § 83 Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 6. Dezember 2021 (GVOBl. Schl.-H. S. 1422) in der z. Zt. geltenden Fassung eingetragen ist.

Die Auskunft ist auf Grundlage der eingereichten Flurkarte ohne Gewähr und Richtigkeit katasteramtlicher Teilung geprüft worden. Es wird darauf hingewiesen, dass Mängel der hier eingereichten Unterlagen zu Lasten des Antragstellers gehen.

Gebührenfestsetzung:

Nach der Landesverordnung über Verwaltungsgebühren in Angelegenheiten der Bauaufsicht (Baugebührenverordnung – BauGebVO) vom 10.06.2022 (GVOBl 2022, S. 704) in der zurzeit geltenden Fassung setze ich folgende Gebühr fest:

Gebühr	60,00 €
--------	---------

Bitte überweisen Sie die Gebühr in Höhe von **60,00 €** innerhalb von 14 Tagen nach Empfang dieses Bescheides unter Angabe des **Kassenzeichens 915232438** an die Kreiskasse des Kreises Herzogtum Lauenburg. Konto der Kreiskasse des Kreises Herzogtum Lauenburg:

# Anlage 12: Auskunft aus dem Altlastenkataster



KREIS HERZOGTUM LAUENBURG  
Der Landrat

Kreis Herzogtum Lauenburg Postfach 1140 23901 Ratzeburg

Sachverständigenbüro Andreas Koop

Schmiedestraße 11  
21493 Schwarzenbek

EINGEGANGEN

07. NOV. 2023

Fachdienst: Abfall und Bodenschutz

Ansprechpartner: Herr Voß

Anschrift: Barlachstr. 2, Ratzeburg

Zimmer: 152

Telefon: 04541 888-457

E-Mail: voss@kreis-rz.de

Fax: 04541 888-157

Az.: 672.31.92.1006.210.1

Datum: 02.11.2023

**Betreff:** Ihre schriftliche Anfrage zu möglichen Altlasten für das unten angegebene Grundstück in Ratzeburg vom 02.11.2023

Sehr geehrte Frau [REDACTED]

für das folgende Grundstück

Ort	Adresse	Gemarkung	Flur	Flurstück
Ratzeburg	Schweriner Straße 1	Ratzeburg	1	140/1

gibt es derzeit keine Eintragungen im Kataster der Altablagerungen (ehem. Schuttkuhlen) und im Kataster für Altstandorte (ehem. Gewerbestandorte) sind ebenfalls derzeit keine Eintragungen vorhanden. Das Grundstück ist als **sogenannter A2-Fall im Archiv des Altlastenkatasters** vorhanden. D.h. zum jetzigen Zeitpunkt und bei der derzeitigen Nutzung bestehen keine akuten Gefährdungen. Bei einer sensibleren Nutzung bzw. bei Baumaßnahmen erfolgt eine erneute Klassifizierung des Standortes.

Die Auskunft nach § 3 Informationszugangsgesetz Schleswig-Holstein (IZG-SH) ergeht in diesem Fall kostenfrei.

## Sachverhalt

Sie haben mit Ihrem im Bezug genannten Antrag eine Auskunft aus dem Altlastenkataster für nachstehendes Grundstück erbeten:

Ort	Ratzeburg
Straße	Schweriner Straße 1
Gemarkung	Ratzeburg
Flur	1
Flurstück	140/1

Die hier vorhandenen Unterlagen wurden mit oben genanntem Ergebnis überprüft.