

Amtsgericht Ratzeburg  
- Zwangsversteigerungsabteilung -  
Herrenstraße 11  
**23909 Ratzeburg**

Aktenzeichen Amtsgericht:

**Az.: 16 K 11/21**

FRICK WERTERMITTLUNG

Dipl.-Geogr. Christian Frick  
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung,  
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024, ZIS Sprengnetter Zert (AI),  
Zertifikats-Nr. 0412-022

Mitglied im Gutachterausschuss des Kreis Ostholstein  
Mitglied im Gutachterausschuss der Hansestadt Lübeck

**b.v.s**  
Sachverständige

Bundesverband öffentlich  
bestellter und vereidigter  
sowie qualifizierter  
Sachverständiger e.V.

## GUTACHTEN

6. Juli 2022  
Az.: 030/06-8330322

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das als Grünland genutzte **Außenbereichs-Grundstück in**  
**23847 Groß Boden, Söhlenredder, rd. 5,46 ha.**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Groß Boden	102	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Groß Boden	1	37, 38 und 39

Eigentümer (lt. Grundbuch): - hier nicht aufgeführt -

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
06.05.2022 ermittelt mit  
**rd. 114.000,- €.**



Ausfertigung Nr. 4:

Dieses Gutachten besteht aus 15 Seiten zzgl. 5 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten. Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
1.4	Zusammenfassung .....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>5</b>
2.1	Lage .....	5
2.1.1	Großräumige Lage .....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	5
2.2	Größe, Gestalt und Form .....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation.....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	7
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	8
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>9</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	9
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	9
4.2.1	Vergleichskaufpreise der topographischen und zeitlichen Umgebung: .....	10
4.3	Verkehrswert.....	13
4.4	Urheberrecht / Haftung .....	13
<b>5</b>	<b>Anlagen</b> .....	<b>14</b>
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur</b> .....	<b>14</b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	14
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	14

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Drei Grünlandschläge von zusammen rd. 5,46 ha Fläche, etwa 500 m südöstlich von Groß Boden.	
Objektadresse:	Söhlenredder, 23847 Groß Boden	
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Groß Boden, Blatt 102, lfd. Nr. 1	
Katasterangaben:	Gemarkung Groß Boden,	
	Flur 1, Flurstück 37,	1.841 m <sup>2</sup> ;
	Flur 1, Flurstück 38,	19.971 m <sup>2</sup>
	Flur 1, Flurstück 39,	32.756 m <sup>2</sup>
	<b><u>Gesamtgröße:</u></b>	<b>54.568 m<sup>2</sup></b>

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Ratzeburg Herrenstraße 11 23909 Ratzeburg Auftrag vom 09.03.2022
Eigentümer:	- hier nicht aufgeführt -

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung für gerichtliche Zwecke.
Wertermittlungstichtag:	Datum der Zwangsversteigerung; da dies nicht bestimmbar ist, wird hilfsweise der Tag der Ortsbesichtigung gewählt.
Qualitätstichtag:	06.05.2022.
Tag der Ortsbesichtigung:	06.05.2022.
Teilnehmer am Ortstermin:	Ein Eigentümer und der Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Übersichtskarte Schleswig-Holstein,</li><li>- Auszug aus der Topographischen Karte 1:25.000,</li><li>- Ausschnitt aus dem Ortsplan,</li><li>- Luftbild der Ortslage,</li><li>- aktueller Flurkartenauszug,</li><li>- Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses Herzogtum Lauenburg,</li><li>- <b>aktuelle Vergleichskaufpreise</b> des Gutachterausschusses und aus eigener Sammlung,</li><li>- Auskünfte zur Bauleitplanung und zu Erschließungs- und Ausbaubeiträgen wurden über das Internetportal des Amtes Berkenthin bezogen,</li><li>- Grundbuchauszüge wurden in Kopie eingesehen,</li></ul>

- Baulastenauskunft wurde schriftlich eingeholt.

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Frau Andrea Freund, Bearbeitung der Gutachtenanlagen, Lage- und Gebäudebeschreibungen.

#### 1.4 Zusammenfassung

<b><u>Art des Bewertungsobjektes:</u></b>	Landwirtschaftliche Nutzflächen von rd. 5,46 ha Größe, ca. 500 m südöstlich Groß Boden, Grünland, 3 Flurstücke, Ackerzahlen 52 - 54.
<b><u>Objektadresse:</u></b>	keine postalische Adresse; Lage östlich Söhlenredder, 23847 Groß Boden
<b><u>Verkehrs- und Geschäftslage:</u></b>  Entfernung zum Gemeindezentrum:	Das Bewertungsobjekt liegt ca. 500 m außerhalb östlich vom Dorfrand an der Gemeindestraße Söhlenredder. Die Ortschaft Berkenthin mit Versorgungseinrichtungen liegt ca. 2 – 3 km entfernt.
<b><u>Grundstücksgröße und -form:</u></b>	54.568 lt. Grundbuch; das Gesamtgrundstück besteht aus <b>3 landwirtschaftlichen Flächen</b> zwischen 0,20 und 3,3 ha Größe. Im Bestand findet Grünlandnutzung als Wiese statt.
<b><u>Gebäude:</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine</li> </ul>
<b><u>Außenanlagen:</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Drainleitungen;</li> <li>Knicks und ein Grabenlauf als Begrenzungen,</li> </ul>
<b><u>Bodenverunreinigungen:</u></b>	Keine bekannt; kein Verdacht.
<b><u>Baurecht:</u></b>	<u>Darstellung im Flächennutzungsplan:</u> Fläche für die Landwirtschaft
<b><u>Gewerbliche Nutzung:</u></b>	keine
<b><u>Maschinen oder Betriebseinrichtungen:</u></b>	keine
<b><u>Vermietungssituation:</u></b>	Das Bewertungsobjekt wird eigen von einem Eigentümer genutzt.
<b><u>Grundstückszustand:</u></b>	Nach § 3 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV21): Flächen der Land- oder Forstwirtschaft.
<b><u>Beitrags- und abgabenrechtliche Situation:</u></b>	Das Grundstück ist <b><u>erschließungsbeitrags- und abgabenfrei.</u></b>
<b><u>Besonderheiten:</u></b>	Keine.
<b><u>Grundbucheinträge:</u></b>	<b>In Abteilung II des Grundbuchs befinden sich keine belastenden Rechte und Lasten.</b>
<b><u>Bodenrichtwert:</u></b>	Nach Angabe des Gutachterausschuss Herzogtum Lauenburg liegt der Bodenrichtwert bei <b>1,80 €/m<sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei (01.01.2022) für Grünland GZ 42.</b>

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

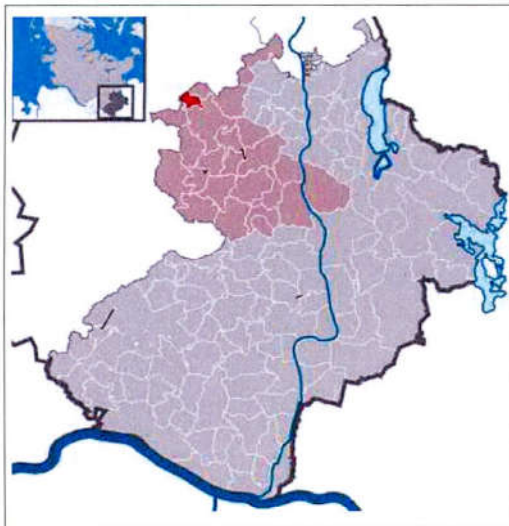
Bundesland:

Schleswig-Holstein.

Kreis:

Herzogtum Lauenburg

Ort und Einwohnerzahl:<sup>1</sup>



Ein Ort an der Stelle des heutigen Groß Boden wurde erstmals urkundlich im Jahr 1310 als Riekenhagen erwähnt. Unter der Bezeichnung *Boden* entstand er auf dem Gebiet des wüst gefallenen Ortes und Kirchspiels Schönenborn neu. Der Name erscheint 1649 nach dem ersten Bauernvogt „Boden Tim“ (Tim Bubert). Boden gehörte zum alten landesherrlichen Amt Steinhorst. 1672 kam Klein Boden zum landesherrlichen Amt Rethwisch, während Groß Boden bei Steinhorst (heute Kreis Herzogtum Lauenburg) verblieb, so dass fortan zwei Orte bestanden. Am 4. Dezember 1813 fand dort das Gefecht bei Boden zwischen Franzosen und Dänen einerseits sowie der Allianz andererseits statt.<sup>[3]</sup> Auch im Deutsch-Dänischen Krieg von 1864 fanden hier Gefechte statt.

#### Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Durch die Gemeinde Groß Boden verläuft die Landstraße 87 von Rethwisch kommend in Richtung Labenz. Des Weiteren beginnt in Groß Boden die Kreisstraße 58. In Groß Boden gibt es zwei Bushaltestellen, die montags bis samstags angefahren werden. Die Bundesautobahn 1 ist von Groß Boden nur rund fünf Fahrminuten entfernt.

Abbildung 1: Lage im Kreis; aus: WIKIMEDIA COMMONS © 2022

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

Das Bewertungsgrundstück liegt ca. 500 m südöstlich der Dorflage im Außenbereich.

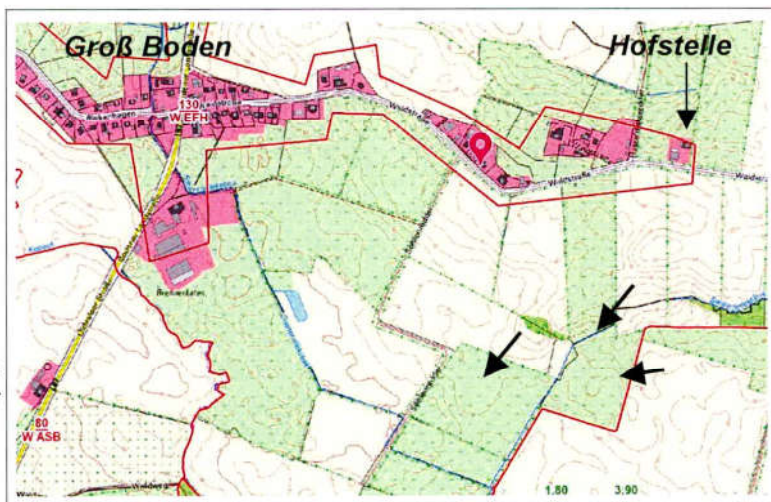


Abbildung 2: Lage der Grundstücke zum Ortskörper

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Freie Landschaft; keine Bebauung.

Beeinträchtigungen:

Keine erkennbar;

<sup>1</sup> Internetinformation; aus: Wikipedia, freie Enzyklopädie

Topografie: Das Grundstück liegt nahezu eben auf einer topographischen Höhe von rd. 40 - 45,00 m ü.N.N.

## 2.2 Größe, Gestalt und Form

### Gestalt und Form:

Straßenfront: ca. 160 m  
Mittlere Tiefe: ca. 180 m  
Form: Rechteckig, (und trapezförmig, abgeschrägt).  
Grundstücksgröße: 54.568 m<sup>2</sup> (lt. Grundbuch)  
Ausrichtung: ohne;  
Besonderheit: lw. Nutzflächen; vormals Ackerland (> 5 Jahre her)

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Gemeindestraße ohne Durchfahrtsverkehr, Sackgasse;  
Straßenausbau: Geringfügig ausgebaut und erschlossen;  
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: keine.  
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Keine.  
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): Normal tragfähiger Baugrund; der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt,

## 2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: In Abteilung II des Grundbuchs befinden sich keine wertbeeinflussenden Rechte und Lasten.  
Anmerkung: Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs werden bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.  
Bodenordnungsverfahren: Besteht nach Auskunft der Eigentümer nicht.  
Nicht eingetragene Rechte und Lasten: Bestehen nach Auskunft der Eigentümer nicht.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Keine.<sup>2</sup>

Denkmalschutz: Besteht nicht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im  
Flächennutzungsplan:

#### **Fläche der Landwirtschaft**



Abbildung 2:  
Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Kein B-Plan geltend; Vorhaben werden nach § 35 BauGB beurteilt (Bauverbot im Außenbereich)

Innenbereichssatzung:

Keine

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

--

Verfügungs- und Veränderungssperre:

--

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Keine Hochbauten vorhanden.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

Fläche für die Landwirtschaft nach § 3 (1) ImmoWertV21.

Beitrags- und Abgabenzustand:

Erschließungsbeitrags- und abgabefrei.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Auftragsgemäß wird baulastenfremd bewertet; den Eigentümern sind Baulasten nicht bekannt.

<sup>3</sup> Anstehende Beiträge sind nicht bekannt.

## **2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen teilweise auf telefonischen Auskünften des Bauamtes. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## **2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Eigennutzung als Wirtschaftsgrünland.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Gebäude und Außenanlagen mit wesentlichem Einfluss auf den Verkehrswert sind nicht vorhanden.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die **landwirtschaftlichen Grundstücke** in **23847 Groß Boden, östlich Söhlenredder** zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Groß Boden	102	1	
Gemarkung	Flurname	Flurstücke	Fläche
Groß Boden	3	20/1	1.841 m <sup>2</sup>
Groß Boden	3	2	19.971 m <sup>2</sup>
Groß Boden	3	39/1	32.756 m <sup>2</sup>
			Summe: 54.568 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem abgabenrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

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 veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und **als grundsätzlich zutreffend** beurteilt.

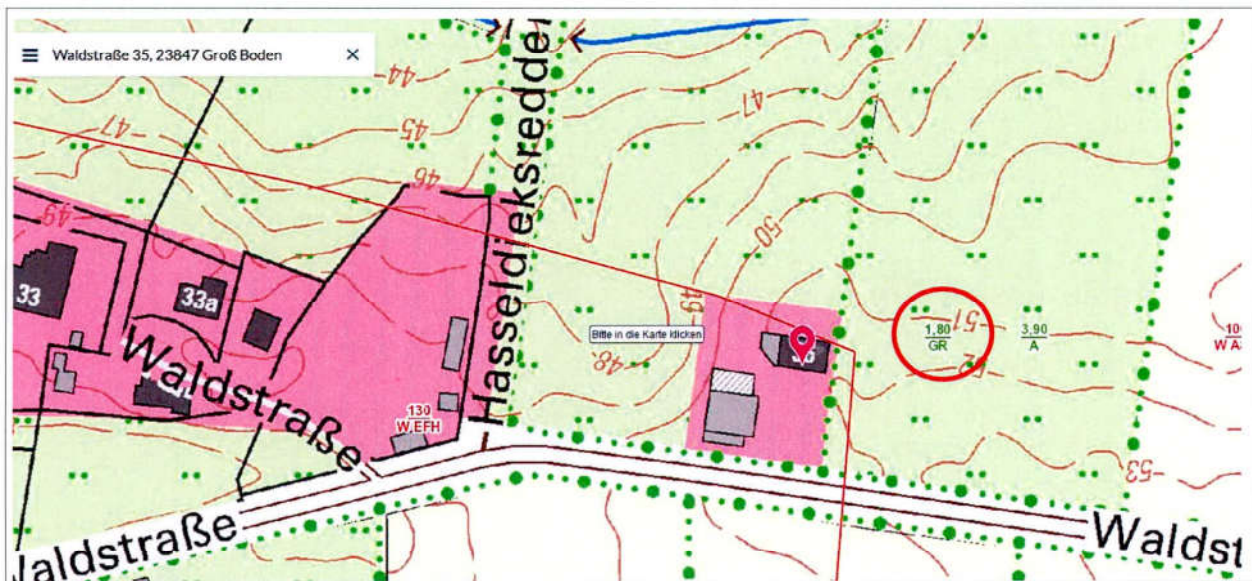


Abbildung 3: Bodenrichtwerte für Grünland

**Bodenrichtwert Grünland 2022:** 1,80 €/m<sup>2</sup> Grünlandzahl 42

Für das Bewertungsgrundstück wurden aktuelle Vergleichskaufpreise aus der Gemeinde und der direkten Umgebung angefordert, die im Weiteren zur individuellen Bewertung Verwendung finden:

#### 4.2.1 Vergleichskaufpreise der topographischen und zeitlichen Umgebung:

Aus Rohdaten vom Gutachterausschuss Herzogtum Lauenburg ermittelter Vergleichswert (aus Vergleichskaufpreisen für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke) für die Bewertung von Grünland:

Vergleichs- kaufpreis	Datum	Größe M <sup>2</sup>	Nutzung G = Grünland	Grünland zahl	€/m <sup>2</sup>	Durchschnitte QMPR 100 EMZ <sup>4</sup> (Ha-Preis pro Bodenpunkt)	Zeitlich angepasste r Wert €/m <sup>2</sup> *
20170149	2/2017	100.650	G	34	1,65	485	2,11
20170224	2/2017	22.053	G	48	1,80	375	2,30
20170844	7/2017	36.939	G	38	1,34	353	1,71
20171336	4/2017	14.152	G	48	0,42	--	0,54
20178071	12/2017	83.906	G	38	1,67	439	1,98
20178100	12/2017	22.525	G	47	0,98	209	1,19
20180021	1/2018	12.277	G	37	2,04	551	2,48
20180263	6/2018	17.215	G	46	0,60	167	0,73
20190333	9/2019	24.765	G	32	1,60	500	1,85
20190334	9/2019	42.324	G	37	1,33	359	1,62
20190467	11/2019	45.413	G	46	1,70	369	1,96
20190508	12/2019	22.123	G	48	1,95	406	2,20

<sup>4</sup> (Kaufpreis/m<sup>2</sup>) / (Bodenpunkte / 100 x 100)

Einfache Durchschnitte: Größe Grünland: 3,66 ha	G = 42	-	Ø 1,72 €/m <sup>2</sup>
Ø ohne Nr. 4 und 8 (Ausreißer) =			1,94 €/m <sup>2</sup>

\* = Bei den Kaufpreisen für **Grünland** im Bereich Herzogtum Lauenburg wird in den letzten 10 Jahren eine verhaltene Preisentwicklung festgestellt; in den vergangenen 3 Jahren ist der Wert jährlich um rd. 5 % gestiegen, dieser Anstieg wird als Anpassungsmaßstab gewählt.

Als Basiswerte ergeben sich aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für den Zeitraum 2017 - 2020 folgende, auf den Wertermittlungstichtag 06.05.2022 angepasste Mittelwerte für Grünlandflächen.

Art	mittlerer Preis / m <sup>2</sup>	mittlere Bodenzahl	mittlerer Hektarpreis je Bodenpunkt	Gemitteltetes Verkaufsja hr	Auf WE-Stichtag angepasster Preis/ha je BP	mittlere Flächengröße in Hektar
<b>Grünland</b>	1,90 €	42	-	2018	--	3,66

**Im Weiteren wird es daher als zutreffend angesehen, die Wertermittlung der landwirtschaftlichen Flächen auf Grundlage des Bodenrichtwertes von 1,80 €/m<sup>2</sup> vorzunehmen.**

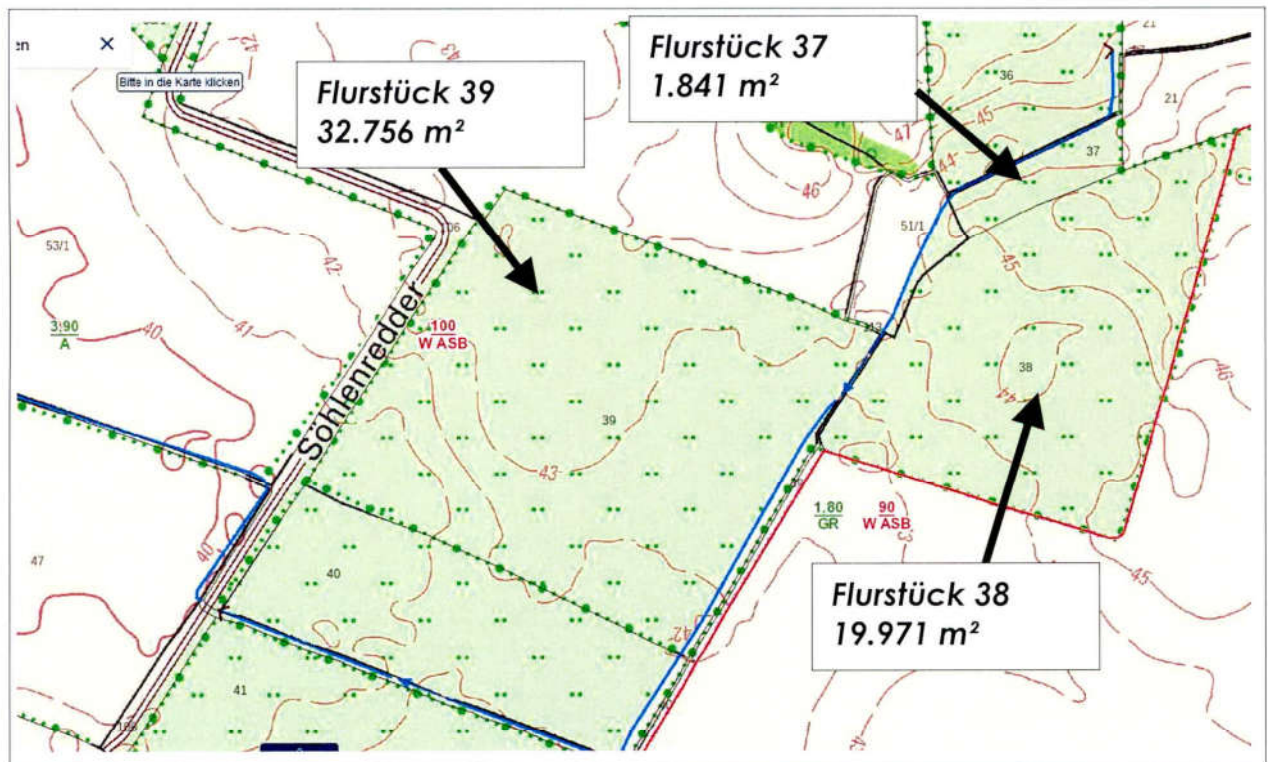


Abbildung 4: Lage Flurstücke 37, 38 und 39

**Kurzbeschreibung** (vgl. auch Angaben Liegenschaftskataster Anlage 9 zu Bodenart/-punkten):

Flurstücke: 37, 38 und 39

Größe: 54.568 m<sup>2</sup>

Nutzung: Grünland (vormals Acker > 5 Jahre)  
 Relief: schwach reliefiert  
 Lage: ortsnah  
 Abzugsflächen: Vernässungen < ca. 2 %; Grabenlauf angrenzend  
 Drainleitungen: Nicht bekannt.  
 Verschattungen: Keine  
 Erschließung: gut

<b>Zu-/Abschläge für die Berechnung des Bodenwertes von Bewertungsteilbereich „A“</b>			
Gesamt 54.568 m <sup>2</sup>			
Klassifizierung	Grünlandnutzung		
Vergleichskaufpreis/Bodenrichtwert:	1,80 €/m <sup>2</sup>		
	Ø Grünlandzahl:	42	
	Ø Größe:	ohne	
	Ø Preis/Bodenpunkt:	383,00 €/ha	
	<b>Vergleichsgrundstück</b>	<b>Bewertungsgrundstück</b>	
zeitliche Anpassung mit 5 % p.a.	01.01.2022	06.05.2022	1,82 €
<b>Zu- / Abschläge<sup>5</sup></b>			%
Lage	mittel	ortsnah	+ 7 %
Kleinteiligkeit	ohne	ca. 5,46 ha	0 %
Schlagzuschnitt	Übliche Form	3 Teilstücke	- 5%
Hängigkeit / Relief	< 3%	< 3 %	0 %
Qualität (Bonität) / Vernässung	mittel	mittel	0%
Wegerechte o.ä.	ohne	ohne	0%
Beschattung	ohne	ohne	0%
Erschließung	übliche vorhanden	gut	+ 2 %
Bonität (Bodenzahl)	42	53	+ 10 %
	<b>Summe der Zu-/Abschläge:</b>		+ 14 %
	Zuschlagsbetrag / m <sup>2</sup> :		0,26 €/m <sup>2</sup>
	<b>An die Bewertungsfläche angepasster Vergleichskaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>		2,08 €/m <sup>2</sup>
	<b>Flächengröße:</b>		54.568 m <sup>2</sup>
	<b>Angepasster Vergleichswert:</b>		<b>113.503,00 €</b>
	<b>Gerundet:</b>		<b>113.500,00 €</b>

<sup>5</sup> vgl. [1], S. 626; Empfehlungen für Umrechnungskoeffizienten für Agrarland

Der **Bodenwert** wird zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2022 insgesamt ermittelt mit rd. **113.500,00 €**.

### Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung der lw. Grundstücke sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Leitungen, Einfriedungen o.ä.) oder sonstige wertbeeinflussende Umstände (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>113.500,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (den Bewertungsflächen sind anteilig keine überdurchschnittlichen Außenanlagen zuzuordnen)	+	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>113.500,00 €</b>
	rd.	<b>114.000,00 €</b>

### 4.3 Verkehrswert

Der Verkehrswert für die **als Grünland genutzten landwirtschaftlichen Grundstücke** in 23847 Groß Boden, östlich Söhlenredder

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Groß Boden	102	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Groß Boden	1	37, 38 und 39

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2022 mit rd.

**114.000,00 €**

**in Worten: einhundertvierzehntausend Euro**

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe anhaften, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Die Bewertung erfolgte frei nach bestem Wissen und Gewissen ohne Einfluss von Interessen an dem Wertermittlungsergebnis.

Lübeck, 6. Juli 2022



### 4.4 Urheberrecht / Haftung

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. Die Haftung wird auf zwei Jahre und 500.000,- € beschränkt.

## 5 Anlagen

Nr.	Inhalt	Seiten
1.	Übersichtskarte Schleswig-Holstein	1
2.	Ausschnitt aus der Topographischen Karte 1:25.000 (verkleinert)	1
3.	Auszug aus dem Ortsplan / Luftbild	1
4.	Auszug aus der Flurkarte 1 : 1.000, verkleinert	1
6.	Fotos	<u>5</u>
		15

## 6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

#### **BauGB:**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

#### **BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

#### **ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

#### **WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)

#### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2009 (BGBl. I S. 3161)

#### **EnEV:**

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. April 2009 (BGBl. I S. 954)

#### **WoFlV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

#### **BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

#### **WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

#### **DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

#### **WEG:**

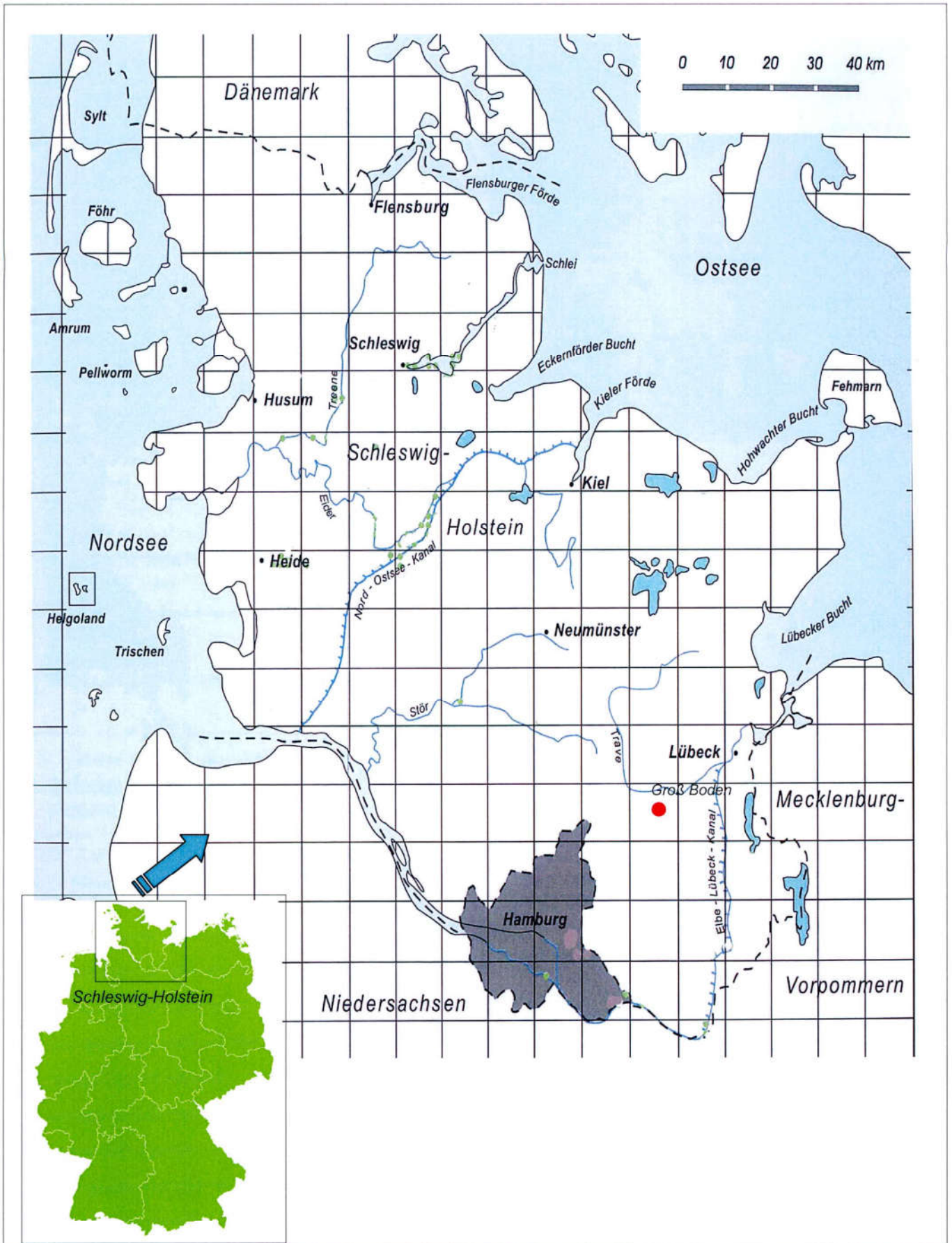
Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 7. Juli 2009 (BGBl. I S. 1707)

### 6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

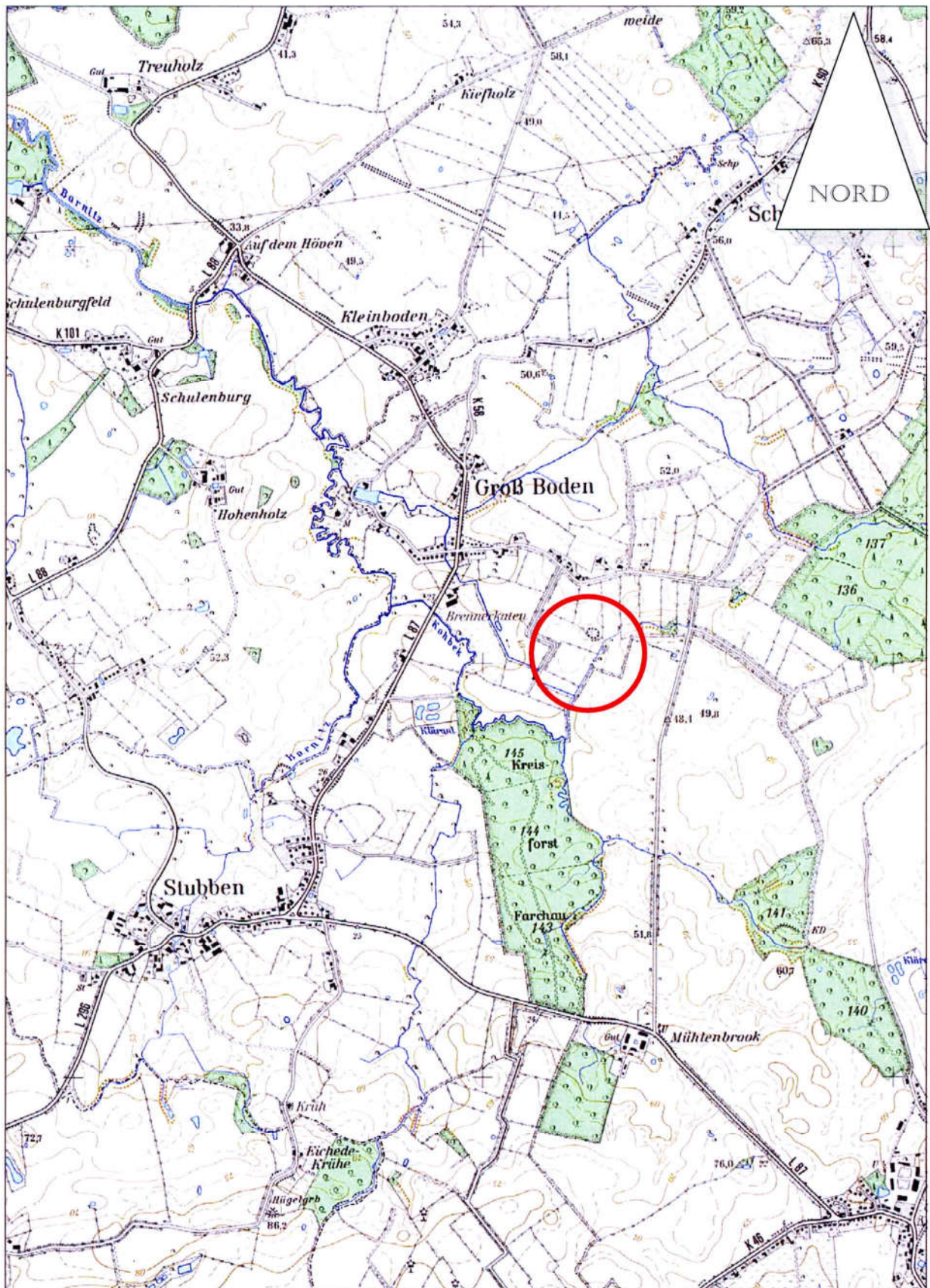
[1] **Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Aufl., Bundesanzeiger Verlag, 2013;

- [2] **Fischer, Lorenz**, *Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien*, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage 2013;
- [3] **Bischoff, Bernhard**, *ImmoWertV 2021, Synopse zur Begründung*, 1. Aufl. 2021; © Medien-  
gruppe Oberfranken GmbH & CO. KG, Kulmbach
- [4] **Bauleitplanungen der Gemeinde**, *Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Innerortssatzun-  
gen*, diverse Planstände;
- [5] **Sprengnetter, Hans Otto**: Grundstücksbewertung – Marktdata und Praxishilfen; Loseblatt-  
sammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2016
- [6] **Sprengnetter, Hans Otto u.a.**: Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Lose-  
blattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2016
- [7] **Sprengnetter/Kierig u.a.**: Sprengnetter - Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-,  
Literatur- und Adressammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenord-  
nung, Version 21.0, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2016
- [8] **Norddeutsche Luftbild**, Agentur für Luftbildaufnahmen, Kleine Gärtnerstraße 2 – 4, 25355  
Barmstedt (Tel. 04123 929 870), DVD „Neustadt bis Fehmarn“, Barmstedt © 2007
- [9] **Frick-Wertermittlung**, eigener Luftbildflug vom –, © Neustadt/H. 2015

Übersichtskarte Schleswig-Holstein  
mit Kennzeichnung der Bewertungslage



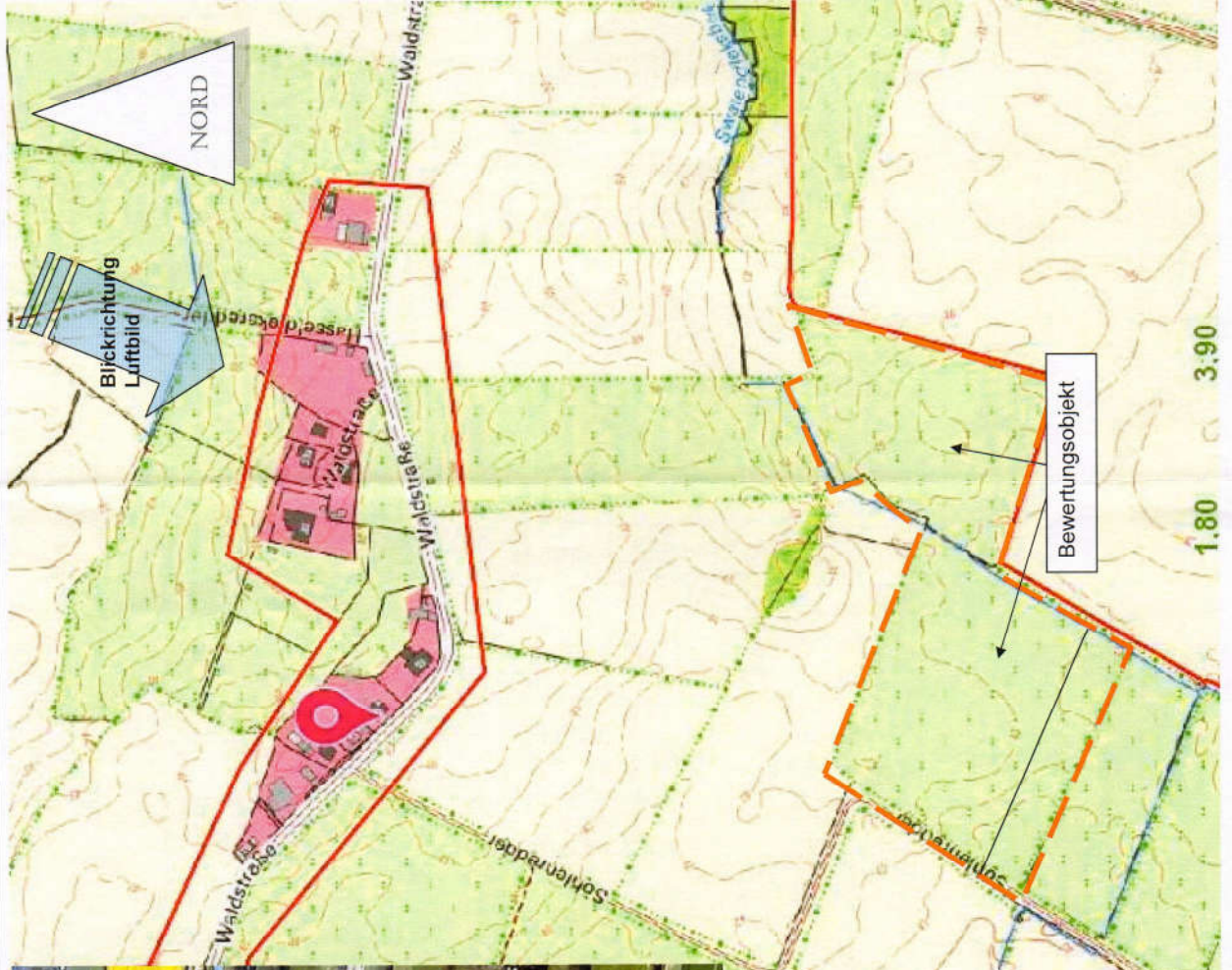
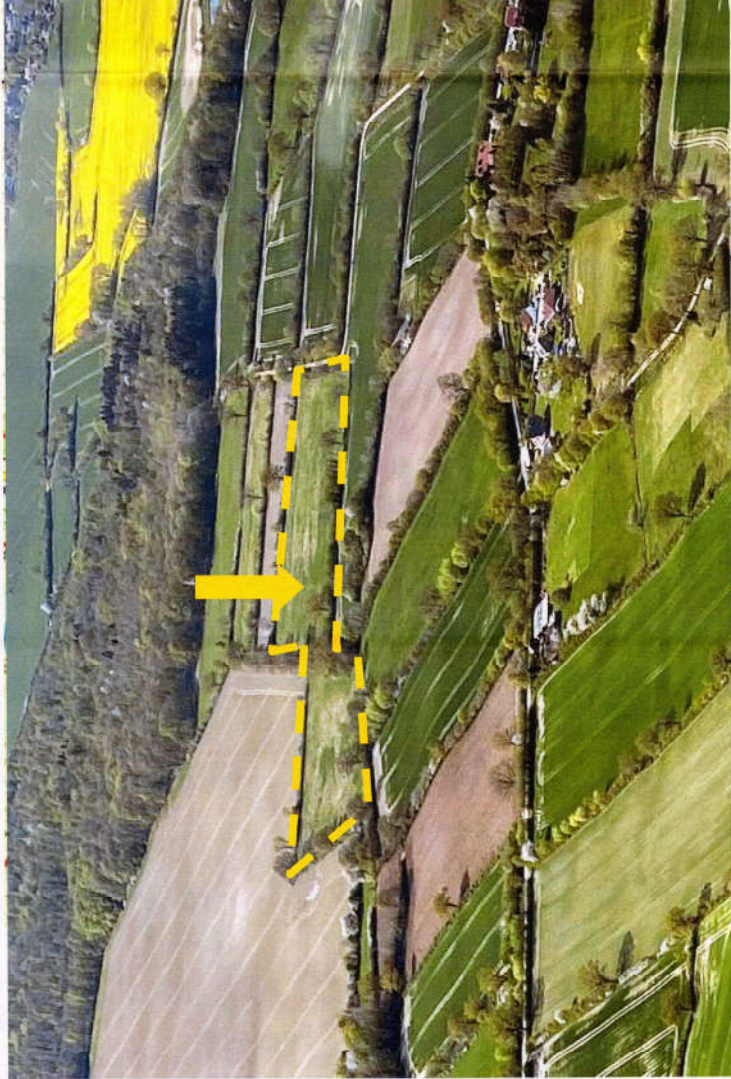
Ausschnitt aus der Topographischen Karte 1:25.000 (verändert)  
mit Kennzeichnung der Bewertungslage



Top. Karte 1:25000 Schleswig-Holstein/Hamburg.  
© Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2009

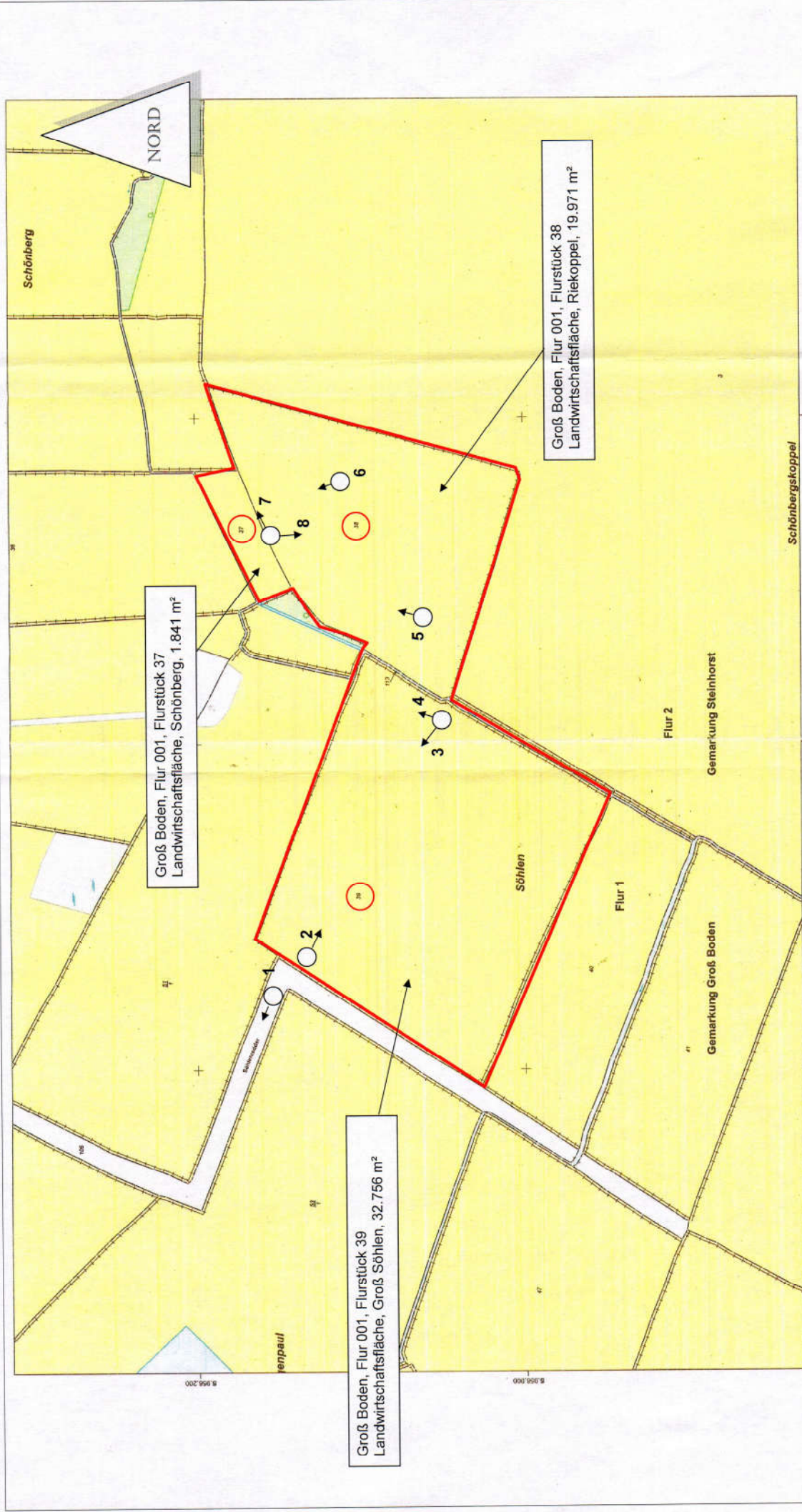
Vervielfältigt mit freundlicher Genehmigung des Landesvermessungsamtes Schleswig-Holstein 2022

Luftbild mit Kennzeichnung der Bewertungslage



Luftbild: Frick Wertermittlung © 2022

Ausschnitt aus der aktuellen Flurkarte mit Kennzeichnung der Bewertungslage



Maßstab: 1:2000  
 Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabrahmen maßgebend.  
 Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an  
 Dritte ist ohne schriftliche Genehmigung des Landesamtes für Vermessung- und Katasterwesen Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch  
 (§ 8 Vermessungs- und Katastergesetz in der jeweils geltenden Fassung).  
 Meier

○ → = Fotostandort mit Blickrichtung und Nr. (vgl. Anl. 5 Fotos)

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**  
 Liegenschaftskarte 1:2000  
 Erteilt am 20.07.2021  
 Flurstück: 37 und weitere  
 Flur: 1  
 Gemarkung: Groß Boden  
 Gemeinde: Groß Boden  
 Kreis: Herzogtum Lauenburg

Landesamt für  
 Vermessung und Geoinformation  
 Schleswig-Holstein  
 Erteilende Stelle: Katasteramt  
 Brohlingstr. 53 b-d  
 23554 Lübeck  
 Telefon: 0451 30090-0  
 E-Mail: Poststelle-Luebeck@LVerm.Geo.landsh.de

**Fotodokumentation:**

Standorte und Blickrichtungen siehe Anlage 4 (Flurkarte)

**Anlage 5**



Foto 1: Söhlenredder, Richtung Westen



Foto 2: Flurstück 39, Westansicht



Foto 3: Flurstück 39, Ostansicht



Foto 4: Graben zwischen Flurstück 38 und 39



Foto 5: Flurstück 38, Südsicht



Foto 6: Übergang Flurstück 38/37



Foto 7: Graben zwischen 38 und 37



Foto 8: Nordansicht, Flurstück 38