

Gutachten

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
des Erbbaurechts an dem Grundstück:

Mehrfamilienhaus
Lübecker Straße 6 a in 23909 Ratzeburg
(Gemarkung St. Georgsberg, Flur 001, Flurstück 3/2)

Auftraggeberin: Amtsgericht Ratzeburg



Der Verkehrswert des Erbbaurechts

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.09.2023

mit

535.000 € ermittelt.

Ausfertigung Nr. 7:

Dieses Gutachten besteht aus 46 Seiten zzgl. 12 Anlagen mit 28 Seiten.
Das Gutachten wurde in acht Ausfertigungen (davon eine digital) 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 Wohnlage | 9 |
| 2.2 Rechtliche Gegebenheiten | 10 |
| 2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung | 10 |
| 2.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand | 11 |
| 2.2.3 Rechte und Belastungen | 11 |
| 2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit | 13 |
| 2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt | 13 |
| 2.3.2 Nutzung | 13 |
| 2.3.3 Erschließungszustand | 13 |
| 2.3.4 Bodenbeschaffenheit | 14 |
| 2.3.5 Hauptgebäude | 16 |
| 2.3.6 Nebengebäude Doppelcarport | 26 |
| 2.3.7 Außenanlagen | 27 |
| 2.3.8 Ertragsverhältnisse | 28 |
| 2.4 Künftige Entwicklungen | 28 |
| 2.4.1 Demographische Entwicklung | 28 |
| 2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen | 28 |
| 2.5 Entwicklungszustand | 28 |
| 3. Ermittlung des Verkehrswertes | 29 |
| 3.1 Grundlagen | 29 |
| 3.1.1 Definition des Verkehrswertes | 29 |
| 3.1.2 Kaufpreissammlung | 29 |
| 3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften | 29 |
| 3.1.4 Literatur | 29 |
| 4. Ermittlung des Erbbaurechts – nur Bodenwertanteil | 30 |
| 4.1 Gegebenheiten zum Erbbaurecht | 30 |
| 4.2 Bodenwertanteil des Erbbaurechts | 30 |
| 4.2.1 Wertanteil der baulichen Anlagen (Gebäudewertanteil) | 35 |
| Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen | 36 |
| 4.2.2 Gebäudewertanteil des Erbbaurechts bei Erlöschen | 39 |
| 4.2.3 Besondere objektespezifische Grundstücksmerkmale | 40 |

| | | |
|-----|--|----|
| 4.3 | Zusammenstellung der Werte | 42 |
| 4.4 | Werteinfluss der Rechte in Abteilung II des Grundbuchs | 43 |
| 4.5 | Plausibilitäts- und Marktprüfung | 43 |
| 4.6 | Verkehrswert | 46 |

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 Ortsplan |
| Anlage 6: | Liegenschaftskarte |
| Anlage 7: | Grundbuchauszug: Bestandsverzeichnis, Abt. II - anonymisiert |
| Anlage 8: | Grundrisse |
| Anlage 9: | Erbbaurechtsvertrag und letzte Vereinbarung zum Erbbauzins (anonymisiert) |
| Anlage 9: | Strukturdaten |
| Anlage 10: | Baulastenauskunft |
| Anlage 11: | Altlastenauskunft |
| Anlage 12: | Denkmalschutzauskunft |

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 nördlichen Rand des Ortsteiles St. Georgsberg in einem Wohngebiet der 1960er Jahre, in der Nähe des südlichen Seeufers des Ratzeburger Sees. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Ein- oder Zweifamilienhäusern. Die Entfernung zum Zentrum beträgt ca. 1,5 km.

Erbbaurecht:

Das Erbbaurecht für das Grundstück wurde im Jahre 1975 für die Dauer von 75 Jahren (endend 2050) bestellt. Der jährliche Erbbauzins beträgt nach einer Anpassung im Jahre 1989 zum Bewertungsstichtag 3.310 €. Im Erbbaurechtsvertrag ist eine Indexierung mit Verhandlungsklausel zur Anpassung des Erbbauzinses enthalten.

Objektbeschreibung:

Das zu bewertende Erbbaugrundstück ist laut Grundbuch 1.177 m² groß. Es fällt unmittelbar hinter der vorhandenen Bebauung nach Norden hin stark ab (ca. 4 m). Es wurde ca. im Jahre 1984 mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit einem Teilkeller, Untergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden in massiver Bauweise bebaut.

Die Wohnfläche beträgt ca. 418 m². Im Bereich des Teilkellers ist eine Nutzfläche von ca. 53 m² vorhanden. Die Wohnflächen: Untergeschoss Wohnung ca. 124 m²; „Ferienwohnung“ ca. 33 m²; Erdgeschoss: Wohnung ca. 135 m²; Dachgeschoss ca. 126 m². Die Nutzfläche im nachträglich ausgebauten Spitzboden beträgt ca. 30 m².

Auf dem südöstlichen Grundstück wurde ca. im Jahre 1994 ein Doppelcarport errichtet. Das Grundstück ist als Ziergarten angelegt und zum Bewertungsstichtag seit längerer Zeit ohne Pflege und ortsüblich eingefriedet. Nördlich grenzt ein öffentlicher Fußweg – der zwischen dem Seeufer und dem Grundstück verläuft – an das Grundstück.

Nutzung:

Zum Bewertungsstichtag stehen Grundstück und Gebäude ohne Nutzung. Davor wurde die Immobilie vorwiegend zu Wohnzwecken genutzt, zeitweise auch im Erdgeschoss als Krankengymnastik-Praxis. In den 1980-iger Jahren erfolgte eine Nutzung auch zur Unterbringung von Asylbewerbern.

Zustand / Mängel / Schäden:

Das Gebäude befindet sich in einem leicht unterdurchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Es liegen Mängel vor.

Belastungen:

In Abt. II des Grundbuchs sind verschiedene Rechte zur Sicherung des Erbbauzinses und ein Vorkaufsrecht für den Erbbaurechtsausgeber und der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Gemäß vorliegender Baulastenauskunft liegt keine belastende Baulast vor.

Besonderheiten:

Geringe Restlaufzeit des Erbbaurechts (27 Jahre). Mehrfamilienhaus mit großzügigen Wohneinheiten - Wohnungsgrößen überwiegend größer als 100 m² Wohnfläche.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

| | |
|----------------------------------|--|
| Auftraggeber/-in: | Amtsgericht Ratzeburg Herrenstraße 11 23909 Ratzeburg |
| Datum (Eingang) des Auftrages: | 20.07.2023 |
| Verwendungszweck: | Erstellung des Gutachtens im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens |
| Besonderheiten: | Geringe Restlaufzeit des Erbbaurechts (27 Jahre); Mehrfamilienhaus mit großzügigen Wohneinheiten |
| örtliche Grundstücksaufnahme am: | 06.09.2023 |
| Teilnehmer/innen: | - Andreas Koop – Sachverständiger für Immo- bilienbewertungen - Christoph Koop – Sachverständiger für Im- mobiliensbewertungen - Antragstellerin - Antragsgegnerin zu 1 - Antragsgegnerin zu 3 |
| Wertermittlung durchgeführt am: | 11.09. – 29.09.23 |

1.2 Objektdaten

| | |
|--|--|
| Grundbuch: | (Erbbau-) Grundbuch von Ratzeburg Blatt 2033 |
| Katasterangaben: | Gemarkung St. Georgsberg, Flur 001, Flur- stück 3/2 |
| Eigentümer gem. Grundbuch: (zum Wertermittlungstichtag) | - aus Datenschutzgründen ohne Namensnen- nung |

1.3 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus be-
zieht, ist auftragsgemäß der **06.09.23** (Tag des Ortstermins).

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamt-
heit der am Wertermittlungstichtag 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 (Erbbau) Grundbuch von Ratzeburg Blatt 2033
- Erbbaurechtsvertrag vom 16.05.1972 und Bewilligungen

- Liegenschaftskarte
- Auskunft zur Bauleitplanung
- Altlastenauskunft
- Baulastenauskunft
- Fotografische Aufnahmen des Objektes
- Veröffentlichungen des Gutachterausschusses Kreis Herzogtum Lauenburg zu Sachwertfaktoren und Marktübersicht 2020

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

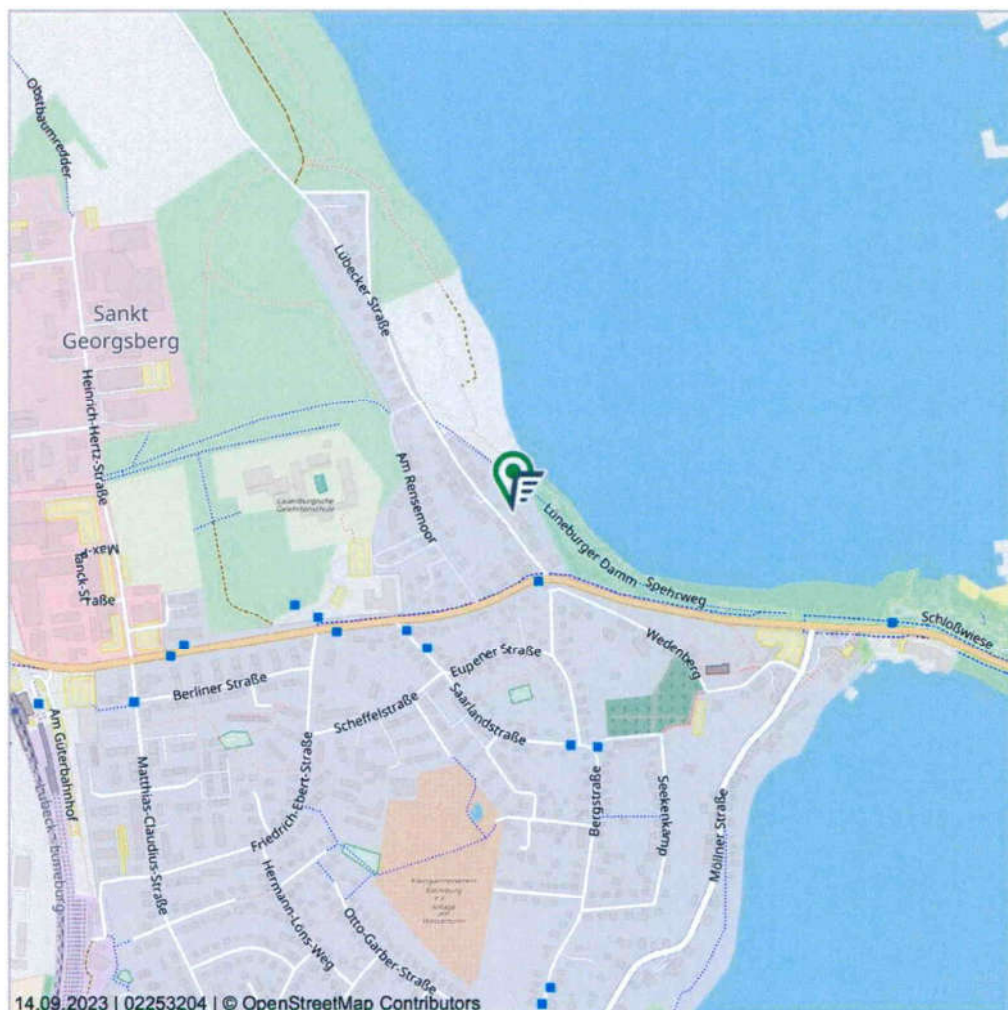
Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Gemeinde / Nachbarschaft

Das Grundstück liegt am nördlichen Rand des Ortsteiles St. Georgsberg in einem Wohngebiet in der Nähe des südlichen Seeufers des Ratzeburger Sees. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Ein- oder Zweifamilienhäusern. Die Entfernung zum Zentrum beträgt ca. 1,5 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 ca. 100 m Entfernung (Wegstrecke) 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. 1.000 m.

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 einer Anliegerstraße ist mit wenig Verkehrslärm zu rechnen.

2.1.5 Wohnlage

Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.4 beschriebenen Lagemerkmale ist die Wohnlage insgesamt als gut einzustufen.

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

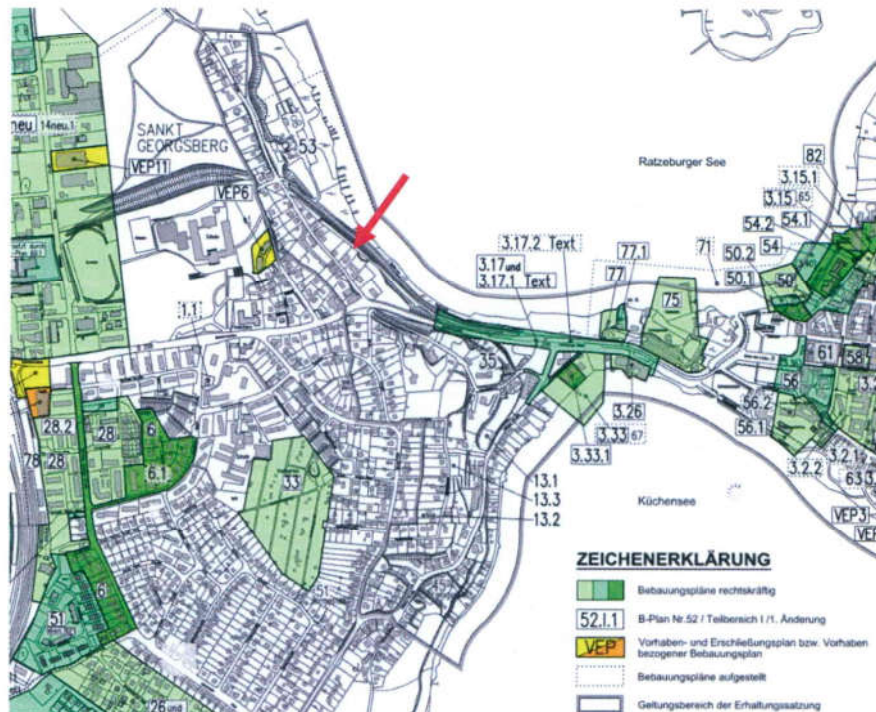
Im Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich, der als Wohnbaufläche (W) dargestellt ist.

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.



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 „Lübecker Straße“ als endgültig erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Stadt Ratzburg sind keine Erschließungs- oder Ausbaubeiträge ausstehend. Ein Ausbau der Straße ist aktuell nicht geplant oder absehbar (s. Anlage 13).

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 sind folgende Eintragungen vorhanden:

| Amtsgericht Ratzeburg | | Grundbuch von Ratzeburg | Blatt 2033 | Zweite Abteilung | Einlegebogen 1 |
|----------------------------------|--|---|------------|------------------|-------------------|
| Laufende Nummer der Eintragungen | Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Lasten und Beschränkungen | | | |
| 1 | 2 | 3 | | | |
| 1 | 1 | Erbbauzins in Höhe von jährlich 2.059,75 DM (Zweitausendneunundfünfzig 75/100 Deutsche Mark) vom Tage der Eintragung ab für den jeweiligen Eigentümer Ratzeburg Blatt 2032, BV Nr. 1; gemäß Bewilligung vom 16.05.1972/30.04.1974/02.01.1975; im gleichen Rang mit den Rechten Abt. II Nr. 2 und 3; eingetragen am 14.08.1975. | | | |
| 2 | 1 | Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer Ratzeburg Blatt 2032 BV Nr. 1; gemäß Bewilligung vom 16.05.1972/30.04.1974; im gleichen Rang mit den Rechten Abt. II Nr. 1 und 3; eingetragen am 14.08.1975. | | | |
| 3 | 1 | Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer Reallast (erhöhter Erbbauzins) für den jeweiligen Eigentümer Ratzeburg Blatt 2032, BV Nr.1; gemäß Bewilligung vom 16.05.1972/30.04.1974; im gleichen Range mit den Rechten Abt. II Nr. 1 und 2; eingetragen am 14.08.1975. Nr. 1-3 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 08.08.2011. Hansen | | | |
| 4 | 1 | Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Ratzeburg AZ: 16 K 6/23); eingetragen am 26.05.2023. | | | |

Ein möglicher Werteeinfluss wird im weiteren Gutachtenverlauf unter 4.4 untersucht.

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 28.07.23 ist auf dem Grundstück keine Baulast eingetragen.

Denkmalschutz

Nach Auskunft des Kreises Herzogtum Lauenburg – Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz – vom 28.07.23 sind Grundstück und Gebäude vom archäologischen Denkmalschutz nicht betroffen.

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 1.177 m² 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

Zum Bewertungsstichtag stehen Grundstück und Gebäude ohne Nutzung. Davor wurde die Immobilie vorwiegend zu Wohnzwecken genutzt, zeitweise auch im Erdgeschoss als Krankengymnastik - Praxis. In den 1980-iger Jahren erfolgte eine Nutzung auch zur Unterbringung von Asylbewerbern.

2.3.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die „Lübecker Straße“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine Anliegerstraße. Straßenbeleuchtung und ein beidseitiger Fußweg sind vorhanden.



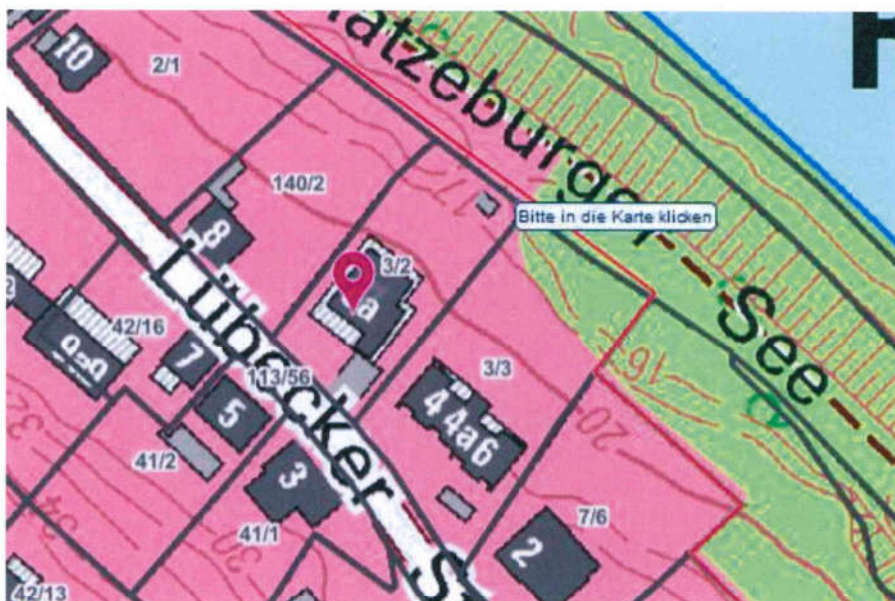
(Lübecker Straße Blickrichtung Südost)

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

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Kanalisation
- Gas
- Breitband

2.3.4 Bodenbeschaffenheit

Das Wertermittlungsgrundstück fällt nach Nordosten unmittelbar hinter dem Gebäude um bis zu 4 m ab – siehe auch nachfolgenden topografischen Kartenauszug:



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:

Nach Auskunft des Kreises Herzogtum Lauenburg vom 26.07.2023 gibt es weder Eintragungen im Kataster der Altablagerungen noch im Kataster für Altstandorte. Ratzeburg gehört nicht zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen im Kreis Herzogtum Lauenburg gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein.

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.

Gebäudeart: Einfamilienhaus in massiver Bauweise

Erteilte Baugenehmigungen – laut Bauakte: Ca. 1973 Baugenehmigung eines Wohnhauses mit Ölheizung und 10.000 Ltr. Kelleröltank

1981 PWW (Pumpenwarmwasserheizung) Heizungsanlage für Gasfeuerung mit Warmwasser

1984 Änderungsbaugenehmigung mit neuen Grundrissen, Baubeschreibung, Wohnflächen etc.

1994 Baugenehmigung überdachter Stellplatz

Geschosse: Keller-, Unter-, Erd-, Dachgeschoss, wohnlich ausgebauter Spitzboden

Baujahr(e): - vermutlicher Baubeginn erst nach Erteilung der Änderungsbaugenehmigung ca. 1984

- 1994 überdachter Stellplatz

Größe:

Wohnfläche: ca. 417 m² (ohne Loggiaflächen, ohne Terrassen)

Nutzfläche ca. 97 m² (Kellergeschoss und Spitzboden)

Raumaufteilung: Siehe auch Grundrisse in der Anlage Nr. 8 und nachfolgende Wohnflächenberechnung

Einstufung / Besonderheiten Die Raumaufteilung ist zweckmäßig, zeitgemäß und in vielen Bereichen großzügig. (Die nachfolgende Berechnung der Flächen basiert auf den Angaben aus der Bauakte und wurde vom Sachverständigen vor Ort plausibilisiert bzw. ergänzt.)

Der Bereich Spitzboden wurde wohnlich ausgebaut. Eine baurechtliche Genehmigung zum dauernden Aufenthalt –

somit als Wohnfläche – liegt nicht vor. Eine nachträgliche Genehmigung erscheint nach erster Prüfung problematisch. Die Flächen werden daher als Nutzfläche gewertet.

| Untergeschoss | | | |
|----------------------|------------------|---------------|--------------|
| Raum | | Wohnfläche | Nutzfläche |
| UG1 | Küche | 10,35 | |
| UG2 | Wohnen | 35,54 | |
| UG3 | Eingang | 22,31 | |
| UG4 | Zimmer | 20,53 | |
| UG5 | Zimmer | 20,53 | |
| UG6 | Badezimmer | 6,04 | |
| UG7 | Flur | 9,00 | |
| UG8 | HWR | | 13,24 |
| Summe | Untergeschoss | 124,30 | 13,24 |
| Untergeschoss (UG) | | | |
| Ferienwohnung | | | |
| Raum | | Wohnfläche | Nutzfläche |
| FeWo1 | Küche | 11,75 | |
| FeWo2 | Wohnen/Schlafen | 17,28 | |
| FeWo3 | Badezimmer | 4,22 | |
| Summe | UG Ferienwohnung | 33,24 | 0,00 |
| Erdgeschoss | | | |
| Raum | | Wohnfläche | Nutzfläche |
| EG1 | Nebenraum | 15,16 | |
| EG2 | Wohnen | 36,05 | |
| EG3 | Gäste-WC | 1,71 | |
| EG4 | Badezimmer | 2,97 | |
| EG5 | Diele | 22,68 | |
| EG6 | Flur | 3,09 | |
| EG7 | Zimmer | 30,97 | |
| EG8 | Eingang | 3,93 | |
| EG9 | Küche | 17,97 | |
| Summe | Erdgeschoss | 134,53 | 0,00 |

| Dachgeschoss | | | |
|-------------------------|------------------|---------------|--------------|
| Raum | | Wohnfläche | Nutzfläche |
| DG1 | Wohnen | 41,04 | |
| DG2 | Diele | 16,10 | |
| DG3 | Badezimmer | 5,63 | |
| DG4 | Schlafen | 24,50 | |
| DG5 | Kinderzimmer | 11,25 | |
| DG6 | Flur | 15,28 | |
| DG7 | Küche | 11,95 | |
| Summe | Dachgeschoss | 125,75 | 0,00 |
| ausg. Spitzboden | | | |
| Raum | | Wohnfläche | Nutzfläche |
| Sp1 | Flur | | 5,02 |
| Sp2 | Zimmer | | 10,21 |
| Sp3 | WC | | 1,49 |
| Sp4 | Zimmer | | 7,94 |
| Sp5 | Zimmer | | 6,05 |
| Summe | ausg. Spitzboden | 0,00 | 30,71 |
| Keller | | | |
| Raum | | Wohnfläche | Nutzfläche |
| KG 1 | Kellerraum II | | 11,26 |
| KG 2 | Heizung | | 18,40 |
| KG 3 | Kellerraum II | | 18,10 |
| KG 4 | Anschlüsse | | 5,50 |
| Summe | Keller | 0,00 | 53,26 |
| alle Geschosse | gesamt | 417,82 | 97,21 |

Außenwände:

Keller: KSL 12 2+3 DF

EG: 11,5, cm Mz 12 gelb, 20 mm Dämmung, 24cm KSL,
12Vormauerziegel gelb

Obergeschoss: 24 cm GS sonst wie vor

| | |
|-----------------------------------|--|
| Innenwände: | 24 cm Ytong G 4 oder KSL 12 2 DF 10 cm Ytong G 4 |
| Geschossdecken: | Über Keller: Stahlbetondecke Über Untergeschoss: 16 cm Stahlbetondecke Über Erdgeschoss: Betonrippendecke Unter nicht ausgebautem DG: Holzbalkendecke |
| Dachform und Dach- eindeckung: | Holzkehlbalkendach Betonpfalzpfannen Dachholz mit Osmol getränkt |
| Keller: | Teilkeller |
| Außentüren: | Überwiegend Holzeingangstüren (Edelholz) aus dem Baujahr des Hauses |
| Fenster: | Vorwiegend Drehkipp- oder Schiebeelementfenster - überwiegend als Holzfenster (Edelholz) aus dem Baujahr des Hauses, teilweise (DG) 1990-iger Jahre |
| Innentüren: | Kiefernholztüren, Glastüren, teilweise Glaselemente in Kunststoffrahmen als Raumteiler, Stahlzargen |
| Geschosstreppen: | Verschieden Treppenkonstruktionen vorwiegend als „offene Stahltreppe“ |
| Innenwandverkleidung: | Überwiegend Tapete mit Anstrich |
| Verkleidung der De- cken: | Holztäfelung oder Tapete |
| Fußböden: | Zementestrich |
| Fußbodenbelag: | Parkett, Bodenfliesen, Holzdielen oder Laminat |
| Wandfliesen: | In Bädern und Küchen |
| Elektroinstallation: | Aus dem Baujahr des Hauses |
| Sanitäre Installationen: | Ausreichend Sanitäreinrichtungen je Wohnung, teilweise modernisiert |
| Beheizung: | Buderus Gasheizung 43,5 kw Nennleistung aus dem Jahre 2013 inklusive Warmwasserbereitung |
| Einbaumö- bel/Einbauküche: | Einbauküchen unterschiedlicher Baujahre in den Woh- nungen |
| Besondere Einrichtun- gen: | Ofen im Dachgeschoss – Raum DG 1 |



- Hebeanlage für Schmutzwasser im Keller



Besondere Bauteile: - Kelleraußeneingang – ohne Foto

Baumängel / Bauschäden, Rechtsmängel: - Anstrich der äußeren Holzbauteile erforderlich, hier beispielhaft: nicht abschließend: Dachunterstand Nordwestseite



- Feuchtigkeitseintritte – unbekannter Ursache

Hier: EG – Vorflur zum Aufgang DG – hinter der Eingangstür



hier: Untergeschoss Ferienwohnung Raum 1 Küche



Hier: Untergeschoss Ferienwohnung Raum 3 Bad Decke



- Feuchtigkeit Kellerraum 1 Außenwand – OL = over Level



- schadhafte Fugen auf den Laubengängen – hier beispielhaft – nicht abschließend DG vor Raum 4 und 5:



- schadhafter Loggiabelag vor dem Spitzboden Raum 4



- verschiedene dekorative Schäden - hier beispielhaft – nicht abschließend EG Raum 2 und 3 – Deckenöffnungen der „abgehängten Decke“ in verschiedenen Bereichen:



- Außen und Gartenanlagen erkennbar ohne Pflege –
hier beispielhaft nicht abschließend – Außentreppe west-
liches Grundstück



- Außen und Gartenanlagen erkennbar ohne Pflege –
hier beispielhaft nicht abschließend – Terrasse Unterge-
schoss vor Raum 4



- keine getrennten Messsysteme für Heizung und Was-
ser/Abwasser – ohne Foto

Einstufung des Zu- - leicht unterdurchschnittlich
standes:
(dem Alter entspre-
chend)

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt ein Energieausweis aus dem Jahre 2008 vor. Dieser Verbrauchsausweis ermittelt für das Gebäude einen Energieverbrauchskennwert von 139,5 kw/h einschließlich Warmwasser. Der Ausweis wurde vor dem Einbau der Gasheizung erstellt. Daher ist der Energieausweis sowohl durch Zeitablauf als auch durch die neue Anlagentechnik nicht mehr aussagekräftig.

Die energetische Qualität ist aufgrund der Dämmung sowie der vorgefundenen Heizung und Fenster als baujahrgemäß, jedoch nicht mehr in allen Bereichen als 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 Wertermittlungstichtag. 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 hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude eine teilweise nicht mehr zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als einfach eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung überwiegend der Standardstufe 2 zuzuordnen.

| | |
|--|----------|
| Übliche Gesamtnutzungsdauer: | 80 Jahre |
| Baujahr: | 1984 |
| Bisheriges Alter/Restnutzungsdauer – rechnerisch zum Wertermittlungstichtag: | 39 |

| | |
|---|---|
| Modernisierungen: (Zeit / Umfang) | Modernisierung von Bädern Erneuerung einiger Fenster in den 1990er Jahren Einbau einer neuen Gasheizung im Jahre 2013 Modernisierung von Küchen oder Bodenbelägen in Teilbereichen |
| Modernisierungsgrad gem. Anlage 4 Sachwertrichtlinie | kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung |
| Ermittelte/ggf. modifizierte Restnutzungsdauer gem. Anlage 4 Sachwertrichtlinie | 40 Jahre |

2.3.6 Nebengebäude Doppelcarport



Die Erläuterungen zur Gebäudebeschreibung des Kapitels 2.3.5 treffen analog auch auf die nachfolgende Gebäudebeschreibung zu.

Gebäudeart: Gebäudetyp: Doppelcarport mit Abstellraum
Geschosse: Erdgeschoss

Baujahr: ca. 1994

Größe: Grundfläche: ca. 54 m²

| | | |
|---------------------|----------|-----------------------------|
| | Nutzfl.: | ca. 48 m ² |
| <u>Bauweise:</u> | | Holzständerkonstruktion |
| <u>Ausstattung:</u> | | elektrisches Tor |
| <u>Einstufung</u> | Zustand | Leicht überdurchschnittlich |

2.3.7 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

Elektrizitäts-, Gas- und Wasseranschluss vorhanden

Anschluss an die Kanalisation

Plattierungen:

- Zuwegung zum Hauseingang und zum Garten sowie Terrasse mit gefärbten Betonplatten belegt
- Betonverbundpflaster auf der PKW-Zufahrt
- Weitere Befestigungen auf Terrassen und Außenflächen

Einfriedung:

- Ortsübliche Zäune oder Sträucher

Gartenanlage:

- Rasenfläche und Ziersträucher

Sonstige Nebengebäude:

- Gartenhaus aus Holz 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

Zum Bewertungsstichtag liegen nach Angaben der Teilnehmer des Ortstermin keine Mietverhältnisse vor.

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 (Zugriff am 01.08.2023) 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 |

4. Ermittlung des Erbbaurechts – nur Bodenwertanteil – ohne aufstehende Gebäude

4.1 Gegebenheiten zum Erbbaurecht

- Laufzeit gem. Grundbuch 75 Jahre nach Eintragung (14.08.1975) somit in 2023 noch 27 Jahre (endet 2050)
- Grundstücksgröße 1.177 m²
- Erbbauzins 3.310 € p.a. nach Anpassung auf Grundlage eines Eigentümerwechsels im Jahre 1989
- Indexklausel zur Anpassung enthalten – aber offensichtlich nicht ausgeübt - Auszug Erbbaurechtsvertrag:

„Die Vertragsparteien können verlangen, dass die Höhe des Erbbauzinses erstmalig mit Wirkung vom 01.02.1974, außerdem in der Zwischenzeit bei eingetretenem außergewöhnlichem Anlass, neu festgesetzt wird, sofern sich der Lohn- und Gehaltsindex in der Bundesrepublik Deutschland (1962 = 100) um mindestens 10 Punkte nach oben oder unten verändert hat.“

- Entschädigungsregelung bei Ablauf 2/3 des gemeinen Wertes
- Vorrecht zur Verlängerung des Erbbaurechts durch Erbbaurechtsnehmer

4.2 Bodenwertanteil des Erbbaurechts

Ausgangsgröße für die Ermittlung des finanzmathematischen Werts des Erbbaugrundstücks ist der Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks.

Ermittlung des unbelasteten Bodenwertes

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 €/m²)



Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 31.12.2022 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen **Bodenrichtwert von 210 €/m²** für die Objektart Einfamilienhaus bei einer Grundstücksgröße von 600 m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht zu entrichten sind. Ein Bodenrichtwert für Mehrfamilienhaus Grundstücke wurde in dieser Bodenrichtwert Zone nicht ausgewiesen. In der westlich angrenzenden Bodenrichtwertzone wurde ein Bodenrichtwert für Mehrfamilienhausgrundstücke von 280 €/m² unter Berücksichtigung einer Geschossflächenzahl von 0,8 - ohne Berücksichtigung einer Bezugsgröße - ausge-

wiesen. Der Sachverständige legt diesen Wert für die weitere Bodenwertermittlung zugrunde.

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 eine Geschossflächenzahl im Bereich von 0,8 gegeben. Somit ist hierfür eine Anpassung nicht erforderlich.

Wie im Gutachten beschrieben, ist eine starke Hanglage gegeben, die zu einer eingeschränkten Nutzung des Grundstücks führt. Für diese Gegebenheit wird auf der Grundlage von Erfahrungswerten ein Abschlag in Höhe von 10 % berücksichtigt.

Die Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone in der Nähe des Ratzeburger Sees bietet geringe Vorteile, da ein „Seeblick“ nur sehr eingeschränkt gegeben ist. Für die kurzen Wege zum Wanderweg am See und Seeufer wird ein Zuschlag in Höhe von 5% berücksichtigt.

Als der Bebauung dienend wird ein Grundstücksanteil von 1.000 m² erkannt. Die weitere Grundstücksfläche wird mit 15 % des objektspezifischen Bodenrichtwertes als hausnahes Gartenland 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 |
|-------------------------|-----------|--------------------------|-------------------------|
| | | | 280,00 €/m ² |
| Abschlag wegen Hanglage | - 10 % | - 28,00 €/m ² | |
| Zuschlag wegen Seenähe | + 5 % | + 14,00 €/m ² | |
| Angepasster BRW | | | 266,00 €/m ² |

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

| | | |
|---|---|------------------|
| Grundstücksgröße | 1.177 m ² | |
| Bodenrichtwert Mehrfamilienhäuser | 280 €/m ² | |
| Objektspezifischer Bodenrichtwert | 266 €/m ² | |
| Grundstücksteil, welcher der Bebauung zuzuordnen ist | 1.000 m ² | |
| Bodenwert des Grundstücksteils, welcher der Bebauung zuzuordnen ist | 1.000 m ² x 266 €/m ² | 266.000 € |
| Bodenwert hausnahes Gartenland (177 m ² x (266 €/m ² x 15 %) 39,90 €) | | 7.062 € |
| Bodenwert gesamt | | 273.062 € |
| Bodenwert gesamt (gerundet) | | 273.000 € |

Der **unbelastete, nicht abgezinste Bodenwert** wird somit mit gerundet

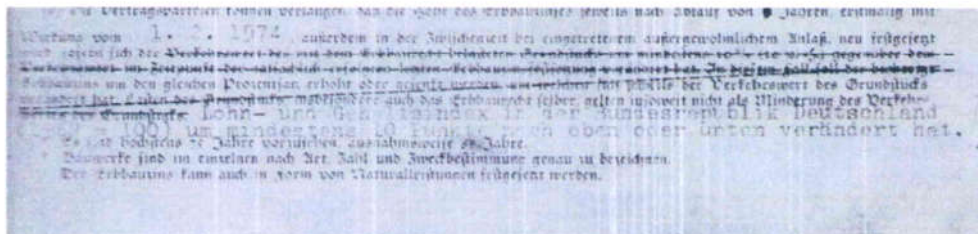
273.000 € festgestellt.

Bodenwertanteil des Erbbaurechts gem. Wertermittlungsrichtlinie (2006) Anlage 12 – 4.3.2.2

Nachfolgend wird der Bodenwertanteil des Erbbaurechts auf der Grundlage der finanzmathematischen Methode Wertermittlungsrichtlinie (2016) Anlage 12 - 4.3.2.2 ermittelt.

Dabei werden folgende Gegebenheiten des Erbbaurechtsvertrages berücksichtigt:

Auszug Erbbaurechtsvertrag zur Anpassungsklausel:



Textauszug in Reinschrift:

„Die Vertragsparteien können verlangen, dass die Höhe des Erbbauzinses erstmalig mit Wirkung vom 01.02.1974, außerdem in der Zwischenzeit bei eingetretenem außergewöhnlichem Anlass, neu festgesetzt wird, sofern sich der Lohn- und Gehaltsindex in der Bundesrepublik Deutschland (1962 = 100) um mindestens 10 Punkte nach oben oder unten verändert hat.

Es sind höchstens 75 Jahre vorzusehen, ausnahmsweise 84 Jahre. Bauwerke sind im Einzelnen nach Art, und Zweckbestimmung genau zu bezeichnen. Der Erbbauzins kann auch in Form von Naturalleistungen festgesetzt werden.“

Demnach wurde eine sogenannte „Verhandlungsklausel“ vereinbart. D.h., nach Erreichen der Indexveränderungen soll über den Erbbauzins neu verhandelt werden. Derartige Verhandlungen hat es nach Recherchen des Sachverständigen nicht gegeben. Vielmehr erfolgte die letzte Anpassung des Erbbauzinses nach Eigentümerwechsel im Jahre 1989 auf der Grundlage des nachfolgenden Auszugs aus dem (anonymisierten) Protokoll des Kirchenvorstandes vom 25.4.1989:

Es wird folgendes verhandelt und beschlossen:

Punkt 5: Erbbaurecht Lübecker Str. 6a in Ratzeburg

Nachdem das Ehepaar [REDACTED] als Bewerber um das Erbbau-recht Lübecker Str. 6 a der Kirche beigetreten ist und sich schriftlich bereit erklärt hat, den Erbbauzins von 5,50 DM/qm zu zahlen, faßt der Kirchenvorstand folgenden Beschluß:

Die Kirchengemeinde St. Georgsberg ist Eigentümerin des im Erbbaugrundbuch von Ratzeburg Blatt 2032 eingetragenen Grundstücks der Gemarkung Neuvorwerk Flurstück 3/2 der Flur 1 in der Größe von 1.177 qm.

An diesem Grundstück, das zum Pfarrvermögen gehört, hat sie [REDACTED] durch Erbbaurechtsvertrag vom 16. Mai 1972 (Urkundenrolle Nr. 205/1972 des Notars Dr. Hans-Otto Wulf, Ratzeburg) ein Erbbaurecht bestellt, das im Erbbaugrundbuch von Ratzeburg Blatt 2033 eingetragen ist.

Die Kirchengemeinde St. Georgsberg, vertreten durch den Kirchenvorstand, verzichtet auf die Ausübung des Vorkauf-rechts und erteilt hiermit ihre Zustimmung zur Übertragung des Erbbau-rechtes auf die Eheleute [REDACTED].

Der Erbbauzins gemäß § 3 des Erbbaurechtsvertrages ist auf 5,50 DM/qm festzusetzen. Er beruht auf einer 5%igen Verzinsung des Verkehrswertes des Grundstückes von 110,- DM/qm.

Dieser Beschluß wird vorbehaltlich kirchensaufsichtlicher Genehmigung gefaßt.

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben

Unter Berücksichtigung einer Grundstücksgröße von 1.177 m² und eines Erbbauzinses von (5,50 DM : 1,95583) 2,81 € ergibt somit ein Erbbauzins in Höhe von 3.309,84 € p.a.

Aufgrund der vereinbarten „Verhandlungsklausel“ kann der Sachverständige eine Anpassung des Erbbauzinses nicht ermitteln. Das Ergebnis einer solchen Verhandlung ist offen.

Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten geht der Sachverständige davon aus, dass der derzeit gezahlte Erbbauzins der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins ist. Dieser wird für die weiteren Berechnungen berücksichtigt.

| | | | |
|--|----|-------|-------------|
| Verkehrswert des Erbbaurechts Ratzeburg, Lübecker Straße nach 4.3.2.2 | | | |
| Gegebenheiten | | | |
| Bodenwert des unbelasteten und unbebauten Grundstücks | | | 273.062 € |
| Verzinsungsbetrag des Bodenwertes | 3% | | 8.192 € |
| vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins | | | 3.309,85 € |
| Differenz | | | 4.882,01 € |
| Vervielfältiger bei 27 Jahren Restlaufzeit und 3 % LZ | | 18,33 | 89.487,24 € |
| Bodenwertanteil des Erbbaurechts nach der finanzmathematischen Methode | | | 89.487 € |

Bodenwertanteil des Erbbaurechts nach der finanzmathematischen Methode zum Bewertungsstichtag gerundet:

89.000 €

4.2.1 Wertanteil der baulichen Anlagen (Gebäudewertanteil) des Erbbaugrundstücks für das Mehrfamilienhaus im 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 vergleichbarer 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 werden die nachfolgenden Mieten abgeleitet:

| Folgende Mieten (Nettokaltmieten) werden als ortsüblich erzielbar berücksichtigt: | | | | | |
|---|---------------------------------|----------------|------------------|-------------|------------|
| | Nutzungsart | Wohnfläche | Ansatz | Miete/Monat | Miete/Jahr |
| | | m ² | €/m ² | € | € |
| | Lübecker Straße 6a in Ratzeburg | | | | |
| | Wohnung Untergeschoss | 124 | 6,75 | 837,00 | 10.044,00 |
| | Ferienwohnung Untergeschoss | 33 | 10,00 | 330,00 | 3.960,00 |
| | Erdgeschoss | 135 | 7,50 | 1.012,50 | 12.150,00 |
| | Dachgeschoss mit Spitzboden | 125 | 8,50 | 1.062,50 | 12.750,00 |
| | | | | | |
| | | | | | |
| Rohertrag | Summe | 417 | 7,77 | 3.242,00 | 38.904,00 |

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:

| | in % der Nettokaltmiete |
|-------------------|-------------------------|
| Instandhaltung | 16 |
| Verwaltergebühren | 5 |
| Mietausfallwagnis | 2 |
| Gesamt | 23 |

Die Bewirtschaftungskosten werden auch im Rahmen der Ermittlung des Ertragswertes mit **23 %** 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 (m²) | 357 | 376 | 481 | 296 | - | 501 |
| Ø Restnutzungsdauer (Jahre) | 31 | 32 | 32 | 32 | - | 25 |
| Ø Nettokaltmiete (Euro/m²) | 7,55 | 7,09 | 7,201 | 7,82 | - | 8,08 |
| Roherttragsfaktor (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 |

Der Liegenschaftszins wurde aus „Realeigentumsgrundstücken“ abgeleitet und ist daher nur bedingt heranziehungsfähig.

Nach Recherchen des Sachverständigen gibt die Hansestadt Lübeck neue Erbbaurechte oder Verlängerungen zu einem Erbbauzins von 2 % aus.

Die Lage in der Stadt Ratzeburg rechtfertigt insofern einen Zuschlag.

Das Erbbaurecht weist weiterhin mit 27 Jahren eine geringe Restlaufzeit auf. Regelmäßig werden Finanzierungen für Erbbaurechte mit einer Restlaufzeit unter 30 Jahren schwieriger und gegebenenfalls durch Zinsaufschläge teurer als bei längeren Restlaufzeiten. Für diese Gegebenheit ist ebenfalls ein Zuschlag auf den Liegenschaftszins zu berücksichtigen.

Aus diesem Grunde wird im Rahmen der weiteren Berechnungen ein Zinssatz von 3 % 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. Allerdings ist die Restnutzungsdauer im Rahmen der Berechnung des Gebäudewerteanteils auf die Restlaufzeit des Erbbaurechts (auslaufend 2050) zu beschränken, da das Grundstück dem Berechtigten nur bis zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung steht. Aus diesem Grunde wird eine Restnutzungsdauer von 27 Jahren berücksichtigt.

Aus dem Vorgenannten ergibt sich folgende Berechnung des Gebäudewertanteils des Erbbaugrundstücks:

| | | | | |
|--|-----|------------------------|------------------|--------------|
| nachhaltig jährlich erzielbare Nettoklatmiete | | | mtl. | p.a. |
| m ² | 417 | E/m ² /mtl. | 7,77 | 3.242,00 € |
| Bewirtschaftungskosten in % | | | 23% | 8.947,92 € |
| Jahresreinertrag | | | | 29.956,08 € |
| Reinertragsanteil des Bodens | | 3% | <u>266.000 €</u> | 7.980,00 € |
| Reinertragsanteil der baulichen Anlagen | | | | 21.976,08 € |
| Vervielfältiger (27 Jahre bei Vertragsablauf; 3,0 %) | | | | 18,33 |
| Ertragswert der baulichen Anlagen | | | | 402.821,55 € |

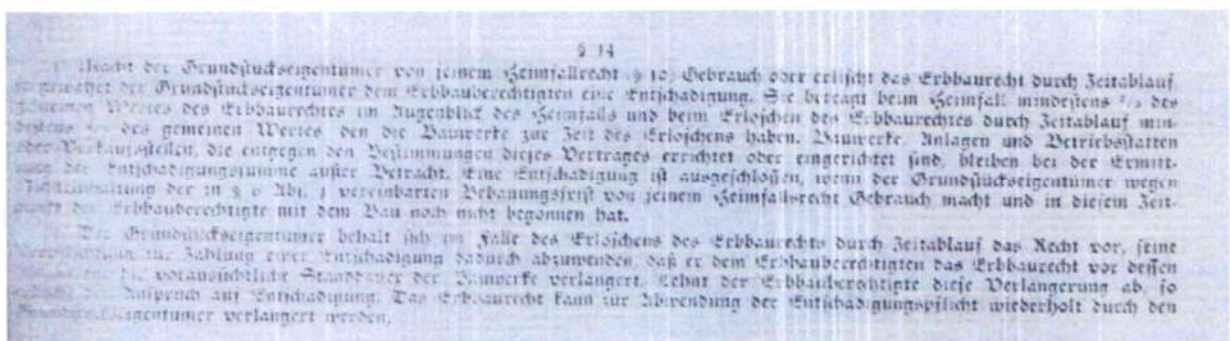
Der **Gebäudewertanteil des Erbbaurechts** wird somit mit

gerundet **403.000 €**

ermittelt.

4.2.2 Gebäudewertanteil des Erbbaurechts bei Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf - zur Berechnung des Entschädigungswertes – abgezinst auf den Stichtag

Der Erbbaurechtsvertrag sieht bei Auslauf des Erbbaurechts durch Zeitablauf folgende Vereinbarung im § 14 vor:



Dem Erwerber des Erbbaurechts fällt zum Bewertungsstichtag auch der Anspruch auf Entschädigung zu. In der nachfolgenden Berechnung wird dieser Entschädigungsanspruch auf der Grundlage der Wertermittlungsrichtlinie (2006 Anlage 15 Nr. 4.3.3.2.2) ermittelt und zum Bewertungsstichtag abgezinst.

| | | | | | |
|---|-------|------------------------|------------------|------------|--------------|
| Berechnung: | | | | | |
| nachhaltig jährlich erzielbare Nettokaltmiete | | | | mtl. | p.a. |
| m ² | 417 | E/m ² /mtl. | 7,77 | 3.242,00 € | 38.904,00 € |
| Bewirtschaftungskosten i n % | | 23% | | | 8.947,92 € |
| Jahresreinertrag | | | | | 29.956,08 € |
| Reinertragsanteil des Bodens | | 3% | <u>273.062 €</u> | | 8.191,87 € |
| Reinertragsanteil der baulichen Anlagen | | | | | 21.764,21 € |
| Vervielfältiger (17 Jahre Restnutzungsdauer; 3,0 %) | | | | | 13,17 |
| Ertragswert der baulichen Anlagen | | | | | 286.634,66 € |
| Abzinsungsfaktor (27 Jahre Restlaufzeit Erbbr am Stichtag) | | | | | |
| 27 | Jahre | 3% | | | 0,4502 |
| Ertragswert der baulichen Anlagen bei Vertragsablauf abgezinst auf den Stichtag | | | | | 129.042,92 € |
| vom Grundstückseigentümer an den Erbbauberechtigten zu entschädigender Anteil | | | | | |
| | | | | 0,66666 | 86.027,76 € |

Vervielfältiger angepasst in 2050 = 17 Jahre

Der Entschädigungsanspruch bei Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf – abgezinst auf den Stichtag 06.09.2023 - wird mit gerundet 86.000 € ermittelt.

4.2.3 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).

Derartige objektspezifische Merkmale sind in den vorstehenden Wertermittlungen 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 beibringt. 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).

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrstypischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Bauschäden

Die in der folgenden Tabelle angesetzte Wertminderung entspricht nicht den geschätzten Mangelbeseitigungskosten. Das Alter der Immobilie (Baujahr 1984) spricht dafür, dass die Kosten der Mangelbeseitigung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr keinen vollständigen Ansatz erfahren.

Im vorliegenden Fall sind die vorliegenden Mängel wertmindernd zu berücksichtigen

| | Mangel | Wertminderung |
|----|--|----------------------|
| 1. | Anstrich der äußeren Holzbauteile erforderlich, Dachunterstand etc. | 5.000 € |
| 2. | Feuchtigkeitseintritte – unbekannter Ursache EG – Vorflur zum Aufgang DG – hinter der Eingangstür | 10.000 € |

| | | |
|----|---|-----------------|
| | Untergeschoss Ferienwohnung Raum 1 Küche | |
| 3. | Feuchtigkeit Kelleraußenwände | 5.000 € |
| 4. | schadhafter Loggiabelag vor dem Spitzboden Westseite; schadhafte Fugen auf den Laubengängen | 5.000 € |
| 5. | verschiedene dekorative Schäden - beispielhaft – EG Raum 2 und 3 – Deckenöffnungen der „abgehängten Decke“ in verschiedenen Bereichen | 7.500 € |
| 6. | Außen und Gartenanlagen seit langer Zeit ohne Pflege; Grundinstandsetzung erforderlich | 7.500 € |
| 7. | keine getrennten Messsysteme für Heizung und Wasser/Abwasser zur verbrauchsabhängigen Abrechnung | 3.000 € |
| | gesamt | 43.000 € |

4.3 Zusammenstellung der Werte

Nachfolgend werden die ermittelten Werte in einer tabellarischen Übersicht zusammengestellt:

| | | |
|----|---|-------------|
| 1. | Bodenwertanteil des Erbbaurechts zum Bewertungsstichtag | + 89.000 € |
| 2. | Gebäudewertanteil des Erbbaurechts | + 403.000 € |
| 3. | Entschädigungsanspruch bei Erlöschen des Erbbaurechts – abgezinst auf den Stichtag 06.09.2023 | + 86.000 € |
| 4. | Besondere objektspezifische Gegebenheiten - Werteeinfluss/Mangelbeseitigungskosten | - 43.000 € |
| 5. | Verkehrswert | 535.000 € |

Der **Verkehrswert** wird somit mit

535.000 €

ermittelt.

4.4 Werteinfluss der Rechte in Abteilung II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs sind folgende Eintragungen vorhanden:

Eintragungen im Grundbuch

In Abt. II des Grundbuchs sind folgende Eintragungen vorhanden:

| Amtsgericht Ratzeburg | | Grundbuch von Ratzeburg | Blatt 2033 | Zweite Abteilung | Einlegebogen 1 |
|----------------------------------|--|---|------------|------------------|----------------|
| Laufende Nummer der Eintragungen | Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Lasten und Beschränkungen | | | |
| 1 | 2 | 3 | | | |
| 1 | 1 | Erbbauzins in Höhe von jährlich 2.059,75 DM (Zweitausendneunundfünfzig 75/100 Deutsche Mark) vom Tage der Eintragung ab für den jeweiligen Eigentümer Ratzeburg Blatt 2032, BV Nr. 1; gemäß Bewilligung vom 16.05.1972/30.04.1974/02.01.1975; im gleichen Rang mit den Rechten Abt. II Nr. 2 und 3; eingetragen am 14.08.1975. | | | |
| 2 | 1 | Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer Ratzeburg Blatt 2032 BV Nr. 1; gemäß Bewilligung vom 16.05.1972/30.04.1974; im gleichen Rang mit den Rechten Abt. II Nr. 1 und 3; eingetragen am 14.08.1975. | | | |
| 3 | 1 | Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer Reallast (erhöhter Erbbauzins) für den jeweiligen Eigentümer Ratzeburg Blatt 2032, BV Nr.1; gemäß Bewilligung vom 16.05.1972/30.04.1974; im gleichen Range mit den Rechten Abt. II Nr. 1 und 2; eingetragen am 14.08.1975. Nr. 1-3 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 08.08.2011. Hansen | | | |
| 4 | 1 | Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Ratzeburg AZ: 16 K 6/23); eingetragen am 26.05.2023. | | | |

Die Rechte laufende Nummer 1 bis 3 beziehen sich auf den Erbbaurechtsvertrag und sind aus dem Erbbaurecht heraus hergeleitet. Aus diesem Grunde sind diese bei Erbbaurechtsverträgen üblichen Rechte bereits bei den wertbildenden Parametern der einzelnen Berechnungen zu den Boden- und Gebäudewerten enthalten und eingepreist. Dies gilt gleichfalls für das Recht laufende Nummer 2 – Vorkaufsrecht. Dieses Recht erzeugt regelmäßig auch im Bereich von Realeigentum keinen Werteinfluss.

Das Recht laufende Nummer 4 – Zwangsversteigerungsvermerk - ist vorübergehender Natur. Ein Werteinfluss ist daher auch hierdurch nicht gegeben.

Der **Werteinfluss der Rechte Abteilung II** laufende Nummer 4 wird daher mit **0 €** erkannt.

4.5 Plausibilitäts- und Marktprüfung

Der ermittelte Verkehrswert von 535.000 € entspricht folgenden Immobilienkennzahlen:

13,8 = Vielfache der Jahresnettokaltmiete
1.284 € per m² Wohn-/Nutzfläche
7,3 % Rohertragsverzinsung des Verkehrswertes
5,6 % Reinertragsverzinsung des Verkehrswertes

Der Gutachterausschuss des Kreises Herzogtum Lauenburg führt in seinem Marktbericht 2020 nachfolgendes zur Preisdifferenz von Erbbaurechten zu Realeigentum aus:

Marktübersicht 2020

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg

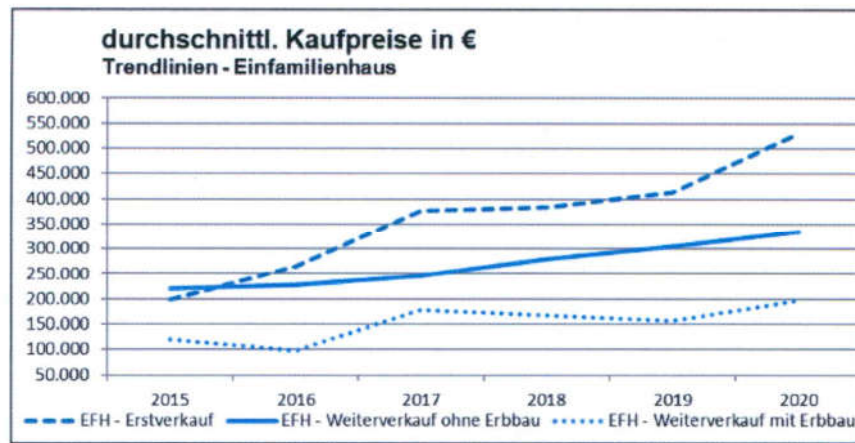


Diagramm 21 Einfamilienhäuser – Preisentwicklung / Trendlinien

Im Allgemeinen erzielen Einfamilienhäuser im Erbbaurecht, die an Dritte veräußert werden geringere Preise, als Einfamilienhäuser die im Volleigentum stehen. Weiterverkäufe von Einfamilienhäusern mit Erbbaurechten unterliegen gegenüber Weiterverkäufen derselben Haustypen ohne Erbbaurechte einem über die Jahre etwa parallel niedriger verlaufenden Kaufniveau. Erstverkäufe weisen bei ähnlich ansteigender Tendenz ein parallel höher verlaufendes Kaufniveau auf. Das Einfamilienhaus mit Erbbaurecht weist 2020 wieder eine steigende Tendenz auf. Im vergangenen Jahr wurde im Durchschnitt für ein Einfamilienhaus im Erstverkauf etwa 530.000 €, für ein Einfamilienhaus ohne Erbbaurecht etwa 330.000 € und für ein Einfamilienhaus mit Erbbaurecht im Kreis Herzogtum Lauenburg etwa 200.000 € gezahlt.

Die Ausführungen beziehen sich auf Einfamilienhausgrundstücke. Auswertungen zu Mehrfamilienhausgrundstücken auf Erbbaugrundstücken liegen für den Kreis Herzogtum Lauenburg nicht vor. Dennoch ist davon auszugehen, dass analog auch ähnliche Preisdifferenzen für Mehrfamilienhausgrundstücke im Erbbaurecht gelten.

Der Grundstücksmarktbericht des nachbarlichen Landkreises Stormarn 2022 weist für Mehrfamilienhaus – Grundstücke im Realeigentum folgende Rohertragsfaktoren aus:

7. 5. Rohertagsfaktoren

Der Ableitung der Rohertagsfaktoren erfolgte an Hand von in den Jahren 2021 bis 2022 analysierten Ertragswertobjekten.

| Art des Objektes | Rohertagsfaktor von ... bis ... | Mittlerer Rohertagsfaktor | Anzahl der ausgewerteten Fälle |
|-------------------------|---------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| Mehrfamilienhaus | 12,52 – 26,35 | 21,1 | 27 |
| Wohn- und Geschäftshaus | 15,67 – 24,95 | 18,5 | 10 |
| Gewerbeobjekt * | 14,28 – 22,61 | 18,4 | 11 |

* Objekte mit Sondernutzung (z. B. Verbrauchermärkte) sind nicht enthalten

Aus 5 Verkäufen von Mehrfamilienhäusern im 2. Halbjahr 2022 ergibt sich ein mittlerer Rohertagsfaktor von nur noch 17,2

Der ermittelte Rohertagsfaktor liegt damit circa 20 % unter dem Wert des Kreises Stormarn aus dem zweiten Halbjahr 2022 für Realeigentum. Unter Berücksichtigung des höheren Preisniveaus im Landkreis Stormarn und des vorliegenden Erbbaurechtes erscheint der ermittelte Wert daher plausibel.

4.6 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

Erbbaurecht an dem Grundstück:

Mehrfamilienhaus
Lübecker Straße 6 a in 23909 Ratzeburg
(Gemarkung St. Georgsberg, Flur 001, Flurstück 3/2)
zum Wertermittlungsstichtag 18.07.2023 einen

Verkehrswert von

535.000 €

(in Worten: Fünfhundertundfünfunddreißigtausend Euro)

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

Schwarzenbek, den 10.10.2023



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

Anlage 1 Bilder des Objektes



Bild 1 Straßen- und Südwestansicht



Bild 2 Westansicht



Bild 3 Nordostansicht



Bild 4 Ostgiebel

Anlage 1 Bilder des Objektes - außen

Anlage 1 Bilder des Objektes



Bild 5 nordöstliches Grundstück – nach Norden stark abfallend



Bild 6 Blick vom Erdgeschoss nach Norden



Bild 7 Außentreppe an westl. Giebelseite vom Erd- zum Untergeschoss



Bild 8 Außentreppe zum Kellergeschoss
Anlage 1 Bilder des Objektes - außen



Bild 9 Heizraum mit Warmwasserspeicher und Hebeanlage für Abwasser



Bild 10 Kellerraum 2 - Gastherme



Bild 11 Kellerraum 4, Hauptverteiler



Bild 12 Kellerraum 2 - Pumpensumpf zur Entwässerung
Anlage 1 Bilder des Objektes



Bild 13 Eingangsbereich Untergeschoss



Bild 14 Untergeschoss Eingangsbereich



Bild 15 Untergeschoss, Raum 2, Wohnen mit Ausgang Terrasse



Bild 16 Untergeschoss Raum 6, Bad
Anlage 1 Untergeschoss Raumnummer gem. Grundriss



Bild 17 Raum 1, Eingangsbereich



Bild 18 Raum 2



Bild 19 Raum 1 Küche



Bild 20 Raum 3, Bad

Anlage 1 Untergeschoss „Ferienwohnung“ Raumnr. gem. Grundriss

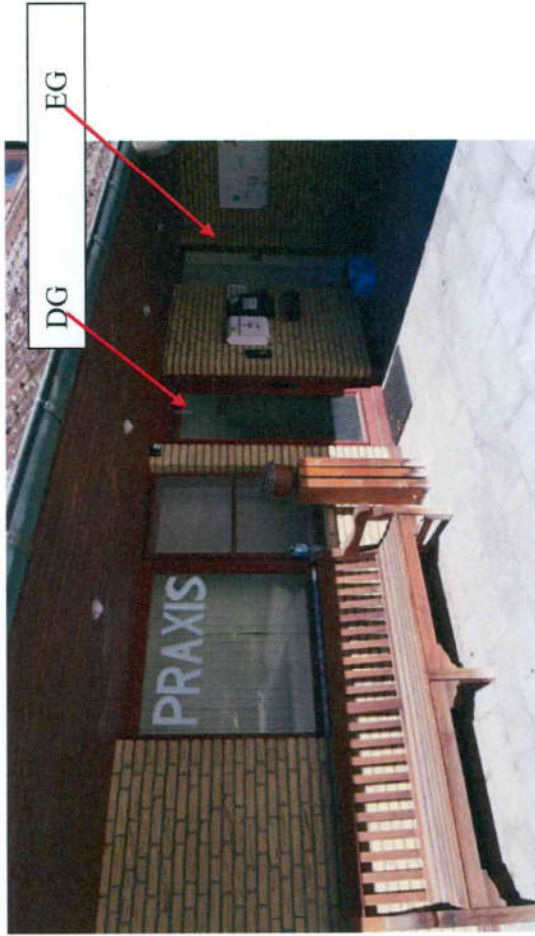


Bild 21 Eingangsbereich Erd- und Dachgeschoss



Bild 22 Eingang EG



Bild 23 Raum 6



Bild 24 Raum 2

Anlage 1 Erdgeschoss Raumnummern gem. Grundriss



Bild 25 Raum 10



Bild 26 Raum 3 zu 8 - ohne Wand



Bild 27 Loggia Nordseite



Bild 28 Loggia Ostseite

Anlage 1 Erdgeschoss Raumnummern gem. Grundriss



Bild 29 Raum 6 – Zugang vom EG über Treppe



Bild 30 Raum 7 - Küche

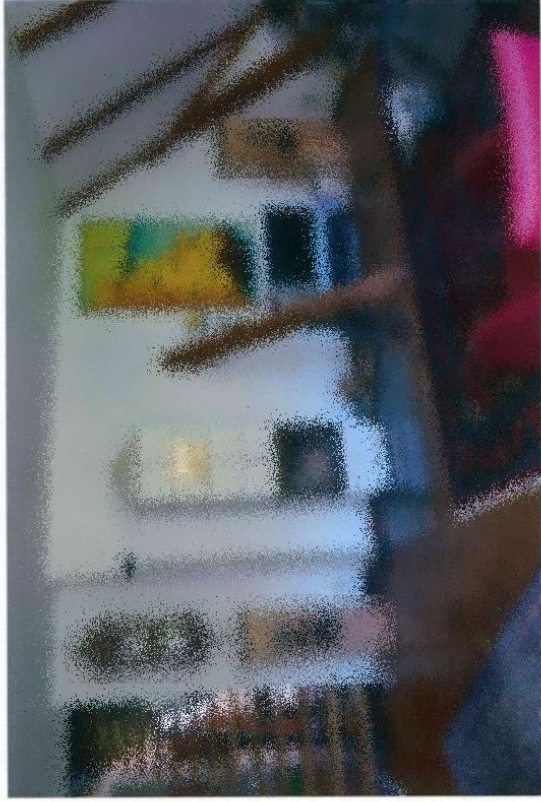


Bild 31 Raum1 Wohnen



Bild 32 Raum 3 Bad

Anlage 1 Dachgeschoss Raumnummern gem. Grundriss



Bild 33 Blick vom DG nach West

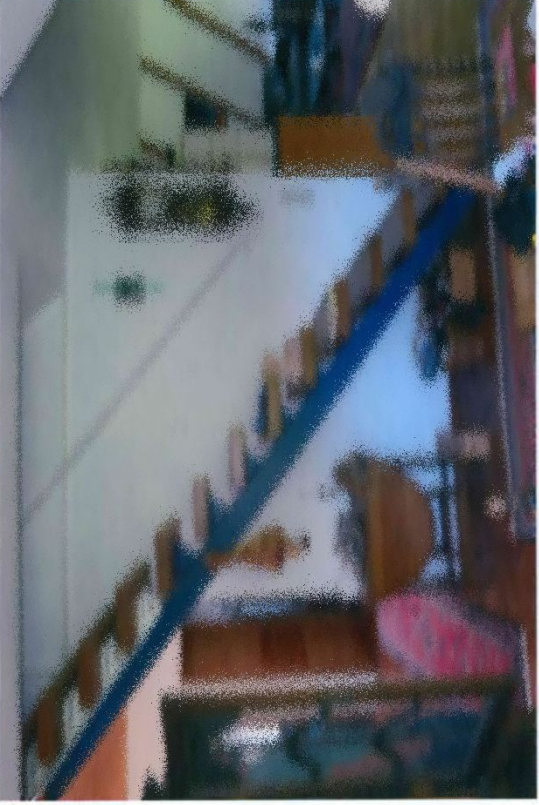


Bild 34 Treppe vom DG Raum 1 zum Spitzboden



Bild 35 Spitzboden Raum 2 wohnlich ausgebaut

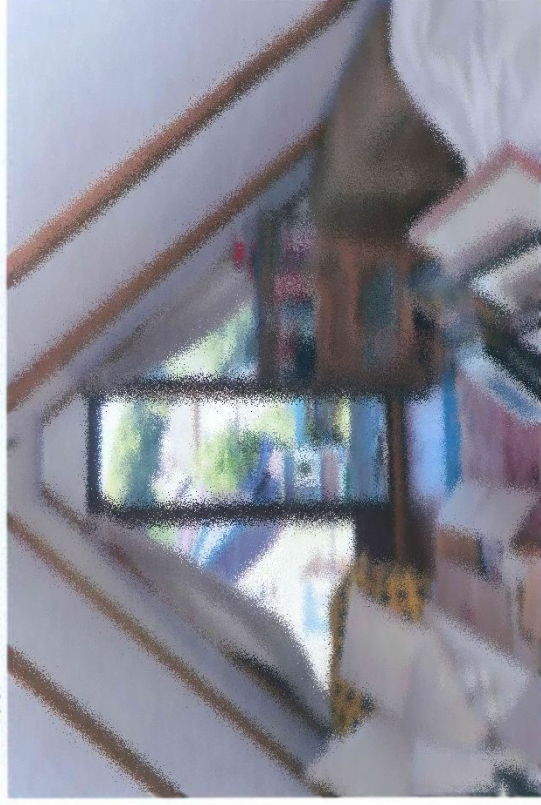


Bild 36 Spitzboden Raum 4 wohnlich ausgebaut

Anlage 1 Spitzboden, Raumnummern gem. Grundriss

Anlage 2: Luftbild

Orthophoto/Luftbild Schleswig-Holstein

23909 Ratzeburg, Lübecker Str. 6 a



geoport



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



0

500 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabgetreue 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

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

Anlage 3:
Auszug aus der Straßenkarte

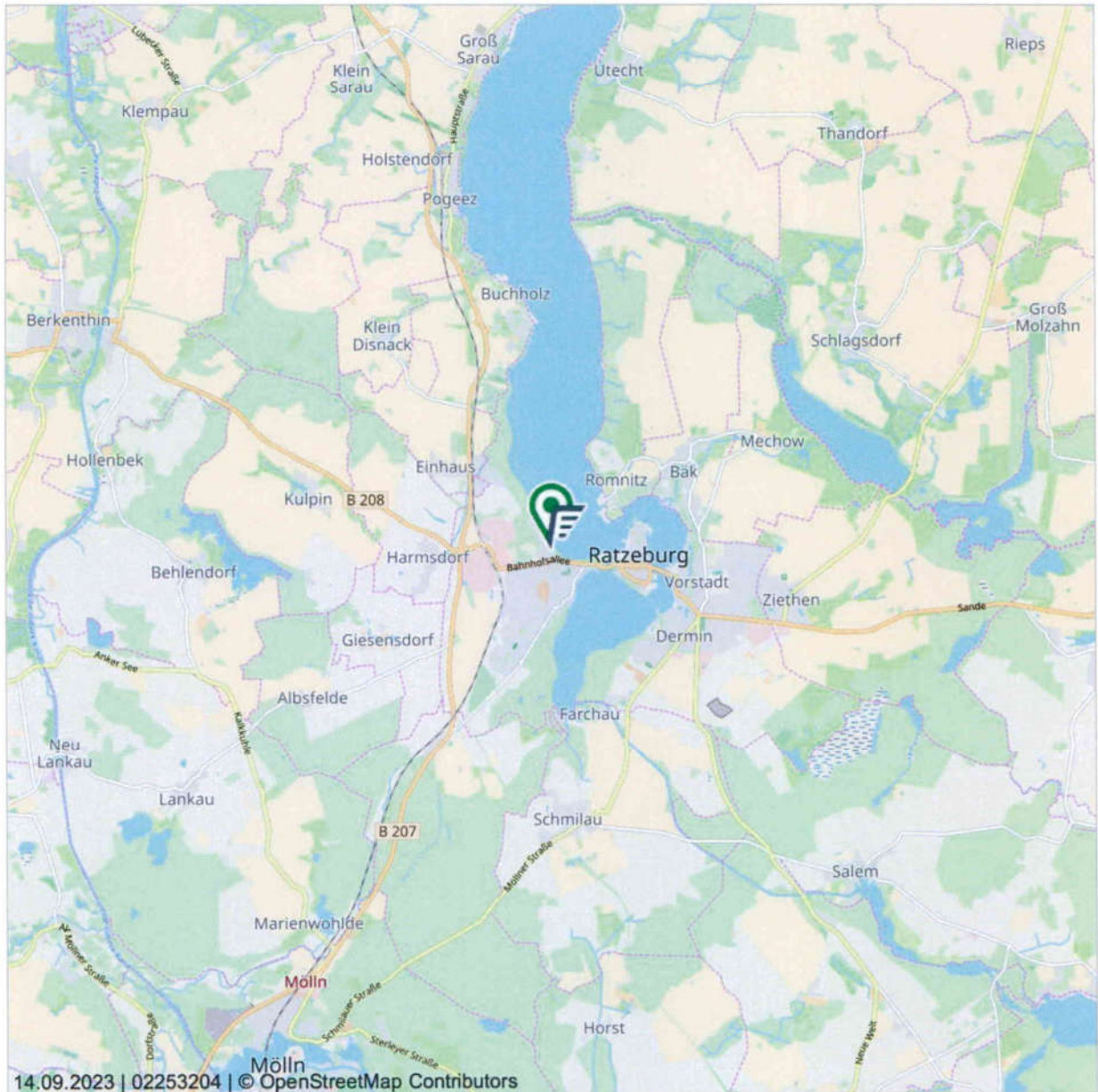
Anlage 4: Auszug aus der Regionalkarte

Regionalkarte on-geo

23909 Ratzeburg, Lübecker Str. 6 a



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.

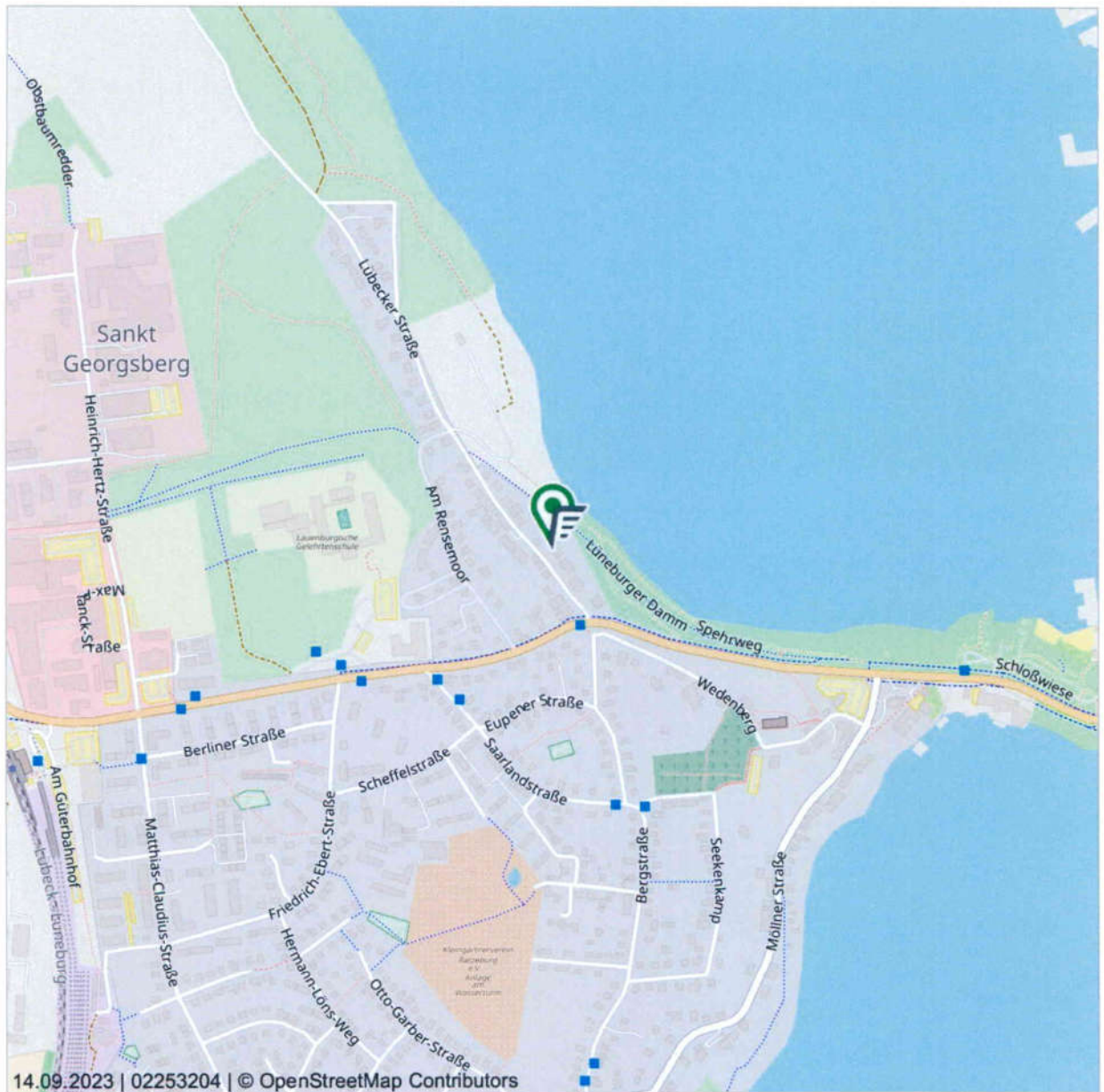
Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

Anlage 5: Auszug aus dem Stadtplan

Stadtplan on-geo

23909 Ratzeburg, Lübecker Str. 6 a



14.09.2023 | 02253204 | © 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: 2023

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 01.06.2023

Flurstück: 3/2
Flur: 1
Gemarkung: St. Georgsberg

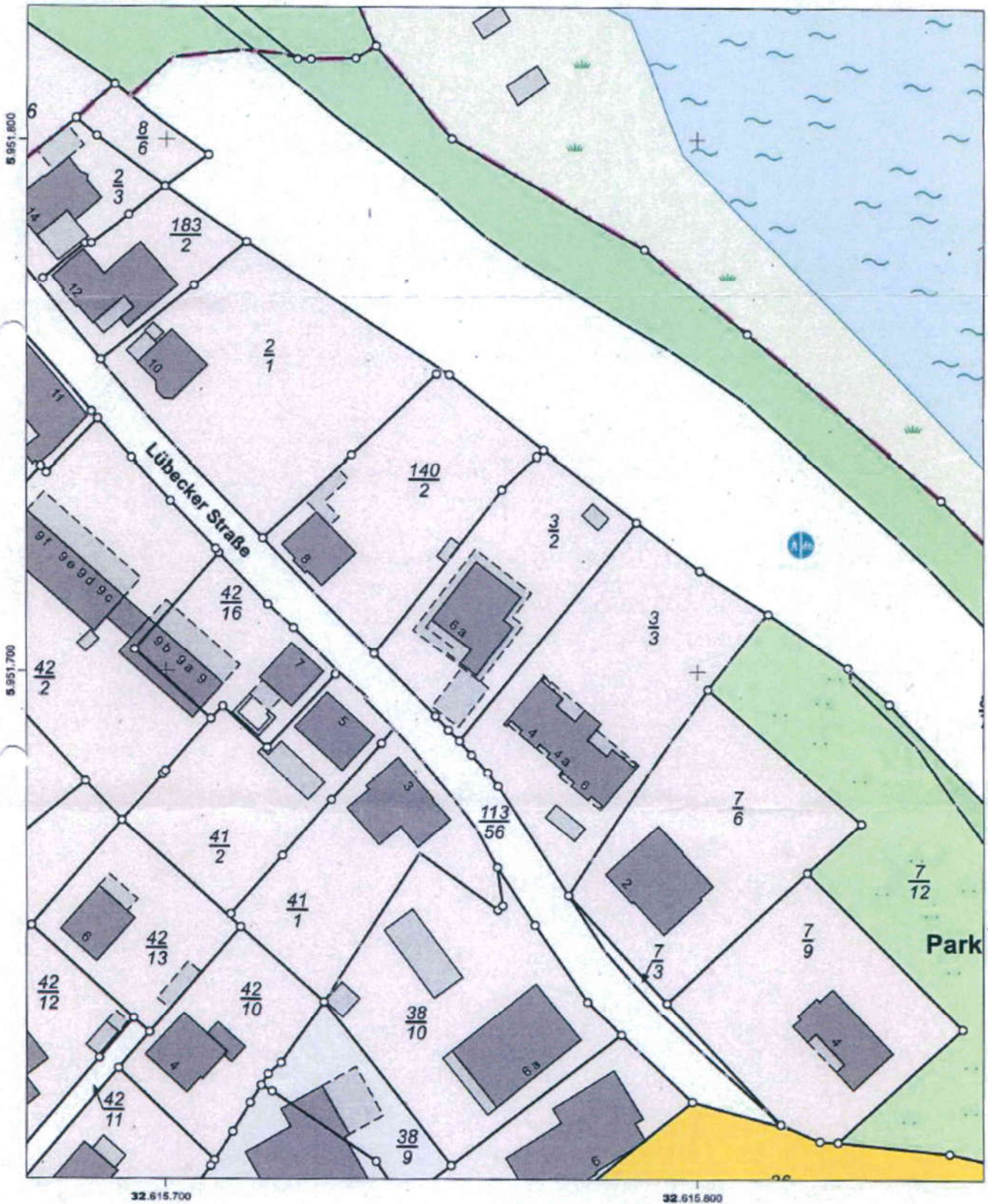
Gemeinde: Ratzburg
Kreis: Herzogtum Lauenburg

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Anlage 6: Liegenschaftskarte

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



Maßstab: 1:1000 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

| Amtsgericht Ratzeburg | | Grundbuch von Ratzeburg | | | Blatt 2033 | Bestandsverzeichnis 1 | | |
|---------------------------------|---|--|-------------------------|--|-------------------------|-----------------------|----|----|
| Laufende Nummer der Grundstücke | Bisherige laufende Nummer der Grundstücke | Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte | | | | Größe | | |
| | | Gemarkung (Vermessungsbezirk) | Karte Flur Flurstück | | Wirtschaftsart und Lage | ha | a | m² |
| 1 | 2 | a | b | | e | 4 | | |
| 1 | - | Erbbaurecht auf die Dauer von 75 Jahren vom Tage der Eintragung ab an dem Grundstück: Ratzeburg Blatt 2032 BV Nr. 1 St. Georgsberg eingetragen in Abt. II Nr. 1; Der Erbbauberechtigte bedarf zur Veräußerung oder jeder sonstigen Übertragung des Erbbaurechts, zur Bestellung von Wohnungserbbaurechten sowie zu seiner Belastung mit einer Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld oder Reallast, mit einem Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht nach § 31 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.03.1951 sowie zu jeder Erweiterung solcher Belastungen durch Änderung des Inhalts der Zustimmung des Grundstückseigentümers sowie der Aufsichtsbehörde. Eigentümer: Evangelisch-lutherische Kirchengemeinde St. Georgsberg in Ratzeburg; Gemäß Bewilligung vom 16.05.1972/30.04.1974/02.01.1975 bei Anlegung dieses Blattes hier vermerkt am 14.08.1975. | | | | | 11 | 77 |

Ausdruck 31.07.2023 15:46:55 Seite 3 von 10

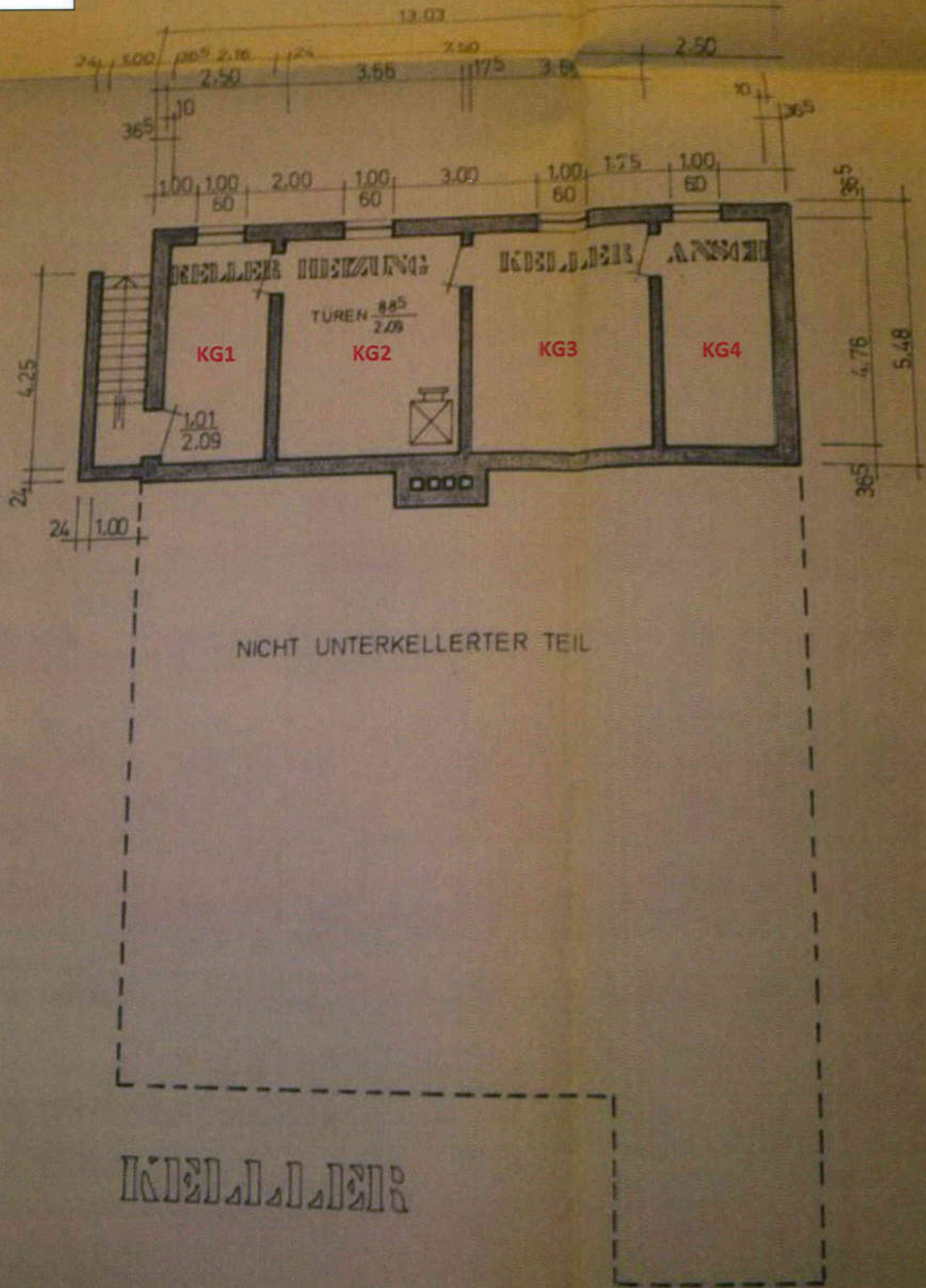
| Amtsgericht Ratzeburg | | Grundbuch von Ratzeburg | | | Blatt 2033 | Bestandsverzeichnis 1 | | |
|------------------------------|--|-------------------------|--|------------------------------|------------|-----------------------|--|--|
| Bestand und Zuschreibungen | | | | Abschreibungen | | | | |
| Zur lfd. Nr. der Grundstücke | | | | Zur lfd. Nr. der Grundstücke | | | | |
| 5 | 6 | | | 7 | 8 | | | |
| | Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 08.08.2011. Hansen | | | | | | | |

Ausdruck 31.07.2023 15:46:55 Seite 4 von 10

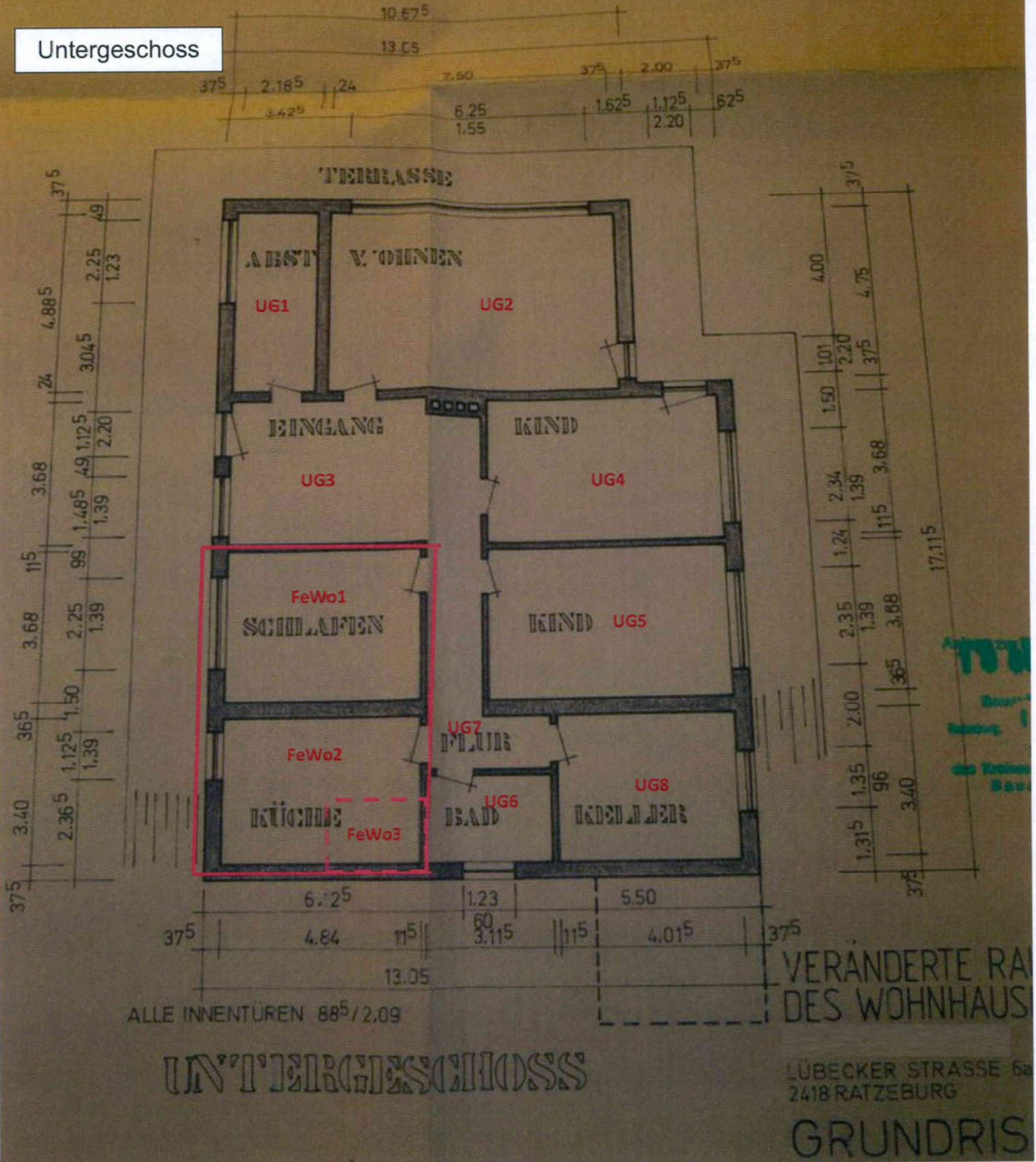
| Laufende Nummer der Eintragungen | Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Lasten und Beschränkungen |
|----------------------------------|--|--|
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | 1 | Erbbauzins in Höhe von jährlich 2.059,75 DM (Zweitausendneunundfünfzig 75/100 Deutsche Mark) vom Tage der Eintragung ab für den jeweiligen Eigentümer Ratzeburg Blatt 2032, BV Nr. 1; gemäß Bewilligung vom 16.05.1972/30.04.1974/02.01.1975; im gleichen Rang mit den Rechten Abt. II Nr. 2 und 3; eingetragen am 14.08.1975. |
| 2 | 1 | Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer Ratzeburg Blatt 2032 BV Nr. 1; gemäß Bewilligung vom 16.05.1972/30.04.1974; im gleichen Rang mit den Rechten Abt. II Nr. 1 und 3; eingetragen am 14.08.1975. |
| 3 | 1 | <p>Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer Reallast (erhöhter Erbbauzins) für den jeweiligen Eigentümer Ratzeburg Blatt 2032, BV Nr. 1; gemäß Bewilligung vom 16.05.1972/30.04.1974; im gleichen Range mit den Rechten Abt. II Nr. 1 und 2; eingetragen am 14.08.1975.</p> <p>Nr. 1-3 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 08.08.2011.</p> <p style="text-align: right;">Hansen</p> |
| 4 | 1 | <p>Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Ratzeburg AZ: 16 K 6/23); eingetragen am 26.05.2023.</p> <p style="text-align: right;">Ruth</p> |

Anlage 8: Grundrisse

Keller

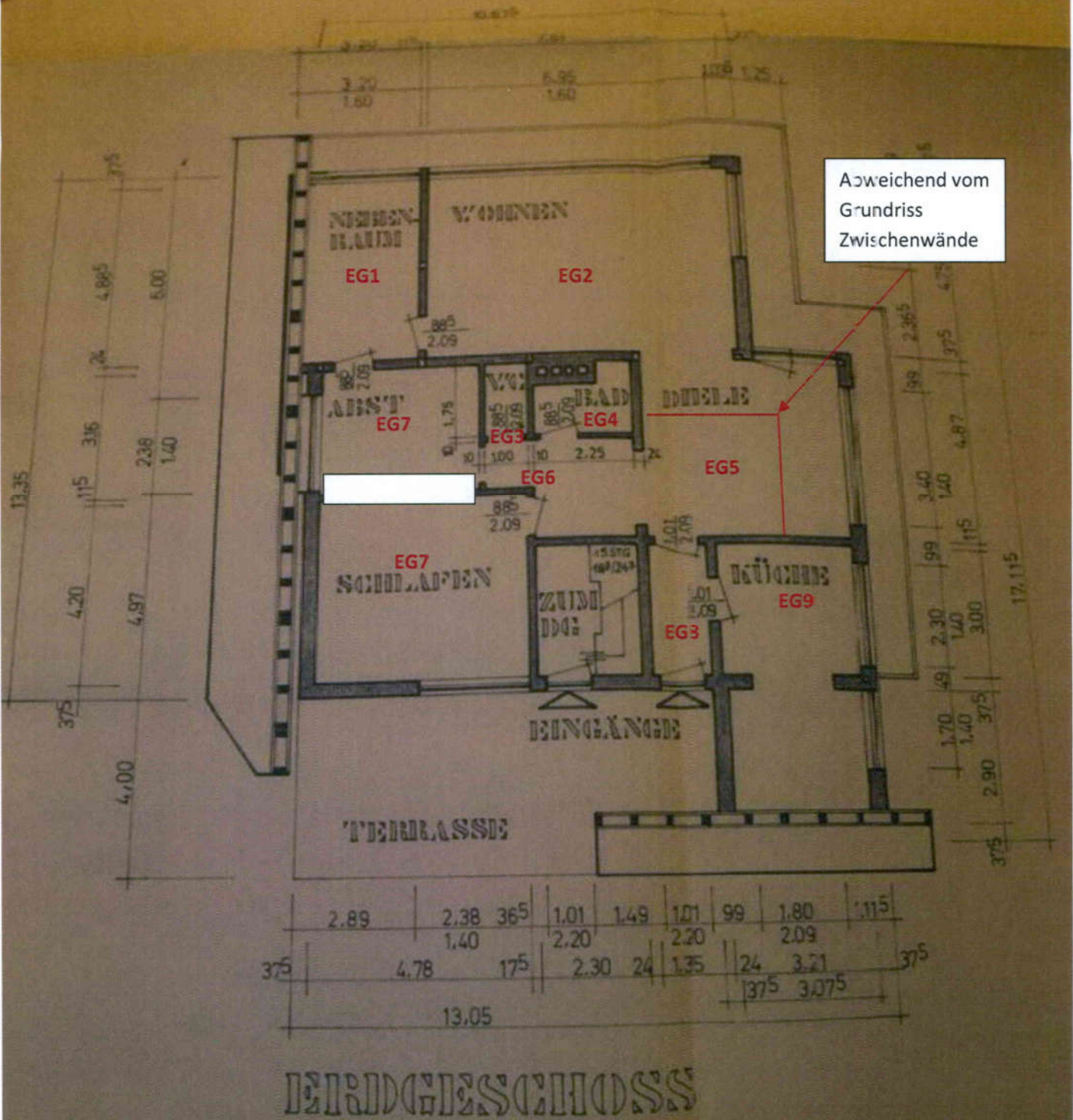


Untergeschoss



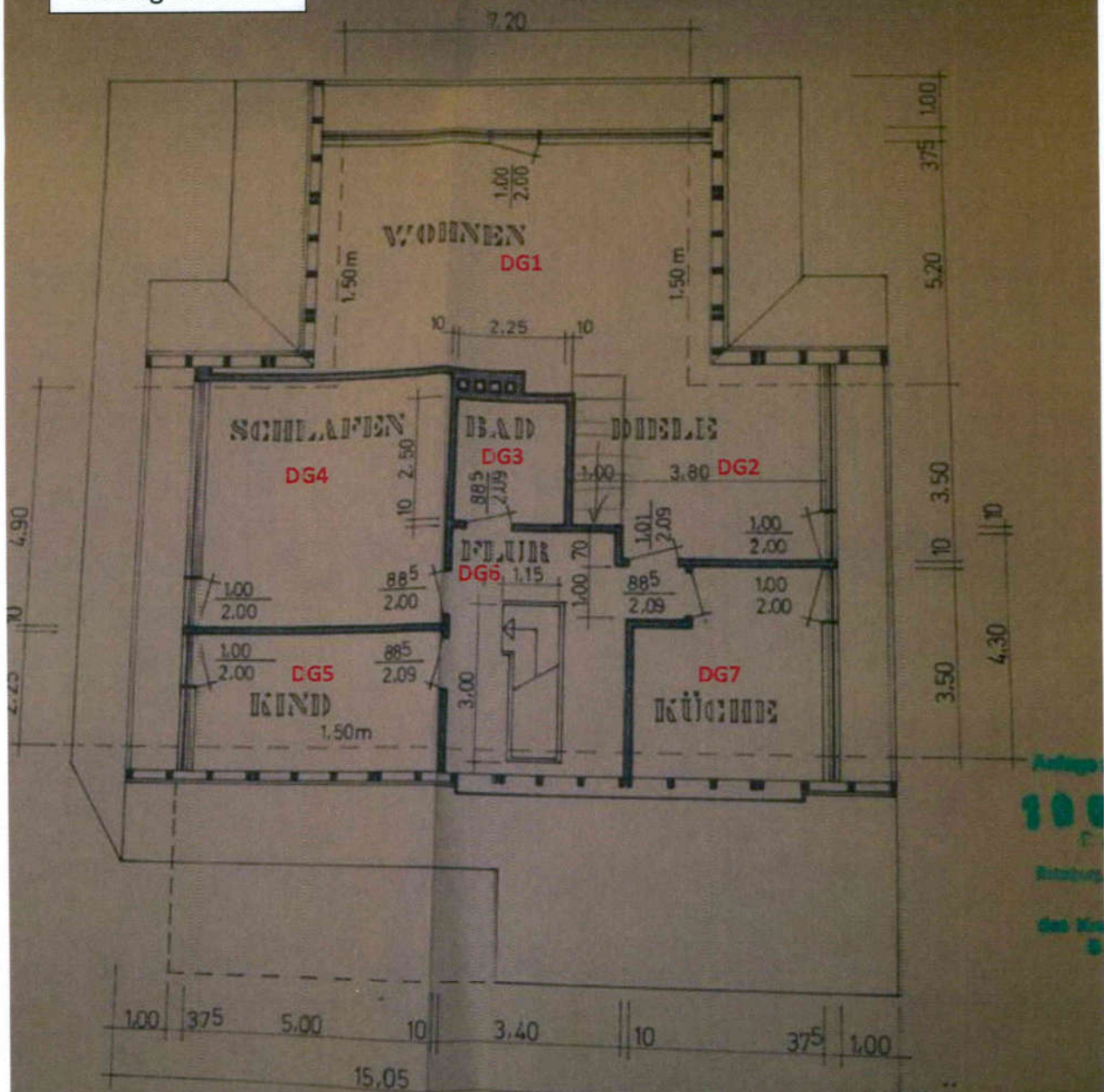
Erdgeschoss

Abweichend vom Grundriss
Zwischenwände



ERDGESCHOSS

Dachgeschoss



DACHGESCHOSS

VERÄNDERTE
DES WOHNHA

LÜBECKER STRASSE
2418 RATZEBURG

GRUNDR

UNTERSCHRIFTEN

Anlage 9: Erbbaurechtsvertrag und letzte Vereinbarung zum Erbbaurecht wurde notariell beurkundet

Anlage
zur Verhandlung vom 18. Mai 1972 -Urk.Rolle Nr. 205/1972
Erbbaurechtsvertrag
zwischen

1. Luth. Kirchengemeinde St. Georgsberg
Hatzsburg

vertreten durch den Kirchenvorstand

2. Grundstückseigentümer: II.

und

als Erbbauberechtigten

verbunden unter Vorbehalt der kirchenaufsichtlichen Genehmigung auf Grund des Beschlusses des Kirchenvorstandes vom 10. Januar 1972 folgender Erbbaurechtsvertrag geschlossen:

§ 1

Der Grundstückseigentümer bestellt dem Erbbauberechtigten zu den folgenden, ihm gelassenen Grundstücken

1. Grundstücken: **Neuvorwerk** flur 1 flurstück **3/1 teilweise**

2. Größe von **27,00** qm in **00** qm Bebauung neben dem Wohnhaus auf Flurstück

3. eingetragen im Grundbuch von **Hatzsburg** Bd. - Bl. 4

4. Bezeichnung **flur 1 flurstück**

5. Bezeichnung **flur 1 flurstück**

6. eingetragen im Grundbuch von **Hatzsburg** Bd. - Bl.

7. Der Erbbauberechtigten wird ein erbbaurechtliches und vererbliches Erbbaurecht auf die Dauer von **15** Jahren vom Tage der Eintragung ab. Dabei gelten außer der Verordnung über das Erbbaurecht vom 10. Januar 1912 RGBl. I S. 211 in der Fassung des Reichsgesetzes vom 28. Juli 1925 RGBl. I S. 400 folgende Bestimmungen:

§ 2

1. Der Erbbauberechtigten ist berechtigt, das Erbbaurecht mit **7** **hohen Wohnraum mit Garage**

2. In dem von dem Erbbauberechtigten zu bebauenden Teil des Grundstückes dürfen keine Anlagen für öffentliche Zwecke, Spielplätze oder Sportplätze errichtet werden.

3. Besondere dingliche Verhältnisse des Grundstückes dürfen nur mit Einwilligung des Grundstückseigentümers eingerichtet werden.

§ 3

1. Der Erbbauberechtigten hat von dem Tage der Eintragung im Grundbuch ab dem Grundstückseigentümer einen jährlichen **Erbbauzins** von **1,75** % zu zahlen. Der Erbbauzins beginnt am **1. Febr. 1972** ab dem Tage der Eintragung im Grundbuch hat er einen jährlichen Erbbauzins in gleicher Höhe zu zahlen. Der Erbbauzins besteht aus **5** % der Veräußerung des Verkaufswertes des Grundstückes von **1974** ab. Er ist in **10** Teil zu leisten, einer anteiligen Hauptzahlung von **10** % zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. Der Erbbauzins ist im Erbbaubuch als Kausalantrag zu verzeichnen. Mangelsdaran bedarf der Erbbauzins der Genehmigung der höchsten Aufsichtsbehörde.

2. Der Erbbauzins ist am **1.** eines jeden Kalenderjahres für die vorausgehende Zeit fällig und spätestens binnen **14** Tagen nach Fälligkeit an die Abteilungsstelle des Grundstückseigentümers zu entrichten.

3. Kommt der Erbbauberechtigten mit der Einreichung der nach diesem Vertrag zu leistenden Zahlungen länger als **3** Monate im Rückstand, so hat er vom Fälligkeitstag an eine Vertragsstrafe von **100** Mark zu leisten.

4. Der Erbbauberechtigten verpflichtet sich, dem Erbbauzins im Rang vorgehende, gleichzeitige oder nachfolgende Erbbaurechte zu leisten und soweit er sich mit dem Erbbaurecht in einer Person vereinigen, und eine entsprechende Vorzeichnung in das Erbbaugrundbuch eintragen zu lassen.

5. Die Vertragsparteien können verlangen, daß die Höhe des Erbbauzins jährlich nach Ablauf von **5** Jahren, erstmals mit Wirkung vom **1. 1. 1974** außerdem in der Zwischenzeit bei einschreitendem außerordentlichem Anstieg, neu festgelegt wird. Der Erbbauzins ist dem Grundstückseigentümer zu leisten. Er ist dem Grundstückseigentümer zu leisten, wenn der Erbbauzins dem Grundstückseigentümer zu leisten ist. Der Erbbauzins ist dem Grundstückseigentümer zu leisten, wenn der Erbbauzins dem Grundstückseigentümer zu leisten ist.

6. Der Erbbauzins ist dem Grundstückseigentümer zu leisten, wenn der Erbbauzins dem Grundstückseigentümer zu leisten ist. Der Erbbauzins ist dem Grundstückseigentümer zu leisten, wenn der Erbbauzins dem Grundstückseigentümer zu leisten ist.

7. Der Erbbauzins ist dem Grundstückseigentümer zu leisten, wenn der Erbbauzins dem Grundstückseigentümer zu leisten ist. Der Erbbauzins ist dem Grundstückseigentümer zu leisten, wenn der Erbbauzins dem Grundstückseigentümer zu leisten ist.

8. Der Erbbauzins ist dem Grundstückseigentümer zu leisten, wenn der Erbbauzins dem Grundstückseigentümer zu leisten ist. Der Erbbauzins ist dem Grundstückseigentümer zu leisten, wenn der Erbbauzins dem Grundstückseigentümer zu leisten ist.

9. Der Erbbauzins ist dem Grundstückseigentümer zu leisten, wenn der Erbbauzins dem Grundstückseigentümer zu leisten ist. Der Erbbauzins ist dem Grundstückseigentümer zu leisten, wenn der Erbbauzins dem Grundstückseigentümer zu leisten ist.

Wenn die Erbbauberechtigten auf dem Erbbaugrundstück andere Bauwerke als die in § 2 Abs. 1 genannten errichten, oberirdische Anlagen, Betriebsanlagen oder Verkaufsstellen errichten, so kann der Grundstückseigentümer eine Erhöhung des Verkehrswertes des Grundstücks verlangen.

Die sich bei den jeweiligen Neuerrichtungen des Erbbaubaus nach § 3 Abs. 1 und 2 ergebenden Änderungen des Erbbaurechts sind als Inhaltsänderungen der eingetragenen Realofferte zur Eintragung in das Erbbaurechtsbuch zu bewilligen. Ferner hat der Erbbauberechtigte zu bewilligen, daß der jeweilige Anspruch des Grundstückseigentümers auf Inhaltsänderung der eingetragenen Realofferte bei Erhöhung des Erbbaubaus nach § 3 Abs. 1 und 2 durch Eintragung von Voraussetzungen nach § 284 BGB in Abrechnung II des Erbbaurechtsbuches im gleichen Rang mit der Realofferte (Erbbaurecht) zugunsten des jeweiligen Grundstückseigentümers registriert wird.

Unbeschadet der Bestimmung in Abs. 1 Satz 1 wird eine Änderung des Erbbaubaus jeweils am Ende des Monats wirksam, der auf dem Zeitpunkt folgt, an dem der am Vertrag Beteiligte eine Änderung verlangt hat.

Der Meinungsverschiedenheiten über die Höhe des Verkehrswertes des Grundstücks bei den Änderungen des Erbbaubaus gemäß Abs. 1 und 2 zugrundezulegen ist entscheidet der nach § 19 des Vertrages verpflichtete Schlichtungsausschuß.

§ 4

Der Bauplan für das Erbbaugelände sowie die Bauzeichnungen für die Errichtung der Gebäude, deren Veränderung, Erweiterung oder Wiederherstellung bedürfen aus allgemein baupflegerischen Gründen der schriftlichen Genehmigung der zuständigen Behörde. Vor ihrer Erteilung darf mit der Errichtung der Bauten nicht begonnen werden. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die Bauten gemäß den Bauzeichnungen unter Verwendung guter Rohstoffe sorgfältig und dauerhaft auszuführen zu lassen.

§ 5

Der Grundstückseigentümer übernimmt keinerlei Gewähr für die Größe und Beschaffenheit des Grundstücks.

§ 6

Der Erbbauberechtigte hat die Baulastfreiheiten binnen einer Frist von 1 Jahr von der Fertigstellung des Erbbaurechts im Erbbaurechtsbuch zu vollziehen.

Der Erbbauberechtigte hat die auf dem Erbbaugelände errichteten Gebäude sowie das gesamte Grundstück dauernd in einem gutem Zustand und zweckentsprechendem Zustand zu erhalten und zum vollen Wert bei einer eventuellen Veräußerung zu erhalten. Die Verpflichtung zur Erhaltung des Grundstücks gegenüber Feuer und Wasser zu versichern und im Falle der Beschädigung binnen längstens 2 Jahren nach Bekanntwerden der Beschädigung dem Grundstückseigentümer Ersatz zu leisten, ist dem Erbbauberechtigten in angemessener Weise verweigert. Zur Sicherung der Wiederherstellung der Gebäude verpflichtet der Erbbauberechtigte mit der Versicherungsgesellschaft zu verhandeln, daß im Schadensfalle die Versicherungssumme auf die Wiederherstellung einsetzbar werden muß, über das der Erbbauberechtigte nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers verfahren kann. Erteilt der Erbbauberechtigte seine Pflicht zum Wiederaufbau trotz Abmahnung nicht, so ist der Grundstückseigentümer berechtigt die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Erbbauberechtigten vornehmen zu lassen.

Die errichteten Gebäude dürfen weder ganz noch zum Teil ohne schriftliche Zustimmung des Grundstückseigentümers abgebaut oder verändert werden.

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, eine im Auftrage des Grundstückseigentümers vorgenommene Untersuchung des baulichen Zustandes der Baulastfreiheiten zu dulden und auf Verlangen des Grundstückseigentümers die Versicherung der Baulastfreiheiten gegen Feuer und Wasser nachzuweisen.

§ 7

Der Erbbauberechtigte hat alle auf das Erbbaugelände entfallenden einmaligen und wiederkehrenden privatrechtlichen und öffentlichen Abgaben (Steuern, Gebühren und Pflichten) die den Grundstückseigentümer oder den Gebäudeeigentümer als solchen betreffen zu übernehmen, für die Erfüllung behördlicher Auflagen zu sorgen. Gleichermaßen sollen namentlich alle dem Anlieger als solchen treffenden Verpflichtungen erfüllt werden.

Die aus dem Besitz des Grundstücks resultierende Haftung einschließlich der Haftung aus dem Verleib steht im Falle des Erbbaurechts. Der Erbbauberechtigte hat den Grundstückseigentümer von allen wegen dieser selbständigen Haftungsangelegenheiten frei zu halten.

§ 8

Der Erbbauberechtigte bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers:

1. bei jeder Veräußerung oder sonstiger Übertragung des Erbbaurechts und bei Bestellung von Wohn- oder Erbbaurechten nach § 287 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 12. 7. 1961 mit Ausnahme der Veräußerung im Wege der Zwangsversteigerung aus den eingetragenen Hypotheken und Grundschulden und des Konkurses;

2. bei jeder Belastung des Erbbaurechts mit

a) Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden, Realofferten

b) Dauerwohn- oder Dauernutzungsrechten nach § 31 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 12. 7. 1961;

3. bei jeder Erweiterung solcher Belastungen durch Änderung ihres Inhalts.

Die Zustimmungserklärung des Grundstückseigentümers wird erst dann wirksam, wenn sie von der zuständigen Aufsichtsbehörde genehmigt ist. Die Zustimmung zu einer Veräußerung wird nur erteilt, wenn der Erwerber in sämtliche Verpflichtungen dieses Erbbaurechts eingetreten ist.

Die Zustimmung soll nicht verweigert werden, wenn angenommen ist, daß durch die Belastung oder Veräußerung der mit dem Erbbaurecht des Erbbauberechtigten verbundene Zweck nicht wesentlich beeinträchtigt oder gefährdet wird. Die Verweigerung des Erwerbers besteht für eine unbefristetliche Zeit von dem Zeitpunkt der Veräußerung bis zur Erfüllung der Verpflichtungen. Die Belastung mit dem Rechte einer ordnungsmäßigen Wirtschaft verleiht die Belastung innerhalb 3 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts anfechtbar und nichtig zu sein.

Unbeschadet der Erweiser des Erbbaurechts bereits fallenden Verpflichtungen, aus diesem Vertrage, so bairnt der Erwerber für die Erfüllung dieser Verpflichtung als selbstschuldnerischer Bürge.

5

Verw.

§ 9

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, das Erbbaugelände dem Erbbauberechtigten jederzeit während der Dauer des Erbbaurechts im Eigentum zu übertragen, wenn der Erbbauberechtigte dem Grundstückseigentümer im Tauschwege ein anderes Grundstück abgibt, das nach dem pflichtmäßigen Ermessen des Grundstückseigentümers für diesen den gleichen Wert hat wie das Erbbaugelände ohne die von dem Erbbauberechtigten errichteten Baulichkeiten.

§ 10

- 1. Der Erbbauberechtigten kann die Übertragung des Erbbaurechts an sich oder an einen von ihm zu bestimmenden Dritten gemäÙ § 9, Abs. 1, verweigert werden, wenn
 - a) der Erbbauberechtigten die aus § 2 Abs. 2 und §§ 4, 6 und 7 sich ergebenden Pflichten verletzt hat, es sei denn, daß er die Verletzungen nicht zu vertreten hat,
 - b) für den Grundstückseigentümer die Fortsetzung des Erbbaurechtsverhältnisses aus einem in der Person des Erbbauberechtigten liegenden Grunde eine unbillige Härte bedeuten würde (z. B. Kirchenaustritt oder kirchenfeindliches Verhalten des Erbbauberechtigten),
 - c) über das Vermögen des Erbbauberechtigten der Konkurs, die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet ist,
 - d) der Erbbauberechtigten mit der Zahlung des Erbbaurechts länger als 2 Jahre im Rückstand ist.
- 2. Der Heimfallanspruch erlischt in 6 Monaten nach dem Zeitpunkt, in dem der Grundstückseigentümer von dem Vorhandensein der Voraussetzungen Kenntnis erlangt hat, spätestens jedoch nach 2 Jahren.

§ 11

1. Nach Ablauf des Erbbaurechts hat der Erbbauberechtigten unter den Voraussetzungen des § 9, Abs. 1, der Ver. über das Erbbaurecht vom 16. Januar 1919 das Verrecht auf Erwerbung des Erbbaurechts.
2. Das Verrecht des Erbbauberechtigten auf Erwerbung des Erbbaurechts fällt fort, wenn die auf dem Erbbaugelände vorhandenen Gebäude und Anlagen bei Ablauf des Erbbaurechts sich im Zustande der Verfallbüßung befinden.

§ 12

- 1. Der Erbbauberechtigten bestellt für sich und seine Rechtsnachfolger dem jeweiligen Grundstückseigentümer an dem Erbbaurecht ein Verrecht zur Veräußerung.
- 2. Der Grundstückseigentümer kann für sich und seine Rechtsnachfolger dem jeweiligen Erbbauberechtigten für die Dauer des Erbbaurechts für alle Veräußerungsfälle ein Verrecht an dem mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstück ein.

VKR
VKEI

~~Die Verträge über die Übertragung des Erbbaurechts an den Grundstückseigentümer und die Verträge über die Übertragung des Erbbaurechts an den Erbbauberechtigten sind dem Grundbuchamt zu melden.~~

§ 13

Der Erbbauberechtigten ist nicht berechtigt, bei Heimfall oder Erlöschen des Erbbaurechts Bauewerk oder Teile davon wegzunehmen.

§ 14

1. Macht der Grundstückseigentümer von seinem Heimfallsrecht § 10, Abs. 2, Gebrauch oder erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so hat der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung zu leisten. Sie beträgt beim Heimfall mindestens 2/3 des gemeinen Wertes des Erbbaurechts im Augenblick des Heimfalls und beim Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf mindestens 2/3 des gemeinen Wertes, den die Bauwerke zur Zeit des Erlöschens haben. Bauwerke, Anlagen und Betriebsanlagen über dem Erbbaugelände, die entgegen den Bestimmungen dieses Vertrages errichtet oder eingerichtet sind, bleiben bei der Ermittlung der Entschädigungsumme außer Betracht. Eine Entschädigung ist ausgeschlossen, wenn der Grundstückseigentümer wegen Nichterfüllung der in § 9 Abs. 1, verordneten Bauverpflichtung von seinem Heimfallsrecht Gebrauch macht und in diesem Zeitpunkt der Erbbauberechtigten mit dem Bau noch nicht begonnen hat.

2. Der Grundstückseigentümer behält sich im Falle des Erlöschens des Erbbaurechts durch Zeitablauf das Recht vor, seine Entschädigung in Zahlung einer Entschädigung dadurch abzuwenden, daß er dem Erbbauberechtigten das Erbbaurecht vor dessen Erlöschen zu unentgeltlicher Dauer der Bauwerke verlängert. Reht der Erbbauberechtigten diese Verlängerung ab, so ist die Entschädigung auf Entschädigung des Erbbaurechts zum Abwendung der Entschädigungspflicht wiederholt durch den Grundstückseigentümer verlängert werden.

§ 15

Der gemeine Wert des Erbbaurechts oder der Baulichkeiten wird im Falle des § 14 durch zwei Sachverständigen ermittelt, von denen der eine von dem Grundstückseigentümer und der andere von dem Erbbauberechtigten benannt wird. Wenn einer der Sachverständigen innerhalb einer Frist von einem Monat seit der Aussetzung einen Sachverständigen zu nennen keinen Grund angegeben hat, so wird auf Antrag des anderen Beteiligten der Sachverständigen durch den Dienstaußsichtführenden Richter des Landgerichtes ernannt.

3. Wenn sich die beiden Sachverständigen nicht über die Höhe des gemeinen Wertes oder über die Entscheidung der beiden Sachverständigen von den Parteien nicht anerkennt, so erfolgt die Abgrenzung des gemeinen Wertes durch einen Schlichtungsausschuß. Der Schlichtungsausschuß besteht aus je einem von jeder Vertragspartei zu nennenden Sachverständigen und einem Obmann. Der Obmann wird von den beiden Sachverständigen bestimmt. Außerhalb der Schlichtung nicht über die Person des Obmanns, so wird der Dienstaußsichtführende Richter des Landgerichtes um seine Ernennung gebeten.

§ 16

1. Das Erbbaurecht im Zeit des Erlöschens oder des Heimfalls zugunsten anderer Berechtigter als des Erbbauberechtigten veräußert, so kann der Grundstückseigentümer die Entschädigungsumme (§ 14) für alle Berechtigten bei einer durch den Eigentümer von Mitschuldigen für prägenet erklärten unentgeltlichen Kauf unter Verzicht auf Kaufnahme hinterlegen. Die Hinterlegung ist den Berechtigten für die für erlischt ist, und dem Erbbauberechtigten mittels eingeschriebenen Briefes bekanntzugeben.

§ 17

Die Verletzung der Bestimmungen dieses Vertrages ist der Grundstückseigentümer berechtigt, nach seinem Ermessen für sich oder für seine Rechtsnachfolger eine Vertragsstrafe bis zum dreifachen Betrag des jeweils geltenden jährlichen Erbbaurechts zu verlangen.

2. Nach Entrichtung der Vertragsstrafe wird der Erbbauberechtigten von der Erfüllung der vertraglichen Verbindlichkeiten von sämtlichen Rechtsnacherfolgungen nicht befreit.

§ 18

Die in den §§ 1, 5 Abs. 1, 4, 6, 7 Abs. 1, 8 Abs. 1, 9 bis 11, 13 bis 17 Abs. 1 niedergelegten Vereinbarungen gehören zum Inhalt des Erbbaurechts.

§ 19

Die Unrichtigkeit einer einzelnen Bestimmung dieses Vertrages hat nicht die Nichtigkeit des gesamten Vertrages zur Folge.

§ 20

Die Vertragschließenden bewilligen und beantragen, einzutragen:

- a) auf dem Grundbuchblatt der in § 1 bezeichneten Grundstücke in nachstehender Rangfolge:
- 1. ein Erbbaurecht für die Zeit vom Tage der Eintragung bis zum zu Stunden des

Wenn der Inhalt dieses Erbbaurechts wird auf das gemäß Ziff. 1 anzuliegende Erbbaugrundbuch Bezug genommen,

- 2. ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle während der Dauer des Erbbaurechts für den jeweiligen Erbbauberechtigten oder dessen Rechtsnachfolger.
- 3. die Antragung des Erbbaugrundbuches die Bestimmungen des § 18 als Inhalt des Erbbaurechts sowie folgende Belastungen in nachstehender Rangfolge:

- a) einen jährlichen Erbbauzins in Höhe von DM vom ab an erster Stelle für den jeweiligen Eigentümer des in No. des Grundbuches von verzeichneten Grundstücks,

- b) zur Vormerkung gem. § 3 Abs. 7 zugunsten des jeweiligen Grundbucheigentümers im gleichen Rang mit dem Recht aus Ziffer a);
- c) ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Grundbucheigentümer im gleichen Rang mit den Rechten aus Ziffer a) und b);
- d) eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des Grundbucheigentümers auf Leistung der dem Erbbauzins im Range vorstehenden, gleichstehenden oder nachstehenden Belastungen, wenn und soweit sie sich mit dem Erbbaurecht in einer Person vereinigen.

§ 21

Sämtliche durch diesen Vertrag und seine Ausführung jetzt und in Zukunft entstehenden Kosten, Abgaben usw., insbesondere auch die der Vermessung und Beurkundung trägt der Erbbauberechtigte.

§ 22

Sind mehrere Erbbauberechtigte vorhanden, so haften sie für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrage als Gesamtschuldner. Dem Grundbucheigentümer gegenüber ist jeder Erbbauberechtigte zur Vertretung der anderen Erbbauberechtigten und zur Entgegennahme von Erklärungen mit Wirkung für alle befugt.

§ 23

- 1) Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit. Änderungen des Vertrages bedürfen der textbenauffälligen Genehmigung.
- 2) Zusätzlich vereinbaren die Parteien folgendes:

§ 24

Der Erbbauberechtigte unterwirft sich wegen der übernommenen Zahlungsverpflichtungen der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieses Urkunde in sein Vermögen.

§ 25

Der mitunterzeichnete Herrmann unterschreibt die Erklärung seiner Ehefrau, soweit notwendig.

(Ort) den (Datum)

Grundbucheigentümer:

Der Erbbauberechtigten:

1) Wird eine geänderte Fassung des § 1 gewählt, so ist die Fassung des § 20 entsprechend zu ändern.
2) Der Antrag gemäß Ziff. 2 d) kann erst gestellt werden, wenn eine Belastung des Erbbaurechts eingetragen wird.

Auszug aus dem Protokoll des
Kirchenvorstandes der Kirchengemeinde St. Georgsberg
Kirchenkreis Herzogtum Lauenburg

Ratzeburg, den 25. April 1989

Zu der heutigen Sitzung des Kirchenvorstandes sind auf ordnungsgemäße Einladung 2 Pastoren 14 Kirchenvorsteher erschienen. Die ordentliche Mitgliederzahl des Kirchenvorstandes beträgt 2 Pastoren und 19 Kirchenvorsteher. Die Sitzung ist beschlussfähig, da mehr als die Hälfte der ordentlichen Mitglieder anwesend ist. Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung mit Gottes Wort und Gebet.

Es wird folgendes verhandelt und beschlossen:

Punkt 5: Erbbaurecht Lübecker Str. 6a in Ratzeburg

Nachdem das [redacted] als Bewerber um das Erbbaurecht Lübecker Str. 6 a der Kirche beigetreten ist und sich schriftlich bereit erklärt hat, den Erbbauzins von 5,50 DM/qm zu zahlen, faßt der Kirchenvorstand folgenden

Beschluß:

Die Kirchengemeinde St. Georgsberg ist Eigentümerin des im Erbbaugrundbuch von Ratzeburg Blatt 2032 eingetragenen Grundstücks der Gemarkung Neuvorwerk Flurstück 3/2 der Flur 1 in der Größe von 1.177 qm.

An diesem Grundstück, das zum Pfarrvermögen gehört, hat sie [redacted] durch Erbbaurechtsvertrag vom 16. Mai 1972 (Urkundenrolle Nr. 205/1972 des Notars Dr. Hans-Otto Wulf, Ratzeburg) ein Erbbaurecht bestellt, das im Erbbaugrundbuch von Ratzeburg Blatt 2033 eingetragen ist.

Die Kirchengemeinde St. Georgsberg, vertreten durch den Kirchenvorstand, verzichtet auf die Ausübung des Vorkaufrechts und erteilt hiermit ihre Zustimmung zur Übertragung des Erbbaurechtes auf die Eheleute [redacted]

Der Erbbauzins gemäß § 3 des Erbbaurechtsvertrages ist auf 5,50 DM/qm festzusetzen. Er beruht auf einer 5%igen Verzinsung des Verkehrswertes des Grundstückes von 110,- DM/qm.

Dieser Beschluß wird vorbehaltlich kirchenaufsichtlicher Genehmigung gefaßt.

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben

Der Vorsitzende:

Die Mitglieder:

Pastor

Kirchenvorsteher

Pastor

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit dem Protokoll der Sitzung wird hiermit bescheinigt:

Ratzeburg, den 27. April 1989



[redacted]
Pastor
Vorsitzender

Anlage 10: Auskunft aus dem Baulastenkataster



KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Der Landrat

Kreis Herzogtum Lauenburg Postfach 1140 23901 Ratzeburg

Sachverständigenbüro
Andreas Koop
Schmiedestraße 11
21493 Schwarzenbek

EINGEGANGEN

02. AUG. 2023

Fachdienst: Bauordnung und Denkmalschutz
Ansprechpartner: Frau Bendig
Zimmer: 217
Telefon: 04541 888 289
Telefax: 04541 888 159
E-Mail: Bendig@kreis-rz.de
Datum: 28.07.2023

Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück: Ratzeburg, Lübecker Straße 6a

Gemarkung: St. Georgsberg

Flur: 1

Flurstück: 3/2

Aktenzeichen: 3301 - 1006 135 6a

Registrier-Nr.: 02636-2023-19

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, 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 915231682** an die Kreiskasse des Kreises Herzogtum Lauenburg. Konto der Kreiskasse des Kreises Herzogtum Lauenburg:

Kreissparkasse Herzogtum Lauenburg
IBAN: DE38 2305 2750 0000 1100 00; BIC: NOLADE21RZB

Bei Zahlung ist die Angabe von Kassenzeichen und Aktenzeichen unbedingt erforderlich.

Sitz der Kreisverwaltung:
Zentrale: 04541 888-0
Fax: 04541 888-306
E-Mail: info@kreis-rz.de
Internet: www.kreis-rz.de

Barlachstraße 2, 23909 Ratzeburg
Konto des Kreises:
Kreissparkasse Ratzeburg
IBAN: DE38 2305 2750 0000 1100 00



IHRE BEHÖRDENUMMER

Anlage 11: Auskunft aus dem Altlastenkataster



KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Der Landrat

Kreis Herzogtum Lauenburg Postfach 1140 23901 Ratzeburg

Sachverständigenbüro Andreas Koop

Schmiedestraße 11
21493 Schwarzenbek

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.: 672.31.92.1006.135.6a
Datum: 26.07.2023

2023-07-29/07

Betreff: Ihre schriftliche Anfrage zu möglichen Altlasten für das unten angegebene Grundstück in Ratzeburg vom 26.07.2023

Sehr geehrte Frau ,

für das folgende Grundstück

| Ort | Adresse | Gemarkung | Flur | Flurstück |
|-----------|--------------------|----------------|------|-----------|
| Ratzeburg | Lübecker Straße 6a | St. Georgsberg | 1 | 3/2 |

gibt es derzeit keine Eintragungen im Kataster der Altablagerungen (ehem. Schuttkuhlen) und im Kataster für Altstandorte (ehem. Gewerbestandorte) sind ebenfalls derzeit keine Eintragungen vorhanden.

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 | Lübecker Straße 6a |
| Gemarkung | St. Georgsberg |
| Flur | 1 |
| Flurstück | 3/2 |

Die hier vorhandenen Unterlagen wurden mit oben genanntem Ergebnis überprüft.

Sitz der Kreisverwaltung: Barlachstraße 2, 23909 Ratzeburg
Zentrale: 04541 888-0
Fax: 04541 888-306
E-Mail: info@kreis-rz.de
Internet: www.kreis-rz.de

Konto des Kreises:
Kreissparkasse Ratzeburg
IBAN: DE38 2305 2750 0000 1100 00



IHRE BEHÖRDENUMMER

Anlage 12: Auskunft zu Denkmalschutz

Von: Helmert@Kreis-RZ.de <Helmert@Kreis-RZ.de>

Gesendet: Freitag, 28. Juli 2023 12:58

An: | Immobiliensachverständiger Christoph Koop

Betreff: AW: Denkmalschutzauskunft für Ratzeburg, Lübecker Straße 6a

Sehr geehrte Frau

Gebäude und Grundstück sind vom archäologischen und baulichen Denkmalschutz nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Susanna Helmert

Kreis Herzogtum Lauenburg
Der Landrat
Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz
Barlachstr. 2
23909 Ratzeburg

Tel.: 04541 888-452