

Dipl. Ing. Architekt Rüdiger Meier

Sachverständiger für Immobilienbewertung



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

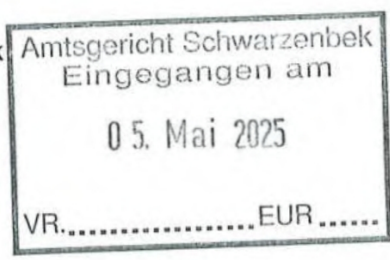
Mitglied im Bundesverband BVS in Hamburg und Schleswig-Holstein

Mitglied der Architektenkammer Hamburg

Rüdiger Meier . Postfach 670 107 . D-22341 Hamburg  
Amtsgericht Schwarzenbek

Wensenbalken 34  
D-22359 Hamburg

Postfach 1120  
D-21484 Schwarzenbek



Telefon: 040 8818 7417  
www.immobilienbewertung-hamburg.net  
eMail: archmeier@gmx.de

Datum: 25.04.2025  
Az.: 9 K 12/24

### GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **Einfamilienwohnhaus mit Garage bebaute Erbbaurecht in D-21481 Lauenburg, Marienburger Straße 29**



Der **Verkehrswert des Erbbaurechts** wurde zum Stichtag 12.02.2025 ermittelt mit rd.

**160.000,00 €.**

Dieses Gutachten besteht aus 61 Seiten zzgl. 12 Anlagen mit insgesamt 56 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Übersicht der wesentlichen Objektdaten .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>7</b>
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	7
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Erbbauberechtigten .....	7
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	7
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	10
2.5	Auswertung des Erbbaurechtsvertrags .....	12
2.5.1	Begründung und Laufzeit des Erbbaurechts .....	12
2.5.2	Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts .....	12
2.5.3	Vertragsmäßiger (dinglicher) Inhalt des Erbbaurechts .....	12
2.5.4	Erbbauzins .....	13
2.5.5	Wertsicherung .....	13
2.5.6	Sonstige besondere Vereinbarungen .....	14
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>15</b>
3.1	Lage .....	15
3.1.1	Großräumige Lage .....	15
3.1.2	Kleinräumige Lage .....	17
3.2	Gestalt und Form .....	17
3.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	18
3.4	Privatrechtliche Situation .....	18
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	20
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	20
3.5.2	Bauplanungsrecht .....	20
3.5.3	Bauordnungsrecht .....	20
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	21
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	21
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	21
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>22</b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	22
4.2	Einfamilienhaus .....	22
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	22
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	23
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	23
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	24
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	24
4.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....	24

4.2.5.2	Wohnhaus .....	24
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	25
4.3	Nebengebäude.....	25
4.4	Außenanlagen.....	25
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>26</b>
5.1	Grundstücksdaten .....	26
5.2	Erbbaurecht und Erbbauzins .....	26
<b>6</b>	<b>Verfahrenswahl mit Begründung .....</b>	<b>28</b>
6.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	28
	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	28
6.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	28
6.3	Zu den herangezogenen Verfahren .....	29
	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....	29
6.4	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks .....	30
<b>7</b>	<b>Bodenwertermittlung .....</b>	<b>31</b>
7.1	Bodenwertermittlung für das unbelastete Gesamtgrundstück.....	31
7.2	Bodenwertermittlung für das (erbbauzinsfreie) Erbbaurecht .....	32
<b>8</b>	<b>Sachwertermittlung .....</b>	<b>33</b>
8.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	33
8.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	34
8.3	Sachwertberechnung .....	36
8.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	38
<b>9</b>	<b>Ertragswertermittlung .....</b>	<b>45</b>
9.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	45
9.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	46
9.3	Ertragswertberechnung.....	48
9.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	49
<b>10</b>	<b>Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....</b>	<b>53</b>
	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	53
10.1	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	53
10.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	53
10.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	54
<b>11</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>55</b>

<b>12</b>	<b>Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung .....</b>	<b>56</b>
<b>13</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>59</b>
13.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	59
13.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	60
13.3	Verwendete fachspezifische Software .....	60
<b>14</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>61</b>

## 1 Übersicht der wesentlichen Objektdaten

Gebäudeart	Wohnhaus, Einfamilienwohnhaus, teilunterkellert, ca. 1-geschossig, Massivbau, Sattel- oder Giebeldachkonstruktion, Eindeckung mit Betondachsteinen, Fassade Mauerwerk, Verblendung o.ä.
Einheiten	insgesamt 1 Wohneinheit
Baujahr	ca. 1962
Wohnfläche	Wohnhaus EG / DG: ca. 72,02 m <sup>2</sup>
Vermietungssituation	Objekt wird durch den Schuldner bewohnt
Ausstattung	überwiegend einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard, EG-Bad mit bodengleicher Dusche, WC / Vorwandinstallation und Waschbecken, Fußbodenbeläge überwiegend Fliesen, Teppich, Holzdielen o.ä., Wände und Decken überwiegend Raufaser- oder Glasfasertapeten mit Anstrich, Fliesen o.ä., Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, tlw. Dachflächenfenster, Holztüren mit Holzzargen
Heizungsart	Gas-Zentralheizung, Plattenheizkörper, mit Thermostatventilen, Handtuchheizkörper im Bad, Warmwasser über Heizungsanlage
Energieausweis	nicht vorhanden
Grundstücksgröße	652 m <sup>2</sup>

Besonderheiten

- Einfamilienwohnhaus wird eigengenutzt
- Garage vorhanden
- Erbbaugrundbuch
- Eintragungen in Abt. II vorhanden
- Unterhaltungsstau vorhanden
- keine Baulasten vorhanden
- Feuchtigkeitsschäden vorhanden
- Rissbildungen vorhanden
- Energieausweis liegt nicht vor

Wertermittlung

Ertragswert	167.000,00.- €
Sachwert	157.000,00.- €
Bodenwert	110.000,00.- € Bodenwert unbelastet
Bodenwert	072.046,00.- € Bodenwert erbbauzinsfreies Erbbaurecht
<b>Verkehrswert</b>	<b>160.000,00.- € Erbbaurecht</b>

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Erbbaurecht, bebaut mit einem Einfamilienhaus und Garage
Objektadresse:	Marienburger Straße 29 D-21481 Lauenburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Lauenburg, Blatt 5188, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Lauenburg, Flur 3, Flurstück 14 / 201, zu bewertende Fläche / Grundstücksgröße = 652 m <sup>2</sup>

### 2.2 Angaben zum Auftraggeber und Erbbauberechtigten

Auftraggeberin und Eigentümerin:	Amtsgericht Schwarzenbek  Postfach 1120 D-21484 Schwarzenbek  Auftrag vom 11.12.2024 (Eingang des Auftrags beim Sachverständigen)
----------------------------------	---

### 2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	12.02.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	12.02.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden.  Hinweis  Für die nicht zu besichtigenden oder nicht zugänglichen Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Schuldner sowie der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- amtlicher Grundbuchauszug vom 06.12.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Berechnung der Wohn- und Nutzflächen (Bauakte)
- Informationen aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht Kreis Herzogtum Lauenburg
- Bodenrichtwertauskunft beim zuständigen Gutachterausschuss für Bodenrichtwerte Kreis Herzogtum Lauenburg
- Informationen aus der Bauakte beim zuständigen Bauamt / Kreisbauamt
- Informationen über den örtlichen Miet- und Grundstücksmarkt
- Informationen durch Internetrecherche (ImmobilienScout, Immonet etc.)
- Informationen durch Internetportal ONGEO bzw. WEBMAPS (Kartenmaterial)
- Informationen durch ImmoWertReport
- Informationen durch IMV-Anzeigenauswertungen (Angebotsmieten, Angebotsverkaufspreise)
- Informationen zum Planungsrecht / Bebauungsplan
- Baulastenauskunft
- Informationen durch Preisspiegel Wohnmieten
- Informationen durch ImmoMarkt- & StandortReport
- Informationen durch geoport: on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien sowie ImmoPrice Vergleichswert
- Bewilligungen zu den Eintragungen im Grundbuch Abt. II
- Erbbaurechtsvertrag etc.

Vom Antragsteller wurden keine weiteren Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Vom Schuldner wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- allgemeine Informationen zum Objekt
- teilweise Zeichnungen
- Informationen zum aktuellen Erbbauzins
- Informationen zur letzten Erbbauzinserhöhung

Präambel zu Mängel- / Schadensbeurteilung: Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich vorliegend um ein Verkehrswertgutachten und kein Bauschadengutachten handelt.

Demnach wurden Baumängel und -schäden etc. nur soweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und augenscheinlich erkennbar waren.

Im Zuge der Verkehrswertermittlung wurden augenscheinliche bzw. offensichtliche Mängel und / oder Schäden / Unzulänglichkeiten nach wertermittlungstheoretischen Grundsätzen gewürdigt. Die Feststellung und Erkundung von Baumängeln und / oder Bauschäden, Kontaminierungen u.ä. gehören im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht zur Sachverständigenpflicht. Dies obliegt der Beurteilung eines Spezialisten.

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

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen von vorhandenen Mängeln und / oder Schäden sowie deren Wertminderung auf den Verkehrswert – sofern vorhanden - nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

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

Für versteckte bauliche Mängel und Schäden etc., ggf. verarbeitete Schadstoffe / Materialien, Mängel durch Hausschwamm-, Haus-, Holzbockbefall o.ä. sowie auch sichtbarer Rissbildungen wird ausdrücklich keine Haftung übernommen.

## 2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Schuldner war am durch den Sachverständigen bestimmten Tag der Ortsbesichtigung nicht anwesend; das Objekt konnte von innen besichtigt werden.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein teilunterkellertes, eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

Das Gebäude wurde ca. 1962 in massiver Bauweise erstellt und verfügt überwiegend über einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard mit ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Eine ca. 1991 erstellte Garage in massiver Bauweise mit Flachdachkonstruktion ist mit dem Wohngebäude durch einen gemauerten Torbogen verbunden.

Im Ortstermin wurde mitgeteilt, dass in den Jahren ca. 1991 bis 2017 folgende Modernisierungen vorgenommen wurden: a) teilweise Erneuerung von Fenstern, b) Einbau eines Kaminofens, c) Erneuerung der Eingangsüberdachung, d) Dämmung der Garagendecke sowie Erneuerung der Dachhaut Garage und Elektrik / Starkstromanschluss, e) Erneuerung Badezimmer Erdgeschoss, e) Erneuerung Heizungsanlage und Einbau eines Dachflächenfensters.

Es wurde festgestellt, dass in Kellerwandbereichen Feuchtigkeitsschäden in den Außenwänden vorhanden sind. Zudem wurden Rissbildungen im Mauerwerk sowie im Fliesenbelag der Küche festgestellt. Die Verfürgung des Torbogens, der die Garage mit dem Wohnhaus verbindet, wurde seinerzeit nicht ausgeführt. Die Mauerwerksfuge zwischen Garage und Torbogen ist fachgerecht zu überarbeiten. Des Weiteren sind die Glasbausteine der Terrasseneinfassung teilweise gerissen. Die Holzbauteile des Daches sind entsprechend zu bearbeiten.

Aufgrund der vorgenannten Rissbildungen ist erkennbar, dass es in diesen Teilbereichen zu Setzungen, Bauteilspannungen o.ä. gekommen ist. Die Schadensursache konnte im Rahmen der Begehung jedoch nicht zweifelsfrei festgestellt werden.

Das Bewertungsobjekt befand sich am Tag der Ortsbegehung teilweise in einem normalen Unterhaltungszustand. Unterhaltungsstau war zum Begehungszeitraum ebenfalls teilweise vorhanden; dieser bezieht sich überwiegend auf die Verkleidung des Dachflächenfensters. Des Weiteren fehlt der Handlauf im Bereich der Kelleraußentreppe.

Vorgenannter Unterhaltungsstau sowie Mängel und Schäden wurden in diesem Gutachten unter dem Punkt "Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" wertmindernd berücksichtigt.

Die im Erbbaurechtgrundbuch von Lauenburg Blatt 5058 in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) vorhandenen Eintragungen (Erbbauzins, Vorkaufsrecht, Wertsicherungseintrag) sind in diesem Gutachten separat bewertet. Siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 11.

Die vorliegende Bauzeichnung des Wohnhauses weicht in Teilbereichen von den am Tag der Begehung vorgefundenen Raumaufteilungen ab. So ist die Trennwand im EG zwischen Wohnzimmer und Schlafzimmer nicht mehr vorhanden; dieser Bereich wird aktuell insgesamt als Wohn- und Essbereich genutzt. Zugänglich ist dieser vorgenannte Bereich nur noch vom Flur über das ehemalige Schlafzimmer. Der Zugang vom Flur in das ehemals separate Wohnzimmer wurde geschlossen und ist aktuell nicht mehr vorhanden. Des Weiteren ist der Flur im Dachgeschoss nicht mehr vorhanden; hier wurde die ehemals vorhandene Trennwand zum Abstellbereich entfernt. Aktuell sind somit im Dachgeschoss 3 Zimmer vorhanden; Flur und Abstellraum existieren im DG nicht mehr.

Das Erstellen von Fotos (Innenaufnahmen) und die Verwendung dieser im vorliegenden Gutachten wurde dem Sachverständigen gestattet.

Mieter/Miete Pacht/Pächter	Wohnhaus wird durch den Schuldner genutzt Miete: z.Zt.: keine Mieteinnahmen
Baukostenvorschüsse	nicht bekannt
Mietkautionen	keine bekannt
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	nicht bekannt
Gewerbebetrieb:	nicht vorhanden
Maschinen Betriebseinrichtungen:	nicht vorhanden
Hausschwamm, Hausbock u. a. tierische Schädlinge:	Der Sachverständige begutachtete das zu bewertende Objekt zerstörungsfrei; d.h. nicht zugängliche Bauteile oder Bauwerksbereiche konnten nicht in Augenschein genommen werden. Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen. Für vorgenannte Bereiche ist ein entsprechender Sachverständiger zu beauftragen. Verdacht auf Hausschwamm oder Befall von Hausbock konnte zum Begehungszeitpunkt augenscheinlich nicht festgestellt werden.
Investitionen/Modernisierungen geplante	keine bekannt
Investitionen/Modernisierungen zurückliegende	in ca. 1991: teilweise Erneuerung Fenster; in ca. 1995: Kaminofen Holzbrennstoffe eingebaut; in ca. 2015: Erneuerung Eingangsüberdachung; in ca. 2015: Garage gedämmt, Elektrik Garage mit Starkstromanschluss sowie Erneuerung Dachabklebung; in ca. 2016: Bad EG modernisiert; in ca. 2017: Heizungsanlage erneuert sowie Dachfenster ausgetauscht; in ca. 2018: Edelstahlrohr Schornstein / Kaminofen
Beanstandungen, baubeh. Beschränkungen	keine bekannt
baubehördliche Auflagen	keine bekannt
Baulasten	keine vorhanden
Verdacht auf ökologische Altlasten	nicht bekannt

## 2.5 Auswertung des Erbbaurechtsvertrags

### 2.5.1 Begründung und Laufzeit des Erbbaurechts

Erbbaurechtsvertrag vom: 21.09.1961  
09.11.1961 Eintragung Grundbuch / Eintragungsbewilligung vom  
21.09.1961

Laufzeit: Beginn des Erbbaurechts: 09.11.1961;  
Gesamtlaufzeit des Erbbaurechts: 99 Jahre;  
Laufzeit bis: 30.09.2060

### 2.5.2 Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts

Geltungsbereich des Erbbaurechts: gesamtes Grundstück;  
Begründung: eindeutig aus Erbbaurechtsvertrag ersichtlich

vereinbarte Nutzung: Wohnen;

Würdigung:

Hierbei handelt es sich um eine (nach dem Hauptzweck) "bauliche" Nutzung, so dass die gesetzliche Mindestanforderung insofern erfüllt ist und somit von einem gültigen Erbbaurecht ausgegangen wird.

Die im Erbbaurechtsvertrag vereinbarte Nutzung des Grundstücks stellt gegenüber der am Wertermittlungsstichtag bauplanungs- und bauordnungsrechtlich zulässigen Nutzung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung eine wirtschaftliche und übliche Nutzung dar.

Begründung/Erläuterung:

Für die Bestimmung des angemessenen Erbbauzinseszins bzw. Bodenverzinsungsbetrags zur Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts kann deshalb der Bodenwert des (fiktiv) unbelasteten Grundstücks zugrunde gelegt werden

### 2.5.3 Vertragsmäßiger (dinglicher) Inhalt des Erbbaurechts

übliche Vereinbarungen: Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Errichtung und Instandhaltung des Bauwerks (§ 2 Nr. 1 ErbbauRG);  
Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Versicherung des Bauwerks und zum Wiederaufbau (§ 2 Nr. 2 ErbbauRG);  
Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Tragung der öffentlichen und privaten Lasten und Abgaben (§ 2 Nr. 3 ErbbauRG);  
Heimfall (§ 2 Nr. 4 ErbbauRG) bei üblichen Voraussetzungen;  
Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Zahlung von Vertragsstrafen (§ 2 Nr. 5 ErbbauRG);  
Einräumung eines Vorrechts für den Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf (§ 2 Nr. 6 ErbbauRG)

siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 10, Erbbaurechtsvertrag

besondere Vereinbarungen: Für die Veräußerung des Erbbaurechts ist die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich (§§ 5 bis 8 ErbbauRG).

Die Zustimmung zur Veräußerung kann der Grundstückseigentümer gemäß der getroffenen Vereinbarung davon abhängig machen, dass der Erwerber auch in alle schuldrechtlichen Vereinbarungen des Erbbaurechtsvertrags eintritt.

Da die Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung erstellt wird, ist nach der Rechtsprechung davon auszugehen, dass der Grundstückseigentümer seine Zustimmung nicht vom Eintritt des Erstehers auch in die schuldrechtlichen Vereinbarungen des Erbbaurechtsvertrags abhängig machen kann. Es wird deshalb nur der dingliche Inhalt bewertet.

Vereinbarung zur Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts: 66 % des gemeinen Werts des Bauwerks

### 2.5.4 Erbbauzins

bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins: Laut Vertrag: 75,01 € / Jahr (146,70 DM jährlich; ¼ jährlich im Voraus)

Laut Grundbuch: 0,40 DM / m<sup>2</sup> x 652 m<sup>2</sup> = 260,80 DM / m<sup>2</sup> ab 01.04.1968  
= 65,20 DM ¼ jährlich  
= 133,34 € jährlich

derzeit gezahlter Erbbauzins: 34,60 € monatlich x12 = 415,20 € jährlich (gemäß Angabe durch den Schuldner)

Sicherung: Erbbauzins dinglich gesichert durch Reallast; Anpassungsvereinbarung dinglich gesichert als Inhalt der Erbbauzinsreallast über Vormerkung(sreallast);

### 2.5.5 Wertsicherung

vereinbarter Auslöser für eine Neufestsetzung des Erbbauzinses: Änderung möglich für Erbbaurechtsgeber und Erbbauberechtigten nach Ablauf von 5 Jahren, wenn der zu zahlende Erbbauzins weniger oder mehr als 5% des Grundstückswertes beträgt. Wird der Erbbauzins aufgrund dieser Bestimmung geändert, können beide Parteien frühestens 5 Jahre nach diesem Zeitpunkt eine Neufestsetzung verlangen.

vereinbarter Bezugsmaßstab für die Erbbauzinsanpassung: Bodenwertentwicklung der örtlichen Bodenpreise

vereinbartes oder gesetzlich geregeltes Anpassungsintervall: frühestens alle 5 Jahre vereinbart

## 2.5.6 Sonstige besondere Vereinbarungen

sonstige besondere Vereinbarungen:

Ankaufsrecht des Erbbauberechtigten;  
Ankaufspflicht des Erbbauberechtigten;  
limitiertes Vorkaufsrecht des Erbbauberechtigten;  
Entschädigungsvereinbarung für Erschließungsbeitragszahlungen des Erbbauberechtigten

siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 10, Erbbaurechtsvertrag

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Schleswig-Holstein  
Kreis: Kreis Herzogtum Lauenburg  
Ort und Einwohnerzahl: Schleswig-Holstein (ca. 2.953.000 Einwohner);  
Kreis: Herzogtum Lauenburg (ca. 205.500 Einwohner)  
Ort Lauenburg (ca. 11.600 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:  
(vgl. Anlage 2,3,4)

nächstgelegene größere Städte:

Boizenburg (ca. 13 km entfernt)  
Geesthacht (ca. 15 km entfernt)  
Schwarzenbek (ca. 17 km entfernt)  
Lüneburg (ca. 23 km entfernt)  
Winsen (ca. 33 km entfernt)  
Möln (ca. 38 km entfernt)  
Ratzeburg (ca. 44 km entfernt)  
Hamburg (ca. 48 km entfernt)  
Lübeck (ca. 79 km entfernt)  
Schwerin (ca. 84 km entfernt)  
Wismar (ca. 109 km entfernt)  
Bremen (ca. 159 km entfernt)  
Hannover (ca. 163 km entfernt)  
Berlin (ca. 262 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Kiel (ca. 121 km entfernt)

Bundesstraßen:

B 5 (ca. 350 m entfernt)  
B 209 (ca. 350 m entfernt)  
B 195 (ca. 15 km entfernt)  
B 207 (ca. 17 km entfernt)  
B 404 / A 25 (ca. 19 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

AS Hornbek (ca. 23 km entfernt)  
AS Talkau (ca. 24 km entfernt)  
AS Zarrentin (ca. 37 km entfernt)

Bahnhof:

Lauenburg (ca. 2,5 km entfernt)  
Schwarzenbek (ca. 17 km entfernt)  
Hamburg Hauptbahnhof (ca. 47 km entfernt)

Flughafen:

Lübeck Blankensee (ca. 55 km entfernt)  
Hamburg Fuhlsbüttel (ca. 61 km entfernt)

## demografische Struktur

Die demografische Struktur im Kreis Herzogtum Lauenburg in Schleswig-Holstein ist durch mehrere Faktoren gekennzeichnet. Hier ist ein Überblick über die wichtigsten Aspekte:

### Bevölkerungsentwicklung:

#### Wachstum:

Der Kreis verzeichnet ein leichtes Bevölkerungswachstum, das in etwa dem Landesdurchschnitt von Schleswig-Holstein entspricht.

#### Altersstruktur:

Wie in vielen entwickelten Regionen ist auch hier ein Trend zur Alterung der Bevölkerung zu beobachten. Der Anteil älterer Menschen nimmt zu, während der Anteil jüngerer Menschen tendenziell abnimmt.

#### Einwohnerzahl:

Die Einwohnerzahl im Landkreis Herzogtum Lauenburg beträgt im Jahr 2023 rund 204.836. Verglichen mit der frühesten hier dargestellten Aufzeichnung aus dem Jahr 1997 ist dies ein gesamtgesellschaftlicher Anstieg um rund 30.709.

### Weitere Informationen:

#### Wirtschaft:

Der Kreis verfügt über eine diversifizierte Wirtschaftsstruktur mit überwiegend kleinen und mittelständischen Betrieben.

#### Regionale Unterschiede:

Es gibt regionale Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung innerhalb des Kreises. Einige Gemeinden verzeichnen möglicherweise ein stärkeres Wachstum oder einen stärkeren Rückgang der Bevölkerung als andere.

#### Ausblick:

Prognosen: Für die Zukunft wird erwartet, dass die Bevölkerung im Kreis Herzogtum Lauenburg weiter leicht wachsen wird, wobei die Alterung der Bevölkerung ein zentrales Thema bleibt.

#### Herausforderungen:

Die demografische Entwicklung bringt Herausforderungen mit sich, wie beispielsweise die Sicherstellung der medizinischen Versorgung, die Anpassung der Infrastruktur an die Bedürfnisse älterer Menschen und die Förderung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf.

### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:  
(vgl. Anlage 2,3,4)

Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1 km.

#### Nächstgelegene Infrastruktureinrichtungen (Luftlinie)

##### Bildungseinrichtungen

(Kindergarten, Grundschule)

in ca. 150 m bis ca. 800 m erreichbar

##### Nahversorgungseinrichtungen

(Bäckerei, Lebensmittelladen, Supermarkt, Kaufhaus, Drogerie, Bekleidungsgeschäft, Frisör, Arzt, Apotheke, Bank, Post, Spiel-/ Sportplatz, Park-/ Grünfläche)

in ca. 200 m bis ca. 8 km erreichbar

##### Verkehr

(Bushaltestelle, Bahn Regionalverkehr,

internationaler Flughafen) in ca. 300 m bis ca. 45 km entfernt

##### Nächstgelegene Störquelle

(Hochspannungsmast, Funkmast, landwirtschaftliche Anlage, Mülldeponie, Windkraftanlage)

Hochspannungsmast ca. 1.2 km entfernt

##### Mögliche Beeinträchtigungen

(Fluglärm, Schienenlärm, Straßenlärm) nicht vorhanden

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen; teilweise gewerbliche Nutzungen, überwiegend aufgelockerte, 1-geschossige Bauweise, Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhausbauung, Mehrfamilienhäuser,

Beeinträchtigungen:

keine / gering (durch Gewerbe, Bahn, Autobahn, Immissionen, Flugverkehr, Straßenverkehr, Sportanlage);

benachbarte, störende Betriebe und Gebäude: nicht bekannt

Topografie:

überwiegend eben; Garten mit Südostausrichtung

### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 5)

#### Straßenfront Marienburger Straße:

ca. 18 m;

#### mittlere Tiefe:

ca. 40 m;

#### mittlere Breite:

ca. 17 m;

#### Grundstücksgröße:

insgesamt 652 m<sup>2</sup>;

#### Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein, Gehwegplatten o.ä., Parkbuchten / Parkplätze im Straßenraum eingeschränkt vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas (vermutlich in der Straße liegend); Fernsehkabelanschluss / Internetanschluss; Telefonanschluss o.ä.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun, Hecken o.ä.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als "altlastenfrei" unterstellt. Im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung werden somit ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### 3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein amtlicher Grundbuchauszug vom 06.12.2024 vor.  Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Lauenburg, Blatt 5188, folgende Eintragungen:  Ifd. Nr. 1: Erbbauzins ab 01.04.1968 in Höhe von 0,40 DM pro qm, vierteljährlich im Voraus zahlbar bis 30.09.2060, für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Lauenburg Band 76 Blatt 2429 eingetragenen Grundstücks. Unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 31.09.1961 und 20.06.1970 eingetragen am 09.11.1961 bzw. 24.01.1972  Ifd. Nr. 2: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Lauenburg Band 76 Blatt 2429 (jetzt Blatt 5187) eingetragenen Grundstücks. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21.09.1961 eingetragen am 09.11.1961
---------------------------------------	--

lfd. Nr. 3:

Vormerkung zugunsten des jeweiligen Eigentümers des im Grundbuch von Lauenburg Band 76 Blatt 2429 (jetzt Blatt 5187) eingetragenen Grundstücks auf Eintragung einer Reallast, des Inhalts, dass der jeweilige Erbbauberechtigte gemäß § 14 Abs. 4 des Vertrages vom 21.09.1961 einen neu festgesetzten Erbbauzins zu zahlen hat. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21.09.1961 eingetragen am 09.11.1961.

Nr. 1-3 umgeschrieben am 24.01.2011

lfd. Nr. 1,3:

Dem Recht Abteilung II Nr. 3 steht der Gleichrang mit dem Recht Abteilung II Nr. 1 zu. Eingetragen am 24.01.1972

lfd. Nr. 3:

Die Vormerkung ist dahingehend geändert, dass sowohl der Eigentümer, als auch der Erbbauberechtigte einen geänderten Erbbauzins verlangen können. Im Übrigen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 20.06.1970 eingetragen am 24.01.1972

lfd. Nr. 1,2,3:

Rang nach Abt. III Nr. 5 eingetragen am 17.01.1991  
Umgeschrieben am 24.01.2011

lfd. Nr. 4:

Zwangsversteigerungsvermerk ...  
eingetragen am 07.10.2024

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herschvermerke:

keine vorhanden

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Sollten dennoch diesbezügliche Besonderheiten vorhanden sein, sind diese zu prüfen und ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

### 3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 28.04.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 12

Denkmalschutz: Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

#### 3.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 9

Innenbereichssatzung: nicht bekannt

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: nicht bekannt

Verfügungs- und Veränderungssperre: nicht bekannt

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

#### 3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde teilweise nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### 3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG nach allgemeinen Informationen beitragsfrei. Hierbei unberücksichtigt bleiben auch in der Zukunft ggf. anfallende Straßenausbaubeiträge nach Kommunalabgabengesetz (KAG).

### 3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

### 3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 6);

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude / Einfamilienwohnhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt Einfamilienwohnhaus wird durch den Schuldner genutzt.

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

### 4.2 Einfamilienwohnhaus

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; überwiegend unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	ca. 1962 (gemäß Bauakte Gebrauchsabnahmeschein)
Modernisierung:	gemäß Mitteilungen des Schuldners am Tag der Begehung:  in ca. 1991: teilweise Erneuerung Fenster; in ca. 1995: Kaminofen Holzbrennstoffe eingebaut; in ca. 2015: Erneuerung Eingangüberdachung; in ca. 2015: Garage gedämmt, Elektrik Garage mit Starkstromanschluss sowie Erneuerung Dachabklebung; in ca. 2016: Bad EG modernisiert; in ca. 2017: Heizungsanlage erneuert sowie Dachfenster ausgetauscht; in ca. 2018: Edelstahlrohr Schornstein / Kaminofen
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 72 m <sup>2</sup>
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Eine diesbezügliche Baugenehmigung liegt nicht vor.

Außenansicht: insgesamt Sichtmauerwerk, Verblendung,  
Sockel verputzt und gestrichen

#### 4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

mit Kellerflur, 3 Kellerräumen, Waschküche, Heizungsraum und Garage

Erdgeschoss:

mit Flur, Bad, Küche und Wohnbereich

Dachgeschoss:

mit 3 Zimmern

#### 4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Streifenfundamente, Bodenplatte, Beton, Stahlbeton o.ä.,  
gem. statischer Berechnung, gemäß Bauunterlagen

Keller: Außenmauerwerk, ca. 30 cm  
Innenmauerwerk ca. 24 cm oder ca. 11,5 cm

Umfassungswände: Mauerwerk, ca. 30 cm

Innenwände: tragende Innenwände:  
Gas- oder Porenbetonmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk,  
ca. 11,5 cm o.ä.;

nichttragende Innenwände:  
Gas- oder Porenbetonmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk,  
Ständerwände (Leichtbau) o.ä.

Geschossdecken: Stahlbeton, Holzbalken, Trägerkappendecke

Treppen: Kelleraußentreppe:  
Betonstufen, untermauert o.ä.; Stufen ohne Belag,  
kein Handlauf vorhanden

Kellertreppe:  
offene Holzkonstruktion, Stufen ohne Belag,  
Handlauf (Holz), einseitig

Geschosstreppe:  
geschlossene Holzkonstruktion; Handlauf, Geländer,  
Stufen teilweise belegt mit Textilbelag;

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt,  
Hauseingang gepflegt

Dach: Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten

Dachform: Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung: Dachstein (Beton);  
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

### 4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz;
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	überwiegend durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum mehrere Steckdosen; Beleuchtungskörper, Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Klingelanlage, Telefonanschluss, Kippsicherungen o.ä.
Heizung:	Zentralheizung, mit gasförmigen Brennstoffen, Flachheizkörper, mit Thermostatventilen;
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

### 4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind weitestgehend ausstattungs-gleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung "Wohnhaus" zusammengefasst.

#### 4.2.5.2 Wohnhaus

Bodenbeläge:	überwiegend Teppich / Textilbelag auf Holzfußboden, Fliesen o.ä.
Wandbekleidungen:	überwiegend Raufasertapeten / Glasfaser mit Anstrich, Fliesen o.ä.
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Raufasertapeten mit Anstrich
Fenster:	überwiegend Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung aus ca. 1991; Dachflächenfenster o.ä.
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststoff mit Lichtausschnitt  <u>Zimmertüren:</u> Füllungstüren aus Holzwerkstoffen; mit Schlössern und Beschlägen; Holzzargen
sanitäre Installation:	überwiegend durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz, ausreichend vorhanden;  <u>Bad Erdgeschoss:</u> 1 eingebaute Dusche (bodengleich), 1 WC mit Vorwandinstallation, 1 Waschbecken, helle Sanitär-objekte

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	Einbauküche aus ca. 1991; mit Ober- und Unterschränken, Arbeitsplatte, Spüle, Kühlschrank, Abzugshaube, 4-Plattenherd mit Backofen, Geschirrspüler;  ohne weitere Wertbeeinflussung
Bauschäden und Baumängel, Unterhaltungsstau:	Feuchtigkeitsschäden und teilweise Rissbildungen in Kellerwandbereichen; tlw. Rissbildungen Mauerwerk außen sowie in Glasbausteinen (Umwandung Terrasse) und Fliesenbelag Küche; Anstrich Holzbauteile Dach u.a;
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung

#### 4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Treppenanlage rückwärtig / seitlich zur Garage, überdachte Terrasse, Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	Kaminofen
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden und Rissbildungen wie vor
wirtschaftliche Wertminderungen:	wie vor
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist überwiegend normal, tlw. befriedigend. Es besteht teilweise Unterhaltungsstau.

#### 4.3 Nebengebäude

##### Garage:

in massiver Bauweise, Außenwände Mauerwerk, Betonsohle o.ä.; Flachdachkonstruktion, Stahlblechtor (elektrisch bedienbar)

Hinweis: Unterteilung durch Wand in Abstellraum und Garage baulich nicht ausgeführt

#### 4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Zaun, Hecken) o.ä.,

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Garage bebaute Erbbaurecht in D-21481 Lauenburg, Marienburger Straße 29 zum Wertermittlungsstichtag 12.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Erbbaugrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lauenburg	5188	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lauenburg	3	14/201	652 m <sup>2</sup>

### 5.2 Erbbaurecht und Erbbauzins

#### Laufzeit des Erbbaurechts und vereinbarter Erbbauzins

Vertragsbeginn:	21.09.1961 09.11.1961 Eintragung Grundbuch, Eintragungsbewilligung vom 21.09.1961
bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins:	75,00 € / Jahr (0,22,5 DM x 652 m <sup>2</sup> = 146,70 DM/m <sup>2</sup> )
vereinbarte Zahlungsweise:	4 Zahlungen / Jahr (vorschüssig)
letzte Anpassung vor dem Stichtag:	gemäß Angabe Schuldner ca. 1991
zuletzt vereinbarter/angepasster Erbbauzins:	34,60 € monatlich = 415,20 € / Jahr
Laufzeit des Erbbaurechts:	99 Jahre
Zeitablauf des Erbbaurechts:	30.09.2060

#### Vereinbarte Wertsicherungsklausel

Art der Nutzung:	Wohnen
Fallgruppe:	wirksame Anpassungsvereinbarung
Auslöserindex:	Bodenwertentwicklung
Mindestanstieg des „Auslösers“:	5,00 %
Anpassungsmaßstab:	alle 5 Jahre bei Änderungen von +/- 5%
Basis der Anpassung:	zuletzt vereinbarter/angepasster Erbbauzins

---

Umfang der Anpassung:	100,00 %
Kappungsgrenze:	gemischter Index (ÄAWV) gemäß § 9a ErbbauRG
Basis der Kappungsgrenze:	bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins
vereinbartes Mindestintervall:	5 Jahre
gesetzliches Mindestintervall:	3 Jahre gemäß § 9a ErbbauRG

**Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts**

Gebäudeentschädigungsvereinbarung:	gemeiner Wert / Verkehrswert
Gebäudeentschädigung:	66,00 %

## 6 Verfahrenswahl mit Begründung

### 6.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

#### Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

### 6.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am Wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreises, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

### 6.3 Zu den herangezogenen Verfahren

#### Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
  - der Lage und
  - des Entwicklungszustandes gegliedert
- und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
  - der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
  - der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

## 6.4 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

### Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

---

#### Vergleichswertverfahren

---

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil

- keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist und auch
- keine hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Zudem stehen sowohl

- keine geeignete **Indexreihe** zur Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

als auch

- keine **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts

zur Verfügung.

---

#### Ertragswertverfahren

---

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

---

#### Sachwertverfahren

---

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

## 7 Bodenwertermittlung

### 7.1 Bodenwertermittlung für das unbelastete Gesamtgrundstück

Der **Bodenrichtwert** beträgt **170,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	600 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	652 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>170,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.02.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	170,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	600	652	× 0,990	gemäß Gutachterausschuss
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert</b>		=	<b>168,30 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	<b>168,30 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	652 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>109.731,60 €</b> <b>rd. <u>110.000,00 €</u></b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.02.2025 insgesamt **110.000,00 €**.

## 7.2 Bodenwertermittlung für das (erbbauzinsfreie) Erbbaurecht

Dem Erbbauberechtigten steht das veräußerliche und vererbare Recht zu, auf dem mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstück ein Bauwerk zu haben (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG).

Der Erbbauberechtigte ist damit zwar nicht rechtlicher Eigentümer des Grundstücks, jedoch hat das dingliche Nutzungsrecht an dem belasteten Grundstück für ihn und seine Rechtsnachfolger einen wirtschaftlichen Wert, der als „Bodenwertanteil des Erbbaurechts“ bezeichnet wird.

Da die ggf. vereinbarte Pflicht des Erbbauberechtigten, für die Nutzung des Grundstücks einen Erbbauzins zu zahlen, nicht Inhalt des Erbbaurechts sein kann sondern allenfalls dessen Belastung (z.B. dingliche Sicherung durch die Eintragung einer sog. Erbbauzinsreallast in Abteilung II des Erbbaugrundbuchs), ist ein Erbbaurecht zunächst grundsätzlich erbbauzinsfrei. Für den Regelfall des zeitlich befristeten Erbbaurechts entspricht der Bodenwertanteil des Erbbaurechts somit dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Nutzungswert des unbebauten Grundstücks (bzw. alternativ der Differenz aus dem Bodenwert des unbebauten vom Erbbaurecht unbelasteten Grundstücks und dem v.g. über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwert).

In diesem Gutachten erfolgt die Erbbaurechtsbewertung im Modell nach Sprengnetter/Strotkamp/Hintz (vgl. [2], Teil 9, Kapitel 2, Abschnitt 5.5). Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts wird hierbei im (ggf. fiktiv) erbbauzinsfreien Zustand bestimmt und entspricht somit dem Barwert des zeitlich befristeten, unentgeltlichen Nutzungsrechts an dem mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstück. Die vom Erwerber ggf. zukünftig zu zahlenden Erbbauzinsen werden im weiteren Verlauf der Bewertung getrennt über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisiert und analog zu sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen als separater Wertabschlag berücksichtigt.

Diese Vorgehensweise hat den Vorteil, dass aus der Bewertung die Gesamtbelastung des Erwerbers aus dem Kaufpreis und den zukünftigen Erbbauzinszahlungen ersichtlich ist. Zudem lassen sich evtl. Besonderheiten bei der Möglichkeit der Erbbauzinsanpassung angemessen und nachvollziehbar berücksichtigen.

Bodenwert des vom Erbbaurecht unbelasteten Grundstücks 110.000,00 €  
am Wertermittlungsstichtag

üblicher Erbbauzinssatz z für vergleichbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Erbbaurechts am Wertermittlungsstichtag	×	3,00 %	
angemessener Erbbauzins Z am Wertermittlungsstichtag	=	3.300,00 €	

Barwertfaktor (jährlich, nachschüssig)

- Restlaufzeit des Erbbaurechts ( $n_E = 34,00$  Jahre)
- angemessener Kapitalisierungszinssatz ( $z = 3,00$  %)

<b>Bodenwert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts</b>	=	72.045,60 €
(nach Sprengnetter/Strotkamp/Hintz)	rd.	<b>72.046,00 €</b>

## 8 Sachwertermittlung

### 8.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

## 8.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

### Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

### Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

## Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

## Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

## Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

## Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

## 8.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienwohnhaus	Garage
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	1.702,00 €/m <sup>2</sup> WF	pauschale Wertschätzung
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	72,02 m <sup>2</sup>	
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	38.000,00 €	
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	160.578,04 €	
<b>Baupreisindex (BPI) 12.02.2025 (2010 = 100)</b>	x	184,7/100	
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	296.587,64 €	
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	296.587,64 €	
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		25 Jahre	
• prozentual		68,75 %	
• Faktor	x	0,3125	
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	92.683,64 €	8.000,00 €

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>		<b>100.683,64 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	+	<b>3.020,51 €</b>
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	=	<b>103.704,15 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>110.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>	=	<b>213.704,15 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	×	<b>1,20</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>	=	<b>256.444,98 €</b>
<b>Bodenwert des Grundstücks</b>	-	<b>110.000,00 €</b>
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen des Erbbaurechts</b>	=	<b>146.444,98 €</b>
<b>Bodenwertanteil des erbbauzinsfreien Erbbaurechts</b>	+	<b>72.046,00 €</b>
<b>Anteil des Erbbaurechtsgebers am Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>finanzmathematischer Sachwert des (zunächst) erbbauzinsfreien Erbbaurechts mit vertragsgemäßigem Gebäudewertanteil</b>	=	<b>218.490,98 €</b>
<b>Erbbaurechtsfaktor</b>	×	<b>0,90</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert des (fiktiv) erbbauzinsfreien Erbbaurechts</b>	=	<b>196.641,88 €</b>
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Erbbaurechts</b>	=	<b>196.641,88 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>30.000,00 €</b>
<b>Sachwert des Erbbaurechts nach Sprengnetter/Strotkamp/Hintz</b>	=	<b>166.641,88 €</b>
	rd.	<b>167.000,00 €</b>

## 8.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus**

**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %	0,5	0,5			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			0,9	0,1	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	19,0 %	38,0 %	42,1 %	0,9 %	0,0 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

<b>Außenwände</b>	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980) o.ä.
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995) o.ä.
<b>Dach</b>	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung o.ä.
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995) o.ä.
<b>Fenster und Außentüren</b>	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995) o.ä.
<b>Innenwände und -türen</b>	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen o.ä.
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen o.ä.
<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz o.ä.
<b>Fußböden</b>	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung o.ä.
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten o.ä.
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest o.ä.
<b>Heizung</b>	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel o.ä.
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss o.ä.
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen o.ä.

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:  
Einfamilienwohnhaus**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
Anbauweise: freistehend  
Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² WF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² WF]
1	1.265,00	19,0	240,35
2	1.400,00	38,0	532,00
3	1.610,00	42,1	677,81
4	1.945,00	0,9	17,51
5	2.425,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.467,67 gewogener Standard = 2,3			

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

**Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren**

gewogene, standardbezogene NHK 2010 1.467,67 €/m² WF  
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter  
• Objektgröße × 1,160

<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	1.702,50 €/m² WF
	rd.	1.702,00 €/m² WF

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
Teilunterkellerung	25.000,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Kelleraußentreppe, Eingangsüberdachung	8.000,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Kaminofen	5.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>38.000,00 €</b>

### Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (100.683,64 €)	3.020,51 €
<b>Summe</b>	<b>3.020,51 €</b>

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1962 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 3,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,5	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
<b>Summe</b>		<b>3,5</b>	<b>0,0</b>	

Ausgehend von den 3,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1962 = 63 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 63 Jahre =) 17 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 25 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1970.
- 

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks

Gemäß dem ErbbauRG stehen die baulichen und sonstigen Anlagen grundsätzlich rechtlich im alleinigen Eigentum des Erbbauberechtigten. Dementsprechend wird im Bewertungsmodell nach Sprengnetter zunächst bei der Bewertung von Erbbaurechten der volle Gebäudewert und bei Erbbaugrundstücken kein Gebäudewert ermittelt (vgl. [2], Teil 9, Kapitel 2, Abschnitt 5.2.2.).

Abweichend vom rechtlichen Eigentum kann sich bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise ein Gebäudewertanteil für den Erbbaurechtsgeber ergeben, wenn

- die Restlaufzeit (nE) des Erbbaurechts wesentlich kürzer als die Restnutzungsdauer (nG) der baulichen und sonstigen Anlagen ist (d. h. nE deutlich geringer nG) und (gleichzeitig)
- die bei Ablauf des Erbbaurechts vorhandenen Werte dieser Anlagen vom Erbbaurechtsgeber nicht voll, sondern lediglich mit einem bestimmten Prozentsatz X zu entschädigen sind (d.h. X kleiner 100 %).

In diesen Fällen ist der bei Zeitablauf des Erbbaurechts bestehende Wert der baulichen Anlagen hinsichtlich des nicht zu entschädigenden Anteils dem Erbbaurechtsgeber zuzuordnen.

Hierzu wird zunächst der Gebäudewert bei Zeitablauf des Erbbaurechts (d.h. bezogen auf das bis zum Vertragsablauf höhere Gebäudealter und die entsprechend verringerte Restnutzungsdauer) zu den allgemeinen Wertverhältnissen am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Der so bestimmte Gebäudewert bei Vertragsablauf ist anschließend noch über die Restlaufzeit des Erbbaurechts  $nE$  auf den Wertermittlungsstichtag abzuzinsen und mit dem Prozentsatz der vereinbarten Gebäudeentschädigung zu multiplizieren.

Entspricht die Restlaufzeit ( $nE$ ) des Erbbaurechts der Restnutzungsdauer ( $nG$ ) der baulichen und sonstigen Anlagen oder übersteigt sie diese, dann ergibt sich (zumindest aus der Sicht am Wertermittlungsstichtag) bei Vertragsablauf kein relevanter Gebäudewert mehr und somit auch kein Gebäudewertanteil für den Erbbaurechtsgeber. Gleiches gilt für den Fall, dass eine vollständige Gebäudeentschädigung ( $X = 100\%$ ) zum Zeitpunkt des Vertragsablaufs vereinbart ist, da hierdurch ein ggf. bei Vertragsablauf noch vorhandener Gebäudewert rechtlich und wirtschaftlich voll dem Erbbauberechtigten zuzuordnen ist

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten • Unterhaltungsstau: Sanierung Kelleraußenwände Feuchtigkeit, Risse; Anstrich Holzbauteile, gerissene Fliesen EG, Defekte Glasbausteine, Verfugung Tor- bogen, Fuge Garage Übergang Torbogen	-30.000,00 €
Summe	-30.000,00 €

## 9 Ertragswertermittlung

### 9.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

## 9.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

### Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

### Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

### Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

**Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### 9.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus	1	Wohnen EG DG	72,02		11,50	828,23	9.938,76
Summe			72,02	-		828,23	9.938,76

<b>Rohrertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>9.938,76 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	<b>1.719,06 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>8.219,70 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 1,50 % von 110.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	-	<b>1.650,00 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>6.569,70 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 1,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 25 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>20,720</b>
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>136.124,18 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>110.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Grundstücks</b>	=	<b>246.124,18 €</b>
<b>Bodenwert des Grundstücks</b>	-	<b>110.000,00 €</b>
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen des Erbbaurechts</b>	=	<b>136.124,18 €</b>
<b>Bodenwertanteil des erbbauzinsfreien Erbbaurechts</b>	+	<b>72.046,00 €</b>
<b>Anteil des Erbbaurechtsgebers am Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>finanzmathematischer Ertragswert des (zunächst) erbbauzinsfreien Erbbaurechts mit vertragsgemäßigem Gebäudewertanteil</b>	=	<b>208.170,18 €</b>
<b>Erbbaurechtsfaktor</b>	×	<b>0,90</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des (fiktiv) erbbauzinsfreien Erbbaurechts</b>	=	<b>187.353,17 €</b>
<b>Marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Erbbaurechts</b>	=	<b>187.353,17 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>30.000,00 €</b>
<b>Ertragswert des Erbbaurechts nach Sprengnetter/Strotkamp/Hintz</b>	=	<b>157.353,17 €</b>
	rd.	<b>157.000,00 €</b>

### 9.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

#### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

#### Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

#### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

#### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 47,00 €	47,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	72,02 m² × 14,00 €/m²	1.008,28 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 106,00 €	106,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		198,78 €
Summe			1.719,06 €

## Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

## Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

## Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

## Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

## Gebäudesachwertanteil des Erbbaugrundstücks

Gemäß dem Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz) stehen die baulichen und sonstigen Anlagen grundsätzlich rechtlich im alleinigen Eigentum des Erbbauberechtigten. Dementsprechend wird im Bewertungsmodell nach Sprengnetter zunächst bei der Bewertung von Erbbaurechten der volle Gebäudewert und bei Erbbaugrundstücken kein Gebäudewert ermittelt (vgl. [2], Teil 9, Kapitel 2, Abschnitt 5.2.2.).

Abweichend vom rechtlichen Eigentum kann sich bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise ein Gebäudewertanteil für den Erbbaurechtsgeber ergeben, wenn

- die Restlaufzeit ( $n_E$ ) des Erbbaurechts wesentlich kürzer als die Restnutzungsdauer ( $n_G$ ) der baulichen und sonstigen Anlagen ist (d. h.  $n_E$  deutlich geringer  $n_G$ ) und (gleichzeitig)
- die bei Ablauf des Erbbaurechts vorhandenen Werte dieser Anlagen vom Erbbaurechtsgeber nicht voll, sondern lediglich mit einem bestimmten Prozentsatz  $X$  zu entschädigen sind (d.h.  $X$  kleiner 100 %).

In diesen Fällen ist der bei Zeitablauf des Erbbaurechts bestehende Wert der baulichen Anlagen hinsichtlich des nicht zu entschädigenden Anteils dem Erbbaurechtsgeber zuzuordnen.

Hierzu wird zunächst der Gebäudewert bei Zeitablauf des Erbbaurechts (d.h. bezogen auf das bis zum Vertragsabschluss höhere Gebäudealter und die entsprechend verringerte Restnutzungsdauer) zu den allgemeinen Verhältnissen am Wertermittlungstichtag ermittelt. Der so bestimmte Gebäudewert bei Vertragsabschluss ist anschließend noch über die Restlaufzeit des Erbbaurechts  $n_E$  auf den Wertermittlungstichtag abzuzinsen und mit dem Prozentsatz der vereinbarten Gebäudeentschädigung zu multiplizieren.

Entspricht die Restlaufzeit ( $n_E$ ) des Erbbaurechts der Restnutzungsdauer ( $n_G$ ) der baulichen und sonstigen Anlagen oder übersteigt sie diese, dann ergibt sich (zumindest aus der Sicht am Wertermittlungstichtag) bei Vertragsabschluss kein relevanter Gebäudewert mehr und somit auch kein Gebäudewertanteil für den Erbbaurechtsgeber. Gleiches gilt für den Fall, dass eine vollständige Gebäudeentschädigung ( $X = 100\%$ ) zum Zeitpunkt des Vertragsablaufs vereinbart ist, da hierdurch ein ggf. bei Vertragsabschluss noch vorhandener Gebäudewert rechtlich und wirtschaftlich voll dem Erbbauberechtigten zuzuordnen ist.

### Erbbaurechtsfaktor

Die Anwendung des Erbbaurechtsfaktors dient gemäß § 49 ImmoWertV 21 der Anpassung des finanzmathematisch errechneten vorläufigen Werts des Erbbaurechts an die marktüblich vereinbarten Kaufpreise. Da die örtlich zuständigen Gutachterausschüsse diese aufgrund einer in ihrem Zuständigkeitsbereich i.d.R. zu geringer Anzahl von geeigneten Kaufpreisen für Erbbaurechte nicht gesichert ableiten können, wurde im Bewertungsmodell nach Sprengnetter / Strotkamp / Hintz (vgl. [2], Teil 9, Kapitel 2) zunächst der vorläufige Marktwert des fiktiven Volleigentums ermittelt. In diesem vorläufigen Marktwert ist die i.d.R. auf breiterer Datenbasis bestimmte Marktanpassung für das vergleichbare Volleigentum bereits enthalten. Im deduktiven Bewertungsmodell wurden ggf. Wertabschläge für die befristete Grundstücksnutzung (Ansatz eines reduzierten Bodenwerts) und eine nicht vollständige Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts (Ansatz des diskontierten Fehlbetrags bezüglich der Gebäudeentschädigung) berücksichtigt. Zudem wird der Barwert der zu zahlenden Erbbauzinsen als Wertabschlag analog zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt. Der Erbbaurechtsfaktor berücksichtigt somit im Wesentlichen die über die finanzmathematischen Betrachtungen ggf. hinaus bestehenden Vorbehalte gegenüber dem Erbbaurecht am örtlichen Grundstücksmarkt. Diesbezügliche Empfehlungen sind in [2], Teil 9, Kapitel 2 enthalten.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-30.000,00 €
• Unterhaltungsstau: Sanierung Kelleraußenwände Feuchtigkeit, Risse; Anstrich Holzbauteile, gerissene Fliesen EG, Defekte Glasbausteine, Verfugung Tor- bogen, Fuge Garage Übergang Torbogen	-30.000,00 €	
Summe		-30.000,00 €

## 10 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

### 10.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Erbbaurechte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

### 10.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

---

Der <b>Sachwert</b> wurde mit	rd. <b>167.000,00 €</b> ,
Der <b>Ertragswert</b> wurde mit	rd. <b>157.000,00 €</b> ,

---

ermittelt.

### 10.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in ausreichender Qualität (Vergleichsmieten, Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das <b>Ertragswertverfahren</b> das <b>Gewicht</b>	$1,00 (a) \times 0,60 (b)$	= <b>0,600</b> und
das <b>Sachwertverfahren</b> das <b>Gewicht</b>	$1,00 (c) \times 0,90 (d)$	= <b>0,900</b> .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[167.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 156.000,00 \text{ €} \times 0,600] \div 1,500 = \text{rd. } \mathbf{160.000,00 \text{ €}}$ .

### 11 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Garage bebaute Erbbaurecht in D-21481 Lauenburg, Marienburger Straße 29

Erbbaugrundbuch	Blatt	
Lauenburg	5188	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lauenburg	3	14 / 201

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.02.2025 mit rd.

**160.000,00 €**

in Worten: einhundertsechzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweizeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Hamburg, den 28. April 2025

Dipl. Ing. Architekt Rüdiger Meier  
 - Sachverständiger für Immobilienbewertung -  
 Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter u.  
 vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger  
 BVS in Hamburg und Schleswig Holstein

## 12 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten se-pariert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kon-text von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

- Leistungsabgrenzung -

Baumängel und -schäden: Diese werden nur soweit erfasst, wie sie für die Ermittlung des Verkehrswertes nötig sind. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt, berücksichtigt werden nur sichtbare, nicht verdeckte Mängel. Insofern stellt dieses Gutachten kein abschließendes Gutachten über bauliche Mängel und Schäden dar. Ggf. vorhandene Risse in Bauteilen (Innenwände, Außenwände, Decken, Fensterstürze etc.) bis ca. 1,0 mm Rissbreite sind in dieser Wertermittlung als auch in der allgemeinen bzw. praxisnahen Bewertung und Einschätzung von Bauschäden als übliche und somit tolerierbare Rissbildungen eines Bauwerks oder Bauteils anzusehen bzw. zu verstehen, die durch Setzungen o.ä. entstanden sein können. Für versteckte oder verdeckte bauliche Mängel und Schäden etc., ggf. verarbeitete Schadstoffe / Materialien sowie Mängel durch Hausschwamm-, Haus-, oder Holzbockbefall o.ä. wird ausdrücklich keine Haftung durch den Sachverständigen übernommen. Somit ist eine Mängelfreiheit des Objekts nicht gewährleistet.

Baubeschreibung: Es werden nur offensichtliche und vorherrschende Merkmale aufgezählt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar sind; Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegen-den Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen, Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Schädlinge und Schadstoffe: Die Begutachtung des Grundstücks und des Gebäudes erfolgten ausschließlich im Rahmen der Verkehrswertermittlung. Die vorliegende Wertermittlung ist somit kein Gutachten zur Beurteilung der Bausubstanz der baulichen Anlagen. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des vorliegenden Verkehrswertgutachtens wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall-, Wärme- oder Brandschutz, gezielte Untersuchungen zu Bauschäden und Baumängeln sowie Bodenverunreinigungen vorgenommen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) oder hinsichtlich schadstoffbelasteter Bauteile durchgeführt. Das Gebäude und insbesondere das Sondereigentum wurden auch nicht explizit auf die Verwendung von gesundheits-schädlichen Baumaterialien untersucht. Da solche Untersuchungen nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens sind und nicht sein können, verweise ich hier bei weiterem Klärungsbedarf auf entsprechende Bausachverständige, beziehungsweise Spezialinstitute.

Ein Verkehrswertgutachten kann immer nur offensichtliche (Bau)Schäden und Umstände berücksichtigen, die durch Inaugenscheinnahme erfasst werden können. Bauteilzerstörende Untersuchungen wurden bei der Begutachtung des Gebäudes nicht durchgeführt. Augenscheinlich nicht erkennbare Bauschäden und Baumängel an der statischen Konstruktion sowie an anderen Bauteilen können somit im vorliegenden Gutachten auch nicht berücksichtigt sein.

Baugrund: Eine lageübliche Baugrundsituation ist insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass ein Grundstück im Rahmen einer Verkehrswertermittlung generell nicht auf eventuell vorhandene Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen untersucht wird. Die Beurteilung des Grund und Bodens im Hinblick auf das Vorhandensein von Altlasten wäre nur über das Entnehmen von Bodenproben und mittels der Erarbeitung eines Baugrundgutachtens möglich. Der vorgenannte Verkehrswert unterstellt grundsätzlich einen kontaminierungsfreien Zustand des Grundstücks. Evtl. vorhandene Belastungen des Grund und Bodens müssten demnach gesondert wert-mindernd in Ansatz gebracht werden. Augenscheinlich waren jedoch keine Belastungen erkennbar.

Bauordnungsrecht: Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der tatsächlich bestehenden Gebäude durchgeführt. Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen und Nutzungen mit dem Bauordnungsrecht und Baugenehmigungen wird vorausgesetzt.

Abgaben, Beiträge, Gebühren: Für die vorliegende Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass alle weiteren, nicht im Gutachten angesprochenen, öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. zum Wertermittlungstich-tag erhoben und bezahlt sind.

Unterlagen: Des Weiteren wird hiermit die Vollständigkeit der mir vorliegenden Unterlagen unterstellt. Nicht angeführte Unterlagen konnten bei der hier vorliegenden Bewertung auch nicht berücksichtigt werden. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften des Grundstücks und des Gebäudes erfolgten ausschließlich nach den vorliegenden Unterlagen und aufgrund der Inaugenscheinnahme bei der Ortsbesichtigung.

Baulasten: Mir lag eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vor. Hiernach sind auf dem Flurstück keine Baulasten eingetragen. In der Praxis können jedoch weitere, im Baulastenverzeichnis nicht eingetragene ältere Baulasten/ Bau- und Nutzungsbeschränkungen bestehen. Aus der Bauakte konnte ich solche nicht ersehen. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird von einem baulastfreien Zustand ausgegangen.

Allgemein: Es bleibt jedem Bieter / Gutachtenleser in diesem Zwangsversteigerungsverfahren vorbehalten, die durch den Sachverständigen dargestellte, begründete Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilie mit den festgestellten Mängeln / Modernisierungsaufwendungen anders zu beurteilen. Etwaige Schadens- oder Regressansprüche aus vorgenannten Besonderheiten dem Sachverständigen gegenüber sind hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

Für alle in diesem Gutachten von Dritten erteilten Auskünfte, die nicht ausdrücklich mit einer Zusicherung versehen sind, wird keinerlei Haftung übernommen, da es sich, soweit nicht anders angegeben, um unbestätigte Auskünfte handelt.

**Wertermittlungsergebnisse**

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**  
Flur 3 Flurstücksnummer **14 / 201**in **Lauenburg, Marienburger Straße 29**  
Wertermittlungsstichtag: **12.02.2025**

<b>Bodenwert</b>					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	168,71	652,00	110.000,00
Summe:			168,71	652,00	110.000,00

<b>Objektdaten</b>							
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m <sup>2</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [ca. m <sup>2</sup> ]	Baujahr ca.	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilienhaus			72,02	1962	80	25
Gesamtfläche	Garage				1991		

<b>Wesentliche Daten</b>					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	9.938,76	1.719,06 € (17,30 %)	1,50	1,20	

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	1.527,35 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-416,55 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>2.221,60 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>16,09</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>19,47</b>

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	156.000,00 €
Sachwert:	165.000,00 €
Vergleichswert:	---
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>160.000,00 €</b>
Wertermittlungsstichtag	12.02.2025

Bemerkungen: Erbbaurecht, EFH, Objekt wird durch Schuldnerin bewohnt, Unterhaltungstau vorhanden, Feuchtigkeitsschäden und Rissbildungen vorhanden, keine Baulasten, Energieausweis liegt nicht vor

## 13 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 13.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**Erbbaurechtsgesetz:**

Erbbaurechtsgesetz – Gesetz über das Erbbaurecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**DIN 283:**

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

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**GEG:**

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

### 13.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [7] Simon / Kleiber Marktwertermittlung Verkehrswertermittlung
- [8] Schmitz / Gerlach / Meisel Baukosten Neubau
- [9] Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel Baukosten Altbau Instandsetzung Sanierung Umnutzung
- [10] Schwirley Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten
- [11] BKI Kostenplanung Baupreise kompakt für Neubau und Altbau

### 13.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 2025) erstellt.

## 14 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotos
- Anlage 1a: Luftbild
- Anlage 2: Überregionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Regionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten
- Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 8: Rauminhaltsberechnungen
- Anlage 9: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 10: § 34 BauGB: Innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile
- Anlage 11: Erbbaurechtsvertrag
- Anlage 12: Bewertungen Abt. II / Erbbauzins, Vorkaufsrecht, Wertsicherungseintrag
- Anlage 13: Baulastenauskunft

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

Anlage 1: Fotos

Seite 1 von 18



Bild 1: unmittelbare Umgebung

Bild 2: unmittelbare Umgebung



Bild 3: Ansicht von der Straße

Bild 4: Ansicht von der Straße

## Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 18



Bild 5: Auffahrt mit Garage



Bild 6: rückwärtige Ansicht



Bild 7: rückwärtige Ansicht



Bild 8: Ansicht Garage

Anlage 1: Fotos

Seite 3 von 18



Bild 9: Gartenbereich, rückwärtig



Bild 10: Bereich Terrasse



Bild 11: Garage



Bild 12: Bereich Hauseingang

Anlage 1: Fotos

Seite 4 von 18



Bild 13: EG Flur



Bild 14: EG Flur



Bild 15: EG Flur



Bild 16: EG Küche

Anlage 1: Fotos

Seite 5 von 18



Bild 17: EG Küche



Bild 18: EG Küche Rissbildungen Fliesenbelag



Bild 19: EG Küche, wie vor



Bild 20: EG Bad

Anlage 1: Fotos

Seite 6 von 18



Bild 21: EG Bad



Bild 22: EG Wohnen



Bild 23: EG Wohnen



Bild 24: EG Wohnen

Anlage 1: Fotos

Seite 7 von 18



Bild 25: EG Wohnen, Kaminofen



Bild 26: EG Flur



Bild 27: EG Treppe in das DG



Bild 28: DG Treppe in das EG

Anlage 1: Fotos

Seite 8 von 18



Bild 29: DG Zimmer



Bild 30: DG Zimmer, wie vor



Bild 31: DG Zimmer, wie vor



Bild 31: DG Zimmer

Anlage 1: Fotos

Seite 9 von 18



Bild 32: DG Zimmer, wie vor



Bild 33: DG Zimmer



Bild 34: DG Zimmer, wie vor



Bild 36: DG Situation Dachflächenfenster

Anlage 1: Fotos

Seite 10 von 18

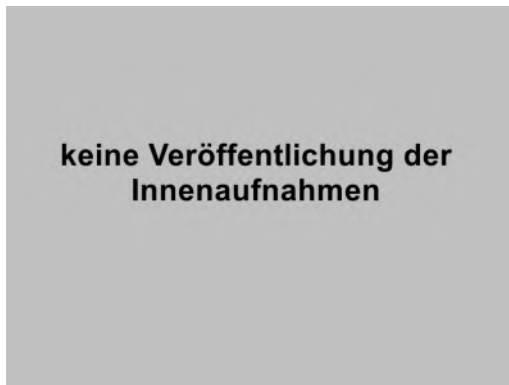


Bild 37: DG Situation Dachflächenfenster



Bild 38: Situation Elektrik



Bild 39: Treppe in den Keller



Bild 40: Treppe Keller in das EG

Anlage 1: Fotos

Seite 11 von 18



Bild 41: Kellerflur



Bild 42: Kellerraum



Bild 43: KG Pumpe



Bild 44: KG Situation Mauerwerk

Anlage 1: Fotos

Seite 12 von 18



Bild 45: KG Feuchtigkeitsschaden



Bild 46: KG Heizungsanlage



Bild 47: KG Flur



Bild 48: Kellerraum

Anlage 1: Fotos

Seite 13 von 18



Bild 49: KG Feuchtigkeitsschaden



Bild 50: KG Rissbildungen



Bild 51: KG Rissbildungen



Bild 52: Kellerraum

Anlage 1: Fotos

Seite 14 von 18



Bild 53: Kellerraum Feuchtigkeitsschaden



Bild 54: Kellerraum Rissbildungen



Bild 55: Kellerraum Feuchtigkeitsschaden



Bild 56: Kellerraum Feuchtigkeitsschaden

Anlage 1: Fotos

Seite 15 von 18



Bild 57: Kellerraum Feuchtigkeitsscaden



Bild 58: Kellerraum Feuchtigkeitsscaden



Bild 59: Kellerraum Feuchtigkeitsscaden



Bild 60: Garage

Anlage 1: Fotos

Seite 16 von 18



Bild 61: Blick in die Garage



Bild 62: Blick in die Garage



Bild 63: Kelleraußentreppe



Bild 64: Bereich Kelleraußentreppe Feuchtigkeitsschaden

Anlage 1: Fotos

Seite 17 von 18



Bild 65: Torbogen



Bild 66: Situation Torbogen Verfugung etc.



Bild 67: Situation Torbogen Verfugung etc.

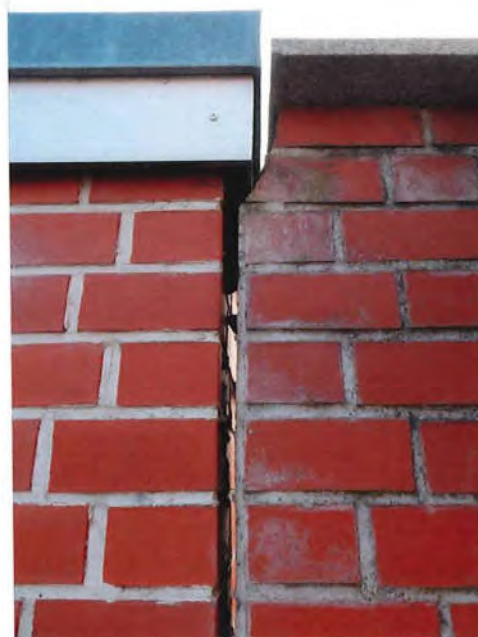


Bild 68: Situation Torbogen Übergang Garage

Anlage 1: Fotos

Seite 18 von 18



Bild 69: Situation Fuge



Bild 70: Situation Holzbauteile

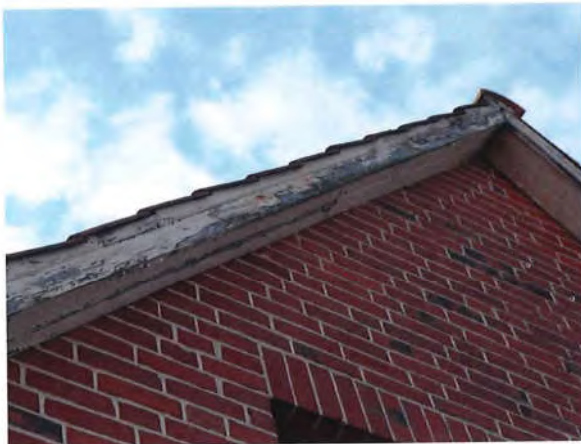


Bild 71: Situation Holzbauteile



Bild 72: Rissbildung Mauerwerk

Anlage 1a: Luftbild

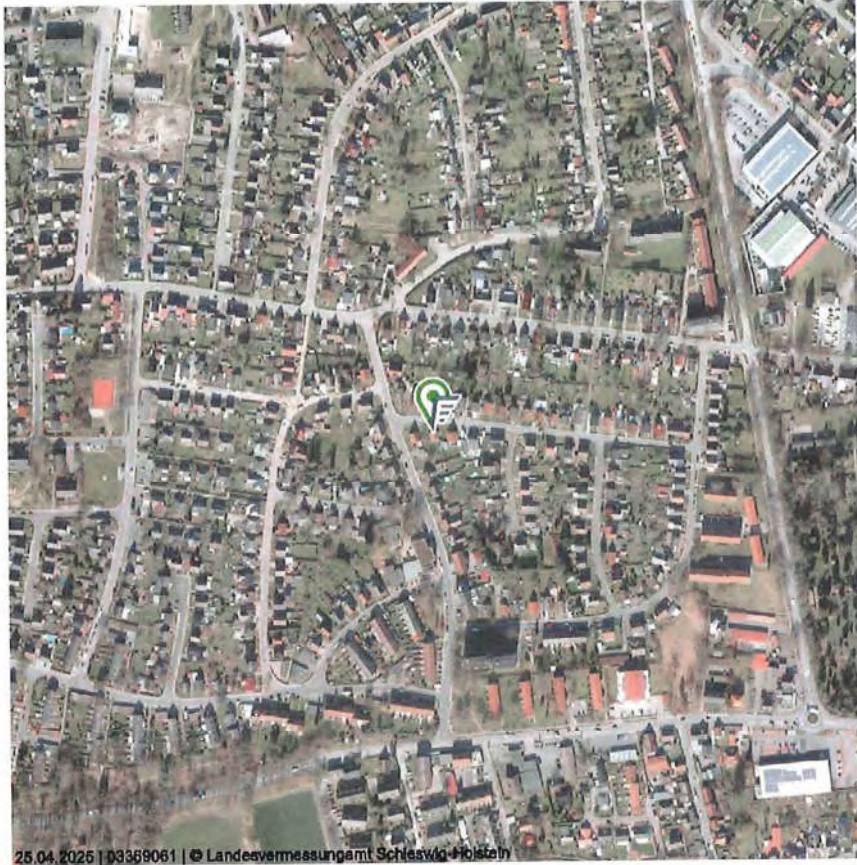
Seite 1 von 1

**Orthophoto/Luftbild Schleswig-Holstein**

21481 Lauenburg , Elbe, Marienburger Str. 29




geoport



25.04.2025 | 03369061 | © Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein

Maßstab (im Papierdruck): 1:15.000  
 Ausdehnung: 0,90 m x 0,90 m



0 500 m

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

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

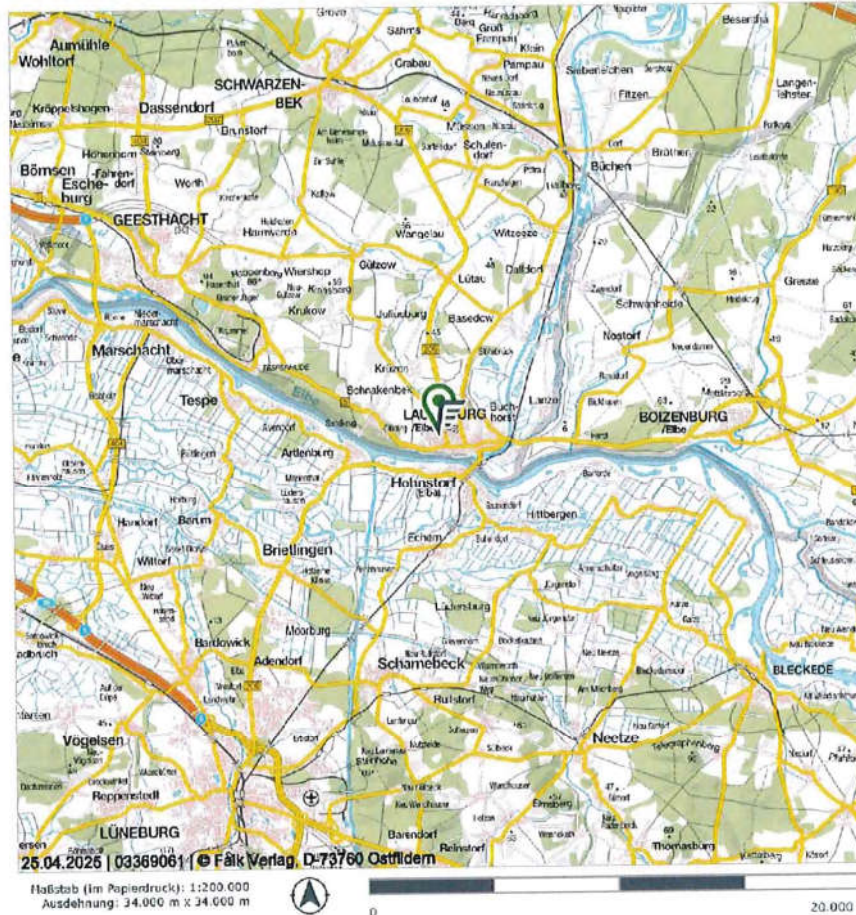
Anlage 2: Überregionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

**Übersichtskarte MairDumont**  
 21481 Lauenburg , Elbe, Marienburger Str. 29



geoport



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckzuzenen.)  
 Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindegrenzen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

**Datenquelle**  
 MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

on-geo Diese Dokument beruht auf der Bestellung 03369061 vom 25.04.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de) ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport 2025

Seite 1

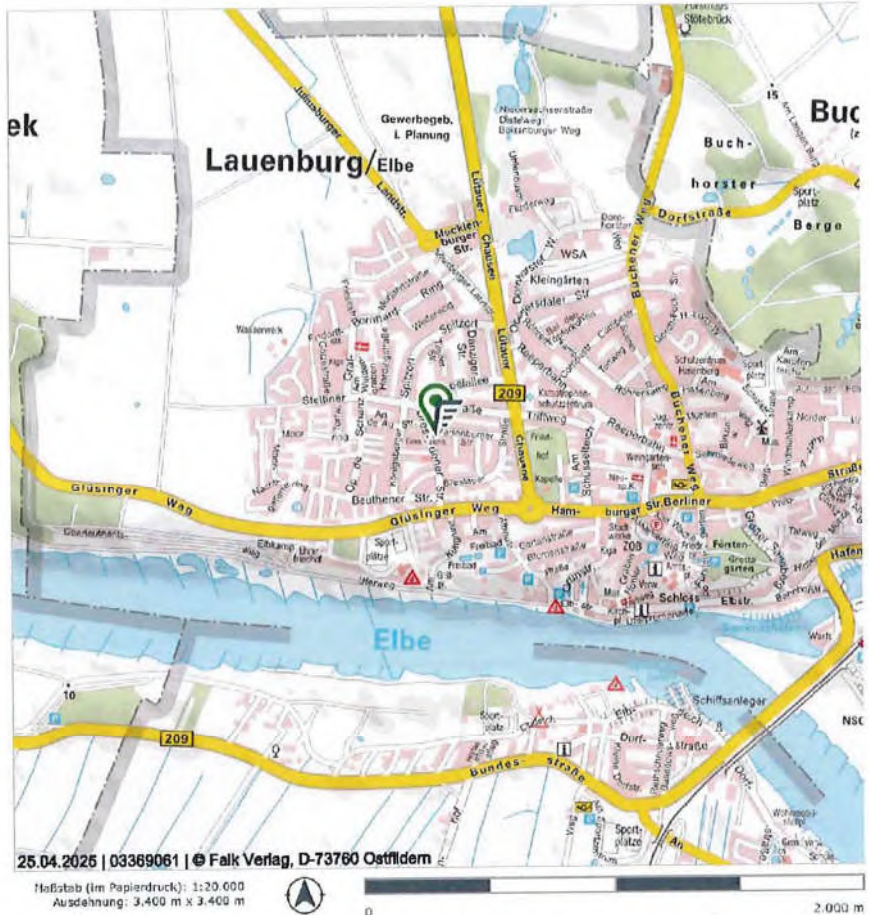
Anlage 3: Regionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

**Regionalkarte MairDumont**  
 21481 Lauenburg , Elbe, Marienburger Str. 29



geoport



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckzuzenzen.)  
 Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

**Datenquelle**  
 MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03369061 vom 25.04.2025 auf www.geoport.de ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoports 2025

Seite 1

Anlage 4: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

**Regionalkarte MairDumont**  
 21481 Lauenburg , Elbe, Marienburger Str. 29



geoport



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckklizenzen.)  
 Die Regionalkarte wird Inanspruchgenommen vom Falk-Verlag. Er erhält u.a. die Debatung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

**Datenquelle**  
 MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03369061 vom 25.04.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de).  
 Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport 2025

Seite 1

Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Auszug von Teilhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®). Dies ist eine Präsentationsgrafik von Teilhalten des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®). Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern.

**Datenquelle**  
 GeoBasis-DE/LVermGeo SH(www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de) Stand: 2025

Anlage 6: Grundrisse und Schnitt, Ansichten

Seite 1 von 10



Lageplan  
M. 1: 500

Anlage zur Baugenehmigung  
 74 Nr. 0836356029  
 457 Bauaufsichtlich geprüft  
 Ratzeburg 13. MRZ. 1991  
 Der Landrat  
 des Kreises Herzogtum Lauenburg  
 Untere Bauaufsichtsbehörde  
 im Auftrag

Bild 1: Lageplan

Anlage 6: Grundrisse und Schnitt, Ansichten

Seite 2 von 10

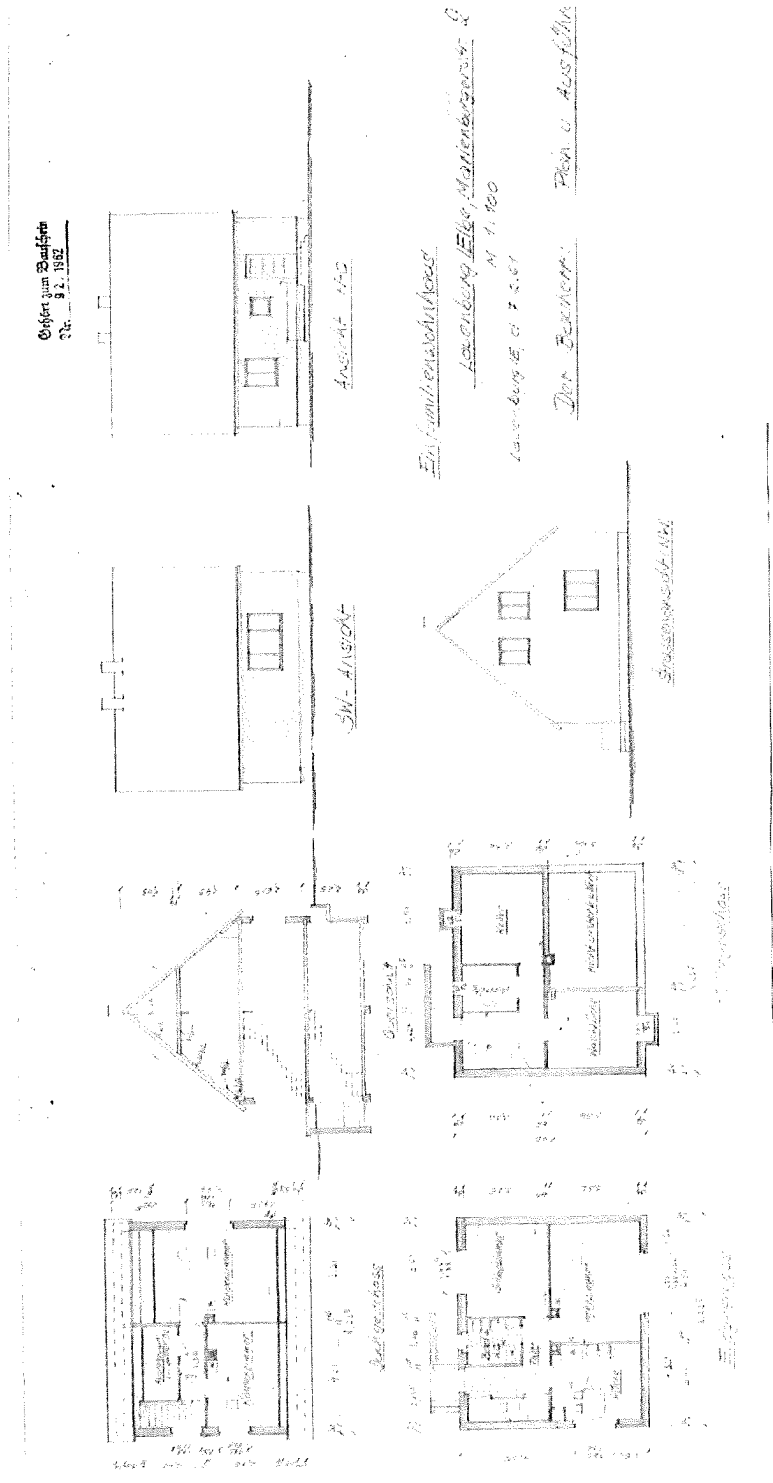
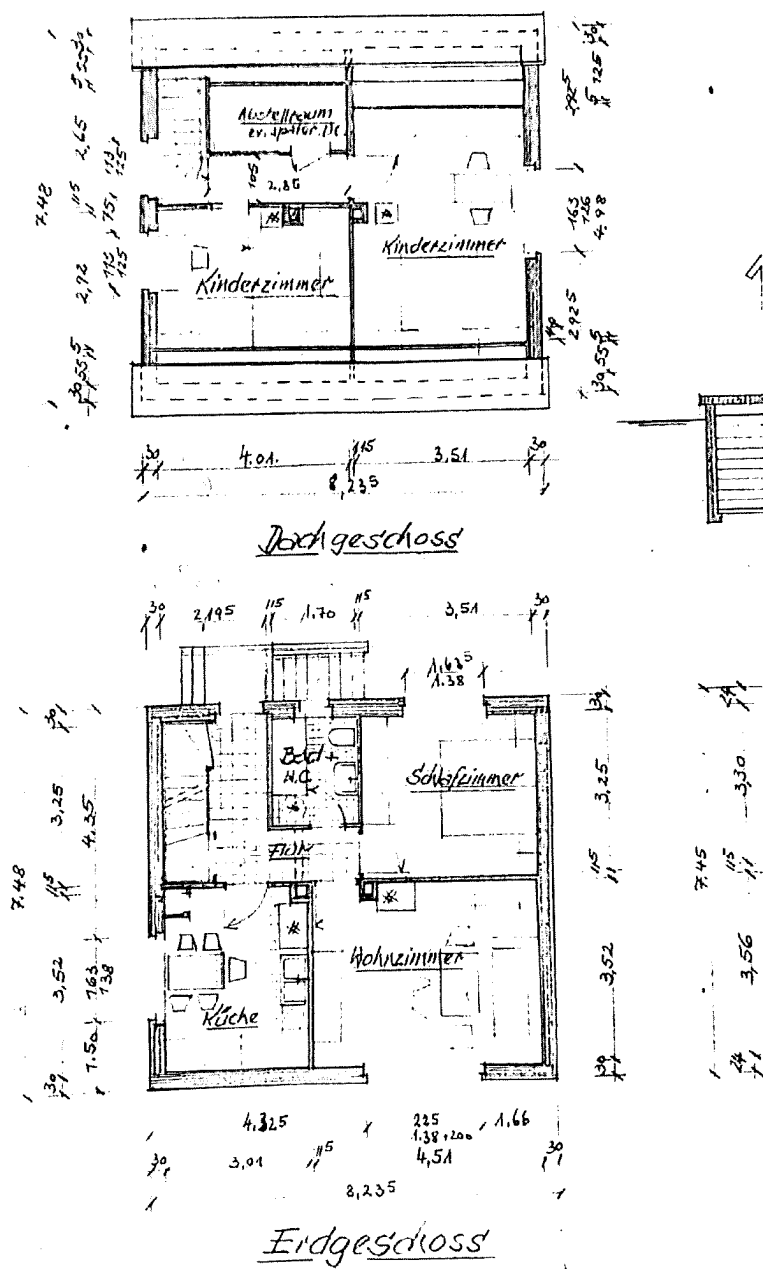


Bild 2: Gesamtplan Wohnhaus

Anlage 6: Grundrisse und Schnitt, Ansichten

Seite 3 von 10



Mit CamScanner gescannt

Bild 3: Grundriss Erdgeschoss / Dachgeschoss

Anlage 6: Grundrisse und Schnitt, Ansichten

Seite 4 von 10

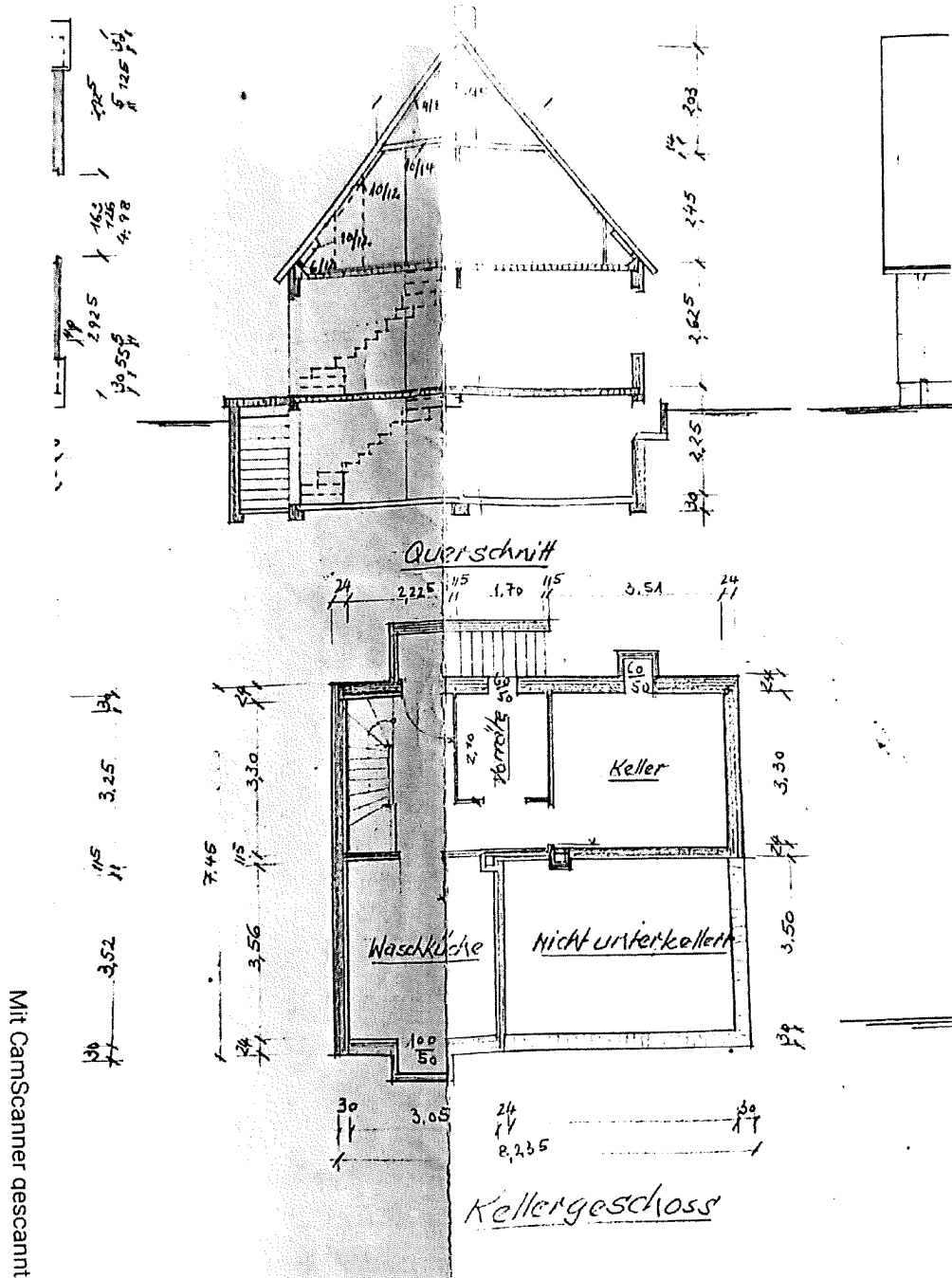


Bild 4: Grundriss Kellergeschoss / Querschnitt

Anlage 6: Grundrisse und Schnitt, Ansichten

Seite 5 von 10

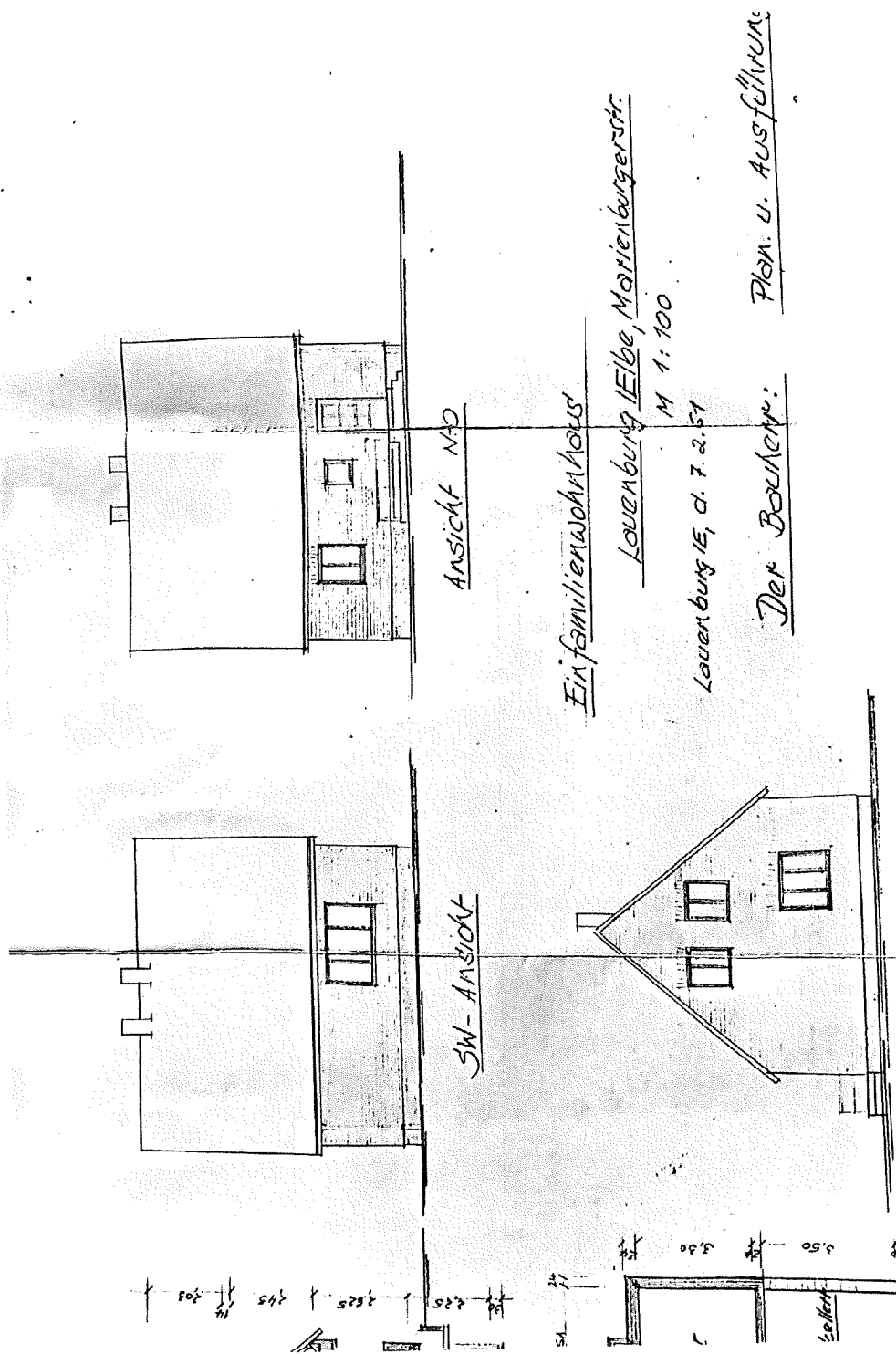


Bild 5: Ansichten

Anlage 6: Grundrisse und Schnitt, Ansichten

Seite 6 von 10

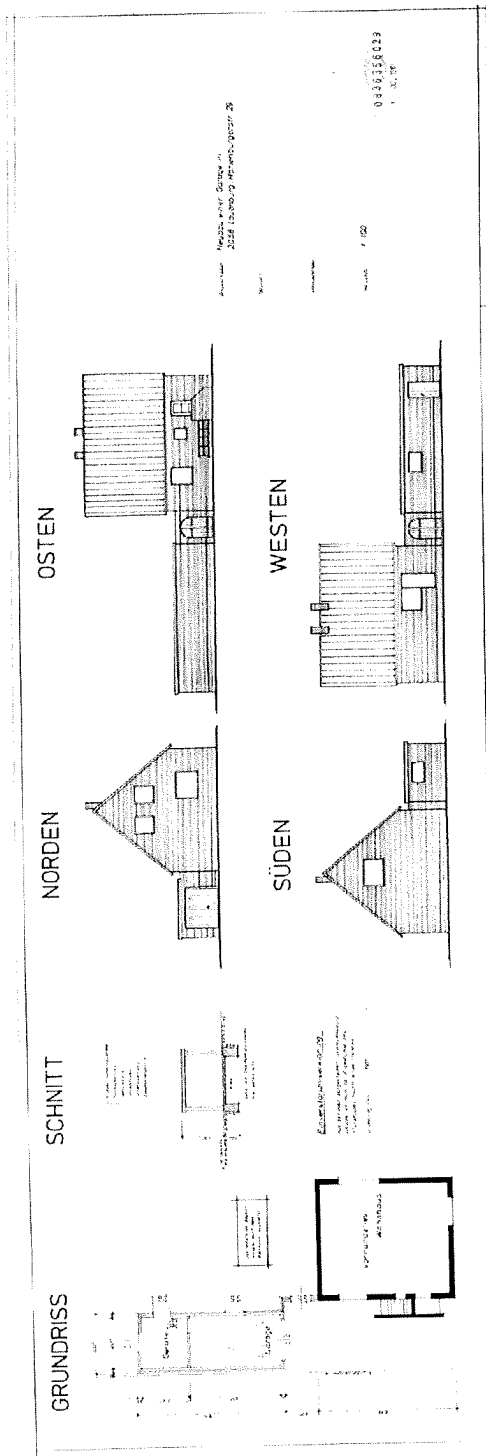


Bild 6: Gesamtplan Anbau Garage

Anlage 6: Grundrisse und Schnitt, Ansichten

Seite 7 von 10

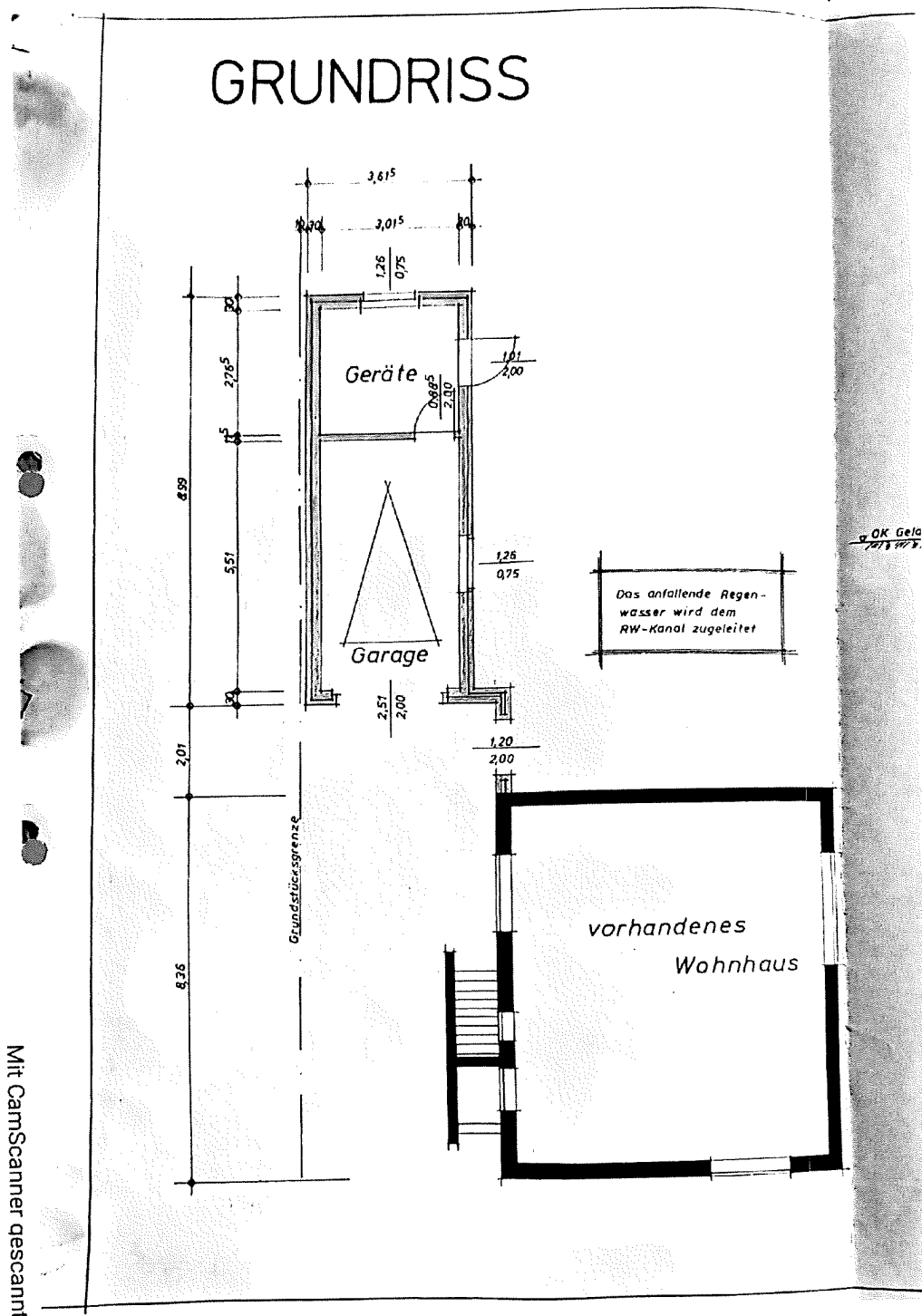
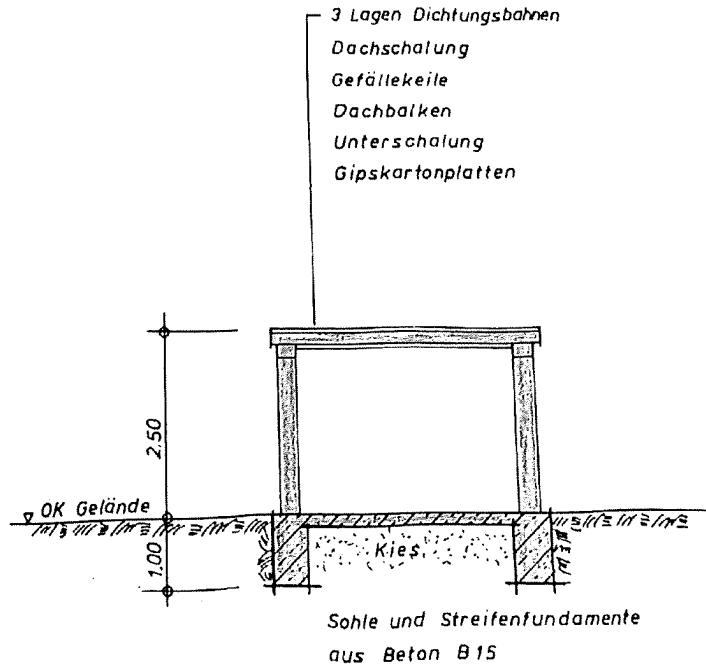


Bild 7: Grundriss

Anlage 6: Grundrisse und Schnitt, Ansichten

Seite 8 von 10

# SCHNITT



Mit CamScanner gescannt

## Einverständniserklärung:

Mit der hier dargestellten Grenzbebauung erkläre ich mich als Eigentümer des Flurstückes 14/200 einverstanden.

Bild 8: Querschnitt

Anlage 6: Grundrisse und Schnitt, Ansichten

Seite 9 von 10

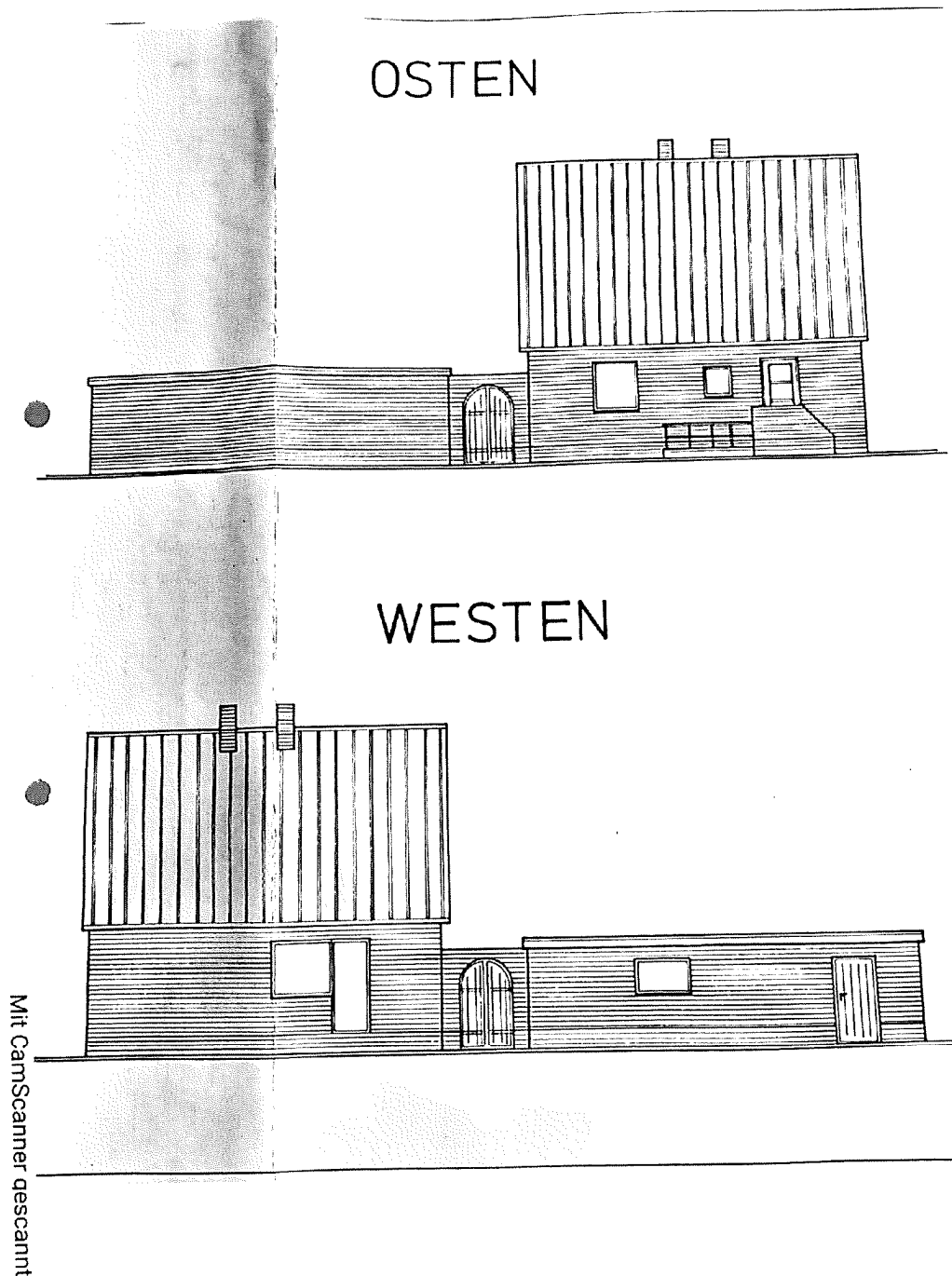


Bild 9: Ansichten

Anlage 6: Grundrisse und Schnitt, Ansichten

Seite 10 von 10

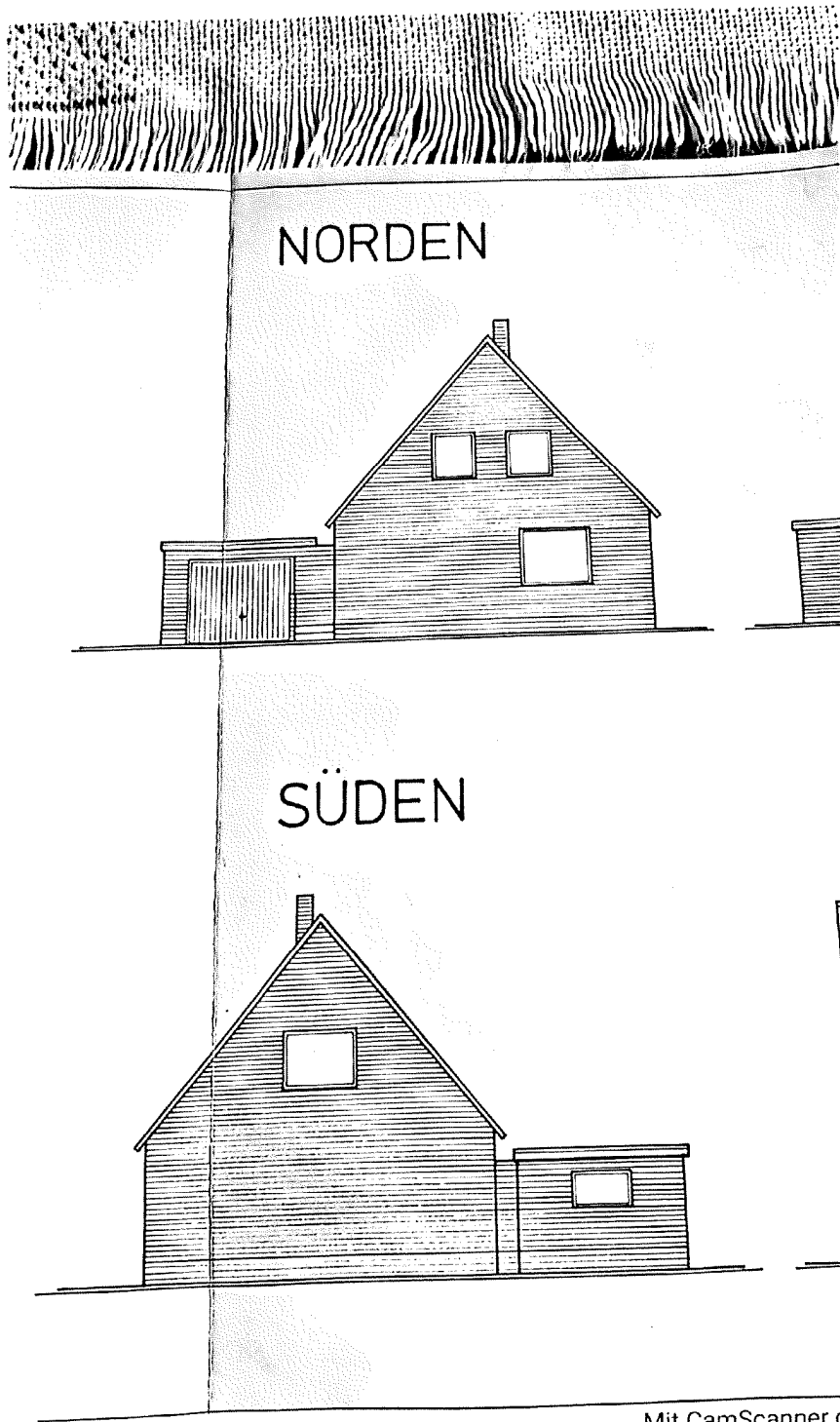


Bild 10: Ansichten



Anlage 7: Wohnflächenberechnung / Nutzflächenberechnung

Seite 2 von 2

0 9 3 6 2 5 6 0 2 9

Bauvorhaben: Neubau einer Garage  
in 2058 Lauenburg, Marienburgerstraße 29

Bauherr:

Planverfasser:

BERECHNUNG DER NUTZFLÄCHE

=====  
( § 1 (1) Nr. 7 BauVorlVO )

Garage	5,51 x 3,01 <sup>5</sup>	=	16,61 m <sup>2</sup>
Geräte	2,76 <sup>5</sup> x 3,01 <sup>5</sup>	=	8,34 m <sup>2</sup>
			<u>24,95 m<sup>2</sup></u>
			=====

Ratekau, den 24. Januar 1991

Bauherr:

Planverfasser:



Anlage 8: Rauminhaltsberechnungen

Seite 2 von 2

Bauvorhaben: Neubau einer Garage  
in 2058 Lauenburg, Marienburgerstraße 29

Bauherr:

Planverfasser:

BERECHNUNG DES UMBAUTEN RAUMES  
=====

( § 1 (1) Nr. 6 BauVorlVO )

$8,99 \times 3,61^5 \times 2,65 = 86,12 \text{ m}^3$   
=====

Ratekau, den 26. Januar 1991

Bauherr:

Planverfasser:

## Anlage 9: § 34 BauGB im Zusammenhang bebauter Ortsteile

Seite 1 von 2

**§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile**

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.

(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

(3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung

1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:
  - a) der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs,
  - b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes oder
  - c) der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung,
2. städtebaulich vertretbar ist und
3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können. In den Fällen des Satzes 1 Nummer 1 Buchstabe b und c kann darüber hinaus vom Erfordernis des Einfügens im Einzelfall im Sinne des Satzes 1 in mehreren vergleichbaren Fällen abgewichen werden, wenn die übrigen Voraussetzungen des Satzes 1 vorliegen und die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich ist.

(4) Die Gemeinde kann durch Satzung

1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,
2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,
3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Satzungen können miteinander verbunden werden.

(5) Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind.

Anlage 9: § 34 BauGB im Zusammenhang bebauter Ortsteile

Seite 2 von 2

- f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen höchstens drei Wohnungen je Hofstelle und
  - g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebes im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 erforderlich,
  - 2. die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen:
    - a) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
    - b) das vorhandene Gebäude weist Mängel auf,
    - c) das vorhandene Gebäude wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und
    - d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird; hat der Eigentümer das vorhandene Gebäude im Wege der Erbfolge von einem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird.
  - 3. die altsortige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle,
  - 4. die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, auch wenn sie aufgegeben sind, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient,
  - 5. die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen:
    - a) das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
    - b) die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und
    - c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, daß das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.
  - 6. die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist.
- In den Fällen des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind geringfügige Erweiterungen des neuen Gebäudes gegenüber dem beseitigten oder zerstörten Gebäude sowie geringfügige Abweichungen vom bisherigen Standort des Gebäudes zulässig.

[5] Die nach den Absätzen 1 bis 4 zulässigen Vorhaben sind in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen. Für Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 2 bis 6 ist als weitere Zulässigkeitsvoraussetzung eine Verpflichtungserklärung abzugeben, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und Bodenversiegelungen zu beseitigen; bei einer nach Absatz 1 Nr. 2 bis 6 zulässigen Nutzungsänderung ist die Rückbauverpflichtung zu übernehmen, bei einer nach Absatz 1 Nr. 1 oder Absatz 2 zulässigen Nutzungsänderung entfällt sie. Die Baugenehmigungsbehörde soll durch nach Landesrecht vorgesehene Baulast oder in anderer Weise die Einhaltung der Verpflichtung nach Satz 2 sowie nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe g sicherstellen. Im Übrigen soll sie in den Fällen des Absatzes 4 Satz 1 sicherstellen, dass die bauliche oder sonstige Anlage nach Durchführung des Vorhabens nur in der vorgesehenen Art genutzt wird.

[6] Die Gemeinde kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegeng gehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass

- 1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- 2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- 3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Bei Aufstellung der Satzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. § 10 Abs. 3 ist entsprechend anzuwenden. Von der Satzung bleibt die Anwendung des Absatzes 4 unberührt.

274

## Anlage 10: Erbbaurechtsvertrag

Seite 1 von 13

Zweite Ausfertigung

- Kopie -

Urk. Rolle Nr. 347/01

Verhandelt zu Lauenburg am 14.11.1952

Vor dem unterzeichneten Notar Heinz Dittmann, Notar,  
erschieden heute:

- 1.
- 2.
- 3.

Der Erschienene zu 1) ist dem Notar von Person bekannt.

Der Erschienene zu 2) wies sich hinsichtlich seiner Persönlichkeit durch Vorlegung seines Personalausweises für die Bundesrepublik Deutschland SH 117200 b, ausgestellt vom v. Stadt Lauenburg am 1.9.1952 aus.

Der Erschienene zu 3) wies sich hinsichtlich seiner Persönlichkeit durch Vorlegung seines Personalausweises für die Bundesrepublik Deutschland SH 117200 b, ausgestellt vom v. Stadt Lauenburg am 1.9.1952 aus.

Der Erschienene zu 1) erklärte, daß er die nachfolgenden Erklärungen als Bevollmächtigter des Kreises Herzogtum Lauenburg in Ratzeburg abgibt. Er berief sich auf die dem Gericht vorliegende Vollmacht.

Sodann ersuchten die Erschienenen um die Beurkundung des in der Anlage beigefügten Erbbaurechtsvertrages und bekannten sich zu dem Inhalt dieses Vertrages einschl. der handschriftlich darin vorgenommenen Änderungen.

Die Erschienenen bewilligen und beantragen:

- a) die lastenfreie Abschreibung des Grundstücks Gemarkung Lauenburg Flur 3 Flurstück 14/201 aus dem Grundbuch von Lauenburg Band 25 Blatt 1223 und die Anlegung eines neuen Grundbuchblattes bei gleichzeitiger Eintragung des Kreises Herzogtum Lauenburg, vertreten durch den Kreis Ausschuß, als Eigentümer.
- b) die Eintragung des Erbbaurechts in das neue Grundbuch von
- c) die Anlegung eines Erbbaugrundbuchblattes für das Erbbaurecht
- d) die Eintragung des Erbbauzinses, der Vormerkung und des Vorkaufsrechts für den Grundstückseigentümer gemäß § 17 des Vertrages.

227

Anlage 10: Erbbaurechtsvertrag

Seite 2 von 13

Der Erbbaurechtsvertrag gilt allen Inhalts zwischen den Vertragsparteien als abgeschlossen und wird hiermit seinem vollen Inhalt nach wiederholt, insbesondere die darin gestellten Anträge.

Die Kosten dieser Verhandlung, der Eintragungen in das Grundbuch und der sonstigen Durchführung des Vertrages trägt der Erbbauberechtigte, soweit nicht Gebührenfreiheit besteht.

Die Parteien wurden darauf hingewiesen, daß die Eintragungen im Grundbuch erst erfolgen können, wenn die behördlichen Genehmigungen usw. vorliegen.

Der Erschienene zu 1) beantragt die Erteilung von 1 Ausfertigung der Verhandlung nebst Anlage, der /die Erschienene (n) zu 2) und 3) beantragen die Erteilung von 1 Ausfertigung(en) und 1 beglaubigten Abschrift(en).

Darauf wurde das Protokoll nebst Anlage den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben:

ges.  
ges.  
ges.

L.S. gen. Heinz Unglaube, Notar

<u>Kostenrechnung:</u>		
Notar, Erbbaurecht (§ 24 BKO)		3.667,-- DM
gleiche Erbschein (§ 30 BKO)		18.888,75 DM
Vorkaufrecht (§ 20 BKO)		12.000,-- DM
		<u>34.555,75 DM</u>

§ 1 OR II BKO	150,-- DM
Grundsteuer	8,-- DM
	<u>158,-- DM</u>

gen. Unglaube, Notar

Die vorstehende Verhandlung wird hiermit zum zweiten Male für den Arbeiter Ernst Wollert und dessen Ehefrau Hildegarde Wollert geb. Brückner, beide wohnhaft in Lauenburg, ausgefertigt.  
Lauenburg, den 22. September 1961

Anlage 10: Erbbaurechtsvertrag

Seite 3 von 13

Anlage zum notariellen Protokoll vom 21.9.1961 (U.N.N. Nr. 330/61 des Notars Heino Unglaube in Lauenburg).  
 Lbg., den 21. Sept. 1961  
 L.S. gen. Heino Unglaube, RA.

E r b b a u r e c h t s v e r t r a g

Zwischen  
 dem Kreis Herzogtum Lauenburg, vertreten durch den  
 Kreisausschuß, Grundeigentümer  
 und  
 dem  
 - nachstehend "der Erbbauberechtigte" - Erbbauberechtigten  
 wird folgender  
 E r b b a u v e r t r a g  
 geschlossen.

§ 1

Bestellung und Dauer des Erbbaurechts

(1) Der Grundeigentümer bestellt dem Erbbauberechtigten/an dem (n)  
 ihm gehörenden nachfolgend bezeichneten Grundstück (en):  
 Grundbuch von Lauenburg Band 20  
 Blatt 1223 Gemarkung Lauenburg  
Flur: Flurstück: ha:  
 a) 3 14/301 0,0652  
 b) \_\_\_\_\_  
 c) \_\_\_\_\_  
 d) \_\_\_\_\_  
 zur Gesamtgröße von 0,0652 ha ein Erbbaurecht für die  
 Zeit von Tage der Eintragung bis zum 20.9.2060  
 zwecks Bebauung mit einem Einfamilienwohnhaus.

(2) Neben der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919  
 (RGB1.S.72 u. S. 122) gelten die nachstehenden Bestimmungen.

§ 2

Rechte aus dem Erbbaurecht

(1) Der Erbbauberechtigte darf auf dem Erbbaugrundstück das  
 Bauwerk sowie sonstige Anlagen nur nach Maßgabe der vom Grund-  
 eigentümer genehmigten Bauunterlagen errichten.  
 (2) Der Grundeigentümer kann auch Bestimmungen treffen über die  
 äußere Gestaltung der an der Straße liegenden Gebäudeteile und  
 etwa anzulegender Vorgärten.

## Anlage 10: Erbbaurechtsvertrag

Seite 4 von 13

- 2 -

- (3) Mit der Errichtung des Bauwerks ist binnen 6 Monaten nach Eintragung des Erbbaurechts im Erbbaugrundbuch zu beginnen. Ist das Bauwerk zerstört worden, so ist mit dem Wiederaufbau binnen 6 Monaten nach dem Schadensfall zu beginnen. Der Grundeigentümer ist berechtigt, für die Fertigstellung des Baues oder Wiederaufbaues Fristen zu bestimmen.

## § 3

Übergabe des Grundstücks

Das Grundstück wird ~~ist~~ dem Erbbauberechtigten am 1.10.1901 formallos übergeben worden. Mit diesem Zeitpunkt gehen Gefahren, Nutzungen und Lasten (§ 6) auf den Erbbauberechtigten über.

## § 4

Unterhaltungspflicht des Erbbauberechtigten

- (1) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das errichtete Bauwerk nebst Zubehör stets in einem guten baulichen Zustand zu erhalten. Der Grundeigentümer ist berechtigt, sich jederzeit über den baulichen Zustand zu unterrichten. Ferner ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, auf seine Kosten das Grundstück nach Wunsch des Grundeigentümers einzufriedigen, die Einfriedigung in ordnungsmäßigem Zustand zu erhalten und etwa zu dem Grundstück gehörende Gräben und Wasserläufe ordnungsmäßig offen zu halten.
- (2) Entspricht der Erbbauberechtigte seinen Verpflichtungen zur ordnungsmäßigen Unterhaltung des Bauwerks trotz schriftlicher Mahnung innerhalb einer vom Grundeigentümer gesetzten Frist nicht oder nur ungenügend, so ist der Grundeigentümer berechtigt, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Erbbauberechtigten vornehmen zu lassen.
- (3) Was zur ordnungsmäßigen Bauunterhaltung gehört, entscheidet der Grundeigentümer nach Einschaltung des Kreisbauamtes.

## Anlage 10: Erbbaurechtsvertrag

Seite 5 von 13

- 3 -

## § 5

Versicherungspflicht des Erbbauberechtigten

- (1) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, sämtliche auf dem Erbbaugelände errichteten Bauten nach ihrem vollen Wert gegen Feuer-, Sturm- u. Wasserschäden bei einem mit Zustimmung des Grundeigentümers auszuwählenden Versicherungsunternehmen zu versichern und fortdauernd versichert zu halten, sowie eine ausreichende Haftpflichtversicherung dauernd zu unterhalten und den Nachweis der Versicherungen dem Grundeigentümer auf Verlangen vorzulegen. Abschrift der Versicherungsverträge sind dem Grundeigentümer unverzüglich nach Abschluß auszuhandigen.
- (2) Versicherungsleistungen für Baulichkeiten sind zur Wiederherstellung der Bauwerke zu verwenden.
- (3) Im Versicherungsvertrage muß vereinbart werden, daß die Versicherungssumme nur mit Zustimmung des Grundeigentümers ausgezahlt werden darf und daß dem Grundeigentümer vom Versicherungsunternehmen ein entsprechender Sicherungsschein ausgestellt wird.

## § 6

Abgaben und Lasten

Die auf das Grundstück, das Erbbaurecht und die zu errichtenden Gebäude und Anlagen entfallenden derzeitigen und künftigen, einmaligen und laufenden Abgaben und Lasten, einschließlich der Grundsteuer, der Anliegerbeiträge, hat der Erbbauberechtigte zu tragen.

Der Erbbauberechtigte hat insbesondere gemäß den Forderungen der Stadt Lauenburg anteilig zu der Unterhaltung und auch zu dem Ausbau der angrenzenden Straße beizutragen, und zwar einschließlich der Versorgungs- und Entwässerungsleitungen. Der Erbbauberechtigte übernimmt ab dem in § 3 genannten Zeitpunkt die Vermögensabgabe.

## Anlage 10: Erbbaurechtsvertrag

Seite 6 von 13

- 4 -

## § 7

Gewährleistung für Grundstücke

Der Grundeigentümer leistet keinerlei Gewähr für Größe und Beschaffenheit des Grundstücks, insbesondere des Baugrundes oder schon vorhandener Gebäude. Der Erbbauberechtigte übernimmt das Grundstück in dem Zustand, in dem es sich z.Zt. der Übergabe befindet.

Der Zustand ist dem Erbbauberechtigten bekannt.

## § 8

Vorherige Einwilligung des Grundeigentümers

Der vorherigen schriftlichen Einwilligung des Grundeigentümers bedürfen

- a) wesentliche Veränderungen an dem errichteten Bauwerk, besonders Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen,
- b) wesentliche Veränderungen an der Oberfläche des Grundstücks und wesentliche Verfügungen über Bodenbestandteile,
- c) die Errichtung weiterer neuer Bauwerke,
- d) die Verpachtung des unbebauten Grundstücks oder einzelner Teile desselben an andere Personen als Bewohner des Hauses.

## § 9

Heimfall

Der Grundeigentümer ist berechtigt, von dem Erbbauberechtigten die Übertragung des Erbbaurechts zu verlangen:

1. wenn der Erbbauberechtigte in Konkurs gerät, die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet wird,
  2. wenn der Erbbauberechtigte mit dem Erbbauzins mit mehr als einem Jahresbetrag im Rückstand ist,
  3. wenn der Grundeigentümer das Grundstück ganz oder teilweise für öffentliche Zwecke benötigt, für welche die Enteignung zulässig ist,
  4. wenn der Erbbauberechtigte auf dem Erbbaugelände ohne die vereinbarten oder die sonst vorgeschriebenen Genehmigungen mit der Ausführung weiterer Bauwerke beginnt (§ 30),
  5. wenn der Erbbauberechtigte den Zweck des Erbbaurechts gemäß § 1 Abs. 1 wesentlich ändert oder erweitert,
  6. wenn der Erbbauberechtigte trotz zweimaliger schriftlicher Mahnung die gestellten Baufristen nicht einhält oder trotz zweimaliger schriftlicher Aufforderung gegen seine Unterhaltungspflicht verstößt.
- Der Erbbauberechtigte hat in beiden Fällen zu beweisen, daß ihn an der Verzögerung kein Verschulden trifft.

## Anlage 10: Erbbaurechtsvertrag

Seite 7 von 13

- 5 -

7. wenn der Erbbauberechtigte seinen Verpflichtungen aus § 5 nicht nachkommt.

Macht der Grundeigentümer von seinem Heimfallrecht Gebrauch, so kann er einen Dritten bezeichnen, an den der Erbbauberechtigte sein Erbbaurecht zu übertragen hat.

## § 10

Vergütung für Erbbauberechtigten

- (1) Macht der Grundeigentümer von seinem Heimfallrecht nach § 9 Gebrauch, so hat er dem Erbbauberechtigten eine Vergütung für das Erbbaurecht in Höhe von zwei Dritteln seines gemeinen Wertes zur Zeit des Heimfalls zu gewähren.
- (2) Die Entschädigungssumme ist nach oben begrenzt
  - a) durch die tatsächlich aufgewandten Kosten des genehmigten Bauwerks und der sonstigen genehmigten Anlagen abzüglich eines angemessenen Betrages für Abnutzung während der Dauer der Nutzung auf Grund des Erbbaurechtsvertrages,
  - b) durch den Nutzungswert, den Bauwerk und Anlagen zur Zeit der Ausübung des Heimfalls für den Grundeigentümer haben.
- (3) Die Entschädigung wird erst am Ende des auf den Heimfall folgenden Jahres fällig.

## § 11

Erlöschen des Erbbaurechts

- (1) Beim Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf gewährt der Grundeigentümer dem Erbbauberechtigten für die Bauwerke und Anlagen sowie deren Zubehör eine Entschädigung in Höhe von  $\frac{2}{3}$  des gemeinen Wertes, den diese im Zeitpunkt des Erlöschens haben.
- (2) § 10 Abs. 2 und 3 gelten entsprechend.
- (3) Der Grundeigentümer kann die Verpflichtung zur Zahlung einer Entschädigung dadurch abwenden, daß er den Erbbauberechtigten vor Ablauf des Erbbaurechts die Verlängerung des Vertrages für die voraussichtliche Standarddauer des Bauwerks anbietet. Die voraussichtliche Standarddauer stellt der Grundeigentümer nach Einschaltung des Kreisbauamts endgültig fest. Nimmt der Erbbauberechtigte das Angebot nicht an, so wird der Grundeigentümer von der Verpflichtung zur Zahlung der Entschädigung frei.

## Anlage 10: Erbbaurechtsvertrag

Seite 8 von 13

- 6 -

## § 12

Verbot der Entfernung von Bauwerken

Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf oder macht der Grundeigentümer von seinem Heimfallrecht nach § 9 Gebrauch, so ist der Erbbauberechtigte nicht berechtigt,

Bauwerke oder Bestandteile von Bauwerken, Anlagen des Grundstücks oder Bestandteile von solchen Anlagen oder Zubehör von Bauwerken und von Anlagen des Grundstücks wegzunehmen oder sich davon etwas anzueignen.

## § 13

Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts

- (1) Zur Veräußerung oder Belastung des Erbbaurechts mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder einer Reallast, sowie zur Veränderung des Inhalts einer solchen, bedarf der Erbbauberechtigte der vorherigen schriftlichen Einwilligung des Grundeigentümers. Die Belastungen müssen spätestens 5 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts amortisiert und gelöscht sein.
- (2) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, auf Verlangen des Grundeigentümers die Löschung in Höhe der amortisierten Beträge auf seine Kosten herbeizuführen. Der Grundeigentümer ist berechtigt, diesen Anspruch auf Kosten des Erbbauberechtigten durch Löschungsvormerkung sichern zu lassen.

## § 14

- (1) Der Erbbauberechtigte hat ab 1.10.1981 jährlich einen Erbbauzins von 22,5 Dpf./qm = 146,70 Deutsche Mark (in Worten: Hundertsechundvierzig 70/100 - - - Deutsche Mark) zu zahlen. Der Erbbauzins ist vierteljährlich im voraus, erstmalig am 1.10.1981 zahlbar.
- (2) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, den Erbbauzins dinglich zu sichern.
- (3) Der Erbbauberechtigte verzichtet darauf, den Erbbauzins wegen einer Gegenforderung zurückzubehalten oder gegen ihn aufzurechnen.

## Anlage 10: Erbbaurechtsvertrag

Seite 9 von 13

- 7 -

- (4) Der Erbbauzins gemäß Absatz 1 ist in Höhe von 5 % des jetzigen Grundstückswertes festgesetzt. Der Grundeigentümer kann in Abständen von 5 Jahren, gerechnet vom Tage der Übergabe ab (§ 3 dieses Vertrages), eine entsprechende Erhöhung verlangen, wenn in diesem Zeitpunkt das Wertverhältnis unter 5 % gesunken ist.

## § 15

Vertragsstrafe

Der Erbbauberechtigte unterwirft sich folgender Vertragsstrafe: Wenn eine Vertragsbestimmung trotz zweimaliger schriftlicher Mahnung nicht befolgt wird, kann der Grundeigentümer unbeschadet der ihm zustehenden weiteren Rechte den Erbbauzins für die Dauer des vertragswidrigen Verhaltens des Erbbauberechtigten, mindestens aber für 3 Monate, auf das Doppelte erhöhen.

## § 16

Vorkaufsrecht

Im Falle des Verkaufs des Erbbaurechts steht dem Grundeigentümer das Vorkaufsrecht zu.

## § 17

Eintragung des Erbbaurechts

Die Vertragsschließenden bewilligen und beantragen,

- I. die lastenfreie Abschreibung des in § 1 genannten Grundstücks aus dem aufgeführten Grundbuch, die Anlegung eines neuen Grundbuchblattes bei gleichzeitiger Eintragung des Kreises Herzogtum Lauenburg als Eigentümer und nachstehende Eintragung zu diesem neuen Grundbuch:

Erbbaurecht für die Zeit vom Tage der Eintragung bis zum 30.9.2050 zu Gunsten [REDACTED] und Ehefrau [REDACTED]

[REDACTED] geb. [REDACTED] Lauenburg, in der [REDACTED] [REDACTED]

unter Bezugnahme auf die Eintragung im Bestandsverzeichnis des Erbbaugrundbuchs und auf §§ 2-6, 8-12, 13 Abs. 1 Satz 1 u. § 15 des Erbbauvertrages vom heutigen Tage.

## Anlage 10: Erbbaurechtsvertrag

Seite 10 von 13

- 8 -

II. für das unter I bezeichnete Erbbaurecht ein Erbbaugrundbuch anzulegen und in dieses einzutragen:

1. Erbbaurecht für die Zeit vom Tage der Eintragung bis zum 30.9.2000 mit dem Inhalt der §§ 2-6, 8-12, 13 Abs.1 Satz 1 u. § 15 des Erbbaurechtsvertrages vom heutigen Tage zu Gunsten siehe I.
2. in Abteilung II:  
Erbbauzins für den Grundeigentümer des im § 1 des Erbbaurechtsvertrages vom heutigen Tage genannten Grundstücks in Höhe von jährlich 146,70 Deutsche Mark  
(in Worten: hundertsechszwanzigvierzig 70/100 Deutsche Mark) für die Zeit vom Tage der Eintragung bis zum 30.9.2000 zahlbar jeweils vierteljährlich im voraus, erstmalig am 1.10.1991 mit Vorrang vor allen übrigen Belastungen.
3. In Abteilung II ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zu Gunsten des Grundeigentümers des im § 1 des Erbbaurechtsvertrages vom heutigen Tage genannten Grundstücks.
4. In Abteilung II eine Vormerkung zu Gunsten des jeweiligen Grundeigentümers des im § 1 des Erbbaurechtsvertrages vom heutigen Tage genannten Grundstücks auf Eintragung einer Reallast des Inhalts, daß der Erbbauberechtigte gemäß § 14 Abs. 4 dieses Vertrages einen neu festgesetzten Erbbauzins zu zahlen hat.
- ~~5. In Abteilung III eine Vormerkung zu Gunsten des Kreises Herzogtum Lauenburg auf Eintragung einer Höchstbetrags-Sicherungshypothek von 1000000 DM für die nach § 6 zu leistenden Anliegerbeiträge.~~

## § 13

Kosten aus dem Vertrage

- (1) Alle jetzt und in Zukunft aus den Vorverhandlungen, dem Abschluß und der Durchführung dieses Vertrages entstehenden Kosten und Gebühren trägt der Erbbauberechtigte.
- (2) Hierzu gehören auch die Kosten des Heimfalles, der Löschung des Erbbaurechts und der Schließung des Erbbaugrundbuches.

Anlage 10: Erbbaurechtsvertrag

Seite 11 von 13

Erste Ausfertigung

- Kopie -

Nummer 262 der Urkundenrolle für 1970

V e r h a n d e l t  
in Lauenburg/Elbe am 20. Juni 1970.

Vor mir, dem unterzeichneten Notar  
H e i n z U n g l a u b e  
mit dem Amtssitz in Lauenburg/Elbe

erschienen, persönlich bekannt;

- 1.) für den Kreis Herzogtum Lauenburg, Ratzeburg,  
der  
in Lauenburg/Elbe,
- 2.)
- 3.) dessen Ehefrau

Die Erschienenen baten um Beurkundung eines  
Ergänzungsvertrages zum Erbbaurechtsvertrag  
und erklärten sodann folgendes:

§ 1

Die Erschienenen zu 2) und 3) haben mit dem durch den Erschie-  
nenen zu 1) vertretenen Kreis einen Erbbaurechtsvertrag  
- UR 392/61 vom 21.9.1961 - geschlossen, in welchem eine Gleit-  
klausel vereinbart ist. Diese Gleitklausel soll, wie folgt, heñ-  
dert werden.

§ 2

Der Erbbauzins des im Erbbaugrundbuch von Lauenburg Band 28<sup>am 76</sup>  
Blatt 236<sup>236</sup> eingetragenen Erbbaurechts ist in Höhe von 5 % des  
jeweiligen Grundstückswertes festgesetzt. Beide Parteien können  
nach Ablauf von 5 Jahren, gerechnet vom Tage der Übergabe ab,  
 (§ 3 des Vertrages) jederzeit einen entsprechend geänderten  
Erbbauzins verlangen, wenn der zu zahlende Erbbauzins weniger  
oder mehr als 5 % des Grundstückswertes beträgt. Wird der Erb-  
bauzins aufgrund dieser Bestimmung geändert, können beide Par-  
teien frühestens 5 Jahre nach diesem Zeitpunkt eine Neufest-  
setzung verlangen. Der Grundeigentümer setzt den jetzigen

-2-

## Anlage 10: Erbbaurechtsvertrag

Seite 12 von 13

- 2 -

Verkehrswert mit 10.-DM pro qm an.

Im Hinblick auf eine zu erwartende bundesgesetzliche Neuregelung über die Erhebung des Erbbauzinses vereinbarten die Erschienenen folgendes:

## § 3

1. Die Festsetzung der Bezogenheit des Erbbauzinses auf den neuen Grundstückswert ab 1.4.1968 wird bis zu einer bundesgesetzlichen Neuregelung der Erhebung der Erbbauzinsen, längstens bis zum 31.3.1973 zurückgestellt.
2. Die Erbbauberechtigten verpflichten sich, ab 1.4.1968 für den Zeitraum zu 1. einen Erbbauzins in Höhe von jährlich 40 Dpf. pro qm, mithin für 652 qm p.a. - 260.80 DM, zahlbar in vierteljährlich im voraus fälligen Beträgen von 65.20 DM, zu zahlen.
3. Die Zahlung des ab 1.4.1968 geänderten Erbbauzinses ist dinglich zu sichern. Er ist mit dem Rang der zugunsten des Kreises in Abt. II lfd. Nummer eingetragenen Vormerkung einzutragen, durch die die jeweiligen Erhöhungen gesichert sind. Die Erschienenen/beantragen, vorstehende Änderungen in Abt. II des Erbbaugrundbuches einzutragen.

## § 4

Die Kosten dieses Vertrages und der Berichtigung des Erbbaugrundbuches trägt der Kreis Herzogtum Lauenburg.

Vorstehendes Protokoll wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig, wie folgt, unterschrieben:

gez.  
gez.  
gez.  
L.S. gez. Heinz Unglaube     Notar

Anlage 10: Erbbaurechtsvertrag

Seite 13 von 13

- 3 -

Kostenberechnung

Wert: 2.832,50 DM	
Geb. 1% 28,32	Kosten 30.-- DM
Mehrwertsteuer	1.10 DM
	<u>31.10 DM</u>

gez. Unglaube  
Notar

Vorstehen e. Verhandlung wird hiermit  
zum ersten Male ausgefertigt und den  
Eheleuten

)}  
2)

zur Vorlage beim Grundbuchamt erteilt.  
Lauenburg, den 20. Juni 1970

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

## Anlage 11: Erbbauzins, Vorkaufsrecht, Vormerkung auf Eintragung einer Reallast

Seite 1 von 3

**Bewertung Abt. II lfd. Nr. 1 Erbbauzins (Barwert der Erbbauzinsreallast)**

Erbbauzins ab 01.04.1968 von jährlich 0,40 DM pro qm, vierteljährlich im Voraus zahlbar bis 30.09.2060, für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Lauenburg Band 76 Blatt 2429 (jetzt Blatt 5187) eingetragenen Grundstücks. Unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 21.09.1961 und 20.06.1970 eingetragen am 09.11.1961 bzw. 24.01.1972.

Lauf Eintragung hat der Erbbaurechtsnehmer einen Erbbauzins in Höhe von

0,40 DM / m<sup>2</sup> x 652 m<sup>2</sup> / 1,95583 = 133,34 € jährlich zu zahlen

Barwertfaktor vierteljährlich vorschüssig

bei Restlaufzeit des Erbbaurechts nE = 35 Jahre

- und Erbbauzins z = 3% x 21,887128

**Barwert der Erbbauzinsreallast Abt. II lfd. Nr. 1 = 2,918,42 €**

**gerundet = 2,920,00 €**

Die Erbbauzinsreallast wirkt sich wertmindernd auf den Verkehrswert des zunächst erbbauzinsfreien Erbbaurechts aus. Falls das Recht nach der Zwangsversteigerung bestehen bleibt, ist dieser Betrag sowohl vom Sachwert als auch vom Ertragswert abzuziehen. Der Ersteher hat dann jedoch den Erbbauzins in Höhe von 133,34 € per anno an den Erbbaurechtsgeber zu entrichten.

Bewertung Abt II lfd. Nr. 1

## Anlage 11: Erbbauzins, Vorkaufsrecht, Vormerkung auf Eintragung einer Reallast

Seite 2 von 3

**Bewertung Abt. II, lfd. Nr. 2 Vorkaufsrecht**

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zugunsten des jeweiligen Eigentümers des im Grundbuch von Lauenburg Band 68 Blatt 2217 eingetragenen Grundstücks. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 30.11.1959 eingetragen am 21.01.1960

Überwiegend werden in der entsprechenden Wertermittlungsliteratur die Vorkaufsrechte als den Grundstückswert mindernde rechtliche Gegebenheiten i. S. d. § 194 BauGB eingestuft.

Das Vorkaufsrecht wird in der Wertermittlungsliteratur sehr kontrovers diskutiert. Entscheidungen des OLG Kiel aus dem Jahr 1951 und dem OLG Frankfurt aus dem Jahr beziffern den Werteinfluss eines Vorkaufrechts zwischen 2 bis 5% des ermittelten Verkehrswerts.

Gerady / Möckel haben angemerkt, dass sich der Werteinfluss des Vorkaufrechtes im Regelfall zwischen 5 und 15 % des Verkehrswertes des Grundstücks bewegt.

Begründet wird dies hauptsächlich damit, dass potentielle Kaufinteressenten befürchten, dass Nachsehen zu haben, wenn am Ende der unter langwierigen Vertragsverhandlungen der Rechtsinhaber in den fertig ausgearbeiteten Vertrag einsteigt und somit auch einen monetären Vorteil hat.

Den kritischen Anmerkungen dazu in Kleiber / Simon / Weyers § 1 WertV Rn. 101 wird dieser Wert (von Gerady / Möckel) als zu hoch angesehen.

Dies wird meinerseits (auch im Zwangsversteigerungsverfahren) ebenso eingeschätzt. Es wird eine Minderung in Höhe von 2% des Verkehrswertes für angemessen erachtet.

Verkehrswert, unbelastet	=	160.000,00 €		
Wertminderung	=	unbelasteter Verkehrswert	x	2%
	=	160.000,00 €	x	0,02
	=	3.200,00 €		

---

**Die Wertminderung wird somit auf rd. 3.200,00 € geschätzt.**

---

Bewertung Abt II lfd. Nr. 2

## Anlage 11: Erbbauzins, Vorkaufsrecht, Vormerkung auf Eintragung einer Reallast

Seite 3 von 3

**Bewertung Abt. II lfd. Nr. 3 Wertsicherungseintragung**

Vormerkung zugunsten des jeweiligen Eigentümers des im Grundbuch von Lauenburg Band 76 Blatt 2429 (jetzt Blatt 5187) eingetragenen Grundstücks auf Eintragung einer Reallast des Inhalts, dass der jeweilige Erbbau-berechtigte gemäß § 14 Abs. 4 des Vertrages vom 21.09.1961 einen neu festgesetzten Erbbauzins zu zahlen hat. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21.09.1961 eingetragen am 09.11.1961.

Dem Recht Abteilung II Nr. 3 steht der Gleichrang mit dem Recht Abteilung II Nr. 1 zu; eingetragen am 24.01.1972

Die Vormerkung ist dahingehend geändert, dass sowohl der Eigentümer, als auch die Erbbauberechtigten einen geänderten Erbbauzins verlangen können. Im Übrigen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 20.06.1970 eingetragen am 24.01.1972.

Der derzeit zu zahlende Erbbauzins beläuft sich auf 415,20 € jährlich und ist vierteljährlich mit Teilbeträgen von 103,80 € (am 01.01., 01.04., 01.07. und 01.10. des Jahres) zu zahlen. Zum Wertermittlungsstichtag wird der Erbbauzins in Höhe von 415,20 € jährlich eingefordert. In Abzug der vorgenannten Erbbauzinsen = 415,20 €/Jahr – 133,34 €/Jahr (Abt. II, lfd. Nr. 1) verbleiben als noch nicht eingetragene Erbbauzinsen 281,86 € / Jahr.

Erbbauzins Z' aus Grundbuch Abt. II lfd. Nr. 3	= 281,86 €
Barwertfaktor vierteljährlich vorschüssig	
- bei Restlaufzeit des Erbbaurechts nE = 35 Jahre	
- und Erbbauzins z = 3%	x 21,887128
<b>Barwert der Erbbauzinsreallast Abt. II lfd. Nr. 3</b>	<b>= 6,169,10 €</b>
<b>gerundet</b>	<b>= 6,200,00 €</b>

Die Erbbauzinsreallast wirkt sich wertmindernd auf den Verkehrswert des Erbbaurechts aus. Falls das Recht nach der Zwangsversteigerung bestehen bleibt, ist dieser Betrag sowohl vom Sachwert als auch vom Ertragswert abzuziehen. Der Ersteher hat dann jedoch den zusätzlichen Erbbauzins in Höhe von 281,86 € per anno an den Erbbaurechtsgeber zu entrichten.

**Bewertung Abt II lfd. Nr. 3**

Anlage 12: Baulastenauskunft

Seite 1 von 1



Kreis Herzogtum Lauenburg Postfach 1140 23901 Ratzeburg

Sachverständiger für Immobilienbewertung  
Herr Rüdiger Meier  
Wensenkamp 34  
22359 Hamburg

Fachdienst: Bauordnung und Denkmalschutz  
Ansprechpartner: Frau Schirmer  
Zimmer: 218  
Telefon: 04541 888 504  
E-Mail: Schirmer@kreis-rz.de  
Datum: 28.04.2025

Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück: Lauenburg, Marienburger Straße 29

Gemarkung: Lauenburg

Flur: 3

Flurstück: 14/201

Aktenzeichen: 3301 - 0836 365 29

Registrier-Nr.: 01393-2025-31

Bei Schriftwechsel bitte Aktenzeichen und Registriernummer angeben.

**Bescheinigung**

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

Die Auskunft ist auf Grundlage der eingereichten Katasterangaben ohne Gewähr und Richtigkeit geprüft worden. Es wird darauf hingewiesen, dass Mängel bei den hier eingereichten Unterlagen/Angaben zu Lasten des Antragstellers gehen.

**Gebührenfestsetzung:**

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

Gebühr	60,00 €
--------	---------

Bitte überweisen Sie die Gebühr in Höhe von **60,00 €** innerhalb von 14 Tagen nach Empfang dieses Bescheides unter Angabe des **Kassenzeichens 915250929** an die Kreiskasse des Kreises Herzogtum Lauenburg. Konto der Kreiskasse des Kreises Herzogtum Lauenburg:

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

**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

