

Dipl. Ing. Architekt Rüdiger Meier

Sachverständiger für Immobilienbewertung

**b.v.s**  
Sachverständige

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

Postfach 1120  
D-21484 Schwarzenbek

Wenserbalken 34  
D-22359 Hamburg

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

Datum: 18.02.2025  
Az.: 9 K 7/24

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem **Einfamilienwohnhaus bebaute Erbbaurecht**  
in **D-21481 Lauenburg, Brandenburger Straße 9**



Der **Verkehrswert des Erbbaurechts** wurde zum Stichtag  
11.12.2024 ermittelt mit rd.

**180.000,00 €.**

Dieses Gutachten besteht aus 60 Seiten zzgl. 13 Anlagen mit insgesamt 43 Seiten.  
Das Gutachten wurde in sieben 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>4</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>6</b>
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	6
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Erbbauberechtigten .....	6
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	6
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	9
2.5	Auswertung des Erbbaurechtsvertrags .....	11
2.5.1	Begründung und Laufzeit des Erbbaurechts .....	11
2.5.2	Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts .....	11
2.5.3	Vertragsmäßiger (dinglicher) Inhalt des Erbbaurechts .....	11
2.5.4	Erbbauzins .....	12
2.5.5	Wertsicherung .....	12
2.5.6	Sonstige besondere Vereinbarungen .....	12
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>13</b>
3.1	Lage .....	13
3.1.1	Großräumige Lage .....	13
3.1.2	Kleinräumige Lage .....	15
3.2	Gestalt und Form .....	15
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	16
3.4	Privatrechtliche Situation .....	16
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	18
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	18
3.5.2	Bauplanungsrecht .....	18
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	18
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	19
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	19
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	19
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>20</b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	20
4.2	Einfamilienhaus.....	20
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	20
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	21
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	21
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	22
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	22
4.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	22
4.2.5.2	Wohnhaus .....	22
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	23
4.3	Nebengebäude.....	23

4.4	Außenanlagen .....	23
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>24</b>
5.1	Grundstücksdaten .....	24
5.2	Erbbaurecht und Erbbauzins .....	24
<b>6</b>	<b>Verfahrenswahl mit Begründung .....</b>	<b>26</b>
6.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	26
	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	26
6.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	26
6.3	Zu den herangezogenen Verfahren .....	27
	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....	27
6.4	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	28
<b>7</b>	<b>Bodenwertermittlung .....</b>	<b>29</b>
7.1	Bodenwertermittlung für das unbelastete Gesamtgrundstück.....	29
7.2	Bodenwertermittlung für das (erbbauzinsfreie) Erbbaurecht .....	30
<b>8</b>	<b>Sachwertermittlung .....</b>	<b>31</b>
8.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	31
8.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	32
8.3	Sachwertberechnung .....	34
8.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	36
<b>9</b>	<b>Ertragswertermittlung .....</b>	<b>44</b>
9.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	44
9.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	45
9.3	Ertragswertberechnung.....	47
9.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	48
<b>10</b>	<b>Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....</b>	<b>52</b>
10.1	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	52
	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	52
10.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	52
10.2.1	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	52
10.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	53
<b>11</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>54</b>
<b>12</b>	<b>Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung .....</b>	<b>55</b>
<b>13</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>58</b>
13.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	58
13.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	59
13.3	Verwendete fachspezifische Software .....	59
<b>14</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>60</b>

# 1 Übersicht der wesentlichen Objektdaten

Gebäudeart	Wohnhaus, Einfamilienwohnhaus, unterkellert, ca. 1-geschossig, Massivbau, Sattel- oder Giebeldachkonstruktion, Eindeckung mit Betondachsteinen, Fassade Mauerwerk, Verblendung o.ä.
Einheiten	insgesamt 1 Wohneinheit
Baujahr	ca. 1960
Wohnfläche	Wohnhaus EG / DG: ca. 90,73 m <sup>2</sup>
Vermietungssituation	Objekt wird durch Schuldnerin bewohnt
Ausstattung	überwiegend einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard, EG-Bad mit Badewanne, WC / Spülkasten und Waschbecken, DG-Gäste-WC mit WC / Spülkasten und Waschbecken, Fußbodenbeläge überwiegend Laminat auf Holzdielen, Fliesen, Holzdielen o.ä., Wände und Decken überwiegend Raufasertapeten mit Anstrich, Fliesen o.ä., Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, tlw. Glasbausteine, tlw. Dachflächenfenster, Holztüren mit Holzzargen, tlw. mit Lichtausschnitten
Heizungsart	Öl-Zentralheizung, Platten- oder Rippenheizkörper, tlw. in Nischen, mit Thermostatventilen, Handtuchheizkörper im Bad, Warmwasser über Heizungsanlage, 3 Kunststofftanks (je 4.000 Liter) im Kellergeschoss vorhanden
Energieausweis	nicht vorhanden
Grundstücksgröße	669 m <sup>2</sup>

**Besonderheiten**

Einfamilienwohnhaus wird eigengenutzt

Garage vorhanden

Erbbaugrundbuch

Eintragungen in Abt. II vorhanden

Unterhaltungstau vorhanden

keine Baulasten vorhanden

Feuchtigkeitsschäden vorhanden

Rissbildungen vorhanden

Energieausweis liegt nicht vor

**Wertermittlung**

Ertragswert	187.000,00.- €
Sachwert	178.000,00.- €
Bodenwert	105.000,00.- € Bodenwert unbelastet
Bodenwert	067.000,00.- € Bodenwert erbbauzinsfreies Erbbaurecht
<b>Verkehrswert</b>	<b>180.000,00.- € Erbbaurecht</b>

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Erbbaurecht, bebaut mit einem Einfamilienhaus und Garage
Objektadresse:	Brandenburger Straße 9 D-21481 Lauenburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Lauenburg, Blatt 5058, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Lauenburg, Flur 3, Flurstück 14/446, zu bewertende Fläche / Grundstücksgröße = 669 m <sup>2</sup>

### 2.2 Angaben zum Auftraggeber und Erbbauberechtigten

Auftraggeberin und Eigentümerin:	Amtsgericht Schwarzenbek  Postfach 1120 D-21484 Schwarzenbek  Auftrag vom 29.10.2024 (Eingang des Auftrags beim Sachverständigen)
----------------------------------	---

### 2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	11.12.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	11.12.2024
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 Lebensgefährte der Schuldnerin, tlw. die Schuldnerin 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 29.10.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Berechnung der Wohn- und Nutzflächen durch ein örtliches Aufmaß am Tag der Begehung
- 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 mit Ergänzung

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

Von der Antragsgegnerin wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 26.09.2024
- allgemeine Informationen zum Objekt
- Zeichnungsskizzen Wohnhaus
- Flurkarte
- Informationen zum Erbbauzins Schreiben vom 25.06.2012
- Informationen zum Erbbauzins Schreiben vom 31.01.2014
- Fotos Wohnhaus

Präambel zu Mängel- / Schadensbeurteilung:

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich vorliegend um ein Verkehrswertgutachten und kein Bauschaden-gutachten 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 unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

Das Gebäude wurde ca. 1960 in massiver Bauweise erstellt und verfügt überwiegend über einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard mit ca. 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zudem befindet sich im rückwärtigen Kellerbereich eine Garage, die seitlich über eine Rampe anfahrbar ist.

Im Ortstermin wurde mitgeteilt, dass ca. 2010 / 2011 Fenster und Außentüren erneuert wurden. Auch die Elektrik wurde im gleichen Zeitraum mit den Sanitärbereichen modernisiert. Weiter wurde berichtet, dass die Decke Dachgeschoss (Fußboden Spitzboden) ca. 2011 mit Einblasdämmung versehen wurde.

Es wurde mitgeteilt, dass in Kellerwandbereichen Feuchtigkeitsschäden in den Außenwandbereichen vorhanden sind. Des Weiteren sind Feuchtigkeitsschäden im Dachbereich (neben Fenster WC) und im Spitzboden (2 kleinere Leckagen) vorhanden.

Zudem soll das Grundwasser höher anstehen. Bei stärkeren Regenfällen bzw. längeren Regenzeiten soll Wasser über die Kellergullies in den Keller gelangen; unterhalb der Kellersohle soll sich ein „Tank / Tanksystem“ o.ä. befinden; eine entsprechende Pumpe ist vorhanden.

Zudem wird berichtet, dass der Gebäudekeller über einen längeren Zeitraum (ca. 2006 bis ca. 2010) unter Wasser gestanden haben soll. Des Weiteren wird mitgeteilt, dass das Schmutzwasserrohr „etwas undicht“ sein soll.

Das Bewertungsobjekt befand sich am Tag der Ortsbegehung überwiegend in einem normalen Unterhaltungszustand. Unterhaltungsstau war zum Begehungszeitraum teilweise vorhanden; dieser bezieht sich überwiegend auf einen defekten Rollladen (DG-Schlafzimmer), die Silikonverfugung der Badewanne Bad EG, den Schimmelpilzbefall Außenwand Bad EG und eine „alte Leckage“ im DG-Schlafzimmer neben dem Fenster sowie Anstrich Gebäudesockel.

In Teilbereichen konnten zum Begehungstermin Rissbildungen festgestellt werden in Kellerwandbereichen, im Bereich der äußeren Terrassenwände, im Dachgeschoss Schlafzimmer, im Außentreppenbereich Garage / rückwärtiger Garten, im Bereich Schornsteinkopf sowie in Wandbereichen der Rampe / Zufahrt zur Garage. Im Bereich der Stufen der Eingangstreppe sind zudem diverse Abplatzungen feststellbar.

Aufgrund der genannten 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.

Vorgenannter Unterhaltungsstau wurde in diesem Gutachten unter dem Punkt "Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" wertmindernd berücksichtigt.

Am Tag der Begehung wurde festgestellt, dass die erforderliche Kopfhöhe (mind. 2,00 m) im Bereich der Treppe Erdgeschoss / Dachgeschoss (ca. 1,41 m bis ca. 1,61 m) teilweise nicht ausreichend ist.

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 12.

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

Mieter/Miete Pacht/Pächter	Wohnhaus wird durch die Schuldnerin 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. 2010/2011: Erneuerung Fenster und Außentüren. Modernisierung Elektrik und Sanitärbereiche, Fußboden Spitzboden Einblasdämmung
Beanstandungen, baubeh. Beschränkungen	keine bekannt
baubehördliche Auflagen	keine bekannt
Baulasten	keine vorhanden siehe hierzu auch Gutachten Anlage 8
Verdacht auf ökologische Altlasten	nicht bekannt

## 2.5 Auswertung des Erbbaurechtsvertrags

### 2.5.1 Begründung und Laufzeit des Erbbaurechts

Erbbaurechtsvertrag vom: 21.01.1960 (UR Nr.269/59)

Laufzeit: Beginn des Erbbaurechts: 30.11.1959;  
(Datum des Grundbucheintrags: 21.01.1960);  
Gesamtlaufzeit des Erbbaurechts: 99 Jahre;  
Laufzeit bis: 30.11.2058

### 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 Erbbauzinses 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 11, Erbbauvertrag

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:	109,46 € / Jahr (0,32 DM x 669 m <sup>2</sup> = 214,08 DM/m <sup>2</sup> )
derzeit gezahlter Erbbauzins:	342 € / Jahr;
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 am 4% 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 11, Erbbauvertrag
------------------------------------	--

### 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)  
Mölln (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, weiterführende Schule)  
in ca. 200 m bis ca. 10 km erreichbar

##### Nahversorgungseinrichtungen

(Bäckerei, Lebensmittelladen, Supermarkt, Kaufhaus, Drogerie, Bekleidungsgeschäft, Frisör, Arzt, Apotheke, Bank, Post, Spiel-/ Sportplatz, Park-/ Grünfläche)  
in ca. 150 m bis ca. 8,2 km erreichbar

##### Verkehr

(Bushaltestelle, U-Bahn, S-Bahn, Bahn Regionalverkehr, internationaler Flughafen)  
in ca. 200 m bis ca. 46 km entfernt

##### Nächstgelegene Störquelle

(Hochspannungsmast, Funkmast, landwirtschaftliche Anlage, Mülldeponie, Windkraftanlage)  
Hochspannungsmast ca. 1.4 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; teilweise von der Straße abfallend; Garten mit Westausrichtung

### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 5)

#### Straßenfront Brandenburger Straße:

ca. 14 m;

#### mittlere Tiefe:

ca. 39 m;

#### mittlere Breite:

ca. 16,50 m;

#### Grundstücksgröße:

insgesamt 669 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; gemäß Mitteilung im Ortstermin ist ein höherer Grundwasserstand vorhanden
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 29.10.2024 vor.  Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Lauenburg, Blatt 5058, folgende Eintragungen:  Ifd. Nr. 1: Erbbauzins von jährlich 107.04 DM.... für die Zeit vom Tage der Eintragung bis zum 30.11.2058, zahlbar vierteljährlich im Voraus, für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Lauenburg Band 68 Blatt 2217 eingetragenen Grundstücks. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 30.11.1959 mit Vorrang vor dem Recht Abt. III Nr. 1 eingetragen am 21.01.1960  Ifd. Nr. 2: 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
---------------------------------------	---

lfd. Nr. 3:

Vormerkung zugunsten des jeweiligen Eigentümers des im Grundbuch von Lauenburg Band 68 Blatt 2217 eingetragenen Grundstücks auf Eintragung einer Reallast des Inhalts, dass der jeweilige Erbbauberechtigte gemäß § 14 Abs. 4 des Vertrages vom 30.11.1959 einen neu festgesetzten Erbbauzins zu zahlen hat. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 30.11.1959 eingetragen am 21.01.1960.

Nr. 1-3 umgeschrieben am 08.09.2010

lfd. Nr. 1,3:

Dem Recht Abteilung II Nr. 3 steht der Gleichrang mit dem Recht Abteilung II Nr. 1 zu. Ingetragen am 13.01.1972

lfd. Nr.1:

Der Erbbauzins ist ab 01.04.1968 in Höhe von 0,32 DM pro qm jährlich vierteljährlich im Voraus zu zahlen. Im Übrigen unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 20.06.1970 eingetragen am 13.01.1972

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 Eintragungsbewilligung vom 20.06.1970 eingetragen am 13.01.1972

umgeschrieben a, 13.01.1972

lfd. Nr. 6:

Zwangsverwaltungsvermerk....  
eingetragen am 09.09.2024

lfd. Nr. 7:

Zwangsversteigerungsvermerk ...  
eingetragen am 09.09.2024

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.

Herrschervermerke:

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 15.11.2024 vor.  
Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 9

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 10

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 die Schuldnerin 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 Einfamilienhaus

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	ca. 1960 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	gemäß Mitteilungen am Tag der Begehung:  ca. 2010/2011 = Erneuerung der Fenster und Außentüren, Erneuerung der Elektrik, Einblasdämmung Decke Dachgeschoss, Modernisierung der Sanitärbereiche
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 91 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 Diele, Bad, Küche, Wohnraum und Zimmer sowie überdachter Terrasse

### Dachgeschoss:

mit Flur, WC und 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. 24 cm Innenmauerwerk ca. 11,5 cm
Umfassungswände:	Mauerwerk, ca. 30 cm
Innenwände:	tragende Innenwände: Gas- oder Porenbetonmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk, ca. 11,5 cm;  nichttragende Innenwände: Gas- oder Porenbetonmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk, Ständerwände (Leichtbau) o.ä.
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken, Trägerkappendecke
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Betonstufen, untermauert o.ä.; Stufen ohne Belag, Handlauf einseitig  <u>Kellertreppe:</u> untermauerte Blockstufen, Betonstufen, Stufen mit Anstrich, Handlauf einseitig  <u>Geschosstreppe:</u> geschlossene Holzkonstruktion;
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, Hauseingang geringfügig vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten  <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach  <u>Dacheindeckung:</u> 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, Zählerschrank, Kippsicherungen, FI-Schutzschalter o.ä.
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Wärmetauscher / Brenner Baujahr 2012; Flachheizkörper, mit Thermostatventilen; 3 Kunststofftank im Keller, Tankgröße je ca. 4000 Liter
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 ausstattungsähnlich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung "Wohnhaus" zusammengefasst.

### 4.2.5.2 Wohnhaus

Bodenbeläge:	Laminat auf Holzfußboden, überwiegend Fliesen o.ä.
Wandbekleidungen:	überwiegend Raufasertapeten mit Anstrich, Fliesen o.ä.
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Raufasertapeten mit Anstrich
Fenster:	überwiegend Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung aus 2010/2011; Schlafzimmer DG mit Holzfenster (Doppelverglasung, defekter Rollladen, manuell bedienbar) mit Beschlägen o.ä.
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststoff mit Lichtausschnitt  <u>Zimmertüren:</u> Füllungstüren aus Holzwerkstoffen; tlw. mit Glasfüllungen; mit Schlössern und Beschlägen; Holzzargen
sanitäre Installation:	überwiegend durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz, ausreichend vorhanden;  <u>Bad Erdgeschoss:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken; helle Sanitärobjekte

	<u>WC-Dachgeschoss:</u> 1 WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken; helle Sanitäröbekte
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten (Einbauküche befindet sich im Besitz der Schuldnerin; EBK mit Ober- und Unterschränken, Arbeitsplatte, Spüle, Kühlschrank, Abzugshaube, Cerankochfeld mit Backofen, Geschirrspüler; Hinweis: Riss im Cerankochfeld vorhanden) Kaufpreis in ca. 2012 = ca. 10.000 €  ohne weitere Wertbeeinflussung
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden in Kellerwandbereichen, WC DG: vermutlich älterer Schaden neben dem Dachflächenfenster; Schlafzimmer DG: ältere Leckage neben dem Fenster; Garage Wandbereiche, kleine Leckagen im Spitzboden  teilweise Rissbildungen vorhanden
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:	keine vorhanden
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

keine

#### 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 Einfamilienhaus mit Garage bebaute Erbbaurecht in D-21481 Lauenburg, Brandenburger Straße 9 zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Erbbaugrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lauenburg	5058	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lauenburg	3	14/446	669 m <sup>2</sup>

### 5.2 Erbbaurecht und Erbbauzins

#### Laufzeit des Erbbaurechts und vereinbarter Erbbauzins

Vertragsbeginn:	30.11.1959
bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins:	109,46 € / Jahr (0,32 DM x 669 m <sup>2</sup> = 214,08 DM/m <sup>2</sup> )
vereinbarte Zahlungsweise:	4 Zahlungen / Jahr (vorschüssig)
letzte Anpassung vor dem Stichtag:	nicht bekannt
zuletzt vereinbarter/angepasster Erbbauzins:	342,00 € / Jahr
Laufzeit des Erbbaurechts:	99 Jahre
Zeitablauf des Erbbaurechts:	29.11.2058

#### Vereinbarte Wertsicherungsklausel

Art der Nutzung:	Wohnen
Fallgruppe:	wirksame Anpassungsvereinbarung
Auslöserindex:	Bodenwertentwicklung
Mindestanstieg des „Auslösers“:	4,00 %
Anpassungsmaßstab:	alle 5 Jahre bei Änderungen von +/- 4%
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

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **160,00 €/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	=	11.12.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	669 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2024 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>160,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	11.12.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	160,00 €/m <sup>2</sup>	
GFZ		keine Angabe	× 1,00	
		keine Angabe	1,00	
Fläche (m <sup>2</sup> )	600	669	× 0,98	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert</b>		=	<b>156,80 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	<b>156,80 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	669 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>104.899,20 €</b> <b>rd. <u>105.000,00 €</u></b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2024 insgesamt **105.000,00 €**.

## 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. Erbbauzinsrealast 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 am Wertermittlungstichtag 105.000,00 €

üblicher Erbbauzinssatz z für vergleichbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Erbbaurechts am Wertermittlungstichtag	×	3,00 %	
angemessener Erbbauzins Z am Wertermittlungstichtag	=		3.150,00 €

Barwertfaktor (jährlich, nachschüssig)

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

<b>Bodenwert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts</b>	=	66.565,80 €
(nach Sprengnetter/Strotkamp/Hintz)	<b>rd.</b>	<b>67.000,00 €</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 Vergleichswertverfahren 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. 1.1. 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. Ausbauschlag) 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

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Einfamilienhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	1.952,00 €/m <sup>2</sup> WF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	90,73 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	45.000,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	222.104,96 €
<b>Baupreisindex (BPI) 11.12.2024 (2010 = 100)</b>	x	184,0/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	408.673,13 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	408.673,13 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		37 Jahre
• prozentual		53,75 %
• Faktor	x	0,4625
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	189.011,32 €

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>		<b>189.011,32 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	+	<b>5.670,34 €</b>
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	=	<b>194.681,66 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>105.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>	=	<b>299.681,66 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b> (Marktanpassung)	×	<b>0,90</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>	=	<b>269.713,49 €</b>
<b>Bodenwert des Grundstücks</b>	-	<b>105.000,00 €</b>
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen des Erbbaurechts</b>	=	<b>164.713,49 €</b>
<b>Bodenwertanteil des erbbauzinsfreien Erbbaurechts</b>	+	<b>67.000,00 €</b>
<b>Anteil des Erbbaurechtsgebers am Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	-	<b>623,07 €</b>
<b>finanzmathematischer Sachwert des (zunächst) erbbauzinsfreien Erbbaurechts mit vertragsgemäßigem Gebäudewertanteil</b>	=	<b>231.090,42 €</b>
<b>Erbbaurechtsfaktor</b>	×	<b>0,90</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert des (fiktiv) erbbauzinsfreien Erbbaurechts</b>	=	<b>207.981,37 €</b>
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Erbbaurechts</b>	=	<b>207.981,37 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>30.000,00 €</b>
<b>Sachwert des Erbbaurechts nach Sprengnetter/Strotkamp/Hintz</b>	=	<b>177.981,37 €</b>
	rd.	<b>178.000,00 €</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 %		1,0			
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 %		0,5	0,5		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	11,5 %	39,0 %	49,5 %	0,0 %	0,0 %

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
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.
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995) o.ä.
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995) o.ä.
Innenwände und -türen	
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.
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz o.ä.
Fußböden	
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.
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest o.ä.
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995) o.ä.
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel o.ä.
Sonstige technische Ausstattung	
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:	KG, EG, ausgebauter DG

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> WF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> WF]
1	1.505,00	11,5	173,08
2	1.670,00	39,0	651,30
3	1.920,00	49,5	950,40
4	2.310,00	0,0	0,00
5	2.900,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.774,78 gewogener Standard = 2,4			

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m<sup>2</sup> 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 es 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		1.774,78 €/m <sup>2</sup> WF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	×	1,100

<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	1.952,26 €/m <sup>2</sup> WF
	rd.	1.952,00 €/m <sup>2</sup> 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. Ausbausezuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Garage, überdachte Terrasse	20.000,00 €
Kelleraußentreppe, Gaube, weitere Außentrepfen	25.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>45.000,00 €</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 ange- setzt, 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 hilfswiese sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (189.011,32 €)	5.670,34 €
<b>Summe</b>	<b>5.670,34 €</b>

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

## 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: Einfamilienwohnhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1960 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 9 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	2,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		9,0	0,0	

Ausgehend von den 9 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2024 - 1960 = 64$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $80 \text{ Jahre} - 64 \text{ Jahre} =$ ) 16 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 37 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1981.

## 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 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 (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

## Wertanteil der baulichen und sonstigen Anlagen, der entschädigungslos dem Erbbaurechtsgeber zu- steht

• Sachwert der baulichen Anlagen bei Vertragsablauf = Wert der baulichen Anlagen einschließlich Baunebenkosten am Wertermittlungsstichtag	=	194.681,66 €
Restwert (in %) bei Vertragsablauf (RND 3,00 Jahre)		
× <hr/>		
Restwert (in %) am Wertermittlungsstichtag (RND 37,00 Jahre)		
0,02	×	0,03571
= Restwertfaktor 1 = × $\frac{0,02}{0,56}$ =		
Sachwert der baulichen Anlagen bei Ablauf des Erbbaurechts zu den allgemeinen Wertverhältnissen am Wertermittlungsstichtag	=	6.952,08 €
• Entschädigungsanspruch des Erbbauberechtigten für den bei Vertragsablauf bestehenden Wert der baulichen Anlagen	x	= 66,00 %;
<b>Anteil des Erbbaurechtsgebers (in %)</b> an dem bei Vertragsablauf bestehenden Wert der baulichen Anlagen	100 % - x	= 34,00 %;
	×	0,340 (100 % - x%)
Anteil des Erbbaurechtsgebers bei Ablauf des Erbbaurechts	=	2.363,71 €
• Abzinsung des Wertanteils der baulichen Anlagen des Erbbaurechtsgebers auf den Wertermittlungsstichtag		
Abzinsungsfaktor $1/q^{n_E}$	×	0,2636
mit $q = 1 + a = 1 + 0,030 = 1,030$ $a = k - g = 3,00 \%$ $n_E = 34$ Jahre		
<b>Auf den Wertermittlungsstichtag abgezinster Anteil des Erbbaurechtsgebers am Wert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>623,07 €</b>

### 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 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.
Bauschäden <ul style="list-style-type: none"> <li>• Feuchtigkeitsschäden / Rissbildungen</li> </ul> Unterhaltungsbesonderheiten u.a. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterhaltungsstau: Malerarbeiten tlw. Türrahmen, Gaube Holzbauteile, Wandbereiche WC DG und Sockelbereich Fassade außen, Schimmelpilzbefall Fenster Treppenbereich / Dach</li> <li>• Rissbildungen Wandbereiche Wintergarten, Eingangstreppe EG mit Abplatzungen, Geländeabfängen außen Nähe Garage, Schornsteinkopf mit Abplatzungen, defekte Schmutzwasserleitung</li> </ul>	
Summe, gesamt	-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 Unterhaltungstaus 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 (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnen EG / DG	90,73		12,00	1.088,76	13.065,12
Summe			90,73	-		1.088,76	13.065,12

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>13.065,12 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.043,52 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 11.021,60 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 3,00 % von 105.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 3.150,00 €
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 7.871,60 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 37 Jahren Restnutzungsdauer	× 22,167
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 174.489,75 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 105.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Grundstücks</b>	<b>= 279.489,75 €</b>
<b>Bodenwert des Grundstücks</b>	<b>– 105.000,00 €</b>
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen des Erbbaurechts</b>	<b>= 174.489,75 €</b>
<b>Bodenwertanteil des erbbauzinsfreien Erbbaurechts</b>	<b>+ 67.000,00 €</b>
<b>Anteil des Erbbaurechtsgebers am Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>– 623,07 €</b>
<b>finanzmathematischer Ertragswert des (zunächst) erbbauzinsfreien Erbbaurechts mit vertragsgemäßigem Gebäudewertanteil</b>	<b>= 240.866,68 €</b>
<b>Erbbaurechtsfaktor</b>	<b>× 0,90</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des (fiktiv) erbbauzinsfreien Erbbaurechts</b>	<b>= 216.780,01 €</b>
<b>Marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Erbbaurechts</b>	<b>= 216.780,01 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 30.000,00 €</b>
<b>Ertragswert des Erbbaurechts nach Sprengnetter/Strotkamp/Hintz</b>	<b>= 186.780,01 €</b>
	<b>rd. 187.000,00 €</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 €/m<sup>2</sup> 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 €
Gewerbe			
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	90,73 m <sup>2</sup> × 14,00 €/m <sup>2</sup>	1.270,22 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 106,00 €	106,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		261,30 €
Gewerbe			
Summe			2.043,52 €

## 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 Unterhaltungsstaus 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 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.

## 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.
Bauschäden <ul style="list-style-type: none"> <li>• Feuchtigkeitsschäden / Rissbildungen</li> </ul> Unterhaltungsbesonderheiten u.a. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterhaltungsstau: Malerarbeiten tlw. Türrahmen, Gaube Holzbauteile, Wandbereiche WC DG und Sockelbereich Fassade außen, Schimmelpilzbefall Fenster Treppenbereich / Dach</li> <li>• Rissbildungen Wandbereiche Wintergarten, Eingangstreppe EG mit Abplatzungen, Geländeabfangungen außen Nähe Garage, Schornsteinkopf mit Abplatzungen, defekte Schmutzwasserleitung</li> </ul>	
Summe, gesamt	-30.000,00 €

## 10 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

### 10.1 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.

### 10.2 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.

#### 10.2.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

---

Der <b>Sachwert</b> wurde mit	rd. <b>178.000,00 €</b> ,
Der <b>Ertragswert</b> wurde mit	rd. <b>187.000,00 €</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) × 0,60 (b)	= <b>0,600</b> und
das <b>Sachwertverfahren</b> das <b>Gewicht</b>	1,00 (c) × 0,90 (d)	= <b>0,900</b> .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[178.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 187.000,00 \text{ €} \times 0,600] \div 1,500 = \text{rd. } \mathbf{180.000,00 \text{ €}}$ .

## 11 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Erbbaurecht in D-21481 Lauenburg, Brandenburger Straße 9

Erbbaugrundbuch	Blatt	
Lauenburg	5058	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lauenburg	3	14/446

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.12.2024 mit rd.

**180.000,00 €**

in Worten: einhundertachtzigtausend Euro

geschätzt.

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

Hamburg, den 04. Juni 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 Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. 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 Schadensersatzhaftung 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 separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

- 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 vorliegenden 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 Wertermittlungstags-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 **14/446**in **Lauenburg, Brandenburger Straße 9**  
Wertermittlungstichtag: **11.12.2024**

<b>Bodenwert</b>					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	156,95	669,00	105.000,00
Summe:			156,95	669,00	105.000,00

<b>Objektdaten</b>								
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m <sup>3</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [ca. m <sup>2</sup> ]	Baujahr ca.	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Einfamilienhaus			90,73	1960	80	37	

<b>Wesentliche Daten</b>					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	13.065,12	2.043,52 € (15,64 %)	3,00	0,90	

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	1.157,28 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-330,65 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>1.984 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>13,78</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>16,60</b>

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	187.000,00 €
Sachwert:	178.000,00 €
Vergleichswert:	---
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>180.000,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	11.12.2024

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

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 8



Bild 1: unmittelbare Umgebung



Bild 2: unmittelbare Umgebung



Bild 3: Ansicht Wohnhaus von der Straße



Bild 4: Ansicht Wohnhaus von der Straße

Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 8



Bild 5: Ansicht Wohnhaus von der Straße



Bild 6: Ansicht Wohnhaus von der Gartenseite



Bild 7: Ansicht Wohnhaus von der Gartenseite



Bild 8: rückwärtiger Grundstücksbereich

Anlage 1: Fotos

Seite 3 von 8



Bild 9: Auffahrt / Rampe zur Garage



Bild 10: Bereich Garage

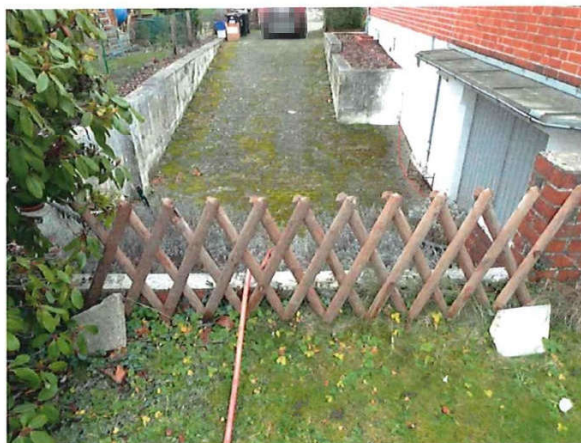


Bild 11: Bereich Garage / Rampe von der Gartenseite

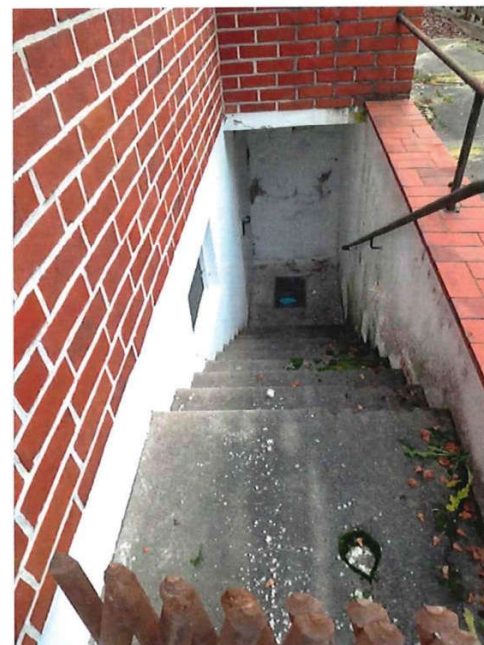


Bild 12: Kelleraußentreppe

Anlage 1: Fotos

Seite 4 von 8



Bild 13: Situation Kelleraußentreppe / Zugang Keller



Bild 14: Situation Dachgaube



Bild 15: Situation Dachgaube



Bild 16: Situation Schornstein

Anlage 1: Fotos

Seite 5 von 8



Bild 17: Situation Schornstein



Bild 18: Situation Sockel / Wohnhaus



Bild 19: Situation Sockel / Wohnhaus



Bild 20: Situation Sockel / Wohnhaus

Anlage 1: Fotos

Seite 6 von 8



Bild 21: Situation Sockel / Wohnhaus



Bild 22: Situation Betonwand / Stützwand  
Garagenzufahrt



Bild 23: Situation Betonwand / Stützwand  
Garagenzufahrt

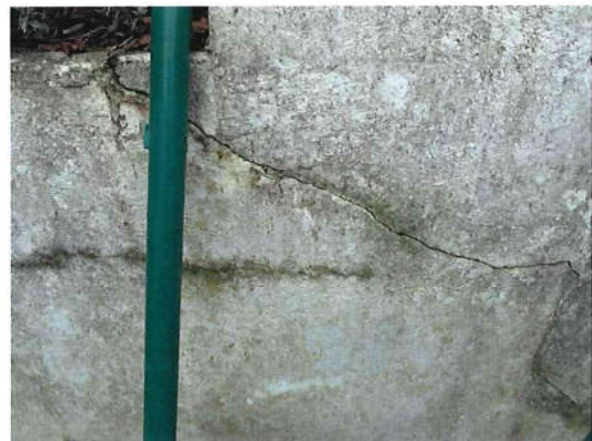


Bild 24: Situation Betonwand / Stützwand  
Garagenzufahrt

Anlage 1: Fotos

Seite 7 von 8



Bild 25: Rissbildung



Bild 26: Rissbildung



Bild 27: Rissbildung

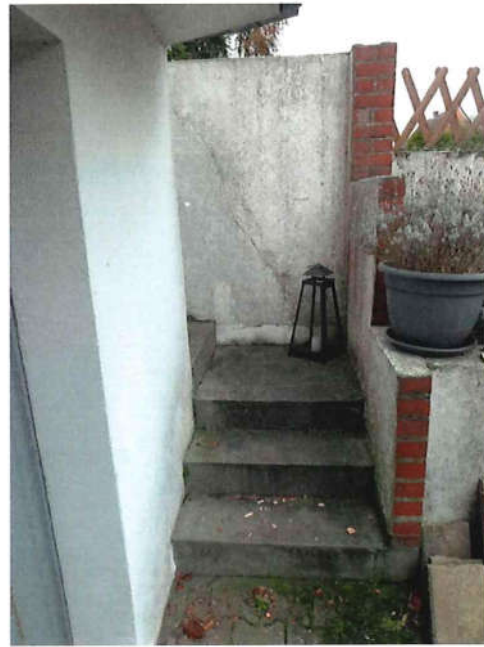


Bild 28: Treppenanlage Bereich Garage / rückwärtiges Grundstück

Anlage 1: Fotos

Seite 8 von 8



Bild 29: Treppenanlage Bereich Garage / rückwärtiges Grundstück

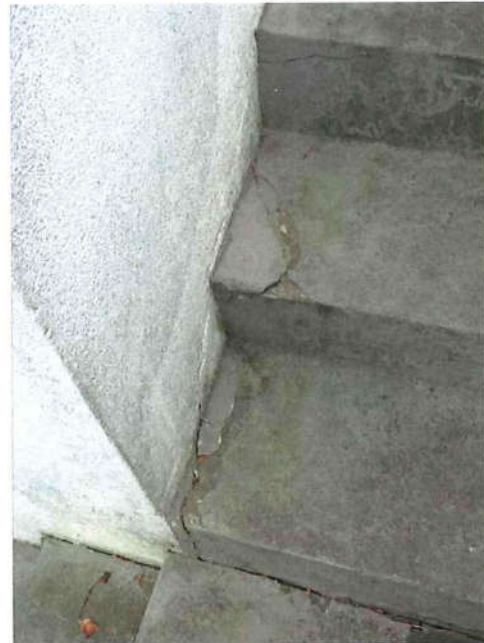


Bild 30: Situation Treppenanlage Bereich Garage / rückwärtiges Grundstück



Bild 31: Situation Bereich Eingangspodest / Haustür



Bild 32: Bereich Eingangspodest / Haustür

Anlage 1a: Luftbild

Seite 1 von 1

**Orthophoto/Luftbild Schleswig-Holstein**  
21481 Lauenburg , Elbe, Brandenburger Str. 9



08.11.2024 10:40:17 © Landesvermessung Schleswig-Holstein

Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000  
Ausdehnung: 950 m x 650 m

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

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

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03015775 vom 08.11.2024 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 & geoport® 2024 Seite 1

Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 08.11.2024 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2024.

# Anlage 2: Überregionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

**Übersichtskarte MairDumont**

21481 Lauenburg , Elbe, Brandenburger Str. 9

geoport

08.11.2024 | 03015775 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000  
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckkzennzen.)  
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:900.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 20 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Anzeigenrechte.

**Datenquelle**  
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03015775 vom 08.11.2024 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 2024

Seite 1

Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 08.11.2024 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2024.

### Anlage 3: Regionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

**Regionalkarte MairDumont**

21481 Lauenburg , Elbe, Brandenburger Str. 9

08.11.2024 | 03015776 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000  
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)  
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er erhält u.a. die Darstellung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:20.000 angeboten. Die Karte darf in einem Casette 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: 2021

on-geo
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03015776 vom 08.11.2024 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, 2024
Seite 1

Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 08.11.2024 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2024.

Anlage 4: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

**Regionalkarte MairDumont**  
 21481 Lauenburg , Elbe, Brandenburger Str. 9

08.11.2024 | 03015776 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckzuzenen.)  
 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 Maßstabebereich 1:10.000 bis 1:200.000 angeboten. Die Karte darf in einem Copax 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  
 MAIRDUROMI GmbH & Co. KG Stand: 2024

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03015776 vom 08.11.2024 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 & geoport 2024

Seite 1

Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 08.11.2024 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2024.

Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



**Berechnete Fläche des Flurstückes 14/446: 669 m<sup>2</sup>**

Die Grundstücksfläche wurde auf Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters berechnet. Die Flächenangaben dienen ausschließlich der Plausibilitätsprüfung.

**Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)**  
 Dies ist eine Präsentationsgrafik von Teilinhalten des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®). Die Karte enthält u. a. die Hausnummern, Gebäude, Straßenmarken, Flurstücksgrenzen und Flurstückskennungen.

**Datenquelle**  
 GeoBasis-DE/LVermGeo SH (www.LVermGeoSH.de/landregister) Stand: 2024

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03015776 vom 08.11.2024 auf www.geoport.de oder Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & Geoport 2024 Seite 1

Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 08.11.2024 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2024.



Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 2 von 9

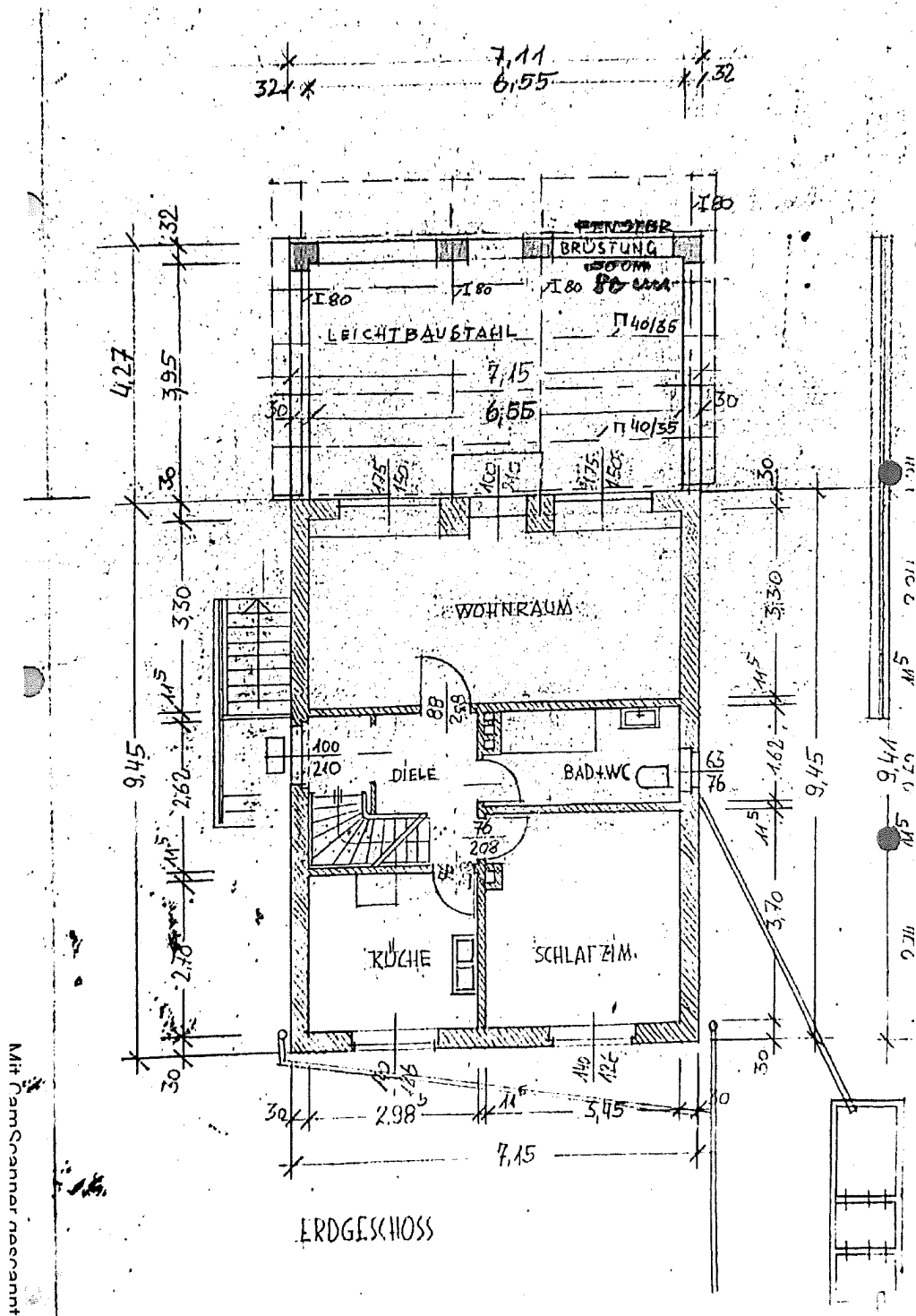


Bild 2: Grundriss EG

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 3 von 9

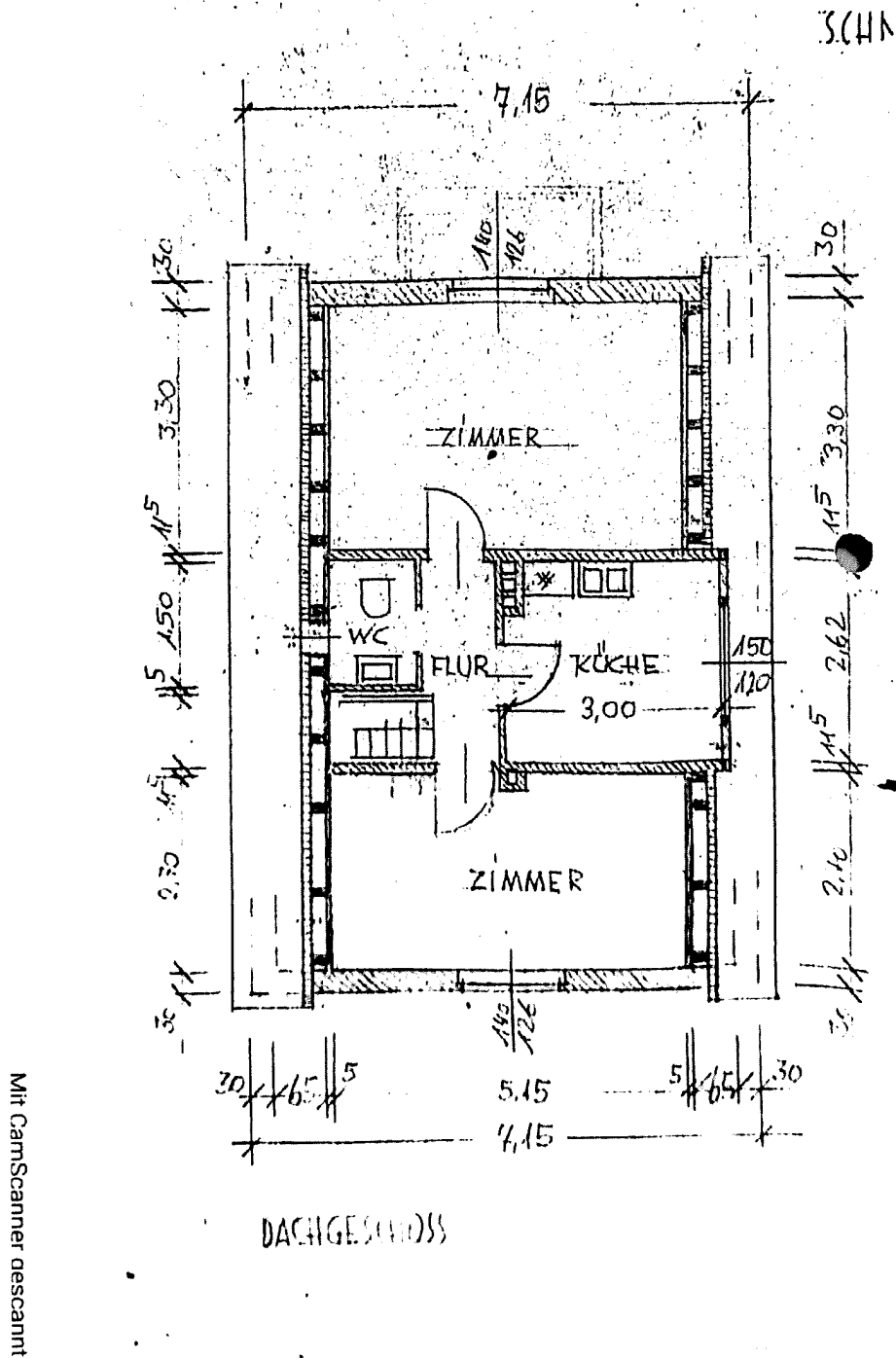
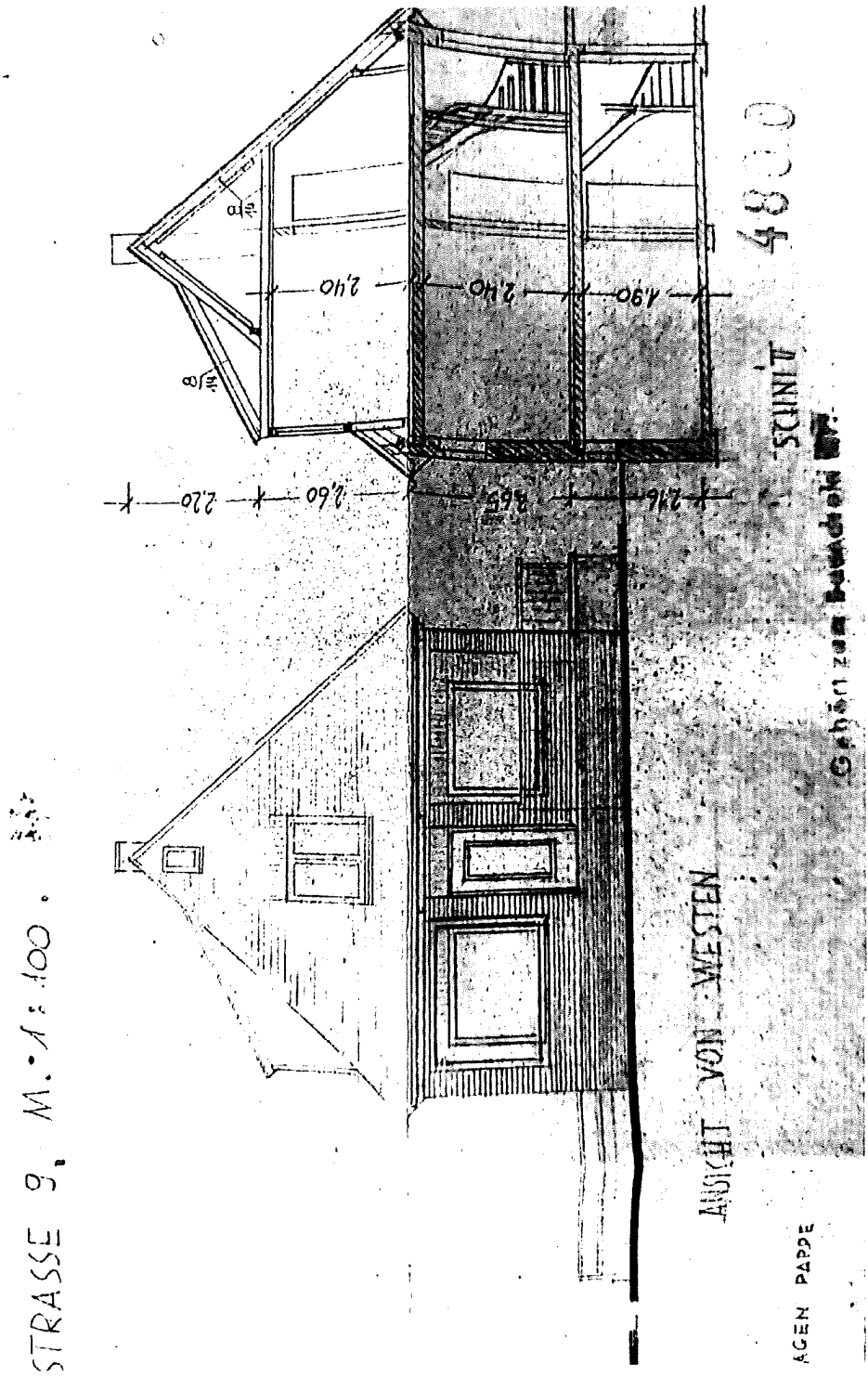


Bild 3: Grundriss DG



Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 5 von 9

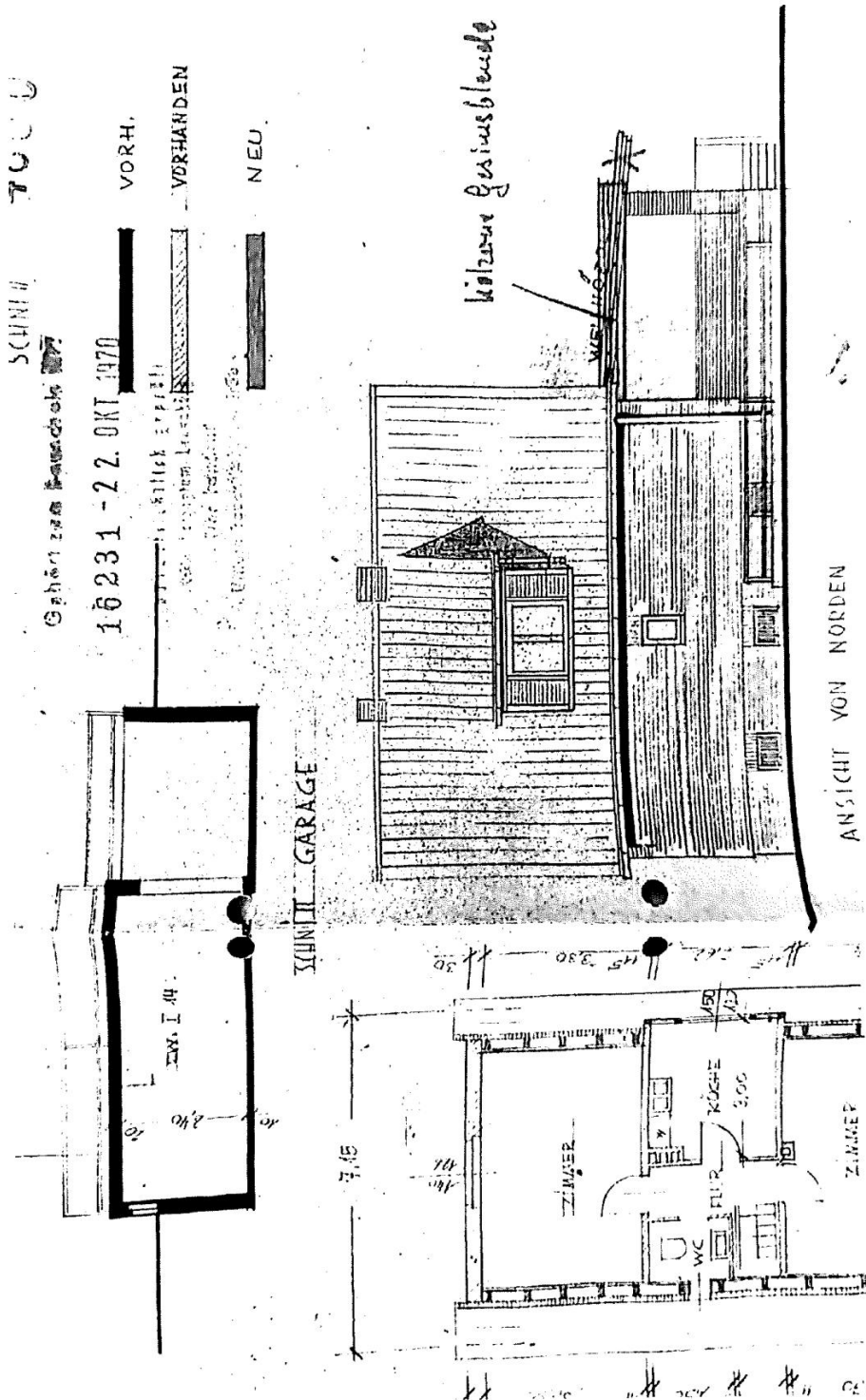


Mit CamScanner gescannt

Bild 5: Querschnitt, Ansicht

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 6 von 9

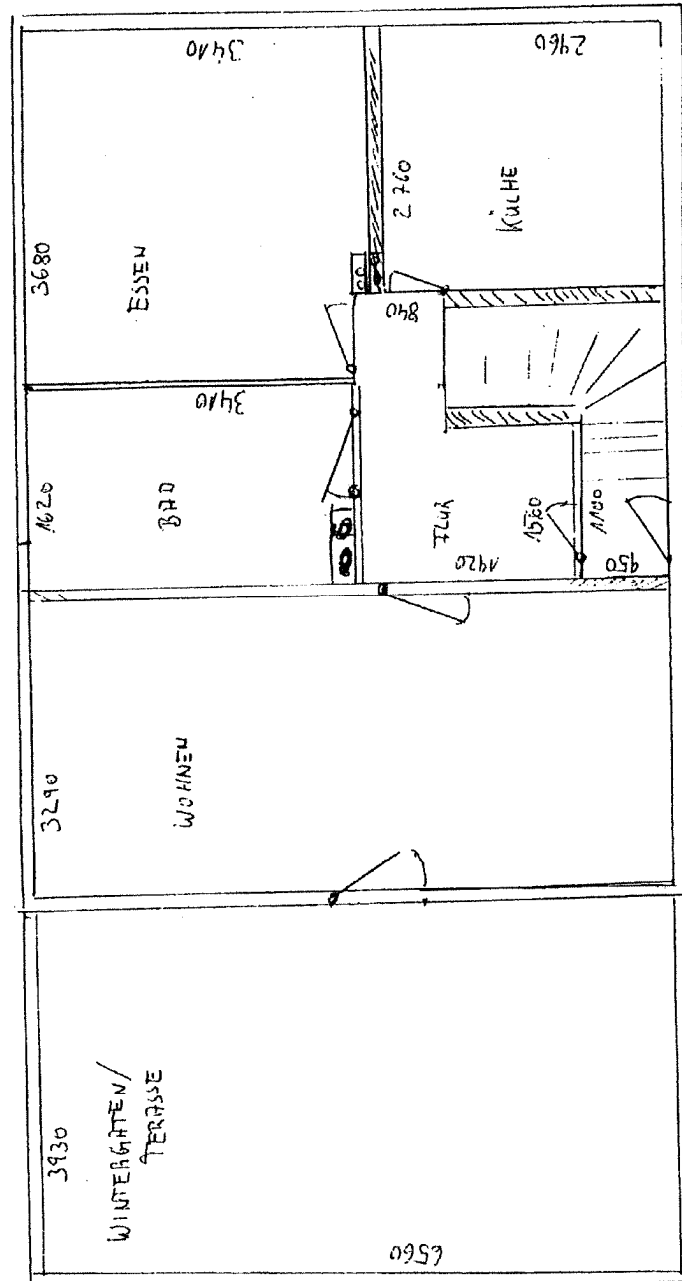


Mit CamScanner gescannt

Bild 6: Querschnitt, Ansicht, Grundriss

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 7 von 9

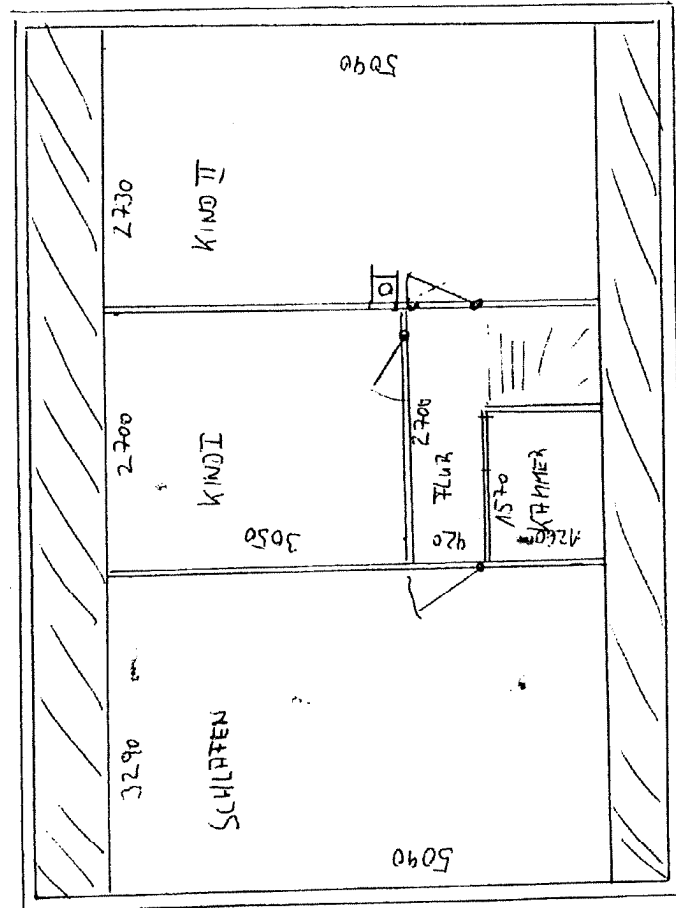


Zeichnungen sind unmaßstäblich  
↑ EINGANG  
ERGÄNZUNG  
ca. 1:50

Bild 7: Grundriss-Skizze EG / Eigentümer

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 8 von 9



DACH GIEBEL HOSS

CA 1:50

Zeichnungen sind unmaßstäblich

Bild 8: Grundriss-Skizze DG / Eigentümer

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 9 von 9

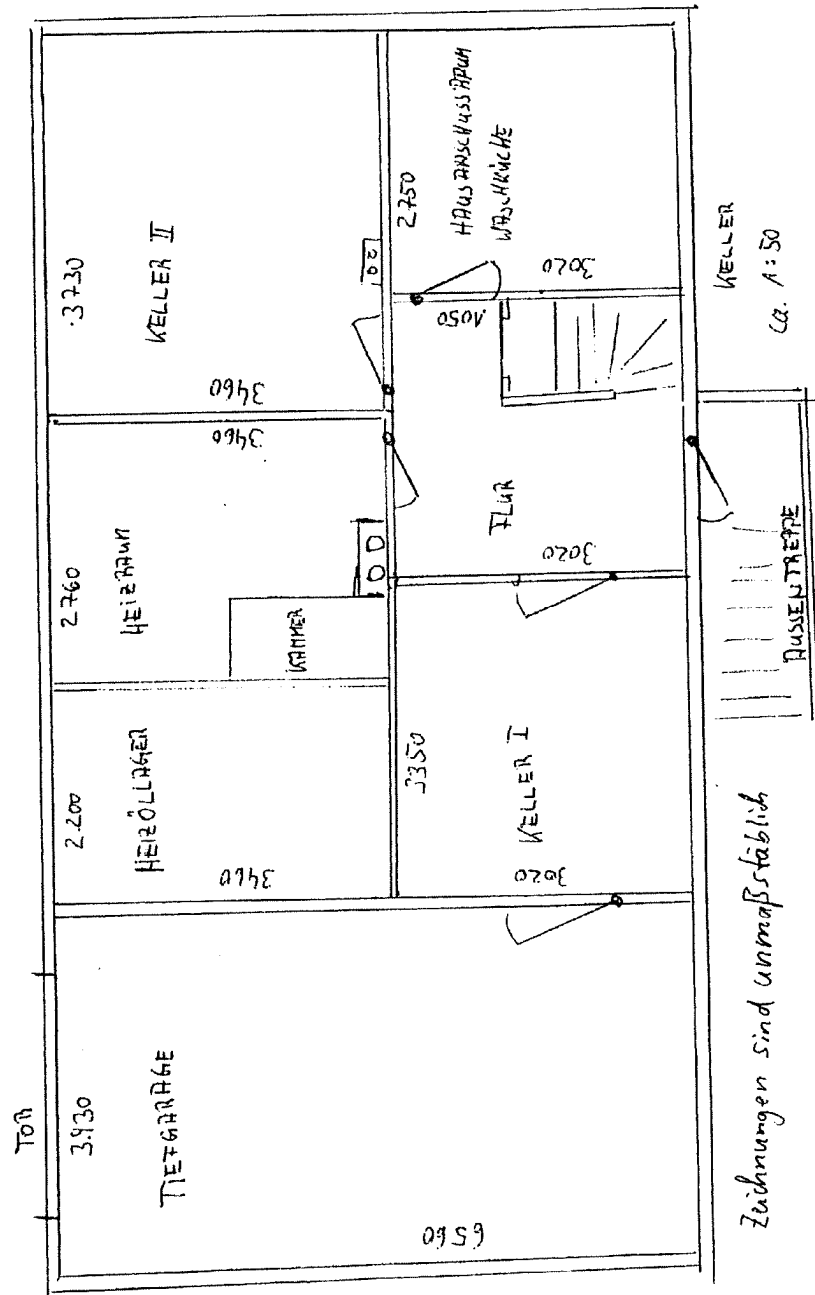


Bild 9: Grundriss-Skizze KG / Eigentümer

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 1 von 3

**Berechnung der Wohnfläche**

Gebäude: Einfamilienhaus, Brandenburger Straße 9, 21481 Lauenburg  
 Mieteinheit: Wöhen DG

Die Berechnung erfolgt aus:  
 Fertigmaßen  
 Rohbaumaßen  
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:  
 örtlichem Aufmaß (11.12.2024)  
 Bauzeichnungen  
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

wohnwertabhängig  
 DIN 283  
 DIN 277  
 WoFIV  
 II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Zimmer 3	1		1,00	3,310	0,000	4,250	0,000	14,07	1,00	14,07	14,07	
2	Zimmer 2	2		1,00	2,620	0,000	3,070	0,000	8,04	1,00	8,04	8,04	
3	Zimmer 1	3		1,00	2,770	0,000	4,240	0,000	11,74	1,00	11,74	11,74	
4	Gäste WC	4		1,00	1,540	0,000	0,870	0,000	1,34	1,00	1,34	1,34	
5	Flur	5		1,00	0,920	0,000	2,625	0,000	2,42	1,00	2,42	2,42	
											Summe Wohnfläche Mieteinheit	37,61 m²	
											Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude	90,73 m²	

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 2 von 3

**Berechnung der Wohnfläche**

**Gebäude:** Einfamilienhaus, Brandenburger Straße 9, 21481 Lauenburg  
**Mieteinheit:** Wohnen EG

- Die Berechnung erfolgt aus:
- Fertigmaßen
  - Rohbaumaßen
  - Fertig- und Rohbaumaßen
- auf der Grundlage von:
- örtlichem Aufmaß (11.12.2024)
  - Bauzeichnungen
  - örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen
- wohnwertabhängig
- DIN 283
  - DIN 277
  - WoFIV
  - II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raunteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Wohnzimmer	1	+		1,00	3,305	0,000	6,560	0,000	21,68	1,00	21,68	21,68	
2	Gästezimmer	2	+		1,00	3,485	0,000	3,700	0,000	12,89	1,00	12,89	12,89	
3	Küche	3	+		1,00	2,725	0,000	2,995	0,000	8,16	1,00	8,16	8,16	
4	Bad	4	-	2	1,00	0,790	0,000	0,245	0,000	0,19	1,00	-0,19	5,45	
5	Bad	4	+	1	1,00	3,430	0,000	1,645	0,000	5,64	1,00	5,64	5,45	
6	Flur	5	+	2	1,00	0,835	0,000	1,055	0,000	0,88	1,00	0,88	3,91	
7	Flur	5	+	1	1,00	1,560	0,000	1,940	0,000	3,03	1,00	3,03	3,91	
8	Windfang	6	+		1,00	0,950	0,000	1,085	0,000	1,03	1,00	1,03	1,03	
												<b>Summe Wohnfläche Mieteinheit</b>	<b>53,12 m²</b>	
												<b>Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude</b>	<b>90,73 m²</b>	

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 3 von 3

Betr.: Bauvorhaben ..... Lauenburg/Elbe.

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen.

I. Erdgeschosswohnung:

1	( 2,70x2,985 - 0,31x0,31 ) x 0,97	= 7,69 qm
2	( 3,45x3,70 - 0,30x0,40 ) x 0,97	= 12,27 qm
3	( 1,62x3,45 - 0,30x0,75 ) x 0,97	= 5,20 qm
4	6,55 x 3,80 x 0,97	= 20,97 qm
5	( 2,62x2,985 - 2,00x0,90 ) x 0,97	= 5,84 qm
		<hr/>
		= 51,97 qm
		=====

II. Dachgeschosswohnung:

6	( 4,15x2,70 - 0,31x0,43 ) x 0,97	= 10,75 qm
7	3,00 x 2,62 x 0,97	= 7,62 qm
8	4,15 x 3,30 x 0,97	= 13,29 qm
9	2,62 x 1,10 x 0,97	= 2,79 qm
10	1,50 x 0,60 x 0,97	= 0,87 qm
		<hr/>
		= 35,32 qm
		=====

III. Bauabschnitt (Nebengebäude)


Büro	5,00 x 3,00 x 0,97	= 14,55 qm
		<hr/>
		=====

51,97  
 35,32  
 -----  
 87,29  
 14,55  
 -----  
 101,84

Lauenburg/Elbe, den 29.2.1968.

~~Bauaufsichtlich geprüft  
 und genehmigt  
 Ratzeburg, den .....  
 Kreisbezirk Lauenburg  
 ( ) r. Landrat  
 Kreisordnungsbehörde  
 Bauaufsicht  
 im Auftrage~~

Baugeschäft u. Holzhandlung  
 Lauenburg-Elbe  
 - Tel.

geprüft.  
 Kreisbauamt Ratzeburg  
 Ratzeburg, den 12/5 1968  


Mit CamScanner gescannt

Anlage 8: Rauminhaltsberechnungen

Seite 1 von 1

Objekt: Bauvorhaben: Wohnhaus Bauort: Lauenburg/Elbe  
 Bauherr: \_\_\_\_\_ Baufreier: \_\_\_\_\_

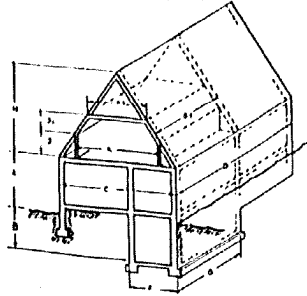
Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277/50  
 mit Anliegendebelteil

Unterkellerung:  
 (V. ~~1/3 x 0,45 x 7,15 x 2,63~~)

Dachausbau:  
 (V. ~~1/3 x 0,45 x 7,15 x 2,63~~)

Dehante Fläche: 0,45 x 7,15 = 3,22 qm  
37,57

3,60 x 5,00 = 20,16 qm



Vollgeschoss + Kellergeschoss  $D \cdot C \cdot (A + B)$   
 Bei Teilunterkellerung:  $D \cdot C \cdot A$   
 Vollgeschoss + Sockel

$0,41 \times 7,11 \times 2,16 + 0,45 \times 7,15 \times 2,63$

$5,60 \times 3,60 \times 5,00$

Hauptgebäude	Nebengebäude
--------------	--------------

= 322,24 m<sup>3</sup> + 100,80 m<sup>3</sup>

Bei Teilunterkellerung:  $C \cdot F \cdot B$

Dachgeschoss ausgebaut:  $0,45 \times (5,25 \times 1,00 + \frac{5,25 \times 3,60}{2} \times 1,48)$

= + 111,42 m<sup>3</sup>

Dachgeschoss nicht ausgebauter Teil  $D_1 \cdot (K \cdot J + \frac{K + K_1}{2} \cdot J_1) = x$

$\frac{1}{3} \times (0,45 \times 7,15 \times 2,63 - 111,42)$

= + 10,21 m<sup>3</sup>

Dachgeschoss nicht ausgebauter Teil  $\frac{1}{3} \cdot (D \cdot C \cdot \frac{H}{2} - x)$

geprüft.

Kreisbauamt Ratzeburg

Ratzeburg, den 13/5/19 ca

Pfeiffer Umbauter Raum im einzelnen = 440,57 m<sup>3</sup>

= + 100,80 m<sup>3</sup>

Für \_\_\_\_\_ Stück gleichartige<sup>1)</sup> Hauseinbauten zusammen = \_\_\_\_\_ m<sup>3</sup>

umbauter Raum zusammen = 551,37 m<sup>3</sup>

davon gewerblicher Teil<sup>2)</sup> = \_\_\_\_\_ m<sup>3</sup>

Lauenburg/Elbe den 11.11. 190

<sup>1)</sup> Für jeden verschiedenen Haustyp ein besonderes Formblatt ausfüllen. Die Zusammenstellung verschiedener Berechnungen als Anlage beifügen.  
<sup>2)</sup> Den gewerblichen Anteil auf einem zweiten Blatt errechnen und beifügen.

V 860 6 88 10000 Zu beziehen durch: Schwarz-Druck, Kiel, Sachbaust. 4

Baugeschäft u. Holzhandlung  
 Lauenburg-Elbe  
 - Tel.

Mit CamScanner gescannt

## Anlage 9: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 1



Kreis Herzogtum Lauenburg Postfach 1140 23901 Ratzeburg

Sachverständiger für Immobilienbewertung  
Herrn Rüdiger Meier  
Wensenkamp 34  
22359 Hamburg

Fachdienst: Bauordnung und Denkmalschutz  
Ansprechpartner:  
Zimmer: 218  
Telefon: 04541 888  
E-Mail: @kreis-rz.de  
Datum: 15.11.2024

Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück: Lauenburg, Brandenburger Straße 9

Gemarkung: Lauenburg

Flur: 3

Flurstück: 14/446

Aktzeichen: 3301 - 0838 115 9

Registrier-Nr.: 03858-2024-31

Bei Schriftwechsel bitte Aktzeichen 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 915242553** an die Kreiskasse des Kreises Herzogtum Lauenburg. Konto der Kreiskasse des Kreises Herzogtum Lauenburg:

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

**Bei Zahlung ist die Angabe von Kassenzeichen und Aktzeichen 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



## Anlage 10: § 34 BauGB: Innerhalb der 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 10: § 34 BauGB: Innerhalb der 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:
- das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
  - das vorhandene Gebäude weist Mängel auf,
  - das vorhandene Gebäude wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und
  - 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 Erbschaft 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 altsakrige 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:
- das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
  - die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und
  - 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 entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Spittersiedlung 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

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- 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
- 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.

## Anlage 11: Erbbaurechtsvertrag

Seite 1 von 11

Anlage zum Protokoll vom 30. November 1959  
Nr. 269/59 UR.

Erbbaurechtsvertrag

Erbbaurechtsvertrag

gez. Unglaube  
Notar.

Zwischen

dem

Besteller

und

dem

Erbbauberechtigten

wird folgender

Erbbaurechtsvertrag

geschlossen.

## § 1

Bestellung und Dauer des Erbbaurechts

- (1) Der Besteller bestellt dem Erbbauberechtigten an dem <sup>(n)</sup> ihm  
gehörenden nachfolgend bezeichneten Grundstück (en):  
Grundbuch von Lauenburg Band 28  
Blatt 1223 Gemarkung  
Flur: 3 Flurstück: ha:  
a) 14/125 0,0505  
14/154 0,1164  
b)   
c)   
d)   
zur Gesamtgröße von 0,0669 ha ein Erbbaurecht für die  
Zeit vom Tage der Eintragung bis zum 30.11.2058
- (2) Neben der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919  
(RGBl. S. 72 u. S. 122) gelten die nachstehenden Bestimmungen.

## § 2

Rechte aus dem Erbbaurecht

- (1) Der Erbbauberechtigte darf auf dem Erbbaugrundstück Wohnhäuser und andere Gebäude, sowie sonstige Anlagen nur nach Maßgabe der von Besteller genehmigten Bauunterlagen errichten.
- (2) Dieser trifft insbesondere Bestimmungen über die äußere Gestaltung der an der Straße liegenden Gebäudeteile und etwa anzulegenden Vorgärten. Sofern ein allgemeiner Bebauungsplan aufgestellt ist, ist dieser maßgebend.
- (3) Mit der Errichtung der Bauten 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.

## Anlage 11: Erbbaurechtsvertrag

Seite 2 von 11

- 2 -

Der Eigentümer ist berechtigt, für die Fertigstellung des Baues oder Wiederaufbaues Fristen zu bestimmen.

## § 3

Übergabe des Grundstücks

Das Grundstück wird dem Erbbauberechtigten am 1.12.1959 formlos übergeben worden. Mit diesem Zeitpunkt gehen Gefahren, Nutzungen und Lasten (§ 6) auf den Erbbauberechtigten über.

## § 4

Unterhaltungspflicht des Erbbauberechtigten

(1) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die errichteten Bauten nebst Zubehör stets in einem guten baulichen Zustand zu erhalten. Der jeweilige Grundstückseigentümer ist berechtigt, sich selbst oder durch von ihm betraute Personen zu jeder angemessenen Tageszeit, außer an Sonn- und Feiertagen, über den baulichen Zustand zu unterrichten.

Ferner ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, auf seine Kosten das Grundstück nach Wunsch des Bestellers 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 der Bauten trotz schriftlicher Mahnung innerhalb einer vom Besteller gesetzten Frist nicht oder nur ungenügend, so ist der jeweilige Grundstückseigentümer berechtigt, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Erbbauberechtigten vornehmen zu lassen.
- (3) Was zur ordnungsmäßigen Bauunterhaltung gehört, entscheidet endgültig das Kreisbauamt.

## § 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 Bestellers auszuwählenden Versicherungsunternehmen zu versichern und fortdauernd versichert zu halten, sowie eine

## Anlage 11: Erbbaurechtsvertrag

Seite 3 von 11

- 3 -

ausreichende Haftpflichtversicherung dauernd zu unterhalten und den Nachweis der Versicherungen dem jeweiligen Grundstückseigentümer auf Verlangen vorzulegen. Abschrift der Versicherungsverträge sind dem jeweiligen Grundstückseigentümer unverzüglich nach Abschluß auszuhändigen.

- (2) Versicherungsleistungen für Baulichkeiten sind zur Wiederherstellung der Bauwerke zu verwenden.
- (3) In Versicherungsverträge muß vereinbart werden, daß die Versicherungssumme nur mit Zustimmung des Eigentümers ausgezahlt werden darf und daß dem Eigentümer vom Versicherungsunternehmen ein entsprechender Versicherungsschein 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.

## § 7

Gewährleistung für Grundstücke

Der Besteller leistet keinerlei Gewähr für Größe und Beschaffenheit des Grundstücks, insbesondere des Baugrundes oder schon vorhandener Gebäude. Der Erbbauberechtigte übernimmt das Grundstück in den Zustand, in dem es sich z.Zt. der Übergabe befindetet.  
Der Zustand ist dem Erbbauberechtigten bekannt.

## § 8

Vorherige Zustimmung des Grundstückseigentümers

Der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers bedürfen

- a) wesentliche Veränderungen an dem errichteten Bauwerk, besonders Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen,

## Anlage 11: Erbbaurechtsvertrag

Seite 4 von 11

- 4 -

- b) wesentliche Veränderungen an der Oberfläche des Grundstücks und wesentliche Verfügungen über Bodenbestandteile,
- c) die Errichtung weiterer neuer Bauwerke,
- d) die Errichtung gewerblicher Anlagen, Betriebsstätten und Verkaufsstellen auf dem Grundstück,
- e) die anderweitige Benutzung des Bauwerks oder des Grundstücks zu gewerblichen Zwecken,
- f) die Verpachtung des unbebauten Grundstücks oder einzelner Teile desselben an andere Personen als Bewohner des Hauses.

## § 9

Heimfall

Der jeweilige 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 in Höhe zweier Jahresbeträge in Rückstand ist,
3. wenn der Besteller 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 von Bauten beginnt,
5. wenn der Erbbauberechtigte trotz zweimaliger schriftlicher Anmahnung die gestellten Baufristen ohne ausreichende Entschuldigung nicht einhält bzw. trotz zweimaliger schriftlicher Aufforderung gegen seine Unterhaltungspflicht verstößt,
6. wenn der Erbbauberechtigte seinen Verpflichtungen aus § 5 nicht nachkommt.

Macht der Besteller 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 jeweilige Grundstückseigentümer 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 Grundstückseigentümer haben.

## Anlage 11: Erbbaurechtsvertrag

Seite 5 von 11

- 5 -

- (2) 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 jeweilige Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten für die Bauwerke und Anlagen sowie deren Zubehör eine Entschädigung in Höhe von 2/3 des gemeinen Wertes, den diese im Zeitpunkt des Erlöschens haben.
- (2) § 10 Abs. 2 und 3 gelten entsprechend.
- (3) Der jeweilige Grundstückseigentümer kann die Verpflichtung zur Zahlung einer Entschädigung dadurch abwenden, daß er den Erbbauberechtigten vor Ablauf des Erbbaurechts die Verlängerung des Vertrages für die voraussichtliche Standdauer des Bauwerks anbietet. Die voraussichtliche Standdauer stellt unter Ausschluß des Rechtsweges das Kreisbauamt fest. Nimmt der Erbbauberechtigte das Angebot nicht an, so wird der jeweilige Grundstückseigentümer von der Verpflichtung zur Zahlung der Entschädigung frei.

## § 12

Verbot der Entfernung von Bauwerken

Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf oder macht der Eigentümer 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 Zustimmung des jeweiligen Grundstückseigentümers. Die Belastungen müssen spätestens 3 Jahre vor Ablauf des Erbbaurechts amortisiert und gelöscht sein.

## Anlage 11: Erbbaurechtsvertrag

Seite 6 von 11

- 6 -

- (2) Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, auf Verlangen des jeweiligen Grundstückseigentümers die Löschung in Höhe der amortisierten Beträge auf seine Kosten herbeizuführen. Der jeweilige Grundstückseigentümer ist berechtigt, diesen Anspruch auf Kosten des Erbbauberechtigten durch Löschungsvermerkung sichern zu lassen.

## § 14

- (1) Der Erbbauberechtigte hat ab 1.12.1959 jährlich einen Erbbauzins von 16 Dpf./qm = 107.04 Deutsche Mark (in Worten: Hundertsieben 04/100 Deutsche Mark) zu zahlen. Der Erbbauzins ist vierteljährlich im voraus, erstmalig am 1.12.1959 zahlbar.  
Der Erbbauzins ist an die Kreiskasse unter Angabe des Aktenzeichens und des Zeitabschnitts, für den gezahlt wird, zu entrichten.
- (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.
- (4) Der Erbbauzins gemäß Absatz 1 ist in Höhe von 4 % des jetzigen Grundstückswertes festgesetzt. Der Grundstückseigentümer 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 4 % gesunken ist.

## § 15

Vertragsstrafe

Der Erbbauberechtigte unterwirft sich folgender Vertragsstrafe: Wenn eine Vertragsbestimmung trotz zweimaliger schriftlicher Mahnung nicht befolgt wird, kann der Eigentümer 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 Eigentümer das Vorkaufsrecht zu.

## Anlage 11: Erbbaurechtsvertrag

Seite 7 von 11

- 7 -

§ 17

Gerichtsstand

Vereinbarter Gerichtsstand 1. Instanz ist Ratzeburg.

§ 18

Rechtsnachfolger

Sämtliche Verpflichtungen und Bestimmungen dieses Vertrages sind von dem Erbbauberechtigten einem etwaigen Rechtsnachfolger aufzuerlegen.  
Soweit gesetzlich zulässig, gehören die Vereinbarungen zum Inhalt des Erbbaurechts.

§ 19

Eintragung des Erbbaurechts

Die Vertragschließenden bewilligen und beantragen

I. In das Grundbuch des im § 1 bezeichneten Grundstücks in Abt. II an 1. Rangstelle einzutragen:  
Erbbaurecht für die Zeit vom Tage der Eintragung bis zum 30.11.2058 zu Gunsten des

unter Bezugnahme auf die Eintragung im Bestandsverzeichnis des Erbbaugrundbuchs und auf §§ 2-6, 8-12, 13 Abs. 1 S. 1, 15 u. 17 des Erbbaurechtsvertrages vom heutigen Tage.

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 30.11.2058 mit dem Inhalt der §§ 2-6, 8-12, 13 Abs. 1 S. 1, 15 u. 17 des Erbbaurechtsvertrages vom heutigen Tage zu Gunsten des

2. in Abteilung II: <

Erbbauzins für den jeweiligen Eigentümer des im § 1 des Erbbaurechtsvertrages vom heutigen Tage genannten Grundstücks in Höhe von jährlich 107.04 Deutsche Mark (in Worten: Hundertsieben 04/100 Deutsche Mark) für die Zeit vom Tage der Eintragung bis zum 30.11.2058 zahlbar jeweils vierteljährlich im voraus, erstmalig am 1.12.1959 mit Vorrang vor allen übrigen Belastungen.

## Anlage 11: Erbbaurechtsvertrag

Seite 8 von 11

- 8 -

3. In Abteilung II ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des in § 1 des Erbbaurechtsvertrages vom heutigen Tage genannten Grundstücks.
4. In Abteilung II eine Vormerkung zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des in § 1 des Erbbaurechtsvertrages vom heutigen Tage genannten Grundstücks auf Eintragung einer Reallast des Inhalts, daß der jeweilige Erbbauberechtigte gemäß § 14 Absatz 4 dieses Vertrages einen neu festgesetzten Erbbauzins zu zahlen hat.
5. In Abteilung III eine Vormerkung zu Gunsten des Erbbauberechtigten auf Eintragung einer Höchstbetrags-Sicherungshypothek von 1000.-- DM für die nach § 6 zu leistenden Anliegerbeiträge.

## § 20

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 11: Erbbaurechtsvertrag

Seite 9 von 11

Erste Ausfertigung

Nummer 264 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  
der Büroangestellte  
in Lauenburg/Elbe,

2.) ,Lauenburg/Elbe,

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

## § 1

Der Erschienenen zu 2) hat mit dem durch den Erschienenen zu 1)  
vertretenen Kreis einen Erbbaurechtsvertrag - UR 269/59 vom  
30.11.1959 - geschlossen, in welchem eine Gleitklausel verein-  
bart ist. Diese Gleitklausel soll, wie folgt, geändert werden.

## § 2

Der Erbbauzins des im Erbbaugrundbuch von Lauenburg Band 28  
Blatt 2248 eingetragenen Erbbaurechts ist in Höhe von 4 % 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 4 % des Grundstückswertes beträgt. Wird der Erbbau-  
zins aufgrund dieser Bestimmung geändert, können beide Parteien  
frühestens 5 Jahre nach diesem Zeitpunkt eine Neufestsetzung  
verlangen. Der Grundeigentümer setzt den jetzigen Verkehrswert  
mit 10.-DM pro qm an.

-2-

## Anlage 11: Erbbaurechtsvertrag

Seite 10 von 11

- 2 -

Im Hinblick auf eine zu erwartende bundesgesetzliche Neuregelung über die Erhebung der Erbbauzinsen 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. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, ab 1.4.1968 einen Erbbauzins in Höhe von jährlich 32 Dpf. pro qm, mithin für 669 qm p.a. = 214,08 DM, zahlbar in vierteljährlich im voraus fälligen Beträgen von 53,52 DM, zu zahlen.
3. Die Zahlung des ab 1.4.1968 geänderten Erbbauzinses ist dinglich zu sichern. Er ist mit dem Rang der zugunsten in Abt. II Lfd. Nummer eingetragenen Vormerkung einzutragen, durch die die jeweiligen Erhöhungen gesichert sind. bewilligen und  
Die Erschienenen/beantragen, vorstehende Änderungen in Abt. II des Erbbaugrundbuches einzutragen.

## § 4

Die Kosten dieses Vertrages und die Berichtigung des Erbbaugrundbuches trägt der

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

gez.

gez.

L.S.gez. Heinz Unglaube    Notar

## Anlage 11: Erbbaurechtsvertrag

Seite 11 von 11

- 3 -

Kostenberechnung  
Wert: 2.576.-- DM  
Geb. §§ 32, 42 Kost 20.-- DM  
Mehrwertsteuer 1.10 DM  
-----  
21.10 DM  
=====

gez. Unglaube  
Notar

Vorstehende Verhandlung wird hiemit  
zum ersten Male ausgefertigt und diese  
Ausfertigung

, Lauenburg/Elbe,  
Brandenburgerstrasse,  
zur Vorlage beim Grundbuchamt erteilt.

Lauenburg/Elbe, den 20.6.1970

  
Notar



**Anlage 12: Bewertung Erbbauzins, Vorkaufsrecht, Wertsicherungseintragung**

Seite 1 von 3

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

Erbbauzins ab 01.04.1968 von jährlich 0,32 DM pro qm, zahlbar in vierteljährlichen Teilen am Ersten eines jeden Kalendervierteljahres im Voraus für die Stadt Lauenburg / Elbe. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 30.11.1959 / 20.06.1970. Dem Recht Abteilung II Nr. 3 steht der Gleichrang mit dem Recht Abteilung II Nr. 1 zu; eingetragen am 13.01.1972

Laut Eintragung hat der Erbbaurechtsnehmer einen Erbbauzins in Höhe von

0,32 DM / m<sup>2</sup> x 669 m<sup>2</sup> / 1,95583 = 109,45 € jährlich zu zahlen

Erbbauzins Z<sup>1</sup> aus Grundbuch Abt. II lfd. Nr. 1 = 109,45 €

Barwertfaktor vierteljährlich vorschüssig

- bei Restlaufzeit des Erbbaurechts nE = 34 Jahre

- und Erbbauzins z = 3% x 21,525131

**Barwert der Erbbauzinsrealast Abt. II lfd. Nr. 1 = 2,355,92 €**

**gerundet = 2,360,00 €**

Die Erbbauzinsrealast 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 109,45 € per anno an den Erbbaurechtsgeber zu entrichten.

Bewertung Abt II lfd. Nr. 1

## Anlage 12: Bewertung Erbbauzins, Vorkaufsrecht, Wertsicherungseintragung

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 mindemde 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 Werteeinfluss eines Vorkaufsrechts zwischen 2 bis 5% des ermittelten Verkehrswerts.

Gerady / Möckel haben angemerkt, dass sich der Werteeinfluss 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 Rechthinhaber 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	=	180.000,00 €		
Wertminderung	=	unbelasteter Verkehrswert	x	2%
	=	180.000,00 €	x	0,02
	=	3.600,00 €		

---

**Die Wertminderung wird somit auf rd. 3.600,00 € geschätzt.**

---

Bewertung Abt II lfd. Nr. 2

**Anlage 12: Bewertung Erbbauzins, Vorkaufsrecht, Wertsicherungseintragung**

Seite 3 von 3

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

Vormerkung zugunsten des jeweiligen Eigentümers des im Grundbuch von Lauenburg Band 68 Blatt 2217 eingetragenen Grundstücks auf Eintragung einer Realast des Inhalts, dass der jeweilige Erbbauberechtigte gemäß § 14 Abs. 4 des Vertrages vom 30.11.1959 einen neu festgesetzten Erbbauzins zu zahlen hat. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 30.11.1959 eingetragen am 21.01.1960.

Dem Recht Abteilung II Nr. 3 steht der Gleichrang mit dem Recht Abteilung II Nr. 1 zu; eingetragen am 13.01.1972

Die Vormerkung ist dahingehend geändert, dass sowohl der Eigentümer, als auch der Erbbauberechtigte einen geänderten Erbbauzins verlangen können. Im Übrigen unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 20.06.1970 eingetragen am 13.01.1972.

Der derzeit zu zahlende Erbbauzins beläuft sich auf 342,00 € jährlich und ist vierteljährlich mit Teilbeträgen von 85,50 € (am 01.01., 01.04., 01.07. und 01.10. des Jahres) zu zahlen. Zum Wertermittlungsstichtag wird der Erbbauzins in Höhe von 342,00 € jährlich eingefordert. In Abzug der vorgenannten Erbbauzinsen = 342,00 €/Jahr – 109,45 €/Jahr (Abt. II, lfd. Nr. 1) verbleiben als noch nicht eingetragene Erbbauzinsen 232,55 € / Jahr.

Erbbauzins Z' aus Grundbuch Abt. II lfd. Nr. 3	= 232,55 €
Barwertfaktor vierteljährlich vorschüssig	
- bei Restlaufzeit des Erbbaurechts nE = 34 Jahre	
- und Erbbauzins z = 3%	x 21,525131
<b>Barwert der Erbbauzinsrealast Abt. II lfd. Nr. 3</b>	<b>= 5,005,66 €</b>
<b>gerundet</b>	<b>= 5,000,00 €</b>

Die Erbbauzinsrealast 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 232,55 € per anno an den Erbbauzinsgeber zu entrichten.

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