

Gutachten

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
für das Teileigentum:

**Ehemaliges Garagengebäude
in 21039 Escheburg, Am Knollgraben 28-30
(167/1.000 MEA an dem Grundstück verbunden mit dem Teileigentum Nr. 5 gem. Teilungserklärung)**

**Auftraggeber: Amtsgericht Schwarzenbek
Az.: 9 K 8/23**



Der (unbelastete) Verkehrswert des Grundstückes

wird zum Wertermittlungstichtag 10.01.24

mit

15.000 € ermittelt.

Ausfertigung Nr. 3:

Dieses Gutachten besteht aus 42 Seiten zzgl. 15 Anlagen mit 45 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt.

1. ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Auftragsdaten	5
1.2 Objektdaten	5
1.3 Wertermittlungsstichtag	6
1.4 Qualitätsstichtag	6
1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	6
1.6 Unterlagen	7
2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES	8
2.1 Lagemerkmale	8
2.1.1 Gemeinde / Nachbarschaft	8
2.1.2 Verkehrsanbindung	9
2.1.3 Öffentliche Einrichtungen/Besonderheiten	9
2.1.4 Umwelteinflüsse	9
2.1.5 Naturgefahren	9
2.1.6 Wohnlage	10
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	11
2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	11
2.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand	13
2.2.3 Rechte und Belastungen	13
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	16
2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt	16
2.3.2 Nutzung	17
2.3.3 Erschließungszustand	18
2.3.4 Bodenbeschaffenheit	18
2.3.5 Hauptgebäude	19
2.3.6 Außenanlagen	23
2.3.7 Ertragsverhältnisse	24
2.4 Künftige Entwicklungen	24
2.4.1 Demographische Entwicklung	25
2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen	25
2.5 Entwicklungszustand	25
3. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	26
3.1 Grundlagen	26
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	26
3.1.2 Kaufpreissammlung	26
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	26
3.1.4 Literatur	26
3.2 Wertermittlungsverfahren	27
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	27
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	28
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	28
3.3 Bodenwert	28
3.3.1 Vergleichswerte	29
3.3.2 Bodenrichtwerte	29

3.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	36
3.5	Werteinfluss der Belastungen in Abteilung II	39
3.6	Zusammenstellung der Werte	40
3.7	Plausibilitäts- und Marktprüfung	41
4.	VERKEHRSWERT	42

Anlagen:

Anlage 1:	Fotos des Bewertungsobjektes
Anlage 2:	Luftbild
Anlage 3:	Auszug aus der Straßenkarte
Anlage 4:	Auszug aus der Regionalkarte
Anlage 5:	Auszug aus dem Ortsplan
Anlage 6:	Liegenschaftskarte
Anlage 7:	Grundbuchauszug: Bestandsverzeichnis, Abt. II
Anlage 8:	Grundrisse
Anlage 9:	Strukturdaten
Anlage 10:	Kurzbericht Naturgefahren
Anlage 11:	Altlasten Auskunft
Anlage 12:	Baulastenauskunft
Anlage 13:	Anliegerbescheinigung
Anlage 14:	Teilungserklärung (auszugsweise)
Anlage 15:	Ordnungsverfügung vom 23.11.23 (anonymisiert)

Kurzprofil des Grundstücks:

Lage:

Die Gemeinde Escheburg mit rund 3.400 Einwohnern liegt im Kreis Herzogtum Lauenburg im südlichen Schleswig-Holstein. Der Ort grenzt unmittelbar an die südöstliche Landesgrenze Hamburgs. Escheburg befindet sich damit im „Speckgürtel“ Hamburgs, in einem landschaftlich attraktiven Gebiet zwischen Sachsenwald im Norden und der Elbe im Süden. Die Autobahn A25 und die Bundesstraße B5 queren das Gemeindegebiet. Die nächstgrößere Stadt ist Geesthacht (ca. 4 km südöstlich gelegen). Escheburg gehört mit neun weiteren Gemeinden zum Amt Hohe Elbgeest. Es handelt sich in erster Linie um eine Wohngemeinde, weiterhin bestehen auch einige landwirtschaftliche sowie kleine Handwerksbetriebe.

Das zu bewertende Teileigentum liegt im südlichen Gemeindeteil Voßmoor, an einer Anliegerstraße. Der Ortsteil wird durch eine Waldfläche und eine geringe Bebauungsdichte geprägt.

Objektbeschreibung:

Das Grundstück der Eigentümergemeinschaft hat laut Grundbuch eine Größe von 9.009 m² und ist im nordwestlichen Grundstücksteil mit zwei Wohnhäusern mit insgesamt vermutlich vier Wohneinheiten und Nebengebäuden bebaut. Beim südlichen Grundstücksteil handelt es sich um ein Waldgrundstück.

Das zu bewertende Teileigentum bezieht sich auf einen Gebäudeteil im nördlichen Grundstücksbereich. Der Gebäudeteil wurde vermutlich im Jahre 1993 als Anbau errichtet. Im Rahmen der Baugenehmigung wurden 2 PKW-Garagen, Hundezwinger und Futterlager genehmigt. Im darauffolgenden Jahr wurde eine Baugenehmigung für Änderungen an der Dachform und am Grundriss (Garagen im EG, Lager / Boden im DG) erteilt.

Nach Bauaktenlage wurde das Gebäude nachträglich ohne baurechtliche Genehmigung wohnlich ausgebaut und mehrere Jahre zu Wohnzwecken genutzt.

Teil des Wertermittlungsobjektes ist auch das Sondernutzungsrecht an einer Teilfläche des Grundstücks und einem PKW-Stellplatz.

Nutzung:

Zum Wertermittlungstichtag steht der überwiegende Teil des wohnlich ausgebauten Gebäudes augenscheinlich ohne Nutzung. Ein Teilbereich im Dachgeschoss ist gemäß Angabe der Eigentümerin zu Wohnzwecken vermietet (zu einer Kaltmiete von 500 € pro Monat).

WEG-Verwaltung:

Gemäß Angabe der Eigentümerin wurde von der Eigentümergemeinschaft kein Verwalter bestellt. Hausgeldzahlungen werden demnach nicht geleistet und somit auch keine Erhaltungsrücklage gebildet. Auch in der Grundakte findet sich kein Hinweis auf einen aktuellen Verwaltervertrag.

Belastungen:

In Abt. II des Grundbuchs ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) eingetragen. Nach Auskunft des Einwohnermeldeamtes sind die Berechtigten verstorben.

Besonderheiten

Nach Auffassung der Bauaufsicht ist der Umbau des Garagengebäudes zu Wohnraum baurechtlich nicht genehmigt worden und die Umnutzung auch nicht genehmigungsfähig.

Mit (bestandskräftiger) Ordnungsverfügung vom 23.11.23 hat der Fachdienst Bauordnung des Kreises Herzogtum Lauenburg die Beseitigung des Gebäudes angeordnet. Für den Fall der Zuwiderhandlung wurde ein Zwangsgeld angedroht. Ein Rückbau auf den ursprünglich genehmigten Umfang ist demnach nicht mehr zulässig. Nach informeller Auskunft des Kreisbauamtes ist der Wiederaufbau des Gebäudeteils, welcher dem zu bewertenden Teileigentum zugeordnet ist, zum Wertermittlungstichtag höchstwahrscheinlich (auch in seiner ursprünglich genehmigten Form) nicht mehr genehmigungsfähig.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber/-in:	Amtsgericht Schwarzenbek Möllner Straße 20 21493 Schwarzenbek Az.: 9 K 8/23
Datum (Eingang) des Auftrages:	13.11.23
Verwendungszweck:	Verkehrswertgutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Besonderheiten:	- nach Feststellung der Bauaufsicht wurde das Gebäude ohne Genehmigung zu Wohnraum umgebaut und umgenutzt - ein vollständiger Rückbau des Gebäudeteils wurde von der Bauaufsicht angeordnet
örtliche Grundstücksaufnahme am:	12.01.2024
Teilnehmer/innen:	- Christoph Koop – Sachverständiger für Immobilienbewertungen - Andreas Koop – Sachverständiger für Immobilienbewertungen als angestellter Mitarbeiter - die Eigentümerin - der Ehemann der Eigentümerin
Wertermittlung durchgeführt am:	08.01. – 24.01.2024

1.2 Objektdaten

Grundbuch:	Wohnungsgrundbuch von Escheburg, Blatt 989
Katasterangaben:	167/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Escheburg, Flur 010, Flurstück 70/46, 9.009 m ² groß
Eigentümer gem. Grundbuch:	Aus Datenschutzgründen ohne Namensangabe
WEG-Verwalter:	Gemäß Eigentümerin ist zum Wertermittlungsstichtag kein WEG-Verwalter bestellt. Auch in der Grundakte findet sich kein Hinweis

auf einen aktuellen Verwaltervertrag.

Hausgeld:

Gemäß Auskunft der Eigentümerin wird (entgegen den Regelungen in der Teilungserklärung) von den Wohnungs- / Teileigentümern kein Wohngeld gezahlt, keine Erhaltungsrücklage gebildet und es werden keine Eigentümerversammlungen abgehalten.

1.3 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der **10.01.2024** (Tag der Ortsbesichtigung).

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

1.4 Qualitätsstichtag

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag.

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt,
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizung, Elektroinstallationen, Warmwasserbereitung, Wasser- und Abwasserrohre usw. nicht ausdrücklich geprüft,
- Wärmedämmungen an Dach, Decken und an Wänden sowie die Funktionsfähigkeit von horizontalen und vertikalen Sperrschichten nicht geprüft,
- Schadensfeststellungen bei Verdacht auf Hausschwamm und Hausbock bezüglich Umfang und Sanierungskosten nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),

- Feststellungen an eingebauten umweltbelastenden Bauteilen (Asbestbestandteile, formaldehydhaltige Bauteile o. ä.) nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Schallschutzprüfungen durchgeführt (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Untersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens oder auf eventuell vorhandene Altlasten vorgenommen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Gebäude nicht abschließend geprüft (hierzu muss im Zweifelsfall die zuständige Baugenehmigungsbehörde beteiligt werden).

1.6 Unterlagen

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

- Bauzeichnungen des Gebäudes
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Escheburg, Blatt 989
- Liegenschaftskarte
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis
- Auskunft zur Bauleitplanung
- Auskunft zu Baulasten
- Auskunft zu Altlasten
- Fotografische Aufnahmen des Objektes
- Veröffentlichungen des Gutachterausschusses, Marklübersicht

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

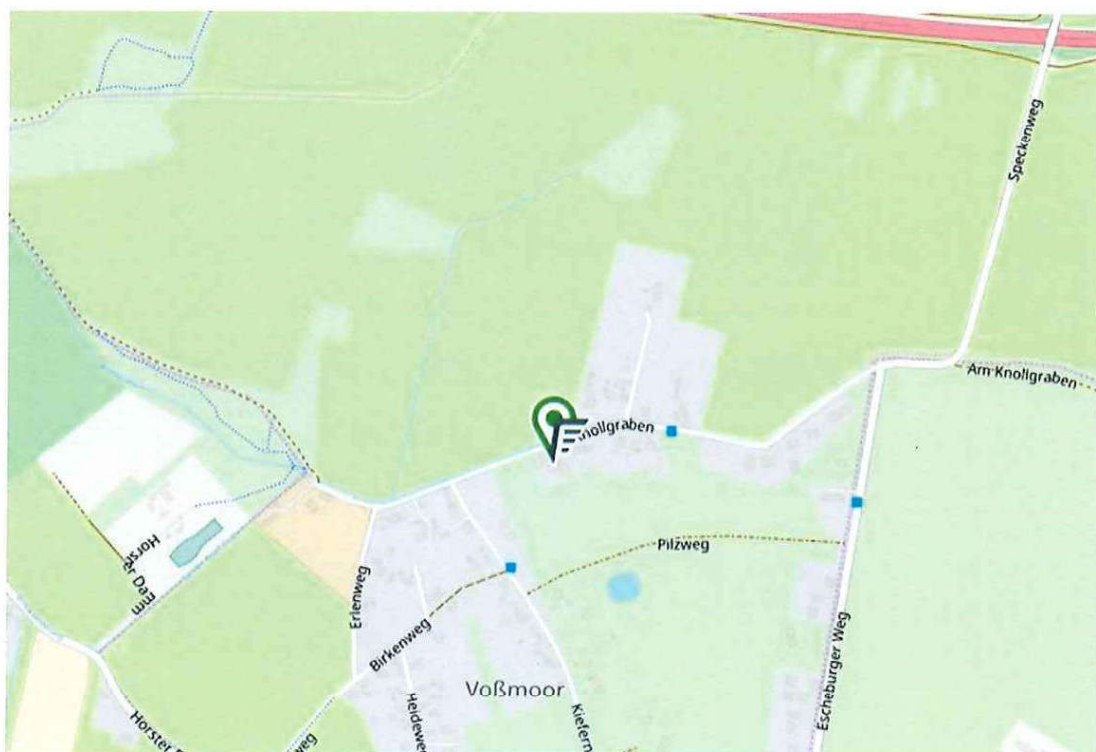
Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Gemeinde / Nachbarschaft

Der Ortskern der Gemeinde Escheburg wird überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Vereinzelt finden sich landwirtschaftliche Betriebsgebäude oder kleinere Handwerksbetriebe. Die Gemeindefläche östlich des Ortskerns wird als Golfplatz genutzt. An der nordöstlichen Gemeindegrenze findet sich das Naturschutzgebiet Dalbekschlucht. Das zu bewertende Teileigentum liegt im südlichen Bereich des Gemeindegebiets, im Ortsteil Voßmoor. Der Ortsteil wird durch Waldflächen und eine dünne Siedlungsstruktur geprägt. Das Grundstück der Eigentümergemeinschaft ist überwiegend durch Waldflächen umgeben.

Auszug aus dem Ortsplan



Datenquelle: OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

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

2.1.2 Verkehrsanbindung

Die nächstgelegene Fernstraße ist in ca. 5 km Entfernung die Bundesstraße 404, welche südlich in Richtung Lüneburg / Autobahn A39 führt. Der nächste Autobahnanschluss auf die Autobahn A 25 Geesthacht-Hamburg befindet sich nordwestlich rund 5 km entfernt (Anschlussstelle Geesthacht, jeweils Wegstrecke).

Der Ortsteil Voßmoor ist über eine Buslinie in den Bereich des HVV integriert. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Bergedorf (ca. 11 km entfernt).

Bezogen auf das Kreisgebiet ist die Anbindung an den Nah- und Fernverkehr sowohl für den Individualverkehr als auch hinsichtlich des öffentlichen Personennahverkehrs als durchschnittlich einzustufen.

2.1.3 Öffentliche Einrichtungen/Besonderheiten

Bei der Gemeinde Eschburg handelt es sich um eine ländlich strukturierte Gemeinde, in der vorwiegend Wohnbebauung vorhanden ist. In der jüngeren Vergangenheit wurde durch Bebauungspläne die Schaffung neuer Wohngebiete, insbesondere für Familien mit Kindern, ermöglicht. Ferner sind am Ort eine Reihe kleinerer und mittlerer Gewerbebetriebe vorhanden.

In der Gemeinde gibt es Kindergärten und eine Grundschule. Alle weiterführenden Schulen sind in Geesthacht und Wentorf bei Hamburg vorhanden. Dort befinden sich ebenfalls Einkaufsmöglichkeiten des täglichen und weiteren Bedarfs, sozio-kulturelle Einrichtungen sowie ärztliche Versorgung.

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Voßmoor südlich des Ortszentrums von Eschburg und der vorgenannten Einrichtungen (ca. 3 km Wegstrecke). Landwirtschaftliche Flächen und die Autobahn A25 liegen zwischen dem Ortsteil und dem Ortszentrum von Eschburg.

Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in Geesthacht in ca. 8 km Entfernung.

2.1.4 Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage an der örtlichen Erschließungsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen ist mit geringem Verkehrslärm zu rechnen. In Abhängigkeit von der Windrichtung können Geräuschemissionen durch die rund 650 m nördlich verlaufende Autobahn entstehen.

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

2.1.5 Naturgefahren

Gemäß vorliegender Auskunft der Köln Assekuranz Agentur vom 19.12.2023 wird für die Naturgefahr Sturm das Eintrittsrisiko als „gering“ eingestuft. Alle weiteren ausgewerteten Risiken werden mit „sehr gering“ bis „keine Gefährdung“ bewertet – siehe Anlage 10. Erhöhte Risikoeinstufungen können einen Einfluss auf die

Finanzierbarkeit und / oder die Möglichkeit zur Versicherung von Elementarschäden haben. Ein individueller Werteinfluss der Risikobewertung wird im vorliegenden Fall nicht erkannt.

2.1.6 Wohnlage

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

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

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

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Escheburg ist der nördliche Teil des Grundstücks als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Das weitere Grundstück ist als Flächen für Wald dargestellt.

Bebauungsplan

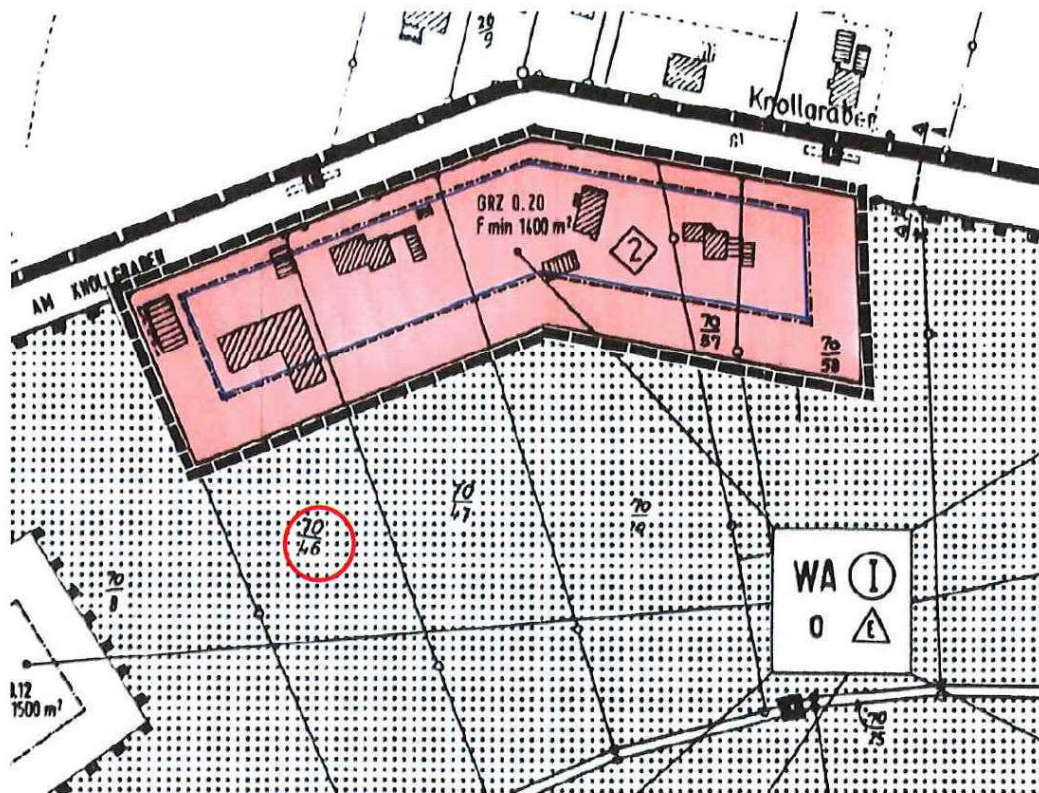
Für den Bereich des Grundstücks der Eigentümergemeinschaft liegt der Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Escheburg in der ersten Änderung vor, welche am 06.10.2006 in Kraft trat. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück im nördlichen Bereich als bauliche Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger Bebauungsmöglichkeit in offener Bauweise fest. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen begrenzt:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,2 Geschossflächenzahl (GFZ): k.A.

Mindestgröße der Baugrundstücke 1.400 m²

Nur Einzelhäuser zulässig

Das weitere Grundstück ist als Wald festgesetzt.



Quelle: Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Escheburg in seiner ersten Änderung

Im Rahmen der Bauleitplanung wird das Grundstück der Eigentümergemeinschaft insgesamt überplant. Die in der Teilungserklärung vereinbarte Aufteilung des Grundstücks findet keine Berücksichtigung.

Nach informeller Auskunft des Kreisbauamtes wäre ein Wiederaufbau des Gebäudeteils, welcher dem zu bewertenden Teileigentum zugeordnet ist und gemäß Ordnungsverfügung abzureißen ist, höchstwahrscheinlich (auch in seiner ursprünglich genehmigten Form) nicht mehr genehmigungsfähig. Als Begründung werden unter anderem das Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl und der fehlende Waldabstand gemäß § 24 Abs. 1 Landeswaldgesetz angeführt. Im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes wird aus diesen Gründen unterstellt, dass ein Wiederaufbau des in den Jahren 1992 / 1993 genehmigten Baukörpers baurechtlich zum Wertermittlungsstichtag nicht genehmigungsfähig ist. **Eine abschließende Klärung ist nur über eine Bauvoranfrage möglich, welche nicht Teil der Verkehrswertermittlung ist.**

Der Errichtung eines Wohngebäudes auf dem entsprechenden Teilgrundstück stehen weitere Festsetzungen des B-Plans entgegen (insbesondere die Bau-
grenzen).

Insgesamt muss aufgrund der bereits vorhandenen bebauten Grundfläche und der festgesetzten maximalen Grundflächenzahl davon ausgegangen werden, dass eine Bebauung oder Versiegelung des zu bewertenden Teileigentums auch nach einem Abbruch des Gebäudes nicht genehmigungsfähig ist.

Abgesehen von der Bauleitplanung schränkt auch die Teilungserklärung die Nutzungsoptionen des Teilgrundstücks ein. Diese ordnet dem Teileigentum Nr. 5 das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen zu.

2.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand

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

Das Bewertungsobjekt liegt an der Straße „Am Knollgraben“, welche nach Auskunft des Amtes Hohe Elbgeest endgültig hergestellt worden ist. Nach selbiger Auskunft bestehen hinsichtlich der Erschließungs- und Ausbaubeiträge keine offenen Forderungen. Straßenausbaubeiträge sind in naher Zukunft nicht zu erwarten (s. Anlage 13).

2.2.3 Rechte und Belastungen

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

Eintragungen im Grundbuch

In Abt. II des Grundbuchs sind die folgenden Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (lebenslängliches Wohnungsrecht) für einen Mann geb. 29 und eine Frau geb. 31 als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB.

Der Sachverständige hat die Bewilligung vom 31.03.2005 eingesehen. Demnach bezieht sich das Recht auf das gesamte Haus, inklusive der Nebengebäude und des Gartens. Zur Löschung des Rechts soll gemäß Bewilligung die Vorlage der Sterbeurkunde der Berechtigten genügen.

Gemäß Melderegisterauskunft des zuständigen Einwohnermeldeamtes sind beide Berechtigten zwischenzeitlich verstorben. Dieser Sachverhalt wurde von der Eigentümerin des Grundstücks bestätigt. Aus diesem Grunde wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung unterstellt, dass das Recht zur Löschung gelangen kann.

Lfd. Nr. 3

Anordnung der Zwangsversteigerung

Diese Eintragung ist vorübergehender Natur und ohne Einfluss auf den Verkehrswert.

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

Baulasten

Gemäß Auskunft des Kreises Herzogtum Lauenburg – Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz – vom 05.12.23 ist auf dem Grundstück keine Baulast eingetragen (s. Anlage 12).

Denkmalschutz

In der Denkmalliste des Kreises Herzogtum Lauenburg werden Grundstück und Gebäude nicht als Denkmal geführt. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird unterstellt, dass kein Denkmalschutz vorliegt.

Teilungserklärung

In der Teilungserklärung vom 31.05.1995 sind weitergehende Rechte und Pflichten der Wohnungs- und Teileigentümer geregelt (s. Anlage 15). Gemäß § 8 haben die Wohnungseigentümer (dazu zählen im Sinne der Teilungserklärung auch die Teileigentümer) gemeinschaftlich die Aufwendungen zu tragen, die für Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums, den Betrieb der gemeinschaftlichen Anlagen und die Verwaltung entstehen. Die Verteilung der Kosten erfolgt demnach nach Miteigentumsanteilen. § 11 der Teilungserklärung sieht die Bestellung eines WEG-Verwalters vor. Nach Angabe der Eigentümerin wurde kein WEG-Verwalter bestellt, kein Hausgeld gezahlt und auch keine Instandhaltungsrücklage gebildet.

Sonstige Rechte und Belastungen

In einer Ordnungsverfügung des Kreises Herzogtum Lauenburg – Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz – vom 23.11.23 wird die Eigentümerin des zu bewertenden Teileigentums aufgefordert, das Gebäude innerhalb von vier Monaten nach Bestandskraft des Bescheides zu beseitigen. Gemäß Auskunft des Kreises hat die Verfügung am 29.12.23 Bestandskraft erlangt. Die Verfügung bezieht sich auf den gesamten Gebäudeteil, welcher dem Teileigentum Nr. 5 (Wertermittlungsobjekt) zugeordnet ist. Demnach wurde das Gebäude im Jahre 1993 als Garage genehmigt. Zum Wertermittlungsstichtag ist das Gebäude vollständig wohnlich ausgebaut. Nach Auffassung des Kreisbauamtes liegt eine formelle und materielle Illegalität der baulichen Anlage vor. Eine Aussicht auf eine nachträgliche Genehmigung besteht gemäß den Erläuterungen des Sachbearbeiters aufgrund der Abweichung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht. Vielmehr wurde demnach der Bestandsschutz des Gebäudes in seiner ursprünglich genehmigten Form durch den Umbau und die Umnutzung zu Wohnen verwirkt, so dass auch ein Rückbau des Gebäudes in den ursprünglich genehmigten Umfang nicht mehr zulässig sei. Das Gebäude ist demnach vollständig zu beseitigen.

Nach Auskunft der Eigentümerin wurde das Gebäude ca. im Jahre 1993 als Garage errichtet und ca. im Jahre 1996 im Erd- und Dachgeschoss zu Büroräumen aus- und umgebaut. Ab Ende der 1990er Jahre sollen die Räume zu Wohnzwecken genutzt worden sein. Die Teilungserklärung datiert vom 31.08.1995. Eine

abschließende Klärung, ob das Gebäude zum Zeitpunkt der Teilung bereits (illegal) um- und ausgebaut war, konnte nicht herbeigeführt werden.

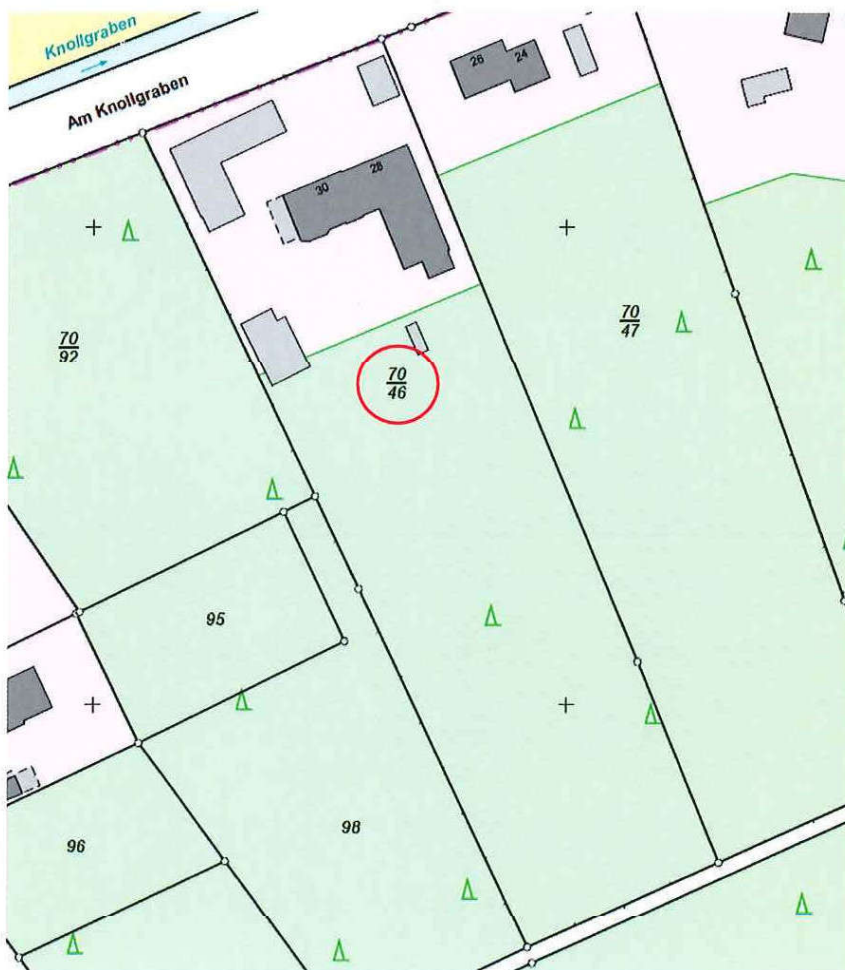
Bei den Fragestellungen, ob die Kosten für einen Rückbau des Gebäudeteils von der gesamten Eigentümergemeinschaft zu tragen wären und ob der Teileigentümer nach dem Rückbau einen Anspruch auf Wiederherstellung des Gebäudes auf Kosten der Eigentümergemeinschaft hätte, handelt es sich um juristische Fragestellungen, welche im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes nicht geklärt werden können. Dasselbe gilt für die Frage, ob gegebenenfalls aufgrund der baulichen Veränderungen Ansprüche der Eigentümergemeinschaft gegen den Eigentümer des zu bewertenden Teileigentums bestehen könnten.

Unter diesen Umständen würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer bei der Kaufpreisfindung davon ausgehen, dass die Kosten für den Abbruch des Gebäudes ihm allein und nicht der Wohnungseigentümergemeinschaft obliegen und dass die Kosten für die Wiederherstellung des Gebäudes (sofern baurechtlich zulässig) ebenfalls von ihm allein zu tragen wären.

2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

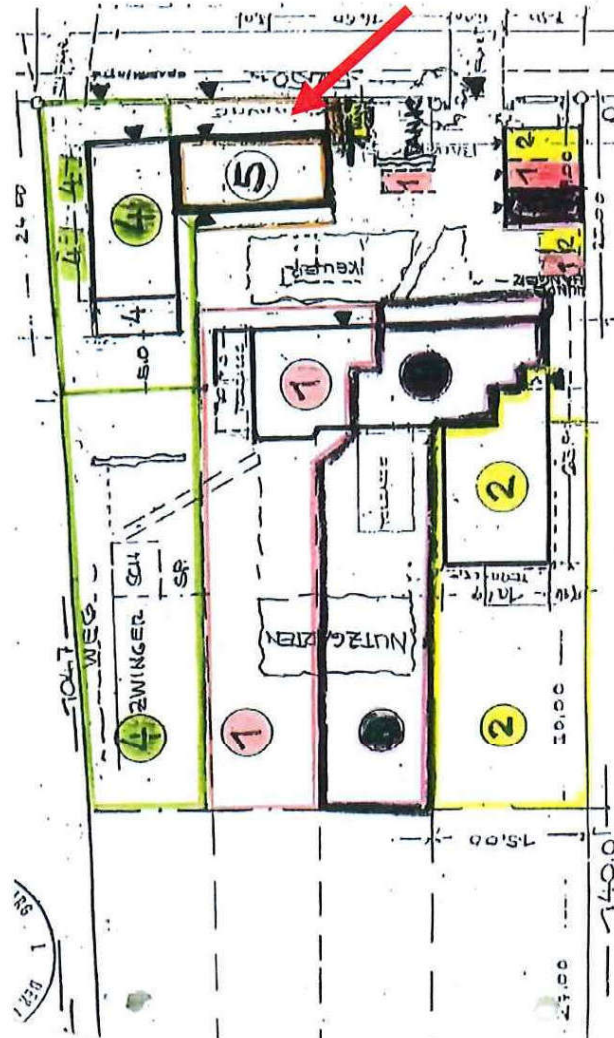
2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Grundstück der Eigentümergemeinschaft ist laut Grundbuch 9.009 m² groß. Es ist weitgehend trapezförmig geschnitten. Die Breite beträgt zur Erschließungsstraße ca. 54 m und die Tiefe ca. 186 m. Die genaue Form des Wertermittlungsgrundstückes ist aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (siehe auch Anlagen) zu ersehen. Die vom Katasteramt als Wohnbaufläche dargestellte Teilfläche hat eine Größe von 2.875 m². Diese Fläche entspricht in etwa der im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Fläche. Das restliche Grundstück (6.134 m²) wird als Nadelholz dargestellt.



Die genaue Form des Wertermittlungsgrundstückes ist aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (siehe auch Anlagen) zu ersehen.

Dem Teileigentum Nr. 5 ist das Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan braun umrandeten Fläche zugeordnet (Teilfläche von ca. 210 m² im nördlichen Grundstücksbereich).



2.3.2 Nutzung

Das Grundstück der Eigentümergemeinschaft ist mit zwei Wohnhäusern mit insgesamt vier Wohneinheiten und einer Garage bebaut.

Das zu bewertende Teileigentum bezieht sich auf einen Gebäudeteil, welcher als Anbau an eines der Wohngebäude errichtet wurde. Entgegen der ursprünglich genehmigten, zwischenzeitlich vermutlich verwirkten Genehmigung (PKW-Garage), ist der betreffende Gebäudeteil zum Wertermittlungsstichtag vollständig wohnlich ausgebaut. Eine Teilfläche im Dachgeschoss ist gemäß Auskunft der Eigentümerin zu Wohnzwecken vermietet. Das restliche Gebäude steht zum Wertermittlungsstichtag ohne erkennbare Nutzung.

Das Grundstück ist im Bereich der zugehörigen Sondernutzungsfläche als Ziergarten angelegt. Unmittelbar südlich vor dem betreffenden Gebäudeteil findet sich gemäß Bauakte ein unterirdischer Regenwasser Sammelbehälter (6.000 Liter).

2.3.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße „Am Knollgraben“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Anliegerstraße ohne Rad- / Fußwege. Die Straßenfläche ist asphaltiert. Straßenbeleuchtung ist vorhanden.



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

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Kanalisation
- Gas
- Breitband (Glasfaser)

2.3.4 Bodenbeschaffenheit

Das Wertermittlungsgrundstück ist im Bereich des zu bewertenden Teileigentums weitgehend eben. Der Sachverständige geht von einer normalen Eignung als Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt geworden sind.

Altlasten:

Nach Auskunft des Kreises Herzogtum Lauenburg vom 28.11.2023 gibt es weder Eintragungen im Kataster der Altablagerungen noch im Kataster für Altstandorte (s. Anlage 11).

2.3.5 Hauptgebäude

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

Gemäß bestandskräftiger Ordnungsverfügung des Kreises Herzogtum Lauenburg ist die bauliche Anlage formell und materiell illegal, die Eigentümerin wurde zum Rückbau / Abriss des gesamten Gebäudeteils aufgefordert.

Gebäudeart: Garagengebäude (wohlich ausgebaut)



Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss

Baujahr(e): ca. 1993

Größe:

Grundfläche:	ca. 106 m ²	Unter dem Begriff „Grundfläche“ ist die Fläche zu verstehen, mit der ein Bauwerk den Boden berührt, der Begriff „Bruttogrundfläche“ bezeichnet die Bruttofläche sämtlicher Geschossebenen.
Bruttogrundfläche:	ca. 212 m ²	
Wohnfläche:	ca. 0 m ²	(auf Grund der fehlenden baurechtlichen Genehmigung)
Nutzfläche	ca. 165 m ²	(Erd- und Dachgeschoss)

<u>Raumaufteilung:</u>	Siehe auch Grundriss in der Anlage Nr. 8
Erdgeschoss	Elf Räume, davon drei als Badezimmer und zwei als Küchen ausgebaut
Dachgeschoss	Vermutlich 10 Räume, davon vermutlich drei als Badezimmer und zwei als Küche ausgebaut
Einstufung / Besonderheiten	Die Raumaufteilung wurde auf eine kleinteilige Vermietung ausgelegt.
Außenwände:	Gasbeton, Verblendstein
Innenwände:	Teilweise massiv, teilweise Leichtbauweise
Geschossdecken:	Erdgeschossdecke: Stahlbeton
Dachform und Dach-eindeckung:	Holz-Pfettendach mit Betondachsteinen (anthrazit)
Dachrinnen, Fallrohre:	Kupfer
Keller:	Nicht unterkellert
Außentüren:	Hauseingangstüren aus Holz aus dem Baujahr des Gebäudes (1993)
Fenster:	Holzfenster aus dem Baujahr des Gebäudes (1993)
Innentüren:	einfache Holzfüllungstüren
Geschosstreppen:	Kunststeintreppe, zweimal Viertel gewandelt
Innenwandverkleidung:	Überwiegend Tapete oder Anstrich
Verkleidung der Decken:	Überwiegend Holztäfelung
Fußböden:	Estrich
Fußbodenbelag:	PVC, Laminat oder Teppich
Wandfliesen:	In den Sanitärräumen und Küchen
Elektroinstallation:	Aus dem Baujahr des Gebäudes (1993) Durchlauferhitzer für Warmwasser
Sanitäre Installationen:	Vermutlich insgesamt sechs Badezimmer, jeweils Dusche, WC und Waschbecken, teilweise mit Urinal
Beheizung:	Gasheizung, Bj. 1993
Einbaumöbel/Einbauküche:	einfache Einbauküchen älteren Baujahres

Besondere Einrichtungen: *keine*

Besondere Bauteile: - Außentreppe an der östlichen Giebelseite

Baumängel / Bauschäden, Rechtsmängel: **Gemäß Ordnungsverfügung des Kreises Herzogtum Lauenburg ist die bauliche Anlage formell und materiell illegal, die Eigentümerin wurde zum Rückbau des gesamten Gebäudeteils aufgefordert**

- offene Bauteile im Bereich Hausanschluss zu Sondereigentum Nr. 4 (Foto: Blick in den Dachüberstand)



- beschädigter Dachüberstand an der nördlichen Traufseite



- Schimmelbildung in exponierten Bereichen des Gebäudes, vermutlich aufgrund von Wärmebrücken (hier beispielhaft, nicht abschließend ein Badezimmer im EG)

Keine Veröffentlichung der Innenaufnahmen

- Rissbildung an einer Innenwand im DG



Einstufung des Zu- - unterdurchschnittlich
standes:
(dem Alter entsprechend)

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt kein Energieausweis vor. Aussagen zur Energie-Effizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden nicht getätigt.

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

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

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

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

Der Sachverständige hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude eine zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als einfach eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung überwiegend den Standardstufen 2 - 3 zuzuordnen.

Restnutzungsdauer

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird für das Gebäude keine Restnutzungsdauer ermittelt. Gemäß Ordnungsverfügung des Kreises Herzogtum Lauenburg ist das Gebäude abzureißen. Versuche der Eigentümerin das Gebäude durch eine nachträgliche Baugenehmigung legalisieren zu lassen sind gescheitert. Ein Rückbau in den ursprünglich genehmigten Umfang ist gemäß der Verfügung nicht mehr zulässig. Unter diesen Voraussetzungen würde ein wirtschaftlich denkender, durchschnittlicher Marktteilnehmer eine Nutzung des Gebäudes ausschließen. Vielmehr sind ortsübliche Kosten für den Abbruch des Gebäudes im Rahmen der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen.

2.3.6 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

Elektrizitäts-, und Wasseranschluss vorhanden

Gasanschluss vorhanden

Anschluss an die Kanalisation, Breitbandanschluss

(gemäß Auskunft der Eigentümerin liegen jeweils eigene Anschlüsse für das zu bewertende Gebäude vor – keine gemeinschaftliche Erschließung mit den weiteren Gebäuden der Eigentümergemeinschaft)

<u>Plattierungen:</u>	- vermutlich Betonplatten im Bereich des PKW-Stellplatzes
<u>Einfriedung:</u>	- zur Straße durch einen Holzzaun mit massiven / gemauerten Pfosten
<u>Gartenanlage:</u>	- als Ziergarten
<u>Sonstige Anlagen</u>	Unterirdischer Regenwasser-Sammelbehälter (6.000 Liter) nördlich des Gebäudes (im Bereich des Sondernutzungsrechts von Teileigentum Nr. 5) Ehemalige Klärgrube als Keller im Bereich der Gemeinschaftsflächen

Keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen

Einstufung der Außenanlage: einfach, durchschnittlicher Pflegezustand

2.3.7 Ertragsverhältnisse

Zum Bewertungsstichtag sind nach Auskunft der Eigentümerin Räume im westlichen Dachgeschoss zu Wohnzwecken vermietet. Die Kaltmiete beträgt demnach 500 Euro pro Monat, zuzüglich Nebenkosten. Eine Kautions wurde gemäß Angabe nicht vereinbart und somit auch nicht geleistet. Der Mietvertrag wurde dem Sachverständigen nicht zur Verfügung gestellt.

Die weiteren Gebäudeteile sind nach Auskunft der Eigentümerin nicht vermietet. Sie stehen zum Wertermittlungsstichtag ohne erkennbare Nutzung.

2.4 Künftige Entwicklungen

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

2.4.1 Demographische Entwicklung

Nach www.wegweiser-kommune.de (Zugriff am: 15.01.2023) werden für die Gemeinde Escheburg aufgrund der geringen Größe keine eigenen Statistiken zur Bevölkerungsentwicklung geführt. Die nächstgelegene Stadt Geesthacht wird als Demografietyt 6 – Städte / Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen – eingestuft.

2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen

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

2.5 Entwicklungszustand

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

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen (Abschnitt 2.2.1) und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich für das Grundstück der Eigentümergemeinschaft im nördlichen Bereich der Grundstückszustand „erschließungsbeitragsfreies, baureifes Land für Wohnen“. Beim südlichen Bereich des Grundstücks handelt es sich um einen Wald, ohne Bebauungsmöglichkeit. Baurechtlich wird das Grundstück der Eigentümergemeinschaft als Einheit betrachtet. Eine Bebauung des zu bewertenden Teilgrundstücks ist vermutlich (u.a. aufgrund einer bereits ausgenutzten Grundflächenzahl für das Gesamtgrundstück) nicht mehr möglich.

Des Weiteren ist die Bebauungsmöglichkeit des zu bewertenden Teileigentums durch die Regelungen in der Teilungserklärung eingeschränkt. **Nach Einschätzung des Sachverständigen ist nach dem angeordneten Abbruch des Gebäudes keine Neubebauung des zu bewertenden Teileigentums möglich.**

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

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

3.1.2 Kaufpreissammlung

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

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

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

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

Ergänzend werden folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

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

3.1.4 Literatur

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

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

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der durchschnittlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 (2) ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die geeigneten Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 21 (3) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über marktüblich erzielbare Erträge und aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) gewährleistet.

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

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

3.3 Bodenwert

Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Für das Wertermittlungsverfahren ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die baulichen Anlagen bzw. Art der Nutzung marktüblich ist. Die selbstständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstückmerkmal zu berücksichtigen.

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

Für das Grundstück der Eigentümergemeinschaft wird im rechtskräftigen Bebauungsplan im nördlichen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der größere Teil des Grundstücks im südlichen Bereich ist gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan als Wald einzustufen. Im Liegenschaftskataster wird eine Teilfläche in der Größe von 2.875 m² als Wohnbaufläche gekennzeichnet. Die Fläche entspricht augenscheinlich der im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Fläche. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück als Maß der baulichen Nutzung unter anderem eine Grundflächenzahl fest. Für die Berechnung der Grundflächenzahl ist unter anderem die Größe des Baugrundstücks maßgebend. Der Begriff des Baugrundstücks ist weder im BauGB noch in der BauNVO definiert. Grundsätzlich ist zunächst davon auszugehen, dass das Baugrundstück im bauplanungsrechtlichen Sinn dem Grundstück im zivilrechtlichen Sinn (= grundbuchrechtlich) entspricht. Ein in den Außenbereich hineinragendes Buchgrundstück ist jedoch dann in einen als Bauland zu qualifizierenden Teil und einen dem Baugrundstück nicht mehr zuzurechnenden Teil aufzuteilen, wenn bei Verwendung des grundbuchrechtlichen Baugrundstücksbegriffs die bodenrechtliche Regelung verfehlt würde (vergleiche König / Roeser/ Stock, Kommentar zur BauNVO, 5. Auflage, Seite 673, Rn. 13, 14). Auch der Schriftwechsel zwischen Bauamt und Eigentümerin in der Bauakte bezieht sich bei der Berechnung der Grundflächenzahl auf die vorgenannte Teilfläche und nicht auf das gesamte Grundstück. Aus den vorgenannten Gründen wird im Rahmen der Wertermittlung das 6.134 m² große Teilgrundstück der Eigentümergemeinschaft als Waldfläche eingestuft.

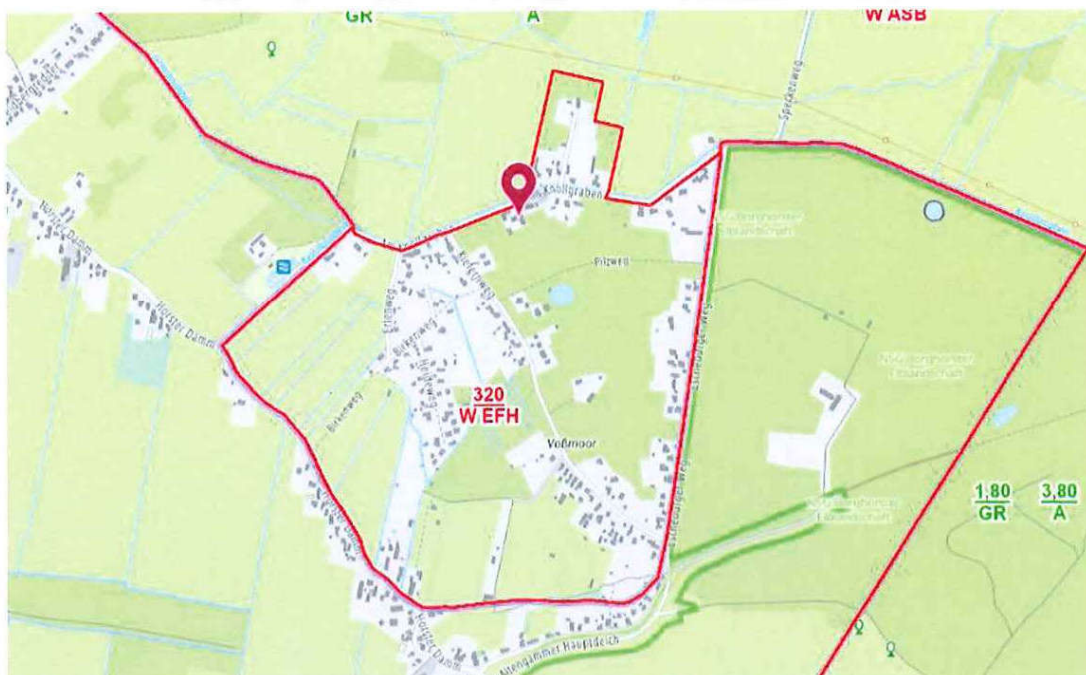
3.3.1 Vergleichswerte

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

3.3.2 Bodenrichtwerte

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

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses, Stichtag 01.01.2022

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2022 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen **Bodenrichtwert von 320 €/m²** bei einer **Bezugsgröße von 600 m²** Grundstück ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht zu entrichten sind. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind

Bodenrichtwertzonen 2022



Bitte beachten Sie die Legende und die Umrechnungsvorschriften

[Erläuterung der Bodenrichtwerte 2022 2020 2018 2016 2014 2012](#)

Bodenrichtwert: 1/1

Lage und Wert	
Gemeinde	Escheburg
Gutachterausschuss	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg
Bodenrichtwertzonennamen	Alt 028004.0
Bodenrichtwertnummer	05300094
Bodenrichtwert	320 Euro/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	frei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Ergänzung zur Art der Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser
Fläche	600 m ²

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

Größe

Eine solche Abweichung ist im vorliegenden Bewertungsfall gegeben. Das der Wohnbaufläche zuzuordnende Teilgrundstück der Eigentümergemeinschaft beträgt gemäß vorstehender Erläuterungen 2.875 m². Das dem Bodenrichtwert zugrunde liegende Bodenrichtwertgrundstück ist 600 m² groß und damit wesentlich kleiner.

Gemäß den Erläuterungen des Gutachterausschusses zu den Bodenrichtwerten wird der Bodenrichtwert für die ersten 1.000 m² des zu bewertenden Grundstücks mit Umrechnungsfaktoren für unterschiedliche Grundstücksgrößen (Datenreihe nach Simon / Kleiber, die in der WertV'98 dargestellt ist) angepasst.

		Grundstücksgröße													
B e z u g s g r ö ß e	m ²	250	300	350	400	450	500	550	600	700	800	900	1000	1500	2000
	250	1,00	0,94	0,91	0,88	0,85	0,83	0,81	0,79						
	500*	1,21	1,14	1,10	1,06	1,03	1,00	0,98	0,95	0,92	0,89	0,86	0,84	0,74	0,64
	600				1,12	1,08	1,05	1,03	1,00	0,97	0,94	0,91	0,88		
	1000						1,19	1,17	1,13	1,10	1,06	1,02	1,00	0,88	0,76

* Datenreihe nach Simon / Kleiber, die in der WertV'98 dargestellt ist

Der darüberhinausgehende und 2.000 m² nicht überschreitende Grundstücksteil ist gemäß Erläuterungen des Gutachterausschusses mit 15 % des Bodenrichtwertes anzusetzen, sofern es sich dabei nicht um eine selbständig nutzbare Teilfläche handelt. Gleichzeitig wird vom Gutachterausschuss eine „sachverständige Prüfung, in welchem Umfang die Umrechnungskoeffizienten anzuwenden sind“ angemahnt.

Durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet und die Festsetzung einer Grundflächenzahl im Bebauungsplan, ist das gesamte Teilgrundstück in einer Größe von 2.875 m² als der Bebauung dienend einzustufen. Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheit, wäre es nicht plausibel, den Quadratmeterpreis nach den ersten 1.000 m² nur noch mit 15 % des Bodenrichtwertes anzusetzen. Im Rahmen der Wertermittlung wird aus diesem Grunde die gesamte Fläche von

2.875 m² mit einem größenangepassten Bodenrichtwert eingepreist. Da das Teilgrundstück deutlich größer als 1.000 m² ist, erscheint ein Anpassungsfaktor von 0,80 marktgerecht.

Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

Das Grundstück der Eigentümergemeinschaft liegt in einer Waldrandlage, an einer Anliegerstraße. Im Bereich des Ortsteils Voßmoor und der vom Gutachterausschuss definierten Bodenrichtwertzone trifft dieser Sachverhalt auf fast alle Grundstücke zu. Ein Zu- oder Abschlag aufgrund der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone wird aus diesem Grunde nicht vorgenommen.

Grundstückszuschnitt

Der Grundstückszuschnitt und das Verhältnis von Breite zur Tiefe sind für eine Bebauung zweckdienlich. Dieser Sachverhalt trifft auf die überwiegende Anzahl der Grundstücke in der betreffenden Bodenrichtwertzone zu. Ein Zu- oder Abschlag aufgrund der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone wird aus diesem Grunde nicht vorgenommen.

Konjunkturelle Entwicklung

Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.22 ermittelt. In den Jahren 2022 und 2023 sind die Zinsen für Immobiliendarlehen und auch die Baukosten erheblich angestiegen. Nach Auskunft des Gutachterausschusses wird der Bodenrichtwert für die das Grundstück der Eigentümergemeinschaft betreffende Zone zum Stichtag 01.01.24 unverändert bleiben (320 €/m²). Die Jahre 2022 und 2023 wiesen ungewöhnlich hohe Inflationsraten auf. Insofern bedeutet das Beibehalten des Bodenrichtwertes real eine Wertminderung. Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheit erscheint der Bodenrichtwert plausibel. Eine konjunkturelle Anpassung wird nicht vorgenommen.

Bodenwert des nördlichen Teilgrundstücks

Demnach ergibt sich folgende Bodenwertberechnung für das nördliche Teilgrundstück:

Größenanpassung für den der Bebauung dienenden Grundstücksanteil

Anpassung wegen	Anpassung	Korrektur	Bodenwert
BRW			320,00 €/m ²
Anpassung wg. Abweichender Grundstücksgröße Faktor 0,80	- 20 %	- 64,00 €/m ²	
Lage innerhalb BRW-Zone	+/- 0 %	+/- 0,00 €/m ²	
Schnitt	+/- 0 %	+/- 0,00 €/m ²	
Konjunkturelle Entwicklung	+/- 0 %	+/- 0,00 €/m ²	
Angepasster BRW			256 €/m ²

Grundstücksanteil der Bebauung dienend	2.875 m² a 256,00 €	736.000 €
Bodenwert gesamt gerundet		736.000 €

Es ergibt sich somit folgende Berechnung des anteiligen Bodenwertes (der Bebauung dienend) des zu bewertenden Teileigentums:

$736.000 \text{ €} : 1.000 \text{ Miteigentumsanteile} \times 167 \text{ Miteigentumsanteile des}$

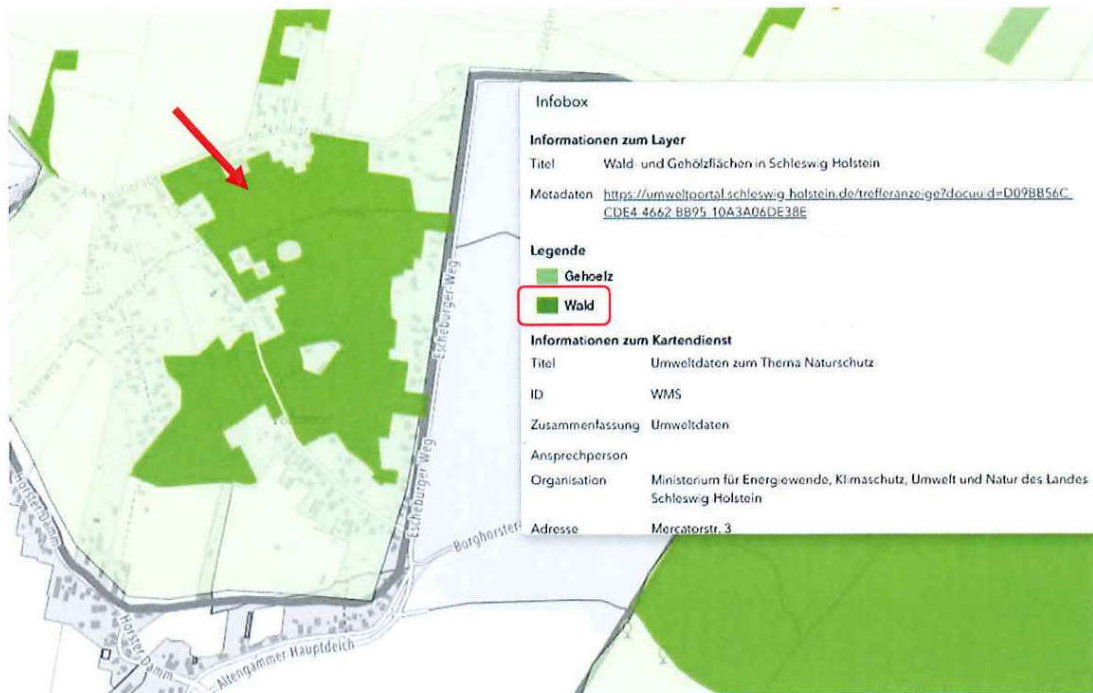
Bewertungsobjekts = 122.912 €

Der vorgenannte Wert wurde auf der Grundlage der Miteigentumsanteile am Grundstück aus dem Bodenwert des gesamten Teilgrundstücks abgeleitet. Dabei wurde noch nicht berücksichtigt, dass mit dem zu bewertenden Teileigentum kein Sondereigentum an Wohnräumen verbunden ist. Das Sondereigentum bezieht sich auf ein (umgebautes) Garagengebäude (Teileigentum). Eine Bebauung ist wie bereits im Gutachten dargelegt vermutlich nicht mehr möglich. Zudem ist die mit dem Teileigentum verbundene Sondernutzungsfläche deutlich kleiner als die übrige, mit Sondernutzungsrechten belegte Fläche des Grundstücks. Aus den vorgenannten Gründen wird ein Abschlag von 60 % auf den zuvor ermittelten Bodenwertanteil berücksichtigt.

$122.912 \text{ €} - 60 \% = 49.165 \text{ €}$

Bodenwert des südlichen Teilgrundstücks

Das südliche Teilgrundstück der Eigentümergemeinschaft ist gemäß Auszug aus dem Liegenschaftskataster, den Festsetzungen im Bebauungsplan und dem Umweltportal Schleswig Holstein als Wald einzustufen. Die Größe der Teilfläche beträgt gemäß Liegenschaftskataster 6.134 m².



Quelle: SH Umweltportal

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2022 für das Gemeindegebiet keinen Bodenrichtwert für Waldflächen ausgewiesen. In der Bodenrichtwertzone, in welcher das Grundstück der Eigentümergemeinschaft liegt, wurden keine Werte für landwirtschaftliche Flächen ermittelt. Für das Gemeindegebiet außerhalb der betreffenden Bodenrichtwertzone wurden **Bodenrichtwerte von 4,00 €/m² für Ackerland und 1,80 €/m² für Grünland** veröffentlicht.

Sofern die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausschließlich von der dauernden forstwirtschaftlichen Nutzung bestimmt wird, ist nach Einschätzung des Sachverständigen die Wertigkeit von Waldflächen oberhalb der Preise von Grünland, jedoch unterhalb vom Ackerland einzustufen. Der tatsächliche Wert hängt in diesem Fall jedoch auch von der Wertigkeit der aufstehenden Bestockung ab.

Im vorliegenden Fall ist aus den folgenden Gründen nicht davon auszugehen, dass das Teilgrundstück im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit der Absicht einer forstwirtschaftlichen Nutzung gehandelt wird:

- das Teilgrundstück liegt unmittelbar im Anschluss an ein vorhandenes Wohngrundstück
- die verkehrliche Erschließung über das nördliche Teilgrundstück ist aufgrund der dortigen Nutzung und insbesondere auch der zugeordneten Sondernutzungsrechte kaum möglich

Unter Berücksichtigung der oben genannten Gegebenheiten ist festzustellen, dass es sich bei dem südlichen Teilgrundstück nicht um reines Agrarland bzw. forstwirtschaftlich genutzte Flächen handelt.

In der Praxis wird von reinem Agrarland gesprochen, wenn dessen Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausschließlich von der dauernden land- und forstwirtschaftlichen Nutzung bestimmt wird und keine Nachfrage für eine außer land- bzw. außerforstwirtschaftliche Nutzung den Grundstückswert beeinflusst. Der Wert wird als der landwirtschaftliche Verkehrswert bezeichnet. Der Wert reiner landwirtschaftlicher Grundstücke ist zudem der, welcher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zwischen Landwirten nach dem Zustand des Grundstücks zu erzielen wäre.

Flächen der Land- und Forstwirtschaft können dadurch begünstigt sein, dass sie sich über ihre land- und forstwirtschaftliche Nutzbarkeit hinaus nach objektiven Gegebenheiten auch für eine anderweitige, außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzung eignen, wobei vor allem eine Nutzung für Erholungszwecke in Betracht kommt. § 4 Abs. 1 Nr. 2 Wert V nennt insbesondere die landschaftliche oder verkehrliche Lage, ihre Funktion oder die Nähe zu Siedlungsgebieten, ohne dass es sich dabei ausdrücklich um einen Siedlungsschwerpunkt handeln muss. Die besondere Lage kann sich danach aus der besonderen Beziehung dieser Flächen im Umland der städtebaulich genutzten oder zur städtebaulichen Nutzung anstehenden Grundstücke (Ausstrahlungsbereich) oder aus der besonderen Anziehungskraft der Umgebung, insbesondere einer landschaftlich schönen Gegend mit guten Verkehrsverhältnissen (Erreichbarkeit), ergeben. Darüber hinaus hängt die Eignung der Grundstücke für anderweitige Nutzungen auch von der besonderen Beschaffenheit des Grundstücks selbst, zum Beispiel: von der Geländeform und der Besonnung, ab. In Betracht kommen Nutzungen für Freizeit und Erholungszwecke, als Ausflugsziel für Ausflügler, für eine Hobbypferdehaltung sowie zulässige unbefristete Nutzungen aus besonderen Anlässen, zum Beispiel als Versammlungsstätte, Jahrmärkte, Dorf-, Bürger- und Schützenfeste, aber auch als befristete Park- oder Stellplätze.

Besteht für derartig „begünstigte“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine entsprechende Nachfrage und besteht auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung, handelt es sich um (besondere) Flächen der Land und Forstwirtschaft. (Siehe hierzu Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Aufl., Seite 2687, Rn. 388 ff.)

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen und des hohen Freizeitdrucks im Bereich der Hamburger Randlage und somit auch in der Gemeinde Escheburg, sowie aufgrund des hohen Bodenrichtwertniveaus in der Gemeinde Escheburg ist nach Einschätzung des Sachverständigen ein Wertansatz in Höhe des dreifachen Wertes von forstwirtschaftlich genutzten Waldflächen sachgerecht. Der Wert von Waldflächen, welche mit der Absicht einer forstwirtschaftlichen Nutzung erworben werden, wird dabei 10 % oberhalb des Wertes von Grünland eingeschätzt.

Unter Berücksichtigung des Vorgenannten ergibt sich daher eine Bodenwertermittlung wie folgt:

$$\text{BRW Grünland} + 10 \% = 1,80 \text{ €/m}^2 + 10 \% = 1,98 \text{ €/m}^2$$

Bodenwert Grundstücksanteil Waldfläche	6.134 m² a (3 x 1,98 €/m²)	36.436 €
Bodenwert gesamt gerundet		36.000 €

Es ergibt sich somit folgende Berechnung des anteiligen Bodenwertes (Waldfläche) des zu bewertenden Teileigentums:

36.436 €: 1.000 Miteigentumsanteile x 167 Miteigentumsanteile des

Bewertungsobjekts = 6.085 €

Der gesamte, dem Wertermittlungsobjekt zuzuordnende Bodenwert ergibt sich somit wie folgt

Bodenwertanteil nördliches Teilgrundstück	49.165 €
Bodenwertanteil südliches Teilgrundstück	6.085 €
Bodenwertanteil gesamt	55.250 €
Bodenwertanteil gesamt (gerundet)	55.000 €

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall sind die folgenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Ordnungsverfügung vom 23.11.23

In einer Ordnungsverfügung des Kreises Herzogtum Lauenburg – Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz – vom 23.11.23 wird die Eigentümerin aufgefordert, das Gebäude innerhalb von vier Monaten nach Bestandskraft des Bescheides zu beseitigen. Gemäß Auskunft des Kreises hat die Verfügung am 29.12.23 Bestandskraft erlangt. Die Ordnungsverfügung bezieht sich auf den gesamten Gebäudeteil, welcher dem Teileigentum Nr. 5 (Wertermittlungsobjekt) zugeordnet ist. Demnach wurde das Gebäude im Jahre 1993 als Garage genehmigt. Zum Wertermittlungsstichtag ist das Gebäude vollständig wohnlich ausgebaut. Nach Auffassung des Kreisbauamtes liegt eine formelle und materielle Illegalität der baulichen Anlage vor. Eine Aussicht auf eine nachträgliche Genehmigung besteht gemäß den Erläuterungen des Sachbearbeiters aufgrund der Abweichung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht. Vielmehr wurde demnach der Bestandsschutz des Gebäudes durch den Umbau und die Umnutzung zu Wohnen verwirkt, so dass auch ein Rückbau des Gebäudes in den ursprünglich genehmigten Umfang nicht mehr zulässig sei.

Nach Auskunft der Eigentümerin wurde das Gebäude ca. im Jahre 1993 als Garage errichtet und ca. im Jahre 1996 im Erd- und Dachgeschoss zu Büroräumen aus- und umgebaut. Ab Ende der 1990er Jahre sollen die Räume zu Wohnzwecken genutzt worden sein. Die Teilungserklärung datiert vom 31.08.1995. Eine abschließende Klärung, ob das Gebäude zum Zeitpunkt der Teilung bereits (illegal) um- und ausgebaut war, konnte nicht herbeigeführt werden.

Bei den Fragestellungen, ob die Kosten für einen Rückbau des Gebäudeteils von der gesamten Eigentümergemeinschaft zu tragen wären und ob der Teileigentümer nach dem Rückbau einen Anspruch auf Wiederherstellung des Gebäudes auf Kosten der Eigentümergemeinschaft hätte, handelt es sich um juristische Fragestellungen, welche im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes nicht geklärt werden können. Dasselbe gilt für die Frage ob gegebenenfalls aufgrund der baulichen Veränderungen Ansprüche der Eigentümergemeinschaft gegen den Eigentümer des zu bewertenden Teileigentums bestehen könnten.

Unter diesen Umständen würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer bei der Kaufpreisfindung davon ausgehen, dass die Kosten für den Abbruch des Gebäudes ihm allein und nicht der Wohnungseigentümergemeinschaft obliegen und dass die Kosten für die Wiederherstellung des Gebäudes (sofern baurechtlich zulässig) ebenfalls von ihm allein zu tragen wären.

Die Kosten für den Abbruch des Gebäudes werden vom Sachverständigen auf Euro 25.000 geschätzt. Da der Gebäudeteil unmittelbar an ein Wohngebäude der Eigentümergemeinschaft anschließt, würden weitere Kosten für die Sicherung und den Abschluss des verbleibenden Gebäudeteils entstehen. Hierfür wird ein Zuschlag auf die geschätzten Abbruchkosten berücksichtigt.

Kosten Abbruch (geschätzt)	25.000 €
Zzgl. 20 % für erhöhten Aufwand (Sicherung der zu erhalten- den Bausubstanz)	5.000 €
Kosten für Rückbau gesamt (geschätzt)	30.000 €

Zum Wertermittlungstichtag muss davon ausgegangen werden, dass der Rückbau des Gebäudes unumgänglich ist. Aus diesem Grunde werden die geschätzten Abbruchkosten in voller Höhe in Abzug gebracht.

Vermietungssituation

Zum Bewertungsstichtag sind nach Auskunft der Eigentümerin Räume im westlichen Dachgeschoss vermietet. Die Kaltmiete beträgt demnach 500 Euro pro Monat, zuzüglich Nebenkosten. Eine Kautions wurde gemäß Angabe nicht vereinbart und somit auch nicht geleistet. Der Mietvertrag wurde dem Sachverständigen nicht zur Verfügung gestellt.

Unter diesen Umständen würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer bei der Kaufpreisfindung davon ausgehen, dass ein unbefristeter Mietvertrag abgeschlossen wurde. Da das Gebäude gemäß Ordnungsverfügung zurückgebaut werden muss, hat der Eigentümer zunächst für eine Beendigung des Mietverhältnisses zu sorgen. Eine einseitige Kündigung durch den Vermieter ist aufgrund vertraglicher Regelungen und der Gesetzgebung zum Mieterschutz häufig nicht möglich, so dass ein Mietaufhebungsvertrag herbeigeführt werden muss. Der Abschluss eines solchen Vertrages ist häufig nur gegen Zahlung eines finanziellen Ausgleichs möglich, da der Mieter zunächst ein vergleichbares Objekt zu einem vergleichbaren Preis finden muss und ihm zusätzliche Kosten durch den Umzug entstehen.

Nach Einschätzung des Sachverständigen wäre im vorliegenden Fall ein Wertabschlag in Höhe von 10.000 € angemessen.

Zusammenstellung der Werte

Bodenwert (Teileigentum Nr. 5)	55.250 €
Abschlag wg. Ordnungsverfügung	- 30.000 €
Abschlag wg. Vermietungssituation	- 10.000 €
Verkehrswert	15.250 €
Verkehrswert unbelastet (gerundet)	15.000 €

3.5 Werteinfluss der Belastungen in Abteilung II

In Abt. II des Grundbuchs sind die folgenden Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (lebenslangliches Wohnungsrecht) für einen Mann geb. .29 und eine Frau geb. 31 als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB.

Der Sachverständige hat die Bewilligung vom 31.03.2005 eingesehen. Demnach bezieht sich das Recht auf das gesamte Haus, inklusive der Nebengebäude und des Gartens. Zur Löschung des Rechts soll gemäß Bewilligung die Vorlage der Sterbeurkunde der Berechtigten genügen.

Gemäß Melderegisterauskunft des zuständigen Einwohnermeldeamtes sind beide Berechtigten zwischenzeitlich verstorben. Dieser Sachverhalt wurde von der Eigentümerin des Grundstücks bestätigt. Aus diesem Grunde wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung unterstellt, dass das Recht zur Löschung gelangen kann.

Für den mit der Löschung des Rechts verbundenen Aufwand und die in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten (Grundbuchamt, ggfs. Notar) wird ein Wertabschlag in Höhe von 1.000 € berücksichtigt.

Der Werteinfluss des Rechts Abteilung II laufende Nummer 2 wird mit 1.000 Euro festgestellt.

Zu lfd. Nr. 3

Der Vermerk zur Zwangsversteigerung ist vorübergehender Natur und ohne Einfluss auf den Verkehrswert.

Der Werteinfluss des Rechts Abteilung II laufende Nummer 3 wird mit 0 Euro festgestellt.

3.6 Zusammenstellung der Werte

Die ermittelten Werte werden wie folgt zusammengestellt.

Verkehrswert unbelastet	15.250 €
Werteinfluss Abt. II lfd. Nr. 2	- 1.000 €
Werteinfluss Abt. II lfd. Nr. 3	0 €
Verkehrswert belastet	14.250 €
Verkehrswert belastet (gerundet)	14.000 €

Der belastete Verkehrswert wird mit 14.000 € festgestellt.

3.7 Plausibilitäts- und Marktprüfung

Aufgrund der vorliegenden rechtlichen Gegebenheiten lässt sich das zu bewertende Teileigentum nicht mit veröffentlichten Marktdaten vergleichen.

Das Teileigentum an dem ehemaligen Garagengebäude unterliegt den Rechten und Pflichten der Teilungserklärung. In der Kombination mit dem baurechtswidrigen Zustand des Gebäudes und der bestehenden Vermietungssituation ergeben sich erhebliche rechtliche Risiken und Kosten für den Eigentümer. Insgesamt ist aus diesen Gründen ein niedriger Verkehrswert gerechtfertigt.

4. Verkehrswert

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

Die Marktlage ist durch die Anwendung des Bodenrichtwertes unter Würdigung der konjunkturellen Entwicklung berücksichtigt.

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

**Ehemaliges Garagengebäude
in 21039 Escheburg, Am Knollgraben 28-30
(167/1.000 MEA an dem Grundstück verbunden mit dem Teileigentum Nr. 5)**

zum Wertermittlungstichtag 10.01.2024 einen

(unbelasteten) Verkehrswert von

15.000 €

in Worten: (Fünfzehntausend Euro)

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

Schwarzenbek, den 24.01.2024


Christoph Koop
Diplom-Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten
Zertifizierter Immobiliengutachter DIA Zert (LS)



Anlage 1: Bilder des Objektes



Bild 1: Am Knollgraben, Blickrichtung West



Bild 2: Am Knollgraben, Blickrichtung Ost



Bild 3: Am Knollgraben, Straßenansicht

Anlage 1: Bilder des Objektes



Bild 4: Zuwegung und Zufahrt zum Grundstück als Gemeinschaftsfläche



Bild 5: Teileigentum Nr. 5, östliche Giebelseite



Bild 6: Teileigentum Nr. 5, Südostansicht

Anlage 1: Bilder des Objektes



Bild 7: Nördliches Grundstück im Bereich des Sondernutzungsrechts von Teileigentum Nr. 5



Bild 8: Teileigentum Nr. 5, Traufseite Süd



Bild 9: Regenwasserspeicher im Bereich des südlichen Sondernutzungsrechts von Teileigentum Nr. 5

Anlage 1: Bilder des Objektes



Bild 10: Zugang zum Keller im Bereich des Gemeinschaftseigentums

**Keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen**

Bild 11: Keller im Bereich des Gemeinschaftseigentums

**Keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen**

Bild 12: Erdgeschoss, wohnlich ausgebaut

**Keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen**

Bild 13: Erdgeschoss, wohnlich ausgebaut

**Keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen**

Bild 14: Erdgeschoss, wohnlich ausgebaut

**Keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen**

Bild 15: Erdgeschoss, Elektro-Unterverteilung

**Keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen**

Bild 16: EG, Treppe zum DG

**Keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen**

Bild 17: DG, wohnlich ausgebaut - vermietet

**Keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen**

Bild 18: DG, wohnlich ausgebaut – vermieteter Bereich

Keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen

Bild 19: DG, wohnlich ausgebaut, Gasheizung – vermieteter Bereich

Keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen

Bild 20: DG, Elektro-Unterverteilung - –vermieteter Bereich



Bild 21: Waldfläche auf südlichem Grundstück

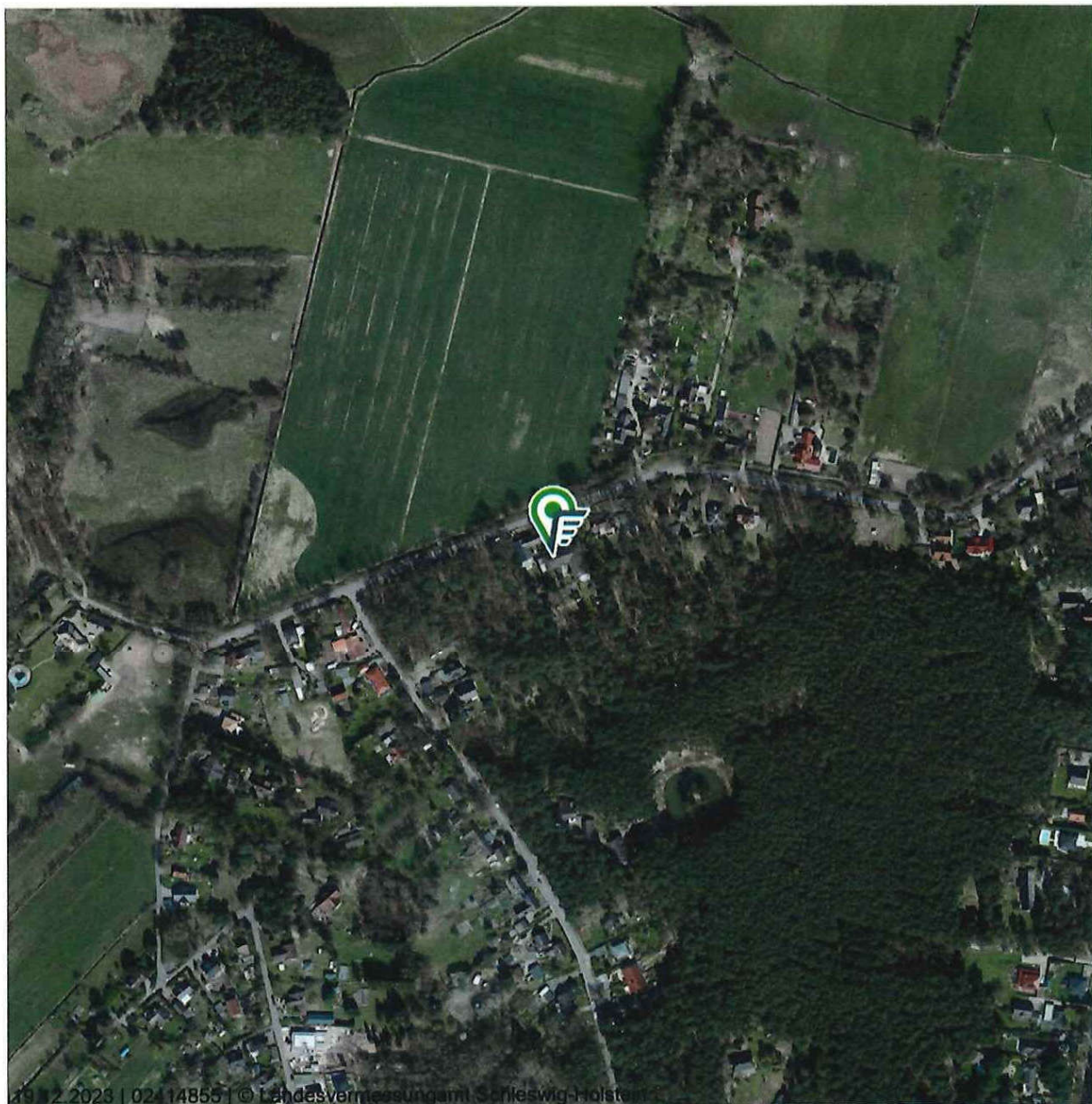
Anlage 2: Luftbild

Orthophoto/Luftbild Schleswig-Holstein

21039 Escheburg, Am Knollgraben 28



geoport



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



0

500 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

Datenquelle

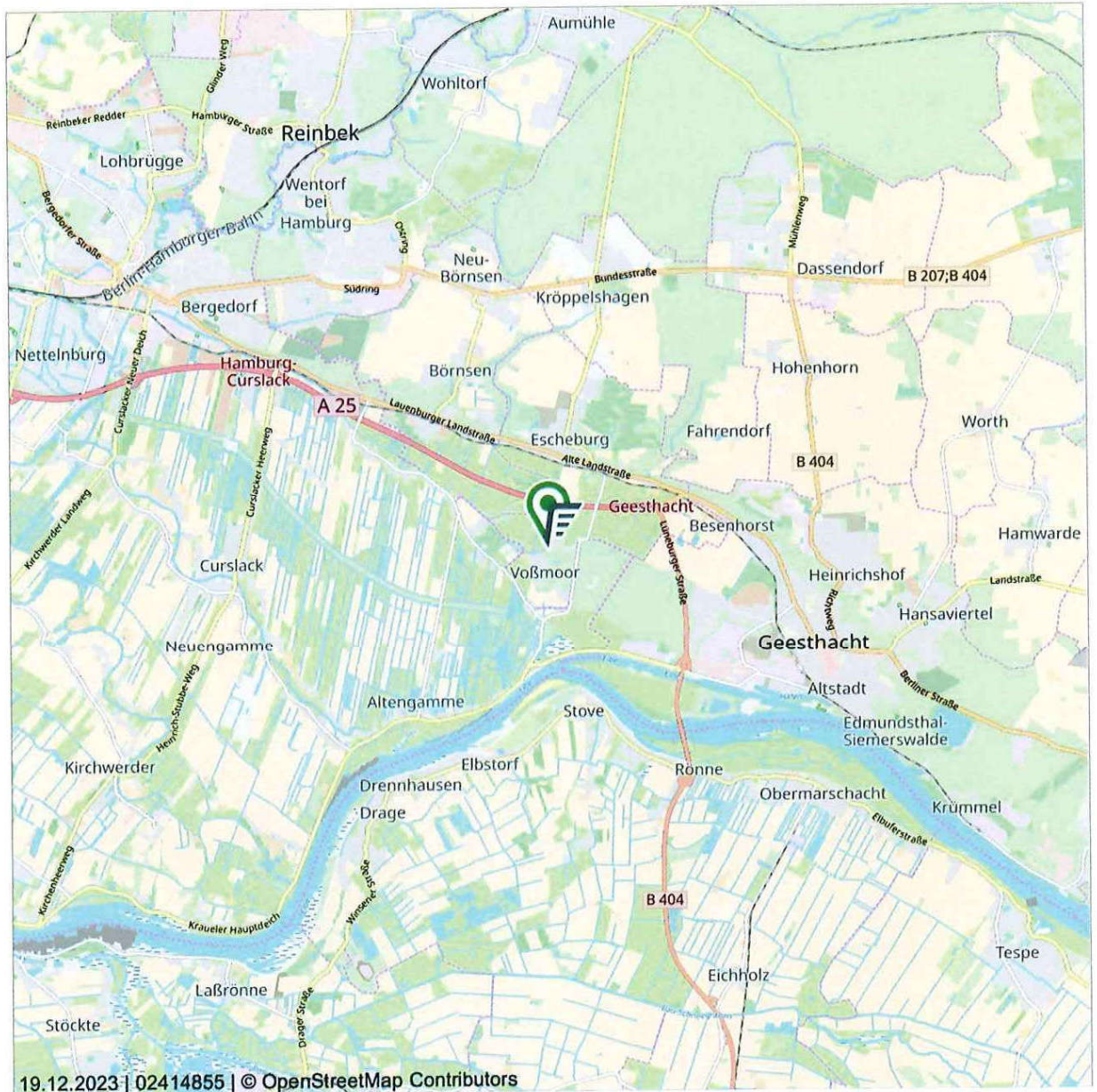
Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)

Anlage 3:
Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 4: Auszug aus der Regionalkarte

Regionalkarte on-geo

21039 Escheburg, Am Knollgraben 28



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



0

10.000 m

Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

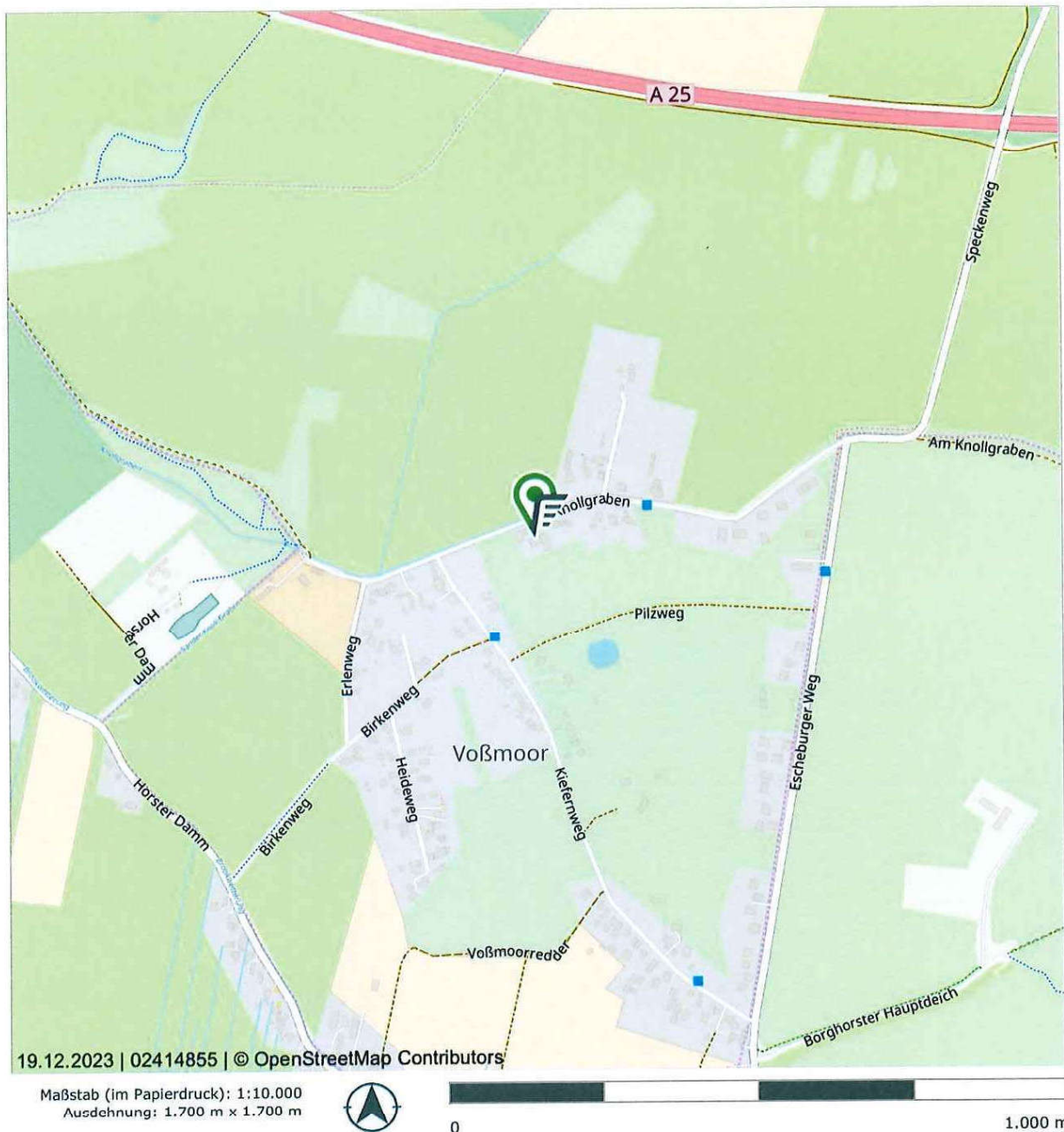
Anlage 5: Auszug aus dem Ortsplan

Stadtplan on-geo

21039 Escheburg, Am Knollgraben 28



geoport



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

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

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Anlage 6: Liegenschaftskarte

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein

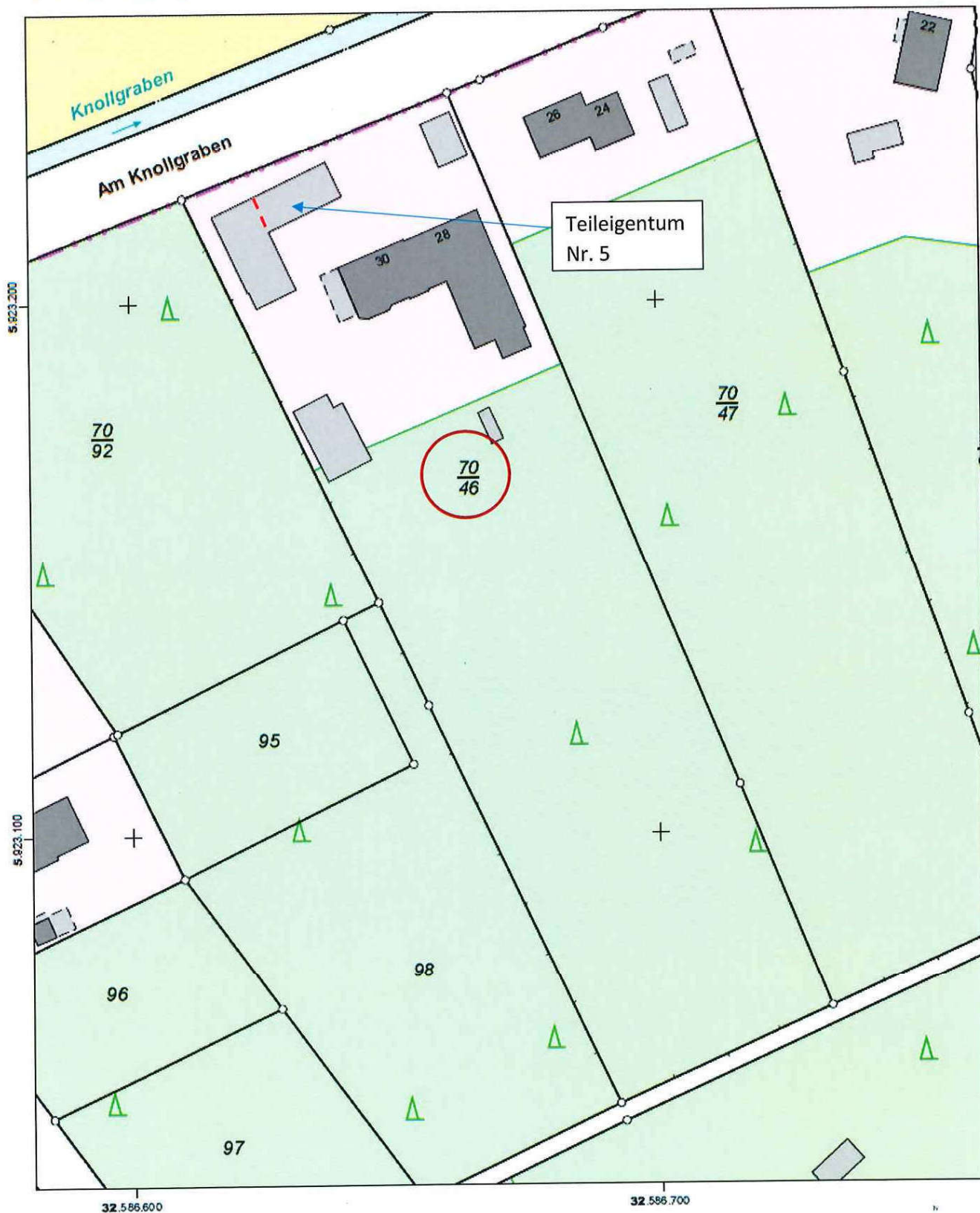


Erstellt am 21.11.2023, Datenbestand vom 13.11.2023

Flurstück: 70/46
Flur: 10
Gemarkung: Escheburg

Gemeinde: Escheburg
Kreis: Herzogtum Lauenburg

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



Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

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

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

Amtsgericht Schwarzenbek Grundbuch von Escheburg Blatt 989 Bestandsverzeichnis 1 Einlegebogen

Laufende Nummer der Grund- stücke	Bisherige laufende Nummer der Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte		Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
			Flur	Flurstück				
1	2	a	b		c	4		
1		167/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Escheburg	010	70/46	Gebäude- und Freifläche Waldfläche, Am Knollgraben 28, 30		90	09
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohneinheit (Wohnräume und die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume).								
Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Escheburg Blatt 985 bis 989); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.								
Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 31.08.1995; von Escheburg Blatt 984 übertragen; eingetragen am 04.11.1997.								

Amtlicher Ausdruck 10.10.2023 11:48:14 Seite 3 von 10

Amtsgericht Schwarzenbek Grundbuch von Escheburg Blatt 989 Bestandsverzeichnis 1 Einlegebogen

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grund- stücke		Zur lfd. Nr. der Grund- stücke	
5	6	7	8
	Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 20.09.2007.		
	Köller		

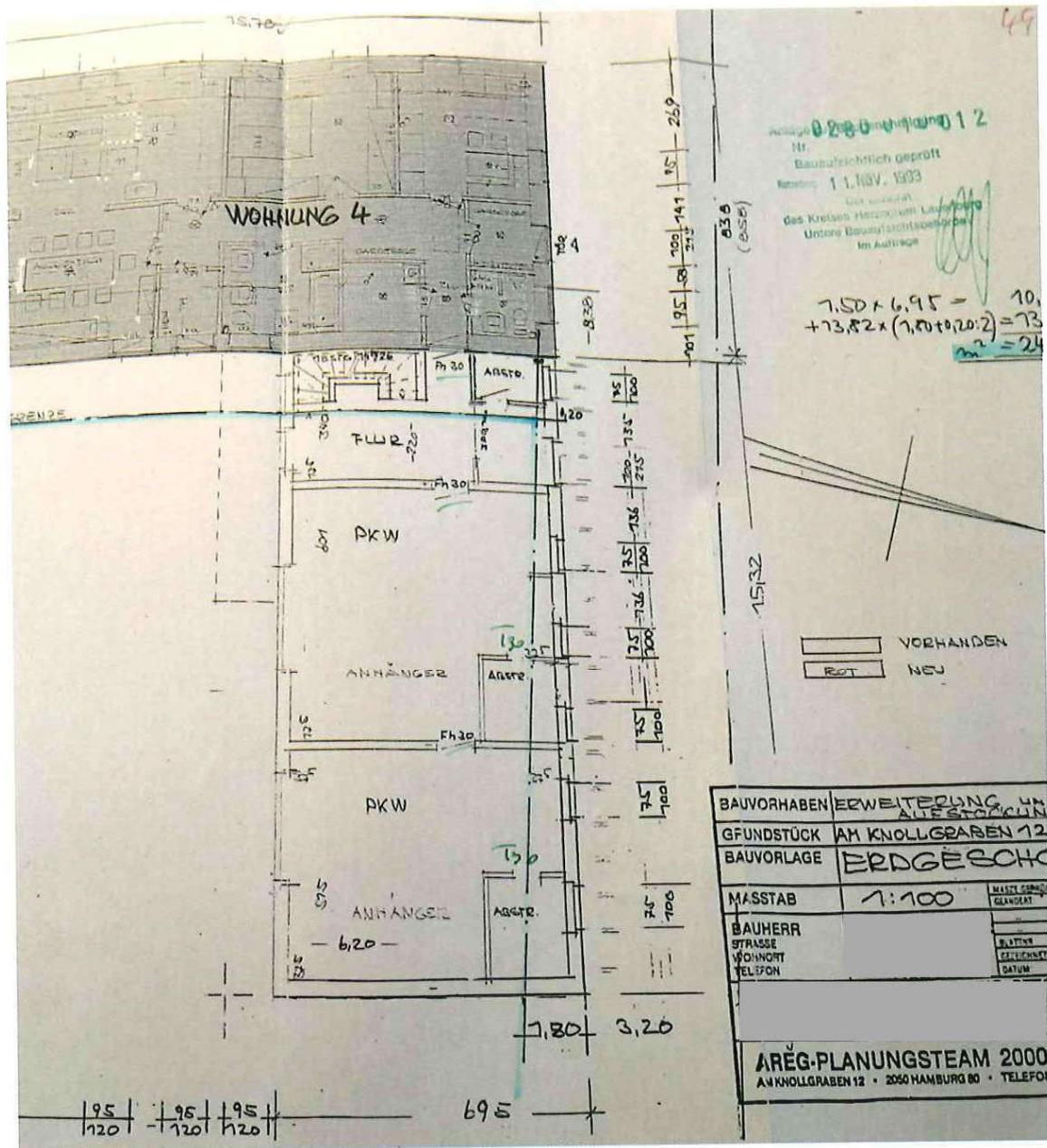
Amtlicher Ausdruck 10.10.2023 11:48:14 Seite 4 von 10

Laufende Nummer der Eintragung	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Nießbrauch für 1. 2. als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB; löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 31.03.2005 (Notar Moritz, UR-Nr. 150/2005); Rang gleich Abt. II Nr. 2; eingetragen am 19.04.2005.
2	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (lebenslangliches Wohnungsrecht) für 1. 2. als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 31.03.2005 (Notar Moritz, UR-Nr. 150/2005); Rang gleich Abt. II Nr. 1; eingetragen am 19.04.2005. Nr. 1, 2 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 20.09.2007. Köller
3	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Schwarzenbek, Az.: 9 K 8/23); eingetragen am 10.10.2023. Voigt

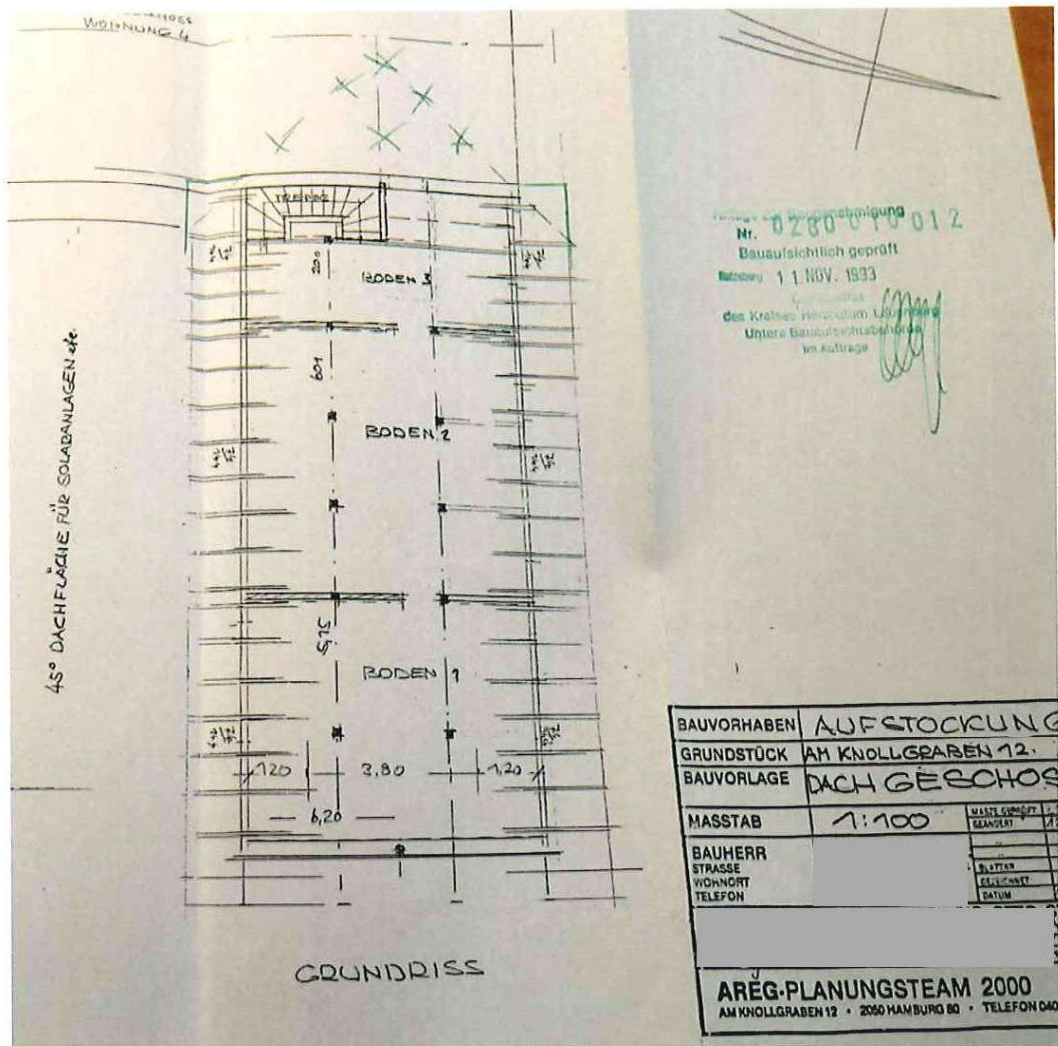
Veränderungen		Löschungen	
Laufende Nummer der Spalte 1		Laufende Nummer der Spalte 1	
4	5	6	7
		1	Gelöscht am 11.11.2009. Kube

Anlage 8: Grundrisse

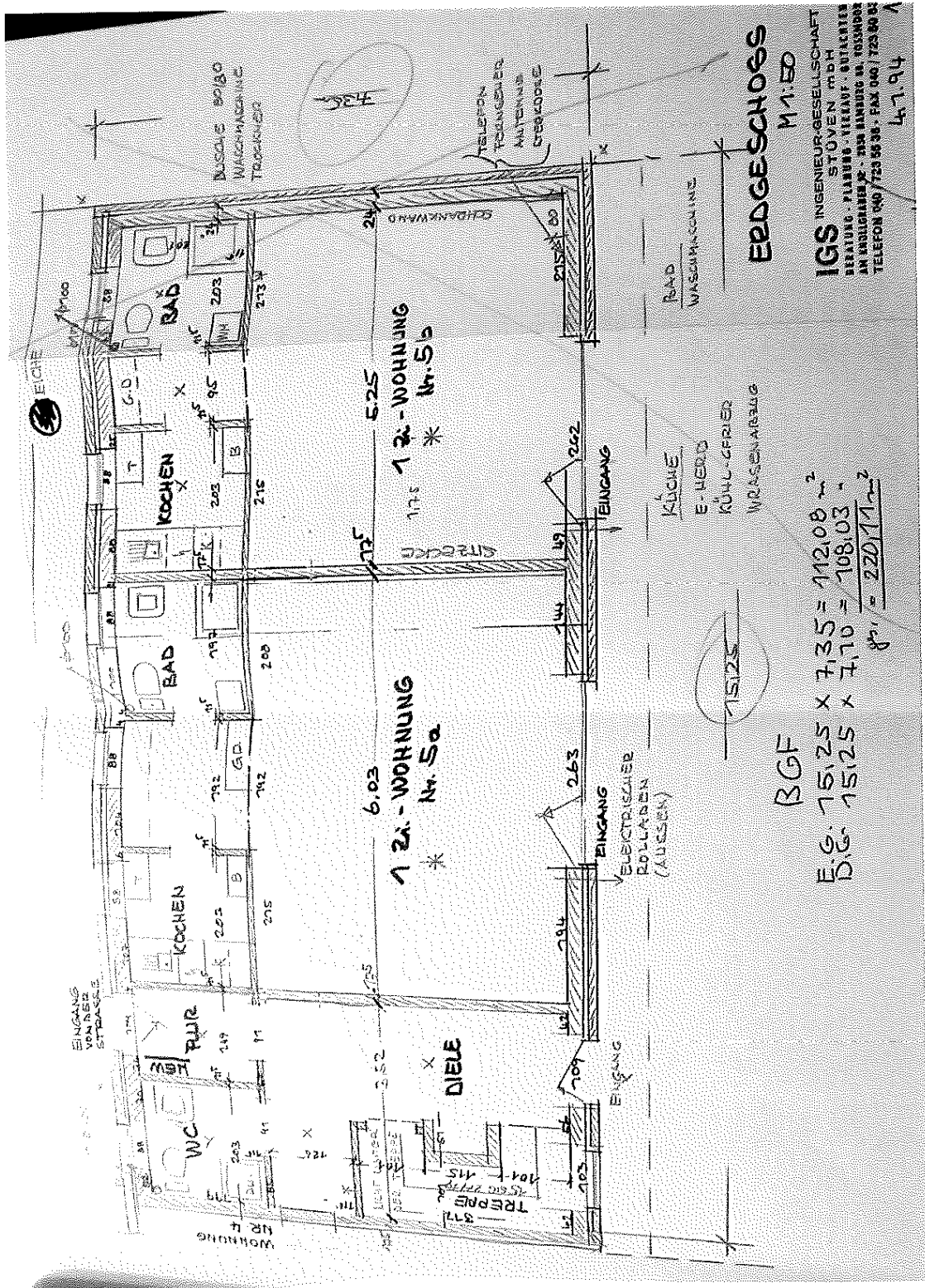
Grundriss EG aus der Baugenehmigung vom 11.11.93 „Veränderte Dachform und Grundriß“



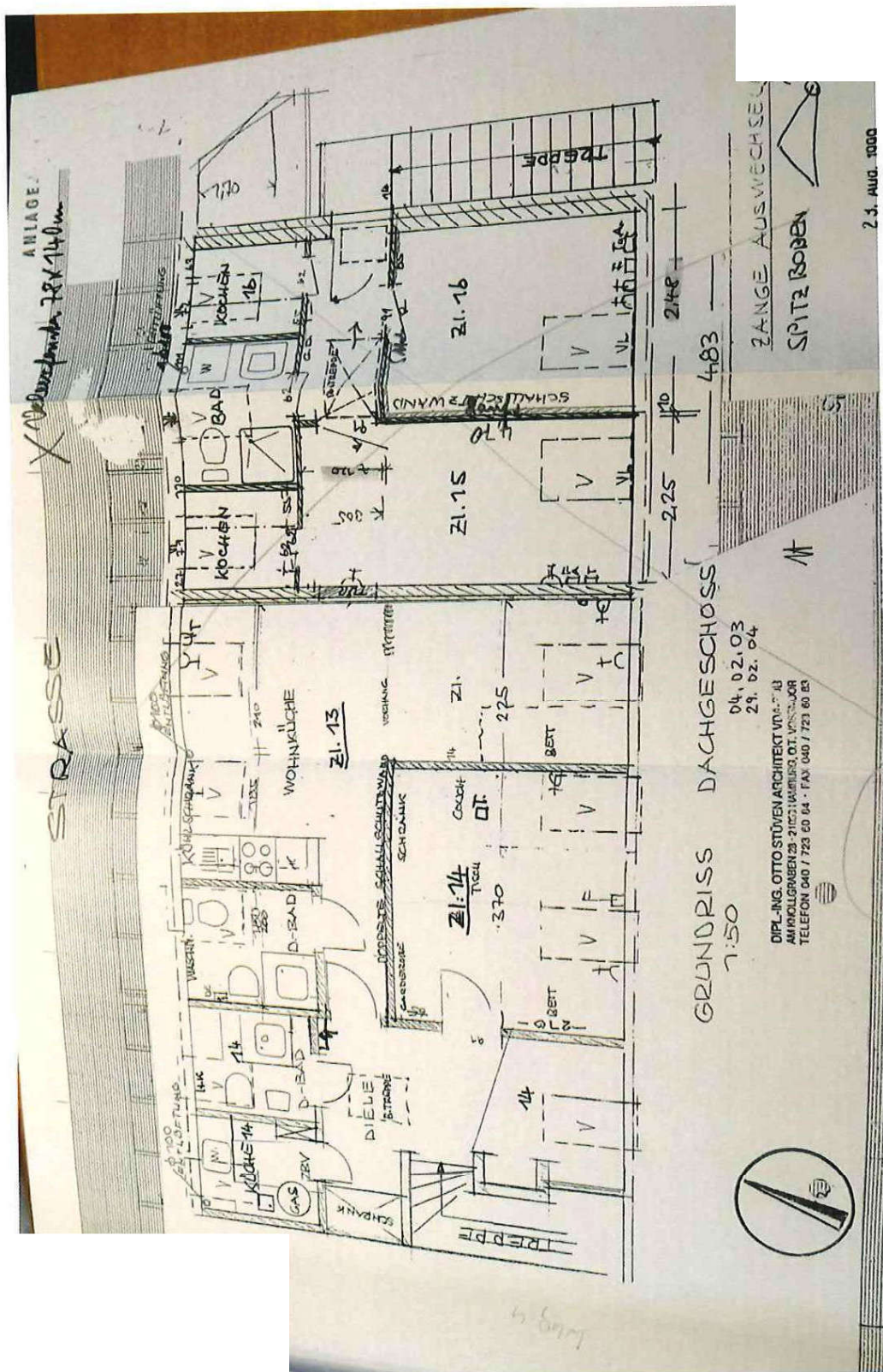
Grundriss DG aus der Baugenehmigung vom 11.11.93 „Veränderte Dachform und Grundriß“



Grundriss EG aus einem Bauantrag aus 2018, vermutlich in den 1990er Jahren hergestellt, aber **baurechtlich nicht genehmigt**



Grundriss DG aus einem Bauantrag aus 2018, vermutlich in den 1990er Jahren hergestellt, aber **baurechtlich nicht genehmigt**



Anlage 9: Strukturdaten

CityBasics

21039 Escheburg, Am Knollgraben 28



Basics - Landkreis (Gemeinde)

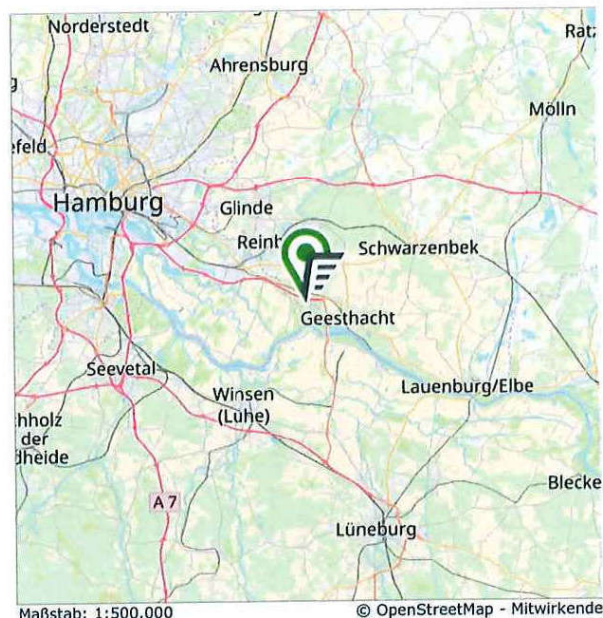
Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Herzogtum Lauenburg, Landkreis
Regierungsbezirk	-
Einwohner	200.819 (3.498)
Fläche	1.263,00 km ²
Bevölkerungsdichte	159 EW/km ²
PLZ-Bereich	21039
Gemeindeschlüssel	01053028

Veröffentlichungsjahr: 2022
Berichtsjahr: 2021

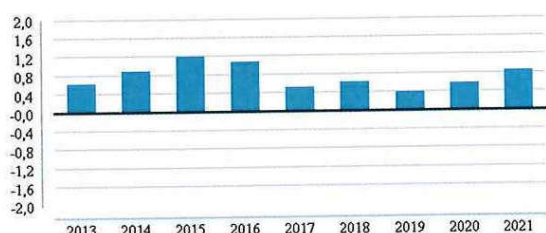
Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis

BIP (1)	4.725.833 €
Arbeitslosenquote (2)	5,80 %
Erwerbstätige (3)	59.900

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

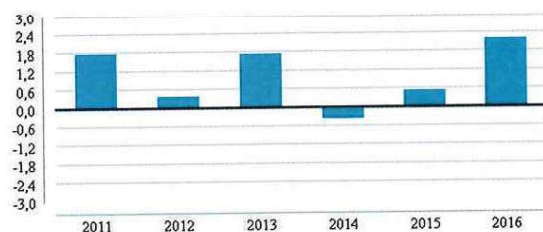


Einwohnerzahl*



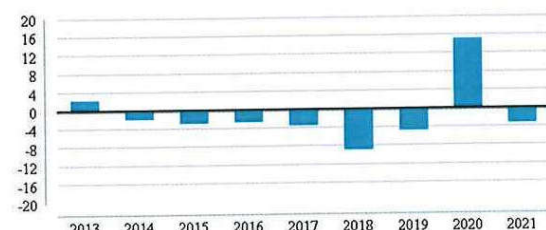
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Erwerbstätige*



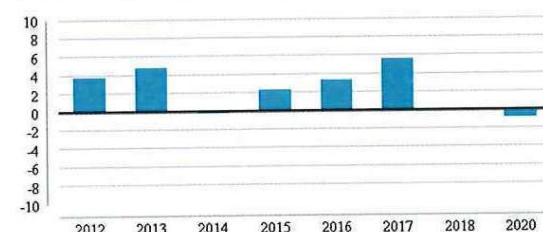
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Arbeitslosenquote*



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Bruttoinlandsprodukt*



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Trend Legende



fallend



Tendenz fallend



gleich bleibend



Tendenz steigend



steigend

Datenquelle

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

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2023

Anlage 10: Kurzbericht Naturgefahren

K.A.R.L.®-PRO KURZBERICHT

Standort: 21039 Escheburg Am Knollgraben 28 - 21039 Escheburg Am Knollgraben 28
Vulnerabilität¹: EFH/ZFH, ohne Keller, 1 bis 3 Etagen

Latitude (Breite)	53,450747	Longitude (Länge)	10,304796
Geländehöhe (K.A.R.L.)	2,90 m	Schutzziel² Flut/Sturmflut	- / -
K.A.R.L.®-Version	5.1.0.4	Gesamtwert (EUR)	N/A

Gefahr	Einstufung	Risiko ³ (%p.a.)	WKP ⁴	PML ⁵ (%)
Vulkanismus		0,0000	-	-
Erdbeben		0,0000	475	0,00
Tsunami		0,0000	200	0,00
Überschwemmung		0,0019	200	0,00
Sturmflut		0,0000	200	0,00
Sturm		0,0580	200	1,28
Tornado		0,0052	-	-
Hagel		0,0045	200	0,10
Starkregen ⁶		0,0119	200	1,00

¹Vulnerabilität Bezeichnet die Objektart, die Gebäudeart bzw. das Lagergut am betrachteten Standort.

²Schutzziel Bezeichnet einen technischen Schutz gegen Eindringen von Wasser (z.B. Deich oder Mauer). Die angegebene Zahl bezeichnet die Wiederkehrperiode bis zu deren Erreichen der Schutz besteht (z.B. 100: Schutz bis zum 100jährigen Ereignis). Werte in Klammern bedeuten, dass das Schutzziel von K.A.R.L.® geschätzt wurde, "-" bedeutet, dass kein Schutz vorgegeben oder geschätzt wurde.

³Risiko (%p.a.) Anteil des Gesamtwertes, der statistisch betrachtet pro Jahr durch die entsprechende Gefahr vernichtet wird.

⁴WKP Statistische Wiederkehrperiode (Jahre) - jeweils übliche Betrachtungsweise der Versicherungswirtschaft.

⁵PML (% / WE) Probable Maximum Loss / wahrscheinlicher prozentualer Maximalschaden bei angegebener WKP in Prozent des Gesamtwertes (gerundet auf 2 Nachkommastellen) bzw. in absoluten Währungseinheiten (WE).

⁶Starkregen Das Starkregenrisiko wird anhand einer Abschätzung üblicher Drainagekapazitäten berechnet, nicht mit klassischen Vulnerabilitäten. Zu geringen Anteilen ist dieses Risiko bereits im Überschwemmungsrisiko enthalten. Eine Summenbildung ist daher nicht sinnvoll.

Die verfügbare Datenlage lässt keine statistisch belastbare Angabe von WKP und PML zu.

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

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

Haftungrechtlicher Hinweis:

Die mit K.A.R.L.® ermittelten Risiko- und Gefährdungs-Einstufungen stützen sich auf global verfügbare geologische, geographische und meteorologische Datensätze, die bei der KA vorgehalten, kontinuierlich gepflegt, erweitert und präzisiert werden. Ebenso werden die verwendeten Berechnungsmethoden ständig verbessert und dem aktuellen Wissensstand angepasst. Somit spiegeln die Ergebnisse den aktuellen Wissensstand zum Zeitpunkt der Berichterstattung wider.

Informationen über Schadensrisiken der Vergangenheit werden lediglich zur Verifizierung der eingesetzten Rechenmodelle herangezogen, nicht aber als deren Grundlage. Damit ist gewährleistet, dass sich die Risiko- und Gefährdungswerte nicht auf naturwissenschaftlichen Prinzipien orientiert und nicht durch die zufallsbehaftete und manchmal auch lückenhafte Erhebung von Schadendaten beeinflusst ist. Fehlende oder unvollständige Daten werden durch spezielle, bei der KA entwickelte Schätzverfahren plausibel ergänzt. Hierbei wird generell nach dem VORSICHTS-PRINZIP vorgegangen, d.h. Risikobewertungen mit einem hohen Anteil an geschätzten Parametern fallen deshalb meistens etwas zu hoch aus.

WICHTIGER HINWEIS: Die vorliegende Risikoanalyse wurde automatisch erstellt. Es erfolgte keine Sichtung und Plausibilitätskontrolle durch einen wissenschaftlichen Experten.

Bestimmte Umgebungsbedingungen, die nur optisch in Landkarten, Luftaufnahmen oder Satellitenbildern zu erkennen sind und von denen die Risikoeinstufung möglicherweise entscheidend beeinflusst würde, konnten deshalb nicht identifiziert werden und bleiben unberücksichtigt.

Die hier abgegebenen Risikoeinstufungen beruhen auf den im vollständigen K.A.R.L.®-Bericht angegebenen Datenquellen und den in K.A.R.L.® integrierten Erfahrungswerten. Die Auswertungen wurden nach dem zeitigen Kenntnisstand sorgfältig und nach bestem Wissen und Gewissen vorgenommen. Risikoanalysen sind jedoch keine Vorhersagen. Darum ist nicht auszuschließen, dass auch bei Gefährten, für die ein geringes oder überhaupt kein Risiko ausgewiesen wurde, plötzlich und unerwartet Schadensereignisse größeren Ausmaßes eintreten.

Anlage 11: Auskunft aus dem Altlastenkataster



KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Der Landrat

Kreis Herzogtum Lauenburg Postfach 1140 23901 Ratzeburg

Sachverständigenbüro Christoph Koop
Frau Susanne Kempter-Berberich
Schmiedestraße 11
21493 Schwarzenbek

EINGEGANGEN

01. NOV. 2023

Fachdienst: Abfall und Bodenschutz
Ansprechpartner: Herr Voß
Anschrift: Barlachstr. 2, Ratzeburg
Zimmer: 152
Telefon: 04541 888-457
E-Mail: voss@kreis-rz.de
Fax: 04541 888-157
Az.: 672.31.92.0280.010.28
Datum: 28.11.2023

Betreff: Ihre schriftliche Anfrage zu möglichen Altlasten für das unten angegebene Grundstück in Escheburg vom 22.11.2023

Sehr geehrte Frau Kempter-Berberich,

für das folgende Grundstück

Ort	Adresse	Gemarkung	Flur	Flurstück
Escheburg	Am Knollgraben 28	Escheburg	10	70/46

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

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

Sachverhalt

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

Ort	Escheburg
Straße	Am Knollgraben 28
Gemarkung	Escheburg
Flur	11
Flurstück	70/46

Die hier vorhandenen Unterlagen wurden mit oben genanntem Ergebnis überprüft.

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

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



Anlage 12: Auskunft aus dem Baulastenkataster



KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Der Landrat

Kreis Herzogtum Lauenburg Postfach 1140 23901 Ratzeburg

Sachverständigenbüro
Christoph Koop
Schmiedestraße 11
21493 Schwarzenbek

Fachdienst: Bauordnung und Denkmalschutz
Ansprechpartner: Frau Bendig
Zimmer: 217
Telefon: 04541 888 289
Telefax: 04541 888 159
E-Mail: Bendig@kreis-rz.de
Datum: 05.12.2023

Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück: Escheburg, Am Knollgraben 28-30

Gemarkung: Escheburg

Flur: 10

Flurstück: 70/46

Aktenzeichen: 3301 - 0280 10 28-30

Registrier-Nr.: 04000-2023-19

Bei Schriftwechsel bitte Aktenzeichen und Registriernummer angeben.

ÜBERWIESEN 05. DEZ. 2023

Bescheinigung

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

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

Gebührenfestsetzung:

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

Gebühr	60,00 €
--------	---------

Bitte überweisen Sie die Gebühr in Höhe von **60,00 €** innerhalb von 14 Tagen nach Empfang dieses Bescheides unter Angabe des **Kassenzeichens 915232634** an die Kreiskasse des Kreises Herzogtum Lauenburg. Konto der Kreiskasse des Kreises Herzogtum Lauenburg:

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

Anlage 13: Anliegerbescheinigung



Amt Hohe Elbgeest Der Amtsdirektor

Amt Hohe Elbgeest, Christa-Höppner-Platz 1, 21521 Dassendorf

Sachverständigenbüro
Christoph Koop
Schmiedestraße 11
21493 Schwarzenbek

Kämmerei- und Liegenschaftsamt
Sachauskunft erteilt: Frau Smiatek
Tel. (Durchwahl): 04104/990233 Fax: 04104/9907233
Zimmer: 26
E-Mail: j.smiatek@amt-hohe-elbgeest.de

Zentrale ☎ 04104/990-0 Fax 04104/990-88

Öffnungszeiten:

Mo 9:00-12:00 u. 14:00-18:00 Uhr
Di u. Fr 09:00-12:00 Uhr
Mi geschlossen, Fr Sozialamt geschlossen
Do 07:00-12:00 Uhr

Amtsverwaltung für die Gemeinden:

Aumühle, Börsen, Dassendorf, Escheburg
Hamwarde, Hohenhorn, Kröppelshagen-Fahrendorf,
Wiershop, Wohltorf und Worth

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen

626.065; 969.60; 700.20;
815.20 js 736664

Meine Nachricht vom Dassendorf, den

04.12.2023

Anliegerbescheinigung für das Grundstück Am Knollgraben 28 in 21039 Escheburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie baten um eine Anliegerbescheinigung bezüglich des Grundstückes Am Knollgraben 28 (Flurstück 70/46 der Flur 10) in 21039 Escheburg.

Hiermit wird bestätigt, dass das o.g. Grundstück an einer öffentlichen Straße liegt, die endgültig hergestellt ist. Hinsichtlich der Erschließungs- und Ausbaubeiträge bestehen keine offenen Forderungen. Ausbaubeiträge werden zurzeit/demnächst nicht erhoben.

Hinsichtlich der Schmutzwasseranschlussbeiträge setzen Sie sich bitte mit dem Abwasserverband der Lauenburger Bille- und Geestrandgemeinden, Hohenhorner Weg 12 in 21529 Kröppelshagen-Fahrendorf in Verbindung

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Smiatek

Anlage 14: Auszüge aus der Teilungserklärung

A. Ausfertigung

Urkundenrolle Nr.

163

95
/19



Verhandelt

Geesthacht.
zu

31. Aug. 1995
am

Vor dem unterzeichneten Notar

Raimund Dechert

mit dem Amtssitz in
en
erschien heute

Geesthacht

1
2
3
4

zu 1., 2. und 4. durch BPA ausgewiesen, zu 3. von Person bekannt.

I.

1.)

Eigentümer des im im Wohnungsgrundbuche von Escheburg Blatt 0541
verzeichneten 1/3 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Flur 10
Flurstück 70/46 der Gemarkung Escheburg in Größe von 9009 qm, verbunden
mit dem Sondereigentum an der Einheit Nr. 1, ist

Dieses Grundbuch ist wie folgt belastet:

Abt. II

2.)

Eigentümer des im im Wohnungsgrundbuche von Escheburg Blatt 0542 ✓
verzeichneten 1/3 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Flur 10
Flurstück 70/46 der Gemarkung Escheburg in Größe von 9009 qm, verbunden
mit dem Sondereigentum an der Einheit Nr. 2, ist

Dieses Grundbuch ist wie folgt belastet:

Abt. II

lastenfrei

Abt. III

3.)

Eigentümer des im im Wohnungsgrundbuche von Escheburg Blatt 0543
verzeichneten 1/3 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Flur 10
Flurstück 70/46 der Gemarkung Escheburg in Größe von 9009 qm, verbunden
mit dem Teileigentum an der Einheit Nr. 3 (Garage), ist

Dieses Grundbuch ist wie folgt belastet:

Abt. II

lastenfrei

Abt. III

50.000.00 DM Grundschuld für die KSK
50.000.00 DM Grundschuld für die KSK
50.000.00 DM Grundschuld für die KSK
50.000.00 DM Grundschuld für die KSK
noch einzutragende 200.000.00 DM für die DSL - Bank

Wir, die erschienenen Eigentümer, beabsichtigen nunmehr, eine geänderte
Aufteilung des Sonder-/Teileigentums vorzunehmen.

Die seinerzeit zur Begründung von Wohnungseigentum erklärte Teilungserklärung
wird hiermit vollkommen neu gefaßt. X

Demzufolge haben die Bestimmungen der Teilungserklärung vom 30. Dez. 1986
(Ur.-Nr.: 780/1986 des Notars Dr. Gerhard Hoffmann) keine Wirkung mehr. X
Sie werden ersetzt durch die nachstehend neu vereinbarten Bestimmungen.

Teilungserklärung nach § 3 WEG

II. Aufteilung

Die Eigentümer teilen hiermit das Eigentum an dem in Abschnitt I. bezeichneten Grundstück in Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in dem auf dem Grundstück zu errichtenden Gebäude verbunden ist. Hierzu verweist er auf die von der Kreisverwaltungsbehörde Ratzeburg als Baubehörde unter der Nr. 603-350 WEG 2/87 mit Unterschrift und Stempel versehene Bauzeichnung, aus der die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich ist. Der Aufteilungsplan wurde den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt; auf Beifügung verzichten die Eigentümer. Desweiteren verweisen die Eigentümer auf den ihnen ebenfalls zur Durchsicht vorgelegten, dieser Urkunde beigelegten Sondernutzungsplan.

Im einzelnen werden gebildet:

1. Miteigentumsanteil von 166/1.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Wohnräumen und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen nebst dem mit gleicher Nummer gekennzeichneten Dachboden. Mit diesem Wohnungseigentum ist die Befugnis zur ausschließlichen Benutzung der im Sondernutzungsplan rosa gekennzeichneten Freifläche, sowie der mit Nr. 1 bezeichneten Garage, sowie zwei mit Nr. 1 bezeichnete offene PKW bzw. Hängerstellplätze verbunden.
2. Miteigentumsanteil von 333/1.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnräumen und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen nebst dem mit gleicher Nummer gekennzeichneten Dachboden. Mit dieser Einheit ist die Befugnis zur ausschließlichen Benutzung der im Sondernutzungsplan gelb gekennzeichneten Freifläche, sowie der mit Nr. 2 bezeichneten Garage, sowie zwei mit Nr. 2 bezeichnete offene PKW-Stellplätze verbunden.

95

3. Miteigentumsanteil von 167/1000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnräumen und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen nebst dem mit gleicher Nummer gekennzeichneten Dachboden. Mit dieser Einheit ist die Befugnis zur ausschließlichen Benutzung der im Sondernutzungsplan blau gekennzeichneten Freifläche, sowie der mit Nr. 3 bezeichneten Garage verbunden.

4. Miteigentumsanteil von 167/1.000stel verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohnräumen und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen nebst dem mit gleicher Nummer gekennzeichneten Dachboden. Mit dieser Einheit ist die Befugnis zur ausschließlichen Benutzung der im Sondernutzungsplan grün gekennzeichneten Freifläche, sowie des mit Nr. 4 bezeichneten offenen PKW-Stellplatzes verbunden.

5. Miteigentumsanteil von 167/1.000stel verbunden mit dem Teileigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen nebst dem mit gleicher Nummer gekennzeichneten Dachboden. Mit dieser Einheit ist die Befugnis zur ausschließlichen Benutzung der im Sondernutzungsplan braun gekennzeichneten Freifläche, sowie des mit Nr. 5 bezeichneten offenen PKW-Stellplatzes verbunden.

III. Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums, Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, Verwaltung

Soweit nachfolgend nichts abweichendes bestimmt ist, bemessen sich Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums, das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer zueinander und die Verwaltung nach den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG). Wohnungs- und Teileigentum werden nachfolgend zusammenfassend "Wohnungseigentum", Wohnungs- und Teileigentümer "Wohnungseigentümer" genannt.

§ 1

1.
Gemeinschaftliches Eigentum sind insbesondere alle Räume und Grundstücksteile, die im Aufteilungsplan nicht als Sondereigentum ausgewiesen sind. Sondereigentum sind die im Aufteilungsplan entsprechend gekennzeichneten Räume, und zwar auch dann, wenn sie in vorstehendem Abschnitt II nicht oder nicht richtig beschrieben sein sollten.

2.
Als gemeinschaftliches Eigentum werden insbesondere auch die gemeinschaftlichen Gelder behandelt, die der Verwalter getrennt von seinem Vermögen zu verwahren hat, sowie alle den Wohnungseigentümern gemeinsam gegen einzelne Wohnungseigentümer zustehenden Forderungen und Ansprüche. Kein Wohnungseigentümer kann deshalb verlangen, daß sein Anteil an solchen Geldern und sonstigen Vermögenswerten an ihn ausbezahlt wird, und zwar auch dann nicht, wenn das Wohnungseigentum wechselt. Der Anteil an diesen Geldern und Vermögenswerten steht dem neuen Wohnungseigentümer zu, ohne daß es besonderer Vereinbarungen bedürfte. Die Abtretung von Ansprüchen auf solche gemeinschaftlichen Gelder und sonstige Vermögenswerte ist ausgeschlossen.

3.
Sondereigentum sind insbesondere:
 - a) der Innenanstrich der Fenster,
 - b) der Innenanstrich der Wohnungs-Abschlußtüren,
 - c) die Wasserleitungen vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung an,
 - d) die Versorgungsleitungen für Strom und Gas von der Abzweigung vom Zähler an,
 - e) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Falleitung,
 - f) die Heizkörper der Zentralheizung sowie die Vor- und Rücklaufleitungen von der Anschlußstelle an die gemeinsame Steig- und Falleitung an.

§ 2 Nutzung

1.

Soweit in Abschnitt II. Sondernutzungsrechte am gemeinschaftlichen Eigentum aufgeführt sind, wird der Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums dahin geregelt, daß den betreffenden Wohnungseigentümern das Recht zusteht, diese Teile des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluß der übrigen Wohnungseigentümer zu nutzen. Der Sondernutzungsberechtigte darf jedoch den Charakter des Nutzungsgegenstandes nicht verändern; die Nutzung ist nur in dem durch diese Zweckbestimmung gesetzten Rahmen zulässig.

2.

Jede Wohnung darf auch gewerblich oder beruflich - nicht jedoch als Gaststätte oder zur Beherbergung - genutzt werden. Im übrigen dürfen Wohnungen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken genutzt werden; eine gewerbliche oder berufliche Nutzung ist nur mit Einwilligung des Verwalters zulässig, der vorher einen Beschluß der Eigentümerversammlung herbeiführen kann. Die Zustimmung muß erteilt werden, wenn die beabsichtigte Nutzung den Vorschriften des öffentlichen Rechts nicht widerspricht und wenn für die übrigen Wohnungseigentümer keine Nachteile oder Belästigungen zu erwarten sind, die über das Maß hinausgehen, das auch bei einer intensiven Wohnnutzung zu erwarten ist. Soweit Räume im Aufteilungsplan sonst für eine bestimmte Nutzung gekennzeichnet sind, ist diese Kennzeichnung unverbindlich.

3.

Unbeschadet der Befugnisse der Versammlung der Wohnungseigentümer ist der Verwalter ermächtigt, eine für alle Wohnungseigentümer verbindliche Hausordnung zu erlassen.

4.

Hat ein Wohnungseigentümer sein Wohnungseigentum an Dritte zum Gebrauch überlassen, so haftet er der Gemeinschaft gegenüber für das Verhalten dieser Dritten wie für sein eigenes.

§ 3 Mehrheit von Wohnungseigentümern, abwesende oder unbekannte Wohnungseigentümer, Wechsel im Wohnungseigentum

1.

Sind mehrere Personen am Wohnungseigentum beteiligt, so sind sie auf Verlangen des Verwalters verpflichtet, mit öffentlich beglaubigter Vollmacht eine einzelne, im Inland wohnende Person zu ermächtigen, alle aus dem Wohnungseigentum herrührenden Rechte wahrzunehmen, insbesondere auch Zustellungen in Empfang zu nehmen. Das gleiche gilt für einen Wohnungseigentümer, der seinen Wohnsitz im Ausland hat oder von seinem inländischen Wohnsitz mehr als drei Monate abwesend ist.

2.

Sind Ehegatten an einem Wohnungseigentum beteiligt, so sind diese gegenseitig ermächtigt, alle aus dem Wohnungseigentum herrührenden Rechte wahrzunehmen, insbesondere auch Zustellungen entgegenzunehmen.

3.

Zustellungen sind stets wirksam, wenn sie an die dem Verwalter zuletzt mitgeteilte Adresse erfolgen.

4.

Wechseln die Inhaber eines Wohnungseigentums, so gilt der bisherige Wohnungseigentümer solange als ermächtigt, alle aus dem Wohnungseigentum herrührenden Rechte wahrzunehmen und insbesondere auch Zustellungen entgegenzunehmen, bis dem Verwalter der Eigentumswechsel durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen ist. Der bisherige Wohnungseigentümer haftet auch für die bis zu diesem Zeitpunkt entstehenden Lasten. Andererseits haften neue Wohnungseigentümer für Leistungsrückstände der Vor-eigentümer, und zwar ohne Rücksicht auf die Art und Weise des Eigentumserwerbs. Wechselt das Wohnungseigentum innerhalb eines Wirtschaftsjahres, so kann der Verwalter eine gemeinsame Abrechnung für das ganze Wirtschaftsjahr erstellen; für eine sich daraus ergebende Abschlußzahlung haften die mehreren Eigentümer als Gesamtschuldner, während eine Rückzahlung demjenigen zusteht, der am Ende des Wirtschaftsjahres Wohnungseigentümer war.

§ 4 Instandhaltung, Instandsetzung

1.
Jeder Wohnungseigentümer hat Schäden am Sondereigentum, die Auswirkungen auf das gemeinschaftliche Eigentum haben können, unverzüglich zu beseitigen. Beseitigt er einen solchen Mangel trotz Aufforderung durch den Verwalter nicht in angemessener Frist, so kann der Verwalter die Beseitigung auf Kosten des Wohnungseigentümers vornehmen lassen.
2.
Stehen einem Wohnungseigentümer Sondernutzungsrechte zu, so hat er die dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Grundstücksteile, Einrichtungen und Anlagen ebenso instandzuhalten und instandzusetzen, wie wenn sie Sondereigentum wären.
3.
Pflanztröge sind von dem Wohnungseigentümer zu bepflanzen und zu unterhalten, vor dessen Balkon oder Terrasse sie angebracht sind. Die Bodenbeläge von Dach- und Balkonterrassen hat der Wohnungseigentümer instandzuhalten und instandzusetzen. Die darunterliegenden konstruktiven Teile, insbesondere die zur Abdichtung dienenden Teile, sind hingegen von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer instandzuhalten und instandzusetzen.
4.
Stellt ein Wohnungseigentümer Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum fest, so hat er sie unverzüglich dem Verwalter zu melden.

§ 4 a

Die jeweiligen Eigentümer der Wohnungseigentumseinheiten sind wechselseitig verpflichtet, sich den Zutritt zu den Außenflächen des Gebäudes über die ihnen eingeräumten Sondernutzungsrechte zu gestatten, sofern dies für an den Außenmauern von dem einzelnen Wohnungseigentümer durchzuführende notwendige Reparaturen und Unterhaltungsarbeiten einschließlich solcher an Dach und Dachrinne notwendig ist.

Die Bestimmungen des Schleswig-Holsteinischen Nachbarrechtsgesetzes über das Leiter- und Hammerschlagsrecht sollen insoweit entsprechend angewendet werden.

Dies gilt schuldrechtlich für diejenigen und künftigen Miteigentümer am Grundstück auch dann, wenn es sich bei den Unterhaltungsarbeiten und Reparaturen um solche handelt, die wegen der unverzichtbaren Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes am Gemeinschaftseigentum vorgenommen werden.

Darüberhinaus übernimmt jeder Teil- bzw. Wohnungseigentümer die Wegereinigungs- und Verkehrsicherungspflicht im Bereich der ihm zugewiesenen Sondernutzungsfläche sowie Zufahrt und Kfz-Stellplätze, als ausschließlich eigene Verpflichtung und hält die übrigen Beteiligten von dieser Verpflichtung im Innenverhältnis frei. Für die gesetzliche Wegereinigungspflicht und Schneeräumung wird der Verwalter einen Räumungsplan aufstellen.

§ 5 Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum

Oberflächliche Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum, insbesondere das Anbringen von Werbeschildern, von Markisen und ähnlichen Vorrichtungen, kann der Verwalter nach eigenem Ermessen, jedoch nur unter dem Vorbehalt der Entscheidung der Eigentümerversammlung genehmigen. Bei der Genehmigung ist zu beachten, daß Markisen und Balkonverkleidungen im Hause einheitlich sein sollten.

§ 6 Verwaltung durch die Wohnungseigentümer

1.

Soweit nicht durch Gesetz oder diese Teilungserklärung etwas anderes bestimmt ist, steht die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu.

2.

Für Rechnung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sind zumindest folgende Versicherungen abzuschließen:

- a) eine Versicherung gegen die Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht als Grund- und Hauseigentümer,
- b) eine kombinierte Gebäudebrandversicherung,

c) eine Leitungswasserschadenversicherung.

Die Auswahl der Versicherer, die Festlegung der Versicherungssummen und die Vereinbarung des Vertragsinhalts im einzelnen obliegt dem Verwalter.

3.

Jeder Wohnungseigentümer darf sich an ein Schmal- oder Breitbandkommunikationsnetz anschließen. Die Wohnungseigentümer können beschließen, Gemeinschaftsantennen durch Kabelanschlüsse zu ersetzen.

§ 7 Wiederaufbau

1.

Sind Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zum Wiederaufbau verpflichtet.

2.

Decken die Versicherungsleistungen nicht den vollen Wiederherstellungsaufwand, so ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, den nicht gedeckten Teil des Aufwandes nach Maßgabe eines vom Verwalter aufzustellenden Zahlungsplanes sowie einen später sich aufgrund einer Schlußabrechnung ergebenden Mehraufwand nach dem Verhältnis der Miteigenumsaneile zu tragen.

3.

Steht der Wiederherstellung ein unüberwindliches Hindernis entgegen, so ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen.

§ 8 Verteilung der Lasten und Kosten

1.

Die Wohnungseigentümer haben gemeinschaftlich die Aufwendungen zu tragen, die für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums, den Betrieb der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen und die Verwaltung tatsächlich entstehen. Die Verteilung der Aufwendungen auf die einzelnen Wohnungseigentümer richtet sich, soweit nichts anderes bestimmt ist, nach dem

Verhältnis der Miteigentumsanteile. Jeder Wohnungseigentümer hat den hiernach auf ihn entfallenden Teil der Aufwendungen ohne Rücksicht darauf zu tragen, ob er bestimmte Grundstücksteile, Anlagen und Einrichtungen nutzt oder nicht oder sie mehr oder weniger nutzt als andere Wohnungseigentümer oder er einen größeren oder geringeren Vorteil davon hat als andere Wohnungseigentümer. Sind mehrere Personen an einem einzelnen Wohnungseigentum beteiligt, so haften sie als Gesamtschuldner.

2.

Zu den gemeinschaftlich zu tragenden Aufwendungen gehören insbesondere

- a) die auf das Eigentum entfallenden öffentlichrechtlichen Abgaben, soweit sie nicht vom Wohnungseigentümer unmittelbar erhoben werden,
- b) die Kosten der Wartung der dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Einrichtungen und Anlagen, insbesondere der Haus- und Hofreinigung und der Unterhaltung der zum Anwesen gehörenden Gehwege und Zufahrten,
- c) die Kosten des Wasserverbrauchs, soweit er nicht im Einzelfall durch Zähler ermittelt wird,
- d) die Kosten des Stromverbrauches für die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Räume, Anlagen und Einrichtungen, z.B. für Treppenhausbeleuchtung,
- e) die Verwaltervergütung, sofern sie nicht im Verwaltervertrag für jedes Wohnungseigentum gesondert festgesetzt wird,
- f) die Vergütung des Hausmeisters,
- g) die Versicherungsprämien für die in § 6 Abs. 2 genannten Versicherungen;
- h) die notwendigen Aufwendungen für die Bildung einer Instandhaltungsrücklage, deren Höhe im Wirtschaftsplan festzusetzen ist.

3.

Die Verteilung der Kosten für Heizung und Warmwasser, zu denen auch die Kosten der laufenden Wartung der Heizungsanlage sowie die Kosten für den Stromverbrauch der Heizungsanlage gehören, richtet sich, solange solche bestehen, nach den gesetzlichen Vorschriften. Soweit die gesetzlichen Vorschriften Einzelheiten offenlassen, bestimmt die Eigentümerversammlung. Auch wenn keine gesetzlichen Vorschriften bestehen, kann die Eigentümerversammlung beschließen, daß diese Kosten nicht nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, sondern in der Weise verteilt werden, daß der Verwalter eine Fachfirma damit beauftragt, Wärmemesser anzubringen und den Verteilungsschlüssel nach ihrem billigen

fachlichen Ermessen unter Berücksichtigung der Messungen festzusetzen.

4.

Die Aufwendungen für die Beseitigung von Glasschäden hat der Wohnungseigentümer zu tragen, dessen Räume durch die Glasscheiben belichtet werden. Die Aufwendungen für die Instandhaltung und Instandsetzung von Rollos, Jalousien und Jalousetten hat der Wohnungseigentümer zu tragen, vor dessen Räumen diese angebracht sind.

§ 9 Wirtschaftsplan und Abrechnung

1.

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

2.

Der Verwalter hat für jedes Wirtschaftsjahr einen Wirtschaftsplan zu erstellen, der der Zustimmung der Versammlung der Wohnungseigentümer bedarf. Nach dem Ende eines jeden Wirtschaftsjahres hat der Verwalter eine Abrechnung zu erstellen, die jedem Wohnungseigentümer in Abschrift zuzuleiten ist.

3.

Nach Maßgabe des Wirtschaftsplanes hat jeder Wohnungseigentümer an den Verwalter monatlich, immer in den ersten drei Tagen eines jeden Monats, laufende Zahlungen zu erbringen. Bis zur Aufstellung eines ersten Wirtschaftsplanes bestimmt der Verwalter die Höhe der laufenden Zahlungen. Auf Verlangen des Verwalters sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, die Einziehung der laufenden Zahlungen im Lastschriftverfahren zu ermöglichen.

4.

Ergibt sich während eines Wirtschaftsjahres, daß die Zahlungen zur Deckung des Aufwandes nicht hinreichen, so kann der Verwalter die Wohnungseigentümer schriftlich zur Leistung höherer Beiträge auffordern. Ergibt sich, daß die laufenden Beiträge zur Deckung des Aufwandes nicht voll benötigt werden, so kann der Verwalter die Beiträge herabsetzen. Die Instandhaltungsrücklage darf nur entsprechend ihrer Zweckbestimmung und nur aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer verwandt werden. Zur Deckung eines dringenden, nicht anderweitig gedeckten Bedarfs kann der Verwalter die Instandhaltungsrücklage jedoch

angreifen; sie ist dann aber nach Schluß des Wirtschaftsjahres wieder aufzufüllen. Ergibt die Abrechnung, daß die geleisteten Zahlungen zur Deckung des Aufwands nicht hinreichend waren, so kann der Verwalter Abschlußzahlungen einfordern; ergibt sich ein Überschuß, so kann er Rückzahlungen leisten, wenn das Defizit oder der Überschuß nicht auf Rechnung des nächsten Wirtschaftsjahres vorgetragen werden.

5.

Tritt ein Sonderbedarf auf, kann insbesondere eine notwendige Reparatur nicht aus der Instandhaltungsrücklage gedeckt werden, so kann die Versammlung der Wohnungseigentümer Sonderumlagen beschließen. In unaufschiebbaren Fällen kann die Verpflichtung zur Leistung einer Sonderumlage auch vom Verwalter bestimmt werden.

§ 10 Eigentümerversammlung

1.

Der Verwalter hat die Versammlung der Wohnungseigentümer in jedem Wirtschaftsjahr mindestens einmal unter Angabe der Tagesordnung einzuberufen. Zeit und Ort der Versammlung werden vom Verwalter bestimmt. Die Einberufungsfrist soll, wenn kein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens zwei Wochen betragen.

2.

Die Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl der erschienenen Wohnungseigentümer beschlußfähig. Den Vorsitz in der Versammlung führt der Verwalter, wenn die Versammlung nichts anderes beschließt. Jeder Wohnungseigentümer kann sich in der Versammlung aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen.

3.

Das Stimmrecht richtet sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile. Der Versammlungsleiter kann sich jedoch damit begnügen, die Stimmen jedes Wohnungseigentümers gleich zu bewerten (Zählung nach Köpfen), wenn nicht vor oder unmittelbar nach der Abstimmung ein Versammlungsteilnehmer das Verlangen stellt, die Auszählung nach Miteigentumsanteilen vorzunehmen.

4.

Die Versammlung kann einen Wohnungseigentümer, der mit der Zahlung von Bei-

trägen länger als einen Monat in Verzug ist, von der Teilnahme an der Eigentümerversammlung und der Abstimmung ausschließen. Der Betroffene hat hierbei kein Stimmrecht.

§ 11 Verwalter

1.

Der Verwalter wird von der Versammlung der Wohnungseigentümer bestellt und abberufen. Die Versammlung kann einen oder mehrere Wohnungseigentümer ermächtigen, mit dem gewählten Verwalter die Einzelheiten seines Verwaltervertrages zu vereinbaren.

2.

Der Verwaltervertrag ist so abzuschließen, daß die Verwaltervergütung von den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu tragen ist. Im Verwaltervertrag kann stattdessen auch festgelegt werden, daß die Vergütung nach Wohnungs- und Teileigentumseinheiten - gleichmäßig oder nach Größenklassen - verteilt wird.

3.

Der Verwalter darf gemeinschaftliche Gelder auf Konten verwahren, die auf seinen Namen lauten; dem kontoführenden Kreditinstitut ist jedoch offenzulegen, daß es sich um Gelder der Gemeinschaft handelt.

4.

Der Verwalter untersteht den Weisungen der Versammlung der Wohnungseigentümer. Soweit ihm Weisungen nicht erteilt sind, entscheidet er nach pflichtgemäßem Ermessen.

5.

Der Verwalter ist unbeschadet seiner Befugnisse, die ihm nach dem Gesetz zustehen, zur Vornahme der nachgenannten Handlungen berechtigt. Einem Dritten gegenüber sind diese Handlungen auch dann wirksam, wenn sie zu den Pflichten des Verwalters in Widerspruch stehen sollten.

- a) Der Verwalter darf die Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich in allen Angelegenheiten der Gemeinschaft vertreten. Insbesondere kann er Zahlungen, die mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammen-

hängen, bewirken und entgegennehmen sowie Zustellungen entgegennehmen, die an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind.

- b) Der Verwalter kann Ansprüche, die den Wohnungseigentümern als solchen gemeinschaftlich zustehen, gegen einzelne Wohnungseigentümer gerichtlich und außergerichtlich geltend machen, insbesondere die von den Wohnungseigentümern zu leistenden Zahlungen einziehen.
- c) Der Verwalter kann die Wohnungseigentümer bei der Ausübung von Nachbarrechten auf dem Gebiet des privaten und öffentlichen Rechts vertreten, insbesondere bei der Zustimmung oder der Verweigerung der Zustimmung zu Nachbarbauvorhaben.

Soweit der Verwalter hiernach Rechte der Wohnungseigentümer wahrnehmen kann, ist er ermächtigt, diese Rechte im eigenen Namen geltend zu machen.

IV. Eintragungsanträge

Es wird bewilligt und beantragt, die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum gemäß Abschnitt II. dergestalt in das Grundbuch einzutragen, daß die Vereinbarungen nach Abschnitt III zum Inhalt des Sondereigentums gemacht werden. A

Vertragsparteien sind sich darüber einig und bewilligen und beantragen, daß A

- a) der Miteigentumsanteil von 166/1.000stel an dem vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Einheit Nr. 1 auf
übergeht,
- b) der Miteigentumsanteil von 333/1.000stel an dem vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Einheit Nr. 2 auf
übergeht,
- c) der Miteigentumsanteil von 167/1.000stel an dem vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Einheit Nr. 3 auf
übergeht,
- d) der Miteigentumsanteil von 167/1.000stel an dem vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Einheit Nr. 4 auf
übergeht,

- e) der Miteigentumsanteil von 167/1.000stel an dem vorgenannten Grundstück,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Einheit Nr. 5 auf
übergeht,

Die Verteilung der in den Grundbüchern eingetragenen Belastungen soll wie folgt
erfolgen:

1.)

Auf der Einheit Nr. 1 sollen nunmehr lasten aus dem ehemaligen Grundbuchblatt
0541: ✓ = 0 985

Aus dem Recht Abt. III Nr. 1 Grundschuld für die Kreissparkasse in Höhe von
116.000.00 DM ✓

Aus dem Recht Abt. III Nr. 3 10.000.00 DM für
und das Recht Abt. III Nr. 4 -

Parteien bewilligen und beantragen die Löschung des Wohnrechts Abt. II Nr. 1.

2.)

Auf der Einheit Nr. 2 sollen lasten sämtliche Belastungen aus dem
Grundbuchblatt 0542 in der dort eingetragenen Rangfolge.

3.)

Auf der Einheit Nr. 3 sollen nunmehr lasten:

in Abt. III 174.000.00 DM Grundschuld für die Kreissparkasse
(verbleibender Rest aus den Grundschulden von Blatt 0541 zu Gunsten der
Kreissparkasse Herzogtum Lauenburg)

Zugleich bewilligen und beantragen die Parteien die Eintragung des nachstehend
aufgeführten Wohnrechts in Abt. II dieser Einheit:

Lebenslängliches unentgeltliches Wohnungsrecht für

AREG - PLANUNGSTEAM 2000 GfL

Anlage 15: Ordnungsverfügung vom 23.11.2023

Kreis Herzogtum Lauenburg Postfach 1140 23901 Ratzeburg

Postzustellungsurkunde

KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Der Landrat



Fachdienst: Bauordnung und Denkmalschutz
Ansprechpartner: Herr Grote
Zimmer: 207
Telefon: 04541 888 806
Telefax: 04541 888 158
E-Mail: Grote@kreis-rz.de
Datum: 23.11.2023

Vorhaben: Nutzungsänderung einer Garage zu Wohnzwecken
hier: Ordnungsbehördliches Verfahren

Grundstück: Escheburg, Am Knollgraben 28-30

Gemarkung: Escheburg

Aktenzeichen: 3301 - 0280 10 28-30

Flur: 10 Flurstück: 70/46

Registrier-Nr.: 02417-2023-27

Bei Schriftwechsel bitte Aktenzeichen und Registriernummer angeben.

**Ordnungsverfügung
mit Androhung eines Zwangsgeldes**

- I. Hiermit fordere ich Sie hiermit gemäß § 80 Satz 1 LBO in Verbindung mit § 35 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) dazu auf, die umgebaute Garage innerhalb von vier Monaten nach Bestandskraft dieses Bescheides zu beseitigen.
- II. Für den Fall, dass Sie der in Punkt I. genannten Aufforderung nicht, nicht vollständig oder nicht fristgerecht nachkommen, drohe ich Ihnen gem. § 236 LVwG die Festsetzung eines Zwangsgeldes in Höhe von
5.000,00 € an.
- III. Für diese Ordnungsverfügung mit Androhung der Festsetzung eines Zwangsgeldes wird eine Verwaltungsgebühr in Höhe von 340,- € festgesetzt

Das angedrohte Zwangsgeld kann gem. § 235 Abs. 2 LVwG solange wiederholt und erhöht werden, bis diese Verfügung befolgt wurde oder die Gefahr auf andere Weise beseitigt wurde.

Gründe:

Wie Ihnen aus den vergangenen Vorgängen bekannt ist, liegt bei Ihrer ehemaligen Garage eine Nutzungsänderung zu Wohnzwecken vor. Es handelt sich hierbei um eine baugenehmigungspflichtige Nutzungsänderung gem. § 59 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO).

Eine Genehmigung für die Nutzungsänderung liegt nicht vor.

In der nicht genehmigten Nutzungsänderung liegt eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit, insbesondere ein Verstoß gegen § 72 Abs. 6 Nr. 1 LBO vor. Hieraus folgt die formelle Unzulässigkeit des Bauvorhabens.

Für die Durchführung der Beseitigung sind Sie gem. § 218 Abs. 1 LVwG als Verhaltensstörer nach § 219 Abs. 1 als Eigentümerin der ehemaligen Garage (Zustandsstörerin) verantwortlich.

Die Verantwortlichkeit für das Verhalten ergibt sich hierbei daraus, dass Sie die ehemalige Garage ohne eine Baugenehmigung zu einem Wohngebäude umgebaut haben. Wer abweichend von der Baugenehmigung baut bzw. ohne Baugenehmigung baut, muss das Risiko eines Rückbaus oder Untersagung des rechtswidrigen Zustandes tragen (Bundesverwaltungsgericht Beschluss vom 30.08.1996, Az.: 4 B 117/96).

Für die Beseitigung des von Ihnen als Gebäudeteils Nr. 5 bezeichneten Gebäudes, welcher auf 4 dieser Verfügung gekennzeichnet wurde, sind Sie als Eigentümerin (Zustandsstörerin) ebenfalls die verantwortliche Person.

Die Nutzungsänderung ist zudem auch materiell-rechtlich nicht zulässig. Auch auf einen nachträglich gestellten Bauantrag hin kann keine Genehmigung erteilt werden, da die Nutzungsänderung bauplanungsrechtlich aus folgenden Gründen unzulässig ist und daher dem B-Plan Nr. 1 der Gemeinde Escheburg widerspricht:

1. Der Bebauungsplan beinhaltet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB eine höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden. In diesem Fall sind höchstens 2 Wohnungen in Wohngebäuden zulässig. In dem Gebäude befinden sich aktuell jedoch insgesamt 7 Wohnungen (sechs Apartments im ursprünglichen Garagengebäude sowie eine bauaufsichtlich genehmigte Wohnung im westlichen Bereich des Gebäudes).

2. Überbaubare Grundstücksfläche: Das als Garage genehmigte Gebäude überschreitet die erlaubte überbaubare Grundstücksfläche in nördlicher und westlicher Richtung.

3. Die Grundflächenzahl beträgt gemäß B-Plan für Hauptanlagen 0,20 bzw. in Verbindung mit § 4 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) 0,30.

Es wurde durch den Entwurfsverfasser eine Grundflächenzahl für Hauptanlagen von 0,26 (bzw. $751,21 \text{ m}^2 > \text{zul. } 580,00 \text{ m}^2$) bzw. in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO einer Grundflächenzahl von 0,484 ($1.403,21 \text{ m}^2 > \text{zul. } 870,00 \text{ m}^2$) ermittelt. Damit überschreitet das Vorhaben auch die zulässige Grundflächenzahl.

Ausnahmen im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB für die von Ihnen geplanten Abweichungen sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Ein dementsprechender Antrag auf konnte mit Schreiben vom 18.12.2019 ebenfalls nicht genehmigt werden.

Des Weiteren liegt das Gebäude nach § 24 Abs. 1 des Landeswaldgesetzes für Schleswig-Holstein (LWaldG) im Waldschutzstreifen. § 24 Abs. 1 LWaldG besagt, dass zur Vermeidung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldbränden für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen von Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand es verboten ist, Vorhaben in einem Abstand von weniger als 30,0 m vom Wald (Waldschutzstreifen) durchzuführen. Der streitgegenständliche Gebäudeteil hält nur einen Abstand von ca. 12 m ein.

Zusätzlich fordert der B-Plan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aufgrund des Brandschutzes einen Abstand von 15,0 m zwischen Gebäuden und dem Wald. Das Gebäude unterschreitet somit die Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen des B-Plans der Gemeinde Escheburg.

Die Nutzungsänderung der Garage zu Wohnzwecken ist somit bauplanungsrechtlich und bauordnungsrechtlich unzulässig und kann somit nicht erteilt werden.

Daher muss die ehemalige Garage beseitigt werden.

Ein Bestandsschutz für die ehemalige Garage kann hier nicht geltend gemacht werden, da sich der gewährleistete Bestandsschutz grundsätzlich nur auf das Recht bezieht, ein im Einklang mit dem seinerzeit geltenden Baurecht errichtetes Bauvorhaben weiter so, wie es ausgeführt ist, zu erhalten und zu nutzen.

Die Nutzung des Gebäudes zu illegalen und nicht genehmigungsfähigen Nutzungen wird von dem Bestandsschutz nicht erfasst. Wird durch eine Nutzungsänderung die Variationsbreite der früher genehmigten Nutzung überschritten oder sogar baulich erweitert, besteht für die frühere Nutzung kein Bestandsschutz mehr.

Durch die tatsächliche Nutzungsänderung der Garage zu einer Anlage zu Wohnzwecken, entfällt somit der Bestandsschutz der ursprünglich mit Genehmigung vom 11.11.1993 erbauten Garage. Auch ein potentieller Rückbau zur Garage stellt diese alte Bestandsschutzwirkung nicht wieder her.

Bei der Ermessensentscheidung über das Einschreiten gegen baurechtswidrige Zustände muss das „Für und Wider“ nur dann abgewogen werden, wenn bestimmte konkrete Anhaltspunkte für die Angemessenheit einer Ausnahme bestehen (vgl. Urteil des BVerwG vom 28.08.1980, 4 B 67/80; Urteil des VG Schleswig vom 17.05.2017, 8 A 56/14.). Auf die Anhörung vom 19.07.2023 gingen Sie nicht ein.

Das öffentliche Interesse an der von Ihnen aufgrund dieser Ordnungsverfügung vorzunehmenden Handlung liegt vor, da der rechtswidrige Zustand in die Öffentlichkeit ausstrahlt. Bei einer Belassung des derzeitigen Zustandes würden in der Gemeinde Escheburg andere Bauherren zu gleichem oder ähnlichem gesetzwidrigen Handeln veranlasst.

Durch diese Entscheidung wird auch kein ungewöhnlicher Nachteil herbeigeführt, der erkennbar außer Verhältnis zu dem beabsichtigten Erfolg steht.

Die Beseitigung ist notwendig, weil das Vorhaben gegen die vorgenannte Festsetzung im Bebauungsplan und gegen bauordnungsrechtliche Vorschriften verstößt und damit einen Verstoß gegen die öffentliche Sicherheit darstellt. Ein öffentliches Interesse an der Wahrung rechtswidriger Zustände besteht im Regelfall nicht. Die Beseitigung liegt somit im öffentlichen Interesse.

Der Rückbau der baulichen Anlage ist aber auch erforderlich, da es das mildeste gleichwirksame Mittel darstellt, um den rechtmäßigen Zustand wiederherzustellen.

Bei der Abwägung ihrer persönlichen Interessen mit dem öffentlichen Interesse überwiegt hier das öffentliche Interesse. Wie zuvor aufgeführt muss wer abweichend bzw. ohne Genehmigung baut, das Risiko einer Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes selbst tragen (Bundesverwaltungsgericht Beschluss vom 30.08.1996, Az.: 4 B 117/96). Ferner war Ihnen die Rechtswidrigkeit der Nutzung zu Wohnzwecken bekannt. Mit Schreiben vom 18.12.2019 wurde Ihr Antrag auf Befreiung vom B-Plan Nr. 1.1 für den Einbau von 6 zusätzlichen Wohnungen abgelehnt. Eine Abweichung Ihres Vorhabens vom B-Plan war Ihnen also bekannt. Zudem stellten Sie mit Schreiben vom 20.11.2017 einen Antrag auf Nutzungsänderung. Mit Schreiben vom 04.12.2018 wurden Sie bezüglich Ihres Antrages darüber informiert, dass dieser aufgrund unzureichender / fehlender Bauunterlagen als zurückgenommen gilt.

Durch Ihre Anträge auf Befreiung vom B-Plan und der beantragten Nutzungsänderung ist erkennbar, dass Sie sich der aktuellen rechtswidrigen Lage bewusst sind. Ein privates Interesse an der Aufrechterhaltung rechtswidriger Zustände kann nicht bestehen. Es überwiegt daher das öffentliche Interesse an der Beseitigung der o.g. Anlage.

Folglich sind die getroffenen Maßnahmen angemessen und somit auch insgesamt verhältnismäßig.

Im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens mache ich daher von meinem Recht Gebrauch, die Beseitigung des o.g. anzuordnen.

Eine Zuwiderhandlung gegen diese Ordnungsverfügung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 € geahndet werden (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 und § 84 Abs. 3 LBO).

Lageplan

