

Datenauszug

Erstellt für Maßstab 1:2.099



Ersteller Frau Schröder

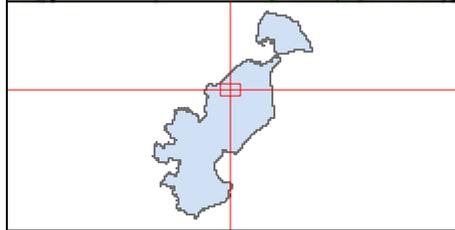
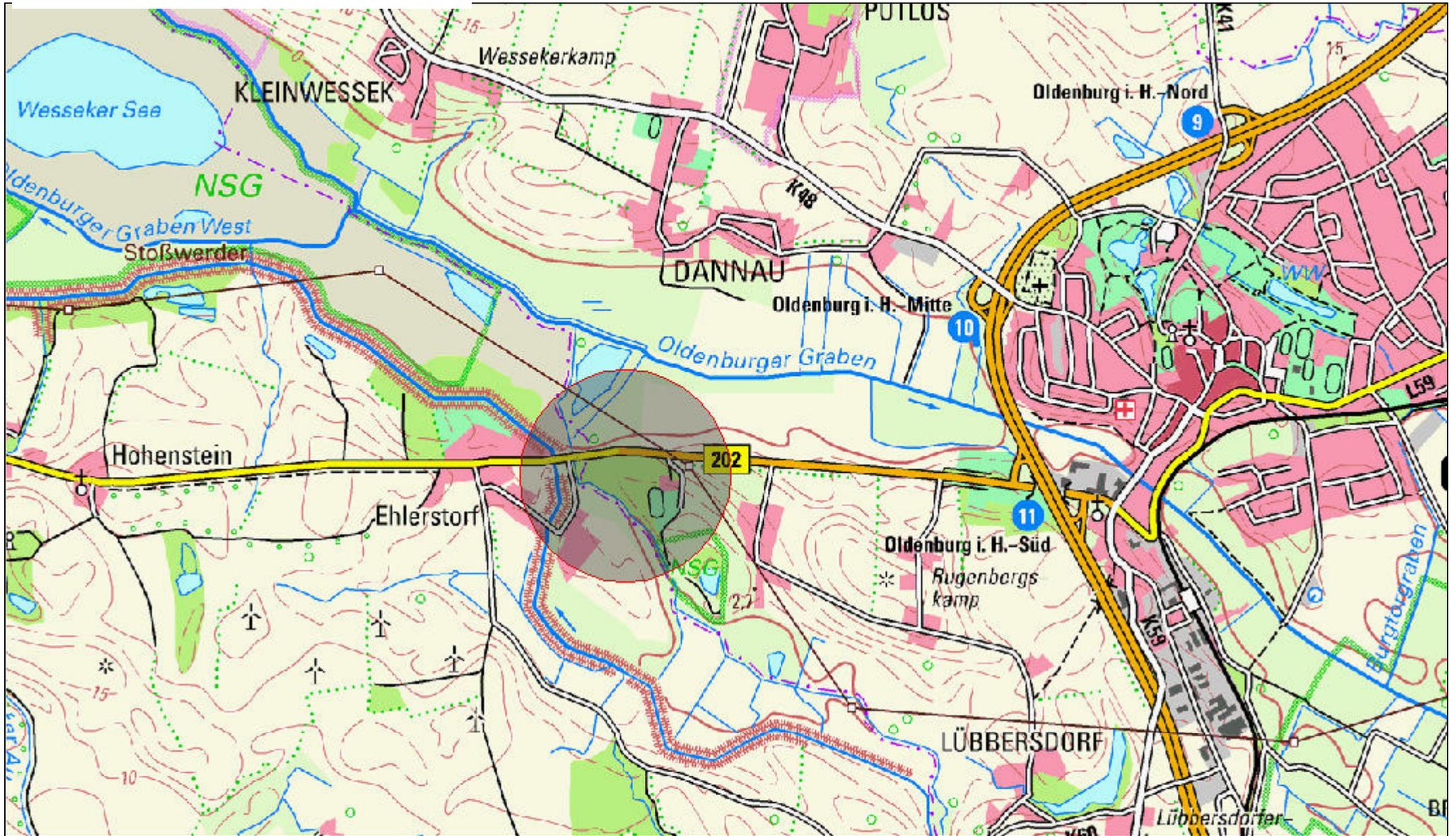
Erstellungsdatum 01.08.2018



Kreis Ostholstein
Lübecker Straße 41
23701 Eutin

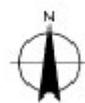


Übersichtskarte (Anlage 2)



Übersichtskarte

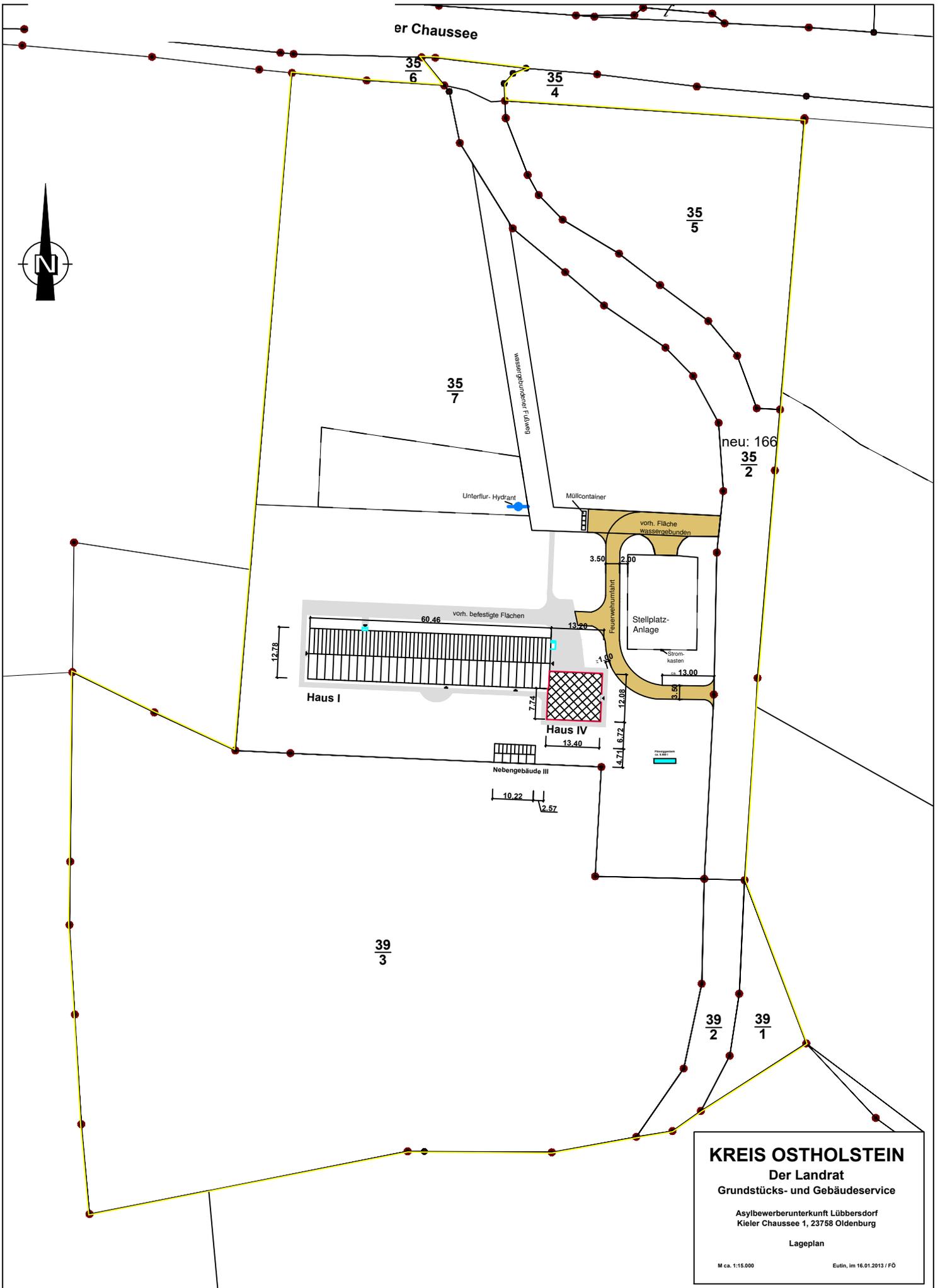
Erstellt für Maßstab 1:25.000
0 1,6 km
Ersteller gis (gis)
Erstellungsdatum 22.11.2017



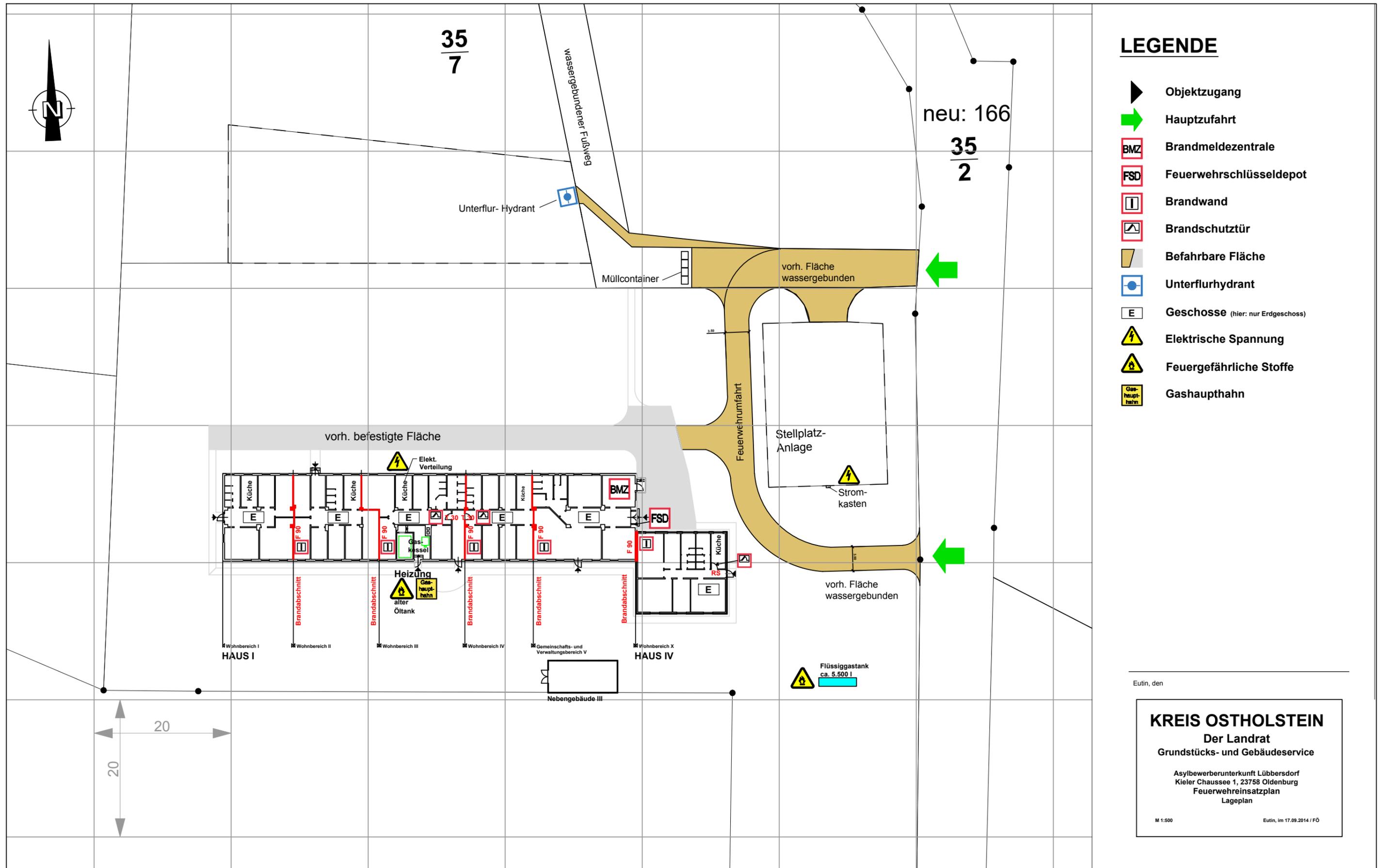
Kreis Ostholstein
Lübecker Straße 41
23701 Eutin



Lageplan (Anlage 3)



KREIS OSTHOLSTEIN
 Der Landrat
 Grundstücks- und Gebäudeservice
 Asylbewerberunterkunft Lübbersdorf
 Kieler Chaussee 1, 23758 Oldenburg
 Lageplan
 M ca. 1:15.000
 Eutin, im 16.01.2013 / FÖ



LEGENDE

- Objektzugang
- Hauptzufahrt
- Brandmeldezentrale
- Feuerwehrschlüsseldepot
- Brandwand
- Brandschutztür
- Befahrbare Fläche
- Unterflurhydrant
- Geschosse (hier: nur Erdgeschoss)
- Elektrische Spannung
- Feuergefährliche Stoffe
- Gashaupt-hahn

Eutin, den

KREIS OSTHOLSTEIN
 Der Landrat
 Grundstücks- und Gebäudeservice

Asylbewerberunterkunft Lübbersdorf
 Kieler Chaussee 1, 23758 Oldenburg
 Feuerwehreinsatzplan
 Lageplan

M 1:500 Eutin, im 17.09.2014 / FO

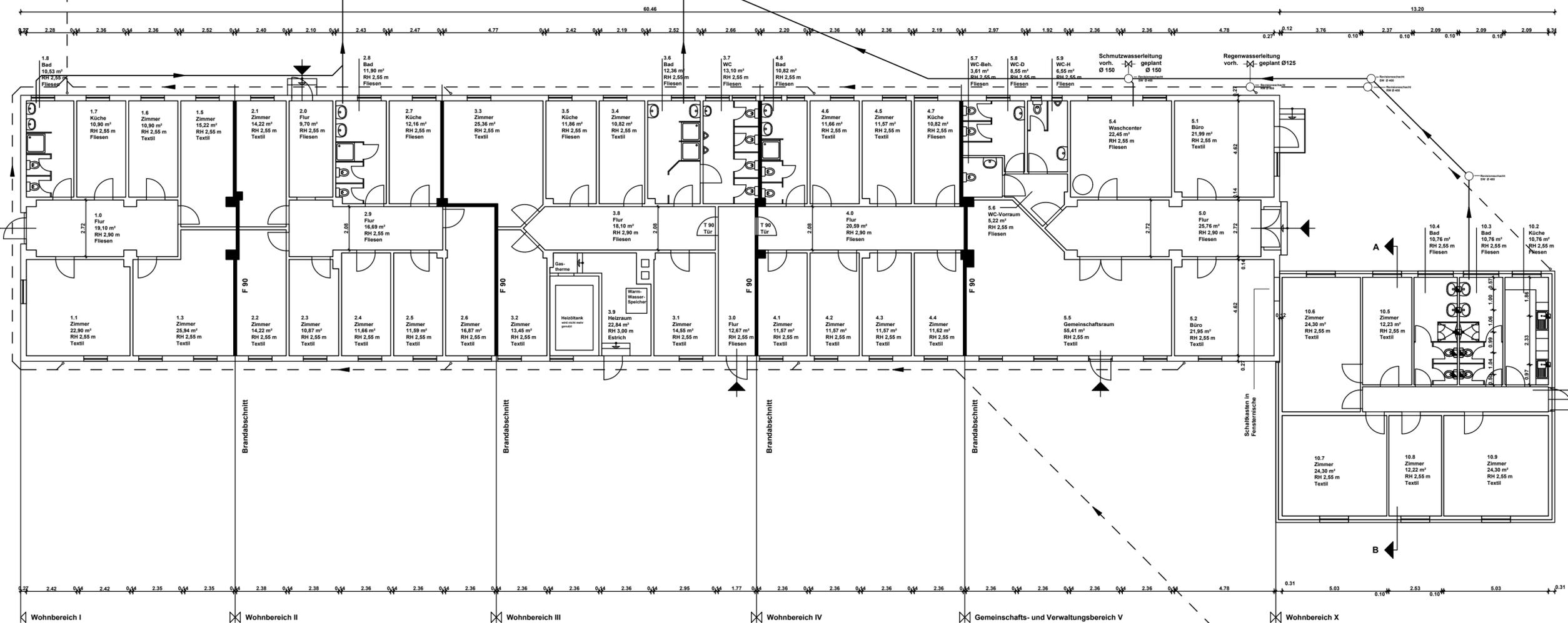
HAUS II
Abriss November 2013

Grundriss (Anlage 5)



Kläranlage
s. Detailplan

SW Ø 250



HAUS I
Erdgeschoss

Wohnbereich II

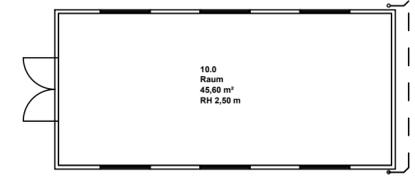
Wohnbereich III

Wohnbereich IV

Gemeinschafts- und Verwaltungsbereich V

HAUS IV
Erdgeschoss

Wohnbereich X



Nebengebäude III
Erdgeschoss

KREIS OSTHOLSTEIN
 Der Landrat
 Grundstücks- und Gebäudeservice
 Asylbewerberunterkunft
 Lübbersdorf
 Kieler Chaussee, 23758 Oldeburg
 Haus I, IV, III
 Erdgeschoss (Ebene I)
 Eutin, im Aug.18 / FÖ

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

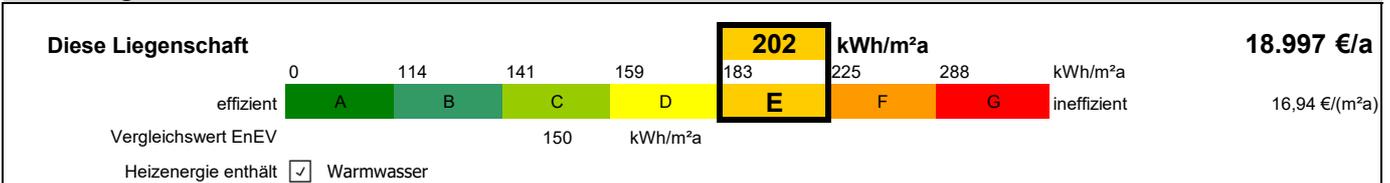
Gültig bis: 21.11.2027

Aushang

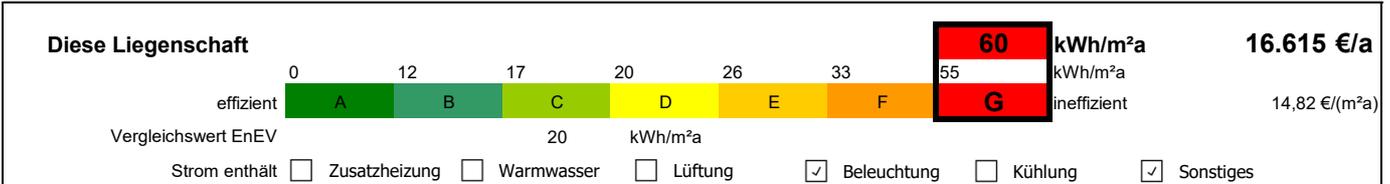
Liegenschaft	Asylbewerberunterkunft	
Adresse	Kieler Chaussee 1, 23758 Oldenburg	
Hauptnutzung	Wohnheime	1.121 m ²
Baujahr Gebäude	ca. 1930	Nettogrundfläche 1.121 m²
Wesentliche Energieträger für Heizung & Warmwasser	Flüssiggas	
Erneuerbare Energien		



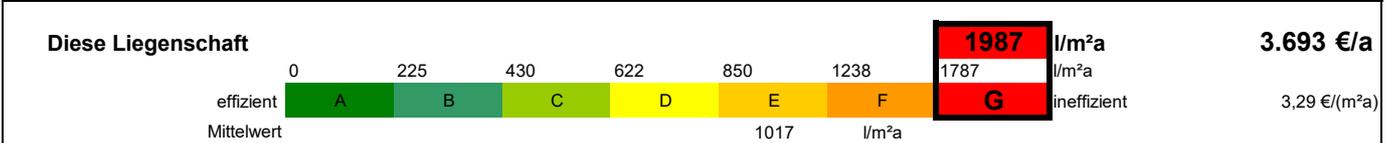
Heizenergie Verbrauchskennwert 2012 - 2014 Kosten/Jahr



Strom Verbrauchskennwert 2012 - 2014 Kosten/Jahr



Wasser Verbrauchskennwert 2012 - 2014 Kosten/Jahr



Primärenergieverbrauch 366 kWh/m²a CO₂-Emissionen 101 t/a Energie und Wasserkosten 39.306 €/a

Erläuterungen

Für die Bauwerkszuordnung "6300 Asylbewerberunterkunft" gibt es in der EnEV keine Erfahrungswerte. Daher wurde in diesem Energieausweis die Bauwerkszuordnung "6200 Wohnheime" vorgenommen. Die Einordnung "ineffizient" für Strom und Wasser ist somit nicht belastbar.

Der nutzerbedingt sehr hohe Warmwasserverbrauch verursacht -trotz der 2013 durchgeführten Umstellung auf einen modernen Brennwertkessel sowie einer Dämmstoffstärke von ca. 200 mm im Dachbereich- einen hohen Flüssiggasbedarf.

Empfehlungen zur kosteneffizienten Modernisierung

Empfehlungen zu Nutzung und Betrieb

Aussteller:
Grundstücks- und Gebäudeservice
Dipl.- Ing. (FH) Energie u. Wärmetechnik
Lübecker Str. 41
23701 Eutin

Wilfried Kober

ENERGIEAUSWEIS

 für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 11.03.2023

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude			
Adresse	Kieler Chaussee 101, 23758 Oldenburg			
Gebäudeteil				
Baujahr Gebäude	2013	Gebäudefoto (freiwillig)		
Baujahr Anlagentechnik ¹⁾	2013			
Anzahl Wohnungen	1			
Gebäudenutzfläche (A _N)	156 m ²			
Erneuerbare Energien				
Lüftung	freie Lüftung			
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf			<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen** – siehe Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch: Eigentümer Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

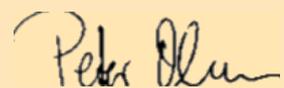
Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Beratender Ingenieur für Baustatik
Dipl.-Ing. Peter Ohm
Weißdornweg 55
23758 Oldenburg i.H.

13.03.2013

Datum



Unterschrift des Ausstellers

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

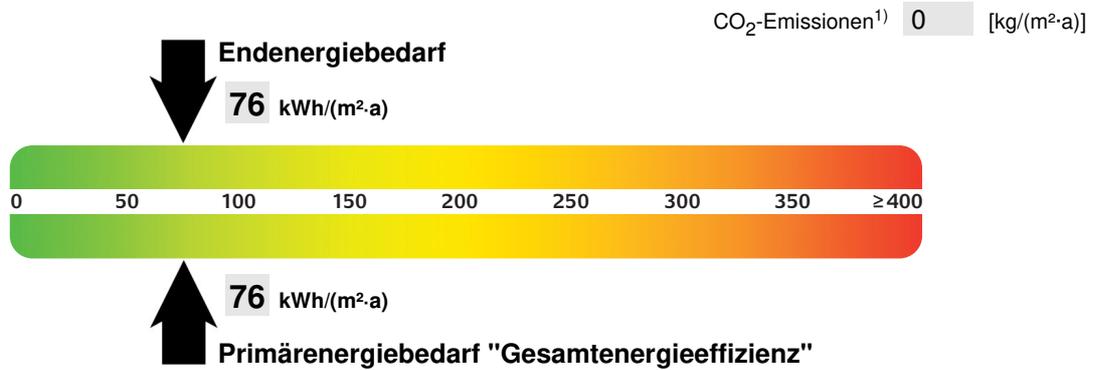
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Kieler Chaussee 101, 23758 Oldenburg

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV²⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für			Gesamt in kWh/(m ² ·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ⁴⁾	
[Fernwärme, fossiler Brennstoff	61,2	14,3	0,0	75,5
	0,0	0,0	0,0	0,0
Hilfsenergie Strom	0,0	0,0	0,0	0,0

Ersatzmaßnahmen³⁾

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

- Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um % verschärft.

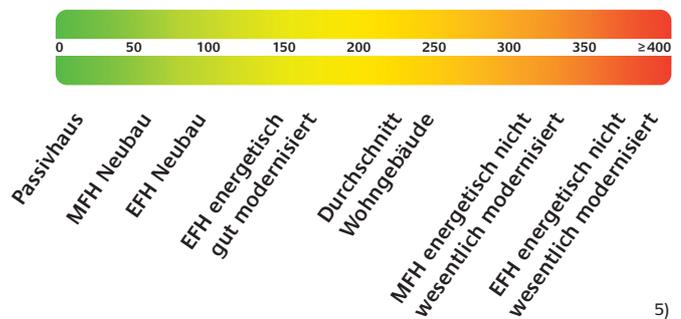
Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert: kWh/(m²·a)

Transmissionswärmeverlust H_T

Verschärfter Anforderungswert: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N).

1) Freiwillige Angabe 2) bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV 3) nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz 4) Ggf. einschließlich Kühlung 5) EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

Energieverbrauchskennwert



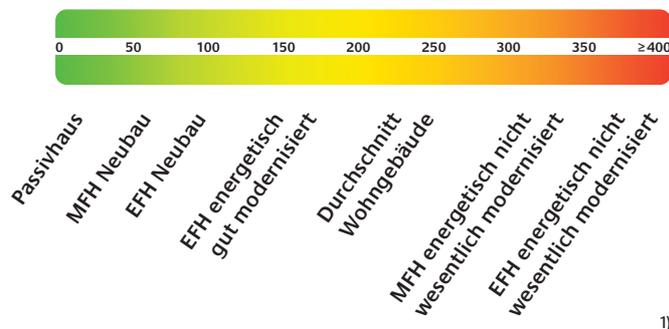
Energieverbrauch für Warmwasser: enthalten nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m ² ·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Durchschnitt								

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20–40 kWh/(m²·a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15–30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

1) EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

4

Erläuterungen

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV H^*). Er ist ein Maß für die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind modellhaft ermittelte Werte und sollen Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten ermöglichen. Es sind ungefähre Bereiche angegeben, in denen die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen. Im Einzelfall können diese Werte auch außerhalb der angegebenen Bereiche liegen.

Energieverbrauchskennwert – Seite 3

Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- oder Nuteinheiten zugrunde gelegt. Über Klimafaktoren wird der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen beispielsweise hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Kleine Werte signalisieren einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

Gemischt genutzte Gebäude

Für Energieausweise bei gemischt genutzten Gebäuden enthält die Energieeinsparverordnung besondere Vorgaben. Danach sind – je nach Fallgestaltung – entweder ein gemeinsamer Energieausweis für alle Nutzungen oder zwei getrennte Energieausweise für Wohnungen und die übrigen Nutzungen auszustellen; dies ist auf Seite 1 der Ausweise erkennbar (ggf. Angabe „Gebäudeteil“).

Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis

gemäß § 20 Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gebäude

Adresse/
Gebäudeteil Kieler Chaussee 101, 23758 Oldenburg

Hauptnutzung/
Gebäudekategorie Wohngebäude

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen
Verbesserung der Energieeffizienz

sind möglich
 sind nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung

Weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information.
Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Beispielhafter Variantenvergleich (Angaben freiwillig)

	Ist-Zustand	Modernisierungsvariante 1	Modernisierungsvariante 2
Modernisierung gemäß Nummern:	 		
Primärenergiebedarf [kWh/(m ² ·a)]	76		
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]	 	0	0
Endenergiebedarf [kWh/(m ² ·a)]	76		
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]	 	0	0
CO ₂ -Emissionen [kg/(m ² ·a)]	0		
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]	 	0	0

Aussteller

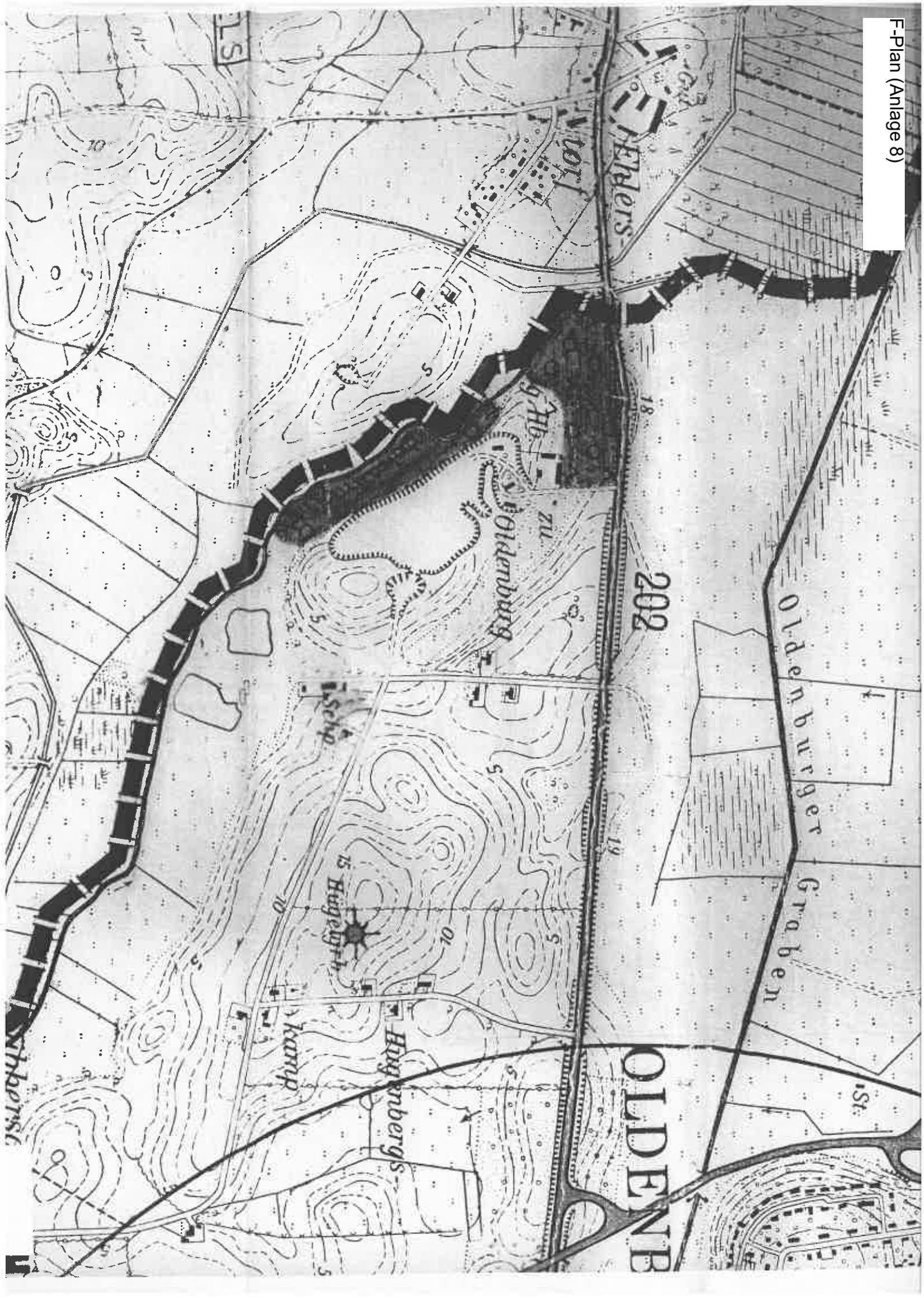
Beratender Ingenieur für Baustatik
Dipl.-Ing. Peter Ohm
Weißdornweg 55
23758 Oldenburg i.H.

13.03.2013

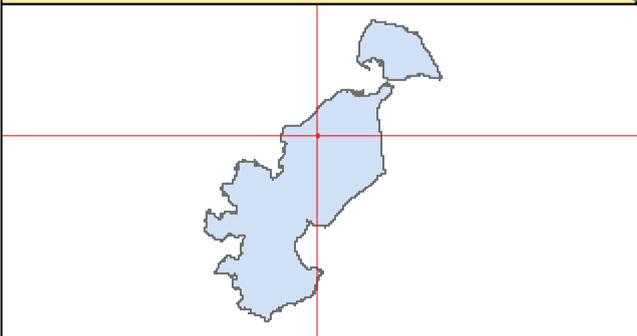
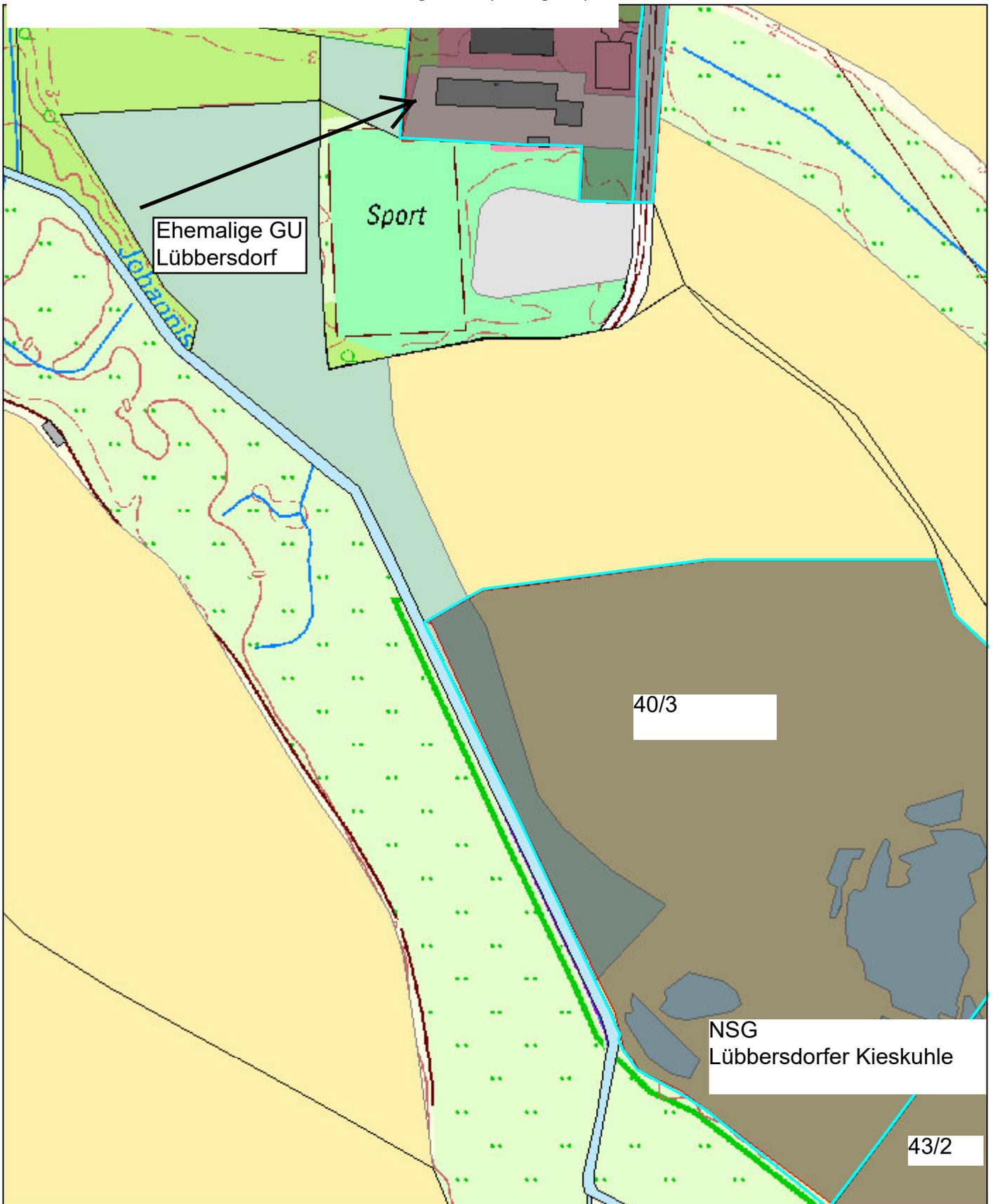
Datum



Unterschrift des Ausstellers



Übersichtskarte NSG Lübbersdorfer Kiesgrube (Anlage 9)



NSG Lübbersdorfer Kiesgrube

Erstellt für Maßstab 1:2.693



Ersteller Merten Brunk

Erstellungsdatum 11.12.2017



Kreis Ostholstein
Lübecker Straße 41
23701 Eutin



juris-Abkürzung:	LübberNatSchGV SH	Quelle:	
Ausfertigungsdatum:	22.12.1989	Fundstelle:	GVOBl. 1990, 31
Textnachweis ab:	01.01.2003	Gliederungs-Nr:	791-4-105
Dokumenttyp:	Verordnung		

Landesverordnung über das Naturschutzgebiet "Lübbersdorfer Kiesgrube" Vom 22. Dezember 1989

Zum 01.08.2018 aktuellste verfügbare Fassung der Gesamtausgabe

Stand: letzte berücksichtigte Änderung: Ressortbezeichnungen ersetzt (Art. 67 LVO v. 04.04.2013, GVOBl. S. 143)

Aufgrund des § 16 des Landschaftspflegegesetzes verordnet der Minister für Natur, Umwelt und Landesentwicklung die folgenden §§ 1 bis 8 mit Ausnahme des § 5 Abs. 1 Nr. 1; aufgrund des § 39 Abs. 1 Nr. 8 des Landesjagdgesetzes verordnet der Minister für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei den folgenden § 5 Abs. 1 Nr. 1 und § 8:

§ 1

Erklärung zum Naturschutzgebiet

(1) Die ehemalige Kiesgrube nordwestlich von Lübbersdorf auf dem Gebiet der Stadt Oldenburg in Holstein, Kreis Ostholstein, wird zum Naturschutzgebiet erklärt.

(2) Das Naturschutzgebiet wird mit der Bezeichnung "Lübbersdorfer Kiesgrube" unter Nummer 132 in das beim Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume als oberster Landschaftspflegebehörde geführte Verzeichnis der Naturschutzgebiete eingetragen.

§ 2

Geltungsbereich

(1) Das Naturschutzgebiet ist rund 8 ha groß und umfaßt in der Gemarkung Lübbersdorf, Flur 1, die Flurstücke 40 tlw. und 43 tlw.

In der dieser Verordnung als Anlage beigefügten Übersichtskarte im Maßstab 1 : 25.000 ist die Grenze des Naturschutzgebietes schwarz punktiert dargestellt.

(2) Die Grenze des Naturschutzgebietes ist in der Abgrenzungskarte im Maßstab 1 : 5.000 rot eingetragen. Sie verläuft auf der dem Gebiet zugewandten Seite der roten Linie. Die Ausfertigung der Karte ist beim Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume als oberster Landschaftspflegebehörde verwahrt. Die Karte ist Bestandteil dieser Verordnung.

Weitere Karten sind beim

1. Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Oberste Jagdbehörde -, 2300 Kiel,
2. Landrat des Kreises Ostholstein - Untere Landschaftspflegebehörde -, 2420 Eutin,
3. Bürgermeister der Stadt Oldenburg in Holstein, 2440 Oldenburg in Holstein,

niedergelegt. Die Karte kann bei diesen Behörden während der Dienststunden eingesehen werden.

§ 3 Schutzzweck

Das Naturschutzgebiet dient der Erhaltung eines Landschaftsteiles, der sich aus einer ehemaligen Kiesgrube zu einem besonders schützenswerten Lebensraum mit artenreichen, wärmeliebenden Pflanzen- und Tiergesellschaften entwickelt hat. Magergras-Fluren und Kleingewässer beherbergen Pflanzen- und Tierarten, die wegen des Mangels an derartigen Lebensräumen stark gefährdet oder vom Aussterben bedroht sind. Die Natur ist hier in ihrer Ganzheit zu erhalten und, soweit es zur Erhaltung bestimmter bedrohter Pflanzen- und Tierarten erforderlich ist, durch planvolle Maßnahmen zu entwickeln oder wiederherzustellen.

§ 4 Verbote

(1) In dem Naturschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturschutzgebietes oder seiner Bestandteile oder zu einer nachhaltigen Störung führen können. Insbesondere ist es verboten,

1. Bodenbestandteile abzubauen, Aufschüttungen, Auf- oder Abspülungen oder Abgrabungen vorzunehmen;
2. Sprengungen oder Bohrungen vorzunehmen;
3. Straßen, Wege, Plätze jeder Art oder sonstige Verkehrsflächen anzulegen oder wesentlich zu ändern;
4. Leitungen jeder Art zu verlegen, Masten, Einfriedigungen oder Einzäunungen zu errichten oder bestehende Einrichtungen oder Anlagen wesentlich zu ändern;
5. bauliche Anlagen, auch wenn sie keiner Genehmigung nach der Landesbauordnung bedürfen, zu errichten oder wesentlich zu ändern;
6. die Gewässer auszubauen im Sinne des § 31 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes oder Maßnahmen durchzuführen, die den Wasserstand oder Wasserabfluß verändern, oder Stoffe einzubringen oder einzuleiten oder zu entnehmen oder andere Maßnahmen vorzunehmen, die geeignet sind, die physikalische, chemische oder biologische Beschaffenheit der Gewässer nachteilig zu verändern;
7. Anlagen zur Entwässerung eines Grundstückes zu errichten oder die bestehende Grundstücksentwässerung zu verändern;
8. Klärschlamm oder sonstige Stoffe organischer oder anorganischer Zusammensetzung einzubringen;
9. Bild- oder Schrifftafeln anzubringen, ausgenommen die zur Kennzeichnung des Naturschutzgebietes sowie Hinweis- und Warntafeln aufgrund anderer Rechtsvorschriften;
10. Erstaufforstungen vorzunehmen;
11. die Lebens- oder Zufluchtstätten der Tiere oder die Standorte der Pflanzen zu beseitigen oder nachteilig zu verändern, insbesondere durch chemische Stoffe oder mechanische Maßnahmen;
12. Pflanzen, Pflanzenteile oder sonstige Bestandteile des Naturschutzgebietes zu entnehmen oder Pflanzen einzubringen;

13. wildlebenden Tieren nachzustellen, sie durch Lärm oder mutwillig anderweitig zu beunruhigen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder Tiere auszusetzen oder anzusiedeln;
14. Flugmodelle, Modellflugkörper mit Eigenantrieb, Ballone oder Drachen aufsteigen oder landen oder Schiffsmodelle fahren zu lassen;
15. die Gewässer mit Wasserfahrzeugen aller Art zu befahren;
16. in den Gewässern zu baden oder mit Tauchgeräten zu tauchen;
17. Zelte oder Wohnwagen aufzustellen, Sachen aller Art zu lagern, Feuer zu machen oder Hunde laufen zu lassen;
18. das Naturschutzgebiet zu betreten, im Naturschutzgebiet zu reiten oder zu fahren.

(2) Beschränkungen, Verbote und Gebote nach dem Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftspflegegesetz und sonstigen Rechtsvorschriften bleiben unberührt.

§ 5 Zulässige Handlungen

(1) Unberührt von den Verboten des § 4 bleiben

1. die ordnungsgemäße Ausübung des Jagdrechtes im Sinne des § 1 des Bundesjagdgesetzes mit der Einschränkung, daß die Jagd auf Wasserwild nicht ausgeübt werden darf, geschlossene Hochsitze oder Fütterungseinrichtungen nicht errichtet und Wildäcker nicht angelegt werden dürfen;
2. das Betreten oder Befahren
 - a) der eigenen Grundstücke durch die Grundstücksbesitzer oder deren Beauftragte zur Wahrnehmung berechtigter Interessen;
 - b) des Naturschutzgebietes durch Personen, die von den zuständigen Behörden dazu ermächtigt worden sind;
3. Untersuchungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung des Naturschutzgebietes, die im Einvernehmen mit dem Landesamt für Naturschutz und Landschaftspflege als oberer Landschaftspflegebehörde im Rahmen der Anordnungen der obersten Landschaftspflegebehörde durchgeführt werden.

(2) In Abständen werden die Auswirkungen der nach Absatz 1 zulässigen Handlungen auf die in § 3 beschriebenen Ziele der Verordnung und die Notwendigkeit geprüft, einzelne Handlungen einzuschränken oder auszuweiten.

§ 6 Ausnahmen und Befreiungen

Die untere Landschaftspflegebehörde kann im Einzelfall von den Verboten des § 4 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 18 Ausnahmen zulassen, die nicht zu einer nachhaltigen Störung führen oder den Schutzzweck nicht beeinträchtigen können. Sie ist auch zuständig für die Erteilung von Befreiungen nach § 61 Abs. 2 des Landschaftspflegegesetzes und kann bei Gefährdung des Schutzzweckes die unaufschiebbaren, notwendigen Maßnahmen treffen.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig nach § 64 Abs. 2 Nr. 2 des Landschaftspflegegesetzes handelt, wer vorsätzlich entgegen

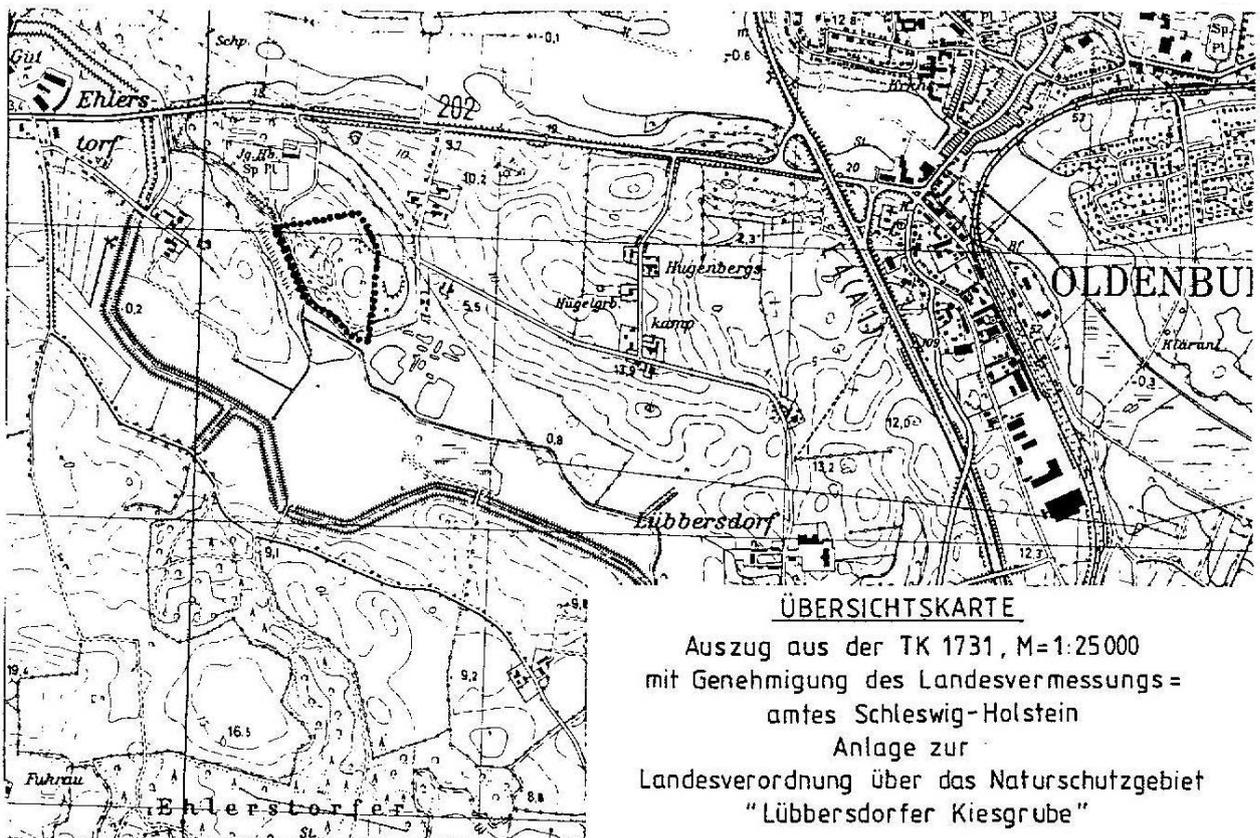
1. § 4 Abs. 1 Nr. 1 Bodenbestandteile abbaut, Aufschüttungen, Auf- oder Abspülungen oder Abgrabungen vornimmt;
2. § 4 Abs. 1 Nr. 2 Sprengungen oder Bohrungen vornimmt;
3. § 4 Abs. 1 Nr. 3 Straßen, Wege, Plätze jeder Art oder sonstige Verkehrsflächen anlegt oder wesentlich ändert;
4. § 4 Abs. 1 Nr. 4 Leitungen jeder Art verlegt, Masten, Einfriedigungen oder Einzäunungen errichtet oder bestehende Einrichtungen oder Anlagen wesentlich ändert;
5. § 4 Abs. 1 Nr. 5 bauliche Anlagen, auch wenn sie keiner Genehmigung nach der Landesbauordnung bedürfen, errichtet oder wesentlich ändert;
6. § 4 Abs. 1 Nr. 6 die Gewässer ausbaut im Sinne des § 31 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes oder Maßnahmen durchführt, die den Wasserstand oder den Wasserabfluß verändern, oder Stoffe einbringt oder einleitet oder entnimmt oder andere Maßnahmen vornimmt, die geeignet sind, die physikalische, chemische oder biologische Beschaffenheit der Gewässer nachteilig zu verändern;
7. § 4 Abs. 1 Nr. 7 Anlagen zur Entwässerung eines Grundstückes errichtet oder die bestehende Grundstücksentwässerung verändert;
8. § 4 Abs. 1 Nr. 8 Klärschlamm oder sonstige Stoffe organischer oder anorganischer Zusammensetzung einbringt;
9. § 4 Abs. 1 Nr. 9 Bild- oder Schrifftafeln anbringt;
10. § 4 Abs. 1 Nr. 10 Erstaufforstungen vornimmt;
11. § 4 Abs. 1 Nr. 11 die Lebens- oder Zufluchtstätten der Tiere oder die Standorte der Pflanzen beseitigt oder nachteilig verändert, insbesondere durch chemische Stoffe oder mechanische Maßnahmen;
12. § 4 Abs. 1 Nr. 12 Pflanzen, Pflanzenteile oder sonstige Bestandteile des Naturschutzgebietes entnimmt oder Pflanzen einbringt;
13. § 4 Abs. 1 Nr. 13 wildlebenden Tieren nachstellt, sie durch Lärm oder mutwillig anderweitig beunruhigt, sie fängt, verletzt oder tötet oder Tiere aussetzt oder ansiedelt;
14. § 4 Abs. 1 Nr. 14 Flugmodelle, Modellflugkörper mit Eigenantrieb, Ballone oder Drachen aufsteigen oder landen oder Schiffsmodelle fahren läßt;
15. § 4 Abs. 1 Nr. 15 die Gewässer mit Wasserfahrzeugen aller Art befährt;
16. § 4 Abs. 1 Nr. 16 in den Gewässern badet oder mit Tauchgeräten taucht;
17. § 4 Abs. 1 Nr. 17 Zelte oder Wohnwagen aufstellt, Sachen aller Art lagert, Feuer macht oder Hunde laufen läßt;
18. § 4 Abs. 1 Nr. 18 das Naturschutzgebiet betritt, im Naturschutzgebiet reitet oder fährt.

(2) Ordnungswidrig handelt auch, wer fahrlässig nicht erkennt, daß er die in Absatz 1 genannten Handlungen im Naturschutzgebiet vornimmt.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am Tage nach ihrer Verkündung in Kraft.

Anlage:



© juris GmbH

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Ostholstein

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)
nach § 194 Baugesetzbuch
für das Grundstück:

ehem. Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber
Oldenburg OT. Lübbersdorf



Der **Verkehrswert des Grundstückes** wurde zum Wertermittlungstichtag

07.03.2017

mit

330.000 €

ermittelt.

Prämisse: Das Gutachten wird auf der Grundlage erstellt, dass weiterhin eine Nutzung für den Gemeinbedarf besteht (sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen).

1. ALLGEMEINE ANGABEN	3
2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES	4
2.1 Rechtliche Gegebenheiten	4
2.2 Grundstücksbeschreibung	5
2.3 Gebäudebeschreibung	6
3. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	8
3.1 Grundlagen	8
3.2 Bodenwert	9
3.3 Allgemeines Ertragswertverfahren (Flurstück 35/7)	12
3.4 Verkehrswert	16

- Anlage 1: Auszug aus der topographischen Karte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjektes
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 3: Fotos des Bewertungsobjektes (9 Seiten)
- Anlage 4: Bauzeichnung (Grundriss-Skizzen) (2 Seite)
- Anlage 5: Herangezogene Unterlagen

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Kreis Ostholstein
Auftragsdatum:	02.01.2017
Wertermittlungsstichtag:	07.03.2017
Lagebezeichnung:	Kieler Chaussee
Gemeinde:	Oldenburg
Gemarkung:	Lübbersdorf
Flur:	1
Flurstücke:	35/2, 35/5 und 35/7
Grundstücksgröße:	gesamt 22.738 m ²
Grundbuch:	Oldenburg, Blatt 1440
Eigentümer laut Grundbuch:	Kreis Ostholstein

Der Gutachterausschuss war in seiner Beratung am 07.03.2017 in folgender Besetzung tätig:

Vorsitzender:	Heinz-Hubert Deters, Dipl.-Vermessungsingenieur
Gutachter:	Hans-Dieter Nothnagel, Dipl. Ing. Architekt und Bausachverständiger
Gutachter:	Klaus Geffken, Bankkaufmann – Leiter der Immobilienabteilung

Ortsbesichtigung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 07.03.2017 durch den Gutachterausschuss besichtigt. An der Besichtigung nahmen außerdem noch teil:

- Jörg Sommerfeld für den Kreis Ostholstein
- Jörg Baumann (Geschäftsstelle des Gutachterausschusses)

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer Ortsbesichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Weiterreichende Untersuchungen zur Feststellung von Baumängeln oder Bauschäden wurden nicht vorgenommen.

2.1 Rechtliche Gegebenheiten

- Flächennutzungsplan: Im Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg vom 09.11.1967 liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt ist. In dem seit 1997 in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan ist die Bewertungsfläche als „Fläche für Wald“ vorgesehen. Eine rechteckige Fläche auf der die Gebäude stehen ist als Fläche für den Gemeinbedarf (sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) vorgesehen.
- Bebauungsplan: Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Das Bewertungsobjekt liegt außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemeinde, die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird nach § 35 BauGB bewertet
- Erschließungsbeiträge: Nach Auskunft der Eigentümer sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen.
- Rechte und Belastungen: (Grundbuch) In der Abteilung II des Grundbuchs sind folgende Eintragungen enthalten:
- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsführungsrecht - Flurstück 35/5)
 - Grunddienstbarkeit Wegerecht lastend auf dem ehemaligen Flurstück 36 (jetzt Teil des Flurstücks 35/7). Die mit dem Wegerecht belastete Fläche wird in der Örtlichkeit nicht mehr als Weg genutzt. Die Zuwegung wurde auf das Flurstück 35/2 verlegt.
- Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs sind ohne Einfluss auf den Verkehrswert.
- Baulastenverzeichnis: Keine Eintragungen nach Auskunft der zuständigen Bauaufsicht.

Denkmalschutz: Keine Eintragungen in den Nachweisen des Denkmalschutzes. :

Weitere Rechte und Belastungen (schuldrechtlich) : Inanspruchnahme einer Teilfläche für Trafostation gem. Nutzungsblatt

2.2 Grundstücksbeschreibung

Lage: Das Wertermittlungsobjekt liegt südlich der Bundesstraße 202 zwischen Oldenburg und Weißenhaus.

Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung und die Form des Wertermittlungsobjektes sind aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und aus der topographischen Karte (s. Anlagen 1 und 2) zu ersehen.

Form und Größe: Das 22.738 m² große Wertermittlungsobjekt ist ungefähr rechteckig und eben. Die mittlere Breite beträgt ca. 130 m und die Tiefe ca. 170 m.

Nutzung: Das Wertermittlungsobjekt ist mit einer Gemeinschaftsunterkunft mit einem Nebengebäude bebaut. Der nicht überbaute und nicht gepflasterte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Grünanlage, Rasenfläche, Wegefläche und einem Parkplatz angelegt.

Erschließung: Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Kieler Chaussee erschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über eigenes Kläranlagensystem Die folgenden Versorgungseinrichtungen sind in der Straße vorhanden:

- Wasserversorgung
- Stromversorgung

Beschaffenheit: Der Gutachterausschuss geht von einer normalen Bebaubarkeit des Grundstücks aus, da Anhaltspunkte für Mängel des Baugrundes nicht bekannt geworden sind.

2.3 Gebäudebeschreibung

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen der Gebäude. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. plausiblen Annahmen.

Gebäudetyp:	Gebäude für eine Gemeinschaftsunterkunft
Baujahr:	1949, Anbau 2014
Geschosse:	1-Geschoss
Keller:	nicht unterkellert
Dachgeschoss:	nicht ausgebaut
Wohnfläche:	820 m ² , Raumaufteilung siehe Anlage 4

Bauausführung und Ausstattung:

Außenwände:	massiv, verputzt
Innenwände:	massiv
Geschosdecken:	Beton
Dachform und Dacheindeckung:	flach geneigtes Satteldach mit Metallpfannenabdeckung Anbau: Flachdach mit Bitumenabdeckung
Wärmedämmung:	dem Baujahr entsprechend Anbau: Dämmung mit Putz
Fußböden:	Fliesen, Textil, Kunststoff, Laminat
Geschosstreppen:	keine
Innentüren:	Holz
Fenster:	Holz- bzw. Kunststoffrahmen jeweils mit Isolierverglasung
Außentüren:	Holz und Kunststoff jeweils mit Glaseinsatz
Elektroinstallation:	dem Baujahr entsprechend
Sanitäre Installationen:	Wohnbereich I: Dusche, 2 x WC, 2 x Waschbecken Wohnbereich II:

Dusche, 2 x WC, 2 x Waschbecken

Wohnbereich III:

2 x Dusche, 4 x WC, 2 x Waschbecken

Wohnbereich IV:

Dusche, 2 x WC, 2 x Waschbecken

Gemeinschafts- und Verwaltungsbereich V:

Behinderten-WC mit Waschbecken

2 x WC (Damen), Waschbecken

WC (Herren), Urinal, Waschbecken

Anbau:

Dusche, 2 x WC, 2 x Waschbecken

Dusche, 2 x WC, 2 x Waschbecken

Beheizung:

zentrale Gasheizung

Warmwasserversorgung:

zentral über die Heizung

Besondere Bauteile:

keine

Sonstiges:

5 Gemeinschaftsküchen, Waschcenter

Nebengebäude:

Schuppen (Holz), Unterstand

Außenanlagen:

Kläranlage, Flüssiggastank, Sportplatz, Stellplätze, Zuwegung mit Rechteckpflaster belegt, Rasen

Baulicher Zustand:

Der Gebäudezustand ist durch laufende Modernisierung und Instandhaltung geprägt.

Baumängel / Bauschäden:

keine, die über das Maß der normalen Alterswertminderung hinausgeht.

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 Baugesetzbuch (BauGB) definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) 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 BauGB 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.

Aus ihr werden bewertungsrelevante Daten, unter anderem Bodenrichtwerte, Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Dabei kommen nur die Kaufpreise zur Auswertung, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen sind und nicht von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind.

3.1.3 Wertermittlungsverfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) festgelegt. Üblich sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Das Verfahren ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

Das Vergleichswertverfahren leitet den Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen von Grundstücken ab, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. (§ 15 ImmoWertV).

Ein Preisvergleich für bebaute Grundstücke ist im Allgemeinen nur dann möglich, wenn die baulichen Anlagen der Vergleichsgrundstücke hinsichtlich Baualter, Größe, Ausstattung und Zustand annähernd mit denjenigen des Bewertungsobjektes

übereinstimmen. Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus einem bebauten Grundstück marktüblich erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Dieses trifft z.B. bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken zu.

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. Das ist z.B. bei eigengenutzten Wohngrundstücken der Fall.

3.1.4 Wahl des Verfahrens

Der Gutachterausschuss wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall das Ertragswertverfahren an. Mehrfamilienhäuser werden am Grundstücksmarkt aufgrund ihrer Nutzungsmöglichkeit nach ertragswirtschaftlichen Gesichtspunkten beurteilt.

3.2 Bodenwert

Der Bodenwert wird vorrangig aus Preisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Um zu einer sicheren Aussage zu kommen, ist eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke erforderlich (§ 15 Abs. 1 ImmoWertV). 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.

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für normal zugeschnittene Grundstücke, die vom Gutachterausschuss alle zwei Jahre in wiederkehrenden Sitzungen aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelt werden.

Flurstück 35/5

Das Flurstück 39/1 ist gemäß Bestandsübersicht des Liegenschaftskatasters als Grünland klassifiziert.

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 31.12.2016 für Grünland einen Bodenrichtwert von 1,90 €/m² ermittelt.

Die dreieckige Form, die geringe Größe, sowie das Leitungsrecht werden vom Gutachterausschuss zusammenfassend mit einem Abschlag von 0,4 €/m² angesetzt.

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

$$3.124 \text{ m}^2 \times (1,9 \text{ €/m}^2 - 0,4 \text{ €/m}^2) = \mathbf{4.686 \text{ €}}$$

Flurstück 35/2

Das Flurstück 39/2 ist eine private Wegefläche mit einer Asphaltdeckschicht. Für derartige Flächen sind keine vergleichbaren Kauffälle registriert.

Der Gutachterausschuss hält einen Wert von 10 €/m² (incl. des Überwegungsrechtes) für angemessen.

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

$$2.795 \text{ m}^2 \times 10 \text{ €/m}^2 = \mathbf{27.950 \text{ €}}$$

Flurstück 35/7

Das Flurstück 35/7 ist 16.819 m² groß.

Davon werden hier

- 12.216 m² als Grünanlage,
- 413 m² als Parkplatzfläche,
- 146 m² als Wegefläche und
- 4.044 m² als dem Wohngebäude zugeordnetes Bauland eingestuft.

Parkplatz und Wegefläche:

Der Parkplatz und der zuführende Weg sind wassergebunden hergerichtet. Der Parkplatz ist mit Bordsteinen eingefasst.

Für derartige Flächen sind keine vergleichbaren Kauffälle registriert.

Der Gutachterausschuss hält einen Wert von 10 €/m² für angemessen.

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

$$(413 \text{ m}^2 + 146 \text{ m}^2) \times 10 \text{ €/m}^2 = \mathbf{5.590 \text{ €}}$$

Grünanlage:

Die im Katasternachweis als Grünanlage eingetragene Fläche ist im Wesentlichen durch Baum- und Buschbestand geprägt.

Der Gutachterausschuss hält für diese Fläche einen Wert von 1 €/m² für angemessen.

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

$$12.216 \text{ m}^2 \times 1 \text{ €/m}^2 = \mathbf{12.216 \text{ €}}$$

Bauland:

Aus der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes sind keine aktuellen Kauffälle für vergleichbare baureife Grundstücke registriert.

Für das Bewertungsobjekt ist kein Richtwert ausgewiesen. es liegt nach der vorgenannten Beschreibung im Außenbereich. Der Gutachterausschuss orientiert sich an den Richtwertzonen in der näheren Umgebung Lübbersdorf und Ehlerstorf).

Hier wurde zum Stichtag 31.12.2016 ein Bodenrichtwert von 50 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein unbebautes, baureifes, erschließungsbeitragsfreies Einfamilienhausgrundstück mit einer Bezugsfläche von 600 m².

Nach einer aktuellen Einsicht in die Kaufpreissammlung sind bis zum Wertermittlungstichtag keine gravierenden Abweichungen zu erkennen.

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des

typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Derartige Abweichungen sind in diesem Fall die Lage im Außenbereich mit den entsprechenden eingeschränkten Bebauungsmöglichkeiten und einer einfachen Erschließung gegenüber der Ortslage.

Für die, gegenüber der Ortslage, einfache Erschließung wird vom Gutachterausschuss ein Abschlag von 30% und für die eingeschränkte Bebauungsmöglichkeit Außenbereich) ein weiterer Abschlag von 10% (zusammen **40%**) angesetzt.

$$\Leftrightarrow 50 \text{ €/m}^2 \times 60 \% = 30 \text{ €/m}^2$$

Der Bodenwert für das **Flurstück 35/7** ergibt sich somit zu:

Fläche	Nutzung	Größe m ²	BW-Ansatz €/m ²	Bodenwert €
rentierlicher Anteil	Bauland	4.044	30,00	121.320
Σ Summe rentierl. Anteil		4.044		121.320
sonstige Flächen	Grünanlage	12.216	1,00	12.216
sonstige Flächen	Parkplatz	413	10,00	4.130
sonstige Flächen	Weg	146	10,00	1.460
Σ Summe sonstige Flächen		12.775		17.806
Bodenwert insgesamt		16.819		139.126

3.3 Allgemeines Ertragswertverfahren (Flurstück 35/7)

Das Ertragswertverfahren geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann. Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks:

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden.

Der auf die Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein begrenzter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Grundstück zu erzielenden Gesamtreinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen. Das geschieht, indem man zunächst den Bodenwert des Grundstücks ermittelt und daraus den Reinertragsanteil des Bodens errechnet. Die Differenz zum Gesamtreinertrag ist der auf die Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil, aus dem der Gebäudeertragswert ermittelt wird.

3.3.1 Wert der baulichen Anlagen

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der *Reinertrag* ergibt sich aus dem *Rohrertrag* abzüglich der Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind (*Bewirtschaftungskosten*, § 19 ImmoWertV).

Der Rohrertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse marktüblich erzielbaren Erträgen aus dem Grundstück (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV).

Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen eines Grundstücks keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind diese nicht im Ansatz des Rohrertrages zu berücksichtigen, sondern am Ende der Verfahrens als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Die Höhe der marktüblich erzielbaren Mieten ist insbesondere abhängig von der Ausstattung, der Wohn- bzw. Nutzfläche, dem Alter des Objektes und der Lage des Objektes bzw. der Lage der Mieträume im Objekt selbst.

Angesetzte (marktüblich erzielbare) Mieten:

Anzahl d. Einheiten	Nutzungseinheiten	Wohn-/Nutzfläche m ²	Monatsmiete	Jahresmiete €
	1 Haus I	660	3,00 €/m ²	23.760
	1 Haus IV - Anbau	140	3,00 €/m ²	5.040
	2	800		28.800
jährlicher Rohertrag				€ 28.800

Aus dem *Jahresrohertrag* sind die laufenden *Bewirtschaftungskosten* zu bestreiten. Bewirtschaftungskosten sind die marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis sowie die nicht umgelegten Betriebskosten.

An Bewirtschaftungskosten werden für dieses Objekt rd. 27 Prozent in Ansatz gebracht. Die Kosten wurden hilfsweise nach den Ansätzen der II. Berechnungsverordnung ermittelt.

Der jährliche Reinertrag ergibt sich wie folgt:

jährlicher Rohertrag		€ 28.800
Bewirtschaftungskosten	% des Rohertrages	27 -7.776
jährlicher Reinertrag		€ 21.024

Liegenschaftszinssatz

Um den Gebäudereinertragsanteil zu erhalten, ist vom Gesamtreinertrag der auf Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abzuziehen. Welcher Zinssatz (*Liegenschaftszinssatz*) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Nach Kenntnis des Gutachterausschusses verzinsen sich Objekte wie dieses Wertermittlungsobjekt nach den derzeitigen Gegebenheiten auf dem Grundstücksmarkt zu 6 Prozent. Für die weitere Berechnung wird dieser Zinssatz verwendet.

Restnutzungsdauer

Der Reinertragsanteil der Gebäude führt, mit dem Liegenschaftszinssatz über die *Restnutzungsdauer* der Gebäude kapitalisiert, zum Gebäudeertragswert. Als *Restnutzungsdauer* ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Hierbei ist zu beachten, ob die baulichen Anlagen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der auf dem betroffenen Grundstück wohnenden oder arbeitenden Menschen entsprechen. Der Gutachterausschuss setzt unter diesen Gegebenheiten eine mittlere Restnutzungsdauer von 20,0 Jahren für das Wertermittlungsobjekt an.

Zur einfacheren Berechnung ist der Barwertfaktor, der – mit dem Reinertragsanteil des Gebäudes multipliziert – den Gebäudeertragswert ergibt, in Anlage 1 der ImmoWertV in Abhängigkeit vom Zinssatz und der Restnutzungsdauer tabelliert.

Ertragswert der baulichen Anlagen

Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich zu:

jährlicher Reinertrag			€	21.024
Liegenschaftszinssatz		in %	6	
Bodenwertverzinsung (rentierlicher Anteil)	(121.320 €)		€	-7.279
Reinertrag der baulichen Anlagen			€	13.745
mittlere Restnutzungsdauer		Jahre	20,0	
Zinssatz		%	6,00	
Barwertfaktor-Kapitalisierung			11,4699	
Ertragswert der baulichen Anlagen			€	157.652

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV), die bei der bisherigen Ermittlung noch nicht erfasst wurden, sind abschließend zu berücksichtigen. Insbesondere sind Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltung zu beachten, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines geringeren als des bei ordnungsgemäßigem Zustand nachhaltig erzielbaren Ertrages, durch eine entsprechende geänderte Restnutzungsdauer oder durch den Liegenschaftszinssatz berücksichtigt sind.

Abschlag für Reparaturstau (Bauschäden/Baumängel)			€0
Sonstiges			€0
Sonstiges			€0
Wertansatz besondere objektspez. Grundstücksmerkmale			€0

3.3.2 Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich als Summe vom Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, die bei der bisherigen Ermittlung noch nicht erfasst worden sind. Insbesondere sind Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltung zu beachten, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines geringeren als des bei ordnungsgemäßigem Zustand marktüblich erzielbaren Ertrages oder durch eine entsprechende geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

Der Ertragswert für das gesamte Flurstück 35/7 wird somit wie folgt ermittelt:

rentierlicher Bodenwert (Bauland)			€121.320
Ertragswert der baulichen Anlagen			€157.652
vorläufiger Ertragswert			€278.972
Marktanpassungsfaktor		1,00	
Marktanpassung			€ 0
bes. objektspez. Grundstücksmerkmale			€ 0
Sonst. Bodenwert (Grünanlage, Parkplatz und Weg)			€ 17.806
Ertragswert			€296.778
Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren			gerundet €297.000

3.4 Verkehrswert

Zusammenstellung der Ergebnisse:

Flurstück 35/5	4.686 €
Flurstück 35/2	27.950 €
Flurstück 35/7	<u>297.000 €</u>
	329.636 €

Nach § 8 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Bei freier Würdigung aller den Markt beeinflussenden Merkmale wurde der Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag

für das Grundstück

**ehem. Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber
Oldenburg OT. Lübbersdorf**

mit

330.000 €

ermittelt.

Dieses Gutachten wurde nach bestem Wissen und Gewissen vom Gutachterausschuss erstellt, deren Mitglieder sachkundig und erfahren sind. Der Gutachterausschuss arbeitet und entscheidet in eigener Verantwortung und frei von Weisung. Wir weisen darauf hin, dass Gutachten gemäß §193 Abs.4 BauGB keine bindende Wirkung haben, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.

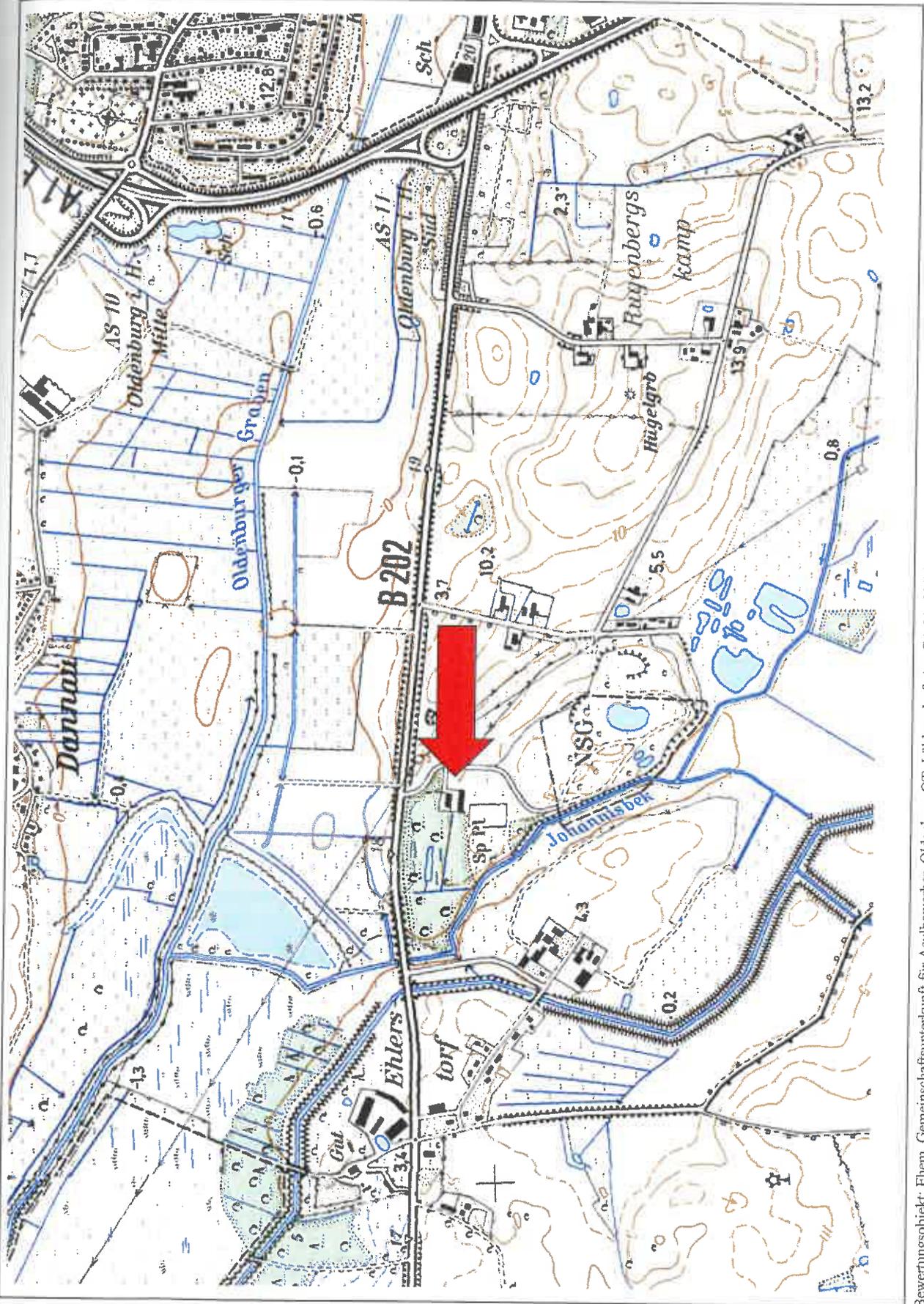
Lübeck, den 20/03/17.....

Heinz-Hubert Deters
Vorsitzender des Gutachterausschusses

zwei Ausfertigungen an : Kreis Ostholstein

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Ostholstein
Geschäftsstelle beim Landesamt für Vermessung und
Geoinformation Schleswig-Holstein Abt. 4
Brolingstraße 53 b-d, 23554 Lübeck
Tel.: 0451 – 300 90 306 Fax: 0451 – 300 90 449

Anlage 1: Auszug aus der Topographischen Karte 1:25.000



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 14.03.2017

Flurstück: 35/7
Par: 1
Gemarkung: Lübbersdorf

Gemeinde: Oldenburg in Holstein
Kreis: Ostholstein

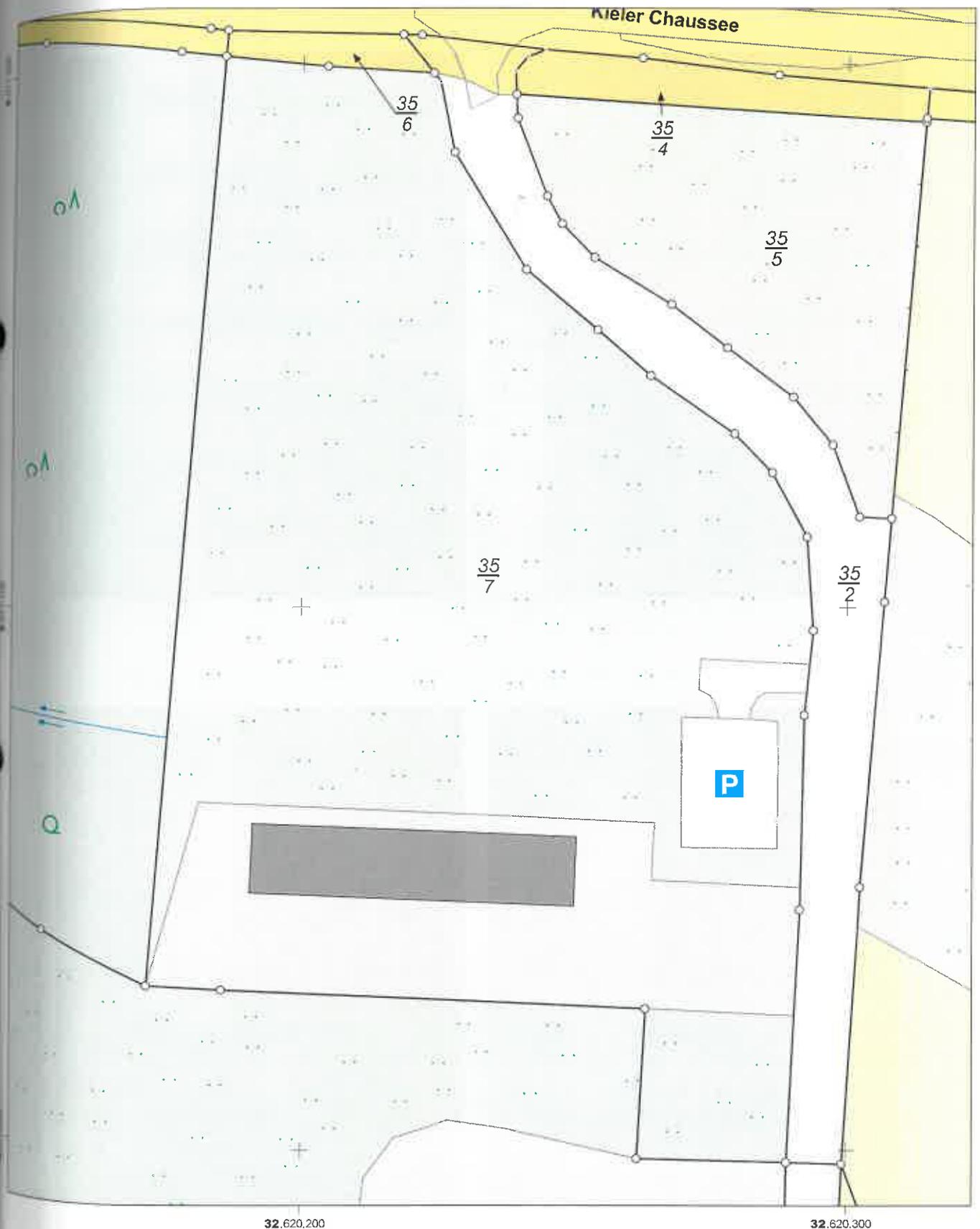
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein



Erteilende Stelle: Katasteramt
Brolingstr. 53 b-d
23554 Lübeck

Telefon: 0451-30090-0

E-Mail: Poststelle-Luebeck@LVermGeo.landsh.de



32.620.200

32.620.300

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 i.d.F. vom 12.05.2004, geändert durch Gesetz vom 15.12.2010).



Anlage 3, Seite 1: Aufnahmen des Bewertungsobjektes



Kieler Chaussee – Blickrichtung Westen



Flurstück 35/5



Wegflurstück 35/2 – Blickrichtung Norden



Wegflurstück 35/2 – Blickrichtung Süden

Anlage 3, Seite 2: Aufnahmen des Bewertungsobjektes



Stellplätze



Anbau – Ansicht von Nordosten



Eingangsbereich



Ansicht von Norden

Anlage 3, Seite 3: Aufnahmen des Bewertungsobjektes



Ansicht von Westen



Ansicht von Süden



Anbau – Ansicht von Südwesten



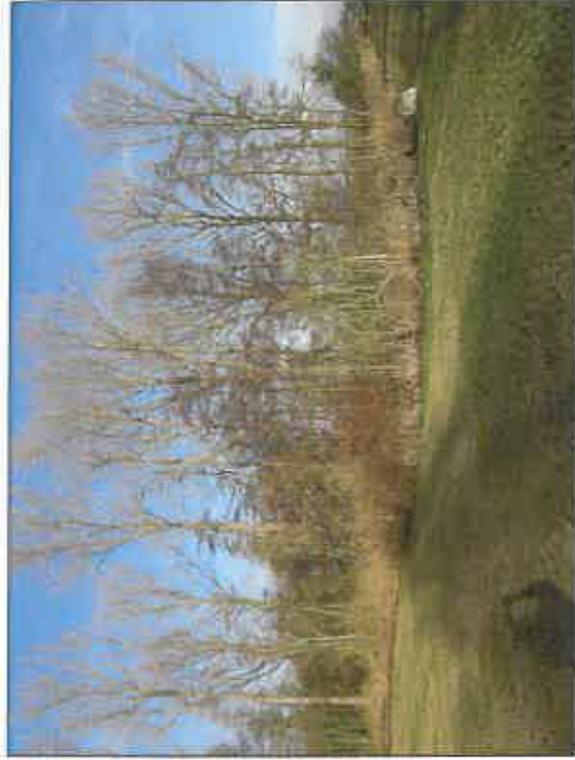
Holzschuppen

Heizungsanlage

Anlage 3, Seite 4: Aufnahmen des Bewertungsobjektes



Schuppen



Baumbestand – Flurstück 35/7



Gasttank



spielplatzgeräte

Anlage 3, Seite 5: Aufnahmen des Bewertungsobjektes



Trafo und Schaltkästen



Büro



Flur



Waschküche

Anlage 3, Seite 6: Aufnahmen des Bewertungsobjektes



Gemeinschaftsraum



Sanitärbereich



Sanitärbereich



Flur

Anlage 3, Seite 7: Aufnahmen des Bewertungsobjektes



Küche



Zimmer



Zimmer



Zimmer

Anlage 3, Seite 8: Aufnahmen des Bewertungsobjektes



Zimmer



Flur



Sanitärbereich

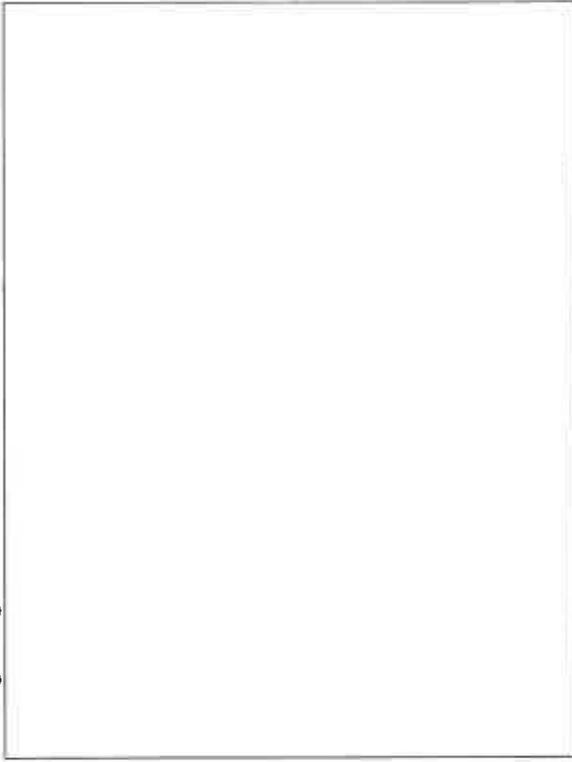


Heizungsanlage

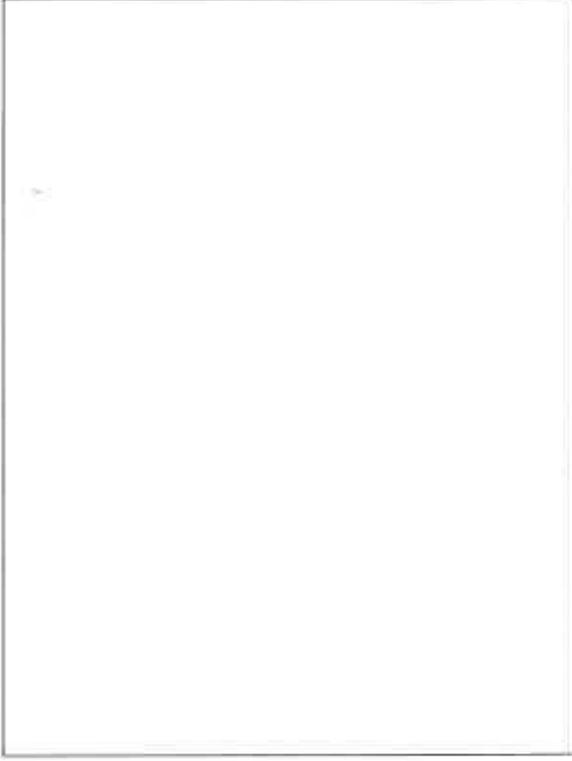
Anlage 3, Seite 9: Aufnahmen des Bewertungsobjektes

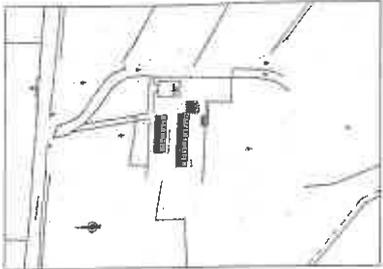


Heizungsanlage



Schuppen

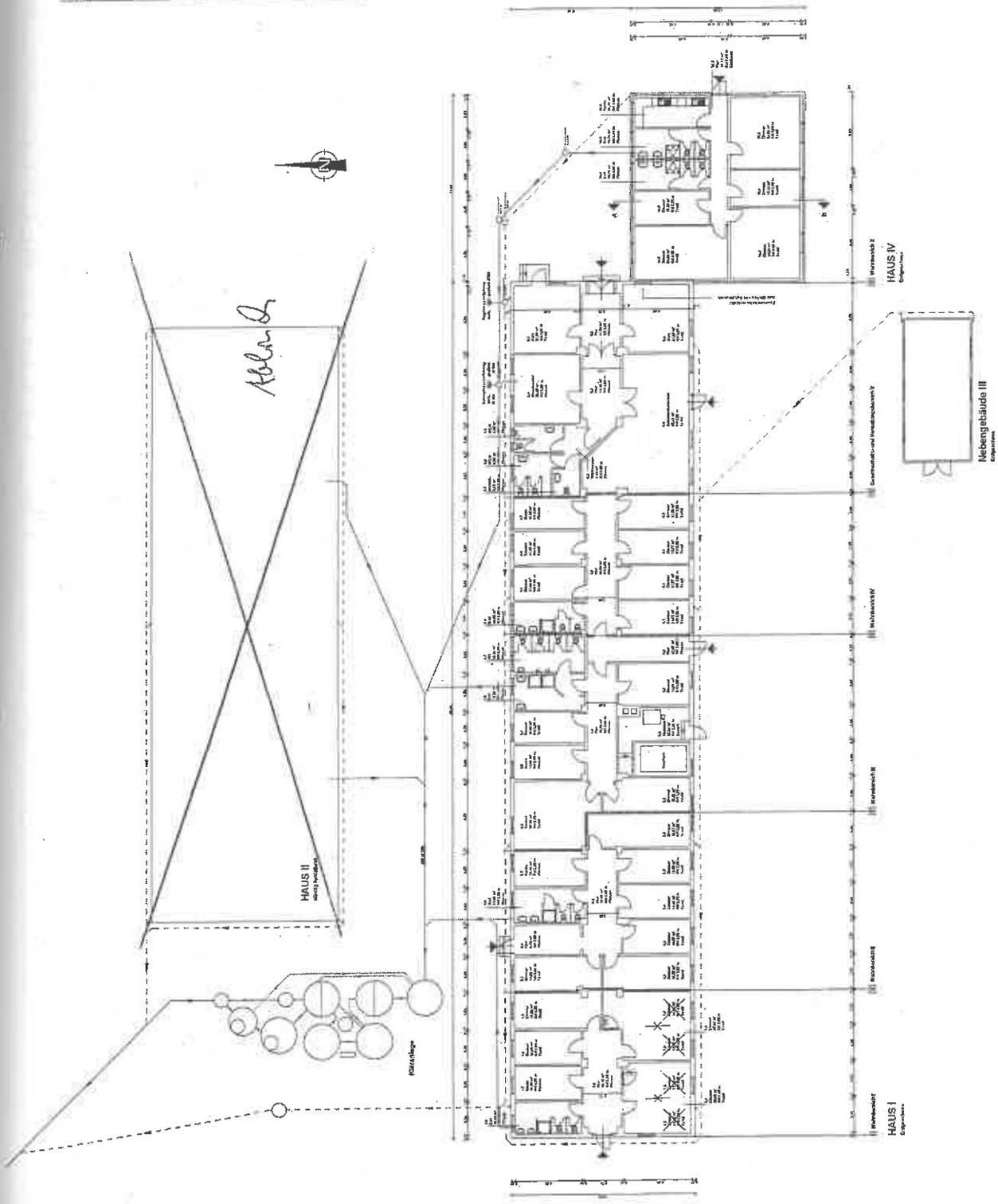




Lageplan M 1:2000



Abbruch



*Hydrothermale Heizung
Kesselanlage*

Grundflächen GU Lübbersdorf, Häuser I und IV					
Haus I	Raum-Nr.	Raum-bezeichnung	Fläche/Raum m²	Summe Trakt	Bemerkungen
	1.0	Flur	19,10		
	1.1	Zimmer	22,90		
	1.3	Zimmer	25,94		
	1.5	Zimmer	15,22		
	1.6	Zimmer	10,90		
	1.7	Küche	10,90		
Trakt I	1.8	Waschraum	10,53	115,49	
	2.0	Flur	9,70		
	2.1	Zimmer	14,22		
	2.2	Zimmer	14,22		
	2.3	Zimmer	10,87		
	2.4	Zimmer	11,66		
	2.5	Zimmer	11,59		
	2.6	Zimmer	16,87		
	2.7	Küche	12,16		
	2.8	Waschraum	11,90		
Trakt II	2.9	Flur	16,69	129,88	
	3.0	Flur	12,67		
	3.1	Zimmer	14,55		
	3.2	Zimmer	13,45		
	3.3	Zimmer	25,36		
	3.4	Zimmer	10,82		
	3.5	Küche	11,86		
	3.6	Waschraum	12,36		
	3.7	WC	13,10		
	3.8	Flur	18,10		
Trakt III	3.9	Heizung	22,84	155,11	<i>Zubehör nur für 1. & 2. Et. V.K. 20</i>
	4.0	Flur	20,59		
	4.1	Zimmer	11,57		
	4.2	Zimmer	11,57		
	4.3	Zimmer	11,57		
	4.4	Zimmer	11,62		
	4.5	Zimmer	11,57		
	4.6	Zimmer	11,66		
	4.7	Küche	10,82		
Trakt IV	4.8	Waschraum	10,82	111,79	
	5.0	Flur	25,76		
	5.1	Büro	21,99		<i>Einrichtung V.K. 20</i>
	5.2	Büro	21,95		
	5.4	Waschcenter	22,45		
	5.5	Gemeinsch.raum	55,41		
	5.6	WC-Vorraum	5,22		
	5.7	WC-Beh.	3,61		
	5.8	WC-D	8,55		
Trakt V	5.9	WC-H	6,55	167,88	
Summe Haus I				680,15	
Haus IV	10.1	Flur	10,71		
	10.2	Küche	10,76		
	10.3	Bad	10,76		
	10.4	Bad	10,76		
	10.5	Zimmer	12,23		
	10.6	Zimmer	24,3		
	10.7	Zimmer	24,30		
	10.8	Zimmer	12,22		
Haus IV	10.9	Zimmer	24,30	140,34	
gesamt				820,49	

Anlage 5: Herangezogene Unterlagen

- Kopie des Grundbuchblattes
- Auszüge aus den jeweiligen Bauleitplänen (Flächennutzungsplan / Bebauungsplan)
- Bodenrichtwert aus der Übersicht der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Ostholstein
- Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Ostholstein
- Auszüge aus der Bauakte der Kreisbauverwaltung

Literaturhinweis:

- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, Kleiber · 6. Auflage 2010, Bundesanzeiger Verlag, ISBN -978: 3 – 89817 – 808 – 2
- Grundstücksbewertung Lehrbuch und Kommentar, Dr. Hans Otto Sprengnetter u.a., Herausgeber: Sprengnetter Immobilienbewertung®, Barbarossastr.2 · 53489 Sinzig
- Energieeinsparungsverordnung (EnEV), Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden, i.d.F. vom 24. Juli 2007, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Dezember 2012, Verkündungsfundstelle: BGBl I S. 2449)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwert) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006 i. d. F. vom 1.März 2006)