

Ministerium für Allgemeine und Berufliche Bildung, Wissenschaft,  
Forschung und Kultur | Postfach 71 24 | 24171 Kiel

**Staatssekretär**

An den  
Vorsitzenden des Finanzausschusses  
des Schleswig-Holsteinischen  
Landtages  
Herrn Lars Harms, MdL  
Landeshaus  
24105 Kiel

Schleswig-Holsteinischer Landtag  
Umdruck 20/621

nachrichtlich:

Frau Präsidentin  
des Landesrechnungshofs  
Schleswig-Holstein  
Dr. Gaby Schäfer  
Berliner Platz 2  
24103 Kiel

gesehen  
und weitergeleitet  
Kiel, den 12.01.2023



über das  
Finanzministerium  
des Landes Schleswig-Holstein  
Düsternbrooker Weg 64  
24105 Kiel

**Grundstückskaufvertrag Land S.-H.  
MBWFK ./ Bundesanstalt für  
Immobilienaufgaben (BImA);  
hier: Zustimmung des Finanzausschusses  
zum beurkundeten Grundstückskaufvertrag  
gemäß 4.9 der VV zu § 64 LHO**

Kiel, den 10.01.2023

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

mit Datum vom 14.12.2022 habe ich als Vertreter des Landes Schleswig-Holstein den Grundstückskaufvertrag für die Veräußerung eines ca. 9.547,58 m<sup>2</sup> großen, unbebauten Grundstücks am Bremerskamp in Kiel mit einem Kaufpreis von 763.806,40 € an die BImA beurkundet (siehe Anlage 1).

Der Kaufvertrag steht gem. der VV 4.9 zu § 64 LHO unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch den Finanzausschuss, die ich hiermit beantrage.

Die Entbehrlichkeit der Fläche gemäß 4.1 der VV zu § 64 LHO wurde festgestellt.

Die BlmA benötigt diese Fläche, ebenso wie eine kürzlich von der Stadt Kiel angekaufte, angrenzende Fläche, zur Errichtung des Max-Rubner-Instituts. Das Institut soll Teil des wissenschaftlichen Quartiers werden, auf dem auch Lehr- und Forschungsgebäude der CAU sowie Studierendenwohnheime entstehen sollen. Das Land und der Bund versprechen sich an dieser Stelle eine besondere wissenschaftliche Zusammenarbeit des Instituts mit den universitären Einrichtungen. Auch die Stadt Kiel steht der Entwicklung dieses Quartiers sehr positiv gegenüber. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag mit der BlmA wurde bereits geschlossen. Der städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt und dem Land S.-H. befindet sich ebenfalls in der finalen Verhandlungsphase.

Der Kaufpreis entspricht dem zuvor in einem kooperierenden Verfahren ermittelten Verkehrswert der Kauffläche (siehe Anlage 2). An dem Verfahren waren Bund, Stadt und Land, vertreten durch die GMSH, beteiligt. Die GMSH hat das Verkehrswertgutachten für das Land unterzeichnet.

Da zukünftig auf diesem Areal von der CAU ein Nahwärmenetz errichtet werden soll, benötigt die Universität Teile der Kauffläche sowie eine Teilfläche eines durch die BlmA von der Stadt Kiel angekauften Grundstücks zur Einbringung von Erdsonden (Geothermie). Ein dem Grundstückskaufvertrag anhängiger Nutzungsvertrag regelt die daraus resultierenden Nutzungsrechte der CAU.

Mit freundlichen Grüßen

Gez.  
Guido Wendt

**Anlagen (Anlage 1: Kopie der Ausfertigung des Grundstückskaufvertrages vom 14.12.2022 (Kopie) nebst Änderungserklärung vom 09.01.2023, Anlage 2: Verkehrswertgutachten, Anlage 3: Entbehrlichkeitserklärung)**



Verhandelt  
zu Kiel am 14.12.2022

Vor mir, dem beurkundenden Notar

**Dr. Christian Becker**

im Bezirk des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts  
mit dem Amtssitz in 24103 Kiel, Schwedenkai 1,

erschienen heute

1. Herr Staatssekretär **Guido Wendt**, geboren am 31.12.1976,  
dienstansässig: 24103 Kiel, Jensendamm 5,  
ausgewiesen durch seinen Personalausweis  
handelnd für das **Land Schleswig-Holstein**,  
endvertreten durch das Ministerium für Allgemeine und Berufliche Bildung,  
Wissenschaft, Forschung und Kultur,

- fortan „Verkäufer“ oder „Vertragsnehmer“ genannt -

2. für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Frau **Britta Piepjunge**, geboren am 06.03.1970,  
von Person bekannt  
dienstansässig in 24161 Altenholz, Am Jägersberg 16,  
Frau **Sou-Sou Kruse-Wegner**, geb. am 19.05.1959  
ausgewiesen durch ihren Personalausweis  
dienstansässig in 25421 Pinneberg, An der Raa 6a,

mit der Erklärung nicht im eigenen Namen zu handeln, sondern für die **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben** – Anstalt des öffentlichen Rechts, gesetzlich vertreten durch den Vorstand, aufgrund der vorgelegten und dieser Urkunde beigefügten und Ihnen gemäß § 3 lit. b der Vertretungsregelung vom 04. Juli 2007 mit Wirkung zum 05. Juli 2007 (BANZ Nr. 144, S. 7129 vom 04. August 2007) erteilten Vollmacht

- fortan „Käufer“ oder „Vertragsgeber“ genannt -

Der Notar erläuterte das Mitwirkungsverbot nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BeurkG. Die Erschienenen verneinten die Frage des Notars, ob eine Vorbefassung im Sinne dieser Vorschrift vorliege. Die Erschienenen erklärten sich damit einverstanden, dass ihre persönlichen Daten für die Durchführung dieser Urkunde elektronisch gespeichert werden und dass diese Urkunde sowie die weitere Korrespondenz auch per E-Mail versandt werden kann. Die Erschienenen erklärten sich ferner damit einverstanden, dass der Notar eine Kopie ihrer Ausweisdokumente zu seinen Akten nimmt.

Sodann baten die Erschienenen um Beurkundung dessen, was folgt:

## Präambel

Am Bremerskamp in Kiel sollen im Rahmen städtebaulicher Entwicklung Erweiterungsflächen für die Christian-Albrechts-Universität entstehen. Unter anderem wird auf diesem Areal auch ein neues Gebäude für das Max-Rubner-Institut errichtet werden. Der Städtebauliche Vertrag wurde am 02.11.2022 zur UVZ Nr. 1030/2022 CB des amtierenden Notars beurkundet und ist den Parteien bekannt. Eine beglaubigte Fotokopie dieses Vertrages liegt ihnen vor. Auf diesen Vertrag wird verwiesen; auf das Verlesen und Beifügen wird verzichtet (§ 13 a BeurkG).

Ein Teil der dafür erforderlichen Grundstücksfläche, soweit sie sich im Eigentum Verkäufers befinden, soll mit dem Grundstückskaufvertrag in Annex A vom Verkäufer an den Käufer veräußert werden. Eine weitere Grundstücksfläche hat der Käufer inzwischen mit Grundstückskaufvertrag vom 11.10.2022 zur UVZ Nr. 976/2022 CB des amtierenden Notars gekauft (Amtsgericht Kiel, Grundbuch von Kiel Blatt 37421 Gemarkung Kiel-J, Flur 022, Flurstück 88). Zudem treffen die Vertragsparteien im Rahmen des Gestattungsvertrages in Annex B Vereinbarungen über die Nutzung von Teilflächen zum Zweck der Installation und des Betriebs von Komponenten einer Geothermieanlage.

## Teil A.

### Abschluss des Grundstückskaufvertrags

- (1) Verkäufer und Käufer schließen den als **Annex A** dieser Urkunde beigefügten Grundstückskaufvertrag. Der Notar verlas den Annex A.
- (2) Die Parteien erklären die Auflassung wie folgt:

Der Verkäufer einerseits und der Käufer andererseits sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem Kaufgegenstand gemäß § 1 des Grundstückskaufvertrages (Annex A) von dem Verkäufer auf den Käufer übergeht. Diese unbedingte Einigung (Auflassung) enthält weder Eintragungsbewilligung noch Eintragungsantrag.

- (3) Die Parteien sind darüber einig, dass nur der beurkundende Notar oder die sonstigen mit der Durchführung des Vertrages beauftragten Notare berechtigt sind, beim Grundbuchamt den Umschreibungsantrag zu stellen; sie werden angewiesen, diesen einzureichen, sobald der volle Kaufpreis einschließlich etwaiger Zinsen an den Verkäufer gezahlt worden sind und die erforderlichen Genehmigungen einschließlich der Unbedenk-

lichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegen sowie der pfandfreie Übergang - soweit Lasten nicht ausdrücklich übernommen werden - sichergestellt ist. In diesem Zusammenhang erteilen die Vertragsparteien für sich und ihre Rechtsnachfolger über § 15 GBO hinaus dem Notar bzw. den sonstigen mit der Durchführung des Vertrages beauftragten Notaren - jedem für sich allein - die nur aus wichtigem Grund widerrufbare und unbedingte Vollmacht, die Eintragungsbewilligung zu dem Grundbuch wegen des Eigentumsübergangs abzugeben sowie die Umschreibung zu beantragen.

- (4) Der Notar hat die Vertragsparteien gemäß § 17 ff. BeurkG belehrt. Sie verzichten ausdrücklich auf die Eintragung einer Auflassungsvormerkung in das Grundbuch des Verkäufers.

### **Teil B.**

#### **Abschluss des Gestattungsvertrages**

Vertragsgeber und Vertragsnehmer schließen den als **Annex B** dieser Urkunde beigelegten Gestattungsvertrag. Der Notar verlas den Annex B.

### **Teil C**

#### **Rechtlicher Zusammenhang der Verträge**

Diese Mantelurkunde dient als Rahmenvereinbarung der ihr in den Annexen A und B beigelegten Verträge. Wird der Grundstückskaufvertrag (Annex A) nicht wirksam, nachträglich unwirksam, nicht durchgeführt, aufgehoben und/oder rückabgewickelt, wird der Gestattungsvertrag (Annex B) ebenfalls insgesamt und automatisch nicht wirksam, nachträglich unwirksam, nicht durchgeführt, aufgehoben bzw. rückabgewickelt, ohne dass es hierzu einer weiteren Erklärung einer der Parteien bedarf. Umgekehrt lassen eine Unwirksamkeit, Aufhebung, Rückabwicklung oder Kündigung des Gestattungsvertrages die Wirksamkeit des Grundstückskaufvertrages unberührt.

## **TEIL D**

### **Allgemeine Bestimmungen, Vollmachten**

#### **§ 1**

##### **Durchführungsauftrag**

Die Parteien beauftragen den beurkundenden Notar und die Notare Dr. Johannes Badenhop, Dr. Matthias Krisch und Prof. Dr. Mathias Nebendahl mit der Durchführung des Vertrages und bevollmächtigen einen jeden für sich allein, alle insoweit erforderlichen Erklärungen - auch Bewilligungen - abzugeben, Genehmigungen einzuholen und für sie entgegenzunehmen, Anträge zu stellen oder erforderlichenfalls zurückzunehmen sowie für die Wirksamkeit des Vertrages notwendige Erklärungen und Bescheide stellvertretend für die Parteien entgegenzunehmen, mit Ausnahme des Grunderwerbsteuerbescheides.

#### **§ 2**

##### **Vollzugsvollmacht**

- (1) Die Beteiligten bevollmächtigen die Angestellten des beurkundenden Notars und der in § 1 genannten Notare je einzeln und befreit von den Beschränkungen des § 181 BGB, alle zur Vertragsdurchführung erforderlichen Erklärungen abzugeben, entgegenzunehmen und Handlungen vorzunehmen, so insbesondere eventuell erforderliche Vertragsänderungen und -ergänzungen vorzunehmen, Bewilligungen und Zustimmungen zu erteilen, Anträge zu stellen und zurückzunehmen.
- (2) Die Vollmachten gemäß Abs. 1 können von den Bevollmächtigten nur zu Protokoll des amtierenden Notars, seines amtlich bestellten Vertreters oder der in § 1 genannten Notare ausgeübt werden. Diese werden, ein jeder für sich allein, von den Parteien bevollmächtigt, die Benennung der Bevollmächtigten vorzunehmen.
- (3) Die Vollmachten aus Absatz 1 und 2 können nur aus wichtigem Grund widerrufen werden und erlöschen nicht mit dem Tod eines Vollmachtgebers. Sie erlöschen zwei Monate nach Umschreibung im Grundbuch.

### **§ 3**

#### **Kosten/Abschriften**

- (1) Grundsätzlich gilt: Die Kosten, die im Zusammenhang mit dem Grundstückskaufvertrag und seines Vollzugs einschließlich der Vermessungskosten und der Grunderwerbsteuer stehen, trägt der Käufer. Die Kosten, die im Zusammenhang mit dem Gestattungsvertrag sowie der Einräumung der Dienstbarkeit stehen, trägt der Verkäufer. Sofern Kosten der Verträge nicht getrennt werden können, tragen Käufer und Verkäufer diese anteilig im Verhältnis der Werte Grundstückskaufvertrag: Gestattungsvertrag. Der Wert des Grundstückskaufvertrages beträgt € 763.806,40. Der Wert des Gestattungsvertrages beträgt € 263.520,00.
- (2) Im Übrigen trägt jede Partei die Kosten für ihre Vertretung sowie ihrer anwaltlichen und sonstigen Berater selbst.
- (3) Der beurkundende Notar wird beauftragt, von dieser Verhandlung zu erteilen:
  - (a) eine elektronisch beglaubigte Abschrift dem Grundbuchamt,
  - (b) eine beglaubigte Fotokopie und eine PDF-Datei dem Verkäufer,
  - (c) eine beglaubigte Fotokopie und eine PDF-Datei dem Käufer,
  - (d) je eine einfache Fotokopie
    - dem Finanzamt - Grunderwerbsteuerstelle -,
    - dem Gutachterausschuss.

### **§ 4**

#### **Belehrungen des Notars**

Der amtierende Notar hat die Beteiligten über die rechtliche Bedeutung der von ihnen abgegebenen Erklärungen informiert und abschließend insbesondere auf Folgendes hingewiesen:

- (1) Bei Beurkundung lag ein Grundbuchauszug vom 30.11.2022 nebst Aktualitätsnachweis vom heutigen Tag vor, der mit den Erschienenen erörtert wurde.

- (2) Das Eigentum geht nicht schon mit der heutigen Beurkundung, sondern erst mit der Umschreibung im Grundbuch auf den Käufer über. Hierzu sind die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes (nach Zahlung der Grunderwerbsteuer) und die Verzichtserklärung bzw. Negativattest gemäß § 50 LNatSchG auf das gesetzliche Vorkaufsrecht notwendig.
- (3) Der jeweilige Eigentümer haftet kraft Gesetzes für rückständige öffentliche Lasten (z.B. Erschließungskosten, Grundsteuer).
- (4) Unabhängig von den Vereinbarungen in dieser Urkunde, die nur im Innenverhältnis gelten, haften beide Vertragsteile kraft Gesetzes für die Grunderwerbsteuer und die Kosten als Gesamtschuldner.
- (5) Alle Vereinbarungen müssen richtig und vollständig beurkundet werden, andernfalls kann der ganze Vertrag nichtig sein.
- (6) Eine steuerliche Beratung hat der Notar nicht übernommen.

## **§ 5**

### **Schlussbestimmungen**

Sollte eine oder mehrere der obigen Regelungen ganz oder teilweise nichtig oder unwirksam sein, so soll hierdurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Die nichtigen oder unwirksamen Bestimmungen sollen so ausgelegt oder durch eine andere zulässige Bestimmung ergänzt werden, dass der mit der unzulässigen oder nichtigen Regelung verfolgte wirtschaftliche oder rechtliche Zweck soweit wie möglich erreicht wird. Gleiches gilt für evtl. Lücken dieses Vertrages.

Das vorstehende Protokoll sowie Annex A und Annex B wurden den Erschienenen von dem Notar vorgelesen, die dazugehörigen Anlagen zur Durchsicht vorgelegt, Protokoll und Annex A und B sowie sämtliche Anlagen von ihnen genehmigt und das Protokoll von ihnen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:

gez. Guido Wendt

gez. S. Kruse-Wegner

gez. B. Piepjunge

L.S.

gez. Becker, Notar

## Einzelfallbezogene Vollmacht

Auf der Grundlage von § 3 i. V. m. § 2 der Vertretungsregelung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, zuletzt neu gefasst durch Beschluss des Vorstandes der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vom 21. Juli 2021, im Elektronischen Bundesanzeiger bekanntgemacht am 4. Oktober 2021 ([www.bundesanzeiger.de](http://www.bundesanzeiger.de) im Bereich „Amtlicher Teil“ – BAnz AT 04.10.2021 B9), bevollmächtigen wir

### **Frau Sou-Sou Kruse-Wegner**

Dienstansässig in 25421 Pinneberg, An der Raa 6

und

### **Frau Britta Piepjunge**

dienstansässig in 24161 Altenholz, Am Jägersberg 16

jeden für sich allein, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben beim Abschluss des Kaufvertrages über das Grundstück in

beim Abschluss der Grundstückskaufverträge (Ankauf) der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben für

1. Erwerb des Flurstückes 88, der Flur 22, Gemarkung Kiel-J mit einer Größe von 3.024 m<sup>2</sup> von der LH Kiel zum Kaufpreis 240.000 Euro und
2. Erwerb von Teilflächen der Flurstücke 3, 59, 92 und 93 alle Flur 22 der Gemarkung Kiel-J mit einer ca. Größe von 9.550 m<sup>2</sup> vom Land SH zum Kaufpreis von 763.806,40 €

zu vertreten. Die Vertretungsbefugnis umfasst das Recht, die Auflassung zu erklären, Belastungsvollmacht zu erteilen, eine Auflassungsvormerkung zu bestellen sowie sämtliche verfahrensrechtlichen Erklärungen und Bewilligungen abzugeben.

Rostock, 23. November 2022

Im Auftrag



Stefan Kortmann  
Hauptstellenleiter



Im Auftrag



Matthias Luck  
Abteilungsleiter

## **G r u n d s t ü c k s k a u f v e r t r a g**

zwischen dem

**Land Schleswig-Holstein,**

endvertreten durch das Ministerium für Allgemeine und Berufliche Bildung, Wissenschaft,  
Forschung und Kultur

als **Verkäufer**

und der

**Bundesanstalt für Immobilienaufgaben**

– Anstalt des öffentlichen Rechts –

als Käufer

### **§ 1**

#### **Kaufgegenstand/Grundstück**

(1) Der Verkäufer ist Eigentümer des

- im Grundbuch von Kiel Blatt 47172 Gemarkung Kiel-J, Flur 022, Flurstück 59,
- im Grundbuch von Kiel Blatt 47172 Gemarkung Kiel-J, Flur 022, Flurstück 92,
- im Grundbuch von Kiel Blatt 47172 Gemarkung Kiel-J, Flur 022, Flurstück 93,
- im Grundbuch von Kiel Blatt 14064 Gemarkung Kiel-J, Flur 022, Flurstück 3

eingetragenen Grundbesitzes.

Er verkauft einen Anteil an dem Grundbesitz in Größe einer jeweiligen Teilfläche von

- ca. 3.007,63 m<sup>2</sup> aus dem Flurstück 59,
- ca. 3.026,54 m<sup>2</sup> aus dem Flurstück 92,
- ca. 2.969,77 m<sup>2</sup> aus dem Flurstück 93 und
- ca. 543,64 m<sup>2</sup> aus dem Flurstück 3,

insgesamt ca. 9.547,58 m<sup>2</sup> an den Käufer.

(2) Die Vertragsschließenden sind sich über die Abgrenzung des Kaufgrundstücks in der Natur einig. Im beiliegenden Lageplan (**Anlage**), der Vertragsbestandteil ist, ist das Kaufgrundstück rot umrandet dargestellt.

Die genaue Größe wird durch das Ergebnis der amtlichen Vermessung bestimmt, welche am heutigen Tag bereits beauftragt ist. Die Vertragsteile verpflichten sich, unverzüglich nach Vorliegen der Fortführungsmitteilung das Messungsergebnis in einer Nachtragsurkunde anzuerkennen und gegebenenfalls die Auflassung nochmals zu erklären und entgegenzunehmen.

- (3) Mitverkauft werden alle Bestandteile des Grundstücks, soweit sie sich im Eigentum des Verkäufers befinden. Gesetzliches Zubehör ist nicht mitveräußert.

## **§ 2**

### **Kaufpreis**

- (1) Der Kaufpreis beträgt 763.806,40 € (in Worten: siebenhundertsechzigtausend Euro) (80,- €/m<sup>2</sup>).

Der Wert der Fläche in Höhe von ca. 763.806,40 € wurde in einem kooperativen Verfahren zwischen Bund, Land Schleswig-Holstein und der Landeshauptstadt Kiel ermittelt. Diese Wertermittlung liegt den Vertragsparteien vor.

Sollte sich aufgrund der amtlichen Vermessung ein Mehr- oder Mindermaß gegenüber dem in § 1 Abs. (1) angenommenen Flächenmaß ergeben, so ist die Differenz unter Zugrundelegung des oben genannten Preises je Quadratmeter gegenseitig zins- und kostenfrei auszugleichen. Eine etwaige Kaufpreisanpassung stellt der Notar in der schriftlichen Mitteilung gemäß nachfolgend Abs. (2) fest.

- (2) Der Kaufpreis gemäß vorstehend Abs. (1) ist fällig mit Ablauf einer Frist von zehn (10) Bankarbeitstagen (Kiel), nachdem dem Käufer eine vom amtierenden Notar abzugebende schriftliche Bestätigung (als E-Mail [eingescanntes pdf mit Unterschrift] vorab an [Britta.Piepjunge@bundesimmobilien.de](mailto:Britta.Piepjunge@bundesimmobilien.de) und [Sou-Sou.Kruse-Wegner@bundesimmobilien.de](mailto:Sou-Sou.Kruse-Wegner@bundesimmobilien.de)) zugegangen ist, dass nachfolgende Voraussetzungen gegeben sind:

- a) Die Fortschreibung des Kaufgegenstands nach Vermessung ist im Grundbuch erfolgt bzw. als selbständiges Grundstück/Flurstück im Grundbuch eingetragen;
- b) Vorliegen des Verzichts auf ein etwaiges gesetzliches Vorkaufsrecht; der Verzichtserklärung steht eine Erklärung gleich, der zufolge ein entsprechendes Vorkaufsrecht nicht besteht (Negativkulisse);
- c) Vorliegen evtl. weiterer zum Vollzug dieses Vertrags erforderlicher Genehmigungen mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts.

Der Notar hat den Eintritt der Fälligkeitsvoraussetzungen zeitgleich auch dem Verkäufer per E-Mail an [katrin.trieglaff@bimi.landsh.de](mailto:katrin.trieglaff@bimi.landsh.de) zu bestätigen.

- (3) Die Zahlung des Kaufpreises erfolgt unter Angabe des

Kassenzeichens KZ 04 02 46 57 81 51 00

an das Ministerium für Allgemeine und Berufliche Bildung, Wissenschaft, Forschung und Kultur oder dessen Rechtsnachfolger, bei der Landeskasse Schleswig-Holstein zu zahlen.

Die Landeskasse hat folgende Bankverbindung:

Deutsche Bundesbank Hamburg

IBAN: DE 8220 0000 0000 2020 1577

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf den Eingang des Betrags an.

Der Verkäufer teilt dem Notar den Kaufpreiseingang auf seinem Konto unverzüglich schriftlich mit.

- (4) Zahlt der Käufer den Kaufpreis bei Fälligkeit nicht oder nicht vollständig, kommt er ab dem Zeitpunkt der Fälligkeit in Verzug und hat den Kaufpreis bzw. den fehlenden Teil mit jährlich 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) zu verzinsen. Der am Ersten eines Monats geltende Basiszinssatz ist für jeden Zinstag dieses Monats zugrunde zu legen. Dem Verkäufer bleiben der Nachweis eines höheren Schadens und seine sonstigen gesetzlichen Rechte vorbehalten. Für jedes Mahnschreiben ist eine Kostenpauschale von 6 € zu zahlen. Eine Stundung ist damit nicht vereinbart.
- (5) Sofern gezahlte Geldbeträge zur Deckung des Kaufpreises nebst Zinsen und Kosten nicht ausreichen, sind aus ihnen zunächst die entstandenen Kosten, dann die aufgelaufenen Zinsen zu decken, der noch verbleibende Rest ist auf die Hauptforderung anzurechnen.

### **§ 3**

#### **Sachmängelhaftung/Eigenschaften**

- (1) Der Käufer hat den Kaufgegenstand eingehend besichtigt, er kauft das Kaufobjekt im gegenwärtigen Zustand ohne Gewähr für Größe, Güte, Beschaffenheit, Bebaubarkeit oder sonstige Eigenschaften.
- (2) Wegen Sachmängeln am Grundstück, insbesondere wegen des Zustandes des Grund und Bodens, werden alle Ansprüche und Rechte außer für den Fall des Vorsatzes ausgeschlossen. Der Verkäufer erklärt, dass ihm verdeckte Mängel des Kaufgegenstandes, insbesondere schädliche Bodenverunreinigungen i.S.v. § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und/oder Altlasten i.S.v. § 2 Abs. 5

BBodSchG sowie Schäden nach Maßgabe des § 3 Umweltschadensgesetz (USchadG) nicht bekannt sind. Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer von behördlichen und privaten Anordnungen und Inanspruchnahmen nach dem Bodenschutzgesetz und dem Umweltschadensgesetz freizustellen.

- (3) Von vorstehender Einschränkung der gesetzlichen Ansprüche ausgenommen sind Ansprüche aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat und auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Verkäufers steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.
- (4) Der Notar hat den Käufer über die Bedeutung des Haftungsausschlusses belehrt.
- (5) Der Verkäufer erklärt, dass bis zum Tag der Beurkundung öffentliche Beiträge, wie Erschließungsbeiträge oder Ausgleichsbeträge einschließlich Ablösungsbeträge nach dem Baugesetzbuch und Anliegerbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz, weder erhoben worden noch für bereits geltend gemachte Forderungen dieser Art Zahlungen offen sind. Beiträge der vorstehend genannten Art, die nach dem Tag der Beurkundung angefordert werden, trägt der Käufer.
- (6) Der Verkäufer weist darauf hin, dass für den Kaufgegenstand keine Versicherungen bestehen.

#### **§ 4**

##### **Wiederkaufsrecht**

- (1) Der Käufer räumt dem Verkäufer für den Fall der Weiterveräußerungsabsicht bzgl. des Kaufgegenstandes an einen Dritten ein für die Dauer von 15 Jahren - gerechnet ab dem heutigen Tag - befristetes Wiederkaufsrecht gem. § 456 BGB ein.
- (2) Wiederkaufspreis ist der Preis, den der Käufer an den Verkäufer ohne Nebenkosten gezahlt hat. Verwendungen des Käufers auf das Grundstück sind zu berücksichtigen (§ 459 BGB).
- (3) Über eine Weiterveräußerungsabsicht wird der Käufer den Verkäufer schriftlich informieren. Ab Zugang der Mitteilung bei dem Verkäufer hat dieser vier Wochen Zeit, um dem Käufer schriftlich mitzuteilen, ob er Interesse am Wiederkauf des Kaufgegenstands hat. Lehnt der Verkäufer die Ausübung des Wiederkaufsrechts ab oder erklärt er sich innerhalb der Frist von vier Wochen nicht, so entfällt das Wiederkaufsrecht für diesen Verkaufsfall. Bekundet der Verkäufer Interesse am Wiederkauf, so hat er binnen weiterer acht Wochen schriftlich zu erklären, ob er das

Wiederkaufsrecht ausübt. Übt der Verkäufer das Wiederkaufsrecht in dieser Frist nicht aus, so entfällt das Wiederkaufsrecht für diesen Verkaufsfall.

- (4) Der Verkäufer hat das Recht, innerhalb der Fristen gemäß Abs. (3) anstelle der Ausübung des Wiederkaufsrechts vom Käufer eine Entschädigung in Höhe des Mehrerlöses unter Berücksichtigung der Verwendungen entsprechend Abs. (2) zu verlangen, den er im Falle des Weiterverkaufs innerhalb eines Zeitraums von 15 Jahren erzielt. In diesem Fall erlischt das Wiederkaufsrecht. Ausgangswert für die Berechnung des Mehrerlöses bezogen auf den Kaufgegenstand sind der zum Zeitpunkt des Weiterverkaufs festgestellte Bodenrichtwert und der Kaufpreis aus § 2 dieses Vertrags. Sofern sich davon ausgehend Verkäufer und Käufer auf die Höhe des Mehrerlöses nicht verständigen können, z.B. wegen der Gewichtung von Grund und Boden einerseits und Gebäude andererseits oder auch wegen des im Rahmen des beim Weiterverkauf erzielten Gesamterlöses, ist auf Kosten des Käufers der zuständige Gutachterausschuss mit verbindlicher Wirkung für alle Vertragsparteien zu beauftragen. Der vom Käufer zu zahlende Betrag ist 4 Wochen nach Vorliegen der Stellungnahme des Gutachterausschusses und Anforderung fällig. Kommt der Käufer in Verzug, gelten die Regelungen des § 2 Abs. (4) entsprechend.
- (5) Keine Dritten im Sinne der Vorschrift in Abs. (1) sind der Bund, Beteiligungen des Bundes oder bundeseigene Unternehmen. Bei einer Veräußerung oder sonstigen Übertragung des Kaufgegenstandes an den Bund, Beteiligungen des Bundes oder ein bundeseigenes Unternehmen bestehen daher weder das Wiederkaufsrecht nach Abs. (1) noch ein Entschädigungsanspruch gemäß Abs. (4).
- (6) Zur Sicherung des Anspruchs des Verkäufers auf Übereignung des Grundstücks im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechts bewilligt der Käufer die Eintragung einer befristeten Auflassungsvormerkung zu Gunsten des Verkäufers. Die Eintragung wird hiermit beantragt.
- (7) Notwendigen Grundpfandrechten zur Finanzierung des Grunderwerbs wird der Verkäufer den Vorrang einräumen.
- (8) Das Wiederkaufsrecht ist nicht übertragbar und nicht vererblich.
- (9) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass das vorstehende Recht des Verkäufers im Erlöschensfall, spätestens nach Ablauf der Befristung gelöscht werden soll.

## **§ 5**

### **Übergabe**

- (1) Besitz, Nutzungen, Lasten und Gefahren einschl. der öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen und der Verkehrssicherungspflicht, die dem jeweiligen Grundstückseigentümer als solchem auferlegt werden, gehen mit dem Tag der Kaufpreisfälligkeit, jedoch nicht vor Eingang des Kaufpreises, auf den Käufer über.

- (2) Für den Fall, dass der Kaufvertrag nicht zur Durchführung gelangt, erklärt der Käufer, keine Ansprüche wegen evtl. zwischenzeitlich geleisteter Investitionen gegen den Verkäufer geltend zu machen.
- (3) Hat der Verkäufer Vorausleistungen bezüglich der Lasten erbracht (z. B. Grundsteuer), sind ihm diese vom Käufer zeitanteilig zu erstatten.

## **§ 6**

### **Kosten und Steuern**

Der Käufer trägt eine evtl. anfallende Grunderwerbsteuer und alle Kosten dieses Vertrags und seiner Durchführung einschließlich der Bestellung und Löschung der zu Gunsten des Verkäufers einzutragenden Vormerkung (§ 4 Abs. 6) sowie die Kosten für die katasteramtliche Vermessung.

## **§ 7**

### **Grundbuch, Lasten**

- (1) Der Notar teilt den Beteiligten den Grundbuchstand wie folgt mit:  
Abteilung II der Grundbücher: keine Belastungen  
In Abteilung III der Grundbücher: keine Belastungen  
  
Der Notar bestätigt, dass er das Grundbuch am heutigen Tag eingesehen hat und dass Übereinstimmung mit den Angaben in dieser Urkunde besteht. Der Notar bestätigt zudem nach Einsicht in die elektronische Antragsliste, dass keine unerledigten Anträge zum Grundbuch gelistet sind.
- (2) Der Verkäufer schuldet die lastenfreie Übertragung des Grundbesitzes, insbesondere frei von Belastungen in Abt. II und III der Grundbücher, öffentlichen Lasten und sog. altrechtlichen Dienstbarkeiten.
- (3) Der Verkäufer garantiert, dass der Grundbesitz weder vermietet, noch verpachtet, noch sonst Dritten zur Nutzung überlassen ist.
- (4) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass eventuelle Baulasten vom Käufer übernommen werden und keinerlei Ansprüche gegen den Verkäufer auslösen. Der Notar weist darauf hin, dass es Sache des Käufers ist, sich über etwaige Baulasten zu informieren.
- (5) Der Verkäufer verpflichtet sich, ab dem heutigen Tage keine Belastungen des Grundbesitzes im Grundbuch oder Baulastverzeichnis zu bewilligen oder zu beantragen oder Vereinbarungen über den Grundbesitz abzuschließen, es sei denn, dies geschieht mit Zustimmung des Käufers.

- (6) Das Land SH verpflichtet sich, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben bzw. den Versorgungsunternehmen für die zur Erschließung des Grundstücks erforderlichen Wege- und Medienanbindungen Grunddienstbarkeiten bzw. beschränkte persönliche Dienstbarkeiten in Form von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten einzuräumen sowie erforderlichenfalls entsprechende Verpflichtungserklärungen zum Baulastverzeichnis abzugeben.

## **§ 8**

### **Genehmigungsvorbehalt**

Der Verkauf steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Finanzausschusses des Schleswig-Holsteinischen Landtages (Nr. 4.9 der VV zu § 64 LHO). Der Verkäufer wird die Zustimmung unverzüglich nach Vertragsschluss einholen.

## **§ 9**

### **Rechtsnachfolge**

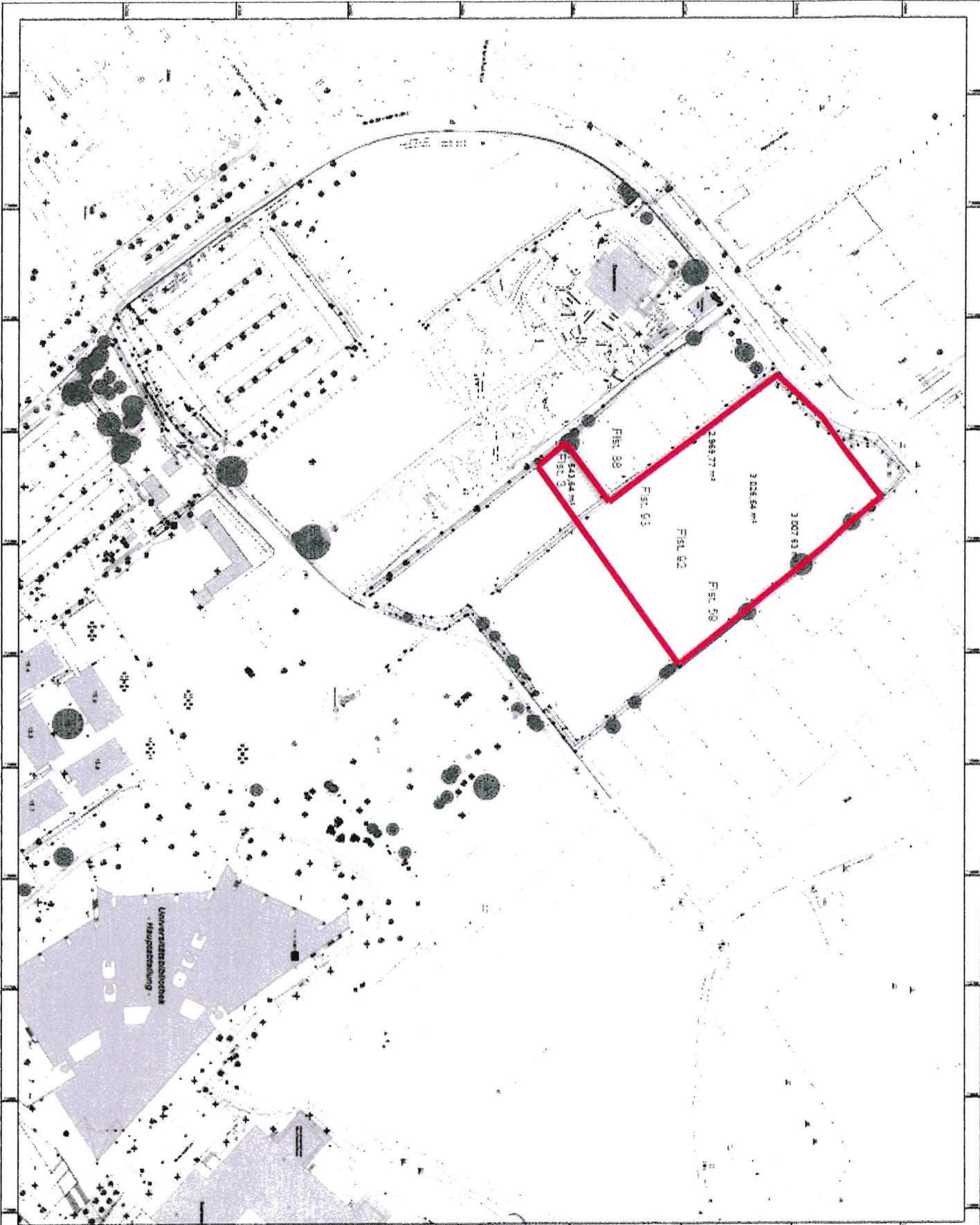
Sämtliche Verpflichtungen und Bestimmungen aus § 4 dieses Vertrages gelten, falls der Verkäufer im Falle eines Weiterverkaufs innerhalb von 15 Jahren von seinem Wiederkaufrecht oder dem Anspruch auf Entschädigung keinen Gebrauch macht, auch für Rechtsnachfolger des Käufers im Eigentum. Das gleiche gilt, wenn der Verkäufer eine Entschädigung beansprucht, bei einem Weiterverkauf in Abstimmung aber kein Mehrerlös erzielt wird. Der Käufer verpflichtet sich daher unwiderruflich, die Verpflichtungen auch einem Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen wiederum entsprechend zu verpflichten.

## **§ 10**

### **Rücktrittsrechte des Käufers**

- (1) Der Käufer ist zum Rücktritt von diesem Kaufvertrag berechtigt, wenn
- a) ein etwa bestehendes Vorkaufsrecht am Kaufgegenstand (ganz oder teilweise) ausgeübt wird;
  - b) der Kaufpreis nicht binnen **7 Monaten** nach dem Beurkundungstag fällig geworden ist;
  - c) die Baurechtschaffung in Form des B-Planes Nr. 1028 scheitert bzw. nicht bis zum **30. Juni 2023** dergestalt erfolgt ist, dass die B-Pläne wirksam in Kraft getreten sind.

- (2) Im Falle eines Rücktritts durch den Käufer gem. vorstehend Abs. (1) trägt der Käufer die Kosten dieses Kaufvertrags, seines Vollzugs und seiner Rückabwicklung.
- (3) Etwaige Rücktrittsrechte sind schriftlich gegenüber dem Notar auszuüben, der insoweit unwiderruflich zum Empfang bevollmächtigt wird. Der Rücktritt wird mit Eingang beim Notar wirksam. Der Notar hat die jeweils andere Partei über den Eingang der Rücktrittserklärung unverzüglich schriftlich zu informieren.



**ANMERKUNGEN**

1. Die Flächen sind nach dem Flächenkataster des Landes Schleswig-Holstein (FläK) festgelegt.
2. Die Flächen sind nach dem Flächenkataster des Landes Schleswig-Holstein (FläK) festgelegt.
3. Die Flächen sind nach dem Flächenkataster des Landes Schleswig-Holstein (FläK) festgelegt.
4. Die Flächen sind nach dem Flächenkataster des Landes Schleswig-Holstein (FläK) festgelegt.
5. Die Flächen sind nach dem Flächenkataster des Landes Schleswig-Holstein (FläK) festgelegt.
6. Die Flächen sind nach dem Flächenkataster des Landes Schleswig-Holstein (FläK) festgelegt.
7. Die Flächen sind nach dem Flächenkataster des Landes Schleswig-Holstein (FläK) festgelegt.
8. Die Flächen sind nach dem Flächenkataster des Landes Schleswig-Holstein (FläK) festgelegt.
9. Die Flächen sind nach dem Flächenkataster des Landes Schleswig-Holstein (FläK) festgelegt.
10. Die Flächen sind nach dem Flächenkataster des Landes Schleswig-Holstein (FläK) festgelegt.

*[Handwritten signature]*

Anlage 1  
zum  
Grundstückskaufvertrag  
Land SH - BImA

**GMAS**  
Gemeinschaftsgesellschaft Schleswig-Holsteinischer Architekten

VEREINIGUNG VON ARCHITECTEN UND ARCHITECTURFÜREREN  
VEREINIGUNG VON ARCHITECTEN UND ARCHITECTURFÜREREN  
VEREINIGUNG VON ARCHITECTEN UND ARCHITECTURFÜREREN  
VEREINIGUNG VON ARCHITECTEN UND ARCHITECTURFÜREREN

STADT (SND)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
STADT (SND)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
STADT (SND)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

VEREINIGUNG VON ARCHITECTEN UND ARCHITECTURFÜREREN

## Gestattungsvertrag

Die **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben** - Anstalt des öffentlichen Rechts -  
vertreten durch den Vorstand, Ellerstr. 56, 53119 Bonn, dieser vertreten durch die Dienststelle  
Altenholz, Am Jägersberg 16, 24161 Altenholz

- im folgenden „**Vertragsgeberin**“ genannt -

und

**Land Schleswig-Holstein – Finanzministerium –**  
Düsternbrooker Weg 64, 24105 Kiel

- im folgenden „**Vertragsnehmer**“ genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

### § 1 Vertragsgegenstand

(1) Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) beabsichtigt, Teilflächen der

- im Grundbuch von Kiel, Blatt 14064, Gemarkung Kiel-J, Flur 022, Flurstück 3
- im Grundbuch von Kiel, Blatt 47172, Gemarkung Kiel-J, Flur 022, Flurstücke 59, 92, 93
- im Grundbuch von Kiel, Blatt 37421, Gemarkung Kiel-J, Flur 022, Flurstück 88

eingetragenen Grundstücke (im folgenden „**Vertragsgrundstück**“) zu erwerben. Die Grundstücke sollen mit einem Forschungsgebäude des Max Rubner-Instituts (im Folgenden „**MRI Kiel**“) von einem privaten Dritten (im Folgenden „**ÖPP-Partner**“) bebaut und von diesem für einen Zeitraum von 30 Jahren betrieben werden.

(2) Gegenstand dieses Vertrages ist die Überlassung von Teilflächen des Vertragsgrundstücks für die Errichtung und den Betrieb von Erdkollektoren einschließlich der für ihren Betrieb erforderlichen technischen Einrichtungen wie insbesondere Wärmeleitungen zur Energiezentrale und Temperaturfühler (im Folgenden: „**Erdkollektoren**“). Die Energiezentrale und weitere Erdkollektorenfelder liegen außerhalb des Vertragsgrundstückes.

## § 2 Nutzungsflächen

- (1) Die konkrete Lage und Größe der für die Erdkollektoren vorgesehenen Teilflächen können zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend bestimmt werden. Die für eine Nutzung abstrakt möglichen Flächen („**Potenzialflächen**“) ergeben sich aus dem diesem Vertrag als **Anlage 1** beigefügten Lageplan. Die mögliche Lage der Erdkollektoren und der Zuleitungen ergibt sich aus den in „**rosa**“ gekennzeichneten Flächen außerhalb des planrechtlich definierten Baufeldes unter Berücksichtigung eines Abstandes von nicht mehr als ca. 6 bis 7 Meter von den Gebäudeaußenwänden, der Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote und der Flächen für Nebenanlagen, soweit letztere die Einbringung von Erdsonden oder der zu deren Betrieb nötigen Infrastruktur hindern. Die Parteien sind sich einig, dass das bei ober- oder unterirdischen baulichen Anlagen der Fall sein kann, jedenfalls aber nicht bei Park-, Wege- oder nicht geschützten Grünflächen, soweit nicht letztere ihrer Natur nach die Einbringung von Erdsonden ausschließen (z.B. geschützte Flächen oder auflagengemäßer Baumbewuchs oder Flächen für Schwerlastverkehr).
- (2) Sobald der Vertrag mit dem ÖPP-Partner über die Errichtung und den Betrieb des MRI Kiel abgeschlossen wurde, werden die Vertragsparteien die konkrete Lage der Erdkollektoren, Zuleitungen und sonstigen technischen Einrichtungen verbindlich festlegen. Die Vertragsgeberin wird dem Vertragsnehmer hierzu die Lage des Gebäudes einschließlich Abstandsflächen sowie der Bäume mit Rigolen, Medien- und Versorgungsleitungen, Knickschutzstreifen, Außenbeleuchtungen, Stromversorgungshäuschen, Müllcontainer usw. verbleibende Fläche (im folgenden „**Nutzungsfläche**“) mitteilen. Bei der Bestimmung der Nutzungsfläche ist der Bebauung des MRI Kiel einschließlich der vorgenannten Nebenanlagen ein Vorrang vor den Erdkollektoren einzuräumen. Die Vertragsparteien werden die insoweit verbindlich festgelegte Nutzungsfläche zu gegebener Zeit im Rahmen einer Nachtragsurkunde einschließlich Lageplan durch die Vollzugsbevollmächtigten gemäß Teil D § 2 der Mantelurkunde nach vorheriger Freigabe durch die Vertragsparteien erklären lassen. Die Abstände bzw. die ausgenommenen Flächen sind – nach entsprechender Vorgabe durch den ÖPP-Partner – auf ein bautechnisch vertretbares Maß zu beschränken. Das gilt auch für den Gebäudeabstand gem. vorstehend Abs. (1), um eine möglichst große Zahl an Erdsonden einbringen zu können.
- (3) Die Vertragsgeberin gestattet dem Vertragsnehmer verbindlich befristet bis zum Wegfall seines zweckbestimmten Bedarfs (Erdkollektoren zur nachhaltigen Wärmeenergie-Bereitstellung) auf den Nutzungsflächen die Errichtung, Unterhaltung und Betrieb der unterirdischen Erdkollektoren. Die Erdkollektoren werden vom Vertragsnehmer nach schriftlicher Aufforderung durch die Vertragsgeberin ausschließlich auf der vorgesehenen Nutzungsfläche errichtet. Bei der

Bebauung sind die Vorgaben des ÖPP-Partners zu beachten. Die Bauzeit ist auf ein bautechnisch vertretbares Maß zu beschränken, um den Bauablauf des ÖPP-Partners nicht zu behindern.

- (4) Die Vertragsgeberin verpflichtet sich, die Nutzungsfläche nicht mit Gebäuden zu überbauen. Dem Vertragsnehmer ist jedoch bekannt, dass die Nutzungsflächen mit Zuwegungen (auch für Schwerlastverkehr), Gehwegen, Straßen, Parkplätzen, Rigolen, Leitungen für E-Ladestationen, Medienversorgung (u.a. Strom, Wasser, Abwasser, Wärme, Telekommunikation) und Bäumen überbaut werden sollen. Mit der diesbezüglichen Überbauung der Erdkollektoren sowie der Grundstücksversiegelung ist der Vertragsnehmer ausdrücklich einverstanden.
- (5) Die Erdkollektoren sind so in die Nutzungsfläche einzubringen, dass eine Überbauung nach Maßgabe von vorstehend Ziffer (4) ohne Einschränkungen möglich ist. Darüber hinaus hat der Bodenaufbau der Erdkollektoren so zu erfolgen, dass die von der Vertragsgeberin vorgegebenen Lasten getragen werden. Während der Bauphase muss eine Zugänglichkeit des Vertragsgrundstücks jederzeit gegeben sein. Die Planung der Vertragsgeberin für das MRI Kiel, der technischen Anlagen und die Erschließung (u.a. mediale Erschließung, Strom, Wasser, Telekommunikation etc.) sowie der Außenanlagen (u.a. Knickschutzstreifen, Baumrigolen) sind von dem Vertragsnehmer zu berücksichtigen, soweit sie gem. vorstehend Abs. (2) mitgeteilt sind. Die Vertragsgeberin wird (ggf. durch den von der Vertragsgeberin verpflichteten ÖPP-Partner) die Vertragsnehmerin in den Bauablauf insoweit einbinden, dass rechtzeitig ein Zeitfenster benannt wird, innerhalb dessen die Einbringung der Erdsonden nebst zugehöriger Infrastruktur erfolgen kann, bevor die oberflächlichen Außenanlagen (z.B.) Park-, Wege- und Grünfläche) fertiggestellt werden.
- (6) Die Vertragsgeberin verpflichtet sich, dem Vertragsnehmer oder einen von diesem zu benennenden Dritten, der die Erdkollektorenanlage betreibt, innerhalb eines Zeitraumes von 2 Monaten nach erfolgter Festlegung der Nutzungsfläche gemäß § 2 Abs. 2 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit entsprechend der **Anlage 2** zur Sicherung der Nutzung gemäß vorstehend Ziffer (3), einzuräumen.

### § 3 Nutzungsbedingungen

- (1) Der Vertragsnehmer hat die für die Nutzung maßgeblichen gesetzlichen, bau-, feuerwehrbehördlichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen zu beachten. Erforderliche nutzungsbezogene Genehmigungen hat er unmittelbar und auf seine Kosten bei den zuständigen Behörden einzuholen. Die Genehmigungen sind der Vertragsgeberin auf

Verlangen vorzulegen. Die Vertragsgeberin übernimmt keine Gewähr für die Erteilung der erforderlichen Genehmigungen.

- (2) Der Vertragsnehmer hat bei allen Arbeiten an den Erdkollektoren und Zuleitungen die allgemein anerkannten Regeln der Technik in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten und die sich aus dem Vorhandensein und dem Betrieb der Erdkollektoren ergebenden Verkehrssicherungspflichten zu erfüllen.
- (3) Eine Änderung der in § 2 Abs. 3 genannten Gestattung, eine Veränderung des Nutzungsumfanges sowie eine Veränderung der Erdsondenfelder und Zuleitungen auf den Nutzungsflächen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Vertragsgeberin.
- (4) Der Vertragsnehmer ist verpflichtet, beim Betrieb der Erdsondenfelder alle gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten und insbesondere alle Vorsorgemaßnahmen zur Vermeidung von Umweltschäden zu ergreifen. Im Falle einer vom Vertragsnehmer zu vertretenden schädlichen Bodenveränderung hat der Vertragsnehmer im Verhältnis zur Vertragsgeberin alle Sanierungskosten allein zu tragen.
- (5) Der Vertragsnehmer ist zudem verpflichtet, die Lage der Erdsondenfelder auf den Nutzungsflächen in der Fachanwendung LISA einmessen zu lassen und der Vertragsgeberin in digitaler und in Papierform zur Verfügung zu stellen.
- (6) Bei Ausübung seines Nutzungsrechts wird der Vertragsnehmer die Interessen der Vertragsgeberin angemessen berücksichtigen. Er wird die Vertragsgeberin über alle für die Errichtung und den Betrieb der Erdkollektoren wesentlichen Vorgänge informieren, soweit sie die Vertragsgeberin betreffen können (z.B. Baufortschritt, Wartungsarbeiten). Insbesondere wird der Vertragsnehmer auch die erstmalige Errichtung der Erdkollektoren im zeitlichen Ablauf auf die Baumaßnahmen der Vertragsgeberin und des ÖPP-Partners abstimmen, sodass es zu keiner Behinderung im Bauablauf des Vertragsgebers und ÖPP-Partners kommt.
- (7) Vor Vertragsschluss hat der Vertragsnehmer die Nutzungsflächen eingehend besichtigt und geprüft, ob sich diese zum vertraglich vereinbarten Nutzungszweck eignen. Mit Unterzeichnung des Vertrages erkennt der Vertragsnehmer den Zustand der Nutzungsflächen zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses als vertragsgemäß an.
- (8) Dem Vertragsnehmer ist der Städtebaulichen Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Kiel und der Vertragsgeberin vom 02.11.2022 (UVZ Nr. 1103/2022 CB des amtierenden Notars) bekannt. Eine beglaubigte Fotokopie dieses Vertrages liegt den Vertragsparteien vor. Auf diesen Vertrag

wird verwiesen; auf das Verlesen und Beifügen wird verzichtet (§ 13 a BeurkG). Die sich im Rahmen der Bebauung der Nutzungsflächen ergebenden Verpflichtungen wird der Vertragsnehmer im Rahmen der Errichtung der Erdkollektoren vollumfänglich berücksichtigen und wird insbesondere eine separate Umweltbaubegleitung im Rahmen der Bodenarbeiten der Nutzungsflächen beauftragen.

#### **§ 4 Beginn der Inanspruchnahme**

- (1) Die Inanspruchnahme der Nutzungsflächen ist erst ab dem Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages in Abstimmung mit der Vertragsgeberin sowie dem bauausführenden ÖPP-Partner gestattet.

#### **§ 5 Haftung für Mängel**

- (1) Die Benutzung der Nutzungsflächen erfolgt auf eigene Gefahr des Vertragsnehmers ohne Haftung der Vertragsgeberin für bestehende oder während der Vertragszeit auftretende Mängel. Die Haftung der Vertragsgeberin für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, die vorsätzliche oder fahrlässige Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit und die vorsätzliche oder fahrlässige Verletzung von Kardinalpflichten nach diesem Vertrag, auf deren Erfüllung der Vertragsnehmer regelmäßig vertrauen darf, bleibt hiervon unberührt.
- (2) Der Vertragsnehmer haftet für alle Schäden, die der Vertragsgeberin oder Dritten im Zusammenhang mit der Errichtung, dem Betrieb und der Entfernung der Erdkollektoren entstehen. Der Vertragsnehmer haftet für die Christian-Albrechts-Universität (CAU) und die GMSH AöR sowie deren gesetzliche Vertreter, Erfüllungsgehilfen oder Verrichtungsgehilfen. Im Übrigen haften der Vertragsnehmer und die Vertragsgeberin einander nach den gesetzlichen Vorschriften.
- (3) Der Vertragsnehmer stellt die Vertragsgeberin von allen Ansprüchen Dritter frei, die unmittelbar oder mittelbar im Zusammenhang mit dem Bau, dem Vorhandensein, dem Betrieb, der Unterhaltung, der Veränderung oder Entfernung der Erdsondenfelder und der Zuleitungen stehen.

#### **§ 6 Haftung für Schäden**

Unabhängig von der Regelung in § 5 leistet der Vertragsnehmer nach Maßgabe der §§ 249 ff. BGB Ersatz für alle durch den Bau, den Betrieb, die Unterhaltung/Instandsetzung und evtl. Änderungen und Erneuerungen der Erdkollektoren und der Zuleitungen auf den Nutzungsflächen sowie den weiteren Flächen des Vertragsgrundstücks und dem Gebäude des MRI einschließlich des Zubehörs verursachten Beschädigungen, wie z. B. Flur- und Aufwuchsschäden. Sämtliche Außenanlagen sind nach dem Eingriff des Vertragsnehmers so wiederherzustellen, wie sie vor dem Eingriff waren.

### **§ 7 Kampfmittelfreiheit, Archäologische Verdachtsfläche**

- (1) Dem Vertragsnehmer ist bekannt, dass es sich bei den Nutzungsflächen um eine Kampfmittelverdachtsfläche handelt und dort ein Gräberfeld sowie Einzelfunde (Siedlungsindikatoren) vermutet werden, die in der Archäologischen Landesaufnahme verzeichnet sind. Der Vertragsnehmer ist verpflichtet, auf den Nutzungsflächen entsprechende Untersuchungsmaßnahmen vor Durchführung der Bebauung ausführen und die für die Einbringung der Erdkollektoren erforderlichen Maßnahmen mit der zuständigen Behörde abzustimmen und zu veranlassen.
- (2) Soweit der Vertragsgeber für die Baumaßnahme MRI eine Kampfmittelsondierung durchführt, gibt der Vertragsgeber die Daten kostenfrei an den Vertragsnehmer. Soweit für das Bauprojekt MRI Kiel eine Kampfmittelsondierung nicht notwendig ist und nur für die Herstellung des Erdkollektorenfeldes erforderlich ist, liegt die Kampfmittelsondierung für den Einbau der Erdkollektoren in der Eigenverantwortung und Kostenlast des Vertragsnehmers.

### **§ 8 Wartung, Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Erhaltungsarbeiten**

- (1) Sind Wartungs-, Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Erhaltungsarbeiten im Bereich der Nutzungsflächen notwendig, so teilt der Vertragsnehmer dies frühzeitig der Vertragsgeberin mit. Vertragsgeberin und Vertragsnehmer stimmen sich hinsichtlich der Maßnahmen ab. Die Vertragsgeberin ist verpflichtet, die notwendigen Arbeiten zu dulden.
- (2) Auch während der Wartungs-, Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Erhaltungsarbeiten muss eine jederzeitige Zugänglichkeit des Vertragsgrundstücks (Zuwegung zum MRI auch für Anlieferungen) und der einschränkungslose und störungsfreie Betrieb des MRI (u.a. ohne Schwingungen, Erschütterungen, soweit nicht unvermeidbar notwendig) sichergestellt werden. Falls erforderlich, müssen entsprechende Arbeiten außerhalb der üblichen Arbeitszeiten des MRI ausgeführt werden. Bei Gefahr im Verzug ist der Vertragsnehmer berechtigt, die Maßnahmen bei

gleichzeitiger Information der Vertragsgeberin durchzuführen. In diesem Fall hat er die Vertragsgeberin unverzüglich nach Durchführung über die Maßnahmen zu informieren.

- (3) Der Vertragsnehmer trägt sämtliche mit der Wartung, Instandhaltung, Instandsetzung und Erhaltung der Erdsondenfelder verbundenen Kosten und wird eventuell hierfür aufgenommene Pflasterflächen und beschädigte Außenanlagen nach Durchführung der Arbeiten wieder fachgerecht herstellen.

### **§ 9 Pflichten des Vertragsnehmers bei Vertragsende**

Nach Wegfall des zweckbestimmten Bedarfs hat der Vertragsnehmer die Erdsondenfelder und die Zuleitungen nebst Zubehör unverzüglich auf seine Kosten nach Stand der Technik stillzulegen und den ursprünglichen Zustand einschließlich Beseitigung unterirdischer Fundamente und Wiederherstellung der Geländeoberfläche wiederherzustellen. Art und Weise und Umfang der Stilllegung sind mit der Vertragsgeberin abzustimmen. Eine endgültige Stilllegung der Erdwärmesonden kann entweder – soweit zum Zeitpunkt der Vertragsbeendigung gesetzlich und nach den einschlägigen, insbesondere behördlichen Bestimmungen zulässig – durch einen teilweisen Rückbau (Verfüllen der Sonde mit dauerhaft dichtem Material) oder durch einen vollständigen Rückbau (Ziehen der Sonde, Verfüllen der Bohrung) erfolgen. Die verfüllte und verplombte Erdwärmesonde kann im Untergrund verbleiben, wenn keine Hinweise auf Undichtigkeiten in der Verfüllung und auch im Ringraum vorhanden sind. Der Sanierungsplan und der Rückbau ist unter Hinzuziehung eines Sachverständigen mit der Vertragsgeberin und den zuständigen Behörden abzustimmen. Der Betrieb des MRI darf durch die Rückbauarbeiten nicht gestört werden. Notfalls müssen entsprechende Arbeiten außerhalb der üblichen Arbeitszeiten des MRI ausgeführt werden. Der Wegfall des zweckbestimmten Bedarfs ist der Vertragsgeberin vom Vertragsnehmer unverzüglich in Textform anzuzeigen.

### **§ 10 Kosten des Vertrages**

Der Vertragsnehmer trägt alle Kosten, die mit dem Abschluss dieses Vertrages sowie der Einräumung der Dienstbarkeit gemäß § 2 Abs. 6 zusammenhängen.

## **§ 11 Ansprechpartner**

Ansprechpartner/in der Vertragsgeberin für die Durchführung und andere Zwecke des Vertrages ist

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
-Anstalt des öffentlichen Rechts-  
Facility Management  
Dienststelle Altenholz  
Am Jägersberg 16, 24161 Altenholz

Ansprechpartner/in des Vertragsnehmers für die Durchführung des Vertrages ist

Finanzministerium Land Schleswig-Holstein  
Düsternbrooker Weg 64, 24105 Kiel

Ansprechpartner/in für den Betrieb der Erdsondenfelder ist

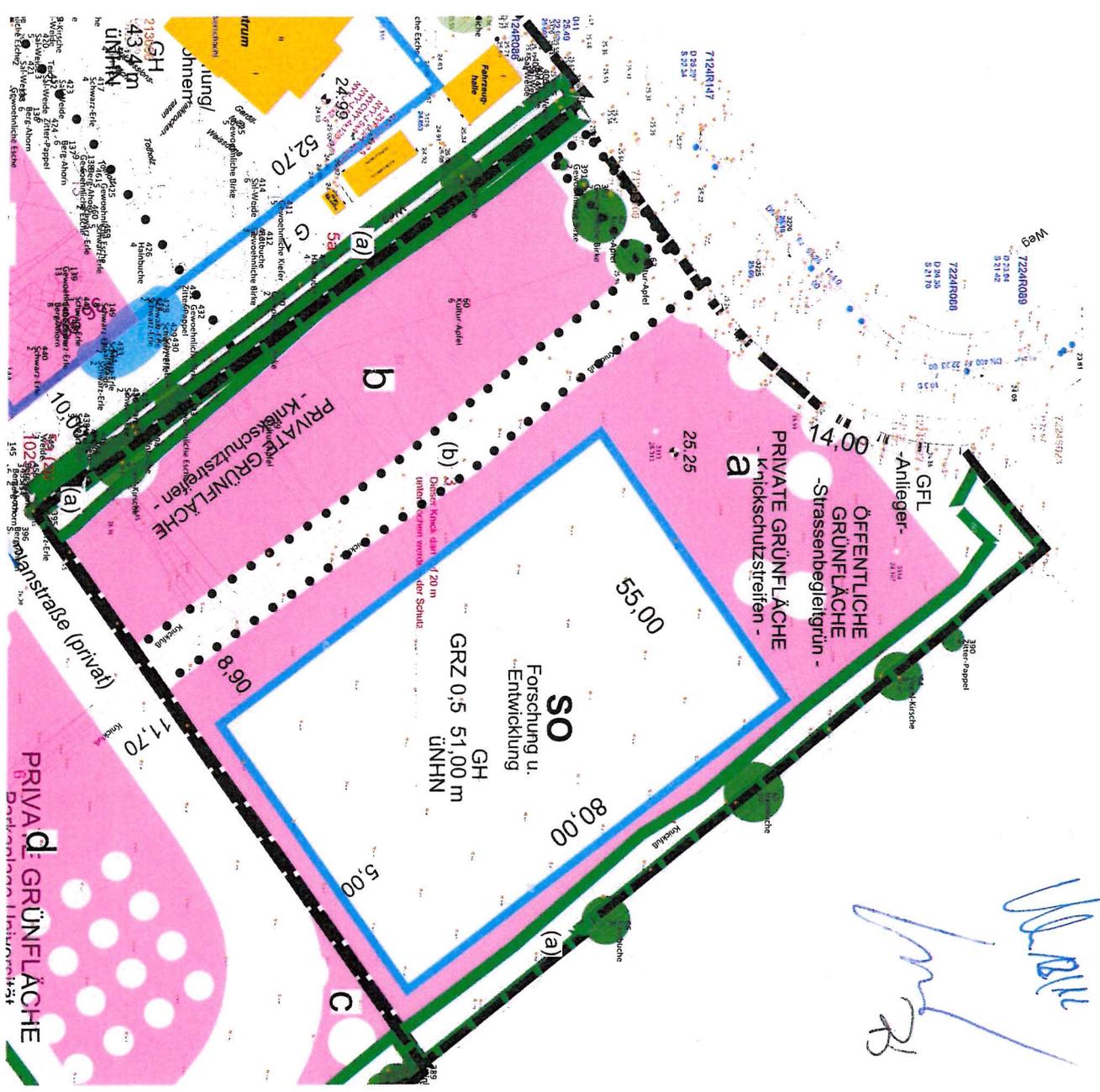
Christian-Albrechts-Universität zu Kiel  
Referat Betrieb und Service  
Neufeldtstraße 10-35/Geb. 32  
24118 Kiel

## **§ 12 Gerichtsstand**

Als Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird das für den Sitz der den Vertrag schließenden Vertragsgeberin-Nebenstelle zuständige Gericht bestimmt, sofern nicht ein ausschließlicher Gerichtsstand gegeben ist.

## **§ 13 Schlussbestimmungen**

- (1) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird hierdurch die Wirksamkeit des Vertrages insgesamt nicht berührt. Die Vertragsparteien werden in einem solchen Falle die unwirksame Bestimmung durch eine rechtlich unanfechtbare Regelung ersetzen, die dem gewollten Zweck der unwirksamen Bestimmung entspricht.
- (2) Nebenabreden zu diesem Vertrag sind nicht getroffen worden. Änderungen, Ergänzungen oder die Aufhebung des Vertrages bedürfen der Schriftform.



**BTES-Flächen**

Bezeichnung	Fläche
a	2664 m <sup>2</sup>
b	2292 m <sup>2</sup>

**Referenzen**

Inhalt	Dateiname	Stand
Vermessungsplan Master	101120_V_BLP_20220315_Kiel_CAU_Sektor_C-D_GK3	15.03.2022
B-Plan 1029	581_BP_1029_CAU_Bremerskamppl_22072	12.07.2022
B-Plan 1028	581_BP_1028_CAU_Bremerskamppl_22072	12.07.2022
Baumbegleitplan	Baumbegleitplan und Ersatzbäume_20220711	11.07.2022
Einwasserrg/Trassierung (b2k)	2022-07-04_Planung Einwässerung	04.07.2022
Vermessungsplan Master (nur gepfl. Gebäude)	CAU GK Vermessungsplan Master 06052021	06.05.2021

**Änderungsmittel**

Änderungsmittel	Name	Datum	Index
VS - Nur für den Dienstgebrauch			
Anlage zur Bauunterlage der GMSH GGB vom .....			



Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR  
 Geschäftsbereich Bundesbau  
 Kulersstraße 30, 24103 Kiel, Telefon: 0431 589-0, E-Mail: mail@gmsh.de

Änderung Ingenieure & Genet GmbH  
 Planstrasse 10, 24107 Kiel  
 Email: info@aedwending.de

gezeichnet	behandelt	Interne Projekt-Plan-Nr.	Unterschrift/Revenerasser
H. Wagner	Y. Micholissen		

**CAU Kiel / Sektor 3**

Baummaßnahme	IV-Nr.	Legenschnitt-Nr.
Infrastruktur		101120
Bremerskamp		WE-Nr.
Planmaßstab		
Flächenpotential		
Erdsondenfelder MRI		1 : 500
Örtliches Baurecht		Unterschrift/Entwerfer (i.S. §77 LBO SH)

CAD Programm	Fachbereich	Datum Name Obj. Z.	Datum
BricsCAD Ultimate	Technische Ausfertigung		07.11.2022
Projekt-Nr.	Plancode		Index
22090005	19332	1	7..WV 101 00

## **Anlage 2** zum Gestattungsvertrag

### **Dienstbarkeit/Erdsonden**

[Urkundeneingang]

[...] als Betreiber der Anlage (der Berechtigte) ist berechtigt, auf eigene Kosten den in **Anlage 2** zum Gestattungsvertrag (Annex B der Urkunde vom 14.12.2022 UVZ Nr. 1192/2022 des Notar Dr. Christian Becker in Kiel) bezeichneten Bereich des dienenden Grundbesitzes (nicht ausschließlich) dergestalt zu nutzen, dass in diesem Bereich eine beliebige Anzahl an Erdsonden mit beliebiger Tiefe als Bestandteil einer Geothermieanlage nebst sämtlichen erforderlichen Leitungen gem. vorgenanntem Annex B eingebracht und genutzt, unterhalten und erneuert werden dürfen. Der Berechtigte hat zu diesem Zweck ein jederzeitiges Geh-, Fahr-, Leitungs- und Verweilrecht, das nach vorheriger Zustimmung durch den Gestattungsgeber angewendet werden kann. Jedes seiner Rechte darf der Berechtigte zur Ausübung auch durch Dritte wahrnehmen lassen. Die Eintragung der vorstehenden Dienstbarkeiten soll im Rang vor allen Rechten in Abteilung II und III des Grundbuchs erfolgen, hilfsweise zunächst an rangbereiter Stelle. Die Verpflichtete wird alle für die rangrichtige Eintragung der Dienstbarkeiten etwa erforderlichen Erklärungen beschaffen.

Das vorstehende Recht ist auflösend bedingt durch den Ablauf der Nutzungsgestattung.

Änderungen sind in der Beurkundung erfolgt.

Becker, Notar



Verhandelt  
zu Kiel am 09.01.2023

Vor mir, dem beurkundenden Notar

**Dr. Christian Becker**

im Bezirk des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts  
mit dem Amtssitz in 24103 Kiel, Schwedenkai 1,

erschien heute, von Person bekannt:

Frau **Kirsten Bichel**, Büroanschrift: Schwedenkai 1, 24103 Kiel

handelnd nicht für sich persönlich, sondern für

1. das **Land Schleswig-Holstein**,  
endvertreten durch das Ministerium für Allgemeine und Berufliche Bildung,  
Wissenschaft, Forschung und Kultur,
2. für die **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben** in Bonn,  
Dienststelle: 24161 Altenholz, Am Jägersberg 16.

als von mir gemäß § 2 Abs. 2 zur Ausübung der Vollmacht gemäß § 2 Abs. 1 der Mantelurkunde vom 14.12.2022 zu meiner UVZ Nr. 1192/2022 CB benannte Bevollmächtigte, deren Benennung ich hiermit ausdrücklich bestätige. Gemäß § 21 Abs. 3 BNotO bescheinige ich hiermit, dass ich mich von der Vertretungsbefugnis durch Einsichtnahme in das Original der genannten Vollmacht überzeugt habe und dass die vorstehende Vollmacht bis zum heutigen Tage nicht widerrufen worden ist.

Der Notar erläuterte das Mitwirkungsverbot nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BeurkG. Die Erschienene verneinte die Frage des Notars, ob eine Vorbefassung im Sinne dieser Vorschrift vorliege.

Sodann bat die Erschienene um Beurkundung um nachfolgenden

### **Änderungserklärung**

und erklärte:

Die Bezeichnung des „Vertragsnehmers“ in dem Gestattungsvertrag (ANNEX B der Urkunde vom 14.12.2022 (UVZ Nr. 1192/2022 CB des beurkundenden Notars)) wird im Rubrum wie folgt neu konkretisiert:

**„Land Schleswig-Holstein,**

endvertreten durch das Ministerium für Allgemeine und Berufliche Bildung,  
Wissenschaft, Forschung und Kultur,“

Im Übrigen gelten die Erklärungen der Urkunde vom 14.12.2022 (UVZ Nr. 1192/2022 CB des  
beurkundenden Notars).

Der Wert dieser Urkunde beträgt € 5.000,00.

Das vorstehende Protokoll wurde der Erschienenen von dem Notar vorgelesen, von ihr ge-  
nehmigt und von ihr und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:

L.S.                      gez. Kirsten Bichel  
                                    gez. Becker, Notar

Rostock, den 29.04.2022

# Verkehrswertgutachten im kooperierenden Verfahren

für  
Teilflächen im Bereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 1028  
(projektbezogene Verkehrswertermittlung)

Flurstücke 3, 59, 92 und 93 (jeweils tlw.) sowie 88 der Flur 22 in der Gemarkung Kiel – J mit einer Gesamtgröße von ca. 12.574 m<sup>2</sup>



Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 28.02.2022 ermittelt mit rd.

**1.000.000 €**

Ausfertigung Nr.: 6

Dieses Gutachten besteht aus 21 Seiten zzgl. 12 Anlagen.

Das Gutachten wurde in neun Ausfertigungen erstellt, davon drei für die Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR, drei für die Landeshauptstadt Kiel und drei für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Direktion Rostock.

Laut dem Auftragsschreiben der Hauptstelle Facility Management der Direktion Rostock (ROFM) bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – AZ: ROFM 2211-149086 - vom 03.09.2020 sowie der Abstimmung mit ROFM vom 18.02.2022 soll für die im Bereich des Entwurfes des qualifizierten Bebauungsplanes (B-Planes) Nr. 1028 „BREMERSKAMP I“ gelegenen

**Flurstücke 3, 59, 92 und 93 (jeweils tlw.) der Flur 22 in der Gemarkung Kiel – J (im Eigentum des Landes Schleswig-Holstein) sowie Flurstück 88 der Flur 22 in der Gemarkung Kiel – J (im Eigentum der Landeshauptstadt Kiel) mit einer Gesamtgröße von ca. 12.574 m<sup>2</sup>**

zum aktuellen Wertermittlungsstichtag der Verkehrswert ermittelt werden.

**Gemarkung Kiel-J, Flur 22**

<b>Flurstück</b>	<b>Buchfläche</b>	<b>Teilfläche</b>	<b>Eigentümer</b>
<b>3</b>	<b>3.527 m<sup>2</sup></b>		<b>Land SH</b>
<b>59</b>	<b>4.657 m<sup>2</sup></b>		<b>Land SH</b>
<b>92</b>	<b>4.632 m<sup>2</sup></b>		<b>Land SH</b>
<b>93</b>	<b>4.578 m<sup>2</sup></b>		<b>Land SH</b>
<b>Summe</b>		<b>ca. 9.550 m<sup>2</sup></b>	
<b>88</b>	<b>3.024 m<sup>2</sup></b>	<b>3.024 m<sup>2</sup></b>	<b>LH-Kiel</b>
<b>Gesamtsumme</b>		<b>ca. 12.574 m<sup>2</sup></b>	

Zweck des Gutachtens ist die Veräußerung der v.g. Flurstücke bzw. deren Teilflächen an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Die Verkehrswertermittlung soll auftragsgemäß im kooperierenden Verfahren zwischen der Fachgruppe Wertermittlung im Geschäftsbereich Landesbau der Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR (GM.SH), der Kommunalen Bewertungsstelle, Abteilung Wertermittlung, der Landeshauptstadt Kiel und der Hauptstelle Portfoliomanagement der Direktion Rostock (ROPM) bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) durchgeführt werden.

## 1. Vorbemerkungen

Auf Grundlage des Beschaffungsauftrages des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL) wurde die BImA aufgefordert, den Neubau des Max-Rubner-Instituts (MRI) umzusetzen, da das Institut seinen aktuellen Standort an der Hermann-Weigmann-Straße in Kiel aufgrund eines erheblichen Sanierungsbedarfs (Sanierung ist nicht wirtschaftlich und nicht umsetzbar) aufgeben muss. Im Rahmen des Erkundungsverfahrens wurde festgestellt, dass in Kiel kein adäquates bundeseigenes Grundstück für den Neubau des v.g. Forschungsinstitutes zur Verfügung steht. Für den Neubau kommt jedoch eine Fläche im Bereich Olshausenstraße/ Bremerskamp in der Nähe zum Campus der Christian-Albrecht-Universität (CAU) Kiel in Frage, die tlw. dem Land Schleswig-Holstein (S-H) und tlw. der Landeshauptstadt (LH) Kiel gehört. Diese Fläche ist bisher größtenteils wirtschaftlich ungenutzt. In den kommenden Jahren soll der gesamte Bereich (u.a. entlang der Olshausenstraße) durch mehrere Forschungs- und Hochschuleinrichtungen nachverdichtet werden. Dafür werden gegenwärtig die Bebauungspläne (B-Pläne) Nr. 1028 und Nr. 1029 auf Grundlage eines Rahmenplanes aufgestellt. Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf erfolgt die „vollständige Umsetzung des Planungskonzeptes für die [...] Flächen des Bebauungsplanes Nr. 1029 „Bremerskamp II“ [...] kurz- bis mittelfristig über einen längeren Zeithorizont“. „Das Max-Rubner-Institut soll von der Nähe zur Universität profitieren; auch für die CAU birgt die Nähe zum Institut Symbiosen für die Wissenschaft. Das Institut soll als Teil der Erweiterung des Campusektors C der CAU eingebunden werden. Aufgrund der eigentumsrechtlichen Gegebenheiten sollen die Verfahren in einem Parallelverfahren durchgeführt werden.“

Laut der B-Plan-Begründung mit Stand vom 10.01.2022 liegen die v.g. Flurstücke bzw. Teilflächen der v.g. Flurstücke mit einer **Gesamtflächengröße von ca. 12.574 m<sup>2</sup>** im Bereich des qualifizierten Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 1028 „BREMERSKAMP I“ (Sondergebietsfläche – ca. 10.167 m<sup>2</sup> und private Grünfläche – ca. 2.407 m<sup>2</sup>). Laut Abstimmung mit der auftraggebenden Hauptstelle Facility Management der Direktion Rostock soll diese vorläufige Flächengröße der nachfolgenden Wertermittlung zugrunde gelegt werden.

Die ebenfalls im Bereich des B-Plan-Entwurfes gelegenen Flurstücke 60 und 90 der Flur 22 befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt (LH) Kiel und werden im B-Plan als öffentliche Grünfläche ausgewiesen (Gesamtfläche laut B-Plan-Begründung: ca. 497 m<sup>2</sup>; gemäß Katasterangaben/ Grundbuch: 498 m<sup>2</sup>). Diese Fläche soll auftragsgemäß nicht durch die BImA angekauft und dementsprechend auch nicht bewertet werden.

In Abstimmung mit ROFM wird davon ausgegangen, dass nach der Vermessung möglicherweise auftretende Mehr- oder Minderflächen über eine entsprechende Nachzahlungsklausel im Kaufvertrag abgesichert werden.

Die zu bewertende Teilflächen sind gesamtheitlich zur Realisierung des Bebauungsplanverfahrens notwendig. Die Bodenwertermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstücksqualitäten und Bodenwerte. Der im Rahmen dieses kooperierenden Wertermittlungsverfahren ermittelte Gesamtbodenwert wird durch die zur bewertende Gesamtfläche geteilt und ergibt den durchschnittlichen Bodenwert. Dieser ist im Ankaufsverfahren für sämtlichen Teilflächen in Ansatz zu bringen (siehe Zusammenstellung am Ende des Gutachtens).

## **2. Grundlagen**

Für die baufachliche Stellungnahme wurden folgende Unterlagen, Auskünfte, Quellen verwendet:

- diverse Grundstücksunterlagen: u.a. Liegenschaftskarte; Digitales Orthophoto; Flurstücks- und Eigentumsnachweise; Auszüge aus dem Grundbuch (Grundbuch von Kiel, Blatt 14064, 36618, 36619, 37421 und 47172, jeweils Abruf vom 16.02.2022)
- Entwurf des Bebauungsplanes (B-Planes) Nr. 1028 mit Begründung - Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Kiel (Stand: 10.01. bzw. 16.02.2022)
- Textliche Festsetzungen „BP 1028 – Bremerskamp I“ mit Stand vom 10.01.2022 von clausen-seggelke-stadtplaner
- CAU Sektor 3 - B-Plan 1028 - Baumliste vom 31.01.2022 von Andresen Landschaftsarchitekten
- CAU Sektor 3 - B-Plan 1028 – Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach der Methode Kiel vom 31.01.2022 von Andresen Landschaftsarchitekten
- CAU Sektor 3 - B-Plan 1028 – Eingriffs- Ausgleichsermittlung (Zusatzausgleich Geschützte Biotope) vom 31.01.2022 von Andresen Landschaftsarchitekten
- diverse Protokolle: CAU Bremerskamp „Planrechtschaffung“, „Städtebauliche Verträge“ bzw. „Vertragsmatrix Entwurf“
- BP 1028 CAU Bremerskamp – Testentwürfe (Neubebauung für MRI)
- Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Kiel (Fassung 2000)

- Aufstellungsbeschlüsse für die Bebauungspläne Nr. 1028 „Bremerskamp I“ und Nr. 1029 „Bremerskamp II“ durch den Bauausschuss der LH Kiel vom 07.02.2019 mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 12.03.2019
- Abruf der vom Gutachterausschuss in der Landeshauptstadt Kiel beschlossenen aktuellen Bodenrichtwerte (Stand: 31.12.2020) über die digitale Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der LH Kiel mit Datum vom 28.02.2022 (abrufbar unter [www.gutachterausschuss-kiel.de](http://www.gutachterausschuss-kiel.de) bzw. unter „DigitalerAtlasNord“)
- Immobilienmarktbericht 2020 der Landeshauptstadt Kiel

- Behördenkonsultationen:

⇒ Konsultation der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt Kiel am 01.12.2021

- Literatur:

- ⇒ Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020
- ⇒ Rössler/Langner, fortgeführt von Simon/Kleiber/Joeris/Simon: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. überarbeitete und erweiterte Auflage 2004
- ⇒ Gerardy/Möckel: Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung
- ⇒ Sprengnetter: Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung
- ⇒ Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 4. Auflage 1991
- ⇒ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021
- ⇒ Baugesetzbuch, 14., aktualisierte und überarbeitete Auflage/ Rechtsstand: 3. Oktober 2017
- ⇒ Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009

Die wertzuermittelnde Fläche wurde von Frau Schubert (BlmA - ROPM 2000), Herrn Benz (GM.SH) und Herrn Plaga (LH Kiel) am 27.01.2021 besichtigt. Der Bodenwert wird auf Grundlage der an diesem Tag vorgefundenen Grundstücksqualität zum **Wertermittlungstichtag 28. Februar 2022** ermittelt.

### **3. Allgemeine Angaben, Aussagen zum Planungsrecht, zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation sowie zu Altlasten und Kampfmittel**

#### **3.1 Angaben zum Grundstück, zur Bebauung sowie zur planungsrechtlichen Situation**

Die wertzuermittelnde Fläche von ca. 12.574 m<sup>2</sup> besteht aus Teilflächen der Flurstücke 3, 59, 92 und 93 der Flur 22 in der Gemarkung Kiel – J im Eigentum des Landes Schleswig-Holstein sowie aus dem Flurstück 88 der Flur 22 in der Gemarkung Kiel – J im Eigentum der Landeshauptstadt Kiel.

Die zu bewertende Fläche befindet sich in der Landeshauptstadt Kiel, im Stadtteil Kiel-Wik. Die Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 1028. Sie grenzt im Nordwesten an die Olshausenstraße, im Süden und Südwesten an den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 1029 „Bremerskamp II“ (Entwurf) und im Nordosten an eine bestehende ungenutzte Fläche.

Die Teilflächen der Flurstücke 3, 59, 92 und 93 sind gegenwärtig wirtschaftlich ungenutzt, unbebaut und unversiegelt. Auf dem Flurstück 88 befinden sich dagegen einzelne Kleingartenparzellen mit Kleingartenlauben sowie Zuwegungen und Zufahrten, wobei die Kleingartenparzellen von der LH Kiel als derzeitigen Eigentümerin bereits gekündigt wurden. Nach Aussage der Stadt Kiel wurden die Pächter auch bereits entschädigt. Die LH Kiel beabsichtigt, das Flurstück 88 im lastenfreien Zustand und ohne bestehende Verträge zu veräußern. Die Beräumung der Fläche muss jedoch durch den Erwerber – im Zusammenhang mit den bevorstehenden Baumaßnahmen – erfolgen.

Die Bebauungs- und Nutzungsstruktur der näheren Umgebung stellt sich wie folgt dar. „Südöstlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Erweiterungsfläche des Campusbereichs C der CAU. In unmittelbarer Nähe gibt es einen Botanischen Garten mit Forschungs- und Gewächshäusern, universitäre Versorgungseinrichtungen wie eine Bäckerei, die Mensa II des Studentenwerks Schleswig-Holstein sowie einen Copy-Shop. Eine weitere zentrale Einrichtung ist die Universitätsbibliothek, die östlich an das Plangebiet angrenzt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite, südwestlich der Olshausenstraße, befinden sich weitere universitäre Nutzungen. Im Westen grenzt das Wohngebiet Klausbrook an, welches überwiegend durch blockartigen Geschosswohnungsbau und teilweise Reihenhäuser geprägt ist. Im nördlichen Bereich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Kleingartenparzellen.“ (entnommen der „Begründung zum B-Plan Nr.1028“ mit Stand vom 10.01.2022, Pkt. 3.2, S. 12)

In der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplans (F-Planes) der LH Kiel (Fassung 2000) werden sowohl die zu bewertende Fläche als auch der gesamte Plangeltungsbereich des B-Plans Nr. 1028 als „Sonderbaufläche Hochschule / Forschung“ ausgewiesen. Gemäß der „Begründung zum B-Plan Nr.1028“ mit Stand vom 10.01.2022, Pkt. 2.2.2, S. 6 werden die Flächen der Umgebung „als Grünflächen dargestellt“. „Innerhalb dieser Grünflächen sind am südlichen Rand ein universitärer Sportplatz und am östlichen Rand eine Parkanlage dargestellt. Diese Fläche ist zugleich als botanischer Garten gekennzeichnet. Westlich des Plangebiets schließt eine „Wohnbaufläche“ an. Die Bundesstraße 76 (B76) verläuft östlich und nördlich des Plangebiets und wird als „Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die Örtlichen Hauptverkehrszüge“ dargestellt.“

Laut Pkt. 2.2.3, S. 7, der „Begründung zum B-Plan Nr. 1028“ stellt der Landschaftsplan die zu bewertende Fläche als auch das gesamte Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche, Sonderbaufläche o. Versorgungsanlagen“ in Planung dar, wobei sich innerhalb dieser Flächen tlw. Sukzessionsflächen befinden.

Gemäß Pkt. 3.2, S. 13 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Wesentlichen „durch bestehende Knickstrukturen geprägt“. „Diese befinden sich an der nordöstlichen sowie der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs; ein Knick verläuft parallel dazu durch das Plangebiet. Hinzu kommen einige wenige Einzelbäume im westlichen Bereich des Plangebiets.“

Bisher liegt für die zu bewertende Fläche noch **kein rechtskräftiger Bebauungsplan** vor. Die Flurstücke befinden sich somit gegenwärtig noch **im Außenbereich nach § 35 BauGB** und bedürfen für eine weitere Nutzung der Überplanung. Der Bauausschuss der LH Kiel hat **am 07.02.2019 die Aufstellung des B-Plans Nr. 1028 „Bremerskamp I“** für den Stadtteil Kiel-Wik, Baugebiet zwischen Olshausenstraße, Kleingartenanlage, Bremerskamp und Olshausenstraße 100, beschlossen. Die zu betrachtende Fläche von ca. 12.574 m<sup>2</sup> befindet sich danach vollständig innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des zukünftigen B-Plans Nr. 1028.

In dem Protokoll Nr. 3 „Qualitätsmanagement“ der GM.SH vom 10.02.2022 wird die nachfolgende aktuelle Zeitschiene dargestellt, von der auch im Rahmen dieser Wertermittlung ausgegangen wird:

- Satzungsbeschluss B-Pläne Nr. 1028 und Nr. 1029: November 2022
- Rechtskraft B-Pläne: Februar 2023.

In dem aktuellen Entwurf des qualifizierten B-Planes Nr. 1028 „Bremerskamp I“ wird die zu bewertende Fläche als **Sonstiges Sondergebiet (SO)** nach § 11 BauNVO mit der **Zweckbestimmung „Forschung und Entwicklung“** und als **„Private Grünfläche - Knickschutzstreifen“** ausgewiesen. Gemäß der „Begründung zum B-Plan Nr.1028“ Pkt. 4.1, S. 14, wird der B-Plan aufgestellt, um „den Neubau des Max-Rubner-Instituts zu ermöglichen und somit an die Campuserweiterung der CAU anknüpfen zu können“. „Die Fläche dient der Errichtung des Ersatzneubaus des Instituts einschließlich dazugehöriger Nebenflächen und einer Stellplatzanlage mit rund 95 Stellplätzen. Grundlage des Bebauungsplans bildet die Rahmenplanung des Büros Schmieder.dau.Architekten. Der Rahmenplan bildet die unterschiedlichen Anforderungen an die Campuserweiterung und die Flächenbedarfe ab. Zudem stellt er die städtebauliche Gestalt, die Verortung der unterschiedlichen Nutzungen und Institute sowie die Erschließung dar.“ Laut Pkt. 4.5.1, S. 23 bis 25, ermöglicht eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 „die Realisierung von Hochbauten unter Berücksichtigung der grünordnerischen Zielsetzungen“. „Die Gebäudehöhe wird auf 51,00 m über Normalhöhennull festgesetzt. Die festgesetzte Gebäudehöhe orientiert sich an den bestehenden Gebäuden entlang der Olshausenstraße. In sonstigen Sondergebieten gilt gem. § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl von bis zu 0,8 als Orientierungswert. Die hier ausgewiesene GRZ unterschreitet in allen Teilen des Plangebiets diese Obergrenze deutlich. [...] Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Sondergebiete werden gem. § 23 Absatz 1 BauNVO mittels Baugrenzen festgesetzt. Diese orientieren sich an der Rahmenplanung, welche für die Erweiterung des Campus und den Neubau des MRI erstellt wurde.[...] In den Bereichen außerhalb der überbaubaren Flächen sollen Nebenanlagen zulässig sein, da für das Institutsgebäude besondere, der Versorgung des Gebäudes dienende, Flächen erforderlich werden.“

Die **Erschließung des Plangebietes** „ist durch den bestehenden Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen der Olshausenstraße gesichert“. „Zusätzlich soll das Areal über die zukünftige Verlängerung der Johann-Fleck-Straße angebunden werden, die im nördlichen Bereich an die Straße Bremerskamp anschließt und die daran gebundenen Erschließungsfunktionen sichert. Die Verlängerung der Johann-Fleck-Straße wird von der Olshausenstraße zum Sondergebiet SO 5 des Bebauungsplans Nr. 1029 Bremerskamp II als öffentliche Verkehrsfläche geführt, sodass die Erschließungsfunktion durch ein höheres Verkehrsaufkommen bis zum geplanten Parkhaus der Universität gesichert werden kann. Der weitere Verlauf wird als private Verkehrsfläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.“ (aus „Begründung zum B-Plan Nr.1028“ Pkt. 4.3, S. 19 bis 20)

Gemäß Pkt. 4.3.1, S. 20, hat das MRI einen errechneten Bedarf von rund 95 Stellplätzen, welche im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1028 oberirdisch - in Form einer offenen Stell-

platzanlage - hergestellt werden sollen. „Diese sollen voraussichtlich über die Olshausenstraße und über die Johann-Fleck-Straße angedient werden. [...] Konkret ist eine Zufahrt von der Olshausenstraße im Kurvenbereich im Bereich der öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Eine weitere Zufahrt kann optional über die Johann-Fleck-Straße angebunden werden, die Ausführung dieser Überfahrt ist konzeptabhängig und kann erst mit der Herstellung der Erweiterung der Johann-Fleck-Straße errichtet werden.“ Laut Pkt. 5.1.1, S. 33, kann das Plangebiet „zunächst ausschließlich über die Olshausenstraße erschlossen werden, sodass keine Abhängigkeiten zur Entwicklung der Verlängerung der Johann-Fleck-Straße bestehen“.

Gemäß Pkt. 4.3.1, S. 21, der „Begründung zum B-Plan Nr.1028“ plant die Landeshauptstadt Kiel derzeit „die Einführung eines höherwertigen ÖPNV-Systems in Form einer Stadtbahn oder eines Bus-Rapid-Transit-Systems“. „Eine der derzeit in Aussicht genommenen Trassen dieses ÖPNV-Systems verläuft unmittelbar am Plangebiet entlang in der Olshausenstraße. [...] Aufgrund des frühen Planungsstadiums sind derzeit keine konkreten Festsetzungen möglich, die Verfügbarkeit der Flächen soll jedoch langfristig gesichert werden. Hierfür wird in der Planzeichnung die Festsetzung einer Fläche mit Ausschluss von Nebenanlagen für die Flächen entlang der Olshausenstraße getroffen. Die Nutzung im Sondergebiet soll nicht vollumfänglich eingeschränkt werden. Notwendige Nebenanlagen wie Zuwegungen, Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Flächen für technische Infrastruktur sind weiterhin zulässig [...]. Ebenfalls sind temporäre Einrichtungen, die zurückgebaut werden können, allgemein zulässig.“ Zudem wird eine aufschiebend bedingte Festsetzung getroffen; der Ausschluss von Nebenanlagen ist nur solange erforderlich, wie die LH Kiel die Planung einer Trasse für den öffentlichen Personennahverkehr vorsieht.

Laut Pkt. 4.3.2, S. 22, ist das Plangebiet „an alle erforderlichen Leitungsträger angebunden“. „Dazu gehören das Fernwärmenetz, Frischwasser-, Regenwasser- und Schmutzwasserleitungen sowie diverse Kabelstränge und Datenstränge zu bereits bestehenden Nutzungen.“ Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1028 soll nach Pkt. 4.4; S. 23, „teilweise in das bestehende Leitungssystem der Olshausenstraße eingeleitet werden“. Eine Rückhaltung im Bereich des B-Plans Nr. 1028 wird geprüft, sollte dies nicht in vollem Umfang möglich sein, wird eine Einleitung in das geplante Regenrückhaltebecken im Bereich des B-Plans Nr. 1029 untersucht.

Gemäß Pkt. 5, S. 32, der „Begründung zum B-Plan Nr.1028“ findet durch die Umsetzung der Planung – Neubau des MRI – ein Eingriff in die vorhandenen Grünflächen und in den Gehölzbestand statt, wobei dieser Eingriff so gering wie möglich gehalten werden soll. Der Geltungsbereich des B-Planes wird im Wesentlichen durch bestehende Knickstrukturen geprägt. Diese befinden sich an der nordöstlichen sowie der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs; ein

Knick verläuft parallel dazu durch das Plangebiet. Hinzu kommen 11 kartierte Bäume, die einem Schutzstatus unterliegen, wobei sich die Bäume in den bestehenden Knicks und vereinzelt im Bereich der Kleingartenparzellen befinden. „Ein Ausgleich der vorhandenen Grünflächen und Baumbestände ist vorgesehen und soll nach Möglichkeit zumindest in Teilen direkt vor Ort erfolgen.“

### **3.2 Privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Situation**

Es liegen Auszüge aus den Grundbüchern (Grundbuch von Kiel, Blatt 14064, 37421 und 47172) jeweils mit Abruf vom 16.02.2022 vor. In Abteilung II bestehen keine Eintragungen. Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen wurden vom Auftraggeber zum Wertermittlungsstichtag zudem nicht mitgeteilt. Das Grundbuch wurde auftragsgemäß nicht eingesehen.

In den Geobasisdaten der Landeshauptstadt Kiel sind für die zu bewertenden Teilflächen keine Eintragungen zu belastenden Baulasten dargestellt. Zur Bewertung wurde keine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis eingeholt. Es wird davon ausgegangen, dass im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden sind. Ebenso ist nicht bekannt geworden, dass die zu bewertenden Flurstücke in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen worden sind.

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

Sonstige nicht eingetragene Lasten sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Entsprechende Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

### **3.3 Altlasten und Kampfmittel**

In der Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung vom 07.05.2012) ist das gesamte Stadtgebiet der Landeshauptstadt Kiel als Verdachtsstandort für das Vorhandensein von Kampfstoffen aufgeführt. In diesen Verdachtsstandorten hat gemäß § 2 dieser Verordnung, der Eigentümer/Nutzungsberechtigte vor der Erstellung und Durchführung von baulichen Anlagen und vor Beginn von Tiefbauarbeiten grundsätzlich eine kostenpflichtige Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen bei der zuständigen Landesbehörde einzuholen. Für Grundstücke im Privateigentum, welche nicht

gewerblich genutzt werden oder werden sollen, ist diese Auskunft kostenfrei. Die Beseitigung von evtl. vorhandenen Kampfmitteln ist ebenfalls kostenfrei.

Laut der „Begründung zum B-Plan Nr.1028“, Pkt. 5.1.6, S. 36, wurden im November 2020 „im gesamten Plangebiet Bohrlochsondierungen durchgeführt, durch welche die Fläche auf Abwurfmunition untersucht wurde“. „Diese Untersuchung diente vor allem der Vorbereitung des Bodengutachtens und der Freigabe der dazugehörigen Messpunkte.“ Gemäß Pkt. 5.4 sind Kampfmittel nicht auszuschließen. „Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/ Kanalisation/ Gas/ Wasser/ Strom und Straßenbau ist die Fläche/ Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.“

Laut Pkt. 5.1.7, S. 36, der „Begründung zum B-Plan Nr.1028“ wurde im Dezember 2020 eine orientierende Untersuchung zur **Beurteilung der Baugrund- und Bodenverhältnisse** durchgeführt. „Der geotechnische Bericht liefert Aussagen zur allgemeinen Bebaubarkeit des Areals. Für die geplanten Gebäude sind später separate und detaillierte geotechnische Gutachten zu erstellen, die auf einer genaueren Planung der Gebäude basieren.“

„Während der Erkundungsarbeiten wurden im Planungsbereich z.T. mindertragfähige und stark kompressible Baugrundschichten angetroffen, demzufolge ist das Untersuchungsgebiet für Gründungen baugrundseitig nur eingeschränkt geeignet. Für die geplanten Baumaßnahmen ist einzukalkulieren, dass für die mindertragfähigen Böden [...] Baugrundverbesserungs- oder Tiefgründungsmaßnahmen (Pfahlgründung) notwendig sein werden [...]. Im Rahmen der Untersuchungen wurden im Gesamtgebiet des Bremerskamp in neun Bohrungen organoleptische Auffälligkeiten festgestellt [...]. Auf Grund des Kriegsgeschehens im 2. Weltkrieg und des Wiederaufbaus im Stadtgebiet ist von anthropogenen Einflüssen auf die Bodenbildung auszugehen.“ (siehe Pkt. 3.2, S. 13, der „Begründung zum B-Plan Nr.1028“)

Weitere Untersuchungsergebnisse liegen uns nicht vor. **Es wird von einer unbelasteten Grundstücksqualität und gemäß den vorstehenden Aussagen von einer eingeschränkten bzw. unterhalb des Durchschnitts liegenden Bodentragfähigkeit ausgegangen.**

**Eventuell vorhandene Kampfmittel sind nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.** Des Weiteren wird auf die Altlastenklausel bei Verkäufen des Bundes verwiesen. Bei den nachfolgenden Berechnungen wurde daher **auftragsgemäß von einem altlasten- und kampfmittelfreien Zustand** der zu bewertenden Flächen ausgegangen.

## **4. Bodenwertermittlung**

### **4.1 Bodenrichtwert**

Für die zu bewertende Fläche wird vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel bisher **kein Bodenrichtwert** ausgewiesen. Sofern keine geeigneten Bodenrichtwerte für den Bereich, in dem die zu bewertenden Teilflächen liegen, durch den Gutachterausschuss beschlossen wurden, können aus vergleichbaren Gebieten Bodenrichtwerte herangezogen werden. In der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte ist als räumlich nächstliegender Wert für eine vergleichbare Nutzung der Bodenrichtwert (BRW) für das Gewerbegebiet Ravensberg (Technologietransferstandort) mit Stichtag vom 31.12.2020 veröffentlicht:

- BRW-Nr. 1320: **150,00 €/m<sup>2</sup>** (baureifes Land; erschließungsbeitragsfrei – ebf; Gewerbegebiet: GE- Technologietransferstandort: TS).

Der v.g. Richtwert bezieht sich stichtagsbezogen auf erschließungsbeitragsfreies (ebf) baureifes Land sowie auf eine durchschnittliche Lage.

Gemäß den „Allgemeinen Hinweisen zur Anwendung der Bodenrichtwerte“ (Legende BRW-Karte 2020) liegt den Bodenrichtwerten für Gewerbegebietslagen (GE, GI) und Sonderbauflächen (S) der Ansatz zugrunde, „dass das Maß der baulichen Nutzung nicht wertrelevant ist“ (siehe auch Anlage 11).

### **4.2 Vergleichspreise**

Den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte werden Kaufverträge von Immobilien gemäß § 195 BauGB übersandt. Wertrelevante Informationen zu den veräußerten Grundstücken werden recherchiert, nachverdichtet und als Ergebnis in der Kaufpreissammlung geführt. Sofern Informationen zu den gewünschten Grundstücksteilmärkten vorliegen, sind diese beim Gutachterausschuss zu erfragen.

Für die Grundstücksqualität (Sondergebietsfläche) liegen dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der LH Kiel keine geeigneten Vergleichskaufpreisinformationen vor.

Vergleichskaufpreise für „Private Grünflächen“ im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Kiel liegen dem Gutachterausschuss vor. Die getätigten Kaufpreise stellen kein homogenes Datenmaterial dar. Die Vergleichskaufpreise liegen in einem Bereich von 3,00 €/m<sup>2</sup> bis 20,00 €/m<sup>2</sup>. Durch eine statistische Analyse lässt sich kein signifikanter Vergleichswert ermitteln.

### 4.3 Bodenwertermittlung

Gemäß dem Aufstellungsbeschluss vom 07.02.2019 und dem Entwurf zum B-Plan Nr. 1028 „Bremerskamp I“ mit Stand vom 10.01. bzw. 16.02.2022 liegen die zu bewertenden Flurstücke bzw. deren Teilflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 12.574 m<sup>2</sup> innerhalb des Geltungsgebietes des B-Plans Nr. 1028.

Unter Berücksichtigung der Ausweisungen des B-Plan-Entwurfs muss bei der Bodenwertabteilung hinsichtlich der Art der zukünftigen Nutzung differenziert werden. Laut der B-Plan-Begründung mit Stand vom 10.01.2022 weisen die im B-Plan-Gebiet festgesetzten Nutzungsarten die nachfolgenden Flächengrößen auf:

- Sondergebietsfläche: ca. 10.167 m<sup>2</sup>
- Private Grünfläche: ca. 2.407 m<sup>2</sup>
- Öffentliche Grünfläche: ca. 497 m<sup>2</sup>.

Wie bereits unter Pkt. 1, S. 3, dargestellt, befindet sich die v.g. „Öffentliche Grünfläche“ (Flurstücke 60 und 90 der Flur 22; Gesamtfläche laut B-Plan-Begründung: ca. 497 m<sup>2</sup>, gemäß Katasterangaben/ Grundbuch: 498 m<sup>2</sup>) bereits im Eigentum der LH Kiel. Diese Fläche soll daher nicht durch die BlmA angekauft und auftragsgemäß auch nicht bewertet werden. Somit verbleiben eine **ca. 10.167 m<sup>2</sup> große Sondergebietsfläche** sowie eine **ca. 2.407 m<sup>2</sup> große „Private Grünfläche“**, die nachfolgend zu bewerten sind.

#### 4.3.1 Sondergebietsfläche „Forschung und Entwicklung“

Für den Bereich der Sondergebietsfläche wird im B-Plan-Entwurf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 ausgewiesen. Die Gebäudehöhe wird auf 51,00 m über Normalhöhennull festgesetzt, wobei sich die Gebäudehöhe an den bestehenden Gebäuden entlang der Olshausenstraße orientiert. In sonstigen Sondergebieten gilt gemäß § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl von bis zu 0,8 als Orientierungswert. Diese Obergrenze wird hier deutlich unterschritten. Die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des Sondergebiets wird gemäß § 23 Absatz 1 BauNVO mittels Baugrenzen festgesetzt, wobei „eine Überschreitung der Baugrenzen durch Vordächer bis zu einer Tiefe von 5,0 m ausnahmsweise zulässig“ ist. In den Bereichen außerhalb der überbaubaren Fläche sind gemäß dem B-Plan-Entwurf „Nebenanlagen zulässig, wenn sie für die entsprechende Funktion der Nutzung des Grundstücks erforderlich sind“.

Da gemäß den „Allgemeinen Hinweisen zur Anwendung der Bodenrichtwerte“ (Legende BRW-Karte 2020) den Bodenrichtwerten für Gewerbegebietslagen (GE, GI) und Sonderbauflächen (S) der Ansatz zugrunde liegt, „dass das Maß der baulichen Nutzung nicht wertrelevant ist“, werden diesbezüglich (und damit sowohl hinsichtlich der Grundstücksgröße als auch der

Grundflächenzahl GRZ bzw. der Geschossflächenzahl GFZ) kein Ab- bzw. Zuschläge auf den unter Pkt. 4.1 dargestellten Ausgangswert erforderlich.

Die Lage der wertzuermittelnden Sondergebietsfläche ist mit der Lage des richtwerttypischen Grundstücks im Gewerbegebiet Ravensberg hinreichend vergleichbar, so dass aufgrund von Lagekriterien keine Zu- bzw. Abschläge als notwendig erachtet werden.

Einerseits ist die Erschließung des Gebietes des B-Planes Nr. 1028 „durch den bestehenden Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen der Olshausenstraße gesichert“. Andererseits soll das Areal zusätzlich „über die zukünftige Verlängerung der Johann-Fleck-Straße angebunden werden, die im nördlichen Bereich an die Straße Bremerskamp anschließt und die daran gebundenen Erschließungsfunktionen sichert“. (siehe dazu auch Pkt. 3.1, S.8)

Im Rahmen dieser Wertermittlung ist gemäß den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes die dargestellte Erschließungsplanung zu berücksichtigen (Überplanung und tlw. Neuerschließung der zu bewertenden Fläche nebst Grün- und Ausgleichsmaßnahmen sowie ggf. zusätzlichen Maßnahmen zur Regenrückhaltung u.ä.).

Im Gegensatz zu den Merkmalsausprägungen des Bodenrichtwertes stellt sich hier eine abweichende Erschließungssituation dar, die im Rahmen der Wertermittlung Berücksichtigung findet. Dieser Umstand wird durch einen sachverständig geschätzten **Abschlag auf den Ausgangsbodenrichtwert in Höhe von 20 %** berücksichtigt.

Zudem muss die Bodenwertentwicklung vom 31.12.2020 bis zum Wertermittlungsstichtag betrachtet werden. Im Rahmen der Ermittlung der Bodenrichtwerte wurden Untersuchungen zur allgemeinen konjunkturellen Entwicklung der Bodenwerte im Bereich der Gewerbe- bzw. Sondergebiete vorgenommen. In den vergangenen Jahren konnte keine kontinuierliche konjunkturelle Entwicklung dieses Grundstücksteilmarktes ermittelt werden. Darüber hinaus kann zum derzeitigen Zeitpunkt keine konjunkturelle Wertveränderung aus den vorliegenden Daten dargestellt werden, so dass diesbezüglich keine Zu- bzw. Abschläge auf den Ausgangswert gemäß Pkt. 4.1 in Ansatz zu bringen sind.

#### **4.3.2 „Private Grünfläche“**

Gemäß dem B-Plan-Entwurf sowie der B-Plan-Begründung mit Stand vom 10.01. bzw. 16.02.2022 stellt sich eine Teilfläche von ca. 2.407 m<sup>2</sup> als „Private Grünfläche“ (mit „a“ und „b“ gekennzeichnet) dar.

„Die mit (a) gekennzeichneten Erhaltungsflächen für Knicks sind gemäß § 21 Abs. 4 LNatSchG zu erhalten, zu entwickeln und zu pflegen. Lückige Abschnitte (Knickwälle ohne Vegetation) sind mit Sträuchern (70%) und Bäumen (30%) aus der Pflanzliste zu bepflanzen.“

„Die mit (b) gekennzeichneten Erhaltungsflächen dürfen auf einer Länge von insgesamt maximal 20 m durch erforderliche Erschließungswege unterbrochen werden. Sie werden aus dem Schutzstatus gemäß § 21 Abs. 4 LNatSchG entlassen.“

Parallel zu den Knicks sind Knickschutzstreifen anzulegen. Der B-Plan-Entwurf legt dazu Folgendes fest. „Parallel zu den mit „a“ bezeichneten zu erhaltenden Knicks sind min. 5,0 m breite Knickschutzstreifen und parallel zu den mit „b“ bezeichneten Erhaltungsflächen sind beidseitig mind. 3,0 m breite Knickschutzstreifen anzulegen. Die Schutzstreifen sind 1-mal jährlich zu mähen und von jeglichen Abgrabungen, Aufschüttungen, Befestigungen (z.B. Wege, Lagerflächen, baulichen Anlagen aller Art) und Materialeinträgen freizuhalten.“ (entnommen dem B-Plan-Entwurf bzw. der B-Plan-Begründung, Pkt. 4.5.3)

Laut Aussage des den B-Plan erstellenden Büros „claussen-seggelke stadtplaner“ vom 15.03.2022 enthält die „Private Grünfläche“ gemäß B-Plan-Entwurf bzw. B-Plan-Begründung mit Stand vom 10.01. bzw. 16.02.2022 bereits die v.g. Knickschutzstreifen.

Die „Private Grünfläche“ kann, aufgrund ihrer Lage unmittelbar angrenzend an eine Baufläche, als „**Sonstige Fläche**“ gemäß ImmoWertV 2021 § 2 Abs. 3 i.V. § 3 Abs. 4 mit dem Mehrfachen des landwirtschaftlichen Ausgangswertes von **rd. 8,00 €/m<sup>2</sup>** (hier: 2 bis 4 facher Mittelwert aus Acker - und Grünlandwert:  $(3,70 \text{ €/m}^2 + 1,60 \text{ €/m}^2) * 1/2 * 3 = 7,95 \text{ €/m}^2$ ) bewertet werden. Dieser Wertansatz liegt im mittleren Bereich der unter Pkt. 4.2 dargestellten Vergleichskaufpreise.

#### **4.3.3 Berücksichtigung von Wartezeiten bis zu einer baulichen Nutzung**

Die wertzuermittelnde Fläche mit einer Gesamtgröße von 12.574 m<sup>2</sup>, bestehend aus den Flurstücken 3, 59, 92 und 93 (jeweils tlw.) sowie 88 der Flur 22 in der Gemarkung Kiel-J stellt sich bauplanungsrechtlich gegenwärtig als Außenbereich gemäß § 35 BauGB dar und bedarf für eine weitere Nutzung der Überplanung. Der Bauausschuss der LH Kiel hat am 07.02.2019 die Aufstellung des B-Plans Nr. 1028 „Bremerskamp I“ für den Stadtteil Kiel-Wik, Baugebiet zwischen Olshausenstraße, Kleingartenanlage, Bremerskamp und Olshausenstraße 100, beschlossen. Die zu betrachtende Fläche von ca. 12.574 m<sup>2</sup> befindet sich danach vollständig innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des zukünftigen B-Plans Nr. 1028.

Die zu bewertende Fläche ist somit aufgrund des Planungserfordernisses – mit Ausnahme der als „Sonstige Fläche“ zu bewertenden „Privaten Grünfläche“ von ca. 2.407 m<sup>2</sup> - als **warteständiges Bauland bzw. Bauerwartungsland** zu betrachten.

In dem Protokoll Nr. 3 „Qualitätsmanagement“ der GM.SH vom 10.02.2022 wird die nachfolgende aktuelle Zeitschiene dargestellt, von der auch im Rahmen dieser Wertermittlung ausgegangen wird:

- Satzungsbeschluss B-Pläne Nr. 1028 und Nr. 1029: November 2022
- Rechtskraft B-Pläne: Februar 2023.

Auf Grundlage der v.g. Zeitplanung sowie des gegenwärtigen Erschließungszustands (siehe Pkt. 3.1, S. 8) wird unter Berücksichtigung des Wertermittlungsstichtages von einer Wartezeit bis zur Baureife von 1 Jahr ausgegangen. Unter Berücksichtigung eines zusätzlichen Risikozuschlages von 1 Jahr (z.B. für weitere zeitliche Verzögerungen sowie Unvorhergesehenes) wird im Rahmen dieser Wertermittlung letztendlich eine **Wartezeit von insgesamt 2 Jahren** in Ansatz gebracht. Die v.g. Wartezeit findet in einer entsprechenden Abzinsung des ermittelten Bodenwertes für die Sondergebietsfläche Berücksichtigung.

#### **4.3.4 Entwicklungszinssatz**

Bei der Ermittlung des Bodenwertes für warteständiges Bauland (werdendes Bauland) muss der Differenzbetrag der Grundstücksqualitäten (Soll-Ist) über den Zeitraum bis zur Baureifmachung diskontiert werden. Dieser diskontierte Wertanteil ist dem Ausgangsbodenwert hinzuzufügen. In der vorliegenden Wertermittlung kann aufgrund des geringen Ausgangsbodenwertes und der kurzen Realisierungszeit im Rahmen der Wertermittlungsgenauigkeit auf diesen Ansatz verzichtet werden. Der Gesamtbodenwert der Sonderbaufläche wird hier diskontiert.

Neben der Wartezeit bis zur Baureifmachung ist ein angemessener Entwicklungszinssatz in Ansatz zu bringen. Dieser Zinssatz wird in Anlehnung an Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Nutzungen und unter Berücksichtigung von Entwicklungsrisiken gewählt.

Auf Grund des fortgeschrittenen konkreten Planungsstandes des Bebauungsplanes, des damit verbundenen kurzen Realisierungszeitraumes, des geringen Entwicklungsrisikos, der wirtschaftlichen Gesamtsituation und des nicht vorhandenen Vermarktungsrisikos (Wertermittlung zum Verkauf mit Bauabsicht) wird im Rahmen dieser Wertermittlung nach sachverständiger Einschätzung ein **Entwicklungszinssatz von 4,0 %** in Ansatz gebracht.

#### 4.3.5 Bodenwertableitung der Sondergebietsfläche „Forschung und Entwicklung“

Nach sachverständiger Einschätzung der Unterzeichnenden kann der Bodenwert der wertzuermittelnden Fläche - aufgrund des Fehlens von entsprechenden Vergleichspreisen - entsprechend § 40 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021 von dem unter Punkt 4.1 genannten aktuellen Bodenrichtwert für das Gewerbegebiet Ravensberg (Technologie-transferstandort) in Höhe von 150 €/m<sup>2</sup> abgeleitet werden. Gemäß Pkt. 4.3.1 sind dabei die Größe bzw. die bauliche Ausnutzung, die Lage und der Erschließungszustand des zu bewertenden Grundstücks sowie die allgemeine konjunkturelle Bodenwertentwicklung angemessen zu würdigen, wobei im vorliegenden Fall ausschließlich die abweichende Erschließungssituation der wertzuermittelnden Fläche zu berücksichtigen ist.

Unter Berücksichtigung der abweichenden Erschließungssituation gemäß Pkt. 4.3.1 (notwendige zusätzliche Erschließung gemäß B-Plan - Abschlag 20 %, Faktor 0,80) ermittelt sich für die Sondergebietsfläche im Bereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 1028 in Kiel der nachfolgende Ausgangsbodenwert:

$$150,00 \text{ €/m}^2 \times 0,80 = 120,00 \text{ €/m}^2 \text{ (t-ebp).}$$

Zudem bestehen weitere wertrelevante Besonderheiten der wertzuermittelnden Fläche, die wie folgt zu berücksichtigen sind.

Um die erforderliche Ausbaufäche für die Trasse eines hochwertigen ÖPNV-Systems langfristig vorzuhalten und zu sichern, erfolgt im Rahmen des B-Plan-Verfahrens:

- die Festsetzung einer Teilfläche auf der wertzuermittelnden Sondergebietsfläche entlang der Olshausenstraße mit dem Ausschluss von Nebenanlagen\* sowie
- die Festsetzung einer mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Teilfläche (mit Angabe des Begünstigten) auf der im Eigentum der LH Kiel befindlichen „Öffentlichen Grünfläche“, um die Erschließung der zu bewertenden Sondergebietsfläche von der Olshausenstraße aus zu gewährleisten\*\*.

\*Die Nutzung im Sondergebiet soll dabei nicht vollumfänglich eingeschränkt werden. Notwendige Nebenanlagen wie Zuwegungen, Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Flächen für technische Infrastruktur sind weiterhin zulässig; ebenfalls sind temporäre Einrichtungen, die zurückgebaut werden können, allgemein zulässig.

\*\* Wegen der geplanten ÖPNV-Trasse soll die Zufahrt von der Olshausenstraße auf die zu bewertende Fläche im Bereich der nördlichen Grundstücke erfolgen. Aus diesem Grund wird im B-Plan-Entwurf eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Teilfläche auf der im Eigentum der LH Kiel befindlichen „Öffentlichen Grünfläche“ zugunsten der zu bewertenden Fläche festgesetzt. Es gibt diesbezüglich noch keine vertraglichen Vereinbarungen. Üblicherweise ist davon auszugehen, dass für die Vereinbarung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes entweder eine einmalige Entschädigung oder eine jährliche Rente zu zahlen sein wird. Dies stellt einen Nachteil gegenüber einer üblichen öffentlichen Erschließung des Grundstücks dar.

Auf dem zu bewertenden Flurstück 88 befinden sich noch einzelne Kleingartenparzellen mit Kleingartenlauben sowie Zuwegungen und Zufahrten, wobei die Kleingartenparzellen von der LH Kiel als derzeitigen Eigentümerin bereits gekündigt wurden. Nach Aussage der Stadt Kiel wurden die Pächter auch bereits entschädigt. Die LH Kiel beabsichtigt, das Flurstück 88 im lastenfremen Zustand und ohne bestehende Verträge zu veräußern. Die Beräumung der Fläche muss jedoch durch den Erwerber – im Zusammenhang mit den bevorstehenden Baumaßnahmen – erfolgen.

Laut Punkt 3.3 dieses Gutachtens muss zudem von einer eingeschränkten bzw. unterhalb des Durchschnitts liegenden Bodentragfähigkeit der wertzuermittelnden Fläche ausgegangen werden. Somit ist wertmindernd zu berücksichtigen, dass im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen Baugrundverbesserungs- oder Tiefgründungsmaßnahmen (wie z.B. Pfahlgründungen) notwendig sein werden.

#### Die **Grundstücksbeeinträchtigungen** durch

- die Festsetzung einer Teilfläche entlang der Olshausenstraße mit Ausschluss von Nebenanlagen
  - die Notwendigkeit der Vereinbarung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der zu bewertenden Fläche
  - die Notwendigkeit der Beräumung des städtischen Flurstücks 88 sowie
  - die eingeschränkte Bodentragfähigkeit der wertzuermittelnden Fläche
- werden im Rahmen dieser Wertermittlung durch einen **pauschalen Gesamtabschlag** auf den v.g. Ausgangsbodenwert in Höhe **von rd. 10 %** (Faktor 0,90) berücksichtigt.

Gemäß Pkt. 4.3.3 wird von einer Wartezeit bis zur Baureife von 1 Jahr ausgegangen. Unter Berücksichtigung eines zusätzlichen Risikozuschlages von 1 Jahr (z.B. für weitere zeitliche Verzögerungen sowie Unvorhergesehenes) wird im Rahmen dieser Wertermittlung letztendlich eine **Wartezeit von insgesamt 2 Jahren** in Ansatz gebracht. Die v.g. Wartezeit findet in einer entsprechenden Abzinsung des ermittelten Bodenwertes für die Sondergebietsfläche Berücksichtigung. Auf Grundlage eines Entwicklungszinssatzes von 4% (siehe Pkt. 4.3.4) und einer angenommenen Wartezeit von 2 Jahren ergibt sich ein **Abzinsungsfaktor von 0,925**, so dass sich letztendlich der nachfolgende Bodenwert für das warteständige Bauland der Sondergebietsfläche (t-ebp) ermittelt:

$$120,00 \text{ €/m}^2 * 0,90 * 0,925 = 99,90 \text{ €/m}^2$$

**rd. 100,00 €/m}^2.**

## 5. Ergebnisse der Bodenwertermittlung und Gesamtbodenwert

Die Bodenwertermittlung der Flurstücke 3, 59, 92 und 93 (jeweils tlw.) und 88 der Flur 22 in der Gemarkung Kiel – J mit einer Gesamtgröße von ca. 12.574 m<sup>2</sup> erfolgte auftragsgemäß auf Grundlage des aktuellen Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 1028 der Landeshauptstadt Kiel sowie der Begründung zum B-Plan mit Stand vom 10.01. bzw. 16.02.2022.

Unter dieser Voraussetzung ergaben sich die nachfolgenden Einzelergebnisse (siehe Pkt. 4.3.2 sowie 4.3.5):

- Bodenwert der zukünftigen Sondergebietsfläche - warteständiges Bauland: (10.167 m <sup>2</sup> ; Bodenwert: 100,00 €/m <sup>2</sup> )	=	1.016.700 €
- Bodenwert der „Privaten Grünfläche“ – „Sonstige Fläche“: (2.407 m <sup>2</sup> ; Bodenwert: 8,00 €/m <sup>2</sup> )	=	<u>19.256 €</u>
	=	1.035.956 €.

Auf Grundlage der unter Punkt 3.1 bis 4.3 erläuterten Wertansätze ermittelt sich somit zum Wertermittlungsstichtag 28.02.2022 für die zu bewertende Fläche von 12.574 m<sup>2</sup> ein Gesamtbodenwert in Höhe von

**rd. 1.000.000,- €.**

(in Worten: Eine Million Euro)

Dies entspricht einem Quadratmeterpreis, bezogen auf die Gesamtfläche von 12.574 m<sup>2</sup>, von durchschnittlich **rd. 80 €/m<sup>2</sup>**.

Unter Berücksichtigung vorstehender Angaben ergibt sich auf Grundlage des Bodenwertes von rd. 80 €/m<sup>2</sup> für die Teilflächen

- der Landeshauptstadt Kiel, mit einer Fläche 3.024 m<sup>2</sup>, ein Wertanteil von **rd. 240.000 €**
- des Land SH, mit einer Fläche von 9.550 m<sup>2</sup>, ein Wertanteil von **rd. 760.000 €**.

**Altlasten bzw. Kontaminierungen sowie Kampfmittel sind nicht Bestandteil dieser Wertermittlung** und es wird auf die Altlastenklausel bei Verkäufen des Bundes verwiesen. Bei den vorstehenden Berechnungen wurde von einem altlasten- und kampfmittelfreien Zustand der wertzuermittelnden Gesamtfläche ausgegangen.

Besondere vertragliche Vereinbarungen sollten gegebenenfalls im Rahmen der Preisverhandlungen Berücksichtigung finden.

Dieses Verkehrswertgutachten wurde im kooperierenden Verfahren zwischen der Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR (GM.SH), Geschäftsbereich Landesbau, Fachgruppe Wertermittlung, der Landeshauptstadt Kiel, Abteilung Wertermittlung, Kommunale Bewertungsstelle und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Direktion Rostock, Hauptstelle Portfoliomanagement erstellt.

Rostock, den 29.04.2022

 29.04.2022

Dipl.-Ing. Angela Schubert

(Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Direktion Rostock, Hauptstelle PM)

 29.04.2022

Dipl.-Ing. Volker Benz

(Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR, Geschäftsbereich Landesbau, Fachgruppe Wertermittlung)

 29.04.2022

Dipl.-Ing. Wolfgang Flaga

(Landeshauptstadt Kiel, Abt. Wertermittlung, Kommunale Bewertungsstelle)

## **Anlagen zum Verkehrswertgutachten ROPM.B1301 – 1982.2000**

- Anlage 1** : Übersichtskarte (M ~ 1 : 75.000)
- Anlage 2** : Auszug aus dem Stadtplan vom 04.09.2020 (M ~ 1 : 2.000)
- Anlage 3** : Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Liegenschaftskarte vom 16.02.2022
- Anlage 4** : Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Flurstücks- und Eigentumsnachweise, jeweils vom 16.02.2022
- Anlage 5** : Digitales Orthophoto vom 07.01.2021
- Anlage 6** : Auszüge aus dem Grundbuch: Grundbuch von Kiel, Blatt 14064, 47172 und 37421 (jeweils Abrufdatum vom 16.02.2022)
- Anlage 7** : Eigentumsverhältnisse Bremerskamp BP 1028 – MRI: Darstellung Ist-Zustand; Vorschlag neue Plangebietsgrenze; Soll-Zustand (erstellt am 11.02.2021)
- Anlage 8** : Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Kiel (Fassung 2000)
- Anlage 9** : Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1028 - Stadtplanungsamt der LH Kiel – mit Stand vom 16.02.2022
- Anlage 10** : Textliche Festsetzungen „BP 1028 – Bremerskamp I“ mit Stand vom 10.01.2022 von clausen-seggelke-stadtplaner (Entwurf)
- Anlage 11** : Auszug aus der aktuellen Bodenrichtwertkarte (Stichtag 31.12.2020), abgerufen über „DigitalerAtlasNord Bodenrichtwerte SH“ am 28.02.2022
- Anlage 12** : FOTODOKUMENTATION (Zustand der Bewertungsfläche am 27.01.2021)