Sachverständiger für die Bewertung von Immobilien (IHK Zertifikat)
Diplom-Verwaltungswirt Andreas Koop
21493 Schwarzenbek, Schmiedestraße 11 Tel. 04151 8794600 Fax 04151 8796988
E-Mail: Info@andreaskoop.com www.andreaskoop.com

Gutachten

(nach dem äußeren Anschein)

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

Einfamilienhaus
Am Brook 3 in 23879 Mölln
Grundbuch von Mölln Blatt 2150

Auftraggeber: Amtsgericht Ratzeburg
- Az.: 16 K 3/25 -



Der **Verkehrswert des Grundstücks**

wird zum Wertermittlungsstichtag

03.06.2025 mit

155.000 €

ermittelt.

1. Ausfertigung:
Dieses Gutachten besteht aus 43 Seiten zzgl. 12 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten.

Kurzprofil

Lage:
Das zu bewertende Grundstück liegt im westlichen Bereich der Stadt Mölln (ca. 19.000 Einwohner), mittig im Landkreis Herzogtum Lauenburg, dieser gelegen im südlichen Schleswig-Holstein. Die Stadt Mölln ist Mittelzentrum gemäß Raumordnungsplanung des Landes. Das Gemeindegebiet wird der "Metropolregion Hamburg" zugeordnet. Die Entfernung zur Hansestadt Hamburg im Westen beträgt ca. 45 km, zur Hansestadt Lübeck im Norden ca. 30 km (jeweils Luftlinie). Im Stadtgebiet finden sich diverse Seen und Waldflächen.
Innerhalb der Stadt Mölln liegt das Grundstück in einem kleinen Wohnquartier der 1950er Jahre, ca. 1 km westlich des Zentrums der Stadt. In der Nachbarschaft und Umgebung finden sich überwiegend Gewerbetriebe mit teilweise erheblichen Immissionsquellen.

Objektbeschreibung:
Das zu bewertende Grundstück ist laut Grundbuch 587 m² groß. Die Erschließung erfolgt über eine Anliegerstraße.
Das Grundstück wurde 1950 mit einem Wohnhaus bebaut. Das Gebäude verfügt über Erd- und Dachgeschoss sowie einen Teilkeller. Nach Errichtung des Gebäudes erfolgten diverse An- und Umbaumaßnahmen. 1954 wurde an der westlichen Giebelseite ein Raum angebaut und 1955 eine Abwassersammelgrube errichtet. An der östlichen Giebelseite erfolgte 1969 der Anbau einer Garage. Nordwestlich des Gebäudes wurde im Jahre 1988 eine Wohnhauserweiterung im Erdgeschossbereich vorgenommen.
Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts wurde auf Grundlage der vorhandenen Bauunterlagen mit rd. 108 m² ermittelt (Erdgeschoss, Dachgeschoss und Anbau). Der Teilkeller hat demnach eine Nutzfläche von ca. 19 m². Die Angaben konnten mangels Innenbesichtigung nicht überprüft werden, die tatsächlich vorhandene Fläche kann abweichen. Auch ist die Aufteilung der Räume nicht abschließend bekannt.
Die Beheizung des Gebäudes erfolgt gemäß Messbescheinigung über eine Gasheizung (25 kw) aus dem Jahre 2019.
Das Grundstück ist rechteckig geschnitten, liegt baurechtlich in einer „gemischten Baufläche“ und grenzt östlich unmittelbar an die Rettungswache der Stadt Mölln an. In der Umgebungsbebauung finden sich weitere Industrie- und Gewerbebetriebe. Dadurch ist dauerhaft mit Immissionen zu rechnen und eine unterdurchschnittliche Wohnlage gegeben.

Nutzung:
Grundstück und Gebäude werden zum Wertermittlungsstichtag vermutlich von der Eigentümerin zu Wohnzwecken genutzt. Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung oder Vermietung haben sich im Laufe der Sachverständigenrecherche nicht ergeben.

Zustand / Mängel / Schäden:
Das Grundstück und das Wohngebäude befinden sich nach dem äußeren Anschein in einem deutlich unterdurchschnittlichen Pflege- und Erhaltungszustand. Hinweise auf Modernisierungsarbeiten in den letzten Jahrzehnten, haben sich nicht ergeben.

Belastungen:
In Abt. II des Grundbuchs sind keine Eintragungen vorhanden.
Gemäß Auskunft des Kreises Herzogtum Lauenburg – Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz – vom 30.04.2025 ist auf dem Grundstück keine Baulast eingetragen.

Besonderheiten:
Eine Besichtigung des Grundstücks und des Gebäudes war nicht möglich. Wegen des mangelnden Zugangs wird ein Sicherheitsabschlag auf den Verkehrswert berücksichtigt.

1. ALLGEMEINE ANGABEN 5
1.1 Auftragsdaten 5
1.2 Objektdaten 5
1.3 Wertermittlungsstichtag 5
1.4 Qualitätsstichtag 6
1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen 6
1.6 Unterlagen 7
2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES 8
2.1 Lagemerkmale 8
2.1.1 Gemeinde / Nachbarschaft 8
2.1.2 Verkehrsanbindung 9
2.1.3 Öffentliche Einrichtungen 9
2.1.4 Umwelteinflüsse 9
2.1.5 Naturgefahren 9
2.1.6 Wohnlage 10
2.2 Rechtliche Gegebenheiten 11
2.2.1 Bauleitplanung 11
2.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand 12
2.2.3 Rechte und Belastungen 13
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit 13
2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt 13
2.3.2 Nutzung 14
2.3.3 Erschließungszustand 14
2.3.4 Bodenbeschaffenheit 14
2.3.5 Hauptgebäude 16
2.3.6 Nebengebäude / Garage 20
2.3.7 Außenanlagen 21
2.3.8 Ertragsverhältnisse 21
2.4 Künftige Entwicklungen 22
2.4.1 Demographische Entwicklung 22
2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen 22
2.5 Entwicklungszustand 22
3. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES 23
3.1 Grundlagen 23
3.1.1 Definition des Verkehrswertes 23
3.1.2 Kaufpreissammlung 23
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften 23
3.1.4 Literatur 23
3.2 Wertermittlungsverfahren 24
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren 24
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren 25
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 25
3.3 Bodenwert 26
3.3.1 Vergleichswerte 26
3.3.2 Bodenrichtwerte 26
3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert 28
3.4 Sachwertverfahren 30
3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 30

3.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen 34
3.4.3 Vorläufiger Sachwert 34
3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks 34
3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 36
3.4.6 Sachwert des Grundstücks 38
3.5 Plausibilitäts- und Marktprüfung 39
3.6 Wertabschlag mangelnde Innenbesichtigung 40
3.7 Zusammenstellung der Werte 42
3.8 Verkehrswert 43

Anlagen:

Anlage 1:	Fotos des Bewertungsobjektes
Anlage 2:	Luftbild
Anlage 3:	Auszug aus der Straßenkarte
Anlage 4:	Auszug aus der Regionalkarte
Anlage 5:	Auszug aus dem Stadtplan
Anlage 6:	Liegenschaftskarte
Anlage 7:	Grundbuchauszug anonymisiert (Bestandsverzeichnis und Abt. II)
Anlage 8	Grundrisse
Anlage 9	Strukturdaten
Anlage 10:	Baulastenauskunft
Anlage 11:	Altlastenauskunft
Anlage 12:	Kurzbericht Naturgefahren

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber/-in:	Amtsgericht Ratzeburg Herrenstraße 11 23909 Ratzeburg
Datum des Auftrages:	04.04.2025
Aktenzeichen Auftraggeber:	16 K 3/25
Verwendungszweck:	Verkehrswertgutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Besonderheiten:	- Bewertung nach dem äußeren Anschein wegen mangelnder Innenbesichtigung
örtliche Grundstücksaufnahme am:	03.06.2025
Teilnehmer/innen:	- Andreas Koop – Sachverständiger für Immobilienbewertungen - Christoph Koop – Immobiliensachverständiger - als angestellter Mitarbeiter des Sachverständigen
Wertermittlung durchgeführt am:	05. – 16.06.2025

1.2 Objektdaten

Grundbuch: Amtsgericht Ratzeburg
Grundbuch von Mölln Blatt 2150 BV Nr. 2

Katasterangaben:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Mölln	019	791	587 m²
Gesamt			**587 m²**

Grundstückseigentümer: aus Datenschutzgründen ohne Namensnennung

1.3 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 03.06.2025 (Tag des angesetzten Ortstermins).

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

1.4 Qualitätsstichtag

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (03.06.2025).

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt,
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizung, Elektroinstallationen, Warmwasserbereitung, Wasser- und Abwasserrohre usw. nicht ausdrücklich geprüft,
- Wärmedämmungen an Dach, Decken und an Wänden sowie die Funktionsfähigkeit von horizontalen und vertikalen Sperrschichten nicht geprüft,
- Schadensfeststellungen bei Verdacht auf Hausschwamm und Hausbock bezüglich Umfang und Sanierungskosten nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- Feststellungen an eingebauten Umwelt belastenden Bauteilen (Asbestbestandteile, formaldehydhaltige Bauteile o. Ä.) nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Schallschutzprüfungen durchgeführt (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Untersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens oder auf eventuell vorhandene Altlasten vorgenommen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Gebäude nicht abschließend geprüft (hierzu muss im Zweifelsfall die zuständige Baugenehmigungsbehörde beteiligt werden).

Das Grundstück konnte nicht begangen werden; die baulichen Anlagen waren zum Qualitätsstichtag nicht zugänglich, der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes sind dem Unterzeichner daher nicht bekannt. Der Versuch eine Innenbesichtigung durchzuführen scheiterte, da ein Zugang nicht ermöglicht wurde. Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.

1.6 Unterlagen

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

- Bauzeichnung / Bauakte des Gebäudes
- Auszüge aus der Liegenschaftskarte
- Auszug aus dem Grundbuch von Mölln Blatt 2150
- Auskunft zur Bauleitplanung
- Fotografische Aufnahmen des Objektes
- Bodenrichtwertkarte und Veröffentlichungen des Gutachterausschusses
- Altlastenauskunft
- Baulastenauskunft

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

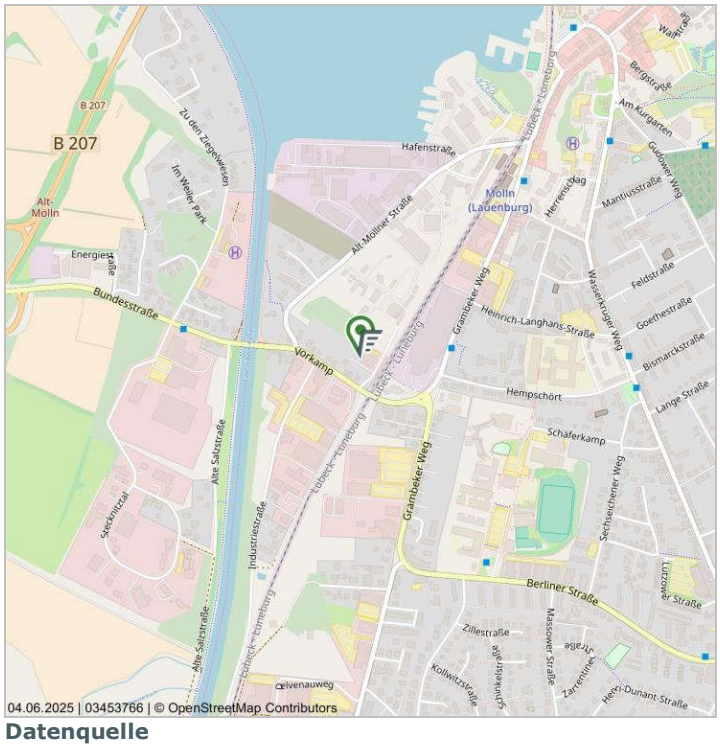
2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Gemeinde / Nachbarschaft

Die Stadt Mölln mit rund 19.000 Einwohnern liegt mittig im Landkreis Herzogtum Lauenburg. Die Stadt ist Mittelzentrum gemäß Raumordnungsplanung des Landes. Das Stadtgebiet wird der "Metropolregion Hamburg" zugeordnet. Im nördlichen Bereich der Stadt finden sich diverse Seen und die Altstadt. Im westlichen und südlichen Stadtgebiet haben sich Gewerbegebiete etabliert, in denen diverse Firmen ansässig sind. Im Stadtgebiet finden sich diverse weitere Seen und Waldflächen welche auch als Naherholungsgebiet genutzt werden. Die Stadt liegt im Bereich des Naturparks Lauenburgische Seen. Es sind unter anderem auch ein Wildpark und ein Hallenbad vorhanden.

Das Grundstück liegt ca. 1 km (Luftlinie) westlich des Zentrums von Mölln in einer Sackgassenlage als Anliegerstraße. Die Umgebungsbebauung besteht westlich aus einigen weiteren Wohnhäusern, östlich und in der weiteren Nachbarschaft aus Industrieanlagen und Gewerbebetrieben. Unmittelbar westlich grenzt die Rettungswache der Stadt Mölln an.

<u>Auszug aus dem Ortsplan</u>



Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

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

2.1.2 Verkehrsanbindung

Die nächstgelegene Fernstraße ist in ca. 1 km Entfernung die Bundesstraße 207, welche nach Ratzeburg und Lübeck im Norden sowie Schwarzenbek im Süden führt. Die nächsten Autobahnanschlüsse auf die Autobahn A 24 Hamburg-Berlin bzw. die sog. „Ostseeautobahn“ A 20 befinden sich in südlicher bzw. nördlicher Richtung ca. 11 km bzw. 21 km entfernt.

Der Bahnhof der Stadt Mölln befindet sich ca. 1 km nordöstlich des Bewertungsobjektes. Von hier aus verkehren Züge in Richtung Lübeck bzw. zum Knotenpunkt-Bahnhof Büchen. Mölln ist in den Bereich des Hamburger Verkehrsverbundes eingebunden. Es bestehen diverse Busverbindungen in die Umlandgemeinden sowie unter anderem in die Städte Schwarzenbek und Hamburg.

Die Anbindung an den Nah- und Fernverkehr ist sowohl für den Individualverkehr als auch hinsichtlich des ÖPNV als leicht überdurchschnittlich einzustufen.

2.1.3 Öffentliche Einrichtungen

Bei der Stadt Mölln handelt es sich um ein Mittelzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (zum Beispiel Lebensmitteleinzelhandel) und teilweise auch des weiteren Bedarfs (zum Beispiel ein Elektronikfachmarkt) sind vorhanden.

Kindergärten, allgemein- und alle weiterbildenden Schulen finden sich im Stadtgebiet. Als Freizeiteinrichtungen stehen unter anderem ein Schwimmbad und ein Tierpark zur Verfügung.

Im Ort gibt es verschiedene Allgemeinmediziner und Fachärzte. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in Ratzeburg ca. 13 km entfernt.

2.1.4 Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage an der Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen ist aus diesem Bereich mit geringem Verkehrslärm zu rechnen. Die Straße „Vorkamp“, eine Haupterschließungsstraße der Stadt, verläuft ca. 60 m südlich des Grundstücks. Aus diesem Bereich können Immissionen entstehen. Ebenso aus den Bereichen der nachbarlichen Rettungswache und der zahlreichen Gewerbe- und Industriebetriebe der weiteren Nachbarschaft.

2.1.5 Naturgefahren

Gemäß vorliegender Auskunft der Köln Assekuranz Agentur vom 04.06.2025 wird für keine der ausgewerteten Gefahren das Eintrittsrisiko höher als „gering“ eingestuft (s. Anlage 12). Ein überdurchschnittliches Eintrittsrisiko, welches insbesondere auch Einfluss auf eine Finanzierung des Objekts durch Fremdkapital oder die Versicherbarkeit haben könnte – wird nicht erkannt.

2.1.6 Wohnlage

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem baurechtlichen Mischgebiet umgeben von Gewerbe. Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.5 beschriebenen Lagemerkmale ist die Wohnlage insgesamt als deutlich unterdurchschnittlich einzustufen.

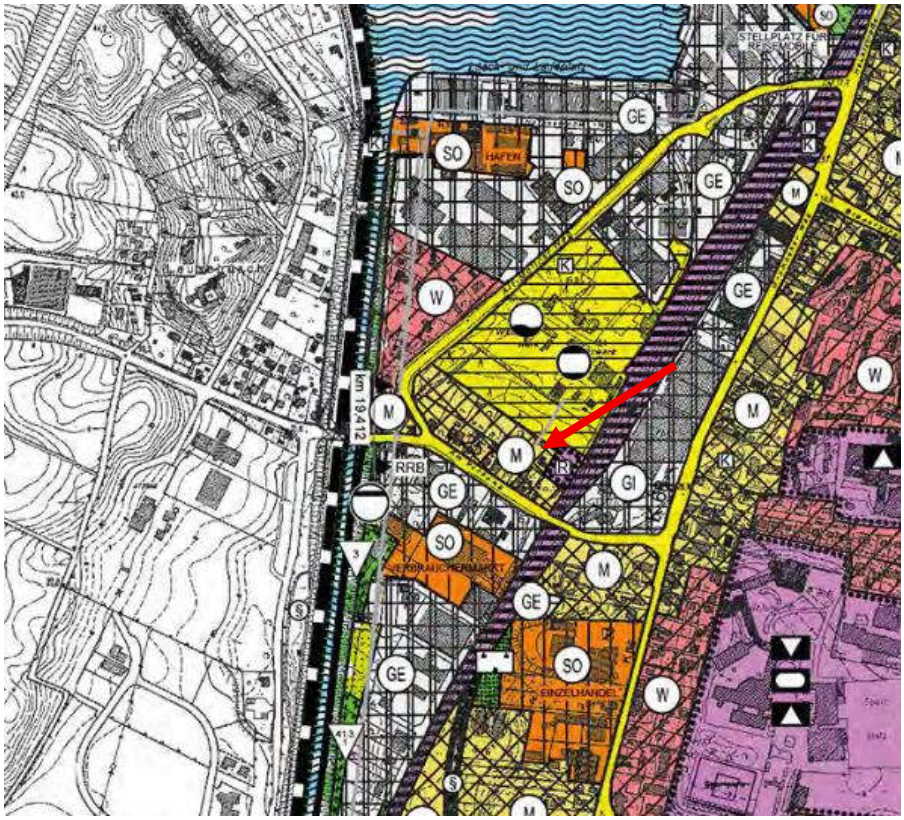
2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Bauleitplanung

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

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Mölln liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als „Gemischte Baufläche“ (M) dargestellt ist.



Innenbereich § 34 BauGB

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt kein Bebauungsplan vor. Nach Einschätzung des Sachverständigen liegt das Wertermittlungsobjekt hinsichtlich seiner baulichen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb eines Bereiches, dessen Zulässigkeit sich nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) richtet. Eine Innenbereichssatzung (§ 34 (4) BauGB) liegt nicht vor.

Nach § 34 BauGB ist hier ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut

werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

2.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand

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

Gemäß Auskunft der Stadt Mölln vom 30.04.2025 bestehen zu dem Grundstück keine rückständigen Beitragsforderungen. Im weiteren Bewertungsverlauf wird daher davon ausgegangen, dass Ausbau- und Erschließungsbeiträge vollständig bezahlt sind.

2.2.3 Rechte und Belastungen

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

Eintragungen im Grundbuch

In Abt. II des Grundbuchs sind keine Eintragungen vorhanden.

Denkmalschutz

In der Denkmalliste des Kreises Herzogtum Lauenburg (www.schleswig-holstein.de, Zugriff am 04.06.2025) wird das Grundstück nicht geführt. Im weiteren Bewertungsverlauf wird unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

Sonstige Rechte und Belastungen

Hinweise auf das Vorliegen sonstiger Rechte oder Belastungen haben sich im Laufe der Sachverständigen Recherche nicht ergeben.

2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das lt. Grundbuch 587 m² große Wertermittlungsgrundstück ist rechteckig geformt. Die Breite beträgt ca. 18 m, die Tiefe ca. 35 m. Die genaue Form des Wertermittlungsobjektes ist aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (s. auch Anlage 6) zu ersehen.



2.3.2 Nutzung

Das Wertermittlungsgrundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut, welches ca. im Jahre 1950 in massiver Bauweise errichtet wurde und in den Folgejahren mehrfach erweitert wurde.
Das weitere Grundstück wird überwiegend als Ziergarten mit Rasenfläche genutzt.

Grundstück und Gebäude werden zum Wertermittlungsstichtag vermutlich von der Eigentümerin zu Wohnzwecken genutzt.

2.3.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird von der Straße „Am Brook“ aus erschlossen. Dabei handelt sich um eine in Teilbereichen zweistreifige Anliegerstraße, die im weiteren Verlauf als Sackgasse endet. Im Bereich des Bewertungsobjekts ist die Straße einspurig, ohne Fußwege und Straßenbeleuchtung, kiesgebunden befestigt:



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

- Wasserversorgung
- Kanalisation
- Breitband
- Stromversorgung
- Gasleitung

2.3.4 Bodenbeschaffenheit

Das Wertermittlungsobjekt ist weitgehend eben. Der Sachverständige geht von einer normalen Eignung als Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt geworden sind.

Altlasten:

Gemäß Auskunft des Kreises Herzogtum Lauenburg – Fachdienst Abfall und Bodenschutz – vom 29.04.2025, liegen Eintragungen im Kataster der Altablagerungen und im Kataster der Altstandorte nicht vor (s. Anlage 11). Im weiteren Verlauf der Wertermittlung wird aus diesem Grunde unterstellt, dass keine Altlasten vorliegen.

2.3.5 Hauptgebäude

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

Gebäudeart:	Einfamilienhaus in massiver Bauweise
Geschosse:	Teilkeller, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr(e):	ca. 1950

Größe:

Grundfläche:	ca. 101 m²	(jeweils exklusive rückwärtigem Stallanbau)
Bruttogrundfläche:	ca. 178 m²	
Wohnfläche:	ca. 108 m²	(Aus den Grundrissen der Bauakte abgeleitet, eine Überprüfung war nicht möglich, die tatsächliche Wohnfläche kann abweichen)

Raumaufteilung:

Gemäß Bauzeichnungen Bauakte

Im Erdgeschoss	3 Zimmer, Flur, Küche, Dusche, WC
Im Dachgeschoss	2 Zimmer, Flur
Einstufung / Besonderheiten:	Nach Einschätzung des Sachverständigen ist noch von ausreichender Wohnfläche für eine familiäre Nutzung auszugehen. Die Raumgrößen entsprechen nicht in allen Bereichen heutigen Nutzungsanforderungen.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	Ziegelstein Mauerwerk, mit 6 cm Hohlschicht im Haupthaus, – Gasbeton 24 cm im Anbau

Innenwände:	Vermutlich überwiegend massiv, auch Leichtbau möglich
Geschossdecken:	Über KG: Beton über EG: Holzbalkendecke
Dachform und Dacheindeckung:	Satteldach, Eindeckung mit Dachziegeln 1990-iger Jahre erneuert
	Anbau Flachdach - vermutlich mit Bitumenbahnen
	Regenrinne und Fallrohr straßenseitig aus Zink und Kunststoff
Dachgeschoss:	ausgebaut
Keller:	Teilkeller (ca. 19 m²)
Hauseingangspodest:	Zweistufiges Podest
Hauseingangstür:	Aluminiumtür mit Glaseinsatz vermutlich aus den 1990 er Jahren
Fenster:	Aluminiumfenster mit Rollläden
Innentüren:	Mangels Innenbesichtigung unbekannt
Geschosstreppe:	Mangels Innenbesichtigung unbekannt
Innenwandverkleidung:	Mangels Innenbesichtigung unbekannt
Verkleidung der Decken:	Mangels Innenbesichtigung unbekannt
Fußböden:	Mangels Innenbesichtigung unbekannt
Fußbodenbelag:	Mangels Innenbesichtigung unbekannt
Wandfliesen:	Mangels Innenbesichtigung unbekannt
Elektroinstallation:	Mangels Innenbesichtigung unbekannt
Sanitäre Installationen:	Mangels Innenbesichtigung unbekannt
Beheizung:	Gemäß Messbescheinigung aus dem Oktober 2023 Junkers Gasheizung 24,8 kw/h aus dem Jahre 2019
Einbaumöbel:	Mangels Innenbesichtigung unbekannt
Besondere Bauteile:	Überdachung der Hauseingangstür
	Dachterrasse auf Anbau

Baumängel / Bauschäden (nur soweit ohne Grundstücks- und Innenbesichtigung erkennbar):

- fehlerhafter Außenfarbanstrich der Fassade durch “Übermalen“ der Türen, Fensterrahmen pp.

- ganz oder mindestens teilweise fehlende Regenwasserableitung (kein Anschluss an Kanalisation oder Versickerung)



- keine Gartenpflege erkennbar, Grundinstandsetzung erforderlich

Baumängel, Bauschäden sowie Unterhaltungsstau und auch mögliche Rechtsmängel sind mangels Zugangs nicht abschließend bekannt. Das Risiko des Vorliegens von Baumängel und Bauschäden sowie Unterhaltungsstau und gegebenenfalls Restfertigstellungsbedarf einerseits, sowie eine von den Baugenehmigungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Gebäudes andererseits werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt (siehe Kapitel 3.6).

Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend) unterdurchschnittlicher Zustand

Einstufung der Ausstattung: unbekannt

<u>Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:</u>

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

Die energetische Qualität kann aufgrund der mangelnden Innenbesichtigung und der fehlenden Informationen (insbesondere zum Dachaufbau) nicht abschließend beurteilt werden.

<u>Ermittlung der Restnutzungsdauer</u>

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen

bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

übliche Gesamtnutzungsdauer: (gem. Modellbeschreibung)	80 Jahre
Tatsächliches Baujahr	ca. 1950
Alter zum Bewertungszeitpunkt:	ca. 75 Jahre
Relatives Alter:	94 %
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	- Erneuerung der Dacheindeckung (Umfang und Zeitpunkt unbekannt*) [2 Punkte] - Austausch von Fenstern und der Hauseingangstür (Umfang und Zeitpunkt unbekannt) [1 Punkt] - Austausch der Gasheizung (2019) [1 Punkt]
Modernisierungsgrad gem. Anlage 4 der SW-RL:	Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (3 Punkte)
ermittelte Restnutzungsdauer: (modifiziert gem. Anlage 2 der ImmoWertV)	Bei 4 Punkten und einem relativen Alter ab 55 % **22 Jahre**

* Die Dacheindeckung wurde nach dem äußeren Anschein erneuert. Es ist jedoch nicht bekannt ob in diesem Zuge eine Wärmedämmung in das Dach eingebracht wurde.

2.3.6 Nebengebäude / Garage

Die Erläuterungen zur Gebäudebeschreibung des Kapitels 2.3.5 treffen analog auch auf die nachfolgende Gebäudebeschreibung zu.



Gebäudeart:		Gebäudetyp:	Massive Garage
		Geschosse:	Erdgeschoss
	Baujahr:		1969
	Größe:	Grundfläche:	ca. 15 m²
		Nutzfl. gesamt.:	ca. 13 m²
	Bauweise:		Massive Bauweise
	Mängel:		- mangels Innenbesichtigung nicht feststellbar
	Besondere Bauteile:	keine	
	Einstufung - Zustand – nach dem äußeren Anschein		unterdurchschnittlich

Gemäß Erläuterungen zu den vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren erfolgt im Rahmen der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes kein separater Wertansatz für einen eventuell vorhandenen Carport oder eine eventuell vorhandene Garage. Ein ortsüblicher Carport oder eine ortsübliche Garage sind damit über die Sachwertfaktoren in der Wertermittlung bereits berücksichtigt.

2.3.7 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

- jeweils ein Elektrizitäts- und Wasseranschluss vorhanden [1]
- vermutlich Anschluss an die Kanalisation
- Gasleitung [1]

[1] gem. Planauskunft der Stadtwerke

Plattierungen:	Belegung der Hauszuwegung und der Zufahrt mit (gefärbten) Waschbetonplatten
Einfriedung:	Soweit erkennbar: zur Straße durch Metallzaun; seitlich auch durch Holzflechtzäune
Gartenanlage:	Garten als Ziergarten mit Rasenfläche sowie Bepflanzung mit Büschen und kleineren Bäumen – erkennbar seit langer Zeit ohne Pflege – Grundinstandsetzung erforderlich
Sonstige Nebengebäude:	Abstellraum auf der westlichen Grundstücksgrenze – einheitliches Gebäude mit dem Nachbarn westlich



Sonstige Anlagen:	- mangels Besichtigung nicht feststellbar
Einstufung der Außenanlage:	Deutlich unterdurchschnittlich – erkennbar seit langer Zeit ohne Pflege

2.3.8 Ertragsverhältnisse

Zu möglichen Mietverhältnissen können aufgrund der fehlenden Informationen keine Aussage getroffen werden. Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass keine Mietverhältnisse vorliegen.

2.4 Künftige Entwicklungen

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

2.4.1 Demographische Entwicklung

Nach www.wegweiser-kommune.de (Zugriff am: 17.06.2025) wird die Stadt Mölln als Demographietyp 2 - Alternde Städte und Gemeinden mit sozioökonomischen Herausforderungen – eingestuft.
Die Stadt weist in den letzten zehn Jahren fast ausschließlich eine steigende Bevölkerungsanzahl auf. Ein positives Wanderungssaldo (Zuzug > Fortzug) wird insbesondere gegenüber dem übrigen Kreisgebiet ausgewiesen.

2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen

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

2.5 Entwicklungszustand

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

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen (Abschnitt 2.2.1) und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Grundstückszustand „erschließungsbeitragsfreies, baureifes Land für Wohnen“.

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

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

3.1.2 Kaufpreissammlung

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

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

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

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

Ergänzend werden folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

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

3.1.4 Literatur

Gutachterausschuss	Veröffentlichungen zu Sachwertverfahren und Marktdaten
Ernst/Zinkahn/ Bielenberg	Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe, Verlag: C. H. Beck, München
Kleiber/Simon/Weyers	Ermittlung von Grundstückswerten, Bundesanzeigerverlag

Gerardy/Möckel/Troff/ Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung, OLZOG Verlag, Loseblattsammlung
Kleiber:	Verkehrswertermittlung von Grundstücken

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Sachverständige wendet das Sachwertverfahren an, da derartige Objekte am Grundstücksmarkt aufgrund ihrer ursächlichen Eigennutzungsmöglichkeit beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Sachwertes gehandelt, weil die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist.

Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mit den Normalherstellungskosten und den im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Sachwertfaktoren zur Verfügung.

Die Immobilie wird augenscheinlich von der Eigentümerin zu Wohnzwecken genutzt. Unter Berücksichtigung der Objektart (Einfamilienhaus), ist es unwahrscheinlich, dass die Immobilie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit der Absicht der Renditeerzielung erworben wird. Auf eine stützende Ermittlung des Ertragswertes wird verzichtet, weil der Ertragswert auf einen abweichenden Geschäftsverkehr abzielt und den richtig ermittelten Sachwert nicht stützen kann.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens wird ebenfalls abgelehnt, da vom

Gutachterausschuss keine Vergleichsfaktoren für ein indirektes Vergleichswertverfahren ermittelt werden.

3.3 Bodenwert

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

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

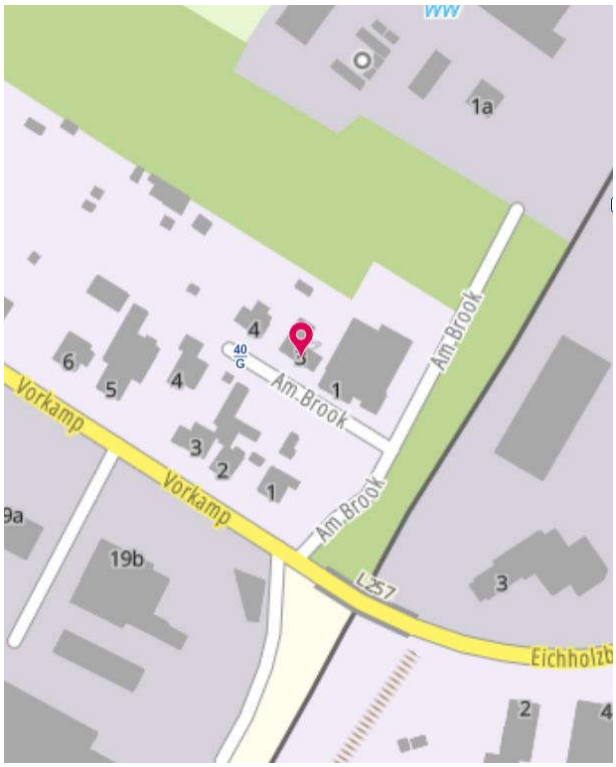
3.3.1 Vergleichswerte

Aus der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes stehen keine Kauffälle für vergleichbare baureife Grundstücke zur Auswertung zur Verfügung. Des weiteren wurden die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren auf der Grundlage von Bodenrichtwerten ermittelt, so dass für eine modellkonforme Ermittlung des Bodenwertes die Bodenrichtwerte heranzuziehen sind.

3.3.2 Bodenrichtwerte

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

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)



Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2022 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen **Bodenrichtwert von 40 €/m² für gewerbliche Bauflächen** ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind wie folgt angegeben:

Zoomen auf

Bodenrichtwertzonen 2024

Bitte beachten Sie die Legende und die Umrechnungsvorschriften

Erläuterung der Bodenrichtwerte 2024 2022 2020 2018 2016 2014 2012

Bodenrichtwert: 1/1

Lage und Wert	
Gemeinde	Mölln
Gutachterausschuss	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg
Bodenrichtwertzonenname	Alt 090091.0
Bodenrichtwertnummer	05300265
Bodenrichtwert	40 Euro/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	frei
Art der Nutzung	gewerbliche Baufläche
Verfahrensgrund	Sanierungsgebiet

Nach den Feststellungen der Sachverständigen ist lediglich ein nördlicher Bereich der Bodenrichtwertzone als Sanierungsgebiet ausgewiesen. Ein Werteinfluss des Sanierungsgebiets auf den Bodenwert des Bewertungsgrundstücks kann daher nicht festgestellt werden.

Für das Grundstück besteht keine gewerbliche Nutzung, sondern das Grundstück wird als Wohnbaufläche genutzt. Gemäß § 5 Absatz 1 ImmoWertV21 ergibt sich die Art der baulichen Nutzung aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen Vorschriften des Städtebaurechts. Nach Einschätzung des Sachverständigen würde das fiktiv unbebaute Grundstück wieder als Wohngrundstücks nachgefragt werden (Prinzip des „highest and best use“, Wohngrundstücke erzielen in der Regel höhere Preise als Gewerbegrundstücke). Darüber hinaus ist das Grundstück mit einem Wohnhaus bebaut. Die tatsächliche Nutzung entspricht somit ebenfalls einem Wohngrundstück. Aus diesem Grunde wird im Folgenden auf die Bodenrichtwerte für Wohngrundstücke abgestellt.

Sowohl die westlich gelegene als auch die östlich gelegene Bodenrichtwertzone weisen einen Bodenrichtwert von 220 €/m² – für Wohnbaugrundstücke/Ein- und Zweifamilienhäuser bei Berücksichtigung einer Bezugsgröße von 600 m² auf.

Aus Gründen der Modellkonformität wird zur Ermittlung des Bodenwertes im Sachwertverfahren auf den Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.22 abgestellt. Nachrichtlich: der Bodenwert zum Stichtag 01.01.24 wurde vom Gutachterausschuss unverändert mit 220 €/m² fortgeschrieben.

Aufgrund der Umgebungsbebauung und der Lage in einem baurechtliche Mischgebiet mit entsprechender gewerblicher Nutzung und weiteren Gewerbe- und Industriebetrieben im Umfeld, wird ein deutlicher Abschlag auf den Bodenrichtwert für Wohnbebauung berücksichtigt. Der Abschlag wird aufgrund der bestehenden Immissionen und zukünftig zu erwartenden Beeinträchtigungen mit 30% abgeleitet und berücksichtigt.

Für den unterdurchschnittlichen Ausbau der Erschließungsstraße „Am Brook“ (kiesgebundene Befestigung, keine Gehwege und Straßenbeleuchtung) wird ein weiterer Abschlag in Höhe von 10 % berücksichtigt.

3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

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

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Grundstücksgröße von 600 m². Das zu bewertende Grundstück ist laut Grundbuch 587 m² groß. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund einer abweichenden Grundstücksgröße erfolgt wegen Geringfügigkeit aus diesem Grunde nicht.

Weitere Anpassungen des Bodenrichtwertes aufgrund der individuellen Beschaffenheit oder Lage des Grundstücks sind aus Gründen der Modellkonformität nicht

zulässig. Das Gleiche gilt für eine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwerts. Gegebenenfalls zu berücksichtigende Werteinflüsse wären über den Sachwertfaktor oder als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu erfassen.

Für das Bewertungsgrundstück ergibt sich daher folgende Bodenwertberechnung:

Anpassung wegen	Anpassung	Korrektur	Bodenwert
			220,00 €/m²
Grundstücksgröße (Faktor 1,00)	+/- 0,0 %	+/- 0,00 €/m²	
Angepasster BRW			220,00 €/m²

Es ergibt sich somit folgende Berechnung:

Richtwertgrundstück	600 m²	
Bodenrichtwert	220 €/m²	
30 % Abschlag wegen Nachbarschaft Rettungswache und weiterem Gewerbe	66 €/m²	
10 % Abschlag wegen unterdurchschnittlichem Ausbau der Erschließungsstraße	22 €/m²	
Objektspezifischer Bodenrichtwert	132,00 €/m²	
Grundstücksteil, welcher der Bebauung zuzuordnen ist	587 m²	
Bodenwert des Grundstücksteils, welcher der Bebauung zuzuordnen ist	587 m² x 132 €/m²	77.484 €
Bodenwert Wohngrundstück (gerundet)		**77.000 €**

Der **Bodenwert** wird somit mit (gerundet) **77.000 €** festgestellt.

3.4 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf einer nach kostenorientierten Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung.

Im Sachwertverfahren wird zunächst der vorläufige Sachwert des Grundstücks ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
3. dem Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße).

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Anpassung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung). Diese Marktanpassung erfolgt mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV). Die zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendeten Modellansätze des Sachwertverfahrens sind auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen (Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV).

Nach abschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts ergibt sich der Sachwert des Grundstücks, welcher dem Verkehrswert entspricht, wenn keine weiteren Verfahrensergebnisse zu berücksichtigen sind.

3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (§ 36 (1) ImmoWertV) sind die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 (2) ImmoWertV) mit dem Regionalfaktor (§ 36 (3) ImmoWertV) und dem Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV) zu multiplizieren.

Durchschnittliche Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

In der vorliegenden Bewertung werden modellkonform zu den zur Verfügung stehenden Sachwertfaktoren die Normalherstellungskosten 2010 verwendet. Die Bezugsgröße der Normalherstellungskosten ist die Brutto-Grundfläche.

Normalherstellungskosten 2010

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind Bestandteil der Anlage 4 der ImmoWertV. Sie sind in €/m² Brutto-Grundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und der Ausstattung (Standardstufe) des Wertermittlungsobjektes. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt) und stellen bundesdeutsche Mittelwerte dar. Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zu Grunde gelegt, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Standardstufe hinreichend entspricht.

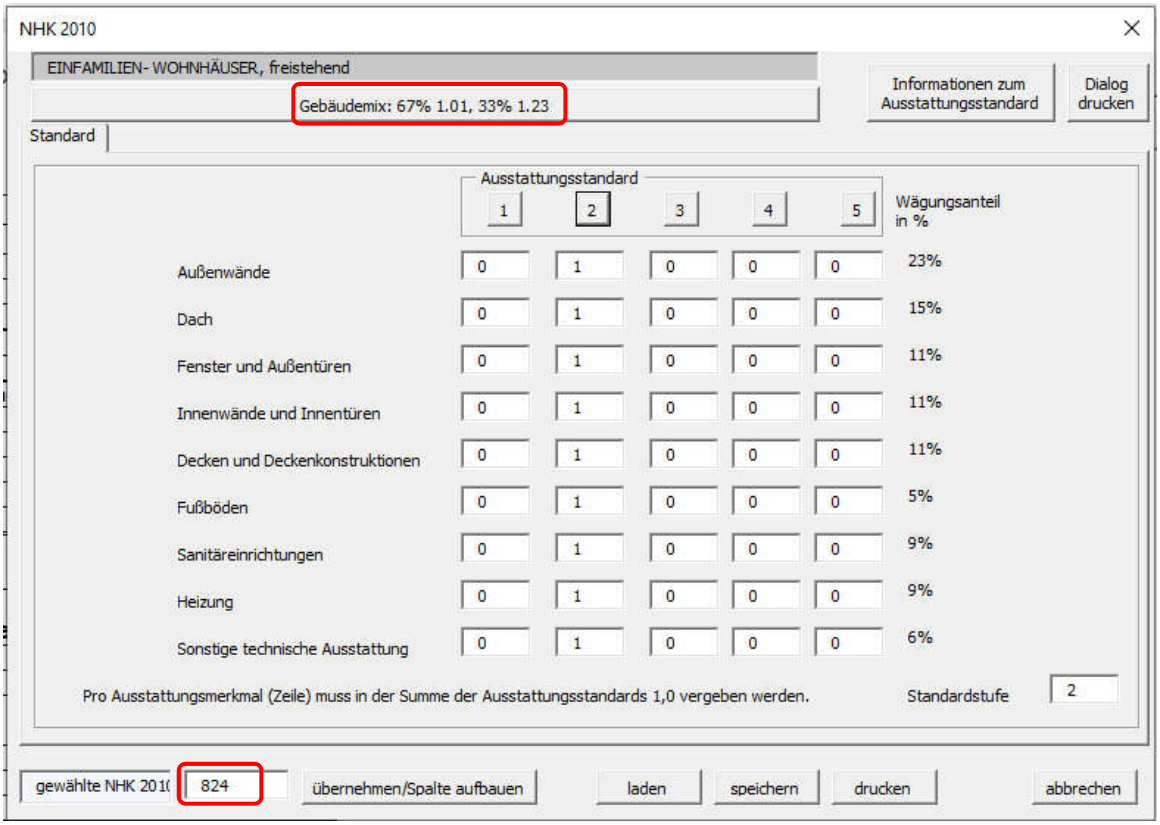
Da das Gebäude nur von außen und nur teilweise besichtigt werden konnte, wird soweit erforderlich eine baujahrestypische Standardstufe unterstellt.

Das Dachgeschoss ist (gemäß der baurechtlichen Genehmigungssituation) ausgebaut. Auch ist das Gebäude teilweise unterkellert. Diese Gegebenheiten werden mit Bezug auf Anlage 4 I. 3. (5) ImmoWertV durch Heranziehung der jeweiligen Kostenkennwerte für die verschiedenen Gebäudearten berücksichtigt (Mischkalkulation).

Der ursprüngliche Teil des Wohngebäudes ist unterkellert und verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoss. Dadurch ergibt sich eine Fläche 119,7 m² welche der Gebäudeart 1.01 (Kellergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss) zuzuordnen ist. Der verbleibende Gebäudeteil wurde als Flachdach ohne Keller ausgeführt. Aus diesem Grunde ist die verbleibende Bruttogrundfläche der Gebäudeart 1.23 zuzuordnen.

Gebäudeart	Teilfläche der Brutto-Grundfläche	Anteil an der Brutto-Grundfläche in %
1.01	119,7 m²	67 %
1.23	57,9 m²	33 %
Summe	177,6 m²	100 %

Die Kostenwerte für die einzelnen Standardmerkmale fließen unter Berücksichtigung der jeweiligen Standardstufe mit einem eigenen Wägungsanteil in die Ermittlung des Gesamt-Kostenkennwerts für das Bewertungsobjekt ein. Es ergibt sich somit folgende Berechnung für den Gesamt-Kostenkennwert:



Brutto-Grundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen (Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02). Überdeckte Balkone bleiben jedoch unberücksichtigt. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

Bei den Herstellungskosten sind die baulichen Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes (besondere Bauteile und abweichende Gebäudegeometrie/-nutzung) zu berücksichtigen, die aus Abweichungen zu den NHK-Normobjekten resultieren und dennoch nicht vom Üblichen abweichen.

Besondere Bauteile sind werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer. Sie sind zusätzlich in Ansatz zu bringen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten besonderen Bauteile werden mit ihren Herstellungskosten zum Basisjahr der NHK berücksichtigt.

Sofern vorhanden sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrien (Höhe, Neigung, Drempel) bzw. Dachgeschossnutzung zu berücksichtigen. So ist bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die zwar begehbar sind aber nur Höhen zwischen 1,25 m bis 2,0 m aufweisen, die nur eingeschränkte Nutzbarkeit mit einem Abschlag zu berücksichtigen. Ein vorhandener Drempel bei einem Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist mit einem Zuschlag in Ansatz zu bringen. Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drempelhöhe. Ein fehlender Drempel verringert die Wohnfläche und ist deshalb wertmindernd zu berücksichtigen. Ein ausgebauter Spitzboden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss) ist durch Zuschläge zu berücksichtigen.

Mangels Innenbesichtigung liegen keine Erkenntnisse zu einem ausgebauten Spitzboden oder anderen besonderen Bauteilen vor.

Baupreisindex

Die NHK 2010 mit Kostenstand des Jahres 2010 sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der vom Gutachterausschuss zur Herleitung der Sachwertfaktoren herangezogene **Regionalfaktor beträgt 1,0**, so dass keine diesbezügliche Regionalisierung der durchschnittlichen Herstellungskosten erfolgt.

Alterswertminderungsfaktor

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindexes auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten mittels Alterswertminderungsfaktor gemindert werden. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen.

Der Gutachterausschuss hat bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren eine lineare Alterswertminderung zu Grunde gelegt.

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wird auf die Ausführungen in der Gebäudebeschreibung verwiesen.

3.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Der Sachverständige setzt für die Außenanlagen des Wertermittlungsobjektes analog zu den Erläuterungen des Gutachterausschusses zu den Sachwertfaktoren (Modellbeschreibung) einen pauschalen Wert i.H.v. **8.000 €** an.

3.4.3 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks (§ 35 (2) ImmoWertV) ergibt sich als Summe von

1. vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen,
2. vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
3. Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße).

3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor multipliziert wird. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV).

Folgende Sachwertfaktoren werden verwendet:

Sachwertfaktoren im Kreis Herzogtum Lauenburg 2023

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat für den **Berichtszeitraum 2023** die folgend abgebildeten **Sachwertfaktoren** abgeleitet und am **02.05.2024** im Internet **veröffentlicht:**

1 – 2 Familienhäuser (EFH,ZFH), freistehend

vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwertniveau (b./a. frei)		
	100 - 180* **140** [€/m²]	190 - 340* **260** [€/m²]	350 - 550* **400** [€/m²]
75.000			
100.000			
125.000	1,41		
150.000	1,33		
175.000	1,27		
200.000	1,23	1,37	
225.000	1,19	1,32	
250.000	1,17	1,29	1,34
275.000	1,14	1,25	1,31
300.000	1,12	1,23	1,29
325.000	1,11	1,21	1,27
350.000	1,09	1,19	1,26
375.000	1,08	1,17	1,25
400.000	1,07	1,16	1,23
425.000	1,06	1,14	1,22
450.000	1,06	1,13	1,21
475.000	1,05	1,12	1,21
500.000	1,04	1,11	1,20
525.000		1,11	1,19
550.000		1,10	1,19
575.000		1,09	1,18
600.000		1,09	1,18
625.000		1,08	1,17
650.000		1,07	1,17
675.000		1,07	1,16
700.000		1,07	1,16
725.000		1,06	1,16
750.000			1,15
775.000			1,15
800.000			1,15
825.000			1,14
850.000			1,14
875.000			

Tabelle 1: Sachwertfaktoren EFH/ZFH mit Bearbeitungsstand vom 24.04.2024

* Bodenrichtwert; die Auswertungen sind innerhalb der angegebenen Bodenrichtwertspanne erfolgt, da hier eine hinreichende Anzahl an Verkaufsfällen vorlag

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten Sachwertes und des Bodenrichtwertniveaus liegt der Sach-

wertfaktor bei *1,31*, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie rd. 31 **%** über dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird.

Im Rahmen der Bodenwertermittlung wurde zur Wahrung der Modellkonformität lediglich eine Größenanpassung vorgenommen. Die individuelle Lage des Grundstücks wurde noch nicht berücksichtigt. Das zu bewertende Grundstück grenzt unmittelbar an die in Mölln befindliche Rettungswache. Aus diesem Grunde ist jederzeit mit erheblichen Immissionen durch an- und abfahrende Rettungsfahrzeuge einschließlich der Signale zu rechnen. Aus den vorgenannten Gründen wird für die Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone ein Abschlag auf den Sachwertfaktor in Höhe von 10 % vorgenommen.

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird somit ermittelt wie folgt

Sachwertfaktor	1,31
Individuelle (Mikro)Lage des Grundstücks neben Rettungswache	*- 10,0 %*
Objektart, Marktgängigkeit	*+/- 0,0 %*
Konjunkturelle Anpassung	*+/- 0,0 %*
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	1,18

3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich

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

Bauschäden – nur die durch Besichtigung von der Grundstücksgrenze erkennbaren

	Mangel	**Wertminderung**
1.	- fehlerhafter Außenfarbanstrich der Fassade durch “Übermalen“ der Türen, Fenster pp.	2.000 €
2.	- ganz oder mindestens teilweise fehlende Regenwasserableitung (kein Anschluss an Kanalisation oder Versickerung)	2.000 €
3.	- keine Gartenpflege erkennbar, Grundinstandsetzung erforderlich	8.000 €
	gesamt	**12.000 €**

Baumängel, Bauschäden sowie Unterhaltungsstau und auch mögliche Rechtsmängel sind mangels Zugangs u. U. nicht abschließend bekannt. Das Risiko des Vorliegens von Baumängel und Bauschäden sowie Unterhaltungsstau und gegebenenfalls Restfertigstellungsbedarf einerseits, sowie eine von den Baugenehmigungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Gebäudes andererseits werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt (siehe Kapitel 3.6).

Weiterer Abstellraum

Der rückwärtig, auf der nachbarlichen Grenze liegende Abstellraum weist auf Grund der geringen Größe eine eingeschränkte Nutzung auf. Ob ein Innenausbau dieses Gebäudeteils erfolgt ist und wie dieser genutzt wird, konnte mangels Innenbesichtigung nicht geklärt werden. Da sich die Sachwertfaktoren auf reine Wohnhäuser beziehen, ist dieser Gebäudeteil nicht in der Bruttogrundfläche berücksichtigt worden. Aus diesem Grunde wird für diesen Abstellraum ein Wertzuschlag im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Höhe von pauschal € 2.000 vorgenommen.

3.4.6 Sachwert des Grundstücks

Der Sachwert des Grundstücks (§ 35 (4) ImmoWertV) ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit abschließend wie folgt:

Mölln, Am Brook 3			EFH
DHH, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, Teilkeller		Typ	1.01 zu 67 % 1.23 zu 33 %
Bruttogrundfläche			178
Normalherstellungskosten		€/m²	824
Regionalfaktor			1,00
örtliche NHK 2010		€/m²	146.672
Zuschlag für bauliche Besonderheiten: keine	zzgl.	€	0
Abschlag für bauliche Bes.: keine	abzgl.	€	0
Herstellungswert 2010		€	146.672
Index am WE Stichtag (2010=100)			187,2
Herstellungswert am WE-Stichtag		€	274.570
Alter		Jahre	68
Gesamtnutzungsdauer (modellkonform)		Jahre	80
Restnutzungsdauer (ggfs. modifiziert)		Jahre	22
Wertminderung wegen Alters		linear	
		in %	72,50
		€	199.063
Alterswertminderungsfaktor			0,2750
Sachwert der Einzelgebäude		€	75.507
Summe der Sachwerte			
Summe der Sachwerte aller aller Gebäude			75.507
Außenanlagen			
Sachwert der Außenanlagen (gem. Modellbeschreibung SWF)		€	8.000
Sachwert des bebauten Grundstücks			
Sachwert aller Gebäude		€	75.507
Bodenwert		€	77.484
Außenanlagen		€	8.000
Vorläufiger Sachwert		€	160.991
Anpassung an die Marktlage/Faktor		1,18	189.969
vorläufiger marktangepasster Sachwert rentierlich			189.969
Wertminderung wegen Baumängel/-schäden	abzgl.	€	12.000
Abstellraum auf nachbarlicher Grenze	zzgl.	€	2.000
Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren			179.969
Verkehrswert gerundet		**€**	**180.000**

Der unbelastete Sachwert wird somit mit (gerundet) € 180.000 festgestellt.

3.5 Plausibilitäts- und Marktprüfung

Die Plausibilitäts- und Marktprüfung bezieht sich aus Gründen der Vergleichbarkeit auf den unbelasteten Sachwert ohne Berücksichtigung des Wertabschlags für den mangelnden Zugang.

Sofern der ermittelte **Sachwert** von € 180.000 in Bezug zur gesamten Wohnfläche von 108 m² gesetzt wird, so ergibt sich ein Wert von rund 1.666 €/m²-Wohnfläche.

Zum Wertermittlungsstichtag werden in der Stadt Mölln mehrere Wohnhäuser zum Verkauf angeboten. Dem Angebot steht eine hohe Nachfrage, insbesondere nach Immobilien mit einer guten Energieeffizienz in guten Lagen gegenüber. Gleichzeitig können die Angebotspreise teilweise nur durch lange Vermarktungszeiträume, teilweise auch gar nicht erzielt werden. Aus diesem Grunde werden im Rahmen der Plausibilisierung ausschließlich realisierte Kaufpreise herangezogen.

Der Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg hat in einem Zwischenbericht (das vierte Quartal 2023 ist noch nicht vollständig erfasst) Verkäufe von Einfamilienhäusern im Kreisgebiet ausgewertet. Dabei wurde ein durchschnittlich erzielter Preis pro m² Wohnfläche in Höhe von 3.110 € errechnet.

Informationen zum Grundstücksmarkt im Kreis Herzogtum Lauenburg 2023
Teilmarkt - individueller Wohnungsbau

Preisgefüge

	EFH - Weiterverkauf ohne Erbbau					*Kaufpreis >100.000 und <1 Mio.			
	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)	Ø €	Ø m² Grdst.	Anzahl	Ø €/m² WFl	Ø m² WFl	Ø m² Grdst.
2018	614	171.176.963	658.917	278.790	1.073	226	2.209	136	965
2019	624	190.473.933	686.819	305.247	1.101	265	2.369	136	956
2020	655	218.643.122	746.352	333.806	1.139	374	2.627	136	971
2021	591	235.086.640	632.168	397.778	1.070	411	3.095	136	957
2022	365	168.442.576	356.290	461.487	976	317	3.340	131	894
2023	**162**	**69.420.582**	**166.115**	**428.522**	**1.025**	**128**	**3.110**	**139**	**1.022**

	DHH - Weiterverkauf ohne Erbbau					*Kaufpreis >100.000 und <1 Mio.			
	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)	Ø €	Ø m² Grdst.	Anzahl	Ø €/m² WFl	Ø m² WFl	Ø m² Grdst.
2018	157	34.796.882	95.801	221.636	610	73	2.214	117	557
2019	155	38.990.275	91.923	251.550	593	90	2.454	115	554
2020	142	40.702.800	90.090	286.639	634	98	2.715	114	537
2021	132	40.863.750	80.265	309.574	608	97	3.177	115	545
2022	114	42.923.151	68.344	376.519	600	96	3.379	110	618
2023	**36**	**11.871.900**	**20.299**	**329.775**	**564**	**29**	**2.809**	**119**	**548**

	RH - Weiterverkauf ohne Erbbau					*Kaufpreis >100.000 und <1 Mio.			
	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)	Ø €	Ø m² Grdst.	Anzahl	Ø €/m² WFl	Ø m² WFl	Ø m² Grdst.
2018	120	23.742.480	37.781	197.854	315	62	2.027	104	331
2019	151	31.721.915	44.064	210.079	292	114	2.238	103	284
2020	150	37.534.251	52.409	250.228	349	122	2.629	102	326
2021	127	36.621.344	38.645	288.357	304	112	2.911	104	312
2022	97	30.502.088	27.491	314.455	283	91	3.125	104	283
2023	**46**	**12.762.450**	**12.599**	**277.445**	**274**	**37**	**2.867**	**96**	**268**

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg

Der ermittelte Verkehrswert liegt rund 46 % unterhalb des Durchschnittswerts. Dabei sind die folgenden Gegebenheiten zu beachten:

- die Lage im baurechtlichen Mischgebiet und direkt neben der Rettungswache schränkt die Nachfrage erheblich ein
- in der Auswertung können auch Verkäufe aus dem Gebiet „Hamburger Rand“ enthalten sein, regelmäßig werden in diesem Bereich Verkaufspreise erzielt, welche deutlich über dem Durchschnitt des Kreisgebiets liegen
- das Wertermittlungsobjekt befindet sich in einem fortgeschrittenen Alter
- die insgesamt vorhandene Wohnfläche und die Raumaufteilung, sowie die Größe der Räume dürfte für junge Familien ggf. unattraktiv sein

Das Unterschreiten des Durchschnittswertes ist damit plausibel.

3.6 Wertabschlag mangelnde Innenbesichtigung

Da das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war und somit sowohl über den Ausbaugrad, die Ausstattung als auch über den Zustand keine verlässlichen Angaben vorliegen, muss ein Sicherheitsabschlag am wertbestimmenden Sachwert angebracht werden.

Die Höhe des Sicherheitsabschlags bemisst sich sowohl am vermuteten Wertverhältnis zwischen Rohbau und Ausbau des Gebäudes als auch an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus und des Rohbaus durch Mängel und Schäden.

Das Gebäude war im Ortstermin teilweise von der Straße aus einsehbar. Einige Mängel konnten dadurch festgestellt werden (cf. Kapitel 2.3.5). Für diese wurde im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereits ein Wertabschlag berücksichtigt. Die geschätzten Minderungsbeträge beziehen sich auf möglicherweise vorliegende Mängel, welche über die festgestellten Mängel hinausgehen.

Gemäß einer Auswertung des Baukosteninformationszentrums (BKI) entfallen beim Neubau von unterkellerten Ein- und Zweifamilienhäusern im mittleren Standard 44,7 % der Baukosten auf die Rohbaukosten. Bei der Ermittlung des Wertabschlags wird daher das folgende Kostenverhältnis zu Grunde gelegt:

Anteile Rohbau zu Ausbau (geschätzt): 45 % zu 55 %

Sachwert (vor Marktanpassung)				160.991
- davon Bodenwertanteil				77.484
- davon Außenanlagen				8.000
- verbleibender Gebäudewertanteil (kalkulatorisch, aus Sachwert)				75.507
Bezogen auf den Gebäudewert ergeben sich somit Beträge:				
- für den Rohbauanteil	45%	x	75.207	= 33.978
- für den Ausbauanteil	55%	x	75.207	= 41.529

In Unkenntnis der tatsächlich vorhandenen baulichen Situation wird angenommen, dass

- Abweichungen bei dem Normalherstellungskostenansatz
- Baumängel, Bauschäden und Restfertigstellungsbedarf
- sowie ein unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand

vorliegen können.

Für die Zwecke der Wertermittlung wird daher eine frei geschätzte Minderung angenommen für den Wert des

- Rohbaus von	25%				
- Ausbaus von	40%				
Somit ergibt sich	25%	x	33.978	=	8.495
	40%	x	41.529	=	16.612
Kalkulatorischer Sicherheitsabschlag					25.106
Kalkulatorischer Sicherheitsabschlag (gerundet)					**25.000**

Der ermittelte Sicherheitsabschlag auf Grund mangelnder

Innenbesichtigung beträgt gerundet 25.000 €.

3.7 Zusammenstellung der Werte

Die ermittelten Werte und Werteinflüsse werden wie folgt zusammengestellt:

Sachwert (unbelastet)	179.969 €	
Wertabzug mangelnde Innenbesichtigung	- 25.106 €	
Sachwert / **Sachwert gerundet** (**nach** Wertabzug für die mangelnde Innenbesichtigung)	154.863 €	**155.000 €**

3.8 Verkehrswert

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

Die Marktlage ist beim Sachwert durch die Marktanpassung mittels objektspezifisch angepasstem Sachwertfaktor berücksichtigt.

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

Für das Bewertungsobjekt

Einfamilienhaus
Am Brook 3 in 23879 Mölln
Grundbuch von Mölln Blatt 2150

zum Wertermittlungsstichtag 03.06.2025 einen Verkehrswert von

155.000 €

(in Worten: Einhundertundfünfundfünfzigtausend EURO)

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

Schwarzenbek, den 30.06.2025

Andreas Koop

Immobiliensachverständiger (IHK-Zertifikat)
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 1: Bilder des Objektes



Bild 1: Zufahrt „Am Brook“ - Blickrichtung Nord



Bild 2: Am Brook – Blickrichtung West



Bild 3: Am Brook – Blickrichtung Ost

Anlage 1: Bilder des Objektes



Bild 4: Straßen- und Südansicht



Bild 5: Südwestansicht mit Anbau

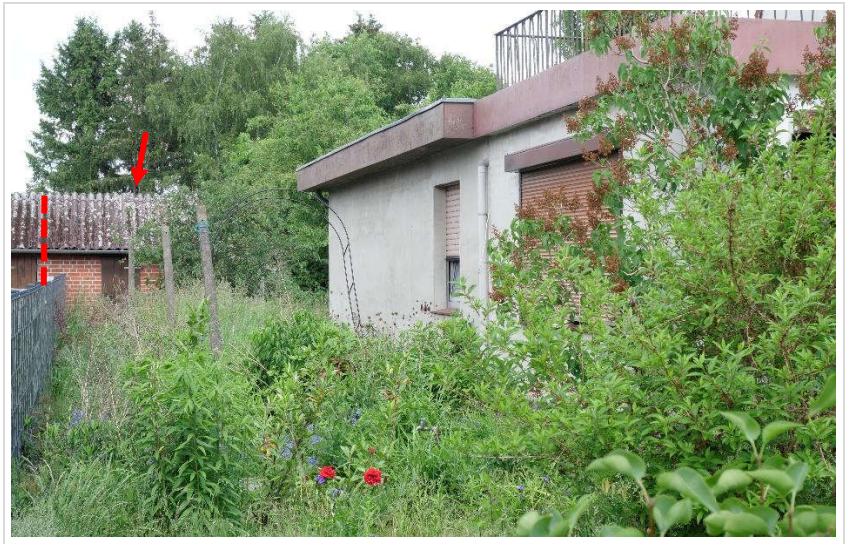


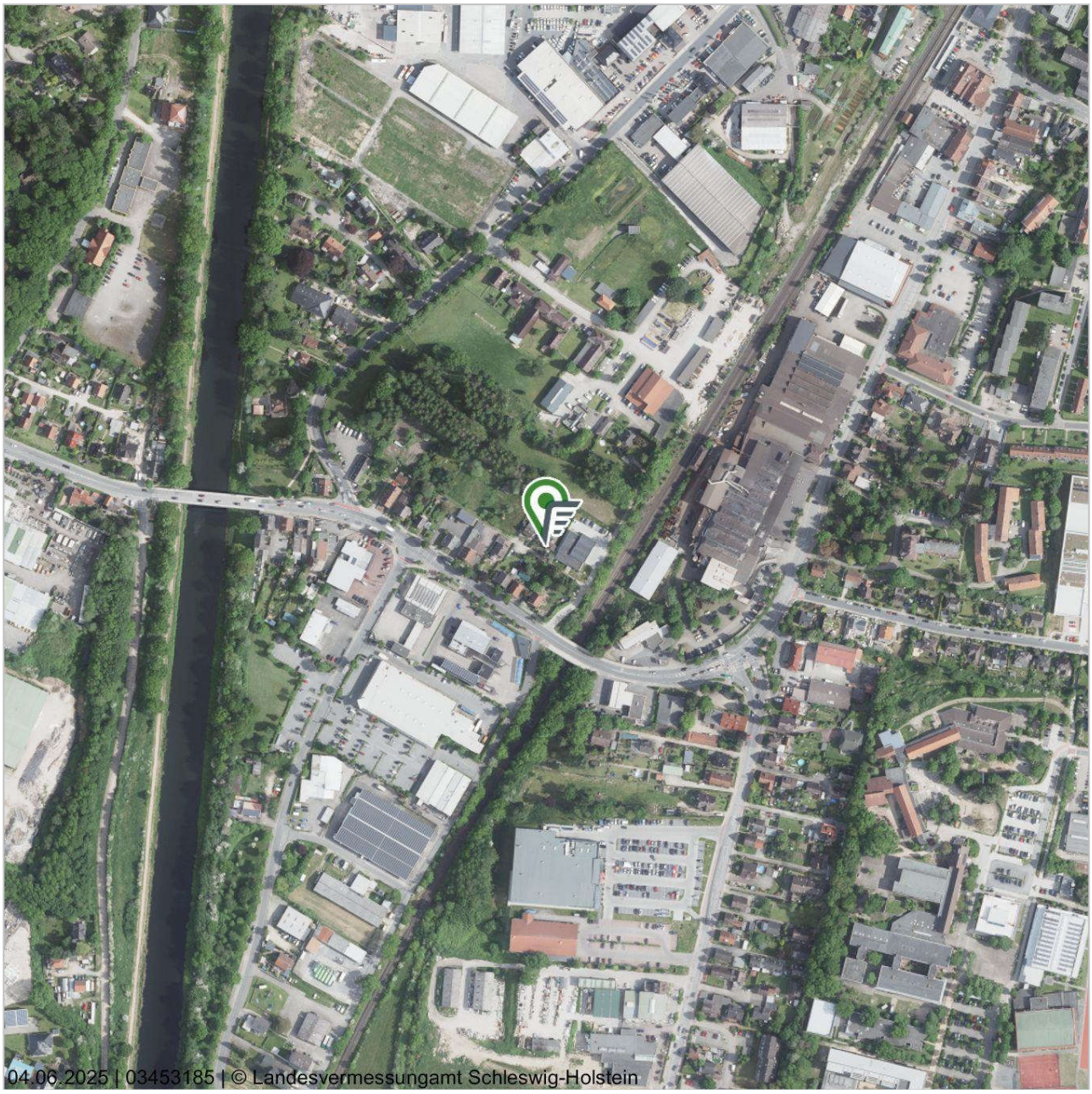
Bild 6: Westfassade Anbau und Abstellraum auf westlicher Grundstücksgrenze

Anlage 2
Luftbild

Orthophoto/Luftbild Schleswig-Holstein

23879 Mölln , Kr Hzgt Lauenb, Am Brook 3

geoport



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

0 500 m

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

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

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03453185 vom 04.06.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Anlage 3
Auszug aus der Straßenkarte

Übersichtskarte on-geo

23879 Mölln , Kr Hzgt Lauenb, Am Brook 3

geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:800.000
Ausdehnung: 136.000 m x 136.000 m

0 80.000 m

Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

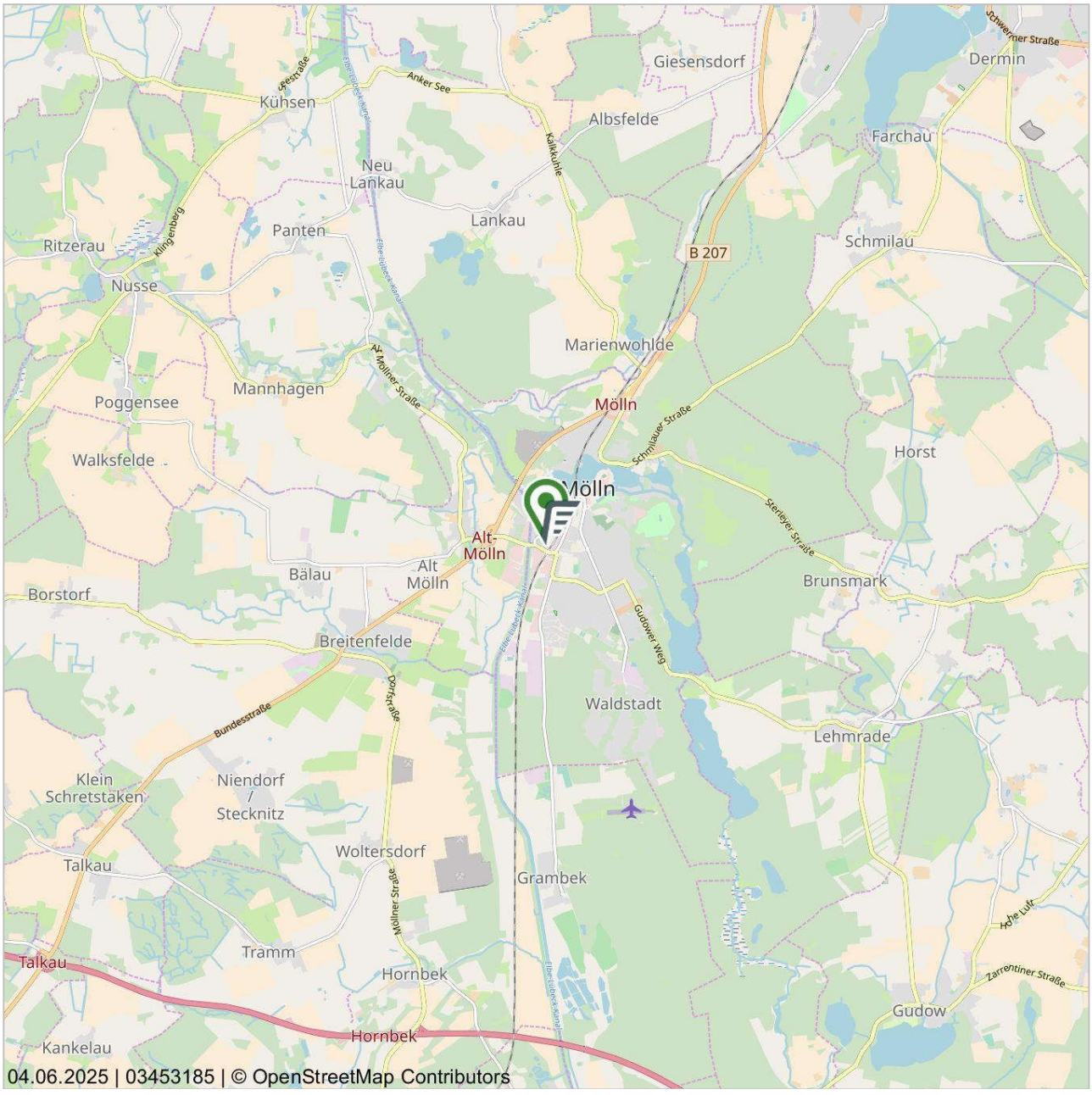
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03483157 vom 18.06.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Anlage 4
Auszug aus der Regionalkarte

Regionalkarte on-geo

23879 Mölln , Kr Hzgt Lauenb, Am Brook 3

geoport



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

0 10.000 m

Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

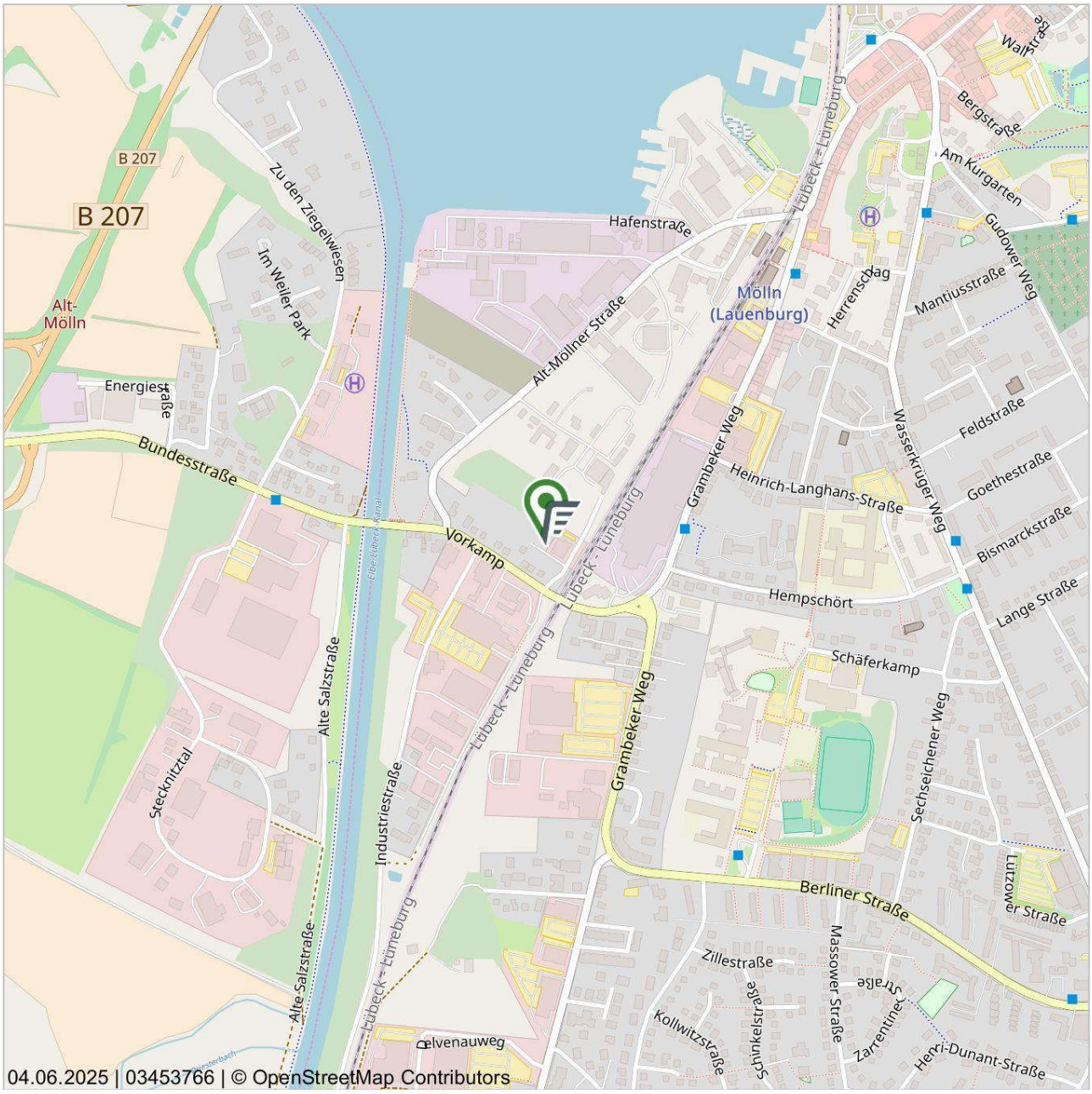
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03453185 vom 04.06.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Anlage 5
Auszug aus dem Stadtplan

Stadtplan on-geo

23879 Mölln , Kr Hzgt Lauenb, Am Brook 3

geoport



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

0 1.000 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03453766 vom 04.06.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Anlage 6
Liegenschaftskarte

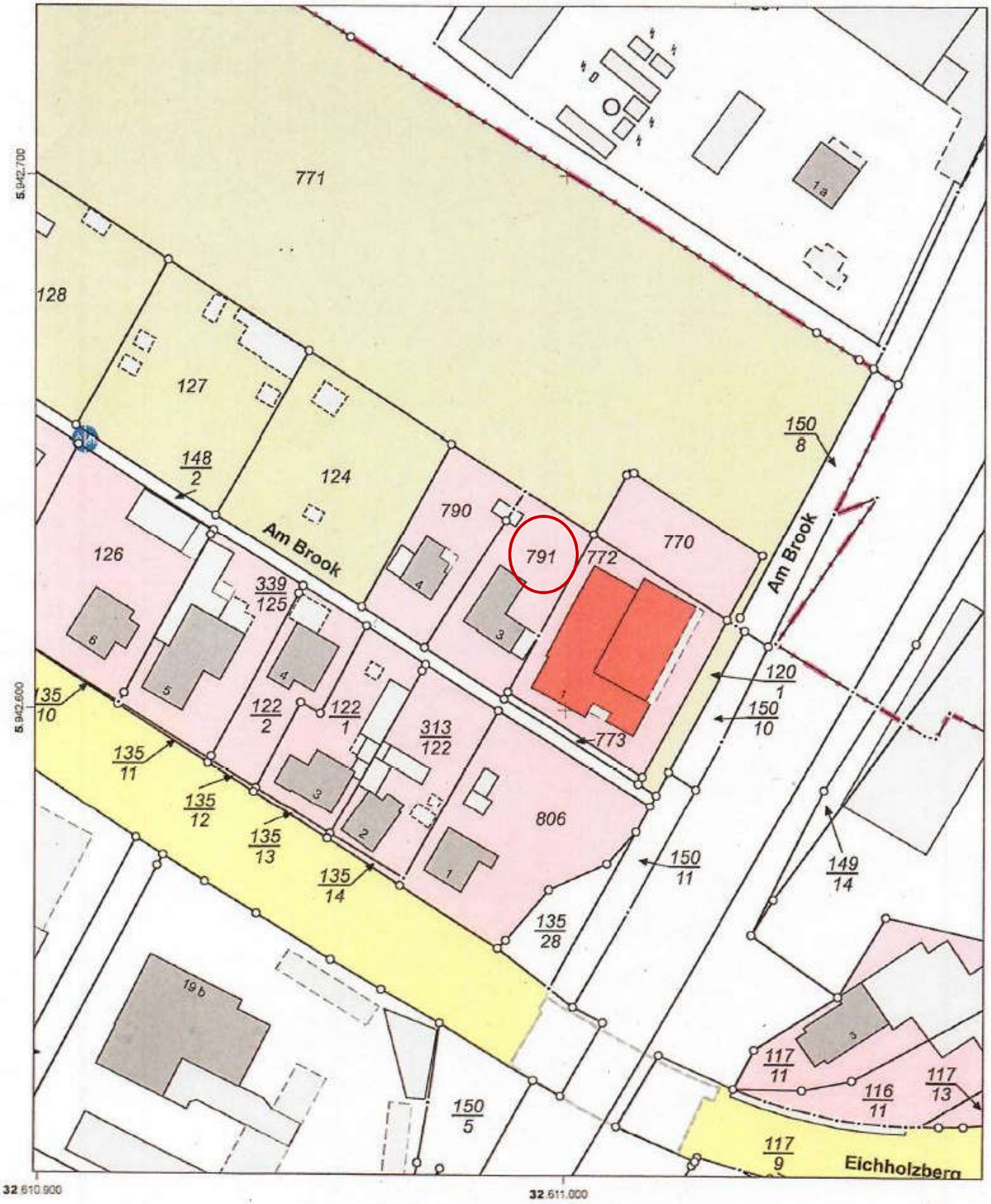
Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein

Erstellt am 21.01.2025

Flurstück: 791
Flur: 19
Gemarkung: Mölln

Gemeinde: Mölln
Kreis: Herzogtum Lauenburg

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



Maßstab: 1:1000 Meter

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

Anlage 7
Auszug aus dem Grundbuch – Bestandsverzeichnis und Abteilung II

Einlegebogen

Amtsgericht Ratzeburg Grundbuch von Mölln Blatt 2150 Bestandsverzeichnis 1

Laufende Nummer der Grund-stücke	Bisherige laufende Nummer der Grund-stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte Flur	Karte Flurstück	Wirtschaftsart und Lage			
		a	b		e	ha	a	m²
1	2	3				4		
1	-	Mölln	019	123	Gebäude- und Freifläche, Am Brook		11	47
2	1	Mölln	019	790	Gebäude- und Freifläche, Am Brook 4		5	42
		Mölln	019	791	Gebäude- und Freifläche, Am Brook 3		5	87

Einlegebogen

Amtsgericht Ratzeburg Grundbuch von Mölln Blatt 2150 Bestandsverzeichnis 1

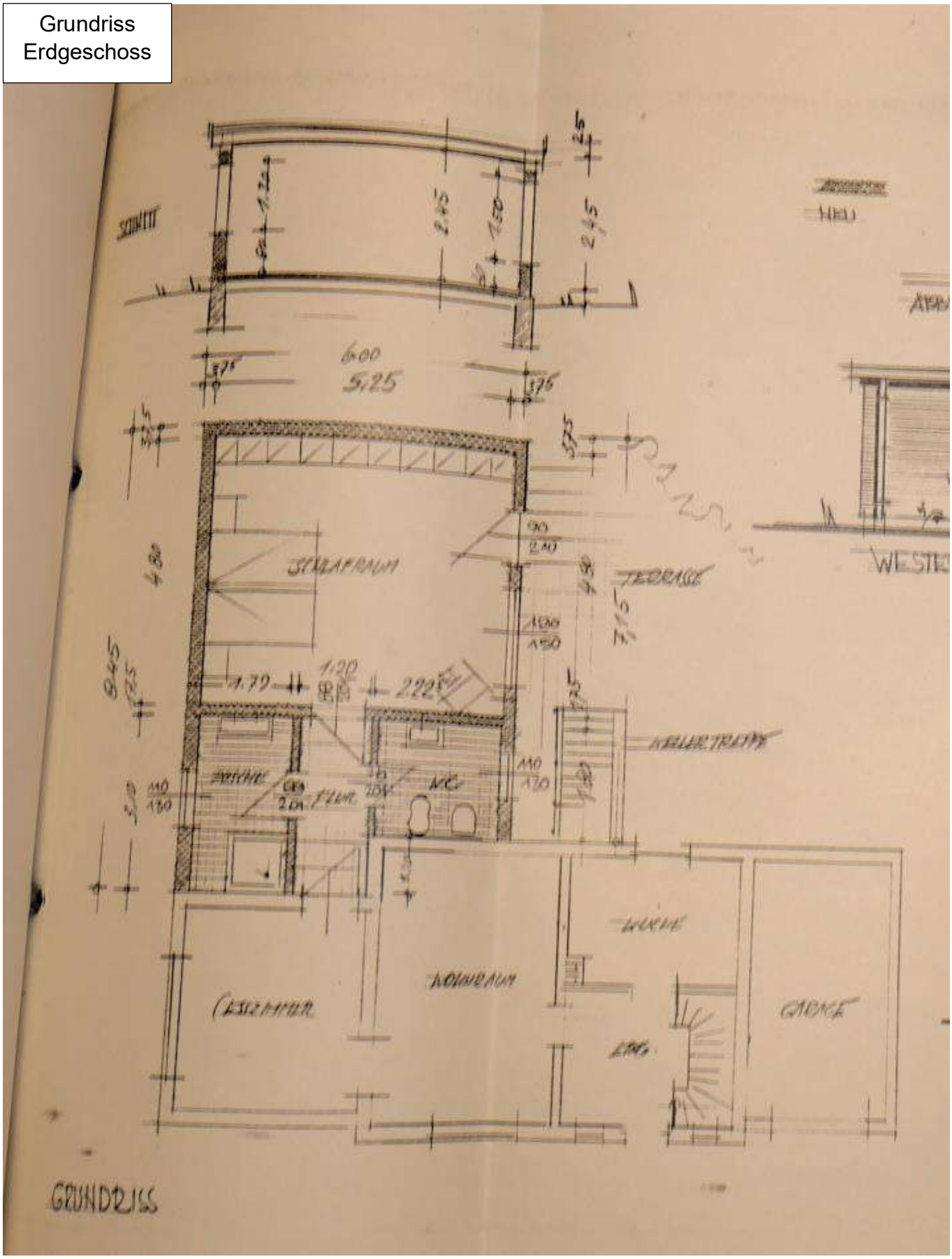
Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grund-stücke		Zur lfd. Nr. der Grund-stücke	
5	6	7	8
	Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 26.02.2008. Bethien	2	Flurstück 790, Flur 019, Gemarkung Mölln nach Mölln Blatt 8720 übertragen am 06.11.2018. Stoll
1, 2	Bestandsangaben (Flächenabgang: 18 qm) nach dem Liegenschaftskataster berichtigt und neu vorgetragen am 02.10.2018. Bethien		

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Deutschen Bundespost, vertreten durch den Präsidenten der Oberpostdirektion Hamburg, des Inhalts, daß von den auf dem Grundstück errichteten Wohnungen bis zum Ablauf der vertragsmäßigen Tilgung der in Abteilung III Nr. 1 eingetragenen Posthypothek eine Wohnung nur an die von der Deutschen Bundespost bezeichneten Personen (§ 7 des Darlehnsvertrages vom 24./26. Juli 1950) vergeben werden darf. Eingetragen am 31.07.1950 und umgeschrieben am 20.12.1967. Nr. 1 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 26.02.2008. Bethien
2	1	Auflassungsvormerkung an einer noch zu vermessenen Teilfläche in Größe von ca. 550 qm für 1. geb. 1963 2. geb. 1967; je zur Hälfte; gemäß Bewilligung vom 16.07.2018 (Notar Wolfgang Weber, Schwarzenbek, UR-Nr. 250/2018); eingetragen am 14.08.2018. Stoll
3	2	Eigentumsübertragungsvormerkung -auflösend bedingt- für , geb. 1983; gemäß Bewilligung vom 12.04.2019 (Notar Matthias Breitkopf, Mölln, UR-Nr. 105/2019);

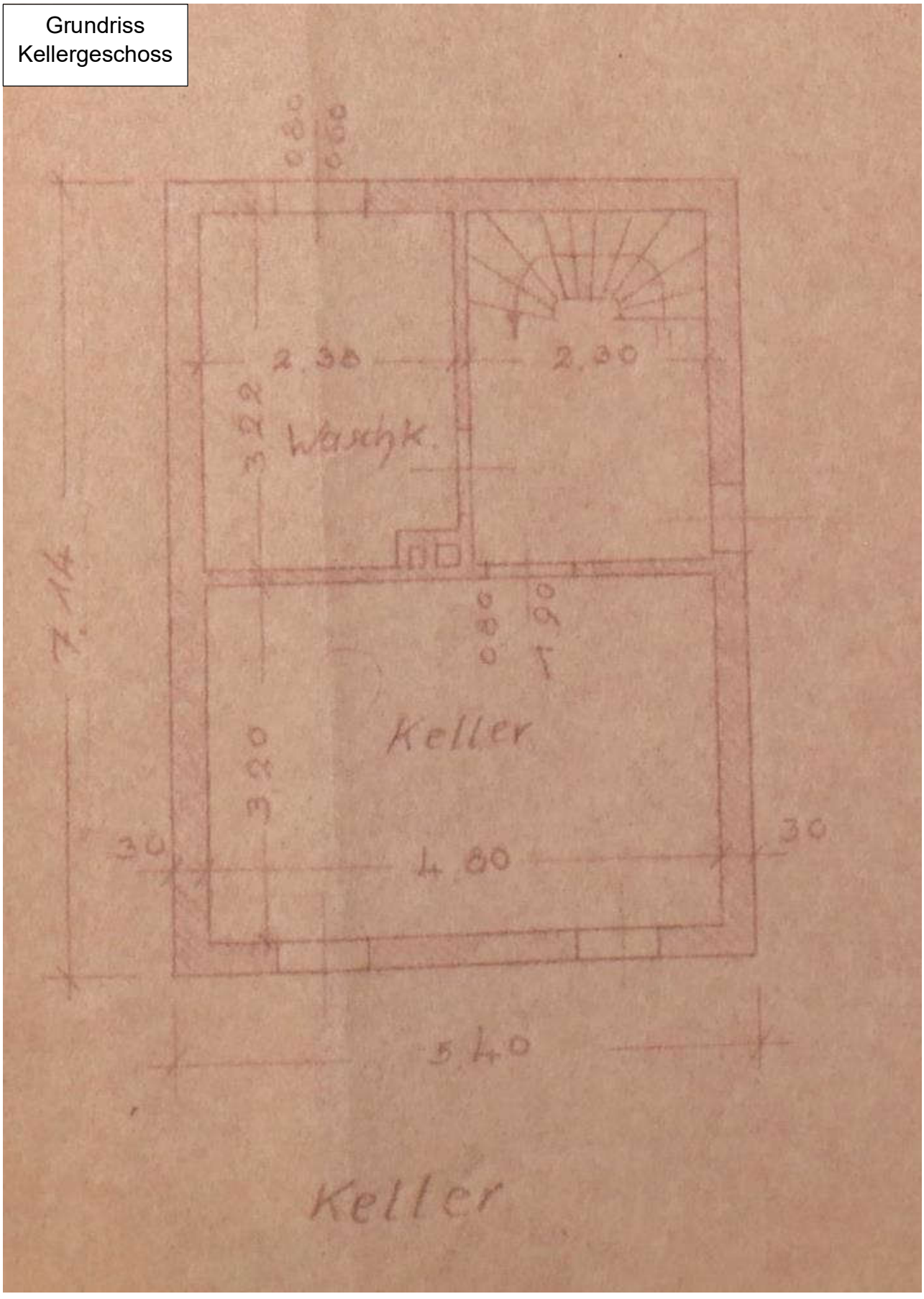
Veränderungen		Löschungen	
Laufende Nummer der Spalte 1		Laufende Nummer der Spalte 1	
4	5	6	7
		1	Gelöscht am 06.11.2018. Stoll
		2	Gelöscht am 06.11.2018. Stoll
		3	Gelöscht am 04.06.2019. Stoll

Anlage 8
Grundrisse

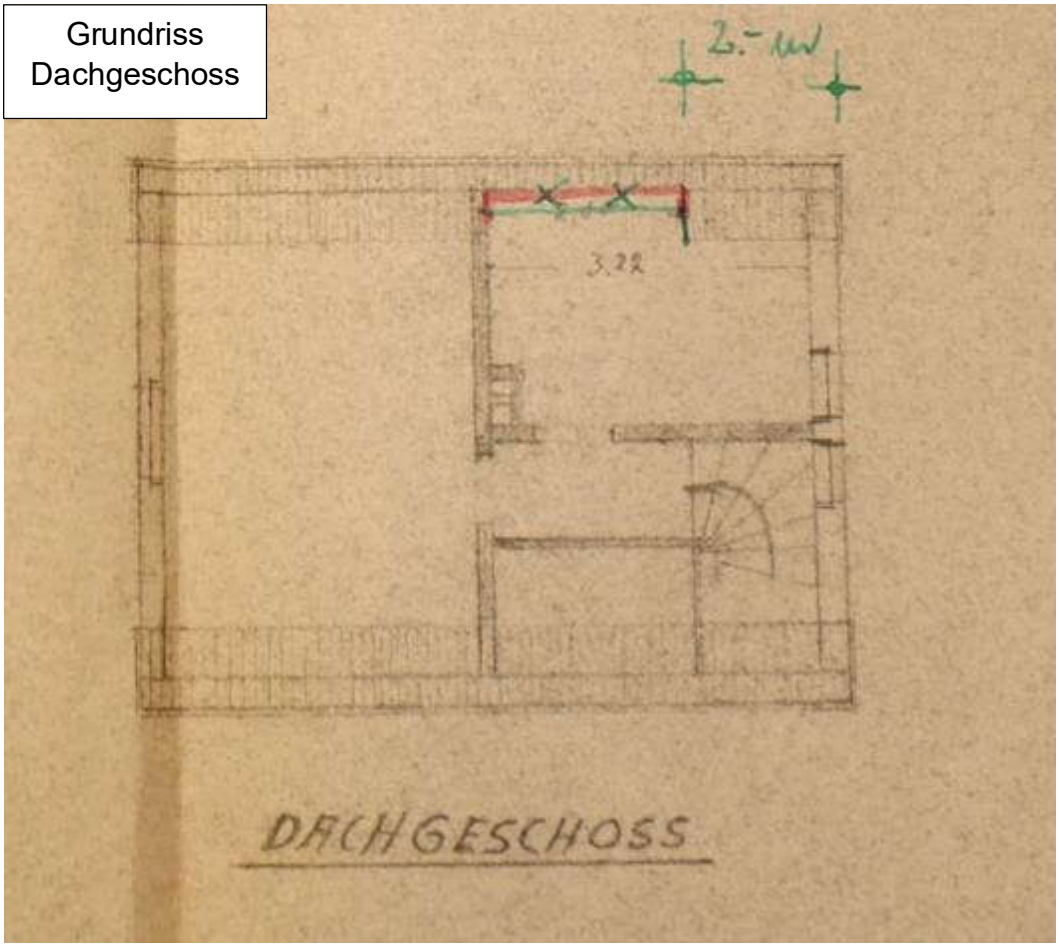
Grundriss
Erdgeschoss



Grundriss
Kellergeschoss



Grundriss
Dachgeschoss



Anlage 9
Strukturdaten

CityBasics

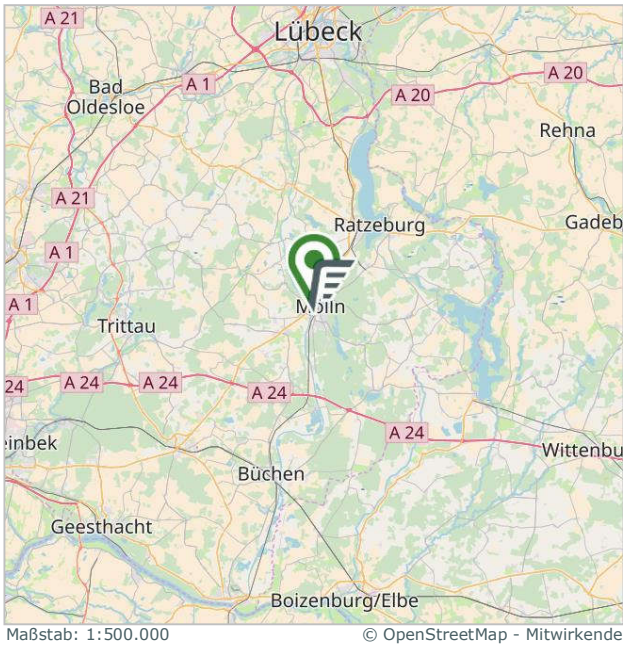
23879 Mölln , Kr Hzgt Lauenb, Am Brook 3

geoport

Basics - Landkreis (Gemeinde)

Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Herzogtum Lauenburg, Landkreis
Regierungsbezirk	-
Einwohner	204.836 (19.566)
Fläche	1.263,00 km²
Bevölkerungsdichte	162 EW/km²
PLZ-Bereich	23879
Gemeindeschlüssel	01053090

Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr: 2023



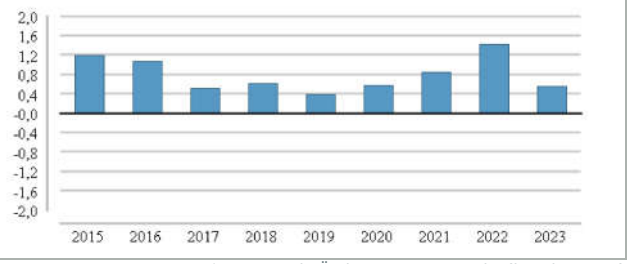
Maßstab: 1:500.000 © OpenStreetMap - Mitwirkende

Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis

BIP (1)	5.050.086 €
Arbeitslosenquote (2)	5,70 %
Erwerbstätige (3)	64.900

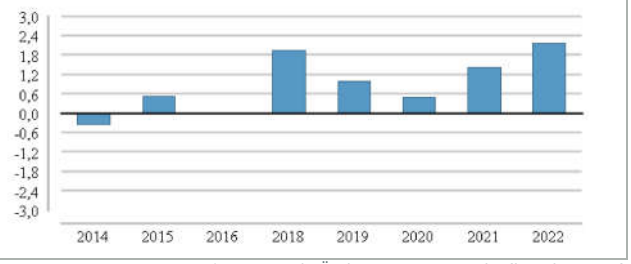
Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr (1): 2021 (2): 2023 (3): 2022

Einwohnerzahl*



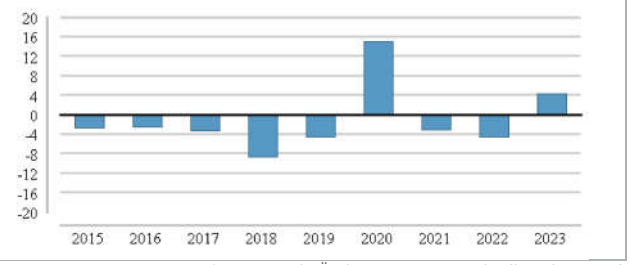
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Erwerbstätige*



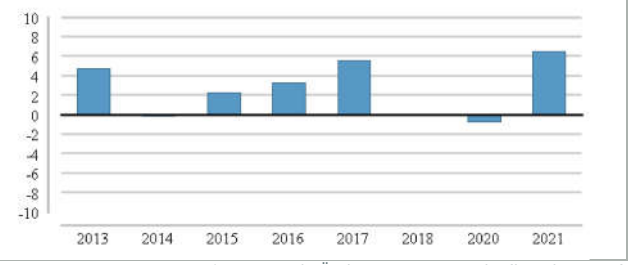
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Arbeitslosenquote*



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Bruttoinlandsprodukt*



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Trend Legende ↓ fallend ↘ Tendenz fallend → gleich bleibend ↗ Tendenz steigend ↑ steigend

Datenquelle
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2024 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2025

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03483157 vom 18.06.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Anlage 10
Auskunft aus dem Baulastenkataster

KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Der Landrat

Kreis Herzogtum Lauenburg Postfach 1140 23901 Ratzeburg

EINGEGANGEN
05. MAI 2025

Sachverständigenbüro
Herrn Andreas Koop
Schmiedestraße 11
21493 Schwarzenbek

Fachdienst: Bauordnung und Denkmalschutz
Ansprechpartner:
Zimmer:
Telefon:
E-Mail: @kreis-rz.de
Datum: 30.04.2025

Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück: **Mölln, Am Brook 3**

Gemarkung: Mölln Flur: 19 Flurstück: 791

Aktenzeichen: **3301 - 0909 12 3** Registrier-Nr.: **01439-2025-31**

Bei Schriftwechsel bitte Aktenzeichen und Registriernummer angeben.

Bescheinigung

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

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

Gebührenfestsetzung:

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

Gebühr	60,00 €

Bitte überweisen Sie die Gebühr in Höhe von **60,00 €** innerhalb von 14 Tagen nach Empfang dieses Bescheides unter Angabe des **Kassenzeichens 915250959** an die Kreiskasse des Kreises Herzogtum Lauenburg. Konto der Kreiskasse des Kreises Herzogtum Lauenburg:

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

Sitz der Kreisverwaltung: Barlachstraße 2, 23909 Ratzeburg
Zentrale: 04541 888-0
Fax: 04541 888-306
E-Mail: info@kreis-rz.de
Internet: www.kreis-rz.de

Konto des Kreises:
Kreissparkasse Ratzeburg
IBAN: DE38 2305 2750 0000 1100 00

115 IHRE BEHÖRDENNUMMER

Anlage 11
Auskunft aus dem Altlastenkataster

KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Der Landrat

Kreis Herzogtum Lauenburg Postfach 1140 23901 Ratzeburg

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

EINGEGANGEN
05. MAI 2025

Fachdienst: Abfall und Bodenschutz
Ansprechpartner:
Anschrift: Barlachstr. 2, Ratzeburg
Zimmer:
Telefon:
E-Mail: @kreis-rz.de
Fax: 04541 888-
Az.: 672.31.92.0909.012.3
Datum: 29.04.2025

Betreff: Ihre schriftliche Anfrage zu möglichen Altlasten für das unten angegebene Grundstück in Mölln vom 28.04.2025

Sehr geehrte Frau Kempter-Berberich,

für das folgende Grundstück

Ort	Adresse	Gemarkung	Flur	Flurstück
Mölln	Am Brook 3	Mölln	19	791

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

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

Sachverhalt

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

Ort	**Mölln**
Straße	**Am Brook 3**
Gemarkung	**Mölln**
Flur	**19**
Flurstück	**791**

Die hier vorhandenen Unterlagen wurden mit oben genanntem Ergebnis überprüft.

Anlage 12
Kurzbericht Naturgefahren

KA Köln.Assekuranz Agentur
Ein Unternehmen der ERGO

K.A.R.L.®-PRO KURZBERICHT

Standort: 23879 Mölln , Kr Hzgt Lauenb Am Brook 3 - 23879 Mölln , Kr Hzgt Lauenb Am Brook 3
Vulnerabilität[1]: EFH/ZFH, mit Keller, 1 bis 3 Etagen

Geländehöhe (K.A.R.L.)	19,00 m	**Schutzziel[2] Flut/Sturmflut**	- / -
K.A.R.L.®-Version	5.1.0.4	**Gesamtwert (EUR)**	N/A

Gefahr	Einstufung	Risiko[3] (%p.a.)	WKP[4]	PML[5] (%)
Vulkanismus		0,0000	- *	- *
Erdbeben		0,0000	475	**0,00**
Tsunami		0,0000	200	**0,00**
Überschwemmung		0,0000	200	**0,00**
Sturmflut		0,0000	200	**0,00**
Sturm		0,0794	200	**2,50**
Tornado		0,0053	- *	- *
Hagel		0,0045	200	**0,10**
Starkregen[6]		0,0110	200	**0,00**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Haftungsrechtlicher Hinweis:
Die mit K.A.R.L.® ermittelten Risiko- und Gefährdungseinstufungen stützen sich auf global verfügbare geologische, geographische und meteorologische Datensätze, die bei der KA vorgehalten, kontinuierlich gepflegt, erweitert und präzisiert werden. Ebenso werden die verwendeten Berechnungsmethoden ständig verbessert und dem aktuellen Wissensstand angepasst. Somit spiegeln die Ergebnisse den aktuellen Wissensstand zum Zeitpunkt der Berichtserstellung wider.
Informationen über Schadenereignisse der Vergangenheit werden lediglich zur Verifizierung der eingesetzten Rechenmodelle herangezogen, nicht aber als deren Grundlage. Damit ist gewährleistet, dass sich die Risikomodellierung weitestmöglich an naturwissenschaftlichen Prinzipien orientiert und nicht durch die zufallsbehaftete und manchmal auch lückenhafte Erhebung von Schadendaten beeinflusst ist. Fehlende oder unvollständige Daten werden durch spezielle, bei der KA entwickelte Schätzverfahren plausibel ergänzt. Hierbei wird generell nach dem VORSICHTS-PRINZIP vorgegangen, d.h. Risikobewertungen mit einem hohen Anteil an geschätzten Parametern fallen deshalb meistens etwas zu hoch aus.
WICHTIGER HINWEIS: Die vorliegende Risikoanalyse wurde automatisch erstellt. Es erfolgte keine Sichtung und Plausibilitätskontrolle durch einen wissenschaftlichen Experten.
Bestimmte Umgebungsbedingungen, die nur optisch in Landkarten, Luftaufnahmen oder Satellitenbildern zu erkennen sind und von denen die Risikoeinstufung möglicherweise entscheidend beeinflusst würde, konnten deshalb nicht identifiziert werden und bleiben unberücksichtigt.
Die hier abgegeben Risikoeinstufungen beruhen auf den im vollständigen K.A.R.L.®-Bericht angegebenen Datenquellen und den in K.A.R.L.® integrierten Erfahrungswerten. Die Auswertungen wurden nach derzeitigem Kenntnisstand sorgfältig und nach bestem Wissen und Gewissen vorgenommen. Risikoanalysen sind jedoch keine Vorhersagen. Darum ist nicht auszuschließen, dass auch bei Gefahren, für die ein geringes oder überhaupt kein Risiko ausgewiesen wurde, plötzlich und unerwartet Schadenereignisse größeren Ausmaßes eintreten.