

Gutachten

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

für das Grundstück:

Einfamilienhaus mit weiterem Bauplatz
Am Sachsenwald 22 in 21529 Kröppelshagen
Auftraggeber: Amtsgericht Schwarzenbek
- Az.: 9 K 1/24 -



Der Verkehrswert des Grundstückes

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.06.2024

mit

685.000 € ermittelt.

Ausfertigung Nr. 4:

Dieses Gutachten besteht aus 41 Seiten zzgl. 12 Anlagen mit 24 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt.

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	6
2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES	7
2.1 Lagemerkmale	7
2.1.1 Gemeinde/Nachbarschaft	7
2.1.2 Verkehrsanbindung	8
2.1.3 Öffentliche Einrichtungen/Besonderheiten	8
2.1.4 Umwelteinflüsse	8
2.1.5 Wohnlage	8
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	9
2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	9
2.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand	11
2.2.3 Rechte und Belastungen	11
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	12
2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt	12
2.3.2 Nutzung	12
2.3.3 Erschließungszustand	13
2.3.4 Bodenbeschaffenheit	13
2.3.5 Hauptgebäude	14
2.3.6 Nebengebäude Carport und Garage	19
2.3.7 Blockbohlenhaus	20
2.3.8 Außenanlagen	21
2.3.9 Ertragsverhältnisse	22
2.4 Künftige Entwicklungen	22
2.4.1 Demographische Entwicklung	22
2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen	23
2.5 Entwicklungszustand	23
3. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	24
3.1 Grundlagen	24
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	24
3.1.2 Kaufpreissammlung	24
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	24
3.1.4 Literatur	24
3.2 Wertermittlungsverfahren	25
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	25
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	26
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	26
3.3 Bodenwert	27
3.4 Sachwertverfahren	32

3.4.1	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	32
3.4.2	Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen	36
3.4.3	Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	36
3.4.4	Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	36
3.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	38
3.4.6	Sachwert	39
3.5	Zusammenstellung der Werte	39
3.6	Plausibilitäts- und Marktprüfung	40
3.7	Verkehrswert	41

Anlagen:

Anlage 1:	Fotos des Bewertungsobjektes
Anlage 2:	Luftbild
Anlage 3:	Auszug aus der Straßenkarte
Anlage 4:	Auszug aus der Regionalkarte
Anlage 5:	Auszug aus dem Ortsplan
Anlage 6:	Liegenschaftskarte
Anlage 7:	Grundbuchauszug: Bestandsverzeichnis
Anlage 8:	Grundrisse
Anlage 9:	Strukturdaten
Anlage 10:	Altlastenauskunft
Anlage 11:	Bauvorbescheid aus dem Jahre 2007
Anlage 12:	Baulastenauskunft
Anlage 13:	Kurzbericht Naturgefahren

Kurzprofil des Grundstücks:

Lage:

Die Gemeinde Kröppelshagen – Fahrendorf (ca. 1.100 Einwohner) liegt im Süden des Landes Schleswig-Holstein und des Kreises Herzogtum Lauenburg. Die Gemeinde befindet sich im so genannten „Hamburger Speckgürtel“ und verfügt auf Grund der Nähe zu Hamburg mit einer direkten Angrenzung an den südlichen Sachsenwald über eine attraktive Wohnlage. Die stark frequentierte Bundesstraße 207 teilt den Ort in einen südlichen und nördlichen Bereich. Die Gemeinde dient vornehmlich Wohnfunktionen. Kindergärten und Schulen finden sich in den Gemeinden Börnsen, Dassendorf und Wentorf. Kurz- und mittelfristige Bedarfe werden überwiegend in Bergedorf oder Wentorf, längerfristige Bedarfe in Hamburg gedeckt. Das Bewertungsgrundstück liegt in nördlicher Randlage der Gemeinde.

Objektbeschreibung:

Das zu bewertende Grundstück ist lt. Grundbuch ca. 1.692 m² groß und wurde im Jahre 1967 mit einem Einfamilienhaus mit separater Wohnung im Dachgeschoss bebaut. Das Gebäude ist zum Teil unterkellert.

Die Wohnfläche beträgt ca. 99 m² im Erdgeschoss und ca. 46 m² im Dachgeschoss, somit gesamt 145 m². Im Erdgeschoss finden sich ein großes Wohnzimmer mit angrenzendem Essbereich, Küche, Schlafräum, Büro, Bad, WC, Diele, Flur, Windfang und Terrasse. Das Dachgeschoss verfügt über zwei Wohnräume, Flur, Küche und ein Bad. Es ist ein Teilkeller (ca. 36 m²) vorhanden.

An der westlichen Grundstücksgrenze wurde im zeitlichen Zusammenhang mit dem Wohnhaus eine Garage und zu einem späteren Zeitpunkt davor ein Carport errichtet. Weiterhin finden sich auf dem nordwestlichen Grundstück ein Blockbohlenhaus und eine Voliere für Geflügel. Das Grundstück ist ansprechend als Ziergarten angelegt. Die Einfriedung zu den Nachbarn erfolgt durch ortsübliche Hecken oder Zäune.

Nutzung:

Zum Bewertungsstichtag werden Grundstück und Gebäude von den Eigentümern zu Wohnzwecken genutzt.

Zustand/Mängel/Schäden:

Das Grundstück und die Gebäude befinden sich in einem guten Pflege- und Unterhaltungszustand. Es wurden geringe Mängel festgestellt und mit einem Wertabschlag berücksichtigt.

Belastungen:

In Abt. II des Grundbuchs sind zwei Insolvenzvermerke und der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Weitere Eintragungen sind nicht vorhanden. Gemäß vorliegender Auskunft vom 18.04.2024 liegen Altlasten nicht vor.

Besonderheiten:

Gemäß vorliegendem, positivem Bauvorbescheid aus dem Jahre 2007 wurde die Bebauung mit zwei weiteren Einfamilienhäusern auf dem Grundstück genehmigt. Die Sachverständigenrecherche hat ergeben, dass vermutlich keine abweichenden Gegebenheiten vorliegen und voraussichtlich erneut ein positiver Bauvorbescheid erteilt werden könnte. Eine endgültige Klärung kann nur durch eine aktuelle Bauvoranfrage erfolgen.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber/-in:	Amtsgericht Schwarzenbek Möllner Straße 20 21493 Schwarzenbek Az.: 9 K 1/24
Datum (Eingang) des Auftrages:	08.04.2024
Verwendungszweck:	Verkehrswertgutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Besonderheiten:	Positiver Bauvorbescheid für weitere zwei Ein- familienhäuser aus dem Jahre 2007
örtliche Grundstücksaufnahme am:	06.06.2024
Teilnehmer/innen:	- Andreas Koop – Immobiliensachverständiger - – Mitarbeiter des Sachver- ständigen -
Wertermittlung durchgeführt am:	25.06. – 02.07.2024

1.2 Objektdaten

Grundbuch:	Grundbuch von Kröppelshagen, Blatt 49
Katasterangaben:	Gemarkung Kröppelshagen, Flur 002, Flurstück 36/14, 1.692 m ² groß
Eigentümer gem. Grundbuch: (zum Wertermittlungsstichtag)	Aus Datenschutzgründen ohne Namensnen- nung

1.3 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus be-
zieht, ist auftragsgemäß der **06.06.2024** (Tag der Ortsbesichtigung).

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamt-
heit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im
gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemei-
nen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftli-
chen 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.

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).

1.6 Unterlagen

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

- Bauzeichnungen des Gebäudes
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auszug aus dem Grundbuch von Kröppelshagen Blatt 49
- Liegenschaftskarte
- Auskunft zur Bauleitplanung
- Fotografische Aufnahmen des Objektes
- Veröffentlichungen des Gutachterausschusses Kreis Herzogtum Lauenburg zu Sachwertfaktoren und Marktbericht

2.1.2 Verkehrsanbindung

Die nächstgelegene Fernstraße ist in ca. 0,5 km Entfernung die Bundesstraße 207, welche von Bergedorf im Westen über Schwarzenbek im Osten weiter nach Lübeck verläuft. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Geesthacht auf die A 25) befindet sich in südlicher Richtung in ca. 5 km Entfernung. Die A24 (Anschlussstelle Reinbek) liegt in nordwestlicher Richtung ca. 15 km entfernt.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Hamburg-Bergedorf. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 8 km. Vom Bergedorfer Bahnhof verkehren Regionalzüge in Richtung Hamburg bzw. Schwerin / Rostock.

Die Anbindung an den Nah- und Fernverkehr ist unter Berücksichtigung der ländlichen Lage sowohl für den Individualverkehr als auch für den ÖPNV als gut einzustufen.

2.1.3 Öffentliche Einrichtungen/Besonderheiten

Bei der Gemeinde Kröppelshagen handelt es sich um eine ländlich strukturierte Gemeinde mit wenigen Infrastruktureinrichtungen. Kindergärten und Schulen werden in den umliegenden Gemeinden genutzt.

In der Gemeinde ist vorwiegend Wohnbebauung vorhanden. Es gibt aber auch noch einige landwirtschaftliche Betriebe und kleinere Handwerksbetriebe. Weitergehende ärztliche Versorgung, weiterführende Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind in der nahe gelegenen Gemeinde Wentorf oder in der Stadt Reinbek verfügbar.

2.1.4 Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage an einer ortsverbindenden Landesstraße mit mittlerem Verkehrsaufkommen ist insbesondere im westlichen Grundstücksbereich mit Verkehrslärm zu rechnen.

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

2.1.5 Wohnlage

Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.4 beschriebenen Lagemerkmale ist die Wohnlage unter Berücksichtigung der dörflichen Lage insgesamt als mittel einzustufen.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

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

Flächennutzungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjekts liegt nach den Recherchen des Sachverständigen der rechtsgültige „Flächennutzungsplan Kröppelshagen-Fahrendorf“ aus dem Jahre 2007 vor. Der Bereich des Bewertungsgrundstücks wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt kein rechtswirksamer Bebauungsplan vor.

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.

Durch den vorliegenden, positiven Bauvorbescheid aus dem Jahre 2007 ist eine weitere Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern wie folgt genehmigt worden:

2.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand

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

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die „Am Sachsenwald“ als endgültig erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Im Rahmen der Sachverständigenrecherche haben sich keine Hinweise auf anstehende Erschließungs- und / oder Ausbaumaßnahmen ergeben. Auch gibt es keine Hinweise auf ausstehende Beiträge.

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 zwei Vermerke zur Privatinsolvenz und ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Diese sind vorübergehender Natur und daher ohne Werteeinfluss. Weitere Eintragungen sind nicht vorhanden.

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

Baulasten

Gemäß Auskunft vom Kreis Herzogtum Lauenburg – Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz – vom 18.04.24 sind auf dem Grundstück keine Baulasten eingetragen. Im weiteren Bewertungsverlauf wird davon ausgegangen, dass keine Baulasten vorliegen.

Denkmalschutz

In der aktuell veröffentlichten Denkmalschutzliste des Landes Schleswig-Holstein ist das Objekt nicht als Denkmal aufgeführt. Im weiteren Bewertungsverlauf wird daher unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

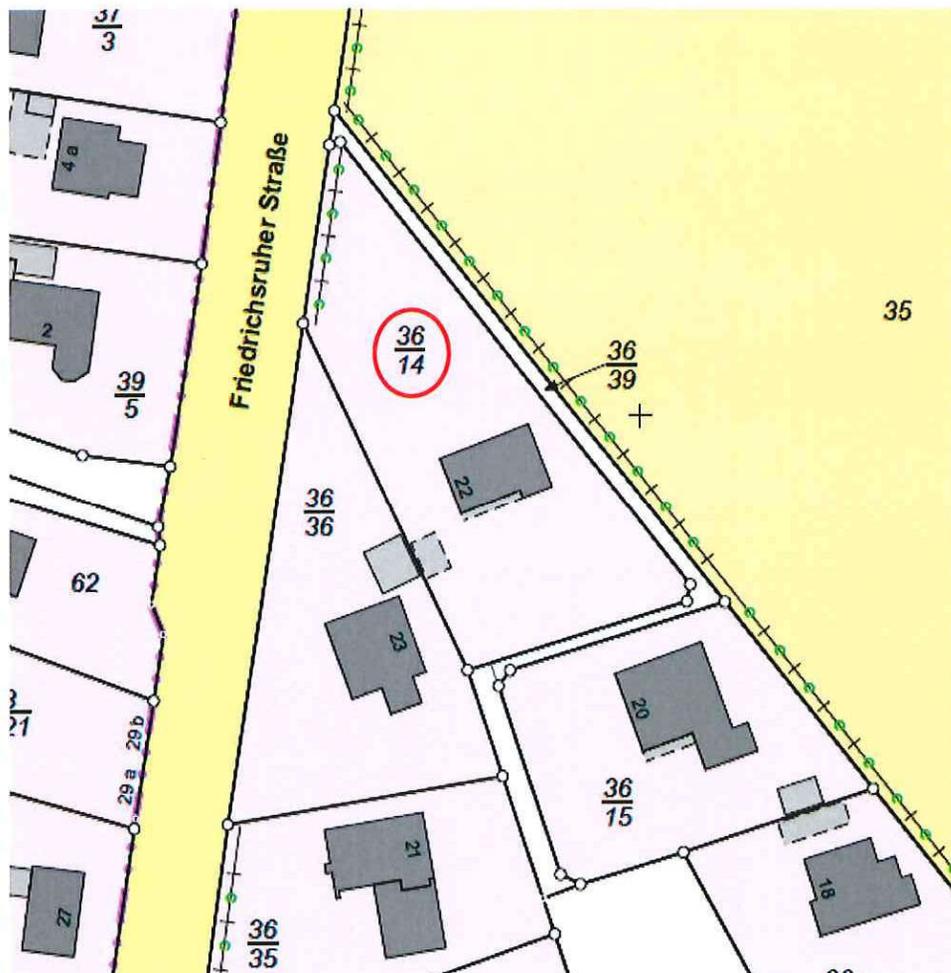
Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden.

2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das lt. Grundbuch 1.692 m² große Wertermittlungsgrundstück (Flurstück 36/14) ist weitgehend trapezförmig geschnitten. Die mittlere Breite beträgt ca. 27 m und die mittlere Tiefe ca. 65 m. Die genaue Form des Wertermittlungsgrundstückes ist aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (siehe auch Anlagen) zu ersehen.

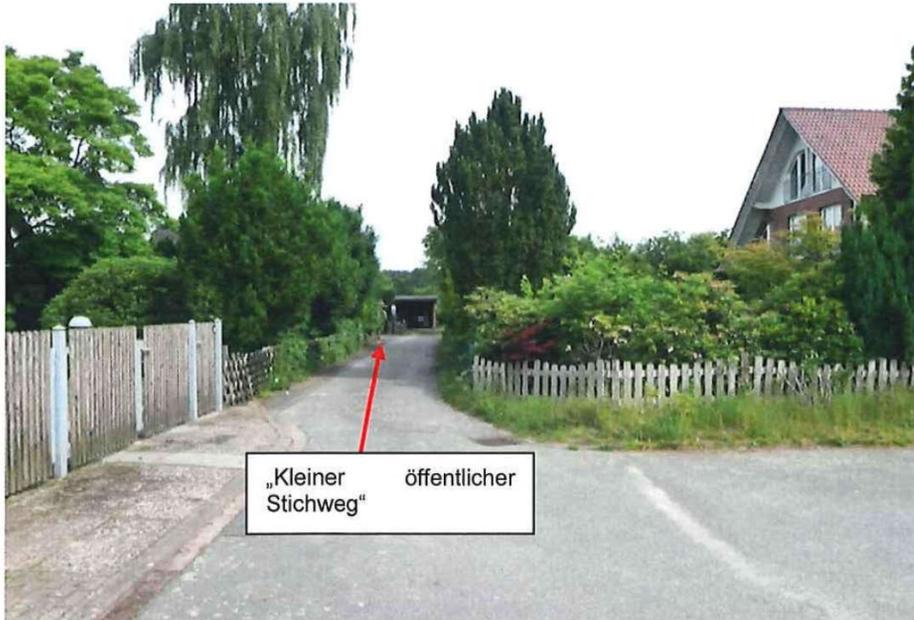


2.3.2 Nutzung

Zum Bewertungsstichtag werden Grundstück und Gebäude von den Eigentümern zu Wohnzwecken genutzt.

2.3.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße „Am Sachsenwald“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Anliegerstraße mit beidseitigem Fußweg, welche als Sackgasse mit einem Wendehammer endet. Die Straße wird hinter dem Wendehammer mit einem „kleinen Stichweg“ zum Bewertungsgrundstück weitergeführt. Die Straßenfläche ist mit Asphalt befestigt. Straßenbeleuchtung ist vorhanden.



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

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Kanalisation
- Gas
- Breitband

2.3.4 Bodenbeschaffenheit

Das Wertermittlungsgrundstück fällt nach Westen leicht ab. Der Sachverständige geht von einer normalen Eignung als Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt geworden sind.

Altlasten:

Nach Auskunft des Kreises Herzogtum Lauenburg vom 18.04.2024 gibt es weder Eintragungen im Kataster der Altablagerungen noch im Kataster für Altstandorte. Kröppelshagen gehört nicht zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen im Kreis Herzogtum Lauenburg.

2.3.5 Hauptgebäude

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

Gebäudeart: Einfamilienhaus in massiver Bauweise

Geschosse: Teilkeller, Erdgeschoss, Dachgeschoss

Baujahr(e): 1967

Größe:

Wohngebäude			Unter dem Begriff „Grundfläche“ ist die Fläche zu verstehen, mit der ein Bauwerk den Boden berührt, der Begriff „Bruttogrundfläche“ bezeichnet die Bruttofläche sämtlicher Geschossebenen.
Grundfläche:	120 m ²		(inklusive Teilkeller)
Bruttogrundfläche:	ca. 287 m ²		
Wohnfläche:	ca. 145 m ²		

Raumaufteilung: Siehe auch Grundriss in der Anlage Nr. 8

Erdgeschoss: Wohnzimmer mit Essbereich, Küche, drei Zimmer, WC, Bad, Flur, Windfang und Terrasse

Dachgeschoss: Zwei Wohnräume, Flur, Küche, Bad

Einstufung / Besonderheiten: Die Raumaufteilung ist zweckmäßig und zeitgemäß.

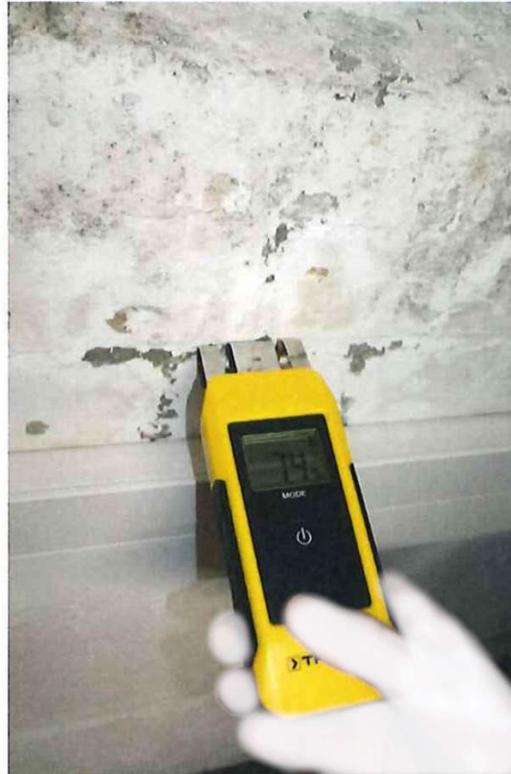
(Die nachfolgende Berechnung der Flächen basiert auf den Angaben aus der Bauakte und wurde vom Sachverständigen vor Ort plausibilisiert bzw. ergänzt.)

Erdgeschoss			
Raum		Wohnfläche	Nutzfläche
1	Wohnzimmer	21,57	
2	Essbereich	9,17	
3	Küche	7,15	
4	Büro	9,13	
5	Schlafzimmer	15,03	
6	Kinderzimmer	10,74	
7	Badezimmer	4,29	
8	Flur	2,47	
9	Diele	8,49	
10	Windfang	2,03	
11	Gäste-WC	1,60	
11a	Terrasse 1/4	7,00	
Summe	Erdgeschoss	98,67	0,00
Dachgeschoss			
Raum		Wohnfläche	Nutzfläche
12	Zimmer	19,14	
13	Zimmer	15,01	
14	Badezimmer	3,78	
15	Flur	4,24	
16	Küche	4,27	
Summe	Dachgeschoss	46,44	0,00
Keller			
Raum		Wohnfläche	Nutzfläche
	Teilkeller		36,42
Summe	Keller	0,00	36,42
alle Geschosse	gesamt	145,11	36,42

Außenwände: Massive Bauart, Kalksandlochstein, nachträglich im Jahre 1998 Fassadendämmung 10 cm und 4 cm Luftschicht, sowie neue Verklinkerung

Innenwände:	Massiv Kalksandvollstein
Geschossdecken:	Stahlbetondecke
Dachform und Dach-eindeckung:	Neigungsdach, im Jahre 2011 neue Isolierung eingebracht und mit Betonpfannen neu eingedeckt, Dachüberstand verlängert, Dachrinnen erneuert
Dachgeschoss:	ausgebaut
Keller:	Teilkeller ohne Außeneingang
Außentüren:	Hauseingangstür aus dem Jahre 1998
Fenster:	Drehkipfenster als Holzfenster aus dem Jahre 1998
Innentüren:	Holztüren aus dem Jahre 2011
Geschosstreppen:	Holztreppe vom Erd- zum Dachgeschoss, Betontreppe vom Erd- zum Kellergeschoss
Innenwandverkleidung:	Überwiegend Raufaser mit Anstrich, in Sanitärbereichen auch Fliesen
Verkleidung der Decken:	Überwiegend Raufaser mit Anstrich
Fußböden:	Schwimmender Estrich
Fußbodenbelag:	Fliesen, Vinyl-Planken oder Teppich
Wand- und Bodenfliesen:	Boden- und Wandfliesen in Sanitärräumen, Bodenfliesen in Küche und Essbereich
Elektroinstallation:	Modernisierte Elektroinstallationen, einschließlich Unterverteilung aus dem Jahre 2011
Sanitäre Installationen:	Getrenntes WC und Duschbad mit WC und Waschtisch im Erdgeschoss; Vollbad mit WC und Waschtisch im Dachgeschoss - alle Sanitärinstallationen einschließlich Frischwasser- und Abwasserleitungen im Jahre 2011 modernisiert
Beheizung:	Gastbrennwerttherme aus dem Jahre 2011 mit Warmwasserbereitung für alle Bereiche, unterstützende Warmwasserbereitung über Solarthermieanlage; Ofen für feste Brennstoffe im Wohnzimmer
Einbaumöbel/Einbauküche:	Einbauküche aus dem Jahre 2011
Besondere Einrichtungen:	- keine
Besondere Bauteile:	- Hauseingangspodest

Baumängel / Bauschäden, Rechtsmängel: - Feuchtigkeit im Bereich der Kelleraußenwand Raum K2
Messwert 7,4 % - auf Kalksandstein



Einstufung des Zustandes: - gut - mit geringen Mängeln
(dem Alter entsprechend)

Einstufung der Ausstattung: - mittel

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

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

Die energetische Qualität ist aufgrund der Brennwerttherme aus dem Jahre 2011 sowie der Bauweise mit der nachträglichen Dämmung und Neuverkleinerung als leicht überdurchschnittlich einzustufen.

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der techni-

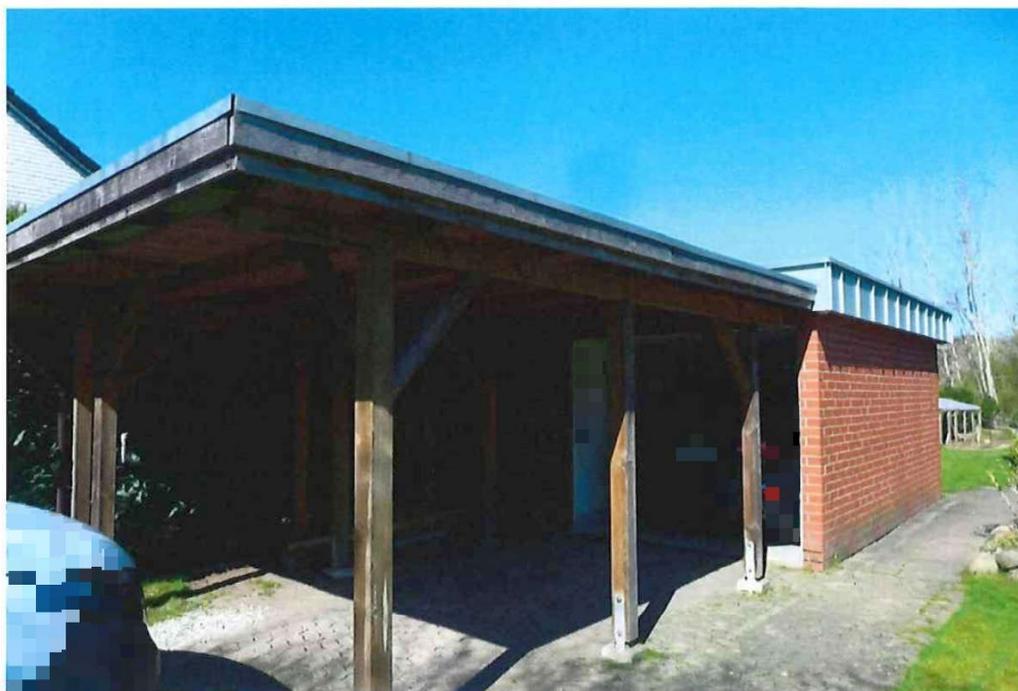
schen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

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

Der Sachverständige hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude eine zeitgemäße Ausstattung (z. B. Standard der 1990er Jahre) auf. Die Qualität der Ausstattung wird als mittel eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 3 zuzuordnen.

Übliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Baujahr:	1967
Bisheriges Alter/Restnutzungsdauer – rechnerisch zum Stichtag 06.06.2024:	57 / 23 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	<ul style="list-style-type: none"> - 1998 Außenwanddämmung und neue Verkleinerung - 2011 Modernisierung der gesamten Elektrik einschließlich Unterverteilung - 2011 Modernisierung aller Frischwasserleitungen und Abwasserleitungen Modernisierung aller Sanitärbereiche - 2011 Modernisierung von Innentüren und Fußbodenbelägen - 2011 Neueindeckung und Isolierung Dach - 2011 Installation einer neuen Einbauküche
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	- überwiegend modernisiert
Ermittelte/ggf. modifizierte Restnutzungsdauer	35 Jahre

2.3.6 Nebengebäude Carport und Garage



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

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp:	Carport/Garage
	Geschosse:	Erdgeschoss
<u>Baujahr:</u>		Garage: 1967 Carport: nicht bekannt
<u>Größe:</u>	Grundfläche:	ca. 44 m ²
	Nutzfl. gesamt.:	ca. 38 m ²
<u>Bauweise:</u>		Garage: massiv Carport: Holzständerbauweise
<u>Mängel:</u>		keine
<u>Einstufung</u>	Zustand	gut

Gemäß Erläuterungen zu den vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren erfolgt kein separater Wertansatz für einen eventuell vorhandenen Carport

oder eine eventuell vorhandene Garage. Ein ortsüblicher Carport und eine ortsübliche Garage ist damit über die Sachwertfaktoren in der Wertermittlung bereits berücksichtigt.

Der vorhandene Carport und die Garage werden als ortsüblich erkannt. Ein separater Zuschlag erfolgt aus diesem Grunde nicht.

2.3.7 Blockbohlenhaus



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

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp:	Blockbohlenhaus
	Geschosse:	Erdgeschoss
<u>Baujahr:</u>		ca. 2014
<u>Größe:</u>	Grundfläche:	ca. 12 m ²
	Nutzfl. gesamt.:	ca. 10 m ²
<u>Bauweise:</u>		Holzbauweise mit Blockbohlen
<u>Mängel:</u>		keine
<u>Einstufung</u>	Zustand	gut

Der Wert des Blockbohlenhauses wird im Rahmen der pauschalierten Werte für die Außenanlagen berücksichtigt.

2.3.8 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

Elektrizitäts-, Gas- und Wasseranschluss vorhanden

Anschluss an die Kanalisation

Glasfaseranschluss

Plattierungen:

- Zufahrt zum Carport und weitere Wege einschließlich Terrasse mit Betonpflaster oder Betonplatten befestigt

Einfriedung:

- Das Grundstück ist ortsüblich mit Hecken, Ziersträuchern oder Zäunen eingefriedet

Gartenanlage:

- Grundstück ansprechend als Ziergarten angelegt



Sonstige Anlagen:

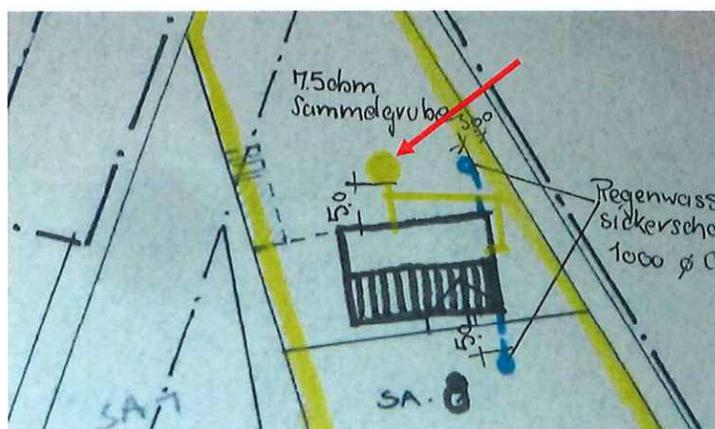


Gewächshaus (in pauschalisiertem Ansatz für die Außenanlagen enthalten)

Sonstige Anlagen



Voliere für Geflügel



Ehemalige Schmutzwasser-Sammelgrube

Einstufung der Außenanlage: - Guter Pflegezustand

2.3.9 Ertragsverhältnisse

Zum Bewertungsstichtag liegen nach Auskunft des Auftraggebers keine Mietverhältnisse vor.

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 ist für die Gemeinde Kröppelshagen keine Bevölkerungsprognose berechnet worden. Auf der Grundlage der vorliegenden Daten der Nachbargemeinden und insbesondere aufgrund der Nähe zu Hamburg

wird daher davon ausgegangen, dass die Einwohnerzahl leicht steigen wird. Daraus wird abgeleitet, dass die Mieten und die Immobilienwerte langfristig auf dem aktuellen Niveau liegen oder steigen werden. Die demographische Entwicklung wird bei den entsprechenden Ansätzen der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen

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

2.5 Entwicklungszustand

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

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen (Abschnitt 2.2.1) und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich 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	Grundstücksmarktübersicht 2020
Ernst/Zinkahn/ Bielenberg	Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe, Verlag: C. H. Beck, München
Kleiber/Simon/Weyers	Ermittlung von Grundstückswerten, Bundesanzeiger- verlag

Gerardy/Möckel/Troff/
Bischoff Praxis der Grundstücksbewertung, OLZOG Verlag,
 Loseblattsammlung

Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

Der Sachverständige wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall das Sachwertverfahren an, da derartige Objekte am Grundstücksmarkt aufgrund ihrer Nutzungsmöglichkeit 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 dem vom Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertmodell und den abgeleiteten Sachwertfaktoren zur Verfügung.

3.3 Bodenwert

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

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren (§§ 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 Vergleichsverfahren einbezogen werden.

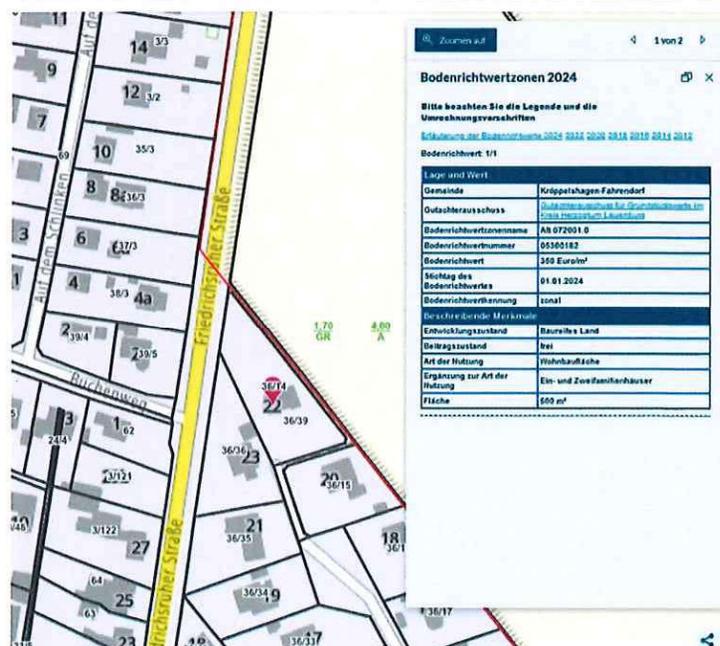
Vergleichswerte

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

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)



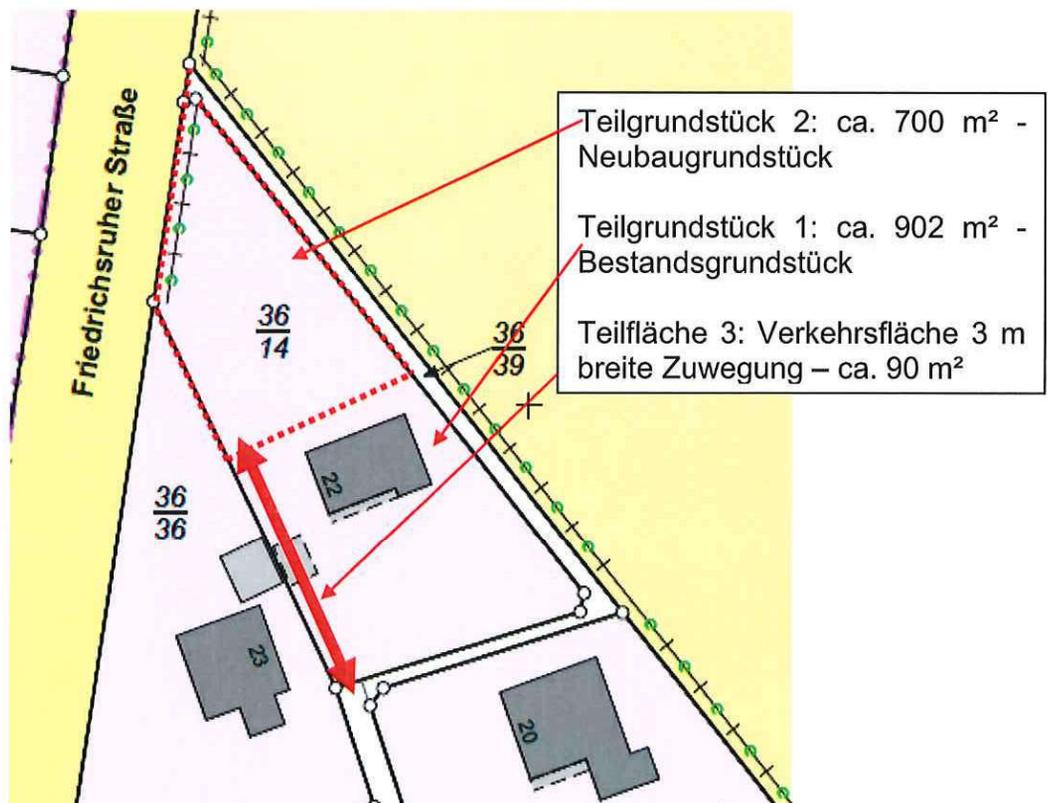
Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2024 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen **Bodenrichtwert von 350 €/m²** bei einer **Bezugsgröße von 600 m²** Grundstück ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht zu entrichten sind. Weitere wertbeeinflussende Eigenschaften sind nicht benannt.

objektspezifischer 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.

Eine solche Abweichung kann zum Bodenrichtwert in Bezug auf die Grundstücksgröße bestehen.

Wie bereits unter 2.2.1 festgestellt, ist vermutlich eine weitere Bebauung des Grundstückes möglich. Der Sachverständige geht davon aus, dass ein ortsüblich handelnder Marktteilnehmer gegebenenfalls eine gesonderte Bebauung im nördlichen Grundstücksteil realisieren würde. Die Bebauung im südlichen Grundstücksbereich würde allerdings der vorhandenen Bebauung jegliche Großzügigkeit nehmen und daher vermutlich nicht realisiert werden. Auf der Grundlage dieser Einschätzung erfolgt die Bodenwertermittlung für zwei Teilgrundstücke gemäß nachfolgender Skizzierung:



Bezugsgröße Bodenrichtwert: 600 m²; Größe der Bewertungsgrundstücke:

Teilgrundstück 1:	902 m ²
Teilgrundstück 2:	700 m ²
Verkehrsfläche	90 m ²
Gesamt	1.692m ²

Die Größenabweichung der zu bewertenden Grundstücke wird gemäß den Erläuterungen des Gutachterausschusses zu den Bodenrichtwerten mit Umrechnungsfaktoren für unterschiedliche Grundstücksgrößen (Datenreihe nach Simon / Kleiber, die in der WertV'98 dargestellt ist) angepasst.

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

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

Die Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone wird aufgrund der Nähe zur Landesstraße im Bereich des Ortseingangs und den damit verbundenen Lärmimmissionen als unterdurchschnittlich eingestuft. Hierfür wird ein Wertabschlag in Höhe von 10 % berücksichtigt.

Für das Teilgrundstück 2 besteht noch keine verkehrliche Erschließung. Ein Rückbau von Garage und Carport auf Teilgrundstück 1 sind zunächst erforderlich. Des Weiteren sind keine Anschlüsse für Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Im Falle einer Bebauung sind auch Anschlusskostenbeiträge an die Kommune zu entrichten. Für die technische Erschließung und eventuelle Anschlusskosten Beiträge wird daher ein überschlägig ermittelter, pauschaler Abschlag in Höhe von 50.000 € berücksichtigt.

Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

Für das Teilgrundstück 1 (bebaut) ergibt sich daher folgende Bodenwertberechnung:

Anpassung wegen	Anpassung	Korrektur	Bodenwert
BRW 01.01.2024			350,00 €/m ²
Anpassung wegen Lage- nachteil innerhalb der Bo- denrichtwertzone	- 10%	- 35,00 €/m ²	315,00 €/m ²
Anpassung wg. Abwei- chender Grundstücksgröße	0,91	- 31,50 €/m ²	283,50 €/m ²
Angepasster BRW			283,50 €/m ²

Ermittlung des Bodenwertes	902 m ² x 283,50 €/m ²	255.717 €
Bodenwert Teilgrundstück 1 gesamt (ge- rundet)		256.000 €

Der **Bodenwert für das Teilgrundstück 1** wird somit mit gerundet **256.000 €** festgestellt.

Für das **Teilgrundstück 2 (unbebaut)** ergibt sich daher folgende Bodenwertbe-
rechnung:

Anpassung wegen	Anpassung	Korrektur	Bodenwert
BRW 01.01.2024			350,00 €/m ²
Anpassung wegen Lage- nachteil innerhalb der Bo- denrichtwertzone	10%	- 35,00 €/m ²	315,00 €/m ²
Anpassung wg. Abwei- chender Grundstücksgröße	0,97	- 10,50 €/m ²	304,50 €/m ²
Angepasster BRW			304,50 €/m ²

Ermittlung des Bodenwertes	700 m ² x 304,50 €/m ²	213.150 €
Technische Erschließungskosten für verkehrli- che Erschließung, Abriss Garage, Ver- und Entsorgung und Anschlusskostenbeiträge pauschal, geschätzt		50.000 €
Bodenwert Teilgrundstück 1 gesamt		163.150 €
Bodenwert Teilgrundstück 1 gesamt (ge- rundet)		163.000 €

Der **Bodenwert für das Teilgrundstück 2** wird somit mit gerundet **163.000 €** festgestellt.

Für die Verkehrsfläche wird ein Wert in Höhe von 15 % des angepassten Bodenrichtwertes somit $(304,50 \text{ €/m}^2 \times 15 \%) = 45,67 \text{ €}$ abgeleitet. Auf dieser Grundlage ergibt sich ein Wert für die **Verkehrsfläche** von

$$90 \text{ m}^2 \times 45,67 \text{ €} = \mathbf{4.110 \text{ €}}$$

Auf der Grundlage der vorstehenden Ermittlung ergibt sich folgende Zusammenstellung der Bodenwerte:

Teilgrundstück 1:	255.717 €
Teilgrundstück 2:	163.150 €
Verkehrsfläche	4.110 €
Gesamt	422.977 €

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:

Außenwände			1			23
Dächer			1			15
Außentüren und Fenster			1			11
Innenwände und -türen			1			11
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11
Fußböden			1			5
Sanitäreinrichtungen			1			9
Heizung			1			9
Sonstige technische Ausstattung			1			6

Kostenkennwert für Gebäudeart 1.21	790 €	875 €	1.005 €	1.215 €	1.515 €
---	--------------	--------------	----------------	----------------	----------------

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:

Außenwände	1 x	23% x	1005 €/m ² BGF	231 €/m² BGF
Dächer	1 x	15% x	1005 €/m ² BGF	151 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	1 x	11% x	1005 €/m ² BGF	111 €/m² BGF
Innenwände und -türen	1 x	11% x	1005 €/m ² BGF	111 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x	11% x	1005 €/m ² BGF	111 €/m² BGF
Fußböden	1 x	5% x	1005 €/m ² BGF	50 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x	9% x	1005 €/m ² BGF	90 €/m² BGF
Heizung	1 x	9% x	1005 €/m ² BGF	90 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x	6% x	1005 €/m ² BGF	60 €/m² BGF
Kostenkennwert (Summe)				1005 €/m² BGF

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, Drempe) 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 Drempe 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 Drempehöhe. Ein fehlender Drempe verringert die Wohnfläche und ist deshalb wertmindernd zu berücksichtigen. Ein ausgebauter Spitzboden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss) ist durch Zuschläge zu berücksichtigen.

Folgende besonderen Bauteile werden berücksichtigt:

Der vorhandene **Teilkeller** wird mit einem überschlägig ermittelten Zuschlag in Höhe von **10.000 €** als besonderes Bauteil im Rahmen der Herstellungskosten berücksichtigt.

Baupreisindex

Die NHK 2010 mit Kostenstand des Jahres 2010 sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Hierzu ist der für den Wertermittlungstichtag 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 für die Ableitung der Sachwertfaktoren verwendete Regionalfaktor beträgt 1,0, so dass keine diesbezügliche Regionalisierung der durchschnittlichen Herstellungskosten erfolgt.

Alterswertminderung

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindex 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.

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

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ergibt sich für das Wertermittlungsobjekt wie folgt:

21529 Kröppelshagen-Fahrendorf, Am Sachsenwald 22			EFH	
EFH, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert		Typ	1.21 zu 100 %	Zeitwert
Bruttogrundfläche			240	
Normalherstellungskosten		€/m ²	1005	
Regionalfaktor			1	
örtliche NHK 2010		€/m ²	241.200	
Zuschlag für besondere Bauteile: Teilkeller		€	10.000	
Baunebenkosten sind in NHK enthalten		in %	0	
Herstellungswert 2010		€	251.200	
Index am WE Stichtag (2010=100)			181,3	
Herstellungswert am WE-Stichtag (§ 22)		€	455.426	
Alter (fiktiv)		Jahre	45	
Gesamtnutzungsdauer		Jahre	80	
Restnutzungsdauer (modifiziert)		Jahre	35	
Alterswertminderungsfaktor			0,4375	
Alterswertminderung		in %	56,25	
		€	256.177	
Sachwert der Einzelgebäude		€	199.249	

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.

Für die Außenanlagen, Wegeflächen, Befestigungen und Bepflanzungen, Einfriedung sowie Hausanschlüsse auf dem Grundstück wird gemäß Empfehlungen des Gutachterausschusses ein pauschaler Wert i.H.v. **8.000 €** berücksichtigt.

3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

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).

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks errechnet sich im vorliegenden Fall somit wie folgt:-

Sachwert aller Gebäude	€	199.249
Bodenwert Teilgrundstück 1	€	255.717
Sachwert der Außenanlagen (gem. Modellbeschreibung SWF)	€	8.000
Vorläufiger Sachwert	€	462.966

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 und Umrechnungskoeffizienten werden verwendet:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg

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

Unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus und des vorläufig ermittelten Verkehrswertes wird ein **Sachwertfaktor von 1,15** abgeleitet.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

Vorläufiger Sachwert		€	462.966
Anpassung an die Marktlage/Faktor	3 4 4	1,15	532.411
vorläufiger marktangepasster Sachwert			532.411

3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts ist der Werteeinfluss 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 Werteeinfluss 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 Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrstypischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Im vorliegenden Fall sind folgende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

Mangel	Werteinfluss /Mangelbeseitigungskosten
Durchfeuchtungen Kelleraußenwand Nordseite	15.000 €
Gesamt	15.000 €

3.4.6 Sachwert

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:

vorläufiger marktangepasster Sachwert			532.411
Wertminderung wegen Baumängel/-schäden	abzgl.	€	15.000
Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren			517.411

**Der Sachwert wird für das bebaute Teilgrundstück 1 somit mit
 (gerundet) € 517.000 festgestellt.**

3.5 Zusammenstellung der Werte

Nachfolgend werden die Werte in einer Übersicht zusammengefasst und dargestellt:

Teilgrundstück 1 bebaut mit einem Einfamilienhaus	517.411 €
Teilgrundstück 2 – Bauplatz	163.150 €
Verkehrsfläche	4.110 €
Gesamtgrundstück	684.671 €
Gesamtgrundstück gerundet	685.000 €

3.6 Plausibilitäts- und Marktprüfung

Sofern der ermittelte **Sachwert (Teilgrundstück 1)** von € 517.400 in Bezug zur gesamten Wohnfläche von 145 m² gesetzt wird, so ergibt sich ein Wert von rund 3.568 €/m²-Wohnfläche.

Der Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg weist in seinen Informationen zum Grundstücksmarkt im Kreis Herzogtum Lauenburg (Stand 1/2023) für den Bereich „Hamburger Rand/Einfamilienhäuser“ folgende Werte aus:

Informationen zum Grundstücksmarkt im Kreis Herzogtum Lauenburg 2023
*Kaufpreis >100.000 und <750.000

	Einfamilienhäuser - Baujahr vor 1990				Einfamilienhäuser - Baujahr ab 1990				Einfamilienhäuser - Baujahr vor 1990					
	Anzahl	Ø €/m² WFl	Ø m² WFl	Ø m² Grdst.	Anzahl	Ø €/m² WFl	Ø m² WFl	Ø m² Grdst.	Anzahl	Ø €/m² WFl	Ø m² WFl	Ø m² Grdst.		
Hamburger Rand	2018	16	2.977	148	1.180	6	3.708	137	638	III Q./2022	2	3.882	140	1.085
	2019	19	3.431	147	905	2	3.663	155	618	IV Q./2022	2	3.176	180	1.302
	2020	24	3.539	149	913	2	2.893	170	1.512	I Q./2023	3	4.664	100	859
	2021	26	4.126	132	1.006	6	4.244	129	654	II Q./2023	1	4.843	140	593
	2022	11	4.072	142	1.060	4	4.858	113	670	III Q./2023	1	3.167	90	674
	2023	6	4.360	106	749	3	4.498	183	872					
	Trend		4.424				4.640							
Abw.		-1%				-3%								
Ländlicher Raum	2018	81	1.859	133	1.173	34	2.361	144	921	III Q./2022	35	2.888	139	1.141
	2019	82	2.091	135	1.104	33	2.495	144	1.450	IV Q./2022	15	2.717	132	898
	2020	124	2.278	133	1.304	40	3.004	141	794	I Q./2023	18	2.479	150	1.351
	2021	137	2.796	135	1.210	58	3.228	143	1.001	II Q./2023	30	2.795	127	1.112
	2022	105	2.951	134	1.050	54	3.721	134	865	III Q./2023	6	3.267	168	1.521
	2023	64	2.742	138	1.237	23	3.466	145	873					
	Trend		2.989				3.715							
Abw.		-9%				-7%								
Städte	2018	64	1.962	128	759	21	2.812	136	653	III Q./2022	21	3.029	121	718
	2019	91	2.103	129	739	30	2.960	131	627	IV Q./2022	19	2.880	120	743
	2020	132	2.307	129	739	34	2.959	133	613	I Q./2023	11	2.728	128	712
	2021	127	2.679	130	736	32	3.752	124	622	II Q./2023	12	2.869	142	841
	2022	108	2.923	123	741	20	4.073	126	546	III Q./2023	7	2.637	120	668
	2023	30	2.740	131	763	7	3.869	124	691					
	Trend		2.932				4.071							
Abw.		-7%				-5%								
Kreis Hzgt. Lauenburg	2018	161	2.011	132	1.007	61	2.660	140	801	III Q./2022	58	2.973	133	988
	2019	192	2.229	134	911	65	2.761	138	1.045	IV Q./2022	38	2.829	128	839
	2020	280	2.400	133	1.005	78	2.981	138	792	I Q./2023	32	2.770	137	1.085
	2021	292	2.872	133	984	96	3.468	136	853	II Q./2023	43	2.859	131	1.024
	2022	224	2.992	129	901	78	3.875	131	773	III Q./2023	14	2.895	134	1.085
	2023	89	2.832	134	1.047	33	3.643	144	813					
	Trend		3.047				3.856							
Abw.		-8%				-8%								

Der ermittelte Verkehrswert unterschreitet den Durchschnittswert. Die Abweichung ist insbesondere auf folgende Gegebenheiten zurückzuführen:

- im Hamburger Randbereich liegt das Grundstück in einer Bodenrichtwertzone, die einen unterdurchschnittlichen Bodenwert ausweist
- aufgrund der Teilungsfähigkeit und der gesonderten Bewertung eines Teilgrundstücks als Bauplatz ergibt sich eine - für den Hamburger Rand - unterdurchschnittlich Grundstücksgröße

Nachrichtlich: Der Bodenwertanteil wurde mit gerundet € 255.717 - entspricht 49 % des Gesamtverkehrswertes von 517.400 € - ermittelt. Damit liegt der Bodenwertanteil über den üblichen Durchschnittswerten von im Mittel ca. 33 %. Diese Abweichung ist auf das fortgeschrittene Alter des Gebäudes zurückzuführen.

Der ermittelte Verkehrswert erscheint daher plausibel.

3.7 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 berücksichtigt.

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

Einfamilienhaus

**mit weiterem Bauplatz – unter dem Vorbehalt erneuter
baurechtlicher Genehmigung -**

21529 Kröppelshagen

Am Sachsenwald 22

zum Wertermittlungsstichtag 06.06.2024 einen

Verkehrswert von

685.000 €

in Worten: (Sechshundertundfünfundachtzigtausend Euro)

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

Schwarzenbek, den 02.07.2024



Andreas Koop (Diplom-Verwaltungswirt)
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken (IHK Zertifikat)

Anlage 1: Bilder des Objektes

Außen



Bild 1: Ende der Sackgasse/Wendehammer, Zufahrt über Stichweg



Bild 2: Blick von der Zufahrt Richtung „Wendehammer“



Bild 3: Südostansicht

Anlage 1: Bilder des Objektes

Außen



Bild 4: Südliches Grundstück

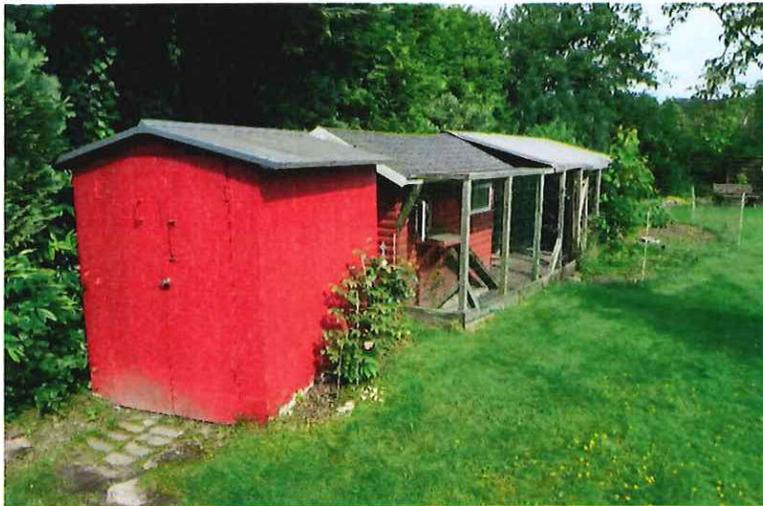


Bild 5: Westliches Grundstück, Voliere



Bild 6: Nördliches Grundstück

Anlage 1: Bilder des Objektes

Außen



Bild 7: Nordwestansicht



Bild 8: Südostansicht



Bild 9: Südterrasse

Anlage 1: Bilder des Objektes

Außen



Bild 10: Carport vor Garage



Bild 11: Nordansicht mit Eingang

Keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen

Bild 12: EG, Raum 10, Wohnungseingang

Innen
Raumnummern
gem. - Grundriss
in der Anlage

Keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen

Bild 13: EG, Raum 10, Flur

Keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen

Bild 14: EG, Raum 3, Küche

Keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen

Bild 15: EG, von Küche zu Raum 2, Essen

Innen
Raumnummern
gem.- Grundriss
in der Anlage

Keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen

Bild 16: EG, Raum 1, Wohnen

Keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen

Bild 17: EG, Raum 11, WC

Keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen

Bild 18: EG, Raum 7 Bad



Bild 19: DG, Raum 14 Bad



Bild 20: DG, Raum 12 Wohnen

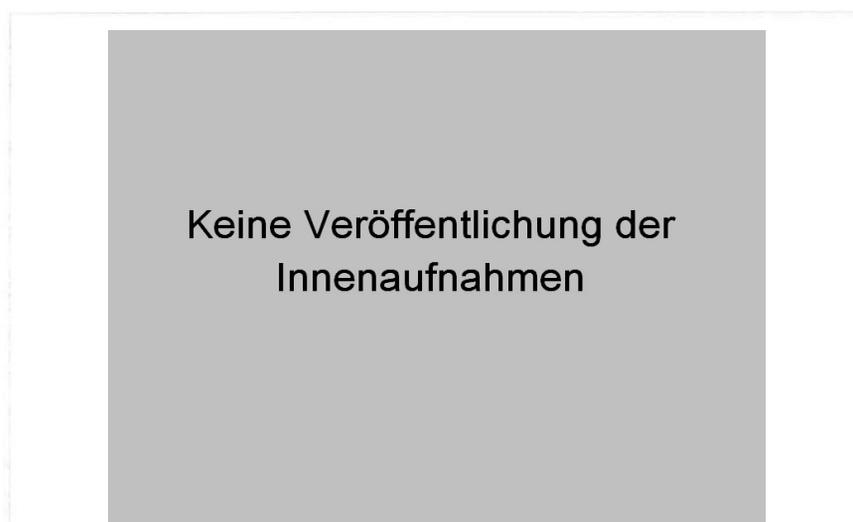


Bild 21: DG Raum 13, Wohnen

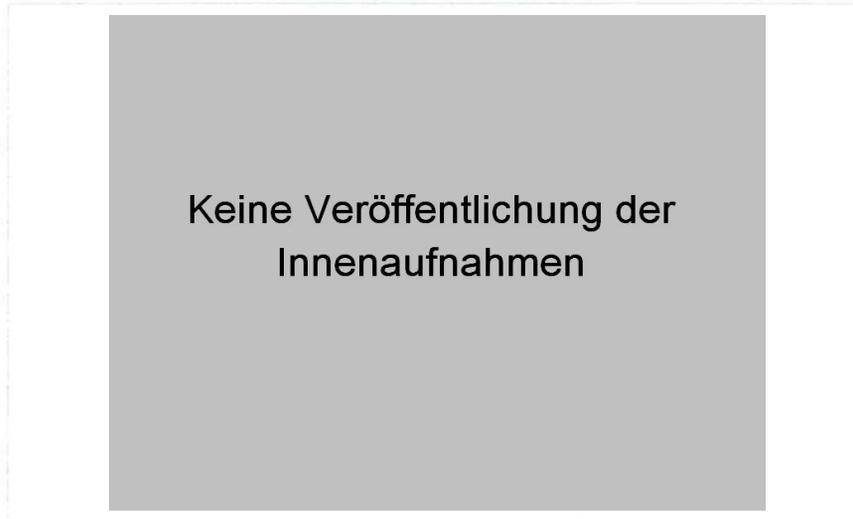


Bild 22: Treppe vom Erd- zum Kellergeschoss

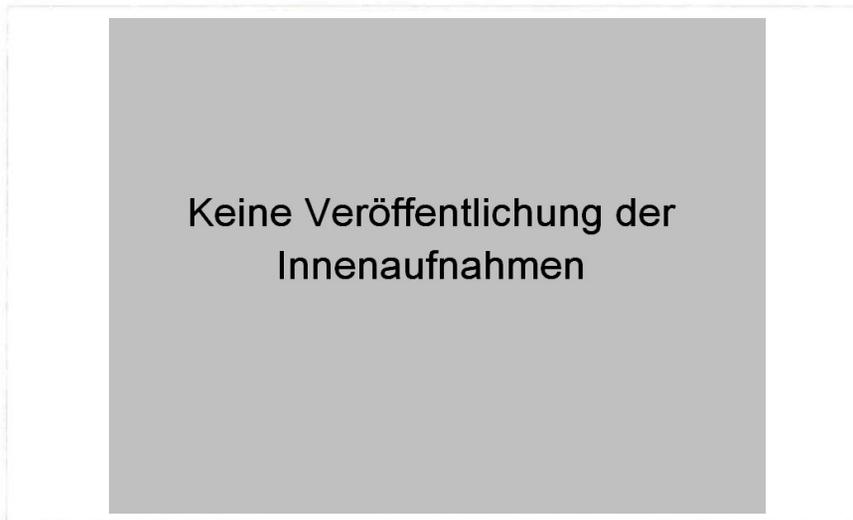


Bild 23: Kellerraum 1

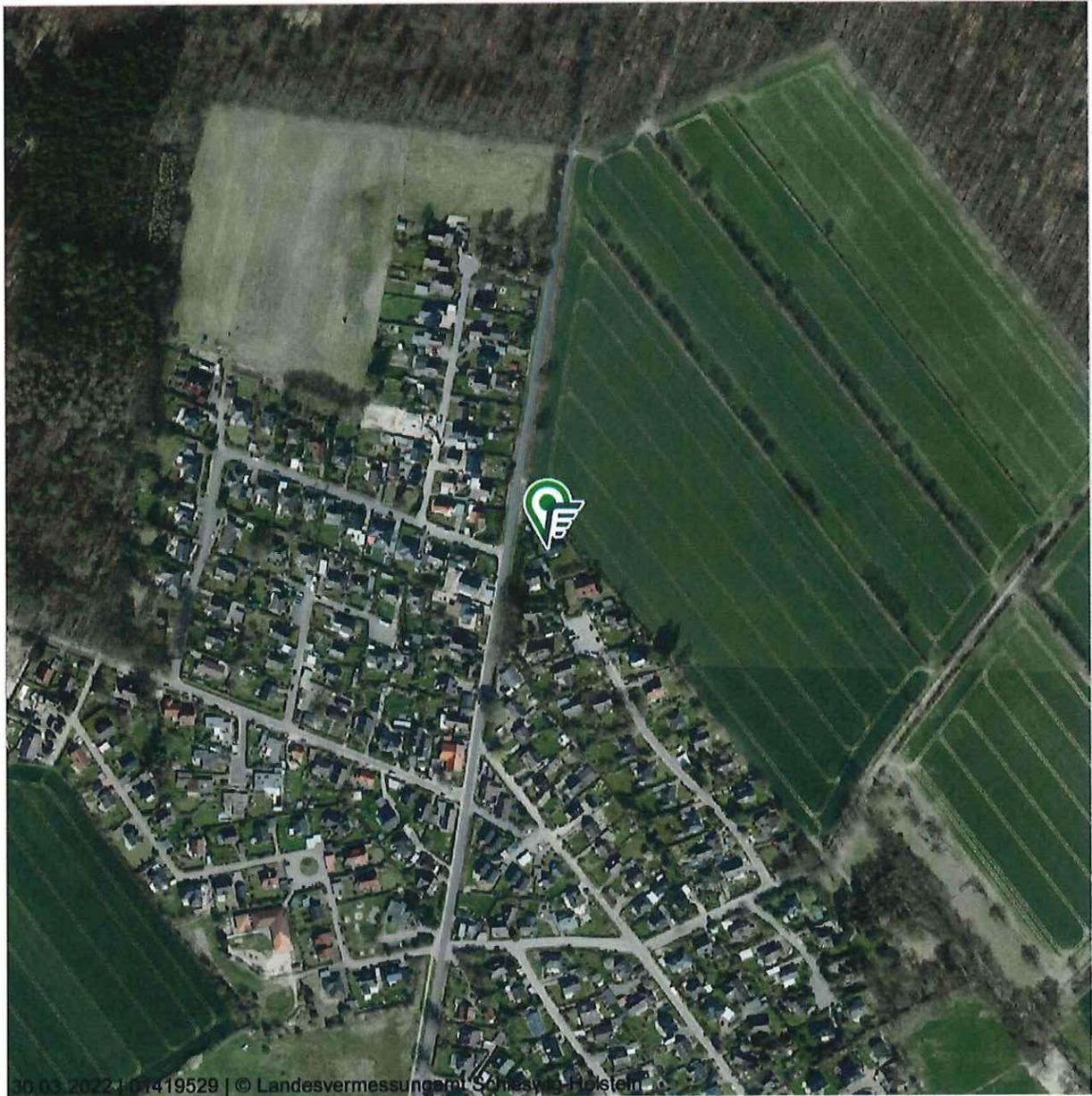


Bild 24: Heizung im Keller

Anlage 2: Luftbild

Orthophoto/Luftbild Schleswig-Holstein

21529 Kröppelshagen-Fahrendorf, Am Sachsenwald 22



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



0

500 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

Datenquelle

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



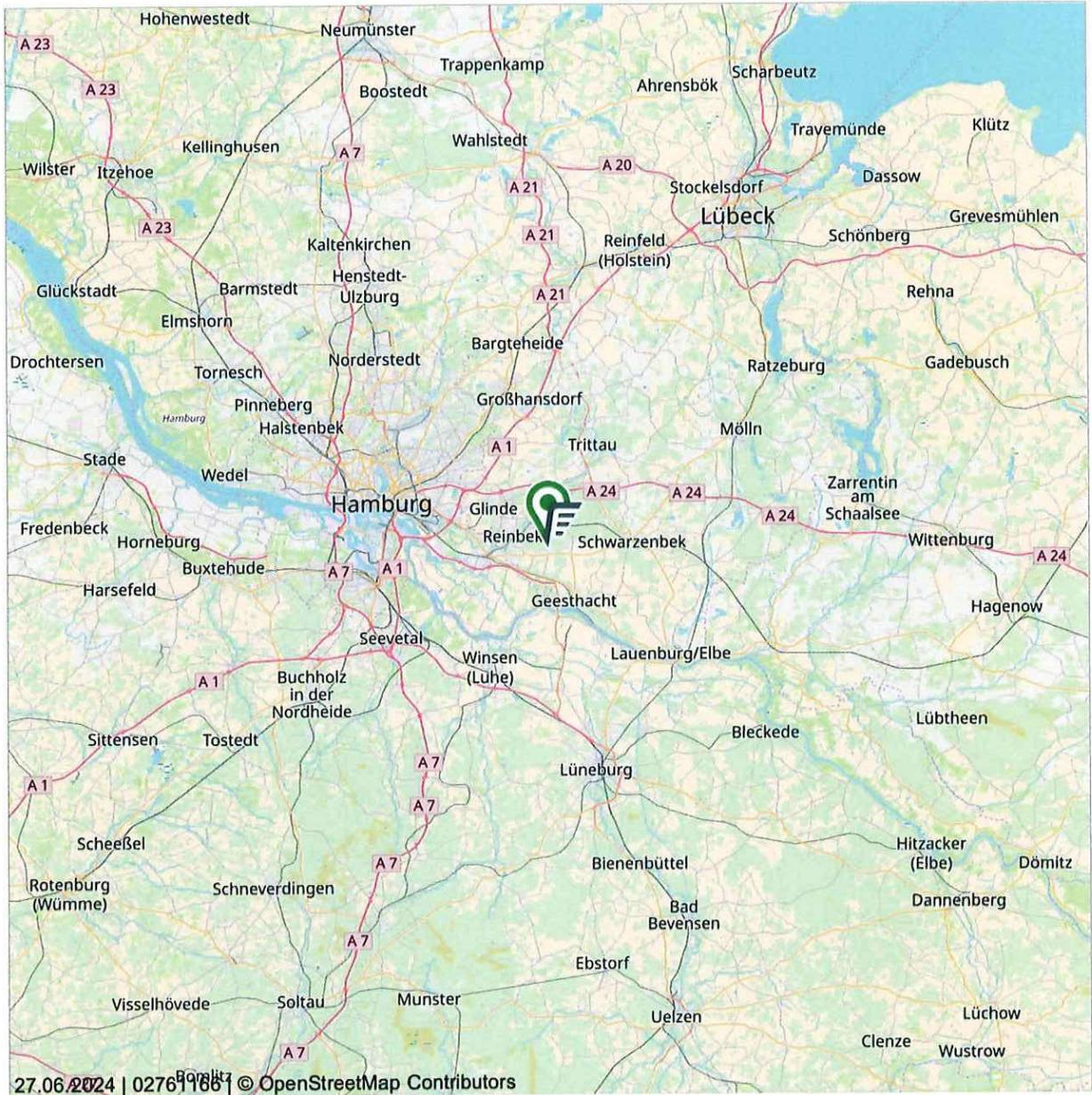
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01419529 vom 30.03.2022 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form.
Copyright © by on-geo® & geoport® 2022

Seite 1

Anlage 3: Auszug aus der Straßenkarte

Übersichtskarte on-geo

21529 Kröppelshagen-Fahrendorf, Am Sachsenwald 22



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.

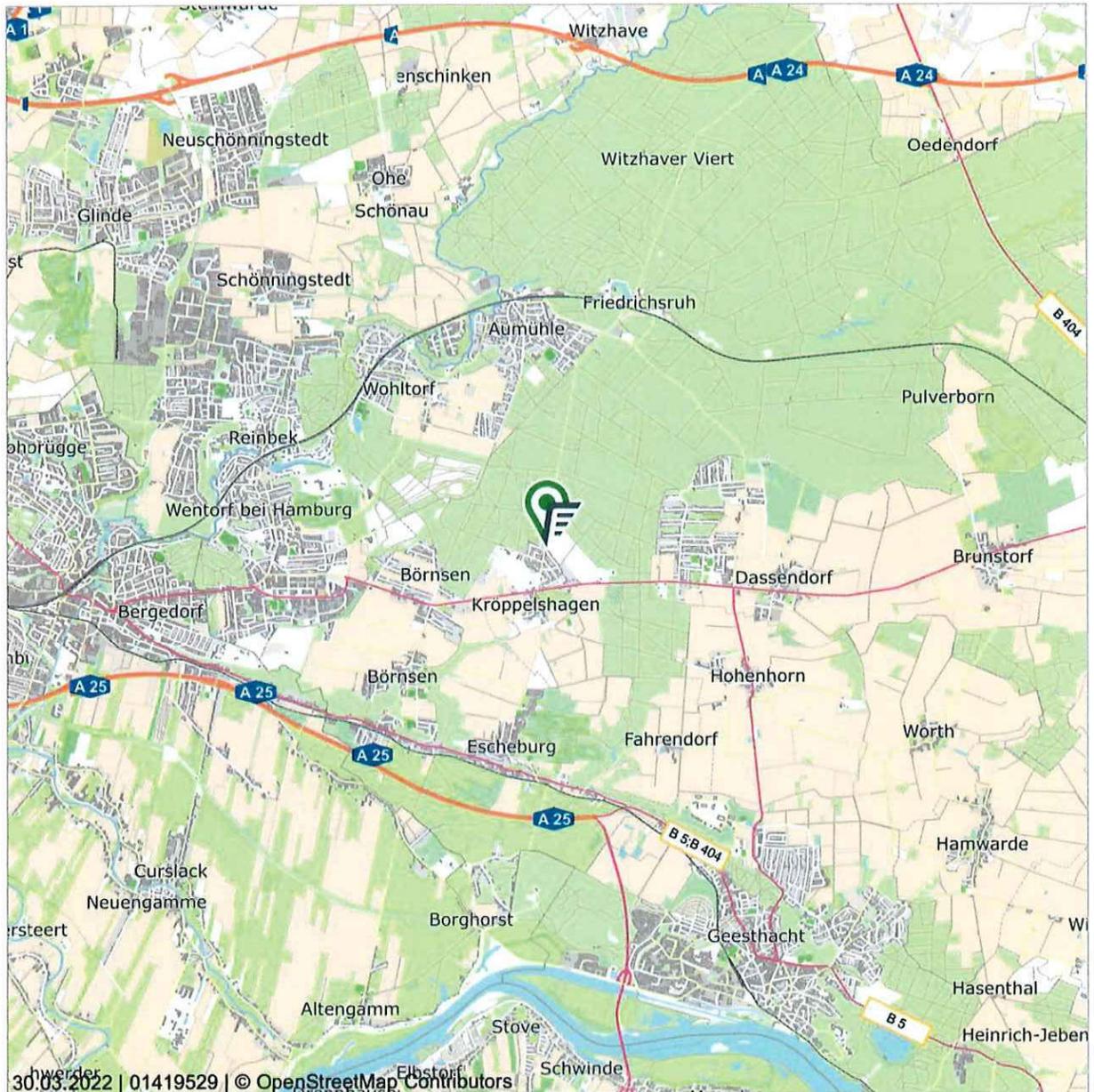
Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

Anlage 4 Regionalkarte

Regionalkarte on-geo

21529 Kröppelshagen-Fahrendorf, Am Sachsenwald 22



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: 2022



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01419529 vom 30.03.2022 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® 2022

Seite 1

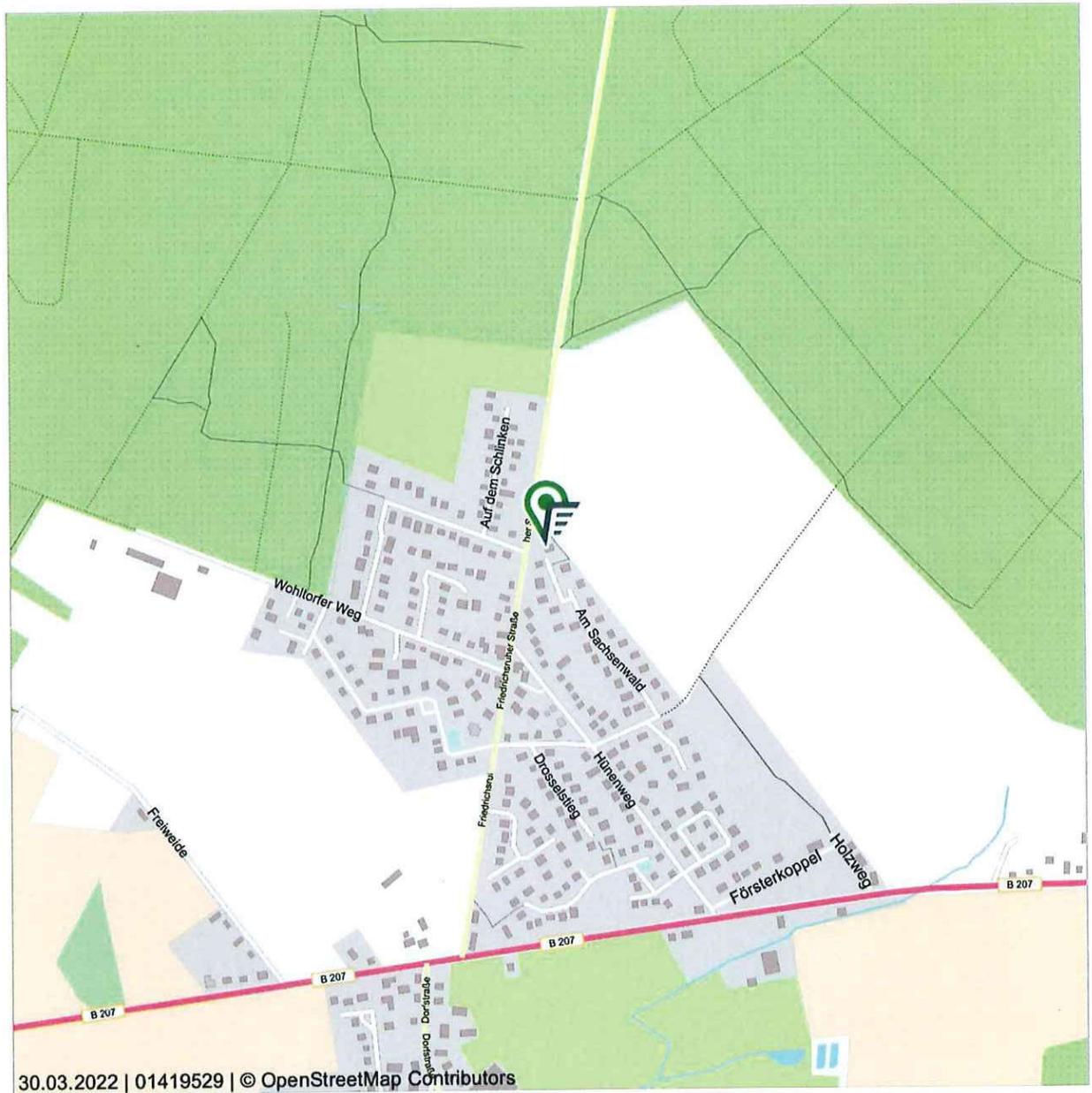
Anlage 5: Ortsplan

Stadtplan on-geo

21529 Kröppelshagen-Fahrendorf, Am Sachsenwald 22



geoport



30.03.2022 | 01419529 | © OpenStreetMap Contributors

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: 2022



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01419529 vom 30.03.2022 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® 2022

Seite 1

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 16.04.2024

Flurstück: 36/14
Flur: 2
Gemarkung: Kröppelshagen

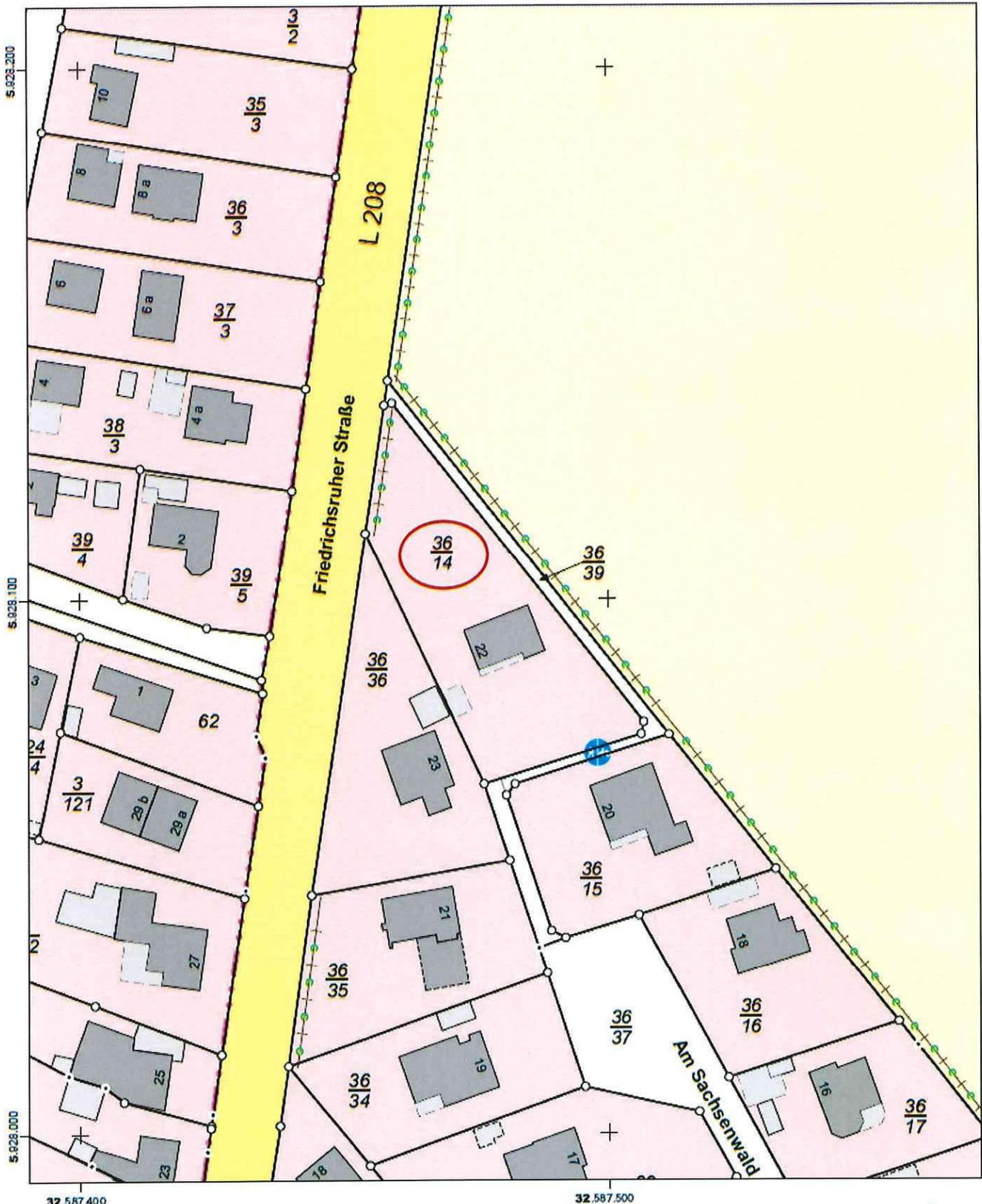
Gemeinde: Kröppelshagen-Fahrendorf
Kreis: Herzogtum Lauenburg

Anlage 6: Flurkarte

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein



Ertellende Stelle: Katasteramt
Brolingstr. 63 b-d
23554 Lübeck
Telefon: 0451 30090-0
E-Mail: Poststelle-Luebeck@LVermGeo.landsh.de



Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

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



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

Amtsgericht Schwarzenbek		Grundbuch von Kröppelshagen			Blatt 49	Bestandsverzeichnis			Einlegebogen 1
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Einseium verbundenen Rechte				Größe			
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
1	2	a	b		3	e			4
1	-	Kröppelshagen	002	38/14	Gebäude- und Freifläche, Am Sachsenwald 22		16	92	

Amtsgericht Schwarzenbek		Grundbuch von Kröppelshagen		Blatt 49	Bestandsverzeichnis		Einlegebogen 1
Bestand und Zuschreibungen			Abschreibungen				
Zur lfd. Nr. der Grundstücke	Bestand und Zuschreibungen			Zur lfd. Nr. der Grundstücke	Abschreibungen		
5	6			7	8		
	Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 04.10.2010. Dargel						

Lasten und Beschränkungen	
1	2
1	1
2	1
3	1
4	1

Eigentumsübertragungsvormerkung für
 Kube

Über das Vermögen des Eigentümers :
 Zustimmung des bestellten vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam; eingetragen am 09.11.2021.
 Müller

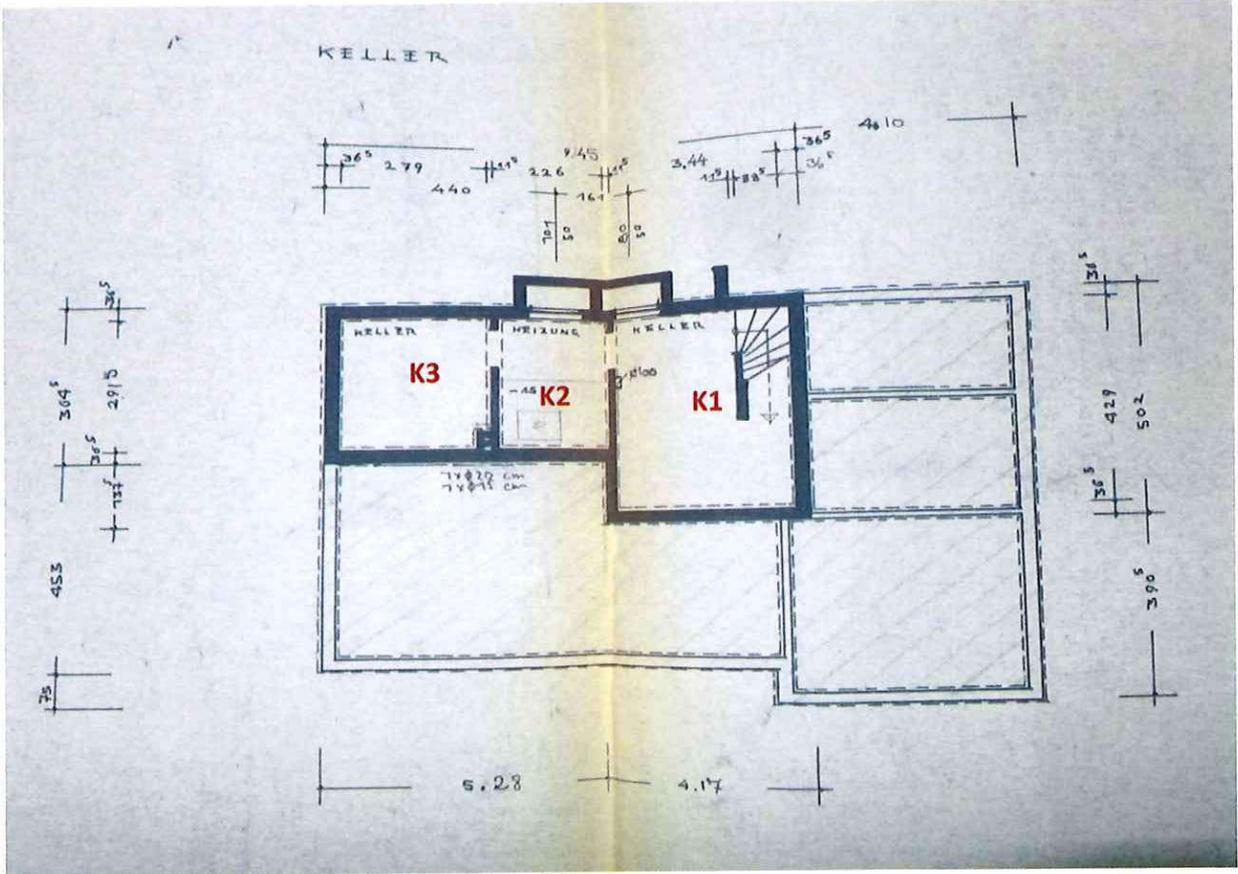
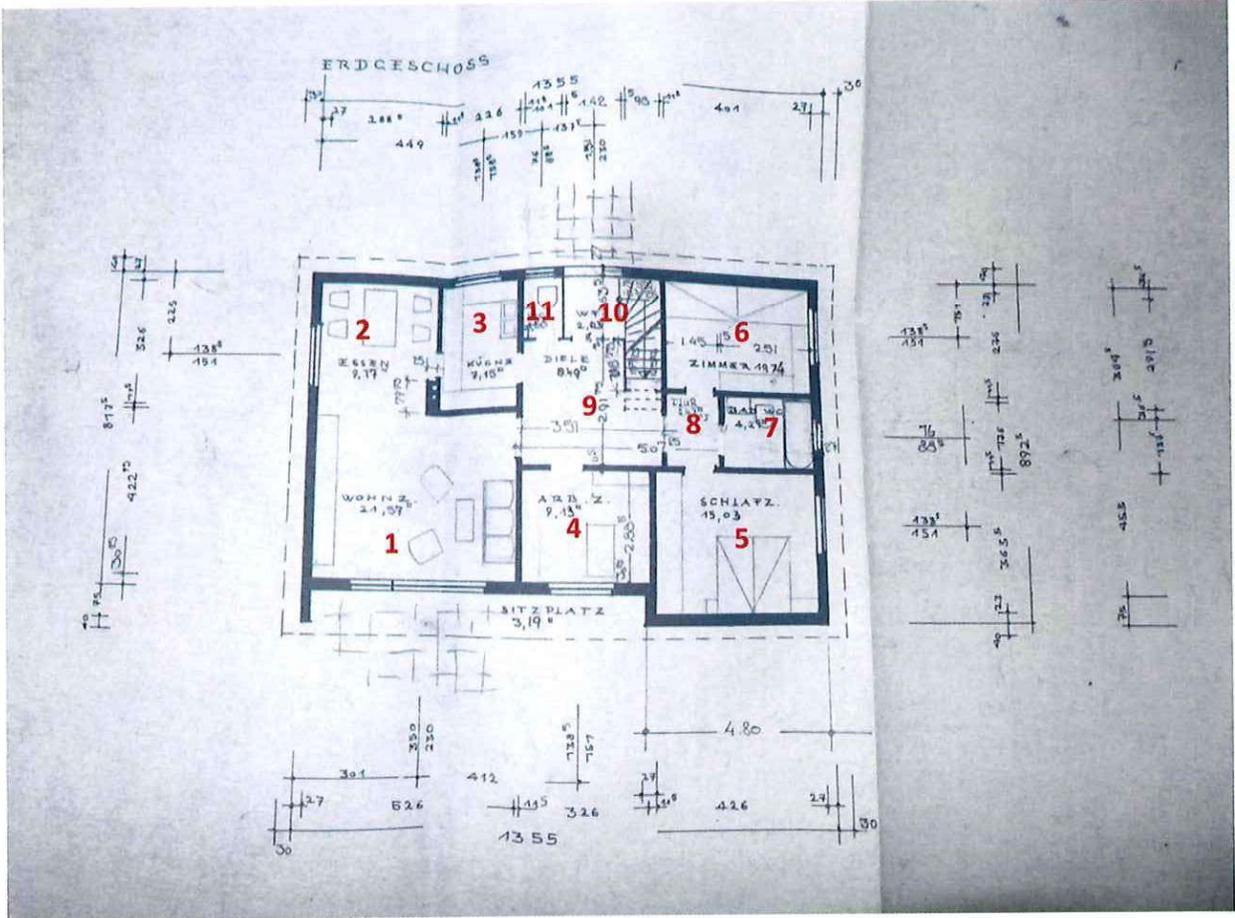
Über das Vermögen des Eigentümers
 Insolvenzverfahren (Amtsgericht Schwarzenbek, Az.: 1 IN 56/21) eröffnet; eingetragen am 15.02.2022.
 Müller

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Schwarzenbek, Az.: 9 K 1/24); eingetragen am 04.03.2024.
 Müller

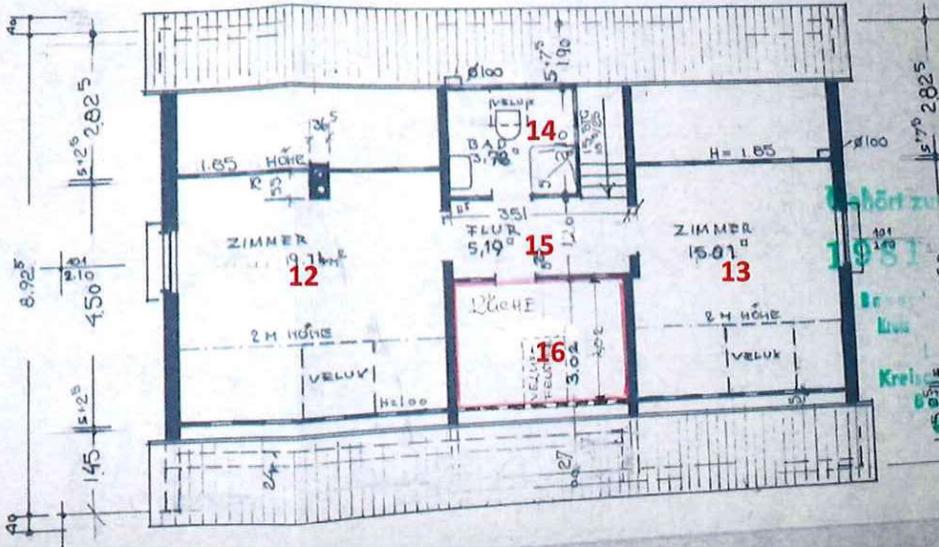
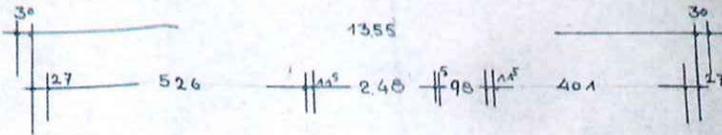
4	5	6	7
		1	1

Gelöscht am 15.12.2010.
 Kube

Anlage 8: Grundrisse



DACHGESCHOSS



Mört zum Bauschein Nr.
1981
1967
Kreishandelsstelle
Astrage

Anlage 9: Strukturdaten

CityBasics

21529 Kröppelshagen-Fahrendorf, Am Sachsenwald 22



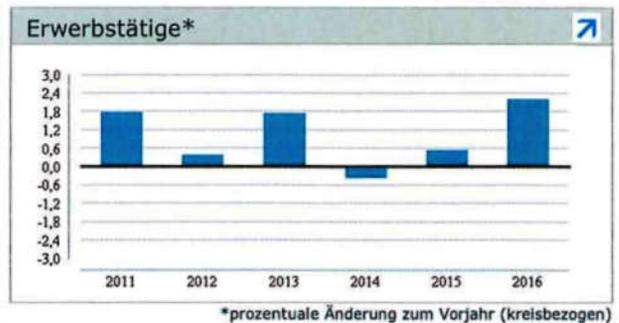
Basics - Landkreis (Gemeinde)	
Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Herzogtum Lauenburg, Landkreis
Regierungsbezirk	Herzogtum Lauenburg, Landkreis
Einwohner	199.152 (1.339)
Fläche	1.263,00 km ²
Bevölkerungsdichte	158 EW/km ²
PLZ-Bereich	21039 - 21529
Gemeineschlüssel	01053072

Veröffentlichungsjahr: 2021
Berichtsjahr: 2020



Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis	
BIP (1)	4.761.704 €
Arbeitslosenquote (2)	6,10 %
Erwerbstätige (3)	59.900

Veröffentlichungsjahr: 2021
Berichtsjahr (1): 2019 (2): 2020 (3): 2016



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

Datenquelle

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

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2022



Anlage 10: Auskunft aus dem Altlastenkataster



KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Der Landrat

Kreis Herzogtum Lauenburg Postfach 1140 23901 Ratzeburg

Sachverständigenbüro
Andreas Koop

Schmiedestraße 11
21493 Schwarzenbek

EINGEGANGEN

23. APR. 2024

Fachdienst: Abfall und Bodenschutz
Ansprechpartner:
Anschrift: Barlachstr. 2, Ratzeburg
Zimmer: 152
Telefon: 04541 888-
E-Mail: @kreis-rz.de
Fax: 04541 888-157
Az.: 672.31.92.0723.001.22
Datum: 18.04.2024

Betreff: Ihre schriftliche Anfrage zu möglichen Altlasten für das unten angegebene Grundstück in Kröppelshagen-Fahrendorf vom 17.04.2024

Sehr geehrte

für das folgende Grundstück

Ort	Adresse	Gemarkung	Flur	Flurstück
Kröppelshagen-Fahrendorf	Am Sachsenwald 22	Kröppelshagen	2	36/14

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	Kröppelshagen-Fahrendorf
Straße	Am Sachsenwald 22
Gemarkung	Kröppelshagen
Flur	2
Flurstück	36/14

Die hier vorhandenen Unterlagen wurden mit oben genanntem Ergebnis überprüft.

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

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



IHRE BEHÖRDENNUMMER

Anlage 11: Vorbescheide 2 EFH

Kreis Herzogtum Lauenburg Der Landrat Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz Beaufsicht -

Auskunft: 208
Telefon: 04541/888
Fernruf: 04541/888
E-Mail: baufach@lauenburg.de
Fax: 04541/898-158

Sprechzeiten: Montag: 08.00 - 12.00 Uhr
Mittwoch: 08.00 - 12.00 Uhr
Donnerstag: 16.00 - 18.00 Uhr

23909 Ratzeburg, 06.11.2007
Barlachstraße 2

Schi

Zur Post am

09. Nov. 2007

an: Neubau von 2 Einfamilienhäusern

Ort: Kröppelshagen-Fahrendorf, Am Sachsenwald 22
Kröppelshagen Flur 2

Aktenzeichen:

4301-0723 1 22

Flurstücke: 36/14

(Bei Schriftwechsel bitte Aktenzeichen und Registriernummer angeben)

Registriernummer: 02442-2007-02

Kassenzeichen:

915071648

Vorbescheid

gem. § 72 der Landesbauordnung (LBO) vom 10.01.2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 47) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Die Prüfung Ihrer Voranfrage hat ergeben, dass die Errichtung von 2 Einfamilienhäusern grundsätzlich zulässig ist.

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB.

Eine Baugenehmigung kann Ihnen auf Antrag erteilt werden.

Bei der Antragstellung ist folgendes zu beachten:

- Bei Realteilung muss das Grundstück im öffentlich-rechtlichen Sinne erschlossen sein.
- Der Bauabstand von dem äußeren befestigten Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der Landesstraße hat mindestens 15* m (das entspricht 11 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze) zu betragen.
- Von dem Grundstück darf eine Zuwegung zur Landesstraße nicht angelegt werden.
- Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes hat ausschließlich über die Gemeindestraße „Am Sachsenwald“ zu erfolgen.
- Wasser, geklärt oder ungeklärt, darf dem Straßengebiet weder zufließen können noch zugeleitet werden.

Telefon (04541) 88 80 - Telefax (04541) 88 83 06 - Telex 2 81 801

Konten: Kreissparkasse Ratzeburg (BLZ 230 527 50) Kto.-Nr. 110 000 - Postbank Hamburg (BLZ 200 100 20) Kto.-Nr. 96 76 - 201

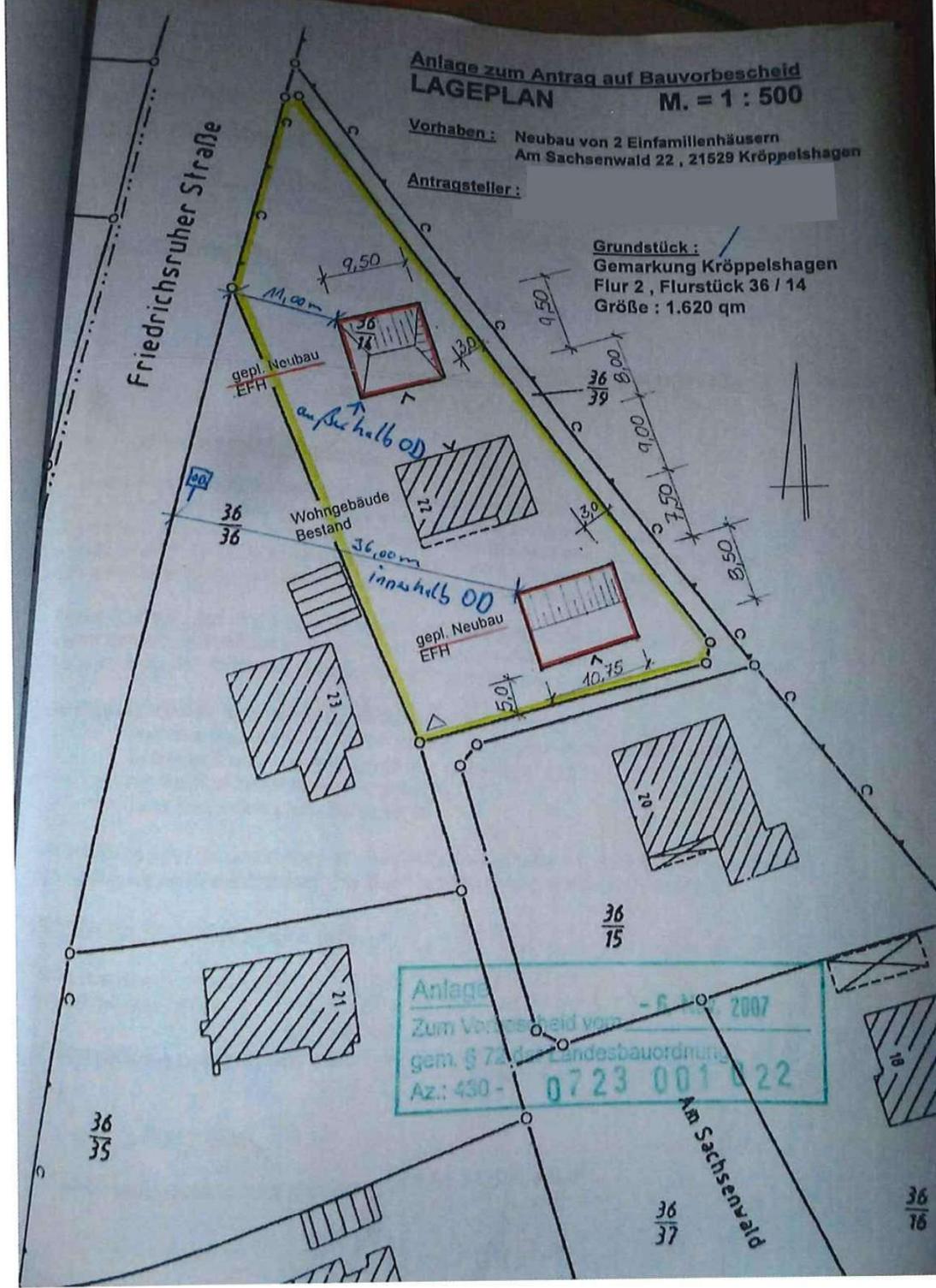
Postanschrift: Kreis Herzogtum Lauenburg, Postfach 1140, 23901 Ratzeburg, Sitz Barlachstraße 2, 23909 Ratzeburg

Anlage zum Antrag auf Bauvorbescheid
LAGEPLAN M. = 1 : 500

Vorhaben : Neubau von 2 Einfamilienhäusern
Am Sachsenwald 22, 21529 Kröppelshagen

Antragsteller :

Grundstück :
Gemarkung Kröppelshagen
Flur 2, Flurstück 36 / 14
Größe : 1.620 qm



Anlage zum Antrag auf Bauvorbescheid v. 06.09.07:

BAUVORHABEN : Neubau von 2 Einfamilienhäusern
Am Sachsenwald 22 , 21529 Kröppelshagen

ANTRAGSTELLER :

Grundstück :
Gemeinde Kröppelshagen- Fahrendorf , Am Sachsenwald 22
Gemarkung Kröppelshagen
Flur 2 , Flurstück 36 / 14
Größe 1.620 qm

Bau – und Nutzungsbeschreibung :

Auf dem Flurstück 36 /14 befindet sich ein freistehendes Einfamilienhaus welches im mittleren Bereich des Flurstückes errichtet wurde. Auf dem langgestreckten Grundstück sind im nördlichen und südlichen Bereich Freiflächen vorhanden, die z.Zt. als Gartenland / Rasenflächen genutzt werden, Sträucherbewuchs ist an den Grundstücksrändern vorhanden, Laubbaumbestand ist nicht vorhanden.

Es wird geplant , auf den freien Grundstücksflächen jeweils ein Einfamilienhaus mit kleiner bebauter Grundfläche zu errichten. Die Abstandsflächen zwischen den Gebäuden sowie auch zu den Grundstücksgrenzen sind im zulässigen Bereich der LBO geplant.

Die Baukonstruktion ist entsprechend den Anforderungen der LBO geplant :

- massive Bauweise mit Verklinkerung der Außenwände / Verblendsteine,
- Satteldach und / oder Walmdach ; Dachneigung 45 % ,
mit Dachkerker für Aufenthaltsräume,
- harte Bedachung aus Dachziegeln .

Die Anordnung der erforderlichen Kfz-Stellplätze werden nach Erteilung eines positiven Bescheides dieser Bauvoranfrage im Zuge des Bauantragsverfahren dargestellt .

Nachweis der Grundflächenzahl GRZ :

Fläche aus Bestandsgebäude :	9,00 x 13,00	= 117,00 qm
aus gepl. Neubau EFH :	8,50 x 10,75	= 91,38 qm
	9,50 x 9,50	= 90,25 qm
		<u>= 95,00 qm</u>
aus Zuwegefläche u. Kfz-Stellpl. gem. LBO		= 393,63 qm

vorh. GRZ z. Zeit = 0,12

GRZ nach Neubauerriichtung = $393,63 / 1.620 = 0,243$
=====

aufgestellt: 06.09.07

.....
der Antragsteller

Anlage 12: Auskunft aus dem Baulastenkataster



KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Der Landrat

Kreis Herzogtum Lauenburg Postfach 1140 23901 Ratzeburg

Sachverständigenbüro
Andreas Koop
Schmiedestraße 11
21493 Schwarzenbek

Fachdienst: Bauordnung und Denkmalschutz
Ansprechpartner:
Zimmer: 216
Telefon: 04541 888
Telefax: 04541 888 159
E-Mail: @kreis-rz.de
Datum: 18.04.2024

Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Grundstück: Kröppelshagen-Fahrendorf, Am Sachsenwald 22
Gemarkung: Kröppelshagen Flur: 2 Flurstück: 36/14
Aktenzeichen: 3301 - 0723 1 22 Registrier-Nr.: 01295-2024-31

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 z. Zt. geltenden Fassung eingetragen ist.

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

Gebührenfestsetzung:

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

Gebühr	60,00 €
--------	---------

Bitte überweisen Sie die Gebühr in Höhe von 60,00 € innerhalb von 14 Tagen nach Empfang dieses Bescheides unter Angabe des Kassenzzeichens 915240748 an die Kreiskasse des Kreises Herzogtum Lauenburg. Konto der Kreiskasse des Kreises Herzogtum Lauenburg:

Sitz der Kreisverwaltung: Bartlachstraße 2, 23909 Ratzeburg
Zentrale: 04541 888-0
Fax: 04541 888-305
E-Mail: info@kreis-rz.de
Internet: www.kreis-rz.de
Konto des Kreises:
Kreissparkasse Ratzeburg
IBAN: DE38 2305 2750 0000 1100 00



Anlage 13: Kurzbericht Naturgefahren

KA Köln.Assekuranz Agentur

Ein Unternehmen der ERGO

K.A.R.L.[®]-PRO KURZBERICHT

Standort: 21529 Kröppelshagen-Fahrendorf Am Sachsenwald 22 - 21529 Kröppelshagen-Fahrendorf Am Sachsenwald 22
Vulnerabilität¹: EFH/ZFH, mit Keller, 1 bis 3 Etagen

Latitude (Breite)	53,494487	Longitude (Länge)	10,318603
Geländehöhe (K.A.R.L.)	61,00 m	Schutzziel² Flut/Sturmflut	- / -
K.A.R.L.[®]-Version	5.1.0.4	Gesamtwert (EUR)	N/A

Gefahr	Einstufung	Risiko ³ (%p.a.)	WKP ⁴	PML ⁵ (%)
Vulkanismus		0,0000	-	-
Erdbeben		0,0000	475	0,00
Tsunami		0,0000	200	0,00
Überschwemmung		0,0000	200	0,00
Sturmflut		0,0000	200	0,00
Sturm		0,0584	200	1,20
Tornado		0,0055	-	-
Hagel		0,0049	200	0,20
Starkregen ⁶		0,0120	200	1,00

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

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

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

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

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

⁶Starkregen Das Starkregensrisiko 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							

Haftungserklärlicher 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 vorliegen, kontinuierlich gepflegt, erweitert und aktualisiert werden. Ebenso werden die verwendeten Berechnungsmethoden ständig verbessert und dem aktuellen Wissensstand angepasst. Somit spiegeln die Ergebnisse den aktuellen Wissensstand zum Zeitpunkt der Berichtsstellung wider.

Informationen über Schadensereignisse der Vergangenheit werden lediglich zur Verfeinerung der eingesetzten Rechenmodelle herangezogen, nicht aber als deren Grundlage. Damit ist gewährleistet, dass sich die Risikoeinstufung weitestmöglich an naturwissenschaftlichen Prinzipien orientiert und nicht durch die zufällige Abfolge und mehrmalige Erfassung von Schadendaten beeinflusst ist. Fehlende oder unvollständige Daten werden durch spezielle, bei der KA erbeschaffte Schätzwerte plausibel ergänzt. Hierbei wird generell nach dem VORSICHTS-PRINZIP vorgegangen, d.h. Risikowertungen mit einem hohen Anteil an geschätzten Parametern fallen deshalb meistens etwas zu hoch aus.

WICHTIGER HINWEIS: Die vorliegende Risikoanalyse wurde automatisch erstellt. Es schließt 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 wird, können deshalb nicht identifiziert werden und bleiben unberücksichtigt.

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