

Gutachten

Nr. 35/2024

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

Wohnhaus

Nüssauer Weg 56 in 21514 Büchen

Grundbuch von Büchen Blatt 775

Gemarkung Nüssau Flur 004 Flurstück 170

Auftraggeber: Amtsgericht Schwarzenbek Az. 9 K 13/24



Der Verkehrswert des Grundstückes

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2024

mit

182.000 € ermittelt.

Ausfertigung Nr. 8:

Dieses Gutachten besteht aus 52 Seiten zzgl. 14 Anlagen mit 26 Seiten.
Das Gutachten wurde in acht Ausfertigungen erstellt.

1. ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Auftragsdaten	5
1.2 Objektdaten	5
1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	6
1.4 Wertermittlungsstichtag	6
1.5 Qualitätsstichtag	6
1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	6
1.7 Unterlagen	7
2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES	8
2.1 Lagemerkmale	8
2.1.1 Gemeinde / Nachbarschaft	8
2.1.2 Verkehrsanbindung	9
2.1.3 Öffentliche Einrichtungen / Besonderheiten	9
2.1.4 Umwelteinflüsse	10
2.1.5 Naturgefahren	10
2.1.6 Wohnlage	10
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	11
2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	11
2.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand	12
2.2.3 Rechte und Belastungen	12
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	14
2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt	14
2.3.2 Nutzung	14
2.3.3 Erschließungszustand	14
2.3.4 Bodenbeschaffenheit	15
2.3.5 Hauptgebäude	16
2.3.6 Nebengebäude Doppelgarage	26
2.3.7 Außenanlagen	28
2.3.8 Ertragsverhältnisse	29
2.4 Künftige Entwicklungen	29
2.4.1 Demographische Entwicklung	29
2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen	29
2.5 Entwicklungszustand	29
3. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	31
3.1 Grundlagen	31
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	31
3.1.2 Kaufpreissammlung	31
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	31
3.1.4 Literatur	31
3.2 Wertermittlungsverfahren	32
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	32
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	33
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	33
3.3 Bodenwert	34

3.3.1	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	36
3.4	Sachwertverfahren	37
3.4.1	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	38
3.4.2	Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen	42
3.4.3	Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	42
3.4.4	Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	43
3.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	46
3.4.6	Sachwert	49
3.5	Plausibilitäts- und Marktprüfung	50
3.6	Verkehrswert	52

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:	Liegenschaftskarten
Anlage 7:	Grundbuchauszug
Anlage 8:	Grundrisse
Anlage 9:	Strukturdaten
Anlage 10:	Altlastenauskunft
Anlage 11:	Baulastenauskunft
Anlage 12:	Naturgefahren
Anlage 13:	Erschließungs- und Anliegerbescheinigung
Anlage 14:	Wohnflächenberechnung aus der Baugenehmigung

Kurzprofil des Grundstücks:

Lage:

Die amtsfreie Gemeinde Büchen (ca. 6.700 Einwohner) findet sich im südöstlichen Bereich des Landkreises Herzogtum Lauenburg, dieser gelegen im südlichen Schleswig-Holstein. Die Entfernung zur Hansestadt Hamburg im Westen beträgt ca. 40 km (Luftlinie). Büchen ist Unterzentrum mit eigenen Infrastruktureinrichtungen wie Bahnhof, ärztlicher Versorgung, Freizeitbad, Kitas, Schulen und Nahversorgung. Durch das östliche Gemeindegebiet verläuft der Elbe-Lübeck-Kanal.

Das Wertermittlungsobjekt liegt im westlichen Gemeindegebiet zwischen einer örtlichen Erschließungsstraße und einer Bahntrasse. Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt weniger als ein Kilometer. Auf den Nachbargrundstücken finden sich Ein- und Zweifamilienhäuser und auf der gegenüberliegenden Straßenseite auch Mehrfamilienhäuser. Ca. 60 m nördlich des Gebäudes verläuft die vielbefahrene Bahnstrecke „Hamburg-Berlin“. Der Bahnhof von Büchen ist mit dem Fahrrad in rund 5 Minuten erreichbar.

Objektbeschreibung:

Das Grundstück ist gemäß Grundbuch 860 m² groß. Die Erschließung erfolgt über eine örtliche Straße zur Erschließung des Ortsteiles Nüssau. Das Grundstück wurde ca. im Jahre 1961 mit einem Einfamilienhaus in massiver Bauweise bebaut. Es verfügt über ein Erdgeschoss, ein ausgebauten Dachgeschoss und einen Teilkeller. Die Wohnfläche beträgt im Erdgeschoss ca. 64 m². Hier stehen Wohnzimmer, ein weiteres Zimmer, Küche, Badezimmer, Waschküche und Flur zur Verfügung. Im Dachgeschoss finden sich drei weitere Zimmer, Ankleide, Badezimmer und Flur mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 37 m². Die Gesamtwohnfläche beträgt somit ca. 101 m². Der Teilkeller weist eine Nutzfläche von ca. 27 m² auf.

Das Gebäude wurde zuletzt über eine Gasheizung mit Warmwasserversorgung aus dem Jahre 1999 beheizt.

Nutzung:

Zum Bewertungsstichtag steht das Gebäude seit ca. Januar 2024 ohne Nutzung. Davor erfolgte eine Nutzung durch eine Miteigentümerin zu Wohnzwecken.

Zustand / Mängel / Schäden:

Am Wohngebäude wurden nur wenige wertrelevante Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Auch sind erforderliche Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten unterblieben. In Bezug auf den Erhaltungszustand wurden erhebliche Mängel festgestellt (u.a. Schäden am Mauerwerk, den Dachrinnen, den Fenstern, der Dekoration) für welche Wertabschläge berücksichtigt wurden. Die Strom- und Gasanschlüsse im Keller wurden von den Versorgern stillgelegt. Insgesamt befinden sich Gebäude und Grundstück in einem deutlich unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand.

Belastungen:

In Abt. II des Grundbuchs sind (abgesehen vom Zwangsversteigerungsvermerk) keine Belastungen eingetragen.

Besonderheiten:

Der Erhaltungszustand ist als deutlich unterdurchschnittlich einzustufen. Das Gebäude ist zum Wertermittlungsstichtag nicht beheizbar und aufgrund mangelhafter Regenwasserableitung einer hohen Feuchtigkeit von außen ausgesetzt. Unter diesen Bedingungen muss mit einer Verschlechterung des Gebäudezustands nach dem Wertermittlungsstichtag gerechnet werden.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber/-in: Amtsgericht Schwarzenbek
Möllner Straße 20
21493 Schwarzenbek

Aktenzeichen: 9 K 13/24

Datum (Eingang) des Auftrages: 14.11.2024

Verwendungszweck: Verkehrswertgutachten im Rahmen eines gerichtlichen Zwangsversteigerungsverfahrens

Besonderheiten: - unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand

örtliche Grundstücksaufnahme am: 09.12.2024

Teilnehmer/innen: - Christoph Koop – Sachverständiger für Immobilienbewertungen
- – Sachverständiger für Immobilienbewertungen als angestellter Mitarbeiter
- – bevollmächtigt durch die Miteigentümerin

Wertermittlung durchgeführt am: 06.01. – 10.01.2025

1.2 Objektdaten

Grundbuch: Amtsgericht Schwarzenbek
Grundbuch von Büchen, Blatt 775 BV Nr. 4

Katasterangaben: Gemarkung Nüssau, Flur 004

Flurstück	Wirtschaftsart	Größe
170	Gebäude u. Freifläche, Nüssauer Weg 56	860 m ²
Gesamt		860 m²

Eigentümer gem. Grundbuch: Aus Gründen des Datenschutzes ohne Namensnennung
(zum Wertermittlungsstichtag)

1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten wurde entsprechend dem Auftrag erstellt und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet.

1.4 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der **09.12.2024** (Tag der Ortsbesichtigung).

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

1.5 Qualitätsstichtag

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag.

1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

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

- keine Untersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens oder auf eventuell vorhandene Altlasten vorgenommen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Gebäude nicht abschließend geprüft (hierzu muss im Zweifelsfall die zuständige Baugenehmigungsbehörde beteiligt werden).

Der Spitzboden war im Ortstermin nicht zugänglich (Einschubtreppe nicht funktionsfähig) und konnte nicht eingesehen werden. Die PKW-Garage (rechte Seite) war ebenfalls nicht zugänglich.

Für Raum 7 im Dachgeschoss konnte auch nach Rücksprache mit der Bauaufsicht nicht abschließend geklärt werden, ob eine Nutzung als Aufenthaltsraum zulässig ist. Im Grundriss der Baugenehmigung wird der Raum als „Boden“ bezeichnet, in der Wohnflächenberechnung jedoch als Zimmer geführt. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird unterstellt, dass der Raum als Aufenthaltsraum genutzt werden darf. Eine abschließende Klärung wäre nur durch eine formelle Anfrage bei der Bauaufsicht möglich.

1.7 Unterlagen

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

- Bauzeichnungen und weitere Unterlagen der Bauakte
- Auskunft zu Baulasten
- Auskunft zu Altlasten
- Auskunft zur Erschließungs- und Anliegerbeiträgen
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auszug aus dem Grundbuch von Büchen Blatt 775
- Liegenschaftskarte
- Auskunft zur Bauleitplanung
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

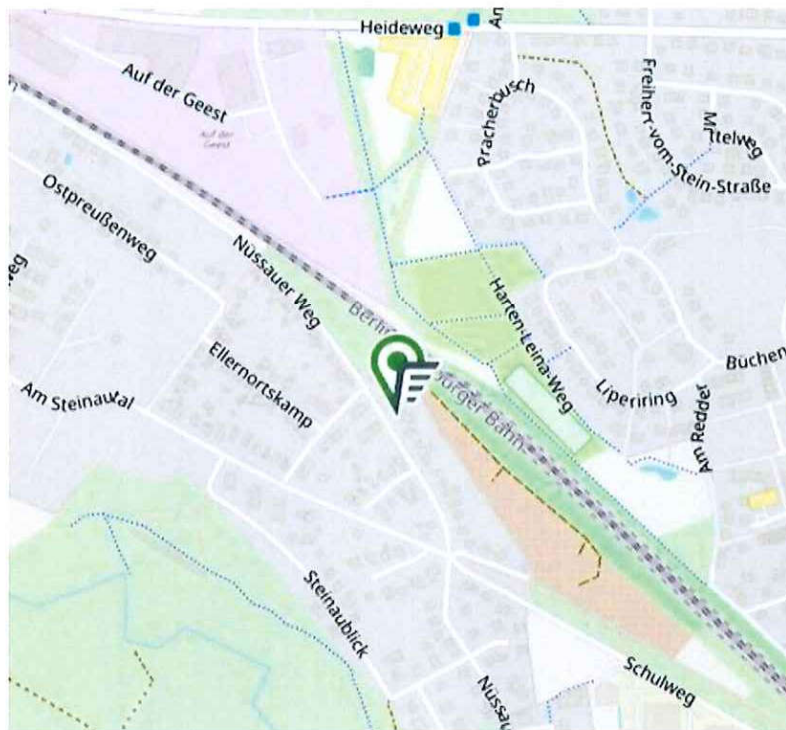
2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Gemeinde / Nachbarschaft

Die amtsfreie Gemeinde Büchen mit rund 6.700 Einwohnern wird im Rahmen der Landesplanung als Unterzentrum eingestuft. Sie verfügt über eigene Infrastruktureinrichtungen wie Bahnhof, ärztliche Versorgung, Freizeitbad, Kitas, Schulen und Nahversorgung durch verschiedene Discounter und Märkte. Die Gemeinde hat in den letzten Jahren vor dem Wertermittlungsstichtag durch die Aufstellung von Bebauungsplänen diverse zusätzliche Wohnbauflächen geschaffen. Im nordwestlichen Gemeindegebiet findet sich ein größeres Gewerbegebiet. Beim nicht bebauten Bereich der Gemarkung handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen, teilweise auch Wald. Der Elbe-Lübeck-Kanal verläuft östlich durch das Gemeindegebiet.

Das Wertermittlungsobjekt liegt am „Nüssauer Weg“, einer innerörtlichen Erschließungsstraße für den Ortsteil Nüssau, westlich des Zentrums der Gemeinde. Im Bereich des Bewertungsobjekts findet sich überwiegend Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern der 1950er und 1960er Jahre. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite finden sich Mehrfamilienwohnhäuser. Nordöstlich grenzt das Grundstück an das Gelände eines Kleingartenvereins. Ungefähr 60 m nördlich des Gebäudes verläuft die vielbefahrene Bahnstrecke „Hamburg-Berlin“. Ca. 500 m südöstlich - auf der gegenüberliegenden Straßenseite - befindet sich das Schulzentrum der Gemeinde.

Auszug aus dem Ortsplan



Datenquelle: OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

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 Bundesstraße 209 (ca. 8 km Wegstrecke entfernt) verbindet Schwarzenbek im Nordwesten mit Lüneburg im Süden. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Hornbek auf die A 24 Hamburg - Berlin) liegt in nördlicher Richtung in ca. 9 km Entfernung.

Büchen ist in das Tarifsystem des HVV eingebunden. Es verkehren Buslinien unter anderem in die Städte Schwarzenbek, Mölln und die umliegenden Gemeinden. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Büchen. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 1 km. Der Büchener Bahnhof ist Knotenpunkt der Bahnstrecken Hamburg – Rostock, Hamburg - Berlin und Lübeck - Lüneburg mit guten Anbindungen an Nah- und Fernverkehre.

Die Anbindung an den Nah- und Fernverkehr ist für den Individualverkehr als durchschnittlich, hinsichtlich des ÖPNV in Bezug auf das Kreisgebiet und unter Berücksichtigung der ländlichen Lage als überdurchschnittlich einzustufen.

2.1.3 Öffentliche Einrichtungen / Besonderheiten

Bei der Gemeinde Büchen handelt es sich um eine im Rahmen der Regionalplanung als Unterzentrum eingestufte Gemeinde mit den üblichen Infrastruktureinrichtungen, wie z. B. Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführenden

Schulen, Kirchen, Lebensmittelmärkten und Discountern. Es sind einige Ärzte ansässig und auch kulturelle Angebote, verschiedene Sporteinrichtungen und ein Freizeitbad finden sich vor Ort.

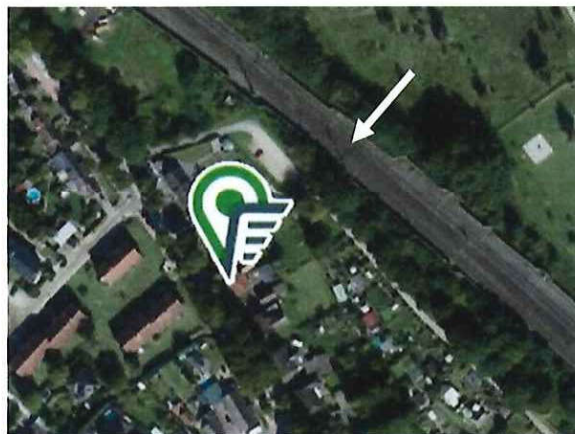
In der Gemeinde ist vorwiegend Wohnbebauung vorhanden. Es gibt aber auch Gewerbegebiete und noch einige landwirtschaftliche Betriebe und kleinere Handwerksbetriebe. Der Ortskern ist von kleinteiligem Einzelhandel, Einkaufsmärkten und Dienstleistern geprägt.

Eine ärztliche Grundversorgung (u.a. Hausarzt, Kinderarzt, Zahnarzt) ist in der Gemeinde vorhanden. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in der Stadt Geesthacht (ca. 22 km Wegstrecke).

2.1.4 Umwelteinflüsse

Auf Grund der Lage an einer Anliegerstraße, ist mit geringen Immissionen durch Kraftfahrzeuge zu rechnen.

Nahezu unmittelbar nördlich des Grundstücks verläuft eine Bahntrasse (Luftlinie Gebäude – Bahntrasse ca. 60 m). Aus diesem Bereich ist mit erheblichen Geräuschimmissionen zu rechnen.



Quelle: Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein

2.1.5 Naturgefahren

Gemäß vorliegender Auskunft der Köln Assekuranz Agentur vom 16.12.2024 wird für keine der ausgewerteten Naturgefahren das Eintrittsrisiko höher als „sehr gering“ eingestuft (siehe Anlage 12). Eine erhöhte Risikoeinstufung kann Einfluss auf die Finanzierbarkeit des Objekts durch Fremdkapital oder auf die Versicherbarkeit haben. Hiervon ist im vorliegenden Fall nicht auszugehen. Ein individueller Werteeinfluss der Risikobewertung wird nicht erkannt.

2.1.6 Wohnlage

Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.5 beschriebenen Lagemerkmale ist die Wohnlage insgesamt als befriedigend einzustufen.

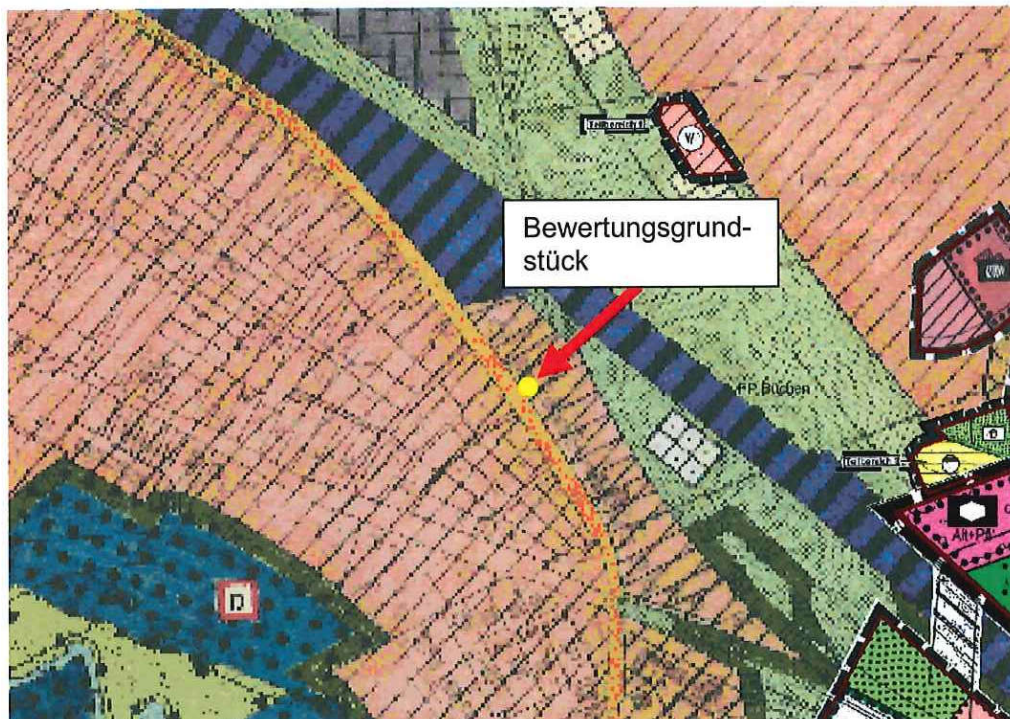
2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

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

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen liegt das Grundstück in einem Bereich, der als Wohnbaufläche (W) dargestellt ist.



Quelle: Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchen

Innenbereich § 34 BauGB

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt kein Bebauungsplan vor. Nach Einschätzung des Sachverständigen liegt das Flurstück 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 vorliegender, unverbindlicher Bescheinigung des Amtes Büchen vom 02.12.2024 fallen für das Grundstück keine Erschließungsbeiträge für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen oder Anschlussbeiträge nach Kommunalabgabengesetz für die bestehenden Wasser- und Abwasseranschlüsse mehr an (s. Anlage 13).

2.2.3 Rechte und Belastungen

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

Eintragungen im Grundbuch

In Abt. II des Grundbuchs sind folgende Eintragungen vorhanden:

Amtsgericht Schwarzenbek Grundbuch von Büchen Blatt 776 Zweite Abteilung		Einlegebogen 1
1	2	3
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	3	Eigentumsübertragungsvormerkung für gemäß Bewilligung vom 13.09.2010 (Notar Dr. Rössler in Büchen, UR-Nr. 377/2010); eingetragen am 22.09.2010. Kohrs
2	4	Die Zwangsversteigerung ist durch Beschluss angeordnet (Amtsgericht Schwarzenbek, Az.: 9 K 13/24); eingetragen am 28.08.2024. Volgt

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist vorübergehender Natur. Ein Werteeinfluss ist daher nicht gegeben.

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 02.12.24 sind auf dem Grundstück keine Baulasten eingetragen (s. Anlage 11).

Denkmalschutz

In der Denkmalliste des Kreises Herzogtum Lauenburg (www.schleswig-holstein.de, Zugriff am 07.01.2025) ist das Objekt nicht gelistet. Im weiteren Bewertungsverlauf wird unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

Sonstige Rechte und Belastungen

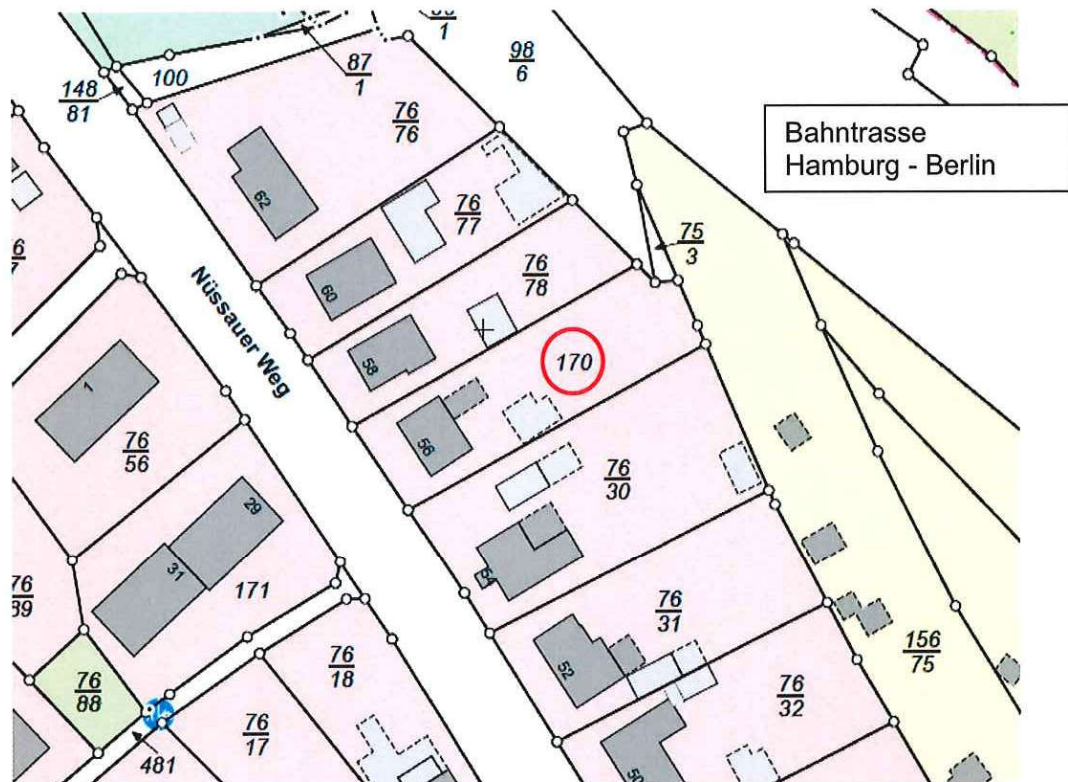
Hinweise auf das Vorliegen sonstiger Rechte oder Belastungen haben sich im Laufe der Sachverständigenrecherche nicht ergeben.

2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Grundstück ist laut Grundbuch 860 m² groß. Es ist weitgehend rechteckig geschnitten. Die Breite beträgt zur Straße ca. 16 m. Die Tiefe beträgt ca. 53 m.

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



2.3.2 Nutzung

Zum Bewertungsstichtag stehen Grundstück und Gebäude seit ca. Januar 2024 ohne Nutzung. Davor erfolgte eine Nutzung durch eine Miteigentümerin zu Wohnzwecken. Das Gebäude wird zum Stichtag seit ca. zwei Monaten nicht mehr beheizt.

2.3.3 Erschließungszustand

Das Grundstück wird durch den „Nüssauer Weg“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine innerörtliche Erschließungsstraße für den Ortsteil Nüssau. Die Straßenfläche ist mit Asphalt belegt. Ein Fußweg ist auf der südwestlichen Straßenseite vorhanden. Straßenbeleuchtung steht zur Verfügung.



Nüssauer Weg – Blickrichtung Südost

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

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

2.3.4 Bodenbeschaffenheit

Das Flurstück fällt nach Nordosten 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 27.11.2024 gibt es weder Eintragungen im Kataster der Altablagerungen noch im Kataster für Altstandorte (s. Anlage 10).

Büchen gehört laut Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen (im Rahmen des Zweiten Weltkrieges) im Kreis Herzogtum Lauenburg. Diese Gegebenheit trifft auf alle Grundstücke der Gemeinde zu. Ein möglicher Werteeinfluss wäre durch die Anwendung der Bodenrichtwerte bereits berücksichtigt.

Im weiteren Bewertungsverlauf wird unterstellt, dass keine schädlichen Bodenveränderungen vorliegen.

2.3.5 Hauptgebäude

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

Gebäudeart: Wohnhaus
Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss, Teilkeller
Baujahr(e): ca. 1961, Anbau ca. 1962
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:	ca. 78 m ²	
Bruttogrundfläche:	ca. 188 m ²	

Grundfläche und Bruttogrundfläche aufgrund abweichender Ausstattung exklusive aus dem Anbau (Waschküche und Stall)

Wohnfläche:	ca. 101 m ²	
Nutzfläche:	ca. 44 m ²	(Keller und Waschküche sowie ehem. Stall im Anbau)

Raumaufteilung: Siehe auch Grundriss in der Anlage Nr. 8

Erdgeschoss	Wohnzimmer, ein weiteres Zimmer, Küche, Badezimmer, Flur
Dachgeschoss	Drei Zimmer, Ankleide, Flur, Badezimmer
Kellergeschoss	Kellerflur, zwei Kellerräume

Einstufung / Besonderheiten Die Raumaufteilung ist zweckmäßig, allerdings entsprechen einige Raumgrößen zum Wertermittlungsstichtag nicht den Ansprüchen der typischen Käuferschicht (insbesondere junge Familien). Die Zimmer sind über zentra-

le Flure zugänglich. Die Badezimmer und die Küche verfügen über Fenster / Tageslicht und sind entsprechend belüftbar.

(Die nachfolgende Berechnung der Flächen basiert auf den Angaben aus der Bauakte, wurde vom Sachverständigen vor Ort plausibilisiert und teilweise ergänzt. Die Räume 3 und 5 sind etwa 50 cm breiter (traufseitig) als in der Grundrisszeichnung der Baugenehmigung. Da in der Bauakte eine Gebrauchsabnahmeschein aus dem Jahre 1961 vorliegt, werden formelle und materielle Legalität unterstellt. Die Grundrisse wurden teilweise abweichend von der Grundrisszeichnung in der Bauakte ausgeführt.)

Erdgeschoss			
Raum		Wohnfläche	Nutzfläche
1+2	Wohnzimmer	28,16	
3	Badezimmer	5,35	
4	Küche	11,38	
4a	Waschküche		8,70
5	Zimmer	10,74	
6	Flur	8,28	
	ehem. Stall		8,46
Summe	Erdgeschoss	63,92	17,16
Dachgeschoss			
Raum		Wohnfläche	Nutzfläche
7	Zimmer	10,45	
8	Zimmer	14,40	
8a	Ankleide	3,40	
9	Zimmer	5,01	
10	Flur	2,86	
11	Badezimmer	1,41	
Summe	Dachgeschoss	37,52	0,00
Keller			
Raum		Wohnfläche	Nutzfläche
12	Kellerflur		6,60
13	Kellerraum		7,70
14	Kellerraum		12,20
Summe	Keller	0,00	26,50
alle Geschosse	gesamt	101,44	43,66

Außenwände: KG: 30 cm stark aus Kiesbetonhohlblocksteinen
 EG: Zweischalig - rote VMZ, Leca Platten
 Anbau: massiv

Innenwände: Überwiegend massiv

Geschossdecken: über Keller Hohlsteindecke
 über EG: massive Decke

	über DG Holzbalkendecke
	Anbau: Holzbalkendecke
Dachform und Dach- eindeckung:	Satteldach mit Tonpfanneneindeckung, vermutlich Ton- dachziegel aus dem Baujahr des Gebäudes
Regenrinnen, Fallrohre	Vermutlich Zinkblech mit Anstrich
Keller:	Teilkeller
	Anbau: ohne Keller
Außentüren:	Hauseingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt - Baujahr geschätzt 2000
	Anbau: Nebeneingangstür zum Hauswirtschaftsraum (HWR) Holz mit Glasausschnitt (Baujahr unbekannt) und einfache Holzbrettertür zum ehemaligen Stall
Fenster:	Drehkipfenster aus Holz überwiegend älter als 20 Jah- re, teilweise auch jüngere Kunststofffenster
	Im Anbau auch einfach verglaste Fenster in Stahlrahmen
Innentüren:	Glatte Türen, vermutlich mit Spaneinlage und aus dem Baujahr des Gebäudes
Geschosstreppen:	geschlossene Betontreppe mit Betonwerksteinplatten vom EG zu DG
	massive, offene Treppe vom EG zum KG
Innenwandverkleidung:	Überwiegend Tapete
Verkleidung der De- cken:	Überwiegend Tapete
Fußböden:	Überwiegend Holzdielen
Fußbodenbelag:	Überwiegend Holzdielen ohne Belag
	In Küche, Bädern, Waschküche und Flur im EG Fliesen- belag
Wand- und Bodenflie- sen:	Wandfliesen im Bad im EG und in der Küche raumhoch gefliest, im Bad im DG ½ hoch
Elektroinstallation:	Vermutlich ca. 2010 in vielen Bereichen erneuert, teilwei- se nicht fertig gestellt, z. B. E-Verteilung im Keller – ob die Installation fachmännisch erfolgt ist, konnte im Rah- men der Verkehrswertermittlung nicht geklärt werden

Sanitäre Installationen: Im Erdgeschoss:

Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC

Im Dachgeschoss:

Badezimmer mit Badewanne Waschbecken und WC

Beheizung:

Gasheizung aus dem Jahre 1999 inklusive Warmwasserbereitung im Keller (gemäß Auskunft des Schornsteinfegers wäre vor Wieder-Inbetriebnahme der Heizung eine Abnahme der Gastherme erforderlich)

Badezimmer EG mit Fußbodenheizung als Rücklaufsystem

Einbaumöbel/Einbauküche:

Einbauküche mittleren Standards ca. aus 2010

Besondere Einrichtungen: - keine

Besondere Bauteile: - Schleppdachgaube an der Nordostseite des Gebäudes

Baumängel / Bauschäden, Rechtsmängel: - defekte Dachrinnen und Fallrohre, Foto beispielhaft nicht abschließend nordöstlich am Stallanbau



- Fallrohre zur Regenwasserableitung sind nicht an eine Grundstücksentwässerung angeschlossen



- Gebäudesockel stark durchfeuchtet, vermutlich wegen der fehlenden Regenwasserableitung



- Feuchtigkeit in den Kelleraußenwänden, hier: KG Raum 14 (das Messgerät zeigt „OL“ = over Level, die Feuchtigkeit in der Wand liegt oberhalb der Messskala des Geräts)

Keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen

- Farb- und Putzabplatzungen im Kellergeschoss, vermutlich aufgrund von Feuchtigkeit, hier beispielhaft in Raum 13

Keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen

- Anstrich ggf. Austausch defekter Fenster erforderlich



- nicht fertig gestellte Elektroinstallationen, hier beispielhaft: Elektrounterverteilung im KG in Raum 14 (ob die elektrischen Anlagen fachgerecht hergestellt wurden, konnte im Rahmen der Wertermittlung nicht geprüft werden)

Keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen

- dekorative Mängel im gesamten Gebäude, hier beispielhaft nicht abschließend defekte Tapete in Raum 12 (siehe auch weitere Fotos in Anlage 1)

Keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen

- Sanitärelemente im Badezimmer im DG teilweise stark verunreinigt und austauschbedürftig

Keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen

- Gas- und Stromanschluss sind zum Wertermittlungstichtag deaktiviert, das Gebäude ist seit ca. zwei Monaten nicht beheizt worden, die Gasheizung muss vor Wiederinbetriebnahme vom Schornsteinfeger abgenommen werden

Einstufung des Zu- - deutlich unterdurchschnittlicher Erhaltungszustandes:
(dem Alter entsprechend)

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

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

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

Barrierefreiheit

Die Wohn- und Nutzfläche verteilt sich auf insgesamt drei Geschossebenen. Die Innentüren haben eine baujahrestypische Breite. Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. 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 teilweise nicht zeitgemäße Ausstattung (z. B. Standard der 1970er Jahre) auf. Die Qualität der Aus-

stattung wird als einfach eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung überwiegend der Standardstufe 2 zuzuordnen.

Gesamtnutzungsdauer: (gem. Modellbeschreibung zum Sachwertfaktor)	80 Jahre
Baujahr:	1961
Bisheriges Alter / Restnutzungsdauer – rechnerisch zum Wertermittlungstichtag:	63 / 17 Jahre
Relatives Alter:	79 %
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	Austausch einzelner Fenster vermutlich im Jahre 2010, Hauseingangstür erneuert [1 Punkt] Modernisierung der Elektrik – teilweise nicht abgeschlossen (2010) [1 Punkt] Modernisierung Badezimmer EG in ca. 2011 [1 Punkt]
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung [3 Punkte]
Ermittelte / ggf. modifizierte Restnutzungsdauer	24 Jahre (ab einem relativen Alter von 55 %)

Die Gasheizung stammt aus dem Jahre 1999 und ist zum Wertermittlungstichtag bereits 25 Jahre alt. Des Weiteren wäre eine Abnahme der zum Stichtag außer Betrieb gesetzten Heizung vor Wiederinbetriebnahme notwendig. Aus den vorgenannten Gründen werden für die Gasheizung keine Modernisierungspunkte berücksichtigt.

2.3.6 Nebengebäude Doppelgarage

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



<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp:	PKW-Doppel -Garage
	Geschosse:	Erdgeschoss
<u>Baujahr:</u>		ca. 1966
<u>Größe:</u>	Grundfläche:	ca. 36 m ²
	Nutzfl. gesamt.:	ca. 32 m ²
<u>Bauweise:</u>		Massiv, Flachdach als Holzbalkenkonstruktion mit Trapezblecheindeckung
<u>Ausstattung:</u>		Eine Garagenhälfte wurde wohnlich ausgebaut.

Keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen

Mängel: - für den wohnlichen Ausbau einer Garagenhälfte konnte keine Baugenehmigung recherchiert werden

- Dekorationsmängel an der Decke vermutlich durch entweder bestehende oder behobene Undichtigkeiten am Dach

Keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen

- Fenster Nordwestseite austauschbedürftig



Besondere
Bauteile:

- Schornstein am nördlichen, wohnlich ausgebautem Garagenteil:



- Holzschuppen rückwärtig angebaut



Einstufung

Zustand

Unterdurchschnittlich

Das Dach des Garagengebäudes war ursprünglich mit (vermutlich asbesthaltigen) Eternitplatten eingedeckt. Ob diese im Rahmen der Neueindeckung des Daches zurückgebaut oder überbaut wurden konnte nicht abschließend geklärt werden.

2.3.7 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

Elektrizitäts-, Gas-, und Wasseranschluss vorhanden

Telefon, eventuell auch Glasfaseranschluss vorhanden

Anschluss an die Kanalisation

Plattierungen:

- Zuwegung mit Waschbetonplatten belegt
- Zufahrt mit Betonverbundpflaster befestigt

Einfriedung:

- Zur Straße durch Maschendrahtzaun in Metallelementen
- sonst überwiegend durch Maschendrahtzaun

Gartenanlage:

- Grundstück als Rasenfläche mit Bäumen angelegt, zum Qualitätsstichtag in allen Bereichen verwachsen und ohne Pflege hier: nördliches Grundstück



- Sonstige Anlagen:
- Betonfundament (ca. 9 m²) nördlich des Anbaus (ursprüngliche Nutzung unklar)
 - gemäß Hinweis in der Bauakte unterirdische Klärgrube (eventuell auch zurückgebaut)
- Einstufung der Außenanlage:
- insgesamt einfach gestaltet, grundlegende Instandsetzung notwendig

2.3.8 Ertragsverhältnisse

Mietverhältnisse sind nicht bekannt geworden. Nach Auskunft des am Ortstermin teilnehmenden Bevollmächtigten liegen 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 (Zugriff am: 07.01.2025) wird die Gemeinde Büchen als Demografiety 4 – „Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen“ - eingestuft. Die Gemeinde weist seit 2015 einen stetigen Anstieg der Bevölkerung auf. Ein positives Wanderungssaldo (Zuzüge > Fortzüge) wird insbesondere gegenüber der Hansestadt Hamburg und dem übrigen Kreisgebiet ausgewiesen.

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	Auswertungen zu Verkäufen von Einfamilienhausgrundstücken
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 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). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg veröffentlichten Sachwertfaktoren zur Verfügung.

Die Immobilie wurde zuletzt von einer Miteigentümerin zu Wohnzwecken genutzt. Unter Berücksichtigung der Objektart (Einfamilienhaus), ist es unwahrscheinlich, dass die Immobilie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit der Absicht der Renditezielung 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. Ein direktes Vergleichswertverfahren wäre grundsätzlich denkbar. Jedoch konnte vom Gutachterausschuss keine ausreichende Anzahl geeigneter Kauffälle zur Durchführung des Verfahrens zur Verfügung gestellt 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 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 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.

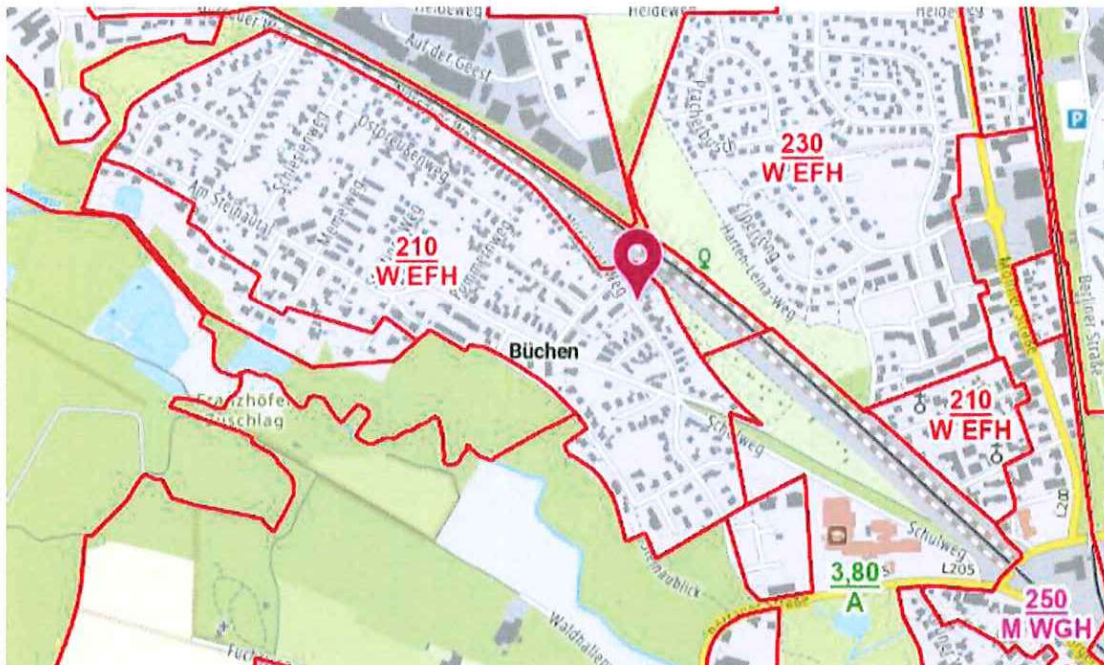
Vergleichswerte

Aus der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes stehen keine Kauffälle für vergleichbare baureife Grundstücke zur Auswertung zur Verfügung. Des Weiteren wurden die Sachwertfaktoren auf der Grundlage von Bodenrichtwerten abgeleitet, so dass zur Wahrung der Modellkonformität im Rahmen des Sachwertverfahrens ebenfalls auf Bodenrichtwerte zurückgegriffen wird.

Bodenrichtwerte

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

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses, Stichtag 01.01.2022

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2022 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen **Bodenrichtwert von 210 €/m²** bei einer **Bezugsgröße von 600 m²** ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht zu entrichten sind. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

Bodenrichtwertzonen 2022



Bitte beachten Sie die Legende und die Umrechnungsvorschriften

[Erläuterung der Bodenrichtwerte 2024 2022 2020 2018 2016 2014 2012](#)

Bodenrichtwert: 1/1

Lage und Wert	
Gemeinde	Büchen
Gutachterausschuss	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg
Bodenrichtwertzonenname	Alt 020011.0
Bodenrichtwertnummer	05300063
Bodenrichtwert	210 Euro/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	frei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Ergänzung zur Art der Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser
Fläche	600 m ²

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 210 €/m² fortgeschrieben.

3.3.1 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

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

Eine solche Abweichung ist im vorliegenden Bewertungsfall gegeben. Die Größe des Grundstücks beträgt 860 m². Die Bezugsgröße des Bodenrichtwertes lautet 600 m².

Gemäß den Erläuterungen des Gutachterausschusses zu den Bodenrichtwerten wird der Bodenrichtwert des zu bewertenden Grundstücks 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	0,78	

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

Es wird ein Anpassungsfaktor von 0,92 abgeleitet.

Weitere Anpassungen des Bodenwertes aufgrund der individuellen Beschaffenheit oder Lage des Grundstücks sind aus Gründen der Modellkonformität nicht zulässig. Das Gleiche gilt für eine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes. Gegebenenfalls zu berücksichtigende Werteeinflüsse wären durch die Anpassung des Sachwertfaktors oder als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu erfassen.

Für das Bewertungsgrundstück ergibt sich daher folgende Bodenwertberechnung:

Anpassung wegen	Anpassung	Korrektur	Bodenwert
BRW			210,00 €/m ²
Anpassung wg. Abweichender Grundstücksgröße Faktor 0,92	- 8 %	- 16,80 €/m ²	
Angepasster BRW			193,20 €/m ²

Es ergibt sich somit folgende Berechnung:

Richtwertgrundstück	600 m ²	
Bodenrichtwert	210,00 €/m ²	
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (modellkonform)	193,20 €/m ²	
Grundstücksteil, welcher der Bebauung zuzuordnen ist	860 m ²	
Bodenwert des Grundstücksteils, welcher der Bebauung zuzuordnen ist	860 m ² x 193,20 €/m ²	166.152 €
Sonstiger Bodenwert		0 €
Bodenwert gesamt		166.152 €
Bodenwert gesamt (gerundet)		166.000 €

Der Bodenwert wurde modellkonform ermittelt. Abweichende Wertverhältnisse aufgrund einer konjunkturellen Entwicklung werden ggfs. über den Sachwertfaktor berücksichtigt.

Der **Bodenwert** für das Grundstück wird somit mit gerundet

166.000 € 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 Wert-

verhältnisse 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 Wertermittlungstichtag 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.

Das Dachgeschoss ist im Bereich des Hauptgebäudes vollständig ausgebaut. Das Gebäude ist jedoch nur teilweise unterkellert. Diese Gegebenheit wird mit Bezug auf Anlage 4 I. 3. (5) ImmoWertV durch Heranziehung der jeweiligen Kostenkennwerte für die verschiedenen Gebäudearten berücksichtigt (Mischkalkulation).

Die unterkellerte Teilfläche hat eine Grundfläche von rund 32 m². Das Dachgeschoss ist in diesem Bereich vollständig ausgebaut. Dadurch ergibt sich eine Fläche von 3 (EG, DG, KG) x 32 m² = 96 m² welche der Gebäudeart 1.01 (Kellergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss) zuzuordnen ist. Der Bereich, in dem das Gebäude nicht unterkellert ist, aber über ein ausgebautes Dachgeschoss verfügt ist 46 m² groß [78 m² (Grundfläche gesamt) – 32 m² (Grundfläche unterkellert) = 46 m²]. Aus diesem Grunde sind 2 (EG, DG) x 46 m² = 92 m² der Gebäudeart 1.21 (Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss) zuzuordnen.

Gebäudeart	Teilfläche der Brutto-Grundfläche	Brutto-Grundfläche	Anteil an der Brutto-Grundfläche in %
1.01		96 m ²	51 %
1.21		92 m ²	49 %
Summe		188 m ²	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:

NHK 2010

EINFAMILIEN-WOHNHÄUSER, freistehend

Gebäudemix: 51% 1.01, 49% 1.21

Informationen zum Ausstattungsstandard

Dialog drucken

Standard

	Ausstattungsstandard					Wägungsanteil in %
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,5	0,5	0	0	0	23%
Dach	0	1	0	0	0	15%
Fenster und Außentüren	0	1	0	0	0	11%
Innenwände und Innentüren	0	0,5	0,5	0	0	11%
Decken und Deckenkonstruktionen	0	0,5	0,5	0	0	11%
Fußböden	0	0,5	0,5	0	0	5%
Sanitäreinrichtungen	0	0	1	0	0	9%
Heizung	0	0	1	0	0	9%
Sonstige technische Ausstattung	0	0,5	0,5	0	0	6%

Pro Ausstattungsmerkmal (Zeile) muss in der Summe der Ausstattungsstandards 1,0 vergeben werden.

Standardstufe 2,2

gewählte NHK 2010 831

übernehmen/Spalte aufbauen

laden

speichern

drucken

abbrechen

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.

Lage	Teilfläche 1		Teilfläche 2		Teilfläche 3		Grundfläche
	Länge	Breite	Länge	Breite	Länge	Breite	
KG	5,00	4,00	3,00	4,00			32,00
EG	9,75	8,00					78,00
DG	9,75	8,00					78,00
					Summe der Teilfläche-BGF		188,00

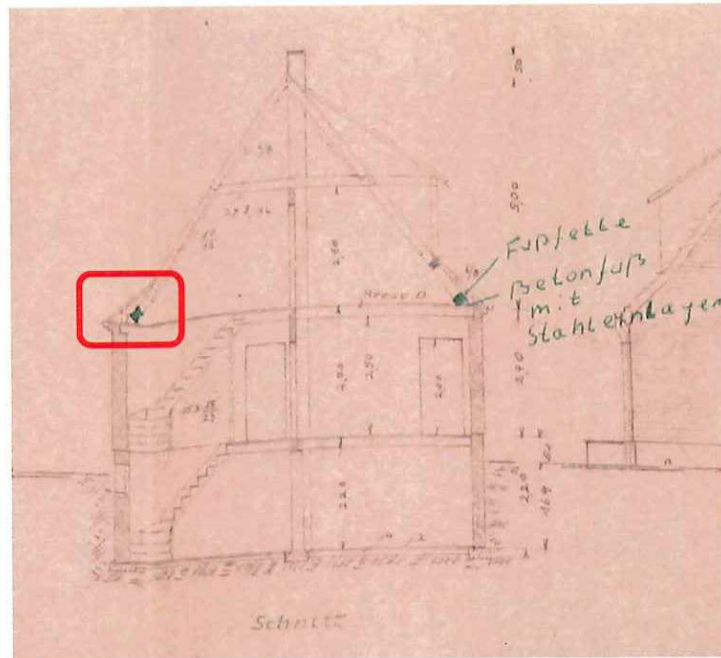
Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

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

Das Gebäude verfügt nicht über einen Dremmel. Die Dachneigung liegt augenscheinlich bei über 45°.



Quelle: Baugenehmigung vom 08.07.1960

Der Spitzboden ist über eine Einschubtreppe erreichbar. Im Ortstermin war die Treppe nicht gangbar und der Spitzboden nicht zugänglich. Ob die oberste Geschossdecke mit Dielen belegt und als Lagerfläche nutzbar ist, konnte nicht geprüft werden.

Insgesamt kann eine für das Baujahr typische Dachgeometrie unterstellt werden.

Als besondere Bauteile werden der Stallanbau und die Schleppdachgaube erkannt.

Im Anbau ist eine Waschküche wohnlich ausgebaut. Der Raum ist beheizbar. Der zweite Raum (ehemaliger Stall) dient als einfache Abstellfläche. Für den Anbau wird ein Wertansatz pro m² BGF von 50 % der Normalherstellungskosten des Hauptgebäudes berücksichtigt.

$$21 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times (831 \text{ €/m}^2 \times 50 \%) = 8.725 \text{ €}$$

Für die Dachgaube werden weitere 2.000 € auf die Normalherstellungskosten aufgeschlagen.

Insgesamt wird für bauliche Besonderheiten somit ein Wertzuschlag in Höhe von 10.725 € vorgenommen.

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.

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 Erläuterungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg ein pauschaler Wert in Abhängigkeit von der Standardstufe berücksichtigt. Bei der vorliegenden Standardstufe beträgt **der Wert 8.000 €**.

Dabei handelt es sich zunächst um einen modellkonformen Ansatz. Die tatsächliche Einstufung der Außenanlagen wird über den Sachwertfaktor berücksichtigt. Der Zustand der Außenanlagen wird im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gewürdigt.

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).

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

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg, Sachwertfaktoren 2023

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten Sachwertes und des Bodenrichtwertniveaus liegt der Sachwertfaktor bei 1,26, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie rd. **26 %** über dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird.

Der Sachwertfaktor ist an die objektspezifischen Gegebenheiten anzupassen. Zur Ableitung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors werden die wesentlichen Faktoren, welche Einfluss auf den Sachwertfaktor haben, untersucht. Da-

bei wird unterstellt, dass ein angemessener Sachwertfaktor in einer Spanne von + / - 0,75 um den vom Gutachterausschuss ermittelten Durchschnittswert liegt. Die verschiedenen Faktoren fließen mit einer unterschiedlichen Gewichtung in den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor ein. Die Einstufung mit 0 % entspricht dem schlechtesten, unterdurchschnittlichen Wert, 50 % entsprechen dem Durchschnitt und damit eben dem Mittelwert und 100 % entsprechen dem bestmöglichen, überdurchschnittlichen Wert.

Die Makrolage des Grundstücks ist über die Anwendung des Bodenrichtwertes weitgehend berücksichtigt. Der Sachwertfaktor bezieht sich jedoch auf Bodenrichtwertzonen von 190 – 340 €/m². Der Bodenrichtwert des zu bewertenden Grundstücks beträgt 210 €/m² und ist damit im unteren Bereich der Spanne einzuordnen. In niedrigeren Bodenrichtwertzonen werden regelmäßig niedrigere Sachwertfaktoren erreicht (siehe Tabelle „Sachwertfaktoren“). Aus diesem Grunde wird die Makrolage als unterdurchschnittlich eingestuft.

Bei der Mikrolage ist festzustellen, dass das Grundstück in unmittelbarer Nähe zu einer Bahntrasse liegt. Mit erheblichem Verkehrslärm durch vorbeifahrende Züge ist zu rechnen. Dieser Umstand trifft nur auf einen Teil der Grundstücke der Bodenrichtwertzone zu. Insgesamt ist jedoch von einer deutlich überdurchschnittlichen Belastung auszugehen. Aus diesem Grunde wird die Mikrolage als unterdurchschnittlich eingestuft.

Das Grundstück ist nur ca. 16 m breit und damit relativ schmal geschnitten. Der Baukörper steht südwestlich auf dem Grundstück, wodurch sich eine (nachteilige) Nordostausrichtung des Grundstücks ergibt. Das Grundstück wird insgesamt als leicht unterdurchschnittlich eingestuft.

Der Wertansatz für die Außenanlagen erfolgte modellkonform mit 8.000 €. Der Gutachterausschuss hat bei der Berechnung des Sachwertfaktors keinen Wertansatz für Carports oder Garagen vorgenommen. Ein ortsüblicher Carport oder eine ortsübliche Garage ist somit über den Sachwertfaktor im marktangepassten vorläufigen Sachwert enthalten. Die Außenanlagen sind in Ihrer Ausführung insgesamt als einfach einzustufen. Auf dem Grundstück findet sich eine Doppelgarage in massiver Bauweise. Ein solches Nebengebäude wird als besser als ortsüblich, somit überdurchschnittlich eingestuft. Aus diesem Grunde wird im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ein Zuschlag berücksichtigt. Davon abgesehen wird die Ausführung der Außenanlagen als durchschnittlich eingestuft. Unabhängig davon wird im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ein Abschlag für den Zustand der Außenanlagen vorgenommen.

Die Finanzierbarkeit des Objekts ist teilweise über die Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert berücksichtigt. Der Sachwertfaktor wurde vom Gutachterausschuss jedoch nicht hinsichtlich der Merkmale des Gebäudes (z.B. Alter, Größe) differenziert ermittelt. Zum Wertermittlungsstichtag ergeben sich erschwerte Finanzierungsbedingungen für ältere, unsanierte Objekte. Insbesondere müssen potenzielle Käufer in der Regel neben dem Kaufpreis weiteres Kapital für eine Modernisierung des Objekts bereitstellen, wodurch die Finanzierung in vielen Fällen scheitert. Die Finanzierbarkeit wird als unterdurchschnittlich eingestuft.

Die Sachwertfaktoren wurden aus Verkäufen des Jahres 2023 abgeleitet. Wertermittlungsstichtag ist der 09.12.24. Im Jahre 2022 sind die Zinsen für Immobiliendarlehen stark gestiegen. Dieser Effekt ist nach Einschätzung des Sachverständigen hinreichend in den Verkäufen des Jahres 2023 eingepreist. Bis zum Wertermittlungsstichtag hat sich das Zinsniveau aus Käufersicht leicht verbessert. Gleichzeitig ist die allgemeine konjunkturelle Entwicklung weiter als Verhalten einzustufen. Auch haben bis zum Wertermittlungsstichtag die Baupreise weiter angezogen, wodurch sich insbesondere für Käufer unsanierter Objekte höhere Kosten ergeben. Im Sachwertverfahren ergibt sich aus gestiegenen Baukosten (berücksichtigt durch den Baupreisindex) ein höherer Sachwert. Bei steigenden Baukosten kann jedoch nicht regelhaft unterstellt werden, dass auch die Kaufkraft entsprechend ansteigt. Aus den vorgenannten Gründen wird die konjunkturelle Entwicklung seit dem Erhebungszeitraum der Sachwertfaktoren insgesamt als leicht unterdurchschnittlich eingestuft.

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird somit ermittelt wie folgt

	Einstufung		SWF
	0% = Unterdurchschnittlich		(1,26
	50% = Durchschnitt		gem.
	100% = Überdurchschnittlich	Gewichtung	GAA)
Lage			
Makrolage	25%	10%	0,09
Mikrolage	20%	15%	0,12
Objekt			
Grundstück (Schnitt, Ausrichtung etc.)	25%	15%	0,13
Außenanlagen	50%	10%	0,13
Finanzierbarkeit, Energieeffizienz, Grundriss	20%	20%	0,16
Konjunkturelle Entwicklung			
Marktlage am Wertermittlungsstichtag	45%	30%	0,36
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		100%	0,99

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, Boden-

verunreinigungen 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 die folgenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (der Wertansatz entspricht nicht zwingend den Mangelbeseitigungskosten, sondern würdigt im Rahmen einer marktgerechten Betrachtung den Sachverhalt, dass sich das Objekt in einem schlechteren Zustand befindet als ein vergleichbares Objekt in einem durchschnittlichen Zustand):

Lfd. Nr.	Mangel	Wertabschlag
1	defekte Dachrinnen und Fallrohre	2.000 €
2	Fallrohre zur Regenwasserableitung sind nicht an eine Grundstücksentwässerung angeschlossen	35.000 €
3	Gebäudesockel stark durchfeuchtet, vermutlich wegen der fehlenden Regenwasserableitung	
4	Feuchtigkeit in den Kelleraußenwänden	
5	Farb- und Putzabplatzungen im Kellergeschoss, vermutlich aufgrund von Feuchtigkeit	
6	Anstrich ggf. Austausch defekter Fenster erforderlich	5.000 €
7	nicht fertig gestellte Elektroinstallationen (ob die elektrischen Anlagen fachgerecht hergestellt wurden, konnte im Rahmen der Wertermittlung nicht geprüft werden)	2.000 €
8	dekorative Mängel im gesamten Gebäude, Ansatz mit 250 € pro m ² Wohnfläche, somit 250 €/m ² x 101 m ² = 25.250 €, gerundet =	25.000 €
9	Sanitärelemente im Badezimmer im DG teilweise stark verunreinigt und austauschbedürftig	3.000 €

10	Gas- und Stromanschluss sind zum Wertermittlungsstichtag deaktiviert, das Gebäude ist seit ca. zwei Monaten nicht beheizt worden, die Gasheizung muss vor Wiederinbetriebnahme vom Schornsteinfeger abgenommen werden	3.000 €
	Summe	75.000 €

Außenanlagen

Das Gartengrundstück steht zum Qualitätsstichtag erkennbar ohne Pflege. Die Rasenfläche ist verwildert. Befestigte Flächen sind teilweise von Unkraut durchwachsen. Bäume wachsen dem Anschein nach unkontrolliert. Ein Baum überwächst das Wohngebäude. In der Bauakte finden sich Hinweise auf eine unterirdische, zum Qualitätsstichtag nicht mehr genutzte Grundstückskläranlage. Ob die Anlage zurückgebaut wurde, konnte im Rahmen der Wertermittlung nicht geklärt werden.

Um den Wertunterschied zu einem durchschnittlichen Grundstückszustand zu berücksichtigen, wird ein **Wertabschlag in Höhe von 10.000 €** angesetzt.

Doppelgarage

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.

Es handelt sich um eine Doppelgarage welche in massiver Bauweise errichtet wurde. Das Gebäude wird dadurch besser als ortsüblich eingestuft. Der Zustand ist jedoch unterdurchschnittlich. Insgesamt ist noch ein geringer **Zuschlag in Höhe von 100 €/m²*BGF** marktgerecht, somit 36 m² x 100 €/m² = **3.600 €**

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:

Büchen, Nüssauer Weg 56			EFH
EFH, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, Teilkeller		Typ	1.01 zu 51 % 1.21 zu 49 %
Bruttogrundfläche			188
Normalherstellungskosten		€/m ²	831
örtliche NHK 2010		€/m ²	156.228
Zuschlag für bauliche Besonderheiten: Anbau, Gaube	zzgl.	€	10.725
Abschlag für bauliche Besonderheiten: %	abzgl.	€	0
Herstellungswert 2010		€	166.953
Regionalfaktor			1,00
Index am WE Stichtag (2010=100)			184,0
Herstellungswert am WE-Stichtag		€	307.194
Alter		Jahre	63
Gesamtnutzungsdauer (modellkonform)		Jahre	80
Restnutzungsdauer (ggfs. modifiziert)		Jahre	24
Wertminderung wegen Alters		linear	
		in %	70,00
		€	215.035
Alterswertminderungsfaktor			0,3000
Sachwert der Einzelgebäude		€	92.158
Summe der Sachwerte			
Summe der Sachwerte aller aller Gebäude			92.158
Außenanlagen			
Sachwert der Außenanlagen (gem. Modellbeschreibung SWF)		€	8.000
Sachwert des bebauten Grundstücks			
Sachwert aller Gebäude		€	92.158
Bodenwert		€	166.152
Außenanlagen		€	8.000
Vorläufiger Sachwert		€	266.310
Anpassung an die Marktlage/Faktor		0,99	263.647
vorläufiger marktangepasster Sachwert rentierlich			263.647
Wertminderung wegen Baumängel/-schäden	abzgl.	€	75.000
Wertminderung Außenanlagen	abzgl.	€	10.000
Sonstiger Bodenwert	zzgl.	€	0
Garage	zzgl.	€	3.600
Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren			182.247
Verkehrswert gerundet		€	182.000

Der Sachwert wird mit (gerundet) € 182.000 festgestellt.

3.5 Plausibilitäts- und Marktprüfung

Sofern der ermittelte Sachwert ins Verhältnis zur Wohnfläche (101 m²) gesetzt wird, ergibt sich ein Wert von 1.804 €/m².

Zum Wertermittlungsstichtag steht in vielen ländlichen Gemeinden im Kreisgebiet ein ausreichendes Angebot an Einfamilienhäusern zur Verfügung. Dem Angebot steht eine hohe Nachfrage, insbesondere jedoch 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.

Zur Plausibilisierung des Verkehrswertes hat der Sachverständige eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses angefordert. Abgefragt wurden Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern in Büchen. Die Abfrage wurde auf das Baujahr 1949 – 1970 beschränkt. Erbbaurechte und ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse wurden ausgeschlossen. Aufgrund von erheblichen Veränderungen am Immobilienmarkt im Jahre 2022 wurden nur Kauffälle aus den Jahren 2023 und 2024 abgefragt. Die Abfrage ergab neun Kauffälle. Bei zwei Kauffällen handelte es sich um Doppelhaushälften. Mangels Vergleichbarkeit wurden die beiden Kauffälle herausgenommen. Für zwei weitere Kauffälle fehlte die Wohnflächenangabe. Diesen wurden ebenfalls herausgerechnet. Die verbleibenden Verkaufsfälle erzielten einen durchschnittlichen Preis (arithmetisches Mittel) von rund 2.621 €/m²*Wohnfläche. Der Variationskoeffizient beträgt 17 %. Unter Berücksichtigung der Objektart kann das arithmetische Mittel damit noch als geeigneter Parameter zum Beschreiben der Stichprobe eingestuft werden. Der ermittelte Verkehrswert liegt rund 31 % unter dem Durchschnittswert. Das Objekt befindet sich in einem stark unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand. Modernisierungen haben in geringem Umfang stattgefunden. Das Grundstück weist einen nachteiligen Schnitt auf. Die Mikrolage ist durch die unmittelbare Nähe zur Bahntrasse nachteilig. Dadurch erscheint das Unterschreiten des Durchschnittswertes plausibel.

Der Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg hat in einem Zwischenbericht (das vierte Quartal 2023 ist noch nicht vollständig erfasst) Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern im Kreisgebiet ausgewertet. Das zu bewertende Grundstück ist dem ländlichen Raum zuzuordnen. Für Einfamilienhäuser mit Baujahr vor 1990 wurde für den ländlichen Raum ein durchschnittlich erzielter Preis pro m² Wohnfläche in Höhe von 2.742 € errechnet.

Informationen zum Grundstücksmarkt im Kreis Herzogtum Lauenburg 2023

*Kaufpreis >100.000 und <750.000

	Jahr	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	146	1.160	6	3.706	137	638	III Q./2022	2	3.882	140	1.065
	2019	19	3.431	147	905	2	3.863	155	616	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	28	4.126	132	1.006	6	4.244	129	654	II Q./2023	1	4.643	140	593
	2022	11	4.072	142	1.060	4	4.956	113	670	III Q./2023	1	3.167	90	574
	2023	5	4.360	106	749	3	4.499	183	872					
	Trend		4.424				4.640							
Abw.		-1%				-3%								
Ländlicher Raum	2018	81	1.859	133	1.173	34	2.381	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	885	III Q./2023	6	3.287	168	1.621
	2023	64	2.742	138	1.237	23	3.466	146	873					
	Trend		2.999				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	2.980	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	126	712
	2021	127	2.679	130	736	32	3.752	124	622	II Q./2023	12	2.889	142	841
	2022	108	2.923	123	741	20	4.073	128	546	III Q./2023	7	2.637	120	688
	2023	30	2.740	131	763	7	3.859	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	986
	2019	192	2.229	134	911	65	2.761	138	1.045	IV Q./2022	36	2.829	128	839
	2020	280	2.400	133	1.005	76	2.981	138	732	I Q./2023	32	2.770	137	1.085
	2021	292	2.872	133	984	96	3.466	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%				-6%								

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg

Sofern der ermittelte **Sachwert** in Bezug zur gesamten Wohnfläche von rund 101 m² gesetzt wird, so ergibt sich ein Wert von 1.804 €/m²-Wohnfläche. Der ermittelte Verkehrswert liegt rund 34 % unter dem Durchschnittswert. Dies ist auf die folgenden Gegebenheiten zurückzuführen:

- die Grundstücksgröße (860 m²) ist geringer als die durchschnittliche Größe der gehandelten Grundstücke (1.237 m²)
- der Erhaltungszustand ist als stark unterdurchschnittlich einzustufen
- der Modernisierungsgrad ist niedrig
- die Lage des Grundstücks und der Schnitt sind als nachteilig einzustufen

Die Vorteile des Grundstücks (Lage in einer für den Ländlichen Raum als hochpreisig einzustufenden Gemeinde, Nähe zur Schule) werden durch die vorgeannten negativen Werteinflüsse nicht kompensiert. Das Unterschreiten des Durchschnittswertes ist somit plausibel.

3.6 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

Wohnhaus
Nüssauer Weg 56 in 21514 Büchen
Grundbuch von Büchen Blatt 775
Gemarkung Nüssau Flur 004 Flurstück 170

zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2024 einen

Verkehrswert von

182.000 €

in Worten: (Einhundertundzweiundachtzigtausend Euro)

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

Schwarzenbek, den 22.01.2025


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



Anlage 1: Bilder des Objektes



Bild 1: Nüssauer Weg Blickrichtung Nordwest



Bild 2: Nüssauer Weg Blickrichtung Südost



Bild 3: Straßenansicht Nüssauer Weg

Anlage 1: Bilder des Objektes



Bild 4: Zufahrt zum Grundstück vom Nüssauer Weg



Bild 5: Ostansicht Hauptgebäude



Bild 6: Südostansicht Anbau (Türen zur Waschküche und zum ehem. Stall)

Anlage 1: Bilder des Objektes



Bild 7: Nordostansicht Anbau, dahinter Wohnhaus



Bild 8: Nördliches Grundstück und nördliche Fassade



Bild 9: Doppelgarage mittig auf dem Grundstück

Anlage 1: Bilder des Objektes



Bild 10: Nordwestansicht Doppelgarage



Bild 11: Nördliches Grundstück, Blick Nordost



Bild 12: Nördliches Grundstück Blick Südwest

Anlage 1: Bilder des Objektes



Bild 13: EG, Raum 2 zu 1



Bild 14: EG, Raum 3, Badezimmer



Bild 15: EG, Raum 4a, Waschküche im Anbau, Zugang von der Küche und von außen

Anlage 1: Bilder des Objektes



Bild 16: EG, Raum 6, Flur



Bild 17: DG, Raum 7



Bild 18: DG, Raum 17, Badezimmer

Anlage 1: Bilder des Objektes

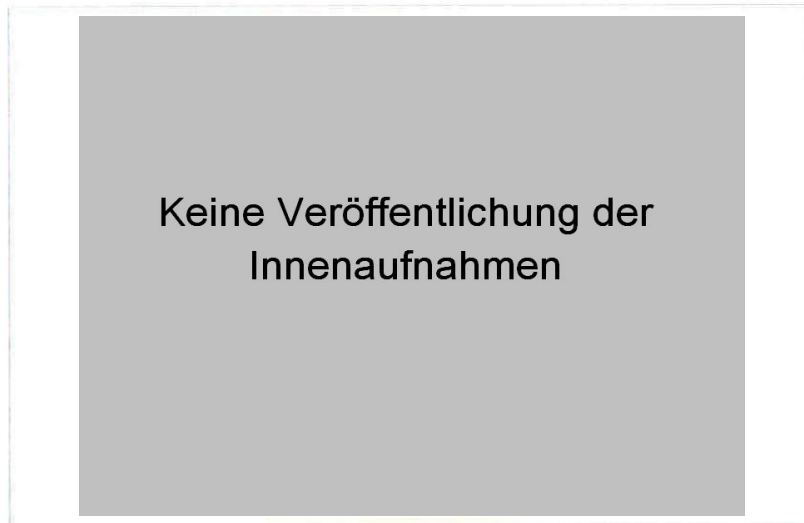


Bild 19: Blick zum Spitzboden



Bild 20: EG, Raum 6, Tür zum Keller



Bild 21: KG, Raum 12, Kellerflur, Hausanschlüsse

Anlage 1: Bilder des Objektes



Bild 22: KG, Raum 13

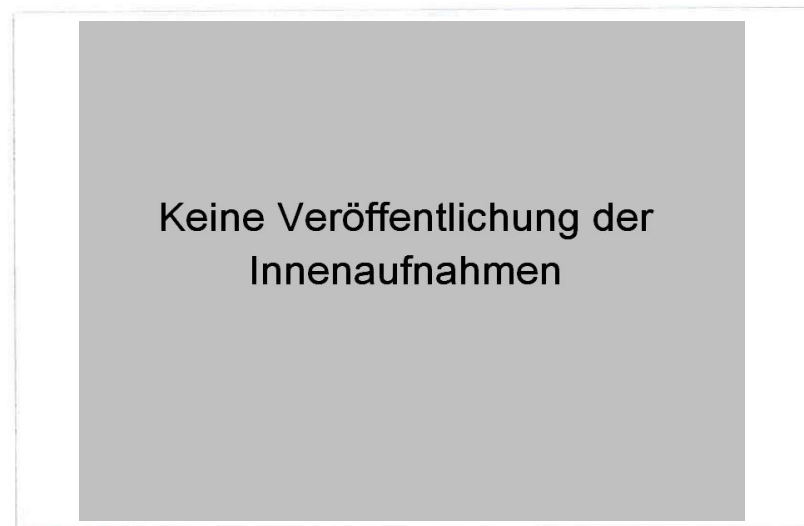


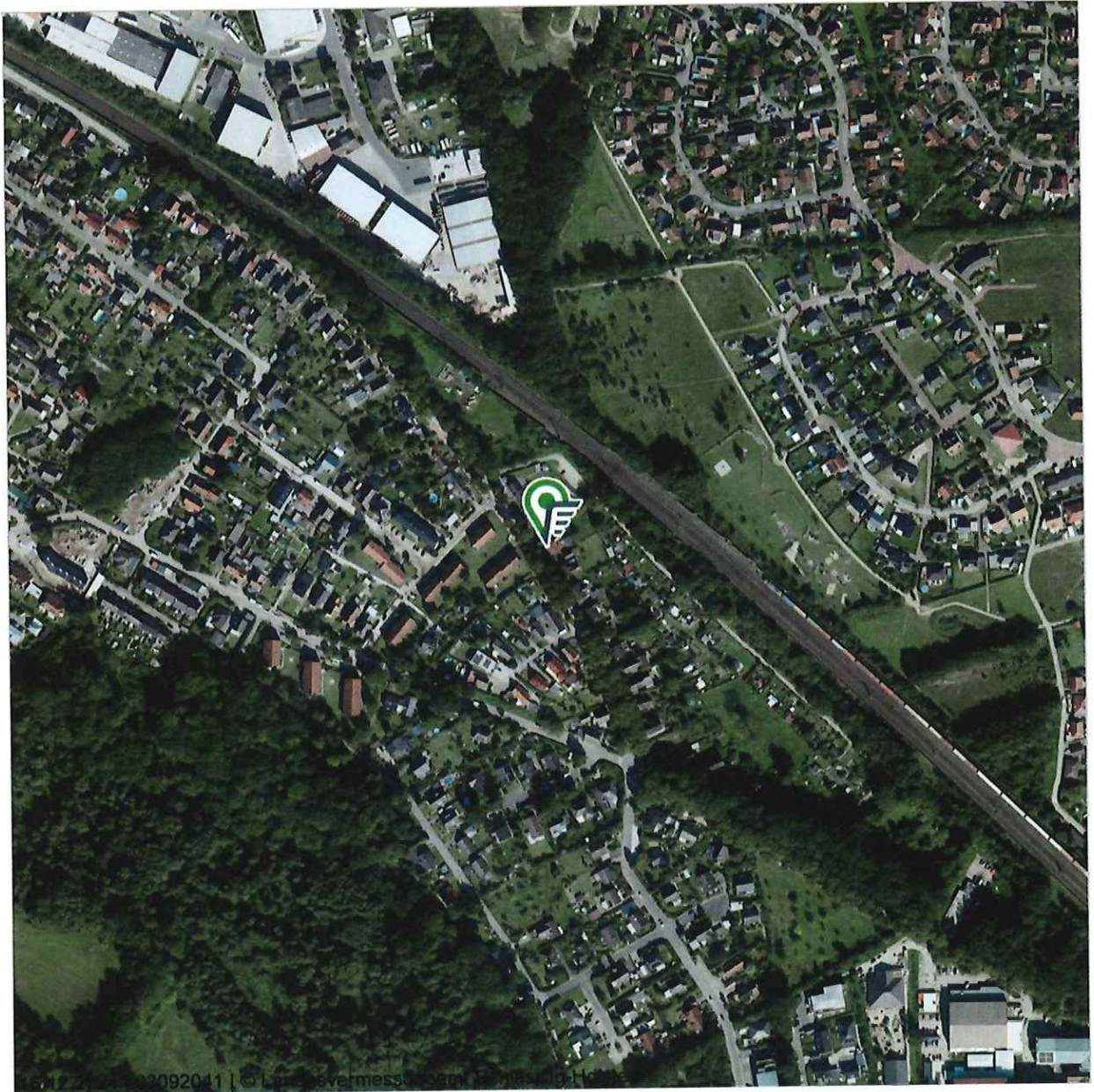
Bild 23: KG, Raum 14



Bild 24: KG, Raum 14, Gasheizung

Orthophoto/Luftbild Schleswig-Holstein

21514 Büchen , Lauenb, Nüssauer Weg 56



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

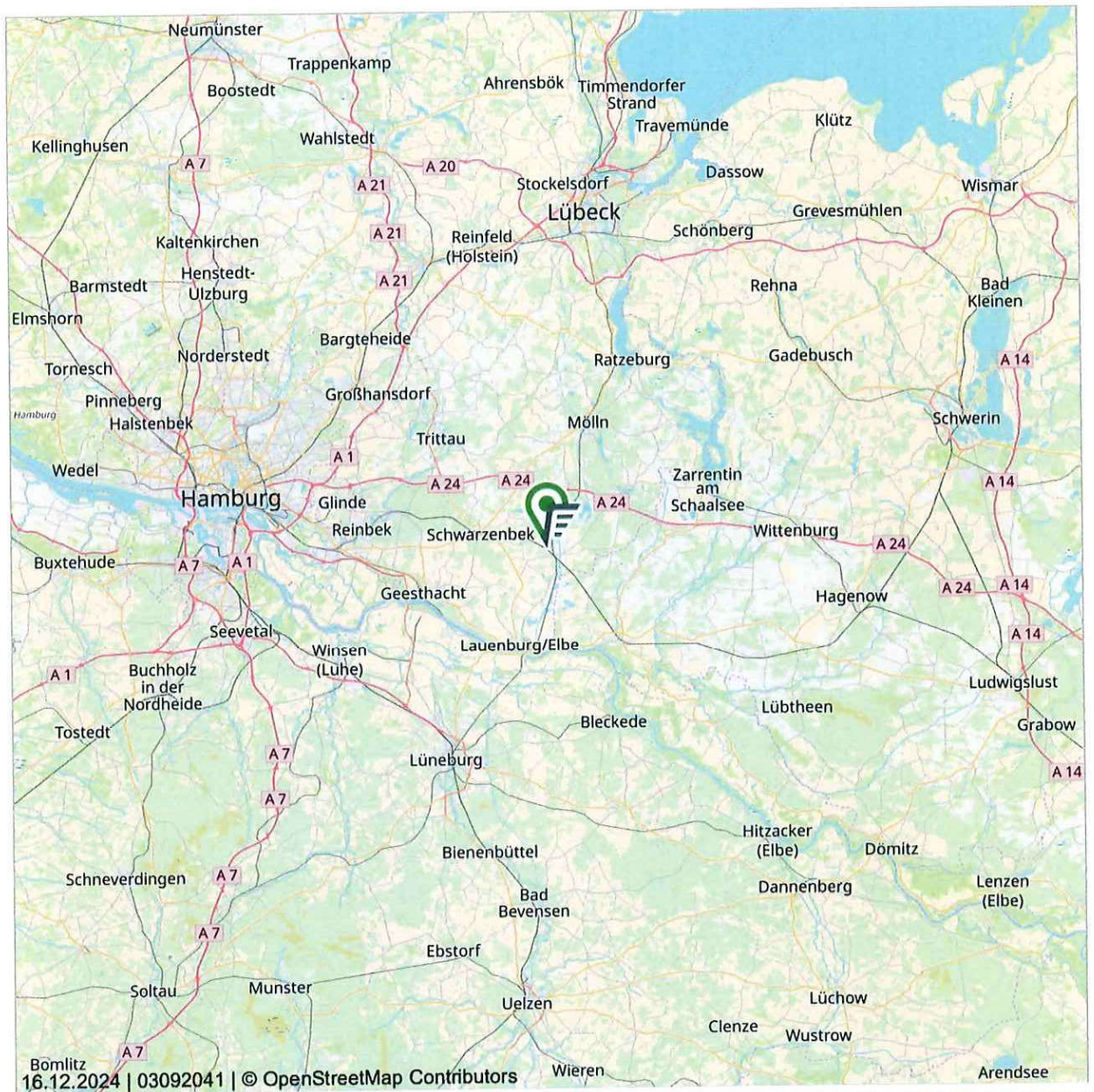
Datenquelle

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

Anlage 3: Auszug aus der Straßenkarte

Übersichtskarte on-geo

21514 Büchen , Lauenb, Nüssauer Weg 56



16.12.2024 | 03092041 | © OpenStreetMap Contributors

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.

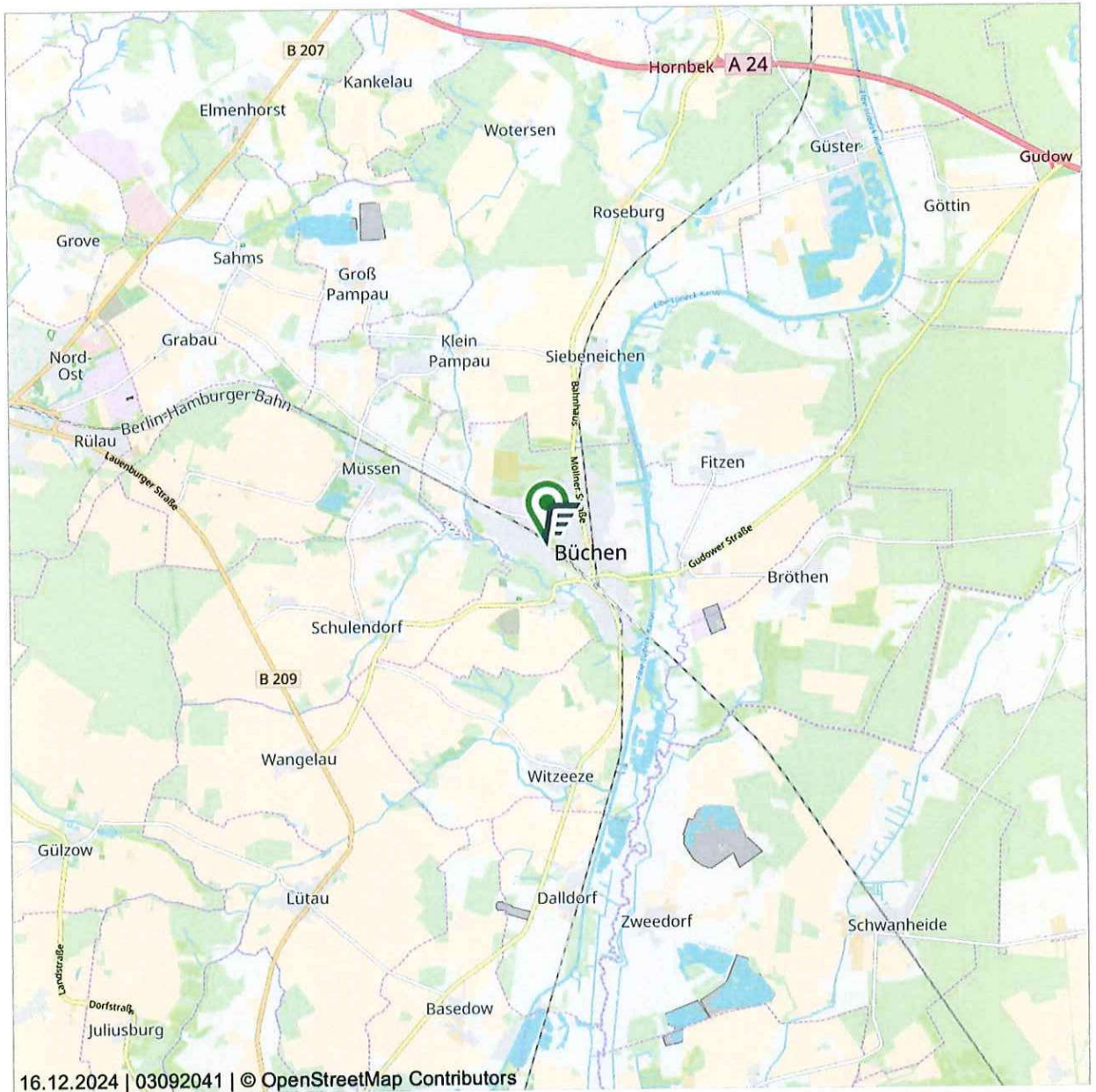
Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

Anlage 4: Auszug aus der Regionalkarte

Regionalkarte on-geo

21514 Büchen , Lauenb, Nüssauer Weg 56



16.12.2024 | 03092041 | © OpenStreetMap Contributors

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.

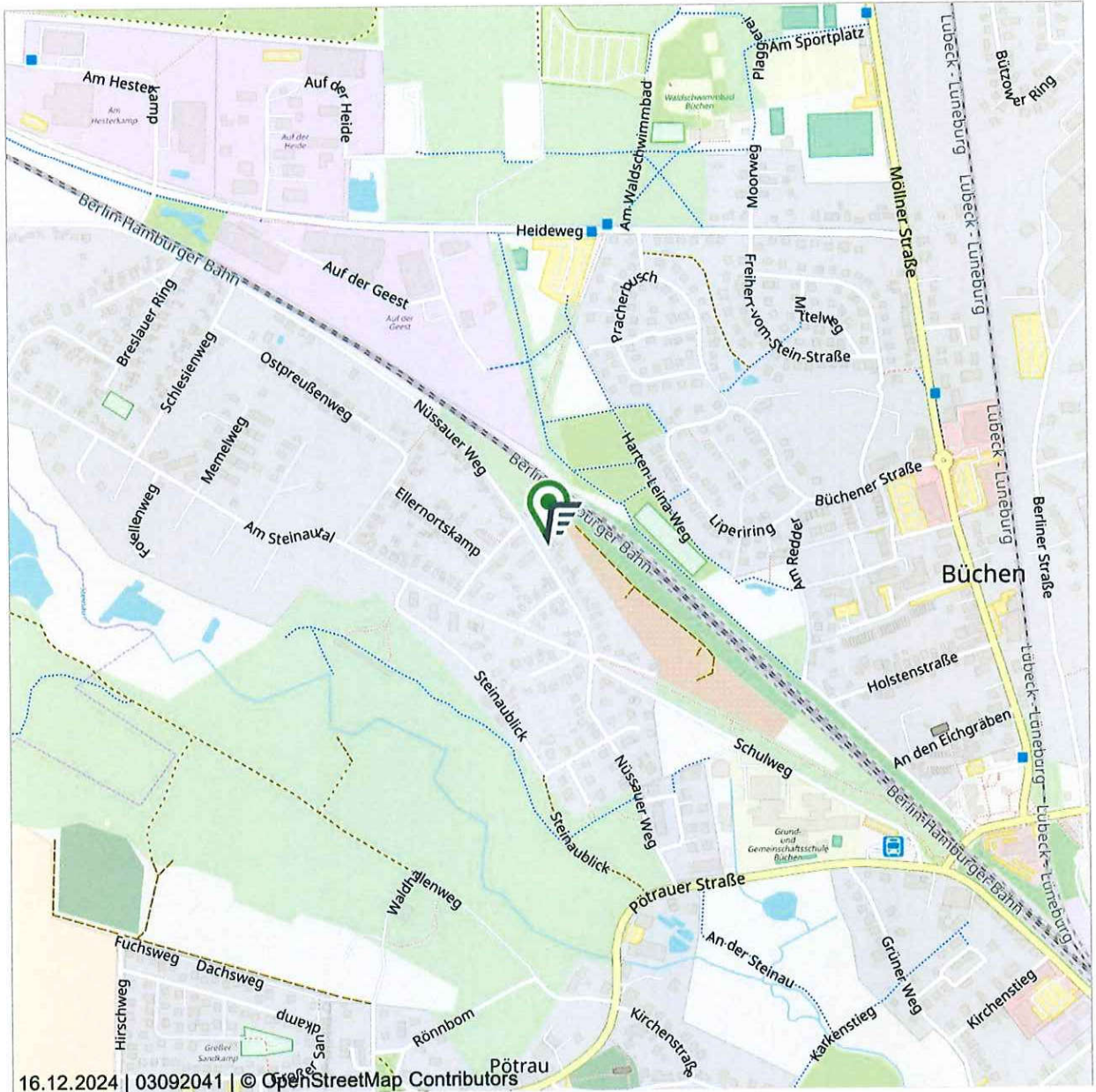
Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

Anlage 5: Auszug aus dem Ortsplan

Stadtplan on-geo

21514 Büchen , Lauenb, Nüssauer Weg 56



16.12.2024 | 03092041 | © 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: 2024

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 19.11.2024

Flurstück: 170
Flur: 4
Gemarkung: Nüssau

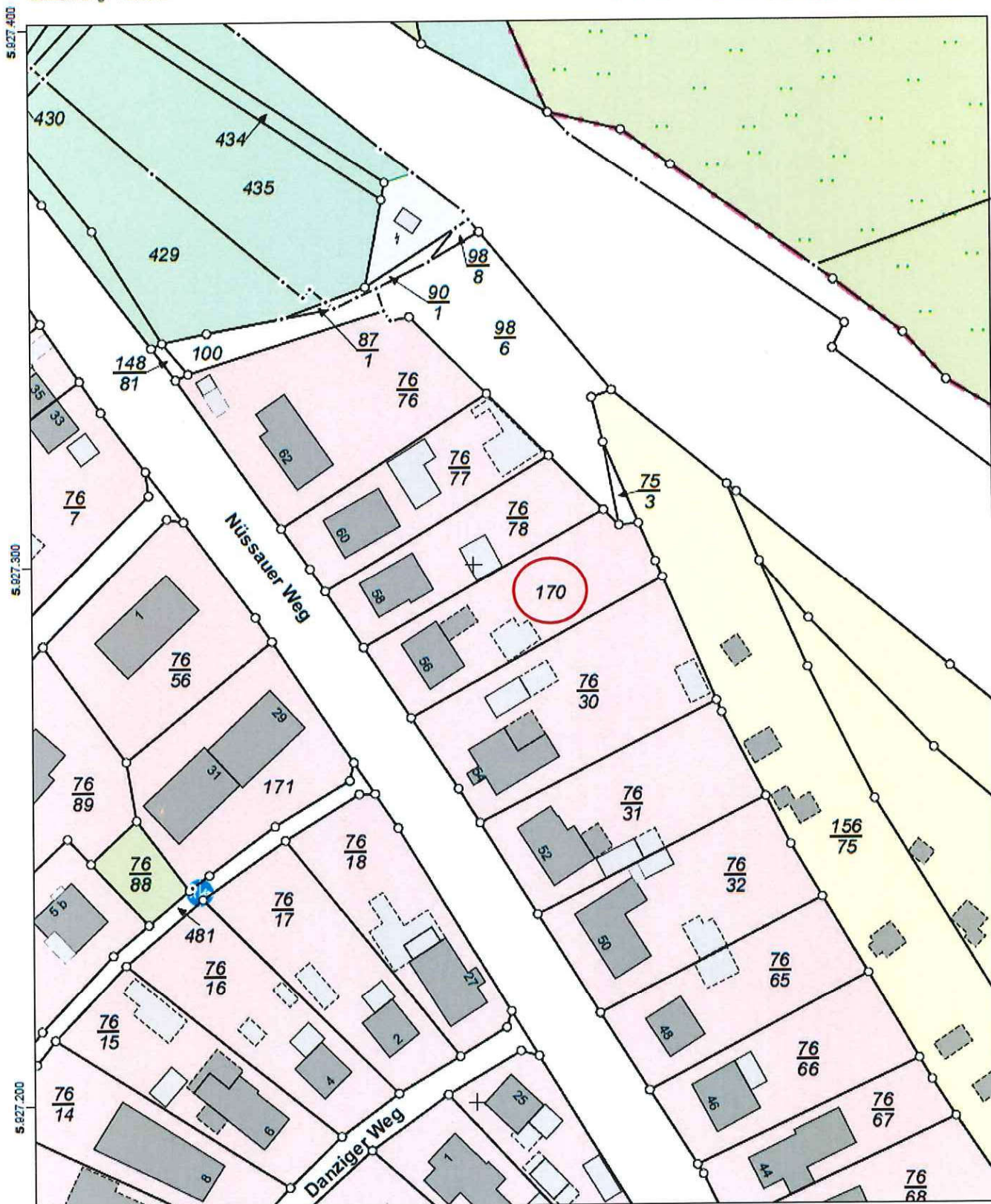
Anlage 6: Liegenschaftskarte

Gemeinde: Büchen
Kreis: Herzogtum Lauenburg

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



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



32.606.600

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 Büchen			Blatt 775	Bestandsverzeichnis 1		
Laufende Nummer der Grund- stücke	Bisherige laufende Nummer der Grund- stücke	Berechnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe			
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Klage Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
1	2	a	b	c	d	e	f	
3	1, 2	Nüssau	004	75/4	Verkehrsfläche, Nüssauer Weg		12	
		Nüssau	004	76/61	Gebäude- und Freifläche, Nüssauer Weg 56	8	48	
4	3	Nüssau	004	170	Gebäude- und Freifläche, Nüssauer Weg 56	8	60	

13.11.2024 07:33:50 Seite 3 von 10

Amtsgericht Schwarzenbek		Grundbuch von Büchen			Blatt 775	Bestandsverzeichnis 1		
Bestand und Zuschreibungen				Abschreibungen				
Zur Hd. Nr. der Grund- stücke				Zur Hd. Nr. der Grund- stücke				
5	6			7	8			
3, 4	Nr. 1-2 bereits gelöscht. Nr. 3 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 24.10.2007. Effenberger							
	Bestandsangaben nach dem Liegenschaftskataster berichtigt und neu vorgetragen am 21.06.2011. Laabs							

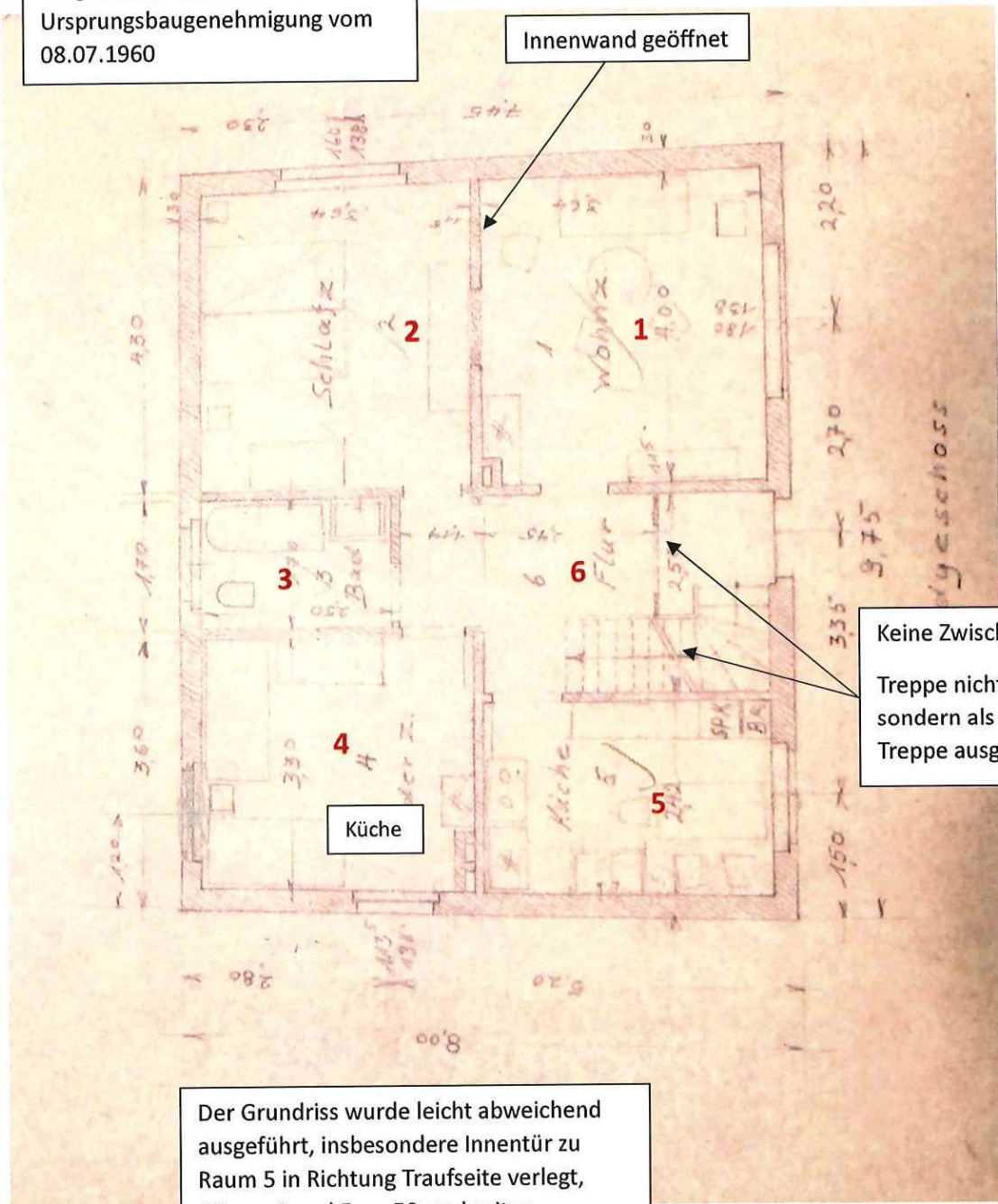
13.11.2024 07:33:50 Seite 4 von 10

1	2	3
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	3	Eigentumsübertragungsvormerkung für gemäß Bewilligung vom 13.09.2010 (Notar Dr. Rössler in Büchen, UR-Nr. 377/2010); eingetragen am 22.09.2010. Kohrs
2	4	Die Zwangsversteigerung ist durch Beschluss angeordnet (Amtsgericht Schwarzenbek, Az.: 9 K 13/24); eingetragen am 28.08.2024. Volgt

4	5	6	7
Laufende Nummer der Spalte 1		Laufende Nummer der Spalte 1	
1	Rang nach Abteilung III Nr. 1; eingetragen am 14.10.2010. Propp	1	Gelöscht am 07.12.2010. Kohrs

Anlage 8: Grundrisse

Erdgeschoss-Grundriss aus der Ursprungsbaugenehmigung vom 08.07.1960



Innenwand geöffnet

Keine Zwischenwand
Treppe nicht gewandelt
sondern als gerade
Treppe ausgeführt

Küche

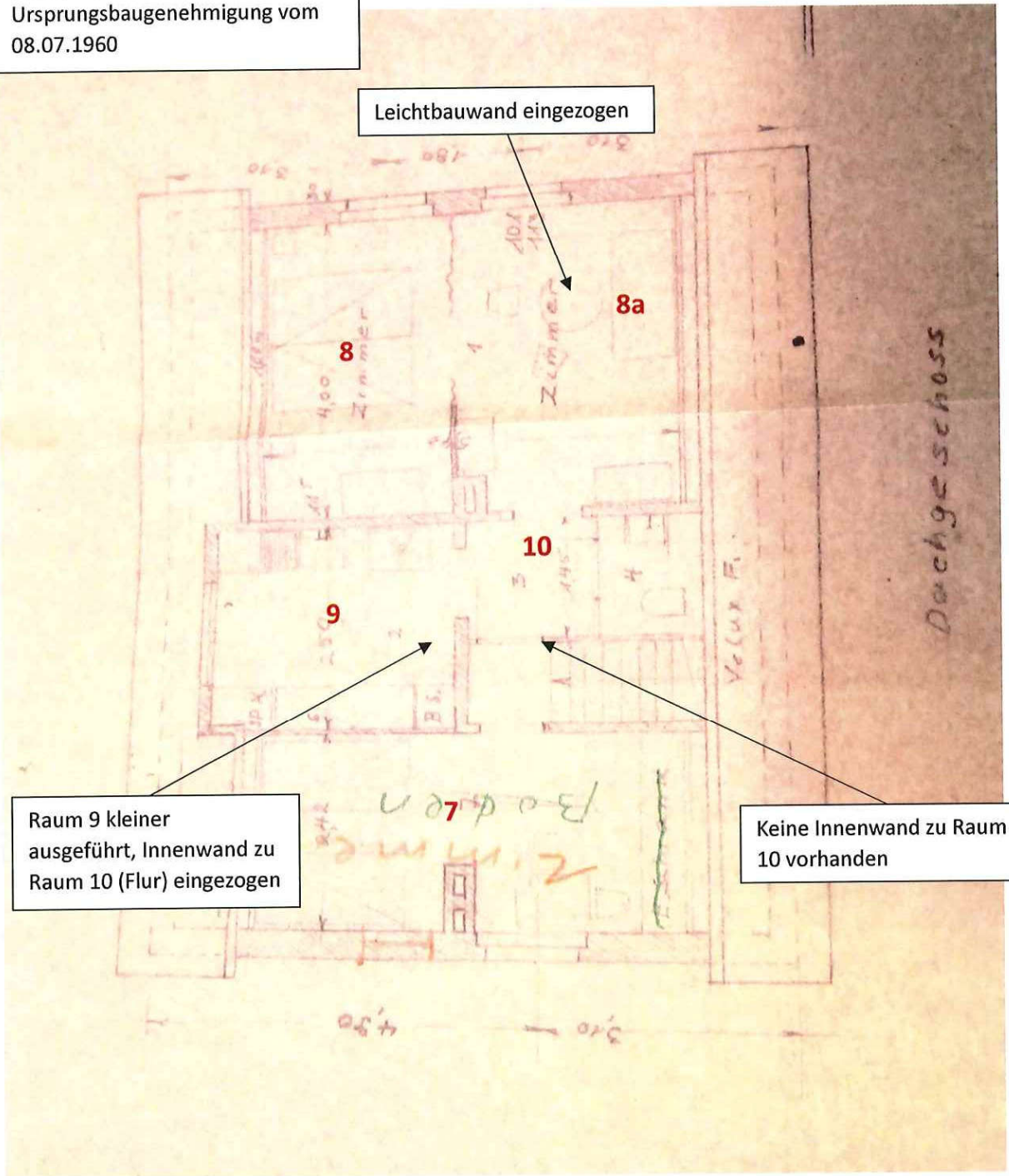
Der Grundriss wurde leicht abweichend ausgeführt, insbesondere Innentür zu Raum 5 in Richtung Traufseite verlegt, Räume 3 und 5 ca. 50 cm breiter ausgeführt, Wand zwischen Raum 1 und 2 geöffnet

Dachgeschoss-Grundriss aus der Ursprungsbaugenehmigung vom 08.07.1960

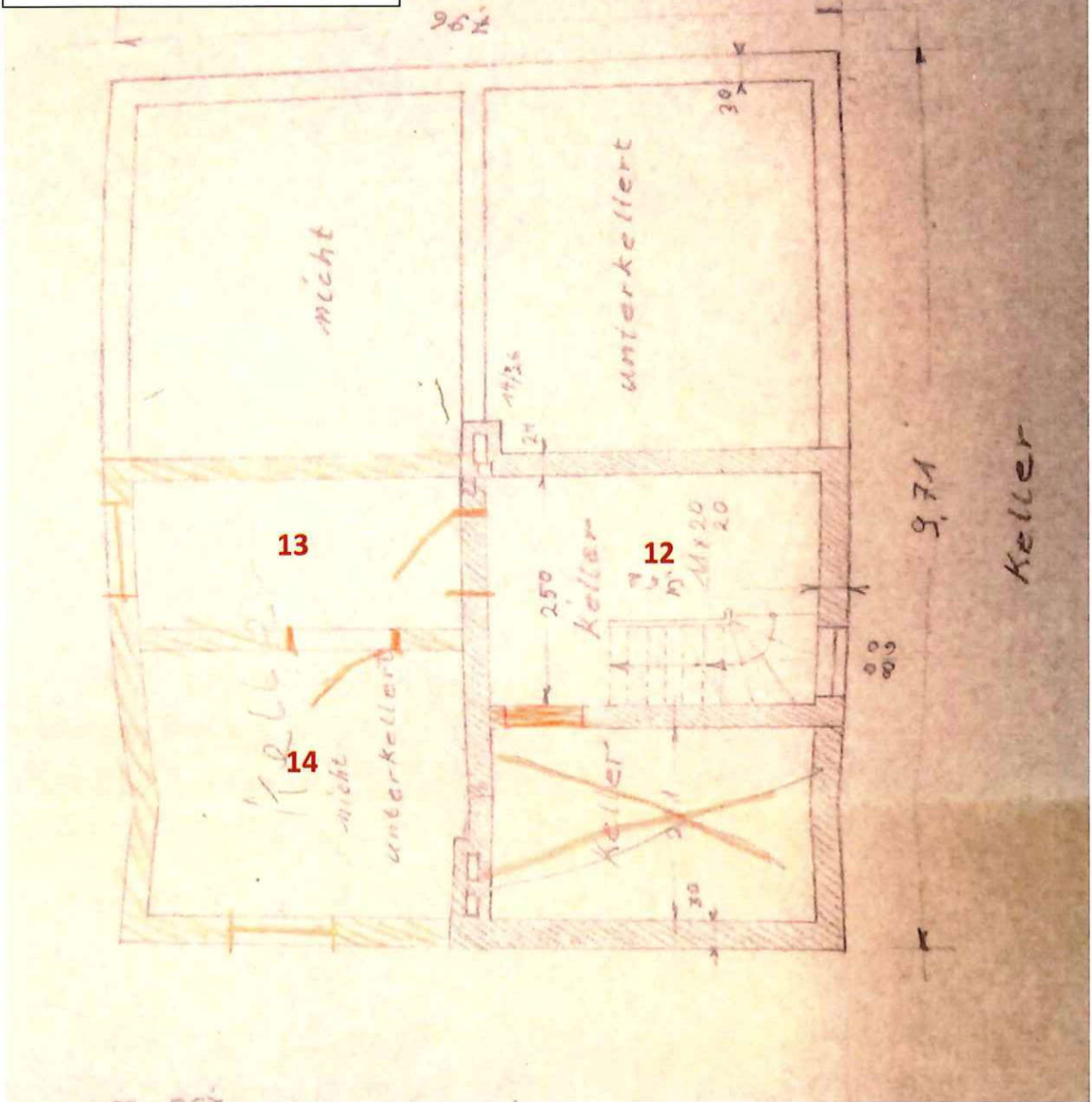
Leichtbauwand eingezogen

Raum 9 kleiner ausgeführt, Innenwand zu Raum 10 (Flur) eingezogen

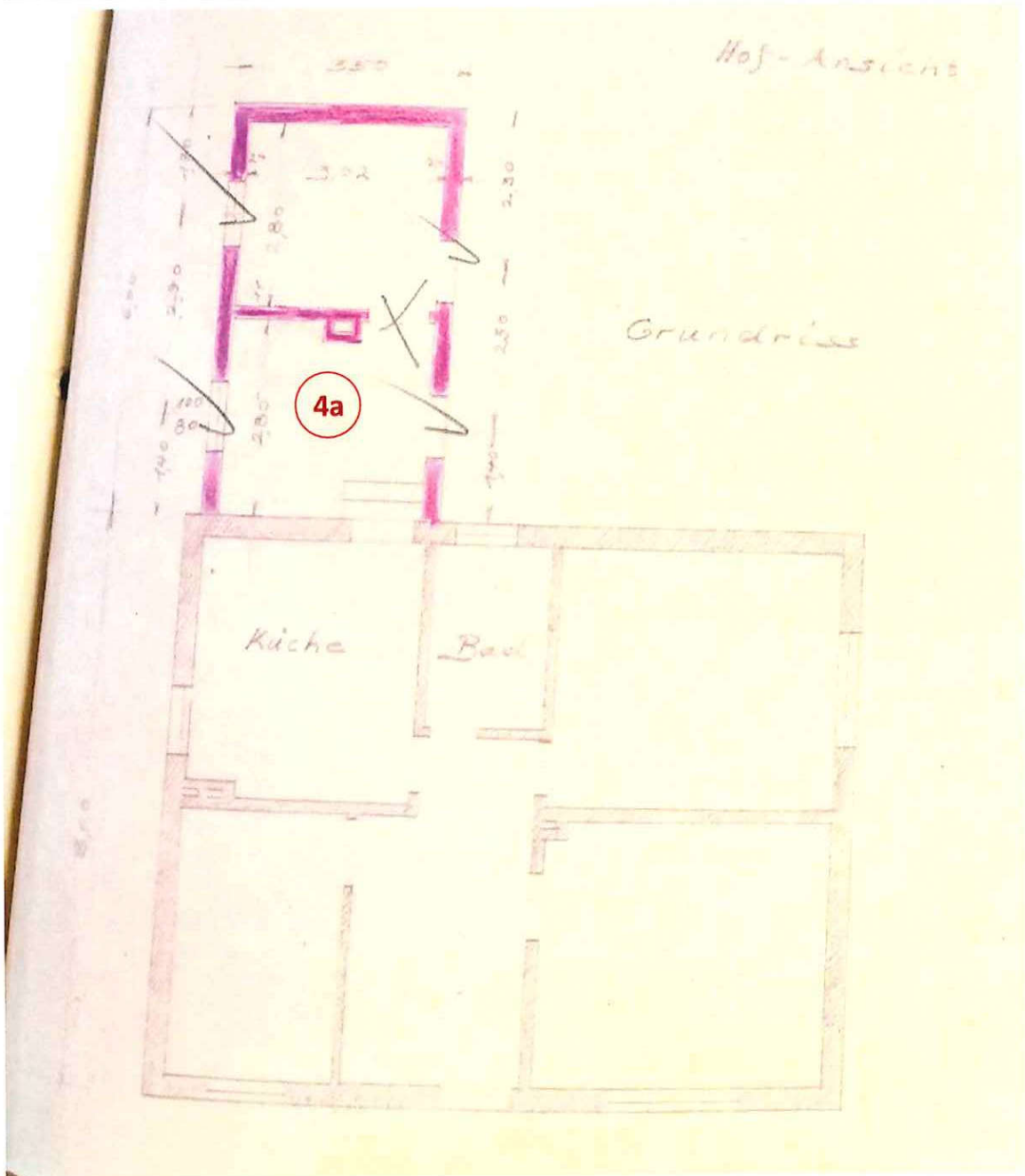
Keine Innenwand zu Raum 10 vorhanden



Keller-Grundriss aus der
Ursprungsbaugenehmigung vom
08.07.1960



Erdgeschoss-Grundriss aus der
Baugenehmigung vom 13.11.1961
(Stallanbau mit Waschküche)



Anlage 9: Strukturdaten

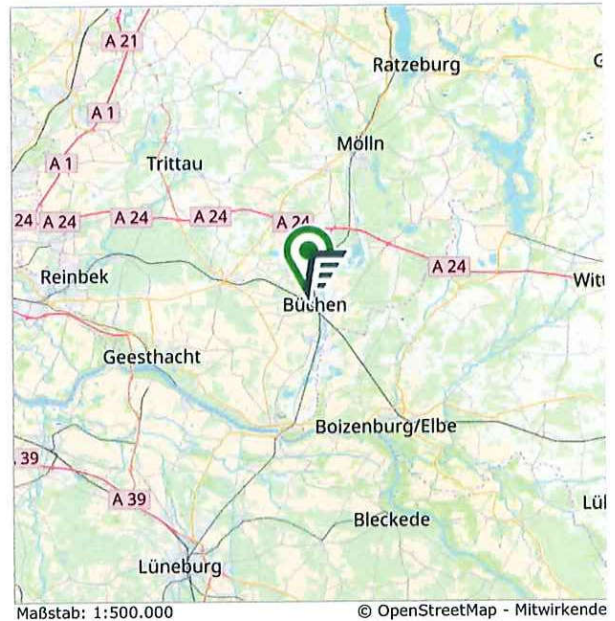
CityBasics

21514 Büchen , Lauenb, Nüssauer Weg 56



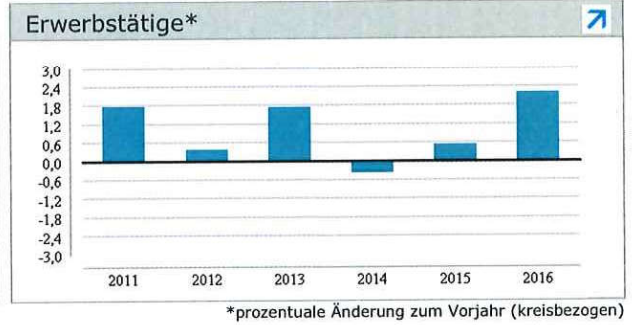
Basics - Landkreis (Gemeinde)	
Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Herzogtum Lauenburg, Landkreis
Regierungsbezirk	-
Einwohner	200.819 (6.473)
Fläche	1.263,00 km ²
Bevölkerungsdichte	159 EW/km ²
PLZ-Bereich	21514
Gemeineschlüssel	01053020

Veröffentlichungsjahr: 2022
Berichtsjahr: 2021



Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis	
BIP (1)	4.725.833 €
Arbeitslosenquote (2)	5,80 %
Erwerbstätige (3)	59.900

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



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: 2024

Anlage 10: Auskunft aus dem Altlastenkataster



KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Der Landrat

Kreis Herzogtum Lauenburg Postfach 1140 23901 Ratzeburg

Sachverständigenbüro Christoph Köpcke

Schmiedestraße 11
21493 Schwarzenbek

ERZIEHUNG
28. NOV. 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.: 872.31.92.0203.048.56

Datum: 27.11.2024

Betreff: Ihre schriftliche Anfrage zu möglichen Altlasten für das unten angegebene Grundstück in Büchen vom 26.11.2024

Sehr geehrte Frau

für das folgende Grundstück

Ort	Adresse	Gemarkung	Flur	Flurstück
Büchen	Nüssauer Weg 56	Nüssau	4	170

gibt es derzeit keine Eintragungen im Kataster der Ablagerungen (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	Büchen
Straße	Nüssauer Weg 56
Gemarkung	Nüssau
Flur	4
Flurstück	170

Die hier vorhandenen Unterlagen wurden mit oben genanntem Ergebnis überprüft.

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



Anlage 11: Auskunft aus dem Baulastenkataster



KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Der Landrat

Kreis Herzogtum Lauenburg Postfach 1140 23901 Ratzeburg

INGEGANGEN

03. DEZ. 2024

Sachverständigenbüro
Christoph Koop
Schmiedestraße 11
21493 Schwarzenbek

Fachdienst: Bauordnung und Denkmalschutz
Ansprechpartner:
Zimmer:
Telefon: 04541 888
E-Mail: @kreis-rz.de
Datum: 02.12.2024

Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück: Büchen, Nüssauer Weg 56

Gemarkung: Nüssau

Flur: 4

Flurstück: 170

Aktenzeichen: 3301 - 0203 46 56

Registrier-Nr.: 04051-2024-16

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 915242666** an die Kreiskasse des Kreises Herzogtum Lauenburg. Konto der Kreiskasse des Kreises Herzogtum Lauenburg:

Kreissparkasse Herzogtum Lauenburg
IBAN: DE38 2305 2750 0000 1100 00; BIC: NOLADE21RZB

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



IHRE BEHÖRDENNUMMER

Anlage 12: Kurzbericht Naturgefahren

K.A.R.L.®-PRO KURZBERICHT

Standort: 21514 Büchen , Lauenb Nüssauer Weg 56 - 21514 Büchen , Lauenb Nüssauer Weg 56
Vulnerabilität¹: EFH/ZFH, mit Keller, 1 bis 3 Etagen

Latitude (Breite)	53,483697	Longitude (Länge)	10,606344
Geländehöhe (K.A.R.L.)	21,00 m	Schutzziel² Fluß/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		0,0302	200	1,06
Tornado		0,0053	-	-
Hagel		0,0046	200	0,10
Starkregen⁶		0,0131	200	1,03

- 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 100jährigen 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 Gefährdungsinstufungen 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 Schadedaten beeinflusst ist. Fehlernde oder unvollständige Daten werden durch spezielle, bei der KA entwickelte Schätzverfahren plausibel ergänzt. Hierbei wird generell nach dem VORSICHTS-PRINZIP vorgegangen, d.h. Risikobewertungen mit einem hohen Anteil an geschätzten Parametern fallen deshalb meistens etwas zu hoch aus.
WICHTIGER HINWEIS: Die vorliegende Risikoanalyse wurde automatisch erstellt. Es erfolgte keine Sichtung und Plausibilitätskontrolle durch einen wissenschaftlichen Experten.
 Bestimmte Umgebungsbedingungen, die nur optisch in Landkarten, Luftaufnahmen oder Satellitenbildern zu erkennen sind und von denen die Risikoeinstufung möglicherweise entscheidend beeinflusst würde, konnten deshalb nicht identifiziert werden und bleiben unberücksichtigt.
 Die hier abgegebenen Risikoinstufungen 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 demzeitigem Kenntnisstand sorgfältig und nach bestem Wissen und Gewissen vorgenommen. Risikoanalysen sind jedoch keine Vorhersagen. Datum ist nicht auszuschließen, dass auch bei Gefahren, für die ein geringes oder überhaupt kein Risiko ausgewiesen wurde, plötzlich und unerwartet Schadenereignisse größeren Ausmaßes eintreten.

Anlage 13: Auskunft zu Erschließungsbeiträgen

AMT BÜCHEN Die Amtsdirektorin



Amt Büchen, Postfach 11 04, D-21510 Büchen

Sachverständigenbüro Christoph Koop
Schmiedestraße 11
21493 Schwarzenbek

03. DEZ. 2024

Amtplatz 1
21514 Büchen
Telefon: 04155 80 09-0
Telefax: 04155 80 09-999
E-Mail: info@amt-buechen.de
Homepage: www.amt-buechen.de

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
521.00-11/2024-15/2024

Sachauskunft

Datum
02.12.2024

Durchwahl: 04155 8009 /-
Zimmer: 2.13
b.koepf@amt-buechen.de
l.daetz@amt-buechen.de

Erschließungs- und Anliegerbeitragsbescheinigung

Diese Bescheinigung bezieht sich auf das Grundstück in 21514 Büchen, Nüssauer Weg 56 (Flurstück 170, Flur 4, Gemarkung Nüssau)

Erschließung

Für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen fällt für das o. a. Grundstück kein Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch (BauGB) mehr an.

Ausbau

Das Recht auf Erhebung von Beiträgen zu den Kosten für die Herstellung, den Ausbau, die Erneuerung sowie den Umbau von öffentlichen Einrichtungen aufgrund landesrechtlicher Bestimmungen (Kommunalabgabengesetz S.-H.) bleibt unberührt.

Abwasserbeseitigung

Für das Grundstück fällt kein Anschlussbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz des Landes Schleswig-Holstein (KAG) in der zurzeit gültigen Fassung in Verbindung mit der Satzung der Gemeinde Büchen über die Erhebung von Abgaben für die zentrale Abwasserbeseitigung mehr an.

Die Kosten für zusätzlich zu verlegende Grundstücksanschlüsse sind der Gemeinde nach dem tatsächlichen Aufwand zu erstatten (Satzung der Gemeinde Büchen über die Erhebung von Beiträgen und Gebühren für die Abwasserbeseitigung in der jeweils gültigen Fassung).

Wasserversorgung

Für das Grundstück fällt kein Anschlussbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz des Landes Schleswig-Holstein (KAG) in der zurzeit gültigen Fassung in Verbindung mit der Satzung der Gemeinde Büchen über die Erhebung von Beiträgen und Gebühren für die Wasserversorgung mehr an.

Die Kosten für zusätzlich zu verlegende Grundstücksanschlüsse sind der Gemeinde nach dem tatsächlichen Aufwand zu erstatten (Satzung der Gemeinde Büchen über die Erhebung von Beiträgen und Gebühren für die Wasserversorgung in der jeweils gültigen Fassung).

Diese Bescheinigung ist unverbindlich, soweit nicht ein unanfechtbar gewordener Bescheid vorliegt. Sie wurde vorbehaltlich einer späteren evtl. abweichenden Entscheidung im Veranlagungs- oder Rechtsmittelverfahren ausgestellt.

Im Auftrag

Bauverwaltung

Anlage 14

Wohnflächenberechnung als Anlage zur Ursprungsbaugenehmigung

Bef.: Bauvorhaben: 1. f. ein Haus mit Einlage Bauort: Büchen Ak. 01
 Bauherr: _____ Betreuer: _____

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

nach der II. Berechnungsverordnung v. 17. X. 57 in Verbindung mit Din 283

Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze Anleitungsbeispiel siehe Rückseite	Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen Anzahl 9	Wohn- und Schlafräume qm	Küchen qm	Nebenträume qm	Gewerblich- Wirtsch. R. 9 qm
<u>Erdgeschosswohnung</u>						
1	$3,64 \cdot 4,00 \cdot 0,97$	1	14,12	14,12		
2	$(3,64 \cdot 4,00 - 0,37 \cdot 0,24) \cdot 0,97$	1	14,04	14,04		
3	$1,70 \cdot 2,50 \cdot 0,97$				4,12	
4	$(3,30 \cdot 3,64 - 0,37 \cdot 0,25) \cdot 0,97$	1	11,35			
5	$2,42 \cdot 3,64 \cdot 0,97$	1		5,54		
6	$(3,50 \cdot 3,64 + 1,40 \cdot 1,70 - 2,50 \cdot 1,00) \cdot 0,97$				5,93	
7	$(2,42 \cdot (5,40 - 0,50) - 0,75 \cdot 0,48) \cdot 0,97$	1	10,45			
		5	49,99	8,54	12,55	
				71,08 qm		
<u>Dachgeschosswohnung</u>						
1	$(4,00 \cdot (5,40 - 0,50) - 0,37 \cdot 0,55) \cdot 0,97$	1	17,72			
2	$2,50 \cdot 3,10 \cdot 0,97$	1		7,51		
3	$2,50 \cdot 1,30 \cdot 0,97$				3,15	
4	$1,45 \cdot (1,80 - 1,60/2) \cdot 0,97$				1,42	
		2	17,72	7,51	4,57	
				29,80 qm		
	E. 71,08 qm					
	D. 29,80 qm					
	<u>100,88 qm</u>					

geprüft.
 Kreisbauamt Ratzeburg
 Ratzeburg, den 6/7 1960

Büchen, den 9. II. 1960

Der Architekt
 (Bauherr)
 B. B. B. Lbg.