

MSc., Dipl.-Ing. (FH) Ronny Remane

Bauforscher und Denkmalpfleger (MSc)
Mitglied im Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger -BDGS-
Intern. zertifizierter Sachverständiger für die Immobilienbewertung nach ISO/IEC 17024:2012

15366 Neuenhagen, Reiherhorst 26

Tel.: 03342/35 28 278

E-Mail: sv-remane@gmx.de

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das bebaute Grundstück in

21481 Lauenburg, Fliederweg 7
Grundbuch von Lauenburg Blatt 4337
Gemarkung Lauenburg, Flur 004, Flurstück 21/48



Der **Gesamtverkehrswert (Marktwert)** wurde zum
wurde zum Stichtag 10.11.2023 ermittelt mit

404.000 €

Das Verkehrswertgutachten dient dem Zweck der Zwangsversteigerung.

Auftraggeber: Landgericht Lübeck, Am Burgfeld 7, 23568 Lübeck

Geschäfts-Nr. des Gerichts: 7 T 371/23

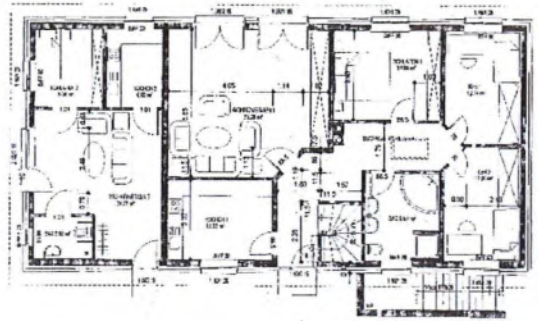
1. Ausfertigung

Das Gutachten umfasst 37 Seiten (inkl. 13 Seiten Anlagen) und wird in fünffacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Verfasser

344

Zusammenfassung der Ergebnisse

Objekt: 21481 Lauenburg, Fliederweg 7
Geschäfts-Nr.: 7 T 371/23
Wertermittlungstichtag: 10.11.2023



Grundriss EG

Es handelt sich bei der Bebauung des Grundstücks um ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im zentralen Grundstücksbereich. Das Baujahr des Gebäudes wird entsprechend den vorliegenden Bauakten auf 2000 eingeschätzt.

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein eingeschossiges, in Massivbauweise errichtetes Gebäude. Es ist voll unterkellert und in Erd- und Dachgeschoss untergliedert. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Innerhalb der angrenzenden Außenanlagen befindet sich ein Carport als Anbau am Wohnhaus. Der hofseitige Bereich wird durch Rasenflächen und einem künstlich angelegten Gartenteich geprägt.

Amtsgericht Schwarzenbek		Blatt	lfd. Nr.
Grundbuch von	Lauenburg	4337	1
Besondere Eintragungen:	Nicht vorhanden		

Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzung	Fläche gesamt
1	Lauenburg	004	21/48	Gebäude-/Freiflächen	779 m ²

Baujahr:	2000
Planungsrecht:	Nach § 30 BauGB
Baulasteintragung:	Nicht vorhanden
Verwaltung:	Nicht vorhanden
Denkmalschutz:	Nicht vorhanden
Energieausweis:	Nicht vorhanden
Stellplatzfläche:	Carportfläche sowie Freiflächen innerhalb des Grundstücks
Wohnfläche:	- Wohnung 1/Einliegerwohnung: Wohnfläche rd. 43 m ² - Wohnung 2: Wohnfläche rd. 112 m ² Σ rd. 155 m²

Der Verkehrswert an dem bebauten Grundstück wird zum Wertermittlungstichtag 10.11.2023 geschätzt mit

404.000 €

345

INHALTSVERZEICHNIS

- Zusammenfassung der Ergebnisse 2
- 1. Auftrag und Vorbemerkungen 5
 - 1.1 Adresse des Auftraggebers 5
 - 1.2 Art und Zweck des Gutachtens 5
 - 1.3 Eigentümer 5
 - 1.4 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 5
 - 1.5 Ortsbesichtigungen 5
 - 1.6 Unterlagen 6
- 2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes 6
 - 2.1 Lagemerkmale 6
 - 2.1.1 Makrolage 6
 - 2.1.2 Mikrolage 7
 - 2.2 Rechtliche Gegebenheiten 8
 - 2.2.1 Entwicklungszustand 8
 - 2.2.2 Beitrags- u. abgabenrechtliche Situation 8
 - 2.2.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen 8
 - 2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit 9
 - 2.3.1 Grundstücksgröße und Zuschnitt 9
 - 2.3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 10
 - 2.3.3 Bodenbeschaffenheit 10
 - 2.3.4 Umwelteinflüsse 10
 - 2.3.5 Außenanlagen 10
 - 2.3.5.1 Ver- und Entsorgungseinrichtungen 10
 - 2.3.5.2 Bodenbefestigungen 11
 - 2.3.5.3 Einfriedigungen 11
 - 2.3.5.4 Gartengestaltung 11
 - 2.3.5.5 Stellplatzflächen 11
 - 2.4 Beschreibung der baulichen Anlagen 11
 - 2.4.1 Gebäude 11
 - 2.4.1.1 Rechtliche Merkmale 11
 - 2.4.1.2 Zweckbestimmung 11
 - Flächenmaßstab 13
 - Wirtschaftliche Gestaltung 13
 - Alter/Instandhaltung 14
 - Energieeffizienz 14
- 3. Wertermittlung 14
 - 3.1 Bewertungsgrundsätze 14
 - 3.2 Ermittlung des Bodenwertes 15
 - 3.2.1 Vergleichswerte 16
 - 3.2.2 Bodenrichtwerte 16
 - 3.2.3 Berechnung des Bodenwertes Flurstück 21/48 16
 - Erläuterung zur Anpassung des Bodenrichtwertes 17
 - 3.3 Ermittlung des Sachwertes 17
 - 3.3.1 Vorbemerkung 17
 - 3.3.2 Gesamtdauer/Restnutzungsdauer 17
 - 3.3.3 Normalherstellungskosten 17

346

3.3.4	Ermittlung des Wertes des Gebäudes	18
3.3.4.1	Beschreibung des Gebäudestandards (lt. Sachwertrichtlinie):	18
3.3.4.2	Berechnung	18
3.3.5	Sachwert des Grundstückes.....	19
	Erläuterung zum Marktanpassungsfaktor	19
	Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale	20
3.4	Vergleichswertermittlung	20
3.4.1	Vorbemerkung	20
3.4.2	Prüfung auf Übereinstimmung der Vergleichsfälle mit dem Bewertungsobjekt	20
3.4.3	Überprüfung der individuellen Lage der Vergleichsfälle	21
3.4.4	Überprüfung weiterer wertrelevanter Einflüsse	21
3.4.5	Ermittlung des Vergleichswertes	21
3.5	Ermittlung des Verkehrswertes	23
3.5.1	Begründung des Verkehrswertes.....	23
3.5.2	Verkehrswert	23
4.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	24
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	24
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	24

347

1. Auftrag und Vorbemerkungen

1.1 Adresse des Auftraggebers

Landgericht Lübeck
Am Burgfeld 7
23568 Lübeck

1.2 Art und Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstücks nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Gesetz vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist, auf dem Grundstück in:

21481 Lauenburg, Fliederweg 7
Gemarkung Lauenburg, Flur 004, Flurstück 21/48
Grundbuch von Lauenburg Blatt 4337

Gemäß Beweisbeschluss durch den Auftraggeber (Geschäfts-Nr. 7 T 371/23) ist gutachterlich das Beschlagnahmeobjekt zur Vorbereitung des Versteigerungstermins erneut zu schätzen.

1.3 Eigentümer

Der Name des Eigentümers wird hier aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht erwähnt.

1.4 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 10.11.2023. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (10.11.2023).

1.5 Ortsbesichtigungen

Zur Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte in Abstimmung mit dem Amtsgericht Schwarzenbek und nach schriftlicher Information an den Eigentümer/die Beteiligten am 05.05.2022 eine erste örtliche Besichtigung des zu bewertenden Grundstücks und der vorhandenen baulichen Anlagen. Bei diesem Termin wurde dem Sachverständigen die Besichtigung der hofseitigen Außenflächen und die Innenbesichtigung des Wohnhauses ermöglicht.

Im Zusammenhang mit dem vorliegenden Beweisbeschluss (Geschäfts-Nr. 7 T 371/23), erfolgte am 10.11.2023 ein zweiter Ortstermin. Neben dem Sachverständigen nahm der Eigentümer selbst am Besichtigungstermin teil. An diesem zweiten Termin konnte der Sachverständige nur ein Teil der Innenräume (Küche und Flur) sowie die straßenseitige Außenfassade in Augenschein genommen werden.

348

Dem Sachverständigen wurden Fotoaufnahmen, die Besichtigung der weiteren Wohnräume und der Zugang zu den hofseitigen Gartenflächen verwehrt.

Eingeladen wurden bzw. über die Besichtigung informiert:

- Der Eigentümer
- Der Gläubiger
- Der Auftraggeber (LG Lübeck).

1.6 Unterlagen

Für die Wertermittlung standen u. a. die folgenden Unterlagen zur Verfügung:

1. Beweisbeschluss (Geschäfts-Nr. 7 T 371/23) vom 11.09.2023
2. Grundbuch von Lauenburg, Blatt 4337 vom 07.03.2022
3. Flurkarte vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation S-H vom 16.03.2022
4. Online-Auskunft zur planungsrechtlichen Beurteilung bei der Stadt Lauenburg/Elbe (Bauamt)
5. Auskunft zu Bodenbelastungen (Altlastenkataster) beim Kreis Herzogtum Lauenburg vom 18.03.2022
6. Auskunft zu Grundstücksbelastungen/Baulasten beim Kreis Herzogtum Lauenburg vom 21.03.2022
7. Informationen zum Denkmalschutz vom 22.03.2022
8. Auskunft bei der Stadt Lauenburg/Elbe vom 17.03.2022 (Anliegerbescheinigung über Straßenbau- und Erschließungsbeiträge)
9. Auskunft beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg vom 28.04.2022
10. Gewerbeauskunft bei der Stadt Lauenburg/Elbe vom 18.03.2022
11. Bauunterlagen von der Stadt Lauenburg (Sachgebiet Bauaufsichtsabteilung)
12. Kartographisches Kartenmaterial (die enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ist eine Veröffentlichung im Internet zu erwarten, beispielsweise vom Amtsgericht, so ist die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet; maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens).

Die unter Punkt 3 bis 12 aufgeführten Unterlagen wurden im Rahmen der Gutachtenerarbeitung vom Sachverständigen eingeholt.

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Makrolage

(Quelle: Bertelsmann Stiftung- www.wegweiser-kommune.de; Wikimedia Foundation Inc)

Lagebeschreibung:

Lauenburg/Elbe ist eine Kleinstadt im Kreis Herzogtum Lauenburg in Schleswig-Holstein. Lauenburg/Elbe, die südlichste Stadt Schleswig-Holsteins, liegt etwa 40 km südöstlich von Hamburg an der Elbe im Dreiländereck Schleswig-Holstein – Niedersachsen – Mecklenburg-Vorpommern.

349

Sozialstruktur:

(Quelle: Bertelsmann Stiftung; www.wegweiser-kommune.de)

Fläche:	9,56 km ²
Einwohner:	11.855 (Stand 12/2022)
Demographietyp:	Typ 6: Städte/Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen
Kaufkraft:	keine Angaben
Natürliche Bevölkerungsentwicklung 2040:	-8,9 %
Bevölkerungsentwicklung seit 2011:	4,4 %
Altenquotient 2040 (ab 65-Jährige je 100 Pers.):	59,6 %
Jugendquotient 2040 (unter 20-Jährige je 100 Pers.):	40,7 %
Arbeitslosenanteil an den SvB	14,9 %
SGB 2-Quote	14,5 %
ALG II-Quote	11,9 %

Verkehrsanbindung:

Über die am südöstlichen Ortsrand gelegene Elbbrücke Lauenburg verlaufen die Bundesstraße 209 und die Bahnstrecke Lübeck-Lüneburg, an der Lauenburg einen Bahnhof hat. Die in Ost-West-Richtung geführte Bundesstraße B 5 verläuft mitten durch den Ort. Linienbusse der VHH verbinden Lauenburg via Geesthacht mit Bergedorf und Hamburg innerhalb des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV). Lauenburg liegt an einem Wasserstraßenkreuz. Die vorbeifließende Elbe verbindet die Nordsee und Hamburg mit den Ballungszentren Berlin, Magdeburg, Leipzig/Halle, Dresden, Prag. Der direkt im Stadtgebiet von der Elbe abzweigende Elbe-Lübeck-Kanal verbindet auf 62 km Länge die Elbe mit der Ostsee und dem Lübecker Hafen.

2.1.2 Mikrolage

Verkehrsverhältnisse:

Der Fliederweg selbst, ist eine innerörtliche, gering befahrene Anliegerstraße. Die Fahrbahn ist mit Betonsteinpflaster belegt und weist im südlichem Bereich Straßenbeleuchtung sowie zweiseitige Gehwege auf. Die Verkehrsanbindung ist für diese Lage als normal einzustufen.

Verbindung zum nächsten Geschäfts- und Einkaufszentrum:

Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen Bedarfs, einschl. medizinischer Einrichtungen, werden überwiegend in der Stadt selbst genutzt (Zentrum in ca. 2 km Entfernung). Das Zentrum von Hamburg befindet sich westlich in rd. 50 km Entfernung.

Öffentliche Einrichtungen:

Lauenburg/Elbe führt im Rahmen einer Verwaltungsgemeinschaft zusätzlich die Verwaltungsgeschäfte des Amts Lütow (Anschrift der Stadtverwaltung: Amtsplatz 6, 21481 Lauenburg/Elbe).

umliegende Bebauung:

Die umliegende Bebauung ist durch vereinzelte Ein- und Zweifamilienhäuser in unterschiedlicher Bauart und unterschiedlicher Gestehungszeit geprägt. Grundsätzlich sind keine wesentlich störenden Gewerbeeinheiten im Bereich des Bewertungsobjekts vorhanden.

Grünzonen:

Die Gartennutzung ist auf dem Grundstück möglich.

Schule/Kita:

Kitas und Schulen befinden sich hauptsächlich in Lauenburg.

Beurteilung Lagequalität:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Gebiet mit normaler, ortstypischer Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV, sozialen Einrichtungen).

Beurteilung Teilmarkt Einfamilienhäuser:

Der Teilmarkt für Einfamilienhäuser im Umland von Lauenburg zeigt eine gute Nachfrageseite.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Entwicklungszustand

Gemäß der Online-Auskunft bei der Stadt Lauenburg wurde zu der Liegenschaft folgende Aussage getroffen:

- a) Das Grundstück befindet sich im Bereich eines Flächennutzungsplanes (F-Plan vom 14.07.2006); W-Wohnbebauung
- b) Für das Bewertungsgebiet hat die Stadt einen rechtskräftigen Bebauungsplan aufgestellt – B-Plan Nr. 66 – Wohngebiet Dornhorst vom 24.12.1997.
Die Zulässigkeit von Vorhaben wird im B-Plan geregelt
- c) Das Grundstück befindet sich im Innenbereich
- d) Anfragen über eine zusätzliche Bebauung sind bei der zuständigen Bauordnungsbehörde im Kreis Herzogtum Lauenburg zu stellen (nach BauNVO).

2.2.2 Beitrags- u. abgabenrechtliche Situation

Laut Auskunft bei der Stadt Lauenburg vom 23.03.2022 ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Beitragspflicht hinsichtlich des Straßenbaubeitrages und des Erschließungsbeitrages entstanden. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Sanierungsgebietes, so dass Ausgleichsbeiträge gemäß § 154 BauGB nicht zu erwarten sind.

Hinweis:

Aufwendungen zu Lasten des Grundstückseigentümers für die durchgeführten Erschließungsmaßnahmen bzw. in Zukunft zu entrichtende Erschließungsbeiträge werden im Gutachten nicht berücksichtigt.

2.2.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Eintragungen im Grundbuch:

Grundlage bildet das vom Auftraggeber (Amtsgericht Schwarzenbek) zur Verfügung gestellte Grundbuch von Lauenburg Blatt 4337 vom 07.03.2022 (amtlicher Ausdruck).

- 1. Eintragungen im Bestandsverzeichnis:
Neben den Grundstücksangaben (Grundstücksbezeichnung und Grundstücksgröße) sind keine wertbeeinflussende Eintragungen vermerkt.
- 2. Eintragungen in der Abt. 1:
Eigentümer

351

3. Eintragungen in der Abt. 2:

Lfd. Nr. 1

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zugunsten der Stadt Lauenburg/Elbe ...

Lfd. Nr. 2

Gelöscht

Lfd. Nr. 3

Die Zwangsversteigerung ist durch Beschluss angeordnet (Amtsgericht Schwarzenbek, Az.: 7 T 371/23); eingetragen am 26.04.2021.

Für die Abteilung II des Grundbuches zwischenzeitlich beantragte bzw. eingetragene Belastungen sind im Verkehrswertgutachten nicht berücksichtigt.

4. Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung 3 verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Baulasten:

Laut schriftlicher Information der Bauaufsichtsbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg sind des Bewertungsgrundstücks keine belastenden Baulasten vorhanden.

Beim Ortstermin und beim Studium der Unterlagen konnten ebenso keine Hinweise auf begünstigende Baulasten entdeckt werden. Insofern wird davon ausgegangen, dass keine begünstigenden Baulasten vorhanden sind.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung. Lt. Informationen des Eigentümers liegen keine Mietbindungen vor.

Denkmalschutz:

Es besteht kein Denkmalschutz (weder Bau- noch Bodendenkmalschutz).

Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden. Dieses bezieht sich auch auf die Zulässigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen.

2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Grundstücksgröße und Zuschnitt

Katasteramt: Lübeck

Gemarkung: Lauenburg

Grundstück Nr.	Flur	Flurstück	Nutzung	Größe in m ²
1 (ld. Nr.1 im Grundbuch)	004	21/48	- Gebäude- und Freifläche	779

Die bebaute Liegenschaft hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Die Genaue Form ist der beiliegenden Flurkarte zu entnehmen.

- Mittlere Grundstücksbreite: ca. 32 m
- Mittlere Grundstückstiefe: ca. 24 m

Die Grundstücksgrößen wurden nicht nachgemessen. Es wird die Annahme unterstellt, dass die im Grundbuch angegebenen Größen der tatsächlichen Größe entspricht.

2.3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es handelt sich bei der Bebauung des Grundstücks um ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im zentralen Grundstücksbereich. Das Baujahr des Gebäudes wird entsprechend den vorliegenden Bauakten auf 2000 eingeschätzt.

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein eingeschossiges, in Massivbauweise errichtetes Gebäude. Es ist voll unterkellert und in Erd- und Dachgeschoss untergliedert. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Innerhalb der angrenzenden Außenanlagen befindet sich ein Carport als Anbau am Wohnhaus. Der hofseitige Bereich wird durch Rasenflächen und einem künstlich angelegten Gartenteich geprägt.

2.3.3 Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen (Auskunft aus dem Altlastenkataster) und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet.

Nach Auskunft des Kreises Herzogtum Lauenburg (Fachdienst Abfall und Bodenschutz) ist das Grundstück als sogenannter Verdachtsfall im Archiv des Altlastenkatasters eingestuft.

Es handelt sich dabei um eine Bauschuttgrube. Vor eventuellen Baumaßnahmen ist daher besonderes Augenmerk auf die Tragfähigkeit des Bodens zu richten.

Es wird von keiner Nutzungsbeschränkung bei Fortführung der vorhandenen Nutzung, ohne Eingriff in den Boden, ausgegangen. Es ist davon auszugehen, dass eventuelle Marktteilnehmer die Einstufung des Bewertungsgrundstücks als altlastenverdächtige Fläche wertmäßig berücksichtigen. Innerhalb der vorliegenden Wertermittlung wird der vorstehende Umstand durch einen Risikoabschlag von 10 % vom Bodenwert gewürdigt.

2.3.4 Umwelteinflüsse

Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung wurde ein in dieser Lage geringer Fahrzeugverkehr festgestellt (Anliegerverkehr). Zur nächtlichen Intensität des Verkehrs kann keine Aussage getroffen werden.

2.3.5 Außenanlagen

2.3.5.1 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Es wird unterstellt, dass das Wohnhaus an die öffentlichen Einrichtungen der Trinkwasserversorgung angeschlossen ist und weiterhin ein Anschluss an das örtliche zentrale Abwassernetz besteht.

Die Funktionsfähigkeit der technischen Gebäudeausrüstung wird im Gutachten unterstellt und von mir nicht überprüft.

353

2.3.5.2 Bodenbefestigungen

Besonders wertrelevante Bodenbefestigungen bzw. Außenanlagen sind auf dem Grundstück augenscheinlich nicht vorhanden. Die ortsüblichen Wege- und Platzbefestigungen sind im ausgewiesenen Bodenrichtwert mit inbegriffen.

2.3.5.3 Einfriedigungen

Das Wohnhaus auf dem Bewertungsflurstück, wird mit den Nachbargrundstücken durch eine offene Bebauung geprägt. Die Einfriedigung Begrenzung erfolgt, soweit ersichtlich, durch Zäune und Bepflanzungen in unterschiedlicher Art. Das Flurstück macht den Eindruck geordneter Grenzverhältnisse (kein Überbau).

2.3.5.4 Gartengestaltung

Besonders zu bewertende Gartenanlagen sind auf der zu bewertenden Liegenschaft nicht vorhanden.

Hinweis:

Bei der örtlichen Besichtigung am 05.05.2022 wurde im hofseitigen Grundstücksbereich ein künstlich angelegter Gartenteich vorgefunden. Ungeachtet der momentanen Nutzung hat dieser Teich, auf Grund der Größe und Zustandes, nach Einschätzung des Sachverständigen bei einer für ein Wohngebäude zu Grunde gelegten Restnutzungsdauer nachhaltig keine den Verkehrswert begünstigende Bedeutung. Er kann bei einer "niveauvollen Einfamilienhausnutzung" des Grundstücks (teilweise auch bedingt durch erforderliche Instandsetzungs-, Wartungs- und Pflegearbeiten) ein kostenbelastender Punkt sein. Aus vorgenannten Gründen wird dieser Teich innerhalb des angesetzten Bodenwertes mitberücksichtigt und nicht gesondert ausgewiesen.

2.3.5.5 Stellplatzflächen

Die Stellplatzflächen innerhalb der seitlichen Carportflächen bieten ausreichend Bedarf an Abstellmöglichkeiten innerhalb des Grundstücks an. Sich evtl. aus der Nutzung der Grundstücke ergebende finanzielle Belastungen für die Schaffung von weiteren Stellplätzen bzw. Ausgleichzahlungen sind in dem ermittelten Verkehrswert nicht berücksichtigt.

2.4 Beschreibung der baulichen Anlagen

2.4.1 Gebäude

2.4.1.1 Rechtliche Merkmale

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und der Übereinstimmung des ausgeführten Bauvorhabens mit den Genehmigungsunterlagen wird vorausgesetzt (hier u.a. Baugenehmigung AZ: 630-0836 193 7). Bei dieser Verkehrswertermittlung wird von einer formellen und materiellen Legalität der baulichen Anlagen in ihrer Gesamtheit ausgegangen.

2.4.1.2 Zweckbestimmung

Die Angaben in der Beschreibung der baulichen Anlagen beziehen sich auf die besichtigten Gebäudeteile von außen und den vorliegenden Bauakten, ein Recht auf Vollständigkeit der Beschreibung kann nicht erhoben werden. Es wurden keine zustandszerstörenden Maßnahmen ergriffen (z.B. öffnen von Wand- und Fußbodenabdeckungen). Visuell nicht sichtbare Baumängel

354

und Schäden werden möglicherweise nicht vollständig erfasst. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Angaben zum Wohnhaus

- Baujahr: - Um 2000
- Typ/Bauweise: - Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung Massivbauweise
- Anzahl Geschosse: - Kellergeschoss (KG)
- Erdgeschoss (EG)
- Dachgeschoss (DG)
- Gründung: - Plattengründung in Beton
- Außenwände: - KG mittels Massivbauweise
- EG massiv gemauert (Porenbeton) und mit vorgestelltem Verblender
- Innenwände: - Massivbauweise (Porenbeton)
- Decken: - Massivdecke über dem KG
- Holzbalkendecke über dem EG
- Kellergeschoss: - Voll unterkellert
- Dach: - Walmdach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion
- Eindeckung hart (Betondachstein) mit Rinnen u. Fallrohre in Kupfer
- Fenster: - 2fach verglaste Iso-Fenster mit Rollläden
- Fahrstuhl: - Nicht vorhanden
- Zugang: - Straßenseitig über jeweils eine Wohnungseingangstür
- Hofseitig über Nebeneingangstüren (Terrassentür)
- vorhandene Räume: - Einliegerwohnung/ Wohnung 1 (EG links): ausgebaut mit 2 Zimmern, Küche, Bad
- Wohnung 2 (EG rechts): ausgebaut mit 4 Zimmern, Bad, Küche und Diele.
- Die Flächen im Dachgeschoss sind nicht ausgebaut
- Innentüren: - Furnierte Innentüren
- Badezimmer: - Wannen- bzw. Duschbad mit WC und Waschbecken
- Küchenausstattung: - 2x Einbauküche vorhanden; siehe nachfolgenden Hinweis
- Fußboden: - Fliesenbelag im EG
- Heizung: - Zentrale Heizungsanlage auf Gas-Basis
- Zustand: - Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt in einem normalen baujahrestypischen Zustand.
- Eine volle Funktionstüchtigkeit scheint gegeben.

Hinweis zu den Einbauküchen:

Die beiden Einbauküchen, inkl. der fest eingebauten elektrischen Geräte, sind Bestandteil des geschätzten Verkehrswerts. Vom Sachverständigen wird nicht untersucht inwieweit die Küchen als Bestandteil des Wohnhauses ist bzw. inwieweit Dritte einen Anspruch auf die Küchen haben und sie entweder ausgebaut werden oder Schuldner und Ersterer sich über deren Verbleib einigen. Aufgrund des Zustandes und Alters der Küchen, werden diese am Wertermittlungstichtag mit 0 € (wertneutral) berücksichtigt.

355

Angaben zum Carport

- Baujahr: - Vermutlich im Zusammenhang mit dem Wohnhaus um 2000 errichtet
- Typ/Bauweise: - Carport in Holzständerbauweise
- Anzahl der Stellplätze: - 2 Stück
- Gründung: - Einzelfundamente
- Außenwände: - Teilw. mit Holzfeldern versehen
- Dach: - Flachdach mit Schweißbahneindeckung
- Zugang: - Straßenseitig über jeweils eine offene Zufahrt
- Fußboden: - Betonsteinpflaster
- Zustand: - Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt äußerlich in einem normalen baujahrestypischen Zustand.
Eine volle Funktionstüchtigkeit scheint gegeben.

2.2.3 Flächenmaßstab/Baulicher Zustand/Wertminderung

Flächenmaßstab

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen (Außenmaße) eines Bauwerks. Sie dient als Grundlage für die Ermittlung der Gebäudeherstellungskosten, die im Rahmen des Sachwertverfahrens durchgeführt wird.

Die Bruttogrundfläche wurde anhand der vorliegenden Unterlagen (z.B. Bauakten zur Baugenehmigung) mit hinreichender Genauigkeit ermittelt und mit den Verhältnissen vor Ort abgeglichen

Ermittlung der Bruttogrundfläche Wohnhaus			
	Breite ca. m	Tiefe ca. m	BGF m ² rd.
Kellergeschoss	19,67	9,67	190,21
Erdgeschoss	19,74	9,74	192,27
Dachgeschoss	19,74	9,74	192,27
Summe BGF rd.			575

Die Wohnfläche (Wfl) wurde anhand der vorliegen Unterlagen (Planungsunterlagen vom 19.02.2000) mit hinreichender Genauigkeit ermittelt und mit den Verhältnissen vor Ort abgeglichen:

Ermittlung der Wohnfläche des Einfamilienhauses		
		Wohnfläche in m ²
Wohnung 1 (Einliegerw.)	Aufmaß vorhanden	43,11
Wohnung 2	Aufmaß vorhanden	112,22
Σ		155,33

Wirtschaftliche Gestaltung

Unter Berücksichtigung der Gesamtgröße und der zur Verfügung stehenden Wohnfläche sowie der in dieser Region üblichen Wohnkultur ist das zu bewertende Wohnhaus in seiner Kubatur als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung einzuordnen.

Bei dieser Liegenschaft werden aus wirtschaftlich nicht vertretbaren Gründen keine Investitionen für den Rückbau (Abriss) der Immobilie und für den Neubau eines neuen/anderen Gebäudes vorgesehen.

356

Alter/Instandhaltung

Entsprechend der Bauzeit (2000) beträgt das durchschnittliche Alter des Gebäudes ca. 23 Jahre. Nach örtlicher Inaugenscheinnahme sind keine wesentlichen Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen aus den letzten Jahren erkennbar.

Energieeffizienz

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG vom 01.11.2020) zielt darauf ab, den Energieverbrauch nachhaltig zu senken, den Ausstoß von Kohlendioxid zu reduzieren und dies auch in einem so genannten Energiepass zu dokumentieren.

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.

3. Wertermittlung

3.1 Bewertungsgrundsätze

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“.

Der Verkehrswert stellt dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Kaufpreis für das Wertermittlungsobjekt ohne die Berücksichtigung besonderer persönlicher, äußerer oder sonstiger Umstände dar. Das Verkehrswertgutachten wurde in Anlehnung an die §§ 192-199 des Baugesetzbuches (BauGB) ermittelt.

Folgende gesetzliche Vorschriften und Empfehlungen werden u. a. als bedeutend angesehen:

- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG).

Gegenstand der Wertermittlung kann nach § 1 der ImmoWertV das Grundstück, seine Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie des Zubehörs sein. Die Wertermittlung kann sich auch auf einzelne der in Satz 1 und 2 bezeichneten Gegenstände beziehen.

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen solcher Grundstücke ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z.B. Lage, Baujahr, Größe, Bauart, Ausstattung und Zustand) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren abgeleitet werden. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

387

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. Dieses trifft z.B. bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Grundstücken zu.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert (vorwiegend Kosten der Bausubstanz) und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Das ist insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall.

Allgemeines zu dem Gutachten

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 chemischen 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 Umfangs und Sanierungskosten nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- Feststellungen an eingebaute Umwelt belastenden Bauteilen (Asbestbestandteile, formaldehydhaltige Bauteile o. Ä.) nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Schallschutzprüfungen durchgeführt (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Untersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens oder auf eventuell vorhandene Altlasten vorgenommen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Gebäude nicht geprüft (hierzu muss im Zweifelsfall die zuständige Baugenehmigungsbehörde beteiligt werden).

3.2 Ermittlung des Bodenwertes

Vorbemerkung

Das Wertermittlungsobjekt ist bebaut und bezüglich des Grund und Bodens entsprechend seiner gegenwärtigen Nutzung als Baufläche (Wohngrundstück) einzustufen. Der Entwicklungszustand des Grund und Bodens ist dem Bauland zuzuordnen - Innenbereich.

Der Bodenwert wird aus Preisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Um zu einer sicheren Aussage zu kommen, ist eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke erforderlich (§ 16 ImmoWertV). Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwertes auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden (§ 16 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstückes von den regelmäßigen Grundstückseigenschaften, z. B. in Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand oder Grundstückszuschnitt, bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

3.2.1 Vergleichswerte

Aus der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes sind keine vergleichbaren, baureifen Grundstücke registriert.

3.2.2 Bodenrichtwerte

Laut Auskunft des Gutachterausschusses im Kreis Herzogtum Lauenburg wird in der Bodenrichtwertkarte für den betreffenden Bereich in Lauenburg folgender Bodenrichtwert ausgewiesen:

- Lauenburg, Fliederweg 7 mit **180 €/m²**
- Wohnbaufläche (Ein- und Zweifamilienhäuser)
- erschliessungsfrei nach BauGB und KAG
- Richtwertgrundstücksgröße mit 600 m²
- Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2022

3.2.3 Berechnung des Bodenwertes Flurstück 21/48

Zeitliche Anpassung des Bodenwertes				
Bodenwert zum Stichtag 01.01.2022 (Ausgangswert für weitere Anpassung)			= 180 €/m ²	
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	10.11.2023	X 1,00	A 1
Anpassung wegen Abweichung in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage/Erschließung	normal	Normal	X 1,00	A2
Fläche rent. (m ²)	600	779	X 0,95	A3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	X 1,00	A4
Art der Nutzung	Wohnen	Wohnen	X 1,00	A5
angepasster Bodenwert			= 171,00 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			- 0,00 €	
Relativer Bodenwert			= 171 €/m²	

Ermittlung des Bodenwertes			Erläuterung
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		171 €/m ²	
Fläche	x 779 m ²	= 133.209 €	
Bodenwert rentierlicher Anteil		= 133.209 €	

359

Erläuterung zur Anpassung des Bodenrichtwertes

A1: Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:

Es zeigt sich derzeit durch die deutlich gestiegenen Zinsen, eine sich abschwächende Konjunktur und eine Inflation auf historisch hohem Niveau, dass sich der Immobilienmarkt spürbar verhaltener als noch in den Vorjahren präsentiert. Dementsprechend, sowie unter Berücksichtigung steigender Baupreise wird gegenwärtig von einer stagnierenden bis hin zu einer abschwächenden Entwicklung ausgegangen.

→ 0 % eingeschätzt

A2: Anpassung an die Lage/Erschließung:

Es werden keine Anpassungen berücksichtigt.

A3: Anpassung an die Fläche:

Der Gutachterausschuss im Kreis Herzogtum Lauenburg hat den Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis (€/m²) statistisch abgeleitet. Es wurde eine Abhängigkeit zwischen Bodenwert und Grundstücksgröße festgestellt, wobei im Einzelfall die individuelle Lage, der Zuschnitt und die Ausnutzbarkeit eines Grundstücks zu beachten sind. → Faktor 0,95

A4 und A5: Anpassung an die Entwicklungsstufe/Nutzung:

Es werden keine Anpassungen berücksichtigt.

3.3 Ermittlung des Sachwertes

3.3.1 Vorbemerkung

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf einer nach technischen Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung. Der Sachwert umfasst den Bodenwert, den Wert der baulichen Anlagen (Gebäudewert) sowie den Wert der Außenanlagen.

Das Gebäude (bzw. Bauwerk) ist wesentlicher Bestandteil des Grundstücks. Maßgeblich für den Sachwert nach WertV ist nicht der vorläufige Sachwert des Bauwerks, der sich im Wesentlichen aus den Baukosten und der Alterswertminderung ergibt, sondern ein Sachwert, der an die Marktverhältnisse angemessen angepasst wurde. Ortsübliche Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser sind durch den Gutachterausschuss veröffentlicht. Deshalb muss innerhalb der Sachwertermittlung der Sachwertmarktanpassungsfaktor Berücksichtigung finden.

3.3.2 Gesamtdauer/Restnutzungsdauer

Das Wertermittlungsobjekt lässt sich am Wertermittlungstichtag zum Herstellungswert verkaufen, da durch sein Alter keine Minderung des Wertes eingetreten ist.

Für Gebäude in dieser Bauart (Wohnhaus) wird gewöhnlich eine Lebensdauer von 60 bis 80 Jahren, nach erfolgter Sanierung und Modernisierung mit dem Ziel der Verlängerung der Lebensdauer von über 80 Jahren veranschlagt. Das Wohnhaus war zum Zeitpunkt der Besichtigung standsicher und in einem nutzungsfähigen Zustand (Außenbesichtigung).

Die „wirtschaftliche Restnutzungsdauer“ wird unter Berücksichtigung der Bauweise und des Baujahres zwecks Gewährleistung einer marktüblichen niveauvollen Nutzung auf 57 Jahre festgelegt.

3.3.3 Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten, angegeben in €/m² Bruttogrundfläche (BGF) sind abhängig vom Gebäudetyp, der Ausstattung, der Bauweise und dem Ausbaustand des Wertermittlungsobjektes.

30

Sie werden nach den Ausführungen der Bewertungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis heutiger Baupreise angesetzt. Grundlage für die Ermittlung der Normalherstellungskosten sind dabei insbesondere die vom Bundesministerium für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen zu den Wertermittlungsrichtlinien mit Erlass vom 18. Oktober 2012 bekannt gemachten Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Die objektbezogenen Normalherstellungskosten werden aus den NHK 2010 (Basisjahr 2010) unter Berücksichtigung des Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag abgeleitet. Die Normalherstellungskosten je m² Bruttogrundfläche ergeben multipliziert mit der Bruttogrundfläche unter Berücksichtigung der Baunebenkosten den Herstellungswert des Gebäudes.

3.3.4 Ermittlung des Wertes des Gebäudes

3.3.4.1 Beschreibung des Gebäudestandards (lt. Sachwertrichtlinie):

Entsprechend den Vorgaben des Gutachterausschusses, zur Ableitung marktgerechter Anpassungsfaktoren (Modellkonformität), werden die nachfolgenden Eigenschaften angewandt.

- Sachwertfaktoren bezogen auf Normalherstellungskosten 2010 für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Doppelhaushälften und Reihenhäuser
- Brutto-Grundfläche nach DIN 277-1:2004-02
- NHK 2010 Anlage 1 SW RL ohne Regionalisierung
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- Alterswertminderung gemäß Anlage 8 der Wert R 2006 (linear)
- Zeitwerte für Außenanlagen und Hausanschlüsse in Abhängigkeit der Standardstufe
 Standardstufe: 1,0 bis < 2,0 = 5.000 €; 2,0 bis < 3,5 = 8.000 €; 3,5 bis < 4,5 = 12.000 €; >= 4,5 = 15.000 €; Garagen und Carports usw. wurden nicht angesetzt; d. h. in der Marktanpassung sind Grundstückerschließungsleitungen, Einfriedungen, Gartenanlage, Pkw-Abstellmöglichkeit, Terrasse, Schuppen, gepflasterte Flächen, Hauseingangspodest, ggf. Kelleraußentreppe usw. im üblichen Umfang enthalten.

3.3.4.2 Berechnung

Gebäudeart		Wohnhaus
Angaben zum Gebäude		
Bruttogrundfläche	m ²	575
NHK 2010	€/m ²	745
Zu-/Abschlag baul. Besonderheiten	€	0
durchschnittliche Herstellungskosten 2010	€	428.375
Baupreisindex am WE-Stichtag		178,30
durchschnittl. Herstellungskosten am WE-Stichtag	€	763.793
Regionalfaktor		1,00
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80
tatsächliches Alter am WE-Stichtag	Jahre	23
ermittelte Restnutzungsdauer	Jahre	57
Alterswertminderungsfaktor	(lineare Fkt.)	0,7125
Gebäudesachwert	€	544.202
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€	544.202

3/1

3.3.5 Sachwert des Grundstückes

Bodenwert (der marktüblichen Fläche)	€	133.209
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€	544.202
vorl. Sachwert baul. Außenanl. / sonst. Anl.	€	8.000
vorläufiger Sachwert des Grundstückes	€	685.411
objektspez. angepasster Sachwertfaktor		0,70
Marktanpassung	in €	-205.623
marktangep. vorl. Sachwert des Grundstückes	€	479.788
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	€	-43.321
Sachwert des Grundstückes	€	436.467
Verkehrswert des Grundstückes nach dem Sachwertverfahren	gerundet €	436.000

Erläuterung zum Marktanpassungsfaktor

Der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem vorläufigen Sachwert von über 575.000 € (Bodenrichtwertniveau < 210 €/m²) wurde durch den Gutachterausschuss im Kreis Herzogtum Lauenburg nicht ermittelt. Die Extrapolation der Tabellenwerte wird als nicht sachgerecht angesehen. Hilfsweise wurden die Auswertungen des benachbarten GAA im Kreis Storman herangezogen. Das Kaufpreisniveau von Ein- und Zweifamilienhäusern (Bodenrichtwert bis 250 €/m²; Baujahre 1991 bis 2020) lag zwischen 3.654 und 5.467, i.M. 4.341 €/m².



Wie bereits bei der Ermittlung des Bodenwertes erwähnt, zeigt sich derzeit durch die deutlich gestiegenen Zinsen, eine sich abschwächende Konjunktur und eine Inflation auf historisch hohem Niveau, dass sich der Immobilienmarkt spürbar verhaltener als noch in den Vorjahren präsentiert. Laut den aktuellen Kaufpreisanalyse (Sprengnetter; veröffentlichte Transaktionszahlen für Q1/23) sind die Kaufpreise für Einfamilienhäuser in Quartal 1 weiter gefallen. Die Negativentwicklung beträgt über ganz Deutschland betrachtet im Teilmarkt Einfamilienhaus -0,7 % zum Vorquartal (Q 4/22 zu Q3/22: -3,3 %).

Damit hat sich der Abwärtstrend fortgesetzt. Auch das Statistische Bundesamt stellte fest: Die Preise für Häuser und Wohnungen sind so stark gefallen wie seit 23 Jahren nicht. Im ersten Quartal 2023 um durchschnittlich 6,8 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal. Die Zahlen von vdpResearch, dem Forschungsinstitut des Verbands deutscher Pfandbriefbanken. Verzeichnete im zweiten Quartal 2023 einen Preisrückgang in Höhe von 6,4 % gegenüber dem

362

Vorjahresquartal. Es bestehen weiterhin Unsicherheiten über die weitere konjunkturelle Entwicklung, die sich auf den Immobilienmarkt auswirken können.

Aufgrund der Höhe des vorläufigen Sachwertes, der Lage sowie der Höhe der zur Verfügung stehenden Wohnfläche (rd. 155 m²) wird ein Marktanpassungsfaktor von 0,70 sachverständig eingeschätzt.

Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Bei der Wertermittlung und in der Marktanpassung nicht berücksichtigte Grundstücksmerkmale wie eine wirtschaftliche Überalterung oder ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden oder vom marktüblichen abweichende Erträge sind zu berücksichtigen, soweit der gewöhnliche Geschäftsverkehr sie bei der Kaufpreisbildung berücksichtigt (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Nach äußerem Erscheinungsbild und den Befragungen vor Ort sind folgende Baumängel bzw. -schäden vorhanden:

- Risse im Fenstersturz der hofseitigen Terrassentür
- Feuchtigkeitsschäden im Keller, insbesondere im unteren Drittel der aufgehenden Wände sind sog. „kristalline Ausblühungen“ ersichtlich

Es wird davon ausgegangen, dass Gebrauchsspuren und kleinere Schäden im Rahmen der laufenden Instandhaltung behoben werden.

Es werden nachfolgende, individuelle Objekteigenschaften wertmäßig berücksichtigt:

- Für die Baumängel im Keller und den Schaden im Fenstersturzbereich (Terrassentür) werden pauschal 30.000 € wertmindernd berücksichtigt
- Altlastverdacht (ehemalige Bauschuttgrube)
→ Abschlag - 10 % vom unbelasteten Bodenwert

Besondere objektspezifische Merkmale:		
Bauschäden/-mängel	€	-30.000
Altlastverdacht (-10 % vom BW)	€	-13.321
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände	€	-43.321

3.4 Vergleichswertermittlung

3.4.1 Vorbemerkung

„Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke (hier: Einfamilienhäuser) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.“ (§15 (1) ImmoWertV)

3.4.2 Prüfung auf Übereinstimmung der Vergleichsfälle mit dem Bewertungsobjekt

Zur Unterstützung werden Kauffälle aus der Kaufpreissammlung herangezogen.

Das Vergleichswertverfahren kann dann genutzt werden, wenn eine ausreichende Zahl vergleichbarer stichtagsnaher Verkäufe von Objekten mit entsprechend relevanten Merkmalen (Gebäudeart, Verkaufsjahr, Grundstücksfläche etc.), die mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen, zur Verfügung stehen bzw. ausreichend ausgewertet sind.

363

Da dem Sachverständigen für den zu bewertenden Fall eine bedingt hinreichende Anzahl Verkäufe gleichartiger Objekte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses vorliegen, kann der Verkehrswert mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt bzw. plausibilisiert werden. Beim Vergleichswertverfahren werden Kaufpreise vergleichbarer Objekte auf hinreichende Übereinstimmung hinsichtlich ihrer Vergleichbarkeit geprüft. Der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses konnten bei der Recherche 9 relevante Vergleichsfälle entnommen werden. Aufgrund der Anzahl von Vergleichsfällen kann eine Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren erfolgen, wenn die zur Verfügung stehenden Daten hinreichend sind. Dabei können Abweichungen sachverständig berücksichtigt werden. Die Basisdaten der Vergleichsfälle ergeben folgendes Bild:

Nr.	Lage	Datum	Baujahr	Wohnfläche m ²	Grundst. m ²	Kaufpreis €	normierter Kaufpreis €/m ² Wohnfläche
1	Lauenburg	11/2019	2006	130	553	265.000	2.038
2	Lauenburg	11/2019	1995	154	905	255.000	1.656
3	Lauenburg	04/2020	1999	126	665	324.000	2.571
4	Lauenburg	05/2020	1996	110	417	229.000	2.082
5	Lauenburg	07/2020	2000	130	676	335.000	2.577
6	Lauenburg	09/2020	1991	115	602	180.000	1.565
7	Lauenburg	01/2021	2001	138	531	349.000	2.529
8	Lauenburg	02/2021	1999	120	656	365.000	3.042
9	Lauenburg	11/2021	2006	137	639	449.000	3.277

Die Vergleichsfälle sind auf ihre Vergleichbarkeit zu prüfen, um eventuelle Abweichungen berücksichtigen zu können. Werden Unterschiede bezüglich der Vergleichbarkeit bei der Analyse der ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse gefunden, hat dies entweder den Ausschluss von diesen Vergleichspreisen oder eine Anpassung zur Vergleichbarkeit zur Folge. Aus den vergleichbaren Kauffällen wird der Mittelwert berechnet. Aus diesem ergibt sich unter Berücksichtigung von eventuell weiteren notwendigen Anpassungen der Vergleichswert.

3.4.3 Überprüfung der individuellen Lage der Vergleichsfälle

Neben der allgemeinen stadträumlichen Lage und der wertrelevanten Allgemeinlage ist auch die individuelle Lage eines Vergleichsfalls zu beachten. Bei der Auswahl der Vergleichsfälle aus der Kaufpreissammlung wurden in der Recherche bereits die wertrelevanten Einflussgrößen so angegeben, dass unterschiedliche Bautypen (Wohnhäuser), verschiedene bauliche Zustände oder abweichende Ausstattungsmerkmale nicht vorliegen. Weitere Korrekturen können aus diesen Gründen entfallen.

3.4.4 Überprüfung weiterer wertrelevanter Einflüsse

Bei der Auswahl der Vergleichsfälle aus der Kaufpreissammlung wurden in der Recherche ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäuser in Lauenburg berücksichtigt.

3.4.5 Ermittlung des Vergleichswertes

In der Regel wird der Wert aus dem Mittelwert der Vergleichsfälle bestimmt. Hierbei wird das arithmetische Mittel errechnet, welches sich aus der Summe der Einzelwerte geteilt durch die

364

Anzahl der Fälle ergibt. Andere Mittelwerte wie der ‚Medianwert‘ oder ein ‚gewogenes Mittel‘ können in besonderen Fällen auch angewandt werden, sind aber die Ausnahme und in diesem Fall nicht relevant. Die Genauigkeit eines arithmetischen Mittelwertes ergibt sich aus der Standardabweichung und dem mittleren Fehler des Mittelwertes. In der Regel wird der Wert aus dem Mittelwert der Vergleichsfälle bestimmt.

Nr.	KP/WF	Anpassung Grundstückgröße	Anpassung BRW	KP/BGF €/m ²
1	2.038	3%	44%	2.996
2	1.656	-2%	47%	2.401
3	2.571	0%	47%	3.779
4	2.082	5%	53%	3.290
5	2.577	0%	44%	3.711
6	1.565	0%	47%	2.301
7	2.529	3%	8%	2.807
8	3.042	0%	0%	3.042
9	3.277	0%	8%	3.539
Summe				27.867
Mittelwert				3.096
Standardabweichung				535
Variationskoeffizient				0,173
zweites zentrales Schwankungsintervall				↑ 4.166 €
				↓ 2.026 €

Zur Überprüfung der ermittelten Verkaufspreise und des Mittelwertes ist der Variationskoeffizient zu bestimmen. Der Variationskoeffizient ist der Quotient aus Standardabweichung und Mittelwert. Der errechnete Variationskoeffizient zeigt die Qualität der vorhandenen Kaufpreise. Zur Beurteilung des Variationskoeffizienten kann man folgendes Bezugssystem heranziehen:

Variationskoeffizient Aussage zur Genauigkeit (Quelle: Bischoff)	
bis 0,2	hohe bis ausreichende Genauigkeit
0,2 bis 0,3	nur ausreichend, wenn es sich um einen Grundstücksteilmarkt handelt, bei dem die Kaufpreise erfahrungsgemäß stark schwanken.
ab 0,3	In der Regel nicht nutzbare Streuung der Kauffälle.

Die Stichprobenwerte streuen im Mittel mit rd. 17,3 % um den Stichprobenmittelwert. Dabei zeigt der Variationskoeffizient mit 17 % eine normale Schwankung. Aufgrund dieser Streuung kann davon ausgegangen werden, dass die untersuchten Objekte vergleichsweise homogen sind.

Der Vergleichswert beträgt nach dieser Untersuchung (bei einer Wohnfläche von rd. 155 m²):

155,33 m ² x 3.096 €/m ²	=	480.932 €
Marktanpassung (- 7 %)	-	33.663 €
abzgl. boG's	-	43.321 €
	=	403.918 €
	rd.	404.000 €

365

3.5 Ermittlung des Verkehrswertes

3.5.1 Begründung des Verkehrswertes

Das Vergleichswertverfahren bildet die aktuelle Marktsituation bei einer ausreichenden Zahl von geeigneten Vergleichsfällen sehr gut ab und führt direkt zum Verkehrswert. Im vorliegenden Fall zeigt sich, dass

- eine mathematisch-statistisch gesicherte ausreichende Anzahl von Vergleichsfällen vorliegt

Im Bezug zum Sachwert werden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte nur bedingt Aussagen zu Marktanpassungsfaktoren speziell für Wohnhäuser getätigt.

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Je nach Ausprägung der wertbestimmenden Einflussgrößen kann das Vergleichswertverfahren oder das Sachwertverfahren maßgeblich sein.

Unter Berücksichtigung der besonderen Bedingungen der Liegenschaft in der relevant zu beachtenden Bebauung des Grundstücks, lege ich für die Schätzung des Verkehrswertes den Vergleichswert und meine derzeitigen Erfahrungen auf dem Grundstücksmarkt zu Grunde.

3.5.2 Verkehrswert

**Der Verkehrswert für das bebaute Grundstück wird
zum Wertermittlungstichtag 10.11.2023 geschätzt auf**

404.000 €

in Worten: vierhundertviertausend Euro

Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

Ich erkläre unparteiisch und ohne jegliches Interesse am Ergebnis des Verkehrswertes, bewertet zu haben.

Neuenhagen, 16.11.2023

R. Remane



366

9

GUT SV Anlg. + Gutachten 16.11.2023

21.11.2023 00:00

Scan

Dipl.-Ing. (FH), MSc. Konny Kemane zertifizierter Sachverständiger für die Immobilienbewertung nach ISO/IEC 17024:2015
Wertermittlungsgutachten 21481 Lauenburg, Fliederweg 7 ./. 7 T 371/23

36

4. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

1. BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, das zuletzt durch Gesetz vom 10. September 2021 geändert worden ist
2. BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
3. ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 01. Januar 2022 (BGBl. I S. 2805)
4. WertR: Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)
5. BGB: Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2015 (BGBl. I S. 2018) m.W.v. 26.11.2015 bzw. 01.01.2016
6. GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden, i.d.F. vom 01.11.2020
7. WoFlV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
8. BetrKV: Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2021 (BGBl. I S. 1858)
9. LBauO S-H: Landesbauordnung Schleswig-Holstein

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

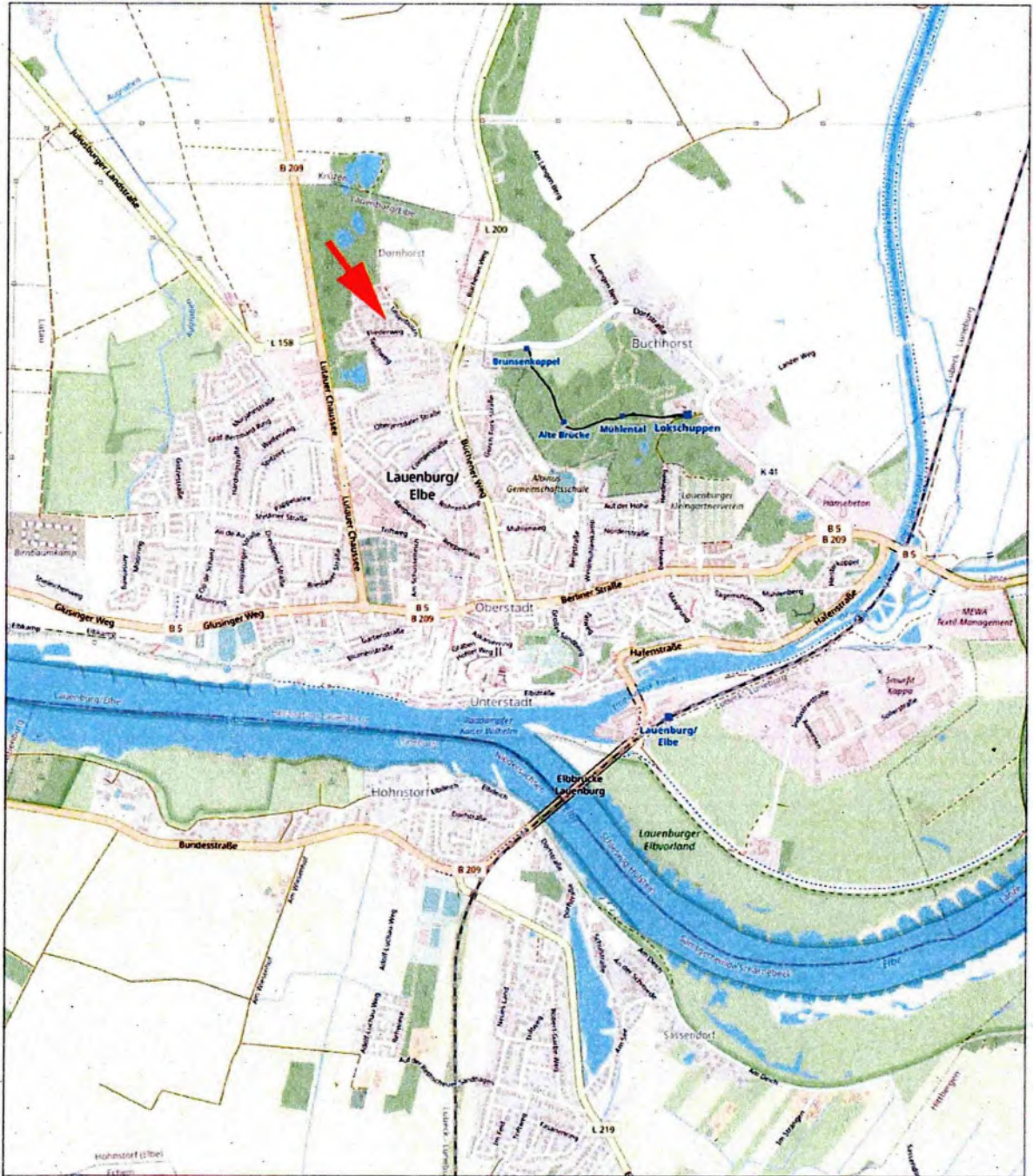
1. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kleiber-Simon-Weyers; 9. Auflage 2020
2. Wertermittlung von Grundstücken: Simon, Reinhold, Simon; 5. Auflage 2006
3. Baukosten 2018 - Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung: Schmitz, Kringst, Dahlhaus, Meisel, 2018
4. Grundstücksmarkbericht 2022 – Kreis Stormarn: Gutachterausschuss für Grundstückswerte, 2023
5. Grundstücksmarkbericht 2020 – Kreis Herzogtum Lauenburg: Gutachterausschuss für Grundstückswerte, 2020
6. sonstige einschlägige Bewertungsliteratur, wie z.B. „Grundstücksmarkt und Grundstückswert“ - GuG -; „Der Sachverständige“.

367



Lageplan
ohne Maßstab

Quelle: Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA
(siehe: www.openstreetmap.org und www.creativecommons.org)



Straßenplan ohne Maßstab

Quelle: Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA
(siehe: www.openstreetmap.org und www.creativecommons.org)

369

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Digitales Orthophoto mit Elementen der Liegenschaftskarte 1:1000

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein



Erstellt am 16.03.2022

Flurstück: 21/48
Flur: 4
Gemarkung: Lauenburg

Gemeinde: Lauenburg/Elbe
Kreis: Herzogtum Lauenburg

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

Telefon: 0451 30090-0
E-Mail: Poststelle-Luebeck@LVermGeo.landsh.de



Maßstab: 1:1000 Meter

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



390



Stadt Lauenburg/Elbe Der Bürgermeister

Tel.: 04153 / 59090
Fax: 04153 / 5909199

Stadt Lauenburg/Elbe, Postfach 13 60, 21472 Lauenburg

Sachverständigenbüro Remane
Reiherhorst 26
15366 Neuenhagen

E-Mail: sv-remane@gmx.de

Stadtentwicklungsamt -Ordnung und Bauverwaltung-

Ihr Zeichen :
Ihre Nachricht vom : 17.03.2022
Mein Zeichen :

Gebäude : Amtsplatz 5
Bearbeiter :
Telefon : (04153) 5909 -
Telefax : (04153) 5909 - 499
E-Mail : @lauenburg-elbe.de

Datum : 23.03.2022

Anliegerbescheinigung

Fliederweg 7, Lauenburg/Elbe
Flur 004, Flurstück 21/48

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach den vorhandenen Unterlagen fallen für das im Betreff bezeichnete Grundstück keine Erschließungsbeiträge nach BauGB und Straßenbaubeiträge nach KAG S.-H. an.

Das Grundstück befindet sich nicht in einem Sanierungsgebiet.

Bitte beachten Sie, dass die gemachten Angaben eine zukünftige Beitragsveranlagung nicht ausschließen.

Kostenfestsetzung:

Die Verwaltungsgebühr beträgt gemäß § 4 Abs. 1 der Satzung über die Erhebung von Verwaltungsgebühren der Stadt Lauenburg/Elbe vom 17.11.2018, Gebührentabelle Pkt. 4.2

Bitte überweisen Sie festgesetzten Betrag bis zum 21.04.2022 auf eines der Konten der Stadtkasse (s.unten) unter Angabe des Verwendungszwecks

Besuchszeiten:
mo - fr 8.00 - 12.00 Uhr
do 15.00 - 18.00 Uhr
darüber hinaus nach Vereinbarung

Kreissparkasse Hrgt. Lauenburg
IBAN DE07230527500004000064
BIC NOLADE21RZB

Raiffeisenbank Lauenburg
IBAN DE79230631290000228281
BIC GENODEF1R1B



371

9	GUT SV Anlg. + Gutachten 16.11.2023	21.11.2023 00:00	Scan
---	-------------------------------------	------------------	------

41

Betreff: AW: [EXTERN] Auskunft zum Denkmalschutz

Von: < @Kreis-RZ.de>

Datum: 22.03.2022, 09:27

An: <sv-remane@gmx.de>

Sehr geehrter Herr Remane,

Gebäude und Freiflächen der Immobilie Fliederweg 7 in 21481 Lauenburg sind vom archäologischen und baulichen Denkmalschutz nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Kreis Herzogtum Lauenburg
Der Landrat
Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz
Barlachstr. 2
23909 Ratzeburg

Tel.: 04541 888-452

372

42



KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Der Landrat

Kreis Herzogtum Lauenburg Postfach 1140 23901 Ratzeburg

Sachverständigenbüro Remane
Herrn Ronny Remane
Reiherhorst 26
15366 Neuenhagen

Fachdienst: Abfall und Bodenschutz
Ansprechpartner:
Anschrift: Barlachstr. 2, Ratzeburg
Zimmer: 152
Telefon: 04541 888-457
E-Mail: @kreis-rz.de
Fax: 04541 888-
Az.: 672.31.92.0836.193.7
Datum: 18.03.2022

EINGANG

24. MRZ. 2022

Betreff: Ihre schriftliche Anfrage zu möglichen Altlasten für das unten angegebene Grundstück in Lauenburg vom 17.03.2022

Sehr geehrter Herr Remane,

für das folgende Grundstück

Ort	Adresse	Gemarkung	Flur	Flurstück
Lauenburg/Elbe	Fliederweg 7	Lauenburg	4	21/48

gibt es derzeit keine Eintragungen im Kataster für Altstandorte (ehem. Gewerbestandorte).

Allerdings ist das Grundstück im Kataster der Altablagerungen als **Verdachtsfläche** (§ 2 Ab2. 4 BBodSchG) eingestuft.

Es handelt sich dabei um eine Bauschuttgrube. Vor eventuellen Baumaßnahmen ist daher besonderes Augenmerk auf die Tragfähigkeit des Bodens zu richten.

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	Lauenburg/Elbe
Straße	Fliederweg 7
Gemarkung	Lauenburg
Flur	4
Flurstück	21/48

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



IHRE BEHÖRDENNUMMER

373

9	GUT SV Anlg. + Gutachten 16.11.2023	21.11.2023 00:00	Scan
---	-------------------------------------	------------------	------

43



KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Der Landrat

Kreis Herzogtum Lauenburg Postfach 1140 23901 Ratzeburg

Sachverständigenbüro Remane
Reiherhorst 26
15366 Neuenhagen

Fachdienst: Bauordnung und Denkmalschutz
Ansprechpartner:
Zimmer: 218
Telefon: 04541 888
Telefax: 04541 888 159
E-Mail: @kreis-rz.de
Datum: 21.03.2022

EINGANG

24. MRZ. 2022

Vorhaben: - Auskunft aus dem-Baulastenverzeichnis

Grundstück: Lauenburg, Fliederweg 7

Gemarkung: Lauenburg

Flur: 4

Flurstück: 21/48

Aktenzeichen: 3301 - 0836 193 7

Registrier-Nr.: 01109-2022-31

Bei Schriftwechsel bitte Aktenzeichen und Registriernummer angeben.

Bescheinigung

Hiermit bescheinige ich Ihnen, dass auf dem oben genannten Grundstück mit den angeführten Katasterbezeichnungen derzeit keine Baulast im Sinne des § 80 der Landesbauordnung (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. Nr. 2/2009 S. 6 ff.) in der zurzeit geltenden Fassung eingetragen ist.

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

Gebührenfestsetzung:

Nach der Landesverordnung über Verwaltungsgebühren in Angelegenheiten der Bauaufsicht (Baugebührenverordnung – BauGebVO) vom 12.11.2018 (GVOBl. 2018, 703) in der zurzeit geltenden Fassung setze ich folgende Gebühr fest:

Gebühr	€
--------	---

Bitte überweisen Sie die Gebühr in Höhe von € innerhalb von 14 Tagen nach Empfang dieses Bescheides unter Angabe des **Kassenzeichens 915220767** an die Kreiskasse des Kreises Herzogtum Lauenburg. Konto der Kreiskasse des Kreises Herzogtum Lauenburg:

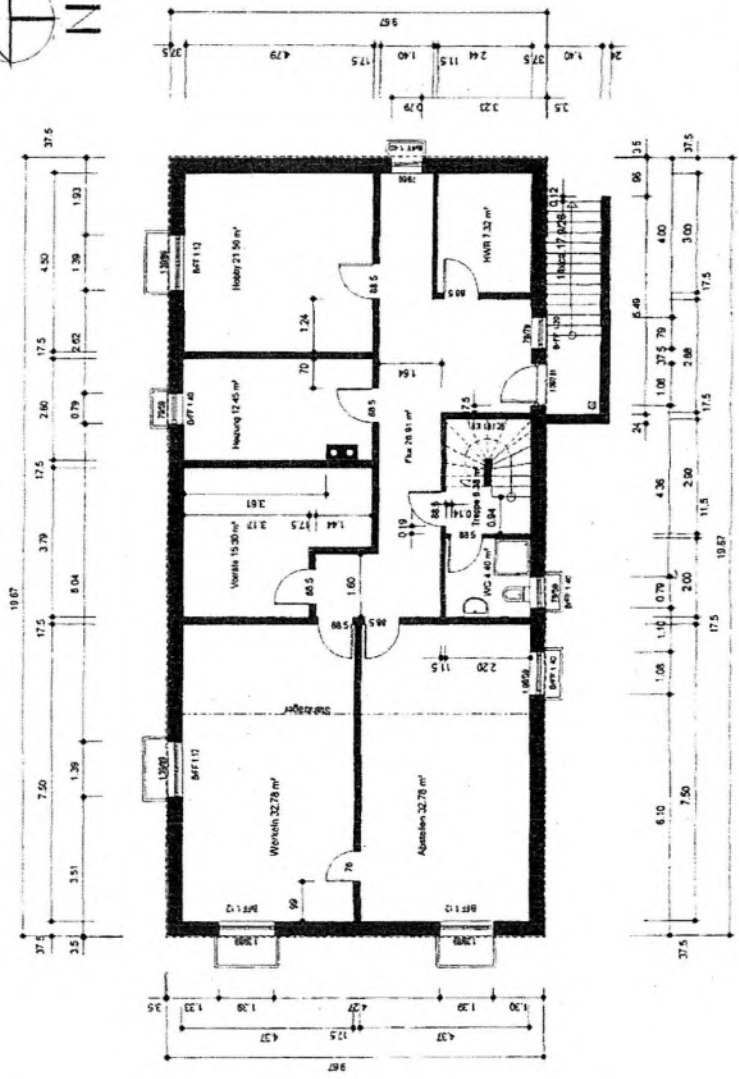
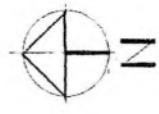
Sitz der Kreisverwaltung: Barlachstraße 2, 23909 Ratzeburg
Zentrale: 04541 888-0
Fax: 04541 888-306
E-Mail: info@kreis-rz.de
Internet: www.kreis-rz.de

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



IHRE BEHÖRDENUMMER

376



- Stahlbetondeckung
der Stütze
- Tragende Außenwände:
s-17,5/24 cm Giebelwand
24 cm RD 2
s-17,5/24 cm
11,5 cm Vorwand
- Tragende Innenwände
s-11,5/24 cm KSL + 11,5 cm KSL
- Nachtragliche Innenwände
im BG s-11,5 cm KSL
im BG s-10 cm Vorwand
- Treppe zum KSt. Betonstiegenlauf
stufenlos

NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES Friedenweg 7
BÄUERLEIN
PLANUNG
KELLERGESCHOSS M 1:100

ALLE MASSE SIND IM BAUZEICHNER
EINGETRAGEN
Datum: 21. Januar 2000

Dacht:
Dachstuhl 255, belichtet
Brahmabauh 255, belichtet
Holzbohlendecke im EG
Holzbohlendecke im EG

FENSTERMAASSE SIND VERLEBENDMAASSE
FENSTERMAASSE WERDEN HIER MIT MAASSE ANGEZEIGT

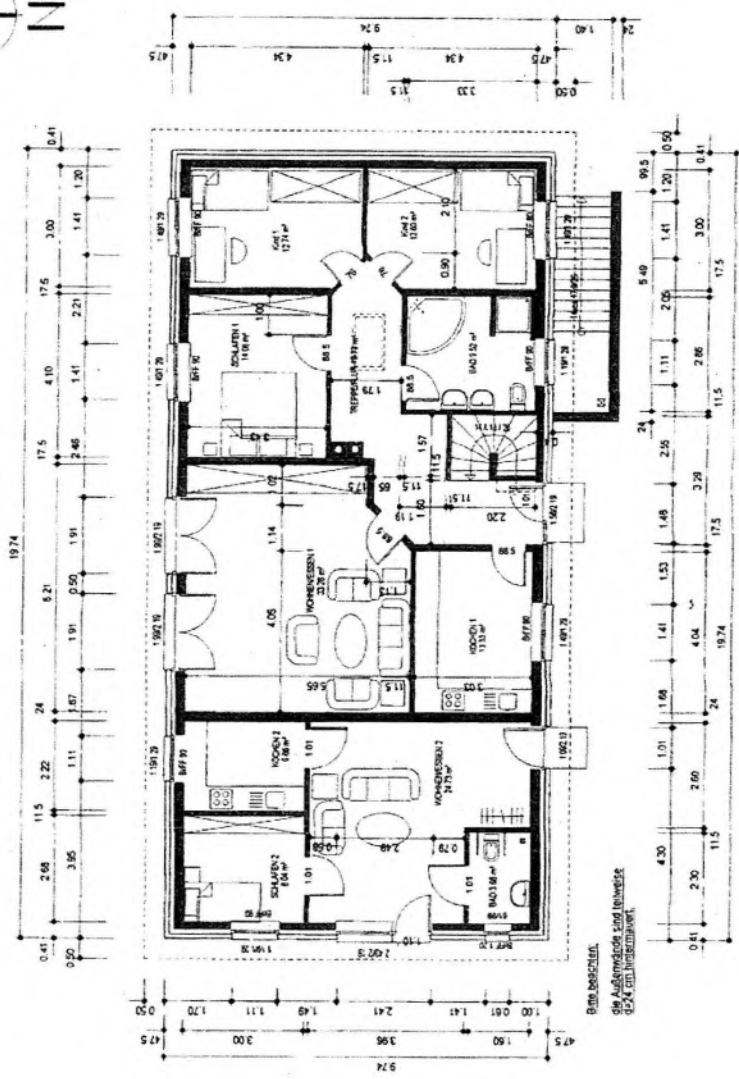
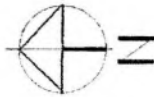
Kreis: Lauenburg
Genehmigung: Lauenburg
Lagebestimmung: Friedenweg 7
Bauzeichnung: Lauenburg
Stempel: Lauenburg
Flurstück: 21/48

Grundriss Kellergeschoss Wohnhaus

Planungsunterlagen

nachträgliche Veränderungen sind nicht berücksichtigt
- Skizze ohne Maßstab
(Quelle: Bauarchiv im Kreis Herzogtum Lauenburg)

377



- Stuhlsitze nach Angaben der Stuhl
- Trappens Außenmaße 2,75 m Gabellen 24 cm Lsg. 11,5 cm Winkler
- Trappens Innenmaße 2,75 m KSL + 11,5 cm KSL
- Notstiege Innenmaße im DG 2,10 m Parabolion
- Trappe zum KG: Raufholgestellen untermauert

NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES
Flüdenweg 7

BAUHERREN

PLANUNG

ERDGESCHOSS M 1:100

Dach: Mansarddach 25°, beidseitig, Breithänder Nadelholz Gütekla II Holzbalkendecke im EG

Kreis: Lauenburg
Gemeinde: Lauenburg
Lagebestimmung: Flüdenweg 7
Gemarkung: Lauenburg
Flz: 21/46

ALLE MASSSTÄBE IN BAUEINHEITEN
Ersch: 22. Januar 2008
Ablage: 11

FENSTERMAßE AUßER SIND VERLEHNSMAßE
FENSTERMAßE INNER SIND RAUMMAßE

Grundriss Erdgeschoss Wohnhaus

Planungsunterlagen

nachträgliche Veränderungen sind nicht berücksichtigt
- Skizze ohne Maßstab
(Quelle: Bauarchiv im Kreis Herzogtum Lauenburg)

378



Fliederweg Richtung Osten



Fliederweg in Richtung Norden



Gebäudeansicht (Südseite)

örtliche Lage des Grundstücks / Gebäudeansicht

379



Carportanlage



Südansicht Wohnhaus mit Hauptzugang zu den Wohnflächen

Gebäudeansicht