

Dipl. Ing. Architekt Rüdiger Meier

Sachverständiger für Immobilienbewertung



Bundesverband öffentlich
bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

Mitglied im Bundesverband BVS in Hamburg
und Schleswig-Holstein

Mitglied der Architektenkammer Hamburg

Rüdiger Meier . Postfach 670 107 . 22341 Hamburg

Amtsgericht Schwarzenbek

Postfach 1120
D-21484 Schwarzenbek

Wensenbalken 34
22359 Hamburg

Telefon: 040 8818 7417
www.immobiliienbewertung-hamburg.net
eMail: archmeier@gmx.de

Datum: 10.12.2023
Az.: 9 K 3/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das **unbebaute Grundstück in 21481 Lauenburg, Büchener Weg**
(Nähe gegenüberliegend Hausnummer 115)



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
11.09.2023 ermittelt mit rd.

8.500,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus 35 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersicht der wesentlichen Objektdaten	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	8
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	9
3.1	Lage	9
3.1.1	Großräumige Lage	9
3.1.2	Kleinräumige Lage	10
3.2	Gestalt und Form	10
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	10
3.4	Privatrechtliche Situation	11
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	12
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
3.5.2	Bauplanungsrecht	12
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	12
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	13
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	13
4	Beschreibung der Außenanlagen.....	14
4.1	Nebengebäude.....	14
4.2	Außenanlagen.....	14
5	Ermittlung des Verkehrswerts	15
5.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	15
6	Wertermittlung für das Teilgrundstück A	16
6.1	Verfahrenswahl mit Begründung	16
6.2	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	16
6.3	Zu den herangezogenen Verfahren	17
7	Bodenwertermittlung	18
7.1.1	Vergleichswertermittlung.....	19
7.1.2	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	19

8	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
8.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	21
8.2	Wert des Teilgrundstücks A	22
9	Wertermittlung für das Teilgrundstück B	23
9.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	23
9.2	Bodenwertermittlung	24
9.3	Vergleichswertermittlung	25
9.4	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	25
10	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26
10.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	27
10.2	Wert des Teilgrundstücks B	27
11	Verkehrswert	28
12	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	29
13	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	33
13.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	33
13.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	34
13.3	Verwendete fachspezifische Software	34
14	Verzeichnis der Anlagen	35

1 Übersicht der wesentlichen Objektdaten

Gebäudeart	keine Gebäude vorhanden; das Grundstück ist unbebaut; Hinweis: die auf der Flurkarte (Anlage 5 des Gutachtens) sind nicht vorhanden	
Vermietungssituation	keine Vermietung / Verpachtung bekannt	
Grundstücksgröße	insgesamt = 3.931 m²	
Besonderheiten	Grundstück ist unbebaut Lage im Außenbereich	
Wertermittlung	Bodenwert	3.090,00.- € Teilgrundstück A
	Bodenwert	3.180,00.- € Teilgrundstück B
	Verkehrswert	5.160,00.- € Teilgrundstück A
	Verkehrswert	5.320,00.- € Teilgrundstück B
	Verkehrswert	8.500,00.- € Teilgrundstück A+B

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut
Objektadresse:	Büchener Weg (ohne Hausnummer, Nähe gegenüberliegend Hausnummer 115) in D-21481 Lauenburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Lauenburg, Blatt 2209
Katasterangaben:	<u>Lfd. Nr. 1:</u> Gemarkung Buchhorst, Flur 5, Flurstück 48/2, (1.472 m²); <u>Lfd. Nr. 2:</u> Gemarkung Buchhorst, Flur 5, Flurstück 1/16, (Fläche 464 m²); Gemarkung Lauenburg, Flur 4, Flurstück 39/1, (479 m²); Gemarkung Lauenburg, Flur 4, Flurstück 62/9 halb, (Fläche 191 m²); Gemarkung Buchhorst, Flur 5, Flurstück 44/10, (Fläche 55 m²); Gemarkung Buchhorst, Flur 5, Flurstück 49/4, (1.079 m²); Gemarkung Buchhorst, Flur 5, Flurstück 50/3 halb, (Fläche 191 m²) Gesamtgrundstücksfläche = 3.931 m² (lfd. Nr. 1 + lfd. Nr. 2)

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Schwarzenbek, Postfach 1120 in D-21484 Schwarzenbek Auftrag vom 10.07.2023 (Eingang des Auftrags beim Sachverständigen)
Eigentümer:	Datenschutz: siehe gesonderte Angabe

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung / Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	11.09.2023
Tag der Ortsbesichtigung:	11.09.2023
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei überwiegend von der straßenseitigen Grundstücksgrenze in Augenschein genommen werden. Eine Grundstücksbegehung konnte teilweise erfolgen.

Teilnehmer am Ortstermin:

nur der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- amtlicher Grundbuchauszug vom 06.07.2023

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 28.07.2023
- Informationen aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht Kreis Herzogtum Lauenburg
- Bodenrichtwertauskunft beim zuständigen Gutachterausschuss für Bodenrichtwerte Kreis Herzogtum Lauenburg
- Informationen über den örtlichen Miet- und Grundstücksmarkt
- Informationen durch Internetportal ONGEO bzw. WEBMAPS (Kartenmaterial)

Vom Antragsteller wurden folgende Auskünfte erteilt:

- allgemeine Informationen

Von der Antragsgegnerin wurden folgende Auskünfte erteilt:

- allgemeine Informationen

Präambel zur Mängel /Schadensbeurteilung:

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich vorliegend um ein Verkehrswertgutachten und kein Bauschaden-gutachten handelt.

Demnach wurden Baumängel und -schäden etc. nur soweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und augenscheinlich erkennbar waren.

Im Zuge der Verkehrswertermittlung wurden augenscheinliche bzw. offensichtliche Mängel und / oder Schäden / Unzulänglichkeiten nach wertermittlungstheoretischen Grundsätzen gewürdigt. Die Feststellung und Erkundung von Baumängeln und / oder Bauschäden, Kontaminierungen u.ä. gehören im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht zur Sachverständigenpflicht. Dies obliegt der Beurteilung eines Spezialisten.

Mängel/Schäden sind nach § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV zu berücksichtigen, sie haben aber nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen von vorhandenen Mängeln und / oder Schäden sowie deren Wertminderung auf den Verkehrswert – sofern vorhanden - nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

Auch für Bereiche, wo keine offensichtlichen Baumängel und / oder Schäden, Kontaminierungen etc. ersichtlich waren, wird aufgrund der vorgenannten Ausführungen, für die Mangelfreiheit des bewerteten Objekts von dem Sachverständigen keine Gewähr übernommen.

Für versteckte bauliche Mängel und Schäden etc., ggf. verarbeitete Schadstoffe / Materialien, Mängel durch Hausschwamm-, Haus-, Holzbockbefall o.ä. sowie auch sichtbarer Rissbildungen wird ausdrücklich keine Haftung übernommen.

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Antragsteller als auch die Antragsgegnerin waren am durch den Sachverständigen bestimmten Tag der Ortsbesichtigung nicht anwesend; das Objekt wurde in Teilbereichen begangen und konnte in Augenschein genommen werden.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 3.931 m² großes Grundstück im Außenbereich; das Grundstück ist insgesamt unbebaut.

Die auf der Flurkarte dargestellten Gebäude sind in der Vergangenheit rückgebaut worden (siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 5).

Im Grundbuch von Lauenburg Blatt 2209 ist unter lfd. Nr. 1 folgende Eintragung vorhanden:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung) für den Kreis Herzogtum Lauenburg in Ratzeburg. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 31.07.1868 und 02.08.1868 von Lauenburg Band 13 Blatt 627 mit dem belasteten Grundstück übertragen am 01.06.1979

Nr. 1 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 07.02.2012

Hinweis: Zu der vorgenannten persönlichen Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung) konnte bis zur Gutachtenerstellung ein möglicher Werteeinfluss dieser Eintragung nicht abschließend geklärt werden.

Mieter / Miete Pacht / Pächter	nicht bekannt
Baukostenvorschüsse	nicht bekannt
Mietkautionen	keine bekannt
Gewerbebetrieb:	nicht vorhanden
Maschinen Betriebseinrichtungen:	nicht vorhanden
Investitionen geplante	keine bekannt
Investitionen zurückliegende	keine bekannt
Beanstandungen, baubeh. Beschränkungen	keine bekannt
baubehördliche Auflagen	keine bekannt
Baulasten	keine vorhanden
Verdacht auf ökologische Altlasten	nicht bekannt

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Schleswig-Holstein

Kreis: Kreis Herzogtum Lauenburg

Ort und Einwohnerzahl: Schleswig-Holstein (ca. 2.953.000 Einwohner);
Kreis: Herzogtum Lauenburg (ca. 204.000 Einwohner)
Ort Lauenburg (ca. 11.900 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 2,3,4)

nächstgelegene größere Städte:

Lauenburg (ca. 1,8 km entfernt)
Boizenburg (ca. 12 km entfernt)
Büchen (ca. 13 km entfernt)
Geesthacht (ca. 17 km entfernt)
Schwarzenbek (ca. 17 km entfernt)
Lüneburg (ca. 23 km entfernt)
Möln (ca. 33 km entfernt)
Winsen (ca. 33 km entfernt)
Ratzeburg (ca. 43 km entfernt)
Hamburg (ca. 49 km entfernt)
Lübeck (ca. 61 km entfernt)
Schwerin (ca. 82 km entfernt)
Wismar (ca. 108 km entfernt)
Bremen (ca. 157 km entfernt)
Hannover (ca. 161 km entfernt)
Berlin (ca. 260 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Kiel (ca. 128 km entfernt)

Bundesstraßen:

B 209 (ca. 1,1 km entfernt)
B 5 (ca. 1,7 km entfernt)
B 195 (ca. 14 km entfernt)
B 404 (ca. 16 km entfernt)
B 207 (ca. 17 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

AS A24 Hornbek (ca. 21 km entfernt)
AS A24 Gudow (ca. 23 km entfernt)
AS A39 Brücke Hamburger Straße (ca. 23 km entfernt)
AS A24 Talkau (ca. 26 km entfernt)

Bahnhof:

Lauenburg (ca. 2,5 km entfernt)
Büchen (ca. 12 km entfernt)
Schwarzenbek (ca. 17 km entfernt)
Hamburg Hauptbahnhof (ca. 48 km entfernt)

Flughafen:

Lübeck Blankensee (ca. 54 km entfernt)
Hamburg Fuhlsbüttel (ca. 57 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2,3,4)	außerhalb der Ortschaft Lauenburg, Ortsrandlage; die Entfernung zum Ortszentrum Lauenburg beträgt ca. 2 km.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 1-geschossige Bauweise, Mehrfa- milienhäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser;
Beeinträchtigungen:	normal (durch Gewerbe, Immissionen, Straßenverkehr); benachbarte, störende Betriebe und Gebäude: nicht bekannt
Topografie:	teilweise eben, teilweise leicht hängige Lage

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form (Gesamtgrundstück): (vgl. Anlage 5)	<u>Straßenfront Büchener Weg / L 200:</u> ca. 115 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 35 m; <u>mittlere Breite:</u> ca. 115 m; <u>Grundstücksgröße, gesamt:</u> 3.931 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform, annähernd rechteckige Grundstücksform
---	--

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	überörtliche Verbindungsstraße; Landstraße L 220 Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	überwiegend ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden; Parkstreifen nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung (insgesamt vermutlich in der Straße liegend)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein- samkeiten:	eingefriedet teilweise durch Zaun, Hecken o.ä.
Baugrund, Grundwasser (soweit augen- scheinlich ersichtlich):	gewachsener Boden
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Be- wertungsobjekt als "altlastenfrei" unterstellt. Im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung werden somit ungestörte und kon- taminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwasserein- flüsse unterstellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein amtlicher Grundbuchauszug vom 06.07.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Lauenburg, Blatt 2209 folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung) für den Kreis Herzogtum Lauenburg in Ratzeburg. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 31.07.1868 und 02.08.1868 von Lauenburg Band 13 Blatt 627 mit dem belasteten Grundstück übertragen am 01.06.1979

Nr. 1 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 07.02.2012

Hinweis: Zu der vorgenannten persönlichen Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung) konnte bis zur Gutachtenerstellung ein möglicher Werteeinfluss dieser Eintragung nicht abschließend geklärt werden.

lfd. Nr. 2:

Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ...
eingetragen am 27.04.2023

ohne weitere Wertbeeinflussung

Anmerkung:

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

Herrschervermerke:

nicht vorhanden

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende Rechte, besondere Pacht- oder Mietbindungen) sind nach Erkundungen des Sachverständigen nicht vorhanden. Sollten dennoch diesbezügliche Besonderheiten vorhanden sein, sind diese zu prüfen und ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Nach allgemeinen Informationen sind keine Baulasten vorhanden.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan (vom 15.11.1985) als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.
Innenbereichssatzung:	nicht bekannt
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	nicht bekannt
Verfügungs- und Veränderungssperre:	nicht bekannt
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde teilweise nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	landwirtschaftliche Fläche
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei. Hierbei unberücksichtigt bleiben auch in der Zukunft ggf. anfallende Straßenausbaubeiträge nach Kommunalabgabengesetz (KAG).

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 5);

Das Grundstück ist unbebaut; nach Informationen durch den Antragsteller erfolgt seit längerer keine landwirtschaftliche Nutzung.

4 Beschreibung der Außenanlagen

4.1 Nebengebäude

keine

4.2 Außenanlagen

teilweise Einfriedung (Zaun, Hecken o.ä.)

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 21481 Lauenburg, Büchener Weg (ohne Hausnummer, Nähe gegenüberliegend Büchener Weg 115) zum Wertermittlungstichtag 11.09.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Lauenburg	2209		
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Buchhorst	5	48/2	1.472 m ²
Buchhorst	5	1/16	464 m ²
Lauenburg	4	39/1	479 m ²
Lauenburg	4	62/9 halb	191 m ²
Buchhorst	5	44/10	55 m ²
Buchhorst	5	49/4	1.079 m ²
Buchhorst	5	50/3 halb	191 m ²

Fläche insgesamt:

3.931 m²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich nicht um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts.

Für jedes Teilgrundstück wird nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt.

D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet.

Zusätzlich wird abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A (Grundbuch lfd. Nr. 1)	unbebaut	1.472 m ²
B (Grundbuch lfd. Nr. 2)	unbebaut	2.459 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		3.931 m ²

6 Wertermittlung für das Teilgrundstück A

6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

6.2 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und 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.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1, Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung der zur Verfügung stehenden Daten**, zu wählen; die **Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

6.3 Zu den herangezogenen Verfahren

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert

und

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

7 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **2,10 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = landwirtschaftliche Fläche

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 11.09.2023

Entwicklungsstufe = landwirtschaftliche Fläche

Grundstücksfläche = 1.472 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.09.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	2,10 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	11.09.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche	landwirtschaftliche Fläche	× 1,00	
Fläche (m ²)		1.472	× 1,00	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	2,10 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert		=	2,10 €/m²
Fläche		×	1.472 m ²
Bodenwert		=	3.091,20 €
		rd.	<u>3.090,00 €</u>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.09.2023 insgesamt **3.090,00 €**.

7.1.1 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „A“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		3.090,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	92,70 €
vorläufiger Vergleichswert	=	3.182,70 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	3.182,70 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert	=	3.182,70 €
	rd.	3.180,00 €

7.1.2 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 %	92,70 €
Summe	92,70 €

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

8 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

8.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

8.2 Wert des Teilgrundstücks A

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **3.180,00 €** ermittelt.

Der Wert für das **Teilgrundstück A** wird zum Wertermittlungstichtag 11.09.2023 mit rd.

3.180,00 €

in Worten: dreitausendeinhundertachtzig Euro

geschätzt.

9 Wertermittlung für das Teilgrundstück B

9.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

9.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **2,10 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = landwirtschaftliche Fläche

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 11.09.2023
 Entwicklungsstufe = landwirtschaftliche Fläche
 Grundstücksfläche = 2.459 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.09.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	2,10 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	11.09.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche	landwirtschaftliche Fläche	× 1,00	
Fläche (m ²)		2.459	× 1,00	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	2,10 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	2,10 €/m²	
Fläche	×	2.459 m ²	
Bodenwert	=	5.163,90 €	
	rd.	5.160,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.09.2023 insgesamt **5.160,00 €**.

9.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „B“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		5.160,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	154,80 €
vorläufiger Vergleichswert	=	5.314,80 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	5.314,80 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert	=	5.314,80 €
	rd.	5.320,00 €

9.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 %	154,80 €
Summe	154,80 €

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

10 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

10.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

siehe hierzu auch im Gutachten Seite 21.

10.2 Wert des Teilgrundstücks B

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **5.320,00 €** ermittelt.

Der Wert für das **Teilgrundstück B** wird zum Wertermittlungstichtag 11.09.2023 mit rd.

5.320,00 €

in Worten: fünftausenddreihundertzwanzig Euro

geschätzt.

11 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A (Grundbuch lfd. Nr. 1)	unbebaut	1.472,00 m ²	3.180,00 €
B (Grundbuch lfd. Nr. 2)	unbebaut	2.459,00 m ²	5.320,00 €
Summe		3.931,00 m ²	8.500,00 €

Der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 21481 Lauenburg, Büchener Weg, ohne Hausnummer (Nähe gegenüberliegend Hausnummer 115)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lauenburg	2209	lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Buchhorst	5	48/2, 1/16
Lauenburg	4	39/1, 62/9 halb
Buchhorst	5	44/10, 49/4, 50/3 halb

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.09.2023 mit rd.

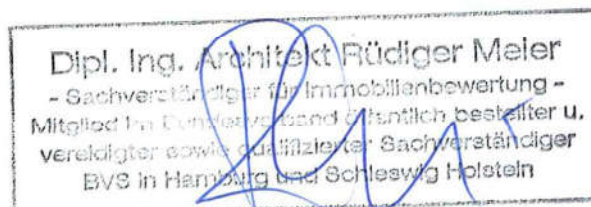
8.500,00 €

in Worten: achttausendfünfhundert Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Hamburg, den 10. Dezember 2023



12 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. Ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

- Leistungsabgrenzung -

Baumängel und -schäden: Diese werden nur soweit erfasst, wie sie für die Ermittlung des Verkehrswertes nötig sind. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt, berücksichtigt werden nur sichtbare, nicht verdeckte Mängel. Insofern stellt dieses Gutachten kein abschließendes Gutachten über bauliche Mängel und Schäden dar. Ggf. vorhandene Risse in Bauteilen (Innenwände, Außenwände, Decken, Fensterstürze etc.) bis ca. 1,0 mm Rissbreite sind in dieser Wertermittlung als auch in der allgemeinen bzw. praxisnahen Bewertung und Einschätzung von Bauschäden als übliche und somit tolerierbare Rissbildungen eines Bauwerks oder Bauteils anzusehen bzw. zu verstehen, die durch Setzungen o.ä. entstanden sein können. Für versteckte oder verdeckte bauliche Mängel und Schäden etc., ggf. verarbeitete Schadstoffe / Materialien sowie Mängel durch Hausschwamm-, Haus-, oder Holzbockbefall o.ä. wird ausdrücklich keine Haftung durch den Sachverständigen übernommen. Somit ist eine Mängelfreiheit des Objekts nicht gewährleistet.

Baubeschreibung: Es werden nur offensichtliche und vorherrschende Merkmale aufgezählt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar sind; Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen, Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Schädlinge und Schadstoffe: Die Begutachtung des Grundstücks und des Gebäudes erfolgten ausschließlich im Rahmen der Verkehrswertermittlung. Die vorliegende Wertermittlung ist somit kein Gutachten zur Beurteilung der Bausubstanz der baulichen Anlagen. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des vorliegenden Verkehrswertgutachtens wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall-, Wärme- oder Brandschutz, gezielte Untersuchungen zu Bauschäden und Baumängeln sowie Bodenverunreinigungen vorgenommen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) oder hinsichtlich schadstoffbelasteter Bauteile durchgeführt. Das Gebäude und insbesondere das Sondereigentum wurden auch nicht explizit auf die Verwendung von gesundheits-schädlichen Baumaterialien untersucht. Da solche Untersuchungen nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens sind und nicht sein können, verweise ich hier bei weiterem Klärungsbedarf auf entsprechende Bausachverständige, beziehungsweise Spezialinstitute.

Ein Verkehrswertgutachten kann immer nur offensichtliche (Bau)Schäden und Umstände berücksichtigen, die durch Inaugenscheinnahme erfasst werden können. Bauteilerstörende Untersuchungen wurden bei der Begutachtung des Gebäudes nicht durchgeführt. Augenscheinlich nicht erkennbare Bauschäden und Baumängel an der statischen Konstruktion sowie an anderen Bauteilen können somit im vorliegenden Gutachten auch nicht berücksichtigt sein.

Baugrund: Eine lageübliche Baugrundsituation ist insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte ein-geflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass ein Grundstück im Rahmen einer Verkehrswertermittlung generell nicht auf eventuell vorhandene Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen untersucht wird. Die Beurteilung des Grund und Bodens im Hinblick auf das Vorhandensein von Altlasten wäre nur über das Entnehmen von Bodenproben und mittels der Erarbeitung eines Baugrundgutachtens möglich. Der vorgenannte Verkehrswert unterstellt grundsätzlich einen kontaminierungsfreien Zustand des Grundstücks. Evtl. vorhandene Belastungen des Grund und Bodens müssten demnach gesondert wert-mindernd in Ansatz gebracht werden. Augenscheinlich waren jedoch keine Belastungen erkennbar.

Bauordnungsrecht: Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der tatsächlich bestehenden Gebäude durchgeführt. Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen und Nutzungen mit dem Bauordnungsrecht und Baugenehmigungen wird vorausgesetzt.

Abgaben, Beiträge, Gebühren: Für die vorliegende Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass alle weiteren, nicht im Gutachten angesprochenen, öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. zum Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind.

Unterlagen: Des Weiteren wird hiermit die Vollständigkeit der mir vorliegenden Unterlagen unterstellt. Nicht angeführte Unterlagen konnten bei der hier vorliegenden Bewertung auch nicht berücksichtigt werden. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften des Grundstücks und des Gebäudes erfolgten ausschließlich nach den vorliegenden Unterlagen und aufgrund der Inaugenscheinnahme bei der Ortsbesichtigung.

Baulasten: Nach allgemeinen Informationen sind keine Baulasten vorhanden. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird von einem baulastfreien Zustand ausgegangen.

Allgemein: Es bleibt jedem Bieter in diesem Zwangsversteigerungsverfahren vorbehalten, die durch den Sachverständigen dargestellte, begründete Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilie mit den festgestellten Mängeln / Modernisierungsaufwendungen anders zu beurteilen. Etwaige Schadens- oder Regressansprüche aus vorgenannten Besonderheiten dem Sachverständigen gegenüber sind hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

Für alle in diesem Gutachten von Dritten erteilten Auskünfte, die nicht ausdrücklich mit einer Zusicherung versehen sind, wird keinerlei Haftung übernommen, da es sich, soweit nicht anders angegeben, um unbestätigte Auskünfte handelt.

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Teilgrundstück A**in **Lauenburg, Büchener Weg**Flur **5**Flurstücksnummer **48/2**Wertermittlungstichtag: **11.09.2023**

Bodenwert						
	Grund- stücksteil	Entwicklungs- stufe	beitrags- rechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
	A	landwirtschaftli- che Fläche	frei	2,10	1.472,00	3.090,00
			Summen:	2,10	1.472,00	3.090,00

Wesentliche Daten					
	Grund- stücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor
	A	----	----	----	----

Ergebnisse	
Vergleichswert:	3.180,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	3.180,00 €
Wertermittlungstichtag	11.09.2023

Bemerkungen

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Teilgrundstück B**in **Lauenburg, Büchener Weg**Flur **5**Flurstücksnummer **49/4 u.a.**Wertermittlungstichtag: **11.09.2023**

Bodenwert						
	Grund- stücksteil	Entwicklungs- stufe	beitrags- rechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
	B	landwirtschaft- liche Fläche	frei	2,10	2.459,00	5.160,00
			Summen:	2,10	2.459,00	5.160,00

Wesentliche Daten					
	Grund- stücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor
	B	----	----	----	----

Ergebnisse	
Vergleichswert:	5.320,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	5.320,00 €
Wertermittlungstichtag	11.09.2023

Bemerkungen

13 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

13.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

13.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [7] Simon / Kleiber Marktwertermittlung Verkehrswertermittlung
- [8] Schmitz / Gerlach / Meisel Baukosten Neubau
- [9] Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel Baukosten Altbau Instandsetzung Sanierung Umnutzung
- [10] Schwirley Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten
- [11] BKI Kostenplanung Baupreise kompakt für Neubau und Altbau

13.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (2023) erstellt.

14 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Fotos
Anlage 1a:	Luftbild
Anlage 2:	Überregionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
Anlage 3:	Regionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
Anlage 4:	Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
Anlage 5:	Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
Anlage 6:	Flächennutzungsplan (Auszug)
Anlage 7:	Außenbereich § 35 BauGB

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Anlage 1: Fotos

Seite 1 von 2



Bild 1: unmittelbare Umgebung



Bild 2: unmittelbare Umgebung



Bild 3: Blick von der L 200



Bild 4: Blick von der L 200

Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 2



Bild 5: Blick von der L 200



Bild 6: Blick von der L 200



Bild 7: Blick auf das Bewertungsobjekt



Bild 8: Blick zum Bewertungsobjekt über die L 200

Anlage 1a: Luftbild

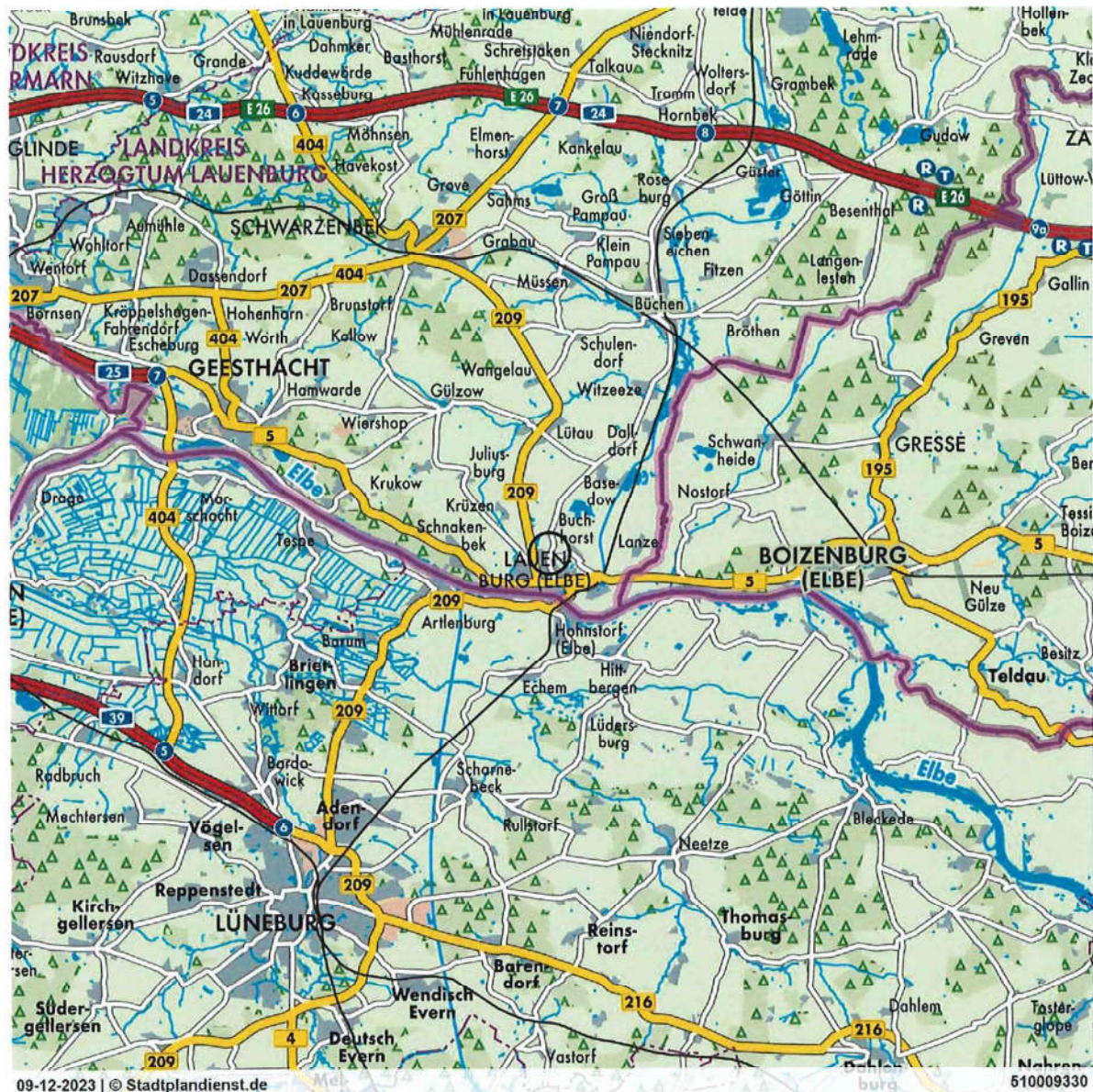
Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 09.12.2023 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2023.

Anlage 2: Überregionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 09.12.2023 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2023.

Anlage 3: Regionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

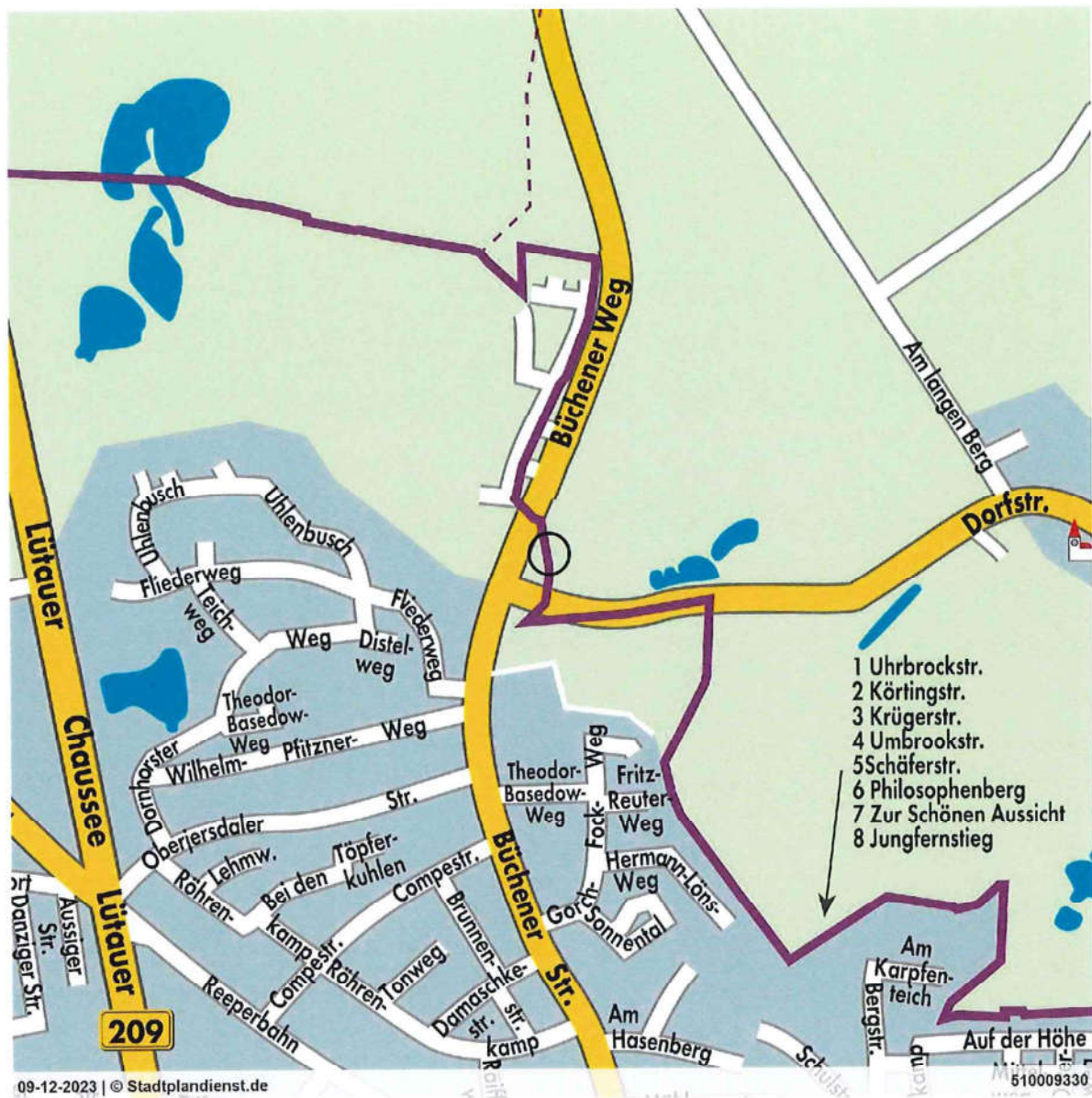
Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 09.12.2023 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2023.

Anlage 4: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 09.12.2023 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2023.

Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 28.07.2023

Flurstück: 44/10 und weitere

Flur: 5

Gemarkung: Buchhorst

Gemeinde: Buchhorst

Kreis: Herzogtum Lauenburg

Landesamt für
Vermessung und GeoInformation
Schleswig-Holstein

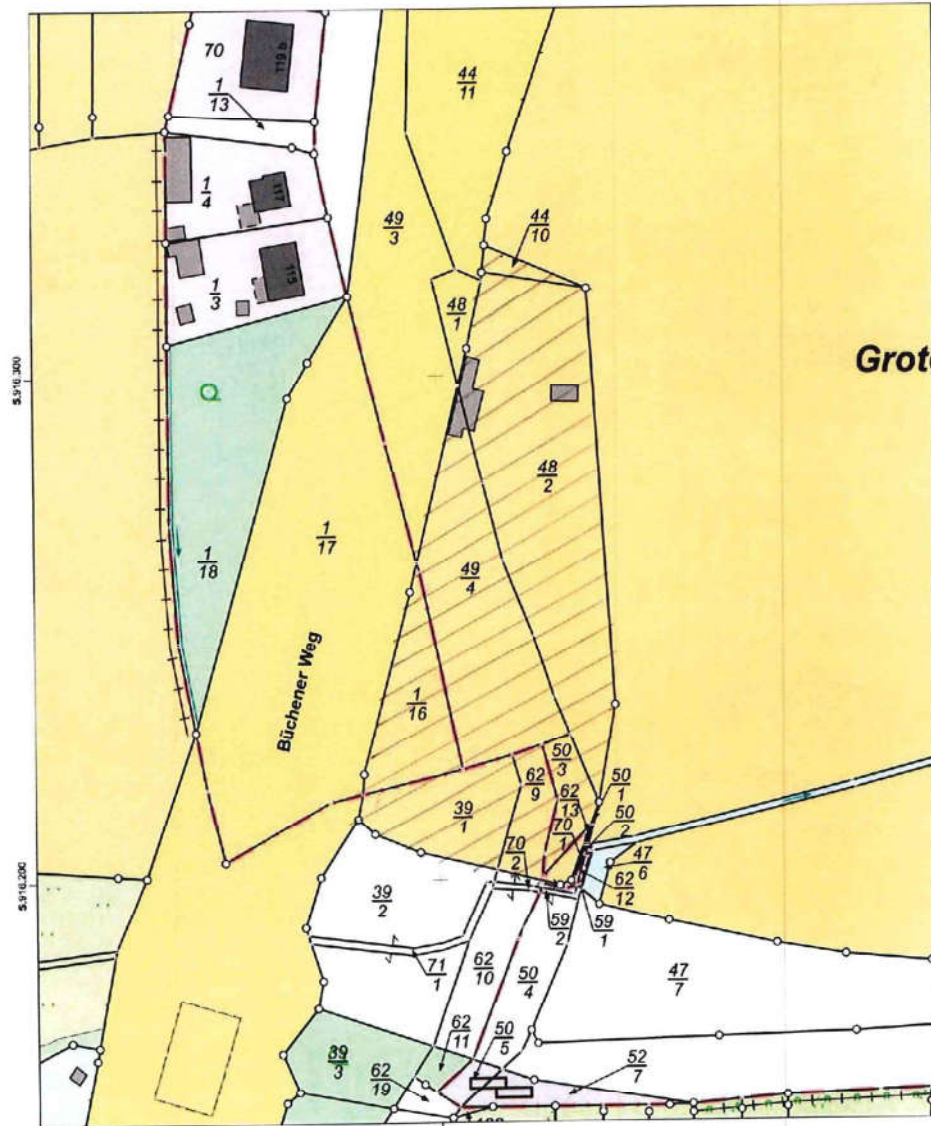
Erteilende Stelle: Katasteramt

Brolingsgr. 53 b-d

23554 Lünebeck

Telefon: 0451 30090-0

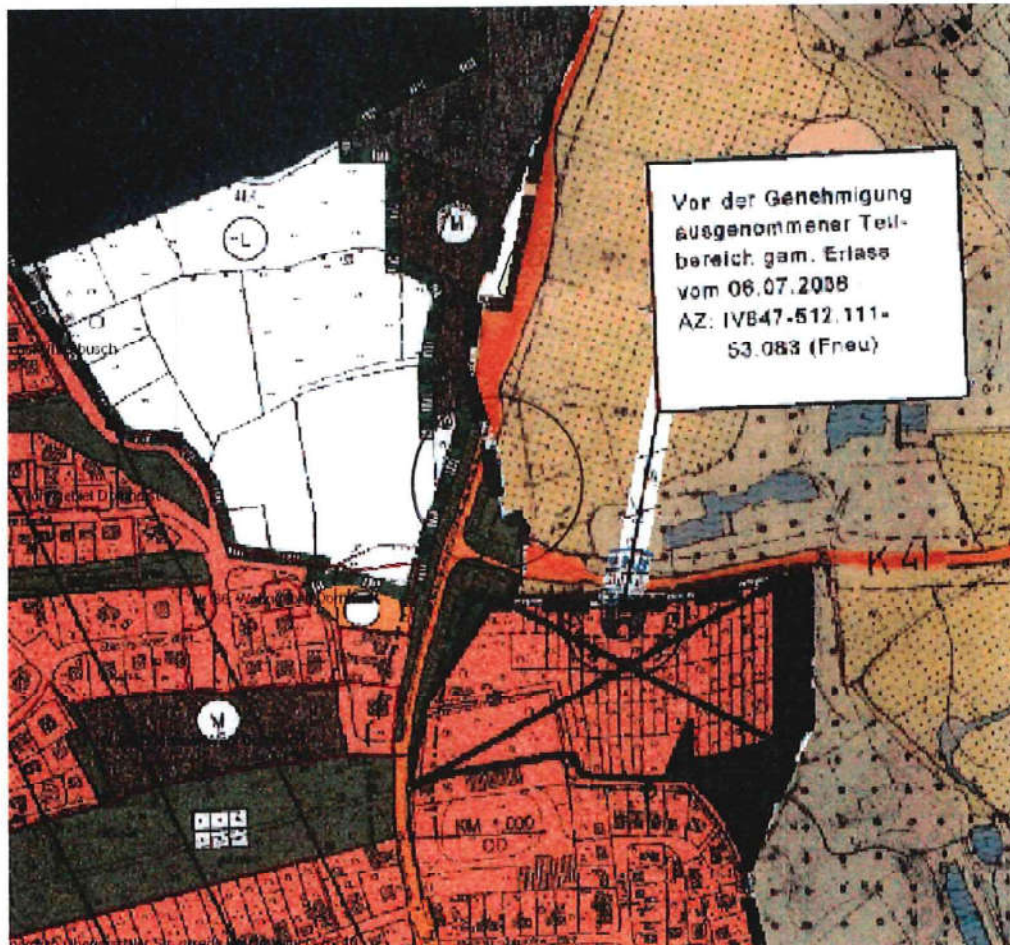
E-Mail: Poststelle-Luebeck@L.VermGeo.landsh.de



Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabbehalter 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 6: Flächennutzungsplan (Auszug)

Seite 1 von 3



Anlage 6: Flächennutzungsplan (Auszug)

Seite 2 von 3

ZEICHENERKLÄRUNG	
	Gemischte Baufläche § 5(1)2 BBauG
	Gewerbliche Baufläche § 5(1)3 BBauG
	Fläche für den Gemeinbedarf § 5(2)2 BBauG
	Feuerwehr
	Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen § 5(2)3 BBauG
	Hauptwanderweg § 5(2)3 BBauG
	Ruhender Verkehr (Parkplatz) § 5(2)3 BBauG
	Fläche für Versorgungsanlagen - Abwasser - § 5(2)4 BBauG
	Elektrizität
	Hauptversorgungsleitungen - oberirdisch - § 5(2)6 BBauG
	Grünflächen § 5(2)5 BBauG
	Bolzplatz
	Dauerkleingärten
	Biotop
	Wasserflächen § 5(2)7 BBauG
	Flächen für Abgrabungen § 5(2)8 BBauG
	Flächen für die Landwirtschaft § 5(2)9 BBauG
	Flächen für die Forstwirtschaft § 5(2)9 BBauG
	Erholungsschutzstreifen § 40 LPflegG
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts § 5(6) BBauG hier: Landschaftsschutzgebiet
	Umgrenzung von Anlagen die dem Denkmalschutz unterliegen § 5(6) BBauG
	Grenze des Planungsgebietes (Gemeindegrenze)
	Ortsdurchfahrt
	Anbauverbotsgrenze § 5(6) BBauG
	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz § 5(2)6 BBauG
	Fläche für die Regelung des Wasserabflusses - Hochwasserrückhaltebecken - § 5(2)7 + 6 BBauG
	Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen und ihre Nummerierung § 5(6) BBauG
	Fläche die dem Denkmalschutz unterliegt § 5(6) BBauG
	Bundeswasserstraße § 5(6) BBauG

Anlage 6: Flächennutzungsplan (Auszug)

Seite 3 von 3

GEMEINDE BUCHHORST
KREIS HERZOGTUM LAUBURG

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Aufgestellt gem. § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. SEPTEMBER 1953 (22561) zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.07.1979 (BGBl. I S. 944)

(Es gilt die Bauleitungsverordnung - BauleitO - 1977)

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 0.03.84

Die ordentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist erfolgt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Abs. 2 BBauG ist am ——— durchgeführt worden. Auf Beschluss der Gemeinde vom ——— ist gem. § 2 a Abs. 4 Nr. 2 BBauG von Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Die bei der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.03.85 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat am 18.06.85 den Entwurf des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes sowie der Erläuterungsbericht haben in der Zeit vom 2.06.85 bis 20.06.85 während der Dienststunden öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Gedanken und Anregungen in der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 19.06.85 in der Tageszeitung / am ——— durch Auslegung öffentlich bekanntgemacht worden.

Die Gemeindevertretung hat am 19.06.85 von der Gemeindevertretung einstimmig angenommen.

Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes wurde mit Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 02.08.85 - Az. IV 800-52.7-3.13 - mit Zustimmung und Hinweis(en) - erteilt.

Die Gemeindevertretung hat am 19.06.85 den Entwurf des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die Genehmigung sowie die Stelle, bei der sie auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am 19.06.85 öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften hingewiesen worden.

Ausgegeben von der Planung des Kreises Herzogtum Lauburg

Am 19.06.1985

ERKLÄRUNG

sichte Baufläche § 112 BBauG

erbliche Baufläche § 113 BBauG

ie für den Gemeinbedarf § 5(2) BBauG

rwehr

örtliche und örtliche

erkehrsstraßen § 5(2) BBauG

wanderweg § 5(2) BBauG

der Verkehr (Parkplatz) § 5(2) BBauG

e für Versorgungslinien

asser - § 5(2) BBauG

GENEHMIGT

AM 19.06.1985

VOM 19.06.1985

ERLÄßt

Der Innenminister

des Landes Schleswig-Holstein

zu Auftrage

Anlage 7: Außenbereich § 35 BauGB

Seite 1 von 2

§ 35 Bauen im Außenbereich

(1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es

1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,
2. einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient,
3. der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient,
4. wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll,
5. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie dient,
6. der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen eines Betriebs nach Nummer 1 oder 2 oder eines Betriebs nach Nummer 4, der Tierhaltung betreibt, sowie dem Anschluss solcher Anlagen an das öffentliche Versorgungsnetz dient, unter folgenden Voraussetzungen:
 - a) das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb,
 - b) die Biomasse stammt überwiegend aus dem Betrieb oder überwiegend aus diesem und aus nahe gelegenen Betrieben nach den Nummern 1, 2 oder 4, soweit letzterer Tierhaltung betreibt,
 - c) es wird je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben und
 - d) die installierte elektrische Leistung der Anlage überschreitet nicht 0,5 MW
- oder
7. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dient.

(2) Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

(3) Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben

1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
 2. den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht,
 3. schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
 4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,
 5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,
 6. Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt oder die Wasserwirtschaft gefährdet,
 7. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten läßt oder
 8. die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.
- Raumbedeutsame Vorhaben dürfen den Zielen der Raumordnung nicht widersprechen; öffentliche Belange stehen raumbedeutsamen Vorhaben nach Absatz 1 nicht entgegen, soweit die Belange bei der Darstellung dieser Vorhaben als Ziele der Raumordnung abgewogen worden sind. Öffentliche Belange stehen einem Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 2 bis 6 in der Regel auch dann entgegen, soweit hierfür durch Darstellungen im Flächennutzungsplan oder als Ziele der Raumordnung eine Ausweisung an anderer Stelle erfolgt ist.

(4) Den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 kann nicht entgegengehalten werden, daß sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind:

1. die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 unter folgenden Voraussetzungen:
 - a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
 - b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,
 - c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,
 - d) das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,
 - e) das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes.

Anlage 7: Außenbereich § 35 BauGB

Seite 2 von 2

- f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen höchstens drei Wohnungen je Hofstelle und
- g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebes im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 erforderlich.
2. die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen:
- a) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
 - b) das vorhandene Gebäude weist Mängel auf,
 - c) das vorhandene Gebäude wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und
 - d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird; hat der Eigentümer das vorhandene Gebäude im Wege der Erbfolge von einem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird,
3. die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle,
4. die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, auch wenn sie aufgegeben sind, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient,
5. die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen:
- a) das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
 - b) die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und
 - c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird,
6. die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist.
- In den Fällen des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind geringfügige Erweiterungen des neuen Gebäudes gegenüber dem beseitigten oder zerstörten Gebäude sowie geringfügige Abweichungen vom bisherigen Standort des Gebäudes zulässig.
- (5) Die nach den Absätzen 1 bis 4 zulässigen Vorhaben sind in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen. Für Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 2 bis 6 ist als weitere Zulässigkeitsvoraussetzung eine Verpflichtungserklärung abzugeben, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und Bodenversiegelungen zu beseitigen; bei einer nach Absatz 1 Nr. 2 bis 6 zulässigen Nutzungsänderung ist die Rückbauverpflichtung zu übernehmen, bei einer nach Absatz 1 Nr. 1 oder Absatz 2 zulässigen Nutzungsänderung entfällt sie. Die Baugenehmigungsbehörde soll durch nach Landesrecht vorgesehene Baulast oder in anderer Weise die Einhaltung der Verpflichtung nach Satz 2 sowie nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe g sicherstellen. Im Übrigen soll sie in den Fällen des Absatzes 4 Satz 1 sicherstellen, dass die bauliche oder sonstige Anlage nach Durchführung des Vorhabens nur in der vorgesehenen Art genutzt wird.
- (6) Die Gemeinde kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass
1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
 2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
 3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.
- Bei Aufstellung der Satzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. § 10 Abs. 3 ist entsprechend anzuwenden. Von der Satzung bleibt die Anwendung des Absatzes 4 unberührt.