

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, Hamburger Str. 23

Grundbuch von Lauenburg Blatt 925

Gemarkung Lauenburg, Flur 019, Flurstück 134/3



Der **Gesamtverkehrswert (Marktwert)** wurde zum
wurde zum Stichtag 04.09.2023 ermittelt mit

178.000 €

Das Verkehrswertgutachten dient dem Zweck der Zwangsversteigerung.
Auftraggeber: Amtsgericht Schwarzenbek, Möllner Str. 20, 21493 Schwarzenbek
Geschäfts-Nr. des Gerichts: 9 K 4/23

4. Ausfertigung

Das Gutachten umfasst 41 Seiten (inkl. 16 Seiten Anlagen) und wird in fünffacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Verfasser

Zusammenfassung der Ergebnisse

Objekt: 21481 Lauenburg, Hamburger Str. 23
Geschäfts-Nr.: 9 K 4/23
Wertermittlungstichtag: 04.09.2023



Straßenansicht



Hofansicht

Es handelt sich bei der Bebauung des Grundstücks um ein Wohn- und Geschäftshaus im nördlichen, straßenbegleitenden Grundstücksbereich. Das Baujahr des Gebäudes wird entsprechend den vorliegenden Bauakten und dem äußeren Erscheinungsbild auf Anfang des 20. Jahrhunderts eingeschätzt.

Bei dem Wohn- und Geschäftshaus handelt es sich um ein zweigeschossiges, in Massivbauweise errichtetes Gebäude. Es ist teilweise unterkellert und in Erd-, Ober- und Dachgeschoss untergliedert. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Innerhalb der angrenzenden Außenanlagen befindet sich ein Carport. Der hofseitige Bereich wird durch Rasenflächen mit vereinzelt Baum- bzw. Strauchbewuchs geprägt.

Amtsgericht Schwarzenbek		Blatt	lfd. Nr. im Grundbuch
Grundbuch von	Lauenburg	925	2
Besondere Eintragungen:		Sanierungsverfahren wird durchgeführt	

Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzung	Fläche gesamt
1	Lauenburg	019	134/3	Gebäude-/Freiflächen	662 m ²

Baujahr:	Eingeschätzt mit Anfang des 20. Jahrhunderts
Planungsrecht:	Nach § 34 BauGB
Baulasteintragung:	Nicht vorhanden
Verwaltung:	Nicht vorhanden
Denkmalschutz:	Nicht vorhanden (Umgebungsschutz beachten)
Energieausweis:	Nicht vorhanden
Stellplatzfläche:	Carportfläche sowie Freiflächen innerhalb des Grundstücks
Wohnfläche:	- Gewerbe im Erdgeschoss: Nutzfläche rd. 75 m ² - Wohnung im Obergeschoss: Wohnfläche rd. 90 m ²
	Σ rd. 165 m²

Der Verkehrswert an dem bebauten Grundstück wird zum Wertermittlungstichtag 04.09.2023 geschätzt mit

178.000 €

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 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	5
1.4 Eigentümer	5
1.5 Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag	5
1.6 Ortsbesichtigungen	5
1.6 Unterlagen	6
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	7
2.1 Lagemerkmale	7
2.1.1 Makrolage	7
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	9
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	10
2.3.1 Grundstücksgröße und Zuschnitt	10
2.3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
2.3.3 Bodenbeschaffenheit	10
2.3.4 Umwelteinflüsse	10
2.3.5 Außenanlagen	11
2.3.5.1 Ver- und Entsorgungseinrichtungen	11
2.3.5.2 Bodenbefestigungen	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	16
3.2.1 Vergleichswerte	16
3.2.2 Bodenrichtwerte	16
3.2.3 Berechnung des Bodenwertes Flurstück 134/3	17
Erläuterung zur Anpassung des Bodenrichtwertes	17
3.3 Ermittlung des Ertragswertes	17
3.3.1 Vorbemerkung	17
3.3.2 Ermittlung der Gebäuderoherträge	18
Erläuterung der Gebäuderoherträge	18

Ermittlung des Gebäuderohhertrags:	19
3.3.3 Ertragswert der baulichen Anlagen	19
3.3.3.1 Gebäude	19
Erläuterung der Bewirtschaftungskosten	19
Gesamtdauer/ wirtschaftliche Restnutzungsdauer	19
Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale	20
Berechnung des Ertragswertes	22
3.6 Ermittlung des Verkehrswertes	23
3.6.1 Erläuterungen zum Verkehrswert.....	23
3.6.2 Begründung des Verkehrswertes.....	24
3.6.3 Verkehrswert	24
4. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	25
4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	25
4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur	25

1. Auftrag und Vorbemerkungen

1.1 Adresse des Auftraggebers

Amtsgericht Schwarzenbek
- Zwangsversteigerung -
Möllner Str. 20
21493 Schwarzenbek

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, Hamburger Str. 23
Gemarkung Lauenburg, Flur 019, Flurstück 134/3
Grundbuch von Lauenburg Blatt 925

Das Verkehrswertgutachten dient der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft durch den Auftraggeber und ist nur für diesen Zweck verwendbar (Geschäfts-Nr. 9 K 4/23).

1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

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

1.4 Eigentümer

Der Namen der Eigentümer wird hier aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht erwähnt.

1.5 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 04.09.2023. 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 (04.09.2023).

1.6 Ortsbesichtigungen

Zur Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte in Abstimmung mit dem Auftraggeber und nach schriftlicher Information an die Eigentümer/die Beteiligten am 04.09.2023 eine örtliche Besichtigung (Außen- und Innenbesichtigung) des zu bewertenden Grundstücks und der

vorhandenen baulichen Anlagen. Neben dem Sachverständigen nahmen der Eigentümer (lt. Grundbuch 1. Abteilung Lfd. Nr. 2.1) und ein Vertreter der Eigentümerin (lt. Grundbuch 1. Abteilung Lfd. Nr. 2.2) am Ortstermin teil.

Es konnte das Gesamtobjekt im erforderlichen Umfang von innen und außen besichtigt werden. Hierbei konnten die allgemein zugänglichen Bereiche besichtigt werden. Der Besichtigungsumfang wird unter risikorelevanten Gesichtspunkten für eine ordnungsgemäße Wertermittlung als ausreichend eingeschätzt.

Eingeladen wurden bzw. über die Besichtigung informiert:

- Die Eigentümer bzw. ihren Prozessbevollmächtigten
- Der Auftraggeber (AG Schwarzenbek).

1.6 Unterlagen

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

1. Auftrag vom 30.06.2023
2. Grundbuch von Lauenburg, Blatt 925 vom 30.06.2023
3. Flurkarte vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation S-H vom 12.07.2023
4. Online-Auskunft zur planungsrechtlichen Beurteilung bei der Stadt Lauenburg/Elbe (Bauamt)
5. Auskunft zu Bodenbelastungen (Altlastenkataster) beim Kreis Herzogtum Lauenburg vom 17.07.2023
6. Auskunft zu Grundstücksbelastungen/Baulasten beim Kreis Herzogtum Lauenburg vom 17.07.2023
7. Auskunft beim zuständigen Zweckverband Elbe GmbH bzgl. der Grundstückserschließung vom 17.07.2023
8. Informationen zum Denkmalschutz vom 19.07.2023
9. Auskunft beim Landesamt für Landwirtschaft vom 17.07.2023 (Flurneuerungsverfahren)
10. Auskunft bei der Stadt Lauenburg/Elbe vom 31.07.2023 (Anliegerbescheinigung über Straßenbau- und Erschließungsbeiträge)
11. Auskunft beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg vom 21.09.2023
12. Gewerbeauskunft bei der Stadt Lauenburg/Elbe vom 24.07.2023
13. Einwohnermeldeauskunft bei der Stadt Lauenburg/Elbe vom 25.07.2023
14. Bauunterlagen von der Stadt Lauenburg (Sachgebiet Bauaufsichtsabteilung)
15. 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 15 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.

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
Bevölkerungsentwicklung 2040:	2,0 %
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	13,7 %
SGB 2-Quote	14,9 %
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 Hamburger Straße selbst, ist eine innerörtliche, viel befahrene Ortsdurchfahrtsstraße (Bundesstraße B5/B209). Die Fahrbahn ist mit Asphalt belegt und weist im Objektbereich 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.

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 Lüttau (Anschrift der Stadtverwaltung: Amtsplatz 6, 21481 Lauenburg/Elbe).

umliegende Bebauung:

Die umliegende Bebauung ist durch gemischt genutzte Bebauung (Gewerbe und Wohnen) in unterschiedlicher Bauart und unterschiedlicher Gestehtungszeit geprägt.

Grünzonen:

Die Gartennutzung ist auf dem Grundstück möglich.

Schule/Kita:

Kitas und Schulen befinden sich hauptsächlich in Lauenburg selbst.

Beurteilung Lagequalität:

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

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); M-gemischte Baufläche
- b) Für das Bewertungsgebiet hat die Gemeinde keinen rechtskräftigen Bebauungsplan aufgestellt. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird nach § 34 BauGB geprüft. Ein Vorhaben ist hier nur zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.
- 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 Flurstück 134/3 liegt im Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes, Ortskern Oberstadt" der Stadt Lauenburg/Eibe. Die Sanierungssatzung ist mit der Bekanntmachung am 15.02.2016 rechtsverbindlich geworden. Neben der Eintragung des Sanierungsvermerkes in das Grundbuch, gelten mit der Rechtskraft der Sanierungssatzung besondere sanierungsrechtliche Vorschriften. Dazu zählen u.a. auch die Entrichtung eines Ausgleichsbetrag es, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenrichtwertes.

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 925 vom 30.06.2023 (amtlicher Ausdruck).

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

Lfd. Nr. 1

Sanierungsverfahren wird durchgeführt; eingetragen am 07.03.2016.

Lfd. Nr. 2

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Schwarzenbek, Az.: 9 K 4/23); eingetragen am 12.05.2023.

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

4. Die Abteilung 3 des Grundbuchs lag nicht vor. Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung 3 verzeichnet sein können, 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 Wohn- und Geschäftshaus. Lt. Informationen der Eigentümer und der Besichtigung vor Ort ist die Wohnung im Obergeschoss vermietet. Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss wird durch den Eigentümer selbst derzeit zu Wohnzwecken genutzt.

Denkmalschutz:

Das Gebäude Hamburger Str. 23 ist kein gesetzlich geschütztes Kulturdenkmal, befindet sich aber im Umgebungsschutz des gemäß § 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) geschützten ehem. Schützenhauses Hamburger Str. 32. Daher ist eine denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 13 i. V. mit 12 (1) 3. DSchG für alle baulichen Veränderungen auf o. g. Grundstück und am Gebäudeäußeren (z.B. Dacheindeckung, Fassade, Fenster) bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg zu beantragen.

Gebäude und Freiflächen sind nicht vom archäologischen Denkmalschutz betroffen.

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.2 im Grundbuch)	019	134/3	- Gebäude- und Freifläche	662

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

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 Wohn- und Geschäftshaus im nördlichen, straßenbegleitenden Grundstücksbereich. Das Baujahr des Gebäudes wird entsprechend den vorliegenden Bauakten und dem äußeren Erscheinungsbild auf Anfang des 20. Jahrhunderts eingeschätzt.

Bei dem Wohn- und Geschäftshaus handelt es sich um ein zweigeschossiges, in Massivbauweise errichtetes Gebäude. Es ist teilweise unterkellert und in Erd-, Ober- und Dachgeschoss untergliedert. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Innerhalb der angrenzenden Außenanlagen befindet sich ein Carport. Der hofseitige Bereich wird durch Rasenflächen mit vereinzelt Baum- bzw. Strauchbewuchs 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. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

2.3.4 Umwelteinflüsse

Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung wurde ein in dieser Lage intensiver Fahrzeugverkehr festgestellt (Bundesstraße B5/B209). Zur nächtlichen Intensität des Verkehrs kann keine Aussage getroffen werden.

2.3.5 Außenanlagen

2.3.5.1 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Nach Auskunft des Versorgungsbetriebes Elbe GmbH ist das zu bewertende Grundstück an die öffentlichen Einrichtungen der Trinkwasserversorgung, Energie- und Gasversorgung angeschlossen. Es wird unterstellt, dass ein Anschluss an die örtlichen Abwasserentsorgungsanlagen besteht.

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 Wohn- und Geschäftshaus verläuft mit seiner westlichen Gebäudeaußenkante entlang der Grundstücksgrenze (Grenzbebauung zum Gebäude Hamburger Str. 25). Gesonderte Festlegungen zur Regelung für die Durchführung von z.B. Instandsetzungsleistungen an den Gebäuden in dem Grundstücksgrenzbereich sind dem Sachverständigen nicht bekannt und bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

Die weitere Einfriedung entlang der Grundstücksgrenze erfolgt über Zäune und Bepflanzungen in unterschiedlicher Art.

Das Grundstück macht den Eindruck geordneter Grenzverhältnisse (kein Überbau).

2.3.5.4 Gartengestaltung

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

2.3.5.5 Stellplatzflächen

Die Stellplatzflächen innerhalb der hofseitigen 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. Ausgleichszahlungen 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. 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 und Schäden werden möglicherweise nicht vollständig erfasst. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Angaben zum Wohnhaus

Baujahr:	- Anfang des 20. Jahrhunderts
Typ/Bauweise:	- Wohn- und Geschäftshaus in Massivbauweise
Anzahl Geschosse:	- Kellergeschoss (KG) - Erdgeschoss (EG) - Obergeschoss (OG) - Dachgeschoss (DG)
Gründung:	- bauzeittypische Streifenfundamente
Außenwände:	- Traufseiten massiv gemauert mit backsteinsichtiger Fassade - Giebelseite in Fachwerk mit Ausfachung
Innenwände:	- Massivbauweise bzw. Leichtbauweise
Decken:	- Nach Einschätzung der Bauzeit sind Holzbalkendecken über dem EG und OG eingebracht - Aussagen über die Art der Geschossdecke des KG können nicht getroffen werden (Zugang verwehrt)
Kellergeschoss:	- Vermutlich teilunterkellert
Dach:	- Satteldach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion - Eindeckung hart (Dachsteine) mit Rinnen u. Fallrohre
Fenster:	- 2fach verglaste Iso-Fenster (Ausnahme ein älteres Holzfenster im EG (HAR-Raum))
Fahrstuhl:	- Nicht vorhanden
Zugang:	- Straßenseitig über eine Eingangstür zu der Einheit im EG - Hofseitig über eine Eingangstür zu der Wohneinheit im OG
Innentüren:	- Furnierte Innentüren
Badezimmer:	- Wannen- bzw. Duschbad mit WC und Waschbecken
Küchenausstattung:	- 2x Einbauküche vorhanden; siehe nachfolgenden Hinweis
Fußboden:	- Laminat, Fliesenbelag, Auslegware
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 wie folgt berücksichtigt:

- Küche im Erdgeschoss mit 5.000 € (Zeitwert bzw. Standwert)
- Küche im Obergeschoss mit 0 € (wertneutral).

Angaben zum Carport

- Baujahr: - 1991/92
- 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: - teilw. Betonplattenbelag
- Zustand: - Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt äußerlich in einem mäßigen bis 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) mit hinreichender Genauigkeit ermittelt und mit den Verhältnissen vor Ort abgeglichen

Ermittlung der Bruttogrundfläche			
	Breite ca. m	Tiefe ca. m	BGF m ² rd.
Kellergeschoss	geschätzt		10 m ²
Erdgeschoss	12,5	8,5	106,25
Obergeschoss	12,5	8,5	106,25
Dachgeschoss	12,5	8,5	106,25
Summe BGF rd.			329

Die Wohn-Nutzfläche (WNfl) wurde anhand von Gebäudefaktoren ermittelt:

Ermittlung der Wohn-/Nutzfläche			
	BGF in m ²	Faktor	WNfl in m ²
Erdgeschoss	106,25	0,85	90
- abzgl. HAR-Raum und Treppenhaus zum OG			-15 = 75
Obergeschoss	106,25	0,85	= 90
Σ rd.			165

Wirtschaftliche Gestaltung

Unter Berücksichtigung der Gesamtgröße und der zur Verfügung stehenden Wohn-/Nutzfläche sowie der in dieser Region üblichen Wohn- und Arbeitskultur ist das zu bewertende Gebäude in seiner Kubatur als Wohn- und Geschäftshaus einzuordnen.

Abweichend zur bisherigen gewerblichen Nutzung der Flächen im Erdgeschoss, werden diese zum Zeitpunkt der Wertermittlung als Wohnflächen durch den Eigentümer selbst genutzt. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass eine Umnutzung von Gewerberäumlichkeiten in Wohnraum genehmigungspflichtig ist, da es sich dabei um eine Nutzungsänderung handelt. Nach Rücksprache

mit dem Eigentümer lag eine solche Nutzungsänderung nicht vor. Im Gutachten wird von einer nachhaltigen und marktüblichen Gewerbenutzung im Erdgeschoss ausgegangen.

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.

Alter/Instandhaltung

Entsprechend der Bauzeit (Anfang des 20. Jhd.) beträgt das durchschnittliche Alter des Gebäudes mehr als 80 Jahre.

Nach örtlicher Inaugenscheinnahme sind in Teilbereichen Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen aus den letzten Jahren erkennbar:

- Einbau bzw. Umbau von Sanitärflächen im EG
- Maler- und Fußbodenarbeiten im EG.

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.

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 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 Vergleichsverfahren 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:

- Bodenrichtwertnummer 05300211 mit **240 €/m²**
- Baureifes Land
- gemischte Baufläche
- Wohn- und Geschäftshäuser
- sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
- Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2022

3.2.3 Berechnung des Bodenwertes Flurstück 134/3

Zeitliche Anpassung des Bodenwertes				
Bodenwert zum Stichtag 01.01.2022 (Ausgangswert für weitere Anpassung)			= 240 €/m ²	
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2020	04.09.2023	X 1,00	A 1
Anpassung wegen Abweichung in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage/Erschließung	normal	Normal	X 1,00	A2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	X 1,00	A3
Art der Nutzung	Wohnen	Wohnen	X 1,00	A4
angepasster Bodenwert			= 240 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			- 0,00 €	
Relativer Bodenwert			= 240 €/m²	
Ermittlung des Bodenwertes				Erläuterung
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			240 €/m ²	
Fläche	x 662 m ²		= 158.880 €	
Bodenwert rentierlicher Anteil			rd. 160.000 €	

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 bis A4:

Es werden keine Anpassungen berücksichtigt.

3.3 Ermittlung des Ertragswertes

3.3.1 Vorbemerkung

Das Ertragswertverfahren geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann. Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks:

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden.

Der auf die Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein begrenzter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Grundstück zu erzielendem Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen. Das geschieht, indem man zunächst den Bodenwert des Grundstücks ermittelt und daraus als Jahresbetrag einer ewigen Rente den Reinertragsanteil des Bodens errechnet. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Gebäude entfallende Reinertragsanteil, aus dem der Gebäudeertragswert ermittelt wird.

3.3.2 Ermittlung der Gebäuderohrerträge

Erläuterung der Gebäuderohrerträge

Für die Feststellung der ortsüblichen Miete (Nettokaltmiete) standen dem Gutachter folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Aus den Auswertungen des IS24 (Auswertungszeitraum 01/2021 bis 06/2023) liegen folgende Angebotsmieten vor:
 - Wohnungen zwischen 60 m² und 90 m²
 - PLZ-Gebiet 21481 in einer Spanne von 5,89 €/m² bis 12,50 €/m²
 - Wohnungen zwischen 90 m² und 120 m²
 - PLZ-Gebiet 21481 in einer Spanne von 5,51 €/m² bis 10,76 €/m²
- Gemäß den Auswertungen der GBS-D Grundstücks-Bewertungs-Spiegel Deutschland, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, in Hamburg werden folgende nachhaltige Mieten erzielt:
 - Wohnungsgröße groß (90 m²), Baujahr 1930, mittlere Ausstattung
 - Einfache Wohnlage Ø 5,64 €/m²
 - Mittlere Wohnlage Ø 5,94 €/m²
- Aus den Auswertungen des IS24 (Auswertungszeitraum 01/2021 bis 06/2023) liegen folgende Angebotsmieten vor:
 - Gewerbemieten im PLZ-Gebiet 21481
 - Büro/Praxis in einer Spanne von 8,67 €/m² bis 9,32 €/m²
 - Einzelhandel in einer Spanne von 5,88 €/m² bis 6,29 €/m²
 - Gewerbemieten im Kreis Herzogtum Lauenburg
 - Büro/Praxis in einer Spanne von 4,00 €/m² bis 12,00 €/m²
 - Einzelhandel in einer Spanne von 5,10 €/m² bis 25,11 €/m²

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unter Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten, einschließlich Vergütungen, soweit sie die zulässige Nutzung des Grundstücks und seiner baulichen Anlagen betreffen (§ 17 Abs. 1 ImmoWertV).

Die Höhe der marktüblich erzielbaren Mieten ist insbesondere abhängig von der Ausstattung, der Wohn- bzw. Nutzfläche, dem Alter des Objektes und der Lage des Objektes bzw. der Lage der Mieträume im Objekt selbst.

Die Mietverträge konnten nicht eingesehen werden. Lt. schriftlichen Aussagen der Eigentümerin wird für die vermietete Wohnung im Obergeschoss 473 €/Monat als Kaltmiete gezahlt. Auf Nachfrage bei den Eigentümern handelt es sich um einen sog. Standardmietvertrag, d.h. es sind keine Besonderheiten (z.B. Staffelmiete, Zeitmiete) vereinbart worden.

Die ausgewiesene Miete wird als nachhaltig und ortsüblich eingeschätzt.

Die kalkulatorisch angesetzte Miete für die Einheit im Erdgeschoss wird ebenfalls als marktüblich und nachhaltig erzielbar eingeschätzt und der vorliegenden Wertermittlung zugrunde gelegt.

Ermittlung des Gebäuderohertrags:

Nr.	Lage im Objekt	Größe in m ²	Miete in €/m ²	Monatsmiete in €
Wohnung	OG	90	5,26 (Ist- Miete)	473
Gewerbe	EG	75	7,50	563
Summe		165		1.036
jährlicher Rohertrag				12.432

3.3.3 Ertragswert der baulichen Anlagen

3.3.3.1 Gebäude

Erläuterung der Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten der Liegenschaft sind u. a. die Abschreibung, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung entstehenden Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis und sonstige nicht umlagefähige Betriebskosten. Die durch Umlagen gedeckten Betriebskosten bleiben unberücksichtigt.

1. Verwaltungskosten sind u. a.:
 - die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen
 - die Kosten der Aufsicht den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.
2. Instandhaltungskosten sind u. a. Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.
3. Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Minderung des Rohertrages, die u. a. durch Mietminderung bzw. durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von bereits vermieteten Flächen oder Leerstand von Fläche, die zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass der Rohertrag durch Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung gemindert werden kann.
4. Betriebskosten.

Entsprechend den Ableitungen des Gutachterausschusses für Grundstücke im Kreis Herzogtum Lauenburg, zur Ableitung marktgerechter Liegenschaftszinssätze, muss zwingend auf das vorliegende Modell der Ableitung für Bewirtschaftungskosten (entsprechend Ertragswertrichtlinie) zurückgegriffen werden:

- *Zusätzliche Betriebskosten:*

CO₂-Abgabe:

Für das Gebäude wurde kein Energieausweis vorgelegt. Zur Berücksichtigung der nicht umlagefähigen Kosten des Bewertungsobjektes aufgrund des Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) erfolgt ein pauschaler Ansatz i.H.v. 1,00 EUR/m²a.

Gesamtdauer/ wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Der Reinertragsanteil der Gebäude führt, mit dem Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer der Gebäude kapitalisiert, zum Gebäudeertragswert. Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Hierbei ist zu beachten, ob die baulichen Anlagen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der auf dem betroffenen Grundstück wohnenden oder arbeitenden Menschen entsprechen.

Entsprechend den Veröffentlichungen des GAA im Kreis Herzogtum Lauenburg, ist die Restnutzungsdauer wie folgt zu ermitteln:

Errechnet aus Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) minus Alter der baulichen Anlagen.

Durchgeführte Instandsetzungen und Modernisierungen verbessern den Gebäudezustand und ergeben eine höhere Restnutzungsdauer (RND) (siehe in nachfolgenden Tabellen)

Gebäudezustand ab 2018	RND
1 (schlecht)	10
2 (schlecht)	10
3 (schlecht)	20
4 (mittel)	20
5 (mittel)	30
6 (mittel)	30
7 (gut)	40
8 (gut)	40
9 (gut)	40

Die „wirtschaftliche Restnutzungsdauer“ wird unter Berücksichtigung der Bauweise zwecks Gewährleistung einer marktüblichen niveauvollen Nutzung auf 35 Jahre festgelegt.

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 von den marktüblichen abweichenden Erträgen sind zu berücksichtigen, soweit der gewöhnliche Geschäftsverkehr sie bei der Kaufpreisbildung berücksichtigt (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Ein Wertermittlungsgutachten ist kein Bauschadensgutachten und gibt nur allgemeine Hinweise auf durch Augenschein erkennbare, einen möglichen Käufer bei seiner Kaufentscheidung beeinflussende Schäden und Mängel an den baulichen Anlagen.

Bei der Besichtigung (Außenbesichtigung der Bauteile) konnten u.a. folgende Instandhaltungsdefizite bzw. Baumängel/Bauschäden festgestellt werden:

- Schäden im Bereich der Außenfassade, d.h.:
 - Auf der Giebelseite sind innerhalb des Fachwerks (insb. Sockel) Verwitterungserscheinungen ersichtlich
 - Straßenseitig und hofseitig sind Risse im Sturzbereich der Fenster bzw. Türen ersichtlich
 - Innerhalb des Dachgeschosses und der Wohnung wird in einem nicht unerheblichen Umfang Rest- bzw. Lagerstoffe aufbewahrt
 - Die eingebrachte Dämmung im Dachgeschoss (hier innerhalb der Dachschrägen) ist abgängig bzw. durch Fehlstellen gekennzeichnet.

Für die Schäden bzw. Instandhaltungsrückstände werden Kosten pauschal rd. 250 €/m² Wohn-/Nutzfläche eingeschätzt (rd. 40.000 €).

Anpassung an die Marktlage:

Soweit besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Absatz 2 und 3 ImmoWertV).

Zusätzlich sind die Schadensbeseitigungskosten marktgerecht anzusetzen, d.h. die Ableitung von Wertminderungen über Kostenansätze sind unter Berücksichtigung der Einflussfaktoren auf das Marktgeschehen gesondert zu berücksichtigen.

Ableitung gemäß Dipl.-Ing. Daniela Unglaube:

Schadensart	Lage	Gebäude	Typ
Kleinere Schäden	Ballungsgebiet	Neubau	EFH
Mittlere Schäden	Randlage	1970er -1990er Jahre	MFH
Feuchteschäden	Ländliches Gebiet	Altbau	Gewerbe
Feuchteschäden im Keller			ETW
Feuchteschäden im Dach			
Risse			
Schimmel			
Größere Schäden			
Schädlinge			
Hausschwamm			

© Unglaube 2019

Wertermittlungsobjekt:

Schadensart	Lage	Gebäude	Typ
Kleinere Schäden	Ballungsgebiet	Neubau	EFH
Mittlere Schäden 3	Randlage 2-3	1970er -1990er Jahre	MFH 2
Größere Schäden	Ländliches Gebiet	Altbau 3	Gewerbe 2-3 ETW

Kategorie	Einfluss des Schadens auf den Verkehrswert	Prozentualer Wertansatz der Kosten
0	Kein Einfluss	0%
1	Geringer Einfluss	10 % –30 %
2	Mittlerer Einfluss	40 % –60 %
3	Starker Einfluss	70 % –90 %
4	Sehr starker Einfluss	100 %

Schadensbeseitigungskosten	=	40.000 €
Faktor (Marktanpassung)	x	0,70 (rd. 70 %)
Wertansatz	=	28.000 €

Erläuterung des Liegenschaftszinssatzes

Für den Kreis Herzogtum Lauenburg hat der Gutachterausschuss für Wohn- und Geschäftshäuser keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Für Mehrfamilienhäuser wurde ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz als Orientierungswert von 4,46 % abgeleitet (Spanne zwischen 3,14 % und 18,31 %).

Im benachbarten Kreis Stormarn wurden folgende Liegenschaftszinssatz als Orientierungswert veröffentlicht

- Mehrfamilienhäuser in einer Spanne zwischen 1,38 % und 4,22 %
- Reine Gewerbeobjekte in einer Spanne zwischen 1,74 % und 4,63 %

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt und die Entwicklung am Ort. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse außer Betracht.

Bis 2050 sollen sämtliche Immobilien in der Europäischen Union klimaneutral werden. Die beschlossenen energetischen Mindeststandards für den Gebäudesektor bedeuten etliche Sanierungspflichten und CO₂-Reduktionen für ineffiziente Gebäude. Für potenzielle Immobilienkäufer ist das Thema Energieeffizienz stärker in den Fokus gerückt – erst recht seit Beginn des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine und der daraus resultierenden Energiekrise. Wie aus der Umfrage hervorgeht (VON POLL IMMOBILIEN), ist die Nachfrage nach sanierungsbedürftigen Immobilien je nach Lage deutlich gesunken. Nahezu jeder zweite Immobilienexperte (47,6%) bestätigt einen Rückgang der Nachfrage nach Objekten mit Sanierungsbedarf um mehr als 30%. Rund 21% der Immobilienmakler berichten von einer fallenden Nachfrage um 30%, rund 18% über einen Nachfragerückgang um 20%.

„Ältere Bestandsbauten mit einer geringen Energieeffizienz haben es schwerer. Die Nachfrage in diesem Segment ist deutlich zurückgegangen, da auch die Kosten für Sanierungen wegen Handwerker-mangel und Lieferkettenproblematiken derzeit gestiegen und schwer kalkulierbar sind“.

Bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes im speziellen Bewertungsfall kann von einer derzeit durchschnittlichen Rendite von 4,5 % ausgegangen werden.

Berechnung des Ertragswertes

jährlicher Rohertrag			€	11.976
Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten	Wohnen	je Einheit/a	344	344
Verwaltungskosten	Gewerbe	je Einheit/a	3	203
Instandhaltungskosten	Wohnen	€/m ² a	13,5	1.215
Instandhaltungskosten	Gewerbe	€/m ² a	4,0	300
Betriebskosten		€/m ² a	1	165
Mietausfallwagnis	Wohnen	in %	2	114
Mietausfallwagnis	Gewerbe	in %	4	270
Summe der Bewirtschaftungskosten (BWK)				2.610
BWK in % des Jahresrohertrages				21,0
jährlicher Reinertrag			€	9.822

Ertragswert der baulichen Anlagen

jährlicher Reinertrag		€	9.822
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz	in %	4,5	
Bodenwertverzinsung (der marktüblichen Fläche)		€	-7.150
Reinertrag der baulichen Anlagen		€	2.672
mittlere Restnutzungsdauer	Jahre	35,0	
objektspez. angepasster Liegenschaftszinssatz	%	4,50	
Kapitalisierungsfaktor		17,4610	
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		€	46.656

Der Ertragswert wird somit wie folgt ermittelt:

Bodenwert (marktübliche Fläche)	€	158.880
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	€	46.656
vorläufiger Ertragswert	€	205.536
Marktanpassungsfaktor	1,00	
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	€	205.536
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	€	-28.000
Ertragswert		177.536
Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren	gerundet €	178.000

Jahresrohertragsfaktor		14,3
Jahresreinertragsfaktor		18,1
Gebäudeertragsfaktor	€/m ²	1.076
Bruttorendite (Jahresrohertrag/Verkehrswert)		7,0 %

3.6 Ermittlung des Verkehrswertes

3.6.1 Erläuterungen zum Verkehrswert

„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 tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

1. Gemäß Auftrag vom 30.06.2023 werden u. a. folgende Aussagen getroffen:

- a) Dem Sachverständigen ist weder eine private Verwaltung, noch eine nach dem Wohnungseigentumsgesetz (keine Teilung nach WEG-Gesetz vorgenommen) bekannt
- b) Das zu bewertende Wohn- und Geschäftshaus wird gemäß der örtlichen Situation derzeit wie folgt genutzt:
 - Gewerbe im EG - eigengenutzt (wohnwirtschaftlich)
 - Wohnung im OG - vermietet
- c) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen nicht vor; keine Baulasteintragung vorhanden
- d) Hausschwamm wurde rein visuell nicht festgestellt.
- e) Gesondert zu bewertende Maschinen, Zubehör usw. wurden augenscheinlich nicht festgestellt

- f) Die Einbauküche im Erdgeschoss wurde mit einem pauschalen Wert von 5.000 € innerhalb des ausgewiesenen Verkehrswertes mitberücksichtigt (vgl. Seite 12)
- g) Es besteht nach eingeholten Informationen und der örtlichen Besichtigung kein Verdacht auf ökologische Altlasten vor
- h) Die öffentliche Zuwegung erfolgt über die Hamburger Straße
- i) Ein Überbau von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen wurde nicht festgestellt
- j) Es besteht kein Denkmalschutz für die Liegenschaft (Umgebungsschutz – vgl. Seite 9)
- k) Ein Energieausweis liegt nicht vor
- l) Das Objekt unterliegt nicht den Wohnungsbindungsgesetz; es wurde frei finanziert.

3.6.2 Begründung des Verkehrswertes

Das Ertragswertverfahren ist ein Simulationsmodell für die Überlegungen der Teilnehmer des Grundstücksmarktes bei der Preisbildung von Ertragsobjekten. In dem Berechnungsmodell ist es erforderlich, marktnahe Daten für die Einnahmen aus Mieten und Pachten (Jahresrohertrag) zu berücksichtigen sowie den Kapitalisierungszinssatz als Liegenschaftszinssatz nach der ImmoWertV markt- und objektbezogen zeitnah zu bestimmen. Im vorliegenden Fall sind die Erträge über eine eingeschätzte Miete ermittelt worden, so dass nur mit fiktiver Genauigkeit der Jahresrohertrag ermittelt wurde. Auch liegen keine zeitnahen Auswertungen des Liegenschaftszinssatzes vor, so dass sachverständig aus den bestehenden Untersuchungen und der aktuellen Marktsituation ein Liegenschaftszinssatz abzuleiten ist. Eine eigene Ermittlung eines marktgerechten Liegenschaftszinssatzes ist dem Sachverständigen nicht möglich, da keine ausreichende Anzahl realer Kaufpreise einschließlich aller Ertragsdaten vorliegen.

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. Die Marktlage ist beim Ertragswert durch Verwendung marktgerechter Mieten und eines marktgerechten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt. Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach Einschätzung des Sachverständigen hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

3.6.3 Verkehrswert

**Der Verkehrswert für das bebaute Grundstück wird
zum Wertermittlungstichtag 04.09.2023 geschätzt auf**

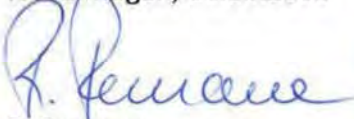
178.000 €

in Worten: einhundertachtundsiebzigtausend 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, 21.09.2023


R. Remane



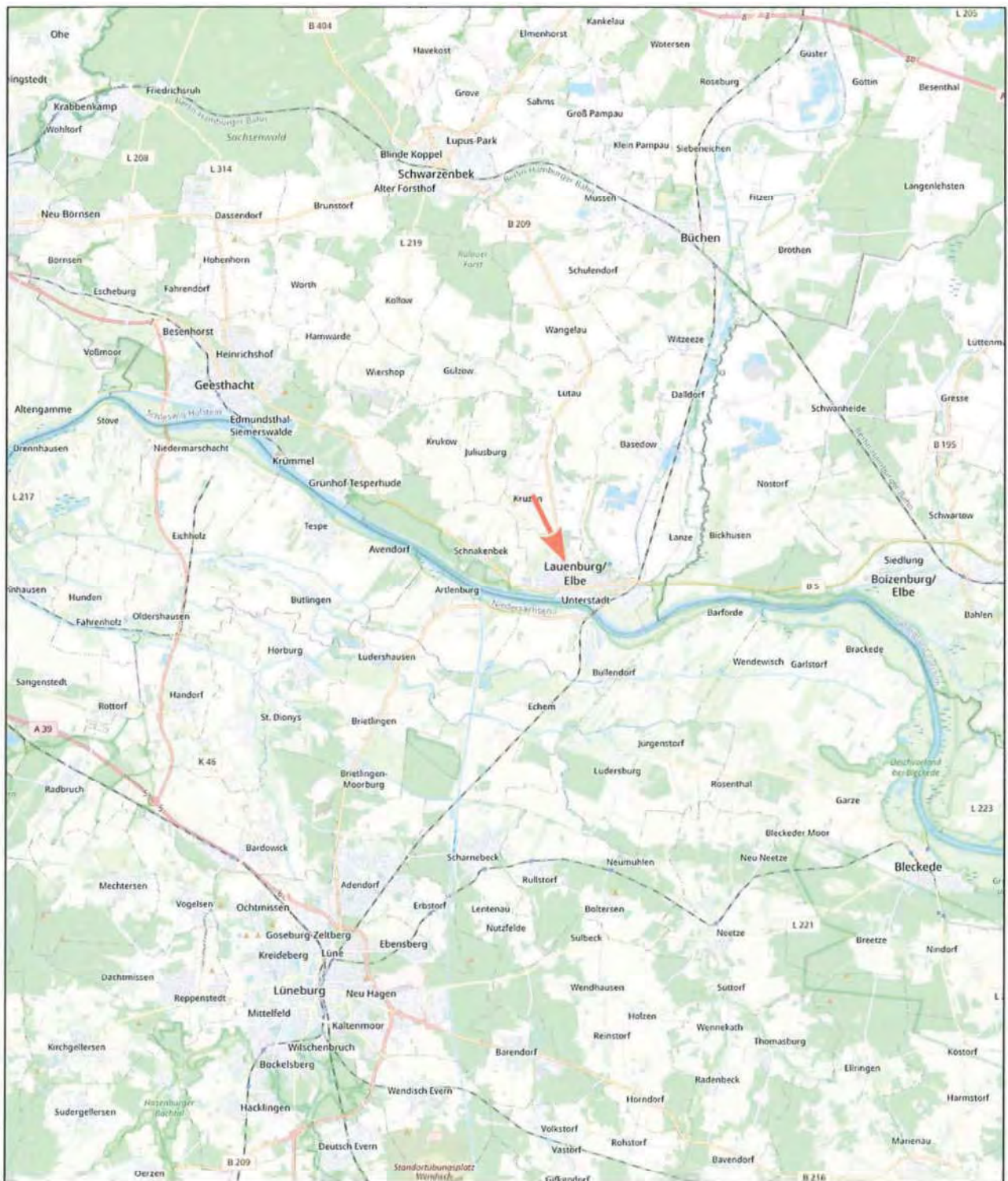
4. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

5. BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, das zuletzt durch Gesetz vom 10. September 2021 geändert worden ist
6. 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)
7. ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 01. Januar 2022 (BGBl. I S. 2805)
8. 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)
9. 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
10. GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden, i.d.F. vom 01.11.2020
11. WoFIV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
12. 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)
13. LBauO S-H: Landesbauordnung Schleswig-Holstein

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

1. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kleiber-Simon-Weyers; 10. Auflage 2020
2. Wertermittlung von Grundstücken: Simon, Reinhold, Simon; 6. Auflage 2012
3. Baukosten 2018 - Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung: Schmitz, Kringst, Dahlhaus, Meisel, 2018
4. Grundstücksmarkbericht 2019 – Kreis Stormarn: Gutachterausschuss für Grundstückswerte, 2022
5. Grundstücksmarkbericht 2020 – Kreis Herzogtum Lauenburg: Gutachterausschuss für Grundstückswerte, 2020
6. sonstige einschlägige Bewertungsliteratur, wie z.B. „Grundstücksmarkt und Grundstückswert“ - GuG -; „Der Sachverständige“.



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

F+B - Mietauskunft mit zeitlicher Entwicklung

21481 Lauenburg , Elbe, Hamburger Str. 23



geoport

Ortsangaben	
Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Herzogtum Lauenburg, Landkreis
Gemeinde	Lauenburg/ Elbe, Stadt
Gemeindeschlüssel	01053083

Eingabeparameter	
Wohnungsgröße	groß (90 m²)
Baujahr	1930
Ausstattung	mittlere Ausstattung



Maßstab: 1:500.000

© OpenStreetMap - Mitwirkende

Nachhaltig erzielbare Miete			
	einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
Nachhaltig erzielbare Miete (€/qm) zum Stichtag 31.12.2020 <small>(Miete Schätzwert, normiert auf einheitlichen Stichtag)</small>	5,64	5,94	6,24
Nachhaltig erzielbare Miete (€/qm) zum Stichtag 01.01.2022 <small>(Miete Schätzwert, normiert auf einheitlichen Stichtag)</small>	5,64	5,94	6,24
Abweichungen in %	steigend 0,00 fallend	steigend 0,00 fallend	steigend 0,00 fallend

Methodik

Da die Mietpreisübersichten der Städte und Gemeinden zu unterschiedlichen Zeitpunkten erscheinen, werden die Daten für den F+B-Mietspiegelindex auf einen einheitlichen Zeitpunkt fortgeschrieben. Dadurch ist es möglich, die Angaben örtlicher Mietspiegel miteinander zu vergleichen. Diese zeitlich standardisierten Mieten werden danach zu einer örtlichen Durchschnittsmiete zusammengefasst, wobei – um die Wohnungsmarktunterschiede in den Städten und Gemeinden auszugleichen – eine durchschnittliche Mietwohnungsmarktstruktur zur Gewichtung der Einzelwerte herangezogen wird.

In einem weiteren Auswertungsschritt werden die einzelnen standardisierten Mieten auf die sich für alle Mietspiegelstädte ergebende Durchschnittsmiete bezogen und als Mietspiegelindex für die einzelnen Baualterklassen und den örtlichen Gesamtdurchschnitt dargestellt. Auf der Grundlage der standardisierten, real erhobenen und auf einen einheitlichen Stichtag normierten Mietspiegeldaten wurde ein Modell zur Ermittlung des örtlichen Mietenniveaus entwickelt, welches auf alle Städte und Gemeinden ohne Mietspiegel angewandt wird.

Datenquelle

GBS-D Grundstücks-Bewertungs-Spiegel Deutschland, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg Stand: 01.Januar. 2022

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

21481 Lauenburg , Elbe, Hamburger Str. 23



Mietpreise: PLZ-Bezirk 21481

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	273	8,79 €	6,00 € - 12,75 €	26.718
Wohnungen	246 (90,1%)	8,55 €	5,90 € - 12,07 €	16.414 (61,4%)
<=30 m ²	9 (3,3%)	11,13 €	8,12 € - 20,00 €	9.370 (35,1%)
>30 - 60 m ²	105 (38,5%)	8,49 €	6,11 € - 11,40 €	11.864 (44,4%)
>60 - 90 m ²	114 (41,8%)	8,52 €	5,89 € - 12,50 €	12.411 (46,5%)
>90 - 120 m ²	15 (5,5%)	7,35 €	5,51 € - 10,76 €	9.963 (37,3%)
>120 - 160 m ²	3 (1,1%)	9,93 €	6,75 € - 12,87 €	9.287 (34,8%)
>160 m ²	-	-	-	9.181 (34,4%)
Häuser	27 (9,9%)	11,00 €	7,38 € - 14,45 €	10.304 (38,6%)
<=90 m ²	5 (1,8%)	10,17 €	7,38 € - 14,13 €	8.574 (32,1%)
>90 - 120 m ²	18 (6,6%)	11,17 €	6,88 € - 19,91 €	8.469 (31,7%)
>120 - 160 m ²	3 (1,1%)	12,11 €	8,73 € - 14,00 €	7.830 (29,3%)
>160 m ²	1 (0,4%)	8,86 €	-	7.356 (27,5%)

Streuungsintervall und Perzentile: PLZ-Bezirk 21481

Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Alle Mietangebote	6,00 €	7,50 €	8,50 €	9,74 €	12,75 €
Wohnungen	5,90 €	7,44 €	8,29 €	9,58 €	12,07 €
<=30 m ²	8,12 €	9,50 €	9,74 €	10,83 €	20,00 €
>30 - 60 m ²	6,11 €	7,67 €	8,30 €	9,29 €	11,40 €
>60 - 90 m ²	5,89 €	7,14 €	8,32 €	9,73 €	12,50 €
>90 - 120 m ²	5,51 €	6,29 €	6,64 €	8,13 €	10,76 €
>120 - 160 m ²	6,75 €	8,46 €	10,16 €	11,52 €	12,87 €
>160 m ²	-	-	-	-	-
Häuser	7,38 €	9,39 €	10,58 €	12,50 €	14,45 €
<=90 m ²	7,38 €	8,82 €	9,80 €	10,72 €	14,13 €
>90 - 120 m ²	6,88 €	9,63 €	10,62 €	12,38 €	19,91 €
>120 - 160 m ²	8,73 €	11,16 €	13,59 €	13,79 €	14,00 €
>160 m ²	8,86 €	8,86 €	8,86 €	8,86 €	8,86 €

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

21481 Lauenburg , Elbe, Hamburger Str, 23



geoport

Mietpreise: Kreis Herzogtum Lauenburg

Größe	Angebote			Gesuche Anzahl Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m ²	Streuungsintervall (90%)	
Alle Mietangebote	3.216	9,53 €	6,47 € - 13,26 €	261.911
Wohnungen	2.869 (89,2%)	9,37 €	6,40 € - 12,97 €	220.080 (84%)
<=30 m ²	64 (2%)	11,08 €	6,90 € - 20,00 €	132.638 (50,6%)
>30 - 60 m ²	1.098 (34,1%)	9,18 €	6,20 € - 12,50 €	169.159 (64,6%)
>60 - 90 m ²	1.340 (41,7%)	9,38 €	6,62 € - 12,99 €	164.938 (63%)
>90 - 120 m ²	290 (9%)	9,84 €	6,42 € - 13,07 €	135.401 (51,7%)
>120 - 160 m ²	65 (2%)	8,74 €	5,97 € - 12,87 €	129.204 (49,3%)
>160 m ²	12 (0,4%)	7,58 €	5,00 € - 12,50 €	128.288 (49%)
Häuser	347 (10,8%)	10,92 €	7,23 € - 15,23 €	41.831 (16%)
<=90 m ²	37 (1,1%)	11,34 €	7,38 € - 17,00 €	35.321 (13,5%)
>90 - 120 m ²	144 (4,5%)	11,16 €	7,50 € - 15,00 €	34.904 (13,3%)
>120 - 160 m ²	125 (3,9%)	10,87 €	7,23 € - 15,48 €	31.982 (12,2%)
>160 m ²	41 (1,3%)	9,84 €	6,86 € - 13,89 €	30.527 (11,7%)

Streuungsintervall und Perzentile: Kreis Herzogtum Lauenburg

Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Alle Mietangebote	6,47 €	8,13 €	9,26 €	10,53 €	13,26 €
Wohnungen	6,40 €	8,04 €	9,09 €	10,28 €	12,97 €
<=30 m ²	6,90 €	9,53 €	10,34 €	11,20 €	20,00 €
>30 - 60 m ²	6,20 €	8,02 €	9,00 €	10,00 €	12,50 €
>60 - 90 m ²	6,62 €	8,00 €	9,06 €	10,34 €	12,99 €
>90 - 120 m ²	6,42 €	8,50 €	10,00 €	11,11 €	13,07 €
>120 - 160 m ²	5,97 €	7,62 €	8,71 €	9,82 €	12,87 €
>160 m ²	5,00 €	5,70 €	6,80 €	9,35 €	12,50 €
Häuser	7,23 €	9,39 €	10,78 €	12,05 €	15,23 €
<=90 m ²	7,38 €	9,87 €	10,75 €	12,34 €	17,00 €
>90 - 120 m ²	7,50 €	9,82 €	10,95 €	12,08 €	15,00 €
>120 - 160 m ²	7,23 €	9,12 €	10,65 €	12,13 €	15,48 €
>160 m ²	6,86 €	8,62 €	10,00 €	11,47 €	13,89 €

IS24 Mietpreise für Gewerbeimmobilien

21481 Lauenburg , Elbe, Hamburger Str. 23



geoport

Gewerbemieten: PLZ-Bezirk 21481

Immobilientyp	Anzahl Angebote	Angebote		Gesuche Anzahl Gesuche
		Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	
Alle Angebote	14	7,67 €	2,62 € - 15,00 €	1.890
Büro / Praxis	2 (14,3%)	9,00 €	8,67 € - 9,32 €	150 (7,9%)
Einzelhandel	2 (14,3%)	6,09 €	5,88 € - 6,29 €	308 (16,3%)
Hallen / Produktion	5 (35,7%)	5,61 €	2,62 € - 11,06 €	408 (21,6%)
Sonstige	3 (21,4%)	7,07 €	5,51 € - 8,03 €	364 (19,3%)

Pachten: PLZ-Bezirk 21481

Immobilientyp	Anzahl Angebote	Angebote		Gesuche Anzahl Gesuche
		Pacht je m ² / gesamt	Streuungsintervall (90%)	
Gastronomie	2 (100%)	14,00 € 4.975 €	13,00 € - 15,00 € 1.500 € - 8.450 €	1.890
Hotel	-	-	-	

Bezugsflächen für die Berechnung der Quadratmetermiete:

Büro/ Praxis:	Büro- / Praxisfläche
Einzelhandel:	Verkaufsfläche
Hallen/ Produktion:	Lager- / Produktionsfläche
Sonstige:	Gesamtfläche

Bezugsflächen für die Berechnung der Quadratmeterpachten:

Gastronomie	Gesamtfläche
Hotel	Gesamtfläche

IS24 Mietpreise für Gewerbeimmobilien

21481 Lauenburg , Elbe, Hamburger Str. 23



geoport

Gewerbemieten in der Kreis Herzogtum Lauenburg

Immobilientyp	Anzahl Angebote	Angebote		Gesuche Anzahl Gesuche
		Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	
Alle Angebote	144	8,63 €	2,07 € - 18,99 €	9.397
Büro / Praxis	50 (34,7%)	8,05 €	4,00 € - 12,00 €	1.666 (17,7%)
Einzelhandel	33 (22,9%)	11,37 €	5,10 € - 25,71 €	2.223 (23,7%)
Hallen / Produktion	46 (31,9%)	5,44 €	1,50 € - 11,05 €	2.019 (21,5%)
Sonstige	3 (2,1%)	7,07 €	5,51 € - 8,03 €	886 (9,4%)

Pachten: Kreis Herzogtum Lauenburg

Immobilientyp	Anzahl Angebote	Angebote		Gesuche Anzahl Gesuche
		Pacht je m ² / gesamt	Streuungsintervall (90%)	
Gastronomie	11 (91,7%)	16,32 € 3.550 €	4,71 € - 25,93 € 420 € - 8.450 €	9.397
Hotel	-	-	-	

Bezugsflächen für die Berechnung der Quadratmetermiete:

Büro/ Praxis:	Büro- / Praxisfläche
Einzelhandel:	Verkaufsfläche
Hallen/ Produktion:	Lager- / Produktionsfläche
Sonstige:	Gesamtfläche

Bezugsflächen für die Berechnung der Quadratmeterpachten:

Gastronomie	Gesamtfläche
Hotel	Gesamtfläche



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: Herr Voß
Anschrift: Barlachstr. 2, Ratzeburg
Zimmer: 152
Telefon: 04541 888-457
E-Mail: voss@kreis-rz.de
Fax: 04541 888-157
Az.: 672.31.92.0836.255.23
Datum: 17.07.2023

Betreff: Ihre schriftliche Anfrage zu möglichen Altlasten für das unten angegebene Grundstück in Lauenburg/Elbe vom 17.07.2023

Sehr geehrter Herr Remane,

für das folgende Grundstück

Ort	Adresse	Gemarkung	Flur	Flurstücke
Lauenburg	Hamburger Straße 23	Lauenburg	19	134/3,

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

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

Sachverhalt

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

Ort	Lauenburg/Elbe
Straße	Hamburger Straße 23,
Gemarkung	Lauenburg
Flur	19
Flurstücke	134/3 und

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



KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Der Landrat

Kreis Herzogtum Lauenburg Postfach 1140 23901 Ratzeburg

Sachverständigenbüro Remane
Reiherhorst 26
15366 Neuenhagen

Fachdienst: Bauordnung und Denkmalschutz
Ansprechpartner: Frau Schirmer
Zimmer: 218
Telefon: 04541 888 504
Telefax: 04541 888 159
E-Mail: Schirmer@kreis-rz.de
Datum: 17.07.2023

Vorhaben: .. . Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück: **Lauenburg, Hamburger Straße 23**

Gemarkung: Lauenburg

Flur: 19

Flurstück: 134/3

Aktenzeichen: **3301 - 0836 255 23+25**

Registrier-Nr.: **02458-2023-31**

Bei Schriftwechsel bitte Aktenzeichen und Registriernummer angeben.

Bescheinigung

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

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

Gebührenfestsetzung:

Nach der Landesverordnung über Verwaltungsgebühren in Angelegenheiten der Bauaufsicht (Baugebührenverordnung – BauGebVO) vom 10.06.2022 (GVOBl 2022, 704) 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 915231566** an die Kreiskasse des Kreises Herzogtum Lauenburg. Konto der Kreiskasse des Kreises Herzogtum Lauenburg:

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

Barlachstraße 2, 23909 Ratzeburg

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



IHRE BEHÖRDENUMMER

Betreff: AW: [EXTERN] Auskunft zum Denkmalschutz

Von: <Helmert@Kreis-RZ.de>

Datum: 19.07.2023, 09:47

An: <sv-remane@gmx.de>

Sehr geehrter Herr Remane,

die Gebäude Hamburger Str. 23 und in 21481 Lauenburg sind keine gesetzlich geschütztes Kulturdenkmale, befinden sich aber im Umgebungsschutz des gemäß § 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) geschützten ehem. Schützenhauses Hamburger Str. 32. Daher ist eine denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 13 i. V. mit 12 (1) 3. DSchG für alle baulichen Veränderungen auf o. g. Grundstück und am Gebäudeäußeren (z.B. Dacheindeckung, Fassade, Fenster) bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg zu beantragen. Gebäude und Freiflächen sind nicht vom archäologischen Denkmalschutz betroffen.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Susanna Helmert

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

Tel.: 04541 888-452

Betreff: AW: [EXTERN] Auskunft bzgl. Flurneuordnungsverfahren

Von: <Thorsten.Petrowitz@lndl.landsh.de>

Datum: 17.07.2023, 13:58

An: <sv-remane@gmx.de>

Sehr geehrter Herr Remane,

Die von Ihnen angefragten Flurstücke Gemarkung: Lauenburg, Flur: 019, 134/3 und

Anschrift: 21481 Lauenburg, Hamburger Str. 23 und sind nicht in einem
Flurbereinigungsverfahren unserer

Behörde beteiligt. Insoweit sind auch keine zukünftigen Eintragungen zu erwarten.

Inwieweit die Stadt Lauenburg die Flurstücke in einem eigenen innerstädtischen
Umlegungsverfahren hat,

kann ich nicht sagen, dies bitte ich in der Stadtverwaltung entsprechend abzufragen.

Mit freundlichen Grüßen

Thorsten Petrowitz



Landesamt für Landwirtschaft
und nachhaltige Landentwicklung
Abteilung 4 – Ländliche Entwicklung
Dezernatsleitung LLnL 41
Hamburger Chaussee 25
24220 Flintbek

T +49 4347 704-636

F +49 4347 704-699

Thorsten.Petrowitz@lndl.landsh.de

poststelle@lndl-landsh.DE-mail.de

Landesamt für Landwirtschaft und
nachhaltige Landentwicklung Schleswig-Holstein – beBPo (§ 6 ERVV)

www.schleswig-holstein/lndl.de

Über dieses E-Mail-Postfach kein Zugang für elektronisch verschlüsselte Dokumente.



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 -Bauverwaltung-

Ihr Zeichen :
Ihre Nachricht vom : 25.07.2023
Mein Zeichen :

Gebäude : Amtplatz 5
Bearbeiter : Frau Yücel
Telefon : (04153) 5909 - 430
Telefax : (04153) 5909 - 499
E-Mail : hilal.yuecel@lauenburg-elbe.de

Datum : 31.07.2023

Anliegerbescheinigung

Hamburger Straße 23 und , 21481 Lauenburg/Elbe
Flur 019, Flurstücke 134/3 und

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.

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

Die Flurstücke 134/3 und der Flur 19 liegen im Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Ortskern Oberstadt“ der Stadt Lauenburg/Elbe. Die Sanierungssatzung ist mit der Bekanntmachung am 15.02.2016 rechtsverbindlich geworden. Neben der Eintragung des Sanierungsvermerkes in das Grundbuch, gelten mit der Rechtskraft der Sanierungssatzung besondere sanierungsrechtliche Vorschriften. Dazu zählen u.a. auch die Entrichtung eines Ausgleichbetrages, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenrichtwertes.

Angefügt ist die amtliche Bekanntmachung sowie ein Link zu weiteren Informationen zum Sanierungsgebiet:

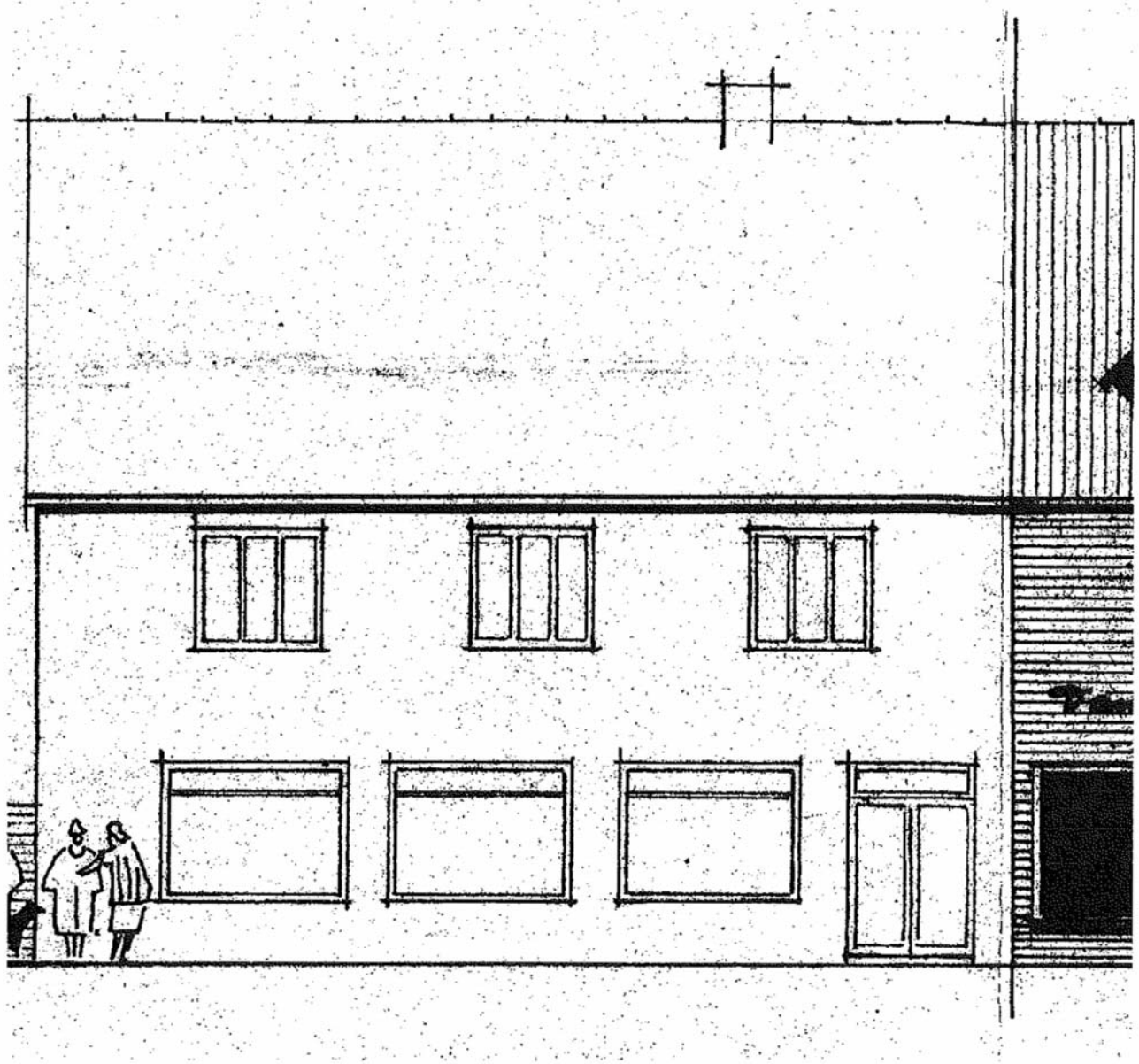
<https://www.lauenburg.de/rathaus/stadtsanierung-1/>

Kreissparkasse Hzgt. Lauenburg
IBAN DE07230527500004000064
BIC NOLADE21RZB

Raiffeisenbank Lauenburg
IBAN DE79230631290000228281
BIC GENODEF1RLB



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



Ansicht

Planungsunterlagen

- ohne Maßstab -

nachträgliche Veränderungen sind nicht berücksichtigt

(Quelle: Kreisarchiv – Herzogtum Lauenburg)



Hamburger Straße Richtung Osten



Gebäudeansicht (Nordseite)



Gebäudeansicht (Ostseite)

örtliche Lage des Grundstücks / Gebäudeansicht



Gebäudeansicht (Südseite)



Carport



Hofseitiger Garten

Gebäudeansicht / Außenanlagen