

Gutachten

Nr. 7/24

(nach dem äußeren Anschein)

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

**Einfamilienhaus
in 21493 Schwarzenbek, Rülauer Ring 27
(Grundbuch von Schwarzenbek Blatt 2098)**

Auftraggeber: Amtsgericht Schwarzenbek
(Az.: 9 K 4/24)



**Der Verkehrswert des Grundstückes
wird zum Wertermittlungstichtag**

21.05.2024 mit

272.000 € ermittelt.

Ausfertigung Nr. 2:

Dieses Gutachten besteht aus 46 Seiten zzgl. 12 Anlagen mit 17 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt.

1. ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Auftragsdaten	5
1.2 Objektdaten	5
1.3 Wertermittlungsstichtag	5
1.4 Qualitätsstichtag	6
1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	6
1.6 Unterlagen	7
2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES	8
2.1 Lagemerkmale	8
2.1.1 Gemeinde / Nachbarschaft	8
2.1.2 Verkehrsanbindung	9
2.1.3 Öffentliche Einrichtungen / Besonderheiten	9
2.1.4 Umwelteinflüsse	9
2.1.5 Naturgefahren	9
2.1.6 Wohnlage	10
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	11
2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	11
2.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand	12
2.2.3 Rechte und Belastungen	12
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	14
2.3.1 Grundstückgröße und -zuschnitt	14
2.3.2 Nutzung	14
2.3.3 Erschließungszustand	14
2.3.4 Bodenbeschaffenheit	15
2.3.5 Hauptgebäude	16
2.3.6 Außenanlagen	20
2.3.7 Ertragsverhältnisse	21
2.4 Künftige Entwicklungen	21
2.4.1 Demographische Entwicklung	21
2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen	21
2.5 Entwicklungszustand	21
3. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	23
3.1 Grundlagen	23
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	23
3.1.2 Kaufpreissammlung	23
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	23
3.1.4 Literatur	23
3.2 Wertermittlungsverfahren	24
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	24
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	25
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	25
3.3 Bodenwert	26
3.3.1 Vergleichswerte	26
3.3.2 Bodenrichtwerte	26

3.3.3	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	28
3.4	Sachwertverfahren	30
3.4.1	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	30
3.4.2	Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen	35
3.4.3	Vorläufiger Sachwert	35
3.4.4	Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	36
3.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	38
3.4.6	Sachwert des Grundstücks	41
3.5	Wertabschlag mangelnde Innenbesichtigung	42
3.6	Zusammenstellung der Werte	43
3.7	Plausibilitäts- und Marktprüfung	44
3.8	Verkehrswert	46

Anlagen:

Anlage 1:	Fotos des Bewertungsobjektes
Anlage 2:	Luftbild
Anlage 3:	Auszug aus der Straßenkarte
Anlage 4:	Auszug aus der Regionalkarte
Anlage 5:	Auszug aus dem Ortsplan
Anlage 6:	Liegenschaftskarte
Anlage 7:	Grundbuchauszug: Bestandsverzeichnis, Abt. II
Anlage 8:	Schnitt, Grundrisse
Anlage 9:	Strukturdaten
Anlage 10:	Altlastenauuskunft
Anlage 11:	Baulastenauskunft
Anlage 12:	Kurzbericht zu Naturgefahren

Kurzprofil des Grundstücks:

Allgemeines:

Die Stadt Schwarzenbek mit rund 17.000 Einwohnern ist eine Stadt im Kreis Herzogtum Lauenburg im südlichen Schleswig-Holstein. Sie liegt ca. 30 km (Luftlinie) östlich von Hamburg an den Bundesstraßen 207, 209 und 404. Die Nahversorgungseinrichtungen entsprechen den üblichen Einrichtungen eines Unterzentrums. So sind alle Schularten am Ort vertreten und eine ausreichende ärztliche Grundversorgung ist gewährleistet. Diese Einrichtungen und die weiteren kulturellen Institutionen werden auch von den Einwohnern der Umlandgemeinden frequentiert.

Innerhalb Schwarzenbeks liegt das Grundstück in einem Wohnquartier im östlich gelegenen Stadtteil Rülau. Unmittelbar nördlich an das Grundstück grenzt eine Bahntrasse. Die Umgebungsbebauung ist von Einfamilien- und Reihenhäusern gleicher oder ähnlicher Baujahre geprägt. Das Zentrum der Stadt liegt ca. 1 km entfernt in westlicher Richtung.

Objektbeschreibung:

Das zu bewertende Grundstück ist laut Grundbuch 489 m² groß. Es wurde ca. im Jahre 1980 mit einem Einfamilienhaus bebaut.

Die Wohnfläche beträgt laut Bauakte 105,9 m². Im Erdgeschoss (ca. 68 m² Wohnfläche) finden sich gemäß Bauakte ein Wohnzimmer, zwei weitere Zimmer, Küche, WC und Diele. Im Dachgeschoss (ca. 37 m² Wohnfläche, ca. 13 m² Nutzfläche) stehen gemäß Bauakte zwei Zimmer, ein Badezimmer, ein Abstellraum, ein Flur und ein nicht ausgebauter Bodenraum zur Verfügung. Aufgrund der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist ein wohnlicher Ausbau des Bodenraums bzw. dessen Nutzung als Aufenthaltsraum vermutlich nicht genehmigungsfähig. Das Gebäude ist voll unterkellert. Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung mit Warmwasserbereitung aus dem Jahre 2000.

Der nicht bebaute Grundstücksteil ist als Ziergarten angelegt und teilweise durch Stabgitterzäune oder Sichtschutzelemente aus Holz eingefriedet. Ein PKW-Stellplatz und die Zuwegung zum Hauseingang sind mit Beton- bzw. Klinkerpflaster belegt.

Nutzung:

Zum Wertermittlungsstichtag wird das Gebäude vermutlich zu Wohnzwecken und / oder als Büroraum eines Gewerbebetriebs genutzt. Aufgrund einer fehlenden Innenbesichtigung konnte die Nutzung nicht abschließend geklärt werden.

Zustand / Mängel / Schäden:

Das Grundstück und das Wohngebäude befinden sich nach dem äußeren Anschein in einem unterdurchschnittlichen Pflege- und Erhaltungszustand. Nachhaltig wertrelevante Modernisierungen konnten mit Ausnahme einer Heizungsmodernisierung nicht erkannt werden.

Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs ist lediglich der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Baulasten sind auf dem Grundstück gemäß schriftlicher Auskunft des Kreisbauamtes nicht eingetragen.

Besonderheiten:

Eine Besichtigung des Grundstücks und des Gebäudes waren nicht möglich. Wegen des mangelnden Zugangs wird ein Sicherheitsabschlag auf den Verkehrswert berücksichtigt. Durch die unmittelbare Lage an einer Bahntrasse ist von deutlich überdurchschnittlichen Lärmimmissionen auszugehen.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber/-in:	Amtsgericht Schwarzenbek Möllner Straße 20 21493 Schwarzenbek
Az.:	9 K 4/24
Datum (Eingang) des Auftrages:	27.03.2024
Verwendungszweck:	Verkehrswertgutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Besonderheiten:	Bewertung nach dem äußeren Anschein we- gen mangelnder Innenbesichtigung
örtliche Grundstücksaufnahme – nur von der Straße aus - am:	21.05.2024
Teilnehmer/innen:	- Christoph Koop – Sachverständiger für Im- mobiliengewertungen - – Mitarbeiter des Sachver- ständigen
Wertermittlung durchgeführt am:	24.05. – 03.06.2024

1.2 Objektdaten

Grundbuch:	Amtsgericht Schwarzenbek Grundbuch von Schwarzenbek Blatt 2098 BV Lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Schwarzenbek, Flur 005, Flurstück 16/147, 489 m ² groß
Eigentümer gem. Grundbuch: (zum Wertermittlungstichtag)	- aus Datenschutzgründen ohne Namensnen- nung

1.3 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus be-
zieht, ist auftragsgemäß der **21.05.2024** (Tag der Ortsbesichtigung).

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

1.4 Qualitätsstichtag

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag.

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt,
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizung, Elektroinstallationen, Warmwasserbereitung, Wasser- und Abwasserrohre usw. nicht ausdrücklich geprüft,
- Wärmedämmungen an Dach, Decken und an Wänden sowie die Funktionsfähigkeit von horizontalen und vertikalen Sperrschichten nicht geprüft,
- Schadensfeststellungen bei Verdacht auf Hausschwamm und Hausbock bezüglich Umfang und Sanierungskosten nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- Feststellungen an eingebauten Umwelt belastenden Bauteilen (Asbestbestandteile, formaldehydhaltige Bauteile o. ä.) nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Schallschutzprüfungen durchgeführt (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Untersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens oder auf eventuell vorhandene Altlasten vorgenommen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Gebäude nicht abschließend geprüft (hierzu muss im Zweifelsfall die zuständige Baugenehmigungsbehörde beteiligt werden).

Das Grundstück konnte nicht begangen werden; die baulichen Anlagen waren zum Qualitätsstichtag nicht zugänglich, der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes sind dem Unterzeichner daher nicht bekannt. Der Versuch eine Innenbesichtigung durchzuführen scheiterte, da ein Zugang nicht ermöglicht wurde. Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äu-

ßeren Eindruck sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.

1.6 Unterlagen

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

- Bauzeichnungen des Gebäudes
- Baulastenauskunft
- Altlastenauskunft
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auszug aus dem Grundbuch von Schwarzenbek Blatt 2098
- Liegenschaftskarte
- Auskunft zur Bauleitplanung
- Fotografische Aufnahmen des Objektes von der Straße aus
- Veröffentlichungen des Gutachterausschusses des Kreises Herzogtum Lauenburg zu Sachwertfaktoren 2023 und weiteren statistischen Erhebungen

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

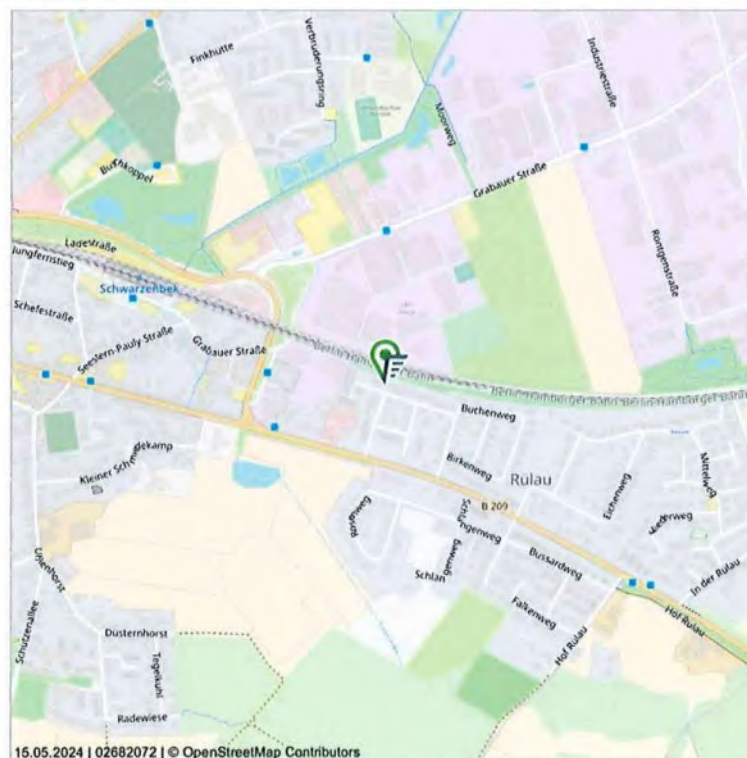
2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Gemeinde / Nachbarschaft

Die Stadt Schwarzenbek mit rund 17.000 Einwohnern liegt rund 30 km östlich der Hansestadt Hamburg und wird im Rahmen der Landesplanung als Unterzentrum eingestuft. Das Stadtgebiet wird überwiegend zu Wohnzwecken genutzt, im Innenstadtbereich auch als Geschäftslage. Im nordöstlichen Stadtbereich finden sich vorwiegend gewerblich genutzte Grundstücke. Nahversorgungseinrichtungen in Form von Lebensmitteleinzelhandel, Schulen, einer ärztlichen Grundversorgung und weiteren Einrichtungen sind im Ort vorhanden. Im südlichen Bereich der Stadt findet sich ein Waldgebiet und im westlichen Bereich auch landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nordwestlich grenzt das Stadtgebiet an den Sachsenwald.

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem Wohnquartier im östlichen Bereich der Stadt an der Straße „Rülauer Ring“, einer Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen. Unmittelbar nördlich des Grundstücks verläuft eine Bahntrasse. Die Umgebungsbebauung ist von freistehenden Einfamilienhäusern und Reihenhäusern gleicher oder ähnlicher Baujahre geprägt. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt beträgt ca. 1 km.

Auszug aus dem Ortsplan



Datenquelle: OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung und die Form des Wertermittlungsobjektes sind aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte, dem Luftbild und den Auszügen aus den Straßenkarten etc. (s. Anlagen) zu ersehen.

2.1.2 Verkehrsanbindung

Schwarzenbek verfügt über eine gute verkehrliche Erschließung. Die Fernstraßen B 207 (Hamburg – Lübeck) und B 404 (Kiel – A39 in Richtung Lüneburg) verlaufen durch die Stadt. Die B209 führt von Schwarzenbek aus über Lauenburg in Richtung Lüneburg.

Anschluss an die Autobahn A 24 Hamburg-Berlin (Anschlussstelle Talkau) ist in ca. 10 km gegeben.

Der Bahnhof von Schwarzenbek befindet sich in Zentrumsnähe. Es verkehren Regionalzüge über Bergedorf in Richtung Hamburg bzw. über Büchen in Richtung Schwerin / Rostock. Ferner bestehen innerstädtische Busverbindungen sowie Busverbindungen in die Umlandgemeinden. Schwarzenbek ist in das Tarifsystem des Hamburger Verkehrsverbundes eingebunden.

2.1.3 Öffentliche Einrichtungen / Besonderheiten

Schwarzenbek erfüllt für die umliegenden Gemeinden eine Zentralitätsfunktion, es befinden sich in der Stadt viele Versorgungs-, Dienstleistungs- und kulturelle Gemeinschaftseinrichtungen. Es bestehen gute Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs. Alle Schulformen, Sportvereine, Gastronomieangebote und ein Kino sind in der Stadt vorhanden.

Im Ort gibt es verschiedene Allgemeinmediziner und Fachärzte. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in Geesthacht in ca. 13 km Entfernung.

2.1.4 Umwelteinflüsse

Aus dem Bereich der unmittelbar am nördlichen Rand des Grundstücks verlaufenden Bahntrasse (Hamburg – Berlin) ist mit erheblichen Geräuschemissionen durch vorbeifahrende Personen- und Güterzüge - auch während der Nacht - zu rechnen.

Beim „Rülauer Ring“ handelt es sich um eine Erschließungsstraße des Wohnquartiers. Aus diesem Bereich ist mit wenig Verkehr und mit geringem Verkehrslärm zu rechnen.

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

2.1.5 Naturgefahren

Gemäß vorliegender Auskunft der Köln Assekuranz Agentur vom 15.05.2024 wird für die Naturgefahr Sturm das Eintrittsrisiko als „gering“ eingestuft. Alle weiteren ausgewerteten Naturgefahren werden mit „sehr gering“ bis „keine Gefährdung“ eingestuft – siehe Anlage 12. Ein überdurchschnittliches Eintrittsrisiko, welches insbesondere auch Einfluss auf eine Finanzierung des Objekts durch Fremdkapital oder die Versicherbarkeit haben könnte – wird nicht erkannt.

2.1.6 Wohnlage

Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.5 beschriebenen Lagemerkmale ist die Makrolage als gut, die Mikrolage aufgrund der zu erwartenden Lärmimmissionen als unterdurchschnittlich einzustufen.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

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

Flächennutzungsplan

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem im Flächennutzungsplan der Stadt Schwarzenbek als Wohnbaufläche (W) dargestellten Bereich.



Quelle: gis.kreis-rz.de

Bebauungsplan

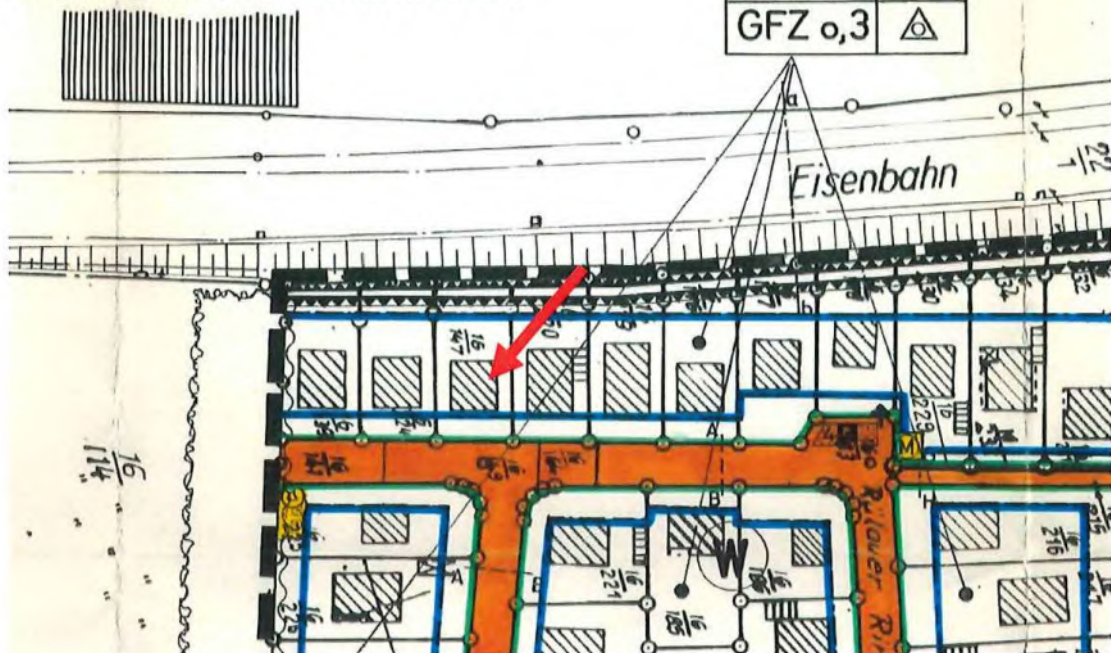
Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan Nr. 32 „Wohngebiet Fette an der Lauenburger Straße“ der Stadt Schwarzenbek vor, welcher am 18.07.1982 in Kraft trat. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück als bauliche Nutzung ein Mischgebiet (MI) mit eingeschossiger Bebauungsmöglichkeit (Einzel- und Doppelhäuser) in offener Bauweise fest. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen begrenzt:

Grundflächenzahl (GRZ): k.A.

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,3

Der Bebauungsplan enthält weitere Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude und Grundstücke.

Teil A - PLANZEICHNUNG M = 1:1000
JR 5 GEMARKUNG SCHWARZENBEK



Gemäß Berechnung des Architekten im Rahmen der Baugenehmigung beträgt die realisierte Geschossflächenzahl 0,3 (entspricht der maximal zulässigen GFZ).

2.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand

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

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die Straße „Rülauer Ring“ nach Auskunft der Stadt Schwarzenbek vom 11.04.24 als endgültig erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Ausbaubeträge fallen gemäß der Auskunft zum Wertermittlungsstichtag nicht an.

2.2.3 Rechte und Belastungen

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

Eintragungen im Grundbuch

In Abteilung II des Grundbuchs ist lediglich der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Dieser ist vorübergehender Natur und daher ohne Werteeinfluss.

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

Baulasten

Gemäß vorliegender Auskunft des Kreises Herzogtum Lauenburg – Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz – vom 11.04.2024 ist auf dem Grundstück keine Baulast eingetragen.

Denkmalschutz

In der Denkmalliste des Kreises Herzogtum Lauenburg (www.schleswig-holstein.de) wird das Bewertungsobjekt gemäß Einsicht am 23.05.24 nicht als Denkmal geführt. Im weiteren Bewertungsverlauf wird unterstellt, dass Denkmalschutz nicht vorliegt.

Sonstige Rechte und Belastungen

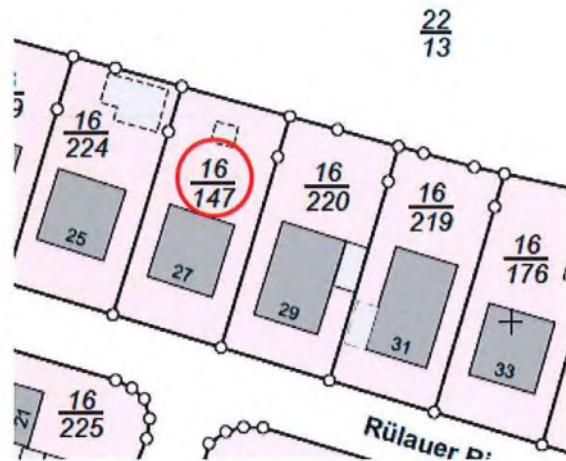
Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden. Dieses bezieht sich auch auf die Zulässigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen.

2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Die Größe des Flurstücks beträgt laut Grundbuch 489 m². Das Grundstück ist weitgehend rechteckig geschnitten und grenzt unmittelbar an eine öffentliche Straße. Die Breite zur Straße beträgt ca. 15 m. Hinweise auf einen Grenzüberbau haben sich nicht ergeben.

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



2.3.2 Nutzung

Zum Bewertungsstichtag werden Grundstück und Gebäude nach dem äußeren Anschein vermutlich vom Eigentümer und Familie zu Wohnzwecken, ggfs. auch als Büroräume eines Gewerbebetriebes genutzt.

2.3.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße „Rülauer Ring“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine Anliegerstraße des Wohnquartiers. Die Straßenfläche ist mit Asphalt belegt. Ein mit Betonplatten belegter Fußweg ist beidseitig vorhanden. Straßenbeleuchtung ist ebenfalls vorhanden. Parkbuchten für PKW stehen im weiteren Umfeld im Bereich des Wohnquartiers zur Verfügung.



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

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Kanalisation
- vermutlich Gas
- Breitband / Glasfaser

2.3.4 Bodenbeschaffenheit

Das Wertermittlungsobjekt ist (soweit von der Straße aus einsehbar) eben. Der Sachverständige geht von einer normalen Eignung als Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt geworden sind. Gemäß vorliegender Auskunft des Kreises Herzogtum Lauenburg – Fachdienst Abfall und Bodenschutz - vom 11.04.2024 gibt es weder Eintragungen im Kataster der Alt-ablagerungen noch im Kataster für Altstandorte (s. Anlage 10).

Die Stadt Schwarzenbek ist in der Anlage zur Kampfmittelverordnung des Landes-Schleswig Holstein als Gemeinde mit bekannten Bombenabwürfen gelistet. Dieser Sachverhalt trifft auf alle Grundstücke der Bodenrichtwertzone zu. Ein möglicherweise vorhandener Werteeinfluss wäre über die Anwendung der Bodenrichtwerte in der Wertermittlung berücksichtigt.

2.3.5 Hauptgebäude

Die Angaben der **Gebäudeschreibung wurden der Bauakte** entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung (mangels Zugangs **nur vom Straßen- und Zugangsbereich aus**) ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeit-typischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die domi-nierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abwei-chen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Voll-ständigkeit. Feststellungen werden nur so weit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant sind.

Gebäudeart: Einfamilienhaus
Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss, Vollkeller
Baujahr(e): ca. 1980
Größe:

Grundfläche:	ca. 91 m ²	Unter dem Begriff „Grundfläche“ ist die Fläche zu verstehen, mit der ein Bauwerk den Boden berührt, der Begriff „Bruttogrundfläche“ bezeichnet die Bruttofläche sämtlicher Ge-schossebenen.
Bruttogrund-fläche:	ca. 272 m ²	
Wohnfläche:	ca. 106 m ²	
Nutzfläche:	ca. 84 m ²	

(ein Bodenraum im DG, Kellerge-schoss)

Raumaufteilung: Siehe auch Grundriss in der Anlage Nr. 8

Erdgeschoss	Wohnzimmer, zwei weitere Zimmer, Küche, WC und Die-le
Dachgeschoss	Zwei Zimmer, Badezimmer, Flur, Abstellraum und ein Bodenraum
Kellergeschoss	Kellerflur, Heizungsraum, drei weitere Kellerräume

Einstufung / Beson-derheiten Die Raumaufteilung ist zweckmäßig und zeitgemäß. Alle Zimmer sind von zentralen Fluren aus zugänglich. Neben den Zimmern verfügen Küche, Badezimmer und WC über Fenster, wodurch eine gute Belüftungsmöglichkeit gegeben ist.

(Die nachfolgende Berechnung der Flächen basiert ausschließlich auf den Angaben aus der Bauakte und konnte mangels Innenbesichtigung nicht plausibilisiert werden. Berechnungsgrundlage der Wohnfläche ist gem. Bauakte die II. Berechnungsverordnung)

Erdgeschoss			
Raum		Wohnfläche	Nutzfläche
1	Wohnen/Essen	26,90	
2	Arbeitszimmer	14,29	
3	Gästezimmer	7,83	
4	Küche	8,76	
5	Gäste-WC	1,75	
6	Diele	8,95	
Summe	Erdgeschoss	68,48	0,00
Dachgeschoss			
Raum		Wohnfläche	Nutzfläche
7	Boden, n. a.		13,00
8	Kinderzimmer	10,49	
9	Schlafzimmer Eltern	14,48	
10	Badezimmer	8,55	
11	Abstellkammer	1,20	
12	Flur	2,65	
Summe	Dachgeschoss	37,37	13,00
Keller			
Raum		Wohnfläche	Nutzfläche
001	Abstellraum		21,29
002	Vorräte		14,24
003	Abstellraum II		10,80
004	Vorflur/Treppe		7,85
005	Heizung / Tankraum		16,46
Summe	Keller	0,00	70,64
alle Geschosse	gesamt	105,85	83,64

Bauart:

Massiv auf Streifenfundamenten

Außenwände:	KG 37,5 cm Gasbeton EG 11,5 cm VMZ, 2 cm Mörtelfuge, 25 bzw. 17,5 cm Gasbeton, Dünnwandputz
Innenwände:	Gasbeton
Geschossdecken:	12 cm Schreiber-Betonfertigteildecke
Dachform und Dacheindeckung:	Kehlbalkendach aus Holz, Frankfurter Pfanne
Regenrinnen, Fallrohre:	Kunststoff
Dachgeschoss:	gemäß Bauakte überwiegend ausgebaut
Spitzboden:	Mangels Innenbesichtigung keine Kenntnis
Keller:	Vollkeller
Außentüren:	Hauseingangstür aus Kunststoff mit gefärbtem Ornamentglas - zweiteilig
Fenster:	Mahagoni-Holzfenster, isolierverglast, mindestens teilweise mit hellbraunen, vorgesetzten Außenrollläden
Innentüren:	EG: Mahagoni-Holztüren
Geschosstreppen:	Mangels Innenbesichtigung keine Kenntnis
Innenwandverkleidung:	Mangels Innenbesichtigung keine Kenntnis
Verkleidung der Decken:	Mangels Innenbesichtigung keine Kenntnis
Fußböden:	gemäß Bauakte Estrich auf Trittschalldämmmatten
Fußbodenbelag:	Mangels Innenbesichtigung keine Kenntnis
Wandfliesen:	Mangels Innenbesichtigung keine Kenntnis
Elektroinstallation:	Mangels Innenbesichtigung keine Kenntnis
Sanitäre Installationen:	Mangels Innenbesichtigung keine Kenntnis
Beheizung:	gemäß Messbescheinigung: Ölheizung aus dem Jahre 2000 mit Warmwasserbereitung
Einbaumöbel/Einbauküche:	Mangels Innenbesichtigung keine Kenntnis
Besondere Einrichtungen:	Mangels Innenbesichtigung keine Kenntnis
Besondere Bauteile:	Gemauerter Torbogen an der Ostseite des Gebäudes zum Garten

Baumängel / Bauschäden, Rechtsmängel (nur soweit ohne Grundstücks- und Innenbesichtigung erkennbar):

- Klinkerschäden am Hauseingangspodest
- Anstrich der äußeren Holzbauteile erforderlich (insbesondere Ortgang)
- Beschichtung der Fallrohre abgängig

Baumängel, Bauschäden sowie Unterhaltungsstau sind mangels Zugangs nicht abschließend bekannt. Das Risiko des Vorliegens von Baumängel und Bauschäden sowie Unterhaltungsstau und gegebenenfalls Restfertigstellungsbedarf einerseits, sowie eine von den Baugenehmigungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Gebäudes andererseits werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt (siehe Kapitel 3.5).

Einstufung des Zustandes: unterdurchschnittlich (dem Alter entsprechend)

Einstufung der Ausstat- Mangels Innenbesichtigung keine Kenntnis tung:

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

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

Aussagen zur energetischen Qualität können aufgrund fehlender Informationen zu eventuell vorgenommenen Modernisierungen nicht getroffen werden.

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der Sachwertrichtlinie (SW-RL) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 2 der SW-RL eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

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

Der Sachverständige hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Mangels Zugangs erfolgt die Einstufung teilweise auf der Annahme einer baujahrestypischen Ausstattung. Danach weist das Gebäude eine teilweise nicht zeitgemäße Ausstattung (z. B. Standard der 1970er Jahre) auf. Die Qualität der Ausstattung wird als einfach bis mittel eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung überwiegend den Standardstufen 2-3 zuzuordnen.

übliche Gesamtnutzungsdauer (gem. Modellbeschreibung SWF):	80 Jahre
Baujahr:	1980
Bisheriges Alter am Stichtag / Restnutzungsdauer - rechnerisch:	44 / 36 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	Einbau einer Ölheizung im Jahre 2000 (1 Punkt) <i>Ob weitere Modernisierungen vorgenommen wurden, konnte mangels Innenbesichtigung nicht ermittelt werden</i>
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	Nicht modernisiert (1 Punkt)
Ermittelte / ggfs. modifizierte Restnutzungsdauer (gem. Anlage 3 ImmoWertV)	37 Jahre

2.3.6 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

Vermutlich Elektrizitäts- und Wasseranschluss vorhanden

Vermutlich Anschluss an die Kanalisation

Vermutlich Anschluss an Telekommunikation

Plattierungen:

- PKW-Stellplatz mit Betonpflaster belegt
- Zuwegung zur Haustür mit Klinkerpflaster belegt

Einfriedung:

- zur Straße durch Stabgitterzaun, PKW Zufahrt ohne Tor
- seitlich teilweise durch Sichtschutzelemente aus Holz

Gartenanlage:

- Grundstück als einfacher Ziergarten angelegt (soweit einsehbar überwiegend Rasenfläche)

Sonstige Nebengebäude:

mangels Zugangs zum Grundstück unbekannt

Sonstige Anlagen:

Torbogen in Massivbauweise zum Garten an der öst-

lichen Traufseite

ansonsten mangels Zugangs zum Grundstück unbekannt

Einstufung der Außenanlage: einfach

Zustand der Außenanlagen: unterdurchschnittlich

2.3.7 Ertragsverhältnisse

Zu möglichen Mietverhältnissen können aufgrund der fehlenden Informationen keine Aussage getroffen werden. Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass keine Mietverhältnisse vorliegen.

2.4 Künftige Entwicklungen

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

2.4.1 Demographische Entwicklung

Nach www.wegweiser-kommune.de (Zugriff am: 23.05.2024) wird die Stadt Schwarzenbek als Demografiety 6 – „Städte/Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen“ eingestuft. Die Stadt weist in den letzten zehn Jahren eine kontinuierlich positive / steigende Bevölkerungsentwicklung auf. Ein positives Wanderungssaldo (Zuzug > Fortzug) wird gemäß den Auswertungen insbesondere gegenüber der Hansestadt Hamburg festgestellt.

2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen

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

2.5 Entwicklungszustand

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

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen (Abschnitt 2.2.1) und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschlie-

ßung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Grundstückszustand „erschließungsbeitragsfreies, baureifes Land für Wohnen“.

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

3.1.2 Kaufpreissammlung

Nach § 195 des Baugesetzbuches haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine Kaufpreissammlung geführt. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

Ergänzend werden folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Entwurf der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Stand 01.02.2021
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

3.1.4 Literatur

Gutachterausschuss	Grundstücksmarktübersicht 2020
Ernst/Zinkahn/ Bielenberg	Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe, Verlag: C. H. Beck, München
Kleiber/Simon/Weyers	Ermittlung von Grundstückswerten, Bundesanzeiger- verlag

Gerardy/Möckel/Troff/
Bischoff

Praxis der Grundstücksbewertung, OLZOG Verlag,
Loseblattsammlung

Kleiber:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Der Sachverständige wendet das Sachwertverfahren an, da derartige Objekte am Grundstücksmarkt aufgrund ihrer ursächlichen Eigennutzungsmöglichkeit beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Sachwertes gehandelt, weil die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist.

Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mit den Normalherstellungskosten und den im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Sachwertfaktoren zur Verfügung.

3.3 Bodenwert

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

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

3.3.1 Vergleichswerte

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

3.3.2 Bodenrichtwerte

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

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)



Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2022 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen **Bodenrichtwert von 280 €/m²** ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind wie folgt angegeben:

Bodenrichtwertzonen 2022



Bitte beachten Sie die Legende und die Umrechnungsvorschriften

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

Bodenrichtwert: 1/1

Lage und Wert	
Gemeinde	Schwarzenbek
Gutachterausschuss	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg
Bodenrichtwertzonennamen	Alt 116006.0
Bodenrichtwertnummer	05300339
Bodenrichtwert	280 Euro/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	frei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Ergänzung zur Art der Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser
Fläche	600 m ²

Aus Gründen der Modellkonformität wird zur Ermittlung des Bodenwertes im Sachwertverfahren auf den Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.22 abgestellt. Nachrichtlich: der Bodenwert zum Stichtag 01.01.24 wurde vom Gutachterausschuss unverändert mit 280 €/m² fortgeschrieben.

3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

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

Derartige Abweichungen sind in diesem Fall die Größe.

Bezugsgröße Bodenrichtwert: 600 m²; Größe des Bewertungsgrundstückes 489 m².

Diese Abweichung des zu bewertenden Grundstückes wird gemäß den Erläuterungen des Gutachterausschusses zu den Bodenrichtwerten wie folgt berücksichtigt:

Der Bodenrichtwert ist mit Umrechnungsfaktoren für unterschiedliche Grundstücksgrößen (Datenreihe nach Simon / Kleiber, die in der WertV'98 dargestellt ist) anzupassen.

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

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

Es ergibt sich daraus ein Umrechnungsfaktor von 1,05.

Weitere Anpassungen des Bodenwertes aufgrund der individuellen Beschaffenheit oder Lage des Grundstücks sind aus Gründen der Modellkonformität nicht zulässig. Das Gleiche gilt für eine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwerts. Gegebenenfalls zu berücksichtigende Werteinflüsse wären über den Sachwertfaktor oder als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu erfassen.

Für das Bewertungsgrundstück ergibt sich daher folgende Bodenwertberechnung:

Anpassung wegen	Anpassung	Korrektur	Bodenwert
			280,00 €/m ²
Grundstücksgröße (Faktor 1,05)	+ 5 %	+ 14,00 €/m ²	
Angepasster BRW			294,00 €/m ²

Es ergibt sich somit folgende Berechnung:

Richtwertgrundstück	600 m ²	
Bodenrichtwert	280 €/m ²	
Objektspezifischer Bodenrichtwert	294,00 €/m ²	
Grundstücksteil, welcher der Bebauung zuzuordnen ist	489 m ²	
Bodenwert des Grundstücksteils, welcher der Bebauung zuzuordnen ist	489 m ² x 294 €/m ²	143.766 €
Bodenwert Wohngrundstück (gerundet)		144.000 €

Der **Bodenwert** wird somit mit (gerundet) **144.000 €** festgestellt.

3.4 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf einer nach kostenorientierten Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung.

Im Sachwertverfahren wird zunächst der vorläufige Sachwert des Grundstücks ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
3. dem Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße).

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Anpassung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung). Diese Marktanpassung erfolgt mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV). Die zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendeten Modellansätze des Sachwertverfahrens sind auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen (Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV).

Nach abschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts ergibt sich der Sachwert des Grundstücks, welcher dem Verkehrswert entspricht, wenn keine weiteren Verfahrensergebnisse zu berücksichtigen sind.

3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (§ 36 (1) ImmoWertV) sind die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 (2) ImmoWertV) mit dem Regionalfaktor (§ 36 (3) ImmoWertV) und dem Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV) zu multiplizieren.

3.4.1.1 Durchschnittliche Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

In der vorliegenden Bewertung werden modellkonform zu den zur Verfügung stehenden Sachwertfaktoren die Normalherstellungskosten 2010 verwendet. Die Bezugsgröße der Normalherstellungskosten ist die Brutto-Grundfläche.

Normalherstellungskosten 2010

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind Bestandteil der Anlage 4 der ImmoWertV. Sie sind in €/m² Brutto-Grundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und der Ausstattung (Standardstufe) des Wertermittlungsobjektes. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt) und stellen bundesdeutsche Mittelwerte dar. Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zu Grunde gelegt, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Standardstufe hinreichend entspricht.

Da das Gebäude nur von außen und nur teilweise besichtigt werden konnte, wird eine baujahrestypische Standardstufe unterstellt.

Das Dachgeschoss ist (gemäß der baurechtlichen Genehmigungssituation) überwiegend, aber nicht vollständig ausgebaut. Diese Gegebenheit wird mit Bezug auf Anlage 4 I. 3. (5) ImmoWertV durch Heranziehung der jeweiligen Kostenkennwerte für die verschiedenen Gebäudearten berücksichtigt (Mischkalkulation).

Die gemäß Bauakte im Dachgeschoss nicht ausgebaute Teilfläche hat eine Grundfläche von rund 23 m². Dadurch ergibt sich eine Fläche von $3 \times 23 \text{ m}^2 = 69 \text{ m}^2$ welche der Gebäudeart 1.02 (Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut) zuzuordnen ist. Die übrige Brutto-Grundfläche ist der Gebäudeart 1.01 zuzuordnen.

Gebäudeart	Teilfläche der Brutto-Grundfläche	Anteil an der Brutto-Grundfläche in %
1.01	203 m ²	75 %
1.02	69 m ²	25 %
Summe	272 m ²	100 %

Standardmerkmal/Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände		0,5	0,5			23
Dächer		1				15
Außentüren und Fenster		0,75	0,25			11
Innenwände und -türen			1			11
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11
Fußböden		0,5	0,5			5
Sanitäreinrichtungen			1			9
Heizung		0,5	0,5			9
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6

Kostenkennwert für Gebäudeart 1.01	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €
Kostenkennwert für Gebäudeart 1.02	545 €	605 €	695 €	840 €	1.050 €

Die Kostenwerte für die einzelnen Standardmerkmale fließen unter Berücksichtigung der jeweiligen Standardstufe mit einem eigenen Wägungsanteil in die Ermittlung des Gesamt-Kostenkennwerts für das Bewertungsobjekt ein. Es ergibt sich somit folgende Berechnung für den Gesamt-Kostenkennwert:

NHK 2010

EINFAMILIEN- WOHNHÄUSER, freistehend

Gebäudemix: 75% 1.01, 25% 1.02

Informationen zum Ausstattungsstandard

Dialog drucken

Standard

	Ausstattungsstandard					Wägungsanteil in %
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0	0,5	0,5	0	0	23%
Dach	0	1	0	0	0	15%
Fenster und Außentüren	0	0,75	0,25	0	0	11%
Innenwände und Innentüren	0	0	1	0	0	11%
Decken und Deckenkonstruktionen	0	0,5	0,5	0	0	11%
Fußböden	0	0,5	0,5	0	0	5%
Sanitäreinrichtungen	0	0	1	0	0	9%
Heizung	0	0,5	0,5	0	0	9%
Sonstige technische Ausstattung	0	0,5	0,5	0	0	6%

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

Standardstufe 2,5

gewählte NHK 2010 747 übernehmen/Spalte aufbauen laden speichern drucken abrechnen

Brutto-Grundfläche

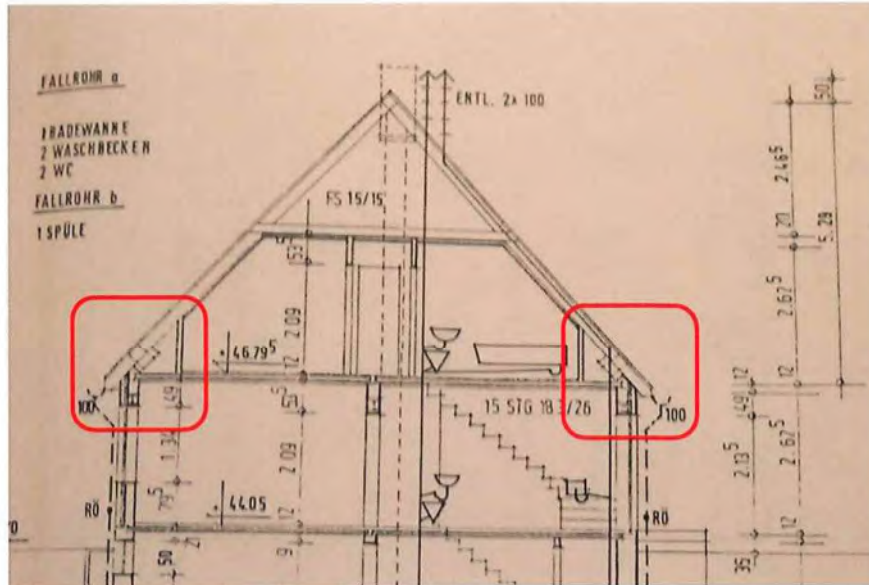
Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen (Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02). Überdeckte Balkone bleiben jedoch unberücksichtigt. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

Bei den Herstellungskosten sind die baulichen Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes (besondere Bauteile und abweichende Gebäudegeometrie/-nutzung) zu berücksichtigen, die aus Abweichungen zu den NHK-Normobjekten resultieren und dennoch nicht vom Üblichen abweichen.

Besondere Bauteile sind werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer. Sie sind zusätzlich in Ansatz zu bringen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten besonderen Bauteile werden mit ihren Herstellungskosten zum Basisjahr der NHK berücksichtigt.

Sofern vorhanden sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrien (Höhe, Neigung, Drempe) bzw. Dachgeschossnutzung zu berücksichtigen. So ist bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die zwar begehbar sind aber nur Höhen zwischen 1,25 m bis 2,0 m aufweisen, die nur eingeschränkte Nutzbarkeit mit einem Abschlag zu berücksichtigen. Ein vorhandener Drempe bei einem Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist mit einem Zuschlag in Ansatz zu bringen. Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drempehöhe. Ein fehlender Drempe verringert die Wohnfläche und ist deshalb wertmindernd zu berücksichtigen. Ein ausgebauter Spitzboden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss) ist durch Zuschläge zu berücksichtigen.



Das Bewertungsobjekt verfügt nicht über einen Drempel. Die Dachneigung beträgt vermutlich 45°. Ob der Spitzboden ausgebaut ist und ggfs. als Lagerfläche nutzbar ist, konnte mangels Innenbesichtigung nicht geklärt werden.

Insgesamt wird von einer für das Baujahr üblichen Dachgeschossgeometrie ausgegangen, so dass ein Zu- oder Abschlag nicht berücksichtigt wird.

Besondere Bauteile, die einen Zuschlag auf die Normalherstellungskosten rechtfertigen würden (z.B. Dachgauben oder Erker) wurden nicht erkannt.

Baupreisindex

Die NHK 2010 mit Kostenstand des Jahres 2010 sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baupreisindex (Deutschland / Wohngebäude) 2010 = 90,05

Baupreisindex (Deutschland / Wohngebäude) Q1 2024 = 163,30

Anpassungsfaktor = $1 / 90,05 \times 163,3 = 1,813$

3.4.1.2 Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der vom Gutachterausschuss zur Herleitung der Sachwertfaktoren herangezogene Regionalfaktor beträgt 1,0,

so dass keine diesbezügliche Regionalisierung der durchschnittlichen Herstellungskosten erfolgt.

3.4.1.3 Alterswertminderungsfaktor

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt müssen diese Herstellungskosten mittels Alterswertminderungsfaktor gemindert werden. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen.

Der Gutachterausschuss hat bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren eine lineare Alterswertminderung zu Grunde gelegt.

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

3.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Der Sachverständige setzt für die Außenanlagen des Wertermittlungsobjektes analog zu den Erläuterungen des Gutachterausschusses zu den Sachwertfaktoren (Modellbeschreibung) einen pauschalen Wert i.H.v. **8.000 €** an.

3.4.3 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks (§ 35 (2) ImmoWertV) ergibt sich als Summe von

1. vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen,
2. vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
3. Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße).

3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor multipliziert wird. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV).

Folgende Sachwertfaktoren werden verwendet:

Sachwertfaktoren im Kreis Herzogtum Lauenburg 2023

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat für den **Berichtszeitraum 2023** die folgend abgebildeten **Sachwertfaktoren** abgeleitet und am **02.05.2024** im Internet veröffentlicht:

1 – 2 Familienhäuser (EFH,ZFH), freistehend

vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwertniveau (b./a. frei)		
	100 - 180* 140 [€/m²]	190 - 340* 260 [€/m²]	350 - 550* 400 [€/m²]
75.000			
100.000			
125.000	1,41		
150.000	1,33		
175.000	1,27		
200.000	1,23	1,37	
225.000	1,19	1,32	
250.000	1,17	1,29	1,34
275.000	1,14	1,25	1,31
300.000	1,12	1,23	1,29
325.000	1,11	1,21	1,27
350.000	1,09	1,19	1,26
375.000	1,08	1,17	1,25
400.000	1,07	1,16	1,23
425.000	1,06	1,14	1,22
450.000	1,06	1,13	1,21
475.000	1,05	1,12	1,21
500.000	1,04	1,11	1,20
525.000		1,11	1,19
550.000		1,10	1,19
575.000		1,09	1,18
600.000		1,09	1,18
625.000		1,08	1,17
650.000		1,07	1,17
675.000		1,07	1,16
700.000		1,07	1,16
725.000		1,06	1,16
750.000			1,15
775.000			1,15
800.000			1,15
825.000			1,14
850.000			1,14
875.000			

Tabelle 1: Sachwertfaktoren EFH/ZFH mit Bearbeitungsstand vom 24.04.2024

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten Sachwertes und des Bodenrichtwertniveaus liegt der Sachwertfaktor bei 1,21, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie rd. 21 % über dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird.

Im Rahmen der Bodenwertermittlung wurde zur Wahrung der Modellkonformität lediglich eine Größenanpassung vorgenommen. Die individuelle Lage des

Grundstücks wurde noch nicht berücksichtigt. Das zu bewertende Grundstück grenzt unmittelbar an eine Bahntrasse. Lärm durch vorbeifahrende Züge (Güterzüge und Personenzüge) ist auf dem Grundstück deutlich hörbar. Im Vergleich zum durchschnittlichen Grundstück der Bodenrichtwertzone ist von einer überdurchschnittlichen Belastung mit Lärmimmissionen auszugehen. Auch durch die Ausrichtung des Grundstücks (Gartenland nördlich, der Bahntrasse zugewandt) ist von einer starken Beeinträchtigung auszugehen. Aus diesem Grunde wird ein Abschlag auf den Sachwertfaktor in Höhe von 10 % vorgenommen.

Ein Raum im Dachgeschoss ist gemäß Bauakte nicht ausgebaut. Für diesen Sachverhalt wurde bereits ein Wertabschlag im Rahmen der Normalherstellungskosten berücksichtigt. Nach Einschätzung des Sachverständigen ist die Nutzung des Raumes als Aufenthaltsraum aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes (hier: Geschossflächenzahl) auch nicht genehmigungsfähig. Diese Einschätzung wurde auf telefonische, unverbindliche Anfrage vom Kreisbauamt bestätigt. Eine abschließende, verbindliche Prüfung kann nur im Rahmen einer Bauvoranfrage erfolgen. Diese bei einem Einfamilienhaus unübliche Einschränkung in der Nutzung wurde im Rahmen der Ermittlung der Bruttogrundfläche und der Normalherstellungskosten noch nicht berücksichtigt. Aus diesem Grunde wird ein Abschlag auf den Sachwertfaktor in Höhe von 3 % vorgenommen.

Die Sachwertfaktoren wurden aus Verkäufen des Jahres 2023 abgeleitet. Wertermittlungstichtag ist der 21.05.24. Im Jahre 2022 sind die Zinsen für Immobiliendarlehen stark gestiegen. Dieser Effekt ist nach Einschätzung des Sachverständigen hinreichend in den Verkäufen des Jahres 2023 eingepreist. Bis zum Wertermittlungstichtag hat sich das Zinsniveau wenig verändert. Aus diesem Grunde wird eine konjunkturelle Anpassung nicht vorgenommen.

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird somit ermittelt wie folgt

Sachwertfaktor	1,21
Individuelle (Mikro)Lage des Grundstücks	- 10,0 %
Nutzbarkeit Dachgeschoss	- 3,0 %
Konjunkturelle Anpassung	+/- 0,0 %
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	1,05

3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts ist der Werteinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

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

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrstypischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Bauschäden

	Mangel	Wertminderung
1.	Klinkerschäden am Hauseingangspodest	1.000 €
2.	Anstrich der äußeren Holzbauteile erforderlich (insbesondere Ortgang)	2.000 €
3.	Beschichtung der Fallrohre abgängig	2.000 €
	gesamt	5.000 €

Außenanlagen

Im Rahmen der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts wurde der Ansatz für die Außenanlagen modellkonform mit 8.000 € gewählt. Dadurch sind ortsübliche, durchschnittliche Außenanlagen im marktangepassten Sachwert enthalten. Insbesondere nimmt der Gutachterausschuss auch keinen separaten Wertansatz für

einen eventuell vorhandenen Carport oder eine eventuell vorhandene Garage vor. Ein ortsüblicher Carport oder eine ortsübliche Garage ist damit ebenfalls im marktangepassten Sachwert enthalten.

Beim zu bewertenden Grundstück sind die Einfriedung und die Gestaltung der Außenanlagen im vorderen und rückwärtigen Grundstücksbereich (jeweils soweit einsehbar) als unterdurchschnittlich einzustufen. Ein Carport oder eine Garage sind nicht vorhanden. Aus diesem Grunde wird ein **Abschlag in Höhe von 5.000 €** berücksichtigt.

3.4.6 Sachwert des Grundstücks

Der Sachwert des Grundstücks (§ 35 (4) ImmoWertV) ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit abschließend wie folgt:

EFH Schwarzenbek, Rülauer Ring 27			EFH
EFH, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss	Typ		1.01 zu 75 % 1.02 zu 25 %
Bruttogrundfläche			272
Normalherstellungskosten	€/m²		747
örtliche NHK 2010	€/m²		203.184
Zuschlag für bauliche Besonderheiten	zzgl.	€	0
Abschlag für bauliche Besonderheiten	abzgl.	€	0
Herstellungswert 2010		€	203.184
Index am WE Stichtag (2010=100)			181,3
Regionalfaktor			1,00
Herstellungswert am WE-Stichtag		€	368.373
Alter	Jahre		44
Gesamtnutzungsdauer (modellkonform)	Jahre		80
Restnutzungsdauer (modifiziert)	Jahre		37
Wertminderung wegen Alters	linear		
	in %		53,75
	€		198.000
Alterswertminderungsfaktor			0,4625
Sachwert der Einzelgebäude		€	170.372
Summe der Sachwerte			
Summe der Sachwerte aller aller Gebäude			170.372
Außenanlagen			
Sachwert der Außenanlagen (gem. Modellbeschreibung SWF)		€	8.000
Sachwert des bebauten Grundstücks			
Sachwert aller Gebäude		€	170.372
Bodenwert		€	143.766
Außenanlagen		€	8.000
Vorläufiger Sachwert		€	322.138
Anpassung an die Marktlage/Faktor		1,05	338.245
vorläufiger marktangepasster Sachwert rentierlich			338.245
Wertminderung wegen Baumängel/-schäden	abzgl.	€	5.000
Wertminderung Außenanlagen	abzgl.	€	5.000
Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren			328.245
Verkehrswert gerundet		€	328.000

Der unbelastete Sachwert wird somit mit (gerundet) € 328.000 festgestellt.

3.5 Wertabschlag mangelnde Innenbesichtigung

Da das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war und somit sowohl über den Ausbaugrad, die Ausstattung als auch über den Zustand keine verlässlichen Angaben vorliegen, muss ein Sicherheitsabschlag am wertbestimmenden Sachwert angebracht werden.

Die Höhe des Sicherheitsabschlags bemisst sich sowohl am vermuteten Wertverhältnis zwischen Rohbau und Ausbau des Gebäudes als auch an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus und des Rohbaus durch Mängel und Schäden.

Das Gebäude war im Ortstermin teilweise von der Straße aus einsehbar. Einige Mängel konnten dadurch festgestellt werden (cf. Kapitel 2.3.5). Für diese wurde im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereits ein Wertabschlag berücksichtigt. Die geschätzten Minderungsbeträge beziehen sich auf möglicherweise vorliegende Mängel, welche über die festgestellten Mängel hinausgehen.

Gemäß einer Auswertung des Baukosteninformationszentrums (BKI) entfallen beim Neubau von unterkellerten Ein- und Zweifamilienhäusern im mittleren Standard 44,7 % der Baukosten auf die Rohbaukosten. Bei der Ermittlung des Wertabschlags wird daher das folgende Kostenverhältnis zu Grunde gelegt:

Anteile Rohbau zu Ausbau: 45 % zu 55 %

Sachwert (vor Marktanpassung)	322.138
- davon Bodenwertanteil	143.766
- davon Außenanlagen	8.000
- verbleibender Gebäudewertanteil (kalkulatorisch, aus Sachwert)	170.372

Bezogen auf den Gebäudewert ergeben sich somit Beträge:

- für den Rohbauanteil	45% x 170.372 =	76.667
- für den Ausbauanteil	55% x 170.372 =	93.705

In Unkenntnis der tatsächlich vorhandenen baulichen Situation wird angenommen, dass

- Abweichungen bei dem Normalherstellungskostenansatz
- Baumängel, Bauschäden und Restfertigstellungsbedarf
- sowie ein unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand

vorliegen können.

Für die Zwecke der Wertermittlung wird daher eine frei geschätzte Minderung angenommen für den Wert des

- Rohbaus von	25%
- Ausbaus von	40%

Somit ergibt sich	25% x 76.667 =	19.167
	40% x 93.705 =	37.482
Kalkulatorischer Sicherheitsabschlag		56.649
Kalkulatorischer Sicherheitsabschlag (gerundet)		57.000

3.6 Zusammenstellung der Werte

Ausgehend vom ermittelten Sachwert wird der gesondert berechnete Werteeinfluss für die mangelnde Innenbesichtigung berücksichtigt:

Sachwert	328.245 €
Werteeinfluss mangelnde Innenbesichtigung	56.649 €
Sachwert unter Berücksichtigung eines Wertabschlags für die mangelnde Innenbesichtigung	271.596 €
Sachwert unter Berücksichtigung eines Wertabschlags für die mangelnde Innenbesichtigung (gerundet)	272.000 €

Der Sachwert wird unter Berücksichtigung eines Wertabschlags für die mangelnde Innenbesichtigung mit

(gerundet) 272.000 €

ermittelt.

3.7 Plausibilitäts- und Marktprüfung

Die Plausibilitäts- und Marktprüfung bezieht sich auf den Sachwert ohne Berücksichtigung des Wertabschlags für den mangelnden Zugang.

Sofern der ermittelte **Sachwert** von € 328.000 in Bezug zur gesamten Wohnfläche von 105,9 m² gesetzt wird, so ergibt sich ein Wert von rund 3.100 €/m²-Wohnfläche.

Zum Wertermittlungstichtag werden in der Stadt Schwarzenbek mehrere Einfamilienhäuser zum Verkauf angeboten. Dem Angebot steht eine hohe Nachfrage, insbesondere nach Immobilien mit einer guten Energieeffizienz in guten Lagen gegenüber. Gleichzeitig können die Angebotspreise teilweise nur durch lange Vermarktungszeiträume, teilweise auch gar nicht erzielt werden. Aus diesem Grunde werden im Rahmen der Plausibilisierung ausschließlich realisierte Kaufpreise herangezogen.

Zur Plausibilisierung des Verkehrswertes hat der Sachverständige eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses angefordert. Abgefragt wurden Verkäufe von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in Schwarzenbek. Als weitere Selektionskriterien wurden das Baujahr (1970 - 1990) und die Wohnfläche (größer als 90 m²) gewählt. Erbbaurechte wurden ausgeschlossen. Des Weiteren wurden aufgrund erheblicher Veränderungen am Immobilienmarkt in der ersten Jahreshälfte 2022 (insbesondere Veränderung des Zinsniveaus, Anstieg der Baukosten und Verbraucherpreise) nur Verkäufe berücksichtigt, welche nach dem 01.07.2022 getätigt wurden.

Die Abfrage ergab sieben Kauffälle mit einem durchschnittlichen (arithmetisches Mittel) Preis von rund 2.870 €/m²*Wohnfläche (bei einem Variationskoeffizienten von 0,18). Der ermittelte Quadratmeterpreis liegt rund 7,9 % über dem Durchschnittswert. Das durchschnittliche Gebäudealter der in den herangezogenen Kauffällen gehandelten Gebäude ist mit dem Wertermittlungsobjekt gut vergleichbar. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt jedoch rund 240 m² über dem Bewertungsgrundstück. Aus den folgenden Gründen ist das Überschreiten des Durchschnittswertes jedoch plausibel:

- das Wertermittlungsobjekt verfügt über eine unterdurchschnittliche Wohnfläche (eine geringere Wohnfläche führt bei sonst vergleichbaren Umständen in der Regel zu einem höheren Wert pro m² Wohnfläche)
- der als Bodenraum genehmigte Raum im Dachgeschoss wurde nicht in die Wohnfläche des Wertermittlungsobjektes eingerechnet
- die Wohnflächenangaben der Kaufpreissammlung können anteilige Terrassenflächen enthalten (eine Differenzierung ist anhand der vorliegenden Daten nicht möglich)

Die Aussagekraft der Auswertung ist aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen jedoch gering.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg hat in einem Zwischenbericht (das vierte Quartal 2023 ist noch nicht vollständig erfasst) Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern im Kreisgebiet ausgewertet. Das zu bewertende Grundstück ist den Städten im Kreisgebiet zuzuordnen. Für Einfamilienhäuser mit Baujahr vor 1990 wurde für die Städte des Kreisgebiets ein durchschnittlich erzielter Preis pro m² Wohnfläche in Höhe von 2.740 € errechnet.

Informationen zum Grundstücksmarkt im Kreis Herzogtum Lauenburg 2023

*Kaufpreis >100.000 und <750.000														
		Einfamilienhäuser - Baujahr vor 1990				Einfamilienhäuser - Baujahr ab 1990				Einfamilienhäuser - Baujahr vor 1990				
	Anzahl	Ø €/m² WFl	Ø m² WFl	Ø m² Grdst.	Anzahl	Ø €/m² WFl	Ø m² WFl	Ø m² Grdst.		Anzahl	Ø €/m² WFl	Ø m² WFl	Ø m² Grdst.	
Hamburger Rand	2018	16	2.977	146	1.160	6	3.706	137	638	III Q./2022	2	3.882	140	1.065
	2019	19	3.431	147	905	2	3.863	155	616	IV Q./2022	2	3.176	180	1.302
	2020	24	3.539	149	913	2	2.893	170	1.512	I Q./2023	3	4.664	100	859
	2021	28	4.126	132	1.006	6	4.244	129	654	II Q./2023	1	4.643	140	593
	2022	11	4.072	142	1.060	4	4.956	113	670	III Q./2023	1	3.167	90	674
	2023	6	4.360	108	749	3	4.498	183	872					
	Trend		4.424				4.640							
	Abw.		-1%				-3%							
Ländlicher Raum	2018	81	1.859	133	1.173	34	2.381	144	921	III Q./2022	35	2.888	139	1.141
	2019	82	2.091	135	1.104	33	2.495	144	1.450	IV Q./2022	15	2.717	132	899
	2020	124	2.278	133	1.304	40	3.004	141	794	I Q./2023	18	2.479	150	1.351
	2021	137	2.796	135	1.210	58	3.228	143	1.091	II Q./2023	30	2.795	127	1.112
	2022	105	2.951	134	1.050	54	3.721	134	865	III Q./2023	6	3.267	158	1.521
	2023	54	2.742	138	1.237	23	3.466	145	873					
	Trend		2.989				3.715							
	Abw.		-9%				-7%							
Städte	2018	64	1.962	128	759	21	2.812	136	653	III Q./2022	21	3.029	121	718
	2019	91	2.103	129	739	30	2.980	131	627	IV Q./2022	19	2.880	120	743
	2020	132	2.307	129	739	34	2.959	133	613	I Q./2023	11	2.728	126	712
	2021	127	2.679	130	736	32	3.752	124	622	II Q./2023	12	2.669	142	841
	2022	108	2.923	123	741	20	4.073	128	546	III Q./2023	7	2.537	120	668
	2023	30	2.740	131	763	7	3.859	124	691					
	Trend		2.932				4.071							
	Abw.		-7%				-5%			Einfamilienhäuser - Baujahr vor 1990				
Kreis Hztg. Lauenburg	2016	161	2.011	132	1.007	61	2.660	140	801	III Q./2022	58	2.973	133	986
	2019	192	2.229	134	911	65	2.761	138	1.045	IV Q./2022	36	2.829	128	839
	2020	280	2.400	133	1.005	76	2.981	138	732	I Q./2023	32	2.770	137	1.085
	2021	292	2.872	133	984	96	3.466	136	853	II Q./2023	43	2.859	131	1.024
	2022	224	2.992	129	901	78	3.875	131	773	III Q./2023	14	2.896	134	1.085
	2023	89	2.832	134	1.047	33	3.643	144	813					
	Trend		3.047				3.856							
	Abw.		-8%				-6%							

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg

Der ermittelte Verkehrswert überschreitet den Durchschnittswert um rund 13 %. Die Abweichung ist insbesondere auf folgende Gegebenheiten zurückzuführen:

- in der Stadt Schwarzenbek wurden im Jahre 2023 (bezogen auf die Städte im Kreisgebiet) überdurchschnittliche Preise für Einfamilienhäuser erzielt
- das Wertermittlungsobjekt verfügt über eine unterdurchschnittliche Wohnfläche (durchschnittliche Wohnfläche der Verkaufsfälle = 131 m²; eine geringere Wohnfläche führt bei sonst vergleichbaren Umständen in der Regel zu einem höheren Wert pro m² Wohnfläche)
- es handelt sich beim Bewertungsobjekt um ein für die ausgewertete Baujahrsklasse (Baujahr vor 1990) relativ junges Gebäude

Das Überschreiten des Durchschnittswertes ist damit trotz der nachteiligen Mikrolage plausibel.

3.8 Verkehrswert

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist beim Sachwert durch die Marktanpassung mittels objektspezifisch angepasstem Sachwertfaktor berücksichtigt.

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

**Einfamilienhaus
in 21493 Schwarzenbek, Rülauer Ring 27
(Grundbuch von Schwarzenbek Blatt 2098)**

zum Wertermittlungsstichtag 21.05.2024 einen Verkehrswert von

272.000 €

in Worten: (Zweihundertundzweundsiebzigttausend Euro)

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

Schwarzenbek, den 11.06.2024



Christoph Koop

Diplom-Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten

Zertifizierter Immobiliengutachter DIA Zert (LS)



Anlage 1: Bilder des Objektes



Bild 1: Rülauer Ring, Blickrichtung Nord



Bild 2: Rülauer Ring, Blickrichtung Ost



Bild 3: Rülauer Ring, Blickrichtung West

Anlage 1: Bilder des Objektes



Bild 4: Straßenansicht, Rülauer Ring



Bild 5: Südwestansicht



Bild 6: Südostansicht

Anlage 2: Luftbild

Orthophoto/Luftbild Schleswig-Holstein

21493 Schwarzenbek, Rülauer Ring 27



geoport



15.05.2024 | 02682072 | © Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein

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



0

500 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

Datenquelle

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

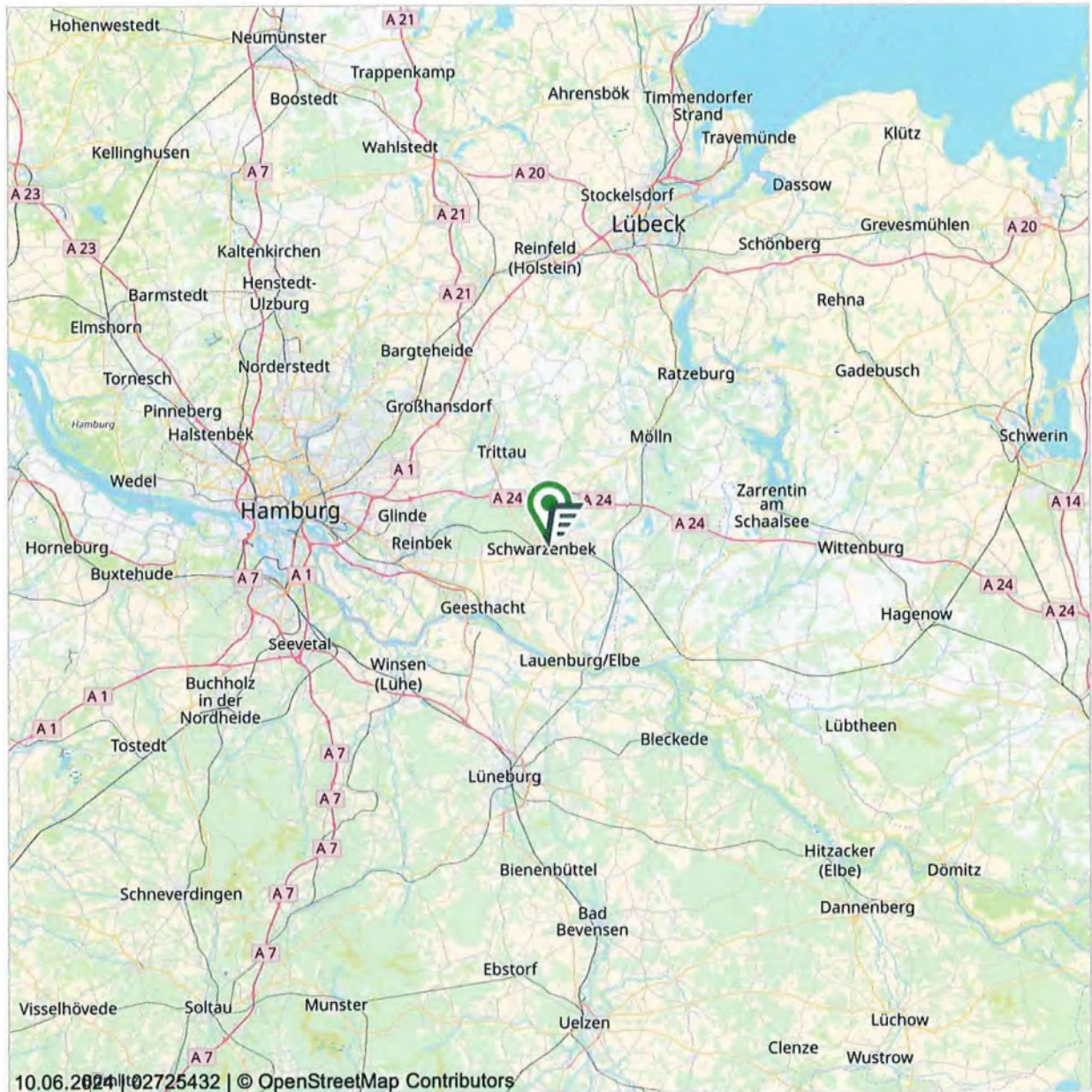
Anlage 3: Auszug aus der Straßenkarte

Übersichtskarte on-geo

21493 Schwarzenbek, Rülauer Ring 27



geoport



10.06.2024 | 02725432 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:800.000
Ausdehnung: 136.000 m x 136.000 m



0

80.000 m

Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

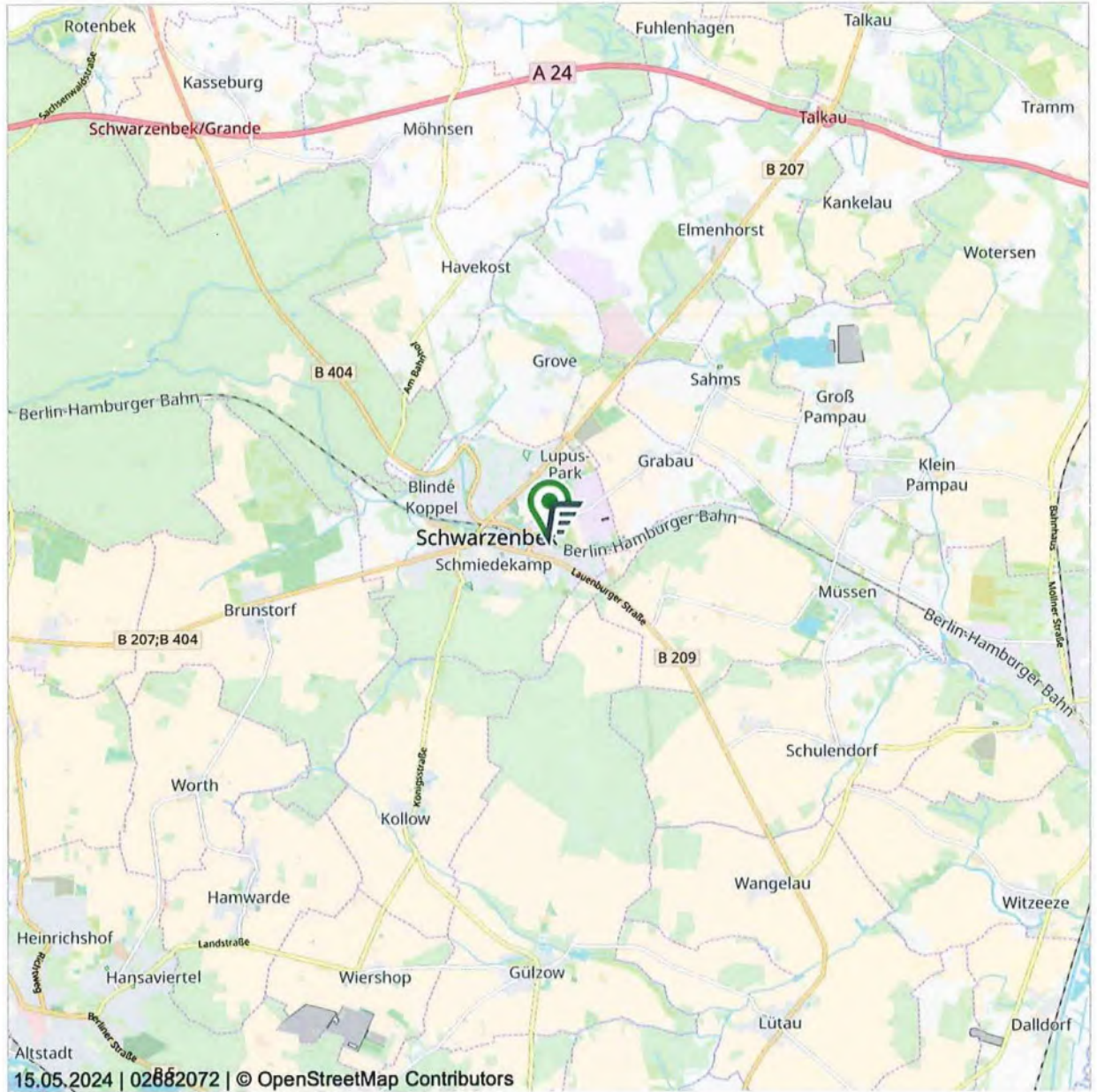
Anlage 4: Auszug aus der Regionalkarte

Regionalkarte on-geo

21493 Schwarzenbek, Rülauer Ring 27



geoport



15.05.2024 | 02682072 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:100.000
Ausdehnung: 17.000 m x 17.000 m



0

10.000 m

Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

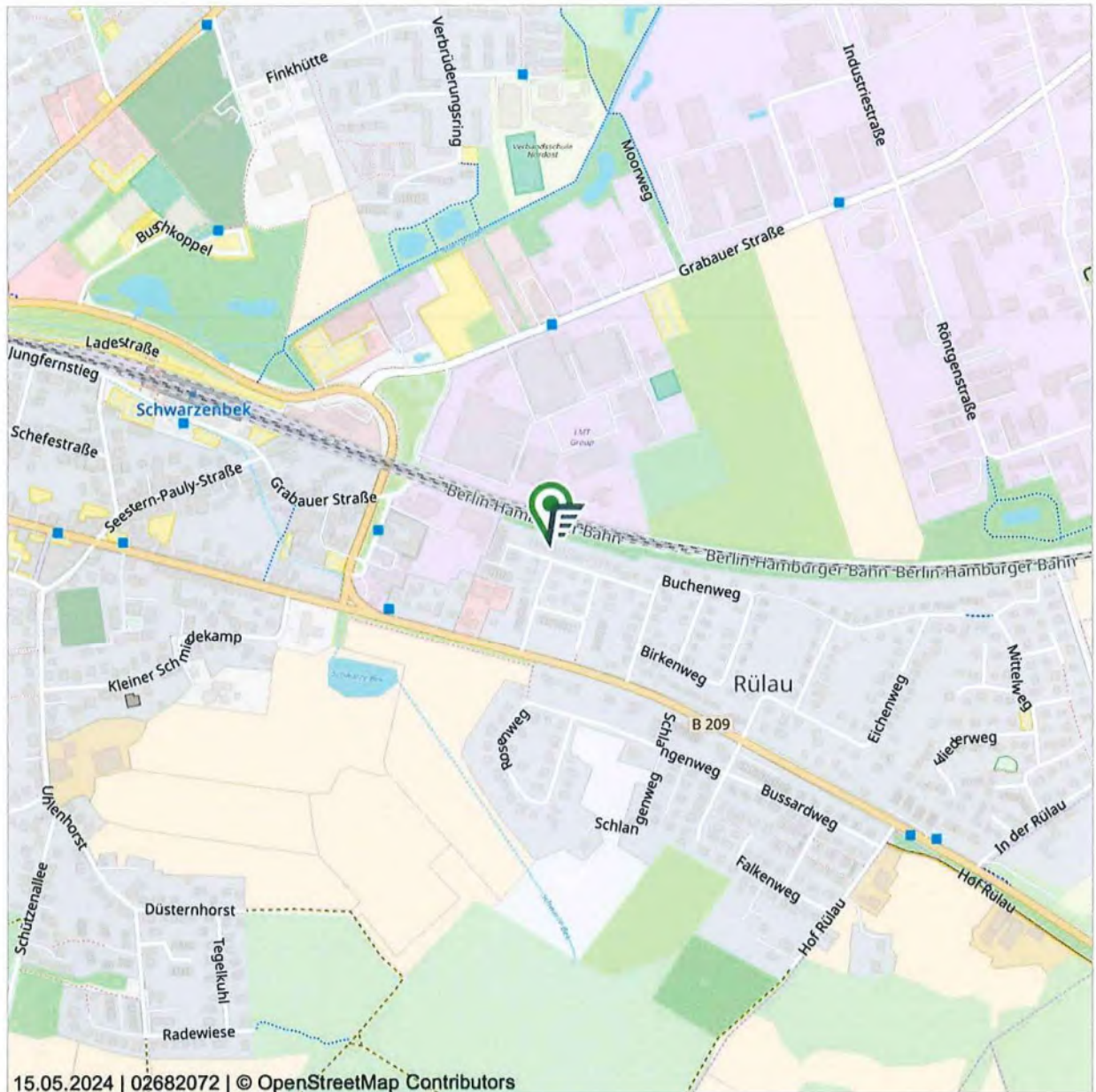
Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

Anlage 5: Auszug aus dem Stadtplan

Stadtplan on-geo

21493 Schwarzenbek, Rülauer Ring 27



Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 03.04.2024

Flurstück: 16/147
Flur: 5
Gemarkung: Schwarzenbek

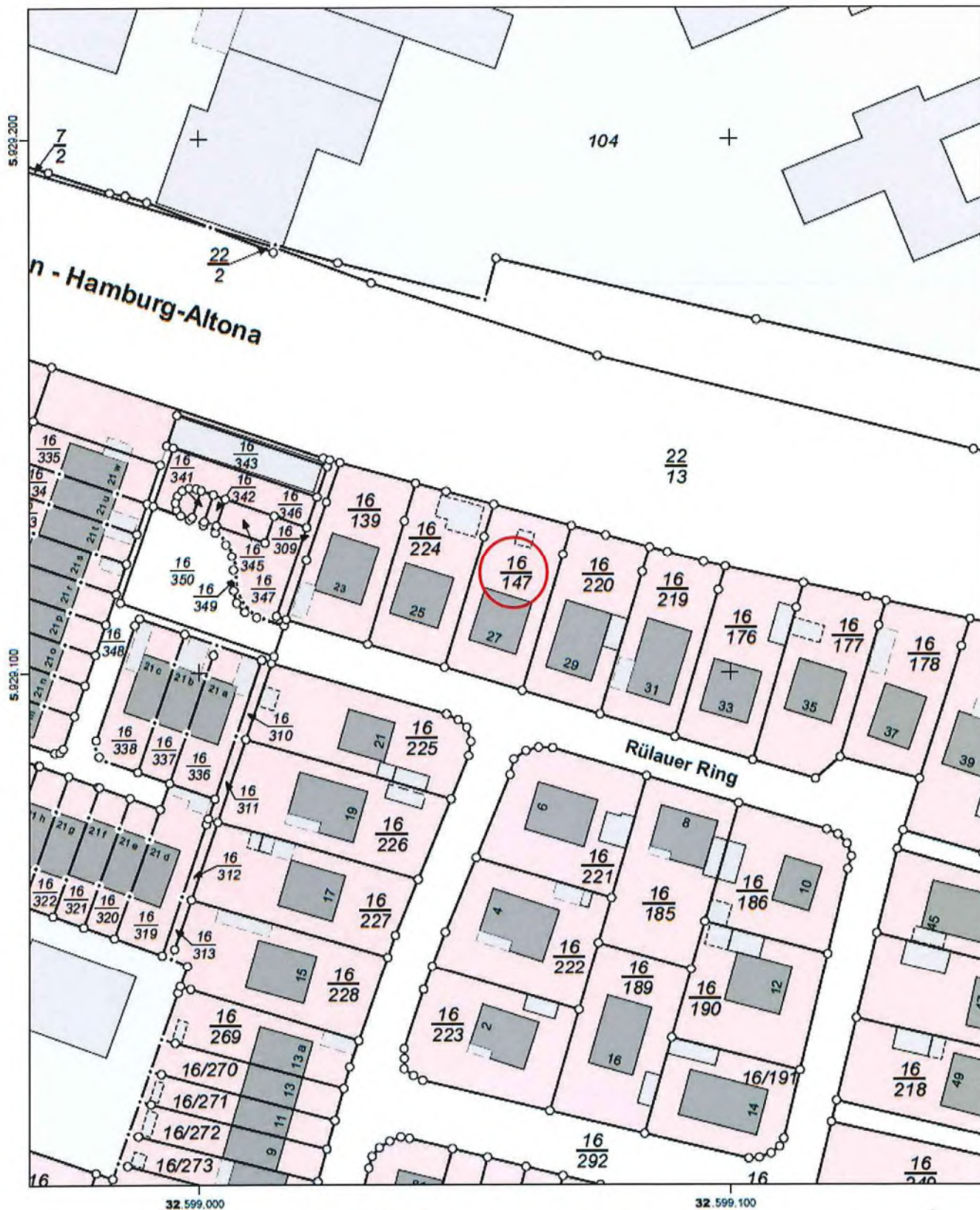
Anlage 6: Liegenschaftskarte

Gemeinde: Schwarzenbek
Kreis: Herzogtum Lauenburg

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



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



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

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

Amtsgericht Schwarzenbek		Grundbuch von Schwarzenbek			Blatt 2098	Bestandsverzeichnis			Einlegebogen 1
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte		Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²	
			Flur	Flurstück					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	-	Schwarzenbek	005	16/147	Gebäude- und Freifläche, Rülauer Ring 27		4	89	

26.03.2024 09:34:24 Seite 3 von 14

Einlegebogen 1

Amtsgericht Schwarzenbek		Grundbuch von Schwarzenbek		Blatt 2098		Bestandsverzeichnis	
Bestand und Zuschreibungen				Abschreibungen			
Zur lfd. Nr. der Grundstücke				Zur lfd. Nr. der Grundstücke			
5	6			7	8		
	Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 22.02.2010.						
	Laabs						

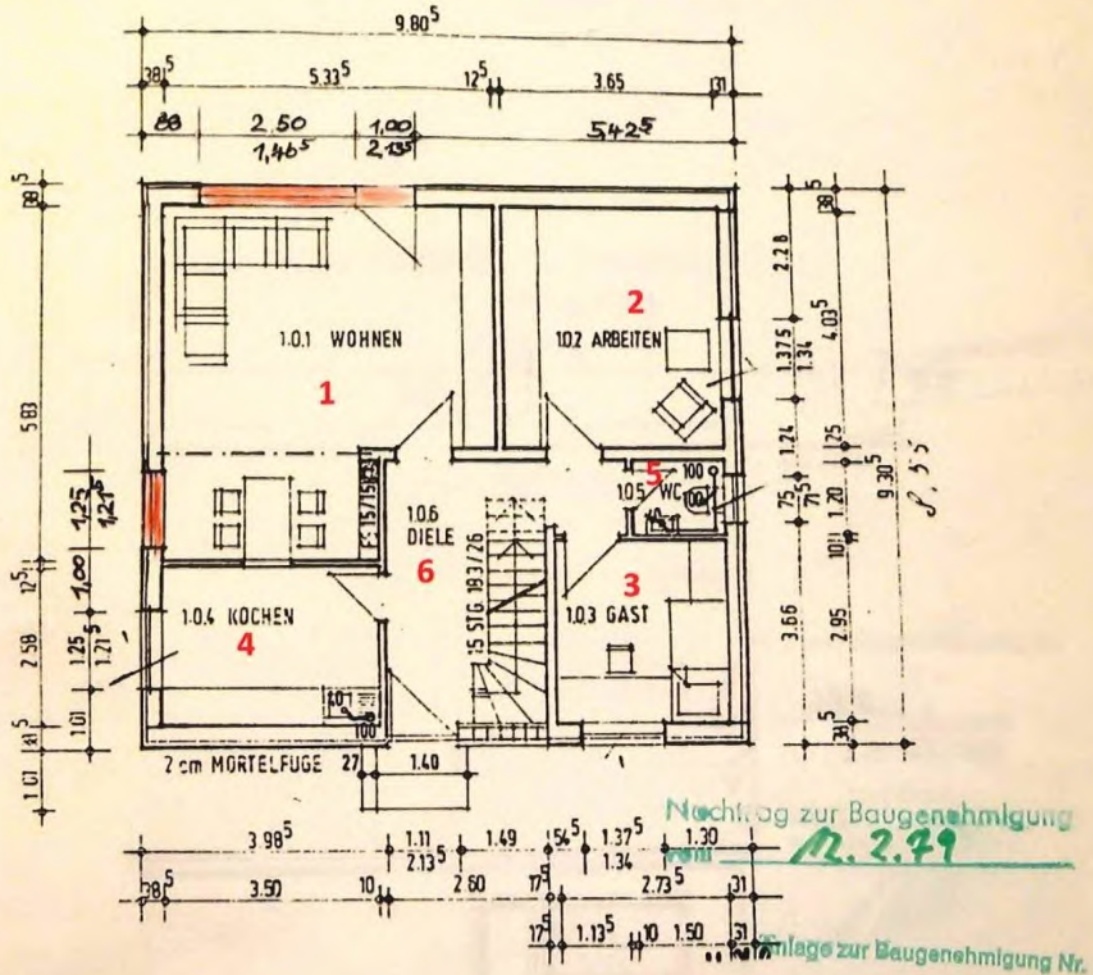
26.03.2024 09:34:24 Seite 4 von 14

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	1	3 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Schwarzenbek, Az.: 9 K 4/24); eingetragen am 23.02.2024. Müller

Laufende Nummer der Spalte 1	5	Laufende Nummer der Spalte 1	7
4		6	

Anlage 8 Grundrisse, Schnitt

Grundriss EG aus Nachtrags-
Baugenehmigung vom
28.05.1980



Mangels Innenbesichtigung konnten
die Grundrisse nicht überprüft werden

29 9. 3 6
Bauaufsichtlich geprüft
Ratzeburg, 28. MAI 1980
Der Landrat
des Kreises Herzogtum Lauenburg
Bauaufsichtsamt
im Auftrag

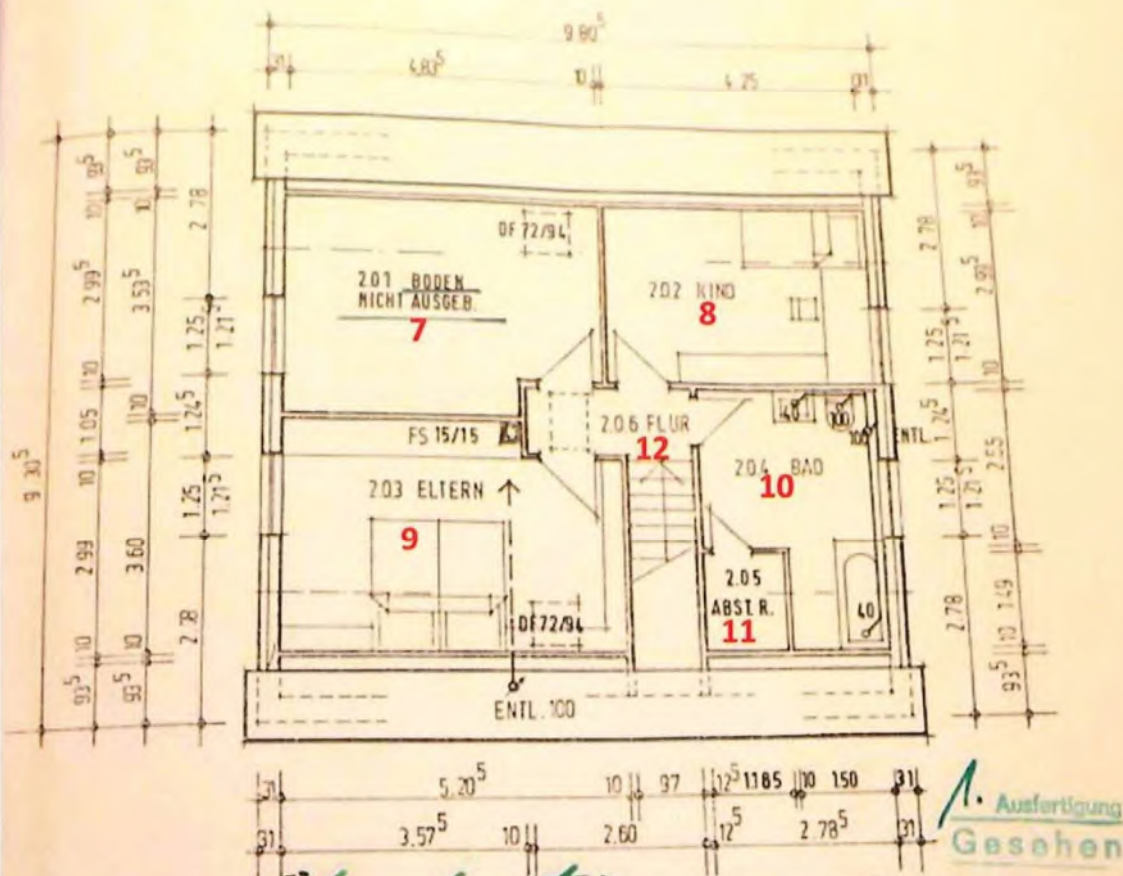
Verändert 23.4.80

BAUHER	SCHWARZENBEK	DARSTELLUNG ERDGESCHOSS	5.48°
PLATZ	7602 NORD	DATUM	30.9.78
MASSSTAB	1:100	BLATT	2476
BAUZEICHNUNG			

OPTIMAL BAUSATZ HAUS 2300 KIEL

KEINLEITER STRASSE
2300 KIEL KREIS KIEL
K.A.

Grundriss DG aus
Baugenehmigung vom
12.02.1979



wegen Überschieben,
da auch 1. G. f. 2. daf. der
Boden nicht eingesenkt
worden.

Prüfungsamt
18. JAN 1979
Prüfungsamt
eoss. 7. VO 1979
Fachrichtung Maschinenbau

Dipl.-Ing. Dr.-Ing. E. h.
Hans-Joachim Schüring-Haefliger

Aufgabe zur Hauptklausur 1984

63 000 28 930

Besondere Lichtprüfung

12 FEB. 1970

Der Landrat
des Herzogthums Lauenburg
Beauftragter
zu Amte

SCHWARZENBEK

7602 NORD

1:100

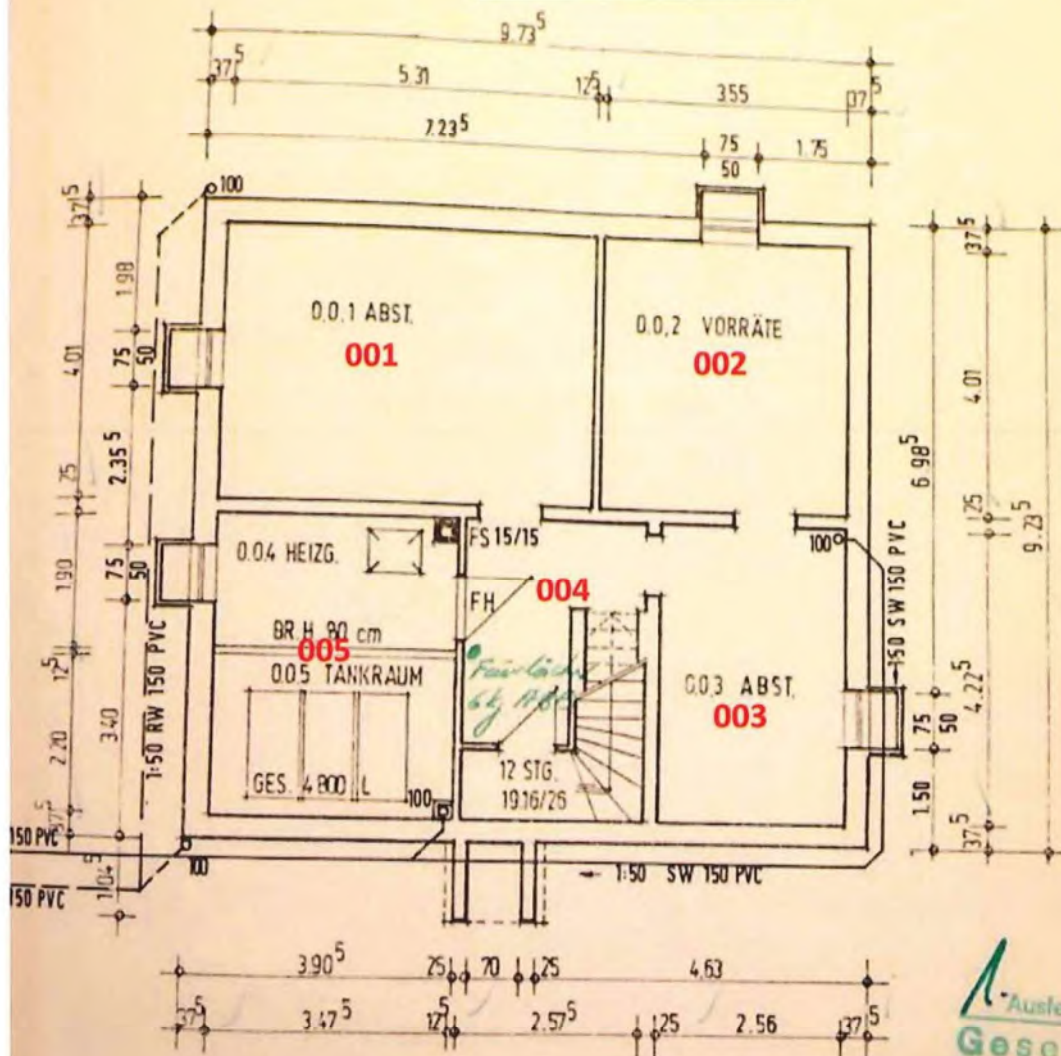
30.978
OBH

OPTIMAL BAUSATZ HAUS 2000 KIEL



i. k.

Grundriss KG aus
Baugenehmigung vom
12.02.1979



Ausfertigung
Geschen

Prüfungstermin
Nachb. am
18. JAN. 1979
Prüfungstermin für Baustatik
gem. 2. VO-LBG v. 1.5.78 GS-Schl. Heist. Nr. 1130
Fachrichtung: Stahlbau, Stahlbau, Holzbau

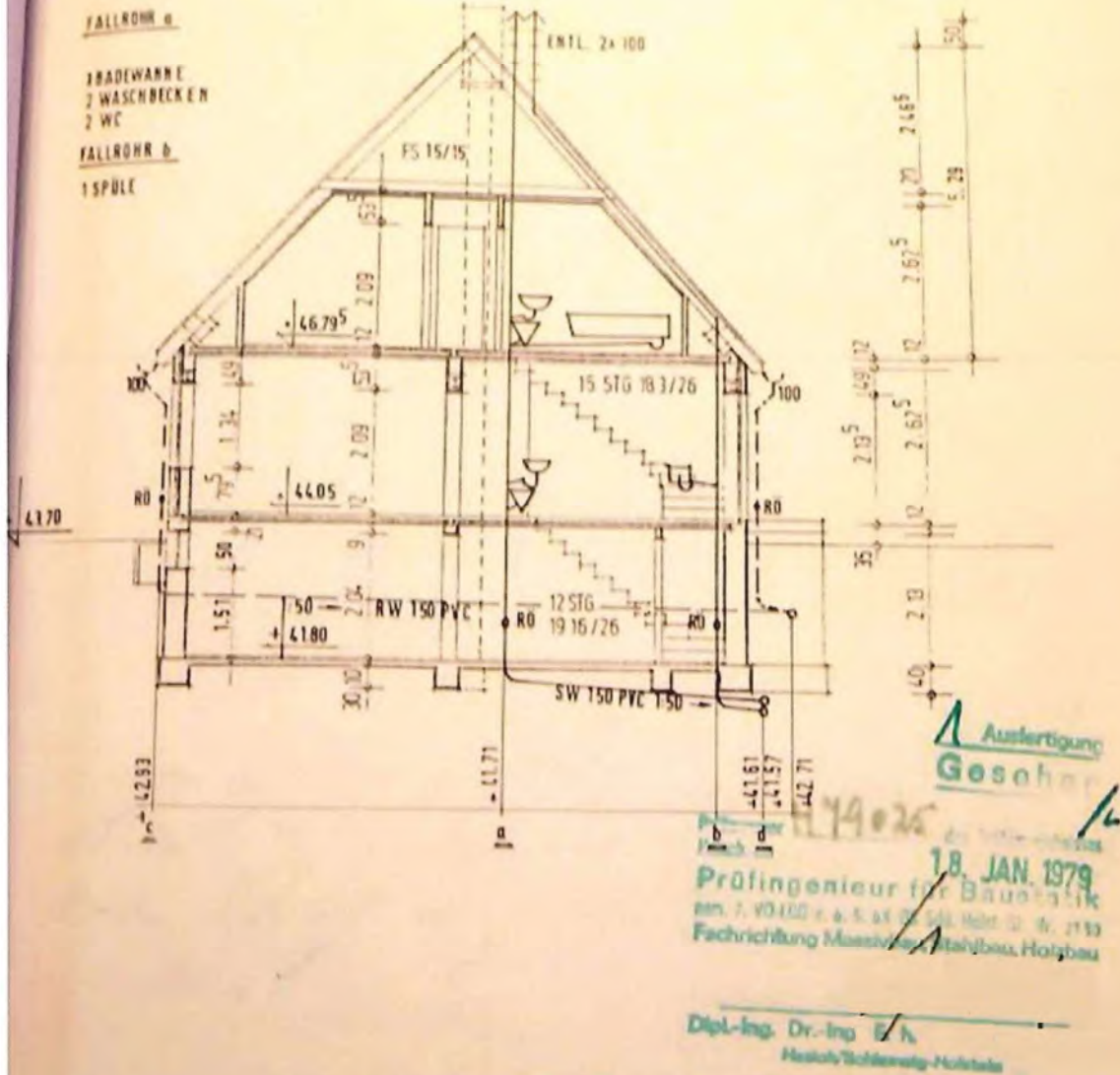
Dipl.-Ing. Dr. Ing. E. h.
Hensch/Schleswig-Holstein

Baugenehmigung Nr.
63 000 29 936
Bauaufsichtlich geprüft
12 FEB. 1979
Der Landes
Kreis Herzogtum Lauenburg
Bauaufsichtsführer

BAUHERR	SCHWARZENBEK	DARSTELLUNG	KELLERGEOSCH S. 43°
BAUW	7602 NORD	DATUM	29.9.78
HAUSTYP	1:100	PLANUNG	OBH
MASSSTAB			NR HH 2474
BAUHERR			

OPTIMAL BAUSATZ HAUS 2300 WIEL

Schnitt aus
Baugenehmigung vom
12.02.1979



53 000 29 930
 Hauspflichtlich geprüft
 Sonntag, 12. FEB. 1970
 Der Landrat
 des Kreises Herzogtum Lauenburg
 Hauspflichtlich
 angetragen

BAUSATZ HAUS
 SCHWARZENBEK
 7602 NORD
 1.100
 SCHNITT 548°
 We.
 OBH
 HH 2474
 OPTIMAL BAUSATZ HAUS 2300 KIEL


Anlage 9: Strukturdaten

CityBasics

21493 Schwarzenbek, Rülauer Ring 27



Basics - Landkreis (Gemeinde)

Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Herzogtum Lauenburg, Landkreis
Regierungsbezirk	-
Einwohner	200.819 (16.940)
Fläche	1.263,00 km ²
Bevölkerungsdichte	159 EW/km ²
PLZ-Bereich	21493
Gemeindeschlüssel	01053116

Veröffentlichungsjahr: 2022
Berichtsjahr: 2021

Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis

BIP (1)	4.725.833 €
Arbeitslosenquote (2)	5,80 %
Erwerbstätige (3)	59.900

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



Einwohnerzahl*



Erwerbstätige*



Arbeitslosenquote*



Bruttoinlandsprodukt*



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

Datenquelle

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

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2024

Anlage 10: Auskunft aus dem Altlastenkataster



KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Der Landrat

Kreis Herzogtum Lauenburg Postfach 1140 23901 Ratzeburg

Sachverständigenbüro Christoph Koop

Schmiedestraße 11
21493 Schwarzenbek

EINGEGANGEN

16. APR. 2024

Fachdienst: Abfall und Bodenschutz
Ansprechpartner:
Anschrift: Barlachstr. 2, Ratzeburg
Zimmer: 152
Telefon: 04541 888-
E-Mail: @kreis-rz.de
Fax: 04541 888-157
Az.: 672.31.92.1168.361.27
Datum: 11.04.2024

Betreff: Ihre schriftliche Anfrage zu möglichen Altlasten für das unten angegebene Grundstück in Schwarzenbek vom 10.04.2024

Sehr geehrte

für das folgende Grundstück

Ort	Adresse	Gemarkung	Flur	Flurstück
Schwarzenbek	Rülauer Ring 27	Schwarzenbek	5	16/147

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	Schwarzenbek
Straße	Rülauer Ring 27
Gemarkung	Schwarzenbek
Flur	5
Flurstück	16/147

Die hier vorhandenen Unterlagen wurden mit oben genanntem Ergebnis überprüft.

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

Barlachstraße 2, 23909 Ratzeburg
Konto des Kreises:
Kreissparkasse Ratzeburg
IBAN: DE98 2305 2750 0000 1100 00



Ihre Behördennummer

Anlage 11: Auskunft aus dem Baulastenkataster



KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Der Landrat

Kreis Herzogtum Lauenburg Postfach 1140 23901 Ratzeburg

Sachverständigenbüro
Christoph Koop
Schmiedestraße 11
21493 Schwarzenbek

EINGEGANGEN

16. APR. 2024

Fachdienst: Bauordnung und Denkmalschutz
Ansprechpartner:
Zimmer: 218
Telefon: 04541 888
Telefax: 04541 888 159
E-Mail: @kreis-rz.de
Datum: 11.04.2024

Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück: Schwarzenbek, Rülauer Ring 27

Gemarkung: Schwarzenbek

Flur: 5

Flurstück: 16/147

Aktenzeichen: 3301 - 1168 361 27

Registrier-Nr.: 01156-2024-31

Bei Schriftwechsel bitte Aktenzeichen und Registriernummer angeben.

Bescheinigung

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

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

Gebührenfestsetzung:

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

Gebühr	60,00 €
--------	---------

Bitte überweisen Sie die Gebühr in Höhe von **60,00 €** innerhalb von 14 Tagen nach Empfang dieses Bescheides unter Angabe des **Kassenzeichens 915240658** 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 Behördennummer

Anlage 12: Kurzbericht Naturgefahren

KA Köln.Assekuranz Agentur

Ein Unternehmen der **ERGO**

K.A.R.L.[®]-PRO KURZBERICHT

Standort: 21493 Schwarzenbek Rülauer Ring 27 - 21493 Schwarzenbek Rülauer Ring 27
Vulnerabilität¹: EFH/ZFH, mit Keller, 1 bis 3 Etagen

Latitude (Breite)	53,501567	Longitude (Länge)	10,49342
Geländehöhe (K.A.R.L.)	43,00 m	Schutzziel² Flut/Sturmflut	- / -
K.A.R.L.[®]-Version	5.1.0.4	Gesamtwert (EUR)	N/A

Gefahr	Einstufung	Risiko ³ (%p.a.)	WKP ⁴	PML ⁵ (%)
Vulkanismus		0,0000	-	-
Erdbeben		0,0000	475	0,00
Tsunami		0,0000	200	0,00
Überschwemmung		0,0005	200	0,00
Sturmflut		0,0000	200	0,00
Sturm		0,0781	200	2,08
Tornado		0,0055	-	-
Hagel		0,0049	200	0,20
Starkregen ⁶		0,0105	200	0,00

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

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

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

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

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

⁶Starkregen Das Starkregenrisiko wird anhand einer Abschätzung üblicher Drainagekapazitäten berechnet, nicht mit klassischen Vulnerabilitäten. Zu geringen Anteilen ist dieses Risiko bereits im Überschwemmungsrisiko enthalten. Eine Summenbildung ist daher nicht sinnvoll.

* Die verfügbare Datenlage lässt keine statistisch belastbare Angabe von WKP und PML zu.

Die Legende bezieht sich nur auf die Farbcodierung des Risiko-Wertes in Prozent pro Jahr

% p.a.	-	< 0,05	0,05 – 0,1	0,1 – 0,4	0,4 – 0,7	0,7 – 1	> 1
Einstufung	keine Gefährdung	sehr gering	gering	auffällig	erhöht	hoch	sehr hoch
Farbe							

Haltungrechtlicher Hinweise:

Die mit K.A.R.L.[®] ermittelten Risiko- und Gefährdungs-Einstufungen stützen sich auf global verfügbare geologische, geographische und meteorologische Datensätze, die bei der KA vorgehalten, kontinuierlich gepflegt, erweitert und aktualisiert werden. Ebenso werden die verwendeten Berechnungsmethoden ständig verbessert und dem aktuellen Wissensstand angepasst. Somit spiegeln die Ergebnisse den aktuellen Wissensstand zum Zeitpunkt der Berichterstattung wider.

Informationen über Schadenereignisse der Vergangenheit werden lediglich zur Verifizierung der eingesetzten Rechenmodelle herangezogen, nicht aber als deren Grundlage. Dem ist bewusst, dass sich die Risikomodellierung weitestmöglich an naturwissenschaftlichen Prinzipien orientiert und nicht durch die zufallsbehaftete und manchmal auch lückenhafte Erhebung von Schadendaten beeinflusst ist. Fehlende oder unvollständige Daten werden durch spezielle, bei der KA entwickelte Schutzverfahren plausibel ergänzt. Hierbei wird generell nach dem VORSICHTS-PRINZIP vorgegangen, d.h. Risikobewertungen mit einem hohen Anteil an geschätzten Parametern sind deshalb meistens etwas zu hoch aus.

WICHTIGER HINWEIS: Die vorliegende Risikoanalyse wurde automatisch erstellt. Es erfolgte keine Sichtung und Plausibilitätskontrolle durch einen wissenschaftlichen Experten. Bestimmte Umgebungsbedingungen, die nur optisch in Landkarten, Luftaufnahmen oder Satellitenbildern zu erkennen sind und von denen die Risikoeinstufung möglicherweise entscheidend beeinflusst würde, konnten deshalb nicht identifiziert werden und bleiben unberücksichtigt.

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