

Gutachten

Nr. 47/2025

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

Einfamilienwohnhaus

21481 Lauenburg / Elbe, Op de Schanz 22

Grundbuch von Lauenburg Blatt 80

Gemarkung Lauenburg Flur 003 Flurstück 167/119

Auftraggeber: Amtsgericht Schwarzenbek (Az. 9 K 7/25)



Der (unbelastete) **Verkehrswert des Grundstückes**

wird zum Wertermittlungsstichtag

07.01.2026

mit

172.000 € ermittelt.

4. Ausfertigung (digital):

Dieses Gutachten besteht aus 54 Seiten zzgl. 12 Anlagen mit 22 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen (davon eine digital) erstellt.

1. ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Auftragsdaten	5
1.2 Objektdaten	5
1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	5
1.4 Wertermittlungsstichtag	6
1.5 Qualitätsstichtag	6
1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	6
1.7 Unterlagen	7
2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES	8
2.1 Lagemerkmale	8
2.1.1 Gemeinde / Nachbarschaft	8
2.1.2 Verkehrsanbindung	9
2.1.3 Öffentliche Einrichtungen / Besonderheiten	9
2.1.4 Umwelteinflüsse	9
2.1.5 Naturgefahren	9
2.1.6 Wohnlage	9
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	10
2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	10
2.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand	10
2.2.3 Rechte und Belastungen	10
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	12
2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt	12
2.3.2 Nutzung	12
2.3.3 Erschließungszustand	13
2.3.4 Bodenbeschaffenheit	13
2.3.5 Hauptgebäude	14
2.3.6 Nebengebäude Garage	26
2.3.7 Außenanlagen	27
2.3.8 Ertragsverhältnisse	28
2.4 Künftige Entwicklungen	28
2.4.1 Demographische Entwicklung	29
2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen	29
2.5 Entwicklungszustand	29
3. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	30
3.1 Grundlagen	30
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	30
3.1.2 Kaufpreissammlung	30
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	30
3.1.4 Literatur	30
3.2 Wertermittlungsverfahren	31
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	31
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	31
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	32
3.3 Bodenwert	32

3.3.1	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	35
3.4	Sachwertverfahren	37
3.4.1	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	38
3.4.2	Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen	41
3.4.3	Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	42
3.4.4	Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	42
3.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	45
3.4.6	Sachwert	48
3.5	Werteinfluss der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs	49
3.6	Plausibilitäts- und Marktprüfung	51
3.7	Verkehrswert	54

Anlagen:

Anlage 1:	Fotos des Bewertungsobjektes
Anlage 2:	Luftbild
Anlage 3:	Auszug aus der Straßenkarte
Anlage 4:	Auszug aus der Regionalkarte
Anlage 5:	Auszug aus dem Ortsplan
Anlage 6:	Liegenschaftskarten
Anlage 7:	Grundbuchauszüge: Bestandsverzeichnis, Abt. II
Anlage 8:	Grundrisse
Anlage 9:	Strukturdaten
Anlage 10:	Baulastenauskunft
Anlage 11:	Altlastenauskunft
Anlage 12:	Naturgefahren

Kurzprofil des Grundstücks:

Lage:

Die Stadt Lauenburg mit rund 11.500 Einwohnern ist eine Stadt im Kreis Herzogtum Lauenburg. Sie ist die südlichste Stadt Schleswig-Holsteins und liegt ca. 40 km südöstlich von Hamburg an der Bundesstraße 5. Im Osten grenzt die Stadt an das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern, im Süden an die Elbe und damit das Land Niedersachsen. Die Stadt ist „Unterzentrum“ mit Versorgungsfunktionen für Stadt und Umland und gliedert sich in eine „Historische Altstadt“ und die so genannte „Oberstadt“.

Das Bewertungsgrundstück liegt westlich des Zentrums in einer eher ruhigen Wohnlage. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus freistehenden Einfamilienhäusern ähnlicher Baujahre, teilweise auch aus Reihenhäusern.

Objektbeschreibung:

Das Grundstück ist laut Grundbuch 531 m² groß. Es weist eine bevorzugte Westausrichtung auf. Auf dem Grundstück wurde ca. im Jahre 1966 ein Wohnhaus mit Einliegerwohnung errichtet. Das freistehende Wohnhaus wurde in eingeschossiger, massiver Bauweise errichtet und verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoss und einen Vollkeller. Im Jahre 1984 wurde das Gebäude durch einen eingeschossigen Anbau mit Flachdach erweitert. Die Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss beträgt insgesamt ca. 101 m². Im Erdgeschoss stehen zwei Zimmer, ein weiteres Zimmer mit Wintergartencharakter, Küche, Badezimmer und Flur zur Verfügung. Im Dachgeschoss finden sich zwei Zimmer, ein WC, eine ehemalige Küche welche als Abstellraum genutzt wird, Flur und ein Balkon. Das Gebäude wird durch eine Gasbrennwertheizung mit Warmwasserbereitung aus dem Jahre 2022 beheizt. Ein Ofen für feste Brennstoffe im Kaminzimmer verfügt vermutlich über keine Betriebserlaubnis.

An der nördlichen Grundstücksgrenze wurde ca. im Jahre 1970 eine PKW-Garage errichtet. Im südöstlichen Grundstücksbereich findet sich ein Blockbohlen-Gartenhaus zur Unterbringung von Gartengeräten. Das Grundstück ist als Ziergarten mit Büschen und Grünflächen angelegt.

Nutzung:

Zum Bewertungsstichtag werden Grundstück und Gebäude von einem Miteigentümer zu Wohnzwecken genutzt.

Zustand / Mängel / Schäden:

Grundstück und Gebäude befinden sich insgesamt in einem deutlich unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand. Es liegen Mängel vor, für die Wertabschläge berücksichtigt wurden. Modernisierungen haben im Bereich der Heizung und der Wärmedämmung (Außenwände) stattgefunden.

Belastungen:

In Abt. II des Grundbuchs sind eine Nutzungsbeschränkung und ein Vorkaufsrecht (jeweils zu Gunsten der Stadt Lauenburg) eingetragen. Ein möglicher Werteinfluss wird im Rahmen des Gutachtens geprüft. Gemäß vorliegender Auskunft des Kreises Herzogtum Lauenburg sind auf dem Grundstück keine Baulasten eingetragen.

Besonderheiten:

Das Gebäude befindet sich in einem unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber/-in:	Amtsgericht Schwarzenbek Möllner Straße 20 21493 Schwarzenbek
Aktenzeichen des Auftraggebers:	9 K 7/25
Datum (Eingang) des Auftrages:	05.11.2025
Verwendungszweck:	Verkehrswertgutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Besonderheiten:	- unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand
örtliche Grundstücksaufnahme am:	07.01.2026
Teilnehmer/innen:	- Christoph Koop – Sachverständiger für Im- mobiliensbewertungen - Andreas Koop – Sachverständiger für Immo- biliensbewertungen als angestellter Mitarbei- ter - der das Grundstück bewohnende Miteigen- tümer
Wertermittlung durchgeführt am:	15.12.25 – 20.01.2026

1.2 Objektdaten

Grundbuch:	Amtsgericht Schwarzenbek Grundbuch von Lauenburg, Blatt 80
Katasterangaben:	Gemarkung Lauenburg, Flur 003

Flurstück	Wirtschaftsart	Größe
167/119	Gebäude u. Freiflä- che, Op de Schanz 22	531 m ²
Gesamt		531 m²

1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten.
Das Gutachten wurde entsprechend dem Auftrag erstellt und ist nur für den an-

gegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet.

1.4 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der **07.01.2026** (Tag der Ortsbesichtigung).

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

1.5 Qualitätsstichtag

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag.

1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

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

1.7 Unterlagen

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

- Bauzeichnungen des Gebäudes
- Auskunft zu Baulasten
- Auskunft zu Altlasten
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auszug aus dem Grundbuch von Lauenburg Blatt 80
- Liegenschaftskarte
- Auskunft zur Bauleitplanung
- Fotografische Aufnahmen des Objektes
- Informationen und Veröffentlichungen des Gutachterausschusses des Kreises Herzogtum Lauenburg
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

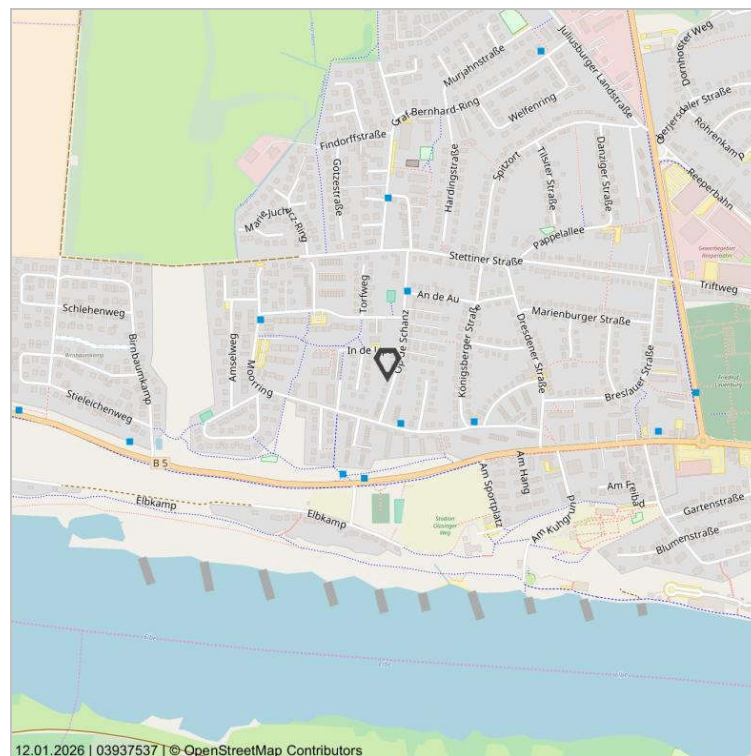
2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Gemeinde / Nachbarschaft

Die Stadt Lauenburg/Elbe (ca. 11.500 Einwohner) liegt im südöstlichen Bereich des Kreises Herzogtum Lauenburg, dieser im Südosten Schleswig-Holsteins. Die Entfernung zur Stadt Hamburg im Westen beträgt rund 50 km (Wegstrecke). Im Osten grenzt die Stadt an das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern, im Süden an die Elbe und damit das Land Niedersachsen. Die Stadt ist „Unterzentrum“ mit Versorgungsfunktionen für Stadt und Umland und gliedert sich in eine „Historische Altstadt“ und die so genannte „Oberstadt“.

Das Wertermittlungsobjekt liegt ca. 1 km westlich des Zentrums in einer ruhigen Wohnlage an einer Anliegerstraße. Die nachbarliche Bebauung besteht aus Einfamilienhäusern ähnlicher Baujahre, im weiteren Umfeld auch aus Reihenhäusern und -garagen.

Auszug aus dem Ortsplan



Datenquelle: OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

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 der Straßenkarte etc. (s. Anlagen) zu ersehen.

2.1.2 Verkehrsanbindung

Die nächstgelegene Fernstraße ist in ca. 500 m Entfernung (Wegstrecke) die Bundesstraße 5. Diese verläuft durch Lauenburg/Elbe und verbindet das östlich gelegene Mecklenburg-Vorpommern mit der Hansestadt Hamburg. Die Bundesstraße 209, welche von Schwarzenbek im Norden nach Lüneburg im Süden verläuft, ist in ca. 700 m Entfernung erreichbar.

Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Geesthacht auf die A 25) befindet sich in westlicher Richtung in ca. 18 km Entfernung.

Lauenburg verfügt über einen Bahnhof (ca. 3 km entfernt) und bietet einen Halt an der Zugverbindung Lübeck / Lüneburg. Die Stadt ist in den Tarifplan des HVV eingebunden. Vom ZOB aus verkehren Buslinien unter anderem nach Bergedorf und in die Hamburger Innenstadt.

2.1.3 Öffentliche Einrichtungen / Besonderheiten

Bei der Gemeinde Lauenburg/Elbe handelt es sich um eine im Rahmen der Regionalplanung als Unterzentrum eingestufte Gemeinde mit den üblichen Infrastruktureinrichtungen, wie z. B. Kindergärten, Schulen, Kirche, Lebensmittelmärkte, Discounter, Sporteinrichtungen und Freizeitbad.

In der Gemeinde ist vorwiegend Wohnbebauung vorhanden. Es gibt aber auch Gewerbegebiete und kleinere Handwerksbetriebe. Der Ortskern ist von kleinteiligem Einzelhandel und Dienstleistern geprägt. Am südöstlichen Ortsrand befindet sich die Hitzler-Werft, ein regionaler Arbeitgeber.

Eine ärztliche Grundversorgung ist in der Gemeinde vorhanden. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in der ca. 14 km entfernten Stadt Geesthacht.

2.1.4 Umwelteinflüsse

Auf Grund der Lage im Bereich einer Anliegerstraße, ist aus der näheren Umgebung kaum mit Verkehrslärm zu rechnen.

2.1.5 Naturgefahren

Gemäß vorliegender Auskunft der Köln Assekuranz Agentur vom 12.01.2026 wird für die Naturgefahr Sturm das Eintrittsrisiko als „auffällig“ eingestuft (siehe Anlage 12). Eine erhöhte Risikoeinstufung kann Einfluss auf die Finanzierbarkeit des Objekts durch Fremdkapital oder auf die Versicherbarkeit gegen Elementarschäden haben. Hiervon ist im vorliegenden Fall noch nicht auszugehen. Ein individueller Werteeinfluss der Risikobewertung wird nicht erkannt.

2.1.6 Wohnlage

Es handelt sich um eine städtische Lage in einem Wohnquartier, welches insbesondere durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt wird. Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.5 beschriebenen Lagemerkmale ist die Wohnlage unter Berücksichtigung der städtischen Lage im Vergleich zum Kreisgebiet insgesamt als durchschnittlich einzustufen.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

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

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Lauenburg liegt das Grundstück in einem als Wohnbaufläche (W) dargestellten Bereich.

Innenbereich § 34 BauGB

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt kein Bebauungsplan vor. Nach Einschätzung des Sachverständigen liegt das Grundstück hinsichtlich seiner baulichen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb eines Bereiches, dessen Zulässigkeit sich nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) richtet. Eine Innenbereichssatzung (§ 34 (4) BauGB) liegt nicht vor.

Nach § 34 BauGB ist hier ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Ortsrecht

Das Grundstück liegt außerhalb der Geltungsbereiche von Erhaltungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Lauenburg.

Bei der Errichtung von Anlagen, ggfs. auch bei Änderungen oder Nutzungsänderungen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Lauenburg.

2.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand

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

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Lauenburg vom 20.11.2025 fallen für das Grundstück keine Erschließungsbeiträge nach BauGB oder Ausbaubeitragsforderungen nach Kommunalabgabengesetz an. Zukünftige Veranlagungen zu Straßenausbaubeiträgen sind jedoch (allgemein) nicht grundsätzlich auszuschließen.

2.2.3 Rechte und Belastungen

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

Eintragungen im Grundbuch

In Abt. II des Grundbuchs finden sich folgende Eintragungen:

Amtsgericht Schwarzenbek		Grundbuch von Lauenburg	Blatt 80	Zweite Abteilung	Einlegebogen 1
1	2	3			
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
3	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung) für Stadt Lauenburg/Elbe; gemäß Bewilligung vom 09.06.1983; eingetragen am 15.12.1983.			
4	1	Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für Stadt Lauenburg/Elbe; gemäß Bewilligung vom 09.06.1983; eingetragen am 15.12.1983. Nr. 1, 2 bereits gelöscht. Nr. 3, 4 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 08.06.2007. Wolfsegger			
5	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist durch Beschluss vom 23.07.2025 angeordnet (Amtsgericht Schwarzenbek, Az.: 9 K 7/25); eingetragen am 24.07.2025. Voigt			

Zu lfd. Nr. 3

Der Sachverständige hat die Bewilligung zu dem Recht eingesehen. Begünstigt durch das Recht wird die Stadt Lauenburg. Gemäß der Bewilligung sind auf dem Grundstück die Errichtung gewerblicher Anlagen, Betriebsstätten oder Verkaufsstellen, insbesondere Gast- oder Schankwirtschaften und Stubenläden nicht gestattet.

Ein möglicher Werteinfluss wird im Kapitel 3.5 ermittelt.

Zu lfd. Nr. 4

Der Sachverständige hat die Bewilligung zu dem Recht eingesehen. Demnach wurde der Stadt Lauenburg für alle Fälle des Weiterverkaufs des Grundstücks ein Vorkaufsrecht eingeräumt.

Ein möglicher Werteinfluss wird im Kapitel 3.5 ermittelt.

Zu lfd. Nr. 5

Die Eintragung beinhaltet den Zwangsversteigerungsvermerk. Dieser ist vorübergehender Natur und ohne Einfluss auf den Verkehrswert.

Baulasten

Gemäß Auskunft vom Kreis Herzogtum Lauenburg – Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz – vom 04.12.2025 ist auf dem Grundstück keine Baulast eingetragen (s. Anlage 10). Im weiteren Verlauf der Wertermittlung wird aus diesem Grunde unterstellt, dass keine Baulasten vorliegen.

Denkmalschutz

In der Denkmalliste des Kreises Herzogtum Lauenburg (www.schleswig-holstein.de, Zugriff am 12.01.2026) ist das Objekt nicht gelistet. Im weiteren Bewertungsverlauf wird unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

Sonstige Rechte und Belastungen

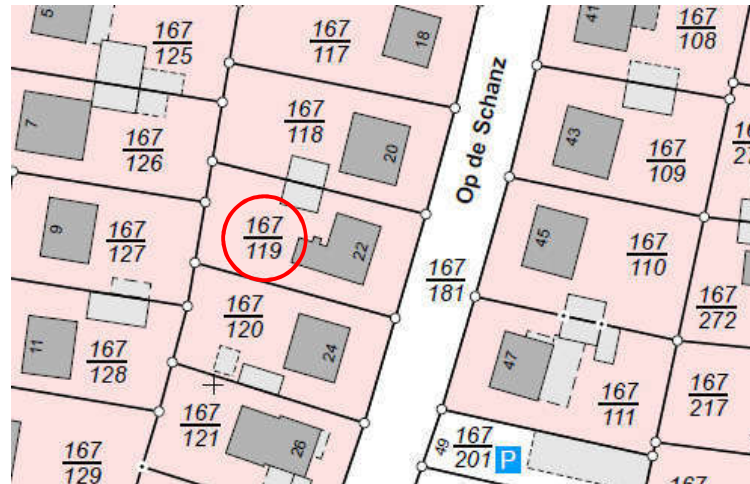
Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden.

2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das zu bewertende Grundstück ist laut Grundbuch 531 m² groß. Es ist weitgehend rechteckig geschnitten. Die Breite beträgt zur Erschießungsstraße ca. 16 m und die Tiefe ca. 32 m.

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 von einem Miteigentümer zu Wohnzwecken genutzt.

2.3.3 Erschließungszustand

Das Grundstück wird über die Straße „Op de Schanz“ (eine örtliche Erschließungsstraße) erschlossen. Die Straßenfläche ist mit Asphalt belegt. Beidseitige, mit Betonplatten belegte Fußwege sind vorhanden. Straßenbeleuchtung steht zur Verfügung.



„Op de Schanz“ – Blickrichtung Nord

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

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

2.3.4 Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Sachverständige geht von einer normalen Eignung als Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt geworden sind.

Altlasten:

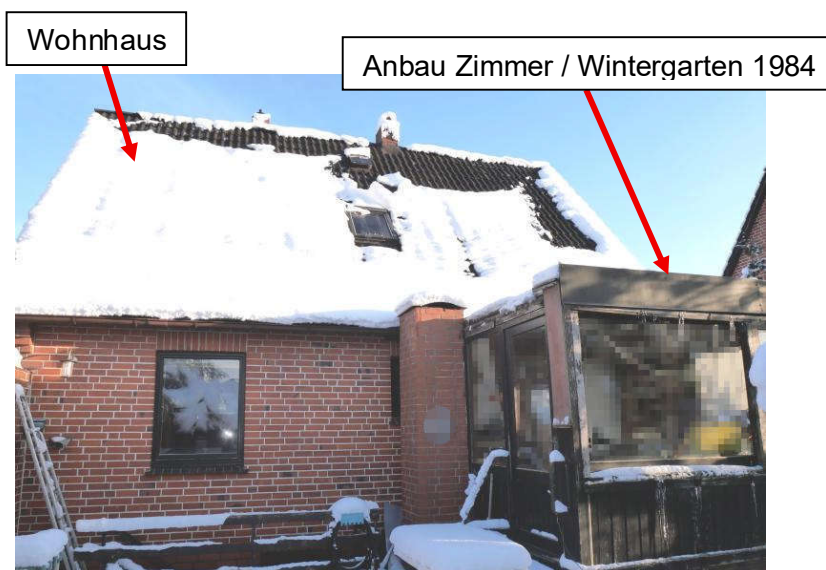
Nach Auskunft des Kreises Herzogtum Lauenburg vom 18.11.2025 gibt es für das Grundstück weder Eintragungen im Kataster der Altablagerungen noch im Kataster für Altstandorte (s. Anlage 11).

Lauenburg / Elbe gehört laut Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein nicht zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen im Kreis Herzogtum Lauenburg.

2.3.5 Hauptgebäude

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

Gebäudeart:



Geschosse:

Vollkeller, Erdgeschoss, ausgebauten Dachgeschoss

Baujahr(e):

ca. 1966

Größe:

Wohngebäude

Grundfläche: ca. 67,6 m²

Bruttogrundfläche: ca. 201,7 m²

Wohnfläche: ca. 101 m²

Nutzfläche: ca. 55 m²

Unter dem Begriff „Grundfläche“ ist die Fläche zu verstehen, mit der ein Bauwerk den Boden berührt, der Begriff „Bruttogrundfläche“ bezeichnet die Bruttofläche sämtlicher Geschossebenen. Jeweils exklusive Wintergarten.

EG und DG

Im Kellergeschoss

Raumaufteilung:

(Siehe auch Grundrisse in der Anlage Nr. 8)

Erdgeschoss

Wohnzimmer, Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer (Wintergartencharakter), Küche, Badezimmer, Flur

Dachgeschoss	Zwei Zimmer, ehem. Küche, WC, Flur
Kellergeschoss	Drei Kellerräume, Waschküche / Heizung, Flur
Einstufung / Besonderheiten	<p>Der Anbau aus dem Jahre 1984 besteht überwiegend aus einer Holz- /Glaskonstruktion und hat dadurch den Charakter eines Wintergartens. Dieser Raum ist nur durch das Wohnzimmer zu erreichen (gefangener Raum). Das Zimmer Nr. 8 im Dachgeschoss war ursprünglich die Küche der Einliegerwohnung. Die Umnutzung zu einem Aufenthaltsraum könnte insbesondere die Anpassung der Belichtungssituation erfordern. Aufgrund der geringen Größe des Raums würde der gewöhnliche Geschäftsverkehr diesen vermutlich als Abstellraum einstufen.</p> <p>Die Aufteilung der Räume ist zweckmäßig und zeitgemäß. Die insgesamt vorhandene Wohnfläche und die Größe der einzelnen Zimmer sind jedoch baujahresbedingt und entsprechen nicht den Erwartungen der typischen Käuferschicht an ein Einfamilienhaus.</p> <p>(Die nachfolgende Berechnung der Flächen basiert auf den Angaben aus der Bauakte und wurde vom Sachverständigen vor Ort plausibilisiert bzw. ergänzt.)</p>

Erdgeschoss			
Raum		Wohnfläche	Nutzfläche
1	Wohnzimmer	20,97	
2	Kaminzimmer	14,35	
3	Bad	5,42	
4	Schlafzimmer	12,39	
5	Küche	7,82	
6	Flur	5,40	
Summe	Erdgeschoss	66,35	0,00
Dachgeschoss			
Raum		Wohnfläche	Nutzfläche
7	Zimmer	13,44	
8	Abstellraum (ehem. Küche)	5,34	
9	Zimmer	11,00	
10	Flur	3,18	
11	WC	0,95	
12	Balkon	0,50	
Summe	Dachgeschoss	34,41	0,00
Keller			
Raum		Wohnfläche	Nutzfläche
13	Kellerraum		22,14
14	Vorräte		5,59
15	Kellerraum II		13,05
16	Waschküche		8,21
17	Flur		5,93
Summe	Keller	0,00	54,93
alle Geschosse	gesamt	100,76	54,93

Bauweise: Massive Bauweise

Außenwände: KG: Kiesbetonhohlblocksteine, innen Kalksandsteine
EG: 2 x ½ Stein starkes Mauerwerk, außen rote Ziegelsteine, innen Kalksandsteine, überwiegend mit 7 cm Luftschicht - nachträgliche Kerndämmung durch Verfüllen der Luftschicht mit „Durolan Aminoplast Kunstharz Wärmedämmschaum“ im Jahre 2008

Anbau aus 1984: Holzkonstruktion ab Brüstungshöhe, Brüstung VMZ rot, wie vorhandenes Wohnhaus

Innenwände: Kalksandsteine

Geschossdecken: Massivdecken über KG und EG

Anbau aus 1984: Holzbalkendecke

Dachform und Dach- eindeckung:	Kehlbalkendach mit anthrazitfarbener Frankfurter Pfanne (Eindeckung vermutlich 1980er Jahre erneuert), im Spitzboden nachträglich Dämmplatten unbekanntes Materials – vermutlich Hartschaumplatten - zwischen den Sparren eingebaut
Keller:	Vollkeller mit Außeneingang
Außentüren:	Hauseingangstür und Kellertür jeweils aus Holz mit Lichtelement – vermutlich aus dem Baujahr des Gebäudes
Fenster:	Drehkippenfenster überwiegend als Holzfenster mit Zweischeibenverglasung aus dem Baujahr des Gebäudes, drei Fenster in Küche, Bad und Treppenbereich im EG als isolierverglaste Kunststofffenster aus dem Jahre 2015 Im KG teilweise zweifach Verglasung in Kunststoffrahmen, teilweise auch einfach verglaste Fenster mit Stahlrahmen
Innentüren:	Glatte Türen in Holzzargen aus dem Baujahr des Gebäudes
Geschosstreppen:	EG zu DG: Geschlossene Holztreppe, ¼ gewandelt KG: offene Betonstufentreppe – ¼ gewandelt Einschub-/Ausziehtreppe (ungedämmt) zum Spitzboden
Innenwandverkleidung:	Tapete, teilweise mit Anstrich oder Holzvertäfelungen
Verkleidung der Decken:	Überwiegend Holztäfelung, teilweise Tapete mit Anstrich oder Styropor in Holzoptik
Fußböden:	Hobeldielen auf Lagerhölzern, Anbau aus 1984: Estrich
Fußbodenbelag:	Im Erdgeschoss: Parkett im Wohnzimmer, sonst Laminat oder Fliesen Im Dachgeschoss überwiegend Laminat, teilweise Teppich, Bodenfliesen im WC
Wandfliesen:	Im EG im Badezimmer Wandfliesen ca. ¾ hoch Fliesenspiegel in der Küchennische Im Badezimmer im DG deckenhoch gefliest

- Elektroinstallation:** Unterverteilung und Elektrik aus dem Baujahr des Gebäudes, kein Fehlerstromschutzschalter, zweiadrige Leitungen sind nicht auszuschließen
- Sanitäre Installationen:** Im Erdgeschoss Badezimmer mit ebenerdigem Duschbereich, Waschbecken und WC – modernisiert ca. im Jahre 2000
Im Dachgeschoss: Waschbecken und WC
- Beheizung:** Gasbrennwerttherme mit Warmwasserbereitung aus dem Jahre 2022
Kaminofen – vermutlich ohne Betriebsgenehmigung, Schornstein ohne Baugenehmigung – im Wintergarten
- Einbaumöbel / Einbauküche:** Einbauküche älter als 20 Jahre, ohne eigenen Wert
- Besondere Einrichtungen:** - keine
- Besondere Bauteile:** - Hauseingangspodest
- Kelleraußeneingang
- Balkon zur Südseite
- Anbau aus 1984
- Baumängel / Bauschäden, Rechtsmängel:** - Fugenschäden im Außenmauerwerk, insbesondere am Sockel des angebauten Raumes im Erdgeschoss, hier beispielhaft nicht abschließend: Sockelmauerwerk Wintergarten Westseite...



... und Südgiebel



- Rissbildung an einer Wand im Keller (Raum 16, Außenwand)

Keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen

- abgängige Holzkonstruktion im Bereich Anbau Wintergarten



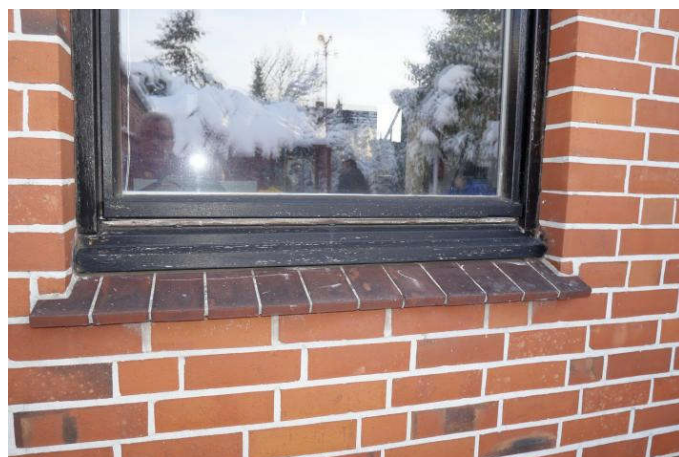
- Außenkamin am Wintergarten vermutlich ohne Genehmigung, in dieser Form (Höhe) vermutlich auch nicht genehmigungsfähig



- mangelnder Anstrich und Holzschäden an Fenstern und Türen, hier beispielhaft nicht abschließend Hauseingangstür...

Keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen

... und Fenster zu Raum 4 im EG



- Bitumenbahn im Sockelbereich weitgehend abgerissen



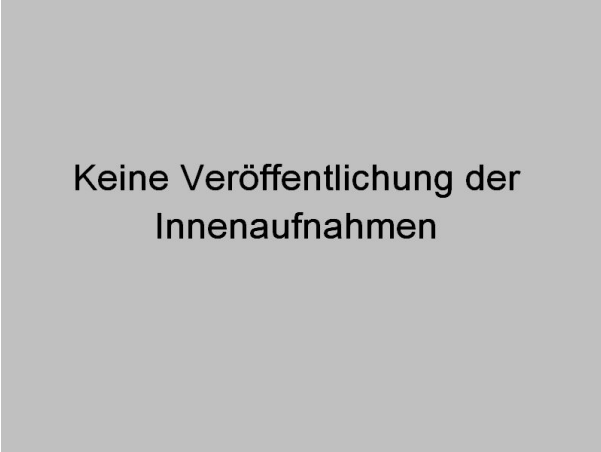
- Tragplatte des Balkons sanierungsbedürftig



- Farbabplatzungen im Bereich der Kelleraußenwände, vermutlich aufgrund kapilarer Feuchtigkeit (stichprobenartige Messungen im Ortstermin ergaben eine erhöhte Feuchtigkeit im Bereich der Außenwände), hier beispielhaft Kellerräume 13...

Keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen

...und 14



**Keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen**

- veraltete Elektrik, einschließlich Unterverteilung – hier Sicherungen im Kellerflur



**keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen**

- eine Vielzahl von Dekorationsschäden und Schäden an Bauteilen im Innenbereich – hier beispielhaft Parkettschäden im Wohnzimmer...

**Keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen**

... beschädigte Hauseingangstür...

**keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen**

...Dekorationsschaden im Wohnzimmer (nach Auskunft
des Eigentümers wurde die Schadensursache jedoch
behooben)

**Keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen**

Einstufung des Zu- - deutlich unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand mit standes: einer Vielzahl von Mängeln
(dem Alter entsprechend)

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

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

Die energetische Qualität ist aufgrund der vorgenommenen Dämmung in der Luftschicht des Außenmauerwerks und der im Jahre 2022 erneuerten Heizung besser als baujahrgemäß, jedoch nicht zeitgemäß. Durchgeführte wertrelevante Modernisierungen werden im Rahmen der verlängerten Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Barrierefreiheit

Unter anderem aufgrund des Hauseingangspodestes mit vier Stufen, der Türbreiten und der verschiedenen Geschossebenen ist eine Barrierefreiheit nicht gegeben.

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

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

Der Sachverständige hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude eine überwiegend nicht mehr zeitgemäße Ausstattung (z. B. Standard der 1970er Jahre) auf. Die Qualität der Ausstattung wird als einfach eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung überwiegend der Standardstufe 2 zuzuordnen.

Gesamtnutzungsdauer: (gem. Modellbeschreibung zum Sachwertfaktor)	80 Jahre
Baujahr:	1966
Bisheriges Alter / Restnutzungsdauer – rechnerisch zum Wertermittlungstichtag:	60 / 80 Jahre
Relatives Alter:	75 %
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	<ul style="list-style-type: none"> - Erneuerung der Dachdeckung und Einbringen einer Wärmedämmung im Spitzboden (Jahr unbekannt) [0,5 Punkte] - Teilweise Erneuerung von Fenstern im Jahre 2015 [0,5 Punkte] - Erneuerung der Heizungsanlage im Jahre 2022 [1 Punkt] - Einbringen einer Dämmung im Bereich der Luftschicht im Außenmauerwerk im Jahre 2008 [1 Punkt] - Modernisierung Badezimmer EG ca. im Jahre 2000 [1 Punkt]
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung [4 Punkte]
Ermittelte / ggf. modifizierte Restnutzungsdauer	27 Jahre (ab einem relativen Alter von 40 %)

2.3.6 Nebengebäude Garage

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



Ostansicht Garage

Gebäudeart:

Gebäudetyp: Garage – massive Bauweise

Geschosse: Erdgeschoss

Baujahr:

ca. 1970

Größe:

Grundfläche: ca. 22 m²

Nutzfläche: ca. 18 m²

Bauweise:

Mauerwerk aus Kalksandstein mit Vormauerziegel, Holzbalkendecke mit Eterniteindeckung (vermutlich asbesthaltig)

Ausstattung:

- elektrisches Rolltor aus dem Jahre 2014
- Personentür
- Holzfenster einfach verglast

Mängel:

- Rissbildungen am Hintermauerwerk

**keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen**

Besondere - keine
Bauteile:

Einstufung Zustand durchschnittlich

Der Gutachterausschuss hat bei der Berechnung des Sachwertfaktors keinen Wertansatz für Carports oder Garagen vorgenommen. Ein ortsüblicher Carport oder eine ortsübliche Garage sind somit über den Sachwertfaktor im marktangepassten vorläufigen Sachwert enthalten. Die Garage wird unter Berücksichtigung der Ausstattung, des Alters und des Zustands als ortsüblich eingestuft. Ein separater Wertzuschlag wird nicht vorgenommen.

2.3.7 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

Elektrizitäts-, und Wasseranschluss vorhanden

Anschluss an die Kanalisation

Gasanschluss

Plattierungen:

- Zuwegung überwiegend mit Betonpflaster belegt

Einfriedung:

- zur Straße Mauerwerkssockel aus Klinkersteinen mit aufgesetztem Metallzaun, Tor für PKW Zufahrt

- sonst ortsüblich durch Holzzaun, Sichtschutzelemente aus Holz oder Maschendrahtzaun eingefriedet

Gartenanlage:

- Grundstück als Ziergarten mit Rasenflächen und

diversen Sträuchern angelegt

Sonstige Anlagen:

- Terrasse zur Westseite (ca. 26 m²)
- Gartenhaus aus Holz auf östlichem Grundstück



- Gewächshaus im südwestlichen Grundstücksbereich



Mängel der Außenanlage:

- Auf Grund der Schneelage nicht abschließend erkennbar

Einstufung der Außenanlage:

- ortsüblich

2.3.8 Ertragsverhältnisse

Mietverhältnisse liegen nach Auskunft des das Grundstück nutzenden Miteigentümers nicht vor.

2.4 Künftige Entwicklungen

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

2.4.1 Demographische Entwicklung

Nach www.wegweiser-kommune.de (Zugriff am 12.01.2026) wird die Stadt Lauenburg als Demografietyt 6 „Städte/Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen“ ausgewiesen.

Ein positiver Wanderungssaldo (Zuzüge > Fortzüge) wird insbesondere gegenüber dem übrigen Kreisgebiet und der Hansestadt Hamburg ausgewiesen.

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 (§ 3 ImmoWertV) 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. Bei Flächen, die sich keinem der vorgenannten Entwicklungszustände zuordnen lassen, handelt es sich um „sonstige Flächen“.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen (Abschnitt 2.2.1) und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich für das Wohngrundstück der Entwicklungszustand „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 2024
Ernst/Zinkahn/ Bielenberg	Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe, Verlag: C. H. Beck, München
Kleiber/Simon/Weyers	Ermittlung von Grundstückswerten, Bundesanzeiger- verlag
Gerardy/Möckel/Troff/	Praxis der Grundstücksbewertung, OLZOG Verlag,

Bischoff 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 bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

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

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

Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mit den Normalherstellungskosten und den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg veröffentlichten Sachwertfaktoren zur Verfügung.

Die Immobilie wird zum Wertermittlungsstichtag von einem Eigentümer zu Wohnzwecken genutzt. Unter Berücksichtigung der Objektart (Einfamilienhaus), ist es unwahrscheinlich, dass die Immobilie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit der Absicht der Renditeerzielung erworben wird. Auf eine stützende Ermittlung des Ertragswertes wird verzichtet, weil der Ertragswert auf einen abweichenden Geschäftsverkehr abzielt und den richtig ermittelten Sachwert nicht stützen kann.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens wird ebenfalls abgelehnt, da vom Gutachterausschuss keine Vergleichsfaktoren für ein indirektes Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Ein Vergleichswertverfahren über Kaufpreise wäre grundsätzlich denkbar, insbesondere da vom Gutachterausschuss 16 Kauffälle geliefert werden konnten. Erhaltungszustand und Modernisierungsgrad der Vergleichsobjekte sind jedoch nahezu unbekannt. Die Kaufpreise werden aus diesem Grunde (nur) im Rahmen der Plausibilisierung des Verkehrswertes verwendet.

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 selbständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

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

Vergleichswerte

Die Sachwertfaktoren wurden auf der Grundlage von Bodenrichtwerten abgeleitet, so dass zur Wahrung der Modellkonformität im Rahmen des Sachwertverfahrens ebenfalls auf Bodenrichtwerte zurückgegriffen wird.

Bodenrichtwerte

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

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses, Stichtag 01.01.2022

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2022 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen **Bodenrichtwert von 170 €/m²** bei einer **Bezugsgröße von 600 m²** ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht zu entrichten sind. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

Bodenrichtwert: 1/1

Lage und Wert	
Gemeinde	Lauenburg/Elbe
Gutachterausschuss	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg
Bodenrichtwertzonennamen	Alt 083005.0
Bodenrichtwertnummer	05300199
Bodenrichtwert	170 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

Zur Wahrung der Modellkonformität wird zur Ermittlung des Bodenwertes im Sachwertverfahren auf den Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.22 abgestellt. Nachrichtlich: der Bodenwert für Wohnbauflächen wurde für das betreffende Grundstück zum Stichtag 01.01.24 vom Gutachterausschuss unverändert mit 170 €/m² fortgeschrieben.

3.3.1 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

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

Eine solche Abweichung ist im vorliegenden Bewertungsfall gegeben. Die Größe des Bewertungsgrundstücks beträgt 531 m².

Gemäß den Erläuterungen des Gutachterausschusses zu den Bodenrichtwerten wird der Bodenrichtwert für die ersten 1.000 m² des zu bewertenden Grundstücks mit Umrechnungsfaktoren für unterschiedliche Grundstücksgrößen (Datenreihe nach Simon / Kleiber, die in der WertV'98 dargestellt ist) angepasst.

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

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

Weitere Anpassungen des Bodenwerts 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 Werteeinflüsse wären über die Anpassung des Sachwertfaktors oder als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu erfassen.

Für das Bewertungsgrundstück ergibt sich daher folgende Bodenwertberechnung:

Anpassung wegen	Anpassung	Korrektur	Bodenwert
BRW			170,00 €/m ²
Anpassung wg. Abweichender Grundstücksgröße (Faktor 1,04)	+ 4 %	+ 6,80 €/m ²	
Angepasster BRW			176,80 €/m ²

Es ergibt sich somit folgende Berechnung:

Richtwertgrundstück	600 m ²	
Bodenrichtwert	170,00 €/m ²	
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (modellkonform)	176,80 €/m ²	
Grundstücksteil, welcher der Bebauung zuzuordnen ist	531 m ²	

Bodenwert des Grundstücksteils, welcher der Bebauung zuzuordnen ist	531 m ² x 176,80 €/m ²	93.880 €
Grundstücksteil Hausnahes Gartenland	0 m ²	
Bodenwert des Grundstücksteils Hausnahes Gartenland		0 €
Bodenwert gesamt		93.881 €
Bodenwert gesamt (gerundet)		94.000 €

Der Bodenwert wurde modellkonform ermittelt. Abweichende Wertverhältnisse aufgrund der individuellen Gegebenheiten des Grundstücks oder einer konjunkturellen Entwicklung werden ggfs. über den Sachwertfaktor berücksichtigt.

Der **Bodenwert** für das Grundstück wird somit mit gerundet **94.000 €** 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.

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.

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.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Das Dachgeschoss ist vollständig ausgebaut. Damit ist das Objekt der Gebäudeart 1.01 zuzuordnen. Der nicht unterkellerte Anbau im Erdgeschoss weicht in seiner Bauausführung und hinsichtlich der Herstellungskosten vom ursprünglichen Gebäudeteil ab (überwiegend Holzkonstruktion mit Glas). Aus diesem Grunde wird der Anbau als besonderes Bauteil berücksichtigt und fließt nicht über die Bruttogrundfläche in die Normalherstellungskosten ein.

Es ergibt sich somit folgende Berechnung für den Gesamt-Kostenkennwert:

NHK 2010

EINFAMILIEN- WOHNHÄUSER, freistehend

1.01 Keller, Erd-, vollausgebautes Dachgeschoß

Informationen zum Ausstattungsstandard | Dialog drucken

Standard

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

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

Standardstufe: 2,2

gewählte NHK 2010: 746

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.

Lage	Teilfläche 1		Teilfläche 2		Teilfläche 3		Teilfläche 4		Grundfläche
	Länge	Breite	Länge	Breite	Länge	Breite	Länge	Breite	
KG	9,41	7,11							66,91
EG	9,45	7,15							67,57
DG	9,45	7,11							67,19
	Summe der Teilfläche-BGF								201,66

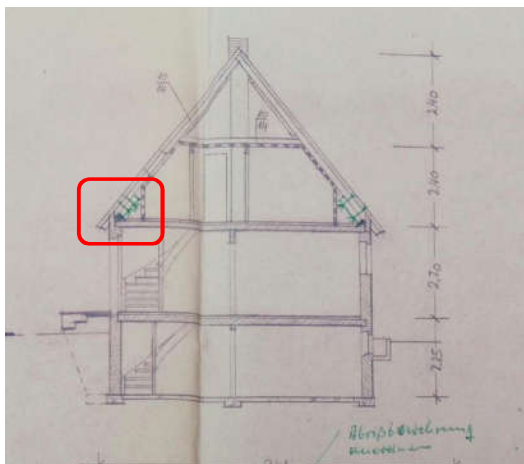
Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

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.

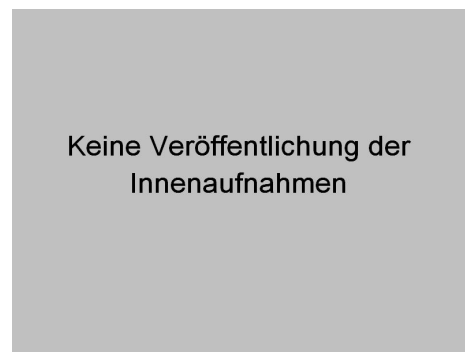
Besondere Bauteile sind werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer. Sie sind zusätzlich in Ansatz zu bringen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten besonderen Bauteile werden 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 Gebäude verfügt nicht über einen Drempe. Die Dachneigung beträgt augenscheinlich über 45°. Insgesamt ergibt sich dadurch eine für das Baujahr übliche Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses. Der Spitzboden ist über eine Einschubtreppe erreichbar. Er ist mit Dielen belegt und als einfache, unbeheizte Lagerfläche nutzbar. Die Lichte Höhe beträgt max. ca. 1,80 m. Das Objekt unterscheidet sich nicht erheblich von einem durchschnittlichen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Für die Dachgeschossgeometrie wird kein Zu- oder Abschlag **auf die Normalherstellungskosten 2010** berücksichtigt.



Quelle: Bauakte



Spitzboden

Als wertrelevante besondere Bauteile werden das Hauseingangspodest, der Kelleraußeneingang, der Balkon zur Südseite und der Anbau aus 1984 eingestuft.

Für die besonderen Bauteile wird ein **Zuschlag auf die Normalherstellungskosten 2010 in Höhe von 20.000 €** berücksichtigt.

Baupreisindex

Die NHK 2010 mit Kostenstand des Jahres 2010 sind mit Hilfe geeigneter Bau-

preisindexreihen 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.

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der vom Gutachterausschuss für die Ableitung der Sachwertfaktoren verwendete Regionalfaktor beträgt 1,0, so dass keine diesbezügliche Regionalisierung der durchschnittlichen Herstellungskosten erfolgt.

Alterswertminderung

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

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

3.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen

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

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

Für die Außenanlagen, Wegeflächen, Befestigungen und Bepflanzungen, Einfriedung sowie Hausanschlüsse auf dem Grundstück wird gemäß Erläuterungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg ein pauschaler Wert in Abhängigkeit von der Standardstufe berücksichtigt. Bei der vorliegenden Standardstufe beträgt der Wert **8.000 €**.

Der Ansatz für die Außenanlagen erfolgte modellkonform. Die tatsächliche Aus-

führung der Außenanlagen wird über die Anpassung des Sachwertfaktors berücksichtigt.

3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

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

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

3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

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

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

Folgende Sachwertfaktoren werden verwendet:

Sachwertfaktoren im Kreis Herzogtum Lauenburg 2023

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

1 – 2 Familienhäuser (EFH,ZFH), freistehend

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

Tabelle 1: Sachwertfaktoren EFH/ZFH mit Bearbeitungsstand vom 24.04.2024

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

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

Der Sachwertfaktor ist an die objektspezifischen Gegebenheiten anzupassen (objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor). Zur Ableitung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors werden die wesentlichen Faktoren, welche Einfluss

auf den marktangepassten Sachwert haben untersucht. Dabei wird unterstellt, dass ein angemessener Sachwertfaktor in einer Spanne von + / - 1,00 um den vom Gutachterausschuss ermittelten Durchschnittswert liegt. Die verschiedenen Faktoren fließen mit einer unterschiedlichen Gewichtung in den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor ein. Die Einstufung mit 0 % entspricht dem schlechtesten, unterdurchschnittlichen Wert, 50 % entsprechen eben dem Mittelwert und 100 % entsprechen dem bestmöglichen, überdurchschnittlichen Wert.

Die **Makrolage** des Grundstücks ist über die Anwendung des Bodenrichtwertes weitgehend berücksichtigt. Der Sachwertfaktor bezieht sich jedoch auf Bodenrichtwertzonen von 100 – 180 €/m². Der Bodenrichtwert des zu bewertenden Grundstücks beträgt 170 €/m² und ist damit dem oberen Bereich der Spanne zuzuordnen. In höheren Bodenrichtwertzonen werden regelmäßig höhere Sachwertfaktoren erreicht (siehe Tabelle „Sachwertfaktoren“). Aus diesem Grunde wird die Makrolage als leicht überdurchschnittlich eingestuft.

Die zugrunde liegende Bodenrichtwertzone umfasst einen großen Bereich des westlichen Stadtgebiets. Innerhalb der Bodenrichtwertzone finden sich Grundstücke mit schlechterer Lage (z.B. unmittelbar an der B209) und auch Grundstücke in besseren Lagen (z.B. in noch ruhigeren Sackgassenlagen). Insgesamt wird die **Mikrolage** als durchschnittlich eingestuft.

Das Grundstück ist weitgehend rechteckig geschnitten. Die Breite beträgt zur Erschießungsstraße ca. 16 m und die Tiefe ca. 32 m. Dadurch ergibt sich ein noch guter Zuschnitt für ein Einfamilienhausgrundstück, welcher insbesondere auch typisch für die Bodenrichtwertzone ist. Die West-Ausrichtung wird als leicht überdurchschnittlich eingestuft. Das Gebäude bietet eine gute und zweckdienliche Aufteilung der Räume. Die insgesamt vorhandene Wohnfläche ist für ein freistehendes Einfamilienhaus jedoch unterdurchschnittlich und nach Einschätzung des Sachverständigen für einen Teil der typischen Käufer von Einfamilienhäusern zu gering. Die Finanzierbarkeit des Objekts ist teilweise über die Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert berücksichtigt. Der Sachwertfaktor wurde vom Gutachterausschuss jedoch nicht hinsichtlich der Merkmale des Gebäudes (z.B. Alter, Größe) differenziert ermittelt. Das Gebäude befindet sich in einem fortgeschrittenen Alter. Es haben wenige wertrelevante Modernisierungen stattgefunden. Zum Wertermittlungsstichtag ergeben sich erschwerte Finanzierungsbedingungen für ältere, unsanierte Objekte. Insbesondere müssen potenzielle Käufer in der Regel neben dem Kaufpreis weiteres Kapital für eine Modernisierung des Objekts bereitstellen, wodurch die Finanzierung in vielen Fällen scheitert. Insgesamt ist die Finanzierbarkeit als unterdurchschnittlich einzustufen. Die Kategorie **Objektart, Grundstück und Finanzierbarkeit** wird insgesamt als unterdurchschnittlich eingestuft.

Der Wertansatz für die **Außenanlagen** erfolgte modellkonform mit 8.000 €. Der Gutachterausschuss hat bei der Berechnung des Sachwertfaktors keinen Wertansatz für Carports oder Garagen vorgenommen. Ein ortsüblicher Carport oder eine ortsübliche Garage ist somit über den Sachwertfaktor im marktangepassten vorläufigen Sachwert enthalten. Das Grundstück verfügt über eine Pkw-Einzelgarage in massiver Bauweise, welche sich jedoch in einem fortgeschrittenen Alter befindet. Auf dem Grundstück finden sich noch ein Gartenhaus aus Holz und ein Gewächshaus. Ansonsten sind die Außenanlagen in Ihrer Ausfüh-

rung und auch hinsichtlich der gewählten Materialien einfach gehalten. Insgesamt werden die Außenanlagen dadurch als durchschnittlich eingestuft.

Die Sachwertfaktoren wurden aus Verkäufen des Jahres 2023 abgeleitet. Wertermittlungsstichtag ist der 07.01.26. Im Jahre 2022 sind die Zinsen für Immobiliendarlehen stark gestiegen. Dieser Effekt ist nach Einschätzung des Sachverständigen hinreichend in den Verkäufen des Jahres 2023 eingepreist. Bis zum Wertermittlungsstichtag hat sich das Zinsniveau aus Käufersicht leicht verbessert. Gleichzeitig ist die allgemeine konjunkturelle Entwicklung weiter als Verhalten einzustufen. Im Sachwertverfahren ergibt sich aus gestiegenen Baukosten (berücksichtigt durch den Baupreisindex) ein höherer Sachwert. Bei steigenden Baukosten kann jedoch nicht regelhaft unterstellt werden, dass auch die Kaufkraft entsprechend ansteigt. Auch haben bis zum Wertermittlungsstichtag die Baupreise weiter angezogen, wodurch sich insbesondere für Käufer unsanierter Objekte höhere Kosten ergeben. Aus den vorgenannten Gründen wird die konjunkturelle Entwicklung seit dem Erhebungszeitraum der Sachwertfaktoren insgesamt als leicht unterdurchschnittlich eingestuft.

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird somit ermittelt wie folgt

	Einstufung 0% = Unterdurchschnittlich 50% = Durchschnitt 100% = Überdurchschnittlich	Gewichtung	SWF (1,21)	Δ
Lage				
Makrolage	60%	15,0%	0,21	0,03
Mikrolage	50%	15,0%	0,18	0,00
Objekt				
Objektart, Grundstück, Finanzierbarkeit	30%	25,0%	0,20	-0,10
Außenanlagen	50%	5,0%	0,06	0,00
Rechtliche oder sonstige Gegebenheiten	50%	10,0%	0,12	0,00
Konjunkturelle Entwicklung				
Marktlage am Wertermittlungsstichtag	45%	30,0%	0,33	-0,03
		100%	1,11	

3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, 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.

Im vorliegenden Fall sind die folgenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (beim Wertabschlag handelt es sich nicht zwangsläufig um die geschätzten Mangelbeseitigungskosten, der Wertabschlag würdigt den Sachverhalt, dass sich das Gebäude in einem schlechteren Zustand befindet als ein vergleichbares Objekt).

Lfd. Nr.	Mangel	Wertabschlag
1.	Fugenschäden im Außenmauerwerk, insbesondere am Sockel des angebauten Raumes im EG	4.000 €
2.	Rissbildung an einer Wand im Keller	
3.	Abgängige Holzkonstruktion im Bereich Anbau Wintergarten	10.000 €
4.	Außenkamin am Wintergarten vermutlich ohne Genehmigung, in dieser Form (Höhe) vermutlich auch nicht genehmigungsfähig	
5.	mangelnder Anstrich und Holzschäden an Fenstern und Türen	3.000 €
6.	Bitumenbahn im Sockelbereich abgerissen	15.000 €
7.	Farbabplatzungen im Bereich der Kelleraußenwände, vermutlich aufgrund kapilarer Feuchtigkeit (Stichprobenartige Messungen im Ortstermin ergaben eine erhöhte Feuchtigkeit im Bereich der	

	Außenwände)	
8.	Tragplatte des Balkons sanierungsbedürftig	5.000 €
9.	veraltete Elektrik, einschließlich Unterverteilung	6.000 €
10.	eine Vielzahl von kleineren Schäden im Innenbereich (Ansatz mit 200 €/m ² x 101 m ² *Wfl.= 20.200 € gerundet	20.000 €
	Summe	63.000 €

3.4.6 Sachwert

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

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit abschließend wie folgt:

Lauenburg, Op de Schanz 22			EFH
EFH Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, Teilkeller		Typ	1.01 zu 100 %
Bruttogrundfläche			202
Normalherstellungskosten		€/m ²	746
örtliche NHK 2010		€/m ²	150.692
Zuschlag für bauliche Besonderheiten: bes. Bauteile	zzgl.	€	20.000
Abschlag für bauliche Besonderheiten: Dachgeschossgeometrie	abzgl.	€	0
Herstellungswert 2010		€	170.692
Regionalfaktor			1,00
Index am WE Stichtag (2010=100)			190,6
Herstellungswert am WE-Stichtag		€	325.339
Alter		Jahre	60
Gesamtnutzungsdauer (modellkonform)		Jahre	80
Restnutzungsdauer (ggfs. modifiziert)		Jahre	27
Wertminderung wegen Alters		linear	
		in %	66,25
		€	215.537
Alterswertminderungsfaktor			0,3375
Sachwert der Einzelgebäude		€	109.802
Summe der Sachwerte			
Summe der Sachwerte aller aller Gebäude			109.802
Außenanlagen			
Sachwert der Außenanlagen (gem. Modellbeschreibung SWF)		€	8.000
Sachwert des bebauten Grundstücks			
Sachwert aller Gebäude		€	109.802
Bodenwert		€	93.881
Außenanlagen		€	8.000
Vorläufiger Sachwert		€	211.683
Anpassung an die Marktlage/Faktor		1,11	234.968
vorläufiger marktangepasster Sachwert rentierlich			234.968
Wertminderung wegen Baumängel/-schäden	abzgl.	€	63.000
Sonstiger Bodenwert	zzgl.	€	0
Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren			171.968
Verkehrswert gerundet		€	172.000

Der (unbelastete) Sachwert wird mit (gerundet) € 172.000 festgestellt.

3.5 Werteinfluss der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs

Eintragungen im Grundbuch

In Abt. II des Grundbuchs finden sich folgende Eintragungen:

Amtsgericht Schwarzenbek		Grundbuch von Lauenburg	Blatt 80	Zweite Abteilung	Einlegebogen 1
1 Laufende Nummer der Eintragungen	2 Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	3 Lasten und Beschränkungen			
3	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung) für Stadt Lauenburg/Elbe; gemäß Bewilligung vom 09.06.1983; eingetragen am 15.12.1983.			
4	1	Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für Stadt Lauenburg/Elbe; gemäß Bewilligung vom 09.06.1983; eingetragen am 15.12.1983. Nr. 1, 2 bereits gelöscht. Nr. 3, 4 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 08.06.2007. Wolfsegger			
5	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist durch Beschluss vom 23.07.2025 angeordnet (Amtsgericht Schwarzenbek, Az.: 9 K 7/25); eingetragen am 24.07.2025. Voigt			

Zu lfd. Nr. 3

Der Sachverständige hat die Bewilligung zu dem Recht eingesehen. Begünstigt durch das Recht wird die Stadt Lauenburg. Gemäß der Bewilligung sind auf dem Grundstück die Errichtung gewerblicher Anlagen, Betriebsstätten oder Verkaufsstellen, insbesondere Gast- oder Schankwirtschaften und Stubenläden nicht gestattet.

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut und wird zum Wertermittlungsstichtag auch entsprechend zu Wohnzwecken genutzt. Unter Berücksichtigung des Bestandsgebäudes und der Lage ist davon auszugehen, dass das Grundstück wieder als Wohngrundstück nachgefragt werden würde. Die Einschränkung wäre damit in der Praxis nicht von Relevanz. Darüber hinaus wurde die Einschränkung im Rahmen des Ankaufs der Erbbaugrundstücks durch den Erbbauberechtigten bewilligt. Es ist davon auszugehen, dass einige andere Grundstücke in Lauenburg mit der gleichen Eintragung belastet wurden. Aus der Nutzungsbeschränkung ergibt sich keine Wertminderung des Grundstücks.

Der Werteinfluss der Belastung in Abteilung II laufende Nummer 3 wird mit 0 € festgestellt.

Zu lfd. Nr. 4

Der Sachverständige hat die Bewilligung zu dem Recht eingesehen. Demnach wurde der Stadt Lauenburg für alle Fälle des Weiterverkaufs des Grundstücks ein Vorkaufsrecht eingeräumt.

Das Vorkaufsrecht kann eine abschreckende Wirkung auf einzelne Kaufinteressenten haben. Dadurch könnte sich die Vermarktungsdauer verlängern. Es ist jedoch nicht anzunehmen, dass ein Kaufinteressent mit Rücksicht auf das Vorkaufsrecht einen geringeren Preis bietet (vergleiche hierzu

auch RFH, Urt. vom 8.10.1926 – II A 429/76 –, EzGuG 14.1a; RFH, Urt. vom 24.3.1925 – II A 91/25 –, RFHE 16, 56). Insofern wirkt sich das Vorkaufsrecht nicht mindernd auf den Verkehrswert aus. Darüber hinaus wurde die Einschränkung im Rahmen des Ankaufs des Erbbaugrundstücks durch den Erbbauberechtigten bewilligt. Es ist davon auszugehen, dass einige andere Grundstücke in Lauenburg mit der gleichen Eintragung belastet wurden.

Der Werteinfluss der Belastung in Abteilung II laufende Nummer 4 wird mit 0 € festgestellt.

Der Wert des belasteten Grundstücks wird wie folgt ermittelt

Wert des unbelasteten Grundstücks	171.968 €
Werteinfluss Abt. II lfd. Nr. 3	0 €
Werteinfluss Abt. II lfd. Nr. 4	0 €
Wert des belasteten Grundstücks	171.968 €
Wert des belasteten Grundstücks (gerundet)	172.000 €

Der Verkehrswert des belasteten Grundstücks entspricht dem Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks (gerundet 172.000 €).

3.6 Plausibilitäts- und Marktprüfung

Sofern der ermittelte (unbelastete) **Sachwert** von € 172.000 in Bezug zur gesamten Wohnfläche von 101 m² gesetzt wird, so ergibt sich ein Wert von rund 1.710 €/m²-Wohnfläche.

Zum Wertermittlungsstichtag steht in vielen Städten im Kreisgebiet ein ausreichendes Angebot an Einfamilienhäusern zur Verfügung. 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 Einfamilienhäusern in Lauenburg. Als weitere Selektionskriterien wurden das Baujahr (1950 - 1977) und die Wohnfläche (bis max. 135 m²) gewählt. Die Grundstücksgröße wurde auf maximal 900 m² eingeschränkt. 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 01.01.2024 getätigt wurden. Kauffälle bei denen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse festzustellen waren, wurden nicht berücksichtigt.

Die Abfrage ergab 16 Kauffälle. Der durchschnittlich erzielte Preis (arithmetisches Mittel) beträgt 242.531 €, bei einem Variationskoeffizienten von 0,22. Der Variationskoeffizient deutet auf eine hohe Streuung der Daten um den Mittelwert hin. Sofern der höchste und der niedrigste Kaufpreis entfernt werden, sinkt der Variationskoeffizient auf 0,18. Das arithmetische Mittel verändert sich geringfügig auf 241.714 €. Unter Berücksichtigung der Objektart kann das arithmetische Mittel nach der Anpassung als geeigneter Lageparameter zur Beschreibung der Stichprobe eingeordnet werden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße der in den herangezogenen Kauffällen gehandelten Grundstücke beträgt 598 m² und ist damit etwas größer als beim Wertermittlungsobjekt. Die durchschnittliche Wohnfläche liegt bei 118 m², wodurch die Vergleichsobjekte über mehr Wohnfläche verfügen als das zu bewertende Einfamilienhaus (101 m² Wohnfläche). Das mittlere Baujahr liegt bei 1963 (entspricht nahezu dem Wertermittlungsobjekt). Der ermittelte Verkehrswert liegt rund 29 % unter dem Durchschnittswert. Der Modernisierungsgrad des Wertermittlungsobjekts ist gering, nach Einschätzung des Sachverständigen jedoch für Objekte dieser Altersklasse im Verkauf nur leicht unterdurchschnittlich. Der Erhaltungszustand des Bewertungsobjekts ist jedoch stark unterdurchschnittlich. Des Weiteren verfügt das Objekt über eine unterdurchschnittlich große Wohnfläche. Aus den vorgenannten Gründen erscheint das Unterschreiten des Durchschnittswertes plausibel.

Der Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg hat in seinem Grundstücksmarktbericht Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern im Kreisgebiet ausgewertet. Einfamilienhäuser in den Städten des Kreisgebietes erzielten im Jahre 2024 einen durchschnittlichen Preis von 2.827 €/m².

Städte									
Jahr	Einfamilienhäuser - Gesamt					*Kaufpreis >100.000 und < 750.000			
	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)	Ø (€)	Ø (m ²)	Anzahl	Ø €/m ² WFl	Ø m ² WFl	Ø m ² Grdst.
2019	251	65.793.930	179.183	262.127	714	222	2.161	126	690
2020	248	71.852.865	193.142	289.729	779	203	2.326	128	702
2021	228	81.151.457	167.596	355.927	735	174	2.851	130	703
2022	186	69.580.523	138.759	374.089	746	145	3.040	122	708
2023	117	41.439.575	90.000	354.184	769	69	2.792	128	693
2024	189	63.387.951	167.390	335.386	886	114	2.745	130	681
EFH - Weiterverkauf ohne Erbbau									
Jahr	EFH - Weiterverkauf ohne Erbbau					*Kaufpreis >100.000 und < 750.000			
	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m ²)	Ø (€)	Ø (m ²)	Anzahl	Ø €/m ² WFl	Ø m ² WFl	Ø m ² Grdst.
2019	232	61.857.918	166.096	266.629	716	197	2.254	128	701
2020	233	67.711.219	181.028	290.606	777	185	2.414	129	717
2021	209	73.616.457	154.535	352.232	739	165	2.898	130	721
2022	173	64.240.351	126.998	371.332	734	135	3.116	123	715
2023	112	40.569.575	86.727	362.228	774	67	2.875	131	717
2024	177	60.842.351	159.585	343.742	902	108	2.827	132	688

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg, Grundstücksmarktübersicht Seite 40

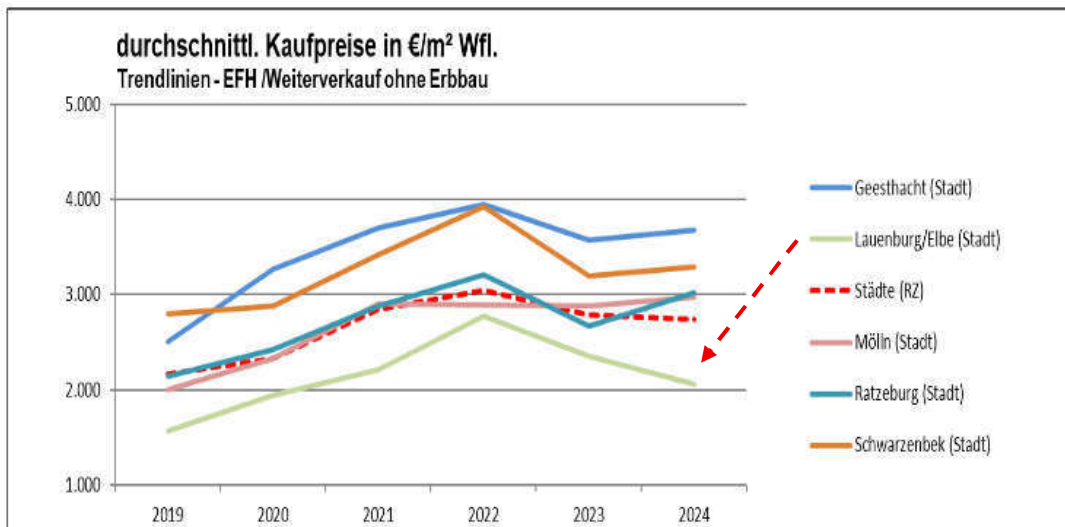


Diagramme 27-29: durchschnittliche Kaufpreise in den marktbezogenen Regionen und Städten für ein freistehendes Einfamilienhaus

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg, Grundstücksmarktübersicht Seite 41

Der ermittelte Wert in €/m²*Wohnfläche liegt rund 40 % unter dem Durchschnittswert der Städte im Kreisgebiet. Dieser Sachverhalt ist auf die folgenden Gegebenheiten zurückzuführen:

- in der Stadt Lauenburg werden in der Regel mit Bezug auf alle Städte im Kreisgebiet unterdurchschnittliche Verkaufspreise erzielt (für Lauenburg

kommt der Gutachterausschuss in einer separaten Auswertung noch auf rund 2.000 €/m²)

- die Größe des zu bewertenden Grundstücks ist unterdurchschnittlich (688 m² im Durchschnitt zu 531 m² beim Wertermittlungsgrundstück)
- die Auswertung berücksichtigt alle Baujahresklassen, das zu bewertende Wohnhaus stammt aus den 1960er Jahren und damit aus einer weniger stark nachgefragten Altersklasse; es befindet sich in einem fortgeschrittenen Alter, wobei Modernisierungen nur in Teilbereichen vorgenommen wurden
- der Erhaltungszustand des Gebäudes ist als stark unterdurchschnittlich einzustufen

Aus den vorgenannten Gründen erscheint das Unterschreiten des Durchschnittswertes plausibel.

3.7 Verkehrswert

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

Die Marktlage ist beim Sachwert durch die Marktanpassung berücksichtigt.

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

Einfamilienwohnhaus 21481 Lauenburg / Elbe, Op de Schanz 22

Grundbuch von Lauenburg Blatt 80
Gemarkung Lauenburg Flur 003 Flurstück 167/119

zum Wertermittlungsstichtag 07.01.2026 einen

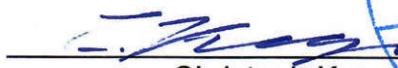
Verkehrswert von

172.000 €

in Worten: (Einhundertundzweiundsiebzigtausend Euro)

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

Schwarzenbek, den 28.01.2026


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: Op de Schanz, Blickrichtung Süd



Bild 2: Op de Schanz, Blickrichtung Nord



Bild 3: Straßen- und Ostansicht

Anlage 1: Bilder des Objektes



Bild 4: Nördliche Grundstücksgrenze mit Garage



Bild 5: Südansicht mit Anbau



Bild 6: Westansicht mit Anbau aus 1984

Anlage 1: Bilder des Objektes



Bild 7: Südwestliches Grundstück mit Gewächshaus



Bild 8: Westansicht mit Terrasse



Bild 9: Hauseingang

Anlage 1: Bilder des Objektes



Bild 10: EG, Raum 6, Flur – Blick durch den Hauseingang



Bild 11: EG, Raum 5, Küche



Bild 12: EG, Raum 3, Badezimmer

Anlage 1: Bilder des Objektes

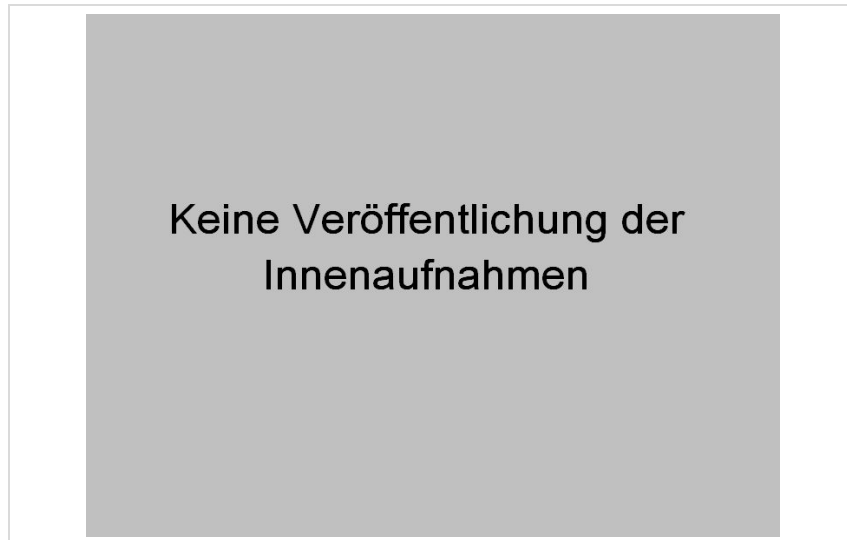


Bild 13: EG, Raum 1, Wohnen



Bild 14: DG, Raum 10, Flur



Bild 15: DG, Raum 11, WC

Anlage 1: Bilder des Objektes



Bild 16: KG, Raum 16, Hauswirtschaftsraum / Heizungsraum



Bild 17: KG, Raum 16, Gasheizung aus 2022



Bild 18: KG, Raum 13

Anlage 1: Bilder des Objektes

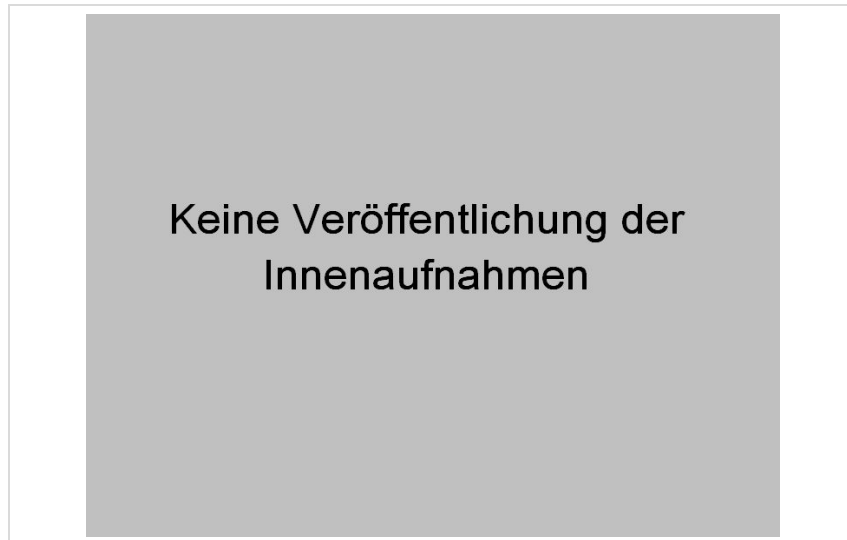


Bild 16: Spitzboden

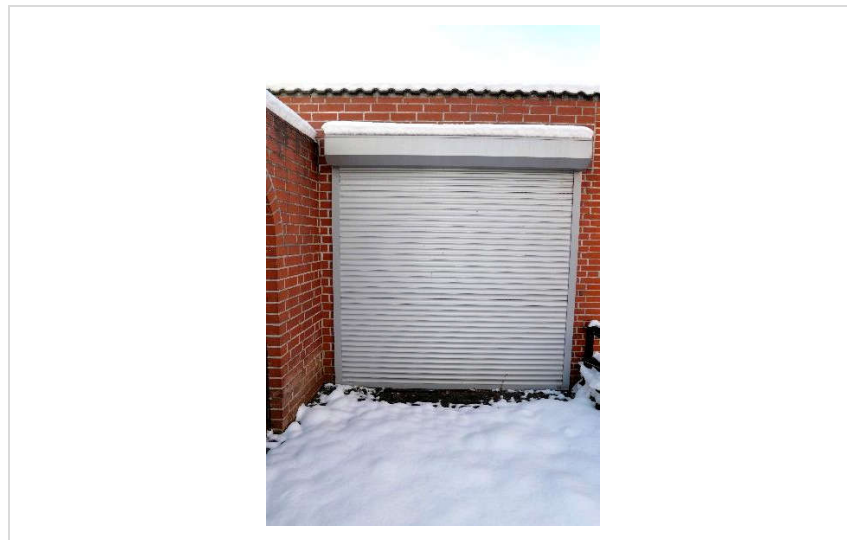


Bild 17: Garage mit elektrischem Rolltor

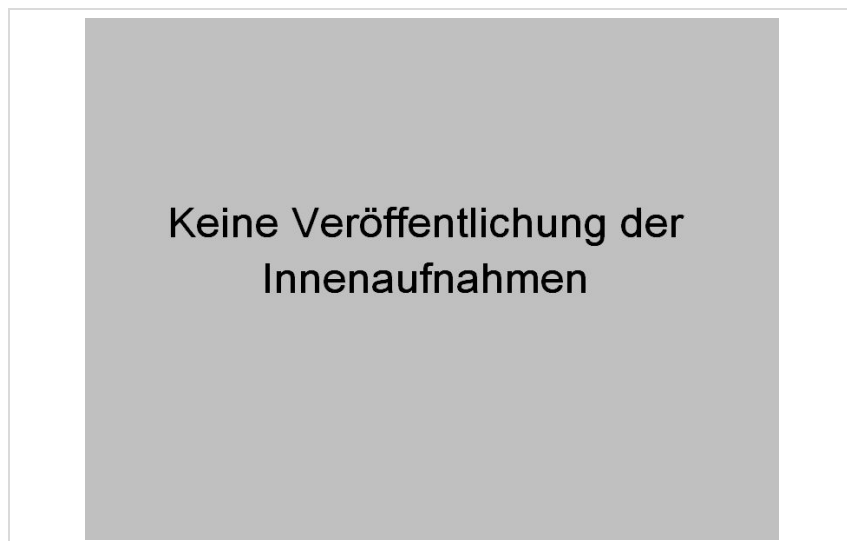
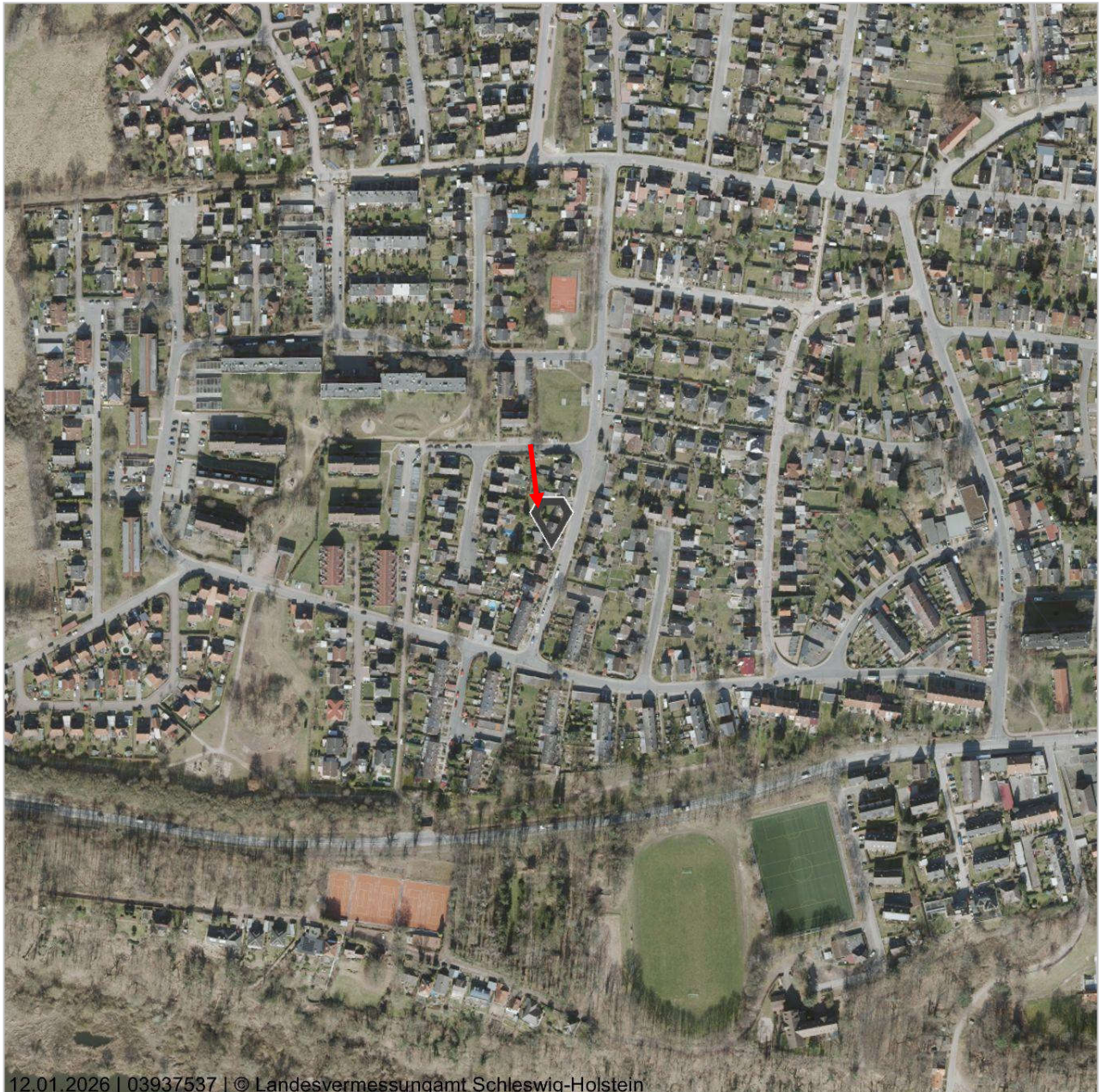


Bild 18: Garage innen

Anlage 2 Luftbild

Orthophoto/Luftbild Schleswig-Holstein

21481 Lauenburg , Elbe, Op de Schanz 22



12.01.2026 | 03937537 | © 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 Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (LVermGeo SH). Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Schleswig-Holstein vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

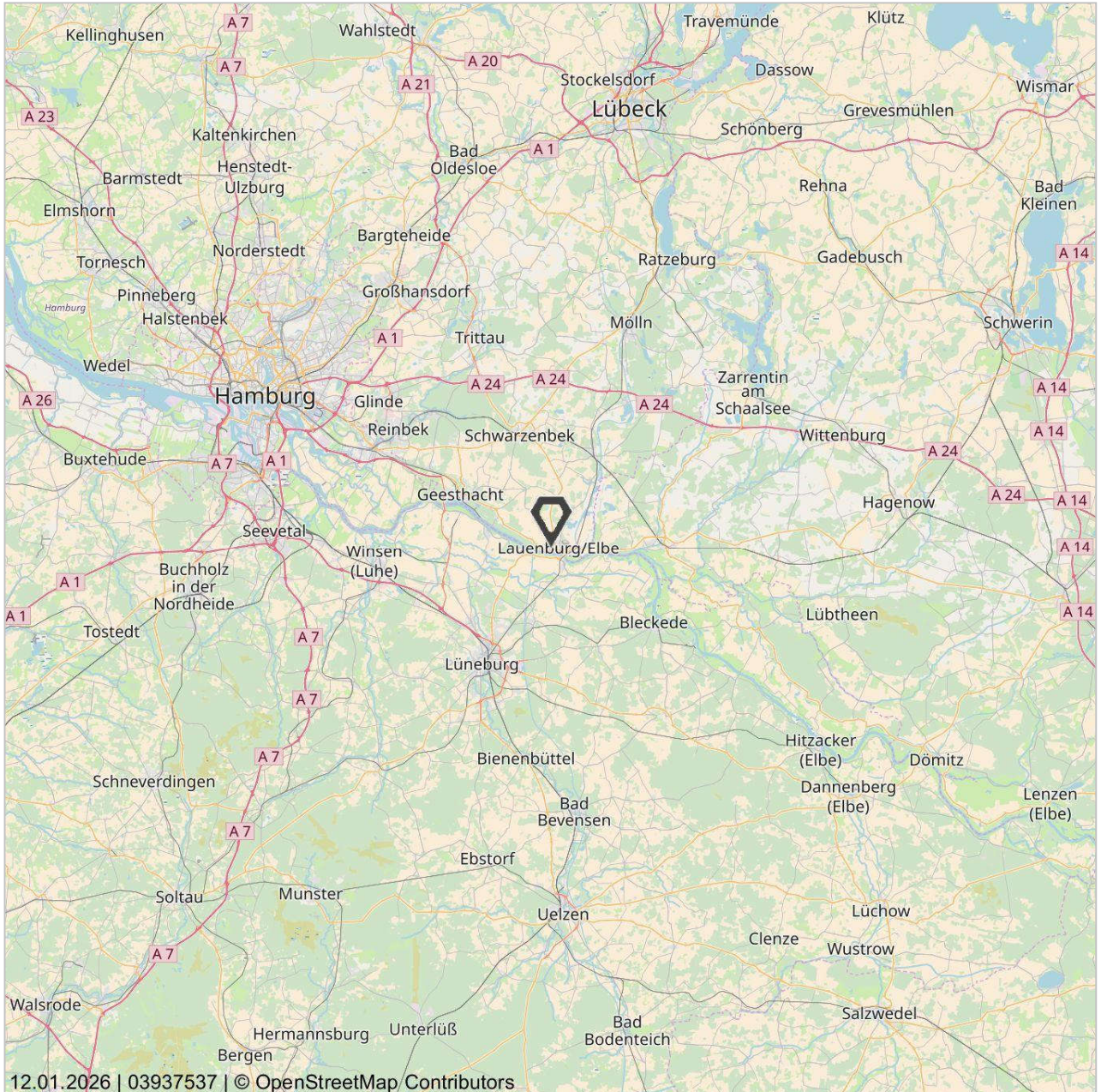
Datenquelle

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

Anlage 3 Auszug aus der Straßenkarte

Übersichtskarte on-geo

21481 Lauenburg , Elbe, Op de Schanz 22



12.01.2026 | 03937537 | © OpenStreetMap Contributors

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

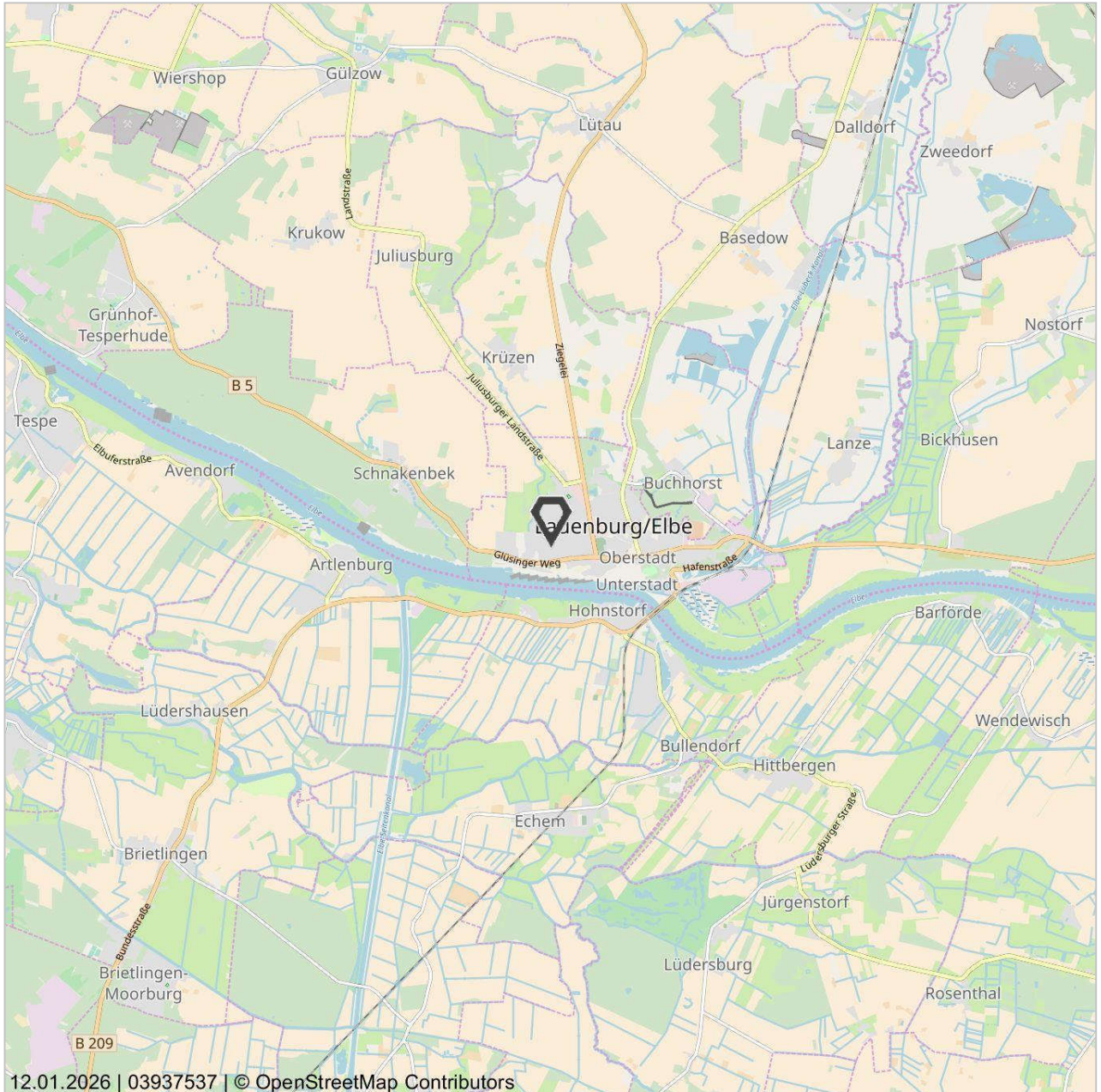
Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

Anlage 4 Auszug aus der Regionalkarte

Regionalkarte on-geo

21481 Lauenburg , Elbe, Op de Schanz 22



12.01.2026 | 03937537 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:100.000
Ausdehnung: 17.000 m x 17.000 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: 2026

Anlage 5 Auszug aus dem Stadtplan

Stadtplan on-geo

21481 Lauenburg , Elbe, Op de Schanz 22



12.01.2026 | 03937537 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 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: 2026

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Anlage 6 Liegenschaftskarte

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Erstellt am 27.11.2025, Datenbestand vom 20.10.2025

Erteilende Stelle: Katasteramt

Brolingstr. 53 b-d

23554 Lübeck

Telefon: 0451 30090-0

Flurstück: 167/119

Gemeinde: Lauenburg/Elbe

Flur: 3

Kreis: Herzogtum Lauenburg

Gemarkung: Lauenburg

E-Mail: Poststelle-Luebeck@LVermGeo.landsh.de



32 802.200

32 802.300

Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

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

Anlage 7

Auszug aus dem Grundbuch – Bestandsverzeichnis und Abteilung II

Amtsgericht Schwarzenbek		Grundbuch von Lauenburg			Blatt 80	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)	Flur	Karte	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage		ha	a
1	2	a	b		3	e	4	5	6
1		Lauenburg	003	167/119	Gebäude- und Freifläche, Op de Schanz 22			5	31

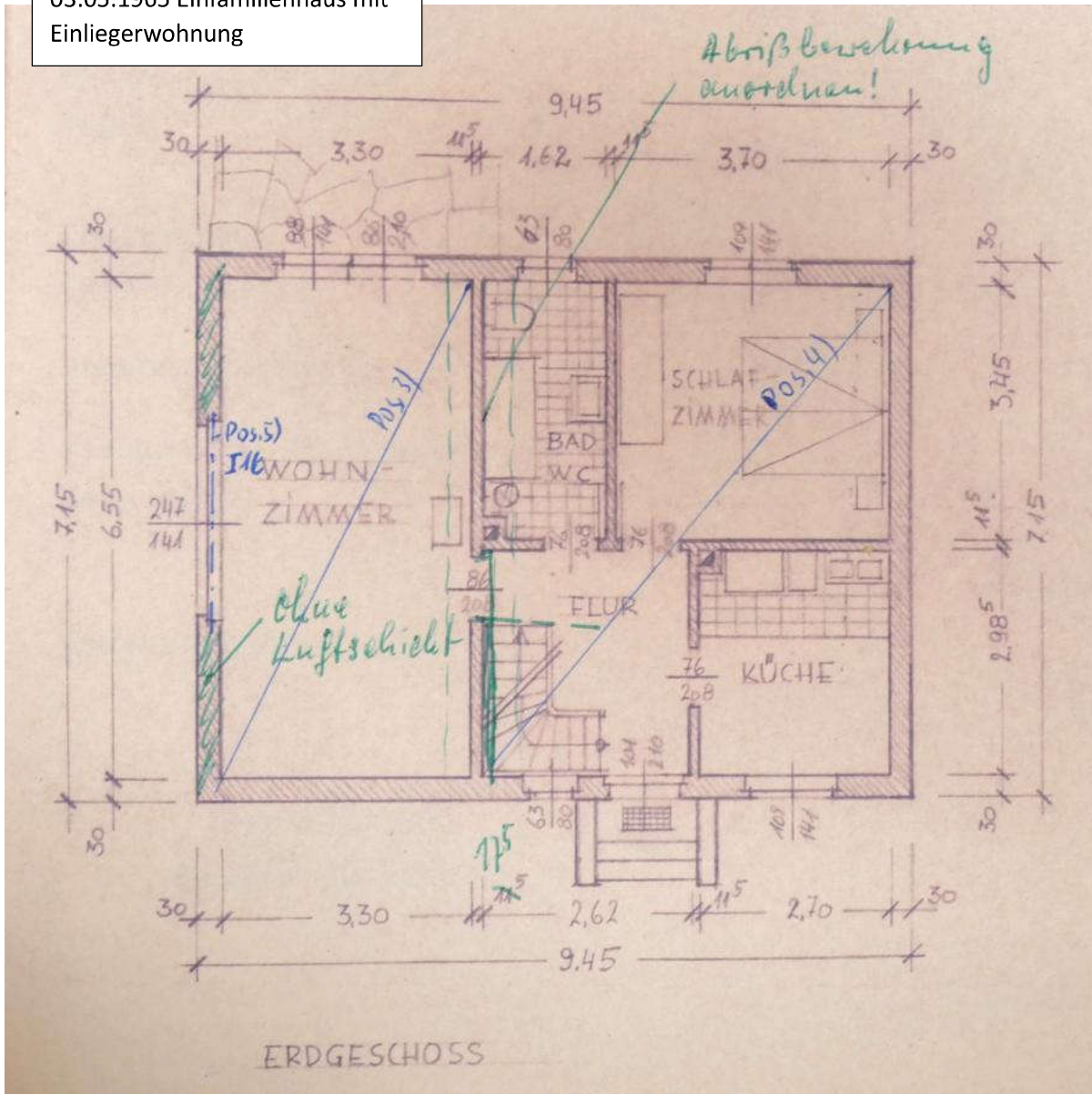
Amtsgericht Schwarzenbek		Grundbuch von Lauenburg		Blatt 80	Bestandsverzeichnis	Einlegebogen 1
Zur lfd. Nr. der Grundstücke	Bestand und Zuschreibungen			Zur lfd. Nr. der Grundstücke	Abschreibungen	
5	6			7	8	
	Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 08.06.2007. Wolfsegger					

1 Laufende Nummer der Eintragungen	2 Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	3 Lasten und Beschränkungen
3	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung) für Stadt Lauenburg/Elbe; gemäß Bewilligung vom 09.06.1983; eingetragen am 15.12.1983.
4	1	Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für Stadt Lauenburg/Elbe; gemäß Bewilligung vom 09.06.1983; eingetragen am 15.12.1983. Nr. 1, 2 bereits gelöscht. Nr. 3, 4 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 08.06.2007. Wolfsegger
5	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist durch Beschluss vom 23.07.2025 angeordnet (Amtsgericht Schwarzenbek, Az.: 9 K 7/25); eingetragen am 24.07.2025. Voigt

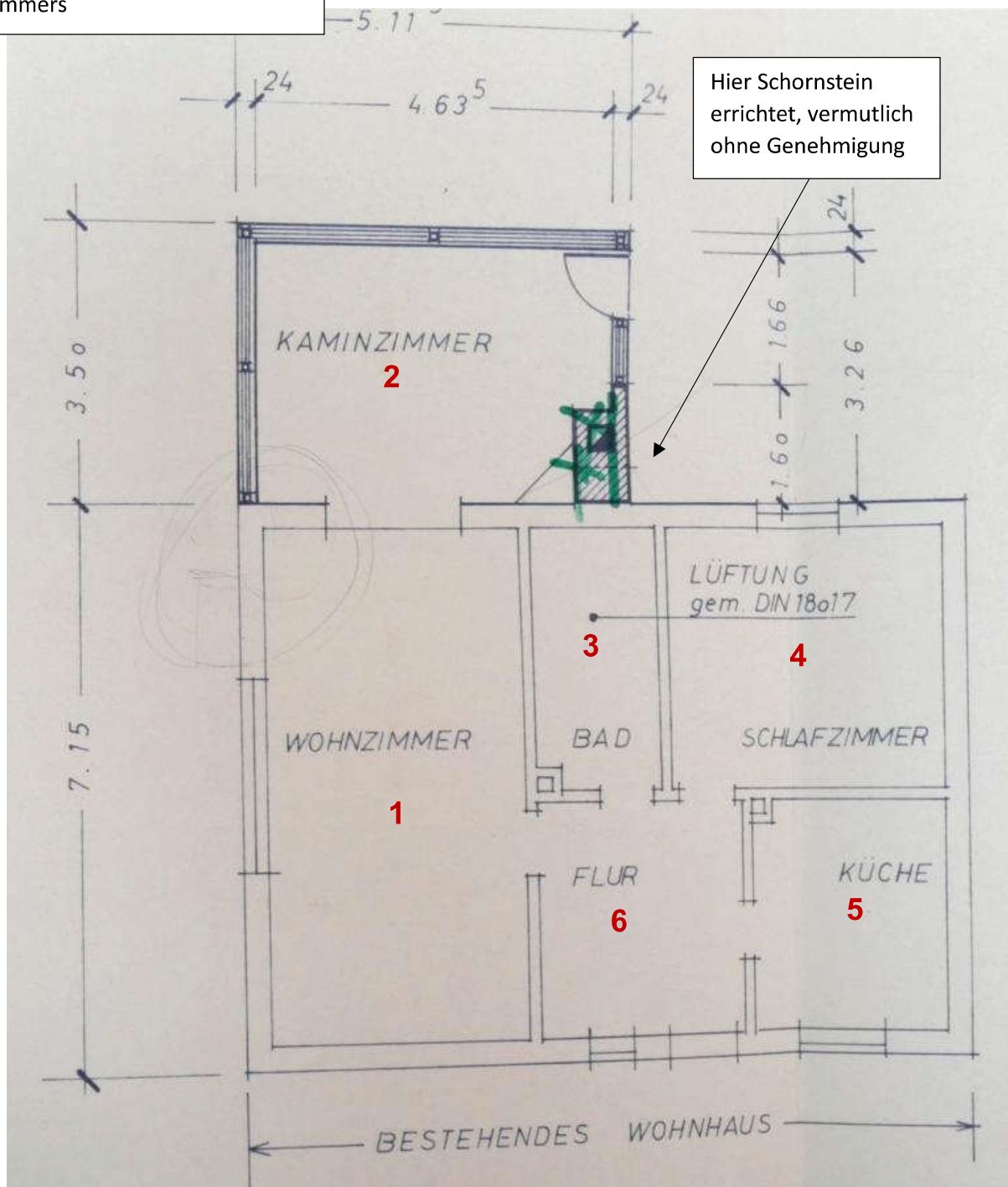
4 Laufende Nummer der Spalte 1	5	6 Laufende Nummer der Spalte 1	7

Anlage 8 Grundrisse

Grundriss Erdgeschoss aus der
Baugenehmigung vom
03.05.1965 Einfamilienhaus mit
Einliegerwohnung

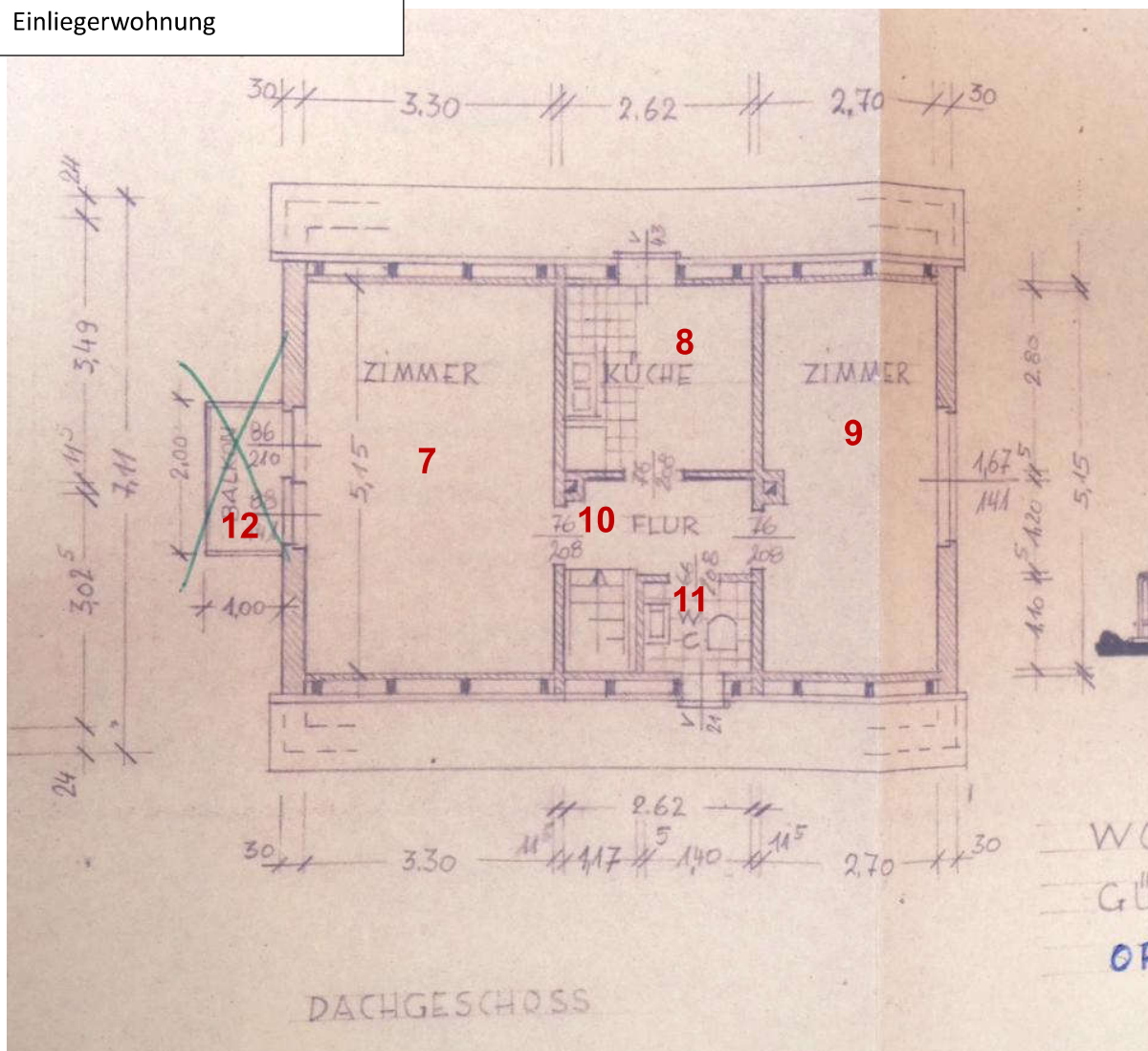


Grundriss Erdgeschoss aus der Baugenehmigung vom 23.07.1984 Anbau eines Zimmers

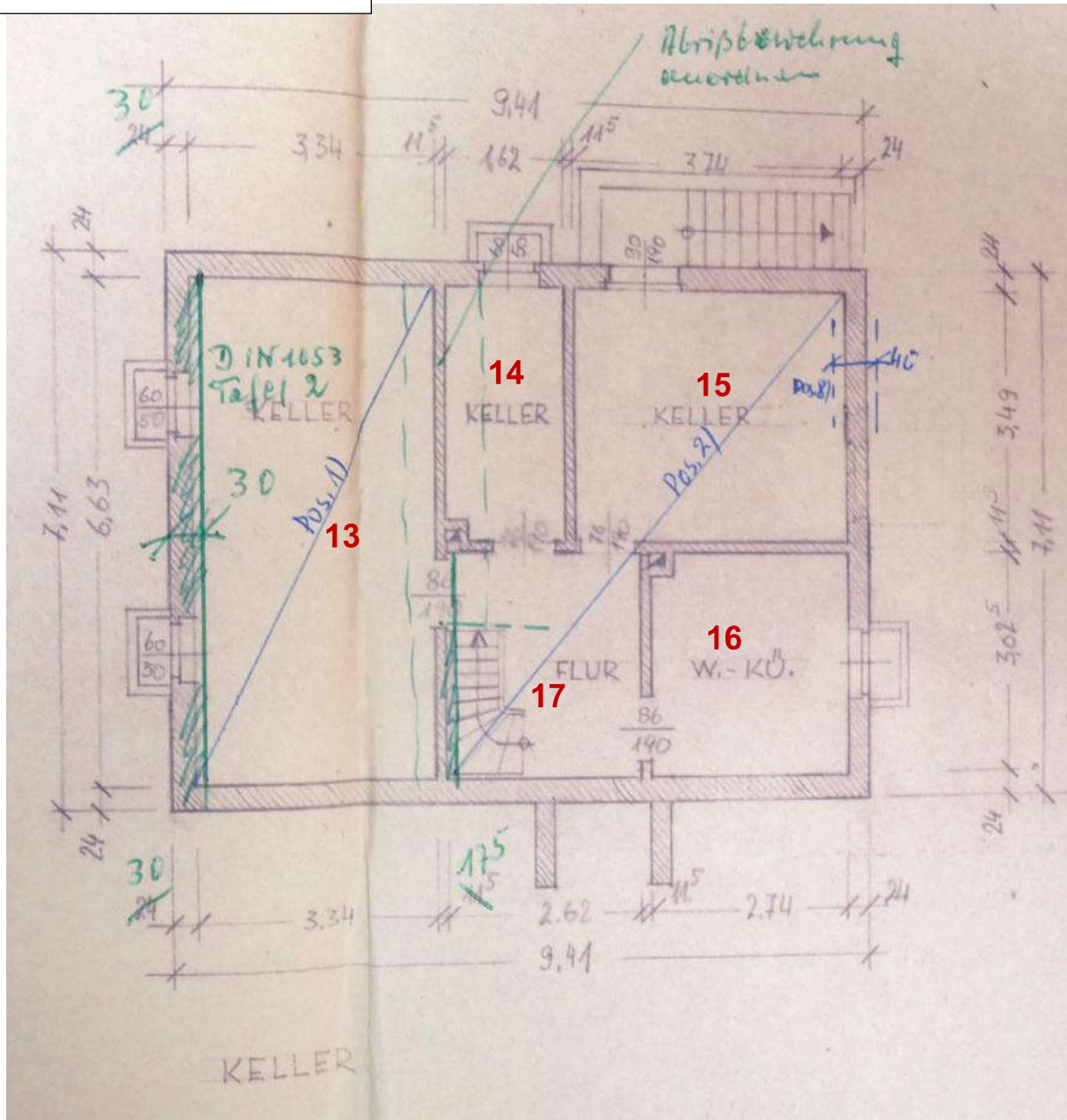


Hier Schornstein errichtet, vermutlich ohne Genehmigung

Grundriss Dachgeschoss aus der Baugenehmigung vom 03.05.1965 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung



Grundriss Kellergeschoss aus der Baugenehmigung vom 03.05.1965 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung



Anlage 9 Strukturdaten

CityBasics

21481 Lauenburg , Elbe, Op de Schanz 22

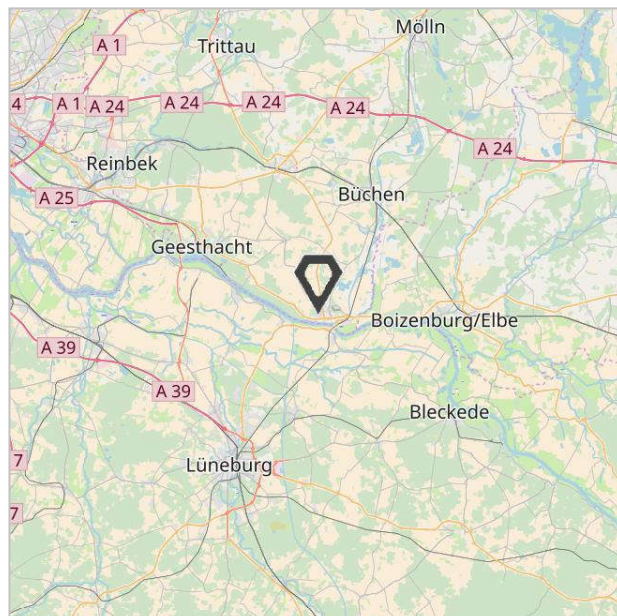


Basics	
Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Herzogtum Lauenburg, Landkreis
Regierungsbezirk	-
Einwohner	204.836 (11.999)
Fläche	1.263,00 km ²
Bevölkerungsdichte	162 EW/km ²
PLZ-Bereich	21481
Gemeindegeschlüssel	01053083

Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr: 2023

Basics - Wirtschaftszahlen	
BIP (1)	5.050.086 €
Arbeitslosenquote (2)	5,70 %
Erwerbstätige (3)	64.900

Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr (1): 2021 (2): 2023 (3): 2022

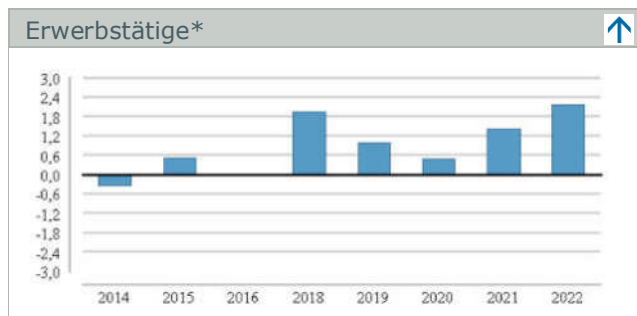


Maßstab: 1:500.000

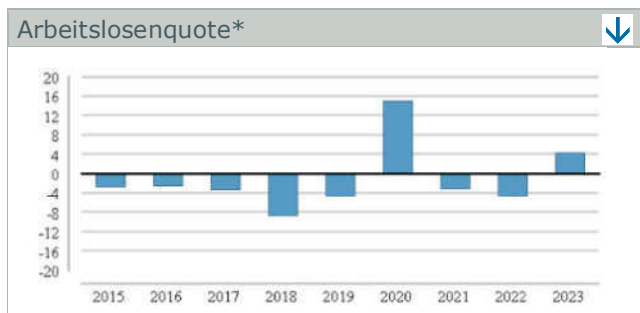
© OpenStreetMap - Mitwirkende



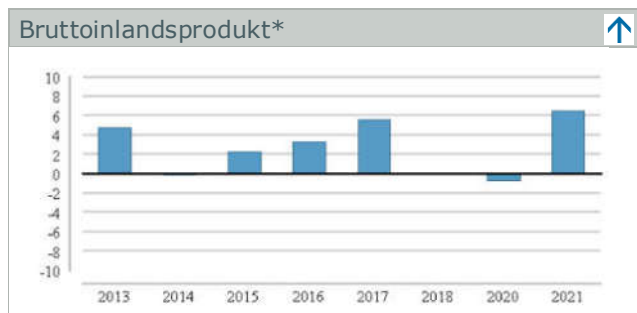
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

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

Datenquelle

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2024 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2026

Anlage 10
Auskunft aus dem Baulastenkataster



KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Der Landrat

Kreis Herzogtum Lauenburg Postfach 1140 23901 Ratzeburg

Sachverständigenbüro Christoph Koop

Schmiedestraße 11
21493 Schwarzenbek

EINGEGANGEN

05. DEZ. 2025

Fachdienst: Bauordnung und Denkmalschutz
Ansprechpartner:
Zimmer: 304 (Am Markt 4, Ratzeburg)
Telefon: 04541 801 0
E-Mail: @kreis-rz.de
Datum: 04.12.2025

Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück: **Lauenburg, Op de Schanz 22**

Gemarkung: Lauenburg

Flur: 3

Flurstück: 167/119

Aktenzeichen: **3301 - 0836 415 22**

Registrier-Nr.: **04063-2025-16**

Bei Schriftwechsel bitte Aktenzeichen und Registriernummer angeben.

Bescheinigung

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

Die Auskunft ist auf Grundlage der eingereichten Katasterangaben ohne Gewähr und Richtigkeit geprüft worden. Es wird darauf hingewiesen, dass Mängel bei den hier eingereichten Unterlagen/Angaben zu Lasten des Antragstellers gehen.

Gebührenfestsetzung:

Nach der Landesverordnung über Verwaltungsgebühren in Angelegenheiten der Bauaufsicht (Baugebührenverordnung – BauGebVO) vom 10.06.2022 (GVBl 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 915252636** an den Kreis Herzogtum Lauenburg.

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

Bei Zahlung ist die Angabe von Kassenzeichen und Aktenzeichen unbedingt erforderlich.

Postanschrift der Kreisverwaltung
Barlachstraße 2, 23909 Ratzeburg

Zentrale 04541 801-010
E-Mail info@kreis-rz.de
Internet www.kreis-rz.de

Kontoinhaber
IBAN
Bank

Bankverbindung

Kreis Herzogtum Lauenburg
DE38 2305 2750 0000 1100 00
Kreissparkasse Herzogtum Lauenburg



IHRE BEHÖRDENUMMER

Anlage 11
Auskunft aus dem Altlastenkataster



KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Der Landrat

Kreis Herzogtum Lauenburg Postfach 1140 23909 Ratzeburg

Sachverständigenbüro Christoph Koop

Schmiedestraße 11
21493 Schwarzenbek

EINGELÄNGEN

21. NOV. 2025

Fachdienst: Abfall und Bodenschutz
Ansprechpartner:
Anschrift: Am Markt 4-5, Ratzeburg
Zimmer: 303
Telefon: 04541 801-
E-Mail: @kreis-rz.de
Az.: 672.31.92.0836.415.22
Datum: 18.11.2025

Betreff: Ihre schriftliche Anfrage zu möglichen Altlasten für das unten angegebene Grundstück in Lauenburg/Elbe vom 17.11.2025

Sehr geehrte

für das folgende Grundstück

Ort	Adresse	Gemarkung	Flur	Flurstück
Lauenburg/Elbe	Op de Schanz 22	Lauenburg	3	167/119

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

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

Sachverhalt

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

Ort	Lauenburg
Straße	Op de Schanz 22
Gemarkung	Lauenburg
Flur	3
Flurstück	167/119

Die hier vorhandenen Unterlagen wurden mit oben genanntem Ergebnis überprüft.

Postanschrift der Kreisverwaltung
Barlachstraße 2, 23909 Ratzeburg

Zentrale: 04541 801-010
E-Mail: info@kreis-rz.de
Internet: www.kreis-rz.de

Kontoinhaber
IBAN
Bank

Bankverbindung

Kreis Herzogtum Lauenburg
DE38 2305 2750 0000 1100 00
KreisSparkasse Herzogtum Lauenburg



IHRE BEHÖRDENUMMER

Anlage 12

Kurzbericht Naturgefahren

K.A.R.L.®-PRO KURZBERICHT

Standort: 21481 Lauenburg , Elbe Op de Schanz 22 - 21481 Lauenburg , Elbe Op de Schanz 22
Vulnerabilität¹: EFH/ZFH, mit Keller, 1 bis 3 Etagen

Latitude (Breite)	53,375289	Longitude (Länge)	10,536626
Geländehöhe (K.A.R.L.)	30,20 m	Schutzziel² Flut/Sturmflut	- / -
K.A.R.L.®-Version	6.0.0.1	Gesamtwert (EUR)	N/A

Gefahr	Einstufung	Risiko ³ (%p.a.)	WKP ⁴	PML ⁵ (%)
Vulkanismus	■	0,0000	-	-
Erdbeben	■	0,0000	475	0,00
Tsunami	■	0,0000	200	0,00
Überschwemmung	■	0,0000	200	0,00
Sturmflut	■	0,0000	200	0,00
Sturm	■	0,2546	200	4,34
Tornado	■	0,0056	-	-
Hagel	■	0,0050	200	0,20
Starkregen⁶	■	0,0517	200	0,60

- 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	■	■	■	■	■	■	■

Haftungspflichtiger Hinweis:

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

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

WICHTIGER HINWEIS: Die vorliegende Risikoanalyse wurde automatisch erstellt. Es erfolgte keine Sichtung und Plausibilitätskontrolle durch einen wissenschaftlichen Experten.

Bestimmte Umgebungsbedingungen, die nur optisch in Landkarten, Luftaufnahmen oder Satellitenbildern zu erkennen sind und von denen die Risikoeinstufung möglicherweise entscheidend beeinflusst würde, konnten deshalb nicht identifiziert werden und bleiben unberücksichtigt.

Die hier abgegebenen 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 demzeitigem 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 un erwartet Schadensereignisse größeren Ausmaßes eintreten.