

## **Gutachten**

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

### **Einfamilienhaus**

**in 21516 Schulendorf OT Franzhagen, Zum Hofgraben 10**  
**Auftraggeber: Amtsgericht Schwarzenbek Az.: 9 K 4/20**



**Der Verkehrswert des Grundstückes**  
wird zum Wertermittlungstichtag

15.10.2020 mit

**355.000 €**

ermittelt.

Ausfertigung Nr. 4:

Dieses Gutachten besteht aus 48 Seiten zzgl. 10 Anlagen mit insgesamt 23 Seiten.

Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt.

1. ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Auftragsdaten	5
1.2 Wertermittlungsstichtag	5
1.3 Qualitätsstichtag	6
1.4 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	6
1.5 Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung in der aktuellen COVID-19-Pandemie	6
1.6 Unterlagen	7
2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES	8
2.1 Lagemerkmale	8
2.1.1 Gemeinde/Nachbarschaft	8
2.1.2 Verkehrsanbindung	8
2.1.3 Öffentliche Einrichtungen/Besonderheiten	9
2.1.4 Umwelteinflüsse	9
2.1.5 Wohnlage	9
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	9
2.2.1 Bauleitplanung	9
2.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
2.2.3 Abgabenrechtlicher Zustand	10
2.2.4 Rechte und Belastungen	11
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	11
2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt	11
2.3.2 Nutzung	13
2.3.3 Erschließungszustand	13
2.3.4 Bodenbeschaffenheit	13
2.3.5 Hauptgebäude	14
2.3.6 Nebengebäude Carport	21
2.3.7 Nebengebäude Gartenhaus	23
2.3.8 Außenanlagen	24
2.3.9 Ertragsverhältnisse/Nutzung	24
2.4 Künftige Entwicklungen	24
2.4.1 Demographische Entwicklung	24
2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen	25
2.5 Entwicklungszustand	25
3. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	26
3.1 Grundlagen	26
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	26
3.1.2 Kaufpreissammlung	26
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	26
3.1.4 Literatur	27
3.2 Wertermittlungsverfahren	27
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	27
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	28
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	28
3.3 Bodenwert	29
3.4 Sachwertverfahren	33

3.4.1	Sachwert der baulichen Anlagen	33
3.4.2	Wert der sonstigen Anlagen	37
3.4.3	Vorläufiger Sachwert	37
3.4.4	Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	37
3.4.5	Sachwert	40
3.5	Allgemeines Ertragswertverfahren	42
3.5.1	Ertragswert der baulichen Anlagen	42
3.5.2	Ertragswert	45
3.6	Plausibilitäts- und Marktprüfung	46
3.7	Verkehrswert	48

**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:	Flurkarte
Anlage 7:	Grundbuchauszug: Bestandsverzeichnis & Abteilung II
Anlage 8:	Schnitt, Grundriss
Anlage 9:	Auskunft Altlasten
Anlage 10:	Auskunft Baulasten

## Kurzprofil des Grundstücks

### Allgemeines:

Die Gemeinde Schulendorf mit den Ortsteilen Franzhagen, Schulendorf und Bartelsdorf liegt im Kreis Herzogtum Lauenburg im südlichen Schleswig-Holstein und hat rund 450 Einwohner. Die nächstgrößere Stadt ist Schwarzenbek (ca. 7 km nordwestlich gelegen). Schulendorf gehört mit vierzehn weiteren Gemeinden zum Amt Büchen. Es handelt sich in erster Linie um eine Wohngemeinde, weiterhin bestehen auch einige landwirtschaftliche sowie kleine Handwerksbetriebe. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, ärztliche Versorgung sowie weitere sozio-kulturelle Einrichtungen werden vorwiegend in der Gemeinde Büchen und der Stadt Schwarzenbek genutzt.

### Objektbeschreibung:

Das Grundstück liegt im Ortsteil Franzhagen in einem allgemeinen Wohngebiet und ist ca. 1.009 m<sup>2</sup> groß. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße „Zum Hofgraben“, einer Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen. Das Grundstück wurde im Jahre 2004 mit einem Einfamilienhaus bebaut. Kurz nach der Fertigstellung wurde ein Carport östlich an das Wohnhaus angebaut. Auf dem nordwestlichen Grundstück wurde ein Geräteschuppen aus Holz errichtet.

Das Wohnhaus verfügt im Erdgeschoss über ca. 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Dachgeschoss wurde nachträglich, teilweise ausgebaut und bietet ca. 36 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Das Gebäude ist nicht unterkellert.

Auf dem nördlichen Grundstück verläuft ein Knick, welcher samt Knickschutzstreifen im Bebauungsplan als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt ist.

### Nutzung:

Grundstück und Gebäude stehen zum Bewertungsstichtag ohne Nutzung. Mietverhältnisse existieren nicht.

### Mängel:

Es liegen geringe Mängel vor, die wertmindernd zu berücksichtigen sind.

### Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuches ist der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Weitere Eintragungen sind nicht vorhanden.

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches sind ohne Einfluss auf den Verkehrswert.

Gemäß Auskunft vom Kreis Herzogtum Lauenburg – Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz – vom 26.10.2020 ist auf dem Grundstück keine Baulast eingetragen.

### Besonderheiten:

Die hergestellte PKW- Auffahrt des Grundstücks liegt anteilig auf einem fremden Flurstück, welches ohne Rechtsgrund überfahren wird.

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber/-in:	Amtsgericht Schwarzenbek Möllner Straße 20 21493 Schwarzenbek
Eigentümer gem. Grundbuch:	wird aus Datenschutzgründen nicht genannt
Aktenzeichen des Auftraggebers:	9 K 4/20
Verwendungszweck:	Verkehrswertermittlung im laufenden Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuch von Schulendorf Blatt 169 Gemarkung Franzhagen Flur 003 Flurstück 22/6 1.009 m <sup>2</sup> groß
Mieter:	Keine, das Bewertungsobjekt steht zum Be- wertungsstichtag ohne Nutzung
Gutachter:	Diplom-Verwaltungswirt Andreas Koop Sachverständiger für die Bewertung von be- bauten und unbebauten Grundstücken
Ortsbesichtigung durch den Gutachter am:	15.10.2020
weitere Teilnehmer/-innen:	- Christoph Koop als Mitarbeiter des Sachver- ständigen - eine Miteigentümerin mit Ehemann - eine weitere Miteigentümerin
Wertermittlung durchgeführt am:	21. - 28.10.2020

### 1.2 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus be-  
zieht, ist auftragsgemäß der **15.10.2020** (Tag der Ortsbesichtigung).

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamt-  
heit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im

gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

### **1.3 Qualitätsstichtag**

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

### **1.4 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen**

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

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

### **1.5 Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung in der aktuellen COVID-19-Pandemie**

Aufgrund der COVID-19-Pandemie bestehen zum Bewertungsstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermittlung. Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewer-

tungsobjektes im Speziellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte deshalb noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz der COVID-19-Pandemie ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind lediglich mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten.

## **1.6 Unterlagen**

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

- Bauzeichnung / Bauakte des Gebäudes
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auszug aus dem Grundbuch von Schulendorf, Blatt 169
- Auskunft zur Bauleitplanung
- Fotografische Aufnahmen des Objektes
- aktuelle Liegenschaftskarte
- Veröffentlichungen des Gutachterausschusses Kreis Herzogtum Lauenburg zu Sachwertfaktoren und Marktbericht 2018

## 2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

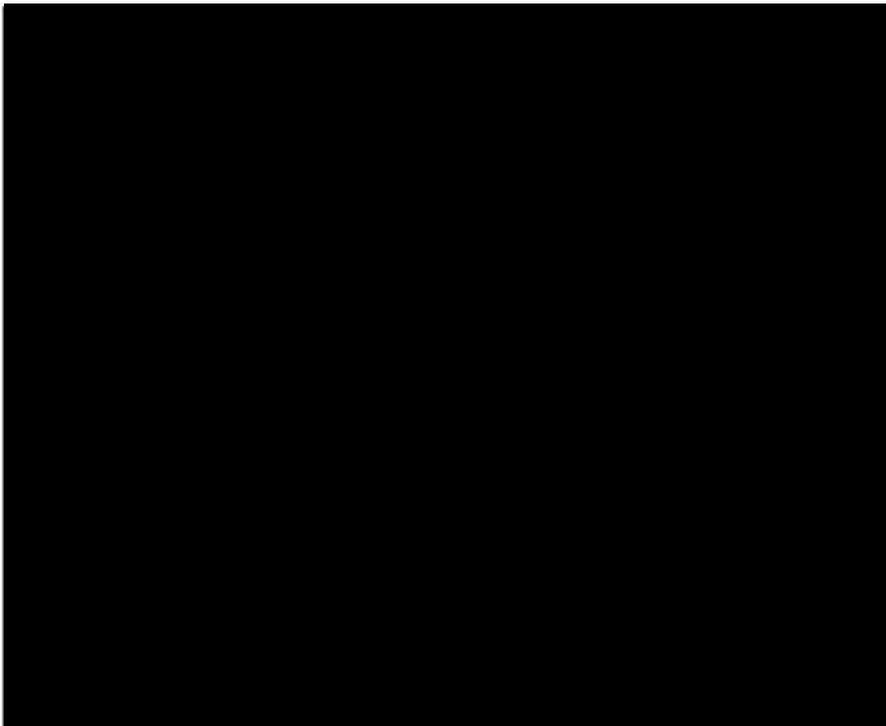
Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

### 2.1 Lagemerkmale

#### 2.1.1 Gemeinde/Nachbarschaft

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Franzhagen der Gemeinde Schulendorf an der Straße „Zum Hofgraben“, einer Anliegerstraße, welche im weiteren Verlauf als Feldweg der landwirtschaftlichen Erschließung dient, mit geringem Verkehrsaufkommen. Die Entfernung zur Ortsmitte der Gemeinde Schulendorf beträgt ca. 0,5 km.

#### Übersichtskarte



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

#### 2.1.2 Verkehrsanbindung

Die nächstgelegene Fernstraße ist in ca. 2,5 km Entfernung die Bundesstraße 209, welche nach Schwarzenbek im Westen sowie nach Lauenburg im Osten und weiter nach Lüneburg führt. Der nächste Autobahnanschluss auf die Auto-

bahn A 24 Richtung Hamburg-Berlin befindet sich in Talkau, in nördlicher Richtung ca. 14 km entfernt.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in der Gemeinde Büchen ca. 5 km entfernt. Büchen ist Knotenpunkt der Eisenbahnstrecken Lübeck–Lüneburg und Hamburg–Berlin. Der Bahnhof ist EuroCity-Halt der Linie Hamburg–Berlin–Prag. Zudem bestehen Busverbindungen in die Umlandgemeinden sowie in die Städte Schwarzenbek und Lauenburg.

### **2.1.3 Öffentliche Einrichtungen/Besonderheiten**

Bei der Gemeinde Schulendorf handelt es sich in erster Linie um eine Wohngemeinde. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen und weiteren Bedarfs, Schulen, sozio-kulturelle Einrichtungen sowie ärztliche Versorgung stehen in der Stadt Schwarzenbek und der Gemeinde Büchen zur Verfügung.

Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in Geesthacht in ca. 18 km Entfernung.

### **2.1.4 Umwelteinflüsse**

Aufgrund der Lage an einer Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen ist mit geringem Verkehrslärm zu rechnen.

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

### **2.1.5 Wohnlage**

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Franzhagen, einer übersichtlichen Siedlung mit gewachsenen baulichen Strukturen (die Nachbarschaft besteht vornehmlich aus Einfamilienhäusern unterschiedlicher Baujahre sowie aus landwirtschaftlichen Betrieben oder Resthöfen). Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.4 beschriebenen Lagemerkmale ist die Wohnlage unter Berücksichtigung der Dorflage insgesamt als mittel bis gut einzustufen.

## **2.2 Rechtliche Gegebenheiten**

### **2.2.1 Bauleitplanung**

#### Flächennutzungsplan

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem nach dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Schulendorf aus dem Jahre 1993 als Wohnbauflächen (W) ausgewiesenen Bereich.

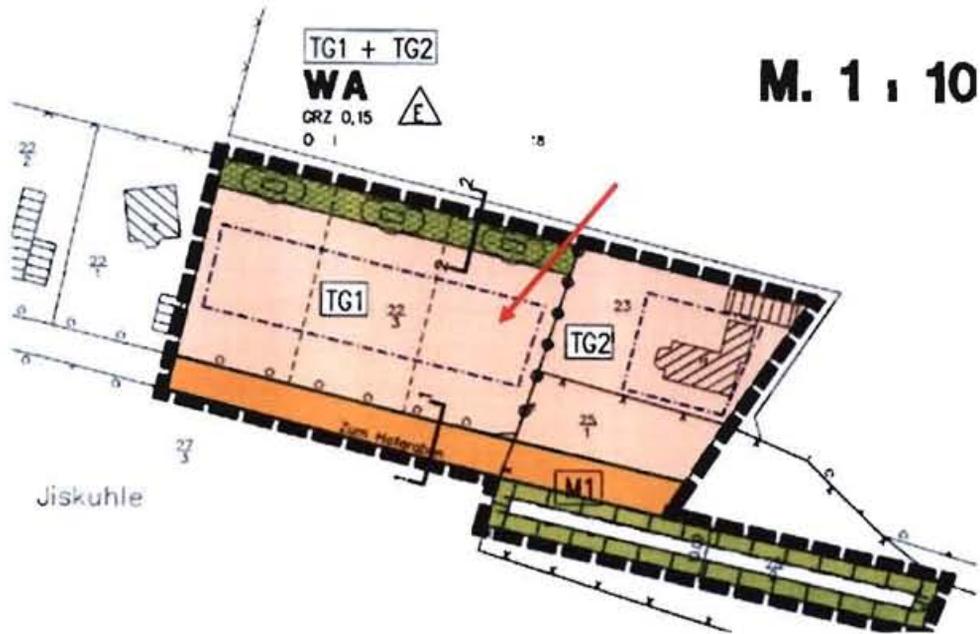
#### Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Schulendorf vor, der am 02.04.2003 in Kraft trat. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück als bauliche Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) mit

eingeschossiger Bebauungsmöglichkeit in offener Bauweise fest. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen begrenzt:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,15

Geschossflächenzahl (GFZ): k.A.



### 2.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

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. Wird vom Maß der zulässigen Nutzung in der Umgebung regelmäßig abgewichen, ist die Nutzung maßgeblich, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde gelegt wird.

Im vorliegenden Fall bestimmt der rechtskräftige Bebauungsplan die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Die entsprechenden Festsetzungen sind dem Abschnitt 2.2.1 zu entnehmen.

### 2.2.3 Abgabenrechtlicher Zustand

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

Auf Grund der Inaugenscheinnahme und auf Grund der Befragung der Miteigentümer ergeben sich keine Hinweise auf durchgeführte Ausbau- und/oder Erschließungsmaßnahmen. Auch liegen keine Indizien auf ausstehende Ausbau- und/oder Erschließungsbeiträge vor. Im weiteren Bewertungsverlauf wird daher davon ausgegangen, dass Ausbau- und Erschließungsbeiträge vollständig bezahlt sind.

## **2.2.4 Rechte und Belastungen**

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

### Eintragungen im Grundbuch

In Abteilung II des Grundbuchs ist lediglich ein Vermerk zur Zwangsversteigerung enthalten. Diese Eintragung ist vorübergehend und ohne Einfluss auf den Verkehrswert.

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

### Baulasten

Gemäß Auskunft vom Kreis Herzogtum Lauenburg – Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz – vom 26.10.2020 ist auf dem Grundstück keine Baulast eingetragen (siehe Anlage 10).

### Denkmalschutz

Hinweise auf das Vorliegen von Denkmalschutz haben sich im Laufe der Sachverständigenrecherche weder für das Bewertungsobjekt, noch für den Umgebungsbereich ergeben. 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. Dieses bezieht sich auch auf die Zulässigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen.

## **2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit**

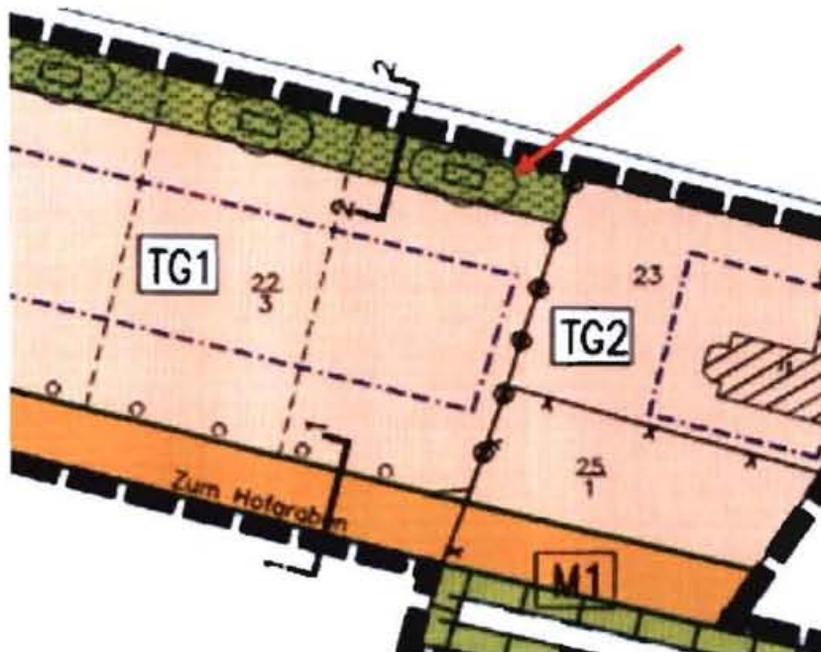
### **2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt**

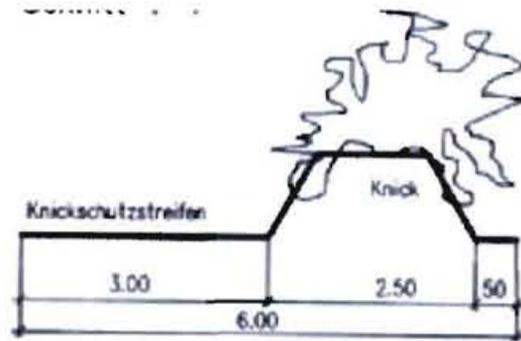
Das 1.009 m<sup>2</sup> große Wertermittlungsgrundstück ist annähernd rechteckig geformt, verjüngt sich jedoch zur Straßenseite. Die Breite beträgt an der Straße ca. 17 m, rückwärtig ca. 26 m und die Tiefe ca. 41 m.



Auf dem Grundstück verläuft an der Nordgrenze ein Knickwall ohne Bepflanzung. Dieser ist im Bebauungsplan mit einer Breite von 2,5 Metern zuzüglich 3 Meter Knickschutzstreifen als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt. Der Sachverständige geht daher davon aus, dass dieser vom Grundstückeigentümer herzustellen und zu erhalten ist.

Auszug aus dem B-Plan:





Schnitt 2-2

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

### 2.3.2 Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt ist mit einem Einfamilienhaus mit angeschlossenem Carport bebaut. Die erforderliche innere Erschließung (Wege) ist mit Betonplatten oder auch Waschbetonplatten ausgeführt. Die Zufahrt ist mit Rasengittersteinen befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist vorwiegend als Ziergarten mit Rasenfläche und einem Knick auf dem nördlichen Grundstück angelegt.

Grundstück und Gebäude stehen zum Bewertungszeitpunkt ohne Nutzung, Mietverhältnisse existieren nicht.

### 2.3.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße „Zum Hofgraben“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine Anliegerstraße, welche im weiteren Verlauf als landwirtschaftliche Erschließungsstraße (Feldweg) verläuft.

Die Straßenfläche ist asphaltiert. Straßenbeleuchtung ist vorhanden, ein Fußweg jedoch nicht. Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Straße vorhanden:

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Kanalisation
- Gasanschluss
- Breitband

### 2.3.4 Bodenbeschaffenheit

Das Wertermittlungsgrundstück 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:

Gemäß Auskunft des Kreises Herzogtum Lauenburg – Fachdienst Abfall und Bodenschutz – vom 22.10.2020 sind Eintragungen im Kataster der Altablagerungen (ehemalige Schuttkuhlen) und im Kataster für Altstandorte (ehem. Gewerbestandorte) nicht vorhanden.

Im weiteren Bewertungsverlauf wird daher davon ausgegangen, dass Altlasten nicht vorliegen.

### 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 soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant sind.



<u>Gebäudeart:</u>	Einfamilienhaus
<u>Geschosse:</u>	Erdgeschoss, teilweise ausgebautes Dachgeschoss
<u>Baujahr(e):</u>	ca. 2004

Größe:

Wohngebäude

Grundfläche: ca. 151,3 m<sup>2</sup>

Bruttogrundfläche: ca. 315,1 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 124,1 m<sup>2</sup> (Grundriss s. Anlage)

Raumaufteilung: Siehe auch Grundriss in der Anlage Nr. 8  
 Im Erdgeschoss Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Küche, Badezimmer, Flur, Hauswirtschaftsraum

Dachgeschoss Ein Zimmer, Flur (jeweils Nutzfläche)

Einstufung / Besonderheiten: Die Raumaufteilung ist zweckmäßig und zeitgemäß. Die Räume im Dachgeschoss sind zur Nutzung als Wohnfläche nicht genehmigt.

(Die nachfolgende Berechnung der Flächen basiert auf den Angaben in der Bauakte und wurde vom Sachverständigen vor Ort plausibilisiert.)

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

(Angaben jeweils aus der Baubeschreibung, soweit eine solche vorlag)

<b>Erdgeschoss</b>			
Raum		Wohnfläche	Nutzfläche
1	Diele	18,42	
2	Arbeiten	11,64	
3	Bad	8,53	
4	HWR	13,82	
5	Schlafen	15,52	
6	Wohnen/Essen	41,88	
7	Küche	11,06	
8	Terrasse	3,23	
Summe	Erdgeschoss	<b>124,09</b>	<b>0,00</b>
<b>Dachgeschoss</b>			
Raum		Wohnfläche	Nutzfläche
9	Flur		10,56
10	Hobby		25,35
Summe	Dachgeschoss	<b>0,00</b>	<b>35,91</b>
<b>alle Geschosse</b>	<b>gesamt</b>	<b>124,09</b>	<b>35,91</b>

Außenwände:	Blähton-Großtafeln 15-20 cm dick, 12 cm Mineralwolldämmung, 11,5 cm VMZ
Innenwände:	Blähton-Großtafeln, 15 cm bzw. 12 cm Leca-Großtafeln
Geschossdecken:	Holzbalkendecke zwischen Erd- und Dachgeschoss
Dachform und Dacheindeckung:	Walmdach, Betonpfanne, Braas, anthrazit
Dachgeschoss:	Teilweise ausgebaut
Keller:	Kein Keller
Außentüren:	Einflügelige Hauseingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitten
Fenster:	Dreh-Kipp Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus dem Baujahr des Hauses
Innentüren:	Röhrenstreifentüren
Geschosstreppe:	Offene Holztreppe
Innenwandverkleidung:	Tapeten oder Holztafelung, im Badezimmer und Heizungsraum Fliesen, in der Küche Fliesenschild
Verkleidung der Decken:	Überwiegend Tapete
Fußböden:	Estrich im EG
Fußbodenbelag:	Laminat oder Fliesen
Wand- und Bodenfliesen:	Bodenfliesen im EG in Flur, Küche, Badezimmer und Hauswirtschaftsraum Wandfliesen im Badezimmer (ca. 3/4 hoch), Fliesenspiegel in der Küche
Elektroinstallation:	Elektroinstallationen aus dem Baujahr des Hauses, teilweise elektrische Rollläden
Sanitäre Installationen:	Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Waschtisch
Beheizung:	Gasheizung inkl. Warmwasser aus dem Baujahr des Hauses
Einbaumöbel/Einbauküche:	Einbauküche aus dem Baujahr des Hauses
Besondere Einrichtungen:	Treppenlift
Besondere Bauteile:	Terrassenüberdachung

Baumängel / Bauschäden: Nördliches Grundstück: Gartenanlage aufgrund längerer ausbleibender Pflege instandsetzungsbedürftig; für den im B-Plan festgesetzte Knick wurde offenbar noch keine Bepflanzung vorgenommen



Setzriss am Fenstersturz im Wohnzimmer



Dekorationsschäden an der Tapete in der Küche  
(Tapete löst sich an mehreren Stellen von der Wand), Foto beispielhaft



Dekorationsschäden durch eindringende Feuchtigkeit  
am Dachflächenfenster



Einstufung des Zustandes: Mittel (durchschnittlich)  
(dem Alter entsprechend)

#### Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

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

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

Der Sachverständige hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude überwiegend eine zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als mittel eingestuft.

Die Ausstattung wurde vom Sachverständigen wie folgt eingestuft:

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

Kostenkennwert für Gebäudeart 1.21	790 €	875 €	1.005 €	1.215 €	1.515 €
Kostenkennwert für Gebäudeart 1.22	585 €	650 €	745 €	900 €	1.125 €

#### 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 baujahrstypischen Dämmung sowie der vorgefundenen Heizung als durchschnittlich einzustufen.

#### Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Es wird die den Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser zugrunde liegende Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angesetzt. Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer wird wie folgt erkannt:

Gesamtnutzungsdauer (gem. Sachwertmodell):	80 Jahre
Baujahr:	2004
Bisheriges Alter/Restnutzungsdauer- rechnerisch:	16 / 64 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	keine
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 4 SW-RL):	nicht modernisiert
Ermittelte Restnutzungsdauer:	64 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anlage 4 der Sachwertrichtlinie) sachverständig bestimmt.

### 2.3.6 Nebengebäude Carport

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

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp:	Carport in Holzständerbauweise
	Geschosse:	Erdgeschoss
	Unterkellerung:	Nicht unterkellert
	Dachgeschossausbau:	Nicht vorhanden



<u>Baujahr:</u>	ca. 2005
<u>Größe:</u>	Nutzfläche.: ca. 19 m <sup>2</sup>
<u>Bauweise:</u>	Holzständerbauweise
<u>Mängel:</u>	Erhaltungsanstrich erforderlich



Einstufung Zustand      Durchschnittlich  
Ausstattung      Einfach

Gemäß Erläuterungen zu den vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren erfolgt bei der Ermittlung des Sachwertes kein separater Wertansatz für den vorhandenen Carport. Der Sachverständige stuft den Carport als ortsüblich ein. Der vorhandene Carport ist damit über die Sachwertfaktoren in die Bewertung eingeflossen. Ein gesonderter Zuschlag über die Besonderen objektspezifischen Gegebenheiten erfolgt daher nicht.

### 2.3.7 Nebengebäude Gartenhaus

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

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp:	Gartenhaus aus Holz
	Geschosse:	Erdgeschoss
	Unterkellerung:	Nicht unterkellert
	Dachgeschossausbau:	Nicht vorhanden



<u>Baujahr:</u>	unbekannt	
<u>Größe:</u>	Nutzfläche.: ca. 6,5 m <sup>2</sup>	
<u>Bauweise:</u>	Holzbauweise	
<u>Mängel:</u>	Erhaltungsanstrich erforderlich	
<u>Einstufung</u>	Zustand	Unterdurchschnittlich
	Ausstattung	Einfach

Unter Berücksichtigung des Zustandes erfolgt ein separater Wertansatz für das Gartenhaus zum Zeitwert über die besonderen objektspezifischen Gegebenheiten i.H.v. Euro 1.000.

### 2.3.8 Außenanlagen

#### Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

- Elektrizitäts- und Wasseranschluss vorhanden
- Anschluss an die Kanalisation
- Anschluss an die Gasleitung

#### Plattierungen:

- Haus- und Gartenzuwegung durch Betonplatten oder Waschbetonplatten
- Zufahrt mit Rasengittersteinen
- Terrasse mit Waschbetonplatten

#### Einfriedung:

- Ortsübliche Einfriedung zur Straße durch Holzzaun, seitlich durch Maschendrahtzaun oder Sichtschutzelemente aus Bambus

#### Gartenanlage:

- mehrere Ziersträucher / -bäume und Rasen

#### Sonstige Nebengebäude:

- keine

#### Sonstige Anlagen:

- Regenwasserversickerung

#### Einstufung der Außenanlage:

- ortsüblich angelegt, insbesondere im rückwärtigen Bereich jedoch erkennbar ohne Pflege

### 2.3.9 Ertragsverhältnisse/Nutzung

Grundstück und Gebäude stehen zum Bewertungszeitpunkt ohne Nutzung. Mietverhältnisse existieren nicht.

## 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](http://www.wegweiser-kommune.de) werden für die Gemeinde Schulendorf keine eigenen Statistiken erfasst. Für die nächstgrößere Gemeinde Büchen wird zwischen den Jahren 2012 und 2030 mit einem leichten Bevölkerungsrückgang (minus 3,7 %) gerechnet. Für die nächstgrößere Stadt Schwarzenbek wird jedoch ein Anstieg der Bevölkerung (plus 5,3 %) vorhergesagt.

Es wird daher davon ausgegangen, dass die Mieten und die Immobilienwerte langfristig auf dem aktuellen Niveau liegen werden. Die demographische Entwicklung wird bei den entsprechenden Ansätzen der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

Besondere Effekte, etwa durch Flüchtlingswanderungen, sind aufgrund fehlender konkreter Daten hierbei nicht berücksichtigt.

#### **2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen**

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

#### **2.5 Entwicklungszustand**

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

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen (Abschnitt 2.2.1) und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Grundstückszustand „erschließungsbeitragsfreies, baureifes Land für Wohnen im „Allgemeinen Wohngebiet (WA)“.

### **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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639)

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006) vom 01.03.2006 (Beilage BAnz. Nr. 108a vom 10.06.2006, berichtet 01.07.2006 BAnz. Nr. 121 S. 4798)
- Richtlinien zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012 (BAnz AT vom 18.10.2012)
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12.11.2015 (BAnz AT vom 04.12.2015)
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL) vom 20.03.2014 (BAnz AT vom 11.04.2014 B3)
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljähr-

liche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie  
17, Reihe 4

### 3.1.4 Literatur

Gutachterausschuss	Grundstücksmarktübersicht 2019 Herzogtum Lauenburg
Ernst/Zinkahn/ Bielenberg	Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe, Verlag: C. H. Beck, München
Kleiber/Simon/Weyers	Ermittlung von Grundstückswerten, Bundesanzeiger- verlag
Gerardy/Möckel/Troff/ Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung, OLZOG Verlag, Loseblattsammlung

## 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 (§ 15 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Dieses trifft z.B. bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Grundstücken zu.

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

### 3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren sind zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen (Marktanpassung). Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks sind erst anschließend zu würdigen (§ 8 (2) ImmoWertV).

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die Vergleichspreise bzw. die Vergleichsfaktoren berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung ist in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 14 (2) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 14 (3) ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand oder Baumängel. Diese Besonderheiten sind durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV).

### 3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Der Sachverständige wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall vorrangig das Sachwertverfahren an, da derartige Objekte am Grundstücksmarkt aufgrund ihrer Nutzungsmöglichkeit 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 dem im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses veröffentlichten Sachwertmodell und den darin abgeleiteten Sachwertfaktoren zur Verfügung.

Der Sachverständige wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall auch das Ertragswertverfahren an, da das Objekt vermietbar ist und derartige Objekte auch unter Berücksichtigung ihrer Renditemöglichkeiten beurteilt werden können.

Die für die Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren benötigten Daten stehen mit den marktüblichen Mieten (Mietspiegel / Mietübersicht) und den vom Gutachterausschuss ermittelten und im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung.

### 3.3 Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt ist bebaut und bezüglich des Grund und Bodens entsprechend seiner gegenwärtigen Nutzung als Baufläche für Wohnnutzung einzuordnen. Der Entwicklungszustand des Grund und Bodens ist dem erschließungsbeitragsfreien Bauland zuzuordnen (s. Abschnitt 2.5).

Bei der Bodenwertermittlung ist zu unterscheiden zwischen den *rentierlichen* und den *sonstigen* Flächen. Während die rentierlichen Flächen für eine angemessene Nutzung der baulichen Anlagen benötigt werden, handelt es sich bei den sonstigen Flächen um selbständig nutzbare Teilflächen des Wertermittlungsobjektes, die unabhängig von den vorhandenen Anlagen sind (z. B. freier Bauplatz). Der Bodenwert der rentierlichen Flächen wird bei den Wertermittlungsverfahren direkt als Verfahrenselement berücksichtigt. Die sonstigen Flächen gehen mit ihrem vollen (Boden-)Wert in den Verkehrswert ein.

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 16 (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

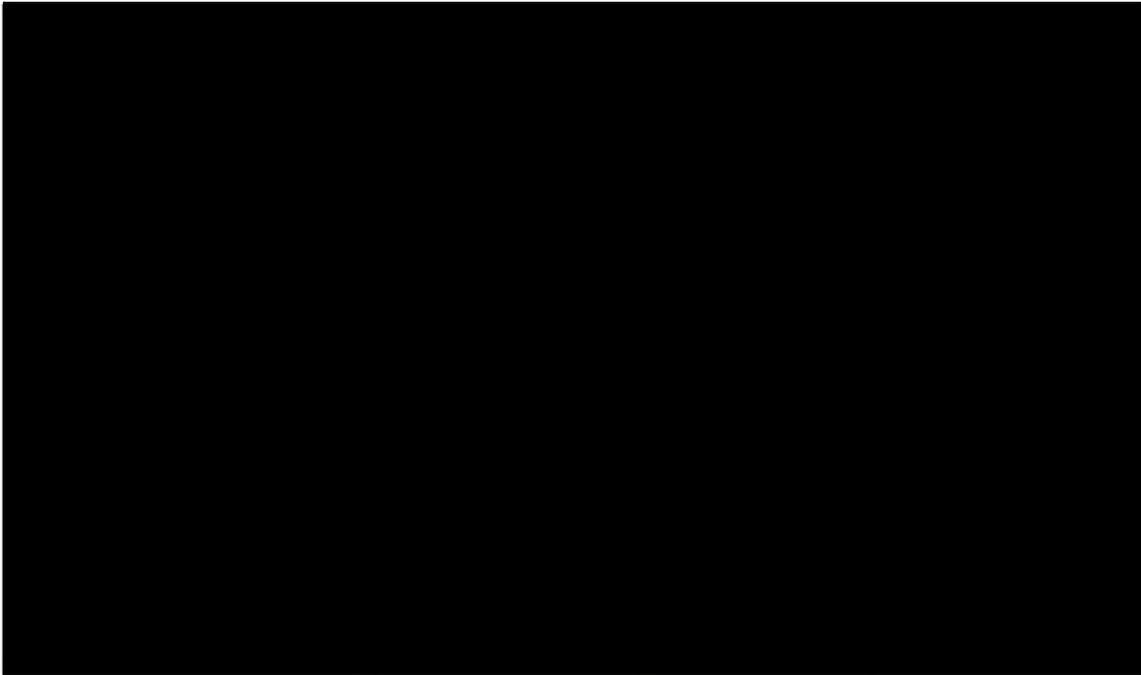
Aus der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes stehen keine Kauffälle für vergleichbare baureife Grundstücke zur Auswertung zur Verfügung.

#### Bodenrichtwerte

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 16 (1) Satz 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.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für normal zugeschnittene Grundstücke, die vom Gutachterausschuss in wiederkehrenden Sitzungen aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelt werden.

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 31.12.2018 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen **Bodenrichtwert von 100 €/m<sup>2</sup>** für die Nutzungsart „Wohnbaufläche“ bei einer Grundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht zu entrichten sind. Weitere wertbeeinflussende Eigenschaften sind nicht benannt.



#### objektspezifischer Bodenwert

Im Rahmen der Bewertung ist die Gesamtgrundstücksfläche zu unterteilen in die Fläche, welche direkt der aufstehenden Bebauung zugeordnet werden kann und dem hausnahen Gartenland.

Der Bebauungsplan gibt eine maximale Grundflächenzahl von 0,15 vor. Auf einem 800 m<sup>2</sup> großen Grundstück kann somit eine Grundfläche von 800 m<sup>2</sup> x 0,15 = 120 m<sup>2</sup> bebaut werden. Diese Fläche ist nach Einschätzung des Sachverständigen groß genug, um ein zeitgemäßes Einfamilienhaus zu errichten.

Es werden daher 800 m<sup>2</sup> als der Bebauung dienend erkannt. Der restliche Grundstücksteil wird als hausnahes Gartenland mit 15 % des Bodenwertes angesetzt.

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

Das gesamte Grundstück soweit es der Bebauung dient hat eine Größe von 800 m<sup>2</sup>. Es ist damit größer als das vom Gutachterausschuss zugrunde gelegte Richtwertgrundstück mit 600 m<sup>2</sup>. Da größere Grundstücke regelmäßig einen geringeren Kaufpreis pro m<sup>2</sup> erzielen, ist der Bodenrichtwert mit dem entsprechenden Umrechnungskoeffizienten anzupassen. Gemäß den Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten ist hierfür die unten gezeigte Datenreihe nach Simon / Kleiber zu verwenden. Es ergibt sich für das Bewertungsobjekt der **Umrechnungsfaktor 0,94**.

		Grundstücksgröße														
		m²	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	200	1,00	0,94	0,91	0,88	0,85	0,83	0,81	0,79							
	800*	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						1,18	1,17	1,13	1,10	1,06	1,02	1,00	0,88	0,78	

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

Das Grundstück verfügt über bessere Lagekriterien innerhalb der Bodenrichtwertzone als das typische Grundstück. Die ruhige Lage abseits der Ortsdurchgangsstraße in einer Sackgasse ergibt einen Vorteil gegenüber dem typischen Grundstück der Bodenrichtwertzone. Dieser **Lagevorteil wird mit 5 % auf den Bodenrichtwert berücksichtigt.**

Das Grundstück verjüngt sich zur Straße. Hieraus ergibt sich ein Nachteil hinsichtlich der Nutzbarkeit (insbesondere Zufahrt mit dem PKW, Errichtung von Stellplätzen oder Garagen) gegenüber dem typischen Grundstück der Bodenrichtwertzone (rechteckig zugeschnitten). Für diesen Sachverhalt wird ein **Abschlag von 5 %** auf den Bodenrichtwert formuliert.

Auf dem nördlichen Grundstück sieht der Bebauungsplan einen Knick samt Knickschutzstreifen vor. Diese Einschränkung in der Nutzbarkeit trifft zwar auch auf die nachbarlichen Grundstücke zu, jedoch nicht auf das typische Grundstück der Bodenrichtwertzone. Eine Einschränkung in der Bebaubarkeit des Grundstücks wird hierdurch jedoch nicht erkannt. Auch bietet das Grundstück aufgrund seiner Größe ausreichend Gartenland. Gleichzeitig ergibt sich durch den Knick eine harmonische rückwärtige Einfriedung des Grundstücks. Für den laut Bebauungsplan vorgesehenen Knick wird daher **kein Zu- oder Abschlag** vorgenommen.

Die Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 31.12.2018 ermittelt. Seitdem sind die Immobilienwerte allgemein weiter gestiegen. Für diesen Sachverhalt wird ein **konjunktureller Zuschlag i.H.v. 10 %** berücksichtigt.

Der Bodenwert wird somit wie folgt angepasst

Anpassung wegen	Anpassung	Korrektur	Bodenwert
			100,00 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße (Faktor 0,94)	- 6 %	- 6,00 €/m <sup>2</sup>	
Lagevorteil	+ 5 %	+ 5,00 €/m <sup>2</sup>	
Schnitt	- 5 %	- 5,00 €/m <sup>2</sup>	
Nutzung (anteilig Knick)	0 %	0,00 €/m <sup>2</sup>	
Konjunkturelle Entwicklung	+ 10 %	+ 10,00 €/m <sup>2</sup>	
Angepasster BRW			104,00 €/m <sup>2</sup>

Es ergibt sich somit folgende Berechnung:

Richtwertgrundstück	600 m <sup>2</sup>	
Bodenrichtwert	100 €/m <sup>2</sup>	
Objektspezifischer Bodenrichtwert	104 €/m <sup>2</sup>	
Grundstücksteil, welcher der Bebauung zuzuordnen ist	800 m <sup>2</sup>	
Bodenwert des Grundstücksteils, welcher der Bebauung zuzuordnen ist	800 m <sup>2</sup> x 104 €/m <sup>2</sup>	83.200,00 €
Grundstücksteil Hausnahes Gartenland	209 m <sup>2</sup>	
Bodenwert des Grundstücksteils Hausnahes Gartenland	209 m <sup>2</sup> x 104 €/m <sup>2</sup> x 15 %	3.260,40 €
Bodenwert gesamt		86.460,40 €
<b>Bodenwert gesamt (gerundet)</b>		<b>86.000 €</b>

Der Bodenwert beträgt somit gerundet

**86.000 €**

### 3.4 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf einer nach kostenorientierten Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung.

Im Sachwertverfahren wird zunächst der *vorläufige Sachwert* als Summe von

- Sachwert der baulichen Anlagen,
- Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen und
- Bodenwert (rentierlicher Teil)

ermittelt.

Der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert ist anschließend an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen (Marktanpassung). Diese Marktanpassung erfolgt mittels eines Sachwertfaktors, der vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV). Die in dem Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendeten Parameter des Sachwertverfahrens sind auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen (-> „Im gleichen Modell bleiben“).

Nach abschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und des Bodenwerts von selbständig nutzbaren Teilflächen ergibt sich der *Sachwert* des Wertermittlungsobjekts, welcher dem Verkehrswert entspricht, wenn keine weiteren Verfahrensergebnisse zu berücksichtigen sind.

#### 3.4.1 Sachwert der baulichen Anlagen

Der Sachwert der baulichen Anlagen (§ 21 (2) ImmoWertV) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV) zu ermitteln.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheit der baulichen Anlagen zu vervielfachen (§ 22 (1) ImmoWertV).

#### Normalherstellungskosten

In der vorliegenden Wertermittlung werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) verwendet, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung mit der Sachwertrichtlinie bekannt gemacht wurden. Die NHK 2010 sind in €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung) des Wertermittlungsobjektes. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen (§ 22 (2) Satz 3 ImmoWertV) bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezo-

gen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, ist laut Sachwertrichtlinie nicht mehr vorgesehen. Das abweichende regionale Baupreisverhältnis wird über die Marktanpassung mittels Sachwertfaktor berücksichtigt.

Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zu Grunde gelegt, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

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

<b>Kostenkennwert für Gebäudeart 1.21</b>	<b>790 €</b>	<b>875 €</b>	<b>1.005 €</b>	<b>1.215 €</b>	<b>1.515 €</b>
<b>Kostenkennwert für Gebäudeart 1.22</b>	<b>585 €</b>	<b>650 €</b>	<b>745 €</b>	<b>900 €</b>	<b>1.125 €</b>

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

#### Gebäudeart 1.21

Außenwände	1 x	23% x	1110 €/m <sup>2</sup> BGF	<b>255 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
Dächer	1 x	15% x	1005 €/m <sup>2</sup> BGF	<b>151 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
Außentüren und Fenster	1 x	11% x	1005 €/m <sup>2</sup> BGF	<b>111 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
Innenwände und -türen	1 x	11% x	1005 €/m <sup>2</sup> BGF	<b>111 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x	11% x	1005 €/m <sup>2</sup> BGF	<b>111 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
Fußböden	1 x	5% x	1005 €/m <sup>2</sup> BGF	<b>50 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
Sanitäreinrichtungen	1 x	9% x	1005 €/m <sup>2</sup> BGF	<b>90 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
Heizung	1 x	9% x	1005 €/m <sup>2</sup> BGF	<b>90 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
Sonstige technische Ausstattung	1 x	6% x	1005 €/m <sup>2</sup> BGF	<b>60 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
<b>Kostenkennwert (Summe)</b>				<b>1029 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

### Gebäudeart 1.22

Außenwände	1 x	23% x	823 €/m <sup>2</sup> BGF	<b>189</b>	<b>€/m<sup>2</sup> BGF</b>
Dächer	1 x	15% x	745 €/m <sup>2</sup> BGF	<b>112</b>	<b>€/m<sup>2</sup> BGF</b>
Außentüren und Fenster	1 x	11% x	745 €/m <sup>2</sup> BGF	<b>82</b>	<b>€/m<sup>2</sup> BGF</b>
Innenwände und -türen	1 x	11% x	745 €/m <sup>2</sup> BGF	<b>82</b>	<b>€/m<sup>2</sup> BGF</b>
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x	11% x	745 €/m <sup>2</sup> BGF	<b>82</b>	<b>€/m<sup>2</sup> BGF</b>
Fußböden	1 x	5% x	745 €/m <sup>2</sup> BGF	<b>37</b>	<b>€/m<sup>2</sup> BGF</b>
Sanitäreinrichtungen	1 x	9% x	745 €/m <sup>2</sup> BGF	<b>67</b>	<b>€/m<sup>2</sup> BGF</b>
Heizung	1 x	9% x	745 €/m <sup>2</sup> BGF	<b>67</b>	<b>€/m<sup>2</sup> BGF</b>
Sonstige technische Ausstattung	1 x	6% x	745 €/m <sup>2</sup> BGF	<b>45</b>	<b>€/m<sup>2</sup> BGF</b>
<b>Kostenkennwert (Summe)</b>				<b>763</b>	<b>€/m<sup>2</sup> BGF</b>

Im Dachgeschoss ist eine Fläche von ca. 40 m<sup>2</sup> ausgebaut. Das Dachgeschoss verfügt über ca. 164 m<sup>2</sup> Grundfläche.

Das Gebäude entspricht somit zu etwa 25 % Gebäudeart 1.21 und zu etwa 75 % Gebäudeart 1.22.

Es ergibt sich daher folgender Kostenkennwert

$$1.029 \text{ €/m}^2\text{BGF} \times 0,25 + 763 \text{ €/m}^2\text{BGF} \times 0,75 =$$

$$257,25 \text{ €/m}^2\text{BGF} + 572,25 \text{ €/m}^2\text{BGF} =$$

$$829,50 \text{ €/m}^2\text{BGF}$$

### Brutto-Grundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK 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 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen (Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02). Überdeckte Balkone bleiben jedoch unberücksichtigt. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

### Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

Bei den Herstellungskosten sind die baulichen Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes zu berücksichtigen, die aus Abweichungen zu den NHK-Normobjekten resultieren und dennoch nicht vom Üblichen abweichen.

Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer sind zusätzlich in Ansatz zu bringen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht (§ 22 (2) Satz 2 ImmoWertV). Sofern vorhanden werden diese *besonderen Bauteile* mit ihren Herstellungskosten zum Basisjahr der NHK berücksichtigt.

Sofern vorhanden sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrien (Höhe, Neigung, Drempel) 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 Drempel 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 Drempelhöhe. Ein fehlender Drempel verringert die Wohnfläche und ist deshalb wertmindernd zu berücksichtigen. Ein ausgebauter Spitzboden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss) ist durch Zuschläge zu berücksichtigen.

### Baupreisindex

Die Normalherstellungskosten sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen (§ 22 (3) ImmoWertV). Hierzu ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden.

### Alterswertminderung

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden (Alterswertminderung, § 23 ImmoWertV). Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen.

Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen.

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wird auf die Ausführungen im Abschnitt 2.3.5 verwiesen.

### **3.4.2 Wert der sonstigen Anlagen**

Beim zu bewertenden Objekt sind die Außenanlagen als sonstige Anlagen zu berücksichtigen. Zu den Außenanlagen gehören vor allem Einfriedungen, Tore, Stützmauern, Wege- und Platzbefestigungen und besondere Gartenanlagen; aber auch die außerhalb des Gebäudes gelegenen Versorgungs- und Abwasseranlagen innerhalb der Grundstücksgrenzen. Der Sachverständige setzt für die Außenanlagen des Wertermittlungsobjektes analog zu den Erläuterungen des Gutachterausschusses zu den Sachwertfaktoren pauschal folgende Zeitwerte an:

Für die Außenanlagen, Wegeflächen, Befestigungen und Bepflanzungen, Einfriedung sowie Hausanschlüsse auf dem Grundstück wird gemäß Erläuterungen des Gutachterausschusses zu den Sachwertfaktoren ein pauschaler Wert i.H.v. **8.000 €** berücksichtigt.

### **3.4.3 Vorläufiger Sachwert**

Der *vorläufige Sachwert* des Wertermittlungsobjekts ergibt sich als Summe von

- Sachwert der baulichen Anlagen,
- Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
- Bodenwert (rentierlicher Teil).

Dabei ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die Gebäude bzw. Art der Nutzung erforderlich ist (rentierlicher Bodenwert). Selbständig nutzbare Teilflächen sind gesondert zu berücksichtigen.

### **3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks**

Der vorläufige Sachwert des Wertermittlungsobjekts ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen den nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelten Wert darstellt. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

Neben der Lage auf dem Grundstücksmarkt werden mit der Marktanpassung auch die regionalen Baupreisverhältnisse berücksichtigt. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist dadurch gekennzeichnet, dass im Verkaufsfall je nach der Marktlage, der vorläufige Sachwert der Immobilie in der Regel nicht durch den Kaufpreis realisiert werden kann.

Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor multipliziert wird. Der Sachwertfaktor wird vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen

Sachwerten ermittelt (§ 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV) und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Aus den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren wird für das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung des Bodenrichtwertniveaus ein Sachwertfaktor von **1,05** abgeleitet.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg

Der Gutachterausschuss hat für den **Berichtszeitraum 2018** die folgend abgebildeten **Sachwertfaktoren** abgeleitet:

**1-2 Familienhäuser, freistehend**

vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwertniveau (b./a. frei)				
	50 - 95* 80,- [€/m²]	100 - 150* 120,- [€/m²]	150 - 200* 175,- [€/m²]	190 - 230* 205,- [€/m²]	250 - 380* 290,- [€/m²]
75.000	1,36				
100.000	1,27				
125.000	1,22	1,32			
150.000	1,18	1,26	1,28	1,41	
175.000	1,15	1,21	1,24	1,36	1,43
200.000	1,13	1,18	1,22	1,32	1,39
225.000	1,12	1,15	1,20	1,29	1,35
250.000	1,11	1,13	1,18	1,26	1,32
275.000	1,10	1,12	1,17	1,24	1,30
300.000	1,09	1,10	1,16	1,23	1,28
325.000	1,08	1,09	1,15	1,21	1,26
350.000		1,08	1,14	1,20	1,25
375.000		1,07	1,14	1,19	1,24
400.000		1,06	1,13	1,18	1,23
425.000			1,13	1,17	1,22
450.000			1,12	1,16	1,21
475.000			1,12	1,16	1,20
500.000			1,12	1,15	1,20
525.000			1,11	1,15	1,19
550.000				1,14	1,18
575.000				1,14	1,18
600.000				1,13	1,17
625.000					1,17
650.000					1,17
675.000					1,16
700.000					1,16
725.000					1,16
750.000					1,15
775.000					1,15

**Bewertungsmodell:**

NHK: NHK 2010 (Sachwertrichtlinie); **ohne Regionalisierung**  
 BNK: sind in den NHK2010 inkludiert  
 BGF: in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02  
 BPI: Statistisches Bundesamt; Neubau von Wohngebäuden insgesamt  
 GND: 80 Jahre  
 Außenanlagen Standardstufe: 1,0 bis < 2,0 = 5.000 €; 2,0 bis < 3,5 = 8.000 €  
 3,5 bis < 4,5 = 12.000 €; >= 4,5 = 15.000 €  
 kein separater Ansatz für evtl. vorhandene Carport oder Garage  
 AWM: linear

Sachwertfaktoren mit Stand vom 01.09.2019

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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.

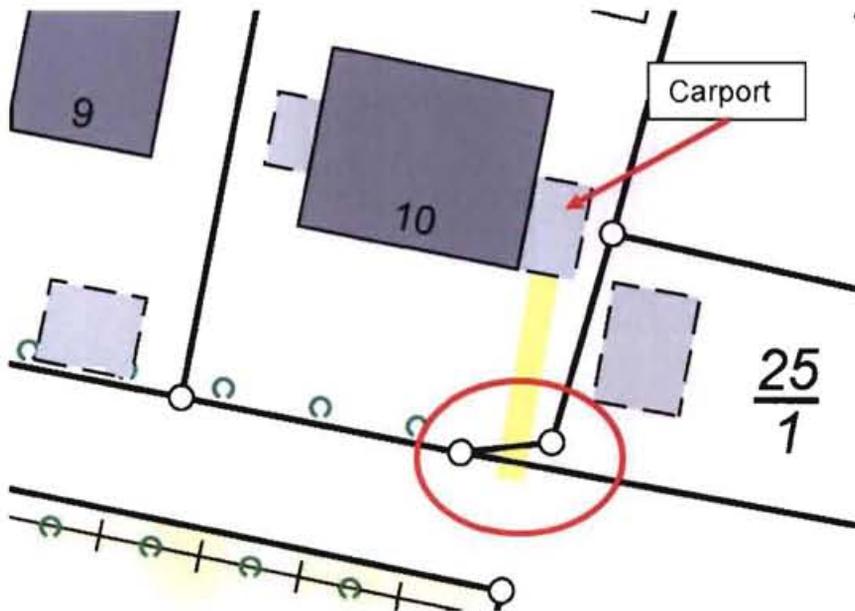
Wertverbesserungen können durch besondere Anlagen (Bauteile oder Außenanlagen) entstehen, die noch nicht berücksichtigt wurden, soweit diese auf dem Grundstücksmarkt als wertrelevant betrachtet werden. Zusätzlich können weitere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorhanden sein, z. B. besondere Ertragsverhältnisse, wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Freilegungskosten.

Im vorliegenden Fall sind die nachfolgend aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

- Für das Gartenhaus erfolgt ein Zuschlag i. H. v. 1.000 Euro.
- Für die vorliegenden Mängel am Wohnhaus erfolgt ein Abschlag wie folgt

<b>Mangel</b>	<b>Kosten der Mangebeseitigung bzw. Wertminderung</b>
Setzriss am Fenstersturz im Wohnzimmer	3.000 €
Dekorationsschäden in der Küche	1.000 €
Dekorationsschäden und eindringende Feuchtigkeit an Dachflächenfenstern	2.000 €
Herrichtung Garten und Außenanlagen im nördlichen Grundstücksbereich – erhöhter Aufwand, da keine Zufahrt mit schwerem Gerät möglich; noch nicht erfolgte Bepflanzung des im B-Plan festgesetzten Knickwalls durchführen	7.000 €
<b>Gesamt</b>	<b>13.000 €</b>

- Das Dachgeschoss ist (soweit ausgebaut) als Nutzfläche zu werten. Eine Genehmigung zur Nutzung als Wohnraum konnte nicht recherchiert werden. Für diesen Sachverhalt wird ein **Wertabschlag i.H.v. 8.000 Euro** berücksichtigt.
- Die Zufahrt zum Carport führt teilweise über ein fremdes Grundstück. Es ist davon auszugehen, dass der Eigentümer von Flurstück 25/1 einen Rückbau einfordert. Für dieses Risiko und u. U. eintretende Kosten für die Verlegung der Zufahrt wird ein **Wertabschlag i. H. v. 8.000 Euro** vorgenommen.



### 3.4.5 Sachwert

Der *Sachwert* des Wertermittlungsobjekts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert durch Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und des sonstigen Bodenwerts (selbständig nutzbare Teilflächen). Der Sachwert entspricht i.d.R. dem Verkehrswert sofern aus zusätzlich angewandten Wertermittlungsverfahren keine abweichenden Ergebnisse vorliegen.

Der Sachwert ergibt sich somit abschließend wie folgt:

Zum Hofgraben 10, 21516 Schulendorf			EFH	
EFH, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss		Typ	1.21 zu 25 %	Zeitwert
			1.22 zu 75 %	
Bruttogrundfläche			315	
Normalherstellungskosten		€/m <sup>2</sup>	829,5	
Regionalfaktor			1	
Ortsgrößenfaktor			1	
örtliche NHK 2010		€/m <sup>2</sup>	261.293	
Zuschlag für besondere Bauteile (Terrassenüberdachung)		€	3.000	
Baunebenkosten sind in NHK enthalten		in %	0	
Herstellungswert 2010		€	264.293	
Index am WE Stichtag (2010=100)			127,8	
Herstellungswert am WE-Stichtag (§ 22)		€	337.766	
Alter		Jahre	16	
Gesamtnutzungsdauer		Jahre	80	
Restnutzungsdauer (modifiziert)		Jahre	64	
Wertminderung wegen Alters (§ 23)		linear		
		in %	20,00	
		€	67.553	
Sachwert der Einzelgebäude		€	270.213	
Summe der Sachwerte aller Gebäude			270.213	
Außenanlagen	3 5 2			
Anschlusskosten (Elektr., Ab- Wasser)		€	3.000	
Einfriedigung, Wegebefestigung, Gartenanl.		€	5.000	
Sachwert der Außenanlagen (in Sachwertfaktor enthalten)		€	8.000	
Sachwert des bebauten Grundstücks				
Sachwert aller Gebäude		€	270.213	
Bodenwert rentierlich		€	83.200	
Außenanlagen		€	8.000	
Sachwert		€	361.413	
Anpassung an die Marktlage/Faktor	3 5 3	1,05	379.483	
vorläufiger Verkehrswert rentierlich			379.483	
Wertzuschlag für Gartenschuppen			1.000	
Wertminderung wegen Baumängel/-schäden	abzgl.	€	13.000	
Wertminderung wegen Dachgeschoss ohne Wohnfläche	abzgl.	€	8.000	
Wertminderung Zufahrt über fremdes Grundstück	abzgl.	€	8.000	
Sonstiger Bodenwert			3.260	
Verkehrswert des Grundstückes nach dem Sachwertverfahren			354.743	
<b>Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren gerundet</b>		<b>€</b>	<b>355.000</b>	

**Der Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren wird mit 355.000 € festgestellt.**

### 3.5 Allgemeines Ertragswertverfahren

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich nicht um ein typisches Renditeobjekt, da derartige Gebäude auf dem Grundstücksmarkt zumeist mit der Intention zur Eigennutzung gehandelt werden. Das Objekt kann grundsätzlich aber auch als Kapitalanlage erworben und vermietet werden. Aus diesem Grunde und auch zur Plausibilisierung des ermittelten Sachwertes wird nachfolgend ein Ertragswertverfahren durchgeführt.

Im Ertragswertverfahren (§§ 17 - 20 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das Ertragswertverfahren geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

Beim allgemeinen Ertragswertverfahren werden die marktüblich erzielbaren Erträge in einen Boden- und einen Gebäudewertanteil modellhaft aufgespalten. Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden. Der Barwert dieser ewigen Rente entspricht somit dem *Bodenwert*.

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein zeitlich begrenzt erzielbarer Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist (*vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen*). Die der Kapitalisierung zugrunde liegenden Parameter sind als Zeitraum die Restnutzungsdauer des Gebäudes (s. Gebäudebeschreibung) und als Zinssatz der für die betreffende Immobilienart ermittelte Liegenschaftszinssatz (§ 14 Absatz 3 ImmoWertV).

Der *vorläufige Ertragswert* ergibt sich sodann aus der Summe von Bodenwert und vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen. Um den *Ertragswert* als Verfahrensergebnis zu erhalten, ist der vorläufige Ertragswert gegebenenfalls an die Marktlage anzupassen und um den Werteeinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu korrigieren.

#### 3.5.1 Ertragswert der baulichen Anlagen

##### Jahresrohertrag

Der Rohertrag (§ 18 (2) ImmoWertV) ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Die Höhe der marktüblich erzielbaren Mieten ist insbesondere abhängig von der Ausstattung, der Wohn- bzw. Nutzfläche, dem Alter des Objektes und der Lage des Objektes bzw. der Lage der Mieträume im Objekt selbst.

Für Mieteinheiten, für die keine Erträge fließen bzw. deren Erträge von den ortsüblichen Sätzen erheblich abweichen, werden ortsübliche Durchschnittswerte

angesetzt. Im Rahmen der Ermittlung der Mietwerte wird von einem mangelfreien Mietobjekt ausgegangen.

Es werden somit folgende Roherträge als marktüblich angesetzt:

Ermittlung der Mieten:			
Erzielbare Miete:	Nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete pro Monat, ermittelt an Hand örtlicher Makler- und Vermieterumfrage und eigener Marktrecherche (z. B. Internet, Tageszeitungen):		
	Einfamilienhaus (Hauptgebäude) Erd- und Dachgeschoss - komplett mit Carport und Garten - in die Wohnungsmieten eingepreist		
	Erd- und Dachgeschoss 124 m <sup>2</sup> x 9,50 € (inklusive Nebennutzflächen, Garten, etc.) monatlich		1.178,00 €
	Monatsmiete gesamt	=	1.178,00 €

### Bewirtschaftungskosten / Reinertrag

Der Reinertrag (§ 18 (1) ImmoWertV) ergibt sich aus dem Jahresrohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Als Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind die nicht umlage- und abrechnungsfähigen Betriebskosten, insbesondere die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

An Bewirtschaftungskosten werden für dieses Objekt aufgrund der Bauart und des Gesamt- und Unterhaltungszustandes 21 Prozent wie folgt berücksichtigt:

- 4 % Verwaltungskosten
- 2 % Mietausfallwagnis
- 15 % Instandhaltung
- gesamt 21 %

Der jährliche Reinertrag ergibt sich somit wie folgt:

14.136 € Jahresrohmiete

- 2.969 € Bewirtschaftungskosten

= 11.167 € Jahresreinertrag

### Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze (§ 14 (3) ImmoWertV) sind die Zinssätze, mit denen

Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Zinssatz (Liegenschaftszinssatz), der der Ermittlung des Barwerts des Reinertrags zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Für den Kreis Herzogtum Lauenburg liegen eigene Liegenschaftszinssätze des örtlichen Gutachterausschusses für Einfamilienhäuser vor. Dieser wird für Ein- und Zweifamilienhäuser mit 2,72 angegeben.

Wegen der überdurchschnittlichen Grundstücksgröße und der weiterhin steigenden Nachfrage am Immobilienmarkt wird ein **Liegenschaftszins von 2,5** abgeleitet.

### **Restnutzungsdauer**

Die Restnutzungsdauer (§ 6 (6) ImmoWertV) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Der Sachverständige setzt unter diesen Gegebenheiten eine mittlere Restnutzungsdauer von 64 Jahren (s. Abschnitt 2.3.5) für das Wertermittlungsobjekt an.

### Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Vom jährlichen Reinertrag ist zunächst der Anteil abzuziehen, der auf die Verzinsung der zur Erzielung der angesetzten Erträge erforderlichen Grundstücksfläche (rentierliche Fläche) entfällt (Reinertragsanteil des Grund und Bodens). Nach Abzug dieser Bodenwertverzinsung verbleibt der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich nun durch Multiplikation des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Barwertermittlung). Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung ist in Anlage 1 der ImmoWertV in Abhängigkeit vom Zinssatz und der Restnutzungsdauer tabelliert.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV), die bei der bisherigen Ermittlung noch nicht erfasst wurden, sind mit Zu- und Abschlägen zu berücksichtigen. Insbesondere sind eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden sowie marktuntypische Erträge zu beachten, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines geringeren als des bei ordnungsgemäßigem Zustand marktüblich erzielbaren Ertrages, durch eine entsprechende geänderte Restnutzungsdauer oder durch den angepassten Liegenschaftszinssatz berücksichtigt sind.

Der Sachverständige hält die im vorstehenden Wertermittlungsverfahren ermittelten Zuschläge / Abschläge aufgrund der besonderen objektspezifischen Grund-

stücksmerkmale für erforderlich und angemessen und übernimmt diese entsprechend. Ausgenommen hiervon sind der Zuschlag für das Gartenhaus und der Abschlag für die nicht vorhandene Wohnfläche im Dachgeschoss, da diese Sachverhalte bei der Ermittlung der Nettomiete bereits berücksichtigt wurden.

### 3.5.2 Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich als Summe vom Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Der Ertragswert wird auf der folgenden Seite wie folgt ermittelt:

Folgende Mieten (Nettokaltmieten) werden als ortsüblich erzielbar berücksichtigt:					
Nutzungsart		Wohnfläche	Ansatz	Miete/Mona	Miete/Jahr
Einfamilienhaus		m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€	€
Schulendorf Zum Hofgraben 10					
Wohnhaus		124	9,50	1.178,00	14.136,00
inkl. Nutzflächen und Garten					
Rohertrag	Summe	124	9,50	1.178,00	14.136,00
jährlicher Rohertrag				€	14.136,00
Bewirtschaftungskosten					
abzüglich	in % des Rohertrages		21	absolut €	2.968,56
jährlicher Reinertrag				€	11.167,44
Bodenwert der Bebauung dienend					
			€	83.200	
Liegenschaftszins		in %	2,5	absolut in €	2.080,00
Reinertrag der baulichen Anlagen				€	9.087,44
mittlere Restnutzungsdauer		Jahre	64		
Zinssatz in			%	2,5	
Vervielfältiger				31,76	
Gebäudeertragswert				€	288.617
Wert der baulichen Anlagen					
			€	288.617	
Bodenwertanteil			€	83.200	
notwendige Kosten Mangelbeseitigung			abzüglich	€	13.000
Wertminderung Zufahrt über fremdes Grundst.				€	8.000
sonstiger Bodenwert					3.260
Ertragswert des Grundstückes				€	354.077
<b>Wert im Ertragswertverfahren (gerundet)</b>				€	<b>354.000</b>

**Der Ertragswert wird somit mit € 354.000 festgestellt.**

### 3.6 Plausibilitäts- und Marktprüfung

Der ermittelte Sachwert des bebauten Grundstücks (355.000 €) entspricht einem Vielfältiger in Bezug auf die Jahresmiete (14.136 €) in Höhe des 25,1 fachen.

Sofern der ermittelte Sachwert von € 355.000 in Bezug zur gesamten Wohnfläche von 124 m<sup>2</sup> gesetzt wird, so ergibt sich ein Wert von 2.863 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche.

Nachrichtlich: Der Bodenwertanteil wurde mit ca. € 83.200 – entspricht ca. 23 % des Verkehrswertes von 355.000 € - ermittelt. Damit liegt der Bodenwertanteil unter den sonst üblichen Durchschnittswerten von ca. 33 %. Dieses liegt an der relativ neuen und wertigen Bebauung des Grundstücks. Die Abweichung ist damit plausibilisiert.

Die Werte erscheinen auf der Grundlage der üblichen Bezugsdaten am örtlichen Grundstücksmarkt plausibel. Insbesondere weist die Marktübersicht 2018 des Gutachterausschusses für den Kreis Herzogtum Lauenburg die nachfolgenden Verkaufspreise für Einfamilienhäuser im Jahre 2018 aus:

Marktübersicht 2018

Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum-Lauenburg

#### Bebaute Grundstücke - Individueller Wohnungsbau – Einfamilienhaus

Jahr	Einfamilienhäuser - Gesamt					EFH - Erstverkauf					EFH - Weiterverkauf ohne Erbbau					EFH - Weiterverkauf mit Erbbau				
	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Ø (€)	Ø (m <sup>2</sup> )	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Ø (€)	Ø (m <sup>2</sup> )	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Ø (€)	Ø (m <sup>2</sup> )	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Ø (€)	Ø (m <sup>2</sup> )
<b>Hammburger Rand</b>																				
2013	58	24.777.055	66.644	427.191	1.184	1	-	-	-	-	58	23.857.055	65.006	420.019	1.162	1	-	-	-	-
2014	52	22.518.800	60.009	433.050	1.154	0	0	0	0	0	52	22.518.800	60.009	433.050	1.154	2	-	-	-	-
2015	74	31.850.400	99.244	430.411	1.341	2	-	-	-	-	72	31.299.870	97.975	434.720	1.301	1	-	-	-	-
2016	55	25.346.501	67.623	460.845	1.233	1	-	-	-	-	53	24.856.501	65.375	468.391	1.233	0	0	0	0	0
2017	65	29.584.000	67.168	450.677	1.033	2	-	-	-	-	60	26.984.000	63.156	449.733	1.053	2	-	-	-	-
2018	76	33.669.705	81.911	480.396	1.170	1	-	-	-	-	66	32.753.705	79.170	496.268	1.200	2	-	-	-	-
<b>Ländlicher Raum</b>																				
2013	355	68.565.400	546.906	193.142	1.541	2	-	-	-	-	337	65.970.190	521.549	195.757	1.548	16	2.142.000	24.021	133.875	1.501
2014	316	61.746.391	378.929	195.406	1.193	5	1.340.520	6.732	266.104	1.346	302	59.148.871	360.890	195.857	1.195	9	1.259.000	9.307	139.889	1.034
2015	360	71.471.920	483.642	198.533	1.268	3	-	-	-	-	349	70.442.926	455.385	201.842	1.305	8	741.000	8.887	92.825	881
2016	316	66.846.459	381.238	211.539	1.206	5	1.257.145	3.675	253.429	735	306	65.149.314	371.721	213.004	1.219	6	430.000	5.842	71.067	974
2017	361	82.276.000	484.171	227.911	1.341	4	1.175.500	3.441	293.875	860	342	78.430.197	464.400	229.328	1.358	14	2.520.308	14.734	180.022	1.062
2018	334	94.914.145	506.530	265.577	1.431	4	1.416.410	3.622	354.103	756	330	86.629.570	460.061	262.314	1.212	9	1.234.165	8.753	137.129	973
<b>Städte</b>																				
2013	265	45.239.894	222.157	170.717	838	0	0	0	0	0	254	44.346.394	214.717	174.592	845	11	893.500	7.440	81.227	676
2014	241	41.331.675	192.536	171.501	799	0	0	0	0	0	230	40.292.575	185.094	175.185	805	11	1.039.099	7.442	94.464	677
2015	254	46.686.404	184.215	183.805	725	4	948.184	2.341	237.046	565	244	44.801.385	176.334	183.612	723	6	936.835	5.540	156.139	923
2016	272	52.524.305	192.417	193.104	707	3	-	-	-	-	262	50.968.959	185.037	194.538	710	7	798.000	4.743	114.000	678
2017	280	56.535.621	197.293	217.449	759	1	-	-	-	-	252	55.465.601	190.929	220.103	758	7	787.400	5.880	112.494	840
2018	231	55.431.684	187.468	239.964	812	4	1.858.000	2.248	487.600	562	218	51.793.684	179.887	237.396	824	6	1.026.000	3.338	171.000	590

Tabelle 10: marktbezogene Übersicht – Einfamilienhaus

\*keine Angaben (Anonymität nicht gewahrt)

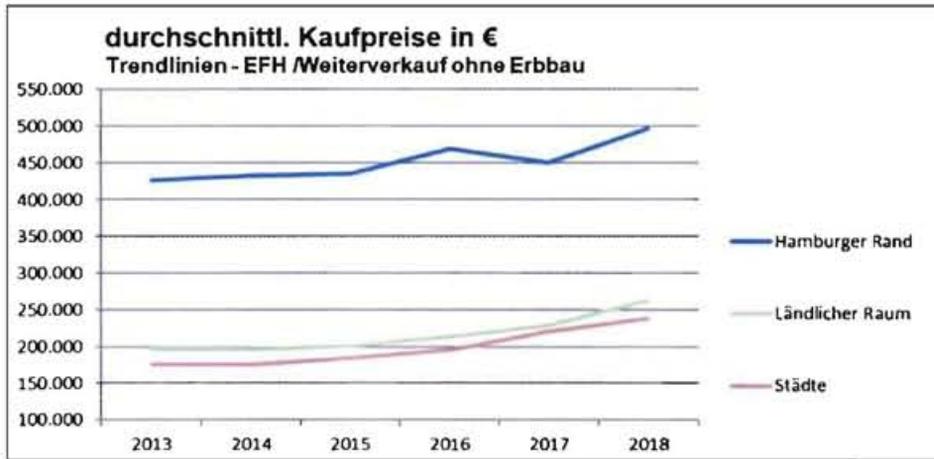


Diagramm 6d: durchschn. Kaufpreis für ein Einfamilienhaus

Damit liegt der ermittelte Sachwert von 355.000 € über den Durchschnittswerten. Aufgrund des jungen Baualters, des großzügigen Grundstücks und der ruhigen Sackgassenlage, scheint diese Abweichung gerechtfertigt. Ferner ist zu berücksichtigen, dass die Bezugspreise aus dem Marktbericht sich auf das Jahr 2018 beziehen und die Grundstückspreise seitdem weiter erheblich gestiegen sind.

### 3.7 Verkehrswert

Nach § 8 der Immobilienwertverordnung 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 (= 355.000 €) durch die Marktarpassung berücksichtigt.

Die Marktlage ist beim Ertragswert (= 354.000 €) durch Verwendung marktgerechter Mieten und eines marktgerechten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Wie bereits an anderer Stelle des Gutachtens ausgeführt, stellt das Bewertungsmodell „Sachwertverfahren“ für das Bewertungsobjekt die beste Erkenntnisquelle dar.

Im Übrigen stimmen die ermittelten Werte hinreichend überein.

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

#### **Einfamilienhaus Zum Hofgraben 10, 21516 Schulendorf**

zum Wertermittlungsstichtag 15.10.2020 einen Verkehrswert von

**355.000 €**

**in Worten: (Dreihundertundfünfundfünfzigtausend Euro)**

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

Schwarzenbek, den 28.10.2020



Andreas Koop (Diplom-Verwaltungswirt)  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken (IHK Zertifikat)

Anlage 1: Bilder des Objektes

Außen



Bild 1: Zum Hofgraben, Blickrichtung Ost



Bild 2: Zum Hofgraben, Blickrichtung West



Bild 3: Straßenansicht Zum Hofgraben

Anlage 1: Bilder des Objektes

Außen



Bild 4: Südansicht



Bild 5: Südfassade



Bild 6: Terrasse auf westlichem Grundstück

Anlage 1: Bilder des Objektes

Außen



Bild 7: Carport auf östlichem Grundstück



Bild 8: Östliches Grundstück



Bild 9: Ostfassade hinter dem Carport

Anlage 1: Bilder des Objektes

Außen



Bild 10: Nordfassade



Bild 11: Nördliches Grundstück Blickrichtung Ost



Bild 12: Nördliches Grundstück Blickrichtung West

Anlage 1: Bilder des Objektes



Außen

Bild 13: Gartenhaus auf nordöstlichem Grundstück



Bild 14: Kompostanlage auf nordöstlichem Grundstück

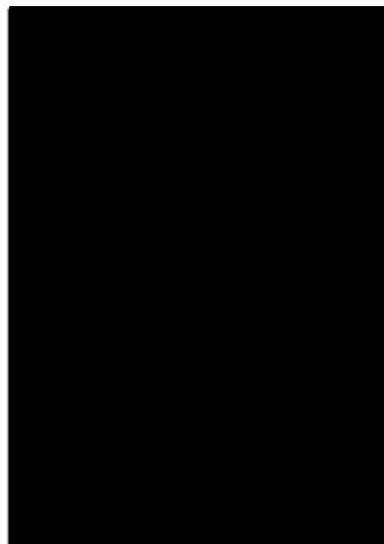
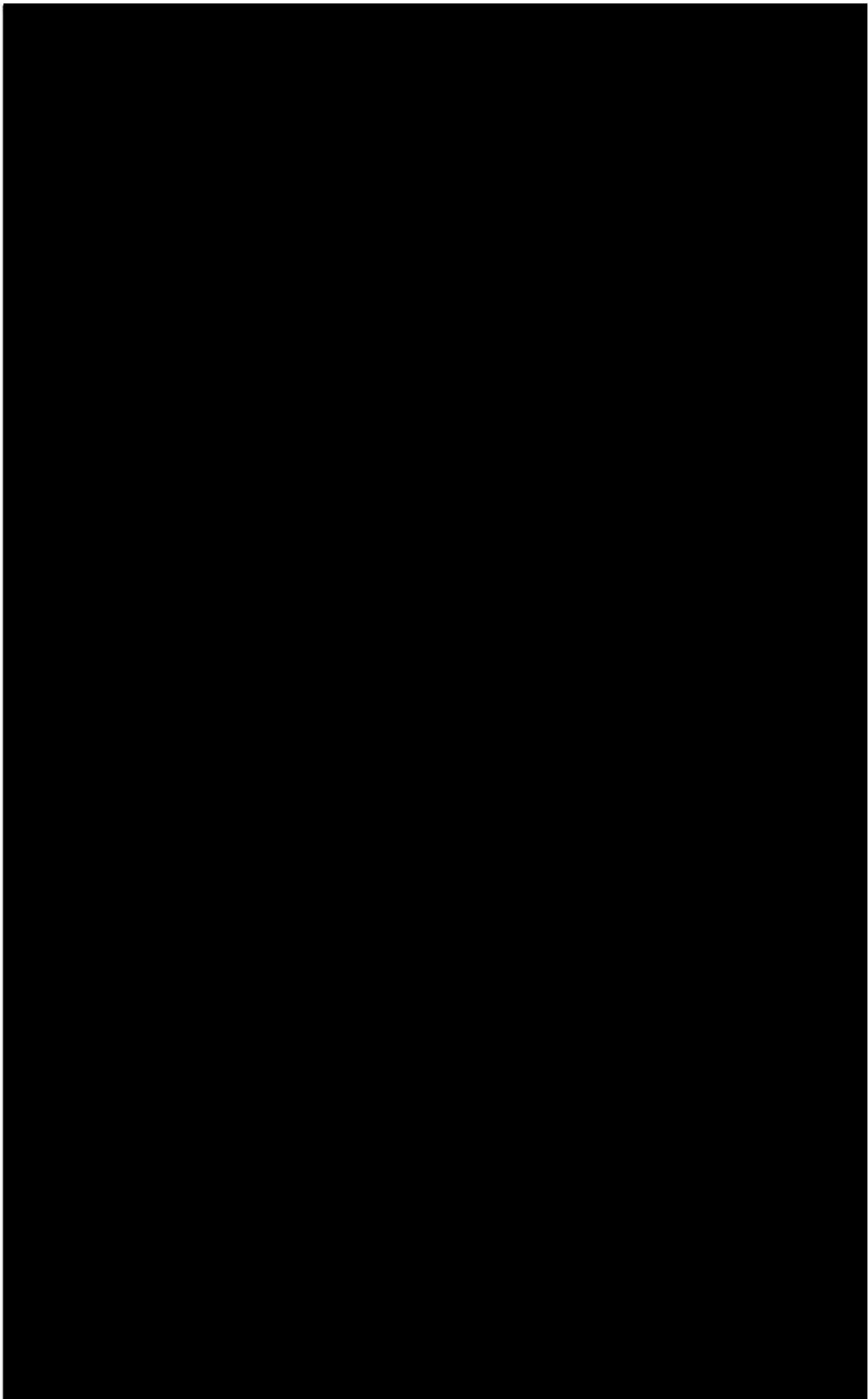
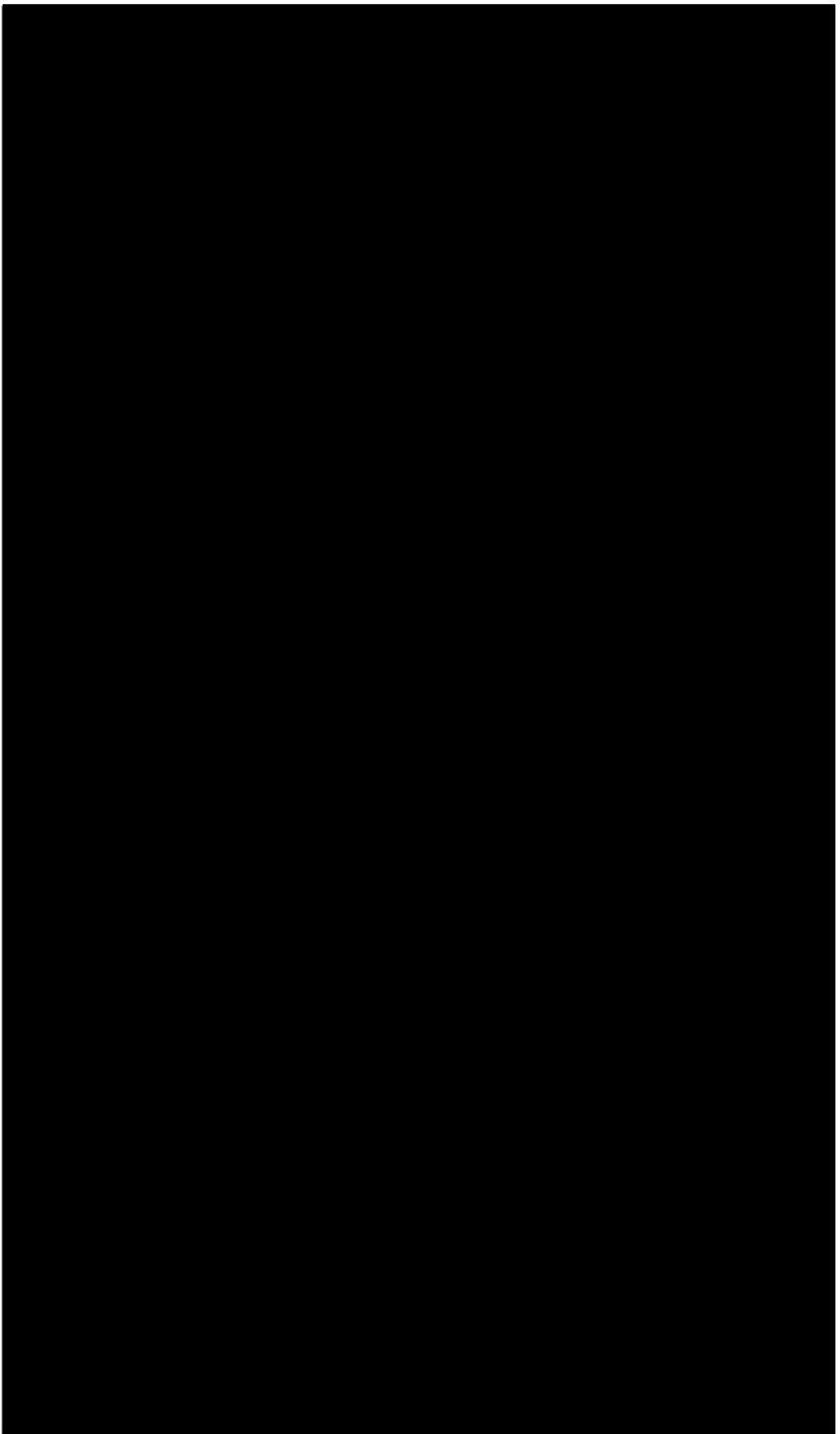


Bild 15: Blick durch die Haustür

Innen;  
Raumnummern  
gemäß  
Grundriss

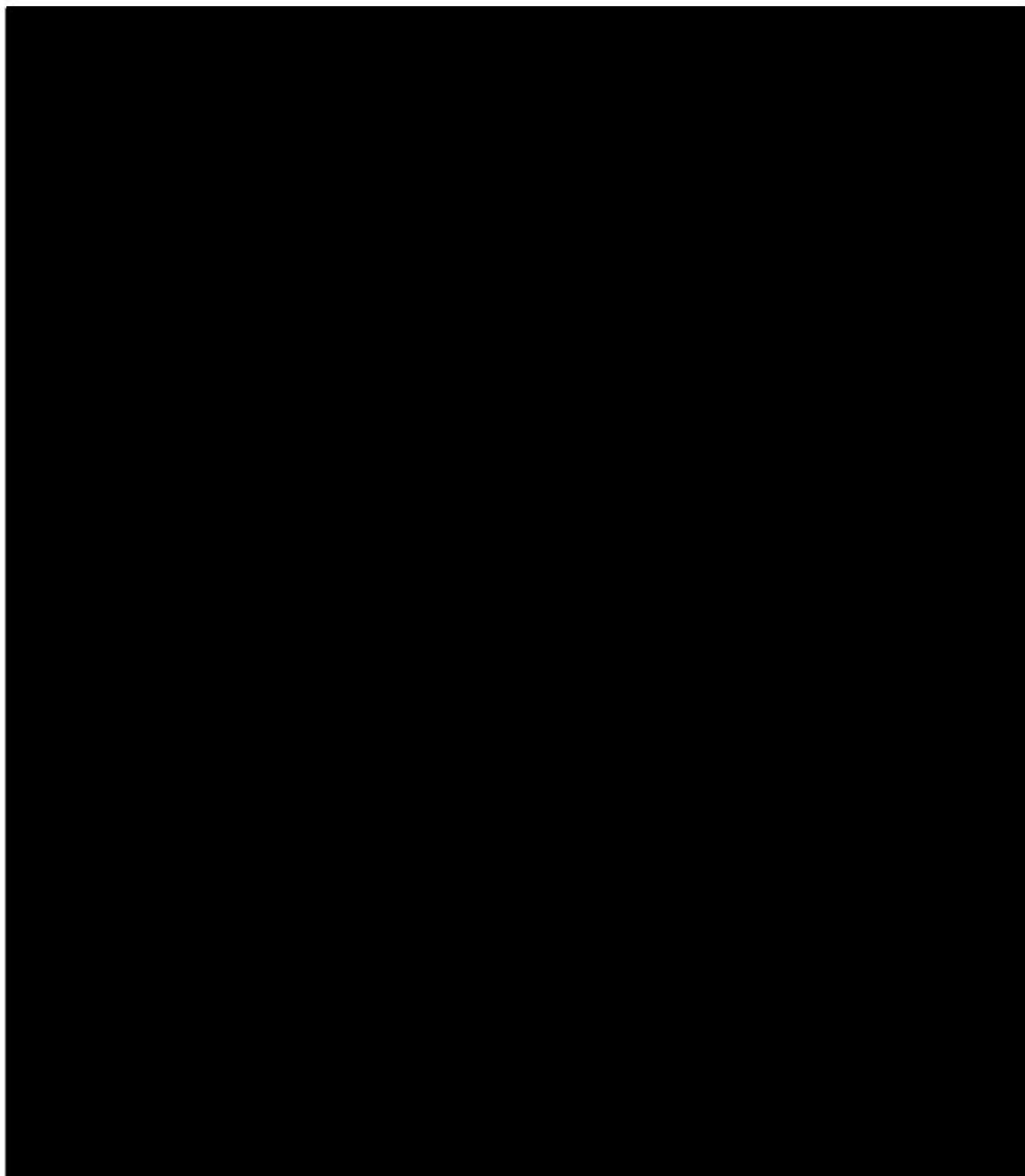


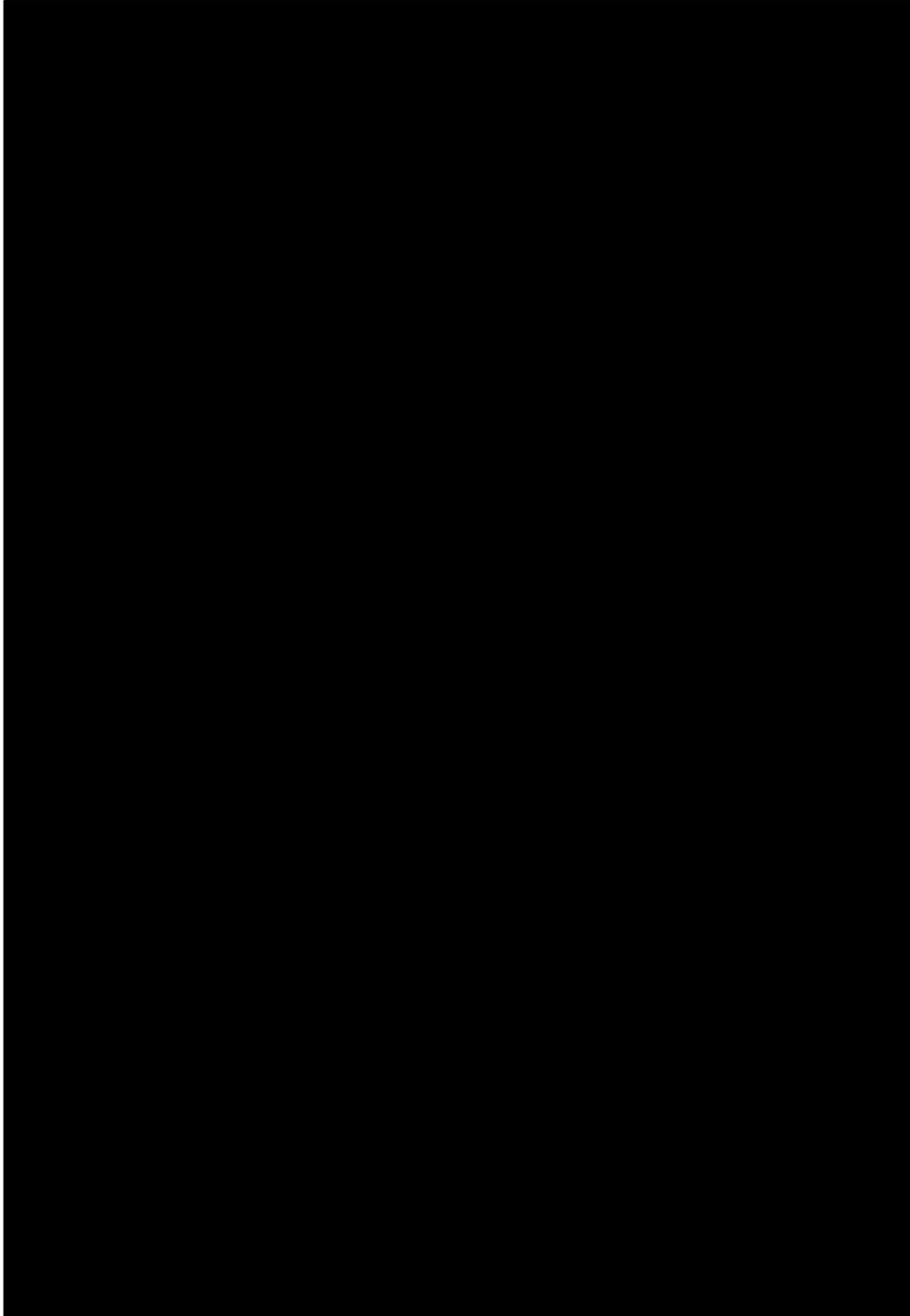




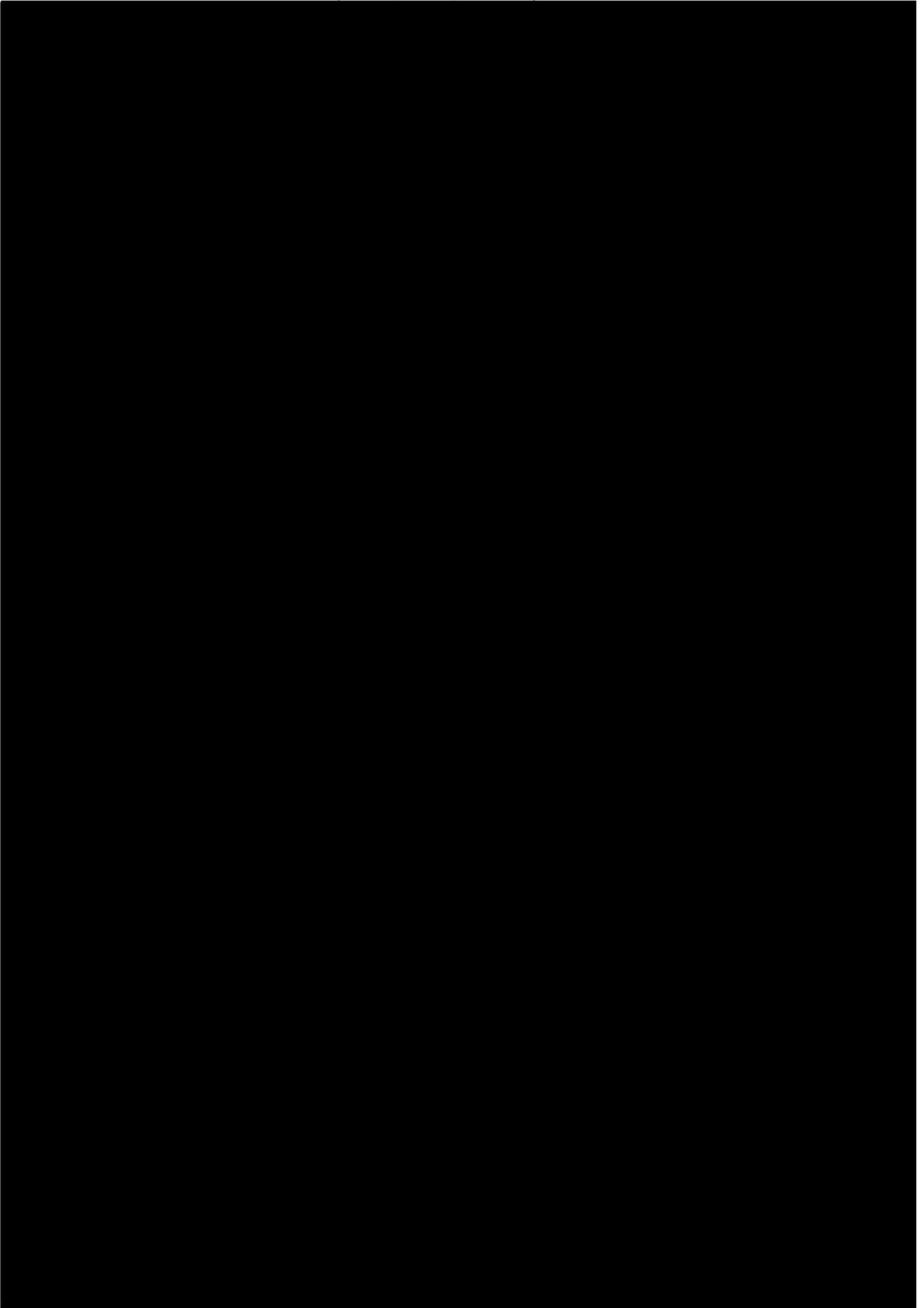








Anlage 5



# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Anlage 6  
Flurkarte

Landesamt für  
Vermessung und Geoinformation  
Schleswig-Holstein



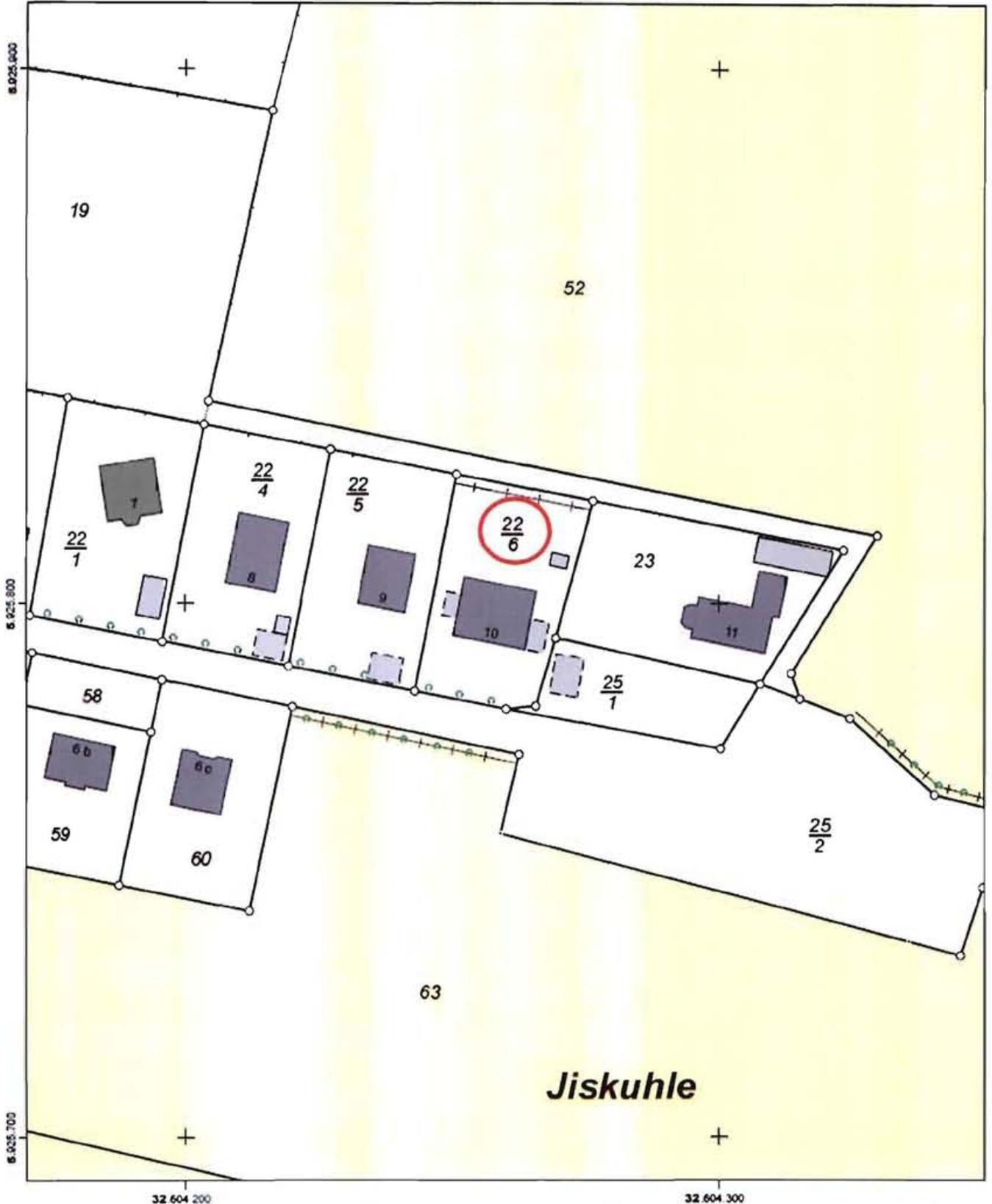
Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 11.09.2020

Flurstück: 22/6  
Flur: 3  
Gemarkung: Franzhagen

Gemeinde: Schulendorf  
Kreis: Herzogtum Lauenburg

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



Maßstab: 1:1000  Meter

Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend. Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz i.d.F. vom 12.05.2004, zuletzt geändert durch Verordnung vom 16.01.2019).



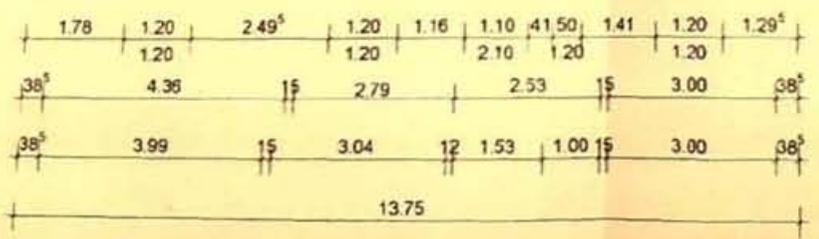
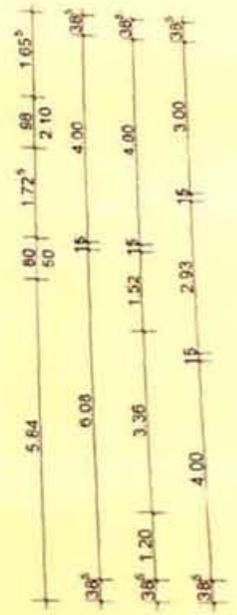
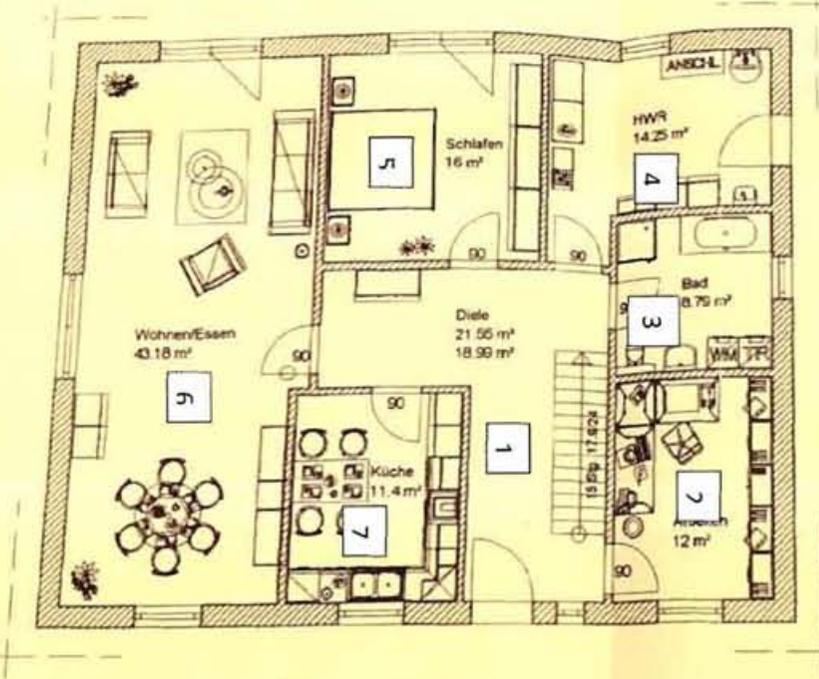
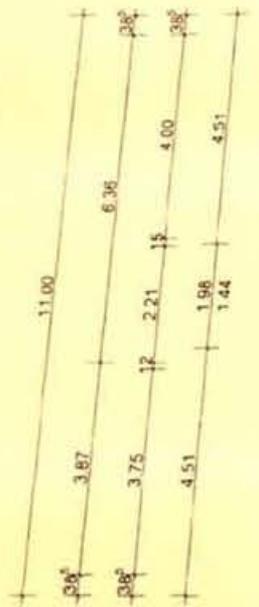
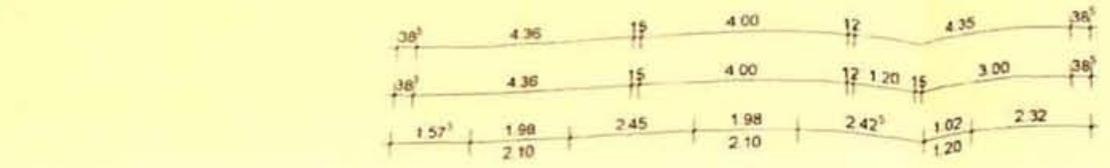
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe			
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte		Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
			Flur	Flurstück				
1	2	a	b	3	e	4		
1	-	Franzhagen	003	22/6	Gebäude- und Freifläche. Zum Hofgraben 10		10	09

Anlage 7  
 Grundbuchauszug  
 (nur Bestandsverzeichnis und Abteilung II)

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
1	Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 03.01.2007.  Hempel		

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB) für [REDACTED] gemäß Bewilligung vom 11.11.2014 (Notar Dr. Lutz Rössler in Büchen, UR-Nr. 470/2014), eingetragen am 24.02.2015.  Franz
2	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Schwarzenbek, Az.9 K 4/20; ); eingetragen am 03.06.2020.  Voigt

Laufende Nummer der Spalte 1		Laufende Nummer der Spalte 1	
4	5	6	7
		1	Gelöscht am 17.02.2017.  Kohrs

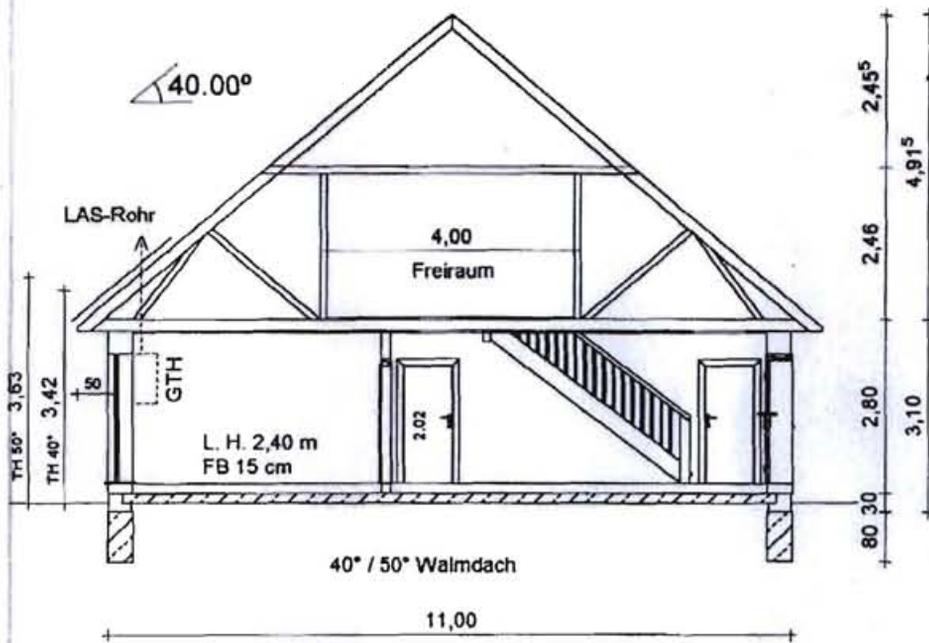


Alle Maße von der Ausführung  
 Niedrigenergiebau mit Verblendung  
 L.H. 2,40 m  
 FB 15 cm  
 40°/50° Wärmegrenze mit 4 m Freiraum

Anlage 8  
 Grundriss und Schnitt aus der Bauakte

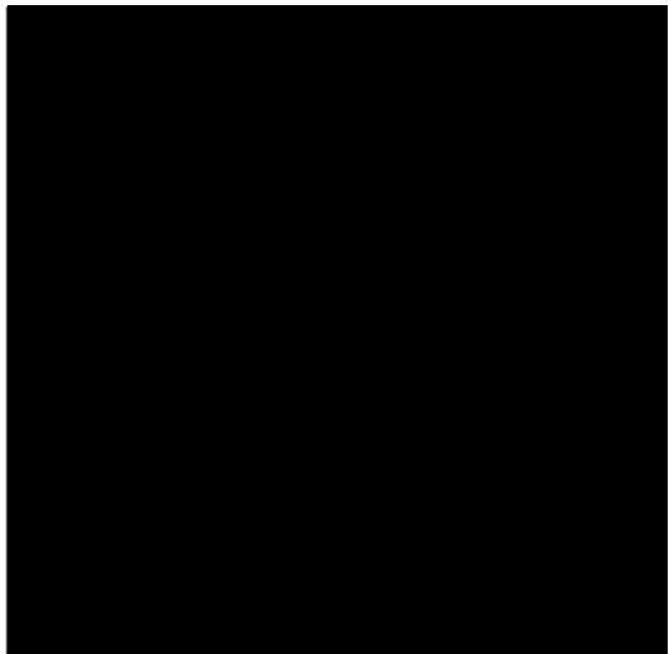
1153 755 010

25. 6. 04



Alle Maße vorbehaltlich  
der Ausführungsstatik

Niedrigenergiehaus  
mit Verblendfassade

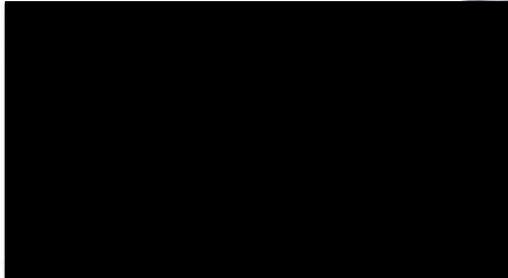


Anlage 9  
Altlastenauskunft

  
KREIS HERZOGTUM LAUENBURG  
Der Landrat

Kreis Herzogtum Lauenburg Postfach 1140 23901 Ratzeburg

Sachverständigenbüro Koop  
Herrn Andreas Koop  
Schmiedestraße 11  
21493 Schwarzenbek



11-5-10. 24.10.  
1/1

**Betreff:** Ihre schriftliche Anfrage zu möglichen Altlasten für das unten angegebene Grundstück in Schulendorf vom 20.10.2020

Sehr geehrter Herr Koop,

für das folgende Grundstück

Ort	Adresse	Gemarkung	Flur	Flurstück
Schulendorf	Zum Hofgraben 10	Franzhagen	3	22/6

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	Schulendorf
Straße	Zum Hofgraben 10
Gemarkung	Franzhagen
Flur	3
Flurstück	22/6

Die hier vorhandenen Unterlagen wurden mit oben genanntem Ergebnis überprüft.

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

Barlachstraße 2, 23909 Ratzeburg  
Konto des Kreises:  
Kreissparkasse Ratzeburg  
IBAN: DE38 2305 2750 0000 1100 00

  
IHRE BEHÖRDENNUMMER

Anlage 10  
Baulastenauskunft



KREIS HERZOGTUM LAUENBURG  
Der Landrat

Kreis Herzogtum Lauenburg Postfach 1140 23901 Ratzeburg

Sachverständigenbüro  
Andreas Koop  
Schmiedestraße 11  
21493 Schwarzenbek



Vorhaben: **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**  
Grundstück: **Schulendorf, Zum Hofgraben 10**  
Gemarkung: **Franzhagen** Flur: **3** Flurstück: **22/6**  
Aktenzeichen: **3301 - 1153 755 10** Registrier-Nr.: **04050-2020-31**

Bei Schriftwechsel bitte Aktenzeichen und Registriernummer angeben.

**Bescheinigung**

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

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

**Gebührenfestsetzung:**

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

Gebühr	60,00 €
--------	---------

Bitte überweisen Sie die Gebühr in Höhe von **60,00 €** innerhalb von 14 Tagen nach Empfang dieses Bescheides unter Angabe des **Kassenzeichens 915202566** an die Kreiskasse des Kreises Herzogtum Lauenburg. Konto der Kreiskasse des Kreises Herzogtum Lauenburg:

Sitz der Kreisverwaltung: **Barlachstraße 2, 23909 Ratzeburg**  
Zentrale: **04541 888-0**  
Fax: **04541 888-306** **Konto des Kreises:**  
E-Mail: **info@kreis-rz.de** **Kreissparkasse Ratzeburg**  
Internet: **www.kreis-rz.de** **IBAN: DE38 2305 2750 0000 1100 00**

