Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten - Zertifizierter Immobiliengutachter DIA Zert (LS)
Christoph Koop – Schmiedestraße 11 – 21493 Schwarzenbek
Tel. 04151 8794978 Fax 04151 8796988
E-Mail: ckoop@christophkoop.com www.christophkoop.com

Gutachten

Nr. 6/2026

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

Doppelhaushälfte
Feldstraße 14, 21524 Brunstorf

(Grundbuch von Brunstorf Blatt 88 BV Nr. 2)

Auftraggeber: Amtsgericht Schwarzenbek



Der (unbelastete) **Verkehrswert des Grundstücks**
wird zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2026
mit

157.000 € ermittelt.

Digitale Ausfertigung:
Dieses Gutachten besteht aus 59 Seiten zzgl. 15 Anlagen mit 25 Seiten.
Das Gutachten wurde als digitale Ausfertigung erstellt.

1. ALLGEMEINE ANGABEN 5
1.1 Auftragsdaten 5
1.2 Objektdaten 5
1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt 6
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 11
2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung 11
2.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand 12
2.2.3 Rechte und Belastungen 12
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit 14
2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt 14
2.3.2 Nutzung 15
2.3.3 Erschließungszustand 15
2.3.4 Bodenbeschaffenheit 16
2.3.5 Hauptgebäude 17
2.3.6 Nebengebäude 26
2.3.7 Außenanlagen 27
2.3.8 Ertragsverhältnisse 29
2.4 Künftige Entwicklungen 30
2.4.1 Demographische Entwicklung 30
2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen 30
2.5 Entwicklungszustand 30
3. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES 32
3.1 Grundlagen 32
3.1.1 Definition des Verkehrswertes 32
3.1.2 Kaufpreissammlung 32
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften 32
3.1.4 Literatur 32
3.2 Wertermittlungsverfahren 33
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren 33
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren 34
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 34
3.3 Bodenwert 36
3.3.1 Objektspezifisch angepasster Bodenwert 38

3.3.2 Zusammenstellung der Bodenwerte 42
3.4 Sachwertverfahren 43
3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 43
3.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen 47
3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks 48
3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks 48
3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 51
3.4.6 Sachwert 54
3.5 Plausibilitäts- und Marktprüfung 55
3.6 Werteinfluss der Eintragungen in Abteilung II 56
3.7 Ermittlung des belasteten Verkehrswertes 57
3.8 Wert der halben Anteile 57
3.9 Verkehrswert 59

Anlagen:

Anlage 1:	Fotos des Bewertungsobjektes
Anlage 2:	Luftbild
Anlage 3:	Auszug aus der Straßenkarte
Anlage 4:	Auszug aus der Regionalkarte
Anlage 5:	Auszug aus dem Ortsplan
Anlage 6:	Liegenschaftskarte
Anlage 7:	Grundbuchauszug: Bestandsverzeichnis, Abt. II
Anlage 8:	Grundrisse
Anlage 9:	Strukturdaten
Anlage 10:	Baulastenauskunft
Anlage 11:	Altlastenauskunft
Anlage 12:	Kurzbericht Naturgefahren
Anlage 13:	Bewilligung zum Recht in Abteilung II
Anlage 14:	Flurstücks- und Eigentumsnachweis
Anlage 15:	Vermerk Bauakte zur Brandwand

Kurzprofil des Grundstücks:

Lage:
Die ländliche Gemeinde Brunstorf (ca. 750 Einwohner) liegt im südlichen Bereich des Kreises Herzogtum Lauenburg, dieser im Südosten Schleswig-Holsteins. Die Gemeinde Brunstorf ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes Schwarzenbek Land mit Sitz in Schwarzenbek. Das Gemeindegebiet wird der „Metropolregion Hamburg“ zugeordnet. Das Zentrum der Stadt Hamburg liegt ca. 30 km westlich. Im südlichen Bereich des bebauten Ortsteils findet sich der historische Ortskern mit landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden. Der nördliche Bereich wird überwiegend durch Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern geprägt.
Das Grundstück liegt ca. 200 m südöstlich des bebauten Ortsteils in einer Splittersiedlung. Die Erschießungsstraße wird im weiteren Verlauf als landwirtschaftlicher Weg fortgeführt.

Objektbeschreibung:
Die Größe des zu bewertenden Grundstücks beträgt laut Grundbuch 1.807 m². Das Gebäude stammt nach Aktenlage aus dem Jahre 1948. Es handelte sich vermutlich um eine ehemalige Siedlungsstelle für Landarbeiter. Durch eine nachträgliche Grundstücksteilung entstand die Doppelhaushälfte. Im Jahre 1961 erfolgte im Erdgeschoss der Einbau eines Badezimmers. Zeitgleich wurde auf dem Grundstück eine Schmutzwassersammelgrube errichtet. Die Doppelhaushälfte verfügt über eine Wohnfläche von ca. 90 m². In einem rückwärtigen Anbau finden sich zusätzlich ca. 13 m² wohnlich ausgebaute Fläche. Im Erdgeschoss stehen ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Badezimmer, ein Flur und ein wohnlich ausgebauter Raum zur Verfügung. Im Dachgeschoss finden sich drei Zimmer und ein Flur. Das Gebäude wird durch eine Gasbrennwerttherme aus dem Jahre 2012 beheizt. Ein Ofen für feste Brennstoffe steht im Wohnzimmer im Erdgeschoss zur Verfügung.
Südlich des Wohngebäudes wurde vermutlich ebenfalls um ca. 1948 ein Nebengebäude in Holzbauweise errichtet.

Nutzung:
Zum Bewertungsstichtag werden Grundstück und Gebäude von einem Miteigentümer zu Wohnzwecken genutzt. Der rückwärtige Teil des Grundstücks steht ohne erkennbare Nutzung und war im Ortstermin auf Grund des Bewuchses mit Brombeergestrüpp nicht begehbar.

Zustand / Mängel / Schäden:
Am und im Gebäude wurden in Teilbereichen Modernisierungen durchgeführt (u.a. Badezimmer, Heizung). Das Wohnhaus befindet sich jedoch auch unter Berücksichtigung des Gebäudealters in einem unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand. Insbesondere wurden Umbaumaßnahmen begonnen, aber nicht fertiggestellt.

Belastungen:
In Abt. II des Grundbuchs ist eine Grunddienstbarkeit eingetragen, welche sich auf die Nutzung einer Brunnenanlage bezieht. Baulasten sind auf dem Grundstück nicht eingetragen.

Besonderheiten:
Das Grundstück liegt nach Einschätzung des Sachverständigen im baurechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB), wodurch sich erhebliche Einschränkungen in der Bebaubarkeit ergeben. Grundstück und Gebäude waren nicht in allen Bereichen zugänglich. Auch auf Grund der nicht fertig gestellten Innenausbauarbeiten befindet sich das Gebäude in einem unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand. Nach Aktenlage hat das Bauamt im Rahmen der Teilungsgenehmigung die Errichtung einer Brandwand zur anderen Doppelhaushälfte gefordert. Ob diese hergestellt wurde, konnte im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht geklärt werden. Nach Auskunft der Miteigentümerin wurde das Gebäude seit Sommer 2024 nicht mehr durch die Gaszentralheizung beheizt (Gas vom Versorger abgestellt). Das Grundstück gehört zwei Bruchteilseigentümern je zur Hälfte.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber/-in:	Amtsgericht Schwarzenbek Möllner Straße 20 21493 Schwarzenbek
Datum (Eingang) des Auftrages:	05.03.2026
Aktenzeichen:	9 K 19/24
Verwendungszweck:	Verkehrswertgutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Besonderheiten:	- das Grundstück ist gemäß telefonischer, unverbindlicher Auskunft der Bauaufsicht dem baurechtlichen Außenbereich zuzuordnen - das rückwärtige Grundstück und der Keller waren nicht zugänglich, der Spitzboden konnte nur eingeschränkt eingesehen werden - Außenwände und Bodenbeläge konnten aufgrund großer Mengen Hausrat nur teilweise eingesehen werden
örtliche Grundstücksaufnahme am:	26.03.2026
Teilnehmer/innen:	- Christoph Koop – Sachverständiger für Immobilienbewertungen - Andreas Koop – Sachverständiger für Immobilienbewertungen als angestellter Mitarbeiter - die Miteigentümerin – aus Datenschutzgründen ohne Namensnennung - der Rechtsanwalt der Miteigentümerin
Wertermittlung durchgeführt am:	20.04. – 11.05.2026

1.2 Objektdaten

Grundbuch: Amtsgericht Schwarzenbek
Grundbuch von Brunstorf **Blatt 88**

Katasterangaben:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Brunstorf	007	10	1.807 m²

Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Feldstraße 14

Eigentümer gem. Grundbuch (zum Wertermittlungsstichtag)	Aus Datenschutzgründen ohne Namensnennung

1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

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

1.4 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der **26.03.2026** (Tag des Ortstermins).

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

1.5 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.

1.6 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).

Grundstück und Gebäude (insbesondere Keller, Spitzboden) waren auf Grund von gelagertem Hausrat bzw. Pflanzenbewuchs nicht zugänglich.

Durch die Lage im Außenbereich wäre das Gebäude zum Wertermittlungsstichtag nicht mehr genehmigungsfähig. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird Bestandsschutz unterstellt. Das Gebäude wurde rückwärtig durch einen Anbau erweitert, für den keine Baugenehmigung recherchiert werden konnte. Es wird darauf hingewiesen, dass durch illegale An- oder Umbauten oder erhebliche bauliche Veränderungen der Bestandsschutz eines Gebäudes verfallen kann.

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
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auszug aus dem Grundbuch von Brunstorf Blatt 88
- Liegenschaftskarte
- Auskunft zur Bauleitplanung
- Fotografische Aufnahmen des Objektes
- Grundstücksmarktbericht Herzogtum Lauenburg und weitere Veröffentlichungen des Gutachterausschusses

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

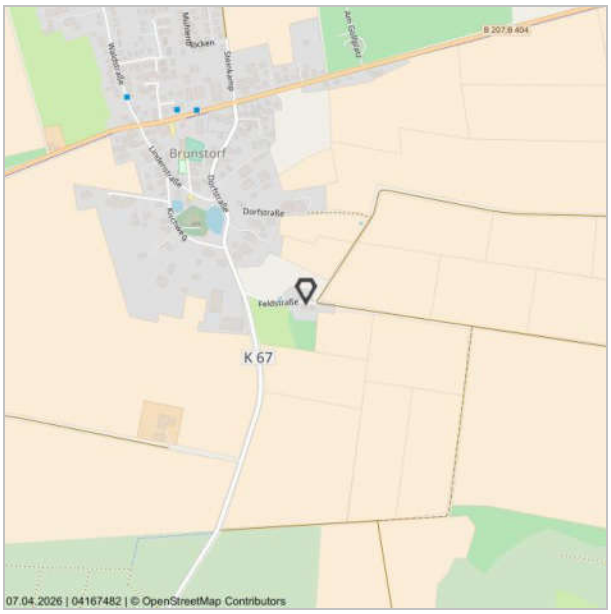
Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Gemeinde / Nachbarschaft

Brunstorf liegt im südlichen Bereich des Kreises Herzogtum Lauenburg, dieser im Südosten Schleswig-Holsteins. Es handelt sich um eine ländliche Gemeinde mit rund 750 Einwohnern. Brunstorf ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes Schwarzenbek Land mit Sitz in Schwarzenbek. Das Gemeindegebiet wird der „Metropolregion Hamburg“ zugeordnet. Das Zentrum der Stadt Hamburg liegt ca. 30 km westlich. Im südlichen Bereich des bebauten Ortsteils findet sich der historische Ortskern mit landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden. Der nördliche Bereich wird überwiegend durch Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern geprägt. Im nordöstlichen Gemeindegebiet befindet sich die Anlage eines Golfclubs. Das Gemeindegebiet außerhalb des bebauen Ortsteils wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt, im Süden findet sich ein Waldgebiet. Nördlich grenzt die Gemeinde an den Sachsenwald.

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einer Splittersiedlung (vier Doppelhäuser) südöstlich des bebauten Ortsteils. Die nachbarliche Bebauung besteht ebenfalls aus Doppelhaushälften. Das rückwärtige, nach Süden ausgerichtete Grundstück grenzt an landwirtschaftliche Flächen (Ackerland). Durch die Nachbarbebauung handelt es sich nicht um eine klassische Alleinlage.
Auszug aus dem Ortsplan



Datenquelle: OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung und die Form des Wertermittlungsobjektes sind aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte, dem

Luftbild und den Auszügen aus den Straßenkarten etc. (s. Anlagen) zu ersehen.

2.1.2 Verkehrsanbindung

Die nächstgelegene Fernstraße ist die ca. 800 m nördlich verlaufende Bundesstraße B 207, welche Schwarzenbek im Osten (im weiteren Verlauf auch Ratzeburg und Lübeck) mit Hamburg im Westen verbindet. Der nächste Autobahnanschluss auf die A 24 Hamburg – Berlin (Anschlussstelle Schwarzenbek/Grande) befindet sich in nördlicher Richtung in ca. 14 km Entfernung. Die Autobahn A25 beginnt in Geesthacht in rund 12 km Entfernung und führt ebenfalls in die Hansestadt Hamburg. Der nächstgelegene Bahnhof liegt nordöstlich in Schwarzenbek, ca. 5 km entfernt.

Die Anbindung an den Nah- und Fernverkehr ist sowohl für den Individualverkehr als auch hinsichtlich des ÖPNV als gut bis befriedigend einzustufen.

2.1.3 Öffentliche Einrichtungen / Besonderheiten

Bei der Gemeinde Brunstorf handelt es sich um eine ländlich geprägte Gemeinde weitgehend ohne eigene Infrastruktureinrichtungen. Im Ort sind unter anderem ein Gasthof und ein Café vorhanden. Ein Golfclub ist im Ort ansässig. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind ausreichend in der Stadt Schwarzenbek (östlich gelegen, ca. 5 km entfernt) oder in der Nachbargemeinde Dassendorf (westlich, ca. 3 km entfernt) vorhanden.

Die evangelische Kirchengemeinde bietet im Ort Plätze in einer Kindergartengruppe an. Weitere Kindergärten und eine Grundschule stehen in Dassendorf zur Verfügung. Die Stadt Schwarzenbek bietet weitere Kindergärten, allgemein- und alle weiterbildende Schulen.
In den umliegenden Städten Schwarzenbek und Geesthacht gibt es verschiedene Allgemeinmediziner und Fachärzte. Das nächste Krankenhaus befindet sich in ca. 9 km Entfernung in der Stadt Geesthacht.

2.1.4 Umwelteinflüsse

Auf Grund der Lage des Wohnhauses an einer Ortstraße die im weiteren Verlauf als landwirtschaftlicher Weg fortgeführt wird, ist mit unterdurchschnittlichen Immissionen aus Kraftfahrzeugverkehren zu rechnen. Aus dem Bereich der landwirtschaftlichen Fläche können sich saisonbedingt, Geräusch-, Geruchs- oder auch Staubimmissionen ergeben.

2.1.5 Naturgefahren

Gemäß Kurzbericht der Kölln Assekuranz Agentur vom 07.04.26 zur Risikoeinstufung von Naturgefahren wird das Eintrittsrisiko für die Naturgefahr Sturm als auffällig eingestuft. Alle weiteren ausgewerteten Gefahren werden mit sehr gering bis keine Gefährdung eingestuft. Eine erhöhte Risikoeinstufung kann Einfluss auf die Finanzierbarkeit oder die Versicherbarkeit gegen Elementarschäden haben. Hiervon ist im vorliegenden Fall noch nicht auszugehen.

2.1.6 Wohnlage

Es handelt sich um eine ländliche Lage im Kreis Herzogtum Lauenburg. Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.5 beschriebenen Lagemerkmale, insbesondere aber durch die Nähe zur Stadt Schwarzenbek und dem Sachsenwald als

Naherholungsgebiet sowie die gute Anbindung in Richtung Hamburg ergibt sich eine attraktive Wohnlage.

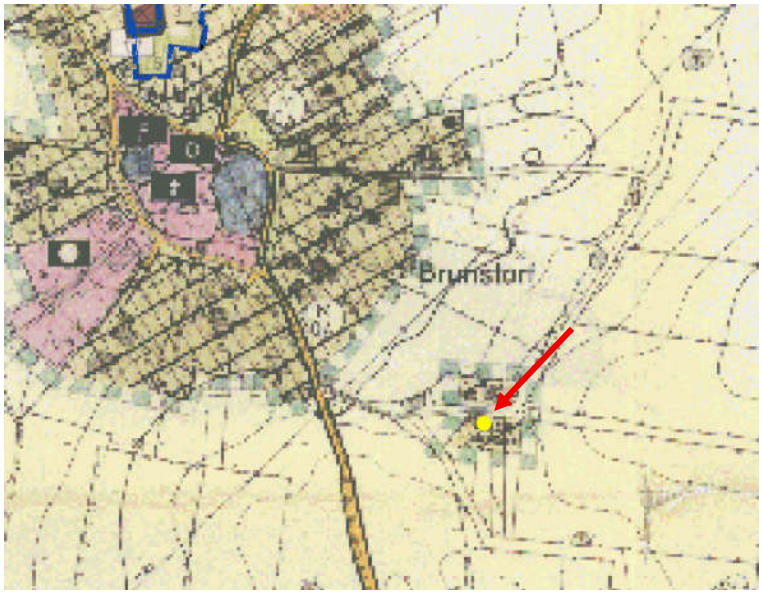
2.2 Rechtliche Gegebenheiten

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 Gemeinde Brunstorf aus dem Jahre 1972 liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich, welcher als Gemischte Baufläche (M) dargestellt ist.



Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt kein Bebauungsplan vor.

Außenbereich § 35 BauGB

Nach Einschätzung des Sachverständigen handelt es sich um einen Bereich, der nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen ist. Diese Einschätzung wurde vom Kreisbauamt mündlich und unverbindlich bestätigt. Eine Außenbereichssatzung (§ 35 (6) BauGB) liegt nicht vor.

Als Außenbereich (§ 35 BauGB) gelten die Gebiete, für die weder ein Bebauungsplan festgesetzt ist noch ein Bebauungszusammenhang besteht. Im Außenbereich sind im Wesentlichen Bauvorhaben nur unter der Voraussetzung bestimmter so genannter privilegierter Nutzungen zulässig. Der Katalog privilegierter Bauten nach § 35 (1) BauGB nennt neben baulichen Anlagen für die Land- und Forstwirtschaft vor allem Gartenbaubetriebe, Anlagen des Fernmeldewesens, der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Abwasserwirtschaft, Anlagen der Forschung, Entwicklung oder Nutzung der Kern-, Wind- oder Wasserenergie sowie allgemein Vorhaben, die wegen ihrer besonde-

ren Anforderungen an die Umgebung, wegen ihrer nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen.

Für das zu bewertende Objekt sind bauliche Erweiterungen, Umbauten und Umnutzungen nur eingeschränkt zulässig.

Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

Das Grundstück liegt außerhalb der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung der Gemeinde Brunstorf.

2.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand

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

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die Feldstraße als endgültig erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Gemäß Auskunft des Amts Schwarzenbek Land sind Ausbau- und Erschließungsbeiträge für in der Vergangenheit durchgeführte Baumaßnahmen weder fällig noch gestundet worden.

2.2.3 Rechte und Belastungen

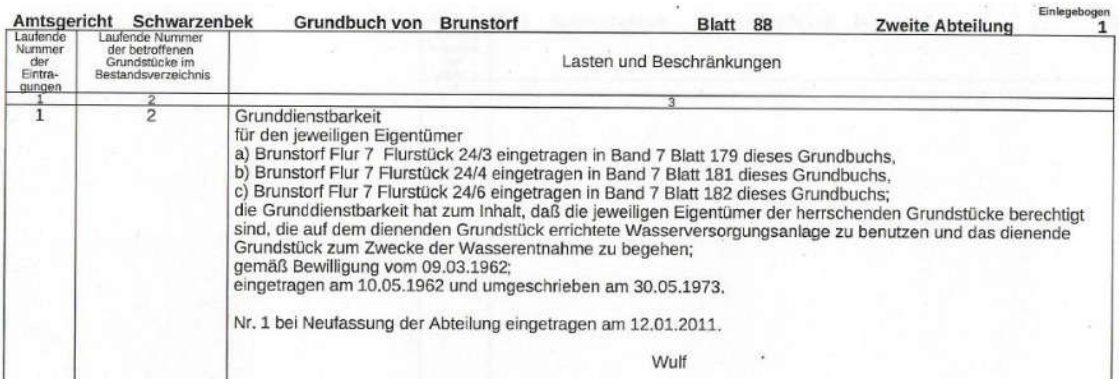
Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

Eintragungen im Grundbuch

In Abt. II des Grundbuchs sind die folgenden Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 1

Unter der laufenden Nummer 1 ist eine Grunddienstbarkeit eingetragen:

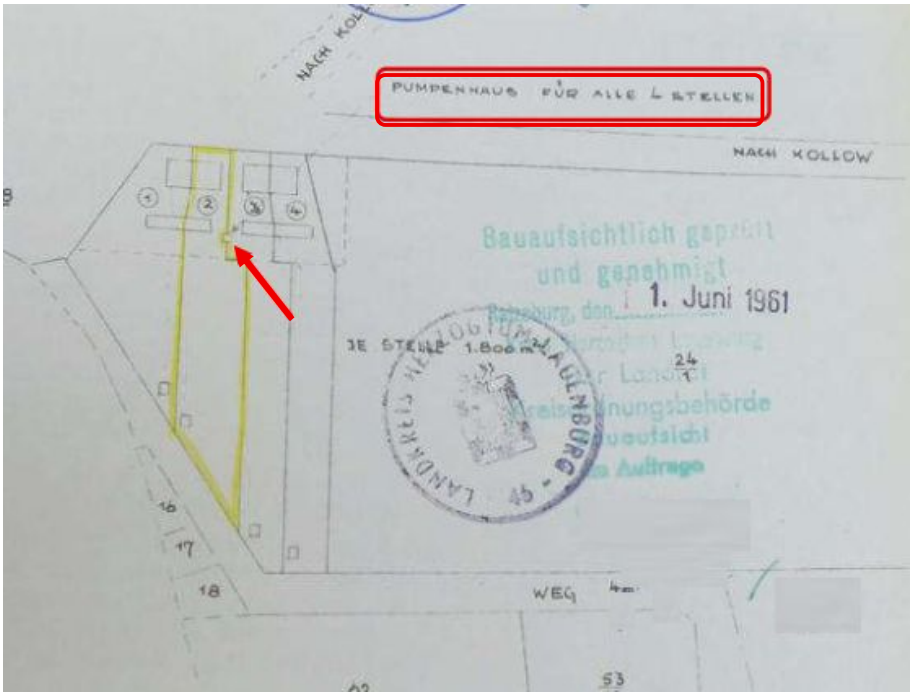


Amtsgericht Schwarzenbek — Grundbuch von Brunstorf — Blatt 88 — Zweite Abteilung — Einlegebogen 1

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	2	Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer a) Brunstorf Flur 7 Flurstück 24/3 eingetragen in Band 7 Blatt 179 dieses Grundbuchs, b) Brunstorf Flur 7 Flurstück 24/4 eingetragen in Band 7 Blatt 181 dieses Grundbuchs, c) Brunstorf Flur 7 Flurstück 24/6 eingetragen in Band 7 Blatt 182 dieses Grundbuchs; die Grunddienstbarkeit hat zum Inhalt, daß die jeweiligen Eigentümer der herrschenden Grundstücke berechtigt sind, die auf dem dienenden Grundstück errichtete Wasserversorgungsanlage zu benutzen und das dienende Grundstück zum Zwecke der Wasserentnahme zu begehen; gemäß Bewilligung vom 09.03.1962; eingetragen am 10.05.1962 und umgeschrieben am 30.05.1973. Nr. 1 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 12.01.2011. Wulf

Der Sachverständige hat die Bewilligung vom 09.03.1962 eingesehen. Demnach

sind die Eigentümer der Nachbargrundstücke berechtigt, die auf dem dienenden Grundstück (Bewertungsgrundstück) errichtete Wasserversorgungsanlage zu benutzen und dieses Grundstück zum Zwecke der Wasserentnahme zu begehen. Die Wasserversorgungsanlage konnte im Ortstermin nicht lokalisiert werden. Vermutlich handelt es sich um diese, in einer Zeichnung in der Bauakte kenntlich gemachte Anlage (im Ortstermin nicht zugänglich):



Quelle: Bauakte, Kreisbauamt Ratzeburg

Das Grundstück ist zwischenzeitlich an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Die am Ortstermin teilnehmende Miteigentümerin teilte mit, dass ihr eine solche Anlage oder Verpflichtungen aus der Belastung im Grundbuch nicht bekannt sind.

Ein möglicher Werteinfluss dieser Dienstbarkeit wird im weiteren Bewertungsverlauf ermittelt.

Lfd. Nr. 2
bereits gelöscht

Lfd. Nr. 3
bereits gelöscht

Lfd. Nr. 4
Unter der laufenden Nummer vier ist der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Diese Eintragung ist vorübergehender Natur und ohne Einfluss auf den Verkehrswert.

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

Baulasten

Gemäß Auskunft des Kreises Herzogtum Lauenburg – Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz – vom 25.03.2026 sind auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulasten eingetragen (s. Anlage 10).

Denkmalschutz

In der Denkmalliste des Kreises Herzogtum Lauenburg (www.schleswig-holstein.de, Zugriff am 14.04.2026) wird das Grundstück nicht als Denkmal geführt. Im weiteren Bewertungsverlauf wird unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

Sonstige Rechte und Belastungen

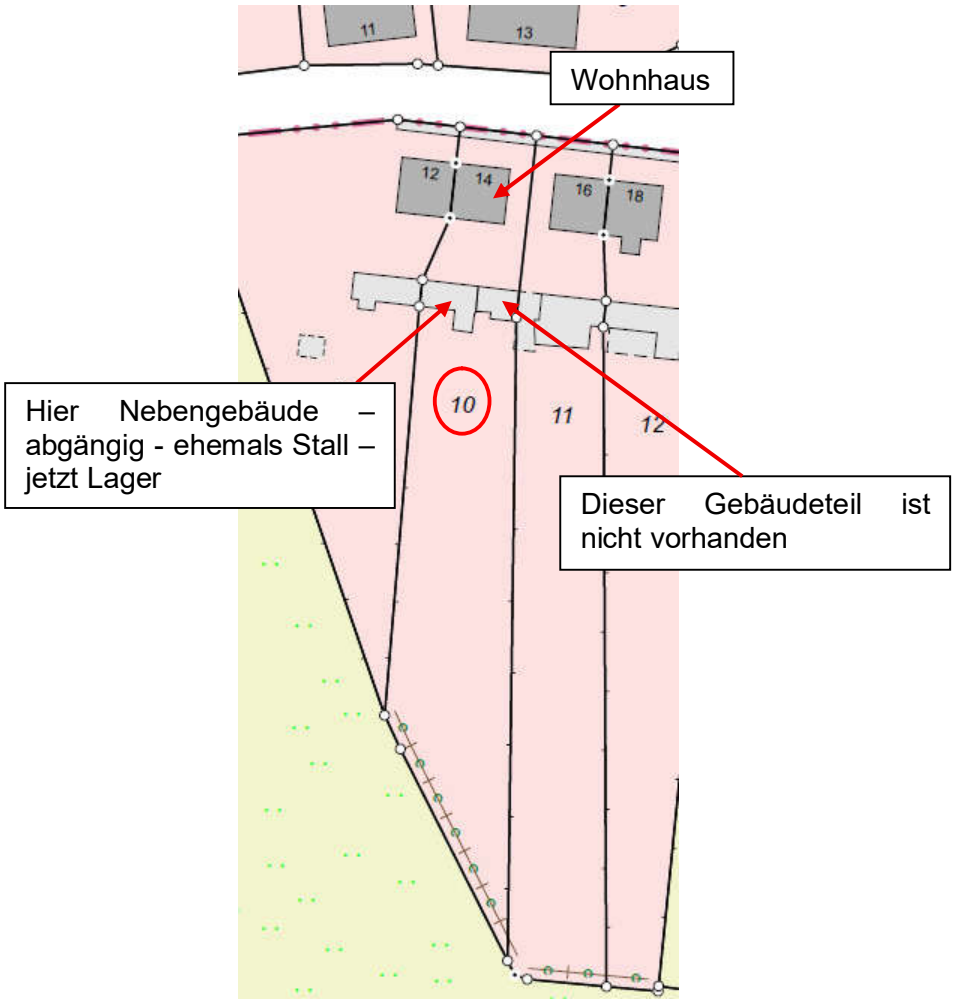
Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden.

2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Grundstück ist laut Flurstücksnachweis insgesamt 1.807 m² groß. Es ist leicht trapezförmig geschnitten. Die Breite zur Straße beträgt ca. 12 m, die mittlere Breite beträgt ca. 16 m und die mittlere Tiefe ca. 110 m.

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



2.3.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte bebaut, welche vermutlich ca. 1948 als Teil einer Siedlungsstelle für Landarbeiter errichtet wurde. Zum Wertermittlungsstichtag werden Grundstück und Gebäude vom Miteigentümer zu Wohnzwecken genutzt. Das Nebengebäude wird zu Lagerzwecken genutzt.

2.3.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird verkehrlich durch die Feldstraße erschlossen. Dabei handelt es sich um eine örtliche Erschließungsstraße am südlichen Rand der ländlichen Gemeinde, welche im weiteren Verlauf als land- und forstwirtschaftlicher Weg fortgeführt wird. Die Straßenfläche ist mit Asphalt belegt. Fußwege sind nicht vorhanden. Straßenbeleuchtung steht zur Verfügung.



- Feldstraße Blickrichtung West -

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

- Wasserversorgung
- Kanalisation
- Glasfaser
- Stromversorgung
- Gas

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. Der südliche Teil des Grundstücks hinter dem Nebengebäude konnte allerdings auf Grund Brombeerbewuchses nicht begangen werden und entzieht sich damit einer Beurteilung.

Altlasten:

Nach Auskunft des Kreises Herzogtum Lauenburg vom 24.03.2026 gibt es weder Eintragungen im Kataster der Altablagerungen noch im Kataster für Altstandorte (s. Anlage 11). Brunstorf gehört gemäß 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. als Auskunft von der Miteigentümerin erteilt. 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 aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant sind.
Grundstück und Gebäude waren nicht in allen Bereichen zugänglich. Insbesondere der Teilkeller konnte nicht besichtigt werden. Insofern steht die nachstehende Baubeschreibung unter diesem Vorbehalt.



- Nordostansicht Hauptgebäude -

Gebäudeart:	Doppelhaushälfte
Geschosse:	Erdgeschoss, Dachgeschoss, Teilkeller
Baujahr /	Ursprung ca. 1948
Baugenehmigungen gem. Bauakte:	01.06.1961 Badeinbau
	08.06.1961 Sammelgrube
	17.03.1988 3 x 1.500 l Heizöllagerung, oberirdisch

Wohngebäude:

Grundfläche:	ca. 71,7 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.

Bruttogrund-fläche:	ca. 143,3 m²	(zzgl. Teilkeller)
Wohnfläche:	ca. 90,4 m²	
Nutzfläche:	ca. 12,7 m²	Raum 5 im EG, ohne baurechtliche Genehmigung angebaut

<u>Raumaufteilung</u>	Siehe auch Grundriss in der Anlage Nr. 8
Erdgeschoss	Wohnzimmer, Küche, Badezimmer, Flur, zzgl. Anbau
Dachgeschoss	Drei Zimmer, Flur
Einstufung / Besonderheiten	Die insgesamt vorhandene Wohnfläche und die Größe der Räume im Dachgeschoss werden als unterdurchschnittlich eingestuft und entsprechen nicht den heutigen Ansprüchen der typischen Käuferschicht eines Einfamilienhauses (hier als Doppelhaushälfte) an zeitgemäßes Wohnen. Das Badezimmer verfügt über Tageslicht und ist entsprechend belüftbar. Die Küche verfügt nicht über ein Fenster. (Die nachfolgende Berechnung der Flächen basiert auf einem groben Aufmaß durch den Sachverständigen vor Ort. Die Berechnung der Flächen erfolgte in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung).

Erdgeschoss			
Raum		Wohnfläche	Nutzfläche
1	Wohnen	30,20	
2	Küche	11,60	
3	Bad	3,90	
4	Flur	11,70	
5	Anbau		12,70
Summe	Erdgeschoss	**57,40**	**12,70**
Dachgeschoss			
Raum		Wohnfläche	Nutzfläche
6	Zimmer	7,70	
7	Zimmer	7,55	
8	Zimmer	7,20	
9	Zimmer	10,50	
Summe	Dachgeschoss	**32,95**	**0,00**
Keller			
Raum		Wohnfläche	Nutzfläche
			unbekannt
Summe	Keller	**0,00**	**0,00**
alle Geschosse	**gesamt**	**90,35**	**12,70**

Außenwände:	Massive Außenwände, vermutlich zwei halbe Stein
Innenwände:	Überwiegend massiv im Erdgeschoss, Ständerkonstruktion mit Gipsplatten o.ä. im Dachgeschoss
Geschossdecken:	Über Kellergeschoss: Kappendecke
	Über Erd- und Dachgeschoss: Holzbalkendecke
Dachform und Dacheindeckung:	Satteldach mit Betonpfanneneindeckung, vermutlich aus den 1980er Jahren mit Mineralwolldämmung
Keller:	Teilkeller – konnte nicht besichtigt werden
Außentüren:	Hauseingangstür aus Holz mit Lichtelement (zweifach verglast)
Fenster:	Kunststofffenster (zweifach verglast) als Drehkippfenster, vermutlich aus den 2000er Jahren
Innentüren:	teilweise strukturierte Türblätter in Holzrahmen aus 2013 oder 2019, teilweise Türnischen ohne Türen

Geschosstreppen:	Geschlossene, gradläufige Holztreppe vom EG zum DG
	Einschubtreppe zum Spitzboden
Innenwandverkleidung:	überwiegend Tapete oder Glattputz mit Anstrich
	in Sanitärräumen auch Fliesen
	in Teilbereichen Gipsplatten ohne Verkleidung
Verkleidung der Decken:	überwiegend Tapete mit Anstrich
	teilweise Glattputz mit Anstrich
	teilweise ohne
Fußböden:	Im EG vermutlich Fußbodenverlegeplatten
	Im DG vermutlich Holzdielen
Fußbodenbelag:	EG: Fliesen in Bad, Flur, Küche und Anbau, Parkett im Wohnzimmer
	DG: Laminat
Elektroinstallation:	Überwiegend erneuerte Elektrounterverteilung, sowie Elektroleitungen und Lichttaster/Steckdosen aus den Jahren 2013 und 2019, nach Angabe der Teilnehmerin des Ortstermins teilweise ohne Erstabnahme
	in Teilbereichen nicht fertig gestellt
Sanitäre Installationen:	Badezimmer mit Duschwanne, WC und Waschbecken im Erdgeschoss, ca. 2013 modernisiert
Beheizung:	- gemäß Auskunft Schornsteinfeger Gastherme mit Brennwert-Kessel aus dem Jahre 2012 im Keller – konnte nicht besichtigt werden, da Keller nicht zugänglich
	- Ofen für feste Brennstoffe im Wohnzimmer
Einbaumöbel/Einbauküche:	Einbauküche mittleren Standards vermutlich aus dem Jahre 2013
Besondere Einrichtungen:	keine
Besondere Bauteile:	- Hauseingangsüberdachung
	- zwei Schleppdachgauben
Baumängel / Bauschäden, Rechtsmängel:	- der Anbau im Erdgeschoss wurde vermutlich ohne baurechtliche Genehmigung errichtet, ob die Bauweise den öffentlich-rechtlichen Anforderungen genügt (z.B. Anforderung an Wärmeschutz) ist nicht bekannt; die Arbeiten an der Außenwand wurden nicht fertig gestellt

– hier: beispielhaft Südfassade ohne Außenverkleidung



- die Windsperre ist teilweise beschädigt



- Arbeiten im Bereich Innenausbau wurden nicht vollständig abgeschlossen; hier: beispielhaft nicht abschließend - Raum 4 – Gipskartondecke nicht geschlossen – keine Malerarbeiten ausgeführt



- hier Raum 9: Deckenbereich nicht fertig gestellt



- hier beispielhaft fehlende Innentür Raum 2 zu 5



- hier beispielhaft Wandbereich EG zu DG



- gemäß Auskunft der Miteigentümerin erfolgte in Teilbereichen keine Erstabnahme der neuen Elektroinstallationen

- laut Mitteilung der Miteigentümerin liegt eventuell eine Dachundichtigkeit im Bereich über dem Wohnzimmerfenster vor

- kein Bauantrag für eine im Rahmen der Grundstücksteilung geforderte Brandwand – siehe Vermerk Bauakte – ob die Brandwand hergestellt wurde, konnte im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht geklärt werden

- die Hauseingangstür wurde von der südlichen Traufseite an die Giebelseite versetzt, hierfür konnte keine Baugenehmigung recherchiert werden

Einstufung des Zustandes:
(dem Alter entsprechend)

- unterdurchschnittlich

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 Bauweise sowie der vorgefundenen Heizung und Fenster besser als baujahrsgemäß, jedoch in Teilbereichen nicht mehr zeitgemäß. Durchgeführte Modernisierungen werden im Rahmen der verlängerten Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Barrierefreiheit

Die Wohnfläche des Gebäudes verteilt sich auf mehrere Stockwerke. Ein Personenaufzug ist nicht vorhanden. Auch die Sanitärobjekte und Innentüren erfüllen nicht die DIN-Anforderungen an Barrierefreiheit. Das Objekt ist nicht barrierefrei. Unter Berücksichtigung der Objektart und des Baujahres wird dadurch jedoch kein gesonderter Werteinfluss erkannt.

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 Wertermittlungsstichtag. 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 teilweise nicht zeitgemäße Ausstattung (z. B. Standard der 1970er bis 2000er Jahre) auf. Die Qualität der Ausstattung wird als einfach eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung überwiegend der Standardstufe 2 zuzuordnen.

Übliche Gesamtnutzungsdauer: (gem. Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren)	80 Jahre
Baujahr:	1948
Bisheriges Alter / Restnutzungsdauer – rechnerisch zum Wertermittlungsstichtag:	78 / 2 Jahre
Relatives Alter:	98 %
Modernisierungen*: (Zeit / Umfang)	Dacherneuerung vermutlich in den 1980er Jahren (1,5 Punkte) Fenster und Außentür gegen Elemente mit besserer Wärmedämmung ausgetauscht (1,5 Punkte) Gasbrennwerttherme eingebaut im Jahre 2012 (1 Punkt) Badezimmer im EG saniert und modernisiert vermutlich ca. im Jahre 2013 (1 Punkt) Innenausbau modernisiert - Baumaßnahme nicht abgeschlossen, Einschubtreppe zum Spitzboden erneuert (1 Punkt)
Modernisierungsgrad (gemäß Anlage 2 ImmoWertV21):	Mittlerer Modernisierungsgrad (6 Punkte)
Ermittelte/ggfs. modifizierte Restnutzungsdauer (gemäß Anlage 2 ImmoWertV21)	27 Jahre (ab einem relativen Alter von 30 %)

2.3.6 Nebengebäude

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



- Nordansicht -

Gebäudeart:	Gebäudetyp:	ehemaliges Stallgebäude
	Geschosse:	Erdgeschoss
Baujahr:		ca. 1948
Größe:	Grundfläche:	ca. 35 m²
	Nutzfläche gesamt.:	ca. 30 m²
Bauweise:		Holzständerkonstruktion mit Holzschalung im Außenwandbereich; Pultdach mit Blecheindeckung, massive Innenwände, Betonsohle
Besondere Bauteile:		Keine
Mängel:		- Holzfassade abgängig



Zustand (unter Berücksichtigung des Gebäudealters):	unterdurchschnittlich

In dem Gebäude waren laut Bauakte die Öltanks einer alten Heizung untergebracht. Nach Auskunft der Miteigentümerin wurden diese entfernt.

Der Zustand des Gebäudes würde vermutlich einen Abbruch rechtfertigen. Gleichzeitig wäre die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes aufgrund der Lage im baurechtlichen Außenbereich vermutlich nicht genehmigungsfähig. Unter Berücksichtigung des Gebäudealters und des -zustands, wird für das Nebengebäude weder ein Zu- noch ein Abschlag auf den Verkehrswert berücksichtigt.

2.3.7 Außenanlagen

Die Außenanlagen waren insbesondere im rückwärtigen Bereich und vor dem Wohnhaus auf Grund von starkem Pflanzen- und Brombeerbewuchs nicht oder nur sehr eingeschränkt begehbar. Die nachfolgende Beschreibung kann daher lückenhaft oder unvollständig sein.

<u>Ver- und Entsorgungseinrichtungen:</u>

Elektrizitäts-, und Wasseranschluss vorhanden

Regen- und Schmutzwasseranschlüsse an das öffentliche Netz

Gasanschluss

Glasfaseranschluss

Der genaue Leitungsverlauf ist nicht bekannt. Da Gebäude und Grundstück nachträglich durch die Zerlegung des Flurstücks geteilt wurden, könnten grenzüberschreitende Leitungsverläufe vorliegen. Nach Auskunft der Miteigentümerin sind Gas- und Stromanschluss zum Wertermittlungsstichtag vom Versorger stillgelegt.

Plattierungen:
- Betonpflaster im Bereich der Terrasse

Sonstige Befestigung:
- Zufahrt zum Grundstück durch eine wassergebundene Wegedecke befestigt

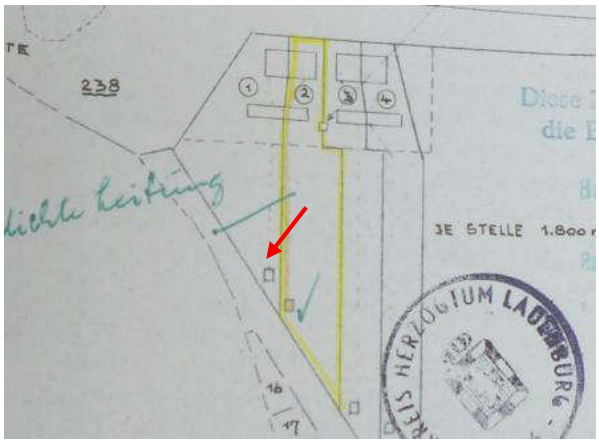
Einfriedung:
- zur Straße durch flachen Mauersockel, Zufahrt offen (ohne Tor)
- seitlich durch Stabgitterzäune, Sichtschutzelemente aus Kunststoff und anderen Materialien
- im rückwärtigen Bereich auf Grund mangelnder Begehbarkeit nicht bekannt

Gartenanlage:
- keine erkennbar

Sonstige Nebengebäude:
- Gebäude unbekannter Verwendung rückwärtig der sonstigen Bebauung (nicht zugänglich)



Sonstige Anlagen:
- im südwestlichen Grundstücksbereich wurde gemäß Bauakte eine Sammelgrube (gem. Bauschein ca. 21,7 m³ groß) errichtet, aufgrund mangelnden Zugangs konnte nicht geprüft werden, ob diese noch vorhanden ist



- nordwestlich des Nebengebäudes findet sich ein ehemaliger Brunnen, welcher nach Auskunft der Miteigentümerin teilweise verfüllt wurde
- Punktfundamente im nordöstlichen Grundstücksbereich



Mängel:

- Außenanlagen und weiteres Grundstück erkennbar seit Jahren ohne Pflege – Grundinstandsetzung erforderlich

Hier: Brombeerbewuchs hinter der Scheune



Einstufung der Außenanlage:

- unterdurchschnittlich, einfach
- hoher Instandsetzungsaufwand

2.3.8 Ertragsverhältnisse

Zum Wertermittlungsstichtag liegen nach Angabe der Miteigentümerin keine Mietverhältnisse 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: 20.04.2026) werden für die Gemeinde Brunstorf keine eigenen Statistiken geführt.

Der Kreis Herzogtum Lauenburg weist seit mehr als zehn Jahren eine steigende Bevölkerungsentwicklung auf.

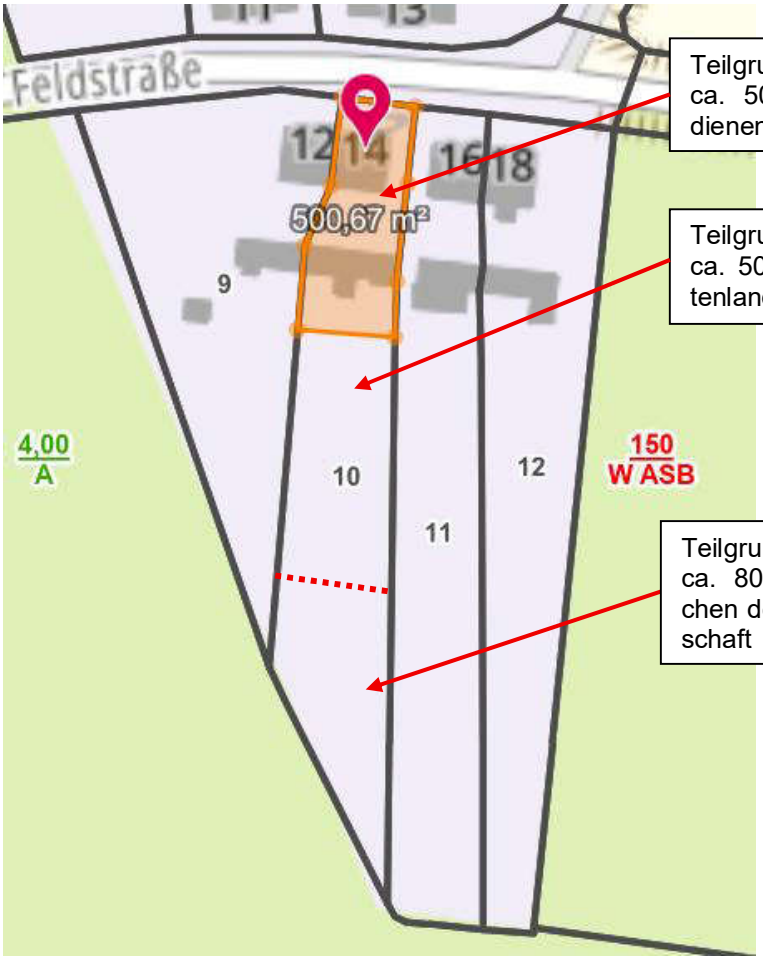
2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen

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 für den bebauten Teil des Grundstücks in einer Größe von ca. 500 m² der Grundstückszustand „erschließungsbeitragsfreies, bebautes Land im Außenbereich“. Ein Teilgrundstück in einer Größe von 500 m² wird als hausnahes Gartenland eingestuft.
Das weitere Grundstück mit einer Größe von ca. 807 m² ist als besonderes Agrarland einzustufen.



Teilgrundstück 1:
ca. 500 m² der Bebauung dienend

Teilgrundstück 2:
ca. 500 m² hausnahes Gartenland

Teilgrundstück 3:
ca. 807 m² besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

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	Grundstücksmarktbericht 2024
Ernst/Zinkahn/ Bielenberg	Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe, Verlag: C. H. Beck, München
Kleiber/Simon/Weyers	Ermittlung von Grundstückswerten, Bundesanzeigerverlag

Gerardy/Möckel/Troff/ Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung, OLZOG Verlag, Loseblattsammlung
Kleiber:	Verkehrswertermittlung von Grundstücken

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr 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 zu bewertende Immobilie wird zum Wertermittlungsstichtag seit Jahren von der Eigentümerseite selbst bewohnt. Auch der gewöhnliche Geschäftsverkehr im Sinne des § 194 BauGB wird eine solche Immobilie mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit für eigene Wohnzwecke nutzen wollen. Dieses vorangestellt ist bei der Verkehrswertermittlung vorrangig auf das Sachwertverfahren zurückzugreifen. Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mit den Normalherstellungskosten und den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichten Sachwertfaktoren zur Verfügung.

Eine ergänzende Heranziehung des Ertragswertverfahrens zur Plausibilisierung des Sachwertes lehnt der Sachverständige ab, da dieses Verfahren auf einen anderen Geschäftsverkehr abzielt und somit in der Folge auch ein Ergebnis aus dem (richtigen) Sachwertverfahren in Bezug auf die Plausibilität nicht bestätigen oder stützen kann.

Auch eine ergänzende oder alleinige Anwendung des Vergleichswertverfahrens über die Kaufpreissammlung des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg scheitert daran, dass es innerhalb der vorliegenden Mikrolage keine ausreichende Anzahl an Verkäufen vergleichbarer Objekte gibt.

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 Grundstückmerkmal zu berücksichtigen.

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

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 (§ 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: Digitaler Atlas Nord, Bodenrichtwerte SH

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2022 für die Bodenrichtwertzone einen **Bodenrichtwert von 200 €/m²** ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht zu entrichten sind. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind wie folgt beschrieben:

Bodenrichtwert: 1/1

Lage und Wert	
Gemeinde	Brunstorf
Gutachterausschuss	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg
Bodenrichtwertzonenname	Alt 017001.0
Bodenrichtwertnummer	05300049
Bodenrichtwert	200 Euro/m²
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 m²

Der Bodenwert zum Stichtag 01.01.24 und auch zum 01.01.2026 wurde vom Gutachterausschuss unverändert fortgeschrieben. Die Bodenrichtwertzone wurde jedoch zum Stichtag 01.01.2024 angepasst. Das zu bewertende Grundstück liegt seitdem als Außenlage außerhalb der die Ortslage umschließenden Bodenrichtwertzone. Außenlagen werden in den Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten mit Stichtag 01.01.2024 wie folgt definiert:

- **ASB:** wohnbaulich genutzte Grundstücke, die außerhalb der die Ortslagen umschließenden Bodenrichtwertzonen liegen. Diese Lagen werden als **Außenlagen** tituliert. Hier kann es sich um die klassischen Einzel-Lagen, um kleinere Ansammlungen von bebauten Grundstücken, über Splittersiedlungen, bis hin zu Lagen, für die eine Außenbereichssatzung beschlossen ist, handeln.

  Bei der Wertermittlung des Grund- und Bodens eines Grundstückes (Bodenwertermittlung) ist besonders Augenmerk auf die baurechtliche, wie auch die erschließungs- und beitragsrechtliche Situation zu legen.

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg

Der Bodenrichtwert für die Außenlage wird mit 150 €/m² angegeben. Aus Gründen der Modellkonformität wird zur Ermittlung des Bodenwertes im Sachwertverfahren auf den Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.22 abgestellt.

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.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf baureife Grundstücke. Das zu bewertende Grundstück ist nicht durch einen Bebauungsplan überplant. Ein Bebauungszusammenhang, welcher eine Bebauung des Grundstücks auf der Grundlage von § 34 BauGB ermöglichen würde, liegt nach Einschätzung des Sachverständigen nicht vor. Diese Auffassung wurde von der Bauaufsicht in einer telefonischen und unverbindlichen Auskunft bestätigt. Eine abschließende Klärung wäre nur über eine Bauvoranfrage möglich, welche nicht Teil der Wertermittlung ist. Die Gemeinde hat auch keine sonstige Satzung aufgestellt, welche eine Bebauung des Grundstücks ermöglichen würde. Aus diesen Gründen ist das Grundstück als baurechtlicher Außenbereich einzustufen.

Das Grundstück ist jedoch mit einem Wohngebäude und einem Nebengebäude (Scheune) bebaut. Gemäß § 40 Absatz 1 ImmowertV2021 bemisst sich der Bodenwert eines bebauten Grundstücks grundsätzlich nach dem Bodenwert, der sich für das unbebaute Grundstück ergibt. Eine Ausnahme dazu ergibt sich aus § 40 Absatz 5 Nr. 2 ImmoWertV, wonach vorhandene bauliche Anlagen auf dem Grundstück im Außenbereich auch bei der Ermittlung des Bodenwertes zu berücksichtigen sind, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind. Hiervon ist im vorliegenden Fall im Rahmen des Bestandsschutzes auszugehen.

Die sich aus § 40 Absatz 5 Nr. 2 ergebende De-facto-Baulandqualität ist jedoch nur dem Grundstücksteil zuzuschreiben, welcher der aufstehenden Bebauung dient (Umgriffsfläche des Bestandsgebäudes). Es ist aus diesem Grunde zu ermitteln, welcher Teil des Grundstücks tatsächlich baulich genutzt wird. Zur Ermittlung der Umgriffsfläche dient in dörflichen Lagen mit üblicherweise eingeschossiger Bebauung insbesondere die Grundflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung.

Die Grundfläche des Hauptgebäudes wurde mit rund 72 m² ermittelt. Unter Berücksichtigung der dörflichen Lage wird die ortsübliche GRZ auf 0,2 geschätzt. Insofern sind 360 m² (= 72 m² / 0,2) des Grundstücks als der Bebauung dienend einzustufen. Südlich des Gebäudes findet sich jedoch noch ein Schuppen. Aus diesem Grunde werden insgesamt 500 m² als der Bebauung dienend erkannt. Weitere 500 m² werden als Hausnahes Gartenland eingestuft. Der verbleibende Grundstücksteil in einer Größe von 807 m² wird als besonderes Agrarland eingestuft.

Bodenwert – Teilgrundstücke 1 und 2:

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein 600 m² großes Grundstück. Beim Wertermittlungsobjekt wurden 500 m² als der Bebauung dienend erkannt.

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

Der Bodenrichtwert ist für die ersten 1.000 m² mit Umrechnungsfaktoren für unterschiedliche Grundstücksgrößen (Datenreihe nach Simon / Kleiber, die in der WertV´98 dargestellt ist) anzupassen.

	Grundstücksgröße														
Bezugsgröße	m²	250	300	350	400	450	500	550	600	700	800	900	1000	1500	2000
	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

Das Wohngrundstück liegt baurechtlich im Außenbereich. Dadurch ist ein Abbruch des Gebäudes und ein Wiederaufbau nicht zulässig. Auch Erweiterungen sind nur eingeschränkt möglich. Insofern ergeben sich durch das eingeschränkte Baurecht erhebliche Nachteile gegenüber einem Grundstück in Ortslage. Auch sind die Merkmale einer Außenlage erfüllt (z.B. ist die Erschließung des Grundstücks durch den fehlenden Fußweg unterdurchschnittlich). Diese Gegebenheit wird zur Wahrung der Modellkonformität nicht bei der Bodenwertermittlung, son-

dern im Rahmen der Ableitung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors berücksichtigt. Auch 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 Werteinflüsse wären über den Sachwertfaktor oder als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu erfassen.

Der Bodenwert des hausnahen Gartenlands wird gemäß den Erläuterungen des Gutachterausschusses mit 15 % des Bodenrichtwertes angesetzt.

Für das Bewertungsgrundstück ergibt sich daher folgende Bodenwertberechnung:

Anpassung wegen	Anpassung	Korrektur	Bodenwert
			200,00 €/m²
Grundstücksgröße (Faktor 1,05)	+ 5 %	+ 10,00 €/m²	
Angepasster BRW			210,00 €/m²

Es ergibt sich somit folgende Berechnung:

Richtwertgrundstück	600 m²	
Bodenrichtwert	200,00 €/m²	
Objektspezifischer Bodenrichtwert	210,00 €/m²	
Grundstücksteil, welcher der Bebauung zuzuordnen ist	500 m²	
Bodenwert des Grundstücksteils, welcher der Bebauung zuzuordnen ist -Teilgrundstück 1	500 m² x 210,00 €/m²	105.000 €
Grundstücksteil Hausnahes Gartenland	500 m²	
Bodenwert des Grundstücksteils Hausnahes Gartenland - Teilgrundstück 2-	500 m² x 200 €/m² x 15 %	15.000 €
Bodenwert gesamt		120.000 €
Bodenwert Teilgrundstücke 1 und 2 gesamt (gerundet)		**120.000 €**

Der Bodenwert wurde modellkonform ermittelt. Abweichende Wertverhältnisse aufgrund einer konjunkturellen Entwicklung werden ggfs. über den Sachwertfaktor berücksichtigt.

Der **Bodenwert der Teilgrundstücke 1 und 2** wird somit (modellkonform) mit

gerundet **120.000 €** festgestellt.

Bodenwert Teilgrundstück 3

Die weiteren 807 m² des Grundstücks sind nicht bebaut. Diese stehen weitgehend ohne erkennbare Nutzung. Eine gesonderte Bebauung erscheint auf Grund der Lage im Außenbereich ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht möglich. Insofern handelt es sich weder um hausnahes Gartenland noch um reines Agrarland. Zu einem reinen Agrarland sind folgende Abweichungen gegeben:

- nach derzeitigen Bewirtschaftungsansprüchen der Landwirtschaft weist das Flurstück eine zu geringe Flächengröße auf
- durch die Lage am unmittelbaren Siedlungsbereich erweckt die Fläche bei Marktteilnehmern Hoffnung auf eine zukünftige Bebauungsfähigkeit oder anderweitige Nutzung, z.B. auch für Hobbytierhaltungen
- durch die dorfnahe Lage bietet die Fläche eine „attraktive Aufenthaltsqualität“ für alternative Nutzungen

Unter Berücksichtigung der oben genannten Gegebenheiten ist festzustellen, dass es sich bei dem Teilgrundstück nicht um „reines Agrarland“ handelt.

In der Praxis wird von reinem Agrarland gesprochen, wenn dessen Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausschließlich von der dauernden land- und forstwirtschaftlichen Nutzung bestimmt wird und keine Nachfrage für eine außer land- bzw. außerforstwirtschaftliche Nutzung den Grundstückswert beeinflusst. Der Wert wird als der landwirtschaftliche Verkehrswert bezeichnet. Der Wert reiner landwirtschaftlicher Grundstücke ist zudem der, welcher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zwischen Landwirten nach dem Zustand des Grundstücks zu erzielen wäre.

Flächen der Land- und Forstwirtschaft können dadurch begünstigt sein, dass sie sich über ihre land- und forstwirtschaftliche Nutzbarkeit hinaus nach objektiven Gegebenheiten auch für eine anderweitige, außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzung eignen, wobei vor allem eine Nutzung für Erholungszwecke in Betracht kommt. § 4 Abs. I Nr. 2 Wert V nennt insbesondere die landschaftliche oder verkehrliche Lage, ihre Funktion oder die Nähe zu Siedlungsgebieten, ohne dass es sich dabei ausdrücklich um einen Siedlungsschwerpunkt handeln muss. Die besondere Lage kann sich danach aus der besonderen Beziehung dieser Flächen im Umland der städtebaulich genutzten oder zur städtebaulichen Nutzung anstehenden Grundstücke (Ausstrahlungsbereich) oder aus der besonderen Anziehungskraft der Umgebung, insbesondere einer landschaftlich schönen Gegend mit guten Verkehrsverhältnissen (Erreichbarkeit), ergeben. Darüber hinaus hängt die Eignung der Grundstücke für anderweitige Nutzungen auch von der besonderen Beschaffenheit des Grundstücks selbst, zum Beispiel: von der Geländeform und der Besonnung, ab. In Betracht kommen Nutzungen für Freizeit und Erholungszwecke, als Ausflugsziel für Ausflügler, für eine Hobbypferdehaltung sowie zulässige unbefristete Nutzungen aus besonderen Anlässen, zum Beispiel als Versammlungsstätte, Jahrmärkte, Dorf-, Bürger- und Schützenfeste, aber auch als befristete Park- oder Stellplätze.

Besteht für derartig „begünstigte“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine entsprechende Nachfrage und besteht auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung, handelt es sich um

(besondere) Flächen der Land- und Forstwirtschaft. (Siehe hierzu Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Aufl., Seite 2687, Rn. 388 ff.)

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen und des hohen Freizeitdrucks - auch in der Gemeinde Brunstorf - leitet der Sachverständige einen Wert aus dem Bodenrichtwert für Ackerland (4,00 €) ab. Wegen der vorstehend geschilderten Nutzungsoptionen und einer vermutlich breiten Interessenten- und Käuferschicht außerhalb des landwirtschaftlichen Bereiches wird der Wert mit dem dreifachen des Ackerlandpreises, somit (4,00 € x 3 =) 12,00 €/m² abgeleitet. Der Wert entspricht ca. 6 % des Bodenrichtwerts für Wohnbauflächen und liegt damit unterhalb von üblichen Wertansätzen für hausnahes Gartenland (in der Regel 10 – 15 % des Bodenrichtwertes). Dieser Wertansatz erscheint daher gerechtfertigt.

Unter Berücksichtigung des Vorgenannten ergibt sich daher eine Bodenwertermittlung wie folgt:

Grundstücksgröße Teilgrundstück	807 m²
Angepasster Bodenwert je m²	12,00 €
Bodenwert	9.684 €
Bodenwert gerundet	9.700 €

Der Bodenwert des Teilgrundstücks 3 wird daher mit 9.700 € festgestellt.

3.3.2 Zusammenstellung der Bodenwerte

Nachfolgend werden die ermittelten Bodenwerte in einer Übersicht dargestellt:

Grundstück	**Bodenwert**
Teilgrundstück 1 – der Bebauung dienend	105.000 €
Teilgrundstück 2 – hausnahes Gartenland	15.000 €
Teilgrundstück 3 – besonderes Agrarland	9.684 €
Gesamt	129.684 €
Gesamt gerundet	**130.000 €**

Der (modellkonforme) Bodenwert des Gesamtgrundstücks wird mit **130.000 €** 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.

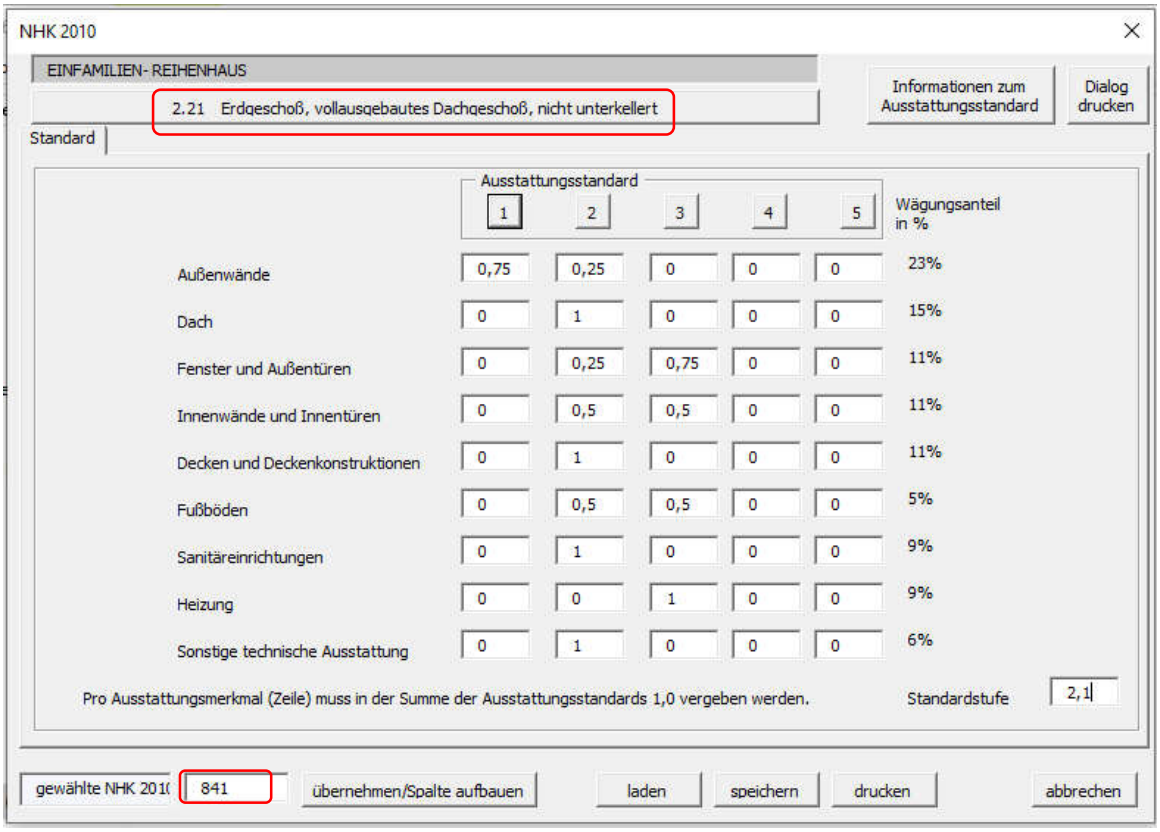
In der vorliegenden Bewertung werden modellkonform zu den zur Verfügung stehenden Sachwertfaktoren die Normalherstellungskosten 2010 verwendet. Die Bezugsgröße der Normalherstellungskosten ist die Brutto-Grundfläche.

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.

Das Gebäude verfügt über einen Teilkeller. Die Größe des Kellers geht aus der Bauakte nicht hervor. Der Keller war im Ortstermin nicht zugänglich. Da die Größe des Kellers nicht genau bekannt ist, werden zunächst Normalherstellungskosten für ein entsprechendes Gebäude ohne Keller ermittelt. Der Teilkeller wird als besonderes Bauteil durch einen Zuschlag berücksichtigt.

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:



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		Grund-
	Länge	Breite	Länge	Breite	Länge	Breite	fläche
EG	8,51	8,42					71,65
DG	8,51	8,42					71,65
KG	unbekannt						
				Summe der Teilfläche-BGF			143,31

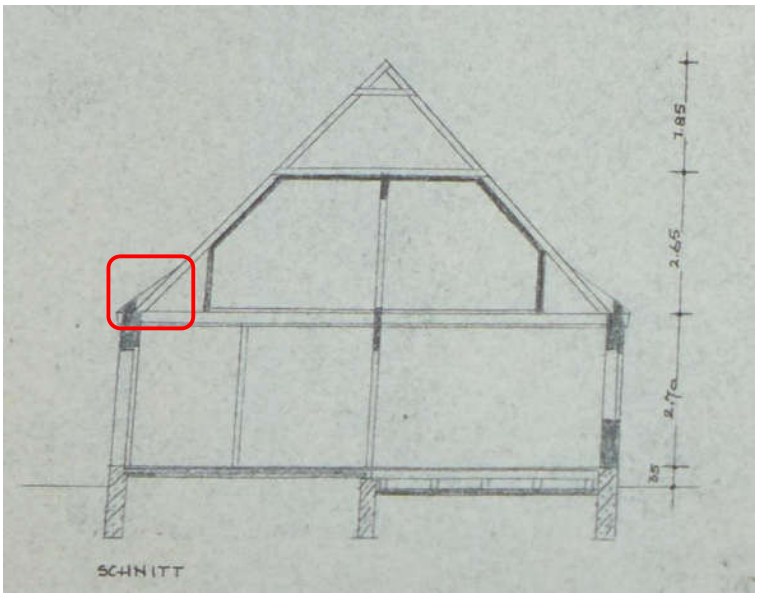
Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

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, 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.

Das Gebäude verfügt nicht über einen Drempel. Die Dachneigung wird auf ca. 45° geschätzt, wodurch im Dachgeschoss eine - im Verhältnis zur Grundfläche – durchschnittliche, baujahrestypische Wohnfläche zur Verfügung steht.



- Quelle: Bauakte des Kreisbauamtes -

Der Spitzboden ist über eine Einschubtreppe erreichbar, wodurch sich eine Nutzbarkeit als Lagerfläche ergibt.

keine Veröffentlichung der Innenaufnahmen

Insgesamt handelt es sich um eine durchschnittliche, ortsübliche Dachgeschossgeometrie welche weder Zu- noch Abschläge rechtfertigt.

Besondere Bauteile liegen in einem überdurchschnittlichen Maß in Form des Teilkellers und der Schleppdachgauben vor. Hierfür wird ein Zuschlag auf die Normalherstellungskosten 2010 in Höhe von **15.000 €** berücksichtigt.

Baupreisindex

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

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**.

Alterswertminderung

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindexes 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 i.H.v. **8.000 €** berücksichtigt.

Da die Außenanlagen in Ihrer Ausstattung als unterdurchschnittlich eingestuft werden, wird im Rahmen der Anpassung des Sachwertfaktors ein Wertabschlag berücksichtigt. Darüber hinaus erfordert der Zustand der Außenanlagen einen Wertabschlag, welcher im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grund-

stücksmerkmale erfolgt.

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:

Doppelhäuser (DH), Reihenhäuser (RH)

vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwertniveau (b./a. frei)	
	130 - 220* **190** [€/m²]	240 - 500* **320** [€/m²]
75.000		
100.000		
125.000	1,60	
150.000	1,47	
175.000	1,37	1,51
200.000	1,30	1,44
225.000	1,25	1,39
250.000	1,20	1,35
275.000	1,17	1,31
300.000	1,14	1,29
325.000	1,11	1,26
350.000	1,09	1,24
375.000	1,07	1,22
400.000	1,05	1,21
425.000	1,04	1,19
450.000		1,18
475.000		1,17
500.000		1,16
525.000		1,15
550.000		1,14

Tabelle 2: Sachwertfaktoren DH/RH mit Bearbeitungsstand vom 24.04.2024

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

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten Sachwertes und des Bodenrichtwertniveaus liegt der Sachwertfaktor bei ***1,27***, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie rd. 27 **%** 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 Differenzierung des Sachwertfaktors nach Bodenrichtwerten teilweise berücksichtigt. Der Sachwertfaktor bezieht sich auf Bodenrichtwertzonen mit einem mittleren Bodenrichtwert von 190 €/m². Der Bodenrichtwert des zu bewertenden Grundstücks liegt bei 200 €/m². Die Werte liegen auf demselben Niveau. Aus diesem Grunde wird die Makrolage als durchschnittlich eingestuft.

Bei der **Mikrolage** ist festzustellen, dass das Grundstück an einem Feldweg mit sehr niedrigem Verkehrsaufkommen liegt. Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen. Im Gegensatz zur Ortslage fehlen lediglich Bürgersteige. Es handelt sich um eine Feldrandlage an einem landwirtschaftlich genutzten Acker. Das Grundstück ist groß genug um Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung (insbesondere Staub, Lärm) zu reduzieren. Es handelt sich aufgrund der Bebauung der Nachbargrundstücke jedoch nicht um eine Alleinlage. Die Lage in einer Splittersiedlung außerhalb des geschlossenen Ortsteils kann von unterschiedlichen Marktteilnehmern in Abhängigkeit der persönlichen Präferenzen sowohl positiv als auch negativ beurteilt werden. Die Mikrolage wird insgesamt als durchschnittlich eingestuft.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Doppelhaushälfte im fortgeschrittenen Alter. Für ältere Objekte mit einer schlechten Energieeffizienz erschwert sich häufig die Beschaffung von Fremdkapital aufgrund der Auflagen der finanzierenden Banken. Da der Sachwertfaktor nicht nach Baujahr oder sonstigen Objekteigenschaften differenziert, ist diese Gegebenheit im Rahmen der Anpassung des Sachwertfaktors zu berücksichtigen. Die Lage im baurechtlichen Außenbereich und die damit eingeschränkte Baulandeigenschaft erschweren die Finanzierung zusätzlich. Die im Gebäude vorhandene Wohnfläche ist für junge Familien als Hauptnachfrager von Doppelhaushälften sehr klein. Durch die Lage im baurechtlichen Außenbereich kann die Möglichkeit der Erweiterung des Gebäudes nicht unterstellt werden. Auch die einzelnen Zimmer weisen überwiegend deutlich unterdurchschnittliche Größen auf. **Grundstück, Objektart und Finanzierbarkeit** werden aus diesem Grunde als unterdurchschnittlich eingestuft.

Der Wertansatz für die **Außenanlagen** erfolgte modellkonform mit 8.000 €. Die Befestigung der Wege erfolgte wassergebunden, ohne Pflastersteine. Auf dem Grundstück sind weder ein Carport noch eine Garage vorhanden. Im Sachwertfaktor ist ein durchschnittlicher Carport oder eine durchschnittliche Garage bereits eingepreist. Die Einfriedung besteht aus unterschiedlichsten Zaunarten und ist insgesamt wenig zweckmäßig. Aus diesem Grunde werden die Außenanlagen insgesamt als unterdurchschnittlich eingestuft.

Das Grundstück liegt im baurechtlichen Außenbereich. Die Möglichkeiten von An- und Umbaumaßnahmen sind stark eingeschränkt. Des Weiteren besteht das Risiko, dass der Bestandsschutz des Gebäudes durch illegale An- und Umbaumaßnahmen verfällt. Hierdurch unterscheidet sich das Objekt von einer durchschnittlichen Doppelhaushälfte. Die Verläufe der Ver- und Entsorgungsleitungen sind zudem nicht bekannt. Durch die nachträgliche Teilung des Grundstücks (Flurstückszerlegung) ist nicht sichergestellt, dass diese vollständig auf dem eigenen Flurstück liegen. Für die **rechtlichen Gegebenheiten** wird ein Wertabschlag berücksichtigt.

Die Sachwertfaktoren wurden aus Verkäufen des Jahres 2023 abgeleitet. Wertermittlungsstichtag ist der 26.03.26. Im Jahre 2022 sind die Zinsen für Immobili-

endarlehen stark gestiegen. Dieser Effekt ist nach Einschätzung des Sachverständigen hinreichend in den Verkäufen des Jahres 2023 eingepreist. Seit dem Auswertungszeitraum der Sachwertfaktoren sind die Baukosten weiter gestiegen. Im Sachwertverfahren führt dies durch die Anpassung der Baukosten zu einem höheren vorläufigen Sachwert. Aus dem Anstieg der Baukosten kann jedoch nicht regelhaft ein steigender Verkehrswert abgeleitet werden. Gleichzeitig ist die allgemeine konjunkturelle Entwicklung am Wertermittlungsstichtag weiter als Verhalten einzustufen. 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 (1,27)	Δ
Lage				
Makrolage	50%	15,0%	0,19	0,00
Mikrolage	50%	15,0%	0,19	0,00
Objekt				
Objektart, Grundstück, Finanzierbarkeit	25%	20,0%	0,15	-0,10
Außenanlagen	25%	10,0%	0,08	-0,05
Rechtliche oder sonstige Gegebenheiten	10%	10,0%	0,05	-0,08
Konjunkturelle Entwicklung				
Marktlage am Wertermittlungsstichtag	45%	30,0%	0,35	-0,03
		100%	**1,01**	

3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel

ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag 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 nachfolgend aufgeführten Mängel als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (die angegebenen Wertabschläge stellen nicht die Mangelbeseitigungskosten dar – der Wertabschlag würdigt den Sachverhalt, dass sich das Objekt in einem schlechteren Zustand als ein durchschnittliches, vergleichbares Objekt befindet):

	Mangel	**Wertminderung**
1.	der Anbau im Erdgeschoss wurde vermutlich ohne baurechtliche Genehmigung errichtet, ob die Bauweise den öffentlich-rechtlichen Anforderungen genügt (z.B. Wärmeschutz) ist nicht bekannt; die Arbeiten an der Außenwand wurden nicht fertig gestellt	15.000 €*
2.	Windsperre am Anbau ist teilweise beschädigt	
3.	Arbeiten im Bereich Innenausbau wurden nicht vollständig abgeschlossen	40.000 €
4.	gemäß Auskunft der Miteigentümerin erfolgte in Teilbereichen keine Erstabnahme der neuen Elektroinstallationen	
5.	laut Mitteilung der Miteigentümerin liegt eventuell eine Dachundichtigkeit im Bereich über dem Wohnzimmerfenster vor	
6.	kein Bauantrag für eine im Rahmen der Grundstücksteilung geforderte Brandwand – siehe Vermerk Bauakte – ob die Brandwand hergestellt wurde, konnte im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht geklärt werden.	
7.	die Hauseingangstür wurde von der südlichen Traufseite an die Giebelseite versetzt, hierfür konnte keine Baugenehmigung recherchiert werden	
	gesamt	**55.000 €**

* Der Wertabschlag berücksichtigt das Risiko einer Rückbauverfügung. Bei einem Rückbau müssten auch die Wandöffnungen wieder verschlossen werden. Auf das Risiko, dass der Bestandsschutz des Gebäudes durch illegale An- und Umbaumaßnahmen verfallen kann, wird an dieser Stelle noch einmal verwiesen.

Außenanlagen

Der Standard der Außenanlagen wurde im Rahmen der Anpassung des Sachwertfaktors bereits gewürdigt. Die Gartenanlage befindet sich jedoch in einem stark unterdurchschnittlichen Zustand. Es ist keine konkrete gärtnerische Gestaltung erkennbar (z.B. keine Rasenfläche, Hecken, Sträucher als Solitär). Pflanzen wachsen scheinbar unkontrolliert und willkürlich. Insbesondere ist der größte Teil des Grundstücks stark von Brombeeren überwachsen. Auf dem Grundstück findet sich noch ein teilweise verfüllter Brunnen (das Füllmaterial ist unbekannt) und vermutlich auch eine alte Sammelgrube.

Für den Zustand der Außenanlagen wird aus diesem Grunde ein **Wertabzug in Höhe von 15.000 €** berücksichtigt.

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:

Brunstorf, Feldstraße 14			EFH
Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, Teilkeller		Typ	
Bruttogrundfläche			143
Normalherstellungskosten		€/m²	841
örtliche NHK 2010		€/m²	120.263
Zuschlag für bauliche Besonderheiten: besondere Bauteile	zzgl.	€	15.000
Abschlag für bauliche Besonderheiten:	abzgl.	€	0
Herstellungswert 2010		€	135.263
Regionalfaktor			1,00
Index am WE Stichtag (2010=100)			190,7
Herstellungswert am WE-Stichtag		€	257.947
Alter		Jahre	77
Gesamtnutzungsdauer (modellkonform)		Jahre	80
Restnutzungsdauer (ggfs. modifiziert)		Jahre	27
Wertminderung wegen Alters		linear	
		in %	66,25
		€	170.890
Alterswertminderungsfaktor			0,3375
Sachwert der Einzelgebäude		€	87.057
Summe der Sachwerte			
Summe der Sachwerte aller Gebäude			87.057
Außenanlagen			
Sachwert der Außenanlagen (gem. Modellbeschreibung SWF)		€	8.000
Sachwert des bebauten Grundstücks			
Sachwert aller Gebäude		€	87.057
Bodenwert		€	120.000
Außenanlagen		€	8.000
Vorläufiger Sachwert		€	215.057
Anpassung an die Marktlage/Faktor		1,01	217.208
vorläufiger marktangepasster Sachwert rentierlich			217.208
Wertzuschlag ehemaliger Stallanbau	zzgl.	€	0
Wertminderung wegen Baumängel/-schäden	abzgl.	€	55.000
Wertzuschlag Sonstiger Bodenwert	zzgl.	€	9.684
Wertminderung Außenanlagen	abzgl.	€	15.000
Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren			156.892
Verkehrswert gerundet		**€**	**157.000**

Der Sachwert wird mit (gerundet) € 157.000 festgestellt.

3.5 Plausibilitäts- und Marktprüfung

Sofern der ermittelte **Sachwert** von (gerundet) € 157.000 in Bezug zur gesamten Wohnfläche von ca. 90,4 m² gesetzt wird, so ergibt sich ein Wert von rund 1.740 €/m²-Wohnfläche.

Der Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg hat für den Bereich „Ländlicher Raum“ (im Kreisgebiet) für das Jahr 2024 Kaufverträge von Einfamilienhäusern ausgewertet. Dabei wurde der folgende Durchschnittswert für Doppelhaushälften errechnet:

Ländlicher Raum									
	Doppelhaushälfte - Gesamt					*Kaufpreis >100.000 und < 750.000			
Jahr	An-zahl	Volumen (€)	Fläche (m²)	Ø (€)	Ø (m²)	An-zahl	Ø €/m² WFl	Ø m² WFl	Ø m² Grdst.
2019	63	14.954.775	47.650	237.377	756	43	2.236	121	623
2020	58	15.523.059	47.143	267.639	813	38	2.347	120	590
2021	56	16.430.500	116.199	293.402	2.075	35	2.711	118	624
2022	47	15.020.250	39.114	319.580	832	36	2.708	112	856
2023	43	14.134.200	30.638	328.702	713	21	3.020	120	602
2024	**47**	**14.777.714**	**32.119**	**314.419**	**683**	**23**	**2.831**	**117**	**571**
	DHH - Weiterverkauf ohne Erbbau					*Kaufpreis >100.000 und < 750.000			
Jahr	An-zahl	Volumen (€)	Fläche (m²)	Ø (€)	Ø (m²)	An-zahl	Ø €/m² WFl	Ø m² WFl	Ø m² Grdst.
2019	55	12.567.900	39.732	228.507	722	37	2.179	120	636
2020	40	8.641.900	35.245	216.048	881	27	2.033	117	695
2021	38	9.188.500	33.099	241.803	871	26	2.608	119	694
2022	44	13.991.000	35.768	317.977	813	34	2.744	110	849
2023	39	12.336.400	27.852	316.318	714	18	2.873	117	584
2024	**38**	**10.939.500**	**24.354**	**287.882**	**641**	**20**	**2.679**	**118**	**589**

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg, GMB 2024, S. 42

Der ermittelte Wert pro m²-Wohnfläche liegt rund 35 % unter dem vom Gutachtausschuss veröffentlichten Durchschnittswert für den Ländlichen Raum. Das Unterschreiten ist insbesondere auf die folgenden Gegebenheiten zurückzuführen:

- durch die Lage im baurechtlichen Außenbereich ist die Bebaubarkeit des Grundstücks stark eingeschränkt, der Bodenwert ist mit einer Lage im Innenbereich nicht vergleichbar, hieraus ergibt sich insbesondere in Verbindung mit der geringen Wohnfläche ein Nachteil
- die insgesamt vorhandene Wohnfläche ist sehr gering und schränkt den Nutzerkreis ein
- die Erschließung ist durch den fehlenden Fußweg (leicht) nachteilig
- der Erhaltungszustand des Gebäudes ist als schlecht einzustufen
- die Außenanlagen befinden sich in einem stark unterdurchschnittlichen Zustand

Das Unterschreiten des Durchschnittswertes ist somit plausibel.

Zur weiteren Plausibilisierung des Verkehrswertes hat der Sachverständige einen Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses angefordert. Abgefragt wurden Verkäufe von Doppelhaushälften und Reihenendhäusern im Umkreis von 20 km um die Gemeinde Brunstorf (nur Kreis Herzogtum Lauenburg). Das Baujahr wurde auf 1949 und kleiner und der Bodenrichtwert auf maximal 230 €/m² beschränkt. Es wurden nur Kauffälle mit Angabe einer Wohnfläche berücksichtigt. Erbbaurechte und ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse wurden ausgegrenzt.

Die Auswertung ergab fünf Kauffälle. Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis pro m² Wohnfläche beträgt 2.034 € (arithmetisches Mittel bei einem Variationskoeffizienten von 0,26). Der ermittelte Verkehrswert liegt rund 14 % unterhalb des ermittelten Verkehrswertes. Unter Berücksichtigung der oben genannten Gegebenheiten ist das Unterschreiten plausibel.

3.6 Werteinfluss der Eintragungen in Abteilung II

Lfd. Nr. 1

Unter der laufenden Nummer 1 ist eine Grunddienstbarkeit eingetragen:

Amtsgericht Schwarzenbek Grundbuch von Brunstorf Blatt 88 Zweite Abteilung Einlegebogen 1

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	2	Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer a) Brunstorf Flur 7 Flurstück 24/3 eingetragen in Band 7 Blatt 179 dieses Grundbuchs, b) Brunstorf Flur 7 Flurstück 24/4 eingetragen in Band 7 Blatt 181 dieses Grundbuchs, c) Brunstorf Flur 7 Flurstück 24/6 eingetragen in Band 7 Blatt 182 dieses Grundbuchs; die Grunddienstbarkeit hat zum Inhalt, daß die jeweiligen Eigentümer der herrschenden Grundstücke berechtigt sind, die auf dem dienenden Grundstück errichtete Wasserversorgungsanlage zu benutzen und das dienende Grundstück zum Zwecke der Wasserentnahme zu begehen; gemäß Bewilligung vom 09.03.1962; eingetragen am 10.05.1962 und umgeschrieben am 30.05.1973. Nr. 1 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 12.01.2011. Wulf

Der Sachverständige hat die Bewilligung vom 09.03.1962 eingesehen. Demnach sind die Eigentümer der Nachbargrundstücke berechtigt, die auf dem dienenden Grundstück errichtete Wasserversorgungsanlage zu benutzen und dieses Grundstück zum Zwecke der Wasserentnahme zu begehen.
Die Wasserversorgungsanlage konnte im Ortstermin nicht lokalisiert werden. Das Grundstück ist zwischenzeitlich an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Die am Ortstermin teilnehmende Miteigentümerin teilte mit, dass ihr eine solche Anlage oder Verpflichtungen aus der Belastung im Grundbuch nicht bekannt sind.
Die Eintragung stammt aus den 1960er Jahren. Anscheinend haben die Eigentümer der Nachbargrundstücke das Recht zur Nutzung der Wasserversorgungsanlage in den letzten Jahren nicht in Anspruch genommen. Vermutlich haben zwischenzeitlich alle vier Doppelhaushälften einen eigenen Frischwasseranschluss, so dass die Brunnenanlage nicht mehr zwingend benötigt wird.
Für verbleibende Unsicherheiten und ggfs. mit der Löschung des Rechts verbundene Kosten wird ein Wertabschlag in Höhe von 2.000 € berücksichtigt.

Der Werteinfluss der Belastung in Abteilung II laufende Nummer 1 wird mit 2.000 € ermittelt.

Lfd. Nr. 4

Unter der laufenden Nummer vier ist der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Diese Eintragung ist vorübergehender Natur und ohne Einfluss auf den Verkehrswert.

Der Werteinfluss der Belastung in Abteilung II laufende Nummer 1 wird mit 0 € ermittelt.

3.7 Ermittlung des belasteten Verkehrswertes

Der belastete Verkehrswert ergibt sich aus dem unbelasteten Verkehrswert abzüglich des Werteinflusses der Belastungen:

Verkehrswert unbelastet	156.892 €
Werteinfluss Abt. II lfd. Nr. 1	- 2.000 €
Werteinfluss Abt. II lfd. Nr. 4	0 €
Verkehrswert belastet	154.892 €
Verkehrswert belastet (gerundet)	155.000 €

Der belastete Verkehrswert wird mit (gerundet) 155.000 € festgestellt.

3.8 Wert der halben Anteile

Eigentümer des Grundstücks sind zwei Personen zu je ½. Der Wert des jeweiligen halben Anteils wird durch die hälftige Teilung des Gesamtverkehrswertes ermittelt. Besondere Umstände, die sich aus der Bewirtschaftung des halben Anteils in Verbindung mit dem Anteil des anderen Eigentümers ergeben könnten, bleiben unberücksichtigt.

Der Wert jedes halben Anteils (unbelastet) wird wie folgt errechnet:

156.892 € x ½ = 78.446 €

Unter Berücksichtigung der Belastungen in Abteilung II ergibt sich ein belasteter Verkehrswert der hälftigen Anteile wie folgt:

Wert des halben Anteils – Werteinfluss der Belastungen x 0,5
= 78.446 € - (2.000 € x 0,5)
= 77.446 €

Der Verkehrswert des ½ Anteils der Miteigentümerin Abt. I lfd. Nr. 4.1 beträgt (unbelastet) 78.000 € bzw. (belastet) 77.000 €.

Der Verkehrswert des ½ Anteils des Miteigentümers Abt. I lfd. Nr. 4.2 beträgt (unbelastet) 78.000 € bzw. (belastet) 77.000 €.

3.9 Verkehrswert

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

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

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

Doppelhaushälfte
Feldstraße 14, 21524 Brunstorf
(Grundbuch von Brunstorf Blatt 88 BV Nr. 2)

zum Wertermittlungsstichtag 26.03.26 einen

(unbelasteten) Verkehrswert von

157.000 €

in Worten: (Einhundertundsiebenundfünfzigtausend Euro)

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

Schwarzenbek, den 18.05.2026



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: Feldstraße – Blickrichtung West



Bild 2: Feldstraße – Blickrichtung Ost



Bild 3: Nord- und Straßenansicht

Anlage 1: Bilder des Objektes



Bild 4: Südostansicht



Bild 5: Südansicht mit Kennzeichnung Anbau EG



Bild 6: Ostgiebel und östliche Grundstücksgrenze

Anlage 1: Bilder des Objektes



Bild 7: Nebengebäude Nordansicht



Bild 8: Blick nach Süd mit weiterem Nebengebäude – dieser Bereich konnte wegen Pflanzenbewuchs nicht begangen werden



Bild 9: Blick auf südliches Grundstück - dieser Bereich konnte wegen Pflanzenbewuchs nicht begangen werden



Raumbezeichnungen
gem. Anlage Grundriss

Bild 10: Blick durch den Hauseingang in Raum 4, Flur



Bild 11: EG, Raum 2, Küche



Bild 12: EG, Raum 3, Bad

Anlage 1: Bilder des Objektes

Raumbezeichnungen gem. Anlage Grundriss



Bild 13: EG, Raum 1, Wohnen



Bild 14: Treppe EG zu DG

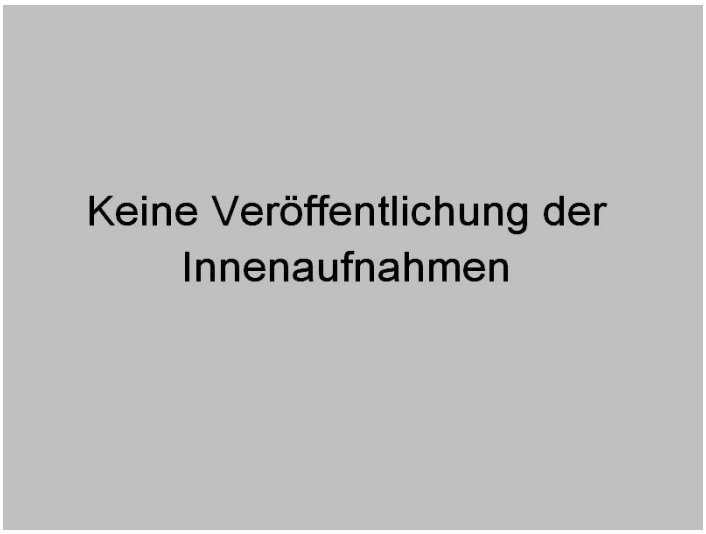


Bild 15: DG, Raum 9, Flur

Raumbezeichnungen gem. Anlage Grundriss



Bild 16: DG, Raum 6, Zimmer



Bild 17: DG, Raum 9, Elektrische Absicherung/Verteilung



Bild 18: DG, Blick durch Ausziehtreppe in den Spitzboden

Anlage 2
Luftbild

Orthophoto/Luftbild Schleswig-Holstein

21524 Brunstorf , Kr Hzgt Lauenb, Feldstr. 14

Geoport



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

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04167482 vom 07.04.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Anlage 3
Auszug aus der Straßenkarte

Übersichtskarte on-geo

21524 Brunstorf , Kr Hzgt Lauenb, Feldstr. 14

Geoport



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

0 80.000 m

Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

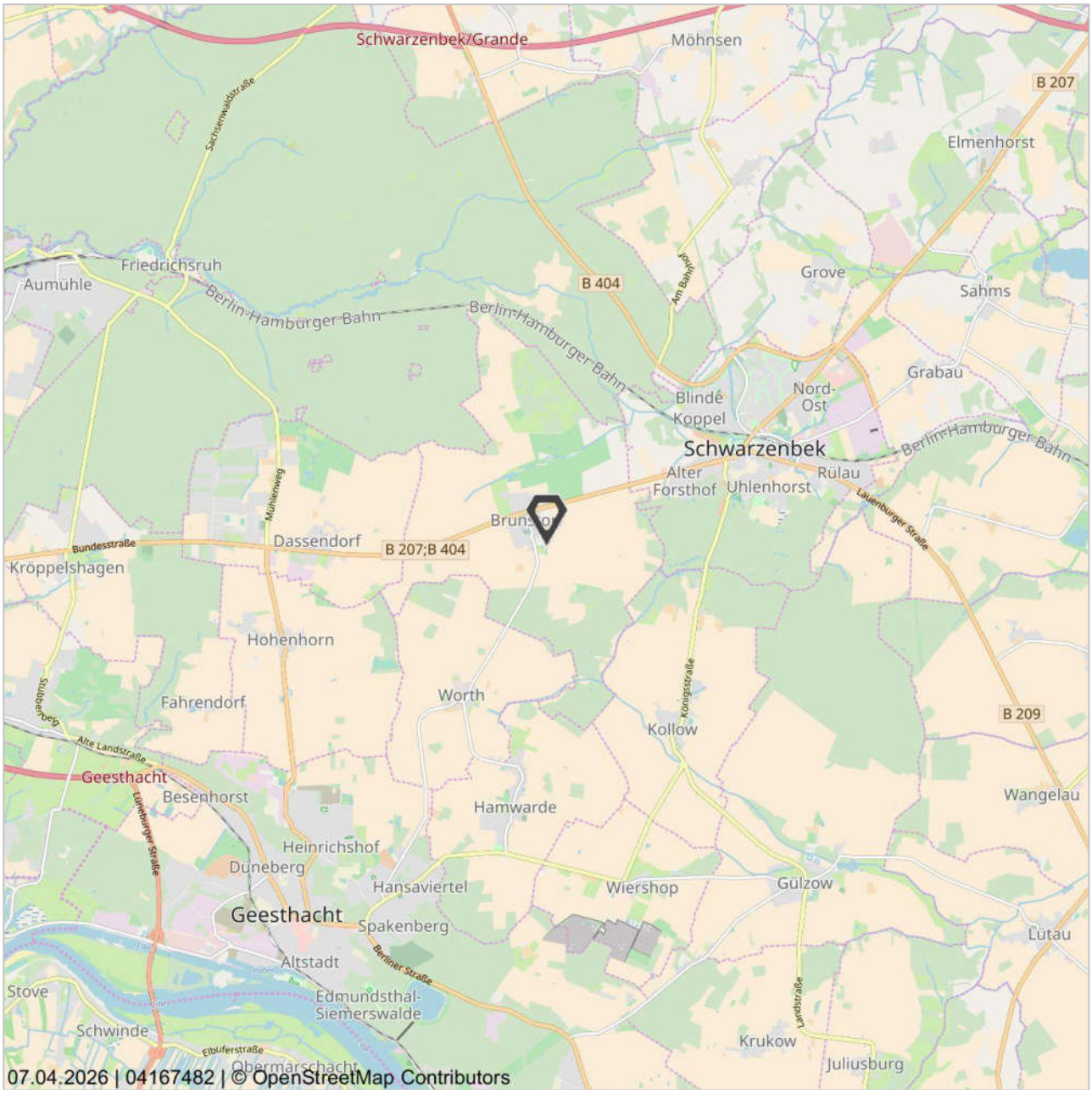
Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

Anlage 4
Auszug aus der Regionalkarte

Regionalkarte on-geo

21524 Brunstorf , Kr Hzgt Lauenb, Feldstr. 14

Geoport



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

0 10.000 m

Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

Anlage 5
Auszug aus dem Ortsplan

Stadtplan on-geo

21524 Brunstorf , Kr Hzgt Lauenb, Feldstr. 14

Geoport



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

0 1.000 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04167482 vom 07.04.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 09.03.2026

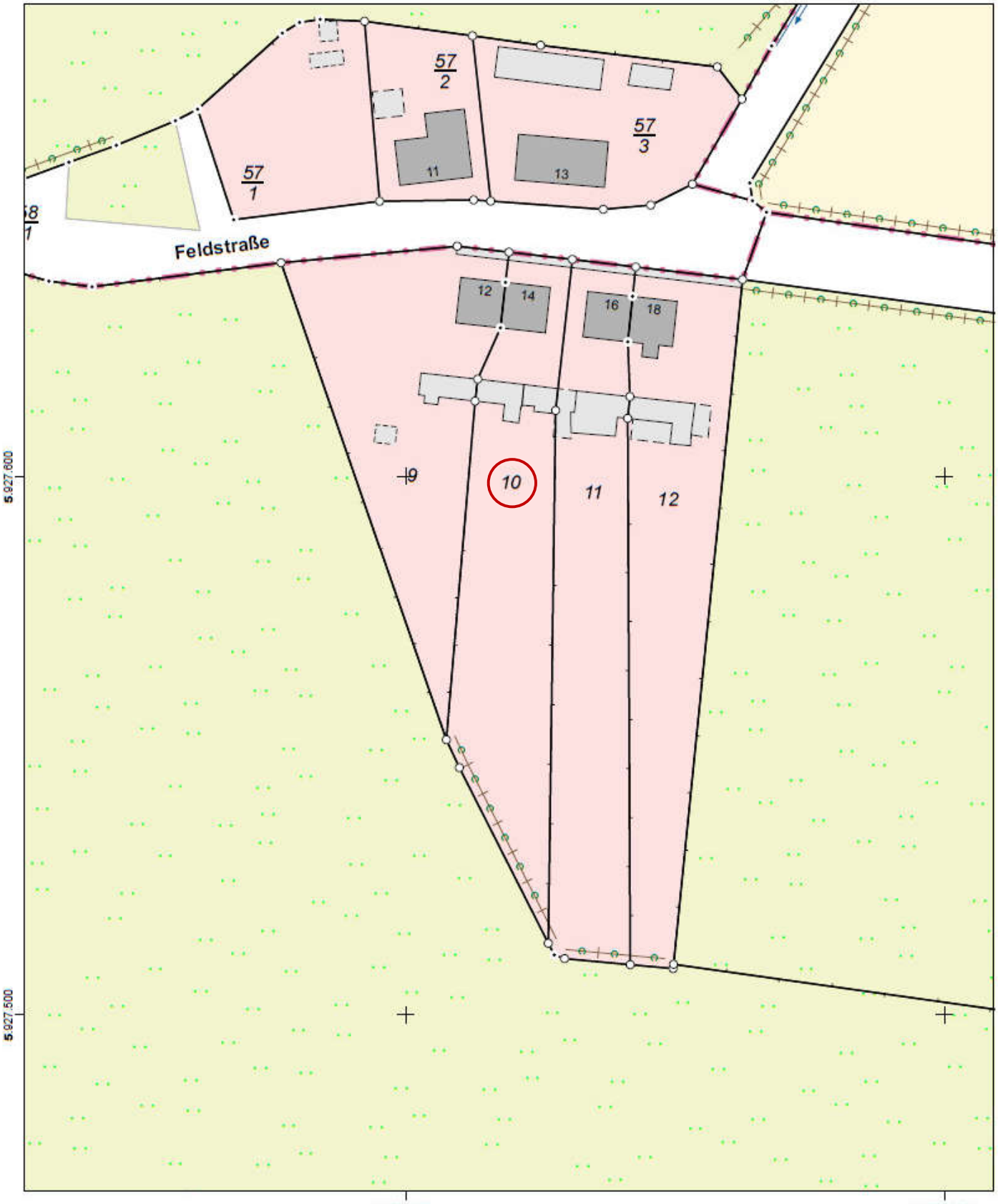
Flurstück: 10
Flur: 7
Gemarkung: Brunstorf

Gemeinde: Brunstorf
Kreis: Herzogtum Lauenburg

Anlage 6
Liegenschaftskarte

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein

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



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

Einlegebogen

Amtsgericht Schwarzenbek Grundbuch von Brunstorf Blatt 88 Bestandsverzeichnis 1

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte: Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte: Flur	Karte: Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe: ha	Größe: a	Größe: m²
1	2	a	b		c	4		
2		Brunstorf	007	10	Gebäude- und Freifläche Landwirtschaftsfläche, Feldstraße 14		18	07

Einlegebogen

Amtsgericht Schwarzenbek Grundbuch von Brunstorf Blatt 88 Bestandsverzeichnis 1

Bestand und Zuschreibungen: Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Abschreibungen: Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
	Nr. 1 bereits gelöscht. Nr. 2 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 12.01.2011. Wulf		

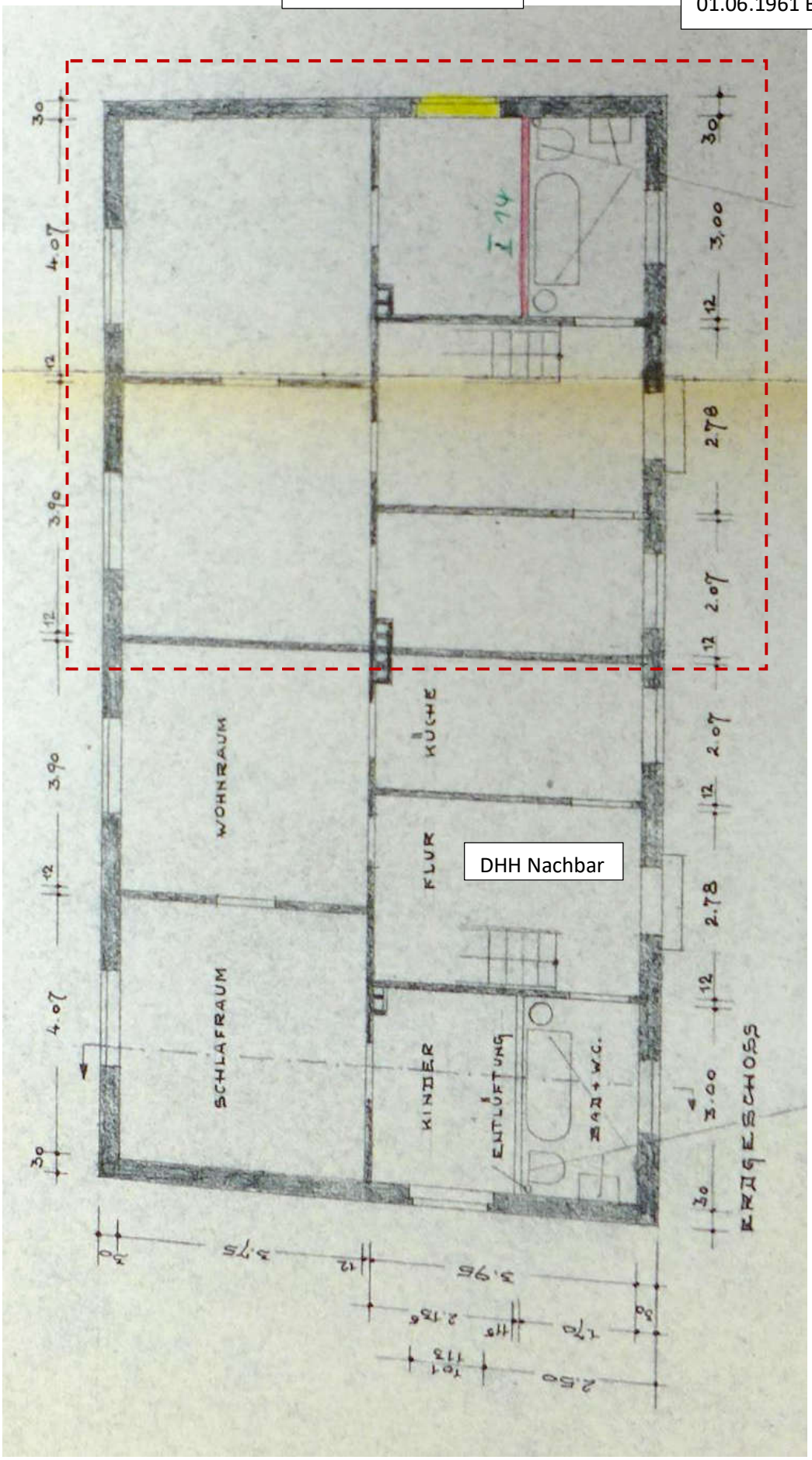
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	2	Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer a) Brunstorf Flur 7 Flurstück 24/3 eingetragen in Band 7 Blatt 179 dieses Grundbuchs, b) Brunstorf Flur 7 Flurstück 24/4 eingetragen in Band 7 Blatt 181 dieses Grundbuchs, c) Brunstorf Flur 7 Flurstück 24/6 eingetragen in Band 7 Blatt 182 dieses Grundbuchs; die Grunddienstbarkeit hat zum Inhalt, daß die jeweiligen Eigentümer der herrschenden Grundstücke berechtigt sind, die auf dem dienenden Grundstück errichtete Wasserversorgungsanlage zu benutzen und das dienende Grundstück zum Zwecke der Wasserentnahme zu begehen; gemäß Bewilligung vom 09.03.1962; eingetragen am 10.05.1962 und umgeschrieben am 30.05.1973. Nr. 1 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 12.01.2011. Wulf
2	2	Eigentumsübertragungsvormerkung für _____, geb. am _____ gemäß Bewilligung vom 08.03.2012 (Notar Wolfgang Weber in Schwarzenbek, UR-Nr. 22/2012); Rang nach Abteilung III Nr. 1; eingetragen am 27.03.2012. Kohrs
3	2	Eigentumsübertragungsvormerkung für 1. _____, geb. am _____ 2. _____, geb. _____ geb. am _____ je zur Hälfte; gemäß Bewilligung vom 06.07.2020 (Notar Wolfgang Weber in Schwarzenbek, UR-Nr. 226/2020); eingetragen am 13.07.2020. Meuthien

Laufende Nummer der Spalte 1	5	Laufende Nummer der Spalte 1	7
4		6	
		2	Gelöscht am 31.05.2012. Kohrs
		3	Gelöscht am 28.09.2020. Hänschke

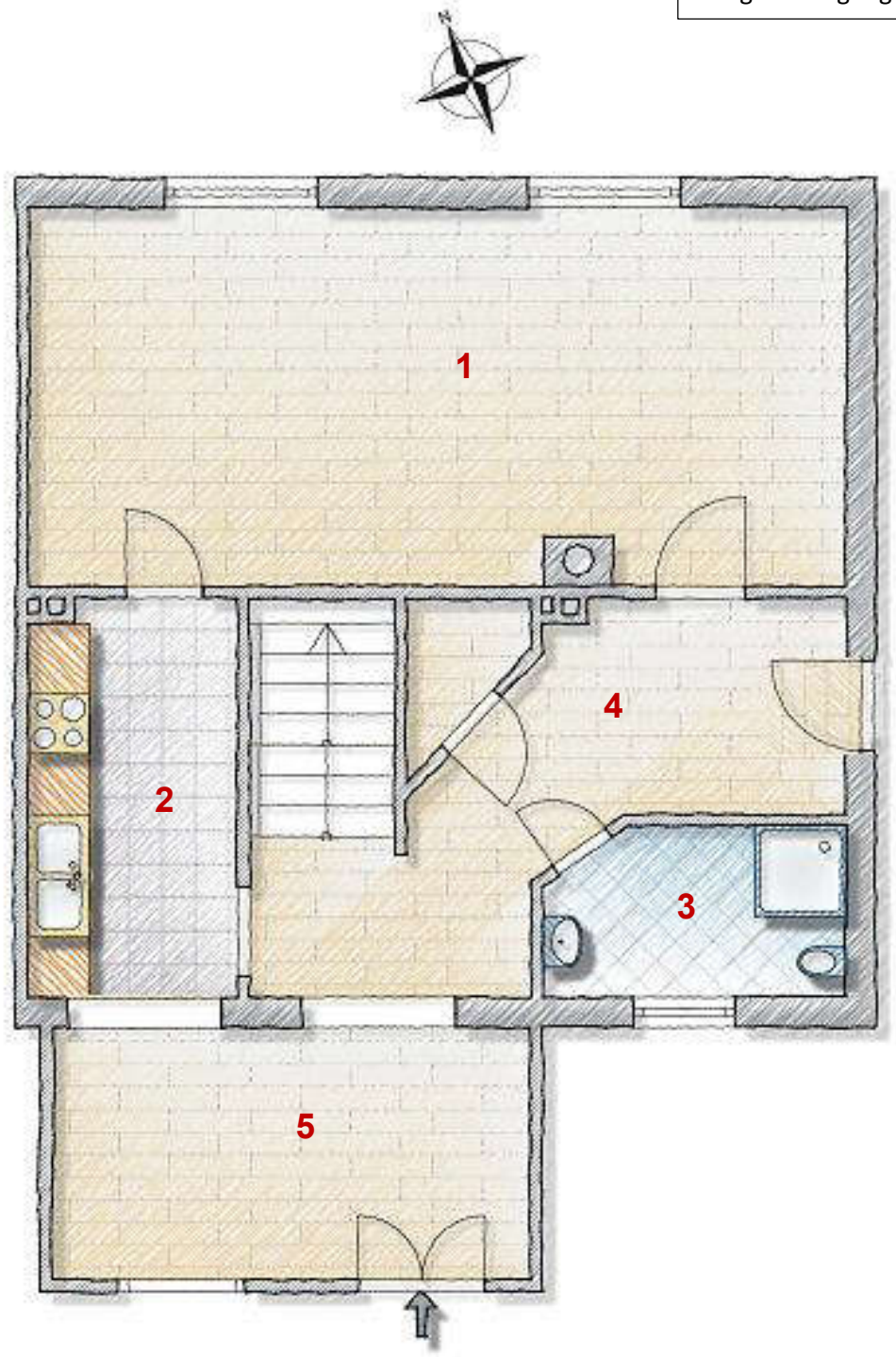
Laufende Nummer der Eintra-gungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
4	2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Schwarzenbek, Az.: 9 K 19/24); eingetragen am 25.06.2025. Müller

Anlage 8
Grundrisse

Grundriss EG aus der Baugenehmigung vom 01.06.1961 Badeinbau

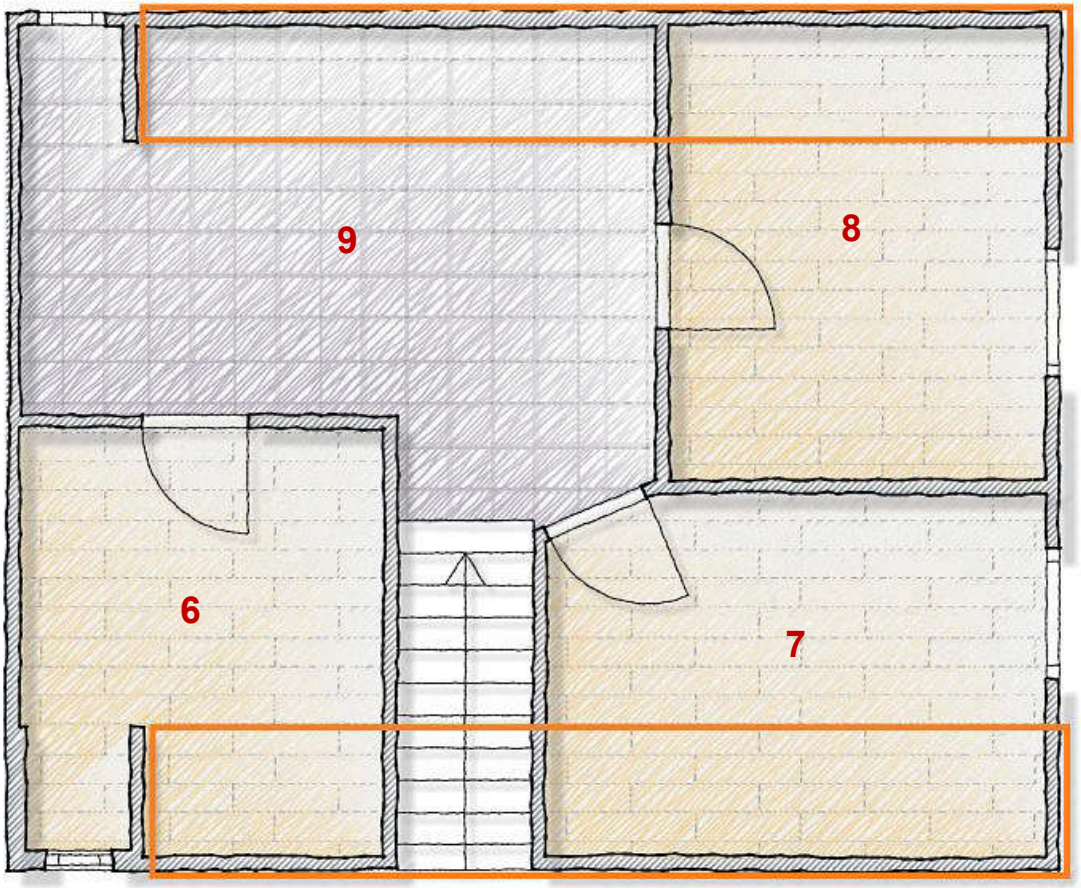


Grundriss Erdgeschoss als grobe Skizze – **nicht** Teil einer Baugenehmigung



Grundriss Dachgeschoss als grobe Skizze – **nicht** Teil einer Baugenehmigung





Anlage 9
Strukturdaten

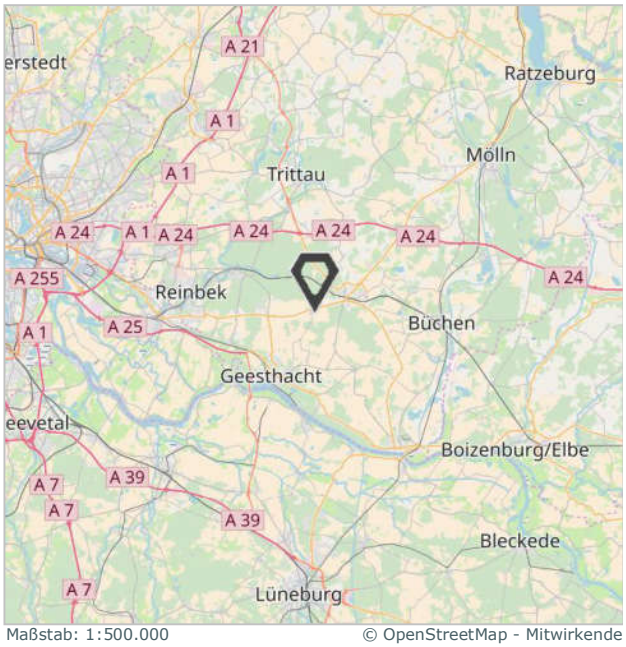
CityBasics

21524 Brunstorf , Kr Hzgt Lauenb, Feldstr. 14

Geoport

Basics	
Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Herzogtum Lauenburg, Landkreis
Regierungsbezirk	-
Einwohner	204.836 (749)
Fläche	1.263,00 km²
Bevölkerungsdichte	162 EW/km²
PLZ-Bereich	21524
Gemeindeschlüssel	01053017

Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr: 2023

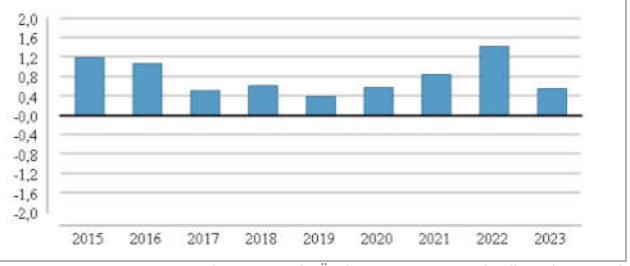


Maßstab: 1:500.000 © OpenStreetMap - Mitwirkende

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

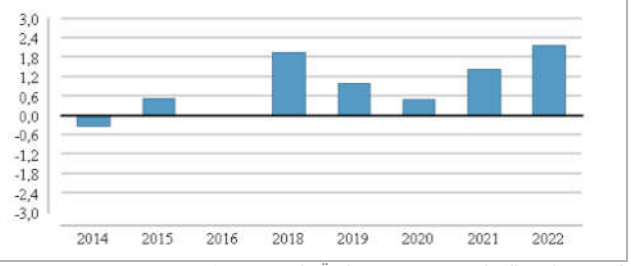
Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr (1): 2021 (2): 2023 (3): 2022

Einwohnerzahl*



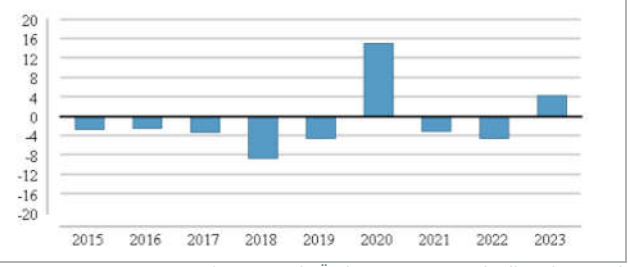
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Erwerbstätige*



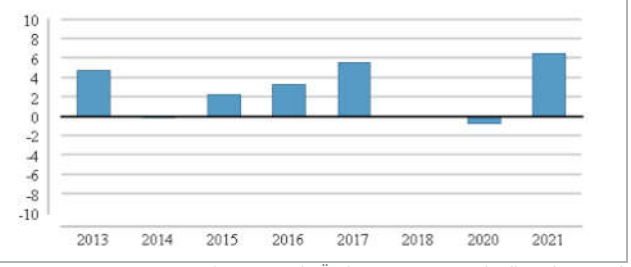
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Arbeitslosenquote*



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Bruttoinlandsprodukt*



*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

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04167482 vom 07.04.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Anlage 10
Auskunft aus dem Baulastenkataster

KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Der Landrat

Kreis Herzogtum Lauenburg Postfach 1140 23901 Ratzeburg

Sachverständigenbüro Koop
Herrn Andreas Koop
Schmiedestraße 11
21493 Schwarzenbek

Fachdienst: Bauordnung und Denkmalschutz
Ansprechpartner:
Zimmer: 304 (Am Markt 4, Ratzeburg)
Telefon: 04541 801
E-Mail: @kreis-rz.de
Datum: 25.03.2026

Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück: **Brunstorf, Feldstraße 14**
Gemarkung: Brunstorf Flur: 7 Flurstück/e: 10
Aktenzeichen: **3301 - 0173 10 14** Registrier-Nr.: **01115-2026-31**

Bei Schriftwechsel bitte Aktenzeichen und Registriernummer angeben.

Bescheinigung

Hiermit bescheinige ich Ihnen, dass auf dem oben genannten Grundstück mit den angeführten Katasterbezeichnungen derzeit keine Baulast im Sinne des § 83 Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 6. Dezember 2021 (GVOBl. Schl.-H. S. 1422) in der 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 (GVOBl 2022, S. 704) in der zurzeit geltenden Fassung setze ich folgende Gebühr fest:

Gebühr	60,00 €

Bitte überweisen Sie die Gebühr in Höhe von **60,00 €** innerhalb von 14 Tagen nach Empfang dieses Bescheides unter Angabe des **Kassenzeichens 915260740** 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.

Anlage 11
Auskunft aus dem Altlastenkataster

KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Der Landrat

Kreis Herzogtum Lauenburg Postfach 1140 23909 Ratzeburg

Sachverständigenbüro Christoph Koop
Frau Susanne Kempter-Berberich
Schmiedestraße 11
21493 Schwarzenbek

EINGEGANGEN
26. MRZ. 2026

Fachdienst: Abfall und Bodenschutz
Ansprechpartner:
Anschrift: Am Markt 4-5, Ratzeburg
Zimmer: 303
Telefon: 04541 801-
E-Mail: @kreis-rz.de
Az.: 672.31.92.0173.010.14
Datum: 24.03.2026

Betreff: Ihre schriftliche Anfrage zu möglichen Altlasten für das unten angegebene Grundstück in Brunstorf vom 19.03.2026

Sehr geehrte Frau Kempter-Berberich,

für das folgende Grundstück

Ort	Adresse	Gemarkung	Flur	Flurstück
Brunstorf	Feldstraße 14	Brunstorf	7	10

gibt es derzeit keine Eintragungen im Kataster der Altablagerungen (ehem. Schuttkuhlen) und im Kataster für Altstandorte (ehem. Gewerbestandorte) sind derzeit ebenfalls 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	**Brunstorf**
Straße	**Feldstraße 14**
Gemarkung	**Brunstorf**
Flur	**7**
Flurstück	**10**

Die hier vorhandenen Unterlagen wurden mit oben genanntem Ergebnis überprüft.

Anlage 12
Kurzbericht Naturgefahren

KA Köln.Assekuranz Agentur
Ein Unternehmen der ERGO

K.A.R.L.®-PRO KURZBERICHT

Standort: 21524 Brunstorf , Kr Hzgt Lauenb Feldstr. 14 - 21524 Brunstorf , Kr Hzgt Lauenb Feldstr. 14
Vulnerabilität[1]: EFH/ZFH, mit Keller, 1 bis 3 Etagen

Latitude (Breite)	53,489107	**Longitude (Länge)**	10,42918
Geländehöhe (K.A.R.L.)	51,40 m	**Schutzziel[2] Flut/Sturmflut**	- / -
K.A.R.L.®-Version	6.0.0.2	**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		0,1957	200	**2,93**
Tornado		0,0056	- *	- *
Hagel		0,0050	200	**0,20**
Starkregen[6]		0,0496	200	**0,58**

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

[2] **Schutzziel** 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 100jährlichen Ereignis). Werte in Klammern bedeuten, dass das Schutzziel von K.A.R.L.® geschätzt wurde, "-" bedeutet, dass kein Schutz vorgegeben oder geschätzt wurde.

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

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

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

[6] **Starkregen** 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							

Haftungsrechtlicher Hinweis:
Die mit K.A.R.L.® ermittelten Risiko- und Gefährdungseinstufungen stützen sich auf global verfügbare geologische, geographische 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 Berichtserstellung wider.
Informationen über Schadenereignisse 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 abgegeben 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 derzeitigem Kenntnisstand sorgfältig und nach bestem Wissen und Gewissen vorgenommen. Risikoanalysen sind jedoch keine Vorhersagen. Darum ist nicht auszuschließen, dass auch bei Gefahren, für die ein geringes oder überhaupt kein Risiko ausgewiesen wurde, plötzlich und unerwartet Schadenereignisse größeren Ausmaßes eintreten.

Anlage 13
Bewilligung zum Recht in Abt. II

Auszug aus einem Kaufvertrag zum Grundstück vom 06.07.1960

§ 11.

Die Gesamtwasserversorgung des in § 1 des Vertrages beschriebenen Kaufobjekts von zwei Doppelhäusern, die in vier Trennstücke aufgeteilt werden, erfolgt aus einem Brunnen mit Pumpenhaus, Der oder die jeweiligen Eigentümer des Trennstücks, auf welchem das Pumpenhaus nach der Vemessung liegen wird, verpflichten sich, zulasten ihren Grundstücksteils für die Eigentümer der übrigen Trennstücke eine Grunddienstbarkeit des Inhalts eintragen zu lassen, dass die jeweiligen Eigentümer dieser Trennstücke berechtigt sind, die Wasserversorgungsanlage zu benutzen und die Grundstücke zum Zwecke der Wasserentnahme zu begehen, Die Unterhaltungskosten sowie die Kosten von Verbesserungen und Reparaturen an der Wasserversorgungsanlage tragen die jeweiligen Eigentümer der neu zu vermessenden vier Trennstücke zu je 1/4.

Die Vertragsparteien bevollmächtigen ihre in § 7 des Vertrages bestellten Auflassungsbevollmächtigten, und zwar jeden für sich unwiderruflich unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, für sie alle zur Durchführung dieser Verpflichtung gegenüber dem Grundbuchamt und den Behörden erforderlichen Erklärungen abzugeben und die Eintragungsanträge für sie zu stellen.

§ 12.

Auszug aus der Bewilligung vom 09.03.1962 (Abt. II lfd. Nr. 1)



Antrag auf Eintragung von Grunddienstbarkeiten

Meine nachstehenden Erklärungen gebe ich aufgrund der mir von dem , Brunstorf Krs.Hzgt.Lauenburg in der notariellen Verhandlung vom 6. Juli 1960 -URNr.589/60- erteilten Vollmacht ab.

Der wird aufgrund des Kaufvertrages vom 6. Juli 1960 und der Auflassungsverhandlung vom 2. Februar 1962 -URNr.73/62 des Notars Dr.Rudolf Schütz- Eigentümer eines Grundstücks aus dem im Grundbuch von Brunstorf Band 4 Blatt 100 eingetragenen Grundbesitz. Das Erwerbsgrundstück hat die katasteramtliche Bezeichnung Flurstück 24/5 der Flur 7. Zu Lasten dieses Grundstücks bewillige und beantrage ich hiermit in Ausführung der in § 11 des Kaufvertrages vom 6. Juli 1960 übernommenen Verpflichtung, Grunddienstbarkeiten für die jeweiligen Eigentümer der abzutrennenden Grundstücke, die gebildet werden durch die Flurstücke 24/3 der Flur 7, 24/4 der Flur 7 und 24/6 der Flur 7 des Inhalts einzutragen, daß die jeweiligen Eigentümer dieser Grundstücke berechtigt sind, die auf dem dienenden Grundstück (Flurstück 24/5 der Flur 7) errichtete Wasserversorgungsanlage zu benutzen und dieses Grundstück zum Zwecke der Wasserentnahme zu begehen.

Die Grunddienstbarkeiten sollen den Rang nach den Siedlungskrediten aber vor dem Wiederkaufsrecht erhalten.

Lübeck, den 9. März 1962

Anlage 14
Flurstücks- und Eigentümernachweis

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein

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

Erstellt am: 10.03.2026

Flurstück 10, Flur 7, Gemarkung Brunstorf

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Brunstorf Kreis Herzogtum Lauenburg
Lage:	Feldstraße 14
Fläche:	1.807 m²
Tatsächliche Nutzung:	1.807 m² Wohnbaufläche

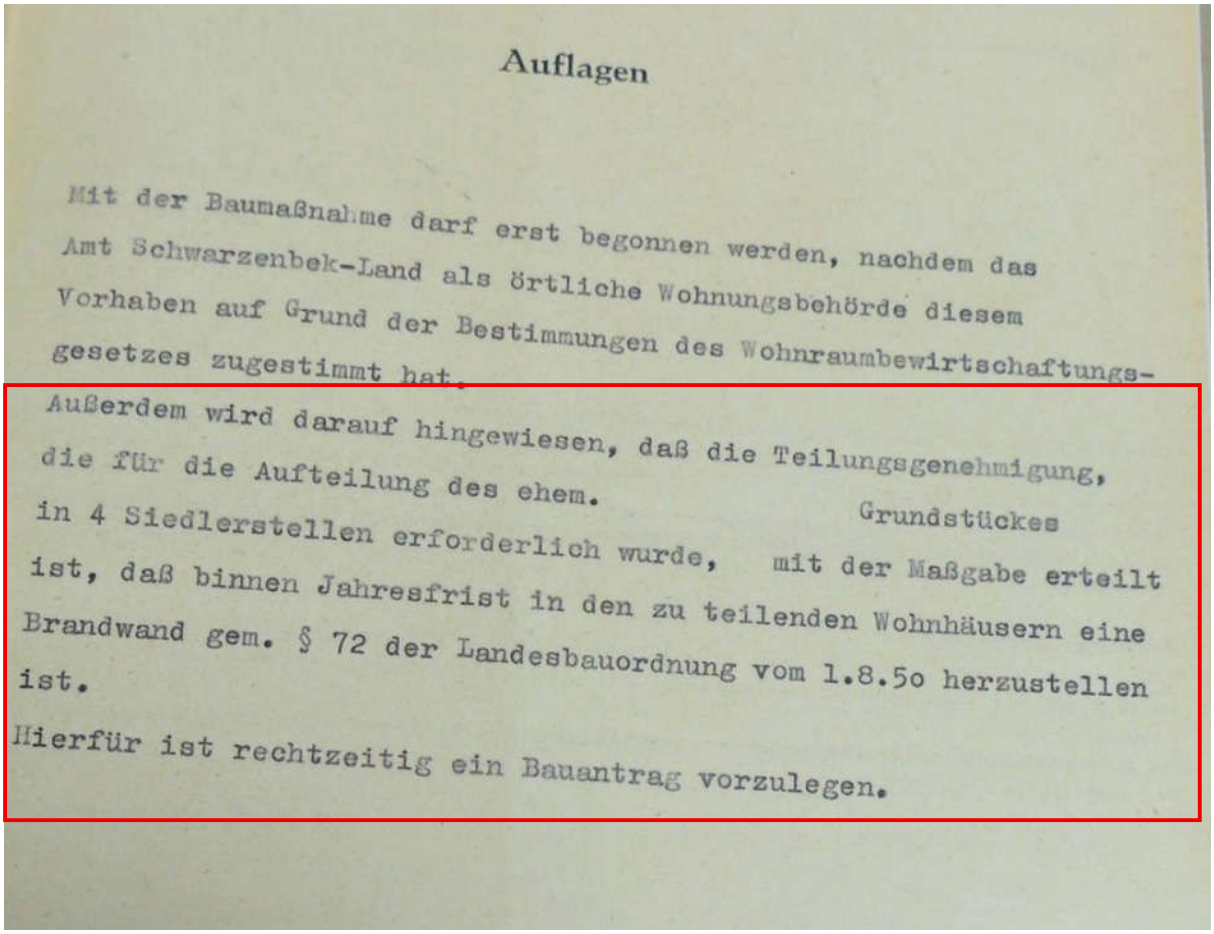
Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht - Grundbuchamt Schwarzenbek Grundbuchbezirk Brunstorf Grundbuchblatt 88 Laufende Nummer 2
Eigentümer/-in:	4.1
	1/2 Anteil
	4.2
	1/2 Anteil

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 14
Auszug aus der Bauakte

Auflagen aus der Baugenehmigung vom 01.06.1961 Badeinbau



Auflagen

Mit der Baumaßnahme darf erst begonnen werden, nachdem das Amt Schwarzenbek-Land als örtliche Wohnungsbehörde diesem Vorhaben auf Grund der Bestimmungen des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes zugestimmt hat.

Außerdem wird darauf hingewiesen, daß die Teilungsgenehmigung, die für die Aufteilung des ehem. Grundstückes in 4 Siedlerstellen erforderlich wurde, mit der Maßgabe erteilt ist, daß binnen Jahresfrist in den zu teilenden Wohnhäusern eine Brandwand gem. § 72 der Landesbauordnung vom 1.8.5o herzustellen ist.

Hierfür ist rechtzeitig ein Bauantrag vorzulegen.

-> in der Bauakte des Kreisbauamts ist kein Bauantrag für eine Brandwand vorhanden