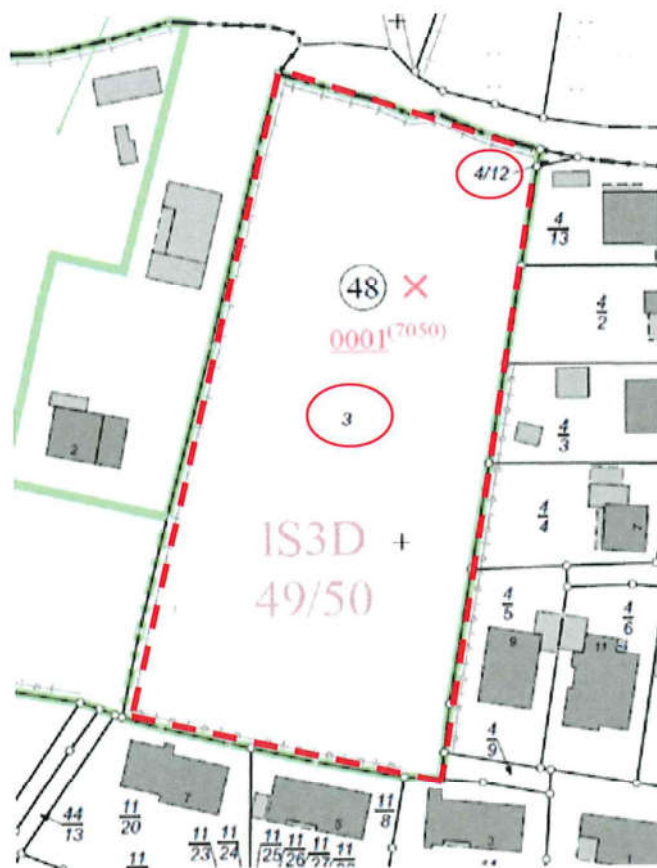


## Gutachten

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

**Landwirtschaftliche Fläche (Grünland)**  
**Gemarkung Escheburg, Flur 1, Flurstück 3, 4/12**  
**in 21039 Escheburg**

**Auftraggeber: Amtsgericht Schwarzenbek Az. 9 K 12/20**



Der (unbelastete) **Verkehrswert des Grundstückes**  
wird zum Wertermittlungsstichtag

20.01.2022 mit

**67.000 €** ermittelt.

Ausfertigung Nr. 4:

Dieses Gutachten besteht aus 26 Seiten zzgl. 10 Anlagen mit 15 Seiten.  
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt.

1. ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Auftragsdaten	5
1.2 Objektdaten	5
1.3 Wertermittlungsstichtag	5
1.4 Qualitätsstichtag	6
1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	6
1.6 Unterlagen	6
2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES	7
2.1 Lagemerkmale	7
2.1.1 Überörtliche Lage	7
2.1.2 Gemeinde/Nachbarschaft	7
2.1.3 Verkehrsanbindung	8
2.1.4 Öffentliche Einrichtungen/Besonderheiten	8
2.1.5 Umwelteinflüsse	8
2.1.6 Lage	8
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	9
2.2.1 Bauleitplanung	9
2.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	9
2.2.3 Abgabenrechtlicher Zustand	9
2.2.4 Rechte und Belastungen	10
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 Außenanlagen	16
2.3.6 Ertragsverhältnisse	16
2.4 Künftige Entwicklungen	16
2.4.1 Weitere künftige Entwicklungen	17
2.5 Entwicklungszustand	17
3. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	18
3.1 Grundlagen	18
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	18
3.1.2 Kaufpreissammlung	18
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	18
3.1.4 Literatur	19
3.2 Wertermittlungsverfahren	19
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	19
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	20
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	20
3.3 Bodenwert	20
3.4 Werteeinfluss der Rechte Abteilung II	24
3.5 Zusammenstellung der Werte	25
3.6 Verkehrswert	26

**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:	Auszug aus der Liegenschaftskarte und dem Liegenschaftsbuch
Anlage 7:	Grundbuchauszug: Bestandsverzeichnis und Abteilung II
Anlage 8:	Strukturdaten
Anlage 9:	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Anlage 10:	Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis

## **Kurzprofil des Grundstücks:**

### Lage:

Die Gemeinde Escheburg mit rund 3.400 Einwohnern liegt im Kreis Herzogtum Lauenburg im südlichen Schleswig-Holstein. Der Ort grenzt unmittelbar an die südöstliche Landesgrenze Hamburgs. Escheburg befindet sich damit im Speckgürtel Hamburgs, in einem landschaftlich attraktiven Gebiet zwischen Sachsenwald im Norden und der Elbe im Süden. Die nächstgrößere Stadt ist Geesthacht ca. 5 km südöstlich gelegen. Escheburg gehört mit neun weiteren Gemeinden zum Amt Hohe Elbgeest. Es handelt sich in erster Linie um eine Wohngemeinde, weiterhin bestehen auch einige landwirtschaftliche sowie kleine Handwerksbetriebe. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, ärztliche Versorgung sowie weitere soziokulturelle Einrichtungen werden vorwiegend in den Städten Hamburg/Bergedorf und Geesthacht genutzt.

Innerhalb der Gemeinde liegt das Grundstück unmittelbar am westlichen Ortsrand zwischen dem Siedlungsbereich und am westlichen Rand des Naturschutzgebietes "Dalbekschlucht" am Geesthang der Elbe. Es ist eine Hanglage gegeben. Das Grundstück fällt nach Süden hin um ca. 5 m ab.

### Objektbeschreibung:

Das zu bewertende landwirtschaftliche Grundstück ist ca. 7.253 m<sup>2</sup> groß. Es wird über die Straße „Lindenbreite“ verkehrlich erschlossen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde weist für den Bereich des Bewertungsgrundstücks eine „Fläche für die Landwirtschaft“ aus. Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.

Die Fläche wird auch nicht durch einen Gebietsentwicklungsplan oder weitere gemeindliche Satzungen baurechtlich überplant. Das Grundstück liegt an einem Naturschutzgebiet in einem baurechtlichen Außenbereich, der nach § 35 Baugesetzbuch zu beurteilen ist.

### Nutzung:

Zum Bewertungszeitpunkt scheint das Grundstück ohne Nutzung zu sein. Das Grundstück ist mit ortsüblichen Knicks eingefriedet.

### Belastungen:

In Abt. II des Grundbuchs sind verschiedene Vormerkungen vorhanden. Ein Werteinfluss hierfür wird gesondert ermittelt.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Herzogtum Lauenburg – Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz – vom 30.12.21 ist auf dem Grundstück keine Baulast eingetragen.

### Besonderheiten:

Die landwirtschaftliche Fläche wird im Liegenschaftskataster noch als Ackerland geführt. Die tatsächliche Nutzung präsentiert sich als Grünland.

Es handelt sich um eine landschaftlich reizvolle Lage direkt am Naturschutzgebiet „Dalbekschlucht“ am unmittelbaren westlichen Siedlungsrand der Gemeinde Escheburg. Hinweise auf eine mögliche zukünftige bauliche Überplanung haben sich nicht ergeben.

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber/-in:	Amtsgericht Schwarzenbek Möllner Straße 20 21493 Schwarzenbek
Datum (Eingang) des Auftrages:	29.10.2021
Verwendungszweck:	Verkehrswertgutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Besonderheiten:	Landschaftlich reizvolle Lage direkt am Natur- schutzgebiet „Dalbekschlucht“ am unmittelba- ren westlichen Siedlungsrand der Gemeinde
Örtliche Grundstücksaufnahme am:	20.01.2022
Teilnehmer/innen:	- Andreas Koop – Immobiliensachverständiger - Christoph Koop – Mitarbeiter des Sachver- ständigen
Wertermittlung durchgeführt am:	24.01. bis 26.01.2022

### 1.2 Objektdaten

Grundbuch:	Grundbuch von Escheburg Blatt 23
Katasterangaben:	Gemarkung Escheburg, Flur 001, Flurstück 3: 7.242 m <sup>2</sup> groß Landwirtschafts- fläche; Flurstück 4/12: 11 m <sup>2</sup> groß Verkehrsfläche;
Eigentümer gem. Grundbuch: (zum Wertermittlungstichtag)	Aus Datenschutzgründen keine Angabe

### 1.3 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der **20.01.2022** (Tag der Ortsbesichtigung).

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

## 1.4 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem 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.

## 1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

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

## 1.6 Unterlagen

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

- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auszug aus dem Grundbuch von Escheburg Blatt 23
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auskunft zur Bauleitplanung
- Fotografische Aufnahmen des Objektes
- Veröffentlichungen des Gutachterausschusses Kreis Herzogtum Lauenburg einschließlich Marktbericht



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

### **2.1.3 Verkehrsanbindung**

Die nächstgelegene Fernstraße ist in ca. 1 km Entfernung die Bundesstraße B 5, welche nach Hamburg im Westen sowie nach Geesthacht im Osten und weiter nach Mecklenburg/Vorpommern führt. Der nächste Autobahnanschluss auf die Autobahn A 25 Richtung Hamburg befindet sich Richtung Geesthacht in südöstlicher Richtung ca. 3 km entfernt.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Hamburg – Bergedorf ca. 8,5 km entfernt. Zusätzlich bestehen Busverbindungen in die Umlandgemeinden.

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

### **2.1.4 Öffentliche Einrichtungen/Besonderheiten**

Bei der Gemeinde Escheburg handelt es sich um eine ländlich strukturierte Gemeinde, in der vorwiegend Wohnbebauung vorhanden ist. In den letzten Jahren wurde durch Bebauungspläne die Schaffung neuer Wohngebiete, insbesondere für Familien mit Kindern, ermöglicht. Ferner sind am Ort eine Reihe kleinerer und mittlerer Gewerbebetriebe vorhanden.

In der Gemeinde gibt es zwei Kindergärten und eine Grundschule. Alle weiterführenden Schulen sind in Geesthacht und Wentorf bei Hamburg vorhanden. Dort befinden sich ebenfalls Einkaufsmöglichkeiten des täglichen und weiteren Bedarfs, sozio-kulturelle Einrichtungen sowie ärztliche Versorgung.

Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in Geesthacht in ca. 8 km Entfernung oder in Hamburg – Bergedorf, ebenfalls in ca. 8 km Entfernung.

### **2.1.5 Umwelteinflüsse**

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

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

### **2.1.6 Lage**

Es handelt sich um eine landschaftlich reizvolle Lage direkt am Naturschutzgebiet „Dalbekschlucht“ am unmittelbaren westlichen Siedlungsrand der Gemeinde Escheburg. Hinweise auf eine mögliche zukünftige bauliche Überplanung haben sich nicht ergeben.

## **2.2 Rechtliche Gegebenheiten**

### **2.2.1 Bauleitplanung**

#### Flächennutzungsplan

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem nach dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Escheburg als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesenen Bereich.

#### Außenbereich § 35 BauGB

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt kein Bebauungsplan vor. Nach Einschätzung des Sachverständigen liegt das Wertermittlungsobjekt hinsichtlich seiner baulichen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb eines Bereiches, dessen Zulässigkeit sich nach § 35 BauGB („Bauen im Außenbereich“) richtet. 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 besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen ihrer nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen.

### **2.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Wird vom Maß der zulässigen Nutzung in der Umgebung regelmäßig abgewichen, ist die Nutzung maßgeblich, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde gelegt wird.

Für das zu bewertende Grundstück sind bauliche Anlagen nur unter den stringenter Voraussetzungen des § 35 Baugesetzbuch möglich.

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

### **2.2.3 Abgabenrechtlicher Zustand**

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

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die Straße „Lindenbreite“ als verkehrlich erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches.

setzbuches. In Bezug auf Ver- und Entsorgung ist das Grundstück nicht erschlossen. Insofern ist das Grundstück nur verkehrlich erschlossen.

## 2.2.4 Rechte und Belastungen

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

### Eintragungen im Grundbuch

In Abteilung II des Grundbuchs sind folgende Eintragungen vorhanden:

Amtsgericht Schwarzenbek Grundbuch von Escheburg		Blatt 23	Zweite Abteilung	Eintragsbogen 1
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	3	Nacherbfolge ist angeordnet. Nacherben sind 1. 2. 3. -jeweils zu gleichen Teilen- eingetragen am 13.07.1999		
2	3	Auflassungsvormerkung für 1 2 3 als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB. gemäß Bewilligung vom 05.08.1999 (Notar Dr. jur. Ralf Katschinski, UR-Nr. 1449/1999 K). eingetragen am 09.11.1999		
3	3	Auflassungsvormerkung für 1 2 - A gemäß Bewilligung vom 26.11.1999. eingetragen am 14.12.1999		
4	3	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für  gemäß Bewilligungen vom 21.02.2000 / 01.03.2000; eingetragen am 19.09.2000		

28.10.2021 08:10:55 Seite 7 von 12

Amtsgericht Schwarzenbek Grundbuch von Escheburg		Blatt 23	Zweite Abteilung	Eintragsbogen 1
Veränderungen		Löschungen		
Laufende Nummer der Spalte 1	5	Laufende Nummer der Spalte 1	6	
4	5	6	7	
		1,2	Hinsichtlich des Berechtigten gelöscht am 29.08.2012.  Kube	

Ob diese Eintragungen zur Löschung gelangen können, kann im Rahmen der Erstellung des Verkehrswertgutachtens nicht geklärt werden. Eine rechtliche Beurteilung wird nicht vorgenommen. Sofern eine Löschung nicht erfolgen kann, wäre eine Übertragung des Eigentums an dem Grundstück nach Einschätzung des Sachverständigen nicht möglich. Ein Werteeinfluss wird im Kapitel 3.4 ermit-

telt.

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

#### Baulasten

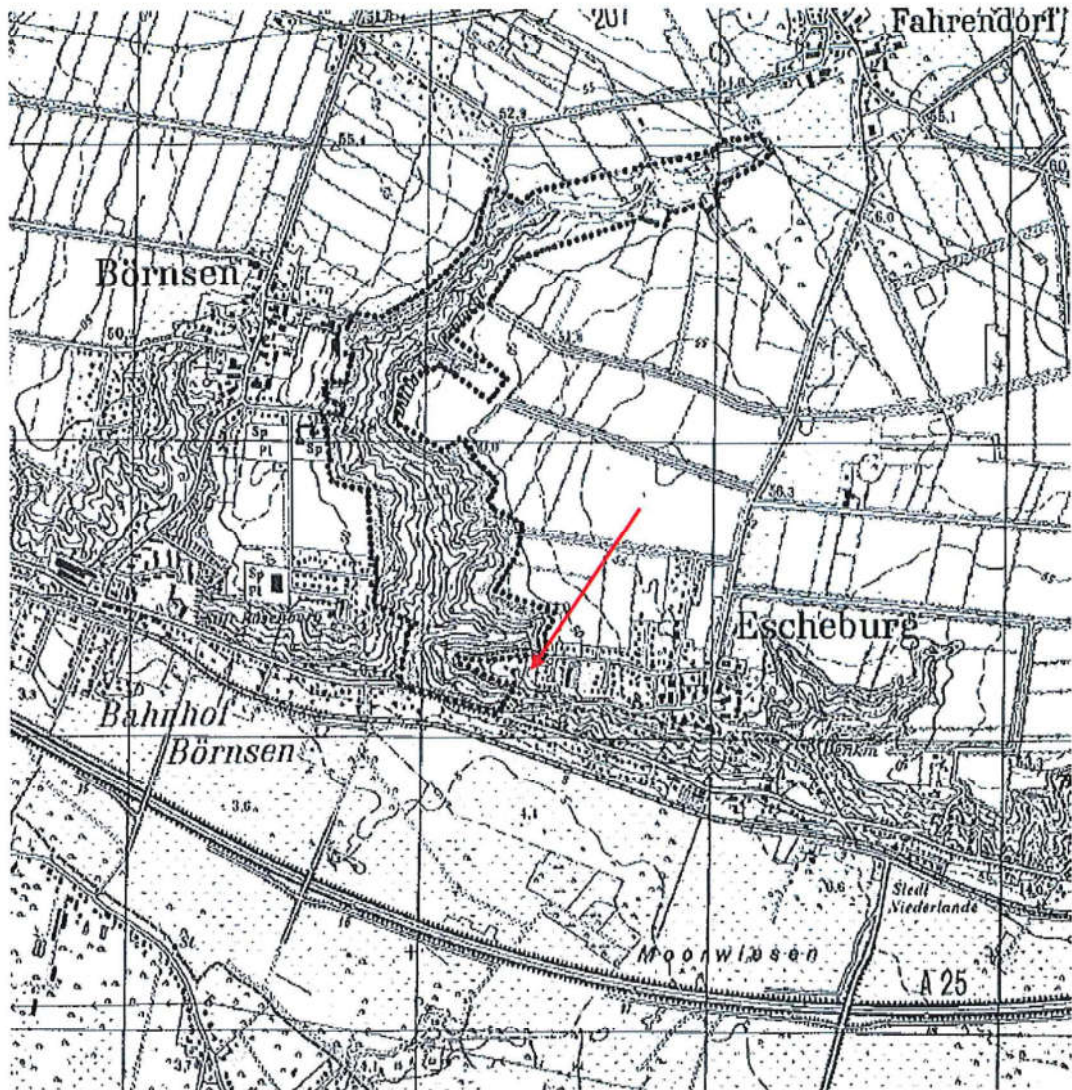
Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Herzogtum Lauenburg – Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz – vom 30.12.21 ist auf dem Grundstück keine Baulast eingetragen.

#### Denkmalschutz

Hinweise auf das Vorliegen von Boden- oder Denkmalschutz haben sich im Laufe der Sachverständigenrecherche ebenfalls nicht ergeben.

#### Naturschutz

Das Grundstück liegt am Rande des Naturschutzgebietes Dalbekschlucht (nachfolgend ein Auszug aus der Übersichtskarte zur Naturschutzgebietsverordnung Dalbekschlucht aus dem Jahre 1994 mit einer Grobskizzierung der Lage des Bewertungsgrundstücks, demnach keine Lage im Naturschutzgebiet):

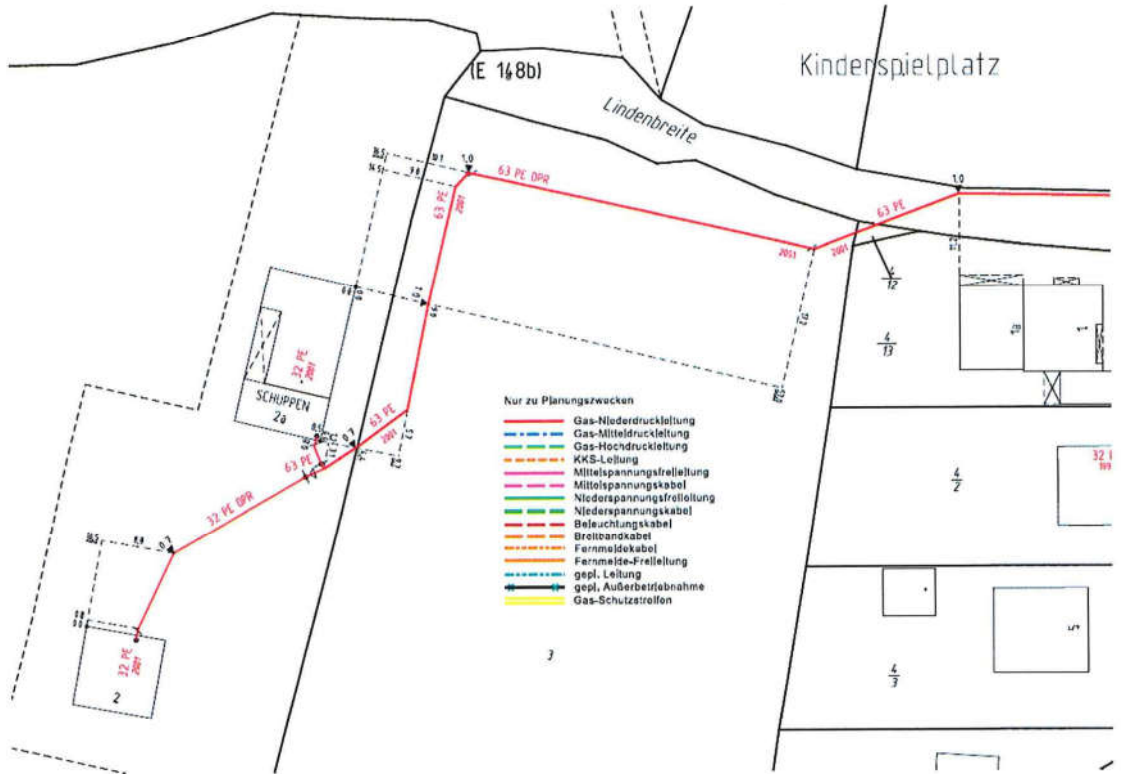


### Sonstige Rechte und Belastungen

Gemäß vorliegender Leitungsauskunft von „Schleswig-Holstein Netz“ verläuft eine Gas Niederdruckleitung parallel zur nördlichen und teilweise auch zur westlichen Grundstücksgrenze. Über die Leitung wird ein Wohnhaus westlich des Bewertungsgrundstücks versorgt. Eine Sicherung durch Dienstbarkeit oder Baulast ist nicht erfolgt.

### **Ein Werteinfluss wird nicht erkannt.**

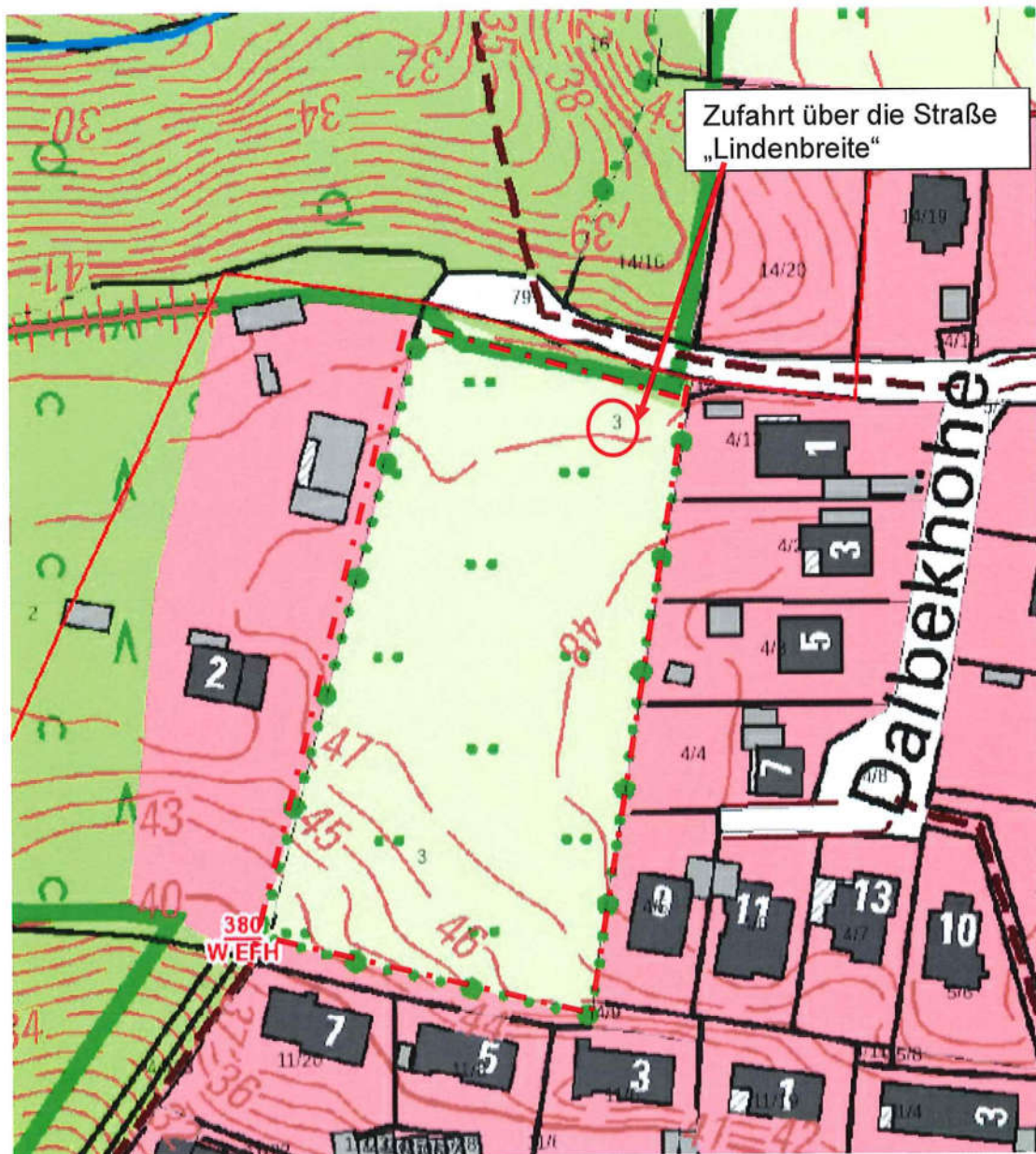
Nachfolgend ein Auszug aus der Planauskunft:



## 2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

### 2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das ca. 7.253 m<sup>2</sup> große Wertermittlungsgrundstück (Flurstücke 3 und 4/12) ist weitgehend rechteckig. Die Breite beträgt zur Straße ca. 50 m und die Tiefe ca. 125 m. Das Grundstück fällt nach Süden auf der gesamten Grundstückslänge um ca. 5 Meter ab. Die genauen Formen der Wertermittlungsgrundstücke sind aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (siehe auch Anlagen) zu ersehen. Nachfolgend ein Auszug aus der topographischen Karte:



### 2.3.2 Nutzung

Das Wertermittlungsgrundstück präsentiert sich zum Wertermittlungstichtag als landwirtschaftliches Grünland ohne Nutzung.

### 2.3.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße „Lindenbreite“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Anliegerstraße mit beidseitigen Fußweg. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen. Straßenbeleuchtung ist vorhanden.



Zufahrt zum Grundstück am Ende der Straße „Lindenbreite“

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

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Kanalisation
- Telekommunikation
- Gas

#### 2.3.4 Bodenbeschaffenheit

Das Wertermittlungsgrundstück weist eine leichte Hangneigung auf - wie bereits dargestellt. Der Sachverständige geht von einer normalen Eignung als landwirtschaftliche Fläche aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt geworden sind.

##### Altlasten:

Nach Auskunft des Kreises Herzogtum Lauenburg vom 23.12.2021 gibt es keinerlei Eintragungen im Altlastenkataster. Escheburg gehört zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen im Kreis Herzogtum Lauenburg. Nähere grundstücksbezogene Informationen liegen dem Sachverständigen dazu nicht vor.

#### 2.3.5 Außenanlagen

##### Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

**Keine** Anschlüsse für Elektrizitäts- und Wasseranschluss, Kanalisation, Gasanschluss, Breitbandanschluss vorhanden

##### Einfriedung:

- ortsüblich durch Knicks und/oder Maschendrahtzaun eingefriedet

##### Sonstige Anlagen:

- keine

#### 2.3.6 Ertragsverhältnisse

Zum Bewertungsstichtag sind nach Eigentümerangaben keine Miet- der Pachtverhältnisse vorhanden.

### 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 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, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Grundstückszustand „landwirtschaftliche Fläche/Grünland im baurechtlichen Außenbereich“.

### **3. Ermittlung des Verkehrswertes**

#### **3.1 Grundlagen**

##### **3.1.1 Definition des Verkehrswertes**

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

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

##### **3.1.2 Kaufpreissammlung**

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

##### **3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften**

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

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

Ergänzend werden folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006) vom 01.03.2006 (Beilage BAnz. Nr. 108a vom 10.06.2006, berichtigt 01.07.2006 BAnz. Nr. 121 S. 4798)
- Richtlinien zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012 (BAnz AT vom 18.10.2012)
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12.11.2015 (BAnz AT vom 04.12.2015)
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL) vom 20.03.2014 (BAnz AT vom 11.04.2014 B3)
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

### 3.1.4 Literatur

Gutachterausschuss	Grundstücksmarktübersicht 2020
Ernst/Zinkahn/ Bielenberg	Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe, Verlag: C. H. Beck, München
Kleiber/Simon/Weyers	Ermittlung von Grundstückswerten, Bundesanzeiger- verlag
Gerardy/Möckel/Troff/ Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung, OLZOG Verlag, Loseblattsammlung
Kleiber:	Verkehrswertermittlung von Grundstücken

## 3.2 Wertermittlungsverfahren

### 3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

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

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren 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. Das ist z.B. bei eigen genutzten bebauten Grundstücken der Fall.

### 3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden sowie von den üblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge. Diese Besonderheiten sind durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV).

### 3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Aus diesem Grunde wendet der Sachverständige das Vergleichswertverfahren unter Heranziehung der einschlägigen Bodenrichtwerte an.

## 3.3 Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht bebaut und bezüglich des Grund und Bodens entsprechend seiner gegenwärtigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche/Grünland im baurechtlichen Außenbereich einzustufen.

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

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 16 (1) ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abge-

leitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichsverfahren einbezogen werden.

### Vergleichswerte

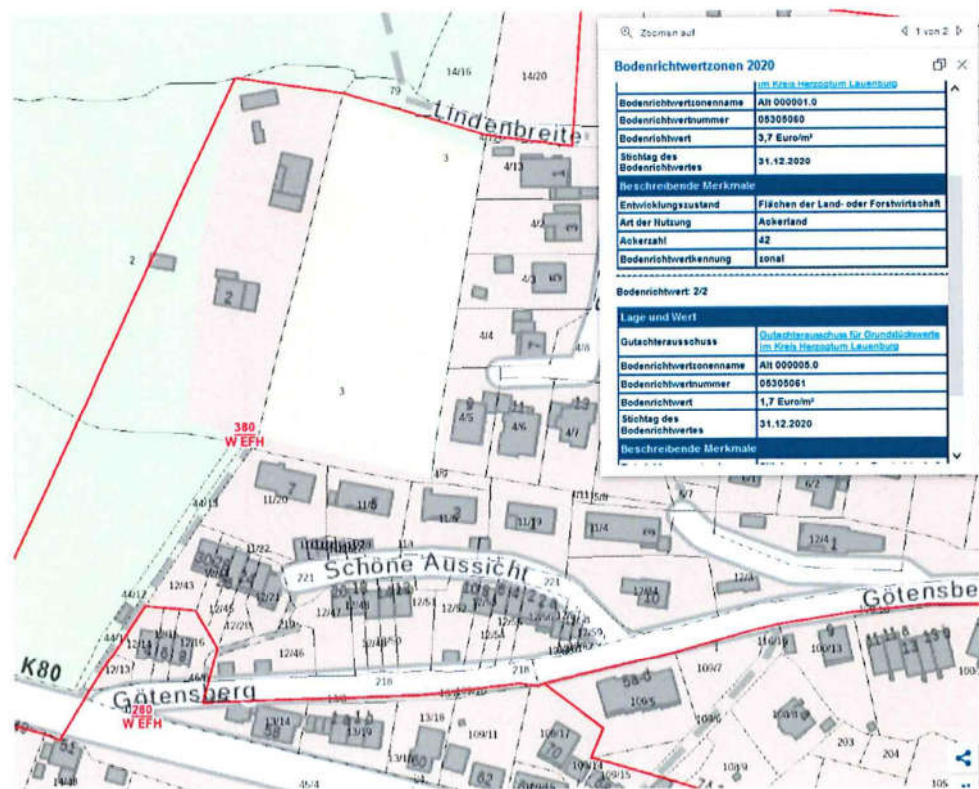
Aus der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes stehen keine Kauffälle für vergleichbare baureife Grundstücke zur Auswertung zur Verfügung.

### Bodenrichtwerte

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 16 (1) Satz 2 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen.

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

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 31.12.2020 für das Gemeindegebiet einen **Bodenrichtwert von 3,70 €/m<sup>2</sup> für Ackerland** und einen **Bodenrichtwert von 1,70 €/m<sup>2</sup> für Grünland**, sowie **angrenzend 380 €/m<sup>2</sup> für die Nutzung Wohnen/Einfamilienhäuser** ermittelt. Nachfolgend ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:



### objektspezifischer Bodenwert

Das Bewertungsgrundstück ist lt. Grundbuchauszug 7.253 m<sup>2</sup> groß.

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

Derartige Abweichungen sind in diesem Fall wie folgt gegeben:

- nach derzeitigen Bewirtschaftungsansprüchen der Landwirtschaft weist das Grundstück eine geringe Flächengröße auf
- die Erschließung der landwirtschaftlichen Fläche durch ein Wohngebiet ist für die Bewirtschaftung erschwert und atypisch
- die Hangneigung erschwert die Bewirtschaftung
- durch die Lage am unmittelbaren Siedlungsbereich der Gemeinde erweckt sie bei Marktteilnehmern Hoffnung auf eine zukünftige Bebauungsfähigkeit oder anderweitige Nutzung
- durch die Hanglage und Südausrichtung bietet die Fläche eine „attraktive Aufenthaltsqualität“ für alternative Nutzungen

Unter Berücksichtigung der oben genannten Gegebenheiten ist festzustellen, dass es sich bei dem Bewertungsgrundstück 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. 1 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 Hobby-  
pferdehaltung sowie zulässige unbefristete Nutzungen aus besonderen Anlässen,  
zum Beispiel als Versammlungsstätte, Jahrmärkte, Dorf-, Bürger- und Schützen-  
feste, aber auch als befristete Park- oder Stellplätze.*

*Besteht für derartig „begünstigte“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft im ge-  
wöhnlichen 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, Ver-  
kehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Aufl., Seite 2687, Rn. 388 ff.)*

Regelmäßig werden für landwirtschaftliche Flächen Zahlungsansprüche gene-  
riert. Derzeit werden für nahezu alle landwirtschaftlichen Flächen auf Grund die-  
ser EU-Subvention € 250,00 p. a. an berechnigte Pächter oder Eigentümer ge-  
zahlt. Für das Bewertungsobjekt konnte nicht recherchiert werden ob derartige  
Zahlungsansprüche bestehen. Da es sich nicht um "reines Agrarland" handelt,  
wird für diese Gegebenheit kein Werteinfluss festgestellt.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen und des hohen Freizeit-  
drucks im Bereich der Hamburger Randlage und somit auch in der Gemeinde  
Escheburg, sowie aufgrund des hohen Bodenrichtwertniveaus in der Gemeinde  
Escheburg (380 € m<sup>2</sup>/Wohnen/Einfamilienhäuser) leitet der Sachverständige ei-  
nen Wert aus dem Bodenrichtwert für Ackerflächen (3,70 €) ab. Die tatsächliche  
Nutzung als Grünland ist in diesem Zusammenhang von nicht wertrelevanter Be-  
deutung. Wegen der vorstehend geschilderten vielfältigen Nutzungsoptionen und  
einer vermutlich breiten Interessenten- und Käuferschicht außerhalb des land-  
wirtschaftlichen Bereiches wird der Wert mit dem zweieinhalbfachen des Acker-  
landpreises, somit (3,70 € x 2,5) 9,25 €/m<sup>2</sup> abgeleitet.

Unter Berücksichtigung des Vorgenannten ergibt sich daher eine Bodenwerter-  
mittlung wie folgt:

Grundstücksgröße	7.253 m <sup>2</sup>
Angepasster Bodenwert je m <sup>2</sup>	9,25 €
Bodenwert	67.090 €
Bodenwert gerundet	67.000 €

Der Bodenwert wird daher mit 67.000 € festgestellt.

### 3.4 Werteinfluss der Rechte Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuchs sind folgende Rechte eingetragen:

Amtsgericht Schwarzenbek Grundbuch von Escheburg Blatt 23 Zweite Abteilung		Einlegebogen 1
1	2	3
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	3	Nacherbfolge ist angeordnet. Nacherben sind: 2. 3. -jeweils zu gleichen Teilen; eingetragen am 13.07.1999
2	3	Auflassungsvormerkung für 1. 2. 3. als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 05.08.1999 (Notar Dr. jur. Ralf Katschinski, UR-Nr. 1449/1999 K), eingetragen am 09.11.1999
3	3	Auflassungsvormerkung für 1. 2. - A gemäß Bewilligung vom 26.11.1999. eingetragen am 14.12.1999
4	3	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für  gemäß Bewilligungen vom 21.02.2000 / 01.03.2000; eingetragen am 19.09.2000.

28.10.2021 08:10:55 Seite 7 von 12

Nachfolgend wird der Werteinfluss der Rechte in Abteilung II ermittelt:

#### Lfd. Nr. 1: Nacherbfolge ist angeordnet

Nach Einsicht der Bewilligungsurkunde und entsprechender Recherche ist festzustellen, dass die Berechtigten schon Eigentümer geworden sind.

Der Werteinfluss des Rechts wird daher mit 0 € festgestellt.

#### Lfd. Nr. 2: Auflassungsvormerkung vom 09.11.1999

Ohne Löschung der Belastung ist das Grundstück nicht verkehrsfähig und es kann kein Eigentum verschafft werden. Ob ein Anspruch auf Löschung besteht oder eine Zustimmung zur Löschung dieses Rechts oder zum Verkauf aus grundsätzlichen Erwägungen von den Berechtigten generell versagt wird oder aber gegen Geldzahlung oder andere Rechte am Grundstück vom Berechtigten erteilt wird, kann nicht recherchiert und beurteilt werden.

Der Werteinfluss des Rechts wird daher in Höhe des Verkehrswertes mit € 67.000 festgestellt.

### **Lfd. Nr. 3: Auflassungsvormerkung vom 14.12.1999**

Ohne Löschung der Belastung ist das Grundstück nicht verkehrsfähig und es kann kein Eigentum verschafft werden. Ob ein Anspruch auf Löschung besteht oder eine Zustimmung zur Löschung dieses Rechts oder zum Verkauf aus grundsätzlichen Erwägungen von den Berechtigten generell versagt wird oder aber gegen Geldzahlung oder andere Rechte am Grundstück vom Berechtigten erteilt wird, kann nicht recherchiert und beurteilt werden.

Der Werteinfluss des Rechts wird daher in Höhe des Verkehrswertes mit € 67.000 festgestellt.

### **Lfd. Nr. 4: Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums vom 19.09.2000**

Ohne Löschung der Belastung ist das Grundstück nicht verkehrsfähig und es kann kein Eigentum verschafft werden. Ob ein Anspruch auf Löschung besteht oder eine Zustimmung zur Löschung dieses Rechts oder zum Verkauf aus grundsätzlichen Erwägungen von den Berechtigten generell versagt wird oder aber gegen Geldzahlung oder andere Rechte am Grundstück vom Berechtigten erteilt wird, kann nicht recherchiert und beurteilt werden.

Der Werteinfluss des Rechts wird daher in Höhe des Verkehrswertes mit € 67.000 festgestellt.

## **3.5 Zusammenstellung der Werte**

Nachfolgend werden die ermittelten Werte in einer Übersicht dargestellt:

Verkehrswert unbelastet	67.000 €
Werteinfluss des Rechts in Abt. II lfd. Nr. 1	0 €
Werteinfluss des Rechts in Abt. II lfd. Nr. 2	- 67.000 €
Werteinfluss des Rechts in Abt. II lfd. Nr. 3	- 67.000 €
Werteinfluss des Rechts in Abt. II lfd. Nr. 4	- 67.000 €
Verkehrswert belastet	0 €

### 3.6 Verkehrswert

Nach § 8 der Immobilienwertverordnung ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist bei der Ableitung aus den aktuellen Bodenrichtwerten berücksichtigt.

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

**landwirtschaftliche Fläche, Gemarkung Escheburg, Flur 1, Flurstück 3, 4/12**

zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2022 einen (unbelasteten) Verkehrswert  
von

**67.000 €**

**in Worten: (Siebenundsechzigtausend Euro)**

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

Schwarzenbek, den 25.02.2022



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

Anlage 1: Bilder des Objektes



Bild 1: Lindenbreite, Blickrichtung West



Bild 2: Zufahrt zum Bewertungsgrundstück



Bild 3: Flurstück 3, Blickrichtung Süd

Anlage 1: Bilder des Objektes



Bild 4: Flurstück 3, westliche Grenze



Bild 5: Flurstück 3 Blickrichtung Südost



Bild 6: Flurstück 3, östliche Grenze

Anlage 1: Bilder des Objektes



Bild 7: Flurstück 3, Blickrichtung Südwest

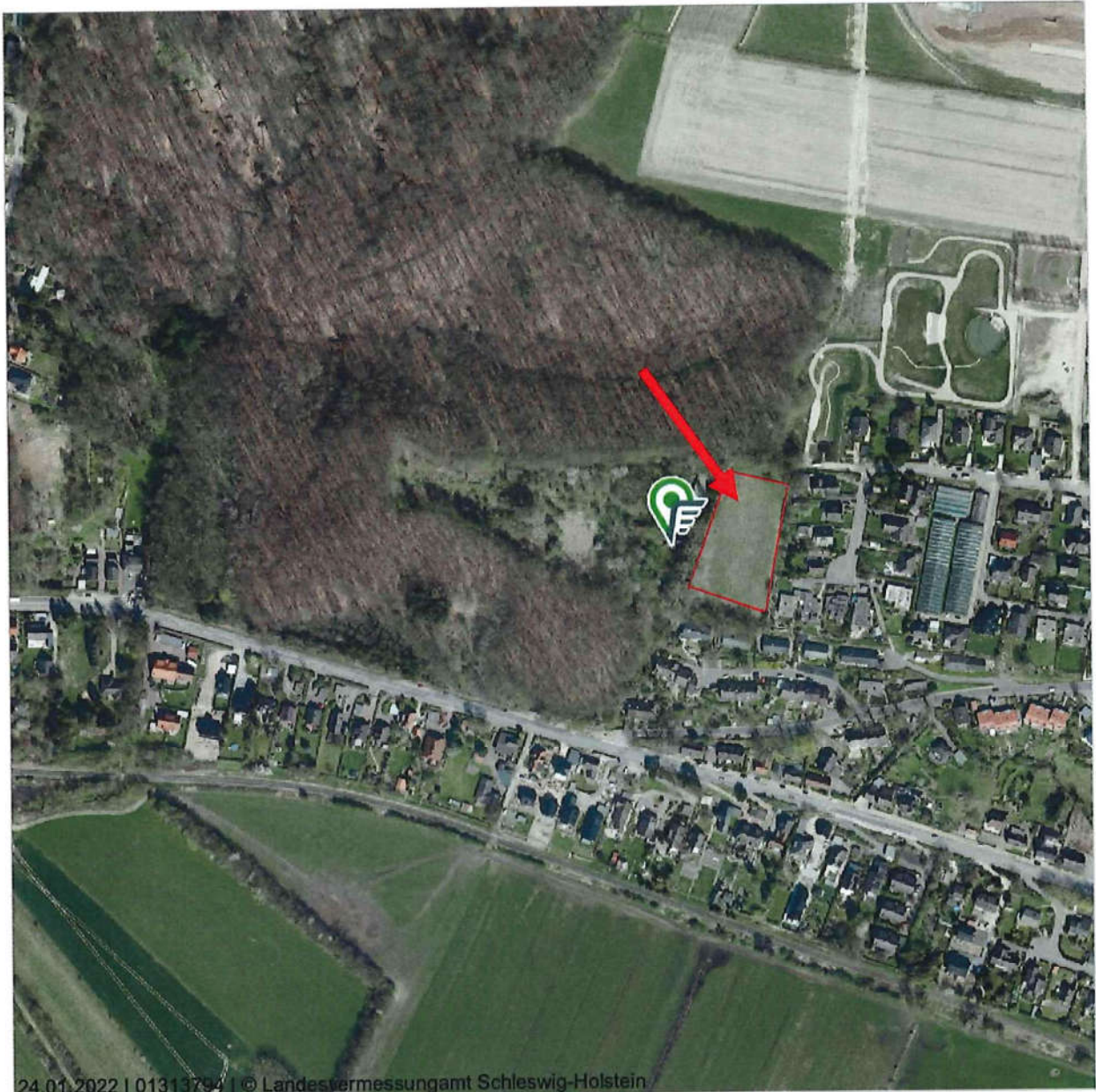


Bild 8: Flurstück 3, Blickrichtung Süd

Anlage 2  
Luftbild mit grober Skizzierung der Grundstückslage

Orthophoto/Luftbild Schleswig-Holstein

21039 Escheburg, Lindenbreite, Flurstücke 3, 4/12



24.01.2022 | 01313794 | © Landesvermessungamt Schleswig-Holstein

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



**Orthophoto/Luftbild in Farbe**

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

**Datenquelle**

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



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01313794 vom 24.01.2022 auf [www.geoport.de](http://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® 2022.

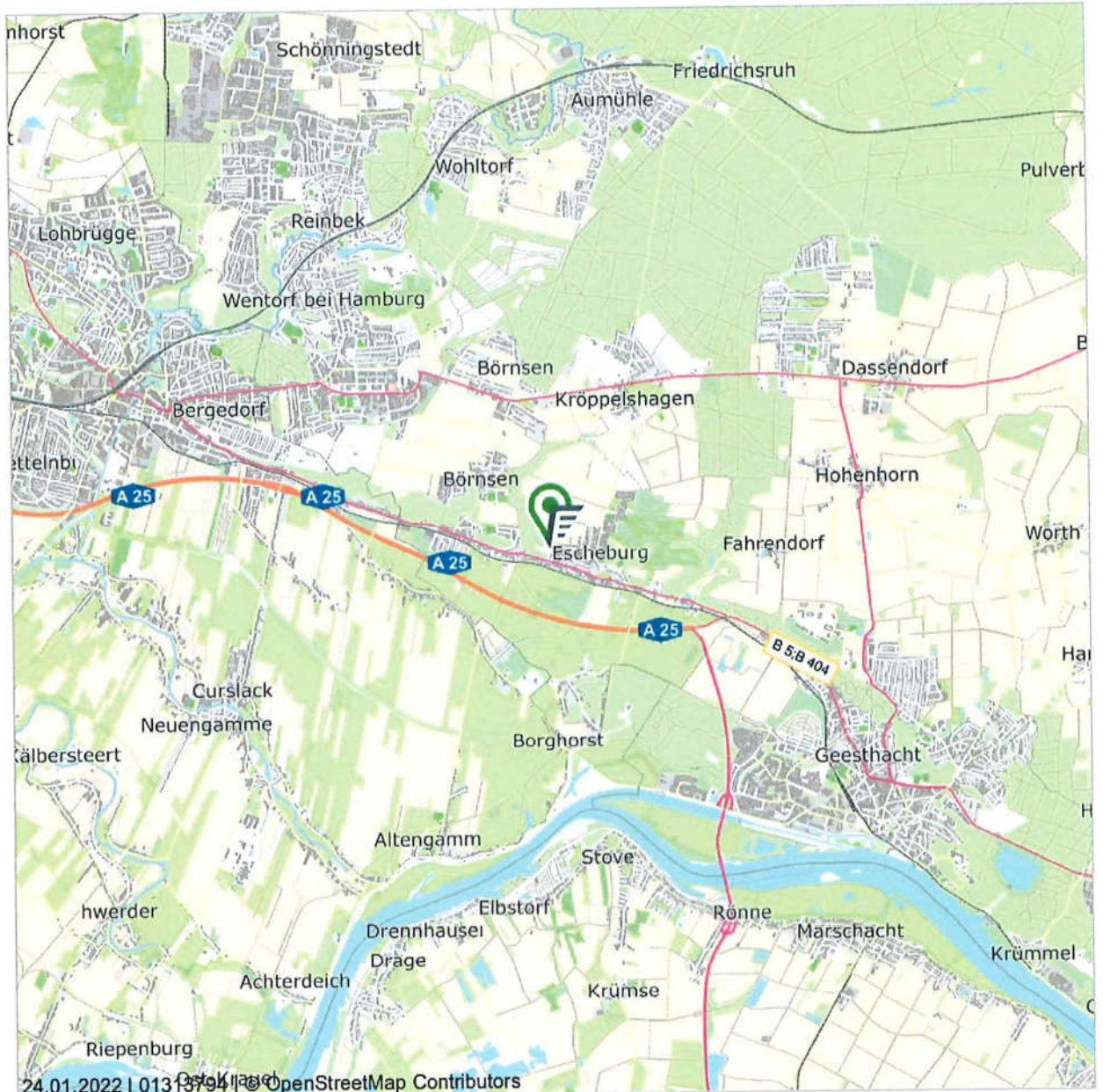
Anlage 3  
Auszug aus der Straßenkarte



# Anlage 4 Regionalkarte

Regionalkarte on-geo

21039 Escheburg, Lindenbreite, Flurstücke 3, 4/12



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



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

**Datenquelle**  
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2022

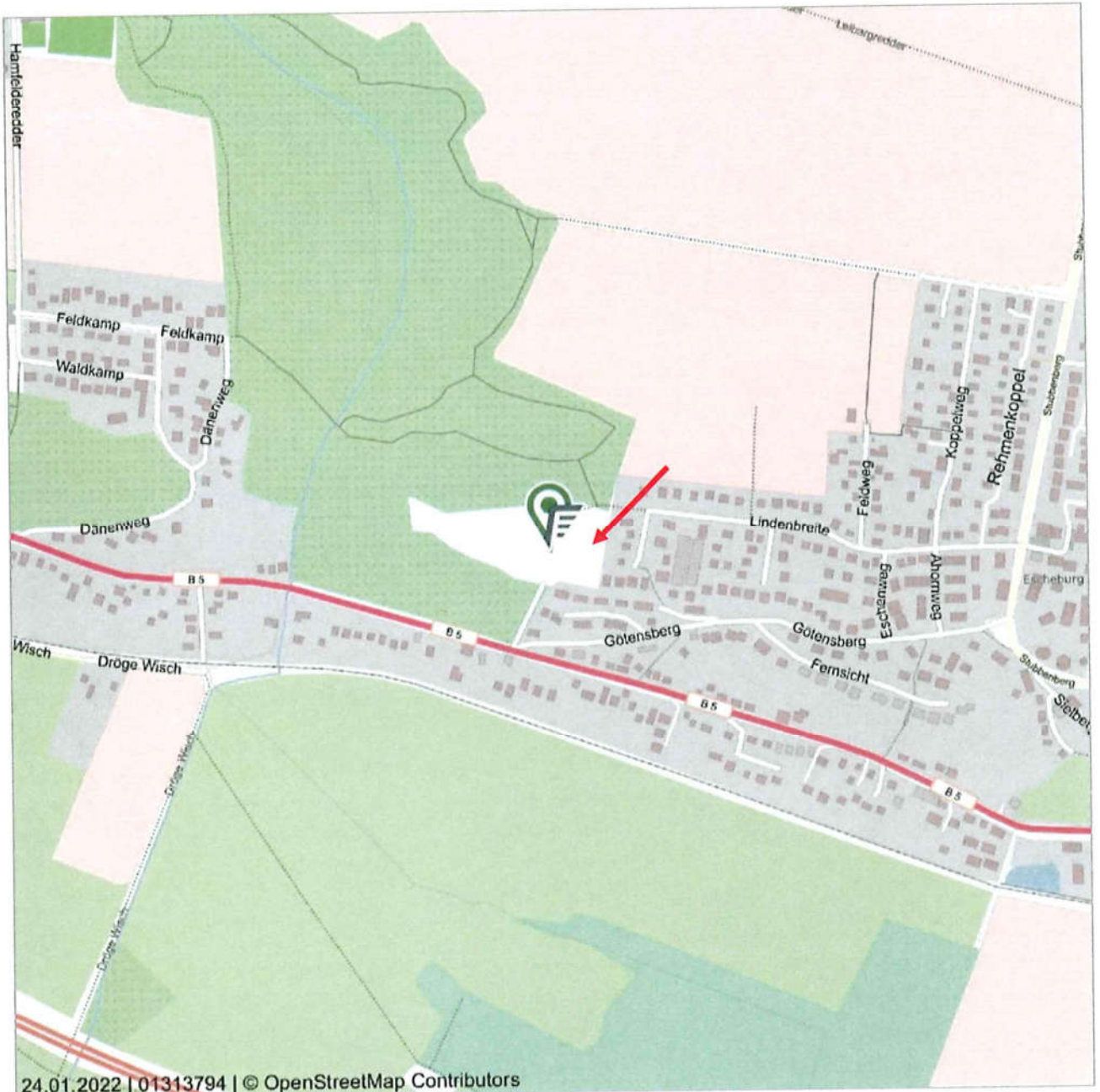


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01313794 vom 24.01.2022 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form.  
Copyright © by on-geo® & geoport® 2022

# Anlage 5 Ortsplan

## Stadtplan on-geo

21039 Escheburg, Götensberg 2



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



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

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

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

### Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2022



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01313794 vom 24.01.2022 auf [www.geoport.de](http://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® 2022

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte mit Bodenschätzung 1:1000

Erstellt am 15.11.2021

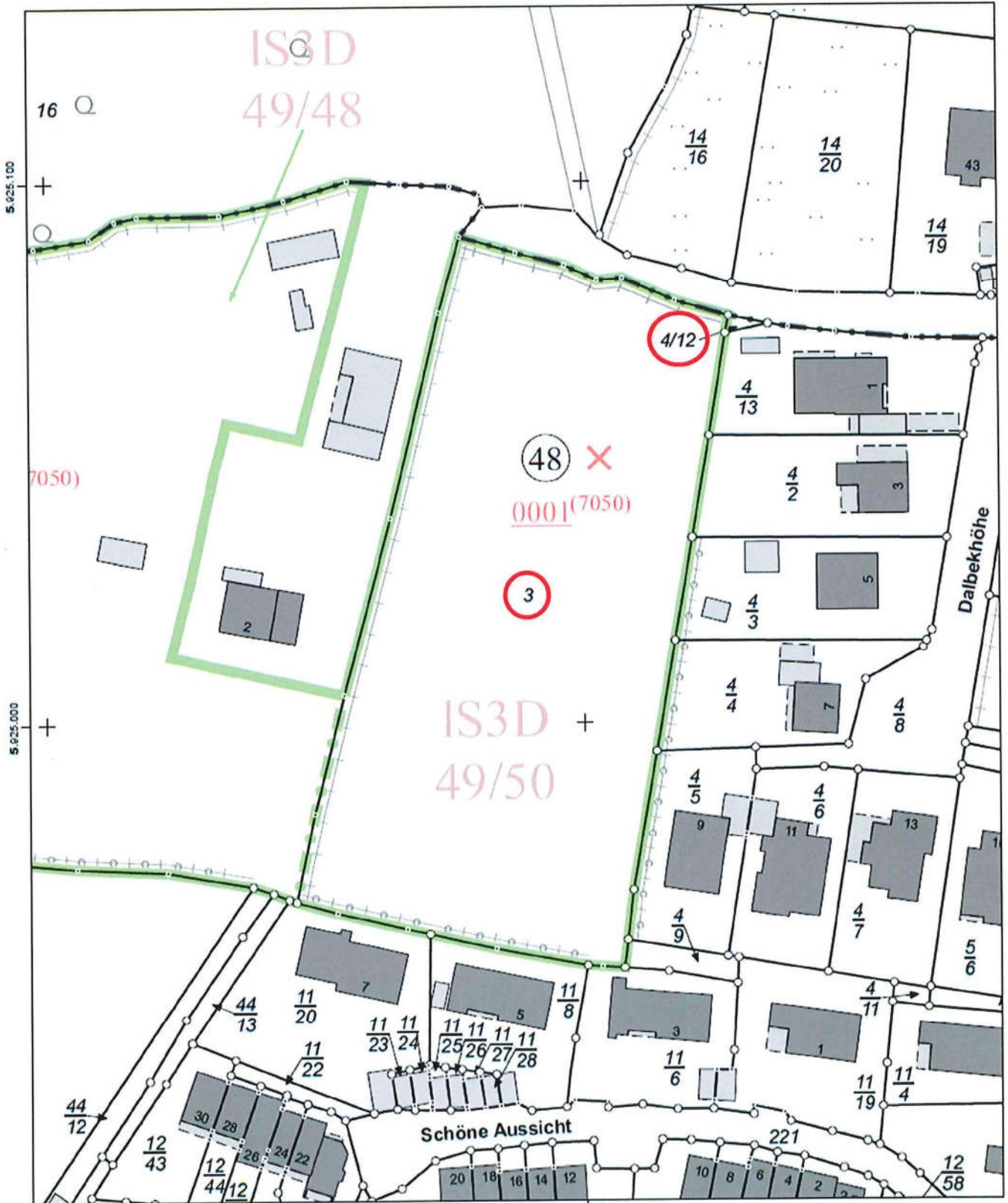
Flurstück: 3  
Flur: 1  
Gemarkung: Escheburg

Gemeinde: Escheburg  
Kreis: Herzogtum Lauenburg

## Anlage 6 Liegenschaftskarte & Bestandsnachweis



Landesamt für  
d Geoinformation  
chleswig-Holstein  
teilende Stelle: Katasteramt  
Brolingstr. 53 b-d  
23554 Lübeck  
Telefon: 0451 30090-0  
E-Mail: Poststelle-Luebeck@LVermGeo.landsh.de



32 586 200

32.586.300

Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

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





## Grundbuchblatt 23, Grundbuchbezirk Escheburg

### Grundbuchamt Schwarzenbek

Bestandsfläche: 7.253 m<sup>2</sup>

### Laufende Nummer 3:

#### Grundstück

Grundstücksfläche: 7.253 m<sup>2</sup>

### Das Grundstück besteht aus:

#### Flurstück 3, Flur 1, Gemarkung Escheburg

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Escheburg  
Kreis Herzogtum Lauenburg

Lage: Lindenbreite

Fläche: 7.242 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 7.242 m<sup>2</sup> Ackerland

#### Flurstück 4/12, Flur 1, Gemarkung Escheburg

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Escheburg  
Kreis Herzogtum Lauenburg

Lage: Lindenbreite

Fläche: 11 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 11 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche

## Angaben zum Eigentum

Eigentümer:

3.1

3.2

# Anlage 7: Grundbuchauszug Bestandsverzeichnis

Eingeblagen

**Amtsgericht Schwarzenbek Grundbuch von Escheburg Blatt 23 Bestandsverzeichnis 1**

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte		Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m <sup>2</sup>
			Flur	Flurstück				
1	2	a	b	3	4			
3	1, 2	Escheburg	001	3	Landwirtschaftsfläche, Lindenbreite		72	42
		Escheburg	001	4/12	Verkehrsfläche, Lindenbreite			11

28.10.2021 08:10:55 Seite 3 von 12

Eingeblagen

**Amtsgericht Schwarzenbek Grundbuch von Escheburg Blatt 23 Bestandsverzeichnis 1**

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd Nr der Grundstücke	6	Zur lfd Nr der Grundstücke	8
5	6	7	8
	Nr. 1-2 bereits gelöscht. Nr. 3 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 25.06.2007.  Lausen		

28.10.2021 08:10:55 Seite 4 von 12

# Anlage 7: Grundbuchauszug Abt. II

Einlegebogen

**Amtsgericht Schwarzenbek      Grundbuch von Escheburg      Blatt 23      Zweite Abteilung      1**

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	3	<p>Nacherbfolge ist angeordnet. Nacherben sind</p> <p>1 2 3</p> <p>-jeweils zu gleichen Teilen-; eingetragen am 13.07.1999.</p>
2	3	<p>Auflassungsvormerkung für</p> <p>1 2 3</p> <p>als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 05.08.1999 (Notar Dr. jur. Ralf Katschinski, UR-Nr. 1449/1999 K); eingetragen am 09.11.1999.</p>
3	3	<p>Auflassungsvormerkung für</p> <p>1. 2.</p> <p>- Anteil je 1/2 -; gemäß Bewilligung vom 26.11.1999; eingetragen am 14.12.1999.</p>
4	3	<p>Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für</p> <p>gemäß Bewilligungen vom 21.02.2000 / 01.03.2000; eingetragen am 19.09.2000.</p>

28.10.2021 08:10:55      Seite 7 von 12

Veränderungen		Löschungen	
Laufende Nummer der Spalte 1	5	Laufende Nummer der Spalte 1	7
4	5	6	7
4		1,2	

28.10.2021 08:10:55      Seite 8 von 12

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
5	3	<p>Nr. 1-4 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 25.06.2007.</p> <p>Lausen</p> <p>Die Zwangsversteigerung ist zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft durch Beschluss angeordnet (Amtsgericht Schwarzenbek, Az. 9 K 12/20 ); eingetragen am 11.12.2020</p> <p>Voigt</p>

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

# Anlage 8 Strukturdaten

## CityBasics

21039 Escheburg, Lindenbreite, Flurstücke 3, 4/12



### Basics - Landkreis (Gemeinde)

Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Herzogtum Lauenburg, Landkreis
Regierungsbezirk	Herzogtum Lauenburg, Landkreis
Einwohner	198.019 (3.461)
Fläche	1.263,00 km <sup>2</sup>
Bevölkerungsdichte	157 EW/km <sup>2</sup>
PLZ-Bereich	21039
Gemeindegeschlüssel	01053028

Veröffentlichungsjahr: 2020  
Berichtsjahr: 2019



Maßstab: 1:500.000

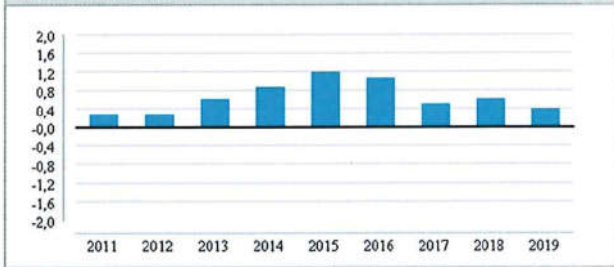
© OpenStreetMap - Mitwirkende

### Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis

BIP (1)	4.610.918 €
Arbeitslosenquote (2)	5,20 %
Erwerbstätige (3)	59.900

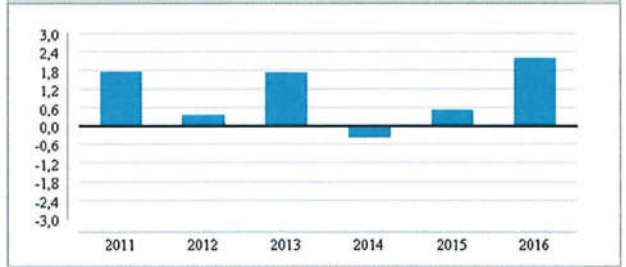
Veröffentlichungsjahr: 2020  
Berichtsjahr (1): 2018 (2): 2019 (3): 2016

### Einwohnerzahl\*



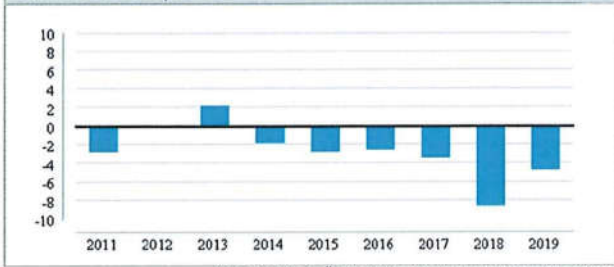
\*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

### Erwerbstätige\*



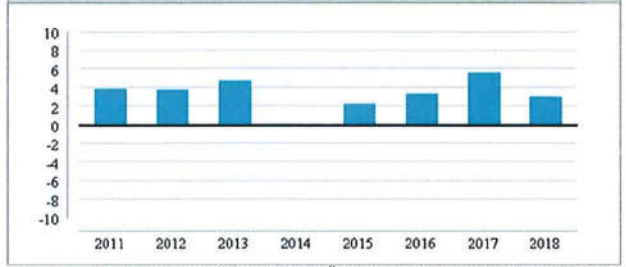
\*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

### 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: 2020 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende  
Stand: 2022



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01313794 vom 24.01.2022 auf [www.geoport.de](http://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® 2022

Anlage 9  
Baulastenauskunft



KREIS HERZOGTUM LAUENBURG  
Der Landrat

Kreis Herzogtum Lauenburg Postfach 1140 23901 Ratzeburg

Sachverständigenbüro  
Andreas Koop  
Schmiedestraße 11  
21493 Schwarzenbek

Fachdienst: Bauordnung und Denkmalschutz  
Ansprechpartner:  
Zimmer: 217  
Telefon: 04541 888  
Telefax: 04541 888 159  
E-Mail: @kreis-rz.de  
Datum: 30.12.2021

*20.12.2021 05:10 A*

*116*

Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück: **Escheburg, z.Zt. ohne Straßenbezeichnung**

Gemarkung: Escheburg Flur: 1 Flurstück: 3 4/12

Aktenzeichen: **3301 - 0280 999 (ohne Akte)** Registrier-Nr.: **05290-2021-19**

Bei Schriftwechsel bitte Aktenzeichen und Registriernummer angeben

**Bescheinigung**

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

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

**Gebührenfestsetzung:**

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

Gebühr	60,00 €
--------	---------

Bitte überweisen Sie die Gebühr in Höhe von **60,00 €** innerhalb von 14 Tagen nach Empfang dieses Bescheides unter Angabe des **Kassenzeichens 915213569** an die Kreiskasse des Kreises Herzogtum Lauenburg. Konto der Kreiskasse des Kreises 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.**

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



IHRE BEHÖRDENUMMER

Anlage 10  
Altlastenauskunft



KREIS HERZOGTUM LAUENBURG  
Der Landrat

Kreis Herzogtum Lauenburg Postfach 1140 23901 Ratzeburg

Sachverständigenbüro Andreas Koop  
Herrn Christoph Koop  
Schmiedestraße 11  
21493 Schwarzenbek

Fachdienst: Abfall und Bodenschutz  
Ansprechpartner:  
Anschrift: Barlachstr. 2, Ratzeburg  
Zimmer: 152  
Telefon: 04541 888-  
E-Mail: @kreis-rz.de  
Fax: 04541 888-157  
Az.: 672.31.92.0280 650.999  
Datum: 23.12.2021

**Betreff:** Ihre schriftliche Anfrage zu möglichen Altlasten für das unten angegebene Grundstück in Escheburg vom 22.12.2021

Sehr geehrter Herr Koop,

für das folgende Grundstück

Ort	Adresse	Gemarkung	Flur	Flurstücke
Escheburg	Lindenbreite	Escheburg	1	3, 4/12

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

Escheburg ist im Anhang der Verordnung über Kampfmittel (**KampfmV-SH**) als **Gemeinde mit bekannten Bombenabwürfen** gelistet.

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	Escheburg
Straße	Lindenbreite
Gemarkung	Escheburg
Flur	1
Flurstück	4/12

Die hier vorhandenen Unterlagen wurden mit oben genanntem Ergebnis überprüft.

**Sitz der Kreisverwaltung:** Barlachstraße 2, 23909 Ratzeburg  
Zentrale: 04541 888-0  
Fax: 04541 888-306  
E-Mail: info@kreis-rz.de  
Internet: www.kreis-rz.de

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



IHRE BEHÖRDENUMMER