

Gutachten

(nach dem äußeren Anschein)

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

**Wohnhaus
in 21502 Geesthacht, Beim Schackendiek 30
(Grundbuch von Geesthacht Blatt 1550)**

Auftraggeber: Amtsgericht Schwarzenbek
(Az.: 9 K 12/23)



**Der Verkehrswert des Grundstückes
wird zum Wertermittlungsstichtag**

09.04.2025 mit

278.000 € ermittelt.

Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 45 Seiten zzgl. 12 Anlagen mit 17 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt.

1. ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Auftragsdaten	5
1.2 Objektdaten	5
1.4 Wertermittlungsstichtag	6
1.5 Qualitätsstichtag	6
1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	6
1.7 Unterlagen	7
2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES	8
2.1 Lagemerkmale	8
2.1.1 Gemeinde / Nachbarschaft	8
2.1.2 Verkehrsanbindung	9
2.1.3 Öffentliche Einrichtungen / Besonderheiten	9
2.1.4 Umwelteinflüsse	9
2.1.5 Naturgefahren	9
2.1.6 Wohnlage	9
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	10
2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	10
2.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand	11
2.2.3 Rechte und Belastungen	11
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	13
2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt	13
2.3.2 Nutzung	14
2.3.3 Erschließungszustand	14
2.3.4 Bodenbeschaffenheit	15
2.3.5 Hauptgebäude	16
2.3.6 Garage und Carport	21
2.3.7 Außenanlagen	23
2.3.8 Ertragsverhältnisse	24
2.4 Künftige Entwicklungen	24
2.4.1 Demographische Entwicklung	24
2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen	25
2.5 Entwicklungszustand	25
3. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	26
3.1 Grundlagen	26
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	26
3.1.2 Kaufpreissammlung	26
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	26
3.1.4 Literatur	26
3.2 Wertermittlungsverfahren	27
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	27
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	28
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	28
3.3 Bodenwert	29
3.3.1 Vergleichswerte	29

3.3.2	Bodenrichtwerte	29
3.3.3	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	31
3.4	Sachwertverfahren	33
3.4.1	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	33
3.4.2	Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen	36
3.4.3	Vorläufiger Sachwert	36
3.4.4	Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	36
3.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	38
3.4.6	Sachwert des Grundstücks	40
3.5	Wertabschlag mangelnde Innenbesichtigung	41
3.6	Zusammenstellung der Werte	42
3.7	Plausibilitäts- und Marktprüfung	43
3.8	Verkehrswert	45

Anlagen:

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

Kurzprofil des Grundstücks:

Lage:

Die Stadt Geesthacht liegt im Süden des Kreises Herzogtum Lauenburg, dieser im südlichen Schleswig-Holstein. Geesthacht ist mit ca. 33.000 Einwohnern die nach Einwohnern größte Stadt im Landkreis Herzogtum Lauenburg und wird der Metropolregion Hamburg zugerechnet. Geesthacht ist gemäß Raumordnungsplan des Landes „Mittelpunkt im Verdichtungsraum“ und verfügt über entsprechende Infrastruktureinrichtungen im schulischen und kulturellen Bereich, sowie über eine gute ärztliche Versorgung einschließlich Krankenhaus.

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem in den 1960 - iger/1970- iger Jahren gewachsenen Wohnquartier im östlichen Bereich der Stadt. Insbesondere durch Lückenbebauung hat in den vergangenen Jahren eine Nachverdichtung stattgefunden. Das Quartier grenzt im Osten an den Geesthachter Stadtwald. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern. Das Zentrum von Geesthacht mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzten liegt rund 2 km (Luftlinie) westlich.

Objektbeschreibung:

Das zu bewertende Grundstück ist laut Grundbuch 787 m² groß und wurde im Jahre 1969 mit einem Wohnhaus im Bungalowstil mit angebauter Garage und voll unterkellert errichtet. Im Jahre 1970 wurde im Rahmen einer Nachtragsbaugenehmigung der Ausbau einer 3-Zimmerwohnung im Kellergeschoss genehmigt. Zum Bewertungsstichtag wird das Gebäude vermutlich zu Wohnzwecken von den Eigentümern genutzt.

Auf der westlichen Grundstücksgrenze wurde vermutlich zu einem späteren Zeitpunkt ein Carport errichtet. Das Grundstück fällt nach Norden hin stark ab und weist eine Hanglage auf. An der nördlichen Grundstücksgrenze zur Straße „Am Hang“ und zur Westseite wird das Grundstück durch eine in Teilbereichen bis zu ca. 2,50 m hohe Natursteinmauer abgefangen. In diesem Bereich wurden vermutlich weitere Räume „in den Hang hinein gebaut“.

Das straßenseitige Grundstück ist zum einen Teil als Ziergarten mit Rasenfläche angelegt. Des Weiteren findet sich in diesem Bereich des Grundstücks eine mit Pflaster befestigte Fläche welche als PKW-Zufahrt und für Garage und Carport genutzt wird. Zur Erschließungsstraße ist das Grundstück mit Natursteinstelen und einer Natursteinmauer eingefriedet.

Zur Beheizung des Gebäudes liegen auf Grund mangelnder Innenbesichtigung keine Informationen vor.

Nutzung:

Zum Wertermittlungsstichtag wird das Gebäude vermutlich von den Eigentümer zu Wohnzwecken genutzt. Ob Mietverhältnisse bestehen, konnte nicht recherchiert werden.

Zustand / Mängel / Schäden:

Das Grundstück und das Wohngebäude befinden sich nach dem äußeren Anschein in einem deutlich unterdurchschnittlichen Pflege- und Erhaltungszustand. Es liegen nach dem äußeren Anschein eine Vielzahl von Mängeln vor. Die Ausstattung, der Modernisierungsstand und eventuell vorhandene Bauschäden- und Mängel konnten insbesondere im Innern mangels Innenbesichtigung nicht recherchiert werden.

Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs ist lediglich der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Es liegt gem. vorliegender Baulastenauskunft eine belastende Baulast in Bezug auf eine Abstandsfläche für eine Garage auf dem Nachbargrundstück vor. Ein Werteeinfluss hierzu wird im Gutachten untersucht.

Besonderheiten:

Eine Besichtigung des Grundstücks und des Gebäudes war nicht möglich. Wegen des mangelnden Zugangs wird ein Sicherheitsabschlag auf den Verkehrswert berücksichtigt. Die baurechtliche Genehmigungssituation konnte aufgrund der mangelnden Besichtigung nicht abschließend geklärt werden.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber/-in:	Amtsgericht Schwarzenbek Möllner Straße 20 21493 Schwarzenbek
Az.:	9 K 12/23
Datum (Eingang) des Auftrages:	07.02.2025
Verwendungszweck:	Verkehrswertgutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Besonderheiten:	Bewertung nach dem äußeren Anschein we- gen mangelnder Innenbesichtigung Deutlich unterdurchschnittlicher Unterhal- tungszustand
örtliche Grundstücksaufnahme – nur von der Straße aus - am:	09.04.2025
Teilnehmer/innen:	- Andreas Koop – Sachverständiger für Immo- bilienbewertungen - Christoph Koop – Sachverständiger für Im- mobiliensbewertungen – als Mitarbeiter des Sachverständigen
Wertermittlung durchgeführt am:	24.04. – 09.05.2025

1.2 Objektdaten

Grundbuch:	Amtsgericht Schwarzenbek Grundbuch von Geesthacht Blatt 1550 BV Lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Geesthacht, Flur 000, Flurstück 4990, 787 m ² groß
Eigentümer gem. Grundbuch: (zum Wertermittlungstichtag)	- aus Datenschutzgründen ohne Namensnen- nung

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 **09.04.2025** (Tag der Ortsbesichtigung von außen).

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 Umwelt belastenden Bauteilen (Asbestbestandteile, formaldehydhaltige Bauteile o. ä.) nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Schallschutzprüfungen durchgeführt (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Untersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens oder auf eventuell vorhandene Altlasten vorgenommen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Gebäude nicht abschließend geprüft (hierzu muss im Zweifelsfall die zuständige Baugenehmigungsbehörde beteiligt werden).

Das Grundstück konnte nicht begangen werden; die baulichen Anlagen waren zum Qualitätsstichtag nicht zugänglich, der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes sind dem Unterzeichner daher nicht bekannt. Der Versuch eine Innenbesichtigung durchzuführen scheiterte, da ein Zugang nicht ermöglicht wurde. Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.

In der Bauakte konnte keine Baugenehmigung für die offensichtlich von der Straße „Am Hang“ aus erschlossenen und ausgebauten Räumlichkeiten recherchiert werden.

1.7 Unterlagen

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

- Liegenschaftskarte
- Auszug aus dem Grundbuch von Geesthacht Blatt 1550
- Bauakte des Gebäudes
- Baulastenauskunft
- Altlastenauskunft
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft zur Bauleitplanung
- Fotografische Aufnahmen des Objektes von der Straße aus
- Veröffentlichungen des Gutachterausschusses des Kreises Herzogtum Lauenburg zu Sachwertfaktoren 2023 und weitere statistische Erhebungen

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

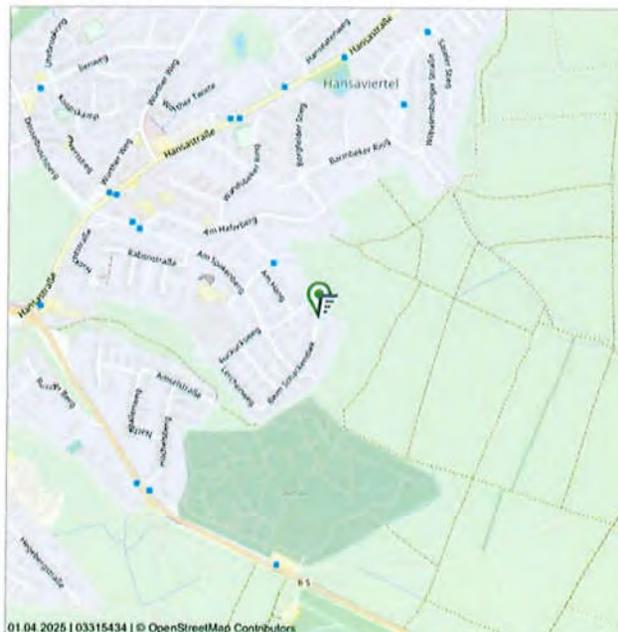
2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Gemeinde / Nachbarschaft

Geesthacht mit rund 33.000 Einwohnern ist gemäß Raumordnungsplan des Landes ein Mittelzentrum und verfügt über entsprechende Infrastruktureinrichtungen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und weiteren Bedarf, alle Schulformen und ein Krankenhaus sind in der Stadt verfügbar. In der Stadt finden sich außerhalb des Stadtkerns mehrere Wohngebiete wie auch Gewerbegebiete. Im südöstlichen Stadtgebiet liegt das stillgelegte Kernkraftwerk Krümmel nebst Pumpspeicherkraftwerk. Das Gemeindegebiet außerhalb der bebauten Ortslagen besteht aus landwirtschaftlich genutzten Flächen oder Wald.

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem Wohnquartier am östlichen Rand der Stadt. Die Erschließung erfolgt über die Straße „Beim Schackendiek“, eine Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen die vor dem Grundstück als Sackgasse mit einem Wendehammer endet. Die Bebauung der Nachbargrundstücke besteht überwiegend aus Einfamilien- oder Doppelhäusern ähnlicher oder jüngerer Baujahre. Im östlichen Bereich grenzt der Geesthachter Stadtwald an den Siedlungsbereich. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt beträgt rund 2 km (Luftlinie).

Auszug aus dem Ortsplan



Datenquelle: OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

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

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

2.1.2 Verkehrsanbindung

Die nächstgelegene Fernstraße ist die in rund 1,5 km Entfernung (Wegstrecke) südlich verlaufende Bundesstraße B 5. Diese führt in Richtung Hamburg im Nordwesten bzw. östlich in Richtung Ludwigslust / Berlin.

Ferner befindet sich in ca. 6 km Entfernung (Wegstrecke) in westlicher Richtung am Ortsrand von Geesthacht der Beginn der A 25 Richtung Hamburg.

Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Schwarzenbek (ca. 14 km) oder Bergedorf (ca. 16 km).

Die Verkehrsanbindung des Bewertungsobjektes ist unter Berücksichtigung der städtischen Lage für den Individualverkehr als gut und für die öffentlichen Verkehrsmittel als durchschnittlich einzustufen.

2.1.3 Öffentliche Einrichtungen / Besonderheiten

Bei der Stadt Geesthacht handelt es sich um ein Mittelzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Geschäfte des täglichen und weiteren Bedarfs sind ausreichend vorhanden, ebenso Sportvereine und Freizeiteinrichtungen. Weiterhin verfügt die Stadt über Kindergärten, allgemein- und alle weiterbildenden Schulen sowie Einrichtungen der Erwachsenenbildung. In Geesthacht gibt es verschiedene Allgemeinmediziner und Fachärzte. Die Stadt verfügt über ein Krankenhaus.

2.1.4 Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage an einer Anliegerstraße (als Sackgasse) mit geringem Verkehrsaufkommen ist mit wenig Verkehrslärm zu rechnen.

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

2.1.5 Naturgefahren

Gemäß vorliegender Auskunft der Köln Assekuranz Agentur vom 01.04.2025 wird für keine der ausgewerteten Gefahren das Eintrittsrisiko höher als „gering“ eingestuft. Ein überdurchschnittliches Eintrittsrisiko, welches insbesondere auch Einfluss auf eine Finanzierung des Objekts durch Fremdkapital oder die Versicherbarkeit haben könnte – wird nicht erkannt.

2.1.6 Wohnlage

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem vorwiegend für Wohnfunktionen benutzten Bereich, in unmittelbarer Nähe zum Stadtwald. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus freistehenden Einfamilienhäusern. Das Waldgebiet, welches auch der Naherholung dient, ist fußläufig erreichbar. Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.5 beschriebenen Lagemerkmale ist die Wohnlage insgesamt als gut einzustufen.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

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

Flächennutzungsplan

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



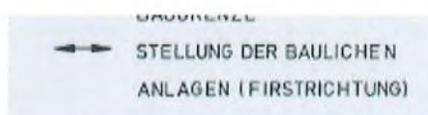
Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Geesthacht

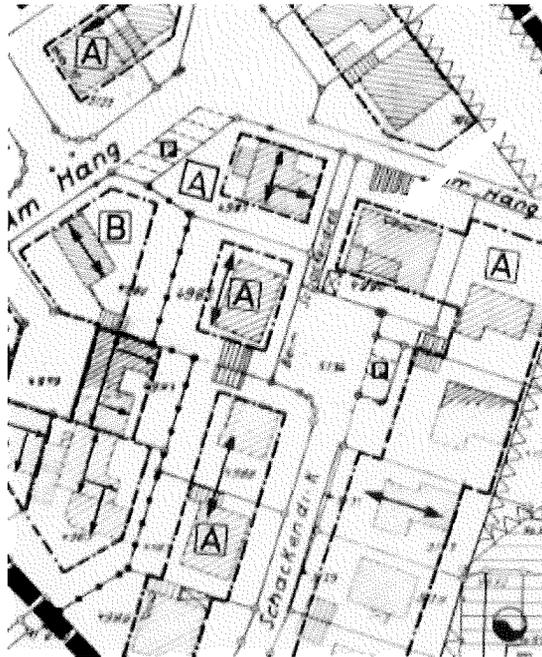
Innenbereich § 34 BauGB

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan Nr. VI/13 – Elsterweg, Schwalbenweg, Am Hang - aus dem Jahre 1995 vor. Die wesentlichen Festsetzungen sind:

WR = Reines Wohngebiet – I = Eingeschossige Bauweise möglich –

GRZ = (Grundflächenzahl) 0,3; GFZ = (Geschossflächenzahl) 0,4





2.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand

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

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die Straße „Beim Schackendiek“ als endgültig erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Im Rahmen der Sachverständigenrecherche haben sich keine Hinweise auf anstehende Erschließungs- und / oder Ausbaumaßnahmen ergeben. Auch gibt es keine Hinweise auf ausstehende Beiträge

2.2.3 Rechte und Belastungen

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

Eintragungen im Grundbuch

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

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

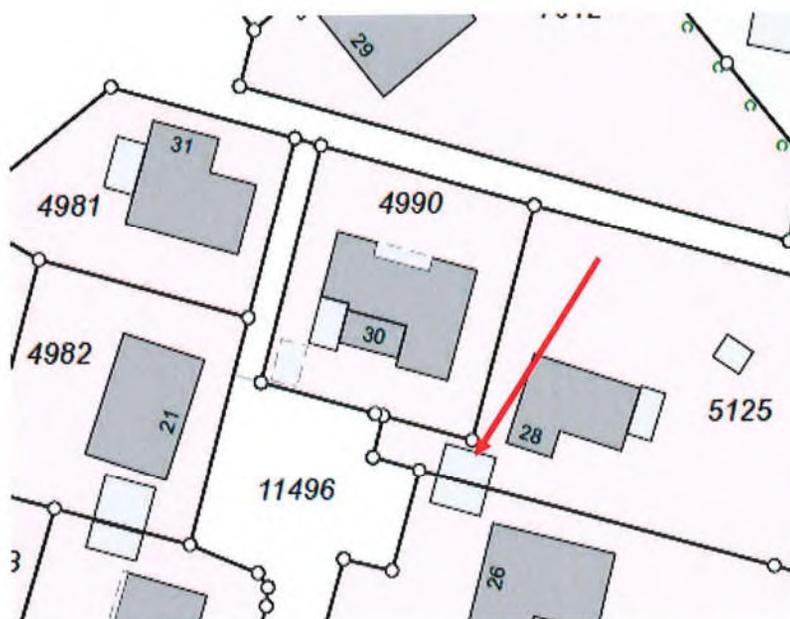
Baulasten

Gemäß vorliegender Auskunft des Kreises Herzogtum Lauenburg – Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz – vom 26.02.2025 ist auf dem Grundstück eine Baulast eingetragen:

Baulastenverzeichnis von	Geesthacht	Baulastenblatt Nr.	128	Seite	1
Grundstück	Geesthacht	(Straße / Platz / Weg)			
Gemarkung	Geesthacht	Flur	1648	Flurstück	4990
Lfd.Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen			
1	Genehmigung zur Unterschreitung des Bauwichts zum Bau einer Garage des an meiner rechten Grundstücksgrenze Lt. Eintragungsverfügung vom 13.4.70 eingetragen am 29.4.70				

Ein Plan oder eine Skizze liegt dem Baulastenblatt nicht bei.

Die Baulast bezieht sich daher vermutlich auf die Garage des Nachbargrundstückes – Flurstück 5125:



Die Baulast ist nicht mit der Übernahme verringerter Abstandsflächen für das Bewertungsgrundstück verbunden. Damit ist keine Einschränkung in der Bebaubarkeit und somit auch kein Werteeinfluss gegeben.

Ein Werteeinfluss für die Baulast wird daher nicht festgestellt.

Denkmalschutz

In der Denkmalliste des Kreises Herzogtum Lauenburg (www.schleswig-holstein.de) wird das Bewertungsobjekt gemäß Einsicht am 24.04.2025 nicht als Denkmal geführt. Im weiteren Bewertungsverlauf wird davon ausgegangen, dass Denkmalschutz nicht vorliegt.

Sonstige Rechte und Belastungen

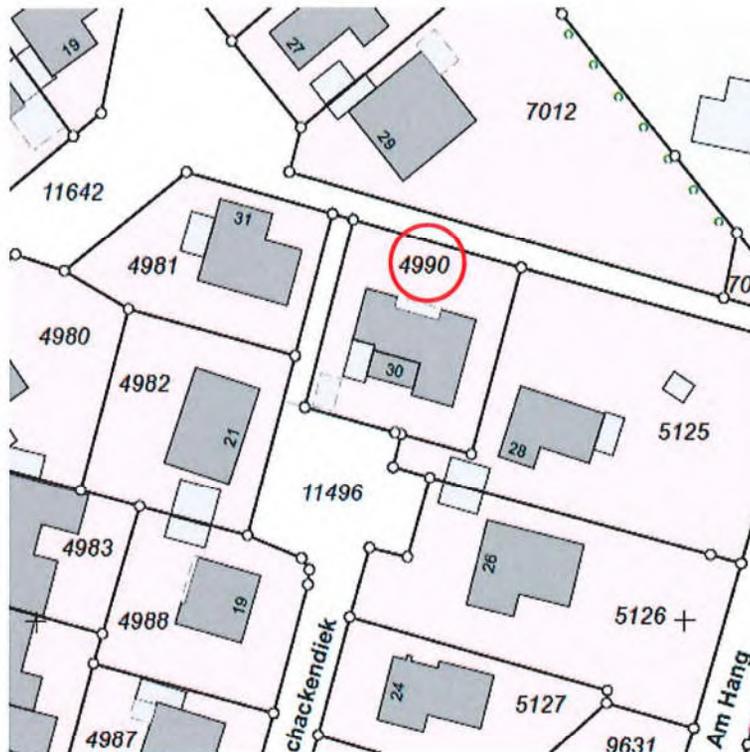
Hinweise auf das Vorliegen sonstiger Rechte und Belastungen haben sich nicht ergeben.

2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Die Größe des Flurstücks beträgt laut Grundbuch 787 m². Das Grundstück grenzt unmittelbar an eine öffentliche Straße. Die Breite zur Straße beträgt ca. 26 m, die Tiefe ca. 29 m. Das Grundstück ist rechteckig geschnitten.

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



Das Grundstück liegt in einem Hangbereich und ist westlich und nördlich mit Natursteinstützmauern abgefangen.



Nördliche Grundstücksgrenze zur Straße „Am Hang“ bis zu ca. 3 m hohe Stützmauer



Westliche Grundstücksgrenze mit öffentlichem Fußweg

2.3.2 Nutzung

Zum Bewertungsstichtag werden Grundstück und Gebäude dem äußeren Anschein nach vermutlich von den Eigentümern zu Wohnzwecken genutzt. Ob Teilflächen vermietet sind, konnte nicht recherchiert werden.

2.3.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße „Beim Schackendieck“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine Erschließungsstraße des Quartiers die als Sackgasse mit einem Wendehammer vor dem Grundstück endet. Die Straßenfläche ist mit Asphalt belegt. Mit Betonpflaster belegte Fußwege sind beidseitig vorhanden. Straßenbeleuchtung ist ebenfalls vorhanden.



Wendehammer am Ende der Sackgasse

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind gemäß Auskunft der Stadtwerke (in der Straße) vorhanden:

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

2.3.4 Bodenbeschaffenheit

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem Hangbereich, ist jedoch im Rahmen der Bebauung vermutlich durch Stützmauern und „Auffüllung“ weitgehend eben hergestellt worden. Zur Südseite hin ist der vorhandene Keller auf Grund von Bodenabtrag, bzw. des abfallenden Geländes mit Fenstern versehen und belichtet. Der Sachverständige geht unter Berücksichtigung der laufenden Instandhaltung der vorhandenen Stützmauern von einer normalen Eignung als Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt geworden sind.

Gemäß vorliegender Auskunft des Kreises Herzogtum Lauenburg – Fachdienst Abfall und Bodenschutz - vom 25.02.2025 gibt es weder Eintragungen im Kataster der Altablagerungen noch im Kataster für Altstandorte (s. Anlage 11).

Geesthacht ist im Anhang der Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel als Gemeinde mit bekannten Bombenabwürfen gelistet. Dieser Sachverhalt trifft auf alle Grundstücke der Bodenrichtwertzone zu. Ein möglicher Einfluss auf den Bodenwert ist über die Anwendung der Bodenrichtwerte bereits berücksichtigt.

2.3.5 Hauptgebäude

Die Angaben der **Gebäudeschreibung konnten lediglich aufgrund einer Besichtigung des Gebäudes von der Straße aus erstellt werden**. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur so weit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant sind.

Gebäudeart: Wohnhaus
Geschosse: Vollkeller, Erdgeschoss
Baujahr(e): 1969 gemäß Bauakte
Größe:

Grundfläche: ca. 155 m²
 Bruttogrundfläche: ca. 323 m²
 Wohnfläche: ca. 192 m² gem. Bauakte
 Nutzfläche: ca. 60,30 m² gem. Bauakte

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

Raumaufteilung:

Erdgeschoss			
Raum		Wohnfläche	Nutzfläche
1	Wohnen	31,21	
2	Küche	6,42	
3	HWR		6,42
4	WC	2,30	
5	Vorflur	1,47	
6	Schlafen	19,04	
7	Badezimmer	7,33	
8	Duschbad	4,01	
9	Kinderzimmer I	12,83	
10	Kinderzimmer II	7,94	
11	Flur I	8,09	
12	Flur II	11,32	
13	Diele	11,28	

Summe	Erdgeschoss	123,24	6,42
Keller			
Raum		Wohnfläche	Nutzfläche
1	Wohnzimmer	26,49	
2	Küche	6,42	
3	Kinderzimmer	6,11	
4	Flur	3,78	
5	Schlafen	18,98	
6	Vorrat		8,25
7	Kellerflur		11,28
8	Vorflur		10,82
9	Flur 2		0,00
10	Badezimmer	7,32	
11	Flur 3		0,00
12	Öllager		12,83
13	Heizungsraum		10,70
Summe	Keller	69,10	53,88
alle Geschosse	gesamt	192,34	60,30

Einstufung / Beson- Wegen einer mangelnden Innenbesichtigung kann eine derheiten Beurteilung und Einstufung nicht erfolgen.

Die nachfolgenden Angaben wurden der Bauakte entnommen und konnten auf Grund mangelnder Innenbesichtigung vor Ort nicht geprüft oder plausibilisiert werden.

Bauart: Massiv

Außenwände: Kellerwände: 36,5 cm KSL 1,4/150
 Geschoßaußenwände: 11,5cm KSV 2,0/250 + KSL 1,4/150 + 1,5 cm Putz;
 Außenwände weiß geschlämmt

Innenwände: 11,5 cm KSL 1,4/150
 Nicht tragend: KSL 1,4/150

Geschossdecken: 1,5 cm Putz + 16 cm Stahlbetonplatte, Drainschicht, Dampfsperre, 5 cm Korkisolierung + Dachhaut + 3-5 cm Kies

Dachform und Dacheinde- Flachdach
 ckung:

Regenrinnen, Fallrohre: Mangels Besichtigung keine Kenntnis

Dachgeschoss:	Ohne Dachgeschoss
Spitzboden:	Nicht vorhanden
Keller:	Vollkeller mit baurechtlich genehmigter 2 – Zimmer- Wohnung
Außentüren:	Mangels Besichtigung keine Kenntnis
Fenster:	Mangels Innenbesichtigung keine Kenntnis
Innentüren:	Mangels Innenbesichtigung keine Kenntnis
Geschosstreppen:	Mangels Innenbesichtigung keine Kenntnis
Innenwandverkleidung:	Mangels Innenbesichtigung keine Kenntnis
Verkleidung der Decken:	Mangels Innenbesichtigung keine Kenntnis
Fußböden:	Mangels Innenbesichtigung keine Kenntnis
Fußbodenbelag:	Mangels Innenbesichtigung keine Kenntnis
Wandfliesen:	Mangels Innenbesichtigung keine Kenntnis
Elektroinstallation:	Mangels Innenbesichtigung keine Kenntnis
Sanitäre Installationen:	Mangels Innenbesichtigung keine Kenntnis
Beheizung:	Mangels Innenbesichtigung keine Kenntnis
Einbaumöbel/Einbauküche:	Mangels Innenbesichtigung keine Kenntnis
Besondere Einrichtungen:	Mangels Innenbesichtigung keine Kenntnis
Besondere Bauteile:	- vermutlich nachträglich vor dem Eingangsbereich errichteter Wintergarten – ohne baurechtliche Genehmigung



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

- Fasadenschäden – insbesondere zur Nordseite - und
begonnene, aber nicht abgeschlossene Fassadenarbei-
ten



- hier: Nordfassade

- Instandsetzung der Außenanlagen erforderlich



- hier beispielhaft: südliches Grundstück

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

Einstufung des Zustandes: Deutlich unterdurchschnittlich - auf der Grundlage des äußeren Anscheins (dem Alter entsprechend)

Einstufung der Ausstattung: Mangels Innenbesichtigung keine Kenntnis

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

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

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

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

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

Der Sachverständige hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Mangels Zugangs erfolgt die Einstufung teilweise auf Annahmen. Danach weist das Gebäude eine teilweise nicht zeitgemäße Ausstattung (z. B. Standard der 1970er Jahre) auf. Die Qualität der Ausstattung wird als einfach eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung überwiegend den Standardstufen 1-2 zuzuordnen.

übliche Gesamtnutzungsdauer (gem. Modellbeschreibung SWF):	80 Jahre
Baujahr:	Gemäß Bauakte 1969
Bisheriges Alter am Stichtag / Restnutzungsdauer - rechnerisch:	56 / 24 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	Ob Modernisierungen vorgenommen wurden, konnte mangels Innenbesichtigung nicht ermittelt werden

Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	Nicht modernisiert (0 Punkte)
Ermittelte / ggfs. modifizierte Restnutzungsdauer (gem. Anlage 2 ImmoWertV)	24 Jahre

2.3.6 Garage und Carport



Südansicht

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

Gebäudeart: Garage in Massivbauweise

Geschosse: Erdgeschoss

Unterkellerung: nicht unterkellert

Dachgeschoss: ohne

Baujahr(e): ca. 1969

Größe: Bruttogrundfläche: ca. 25 m²

Nutzfläche: ca. 22 m²

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: Vermutlich KSL ohne Luftschicht

Dach: Flachdach - vermutlich mit Bitumeneindeckung

Außentore und -türen: Garagentor

Fenster: Vermutlich ohne

Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel / Bauschäden: Mangels Innenbesichtigung keine Kenntnis

Einstufung des Zustandes: Vermutlich unterdurchschnittlich
(dem Alter entsprechend)

Einstufung der Ausstattung: einfach

Gemäß Erläuterungen zu den vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren erfolgt im Rahmen der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes kein separater Wertansatz für einen eventuell vorhandenen Carport oder eine eventuell vorhandene Garage. Ein ortsüblicher Carport oder eine ortsübliche Garage sind damit über die Sachwertfaktoren in der Wertermittlung bereits berücksichtigt.

Carport



Eine baurechtliche Genehmigung konnte für den Carport nicht recherchiert werden.

Aufgrund des Alters und Zustandes wird für den Carport kein eigener Wert erkannt.

2.3.7 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungseinrichtungen gemäß Leitungsauskunft der Stadtwerke Geesthacht:

Elektrizitäts- und Wasseranschluss vorhanden
vermutlich Anschluss an die Kanalisation

Plattierungen:

- Betonsteine als Zuwegung zum Hauseingang und Zufahrt zur Garage
- Teilweise Waschbetonplatten als Wegebefestigung

Einfriedung:

- überwiegend durch Natursteinmauer oder Natursteinstelen

Gartenanlage:

- Grundstück als Ziergarten angelegt (soweit einsehbar)

Sonstige Nebengebäude:

- im nordwestlichen Grundstücksbereich – Zugang vom „Am Hang“ vermutlich „in den Hang hinein“ weitere Räume errichtet – eine baurechtliche Genehmigung hierfür konnte nicht recherchiert werden



- ebenso im nordöstlichen Grundstücksbereich - Zugang vom „Am Hang“



Sonstige Anlagen: mangels Zugangs zum Grundstück unbekannt

Einstufung der Außenanlage: einfach

Zustand der Außenanlagen: unterdurchschnittlich

2.3.8 Ertragsverhältnisse

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

2.4 Künftige Entwicklungen

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

2.4.1 Demographische Entwicklung

Nach www.wegweiser-kommune.de (Zugriff am: 06.05.2025) wird die Stadt Geesthacht als Demografietyt 6 – Städte / Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen - eingestuft. Die Stadt weist in den letzten zehn Jahren fast durchgehend eine wachsende Einwohnerzahl aus. Es ergibt sich ein positiver Wanderungssaldo (Zuzüge > Fortzüge) insbesondere gegenüber der Hansestadt Hamburg.

Die demographische Entwicklung wird bei den entsprechenden Ansätzen der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen

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

2.5 Entwicklungszustand

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

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

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	Auswertungen zum Jahr 2023
Ernst/Zinkahn/ Bielenberg	Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe, Verlag: C. H. Beck, München
Kleiber/Simon/Weyers	Ermittlung von Grundstückswerten, Bundesanzeiger- verlag

Gerardy/Möckel/Troff/
Bischoff Praxis der Grundstücksbewertung, OLZOG Verlag,
Loseblattsammlung

Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

Ob die Immobilie zum Wertermittlungsstichtag vermietet ist, ist nicht bekannt. Unter Berücksichtigung der Objektart (freistehendes Wohnhaus im fortgeschrittenen Alter), ist es unwahrscheinlich, dass die Immobilie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit der Absicht der Renditeerzielung erworben wird. Grundsätzlich ist es denkbar, dass ein Eigentümer der Immobilie die Absicht hegt, Teile des Gebäudes zu vermieten. Aufgrund der Bauweise und des fortgeschrittenen Alters ist jedoch mit hohen Instandhaltungskosten zu rechnen, welche eine Vermietung

in der Regel unwirtschaftlich machen. Auf eine stützende Ermittlung des Ertragswertes wird verzichtet, weil der Ertragswert auf einen abweichenden Geschäftsverkehr abzielt und den richtig ermittelten Sachwert nicht stützen kann.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens wird ebenfalls abgelehnt, da keine ausreichende Menge vergleichbarer Verkaufsfälle zur Verfügung stehen.

3.3 Bodenwert

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

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

3.3.1 Vergleichswerte

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

3.3.2 Bodenrichtwerte

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

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)



Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2022 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen **Bodenrichtwert von 310 €/m²** ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind wie folgt angegeben:

Zoomen auf

Bodenrichtwertzonen 2022

Bitte beachten Sie die Legende und die Umrechnungsvorschriften

[Erläuterung der Bodenrichtwerte 2024 2022 2020 2018 2016 2014 2012](#)

Bodenrichtwert: 1/2

Lage und Wert	
Gemeinde	Geesthacht
Gutachterausschuss	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg
Bodenrichtwertzonennamen	Alt 032012.0
Bodenrichtwertnummer	05300106
Bodenrichtwert	310 Euro/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	frei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Ergänzung zur Art der Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser
Fläche	600 m ²

Aus Gründen der Modellkonformität wird zur Ermittlung des Bodenwertes im Sachwertverfahren auf den Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.22 abgestellt. Nachrichtlich: der Bodenwert zum Stichtag 01.01.24 wurde vom Gutachterausschuss unverändert mit 310 €/m² fortgeschrieben.

3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

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

Derartige Abweichungen sind in diesem Fall die Größe.

Bezugsgröße Bodenrichtwert: 600 m²; Größe des Bewertungsgrundstückes 787 m².

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

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

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

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

Es ergibt sich daraus ein Umrechnungsfaktor von 0,95.

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

Für das Bewertungsgrundstück ergibt sich daher folgende Bodenwertberechnung:

Anpassung wegen	Anpassung	Korrektur	Bodenwert
			310,00 €/m ²
Grundstücksgröße (Faktor 0,95)	- 5 %	- 15,50 €/m ²	
Angepasster BRW			294,50 €/m ²

Es ergibt sich somit folgende Berechnung:

Richtwertgrundstück	600 m ²	
Bodenrichtwert	310 €/m ²	
Objektspezifischer Bodenrichtwert	294,50 €/m ²	
Grundstücksteil, welcher der Bebauung zuzuordnen ist	787 m ²	
Bodenwert des Grundstücksteils, welcher der Bebauung zuzuordnen ist	787 m ² x 294,50 €/m ²	231.771 €
Bodenwert Wohngrundstück (gerundet)		232.000 €

Der **Bodenwert** wird somit mit (gerundet) **232.000 €** festgestellt.

3.4 Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

3.4.1.1 Durchschnittliche Herstellungskosten

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

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

Normalherstellungskosten 2010

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

Da das Gebäude nur von der Straße aus besichtigt werden konnte, wird eine einheitliche baujahrestypische Standardstufe - 2 - unterstellt. Der Kostenkennwert beträgt demnach 785 €/m² Grundfläche.

Die Grundfläche des Gebäudes beträgt ca. 323 m². Das Wohnhaus wird der Gebäudeart 1.03 (Keller- und Erdgeschoss) zugeordnet.

Brutto-Grundfläche

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

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

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

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

Das Kellergeschoss ist (gemäß Bauakte) in Teilbereichen als Wohnraum ausgebaut. Diese Gegebenheit wird im Rahmen der baulichen Besonderheiten mit einem Zuschlag in Höhe von 10.000 € berücksichtigt.

Besondere Bauteile, die einen Zuschlag auf die Normalherstellungskosten rechtfertigen liegen wie folgt vor:

- Wintergarten vor dem Hauseingang /Südseite
- Ggf. vorhandene bauliche Anlagen in den Hang gebaut/Zugang vom „Am Hang“

Aufgrund der vermutlich mangelnden baurechtlichen Genehmigung und des Alters sowie des Zustandes wird ein eigener Wert für den Wintergarten nicht erkannt. Wegen mangelnder Besichtigungsmöglichkeit, vermutlich mangelnder baurechtlicher Genehmigung und auf Grund des vermuteten Alters wird ein eigener Wert für „die in den Hang gebauten baulichen Anlagen“ ebenfalls nicht erkannt.

Baupreisindex

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

Baupreisindex (Deutschland / Wohngebäude) 02 - 2025 = 187,2

3.4.1.2 Regionalfaktor

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

3.4.1.3 Alterswertminderungsfaktor

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

moWertV). Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen.

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

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

3.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen

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

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

Der Sachverständige setzt für die Außenanlagen des Wertermittlungsobjektes analog zu den Erläuterungen des Gutachterausschusses zu den Sachwertfaktoren (Modellbeschreibung) einen pauschalen Wert i.H.v. **5.000 €** an.

3.4.3 Vorläufiger Sachwert

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

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

3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

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

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

Folgende Sachwertfaktoren werden verwendet:

Sachwertfaktoren im Kreis Herzogtum Lauenburg 2023

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

1 – 2 Familienhäuser (EFH,ZFH), freistehend

vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwertniveau (b./a. frei)		
	100 - 180* 140 [€/m ²]	190 - 340* 260 [€/m ²]	350 - 550* 400 [€/m ²]
75.000			
100.000			
125.000	1,41		
150.000	1,33		
175.000	1,27		
200.000	1,23	1,37	
225.000	1,19	1,32	
250.000	1,17	1,29	1,34
275.000	1,14	1,25	1,31
300.000	1,12	1,23	1,29
325.000	1,11	1,21	1,27
350.000	1,09	1,19	1,26
375.000	1,08	1,17	1,25
400.000	1,07	1,16	1,23
425.000	1,06	1,14	1,22
450.000	1,06	1,13	1,21
475.000	1,05	1,12	1,21
500.000	1,04	1,11	1,20
525.000		1,11	1,19
550.000		1,10	1,19
575.000		1,09	1,18
600.000		1,09	1,18
625.000		1,08	1,17
650.000		1,07	1,17
675.000		1,07	1,16
700.000		1,07	1,16
725.000		1,06	1,16
750.000			1,15
775.000			1,15
800.000			1,15
825.000			1,14
850.000			1,14
875.000			

Tabelle 1: Sachwertfaktoren EFH/ZFH mit Bearbeitungsstand vom 24.04.2024

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten Sachwertes und des Bodenrichtwertniveaus liegt der Sachwertfaktor bei 1,17, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie rd. 17 % über dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird.

Der Sachwertfaktor wurde für Grundstücke in Bodenrichtwertzonen von 190 – 340 €/m² ermittelt. Mit einem Bodenrichtwert in Höhe von 310 €/m² liegt das Grundstück am oberen Rand der Spanne. In der Auswertung erzielen höhere Bodenrichtwertspannen auch höhere Sachwertfaktoren. Aus diesem Grunde wird ein Zuschlag in Höhe von 5 % auf den Sachwertfaktor berücksichtigt.

Im Rahmen der Bodenwertermittlung wurde zur Wahrung der Modellkonformität lediglich eine Größenanpassung für den Bodenrichtwert vorgenommen. Die individuelle Lage des Grundstücks im Hangbereich wurde noch nicht berücksichtigt. Die vorhandenen Stützmauern im West- und Nordbereich des Grundstücks erzeugen einen erheblichen Instandhaltungsaufwand zur dauerhaften Sicherung des Grundstücks. Aus den vorgenannten Gründen wird ein Abschlag auf den Sachwertfaktor in Höhe von 15 % vorgenommen.

Das Gebäude befindet sich im fortgeschrittenen Alter. Es ist von einer schlechten Energieeffizienz und anstehenden Modernisierungskosten in der Zukunft (zum Beispiel im Bereich des Daches) auszugehen. Bei derartigen Objekten ist zum einen davon auszugehen, dass Kaufinteressenten Unsicherheiten und Vorbehalte hinsichtlich der Höhe der Modernisierungskosten haben. Des Weiteren ist die Beschaffung von Fremdkapital schwieriger, da Banken energetisch schlecht aufgestellte Objekte häufig nur mit Auflagen (z.B. Sanierungsfahrplan) oder teilweise gar nicht finanzieren. Für diese Sachverhalte wird ein Abschlag in Höhe von 10 % auf den Sachwertfaktor vorgenommen.

Die Sachwertfaktoren wurden aus Verkäufen des Jahres 2023 abgeleitet. Wertermittlungstichtag ist der 09.04.2025. Im Jahre 2022 sind die Zinsen für Immobiliendarlehen stark gestiegen. Dieser Effekt ist nach Einschätzung des Sachverständigen hinreichend in den Verkäufen des Jahres 2023 eingepreist. Bis zum Wertermittlungstichtag hat sich das Zinsniveau wenig verändert. Aus diesem Grunde wird eine konjunkturelle Anpassung nicht vorgenommen.

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird somit ermittelt wie folgt

Sachwertfaktor	1,17
Bodenrichtwertniveau (Makrolage)	+ 5,0 %
Individuelle (Mikro) Lage des Grundstücks im Hangbereich, Stützmauern erforderlich	- 15,0 %
Energieeffizienz und Finanzierbarkeit	- 10,0 %
Konjunkturelle Anpassung	+/- 0,0 %
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	0,94

3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts ist der Werteeinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende

Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

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

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

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

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

Bauschäden

	Mangel	Wertminderung
1.	Fassadenschäden; begonnene Fassadenarbeiten nicht abgeschlossen	10.000 €
2.	Instandsetzung der Außenanlagen erforderlich	10.000 €
	gesamt	20.000 €

3.4.6 Sachwert des Grundstücks

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

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit abschließend wie folgt:

Geesthacht, Am Schackendiek 30			EFH
			1.01 zu 100 %
EFH, Keller- und Erdgeschoss		Typ	
Bruttogrundfläche			323
Normalherstellungskosten		€/m ²	785
Regionalfaktor			1,00
örtliche NHK 2010		€/m ²	253.555
Zuschlag für bauliche Besonderheiten: Wohnung im Keller	zzgl.	€	10.000
Abschlag für bauliche Besonderheiten: ohne	abzgl.	€	0
Herstellungswert 2010		€	263.555
Index am WE Stichtag (2010=100)			187,2
Herstellungswert am WE-Stichtag		€	493.375
Alter		Jahre	56
Gesamtnutzungsdauer (modellkonform)		Jahre	80
Restnutzungsdauer (modifiziert nach Anlage 2 ImmoWertV)		Jahre	24
Wertminderung wegen Alters		linear	
		in %	70,00
		€	345.362
Alterswertminderungsfaktor			0,3000
Sachwert der Einzelgebäude		€	148.012
Summe der Sachwerte			
Summe der Sachwerte aller aller Gebäude			148.012
Außenanlagen			
Sachwert der Außenanlagen (gem. Modellbeschreibung SWF)		€	5.000
Sachwert des bebauten Grundstücks			
Sachwert aller Gebäude		€	148.012
Bodenwert		€	231.771
Außenanlagen		€	5.000
Vorläufiger Sachwert		€	384.783
Anpassung an die Marktlage/Faktor		0,94	361.696
vorläufiger marktangepasster Sachwert rentierlich			361.696
Wertminderung wegen Baumängel/-schäden	abzgl.	€	20.000
Sonstiger Bodenwert	zzgl.	€	0
Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren			341.696
Verkehrswert gerundet		€	342.000

Der unbelastete Sachwert wird somit mit (gerundet) € 342.000 festgestellt.

3.5 Wertabschlag mangelnde Innenbesichtigung

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

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

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

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

Anteile Rohbau zu Ausbau (geschätzt): 45 % zu 55 %

Sachwert (vor Marktanpassung)	384.783
- davon Bodenwertanteil	231.771
- davon Außenanlagen	5.000
- verbleibender Gebäudewertanteil (kalkulatorisch, aus Sachwert)	148.012

Bezogen auf den Gebäudewert ergeben sich somit Beträge:

- für den Rohbauanteil	45% x	148.012 =	66.605
- für den Ausbauanteil	55% x	148.012 =	81.406

In Unkenntnis der tatsächlich vorhandenen baulichen Situation wird angenommen, dass

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

vorliegen können.

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

- Rohbaus von	35 %
- Ausbaus von	50 %

Somit ergibt sich	35 % x	66.605 =	23.312
	50 % x	81.406 =	40.703
Kalkulatorischer Sicherheitsabschlag			64.015
Kalkulatorischer Sicherheitsabschlag (gerundet)			64.000

3.6 Zusammenstellung der Werte

Ausgehend vom ermittelten Sachwert wird der gesondert berechnete Werteinfluss für vorliegenden Baulasten und die mangelnde Innenbesichtigung berücksichtigt:

Sachwert	341.696 €
Werteinfluss mangelnde Innenbesichtigung	- 64.015 €
Sachwert unter Berücksichtigung eines Wertabschlags für Baulasten und die mangelnde Innenbesichtigung	277.681 €
Sachwert unter Berücksichtigung eines Wertabschlags für die mangelnde Innenbesichtigung (gerundet)	278.000 €

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

(gerundet) 278.000 €

ermittelt.

3.7 Plausibilitäts- und Marktprüfung

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

Sofern der ermittelte **Sachwert** von € 342.000 in Bezug zur abgeleiteten, gesamten Wohnfläche von 190 m² gesetzt wird, so ergibt sich ein Wert von rund 1.800 €/m²-Wohnfläche.

Der Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg hat Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern im Kreisgebiet ausgewertet. Das zu bewertende Grundstück ist den Städten im Kreisgebiet zuzuordnen. Für Einfamilienhäuser mit Baujahr vor 1990 wurde für diesen Teilmarkt ein durchschnittlich erzielter Preis pro m² Wohnfläche in Höhe von 2.740 € errechnet.

Informationen zum Grundstücksmarkt im Kreis Herzogtum Lauenburg 2023

		Einfamilienhäuser - Baujahr vor 1990				Einfamilienhäuser - Baujahr ab 1990				Einfamilienhäuser - Baujahr vor 1990				
		Anzahl	Ø €/m ² WFl	Ø m ² WFl	Ø m ² Grdst.	Anzahl	Ø €/m ² WFl	Ø m ² WFl	Ø m ² Grdst.	Anzahl	Ø €/m ² WFl	Ø m ² WFl	Ø m ² Grdst.	
Hamburger Rand	2018	16	2.977	140	1.160	6	3.700	137	638	III Q./2022	2	3.882	140	1.065
	2019	19	3.431	147	905	2	3.863	155	616	IV Q./2022	2	3.176	180	1.302
	2020	24	3.539	149	913	2	2.893	170	1.512	I Q./2023	3	4.664	100	859
	2021	28	4.126	132	1.006	6	4.244	129	654	II Q./2023	1	4.643	140	593
	2022	11	4.072	142	1.060	4	4.956	113	670	III Q./2023	1	3.167	90	674
	2023	6	4.360	106	749	3	4.498	183	872					
	Trend		-4.424				4.640							
Abw.		-1%				-3%								
Ländlicher Raum	2018	61	1.659	133	1.173	34	2.361	144	921	III Q./2022	35	2.888	139	1.141
	2019	82	2.091	135	1.104	33	2.495	144	1.450	IV Q./2022	15	2.717	132	898
	2020	124	2.278	133	1.304	40	3.004	141	794	I Q./2023	18	2.479	150	1.351
	2021	137	2.796	135	1.210	58	3.228	143	1.001	II Q./2023	30	2.795	127	1.112
	2022	105	2.951	134	1.050	54	3.721	134	865	III Q./2023	6	3.267	168	1.621
	2023	64	2.742	138	1.237	23	3.466	146	873					
	Trend		2.989				3.715							
Abw.		-9%				-7%								
Städte	2018	64	1.962	128	759	21	2.812	136	653	III Q./2022	21	3.029	121	718
	2019	91	2.103	129	739	30	2.980	131	627	IV Q./2022	19	2.880	120	743
	2020	132	2.307	129	730	34	2.959	133	613	I Q./2023	11	2.728	126	712
	2021	127	2.679	130	736	32	3.752	124	622	II Q./2023	12	2.809	142	841
	2022	108	2.923	123	741	20	4.073	128	546	III Q./2023	7	2.637	120	668
	2023	30	2.740	131	763	7	3.859	124	591					
	Trend		2.932				4.071							
Abw.		-7%				-5%								
Kreis Hzt. Lauenburg	2018	161	2.011	132	1.007	61	2.660	140	801	III Q./2022	58	2.973	133	966
	2019	192	2.229	134	911	65	2.761	138	1.045	IV Q./2022	36	2.829	128	839
	2020	280	2.400	133	1.005	76	2.961	138	732	I Q./2023	32	2.770	137	1.085
	2021	292	2.872	133	984	96	3.466	136	853	II Q./2023	43	2.859	131	1.024
	2022	224	2.992	129	901	78	3.875	131	773	III Q./2023	14	2.895	134	1.085
	2023	89	2.832	134	1.047	33	3.643	144	813					
	Trend		3.047				3.856							
Abw.		-8%				-6%								

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg

Der ermittelte Verkehrswert unterschreitet den Durchschnittswert erheblich (um rund 34 %). Die Abweichung ist insbesondere auf folgende Gegebenheiten zurückzuführen:

- das Wertermittlungsobjekt verfügt über eine überdurchschnittliche Wohnfläche (durchschnittliche Wohnfläche der Verkaufsfälle = 131 m² - Bewertungsobjekt = 192 m²; eine geringere Wohnfläche führt bei sonst vergleichbaren Umständen bei der vorliegenden Objektart in der Regel zu einem niedrigeren Wert pro m² Wohnfläche)

- es handelt sich beim Bewertungsobjekt um ein für die ausgewertete Baujahrsklasse (Baujahr vor 1990) relativ altes Gebäude
- die genaue Ausstattung des Objektes und der Modernisierungsgrad sind nicht bekannt, insbesondere könnte ein höherer Modernisierungsgrad vorliegen, welcher aufgrund des fehlenden Zugangs zum Objekt nicht erkannt werden konnte

Das Unterschreiten des Durchschnittswertes ist damit plausibel.

3.8 Verkehrswert

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

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

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

**Wohnhaus
in 21502 Geesthacht, Beim Schackendiek 30
(Grundbuch von Geesthacht Blatt 1550)**

zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2025 einen Verkehrswert von

278.000 €

in Worten: (Zweihundertundachtundsiebzigtausend Euro)

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

Schwarzenbek, den 12.05.2025



Andreas Koop
Immobiliensachverständiger (IHK-Zertifikat)
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 1: Bilder des Objektes



Bild 1: Wendepunkt der Sackgasse „Beim Schackendiek“



Bild 2: Beim Schackendiek Blickrichtung Süd



Bild 3: Südsicht des Gebäudes

Anlage 1: Bilder des Objektes



Bild 4: Südansicht Garage und Carport



Bild 5: westliche Grundstücksgrenze Blickrichtung Süd von „Am Hang“



Bild 5: Nördliche Grundstücksgrenze – Straße „Am Hang“

Anlage 1: Bilder des Objektes



Bild 1: fußläufige Erschließung des Grundstücks vom „Am Hang“



Bild 2: Nordostansicht des Gebäudes



Bild 3: Blick vom „Am Hang“ nach West

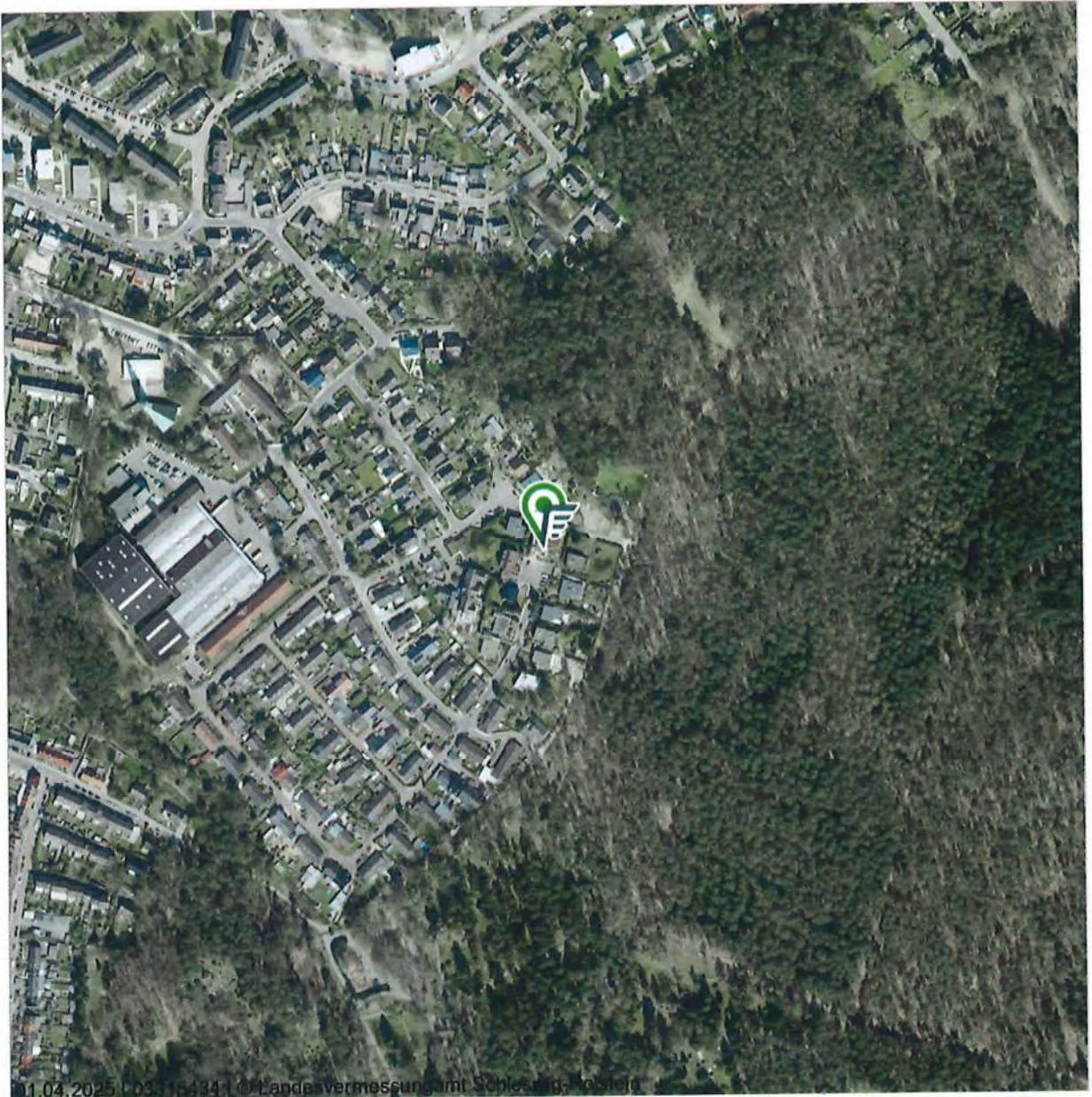
Anlage 2: Luftbild

Orthophoto/Luftbild Schleswig-Holstein

21502 Geesthacht, Beim Schackendiek 30



geoport



01.04.2025 1031154341 © Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein

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



0

500 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

Datenquelle

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

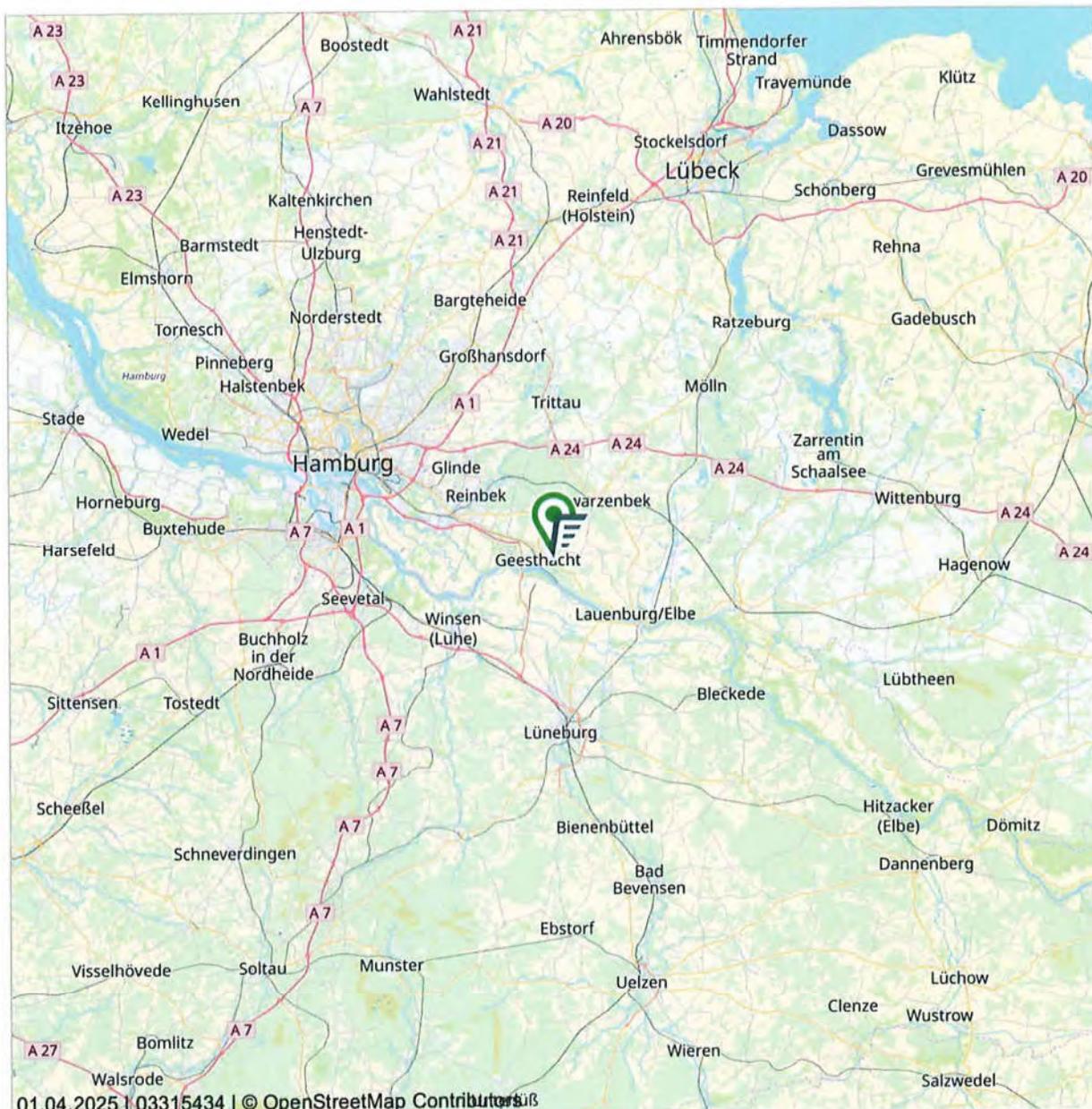
Anlage 3: Auszug aus der Straßenkarte

Übersichtskarte on-geo

21502 Geesthacht, Beim Schackendiek 30



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.

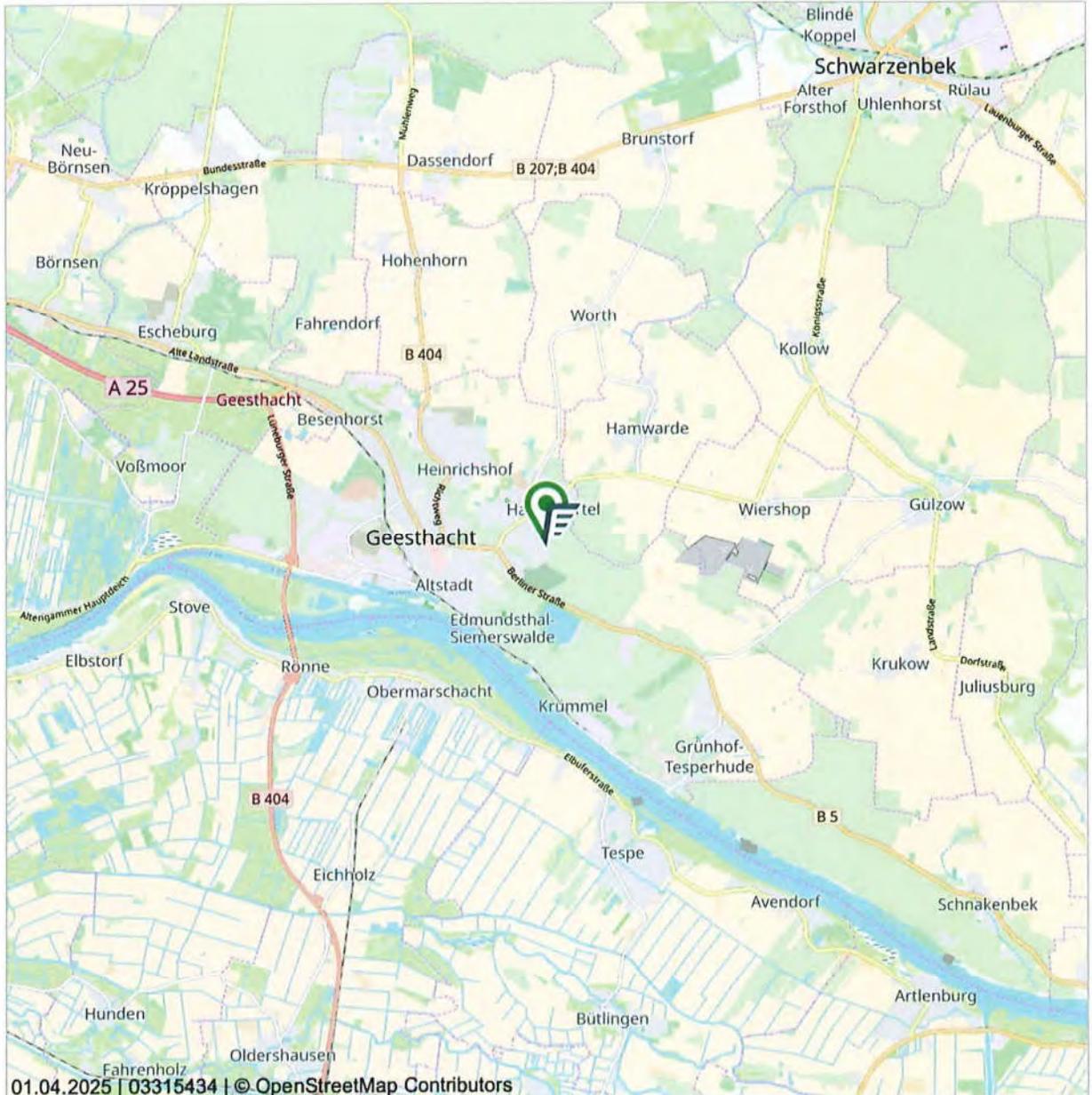
Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

Anlage 4: Auszug aus der Regionalkarte

Regionalkarte on-geo

21502 Geesthacht, Beim Schackendiek 30



01.04.2025 | 03315434 | © OpenStreetMap Contributors

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



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

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

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

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

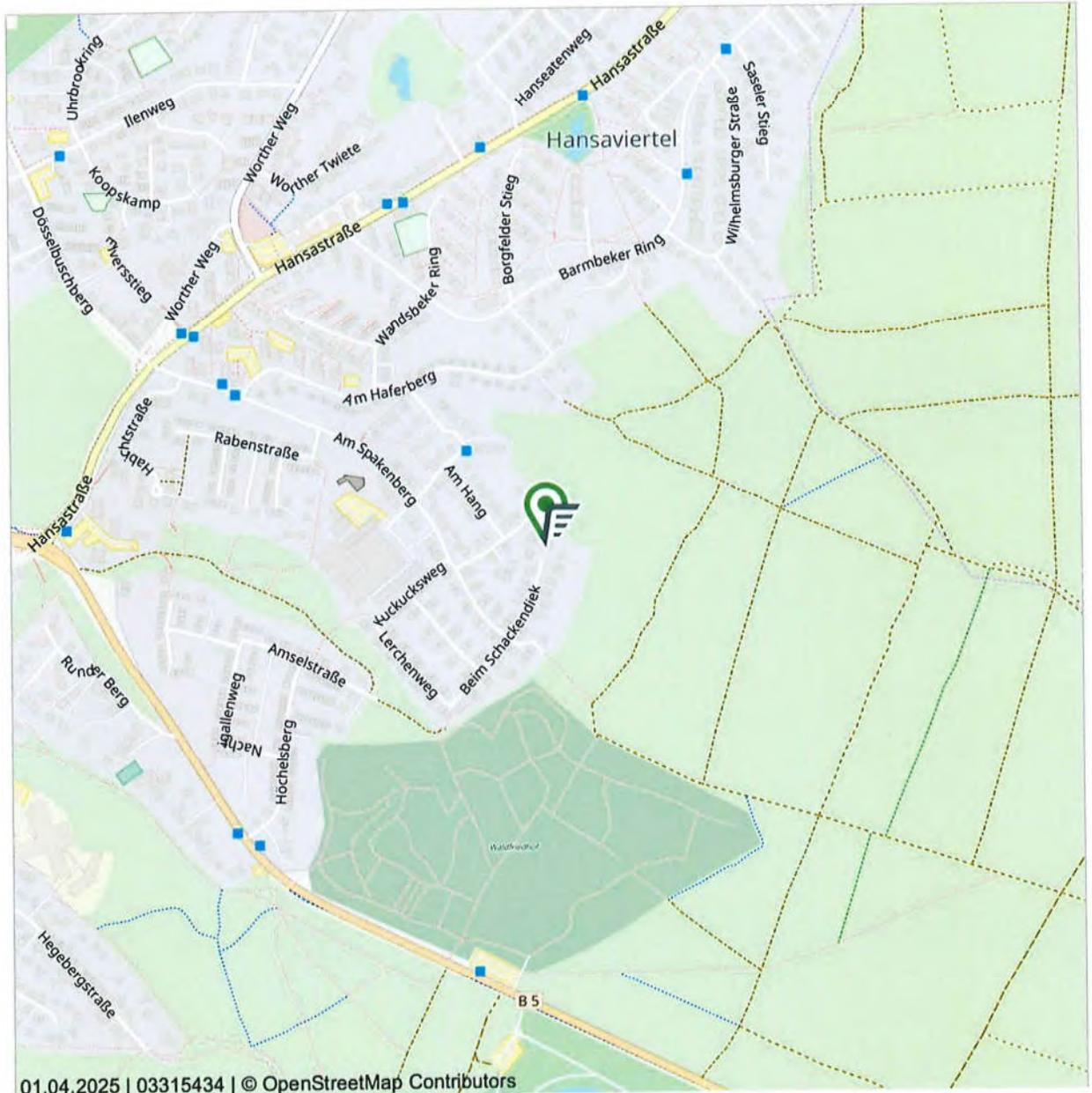
Anlage 5: Auszug aus dem Stadtplan

Stadtplan on-geo

21502 Geesthacht, Beim Schackendiek 30



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: 2025

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 19.02.2025

Flurstück: 4990
Flur: 0
Gemarkung: Geesthacht

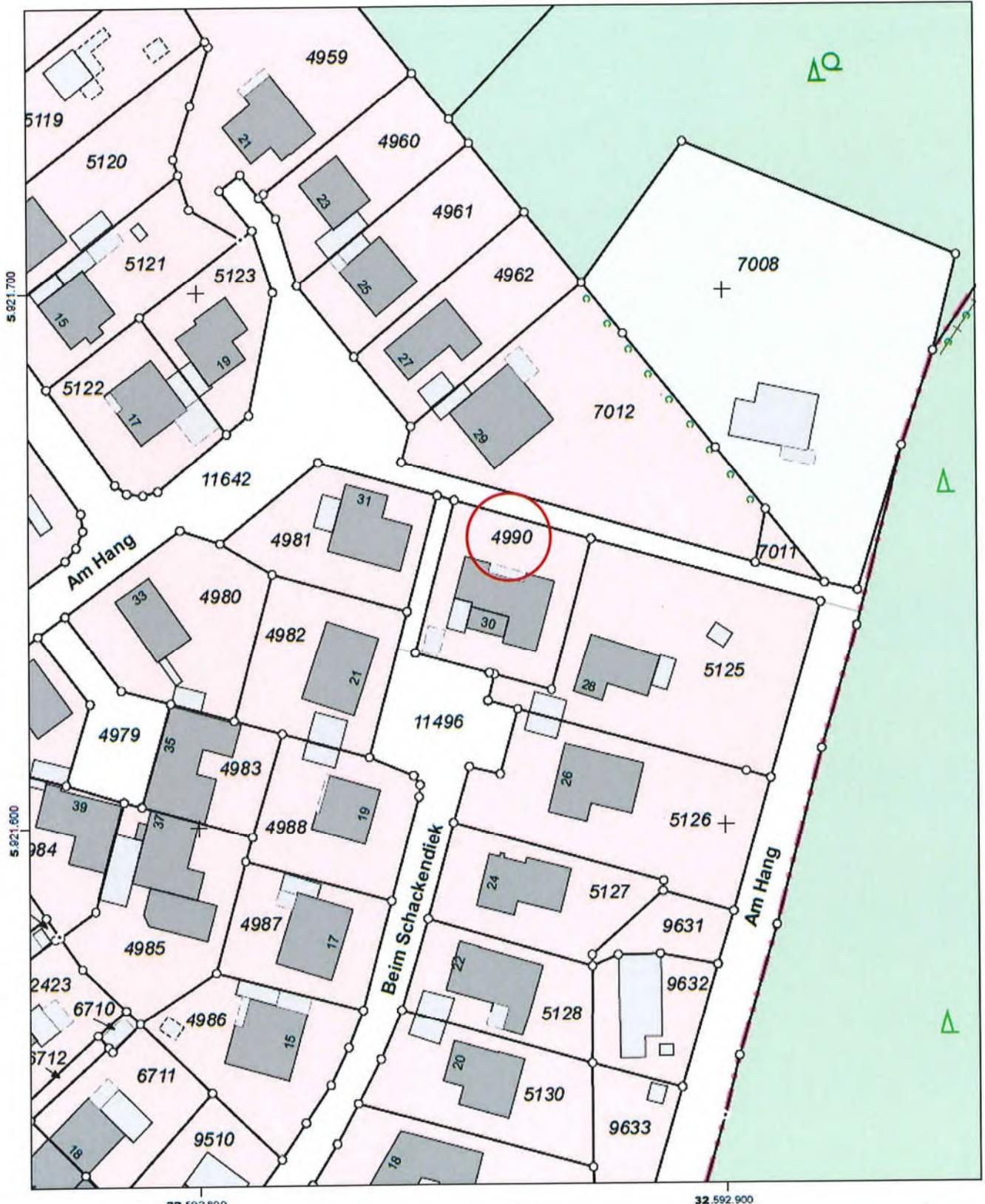
Anlage 6: Liegenschaftskarte

Gemeinde: Geesthacht
Kreis: Herzogtum Lauenburg

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



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



32.592.800

32.592.900

Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

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



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

Amtsgericht Schwarzenbek		Grundbuch von Geesthacht			Blatt 1550		Bestandsverzeichnis		Einlegebogen 1
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Wirtschaftsart und Lage		Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Flurstück			ha	a	m²
1	2	a	b	c	3			4	5
1		Geesthacht	000	4990	Gebäude- und Freifläche, Beim Schackendiek 30			7	87

05.02.2025 09:17:21 Seite 3 von 12

Amtsgericht Schwarzenbek		Grundbuch von Geesthacht		Blatt 1550		Bestandsverzeichnis		Einlegebogen 1
Bestand und Zuschreibungen				Abschreibungen				
Zur lfd. Nr. der Grundstücke				Zur lfd. Nr. der Grundstücke				
5	6			7	8			
	Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 17.10.2007. Effenberger							

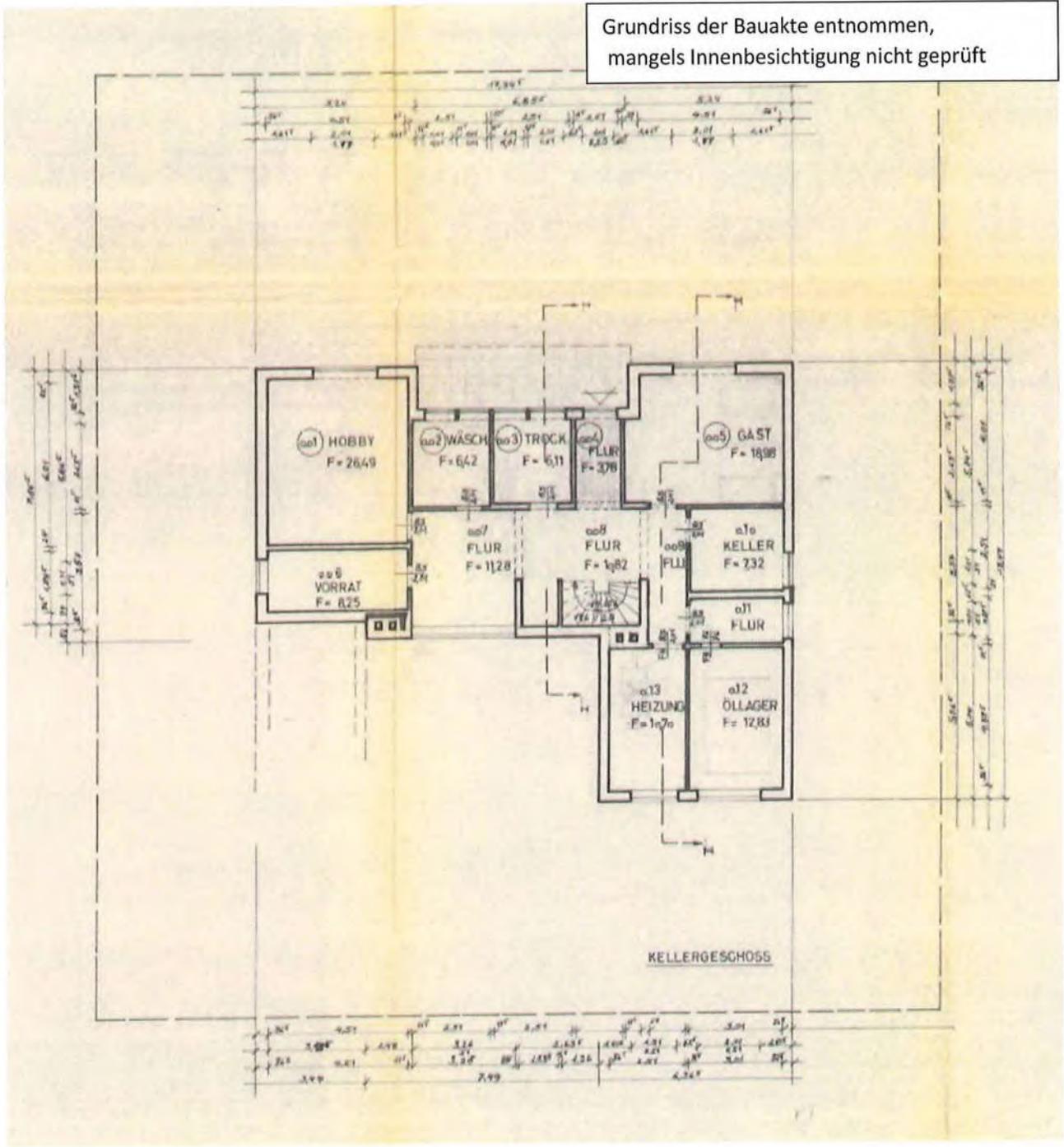
05.02.2025 09:17:21 Seite 4 von 12

Lasten und Beschränkungen	
1	2
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis
1	1
1	1
	<p>Eigentumsübertragungsvormerkung für 1.] 2.] je zur Hälfte, gemäß Bewilligung vom 03.06.2019 (Notar Jürgen Doege in Geesthacht, UR-Nr. 797/2019); eingetragen am 07.06.2019.</p> <p style="text-align: center;">Kube</p>
2	1
	<p>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Schwarzenbek, Az.: 9 K 12/23); eingetragen am 18.10.2023.</p> <p style="text-align: center;">Laabs</p>

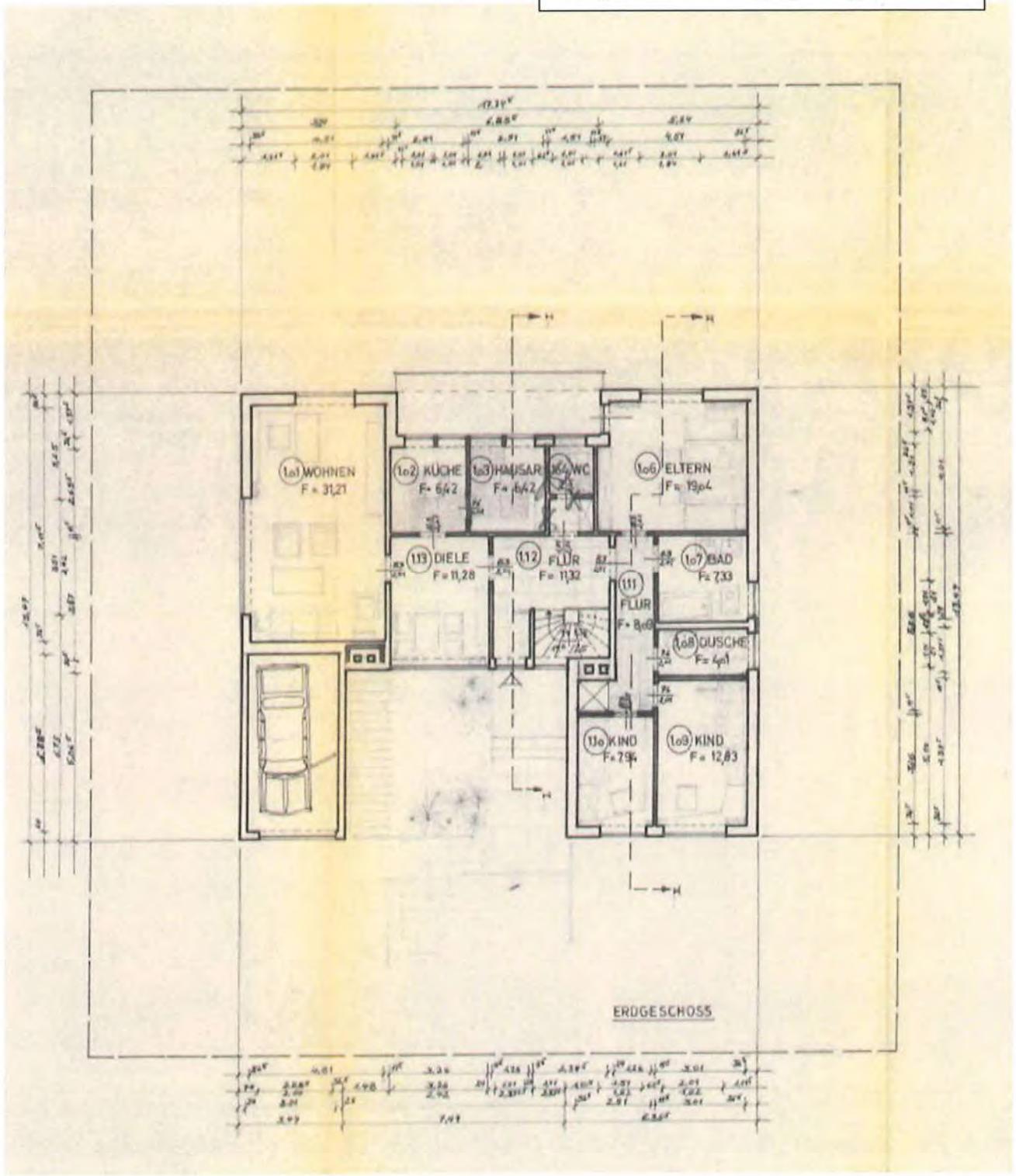
Lasten und Beschränkungen			
4	5	6	7
Laufende Nummer der Spalte 1		Laufende Nummer der Spalte 1	
1		1	
1	<p>Rang nach Abteilung III Nr. 6; eingetragen am 03.07.2019.</p> <p style="text-align: center;">Kube</p>	1	<p>Gelöscht am 19.08.2019.</p> <p style="text-align: center;">Kube</p>

Anlage 8: Grundrisse

Grundriss der Bauakte entnommen,
mangels Innenbesichtigung nicht geprüft



Grundriss der Bauakte entnommen,
mangels Innenbesichtigung nicht geprüft



Anlage 9: Strukturdaten

CityBasics

21502 Geesthacht, Beim Schackendiek 30



Basics - Landkreis (Gemeinde)

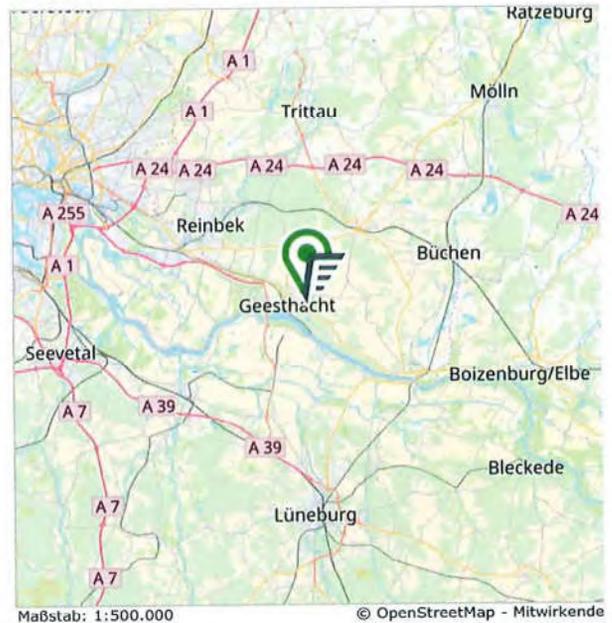
Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Herzogtum Lauenburg, Landkreis
Regierungsbezirk	-
Einwohner	204.836 (32.763)
Fläche	1.263,00 km ²
Bevölkerungsdichte	162 EW/km ²
PLZ-Bereich	21502
Gemeindegeschlüssel	01053032

Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr: 2023

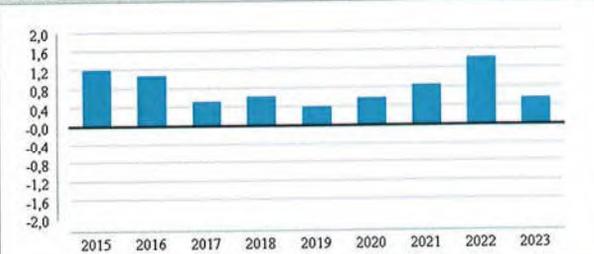
Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis

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

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

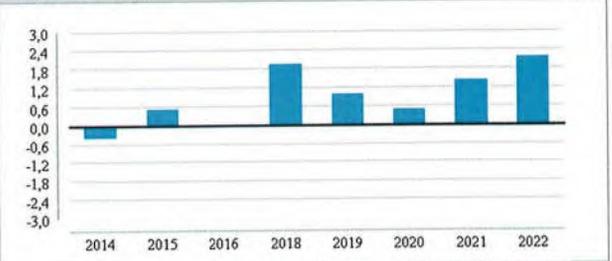


Einwohnerzahl*



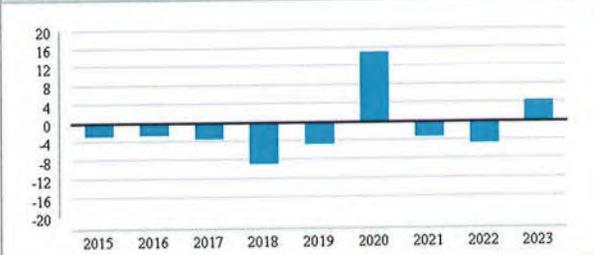
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Erwerbstätige*



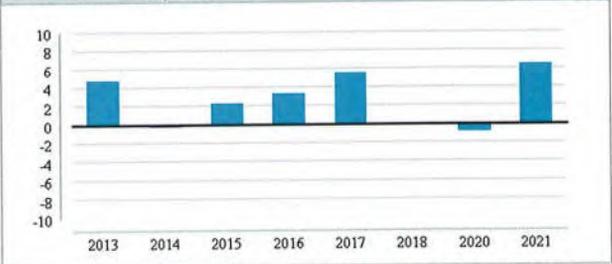
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

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: 2025

Anlage 10: Auszug aus dem Baulastenkataster

DER BÜRGERMEISTER



Stadt Geesthacht - Markt 15 - 21502 Geesthacht

Sachverständigenbüro Andreas Koop
Andreas Koop
Schmiedestraße 11
21493 Schwarzenbek


Stadt Geesthacht

Fachdienst Bauordnung

<http://www.geesthacht.de>

Telefon: 04152 / 13 - 0
Telefax: 04152 / 13 - 396
E-Mail: bauordnung@geesthacht.de

zuständig: Frau Lamprecht-Klann
Durchwahl: 13 - 268
Fax: 13 - 466
Zimmer: 413
Aktenzeichen: 25-lac - 126-25
(23-30)
E-Mail: Christina.Lamprecht-Klann@Geesthacht.de

Geesthacht, **07.03.2025**

Bauvorhaben: Baulastauskunft Beim Schackendiek 30
Bauort: 21502 Geesthacht, Beim Schackendiek 30
Gemarkung: Geesthacht Flur: 0 Flurstück: 4990

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Sehr geehrte Damen und Herren,

zulasten oder zugunsten des o.a. Grundstücks ist im Baulastenverzeichnis der Stadt Geesthacht unter dem

Baulastenblatt 128

folgende Baulast eingetragen:

siehe beiliegendes Baulastenblatt

Gebührenfestsetzung:

Nach der Landesverordnung über Verwaltungsgebühren in Angelegenheiten der Bauaufsicht (Baugebührenverordnung - BauGebVO -) in der gültigen Fassung sind hierfür nach Tarifstelle 8.2 folgende Gebühren zu entrichten:

120,00 €

Bitte überweisen Sie diesen Betrag unter Angabe des Kassenzzeichens

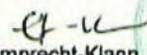
521010.431100 - 53962 AZ126-25 Beim Schackendiek 30

innerhalb der nächsten 14 Tage auf eines der auf der ersten Seite dieses Bescheides aufgeführten Konten der Stadtkasse der Stadt Geesthacht.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist einzulegen bei:
Stadt Geesthacht, Der Bürgermeister, Fachdienst Bauordnung, Markt 15, 21502 Geesthacht.

Im Auftrag


Christina Lamprecht-Klann

Sprechzeiten des Fachdienstes Bauordnung:

Dienstag 07.30 – 12.00 Uhr, Donnerstag 08.30 – 12.00 Uhr und 14.00 - 18.30 Uhr
sowie nach Terminvereinbarung

Konten der Stadtkasse Geesthacht:

HypoVereinsbank Hamburg
KSK Herzogtum Lauenburg
Hamburger Volksbank
Hamburger Sparkasse

BIC HYVEDEMM300
BIC NOLADE21RZB
BIC GENODEF1HH2
BIC HASPDEHHXXX

C:\Users\Lamprecht-Klann-C\AppData\Local\Temp\7\PROS
Bau6fb8b6e2-fe6-11ef-903c-005059916887\Baulastauskunft positiv.d

IBAN DE87200300000008746404
IBAN DE45230527500003002802
IBAN DE23201900030011008407
IBAN DE24200505501395121500

Baulastenverzeichnis von Geesthacht Baulastenblatt Nr. 12B Seite 1
 Grundstück () Beim Schsockendiek Nr. 30
 Gemarkung Geesthacht Flur 1648 Flurstück 4990
(Stadt / Platz / Weg)

Lfd.Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
1	Gestattung zur Unterschreitung des Bauwuchs zum Bau einer Garage des <u>an meiner rechten Grundstücksgrenze</u> Lt. Eintragsverfügung vom 13.4.70 <u>Einsetzen am 29.4.70</u>	

Anlage 11: Auskunft aus dem Altlastenkataster



KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Der Landrat

Kreis Herzogtum Lauenburg Postfach 1140 23901 Ratzeburg

Sachverständigenbüro Andreas Koop

Schmiedestraße 11
21493 Schwarzenbek

EINGEGANGEN

03. MRZ. 2025

Fachdienst: Abfall und Bodenschutz
Ansprechpartner: Herr Voß
Anschrift: Barlachstr. 2, Ratzeburg
Zimmer: 152
Telefon: 04541 888-457
E-Mail: voss@kreis-rz.de
Fax: 04541 888-157
Az.: 672.31.92.0325.023.30
Datum: 25.02.2025

Betreff: Ihre schriftliche Anfrage zu möglichen Altlasten für das unten angegebene Grundstück in Geesthacht vom 24.02.2025

Sehr geehrte Frau

für das folgende Grundstück

Ort	Adresse	Gemarkung	Flur	Flurstück
Geesthacht	Beim Schackendiek	Geesthacht	0	4990

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

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

Sachverhalt

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

Ort	Geesthacht
Straße	Beim Schackendiek 30
Gemarkung	Geesthacht
Flur	0
Flurstück	4990

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

Anlage 12: Kurzbericht Naturgefahren

K.A.R.L.®-PRO KURZBERICHT

Standort: 21502 Geesthacht Beim Schackendiek 30 - 21502 Geesthacht Beim Schackendiek 30

Vulnerabilität¹: EFH/ZFH, mit Keller, 1 bis 3 Etagen

Geländehöhe (K.A.R.L.)	86,90 m	Schutzziel ² Flut/Sturmflut	- / -	
K.A.R.L.®-Version	5.1.0.4	Gesamtwert (EUR)	N/A	
Gefahr	Einstufung	Risiko ³ (%p.a.)	WKP ⁴	PML ⁵ (%)
Vulkanismus		0,0000	-	-
Erdbeben		0,0000	475	0,00
Tsunami		0,0000	200	0,00
Überschwemmung		0,0000	200	0,00
Sturmflut		0,0000	200	0,00
Sturm		0,0526	200	1,20
Tornado		0,0058	-	-
Hagel		0,0052	200	0,20
Starkregen ⁶		0,0130	200	1,03

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

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

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

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

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

⁶Starkregen Das Starkregenerisiko 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							

Haftungrechtlicher 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 aktualisiert werden. Ebenso werden die verwendeten Berechnungsmethoden ständig verbessert und dem aktuellen Wissensstand angepasst. Somit spiegeln die Ergebnisse den aktuellen Wissensstand zum Zeitpunkt der Berichterstellung wider.

Informationen über Schadensereignisse der Vergangenheit werden lediglich zur Verifizierung der eingesetzten Rechenmodelle herangezogen, nicht aber als deren Grundlage. Dem ist gewährleistet, dass sich die Risikomodellierung weitestmöglich an naturwissenschaftlichen Prinzipien orientiert und nicht durch die zulässige und manchmal auch lückenhafte Erhebung von Schadensdaten 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. Risikowertungen mit einem hohen Anteil an geschätzten Parametern fallen deshalb meistens etwas zu hoch aus.

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

Die hier abgegebenen Risikoeinstufungen beruhen auf dem im vollständigen K.A.R.L.®-Bericht angegebenen Datenquellen und den in K.A.R.L.® integrierten Erfahrungswerten. Die Auswertungen wurden nach dem aktuellsten 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 Schadensereignisse größeren Ausmaßes eintreten.