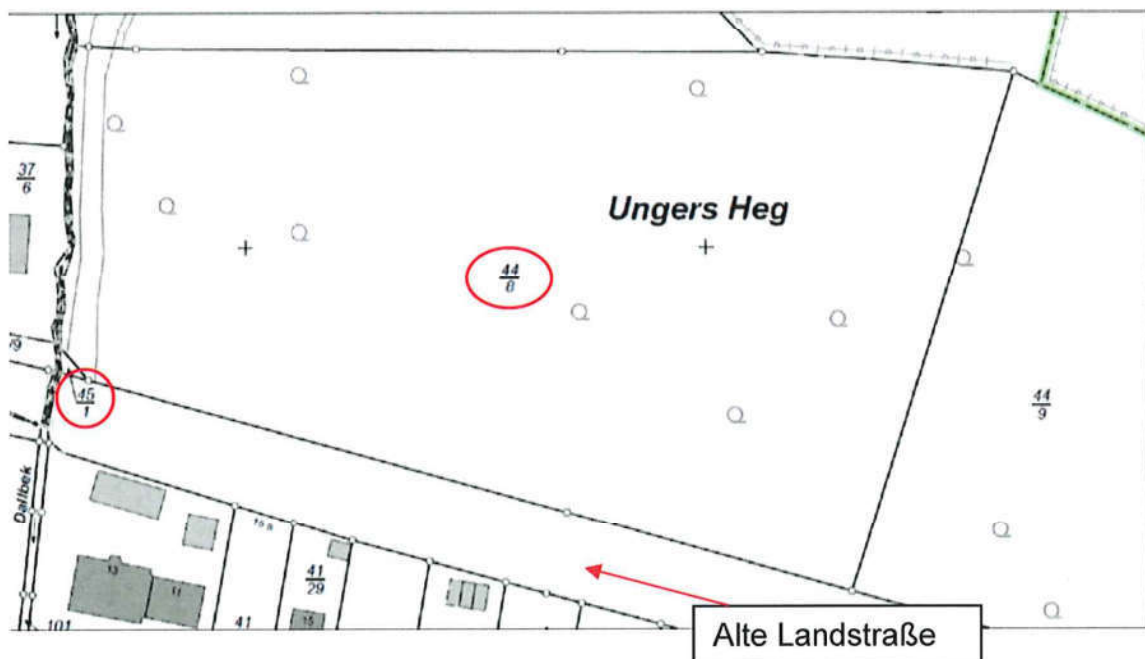


Gutachten

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

Waldgrundstück (im Naturschutzgebiet)
Gemarkung Escheburg, Flur 1, Flurstück 44/8, 45/1
in 21039 Escheburg
Auftraggeber: Amtsgericht Schwarzenbek Az. 9 K 13/20



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

31.01.2022 mit

32.000 € ermittelt.

Ausfertigung Nr. 4:

Dieses Gutachten besteht aus 27 Seiten zzgl. 10 Anlagen mit 20 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt.

1. ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Auftragsdaten	5
1.2 Objektdaten	5
1.3 Wertermittlungsstichtag	5
1.4 Qualitätsstichtag	6
1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	6
1.6 Unterlagen	6
2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES	7
2.1 Lagemerkmale	7
2.1.1 Überörtliche Lage	7
2.1.2 Gemeinde/Nachbarschaft	7
2.1.3 Verkehrsanbindung	8
2.1.4 Öffentliche Einrichtungen/Besonderheiten	8
2.1.5 Umwelteinflüsse	8
2.1.6 Lage	8
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	9
2.2.1 Bauleitplanung	9
2.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	9
2.2.3 Abgabenrechtlicher Zustand	10
2.2.4 Rechte und Belastungen	10
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	13
2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt	13
2.3.2 Nutzung	14
2.3.3 Erschließungszustand	16
2.3.4 Bodenbeschaffenheit	16
2.3.5 Außenanlagen	16
2.3.6 Ertragsverhältnisse	17
2.4 Künftige Entwicklungen	17
2.4.1 Weitere künftige Entwicklungen	17
2.5 Entwicklungszustand	17
3. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	18
3.1 Grundlagen	18
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	18
3.1.2 Kaufpreissammlung	18
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	18
3.1.4 Literatur	19
3.2 Wertermittlungsverfahren	19
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	19
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	20
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	20
3.3 Wertermittlung	20
3.4 Werteinfluss der Rechte Abteilung II	24
3.5 Zusammenstellung der Werte	26
3.6 Verkehrswert	27

Anlagen:

Anlage 1:	Fotos des Bewertungsobjektes
Anlage 2:	Luftbild
Anlage 3:	Auszug aus der Straßenkarte
Anlage 4:	Auszug aus der Regionalkarte
Anlage 5:	Auszug aus dem Ortsplan
Anlage 6:	Auszug aus der Liegenschaftskarte und dem Liegenschaftsbuch
Anlage 7:	Grundbuchauszug: Bestandsverzeichnis und Abteilung II anonymisiert
Anlage 8:	Strukturdaten
Anlage 9:	Landesverordnung über das Naturschutzgebiet "Dalbekschlucht"
Anlage 10:	Auskunft Altlasten

Kurzprofil des Grundstücks:

Lage:

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

Innerhalb der Gemeinde liegt das Grundstück am westlichen Ortsrand und im südlichen Bereich des Naturschutzgebietes "Dahlbekschlucht" am Geesthang der Elbe. Das Grundstück grenzt im Süden an die „Alte Landstraße“. Es ist eine starke Hanglage gegeben. Das Grundstück fällt von Norden nach Süden hin in Teilbereichen um ca. 25 m ab.

Objektbeschreibung:

Das zu bewertende Waldgrundstück ist ca. 17.907 m² groß. Es wird über die Straße „Alte Landstraße“ verkehrlich erschlossen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde weist für den Bereich des Bewertungsgrundstücks eine „Waldfläche/Schutzgebiet“ aus. Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.

Die Fläche wird auch nicht durch einen Gebietsentwicklungsplan oder weitere gemeindliche Satzungen baurechtlich überplant. Das Grundstück liegt in dem Naturschutzgebiet „Dalbekschlucht“ in einem baurechtlichen Außenbereich, der nach § 35 Baugesetzbuch zu beurteilen ist. Eine Bebauung ist aufgrund des Naturschutzes nicht möglich.

Nutzung:

Zum Bewertungszeitpunkt scheint das Grundstück ohne Nutzung zu sein. Forstwirtschaftliche Aktivitäten sind nicht festzustellen. Es handelt sich um Laubmischwald mittleren Alters. Aufgrund der Hanglage und des Naturschutzes ist eine Bewirtschaftung weitgehend nicht wirtschaftlich und rechtlich nicht möglich.

Belastungen:

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

Hinweise auf das Vorliegen von Baulasten haben sich im Laufe der Sachverständigenrecherche nicht ergeben.

Besonderheiten:

Es handelt sich um eine landschaftlich reizvolle Lage direkt im Naturschutzgebiet „Dalbekschlucht“ am westlichen Siedlungsrand der Gemeinde Escheburg.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber/-in:	Amtsgericht Schwarzenbek Möllner Straße 20 21493 Schwarzenbek
Datum (Eingang) des Auftrages:	29.10.2021
Verwendungszweck:	Verkehrswertgutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Besonderheiten:	landschaftlich reizvolle Lage direkt im Natur- schutzgebiet „Dalbekschlucht“ am westlichen Siedlungsrand der Gemeinde
örtliche Grundstücksaufnahme am:	31.01.2022
Teilnehmer/innen:	- Andreas Koop – Immobiliensachverständiger - Christoph Koop – Mitarbeiter des Sachver- ständigen
Wertermittlung durchgeführt am:	26.01. bis 28.01.2022

1.2 Objektdaten

Grundbuch:	Grundbuch von Escheburg Blatt 558
Katasterangaben:	Gemarkung Escheburg, Flur 001, Flurstück 44/8: 17.895 m ² groß Waldfläche; Flurstück 45/1: 12 m ² groß Waldfläche;
Eigentümer gem. Grundbuch: (zum Wertermittlungsstichtag)	Aus Datenschutzgründen keine Angabe

1.3 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der **31.01.2022** (Tag der Ortsbesichtigung).

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.

1.4 Qualitätsstichtag

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

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

1.6 Unterlagen

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

- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auszug aus dem Grundbuch von Escheburg Blatt 558
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auskunft zur Bauleitplanung
- Fotografische Aufnahmen des Objektes
- Veröffentlichungen des Gutachterausschusses Kreis Herzogtum Lauenburg einschließlich Marktbericht
- Grundstücksmarktbericht Stormarn
- Immobilienmarktbericht Hamburg

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemerkmale

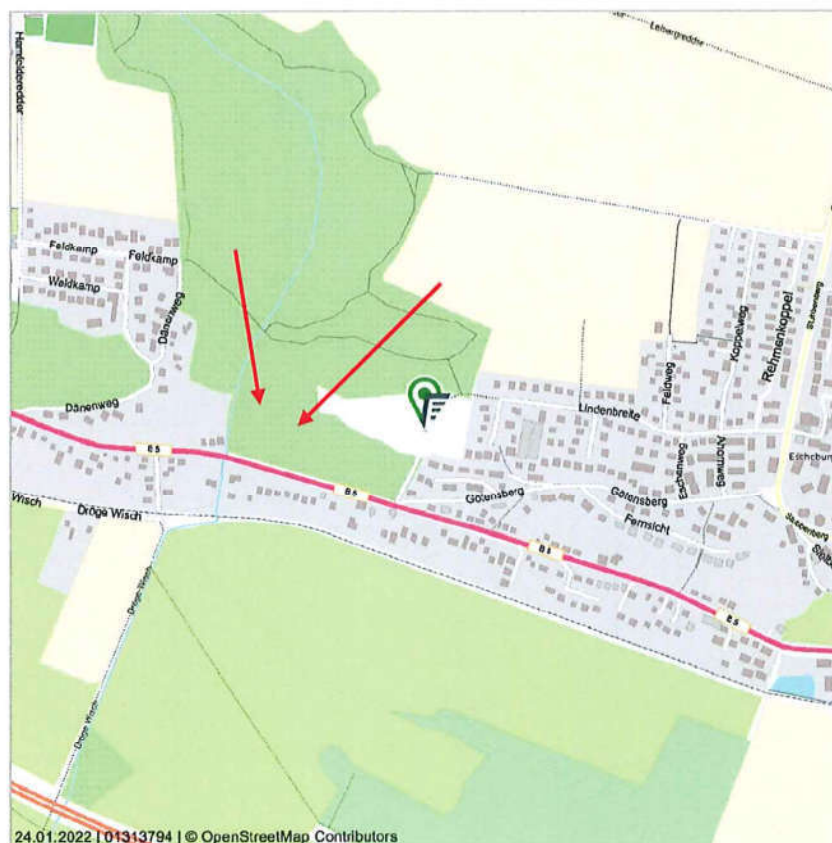
2.1.1 Überörtliche Lage

Bundesland Schleswig-Holstein (ca. 2,8 Mio. Einwohner); im Süden des Landkreises Herzogtum Lauenburg;
Gemeinde Escheburg (ca. 3.400 Einwohner), im Bereich der Metropolregion Hamburg

2.1.2 Gemeinde/Nachbarschaft

Das Wertermittlungsobjekt liegt am westlichen Rand der Gemeinde nördlich der "Alten Landstraße", einer Kreisstraße die im weiteren Verlauf nach Börnsen und dann als Bundesstraße 5 nach Hamburg - Bergedorf führt.

Auszug aus dem Ortsplan



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.

2.1.3 Verkehrsanbindung

Die nächstgelegene Fernstraße - die Kreisstraße 80 – welche im weiteren Verlauf als Bundesstraße 5 nach Hamburg im Westen sowie nach Geesthacht im Osten und weiter nach Mecklenburg/Vorpommern führt, grenzt unmittelbar südlich an das Bewertungsgrundstück. Der nächste Autobahnanschluss auf die Autobahn A 25 (Anschlussstelle Geesthacht) in Richtung Hamburg befindet sich in südwestlicher Richtung ca. 3,5 km entfernt.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Hamburg – Bergedorf ca. 7 km entfernt. Zusätzlich bestehen Busverbindungen in die Umlandgemeinden.

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

2.1.4 Öffentliche Einrichtungen/Besonderheiten

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

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

Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in Geesthacht in ca. 8 km Entfernung oder in Hamburg – Bergedorf in ca. 6 km Entfernung.

2.1.5 Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage an der Kreisstraße mit durchschnittlichem Verkehrsaufkommen ist mit mittlerem Verkehrslärm zu rechnen.

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

2.1.6 Lage

Es handelt sich um eine landschaftlich reizvolle Lage direkt im südlichen Bereich des Naturschutzgebietes „Dalbekschlucht“ am westlichen Siedlungsrand der Gemeinde Escheburg.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem nach dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Escheburg als „Waldfläche“ ausgewiesenen Bereich.

Außenbereich § 35 BauGB

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt kein Bebauungsplan vor. Nach Einschätzung des Sachverständigen liegt das Wertermittlungsobjekt hinsichtlich seiner baulichen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb eines Bereiches, dessen Zulässigkeit sich nach § 35 BauGB („Bauen im Außenbereich“) richtet. Eine Außenbereichssatzung (§ 35 (6) BauGB) liegt nicht vor.

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

Naturschutzgebiet „Dalbekschlucht“

Aufgrund § 4 Abs. I Nr. 5 der Landesverordnung über das Naturschutzgebiet „Dalbekschlucht“ vom 20.12.1994 ist es verboten *„bauliche Anlagen, auch wenn sie keine Genehmigung nach der Landesbauordnung bedürfen, zu errichten oder wesentlich zu ändern“*.

2.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Für das zu bewertende Grundstück ist die Errichtung von baulichen Anlagen daher nicht möglich.

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

2.2.3 Abgabenrechtlicher Zustand

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

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die Straße „Alte Landstraße“ als verkehrlich erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. In Bezug auf Ver- und Entsorgung ist das Grundstück nicht erschlossen. Insofern ist das Grundstück nur verkehrlich erschlossen.

2.2.4 Rechte und Belastungen

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

Eintragungen im Grundbuch

In Abteilung II des Grundbuchs sind folgende Eintragungen vorhanden:

Amtsgericht Schwarzenbek Grundbuch von Escheburg		Blatt 558	Zweite Abteilung	Einlegebogen 1
Laufende Nummer der Eintragung	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
3	7	Nacherbfolge ist angeordnet. Nacherben zu gleichen Teilen sind: 1. [REDACTED] 2. [REDACTED] 3. [REDACTED] befrachte Vorerbin ist eingetragen am 13.07.1999		
4	7	Auflassungsvormerkung für 1. [REDACTED] 2. [REDACTED] 3. [REDACTED] als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB. gemäß Bewilligung vom 05.08.1999 (Notar Dr. Jur. Ralf Katschinski, UR-Nr. 1449/1999 K); eingetragen am 09.11.1999.		
5	7	Auflassungsvormerkung für 1. [REDACTED] 2. [REDACTED] - je Anteil 1/2 - gemäß Bewilligung vom 26.11.1999; eingetragen am 14.12.1999		
6	7	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für [REDACTED] gemäß Bewilligung vom 21.02.2000; eingetragen am 19.09.2000.		

28.10.2021 12:22:17 Seite 7 von 12

Amtsgericht Schwarzenbek Grundbuch von Escheburg		Blatt 558	Zweite Abteilung	Einlegebogen 1
Veränderungen		Löschungen		
Laufende Nummer der Spalte 1	6	Laufende Nummer der Spalte 3	7	
4		3.4	Hinsichtlich des Berechtigten [REDACTED] gelöscht am 29.08.2012. Kube	

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

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

Baulasten

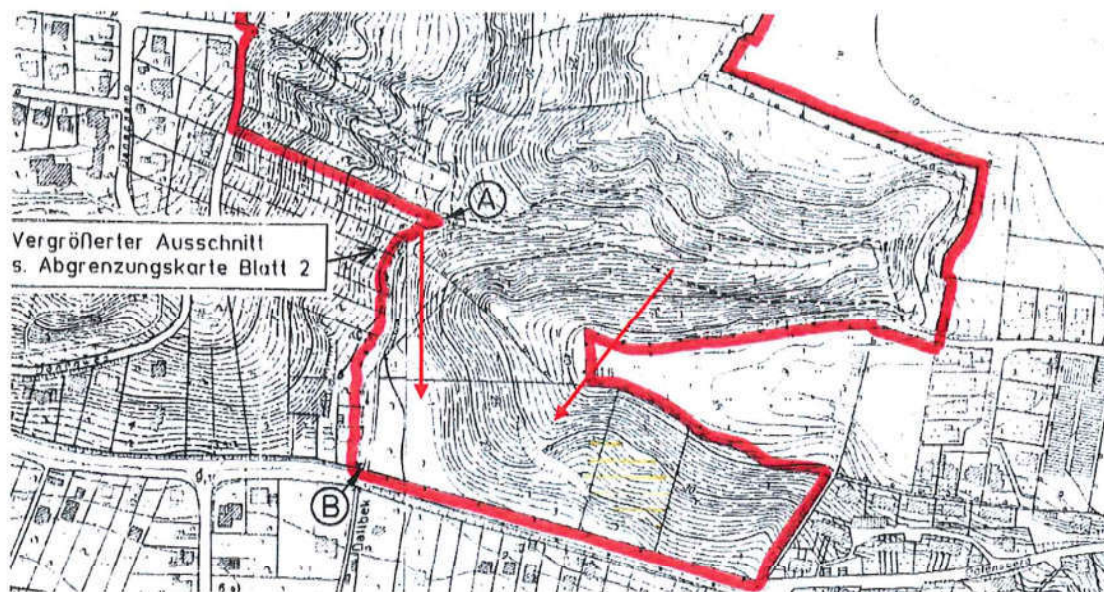
Hinweise auf Baulasten haben sich im weiteren Bewertungsverlauf nicht ergeben.

Denkmalschutz

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

Naturschutz

Das Grundstück liegt im südlichen Bereich des Naturschutzgebietes Dalbekschlucht (nachfolgend ein Auszug aus der Abgrenzungskarte zur Naturschutzgebietsverordnung Dalbekschlucht aus dem Jahre 1994 mit einer Grobskizzierung der Lage des Bewertungsgrundstücks).



Die Ermittlung des Werteeinflusses der Unterschutzstellung durch die Naturschutzgebietsverordnung erfolgt im Rahmen der Wertermittlung.

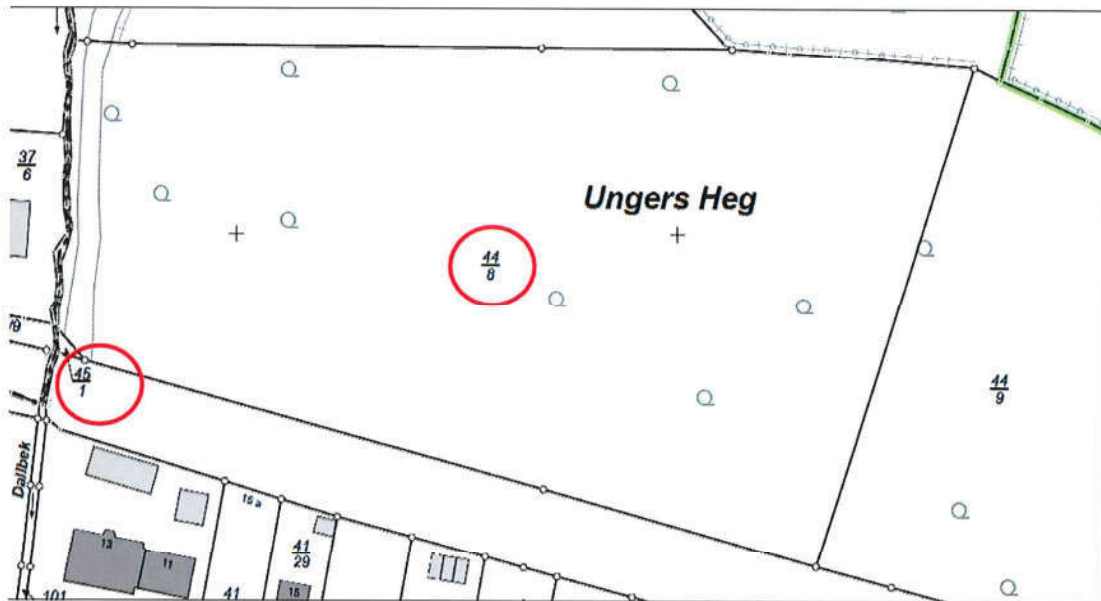
Sonstige Rechte und Belastungen

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

2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das insgesamt ca. 17.907 m² große Wertermittlungsgrundstück (Flurstücke 44/8 und 45/1) ist leicht trapezförmig. Die Breite beträgt zur Straße ca. 175 m und die mittlere Tiefe ca. 95 m. Es ist eine starke Hanglage gegeben. Das Grundstück fällt nach Süden auf der gesamten Grundstückslänge um bis zu 25 Meter zur Alten Landstraße hin ab. Die genauen Formen der Wertermittlungsgrundstücke sind aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (siehe auch Anlagen) zu ersehen. Nachfolgend ein Auszug aus der Liegenschaftskarte:



2.3.2 Nutzung

Das Wertermittlungsgrundstück präsentiert sich zum Wertermittlungsstichtag als Waldgebiet ohne Nutzung. Es handelt sich um einen Mischwald mittleren Alters mit den vorwiegenden Baumarten Rotbuche, Birke, Bergahorn, Erle und Stieleiche.



Bestand in Hanglage - mittiger Grundstücksbereich



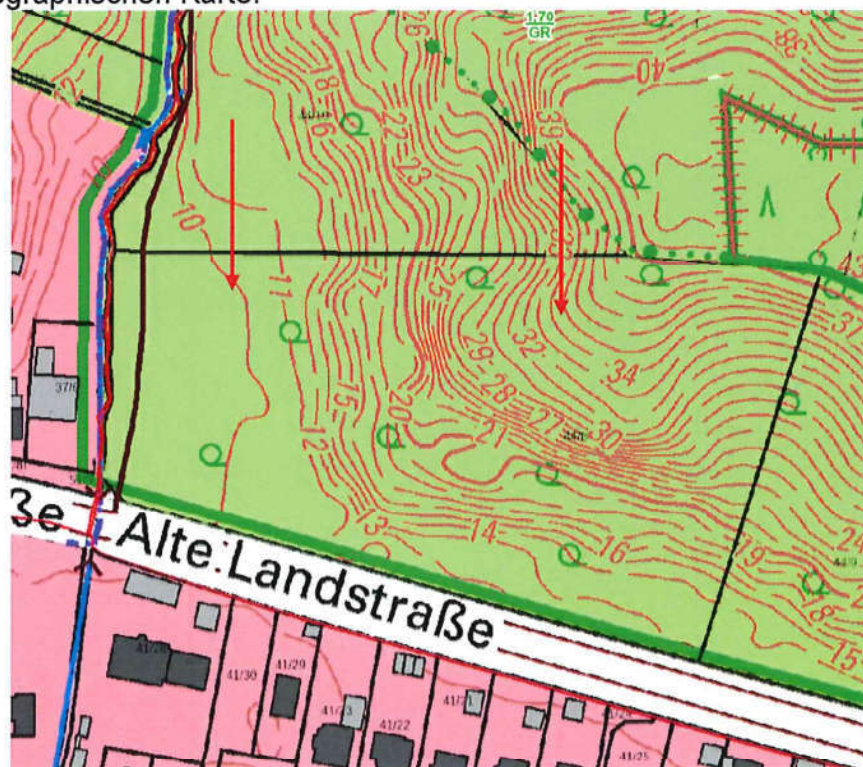
Bestand in Hanglage – südlicher Grundstücksbereich



Bestand in Hanglage – nördlicher Grundstücksbereich

Eine forstwirtschaftliche Nutzung ist aufgrund der Vorschriften der Naturschutzgebietsverordnung nur sehr eingeschränkt zulässig. Siehe hierzu auch Naturschutzgebietsverordnung in der Anlage.

Zum anderen ist eine mögliche forstwirtschaftliche Nutzung durch die starke Hanglage sehr aufwändig und nicht wirtschaftlich. Nachfolgend ein Auszug aus der topographischen Karte:



2.3.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße „Alte Landstraße“ verkehrlich erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Kreisstraße mit einseitigem Fußweg. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen. Straßenbeleuchtung ist vorhanden.



2.3.4 Bodenbeschaffenheit

Das Wertermittlungsgrundstück weist eine starke Hangneigung auf - wie bereits dargestellt.

Altlasten:

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

2.3.5 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

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

Einfriedung:

- Zur Südseite mit Maschendrahtzaun – sonst ohne

Sonstige Anlagen:

- keine

2.3.6 Ertragsverhältnisse

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

2.4 Künftige Entwicklungen

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

2.4.1 Weitere künftige Entwicklungen

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

2.5 Entwicklungszustand

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

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen (Abschnitt 2.2.1) und den tatsächlichen Eigenschaften, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Grundstückszustand „Wald im Naturschutzgebiet Dalbekschlucht“.

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

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

3.1.2 Kaufpreissammlung

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

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

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

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

Ergänzend werden folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

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

3.1.4 Literatur

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

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

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

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

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

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind. Das ist z.B. bei eigen genutzten bebauten Grundstücken der Fall.

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Aus diesem Grunde wendet der Sachverständige das Vergleichswertverfahren unter Heranziehung der einschlägigen Bodenricht- oder Vergleichswerte an.

3.3 Wertermittlung

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht bebaut und bezüglich des Grund und Bodens entsprechend seiner gegenwärtigen Nutzung als „Wald im Naturschutzgebiet Dalbekschlucht“ einzustufen.

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

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

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

Vergleichswerte

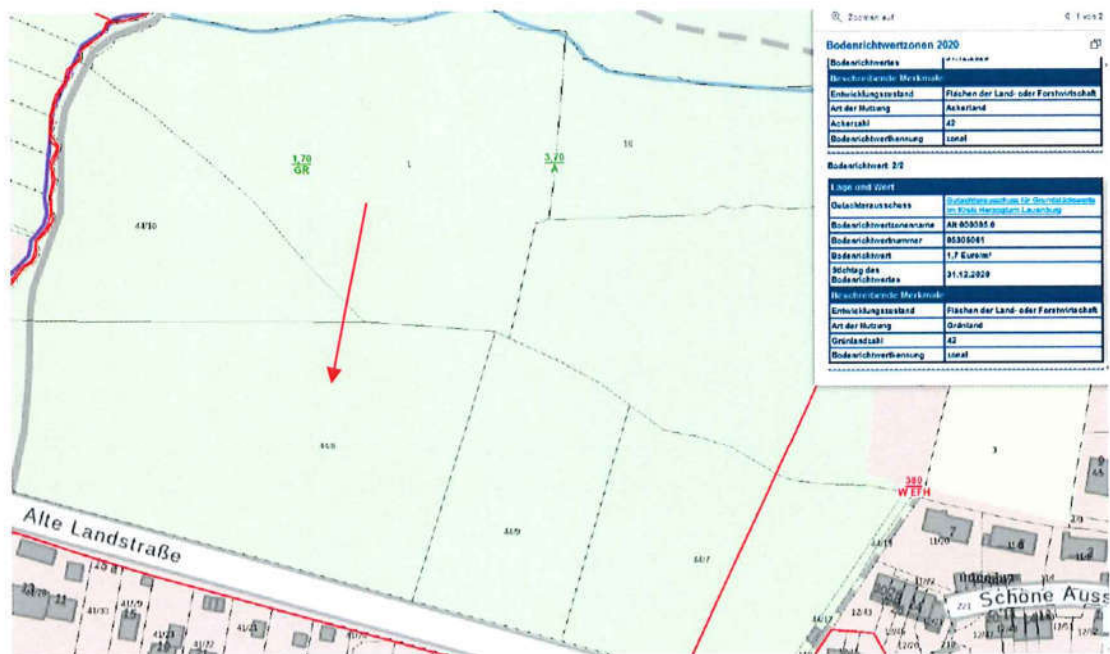
Aus der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes stehen keine Kauffälle für vergleichbare Grundstücke zur Auswertung zur Verfügung.

Bodenrichtwerte

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

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

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 31.12.2020 für den Bereich der Gemeinde Escheburg einen **Bodenrichtwert von 3,70 €/m² für Ackerland** und einen **Bodenrichtwert von 1,70 €/m² für Grünland**, sowie **angrenzend 380 €/m² für die Nutzungsart Wohnen/Einfamilienhäuser** ermittelt. Nachfolgend ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:




Ein Bodenrichtwert für Waldflächen wurde nicht ausgewiesen.

Der Immobilienmarktbericht der Stadt Hamburg 2021 weist für Waldflächen (inklusive Bestand) einen Wert von 3,00 €/m² aus. Nachfolgend ein Auszug aus dem Immobilienmarktbericht:

5.5 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzungen zum 31. 12. 2020

5		Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzungen zum 31. 12. 2020					
		Norderebbeck (nördlich Elbe/Bille/B5) [€/m ²]	Vier- und Marschlande (südlich Bille/B5) [€/m ²]	Wählerburg (zwischen Norder- und Süderelbe) [€/m ²]	Südermarschen (nördlich B73/Bahntrasse nach Lüneburg) [€/m ²]	Harburger Geest (südlich B72/Bahntrasse nach Lüneburg) [€/m ²]	Neuwerk [€/m ²]
	Forstwirtschaftl. Fläche	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	-
	Grünland	5,00	3,10	6,00	3,20	3,00	1,00
	Acker	5,50	3,10	6,00	3,50	3,50	1,00
	Erwerbsgartenbauflächen	5,50	3,50	6,50	4,80	4,50	-
	Acker/Grünland mit ökologischem Ausgleichspotenzial	7,80	3,50	7,00	4,20	-	-

Zum 31. 12. 2020 hat der Gutachterausschuss kleinräumig zonale Bodenrichtwerte beschlossen. Für die nebenstehende Übersicht wurden die Bodenrichtwerte auf 1 Hektar (10.000 m²) große Grundstücke umgerechnet und regional zusammengefasst. Nicht berücksichtigt sind Bodenrichtwerte in Gebieten mit ökologischem Ausgleichspotenzial.

5.6 Ortsüblicher Pachtzins im Obst- und Gemüseanbau

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gemäß § 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz zum 1. 1. 2012 mit 0,04 € pro m² Pachtfläche im Jahr ermittelt.

Nach § 5 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz darf für Kleingartenanlagen höchstens der vierfache Betrag des o. g. Pachtzinses verlangt werden.

Der Grundstücksmarktbericht des nachbarlichen Landkreises Stormarn weist für Flächen der Forstwirtschaft keinen Wert aus. Dem Sachverständigen liegen Vergleichskaufpreise für frei bewirtschaftbare Laubwaldflächen mittleren Alters aus dem Südkreis des Landkreises zwischen 17.000 und 20.000 € je Hektar vor.

Der Sachverständige orientiert sich aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Freien und Hansestadt Hamburg und der damit einhergehenden Immobiliennachfrage aus diesem Bereich an den im Immobilienmarktbericht Hamburg 2021 ausgewiesenen Werten für forstwirtschaftliche Flächen in Höhe von 3,00 €/m².

objektspezifischer Bodenwert

Das Bewertungsgrundstück ist lt. Grundbuchauszug 17.907 m² groß.

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 Bo-

denrichtwert bzw. der mittlere Vergleichswert bezieht, durch Zu- oder Abschläge (Umrechnungskoeffizienten) zu berücksichtigen.

Derartige Abweichungen sind in diesem Fall wie folgt gegeben:

- eine wirtschaftliche Holzernte ist durch die hohen technischen Aufwendungen aufgrund der Hanglage nicht gegeben
- die Waldnutzung durch Holzernte ist durch die bestehende Naturschutzgebietsverordnung weitgehend unmöglich
- die Hangneigung mit direkter Angrenzung im Süden an die „Alte Landstraße“ auf einer Länge von 150 m erzeugt eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht, die sehr aufwändig und kostenintensiv ist
- das Waldgrundstück ist größer als die Bezugsgröße des Referenzgrundstücks (10.000 m²) für die Bodenrichtwertermittlung

Aufgrund der vorstehenden Gegebenheiten erübrigt sich eine detaillierte Betrachtung der Waldbestände mit entsprechenden Umtriebszeiten der einzelnen Holzarten und Ermittlung von Abtriebswerten.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Gegebenheiten ist festzustellen, dass es sich bei dem Bewertungsgrundstück nicht um „Wald“ in einem forstwirtschaftlichen Sinne handelt. Vielmehr sind durch die erheblichen Einschränkungen in der Nutzung Abschläge zu berücksichtigen.

Der Abschlag für die Nutzungseinschränkungen wird vom Sachverständigen auf der Grundlage der oben genannten Gegebenheiten mit überschlägig 40 % abgeleitet.

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

Grundstücksgröße	17.907 m ²
Richtwert Waldgrundstücke	3,00 €/m ²
Abschlag wegen eingeschränkter Nutzung durch Hanglage und Naturschutz, erhöhte Verkehrssicherungspflicht, Größenanpassung 40 %	1,20 €/m ²
Angepasster Wert je m ²	1,80 €
Wert des Waldgrundstücks = 17.907 m ² x 1,80 €	32.232 €
Wert des Waldgrundstücks gerundet	32.000 €

Der (unbelastete) Wert des Waldgrundstücks wird daher mit 32.000 € festgestellt.

3.4 Werteinfluss der Rechte Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuchs sind folgende Rechte eingetragen:

Amtsgericht Schwarzenbek Grundbuch von Escheburg		Blatt 558	Zweite Abteilung	Einlegebogen 1
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der nachfolgenden Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
3	7	Nacherbfolge ist angeordnet. Nacherben zu gleichen Teilen sind: 1. [REDACTED] 2. [REDACTED] 3. [REDACTED] befreite Vorerbin ist eingetragen am 13.07.1999		
4	7	Auflassungsvormerkung für: 1. [REDACTED] 2. [REDACTED] 3. [REDACTED] als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB, gemäß Bewilligung vom 05.08.1999 (Notar Dr. jur. Ralf Katschinski, UR-Nr. 1449/1999 K); eingetragen am 08.11.1999		
5	7	Auflassungsvormerkung für: 1. [REDACTED] 2. [REDACTED] - je Anteil 1/2 -, gemäß Bewilligung vom 26.11.1999, eingetragen am 14.12.1999.		
6	7	Vermerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für: [REDACTED] gemäß Bewilligung vom 21.02.2000; eingetragen am 19.09.2000		

28.10.2021 12:22:17 Seite 7 von 12

Amtsgericht Schwarzenbek Grundbuch von Escheburg		Blatt 558	Zweite Abteilung	Einlegebogen 1
Veränderungen		Löschungen		
Laufende Nummer der Spalte 1	5	Laufende Nummer der Spalte 1	7	
		3.4	Hinsichtlich des Berechtigten [REDACTED] gelöscht am 29.08.2012. Kube	

Nachfolgend wird der Werteeinfluss der Rechte in Abteilung II ermittelt:

Lfd. Nr. 3: Nacherbfolge ist angeordnet

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

Der Werteeinfluss des Rechts wird daher mit 0 € festgestellt.

Lfd. Nr. 4: Auflassungsvormerkung vom 09.11.1999

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

Der Werteinfluss des Rechts wird daher in Höhe des Verkehrswertes mit € 32.000 festgestellt.

Lfd. Nr. 5: Auflassungsvormerkung vom 14.12.1999

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

Der Werteinfluss des Rechts wird daher in Höhe des Verkehrswertes mit € 32.000 festgestellt.

Lfd. Nr. 6: Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums vom 19.09.2000

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

Der Werteinfluss des Rechts wird daher in Höhe des Verkehrswertes mit € 32.000 festgestellt.

3.5 Zusammenstellung der Werte

Nachfolgend werden die ermittelten Werte in einer Übersicht dargestellt:

Verkehrswert unbelastet	32.000 €
Werteinfluss des Rechts in Abt. II lfd. Nr. 3	0 €
Werteinfluss des Rechts in Abt. II lfd. Nr. 4	- 32.000 €
Werteinfluss des Rechts in Abt. II lfd. Nr. 5	- 32.000 €
Werteinfluss des Rechts in Abt. II lfd. Nr. 6	- 32.000 €
Verkehrswert belastet	0 €

3.6 Verkehrswert

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

Die Marktlage ist bei der Ableitung aus den aktuellen Vergleichswerten des Immobilienmarktberichtes der Stadt Hamburg berücksichtigt.

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

Waldgrundstücke, Gemarkung Escheburg, Flur 1, Flurstück 44/8, 45/1

zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2022 einen (unbelasteten) Verkehrswert von

32.000 €

in Worten: (Zweiunddreißigtausend Euro)

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

Schwarzenbek, den 25.02.2022



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

Anlage 1: Bilder des Objektes



Bild 1: Südliche Grundstücksgrenze mit Zufahrt Blickrichtung Ost



Bild 2: Südliche Grundstücksgrenze Blickrichtung West



Bild 3: Blick von der Alten Landstraße in den Bestand nach Norden

Anlage 1: Bilder des Objektes



Bild 4: Zufahrt am westlichen Rand mit Bachlauf Dalbek als Grenze



Bild 5: Westliche Grundstücksgrenze Blickrichtung Süd



Bild 6: Baumbestand im nordwestlichen Grundstücksbereich

Anlage 1: Bilder des Objektes



Bild 7: Beispielhafte Hanglage im Bestand



Bild 8: Bestand im südlichen Bereich



Bild 9: Bestand im nördlichen Bereich

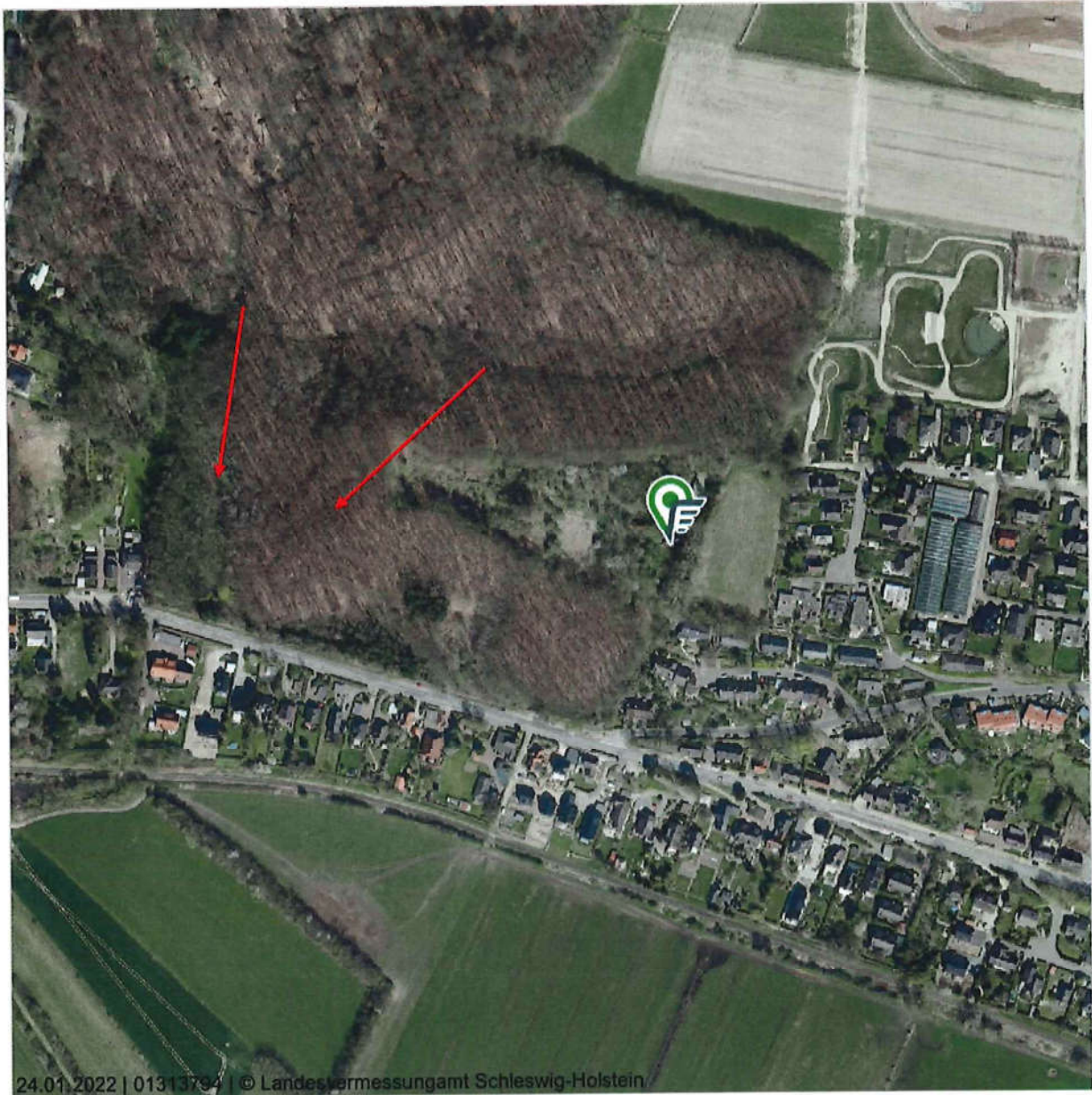
Anlage 2 Luftbild

Orthophoto/Luftbild Schleswig-Holstein

21039 Escheburg, Ungers Heg, Flurstücke 44/8, 45/1



geoport



24.01.2022 | 01313794 | © Landesvermessungamt 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 Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (LVermGeo SH). Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Schleswig-Holstein vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

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



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

Seite 1

Anlage 3
Auszug aus der Straßenkarte

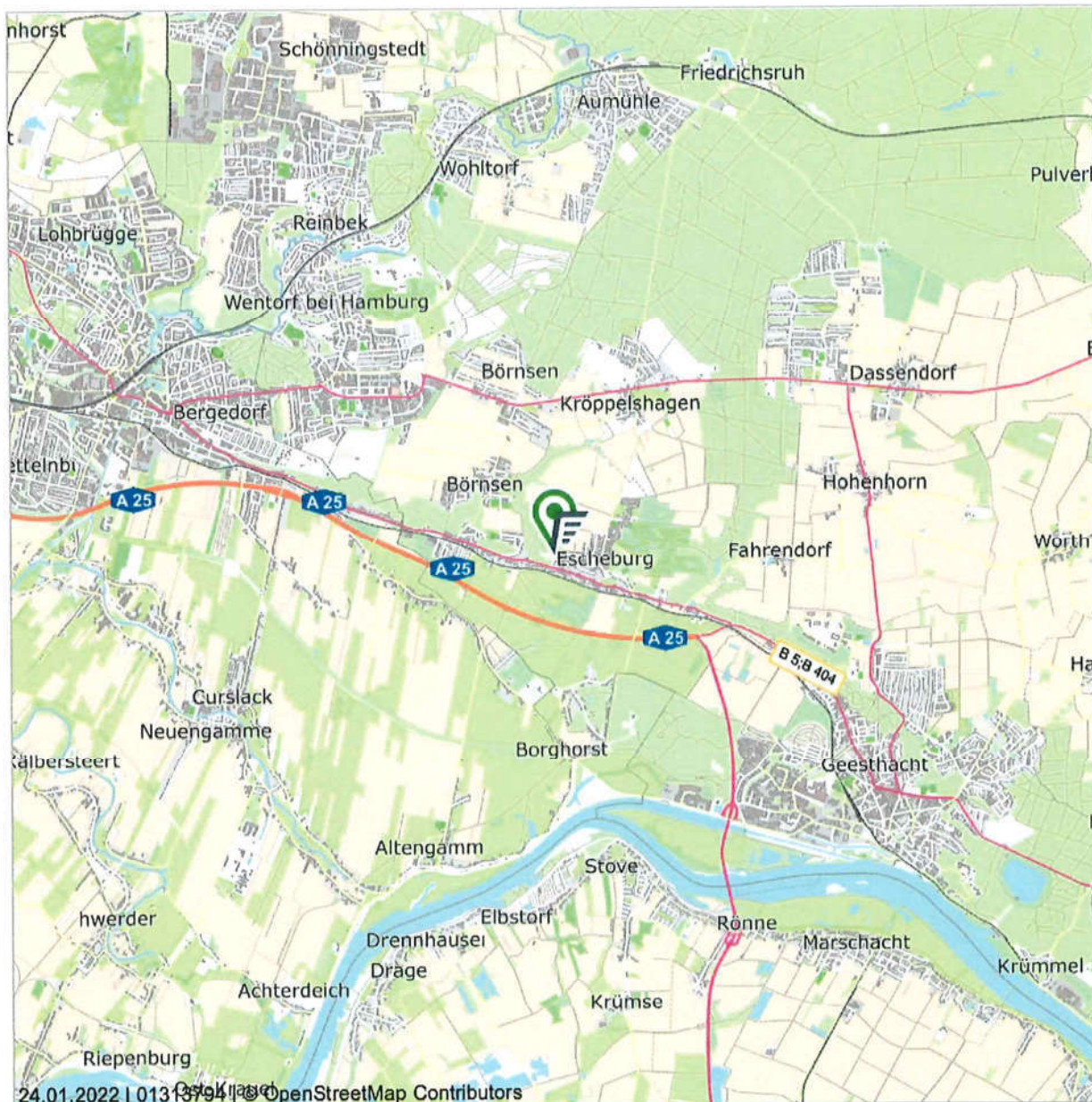
Anlage 4 Regionalkarte

Regionalkarte on-geo

21039 Escheburg, Götensberg 2



geoport



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



0



10.000 m

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

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

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

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2022



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

Seite 1

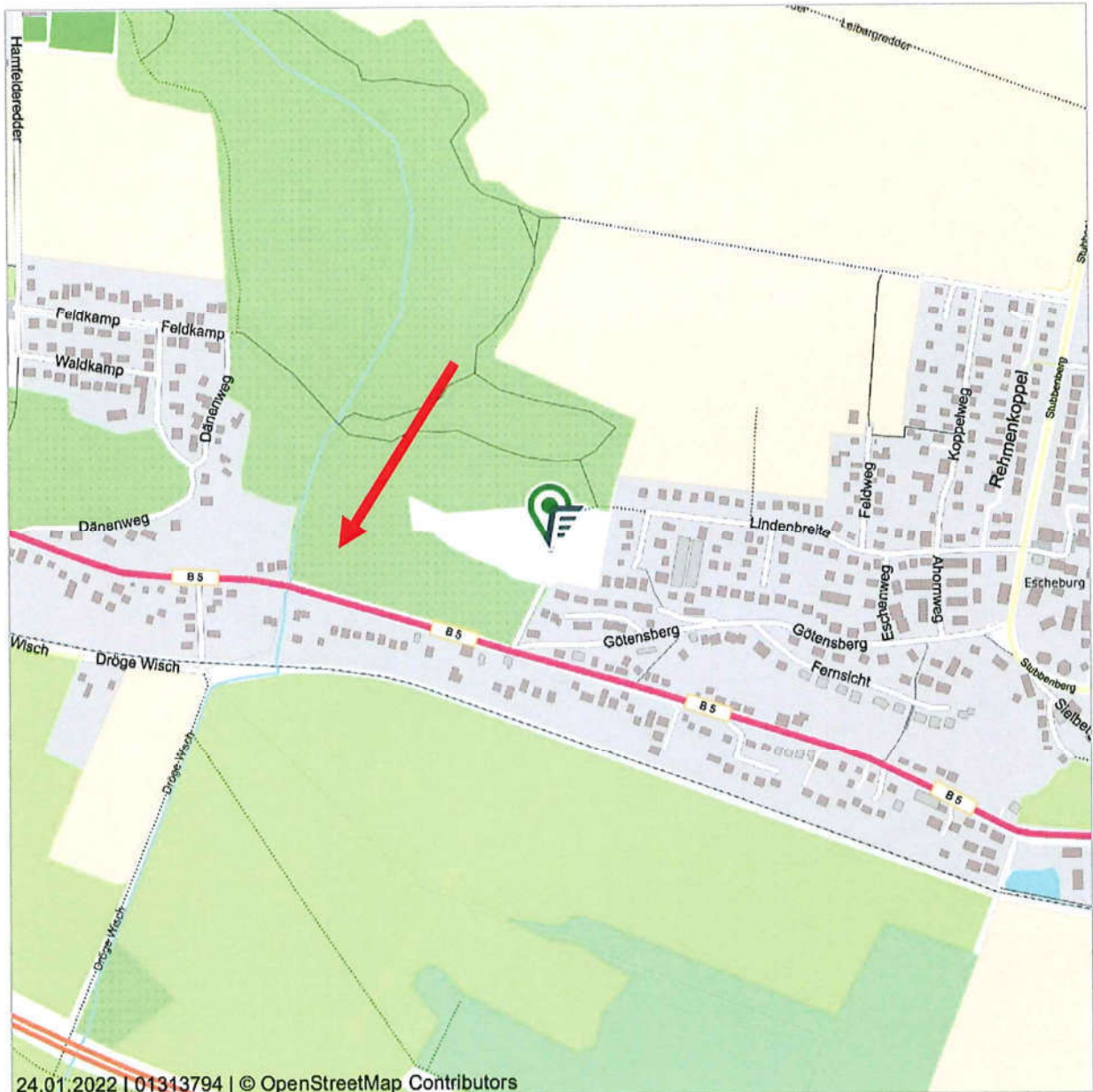
Anlage 5 Ortsplan

Stadtplan on-geo

21039 Escheburg, Ungers Heg, Flurstücke 44/8, 45/1



geoport



24.01.2022 | 01313794 | © OpenStreetMap Contributors

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: 2022



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

Seite 1

Auszug aus dem Liegenchaftskataster

Liegenchaftskarte mit Bodenschätzung 1:1000

Erstellt am 15.11.2021

Flurstück: 44/8

Flur: 1

Gemarkung: Escheburg

Gemeinde: Escheburg

Kreis: Herzogtum Lauenburg

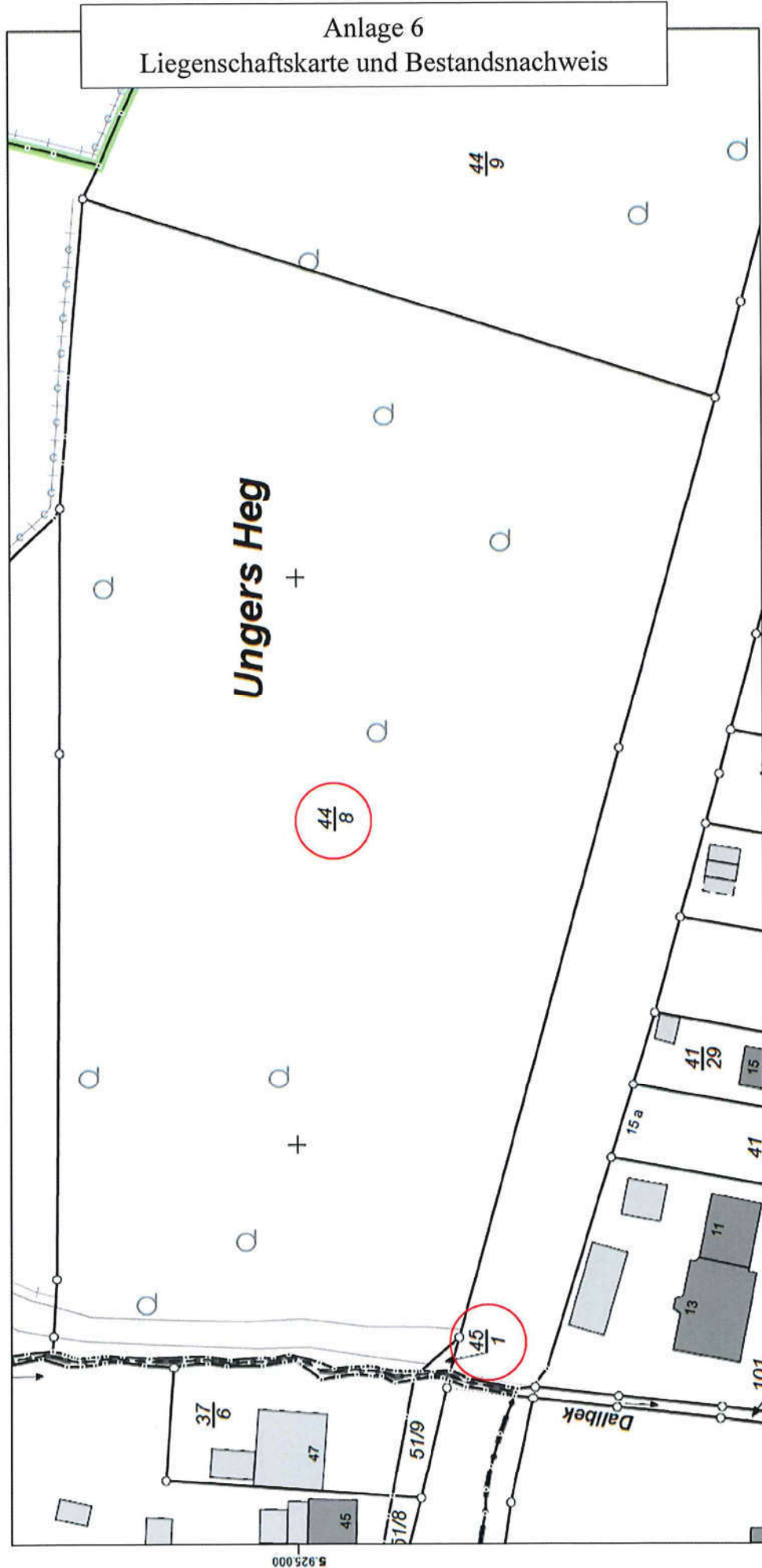


Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein

Ertelnde Stelle: Katasteramt
Brolingstr. 53 b-d
23554 Lübeck

Telefon: 0451 30090-0

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



32.585.000

Maßstab: 1:1000



Meter

32.585.000

Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenchaftskataster 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).

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Bestandsnachweis

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Erteilende Stelle: Katasteramt
Brolingstr. 53 b-d
23554 Lübeck
Telefon: 0451 30090-0

Erstellt am: 15.11.2021

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

Grundbuchblatt 558, Grundbuchbezirk Escheburg

Grundbuchamt Schwarzenbek

Bestandsfläche: 17.907 m²

Laufende Nummer 7:

Grundstück

Grundstücksfläche: 17.907 m²

Das Grundstück besteht aus:

Flurstück 44/8, Flur 1, Gemarkung Escheburg

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Escheburg
Kreis Herzogtum Lauenburg

Lage: Ungers Heg

Fläche: 17.895 m²

Tatsächliche Nutzung: 17.545 m² Laubholz
350 m² Weg

Flurstück 45/1, Flur 1, Gemarkung Escheburg

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Escheburg
Kreis Herzogtum Lauenburg

Lage: Ungers Heg

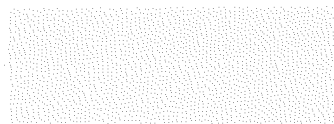
Fläche: 12 m²

Tatsächliche Nutzung: 12 m² Straßenverkehr

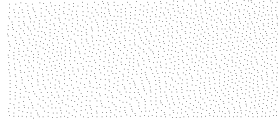
Angaben zum Eigentum

Eigentümer: 3.1, 3.2 in Erbengemeinschaft

3.1



3.2



Anlage 7: Grundbuchauszug Bestandsverzeichnis

Einlegebogen

Amtsgericht Schwarzenbek Grundbuch von Escheburg Blatt 558 Bestandsverzeichnis 1

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte		Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
			Flur	Flurstück				
1	2	a	b	e	4			
7	5, 6	Escheburg	001	44/8	Waldfläche, Ungers Heg	1	78	95
		Escheburg	001	45/1	Waldfläche, Ungers Heg			12

Anlage 7: Grundbuchauszug Abt. II

Amtsgericht Schwarzenbek Grundbuch von Escheburg Blatt 558 Zweite Abteilung 1

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
3	7	<p>Nacherbfolge ist angeordnet. Nacherben zu gleichen Teilen sind:</p> <p>1 [REDACTED] 2 [REDACTED] 3 [REDACTED]</p> <p>befreite Vorerbin ist [REDACTED] eingetragen am 13.07.1999.</p>
4	7	<p>Auflassungsvormerkung für</p> <p>1 [REDACTED] 2 [REDACTED] 3 [REDACTED]</p> <p>als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB. gemäß Bewilligung vom 05.08.1999 (Notar Dr. jur. Ralf Katschinski, UR-Nr. 1449/1999 K); eingetragen am 09.11.1999.</p>
5	7	<p>Auflassungsvormerkung für</p> <p>1 [REDACTED] 2 [REDACTED]</p> <p>- je Anteil 1/2 -; gemäß Bewilligung vom 26.11.1999; eingetragen am 14.12.1999.</p>
6	7	<p>Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für</p> <p>[REDACTED]</p> <p>gemäß Bewilligung vom 21.02.2000; eingetragen am 19.09.2000</p>

28.10.2021 12:22:17 Seite 7 von 12

Einlegebogen

Amtsgericht Schwarzenbek Grundbuch von Escheburg Blatt 558 Zweite Abteilung 1

Veränderungen		Löschungen	
Laufende Nummer der Spalte 1	5	Laufende Nummer der Spalte 1	7
4	5	6	7
		3.4	<p>Hinsichtlich des Berechtigten [REDACTED] [REDACTED] gelöscht am 29.08.2012.</p> <p style="text-align: center;">Kube</p>

28.10.2021 12:22:17 Seite 8 von 12

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
7	7	<p>Nr. 1-2 bereits gelöscht. Nr. 3-6 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 05.10.2007</p> <p style="text-align: center;">Weise</p> <p>Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist durch Beschluss angeordnet (Amtsgericht Schwarzenbek, Az: 9 K 13/20). eingetragen am 14.12.2020.</p> <p style="text-align: center;">Voigt</p>

Anlage 8 Strukturdaten

CityBasics

21039 Escheburg, Ungers Heg, Flurstücke 44/8, 45/1

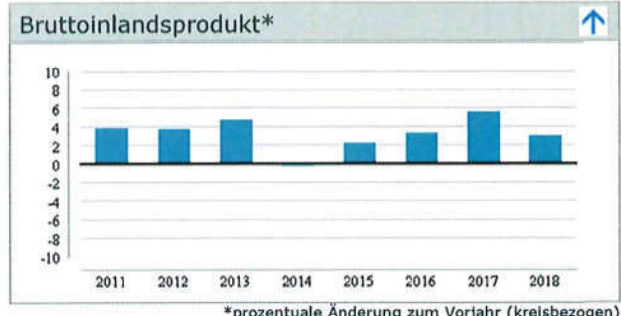
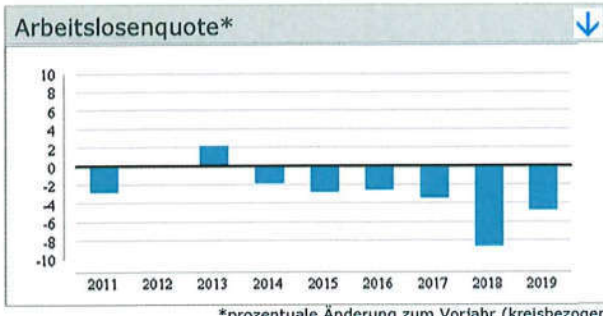
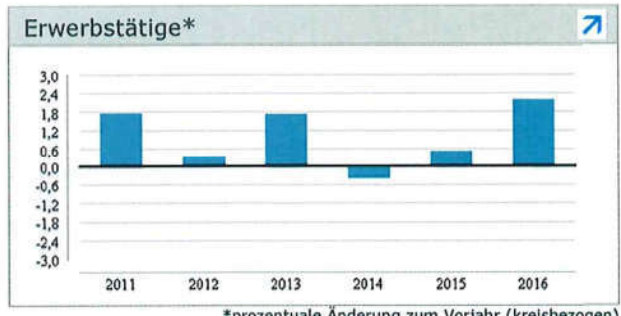
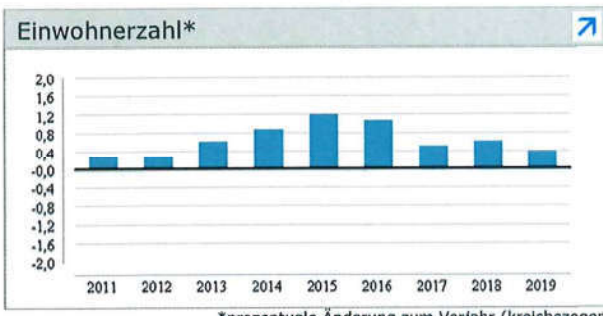


Basics - Landkreis (Gemeinde)	
Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Herzogtum Lauenburg, Landkreis
Regierungsbezirk	Herzogtum Lauenburg, Landkreis
Einwohner	198.019 (3.461)
Fläche	1.263,00 km ²
Bevölkerungsdichte	157 EW/km ²
PLZ-Bereich	21039
Gemeindeschlüssel	01053028

Veröffentlichungsjahr: 2020
Berichtsjahr: 2019

Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis	
BIP (1)	4.610.918 €
Arbeitslosenquote (2)	5,20 %
Erwerbstätige (3)	59.900

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



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

Datenquelle
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2020 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.
Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2022

N

Anlage 9

Auszug aus der Landesverordnung über das Naturschutzgebiet „Dalbekschlucht“

**Landesverordnung
über das Naturschutzgebiet „Dalbekschlucht“**

Vom 22. Dezember 1994

GS Schl.-H. II, Gl.Nr. 791-4-158

Aufgrund des § 17 Abs. 1 des Landesnaturschutzgesetzes verordnet die Ministerin für Natur und Umwelt die folgenden §§ 1 bis 8 mit Ausnahme des § 5 Abs. 1 Nr. 4;
aufgrund des § 39 Abs. 1 Nr. 8 des Landesjagdgesetzes verordnet der Minister für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei den folgenden § 5 Abs. 1 Nr. 4 und § 8:

§ 1

Erklärung zum Naturschutzgebiet

(1) Das Kerbtal der Dalbek mit Steilhängen und Teilen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen im Bereich der Gemeinden Börnsen, Kröppelshagen-Fahrendorf und Escheburg, Kreis Herzogtum Lauenburg, wird zum Naturschutzgebiet erklärt.

(2) Das Naturschutzgebiet wird mit der Bezeichnung „Dalbekschlucht“ unter Nummer 165 in das bei der Ministerin für Natur und Umwelt als oberster Naturschutzbehörde geführte Verzeichnis der Naturschutzgebiete eingetragen.

§ 2

Geltungsbereich

(1) Das Naturschutzgebiet ist rund 66 ha groß und umfaßt das Tal der Dalbek mit seinen Seitentälern, den dazugehörigen Hangbereichen und die sich daran anschließenden Pufferzonen in unterschiedlicher Breite zwischen den Ortschaften Kröppelshagen-Fahrendorf im Norden, Börnsen im Westen, Escheburg im Osten und der Bundesstraße 5 im Süden.

In der dieser Verordnung als Anlage beigefügten Übersichtskarte im Maßstab 1 : 25.000 ist die Grenze des Naturschutzgebietes schwarz punktiert dargestellt.

(2) Die Grenze des Naturschutzgebietes ist in der Abgrenzungskarte Blatt 1 im Maßstab 1 : 5.000 und in einem bestimmten, in der Abgrenzungskarte Blatt 1 mit den Buchstaben A bis B dargestellten Abschnitt in der Abgrenzungskarte Blatt 2, einem Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1 : 2.000, rot eingetragen. Sie verläuft auf der dem Gebiet zugewandten Seite der roten Linie. Die Ausfertigung der Karten ist bei der Ministerin für Natur und Umwelt, Oberste Naturschutzbehörde, 24149 Kiel, verwahrt. Die Karten sind Bestandteile dieser Verordnung.

Weitere Karten sind beim

1. Minister für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei
– Oberste Jagdbehörde –,
24105 Kiel;

2. Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg
– Untere Naturschutzbehörde –,
23909 Ratzeburg,
3. Amtsvorsteher des Amtes Hohe Elbgeest,
21521 Dassendorf,

niedergelegt. Die Karten können bei diesen Behörden während der Dienststunden eingesehen werden.

§ 3

Schutzzweck

(1) Das Naturschutzgebiet besteht aus einem zum Elbe-Urstromtal auslaufenden, in die Hänge tief eingeschnittenen Bachschlucht-System einschließlich seiner Nebentäler mit ihren Quellbereichen.

(2) Schutzzweck ist es, die Natur in diesem Gebiet in ihrer Gesamtheit dauerhaft zu erhalten. Insbesondere gilt es,

1. die naturnahen Waldschluchtökosysteme mit ihren seltenen Pflanzen- und Tierarten,
2. die natürliche Fließgewässerdynamik eines Bachabschnittes in einer Altmoränen-Erosionsschlucht und
3. Gebüsch- und Freiflächen-Formationen am Außenrand des Gebietes als naturnahe, landschaftsgerecht geltende Übergänge zur Offenlandschaft zu erhalten und zu entwickeln und
4. die geowissenschaftlich bedeutsamen Tertiäraufschlüsse im Gebiet zu erhalten und zu schützen.

(3) Soweit es zum Schutz dieses Gebietes und seiner Bestandteile, insbesondere zur Erhaltung oder Entwicklung bestimmter, gefährdeter Pflanzen- und Tierarten und ihrer Ökosysteme erforderlich ist, sind entsprechende Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen.

§ 4

Verbote

(1) In dem Naturschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturschutzgebietes oder seiner Bestandteile oder zu einer erheblichen oder nachhaltigen Störung führen können. Insbesondere ist es verboten,

1. Bodenbestandteile abzubauen, Aufschüttungen, Auf- oder Abspülungen oder Abgrabungen vorzunehmen;
2. Sprengungen oder Bohrungen vorzunehmen;
3. Straßen, Wege, Plätze jeder Art oder sonstige Verkehrsflächen anzulegen oder wesentlich zu ändern;

4. Leitungen jeder Art zu verlegen, Masten, Einfridigungen oder Einzäunungen zu errichten oder bestehende Einrichtungen oder Anlagen dieser Art wesentlich zu ändern;
5. bauliche Anlagen, auch wenn sie keiner Genehmigung nach der Landesbauordnung bedürfen, zu errichten oder wesentlich zu ändern;
6. Gewässer im Sinne des § 31 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes auszubauen oder Maßnahmen durchzuführen, die den Wasserstand oder den Wasserabfluß oder die Fließgeschwindigkeit nicht nur unerheblich verändern, oder Stoffe einzubringen, einzuleiten, zu entnehmen oder andere Maßnahmen vorzunehmen, die geeignet sind, die physikalische, chemische oder biologische Beschaffenheit der Gewässer nachteilig zu verändern;
7. Anlagen zur Entwässerung eines Grundstückes zu errichten oder die bestehende Grundstücksentwässerung zu verändern;
8. Stoffe organischer oder anorganischer Zusammensetzung aufzubringen, zu lagern oder in den Untergrund einzubringen;
9. Bild- oder Schrifttafeln anzubringen; ausgenommen sind Tafeln zur Kennzeichnung des Naturschutzgebietes sowie Hinweis- und Warntafeln aufgrund anderer Rechtsvorschriften;
10. Erstaufforstungen vorzunehmen;
11. die Lebensräume der Pflanzen und der Tiere und ihre Ökosysteme zu beseitigen oder nachteilig zu verändern, insbesondere durch chemische Stoffe oder mechanische Maßnahmen;
12. Pflanzen, Pflanzenteile oder sonstige Bestandteile des Naturschutzgebietes, zu entnehmen oder Pflanzen einzubringen;
13. wildlebenden Tieren nachzustellen, sie durch Lärm oder mutwillig anderweitig zu beunruhigen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder Tiere auszusetzen oder anzusiedeln;
14. Flugmodelle, Modellflugkörper mit Eigenantrieb, Ballone, Drachen aufsteigen oder landen oder Schiffsmodelle fahren zu lassen;
15. die Gewässer mit Wasserfahrzeugen aller Art zu befahren;
16. In den Gewässern zu baden oder zu tauchen;
17. Zelte oder Wohnwagen aufzustellen, Sachen aller Art zu lagern, Feuer zu machen oder Hunde nicht angeleint mitzuführen;
18. das Naturschutzgebiet außerhalb der Wege zu betreten oder im Naturschutzgebiet außerhalb der dafür bestimmten Wege zu reiten oder zu fahren.

(2) Beschränkungen, Verbote und Gebote nach dem Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz und sonstigen Rechtsvorschriften bleiben unberührt.

§ 5

Zulässige Handlungen

- (1) Unberührt von den Verboten des § 4 bleiben
 1. die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bodennutzung im Sinne des § 7 Abs. 3 des Landesnaturschutzgesetzes der
 - a) in der Abgrenzungskarte Blatt 1 in waagerechter Schraffur dargestellten Flächen als Grünland; nicht zulässig ist mit Wirkung vom 1. Januar 1998 das Aufbringen von Dünger, Pflanzenschutzmitteln oder anderen Stoffen sowie der Umbruch;
 - b) übrigen Flächen bis zum 31. Dezember 1997;
 2. die ordnungsgemäße Nutzung der bei Inkrafttreten dieser Verordnung als Weihnachtsbaum- und Schmuckreisigkultur genutzten, in der Abgrenzungskarte Blatt 1 in unterbrochener Schrägschraffur dargestellten Fläche in der bisherigen Art und dem bisherigen Umfang bis zur Beendigung der Sondernutzung am 31. Dezember 2004;
 3. die auf den Schutzzweck ausgerichtete forstwirtschaftliche Bodennutzung der als Wald genutzten Flächen; nicht zulässig ist die Bewirtschaftung der Talsohle und der quelligen Bereiche in den Seitentälchen;
 4. die ordnungsgemäße Ausübung des Jagdrecht im Sinne des § 1 des Bundesjagdgesetzes; nicht zulässig ist es, geschlossene Hochsitze zu errichten, Wildäcker anzulegen oder Fütterungseinrichtungen zu errichten;
 5. die fischereiwirtschaftliche Nutzung im Sinne des § 7 Abs. 3 des Landesnaturschutzgesetzes der rechtmäßig angelegten Fischteiche;
 6. der ordnungsgemäße Betrieb und die Unterhaltung eines genehmigten Bienenstandes auf dem Flurstück 8/1 der Flur 4 in der Gemarkung Escheburg;
 7. die erforderliche Unterhaltung der der Vorflut dienenden Gewässer
 - a) auf der Grundlage eines nach § 2 der Landesverordnung über die Förderung von Unterhaltungsmaßnahmen nach den §§ 51 und 73 des Landeswassergesetzes vom 27. August 1992 (GVOBl. Schl.-H. S. 457) genehmigten Gewässerpflegeplanes oder, soweit ein solcher nicht vorliegt,
 - b) aufgrund einer Anordnung oder Verordnung nach § 38 Abs. 3 und 4 des Landeswassergesetzes;

8. die erforderlichen Maßnahmen zur Unterhaltung und Sicherung der Wege unter Beachtung des § 12 Abs. 1 des Landesnaturschutzgesetzes; nicht zulässig ist die Verwendung von wassergefährdenden, auswasch- oder auslaugbaren Materialien;
 9. die Unterhaltung von Rohrleitungen und Einlaufbauwerken an den Gewässern oder offenen Gräben zur ordnungsgemäßen Einleitung von Niederschlagswasser oder Abwasser aus genehmigten Anlagen;
 10. der Betrieb und die Unterhaltung gewässerkundlicher Meßanlagen nach § 107 Abs. 2 des Landeswassergesetzes sowie die hierfür erforderlichen Forschungs- und Vermessungsarbeiten;
 11. das Betreten oder Befahren
 - a) der jeweiligen Grundstücke durch die Grundstücksbesitzer oder deren Beauftragte zur Wahrnehmung berechtigter Interessen;
 - b) des Naturschutzgebietes durch Personen, die von den zuständigen Behörden dazu ermächtigt worden sind;
 12. Untersuchungen und Maßnahmen zum Schutz oder zur Entwicklung des Naturschutzgebietes, die die untere Naturschutzbehörde durchführt oder durchführen läßt.
- (2) Soweit eine der in Absatz 1 aufgeführten Maßnahmen im Einzelfall mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden ist, gilt Abschnitt III des Landesnaturschutzgesetzes.

§ 6

Ausnahmen und Befreiungen

- Die untere Naturschutzbehörde kann im Einzelfall von den Verboten des § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 12, 13 und 18 und
2. von den Verboten des § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 bei einer erforderlichen Inanspruchnahme von Flächen für die Ablagerung von Bodenbestandteilen im Rahmen der Gewässerunterhaltung nach § 38 des Landeswassergesetzes

Ausnahmen zulassen, wenn die danach zulässigen Handlungen nicht zu einer nachhaltigen Störung führen und den Schutzzweck nicht beeinträchtigen können. Sie ist auch zuständig für die Erteilung von Befreiungen nach § 54 Abs. 2 des Landesnaturschutzgesetzes und kann bei Gefährdung des Schutzzweckes die unaufschiebbaren, notwendigen Maßnahmen treffen.

§ 7

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig nach § 57 Abs. 1 Nr. 1 des Landesnaturschutzgesetzes handelt, wer vorsätzlich entgegen

1. § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Bodenbestandteile ab baut, Aufschüttungen, Auf- oder Abspülungen oder Abgrabungen vornimmt;
2. § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 Sprengungen oder Bohrungen vornimmt;
3. § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 Straßen, Wege, Plätze jeder Art oder sonstige Verkehrsflächen anlegt oder wesentlich ändert;
4. § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 Leitungen jeder Art verlegt, Masten, Einfriedigungen oder Einzäunungen errichtet oder bestehende Einrichtungen oder Anlagen dieser Art wesentlich ändert;
5. § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 5 bauliche Anlagen, auch wenn sie keiner Genehmigung nach der Landesbauordnung bedürfen, errichtet oder wesentlich ändert;
6. § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 6 die Gewässer im Sinne des § 31 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes ausbaut oder Maßnahmen durchführt, die den Wasserstand oder den Wasserabfluß oder die Fließgeschwindigkeit nicht nur unerheblich verändern, oder Stoffe einbringt, einleitet, entnimmt oder andere Maßnahmen vornimmt, die geeignet sind, die physikalische, chemische oder biologische Beschaffenheit der Gewässer nachteilig zu verändern;
7. § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 7 Anlagen zur Entwässerung eines Grundstückes errichtet oder die bestehende Grundstücksentwässerung verändert;
8. § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 8 Stoffe organischer oder anorganischer Zusammensetzung aufbringt, lagert oder in den Untergrund einbringt;
9. § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 9 Bild- oder Schrifttafeln anbringt;
10. § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 10 Erstaufforstungen vornimmt;
11. § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 11 die Lebensräume der Pflanzen und der Tiere und ihre Ökosysteme beseitigt oder nachteilig verändert, insbesondere durch chemische Stoffe oder mechanische Maßnahmen;
12. § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 12 Pflanzen, Pflanzenteile oder sonstige Bestandteile des Naturschutzgebietes entnimmt oder Pflanzen einbringt;
13. § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 13 wildlebenden Tieren nachstellt, sie durch Lärm oder mutwillig anderweitig beunruhigt, sie fängt, verletzt oder tötet oder Tiere aussetzt oder ansiedelt;
14. § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 14 Flugmodelle, Modellflugkörper mit Eigenantrieb, Ballone, Drachen aufsteigen oder landen oder Schiffsmodelle fahren läßt;

15. § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 15 die Gewässer mit Wasserfahrzeugen aller Art befährt;
16. § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 16 in den Gewässern badet oder taucht;
17. § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 17 Zelte oder Wohnwagen aufstellt, Sachen aller Art lagert, Feuer macht oder Hunde nicht angeleint mitführt;
18. § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 18 das Naturschutzgebiet außerhalb der Wege betritt oder im Naturschutzgebiet außerhalb der dafür bestimmten Wege reitet oder fährt.

(2) Ordnungswidrig handelt auch, wer fahrlässig nicht erkennt, daß er die in Absatz 1 genannten Handlungen im Naturschutzgebiet vornimmt.

§ 8

Inkrafttreten

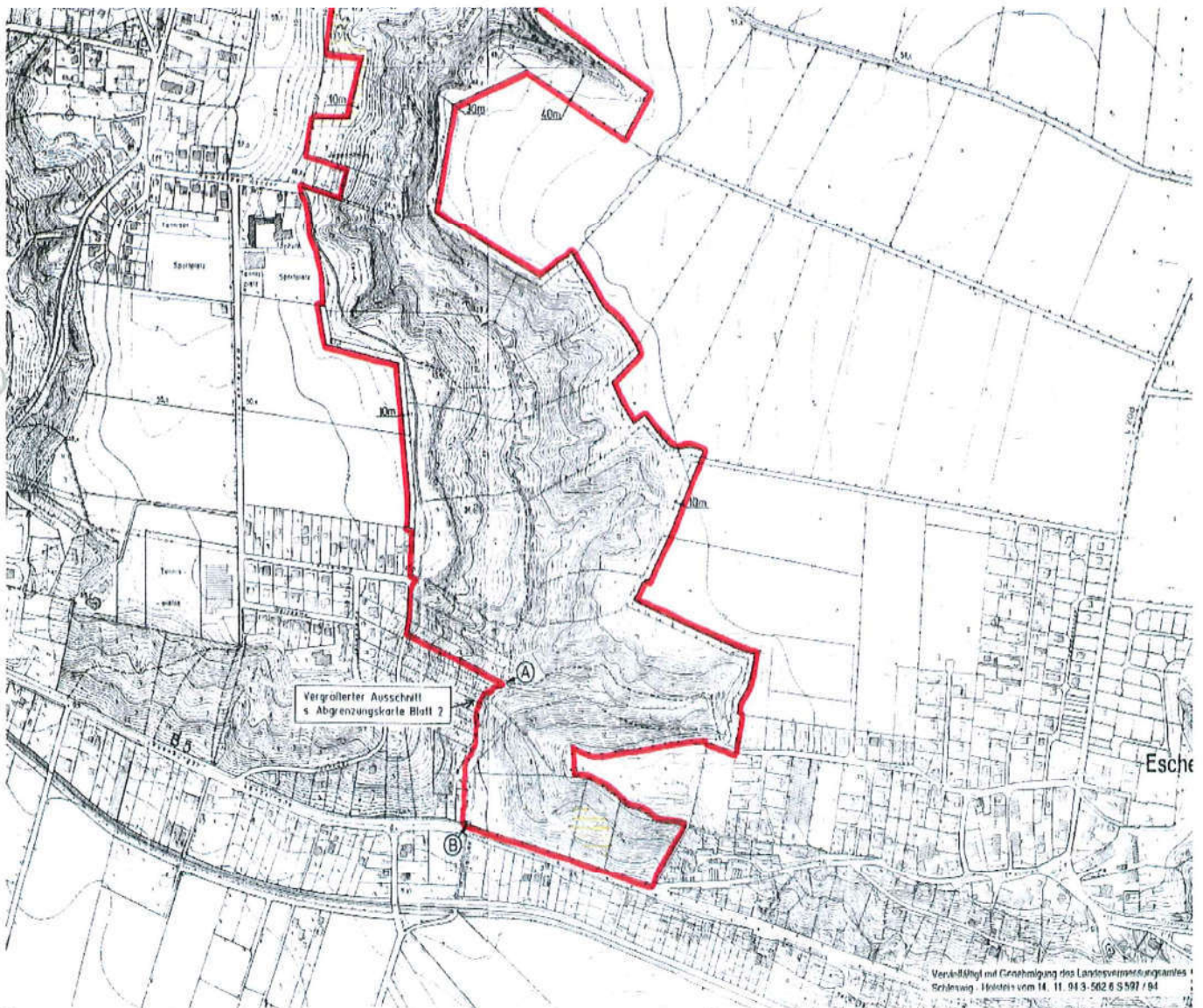
Diese Verordnung tritt am Tage nach ihrer Verkündung in Kraft.

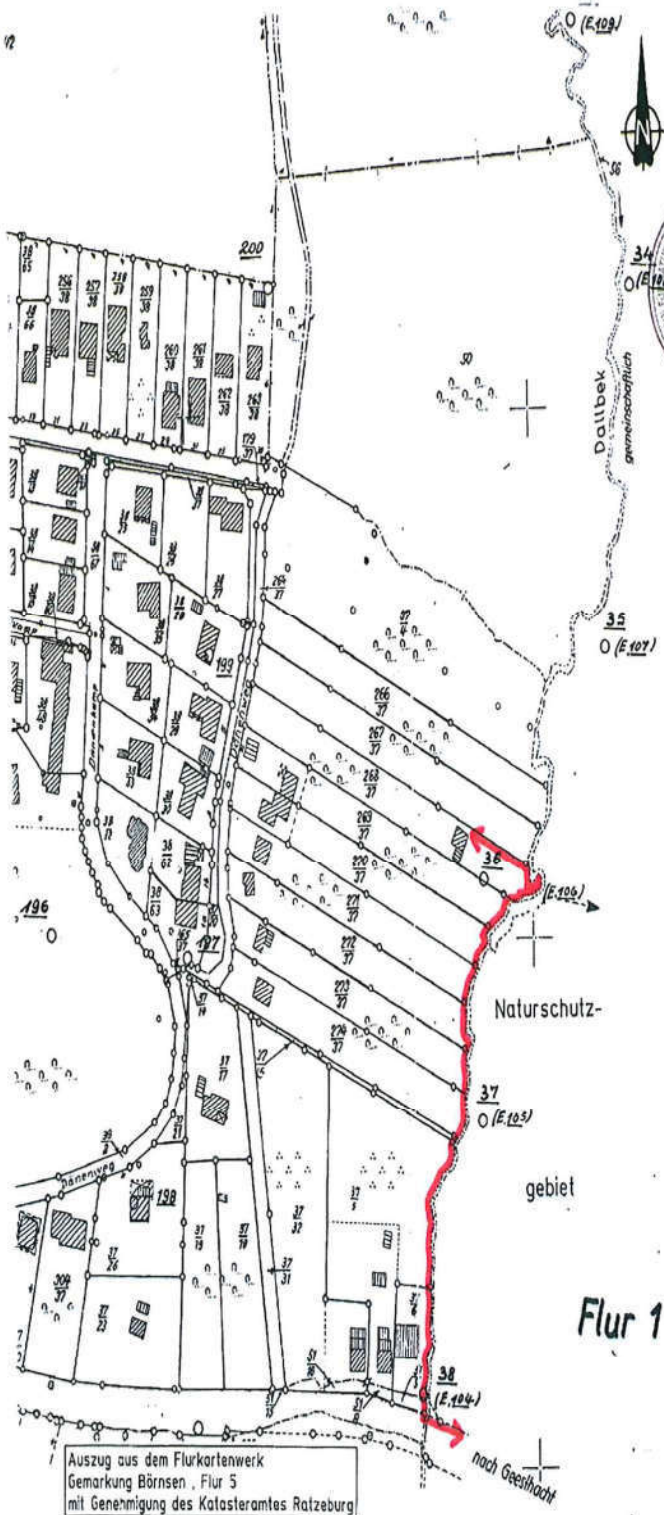
Die vorstehende Verordnung wird hiermit verkündet.

Kiel, 22. Dezember 1994

Die Ministerin
für Natur und Umwelt
Dr. Edda Müller

Der Minister
für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei
Hans Wiesen





ZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des Naturschutzgebietes

Die Ministerin für Natur und Umwelt
 des Landes Schleswig-Holstein

 Der Minister für Ernährung, Landwirtschaft,
 Forsten und Fischerei
 des Landes Schleswig-Holstein

Abrenzungs-karte Blatt 2
 (Vergrößerter Ausschnitt aus der Abrenzungs-karte Blatt 1)

Bestandteil der Landesverordnung über das Naturschutzgebiet "Dalbekschlucht"

Maßstab 1 : 2000

Die Ministerin für Natur und Umwelt
 des Landes Schleswig-Holstein

Kiel, den 22.12.1994 gez.

Der Minister für Ernährung, Landwirtschaft,
 Forsten und Fischerei
 des Landes Schleswig-Holstein

gez.

Die Übereinstimmung der vorstehenden Abschrift/Fotokopie
 mit dem vorliegenden Original wird hiermit beglaubigt.
 Kiel, den 24. Januar 1995

Anlage 10
Altlastenauskunft



KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Der Landrat

Kreis Herzogtum Lauenburg Postfach 1140 23901 Ratzeburg

Sachverständigenbüro Andreas Koop
Herrn Christoph Koop
Schmiedestraße 11
21493 Schwarzenbek

Fachdienst: Abfall und Bodenschutz
Ansprechpartner: Herr Voß
Anschrift: Barlachstr. 2, Ratzeburg
Zimmer: 152
Telefon: 04541 888-457
E-Mail: voss@kreis-rz.de
Fax: 04541 888-157
Az.: 672.31.92.0280.999.999
Datum: 23.12.2021

Betreff: Ihre schriftliche Anfrage zu möglichen Altlasten für das unten angegebene Grundstück in Escheburg vom 22.12.2012

Sehr geehrter Herr Koop,

für das folgende Grundstück

Ort	Adresse	Gemarkung	Flur	Flurstücke
Escheburg	Ungers Heg	Escheburg	1	44/8, 45/1

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

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

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

Sachverhalt

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

Ort	Escheburg
Straße	Ungers Heg
Gemarkung	Escheburg
Flur	1
Flurstück	44/8, 45/1

Die hier vorhandenen Unterlagen wurden mit oben genanntem Ergebnis überprüft.

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

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



IHRE BEHORDENNUMMER