Sachverständiger für die Bewertung von Immobilien (IHK Zertifikat)
Diplom-Verwaltungswirt Andreas Koop
21493 Schwarzenbek, Schmiedestraße 11 Tel. 04151 8794600 Fax 04151 8796988
E-Mail: Info@andreaskoop.com www.andreaskoop.com

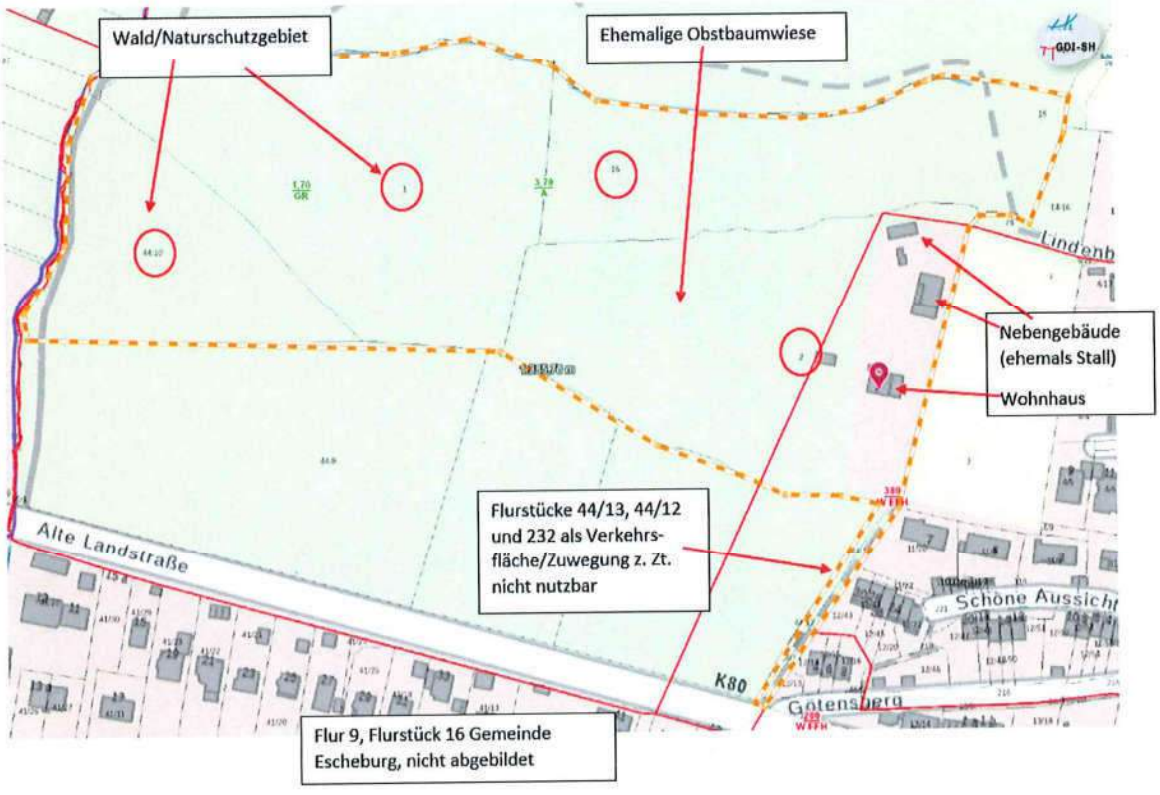
# Gutachten (nach dem äußeren Anschein)

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

## Wohnhaus, Nebengebäude, landwirtschaftl. Flächen, Wald (im Naturschutzgebiet) in 21039 Escheburg, Götensberg 2 u.a.

## Auftraggeber: Amtsgericht Schwarzenbek Az.: 9 K 15/20

Übersicht alle Flurstücke




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

17.03.2026 mit

**435.000 €**

ermittelt.

Ausfertigung Nr. 4:
Dieses Gutachten besteht aus 61 Seiten zzgl. 14 Anlagen mit insgesamt 32 Seiten.
Das Gutachten wurde in vierfacher Ausfertigung erstellt.

1. ALLGEMEINE ANGABEN 5
1.1 Auftragsdaten 5
1.2 Wertermittlungsstichtag 6
1.3 Qualitätsstichtag 6
1.4 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen 6
1.5 Unterlagen 7

2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES 8
2.1 Lagemerkmale 8
2.1.1 Überörtliche Lage 8
2.1.2 Nachbarschaft 8
2.1.3 Verkehrsanbindung 9
2.1.4 Öffentliche Einrichtungen/Besonderheiten 10
2.1.5 Umwelteinflüsse 10
2.1.6 Wohnlage 10
2.2 Rechtliche Gegebenheiten 10
2.2.1 Bauleitplanung 10
2.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 11
2.2.3 Abgabenrechtlicher Zustand 12
2.2.4 Rechte und Belastungen 12
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit 15
2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt 15
2.3.2 Nutzung 15
2.3.3 Erschließungszustand 16
2.3.4 Hauptgebäude 19
2.3.5 Nebengebäude (ehemals Stall) 24
2.3.6 Nebengebäude Hühnerstall 27
2.3.7 Nebengebäude Garagen 28
2.3.8 Außenanlagen 29
2.3.9 Ertragsverhältnisse/Nutzung 31
2.4 Künftige Entwicklungen 31
2.4.1 Demographische Entwicklung 32
2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen 32
2.5 Entwicklungszustand 32

3. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES 33
3.1 Grundlagen 33
3.1.1 Definition des Verkehrswertes 33
3.1.2 Kaufpreissammlung 33
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften 33
3.1.4 Literatur 34
3.2 Wertermittlungsverfahren 34
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren 34
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren 34
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 35
3.3 Bodenwert 36
3.4 Zusammenstellung der Werte 53
3.5 Werteinfluss der Rechte in Abteilung II 54

3.6 Plausibilitäts- und Marktprüfung 59
3.7 Verkehrswert 60

**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: | Flurkarten |
| Anlage 7: | Grundbuchauszug: Bestandsverzeichnis & Abteilung II |
| Anlage 8: | Schnitt, Grundrisse, Lageplan unterirdischer Öltank |
| Anlage 9: | Strukturdaten |
| Anlage 10: | Auskunft Baulasten |
| Anlage 11: | Auskunft Altlasten |
| Anlage 12: | Auskunft der unteren Wasserbehörde |
| Anlage 13: | Naturschutzgebietsverordnung Dalbekschlucht |
| Anlage 14: | Kurzbericht Naturgefahren |

**Kurzprofil des Grundstücks**

**Allgemeines:**

Die Gemeinde Escheburg mit rund 4.000 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.

**Objektbeschreibung:**

Die Grundstücke liegen (mit Ausnahme von Flur 9 Flurstück 16) nördlich der B 5 am Geesthang an der westlichen Ortsgrenze der Gemeinde. Es handelt sich um ein Wohngebäude und weitere Nebengebäude in einem (baurechtlichen) Außenbereich. Die forst- und landwirtschaftlichen Flächen liegen weitgehend arrondiert, vorwiegend westlich der Bebauung. Die verkehrliche Erschließung erfolgte in der Vergangenheit auch über die „Alte Landstraße". Derzeit wird die Zufahrt über die Straße „Lindenbreite" genutzt. Das Grundstück wurde vermutlich ca. 1937 oder früher mit einem Wohnhaus und Stallgebäuden bebaut. In den Jahren 1954 und 1963 erfolgten Anbauten an das Wohngebäude. Das laut Grundriss voll unterkellerte Wohngebäude verfügt nach Aktenlage über eine Wohnfläche von gesamt ca. 185 m², davon ca. 115 m² im Erd- und ca. 70 m² im Dachgeschoss. Die Nutzfläche im Keller beträgt ca. 109 m².

Das nördlich des Wohnhauses gelegene Nebengebäude mit einer Grundfläche von ca. 200 m² diente vorwiegend als Stallgebäude. Im südlichen Bereich dieses Gebäudes wurde ein Teilbereich wohnlich ausgebaut. An der nördlichen Grundstücksgrenze sind zwei weitere Nebengebäude für Viehhaltung und zur Nutzung als Garage errichtet worden.

**Nutzung:**

Grundstück und Gebäude stehen zum Bewertungsstichtag dem Augenschein nach seit langer Zeit ohne Nutzung. Mietverhältnisse bestehen nach Eigentümerangaben nicht.

**Mängel:**

Alle Gebäude und das Grundstück befinden sich in einem deutlich unterdurchschnittlichen Pflege- und Unterhaltungszustand. Am Gebäude und den Außenanlagen wurden seit Jahrzehnten keine erforderlichen werterhaltenden Maßnahmen durchgeführt. Die Gebäude befinden sich in deutlich unterdurchschnittlichem Zustand und sind in Teilbereichen abrisswürdig.

**Belastungen:**

In Abteilung II des Grundbuches sind verschiedene Auflassungsvormerkungen und der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen.

**Besonderheiten:**

Durch die Lage im baurechtlichen Außenbereich ergeben sich Nutzungseinschränkungen und bauliche Einschränkungen. Die Gebäude genießen vermutlich Bestandsschutz. Die Bewertung der Gebäude erfolgte nach dem äußeren Anschein, ohne Innenbesichtigung. Die Erschließung des Grundstücks ist unterdurchschnittlich.

# 1. Allgemeine Angaben

## 1.1 Auftragsdaten

| | |
|---|---|
| Auftraggeber/-in: | Amtsgericht Schwarzenbek<br>Möllner Straße 20<br>21493 Schwarzenbek |
| Eigentümer gem. Grundbuch: | Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt |
| Aktenzeichen des Auftraggebers: | 9 K 15/20 |
| Verwendungszweck: | Verkehrswertermittlung im laufenden Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft |
| Grundbuch- und Katasterangaben: | Grundbuch von Escheburg Blatt 970<br>Gemarkung Escheburg |

| BV lfd. Nr. | Flur | Flurstück | Größe in m² |
|---|---|---|---|
| 6 | 1 | 1 | 17.534 |
| 6 | 1 | 2 | 18.127 |
| 6 | 9 | 16 | 3.774 |
| 9 | 1 | 44/12 | 380 |
| 10 | 1 | 44/10 | 8.531 |
| 11 | 1 | 44/13 | 133 |
| 11 | 1 | 232 | 199 |
| | | | 48.678 |

| | |
|---|---|
| Mieter/Pächter: | Die Bewertungsgrundstücke sind zum Bewertungsstichtag ohne Nutzung – ausgenommen Flurstück 16 |
| Gutachter: | Diplom-Verwaltungswirt Andreas Koop<br>Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken |
| Ortsbesichtigung durch den Gutachter am: | 11.03.2026 und 17.03.2026 |
| weitere Teilnehmer/-innen: | - Christoph Koop – Sachverständiger für Immobilienbewertungen - als Mitarbeiter des Sachverständigen |

Wertermittlung durchgeführt am: 16.03.2026 – 27.03.2026

## 1.2 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der **17.03.2026** (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.

## 1.3 Qualitätsstichtag

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

## 1.4 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

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

- die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Gebäude nicht abschließend geprüft (hierzu muss im Zweifelsfall die zuständige Baugenehmigungsbehörde beteiligt werden).

## 1.5 Unterlagen

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

- Bauzeichnung / Bauakte des Gebäudes
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auszug aus dem Grundbuch von Escheburg, Blatt 970
- Auskunft zur Bauleitplanung
- Fotografische Aufnahmen des Objektes
- aktuelle Liegenschaftskarte
- Veröffentlichungen des Gutachterausschusses Kreis Herzogtum Lauenburg zu Sachwertfaktoren und Marktbericht
- Grundstücksmarktbericht der Stadt Hamburg

# 2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

## 2.1 Lagemerkmale

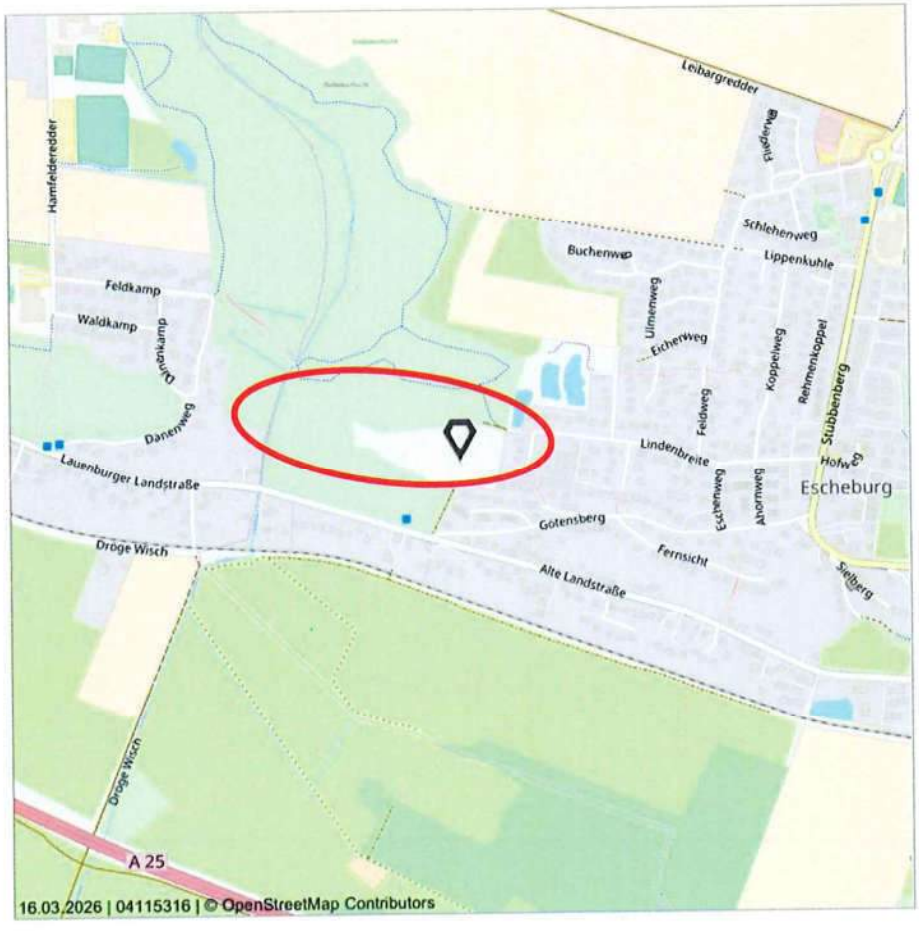
### 2.1.1 Überörtliche Lage

Bundesland Schleswig-Holstein (ca. 3 Mio. Einwohner); im Süden des Landkreises Herzogtum Lauenburg;
Gemeinde Escheburg (ca. 4.000 Einwohner), im Bereich der Metropolregion Hamburg;

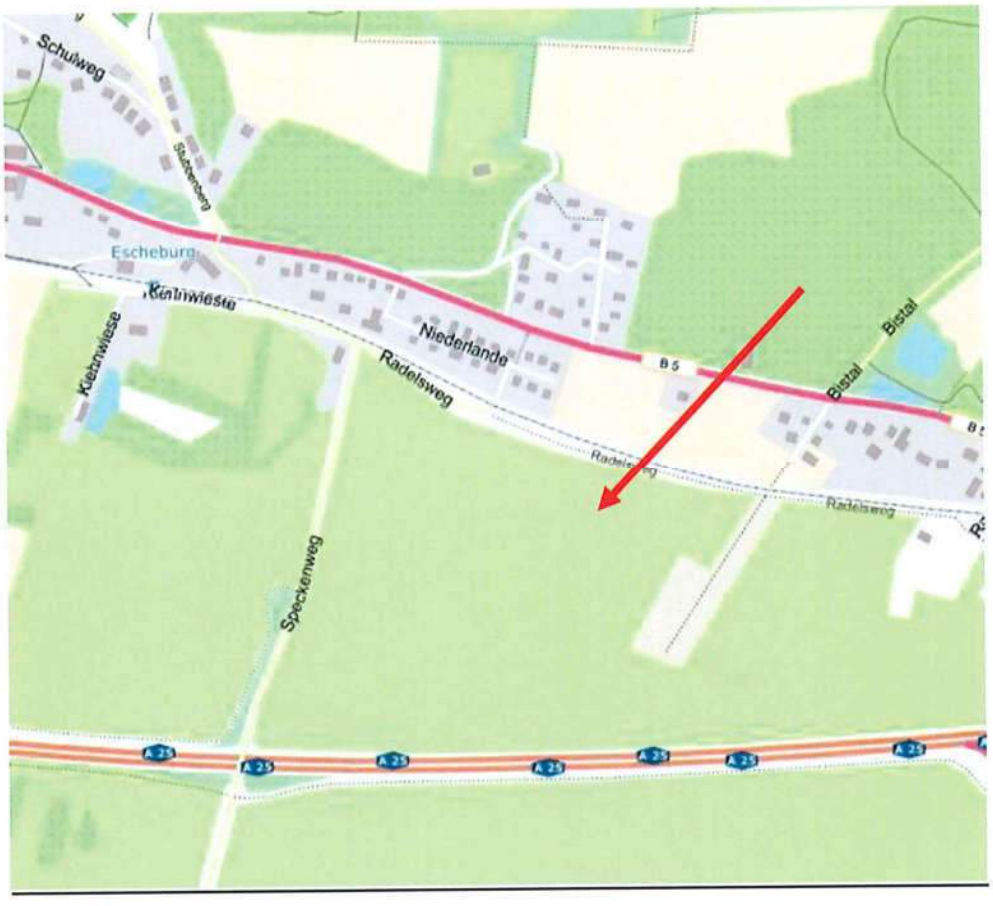
### 2.1.2 Nachbarschaft

Die Wertermittlungsgrundstücke liegen am westlichen Rand der Gemeinde Escheburg auf dem Geesthang, nördlich der „Alten Landstraße – ehemals B 5".

<u>Übersichtskarte mit grober Skizzierung</u>



Flurstück 16 (Flur 009) liegt solitär, südöstlich der weiteren Flurstücke




**Datenquelle**
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

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

### 2.1.3 Verkehrsanbindung

Die nächstgelegene Fernstraße ist in ca. 2 km Entfernung die Bundesstraße B 5, welche nach Hamburg im Westen sowie nach Geesthacht im Osten und weiter nach Mecklenburg/Vorpommern führt. Der nächste Autobahnanschluss auf die Autobahn A 25 Richtung Hamburg befindet sich Richtung Geesthacht in südöstlicher Richtung ca. 3 km entfernt.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Hamburg – Bergedorf 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 einer Anliegerstraße am Ende einer Sackgasse in Alleinlage ist mit geringem Verkehrsaufkommen und mit keinem Verkehrslärm zu rechnen.

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

### 2.1.6 Wohnlage

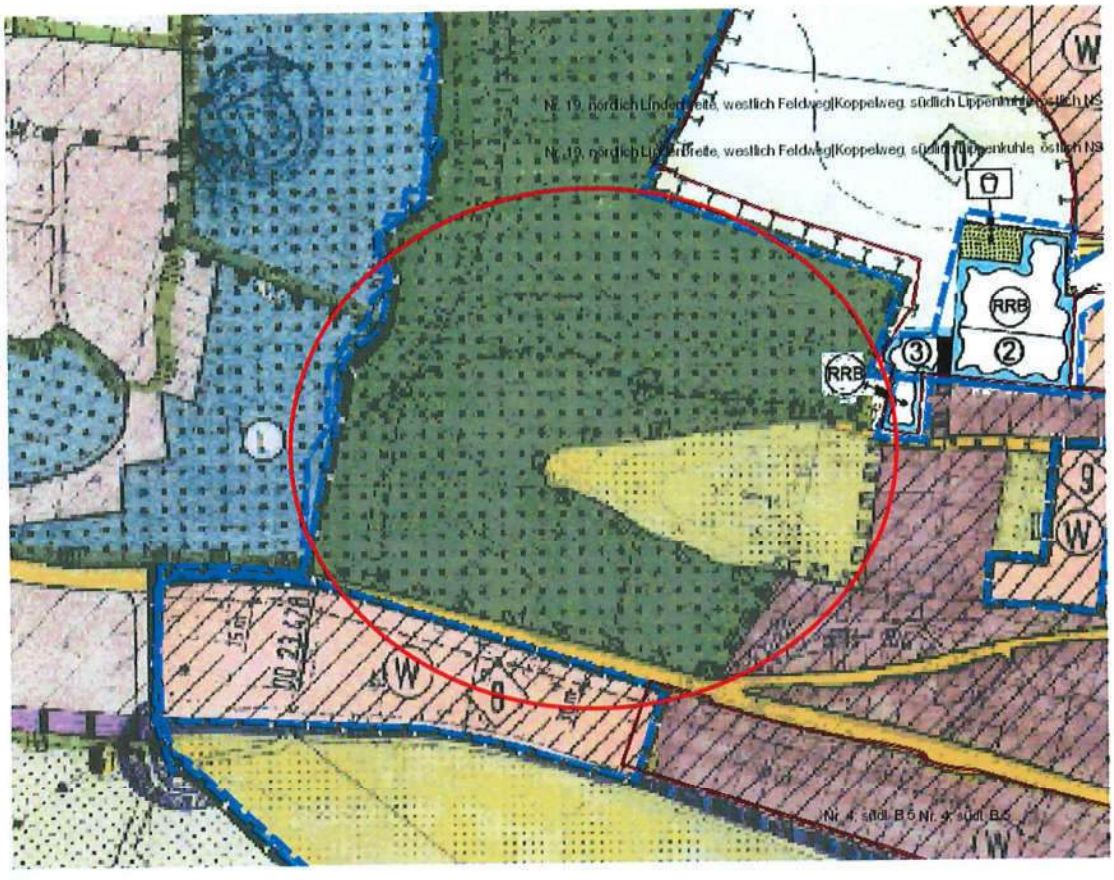
Es handelt sich um eine landschaftlich reizvolle Lage direkt am Naturschutzgebiet „Dalbekschlucht" am unmittelbaren westlichen Siedlungsrand der Gemeinde Escheburg auf dem Geesthang. Das Grundstück weist eine attraktive Südausrichtung auf.
Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.5 beschriebenen Lagemerkmale und der Alleinlage ist die Wohnlage unter Berücksichtigung der ländlichen Lage - trotz des baurechtlichen Außenbereichs - insgesamt als sehr gut einzustufen.

## 2.2 Rechtliche Gegebenheiten

### 2.2.1 Bauleitplanung

<u>Flächennutzungsplan</u>

Das Wertermittlungsobjekt liegt überwiegend in einem nach dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Escheburg als Flächen für die Land- oder Forstwirtschaft ausgewiesenem Bereich.




Auszug aus der Planzeichnung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Escheburg.

Bebauungsplan
Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt kein Bebauungsplan vor.

Sonstige planungsrechtliche Gegebenheiten

Für die Gemeinde Escheburg liegt auch kein Gebietsentwicklungsplan vor, in welchem für das Grundstück Festsetzungen erfolgt sind.

### 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.

Außenbereich § 35 BauGB

Nach den Recherchen des Sachverständigen handelt es sich um einen Bereich, der nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen ist. 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.

Für das zu bewertende Objekt sind bauliche Erweiterungen, Umbauten und Umnutzungen nur sehr eingeschränkt zulässig. Der Sachverständige geht davon aus, dass die Gebäude Bestandsschutz genießen. Die formelle und materielle Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung wird unterstellt.

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.

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

Für die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung bestehen keine Anschlüsse an die zentralen Ver- und Entsorgungsanlagen – siehe Auskunft der Wasserbehörde – Anlage 12 des Gutachtens. Die vorhandene Kleinkläranlage weist vermutlich keine erforderliche Genehmigung auf. Hierzu ist für die erforderlichen Anschlüsse oder Nachrüstung mit entsprechenden Anschlusskostenbeiträgen und Aufwendungen zu rechnen. Hierzu werden Wertabschläge berücksichtigt.

### 2.2.4 Rechte und Belastungen

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

<u>Eintragungen im Grundbuch</u>

In Abteilung II des Grundbuchs sind folgende Eintragungen vorhanden:

Einlegebogen

**Amtsgericht Schwarzenbek Grundbuch von Escheburg Blatt 970 Zweite Abteilung 1**

| Laufende Nummer der Eintragungen | Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Lasten und Beschränkungen |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 8 | 6, 8, 9, 10 | Nacherbfolge ist angeordnet;<br>Nacherben zu gleichen Teilen sind:<br>1. [redacted]<br>2.<br>3.<br>Befreite Vorerbin ist Frau Sigr[redacted]<br>eingetragen am 13.07.1999. |
| 9 | 6, 8, 9, 10 | Auflassungsvormerkung für<br>1. [redacted]<br>2.<br>3.<br>Als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 05.08.1999<br>(UR:-nr. 1449/1999 K des Notars Dr. jur. Ralf Katschinski)<br>eingetragen am 09.11.1999. |
| 10 | 6, 8, 9, 10 | Auflassungsvormerkung für [redacted]<br>1.<br>2.<br>Je zu ½ unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 26.11.1999;<br>eingetragen am 14.12.1999. |
| 11 | 6, 8, 9, 10 | Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs der [redacted] 1956; auf Übertragung des Eigentums; unter Bezugnahme<br>auf die Bewilligung vom 21.02.2000 und 01.03.2000.<br>eingetragen am 19.09.2000.<br><br>Nr. 1-7 bereits gelöscht.<br>Nr. 8-11 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 16.08.2011.<br><br>Alpen |

06.01.2026 07:54:59 Seite 7 von 12

Einlegebogen

**Amtsgericht Schwarzenbek Grundbuch von Escheburg Blatt 970 Zweite Abteilung 1**

| Laufende Nummer der Spalte 1 | | Laufende Nummer der Spalte 1 | |
|---|---|---|---|
| 4 | 5 | 6 | 7 |
| | | 8,9 | Hinsichtlich des Berechtigten [redacted]<br>Grundstücks BV-Nr. 6 gelöscht am 29.08.2012.<br><br>Kube |
| | | 8 | Hinsichtlich [redacted]<br>gelöscht am 19.06.2018.<br><br>Kube |
| | | 9 | Auflassungsvormerkung hinsichtlich [redacted] gelöscht<br>am 19.06.2018.<br><br>Kube |

06.01.2026 07:54:59 Seite 8 von 12

Einlegebogen

**Amtsgericht Schwarzenbek Grundbuch von Escheburg Blatt 970 Zweite Abteilung 2**

| Laufende Nummer der Eintragungen | Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Lasten und Beschränkungen |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 12 | 6, 8, 9, 10 | Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist durch Beschluss angeordnet (Amtsgericht Schwarzenbek, Az: 9 K 15/20: ); eingetragen am 14.12.2020.<br>Voigt |

06.01.2026 07:54:59 Seite 9 von 12

Der Werteinfluss der Rechte wird im weiteren Gutachtenverlauf ermittelt.

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

Baulasten

Gemäß Auskunft vom Kreis Herzogtum Lauenburg – Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz – vom 17.02.2026 ist auf dem Grundstück keine Baulast eingetragen (siehe Anlage 10).

Denkmalschutz

In der Denkmalliste des Kreises Herzogtum Lauenburg (www.schleswig-holstein.de, Zugriff am 16.03.2026) ist das Objekt nicht gelistet. Im weiteren Bewertungsverlauf wird unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

Sonstige Rechte und Belastungen

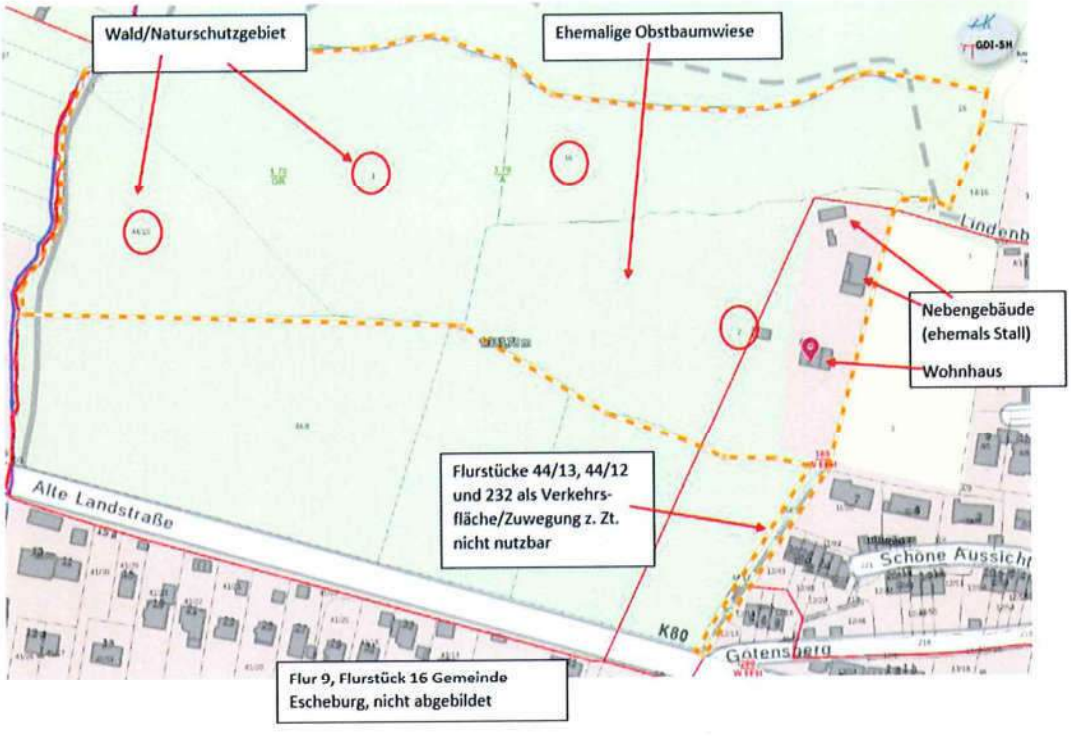
Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden. Dieses bezieht sich auch auf die Zulässigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen.

## 2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

### 2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das insgesamt (alle Flurstücke) 48.678 m² große Wertermittlungsgrundstück ist ungleichmäßig geformt. Die mittlere Breite beträgt ca. 390 m und mittlere Tiefe ca. 125 m.

Übersicht alle Flurstücke




An der westlichen Grundstücksgrenze verläuft der Bachlauf „Dalbek". Teilflächen, insbesondere die Flurstücke 1 und 44/10 liegen im Bereich des Naturschutzgebietes Dalbekschlucht (siehe hierzu auch die Naturschutzgebietsverordnung in der Anlage 13 dieses Gutachtens).

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

### 2.3.2 Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt ist mit einem Einfamilienhaus und mit Nebengebäuden bebaut. Die erforderliche innere Erschließung (Wege) ist teilweise mit Betonsteinen ausgeführt, die zum Bewertungszeitpunkt fast vollständig mit Pflanzen überwachsen sind.
Grundstück und Gebäude stehen zum Bewertungszeitpunkt ohne Nutzung und befinden sich in einem deutlich ungepflegten und verwahrlosten Zustand. Im Bereich der Nebengebäude sind kleinere Gebäude abrisswürdig. Mietverhältnisse sind nach Angaben einer Miteigentümerin nicht vorhanden.

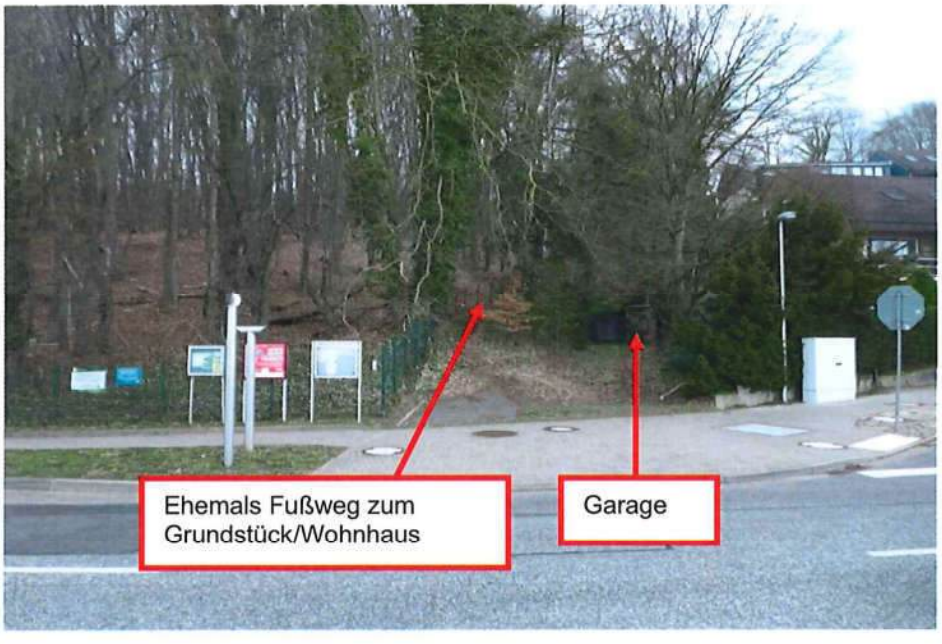
### 2.3.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wurde ursprünglich durch die „Alte Landstraße“ verkehrlich erschlossen. Dabei handelt es sich um eine Kreisstraße, welche im weiteren Verlauf nach Börnsen und Bergedorf im Westen und Geesthacht im Osten verläuft.



Alte Landstraße Blickrichtung Ost mit Kennzeichnung der ehemaligen Zufahrt/Erschließung

Die Zufahrt in diesem Bereich der Flurstücke 232, 44/13, 44/12 ist vollständig mit Pflanzen zugewachsen und nicht mehr zugänglich. Eine hier vorhandene Garage ist ebenfalls nicht nutzungsfähig und abrisswürdig.




Die Straßenfläche ist asphaltiert. Straßenbeleuchtung und Fußwege sind ebenfalls vorhanden. Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Straße vorhanden:

- Wasserversorgung
- Kanalisation
- Breitband
- Stromversorgung
- Gasanschluss

Von der „Alten Landstraße“ aus wird das Grundstück mit Strom erschlossen.

Zum Bewertungsstichtag erfolgt die verkehrliche Erschließung über die Straße „Lindenbreite“. Hierüber soll nach Eigentümerangaben auch ein Gasanschluss des Gebäudes erfolgt sein.



Lindenbreite Blickrichtung West



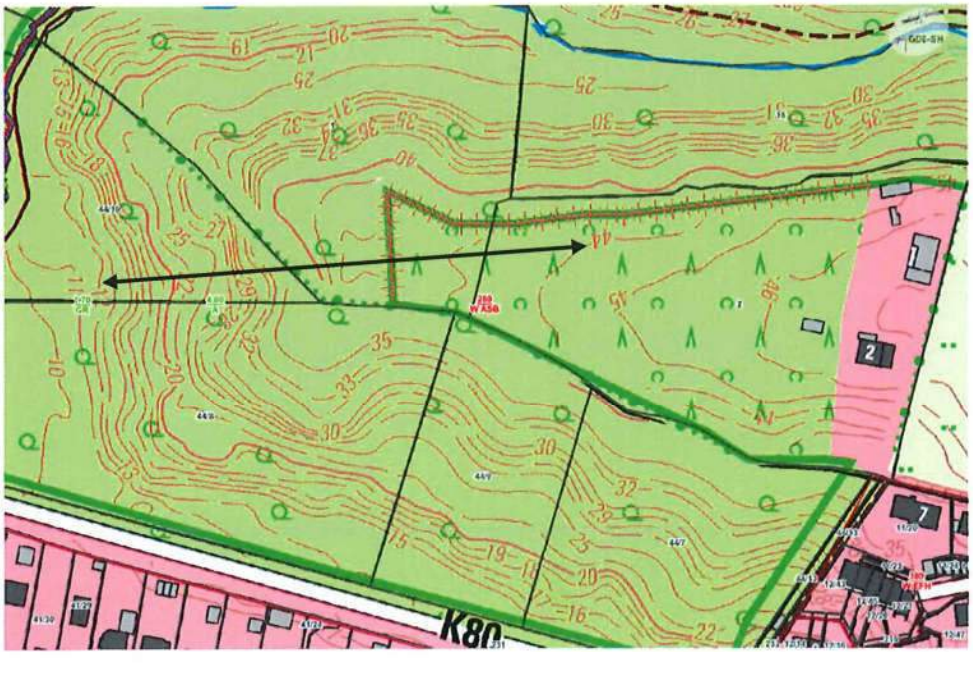
Fortsetzung der Lindenbreite mit Kennzeichnung der Grundstückszufahrt als aktuelle verkehrliche Erschließung



Zuwegung zum Hauptgebäude auf dem Bewertungsgrundstück
mit Nebengebäuden/Garagen

Für Wasser und Abwasser soll nach Eigentümerangaben eine Eigenversorgung auf dem Grundstück durch einen eigenen Brunnen und eine Hauskläranlage bestehen. Gemäß Stellungnahme der Wasserbehörde liegt für diese Anlagen keine wasserrechtliche Genehmigung vor – siehe Anlage 12 dieses Gutachtens.

Bodenbeschaffenheit:
Das Wertermittlungsgrundstück liegt am Geesthang und weist in Teilbereichen erhebliches Gefälle auf. Im Bereich der Haupt- und Nebengebäude ist es weitgehend eben. Im Bereich des Waldgrundstücks im Naturschutzgebiet Dalbekschlucht ist erhebliches Gefälle vorhanden. Nachfolgend ein Auszug aus der topographischen Karte mit Kennzeichnung eines Höhenunterschiedes auf dem Bewertungsgrundstück von bis zu 36 m:



Altlasten:
Gemäß Auskunft des Kreises Herzogtum Lauenburg – Fachdienst Abfall und Bodenschutz – vom 17.02.2026 sind Eintragungen im Kataster der Altablagerungen (ehemalige Schuttkuhlen) und im Kataster für Altstandorte (ehem. Gewerbestandorte) nicht vorhanden.
Im weiteren Bewertungsverlauf wird daher davon ausgegangen, dass Altlasten nicht vorliegen.
Escheburg gehört zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwurf. Zu beachten ist § 2 Abs. III Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein.

### 2.3.4 Hauptgebäude

Angaben zur Gebäudebeschreibung können nur sehr eingeschränkt erfolgen. Die Akte beim Kreisbauamt in Ratzeburg enthält keine Ursprungsbaugenehmigung. Beim Amt Hohe Elbgeest wird keine Bauakte geführt. Ein Bestandsschutz der Gebäude kann vermutlich aus den Nachtragsgenehmigungen für die Erweiterung des Wohnhauses abgeleitet werden. Der Sachverständige unterstellt die materielle und formelle Rechtmäßigkeit der vorhandenen Bebauung.
Zu berücksichtigen ist im weiteren Verlauf der Gebäudebeschreibung auch, dass keine Innenbesichtigung geduldet wurde. Insofern beruhen die Beschreibungen weitgehend auf den Erkenntnissen der Außenbesichtigung, Angaben der Eigentümer oder Annahmen. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit ist daher nicht gegeben.



Nordansicht Hauptgebäude mit Hauseingangstür



Südansicht Hauptgebäude

| | |
|---|---|
| Gebäudeart: | Einfamilienhaus |
| Geschosse: | Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, Keller |
| Baujahr(e): | Vermutlich ca. 1937, Anbauten und Erweiterungen 1954 und 1963 |
| Größe: | |
| Wohngebäude | |
| Grundfläche: | ca. 163 m² |
| Wohnfläche: | ca. 185 m² (Grundriss s. Anlage) |
| Raumaufteilung: | Siehe auch Grundriss in der Anlage Nr. 8 |
| Im Erdgeschoss | Mangels Innenbesichtigung nicht bekannt, siehe Grundriss Anlage Nr. 8 aus der Bauakte |
| Dachgeschoss | Mangels Innenbesichtigung nicht bekannt, siehe Grundriss Anlage Nr. 8 aus der Bauakte |
| Einstufung / Besonderheiten: | Mangels Innenbesichtigung liegen dazu keine Erkenntnisse vor.<br>(Die nachfolgende Berechnung der Flächen basiert auf den Angaben in der Bauakte.) |

| **Erdgeschoss** | | | |
|---|---|---|---|
| Raum | | Wohnfläche | Nutzfläche |
| 1 | | 6,50 | |
| 2 | | 7,00 | |
| 3 | | 1,50 | |
| 4 | | 8,00 | |
| 5 | | 2,10 | |
| 6 | | 3,80 | |
| 7 | | 13,30 | |
| 8 | | 17,30 | |
| 9 | | 30,00 | |
| 10 | | 23,20 | |
| 11 | | 2,60 | |
| Summe | Erdgeschoss | **115,30** | **0,00** |
| **Dachgeschoss** | | | |
| Raum | | Wohnfläche | Nutzfläche |
| 101 | | 0,00 | |
| 102 | | 3,85 | |
| 103 | | 5,75 | |
| 104 | | 12,55 | |
| 105 | | 18,00 | |
| 106 | | 20,00 | |
| 107 | | 2,50 | |
| 108 | | 2,00 | |
| 109 | | 5,20 | |
| Summe | Dachgeschoss | **69,85** | **0,00** |
| **Keller** | | | |
| Raum | | Wohnfläche | Nutzfläche |
| 01 | | | 5,80 |
| 02 | | | 4,50 |
| 03 | | | 5,60 |
| 04 | | | 12,65 |
| 05 | | | 16,60 |
| 06 | | | 16,60 |
| 07 | | | 26,30 |
| 08 | | | 20,75 |
| Summe | Keller | **0,00** | **108,80** |
| | | | |
| **alle Geschosse** | **gesamt** | **185,15** | **108,80** |

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

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

| | |
|---|---|
| Außenwände: | Mangels Baubeschreibung nicht bekannt |
| Innenwände: | Mangels Baubeschreibung und Innenbesichtigung nicht bekannt |
| Geschossdecken: | Nach Eigentümerangaben Betondecke |
| Dachform und Dacheindeckung: | Neigungsdach mit Pfanneneindeckung |
| Dachgeschoss: | Ausgebaut |
| Keller: | Vollkeller |
| Außentüren: | Einflügelige Hauseingangstür aus Holz mit Lichtausschnitten |
| Fenster: | Holzfenster, vermutlich aus den 1960-iger Jahren |
| Innentüren: | Keine Kenntnis mangels Innenbesichtigung |
| Geschosstreppe: | Keine Kenntnis mangels Innenbesichtigung |
| Innenwandverkleidung: | Keine Kenntnis mangels Innenbesichtigung |
| Verkleidung der Decken: | Keine Kenntnis mangels Innenbesichtigung |
| Fußböden: | Keine Kenntnis mangels Innenbesichtigung |
| Fußbodenbelag: | Keine Kenntnis mangels Innenbesichtigung |
| Wand- und Bodenfliesen: | Keine Kenntnis mangels Innenbesichtigung |
| Elektroinstallation: | Keine Kenntnis mangels Innenbesichtigung |
| Sanitäre Installationen: | Keine Kenntnis mangels Innenbesichtigung |
| Beheizung: | Keine Kenntnis mangels Innenbesichtigung |
| Einbaumöbel/Einbauküche: | Keine Kenntnis mangels Innenbesichtigung |
| Besondere Einrichtungen: | Keine Kenntnis mangels Innenbesichtigung |
| Besondere Bauteile: | Keine Kenntnis mangels Innenbesichtigung |
| Baumängel / Bauschäden: | Aufgrund der äußeren Inaugenscheinnahme ist erkennbar, dass an dem Wohngebäude seit Jahrzehnten keine notwendigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am äußeren Baukörper ausgeführt wurden. Insbesondere Fenster, Türen, Dachrinnen sind erneuerungsbedürftig. Es ist zu vermuten, dass diese Instandhaltungs- und Instand- |

setzungsmaßnahmen auch im Innenraumbereich seit Jahrzehnten nicht ausgeführt wurden. Gegebenenfalls könnten der Abriss des Wohngebäudes und die Neuerrichtung wirtschaftlicher sein als die Behebung aller vorhandenen Mängel. Aufgrund der mangelnden Innenbesichtigung kann diese Fragestellung nicht abschließend untersucht werden, weil der Zustand im Innern nicht abschließend festgestellt werden konnte.

Die Frage bedarf aber auch durch die Lage im Außenbereich aufgrund der baurechtlichen Situation keiner abschließenden Würdigung, weil das Gebäude Bestandsschutz genießt, aber der Neubau eines Wohnhauses nicht genehmigungsfähig wäre. Zulässig wären nur privilegierte Bauvorhaben gemäß § 35 Baugesetzbuch.

Es wird im weiteren Bewertungsverlauf davon ausgegangen, dass der Baukörper aufgrund dieser Gegebenheiten zu erhalten ist.

Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend) Sehr stark unterdurchschnittlich

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 kennt aufgrund der mangelnden Innenbesichtigung die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts nicht.

Da dem Sachverständigen aufgrund der mangelnden Innenbesichtigung die Ausstattung nicht bekannt ist, kann auch keine Einordnung in die Standardstufen vorgenommen werden. Damit ist die Anwendung des Sachwertverfahrens ausgeschlossen.

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

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

Die energetische Qualität ist aufgrund der baujahrstypischen Dämmung sowie der vorgefundenen Heizung als sehr stark unterdurchschnittlich einzustufen.

Ermittlung der Restnutzungsdauer
Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.
Aufgrund mangelnder Kenntnisse zum Baukörper und der mangelnden Innenbesichtigung können keine Ausführungen zu einer Gesamt- und Restnutzungsdauer gemacht werden.

### 2.3.5 Nebengebäude (ehemals Stall)



Nordansicht



Südansicht - ein Teilbereich auf ca. 4 m × 11 m Grundfläche wurde in der Vergangenheit wohnlich ausgebaut

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

| | | |
|---|---|---|
| Gebäudeart: | Gebäudetyp: | Massives Nebengebäude |
| | Geschosse: | Erdgeschoss |
| | Unterkellerung: | Teilkeller |
| | Dachgeschossausbau: | Nicht vorhanden |
| Baujahr: | | Vermutlich ca. 1937 |
| Größe: | Nutzfläche.: | ca. 150 m² einschließlich Remise und wohnlich ausgebautem Teil |
| Mängel: | | Das Nebengebäude weist starke Mängel auf. In den letzten Jahrzehnten sind werterhaltende oder Instandsetzungsmaßnahmen unterblieben. Ein massiver Reparaturstau liegt vor. Dachleckagen sind vorhanden.<br>Nachfolgend beispielhafte Fotos (keine abschließende Dokumentation): |



Fenster zur Südseite

**keine Veröffentlichung der Innenaufnahmen**

Leckagen im Innenbereich




Einstufung Zustand Stark unterdurchschnittlich

Ausstattung Einfach

Eine Baugenehmigung konnte für das Nebengebäude nicht recherchiert werden. Aufgrund des Alters, des Zustandes sowie der nicht zeitgemäßen Grundrisse für eine heutige Nutzung wird ein eigener Wert für das Nebengebäude nicht erkannt.

### 2.3.6 Nebengebäude Hühnerstall



Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden.

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

| | | |
|---|---|---|
| Gebäudeart: | Gebäudetyp: | Massives Stallgebäude |
| | Geschosse: | Erdgeschoss |
| | Unterkellerung: | Nicht unterkellert |
| | Dachgeschossausbau: | Vermutlich nicht ausgebaut |
| Baujahr: | | Vermutlich 1954 |
| Größe: | Nutzfläche.: | Vermutlich ca. 24 m² |
| Bauweise: | | Massiv |
| Einstufung | Zustand | unterdurchschnittlich |
| | Ausstattung | Einfach |

Unter Berücksichtigung des Baualters und des Zustandes erfolgt kein separater Wertansatz für das Gebäude.

### 2.3.7 Nebengebäude Garagen



Das Gebäude konnte nur zum Teil von innen besichtigt werden. Eine Baugenehmigung konnte nicht recherchiert werden.

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

| | | |
|---|---|---|
| Gebäudeart: | Gebäudetyp: | Ständerkonstruktion mit (vermutlich asbesthaltigen) Eternitplatten |
| | Geschosse: | Erdgeschoss |
| | Unterkellerung: | Nicht unterkellert |
| | Dach: | mit (vermutlich asbesthaltigen) Eternitplatten |
| Baujahr: | | Unbekannt |
| Größe: | Nutzfläche.: | Vermutlich ca. 50 m² |
| Bauweise: | | Holzbauweise |
| Einstufung | Zustand | unterdurchschnittlich |
| | Ausstattung | Einfach |

Unter Berücksichtigung des Alters, des Zustandes und einer mangelnden Baugenehmigung erfolgt kein separater Wertansatz für das Gebäude.

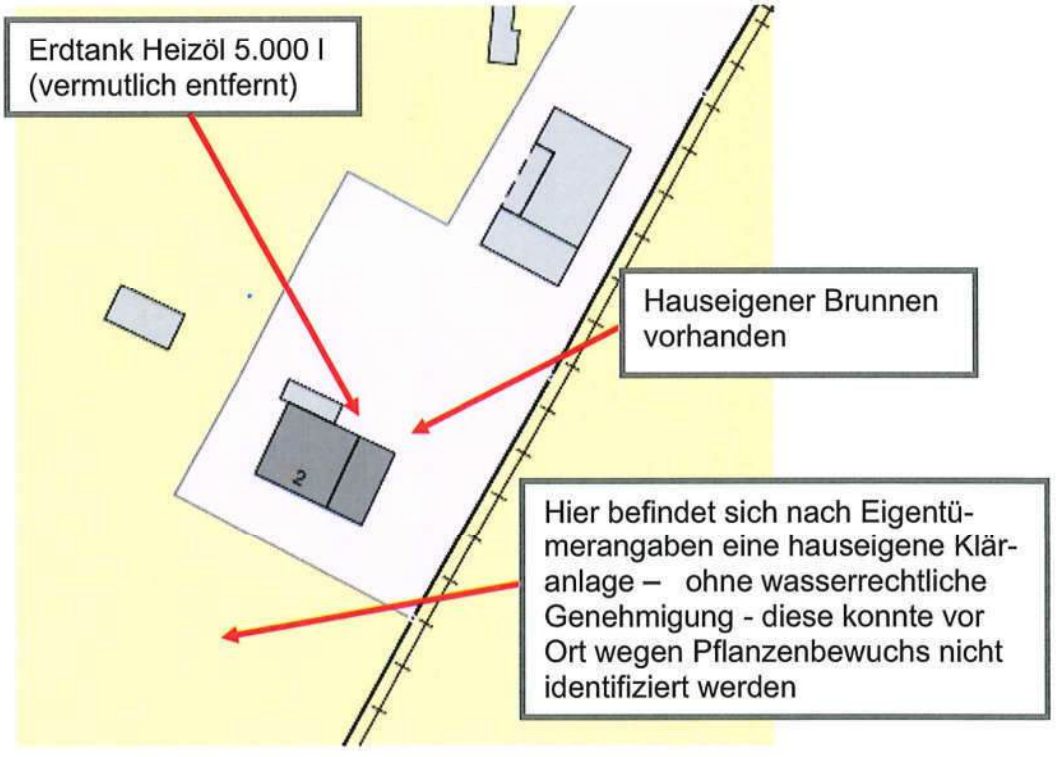
### 2.3.8 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

Elektrizitätsanschluss über den Hang von der „Alten Landstraße“

Gemäß Baugenehmigung befand sich vor dem Eingangsbereich ein Erdtank für Heizöl (5.000 l). Nach Angaben einer Miteigentümerin ist dieser entfernt worden.

Für Wasser und Abwasser soll nach Eigentümerangaben eine Eigenversorgung auf dem Grundstück durch einen eigenen Brunnen und eine Hauskläranlage bestehen. Die Brunnenanlage konnte nordöstlich des Wohngebäudes identifiziert werden:




Die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde zum hauseigenen Brunnen und der Hauskläranlage ist auszugsweise in der Anlage beigefügt. Für die mangelnden behördlichen Genehmigungen und vermuteten baulichen und technischen Mängel der Anlagen wird ein negativer Werteinfluss berücksichtigt.

| | |
|---|---|
| <u>Plattierungen:</u> | - Haus- und Gartenzuwegung teilweise durch Betonsteine befestigt |
| | - Zufahrt mit Betonsteinen befestigt |
| | - Terrasse mit Waschbetonplatten |
| | - alle Befestigungen sind durch Pflanzen überwuchert und teilweise zerstört - |
| <u>Einfriedung:</u> | - Einfriedung zum Teil durch Maschendrahtzaun, teilweise ohne Einfriedung – überwiegend sind die Zaunanlagen auf Grund Alters und Pflanzenbewuchs zerstört |
| <u>Gartenanlage:</u> | - Große Streuobstwiese im westlichen Bereich des Flurstücks 2, stark verwildert, seit Jahren ohne Pflege - so auch die weiteren, ehemaligen Gartenanlagen – nachfolgend ein Foto der Streuobstwiese |



Sonstige Nebengebäude: - Ehemaliger Bienenschuppen – Flurstück 2 westlich – abrisswürdig



Sonstige Anlagen: - Keine

Einstufung der Außenanlage: - erkennbar seit vielen Jahren ohne Pflege - hierfür wird ein negativer Werteinfluss berücksichtigt

### 2.3.9 Ertragsverhältnisse/Nutzung

Grundstück und Gebäude stehen nach Auskunft der Eigentümer zum Bewertungszeitpunkt ohne Nutzung. Mietverhältnisse existieren nicht.

## 2.4 Künftige Entwicklungen

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

### 2.4.1 Demographische Entwicklung

Nach www.wegweiser-kommune.de werden für die Gemeinde Escheburg keine eigenen Statistiken erfasst.

Es wird davon ausgegangen, dass die Mieten und die Immobilienwerte langfristig steigen werden, da die Gemeinde am Randbereich der Metropole Hamburg liegt und das dortige Immobilienangebot die Nachfrage nicht bedienen kann.

### 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 Entwicklungszustand „(teilweise) bebaute land- und forstwirtschaftliche Fläche im Außenbereich".

# 3. Ermittlung des Verkehrswertes

## 3.1 Grundlagen

### 3.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

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

### 3.1.2 Kaufpreissammlung

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

### 3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

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

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

Ergänzend werden folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

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

### 3.1.4 Literatur

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

## 3.2 Wertermittlungsverfahren

### 3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

### 3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren sind zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen (Marktanpassung). Die besonde-

ren objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks sind erst anschließend zu würdigen (§ 8 (2) ImmoWertV).

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

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

### 3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mangels vorliegender Baubeschreibungen und mangels Innenbesichtigung nicht zur Verfügung. Insofern können auch keine Normalherstellungskosten ermittelt werden. Die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Sachwertfaktoren beziehen sich auf bebaute Ortsbereiche und können daher für derart individuelle Grundstücke im Außenbereich nicht zur Anwendung gelangen.
Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist daher nicht möglich.

Auch das Ertragswertverfahren kann für diese sehr individuelle Immobilie keine Anwendung finden, da Liegenschaftszinssätze für derartige Objekte nicht vorliegen. Auch lassen sich aus dem Marktgeschehen keine Liegenschaftszinssätze für derart individuelle Immobilien im Außenbereich ableiten. Derartige Objekte werden nicht unter Berücksichtigung ihrer Renditemöglichkeiten beurteilt.

Der Sachverständige ermittelt daher zunächst den Bodenwert für die verschiedenartig genutzten Grundstücke. Sodann wird im Rahmen einer überschlägigen Ermittlung der Restwert der aufstehenden Gebäude ermittelt.

## 3.3 Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt ist zum Teil bebaut und bezüglich des Grund und Bodens entsprechend seiner gegenwärtigen Nutzung als Baufläche für Wohnnutzung einzustufen. Der Entwicklungszustand des Grund und Bodens ist zunächst grundsätzlich dem erschließungsbeitragsfreien Bauland zuzuordnen (s. Abschnitt 2.5). Erschließungsdefizite werden späterhin berücksichtigt.

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

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 16 (1) ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

Vergleichswerte

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

Bodenrichtwerte

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

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für normal zugeschnittene Grundstücke, die vom Gutachterausschuss in wiederkehrenden Sitzungen aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelt werden.
Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks sind Bodenwerte zum Stichtag 01.01.2026 wie folgt ausgewiesen worden:

| | |
|---|---|
| Wohnbaufläche/Außenbereich (ASB) | 260,00 €/m² |
| Flächen der Land- und Forstwirtschaft/Ackerland | 4,60 €/m² |
| Flächen der Land- und Forstwirtschaft/Grünland | 2,00 €/m² |




<u>objektspezifischer Bodenwert Grundstück lfd. Nr 6 gem. BV Flur 1 Flurstück 2</u>

Im Rahmen der Bewertung ist die Gesamtgrundstücksfläche zu unterteilen in die Fläche, welche direkt der aufstehenden Bebauung zugeordnet werden kann und dem hausnahen Gartenland. Aus der aufstehenden Bebauung, den vorhandenen Nebengebäuden und den örtlichen Gegebenheiten wird auf der Grundlage einer ortsüblichen Grundflächenzahl in Dorfgebieten von 0,20 eine „Umgriffsfläche" (der Bebauung dienend) von 1.000 m² abgeleitet.

*„Für die den im Außenbereich zulässigerweise errichteten Gebäude zurechenbaren Umgriffsflächen kann von einer „Quasi-Baulandqualität" („faktisches Bauland") ausgegangen werden, wenn die bauliche Anlage zulässigerweise errichtet wurde und sie rechtlich und wirtschaftlich weiter nutzbar ist (§ 16 Abs. 2 ImmowertV2010). Allerdings können die Flächen damit in ihrer Wertigkeit nicht und unmittelbar dem Grundstücksmarkt für bebaute Grundstücke bzw. für Baureife Grundstücke im Innenbereich gleichgesetzt werden. Allgemein kann hierzu gesagt werden, dass sich der Bodenwert für bebaute Außenbereichsgrundstücke nach*

- *der Lage des Grundstücks zum nächsten Ort (Baugebiet),*
- *den besonderen objektspezifischen Lagemerkmalen,*
- *einer gegebenenfalls gegebenen Übergröße,*
- *der äußeren und inneren Erschließung und*
- *der eingeschränkten Verwendungs- und Erweiterungsfähigkeit des Grundstücks im Rahmen der Zulässigkeitsregelung des Paragrafen 35 Baugesetzbuch und der Marktgängigkeit bestimmt."*

(Siehe hierzu Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 9. Aufl. Seite 688 Rn. 245)

Nach Abwägung der Lagevorteile - wie Nähe zur Gemeinde, Lage auf dem Geestrücken am Naturschutzgebiet - und der Einschränkungen gem. § 35 Baugesetzbuch zu Bau- und Nutzungsrestriktionen, sowie Erschließungsnachteilen,

erscheint nach Abwägung die Anwendung des vom Gutachterausschuss abgeleiteten Bodenrichtwertes für Außenbereichslagen in der Gemeinde Escheburg in Höhe von 260 €/m² für sachgerecht und angemessen.

Weitere 1.000 m² im Umfeld der Bebauung liegende Grundstücksfläche werden als hausnahes Gartenland mit 20 % des objektspezifischen Bodenrichtwertes berücksichtigt. Die weitere Fläche des Flurstücks 2 wird als gemeindenahe, land- und forstwirtschaftlich Fläche mit besonderen Nutzungsmöglichkeiten in attraktiver Lage auf dem Geestrücken mit einem abgeleiteten Bodenrichtwert von 6,00 € m² berücksichtigt.

Für den mangelnden Anschluss an das zentrale Trinkwassernetz und die zentrale Abwasserbeseitigung, sowie die nicht erteilte Genehmigung und ggf. mangelnde Genehmigungsfähigkeit des Trinkwasserbrunnens und der Klärgrube wird ein pauschaler Abschlag in Höhe von 40.000 € berücksichtigt.

Für den Abbruch vorhandener, nicht nutzungsfähiger Gebäude (z.B. ehemaliger Bienenstand), die Beseitigung von Abfall, Wegeführung auf dem Grundstück wieder herstellen und die gärtnerischen Anlagen in Stand setzen, wird ein pauschaler Wertabschlag von 60.000 € berücksichtigt.

Auf der Grundlage der vorstehenden Ausführungen ergibt sich folgende Ableitung des Bodenwertes für das **Flurstück 2**:

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Berechnung des Boden- und Verkehrswertes Flurstück 2 | | | | BRW ASB | | |
| | | | | | | |
| Bodenrichtwert Außenbereichslagen | | | | 260,00 | | |
| | | | | | | |
| | | | 1.000 | m² a | 260,00 € | 260.000,00 € |
| | | | | | | |
| 1000 | m² x (20 % vom angep BRW) | | | 52,00 € | | 52.000,00 € |
| | | | | | | |
| | | | | | gesamt | 312.000,00 € |
| | | | | | | |
| verbleibende Fläche Flustück 2 / Obstbaumwiese m² | | | | 16.127 | 5,00 € | 80.635,00 € |
| | | | | | | |
| Bodenwert Flurstück 2 gesamt | | | | | | 392.635,00 € |
| | | | | | | |
| abzüglich mangelnde wasserrechtlicher Genehmigung für Kläranlage; | | | | | | |
| ggf. Anschlusskosten an zentrale Entsorgung; Brunnen und ggf. Technik ertüchtigen | | | | | | 40.000,00 € |
| | | | | | | |
| Außenanlagen wiederherstellen, Nebengebäude abreißen | | | | | | 50.000,00 € |
| | | | | | | |
| Bodenwert gesamt | | | | | | 302.635,00 € |
| Bodenwert gesamt gerundet | | | | | | 303.000,00 € |

Der Bodenwert für das Flurstück 2 wird daher mit 303.000 € abgeleitet.

Wertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. **6 gem. BV, Flur 1, Flurstück 1**:

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 im Naturschutzgebiet „Dalbekschlucht" (siehe auch Naturschutzverordnung in der Anlage des Gutachtens).



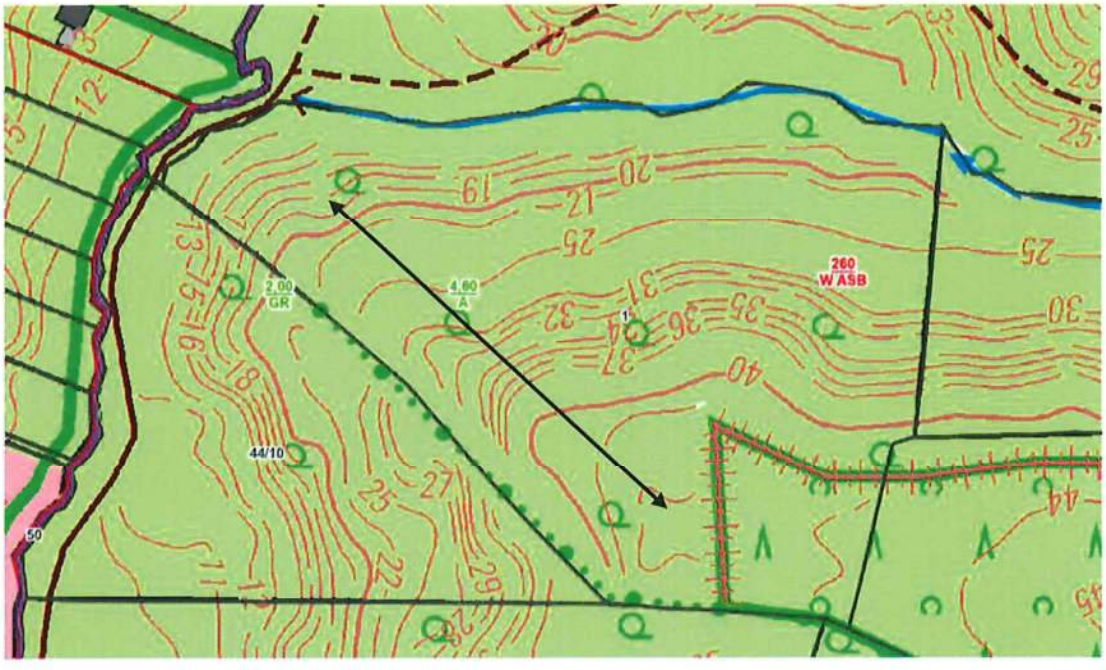
Bestand – Blickrichtung Nordwest zur Dalbekschlucht



Bestand – Blickrichtung Nord

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, auf der der ein Höhenunterschied von über 20 m auf dem Flurstück ersichtlich und gekennzeichnet ist:




Ein Bodenrichtwert für Waldflächen wurde im Bereich des Kreises Herzogtum Lauenburg nicht ausgewiesen.

Der Immobilienmarktbericht der Stadt Hamburg 2025 weist für Waldflächen (inklusive Bestand) einen Wert von 3,00 €/m² aus. Nachfolgend ein Auszug aus dem Immobilienmarktbericht 2025:

**5.5 Bodenrichtwerte**

**Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzungen zum 1.1.2025**



| | **Norderelbgeest** (nördlich Elbe/Bille/B5) [Euro/m²] | **Vier- und Marschlande** (südlich Bille/B5) [Euro/m²] | **Wilhelmsburg** (zwischen Norder- und Süderelbe) [Euro/m²] | **Süderelbmarschen** (nördlich B73/Bahntrasse nach Lüneburg) [Euro/m²] | **Harburger Geest** (südlich B73/Bahntrasse nach Lüneburg) [Euro/m²] | **Neuwerk** [Euro/m²] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Forstwirtschaftl. Fläche** | 3,00 | 3,00 | 3,00 | 3,00 | 3,00 | - |
| **Grünland** | 5,50 | 3,50 | 6,00 | 3,50 | 3,00 | 1,70 |
| **Acker** | 5,50 | 4,00 | 6,00 | 4,00 | 3,50 | 1,70 |
| **Erwerbsgartenanbauflächen** | 5,50 | 4,00 | 6,50 | 5,00 | 4,50 | - |
| **Acker/Grünland mit ökologischem Ausgleichspotenzial** | 7,80 | 4,00 | 7,00 | 4,40 | - | - |
| **Erwerbsgartenanbau mit ökologischem Ausgleichspotenzial** | 7,80 | 4,00 | 7,00 | 5,00 | - | - |

Der Grundstücksmarktbericht des nachbarlichen Landkreises Stormarn weist für Flächen der Forstwirtschaft keinen Wert aus.

Dem Sachverständigen liegen Vergleichskaufpreise für frei bewirtschaftbare Laubwaldflächen - mit einem Baumbestand 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 2025 ausgewiesenen Werten für forstwirtschaftliche Flächen in Höhe von 3,00 €/m².

<u>objektspezifischer Bodenwert</u>

Das Bewertungsgrundstück ist lt. Grundbuchauszug 17.534 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

- das Waldgrundstück ist größer als die Bezugsgröße des Referenzgrundstücks (10.000 m²) für die Bodenrichtwertermittlung

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen 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 | 17.534 m² |
| Richtwert Waldgrundstücke | 3,00 €/m² |
| Abschlag wegen eingeschränkter Nutzung durch Hanglage und Naturschutz, Größenanpassung = gesamt 40 % | 1,20 €/m² |
| Angepasster Wert je m² | 1,80 € |
| Wert des Waldgrundstücks = 17.534 m² x 1,80 € | 31.561 € |
| Wert des Waldgrundstücks gerundet | 32.000 € |

Der Wert des Grundstücks lfd. Nr. 6 gem. BV, Flur 1, Flurstück 1 (Waldgrundstück) wird daher mit gerundet 32.000 € festgestellt.

Bodenwertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 6 gem. BV, Flur 9, **Flurstück 16**:

Das Wertermittlungsgrundstück präsentiert sich zum Wertermittlungsstichtag als landwirtschaftliches Grünland zur Nutzung für Pferdehaltung. Die Fläche kann vor Ort aufgrund mangelnder Kennzeichnung durch Umzäunung bzw, vorhandener Grenzanalgen oder dergleichen nicht exakt identifiziert werden. Es erfolgt eine gemeinsame Bewirtschaftung „flurstücksübergreifend" mit den nachbarlichen Flächen.

Erschließungsstraße „Radelsweg" Blickrichtung West mit ca. Kennzeichnung der Lage des Grundstücks:





Blick vom Radelsweg nach Südost mit ca. Kennzeichnung der Lage

Der Bodenrichtwert für Landwirtschaft der Nutzungsart Grünland wurde vom Gutachterausschuss des Kreises Herzogtum Lauenburg zum Stichtag 01.01.2026 mit 2,00 €/m² ermittelt. Unter Berücksichtigung der Größe des Flurstücks von 3.774 m² wird ein Bodenwert wie folgt abgeleitet:

| | |
|---|---|
| Bodenrichtwert Grünland | 2,00 € |
| Grundstücksgröße 3.774 m² x 2,00 € | = 7.548 € |
| Bodenwert Flurstück 16 gerundet | 8.000 € |

Der Bodenwert für das Teilgrundstück Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 6, Flur 9 Flurstück 16 (landwirtschaftliches Grünland) wird mit 8.000 € festgestellt.

Verkehrswertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 11 gem. BV, Flur 1, **Flurstücke 44/13 und 232**:

Die beiden Flurstücke beziehen sich auf einen schmalen Waldstreifen am westlichen Siedlungsrand der Gemeinde Escheburg, nördlich der Alten Landstraße. Diese Flurstücke dienten vermutlich vormals der verkehrlichen Erschließung des Hauptgebäudes. Das Grundstück ist durchschnittlich 4 m breit und ca. 100 m lang. Die Grundstücksgrößen:

| | |
|---|---|
| Flurstück 44/13 | 133 m² |
| Flurstück 232 | 199 m² |
| Gesamt | 332 m² |



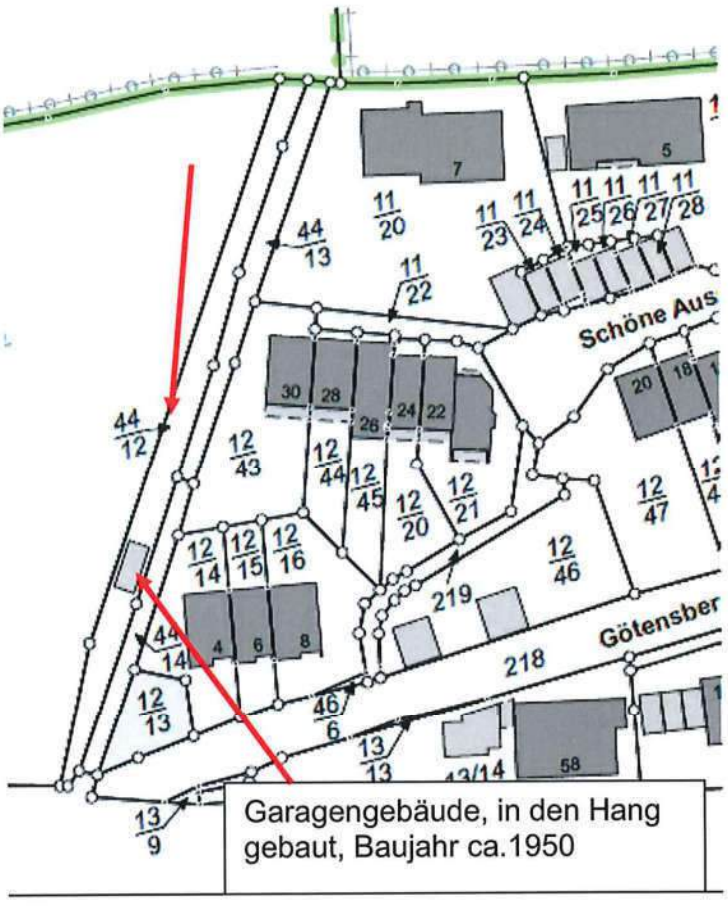



Der Wert für die ebenfalls vorwiegend mit Mischwald bestanden Flurstücke wird analog der bereits erfolgten Ermittlung für Waldgrundstücke mit 1,80 €/m² abgeleitet.
Es ergibt sich somit folgende Verkehrswertermittlung:

| Flurstück | Größe | Wert per m² | Verkehrswert |
|---|---|---|---|
| Flurstück 44/13 | 133 m² | 1,80 € | 239,40 € |
| Flurstück 232 | 199 m² | 1,80 € | 358,20 € |
| Gesamt | 332 m² | | 597,60 € |
| Gesamt: Flurstücke 44/13 und 232 gerundet | | | 600,00 € |

Der Verkehrswert des Grundstücks lfd. Nr. 11 gem. BV, Flur 1, **Flurstücke 44/13 und 232** wird mit 600 € abgeleitet.

Verkehrswertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 9 gem. BV, Flur 1, **Flurstück 44/12**:






Hier. Südansicht



Hier: Garagendach mit Baumbewuchs

Das Garagengebäude konnte nicht von innen besichtigt werden. Aufgrund des Alters und des Zustandes wird für die Garage kein eigener Wert erkannt. Die Wertermittlung erfolgt daher auf der Grundlage der für die Flurstücke 44/13 und 232 ermittelten Werte wie folgt:

| Flurstück | Größe | Wert per m² | Verkehrswert |
|---|---|---|---|
| Flurstück 44/12 | 380 m² | 1,80 € | 684,00 € |
| Gesamt Flurstück 44/12 (gerundet) | | | 700,00 € |

Der Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 9 gem. BV, Flur 1, **Flurstück 44/12 wird mit 700 € abgeleitet.**

Wertermittlung für das **Flurstück 44/10**:

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 im Naturschutzgebiet „Dalbekschlucht" (siehe auch Naturschutzverordnung in der Anlage des Gutachtens).



Bachlauf als westliche Grenze Blickrichtung Nord



Bestand im nördlichen Grundstücksbereich

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Ausführungen zur Wertermittlung analog des Grundstückes lfd. Nr. **10 gem. BV, Flur 1, Flurstück 44/10** wie folgt:

| | |
|---|---|
| Grundstücksgröße | 8.531 m² |
| Richtwert Waldgrundstücke | 3,00 €/m² |
| Abschlag wegen eingeschränkter Nutzung durch Hanglage und Naturschutz und Größenanpassung = gesamt 40 % | 1,20 €/m² |
| Angepasster Wert je m² | 1,80 € |
| Wert des Waldgrundstücks = 8.531 m² x 1,80 € | 15.356 € |
| Wert des Waldgrundstücks gerundet | 15.000 € |

Der Wert des Grundstücks lfd. Nr. **10 gem. BV, Flur 1, Flurstück 44/10** (Waldgrundstück) wird daher **mit 15.000 €** festgestellt.

Wertermittlung für das **Teilgrundstück lfd. Nr 6 gem. BV Flur 1 Flurstück 2 (Wohngebäude):**



Der **Bodenwert für Teilgrundstück** lfd. Nr 6 gem. BV Flur 1, Flurstück 2 wurde bereits im Kapitel „Bodenwertermittlung" mit **309.000 Euro** festgestellt.

Nachfolgend wird der Gesamtwert des Grundstücks einschließlich Gebäudewert ermittelt.
Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mangels vorliegender Baubeschreibungen und mangels Innenbesichtigung nicht zur Verfügung. Insofern können auch keine Normalherstellungskosten ermittelt werden. Die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Sachwertfaktoren beziehen sich auf bebaute Ortsbereiche und können daher für derart individuelle Grundstücke im Außenbereich nicht zur Anwendung gelangen.
Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist daher nicht möglich.
Wie bereits im Gutachten ausgeführt ist auch die Anwendung des Ertragswertverfahrens und des Vergleichswertverfahren nicht möglich.

Nach dem äußeren Anschein und den Recherchen des Sachverständigen wurden seit Jahrzehnten keinerlei werterhaltende Maßnahmen oder Modernisierungen am Objekt durchgeführt. Es liegt ein deutlich überdurchschnittlicher Instandhaltungsstau vor. Es ist davon auszugehen, dass im Innenbereich für alle Gewerke (wie zum Beispiel Sanitär, Elektrik, Heizung, Maler, Bodenbeläge, Fenster, Innentüren) zur Ausführung kommen, um einen in etwa zeitgemäßen Wohnstandard zu erreichen. Insofern ist für das Gebäude eine Entkernung notwendig und es verbleibt entsprechend ein Rohbau zum weiteren Ausbau. Dieser Rohbau präsentiert sich sodann noch in energetisch minderwertiger Qualität im Vergleich zu einem heutigen Rohbau.
Weitergehend sind Vandalismusschäden auf Grund der langen Leerstandszeit nicht auszuschließen.

Der Abriss des Gebäudes wird aufgrund der Lage im baurechtlichen Außenbereich § 35 BauGB (Bestandsschutz unterstellt) nicht geprüft. Bei einem eventuellen Abriss ist die Erteilung einer Neubaugenehmigung zu Wohnzwecken vermutlich ausgeschlossen, da nur privilegierte Bauvorhaben nach § 35 Baugesetzbuch zulässig sind. Abschließende, verbindliche Auskünfte können hierzu nur durch die entsprechenden Behörden erteilt werden.

Auf der Grundlage der vorstehenden Ausführungen erfolgt folgende Ermittlung:

Der Zeitwert für einen Rohbau eines Einfamilienhauses im vorliegenden Standard und mit den Unwägbarkeiten und des Risikos einer mangelnden Innenbesichtigung beträgt nach Recherchen des Sachverständigen und Anfrage bei lokalen Bauunternehmen ca. 600 Euro / m² Wohnfläche.

185 m² Wfl. x 600 €/m² = 148.000 €

(Rohbaukosten/Zeitwert einschließlich Risiko aufgrund mangelnder Innenbesichtigung)

Für einen Rohbau wird unterstellt, dass er frei von vorhergehenden Installationen und Belastungen ist. Für diese Gegebenheit und ggf. notwendige Schadensbeseitigungskosten wird ein Abschlag in Höhe von 50.000 € vorgenommen.

Somit ergibt sich unter Berücksichtigung der Ausführungen zum Bodenwert folgender Verkehrswert:

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Berechnung des Boden- und Verkehrswertes Flurstück 2 | | | | BRW ASB | | |
| | | | | | | |
| Bodenrichtwert Außenbereichslagen | | | | 260,00 | | |
| | | | | | | |
| | | | 1.000 | m² a | 260,00 € | 260.000,00 € |
| | | | | | | |
| 1000 | m² x (20 % vom angep BRW) | | | 52,00 € | | 52.000,00 € |
| | | | | | | |
| | | | | | gesamt | 312.000,00 € |
| | | | | | | |
| verbleibende Fläche Flustück 2 / Obstbaumwiese m² | | | | 16.127 | 5,00 € | 80.635,00 € |
| | | | | | | |
| Bodenwert Flurstück 2 gesamt | | | | | | 392.635,00 € |
| | | | | | | |
| abzüglich mangelnde wasserrechtlicher Genehmigung für Kläranlage; | | | | | | |
| ggf. Anschlusskosten an zentrale Entsorgung; Brunnen und ggf. Technik ertüchtigen | | | | | | 40.000,00 € |
| | | | | | | |
| Außenanlagen wiederherstellen, Nebengebäude abreißen | | | | | | 50.000,00 € |
| | | | | | | |
| Bodenwert gesamt | | | | | | 302.635,00 € |
| Bodenwert gesamt gerundet | | | | | | 303.000,00 € |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| "minderwertiger Rohbau" | | | 185 | m² Wfl. A | 600 € | 111.000,00 € |
| abzüglich Entkernung und "Herstellung des Rohbaus", sowie ggf. Schadensbeseitigung | | | | | | 50.000,00 € |
| zuzüglich Keller pauschal | | | | | | 15.000,00 € |
| | | | | | | |
| | Gebäudewert gesamt | | | | | 76.000,00 € |
| | | | | | | |
| | Verkehrswert Flurstück 2 gesamt | | | | | 378.635,00 € |
| | Verkehrswert Flurstück 2 gesamt, gerundet | | | | | 379.000,00 € |

Der Verkehrswert für das **Teilgrundstück lfd. Nr 6 gem. BV Flur 1 Flurstück 2**

**(Wohngebäude) wird somit mit gerundet 379.000 € abgeleitet:**

## 3.4 Zusammenstellung der Werte

Nachfolgend werden die ermittelten Verkehrswerte (VKW) in einer Übersicht zusammengestellt:

**Zusammenstellung der Werte Az. 15/20**

| BV lfd. Nr. | Gemarkung | Flur | Flurstück | Größe in m² | Wirtschaftsart (Nutzung) | Natur-schutz | be-baut | VKW |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | |
| 6 | Escheburg | 1 | 1 | 17.534 | Waldfläche | teilweise | nein | 32.000 € |
| 6 | Escheburg | 1 | 2 | 18.127 | Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche | nein | ja | 379.000 € |
| 6 | Escheburg | 9 | 16 | 3.774 | Landwirtschaftsfläche | nein | nein | 8.000 € |
| **6** | **gesamt** | | | | | | | **419.000 €** |
| | | | | | | | | |
| 9 | Escheburg | 1 | 44/12 | 380 | Gebäude und Freifläche | ja | ja | 700 € |
| **9** | **gesamt** | | | | | | | **700 €** |
| | | | | | | | | |
| 10 | Escheburg | 1 | 44/10 | 8.531 | Waldfläche | ja | nein | 15.000 € |
| **10** | **gesamt** | | | | | | | **15.000 €** |
| | | | | | | | | |
| 11 | Escheburg | 1 | 44/13 | 133 | Verkehrsfläche | ja | nein | 200 € |
| 11 | Escheburg | 1 | 232 | 199 | Verkehrsfläche | ja | nein | 400 € |
| **11** | **gesamt** | | | | | | | **600 €** |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | **435.300 €** |

Der unbelastete Gesamtverkehrswert aller vorstehend genannten Grundstücke wird mit

gerundet **435.000 €** festgestellt.

## 3.5 Werteinfluss der Rechte in Abteilung II

In Abteilung zwei des Grundbuchs sind nachfolgende Rechte eingetragen:

Einlegebogen

**Amtsgericht Schwarzenbek Grundbuch von Escheburg Blatt 970 Zweite Abteilung 1**

| Laufende Nummer der Eintragungen | Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Lasten und Beschränkungen |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 8 | 6, 8, 9, 10 | Nacherbfolge ist angeordnet;<br>Nacherben zu gleichen Teilen sind:<br><br>eingetragen am 13.07.1999. |
| 9 | 6, 8, 9, 10 | Auflassungsvormerkung für<br>[redacted]<br>Als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 05.08.1999<br>(UR:-nr. 1449/1999 K des Notars Dr. jur. Ralf Katschinski)<br>eingetragen am 09.11.1999. |
| 10 | 6, 8, 9, 10 | Auflassungsvormerkung für<br>[redacted]<br>eingetragen am 14.12.1999. |
| 11 | 6, 8, 9, 10 | Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs der [redacted] auf Übertragung des Eigentums; unter Bezugnahme<br>auf die Bewilligung vom 21.02.2000 und 01.03.2000.<br>eingetragen am 19.09.2000.<br><br>Nr. 1-7 bereits gelöscht.<br>Nr. 8-11 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 16.08.2011.<br><br>Alpen |

06.01.2026 07:54:59 Seite 7 von 12

Einlegebogen 1

**Amtsgericht Schwarzenbek Grundbuch von Escheburg Blatt 970 Zweite Abteilung**

| Laufende Nummer der Spalte 1 | | Laufende Nummer der Spalte 1 | |
|---|---|---|---|
| 4 | 5 | 6 | 7 |
| | | 8,9 | Hinsichtlich des Berechtigten [redacted] bezüglich des Grundstücks BV-Nr. 6 gelöscht am 29.08.2012.<br>Kube |
| | | 8 | Hinsichtlich [redacted] gelöscht am 19.06.2018.<br>Kube |
| | | 9 | Auflassungsvormerkung hinsichtlich Professor [redacted] gelöscht am 19.06.2018.<br>Kube |

06.01.2026 07:54:59 Seite 8 von 12

Einlegebogen 2

**Amtsgericht Schwarzenbek Grundbuch von Escheburg Blatt 970 Zweite Abteilung**

| Laufende Nummer der Eintragungen | Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Lasten und Beschränkungen |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 12 | 6, 8, 9, 10 | Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist durch Beschluss angeordnet (Amtsgericht Schwarzenbek, Az: 9 K 15/20: ); eingetragen am 14.12.2020.<br>Voigt |

06.01.2026 07:54:59 Seite 9 von 12

Nachfolgend wird der Werteinfluss der Rechte in Abteilung II ermittelt:

**Lfd. Nr. 8: Nacherbfolge ist angeordnet**

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

Der Werteinfluss des Rechts wird daher mit 0 € festgestellt.

**Lfd. Nr. 9: 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 der Verkehrswerte der betreffenden Grundstücke gem. lfd. Nr. 6, 9, 10, 11 des Bestandsverzeichnisses mit € 435.300 festgestellt.

**Lfd. Nr. 10: 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 der Verkehrswerte der betreffenden Grundstücke gem. lfd. Nr. 6, 9, 10, 11 des Bestandsverzeichnisses mit € 435.300 festgestellt.

**Lfd. Nr. 11: 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 der Verkehrswerte der betreffenden Grundstücke gem. lfd. Nr. 6, 9, 10, 11 des Bestandsverzeichnisses mit € 435.300 festgestellt.

**Lfd. Nr. 12 Zwangsversteigerungsvermerk**

Diese Eintragung ist vorübergehender Natur und ohne Einfluss auf den Verkehrswert.

Der Werteinfluss des Rechts wird daher mit € 0 festgestellt.

Ermittlung des belasteten Verkehrswertes

| | |
|---|---|
| **Verkehrswert unbelastet (BV Nr. 6, 9, 10, 11)** | **435.300 €** |
| Werteinfluss des Rechts in Abt. II lfd. Nr. 8 | 0 € |
| Werteinfluss des Rechts in Abt. II lfd. Nr. 9 | - 435.300 € |
| Werteinfluss des Rechts in Abt. II lfd. Nr. 10 | - 435.300 € |
| Werteinfluss des Rechts in Abt. II lfd. Nr. 11 | - 435.300 € |
| Werteinfluss des Rechts in Abt. II lfd. Nr. 12 | 0 € |
| **Belasteter Verkehrswert Grundstück (BV Nr. 6, 9, 10, 11)** | **0 €** |

Nachfolgend wird der Werteinfluss der Eintragungen in Abteilung II auf die einzelnen Grundstücke dargestellt:

| | |
|---|---|
| Verkehrswert Grundstück **BV lfd. Nr. 6** unbelastet | 419.000 € |
| Werteinfluss des Rechts in Abt. II lfd. Nr. 8 | 0 € |
| Werteinfluss des Rechts in Abt. II lfd. Nr. 9 | - 419.000 € |
| Werteinfluss des Rechts in Abt. II lfd. Nr. 10 | - 419.000 € |
| Werteinfluss des Rechts in Abt. II lfd. Nr. 11 | - 419.000 € |
| Werteinfluss des Rechts in Abt. II lfd. Nr. 12 | 0 € |
| **Verkehrswert Grundstück BV lfd. Nr. 6 belastet** | **0 €** |

| | |
|---|---|
| Verkehrswert Grundstück **BV lfd. Nr. 9** unbelastet | 700 € |
| Werteinfluss des Rechts in Abt. II lfd. Nr. 8 | 0 € |
| Werteinfluss des Rechts in Abt. II lfd. Nr. 9 | - 700 € |
| Werteinfluss des Rechts in Abt. II lfd. Nr. 10 | - 700 € |
| Werteinfluss des Rechts in Abt. II lfd. Nr. 11 | - 700 € |
| Werteinfluss des Rechts in Abt. II lfd. Nr. 12 | 0 € |
| **Verkehrswert Grundstück BV lfd. Nr. 9 belastet** | **0 €** |

| | |
|---|---|
| Verkehrswert Grundstück **BV lfd. Nr. 10** unbelastet | 15.000 € |
| Werteinfluss des Rechts in Abt. II lfd. Nr. 8 | 0 € |
| Werteinfluss des Rechts in Abt. II lfd. Nr. 9 | - 15.000 € |
| Werteinfluss des Rechts in Abt. II lfd. Nr. 10 | - 15.000 € |
| Werteinfluss des Rechts in Abt. II lfd. Nr. 11 | - 15.000 € |
| Werteinfluss des Rechts in Abt. II lfd. Nr. 12 | 0 € |
| **Verkehrswert Grundstück BV lfd. Nr. 10 belastet** | **0 €** |

| | |
|---|---|
| Verkehrswert Grundstück **BV lfd. Nr. 11** unbelastet | 600 € |
| Werteinfluss des Rechts in Abt. II lfd. Nr. 8 | 0 € |
| Werteinfluss des Rechts in Abt. II lfd. Nr. 9 | - 600 € |
| Werteinfluss des Rechts in Abt. II lfd. Nr. 10 | - 600 € |
| Werteinfluss des Rechts in Abt. II lfd. Nr. 11 | - 600 € |
| Werteinfluss des Rechts in Abt. II lfd. Nr. 12 | 0 € |
| **Verkehrswert Grundstück BV lfd. Nr. 11 belastet** | **0 €** |

## 3.6 Plausibilitäts- und Marktprüfung

Eine Plausibilitäts- und Marktprüfung ist für eine derartig individuelle Immobilie insbesondere aufgrund der folgenden Gegebenheiten nicht möglich:

- übergroßes Grundstück
- Lage im baurechtlichen Außenbereich
- deutlich unterdurchschnittlicher Instandhaltungszustand
- teilweise Lage im Naturschutzgebiet

In den einschlägigen Immobilienmarktberichten werden derartig individuelle Grundstücke nicht berücksichtigt. Insofern ist auch keine Plausibilitätsprüfung möglich.

## 3.7 Verkehrswert

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

Aufgrund der Ableitung der Verkehrswerte aus vorhandenen Bodenrichtwerten der Region ist eine Koppelung an die Marktgegebenheiten gegeben. Da andere geeignete Verfahren nicht zur Verfügung stehen, stellt diese Verfahrensweise die beste Erkenntnisquelle dar.

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

**Wohnhaus, Nebengebäude,**
**landwirtschaftl. Flächen, Wald**
**(teilweise im Naturschutzgebiet)**
**in 21039 Escheburg, Götensberg 2 u.a.**

zum Wertermittlungsstichtag 17.03.2026 **unbelastete** Verkehrswerte wie folgt:

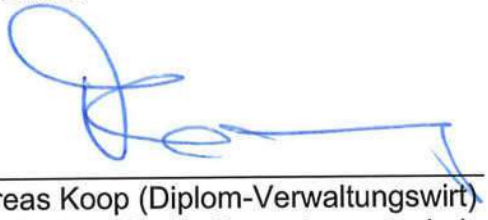
**Zusammenstellung der Werte Az. 15/20**

| Gemarkung | Flur | Flurstück | Größe in m² | Wirtschaftsart (Nutzung) | Natur-schutz | be-baut | VKW |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Escheburg | 1 | 1 | 17.534 | Waldfläche | teilweise | nein | 32.000 € |
| Escheburg | 1 | 2 | 18.127 | Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche | nein | ja | 379.000 € |
| Escheburg | 9 | 16 | 3.774 | Landwirtschaftsfläche | nein | nein | 8.000 € |
| **gesamt** | | | | | | | **419.000 €** |
| Escheburg | 1 | 44/12 | 380 | Gebäude und Freifläche | ja | ja | 700 € |
| **gesamt** | | | | | | | **700 €** |
| Escheburg | 1 | 44/10 | 8.531 | Waldfläche | ja | nein | 15.000 € |
| **gesamt** | | | | | | | **15.000 €** |
| Escheburg | 1 | 44/13 | 133 | Verkehrsfläche | ja | nein | 200 € |
| Escheburg | 1 | 232 | 199 | Verkehrsfläche | ja | nein | 400 € |
| **gesamt** | | | | | | | **600 €** |
| | | | | | | | **435.300 €** |

Der Verkehrswert für die vorstehend aufgeführten Grundstücke wird somit mit **gerundet 435.000 €** festgestellt.

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

Schwarzenbek, den 07.04.2026



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

Anlage 1: Bilder des Objektes

Außen



Bild 1: Zufahrt über Straße Lindenbreite



Bild 2: Zufahrt über „Fortsetzung“ Straße Lindenbreite



Bild 3: Zufahrt

Anlage 1: Bilder des Objektes

Außen



Bild 4: Zuwegung auf dem Grundstück, mit Nebengebäuden



Bild 5: Nebengebäude ehemals Stall, Nordansicht



Bild 6: Garagen Südansicht

Anlage 1: Bilder des Objektes

Außen



Bild 7: Hauptgebäude Nordansicht



Bild 8: Hauptgebäude Westansicht



Bild 9: Hauptgebäude Südansicht

Außen und beispielhafte Mängel



Bild 10: Hauptgebäude Ostansicht

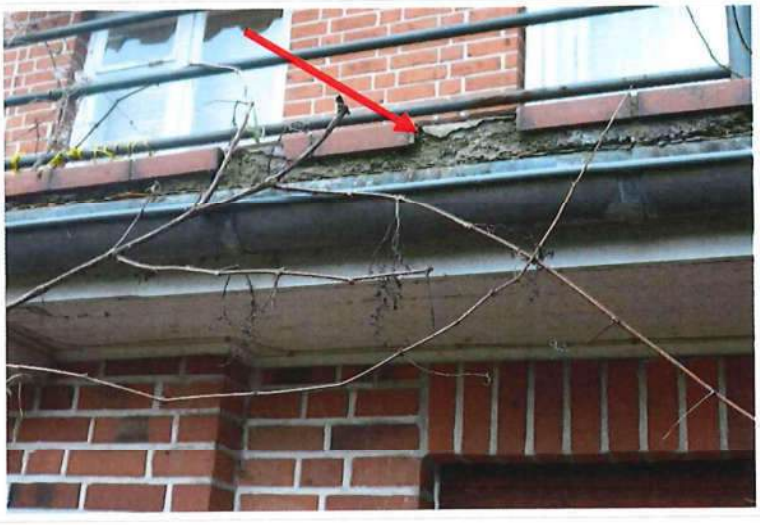


Bild 11: Balkon als beispielhafter Mangel



Bild 12: Nordfassade - Mauerwerksriss als beispielhafter Mangel

Außen und Nebengebäude Flurstück 2



Bild 13: defekte, einfachverglaste Fenster als beispielhafter Mangel



Bild 14: ehemalige Garagenanlage, vermutlich asbesthaltige Baustoffe



Bild 15: ehemaliger Viehunterstand, abrisswürdig

Außen und Nebengebäude Flurstück 2



Bild 16: ehemaliger Bienenstand auf Obstbaumwiese, abrisswürdig



Bild 17: „verwilderte" Obstbaumwiese, Flurstück 2



Bild 18: Ehemals Erschließung über „Alte Landstr., Flurstücke 232, 44/12, 44/13

Außen, Flurstücke 232, 44/12, 44/13



Bild 19: Garage auf Flurstück 44/12, Blickrichtung Nord



Bild 20: Garage auf Flurstück 44/12, Blickrichtung Süd



Bild 21: Ehem. Weg auf 44/13, Blickrichtung Nord

Flurstück 1, teilweise Naturschutz



Bild 22: Flurstück 1, südlicher Bereich



Bild 23: Flurstück 1, nordwestlicher Bereich



Bild 24: Flurstück 1, Ostgrenze, Blickrichtung Nordwest

Flurstück 44/10, Naturschutz



Bild 25: Flurstück 44/10, westliche Grenze im Bereich Dalbek



Bild 26: Flurstück 44/10 Bestand



Bild 27: Flurstück 44/10 Blick von Süd nach Nord, westl. Grenze,

Anlage 2
Luftbild

# Orthophoto/Luftbild Schleswig-Holstein

21039 Escheburg, Götensberg 2

Geoport




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

0 500 m

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

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

on-geo

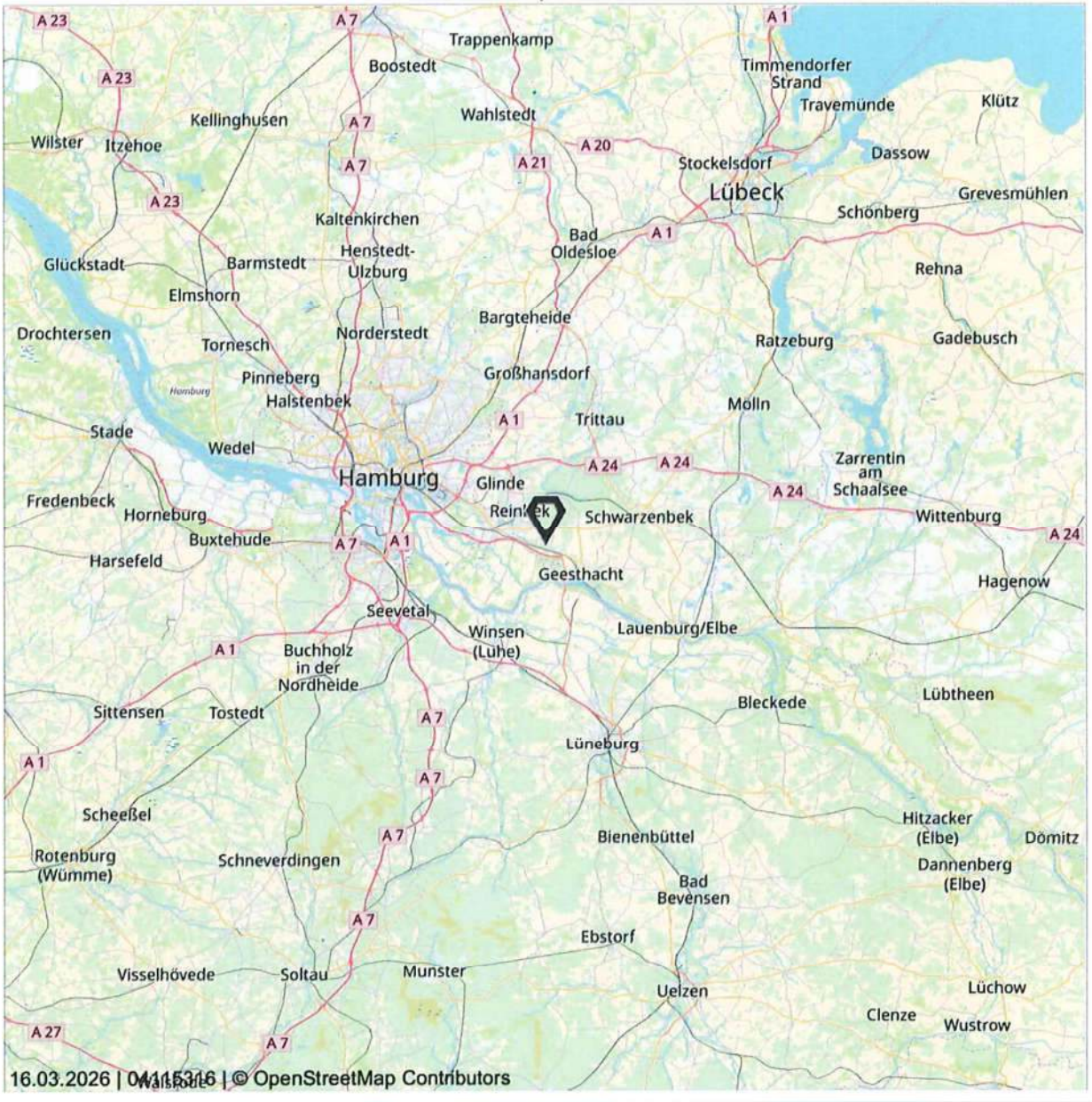
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04115316 vom 16.03.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Anlage 3
Auszug aus der Straßenkarte

## Übersichtskarte on-geo

21039 Escheburg, Götensberg 2

Geoport




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

0 — 80.000 m

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

**Datenquelle**
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

on-geo

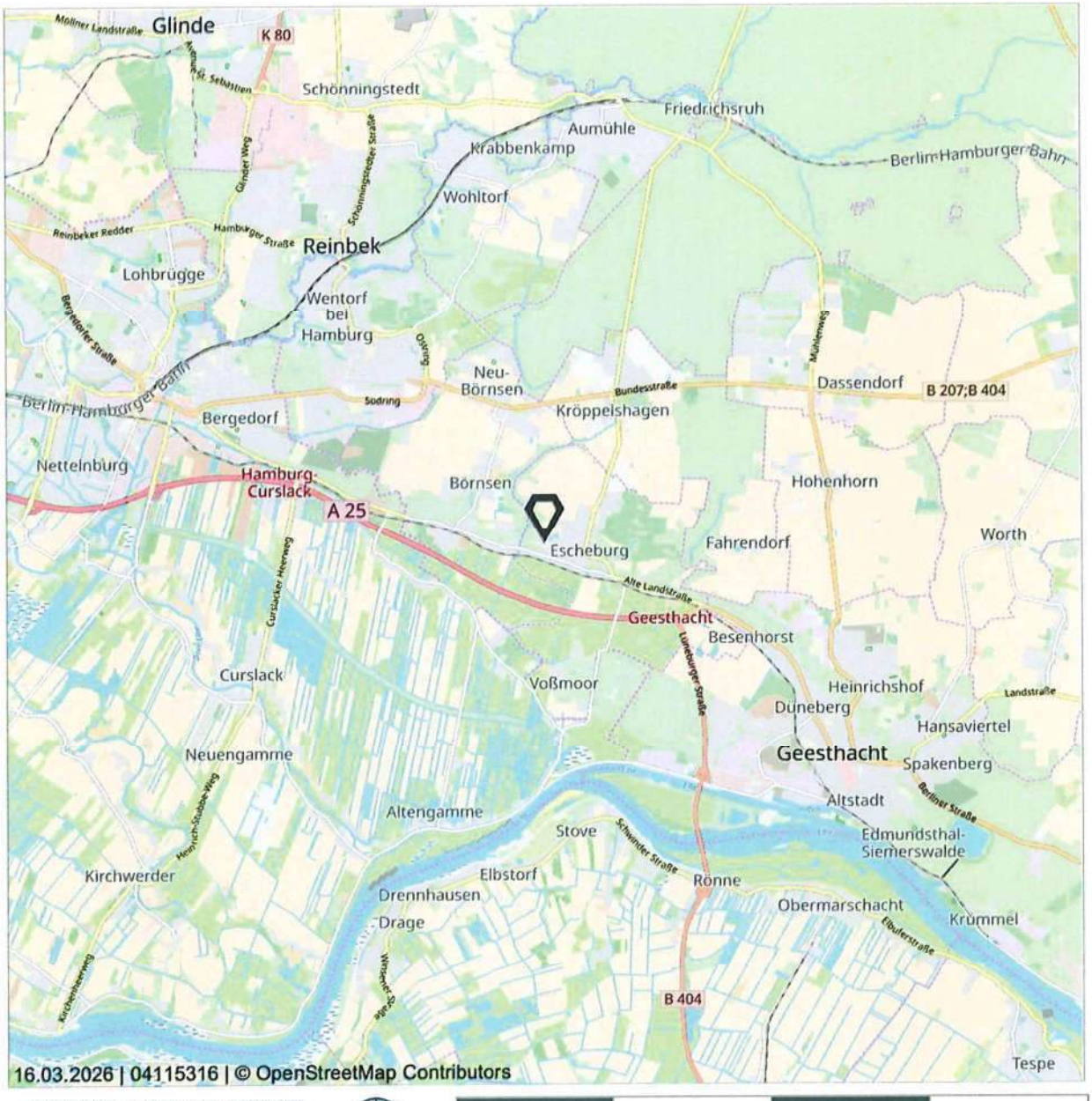
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04115316 vom 16.03.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Anlage 4
Auszug aus der 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: 2026

on-geo

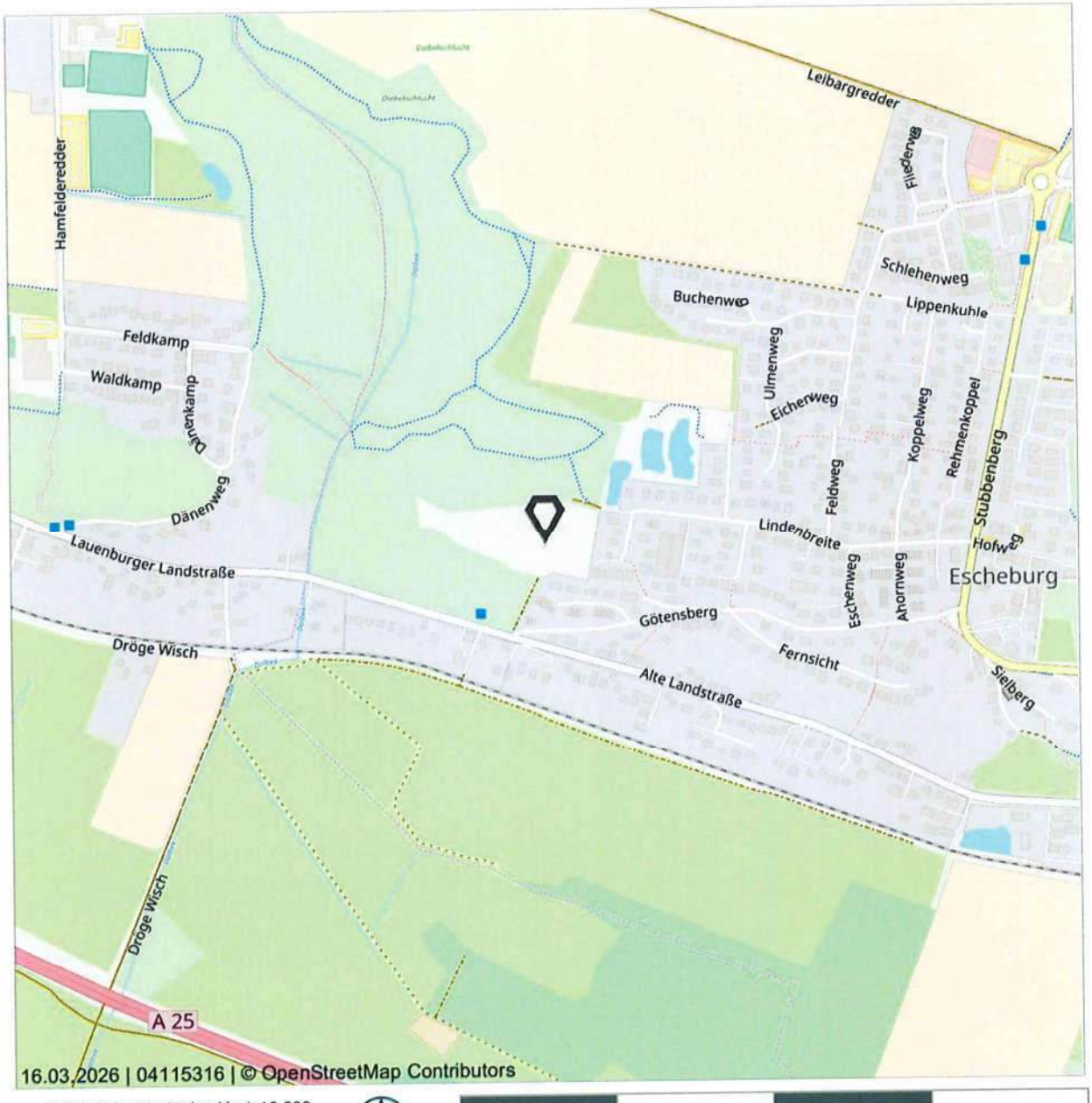
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04115316 vom 16.03.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Anlage 5
Auszug aus dem Ortsplan

## Stadtplan on-geo

21039 Escheburg, Götensberg 2

Geoport




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

0 — 1.000 m

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

**Datenquelle**
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04115316 vom 16.03.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

**Liegenschaftskarte 1:1000**

**Erstellt am 18.03.2026**

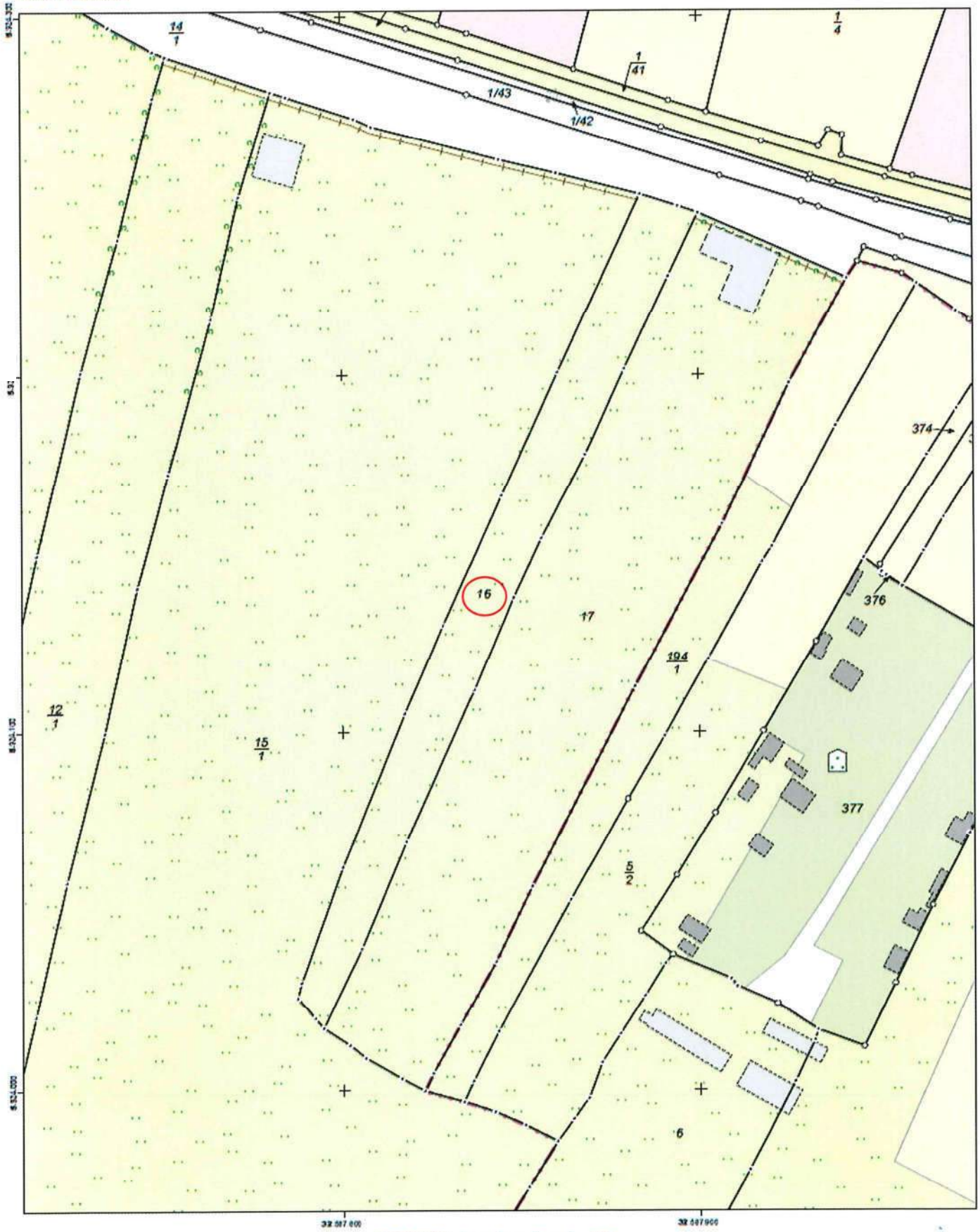
Flurstück: 16
Flur: 9
Gemarkung: Escheburg

Gemeinde: Escheburg
Kreis: Herzogtum Lauenburg

**Anlage 6**
**Liegenschaftskarten**

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

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




Maßstab 1:1000 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).

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

**Liegenschaftskarte 1:2000**

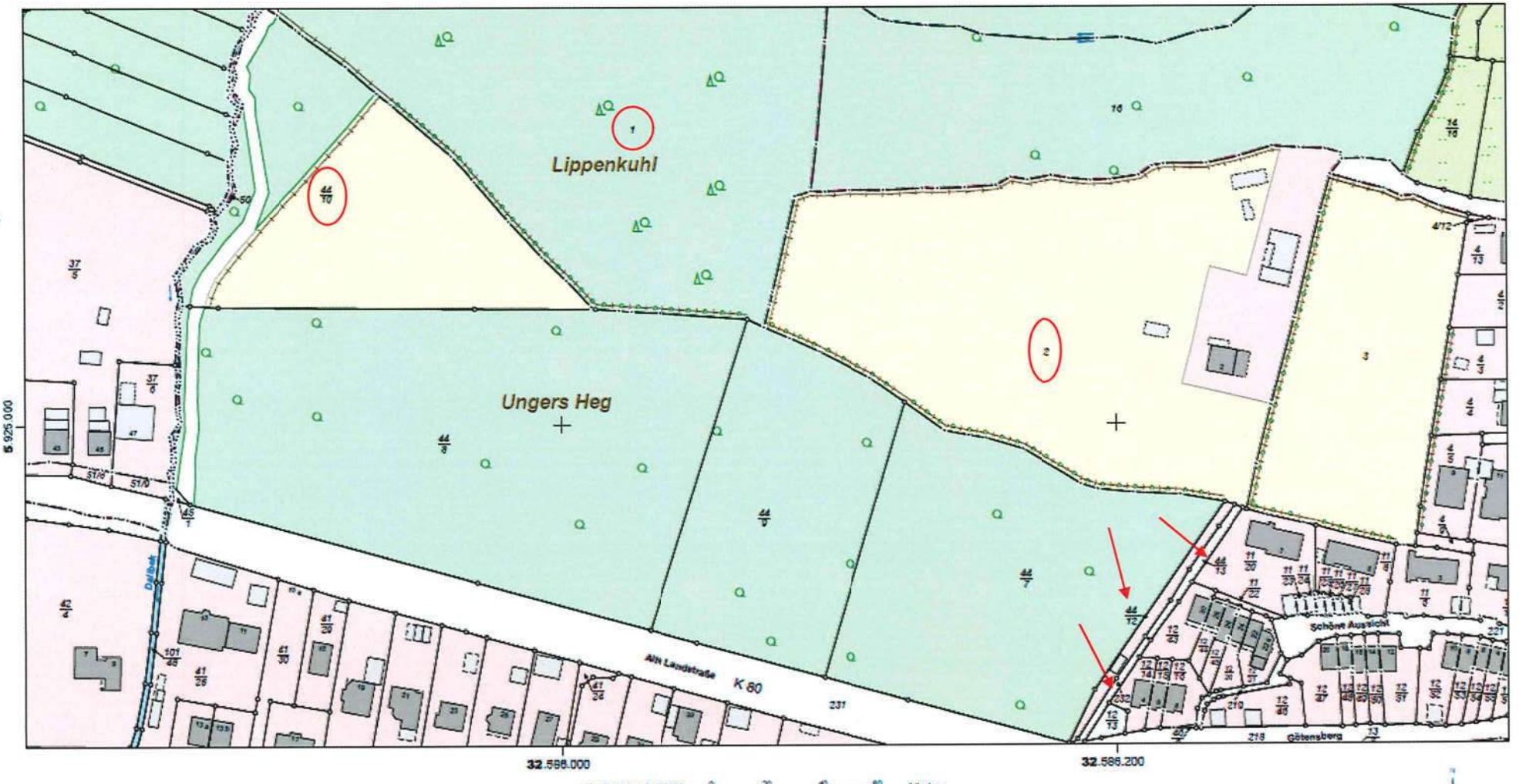
**Erstellt am 03.02.2026**

Flurstück: 1 und weitere
Flur: 1
Gemarkung: Escheburg

Gemeinde: Escheburg
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




Maßstab: 1:2000 0 20 40 80 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).

| Laufende Nummer der Eintragungen | Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Lasten und Beschränkungen |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 8 | 6, 8, 9, 10 | Nacherbfolge ist angeordnet;<br>Nacherben zu gleichen Teilen sind:<br>1. [redacted] geb. 1940<br>2. [redacted], geb. 1948<br>3. [redacted], geb 1956.<br>Befreite Vorerbin [redacted]<br>eingetragen am 13.07.1999. |
| 9 | 6, 8, 9, 10 | Auflassungsvormerkung für<br>1. [redacted] geb. 1940<br>2. [redacted] geb. 1948<br>3. [redacted] rnitz, geb. 1956;<br>Als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 05.08.1999<br>(UR:-nr. 1449/1999 K des Notars Dr. jur. Ralf Katschinski)<br>eingetragen am 09.11.1999. |
| 10 | 6, 8, 9, 10 | Auflassungsvormerkung für<br>1. [redacted] geb. 1948<br>2. [redacted] n, geb. , geb. 1954;<br>Je zu ½ unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 26.11.1999;<br>eingetragen am 14.12.1999. |
| 11 | 6, 8, 9, 10 | Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs der [redacted] geb. 1956; auf Übertragung des Eigentums; unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21.02.2000 und 01.03.2000.<br>eingetragen am 19.09.2000.<br><br>Nr. 1-7 bereits gelöscht.<br>Nr. 8-11 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 16.08.2011.<br><br>Alpen |





| Laufende Nummer der Spalte 1 | | Laufende Nummer der Spalte 1 | |
|---|---|---|---|
| 4 | 5 | 6 | 7 |
| | | 8,9 | Hinsichtlich des Berechtigten [redacted] bezüglich des Grundstücks BV-Nr. 6 gelöscht am 29.08.2012.<br><br>Kube |
| | | 8 | Hinsichtlich [redacted] gelöscht am 19.06.2018.<br><br>Kube |
| | | 9 | Auflassungsvormerkung hinsichtlich [redacted] gelöscht am 19.06.2018.<br><br>Kube |

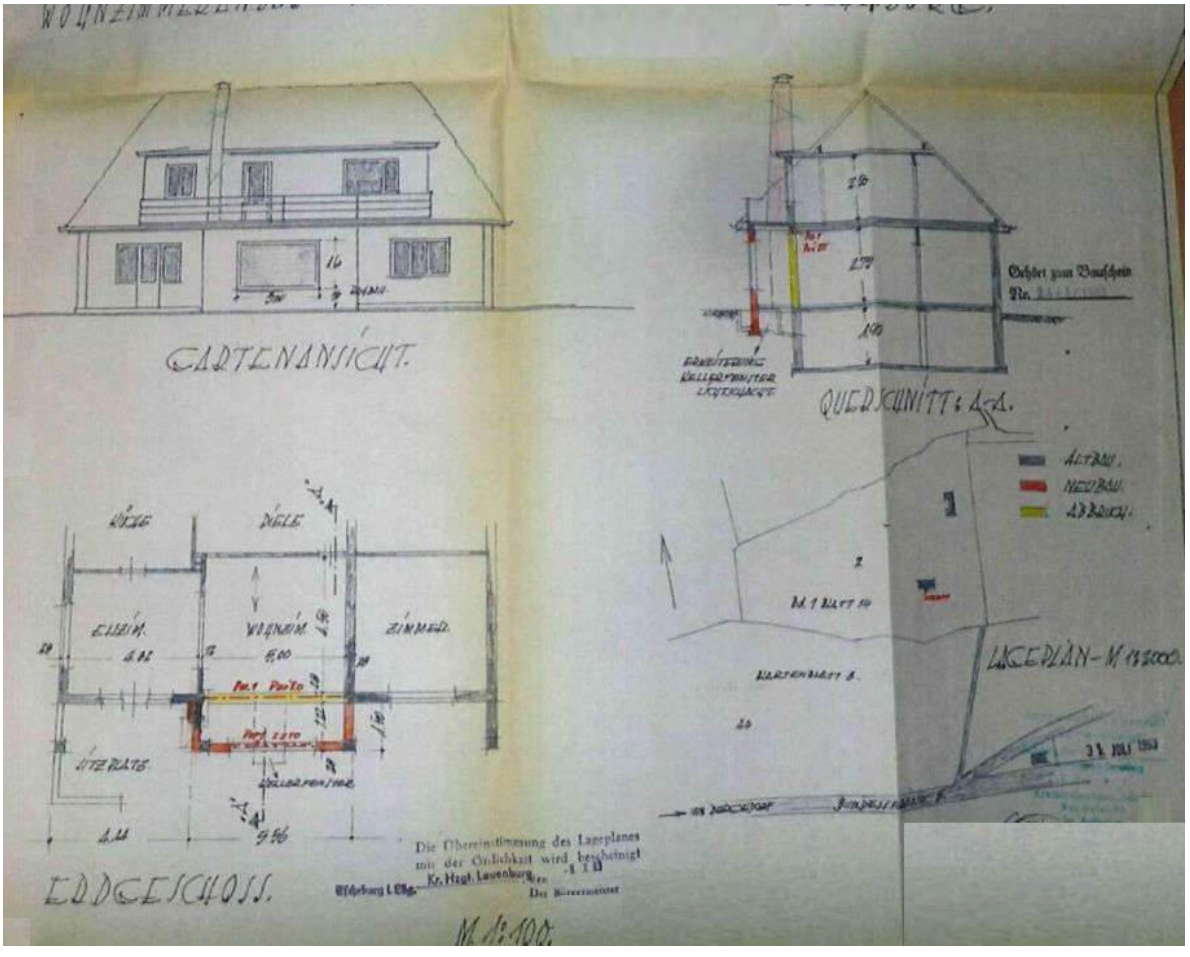
| Laufende Nummer der Eintragungen | Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Lasten und Beschränkungen |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 12 | 6, 8, 9, 10 | Voigt |

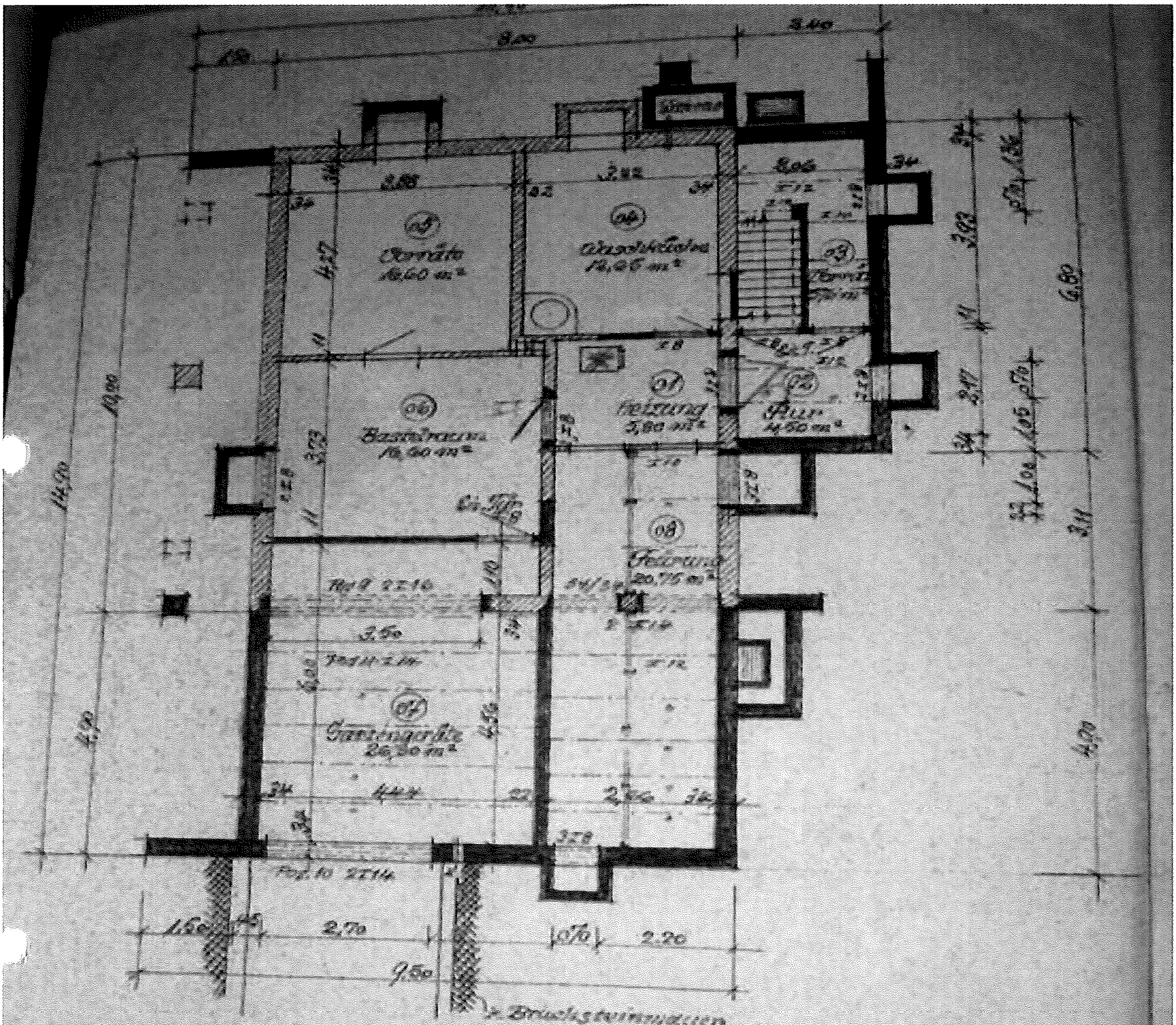




| Laufende Nummer der Spalte 1 | | Laufende Nummer der Spalte 1 | |
|---|---|---|---|
| 4 | 5 | 6 | 7 |

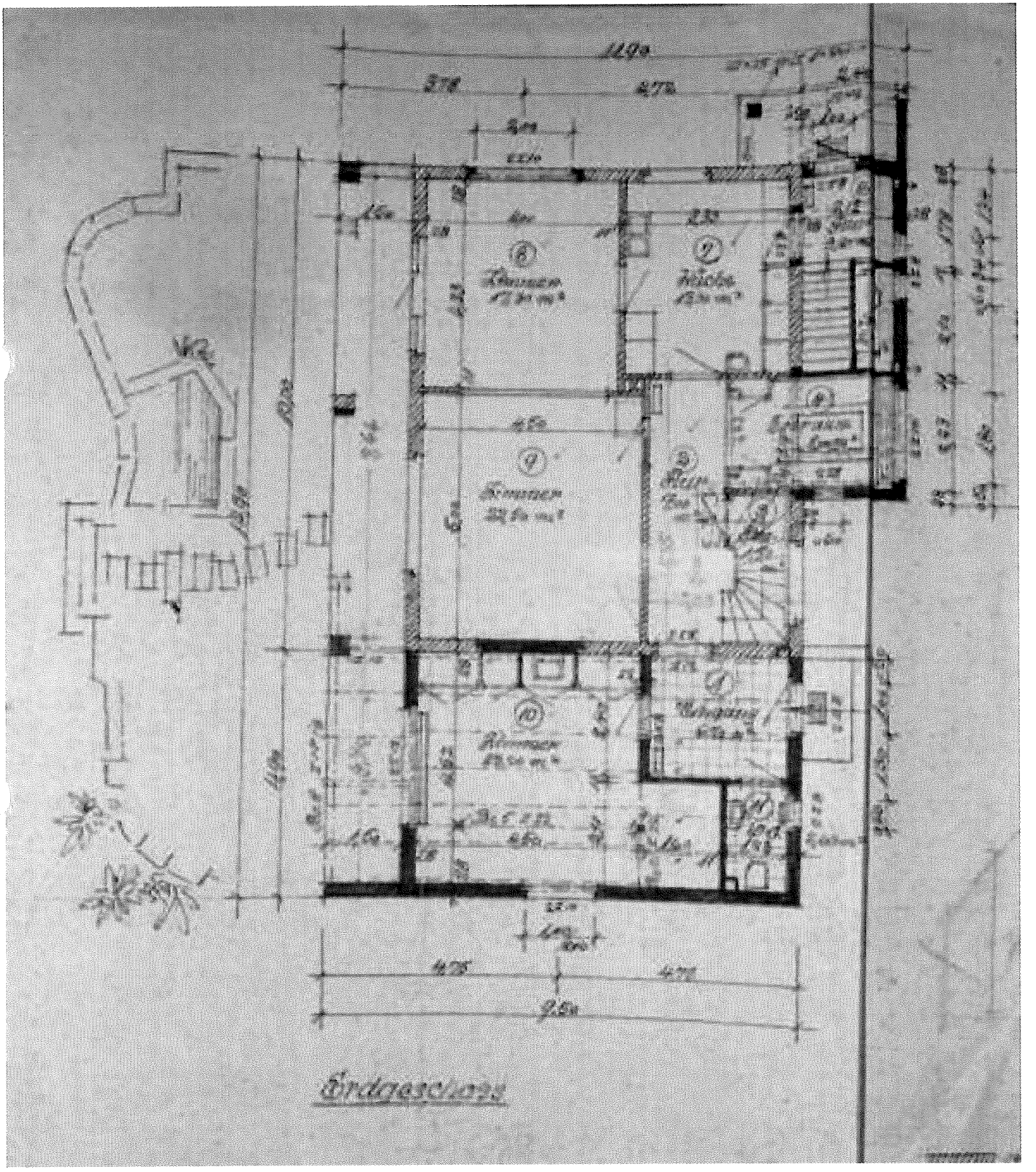
# Anlage 8: Schnitt und Grundrisse

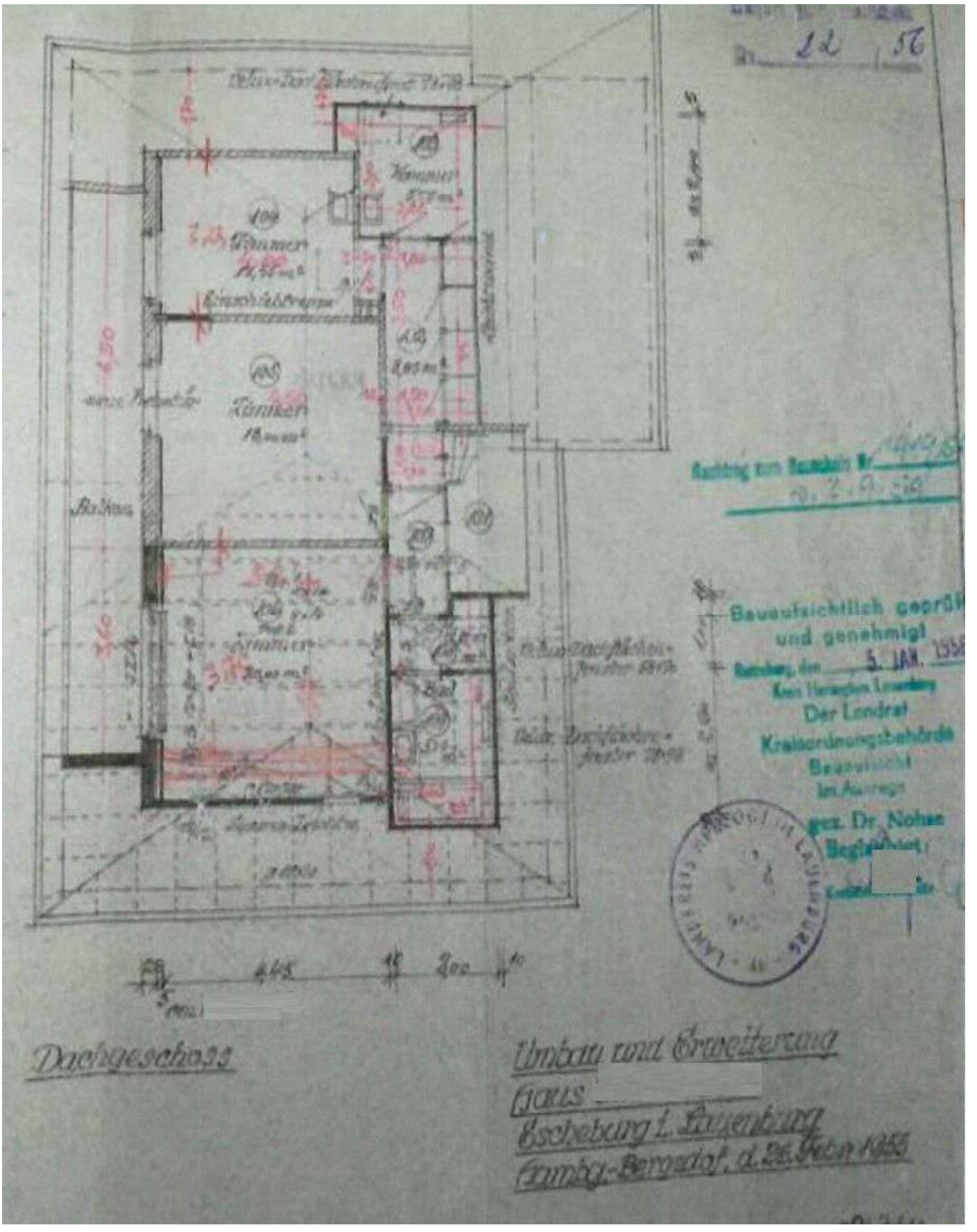





Kellergeschoss

Garage mit Keller
Olbe prüfe

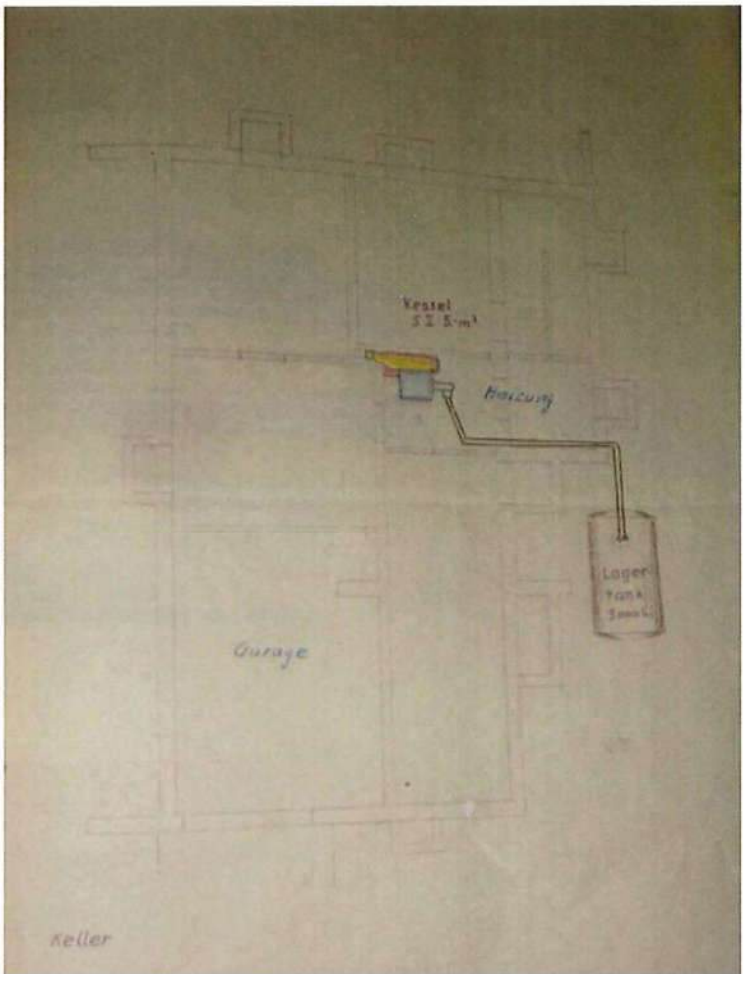

Erdgeschoss




Dachgeschoss

Umbau und Erweiterung
eines
Eschebug i. Ostpreußen
Grundriß-Entwurf d. 28. Feb. 1955

# Lageplan Öltank



Anlage 9
Strukturdaten

# CityBasics

21039 Escheburg, Götensberg 2

Geoport

| Basics | |
|---|---|
| Bundesland | Schleswig-Holstein |
| Kreis | Herzogtum Lauenburg, Landkreis |
| Regierungsbezirk | - |
| Einwohner | 204.836 (3.991) |
| Fläche | 1.263,00 km² |
| Bevölkerungsdichte | 162 EW/km² |
| PLZ-Bereich | 21039 |
| Gemeindeschlüssel | 01053028 |

Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr: 2023

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

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



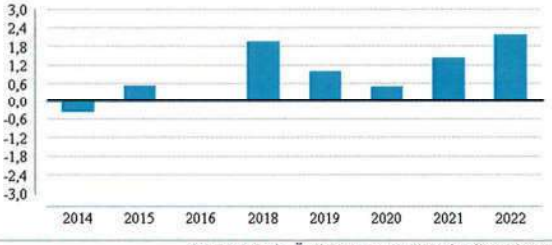

Maßstab: 1:500.000 © OpenStreetMap - Mitwirkende

Einwohnerzahl*



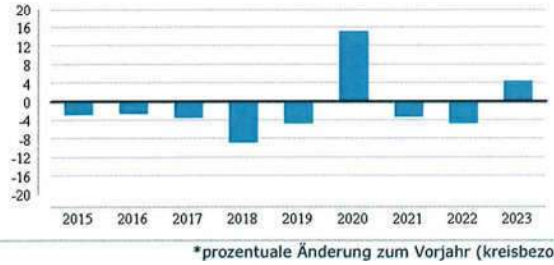

*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Erwerbstätige*



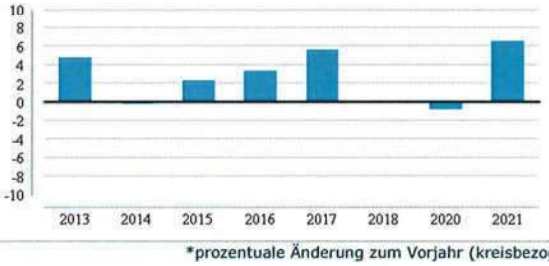

*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Arbeitslosenquote*




*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Bruttoinlandsprodukt*




*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

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

**Datenquelle**
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2024 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2026

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04115316 vom 16.03.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Anlage 10
Auskunft aus dem Baulastenkataster

KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Der Landrat

Kreis Herzogtum Lauenburg Postfach 1140 23901 Ratzeburg

Sachverständigenbüro
Andreas Koop
Schmiedestraße 11
21493 Schwarzenbek

EINGEGANGEN
20. FEB. 2026

Fachdienst: Bauordnung und Denkmalschutz
Ansprechpartner:
Zimmer: (Am Markt 4, Ratzeburg)
Telefon: 04541 801
E-Mail: @kreis-rz.de
Datum: 17.02.2026

Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück: **Escheburg, Götensberg 2**

Gemarkung: Escheburg Flur: 1 Flurstücke: 2, 232, 44/10, 44/12, 44/13

Aktenzeichen: **3301 - 0280 400 2** Registrier-Nr.: **00568-2026-16**

Bei Schriftwechsel bitte Aktenzeichen und Registriernummer angeben.

## Bescheinigung

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

Die Auskunft ist auf Grundlage der eingereichten Katasterangaben ohne Gewähr und Richtigkeit geprüft worden. Es wird darauf hingewiesen, dass Mängel bei den hier eingereichten Unterlagen/Angaben zu Lasten des Antragstellers gehen.

Gebührenfestsetzung:

Nach der Landesverordnung über Verwaltungsgebühren in Angelegenheiten der Bauaufsicht (Baugebührenverordnung – BauGebVO) vom 10.06.2022 (GVOBl 2022, S. 704) in der zurzeit geltenden Fassung setze ich folgende Gebühr fest:

| | |
|---|---|
| Gebühr | 300,00 € |

Bitte überweisen Sie die Gebühr in Höhe von **300,00 €** innerhalb von 14 Tagen nach Empfang dieses Bescheides unter Angabe des **Kassenzeichens 915260368** an den Kreis Herzogtum Lauenburg.

Empfänger: Kreis Herzogtum Lauenburg
Kreissparkasse Herzogtum Lauenburg
IBAN:

**Bei Zahlung ist die Angabe von Kassenzeichen und Aktenzeichen unbedingt erforderlich.**

Anlage 11
Auskunft aus dem Altlastenkataster

KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Der Landrat

Kreis Herzogtum Lauenburg Postfach 1140 23909 Ratzeburg

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

EINGEGANGEN
20. FEB. 2026

Fachdienst: Abfall und Bodenschutz
Ansprechpartner:
Anschrift: Am Markt 4-5, Ratzeburg
Zimmer:
Telefon: 04541 801-
E-Mail: @kreis-rz.de
Az.: 672.31.92.0280.0400.2
Datum: 17.02.2026

**Betreff:** Ihre schriftliche Anfrage zu möglichen Altlasten für das unten angegebene Grundstück in Escheburg vom 16.02.2026

Sehr geehrte Frau Kempter-Berberich,

für das folgende Grundstück

| Ort | Adresse | Gemarkung | Flur | Flurstücke |
|---|---|---|---|---|
| Escheburg | Götensberg 2 | Escheburg | 1 | 2, 232, 44/10, 44/12, 44/13 |

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

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

**Sachverhalt**

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

| | |
|---|---|
| **Ort** | **Escheburg** |
| **Straße** | **Götensberg 2** |
| **Gemarkung** | **Escheburg** |
| **Flur** | **1** |
| **Flurstück** | **2, 232, 44/10, 44/12, 44/13** |

Die hier vorhandenen Unterlagen wurden mit oben genanntem Ergebnis überprüft.

# Anlage 12
# Auskunft zur wasserrechtlichen Situation vom 18.03.2026

vielen Dank für die Übersendung des damaligen Schriftverkehrs zu Ihrer jüngsten Anfrage. Wie damals schon mitgeteilt hat, handelt es sich um ein Grundstück mit einem Brunnen zur Einzelversorgung
mit Trink- u. Brauchwasser, d. h. hierfür ist keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, erst wenn dieser Brunnen mehrere (unabhängige) Haushalte versorgen würde. hat mir hierzu vor ca. 3 Jahren
mitgeteilt, dass dieser Brunnen seit 1968 betrieben wird und 41 m tief sein soll. Leider habe ich hierzu keine technischen Unterlagen vorliegen.

Es gibt jedoch auf dem Umweltportal SH die Möglichkeit, sich alle bekannten Bohrpunkte aus diesem Bereich anzeigen zu lassen, durch das Anklicken der Punkte erhalten Sie die Informationen dazu. Unter der Rubrik
„Weiterführende Informationen" können Sie sich auch die Bohrprofile anzeigen lassen.

https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste?
lang=de&to-
pic=the-
ge-
o-
lo-
gie&bgLayer=ser-
vice_gdi_sh_de_GE-
OBASISDATEN_DOP20COL_default028mm&E=586248.95&N=5925032.71&zoom=14&catalogNodes=18&layers=a48768d1df9cdd46b97c0004fcfc1b7c

Ob das Grundstück in der Zwischenzeit an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen wurde, entzieht sich meiner Kenntnis. Ich habe Herrn Holtkamp vom WVG Escheburg in Cc gesetzt, mit der Bitte hier
einmal eine Rückmeldung zu geben.

Der Brunnen wird auch vom Gesundheitsamt überwacht, hierzu bitte ich meinen Kollegen, Herrn Krüger, sich einmal bei Ihnen zu melden.

Zum Thema Abwasser verweise ich einmal an meinen Kollegen, Herrn Köhn – ebenfalls in Cc, Ihnen hierzu Auskunft zu geben.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Anlage 13
Auskunft zur wasserrechtlichen Situation vom 03.02.2022

**Sekretariat SVB Andreas Koop**

**Von:**
**Gesendet:** Donnerstag, 3. Februar 2022 07:16
**An:** Sekretariat SVB Andreas Koop
**Cc:** Christoph Koop; Andreas Koop
**Betreff:** AW: Anfrage wasserrechtliche Genehmigung Brunnenanlage und Kläranlage - Escheburg

Sehr geehrte Frau Kempter-Berberich,
sehr geehrte Herren,

für das unten genannte Flurstück liegen mir weder eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Brunnenanlage noch für die Kleinkläranlage (Hauskläranlage) vor. Da es sich bei dem Brunnen wahrscheinlich nur um eine Einzelwasserversorgung handelt, d. h., es wird nur ein Haushalt mit Wasser versorgt, wird in solchen Fällen auf eine wasserrechtliche Erlaubnis verzichtet. Der Brunnen ist aber beim Gesundheitsamt anzuzeigen, da Trinkwasser ein zu kontrollierendes Lebensmittel ist. Meiner Kenntnis nach ist dem Gesundheitsamt der Brunnen aber nicht bekannt.

Für den Bau und Betrieb der Kleinkläranlage ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Da keine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt worden ist, gehe ich davon aus, das Anlage nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht. Ein derzeitige Betrieb ist dann dementsprechend illegal.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht hat zukünftig der Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung und öffentliche Schmutzwasserentsorgung zu erfolgen. Die Anschlüsse sind mit der Wasserversorgunggemeinschaft Escheburg und dem Abwasserverbandes der Lauenburgischen Bille- und Geestrandgemeinden bzw. der Gemeinde Escheburg zu klären.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Kreis Herzogtum Lauenburg
Der Landrat
Fachdienst Wasserwirtschaft
Barlachstraße 2
23909 Ratzeburg

Anlage 13
Auszug aus der Landesverordnung 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 gleitende Übergänge zur Offenlandschaft

zu erhalten und zu entwickeln und

4. die geowissenschaftlich bedeutsamen Teilaufschlüsse 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, Einfriedigungen 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 Jagdrechtes 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 Eschebürg;
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

1. 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 § 67 Abs. 1 Nr. 1 des Landesnaturschutzgesetzes handelt, wer vorsätzlich entgegen

1. § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Bodenbestandteile abbaut, 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.

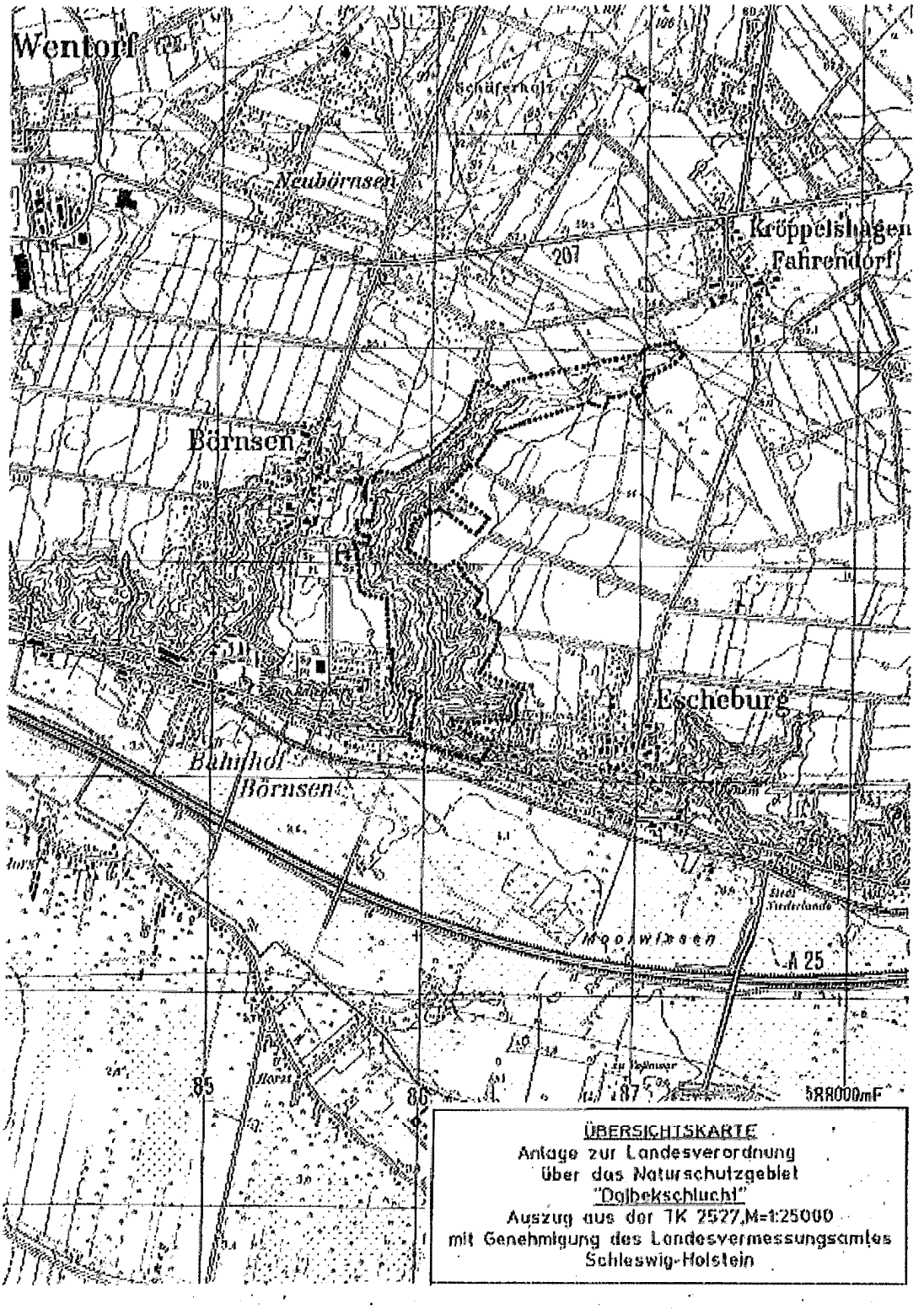
Die vorstehende Veronung wird hiermit verkündet.

Kiel, 22. Dezember 1994

Die Ministerin
für Natur und Umwelt
Dr. Edda Müller

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

Anlage




ÜBERSICHTSKARTE
Anlage zur Landesverordnung
über das Naturschutzgebiet
"Dalbekschlucht"
Auszug aus der TK 2527,M=1:25000
mit Genehmigung des Landesvermessungsamtes
Schleswig-Holstein

Anlage 14
Kurzbericht Naturgefahren

KA Köln.Assekuranz Agentur
Ein Unternehmen der ERGO

# K.A.R.L.®-PRO KURZBERICHT

**Standort:** 21039 Escheburg Götensberg 2 - 21039 Escheburg Götensberg 2
**Vulnerabilität[1]:** EFH/ZFH, ohne Keller, 1 bis 3 Etagen

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Latitude (Breite)** | 53,467085 | **Longitude (Länge)** | 10,299102 |
| **Geländehöhe (K.A.R.L.)** | 45,80 m | **Schutzziel[2] Flut/Sturmflut** | - / - |
| **K.A.R.L.®-Version** | 6.0.0.2 | **Gesamtwert (EUR)** | N/A |

| Gefahr | Einstufung | Risiko[3] (%p.a.) | WKP[4] | PML[5] (%) |
|---|---|---|---|---|
| **Vulkanismus** | | 0,0000 | - * | - * |
| **Erdbeben** | | 0,0000 | 475 | **0,00** |
| **Tsunami** | | 0,0000 | 200 | **0,00** |
| **Überschwemmung** | | 0,0000 | 200 | **0,00** |
| **Sturmflut** | | 0,0000 | 200 | **0,00** |
| **Sturm** | | 0,2278 | 200 | **2,93** |
| **Tornado** | | 0,0055 | - * | - * |
| **Hagel** | | 0,0050 | 200 | **0,20** |
| **Starkregen[6]** | | 0,0512 | 200 | **0,60** |

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

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

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

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

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

[6] **Starkregen** Das Starkregenrisiko wird anhand einer Abschätzung üblicher Drainagekapazitäten berechnet, nicht mit klassischen Vulnerabilitäten. Zu geringen Anteilen ist dieses Risiko bereits im Überschwemmungsrisiko enthalten. Eine Summenbildung ist daher nicht sinnvoll.

* Die verfügbare Datenlage lässt keine statistisch belastbare Angabe von WKP und PML zu.

**Die Legende bezieht sich nur auf die Farbcodierung des Risiko-Wertes in Prozent pro Jahr**

| % p.a. | - | < 0,05 | 0,05 – 0,1 | 0,1 – 0,4 | 0,4 – 0,7 | 0,7 – 1 | > 1 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Einstufung | keine Gefährdung | sehr gering | gering | auffällig | erhöht | hoch | sehr hoch |
| Farbe | | | | | | | |

**Haftungsrechtlicher Hinweis:**
Die mit K.A.R.L.® ermittelten Risiko- und Gefährdungseinstufungen stützen sich auf global verfügbare geologische, geographische und meteorologische Datensätze, die bei der KA vorgehalten, kontinuierlich gepflegt, erweitert und präzisiert werden. Ebenso werden die verwendeten Berechnungsmethoden ständig verbessert und dem aktuellen Wissensstand angepasst. Somit spiegeln die Ergebnisse den aktuellen Wissensstand zum Zeitpunkt der Berichtserstellung wider.
Informationen über Schadenereignisse der Vergangenheit werden lediglich zur Verifizierung der eingesetzten Rechenmodelle herangezogen, nicht aber als deren Grundlage. Damit ist gewährleistet, dass sich die Risikomodellierung weitestmöglich an naturwissenschaftlichen Prinzipien orientiert und nicht durch die zufallsbehaftete und manchmal auch lückenhafte Erhebung von Schadendaten beeinflusst ist. Fehlende oder unvollständige Daten werden durch spezielle, bei der KA entwickelte Schätzverfahren plausibel ergänzt. Hierbei wird generell nach dem VORSICHTS-PRINZIP vorgegangen, d.h. Risikobewertungen mit einem hohen Anteil an geschätzten Parametern fallen deshalb meistens etwas zu hoch aus.
WICHTIGER HINWEIS: Die vorliegende Risikoanalyse wurde automatisch erstellt. Es erfolgte keine Sichtung und Plausibilitätskontrolle durch einen wissenschaftlichen Experten.
Bestimmte Umgebungsbedingungen, die nur optisch in Landkarten, Luftaufnahmen oder Satellitenbildern zu erkennen sind und von denen die Risikoeinstufung möglicherweise entscheidend beeinflusst würde, konnten deshalb nicht identifiziert werden und bleiben unberücksichtigt.
Die hier abgegeben Risikoeinstufungen beruhen auf den im vollständigen K.A.R.L.®-Bericht angegebenen Datenquellen und den in K.A.R.L.® integrierten Erfahrungswerten. Die Auswertungen wurden nach derzeitigem Kenntnisstand sorgfältig und nach bestem Wissen und Gewissen vorgenommen. Risikoanalysen sind jedoch keine Vorhersagen. Darum ist nicht auszuschließen, dass auch bei Gefahren, für die ein geringes oder überhaupt kein Risiko ausgewiesen wurde, plötzlich und unerwartet Schadenereignisse größeren Ausmaßes eintreten.