



Gutachten

Nr. 36/2024

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

Doppelhaushälfte Hegebergstraße 50 a in 21502 Geesthacht

(Wohnungseigentum, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an
einer Grundstücksfläche und ½ Miteigentumsanteil am Grundstück)
Wohnungsgrundbuch von Geesthacht Blatt 9930

Auftraggeber: Amtsgericht Schwarzenbek
Az.: 9 K 8/24



Der Verkehrswert des Grundstückes
wird zum Wertermittlungsstichtag
15.01.2025 mit

324.000 € ermittelt.

Ausfertigung Nr. 1:

Dieses Gutachten besteht aus 52 Seiten zzgl. 14 Anlagen mit 31 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt.

1. ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Auftragsdaten	5
1.2 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	5
1.3 Wertermittlungsstichtag	6
1.4 Qualitätsstichtag	6
1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	6
1.6 Unterlagen	7
2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES	8
2.1 Lagemerkmale	8
2.1.1 Gemeinde / Nachbarschaft	8
2.1.2 Verkehrsanbindung	9
2.1.3 Öffentliche Einrichtungen / Besonderheiten	9
2.1.4 Umwelteinflüsse	9
2.1.5 Naturgefahren	9
2.1.6 Wohnlage	9
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	10
2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	10
2.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand	11
2.2.3 Rechte und Belastungen	11
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	17
2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt	17
2.3.2 Nutzung	17
2.3.3 Erschließungszustand	17
2.3.4 Bodenbeschaffenheit	18
2.3.5 Hauptgebäude	20
2.3.6 Nebengebäude	27
2.3.7 Außenanlagen	27
2.3.8 Ertragsverhältnisse	28
2.4 Künftige Entwicklungen	28
2.4.1 Demographische Entwicklung	28
2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen	28
2.5 Entwicklungszustand	29
3. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	30
3.1 Grundlagen	30
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	30
3.1.2 Kaufpreissammlung	30
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	30
3.1.4 Literatur	30
3.2 Wertermittlungsverfahren	31
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	31
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	32
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	32
3.3 Bodenwert	34
3.3.1 Vergleichswerte	34

- 3.3.2 Bodenrichtwerte 34
- 3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert 36
- 3.4 Sachwertverfahren 38
 - 3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 38
 - 3.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen 42
 - 3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks 42
 - 3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks 43
 - 3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 46
 - 3.4.6 Sachwert des Grundstücks 48
- 3.5 Plausibilitäts- und Marktprüfung 49
- 3.6 Werteeinfluss der Baulasten 51
- 3.7 Verkehrswert 52

Anlagen:

Anlage 1:	Fotos des Bewertungsobjektes
Anlage 2:	Luftbild
Anlage 3:	Auszug aus der Straßenkarte
Anlage 4:	Auszug aus der Regionalkarte
Anlage 5:	Auszug aus dem Ortsplan
Anlage 6:	Liegenschaftskarte
Anlage 7:	Grundbuchauszug: Bestandsverzeichnis, Abteilung II
Anlage 8:	Grundrisse
Anlage 9:	Strukturdaten
Anlage 10:	Auskunft Baulasten
Anlage 11:	Auskunft Altlasten
Anlage 12:	Auskunft Naturgefahren
Anlage 13:	Teilungserklärung (auszugsweise)
Anlage 14:	Aufteilungsplan (auszugsweise)

Kurzprofil des Grundstücks:

Lage:

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

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem gewachsenen Wohnquartier im östlichen Bereich der Stadt. Insbesondere durch rückwärtige Bebauung hat in den vergangenen Jahren eine Nachverdichtung stattgefunden. Das Quartier grenzt im Osten an eine Waldfläche („Edmunsthal“). Unmittelbar nördlich grenzt das Grundstück der Eigentümergemeinschaft an das Gelände des Geesthachter Krankenhauses. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern. Das Zentrum von Geesthacht mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzten liegt rund 1 km (Luftlinie) westlich.

Objektbeschreibung:

Das Grundstück der Eigentümergemeinschaft weist laut Grundbuch eine Gesamtgröße von 324 m² auf. Es liegt rückwärtig der ersten Bebauungsreihe. Die Erschließung ist öffentlich-rechtlich durch eine begünstigende Baulast gesichert. Das Grundstück wurde ca. im Jahre 1999 mit einem Doppelhaus in konventioneller Bauweise bebaut. Im Zuge der Bebauung wurde das Grundstück nach dem Wohnungseigentumsgesetz geteilt (1/2 Miteigentumsanteil je Doppelhaushälfte). Die Bewertung erfolgt für die von der Straße aus gesehen vordere Doppelhaushälfte (Sondereigentum Nr. 1 gem. Aufteilungsplan, Hausnummer 50 a).

Die Wohnfläche beträgt ca. 97 m². Im Erdgeschoss (ca. 52 m² Wohnfläche) finden sich Wohnzimmer, eine zur Essdiele offene Küche, WC und Windfang. Im Dachgeschoss (ca. 45 m²) stehen drei Zimmer, Bad und Flur zur Verfügung. Der Vollkeller weist drei Kellerräume, den Heizungsraum und einen Flur mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 52 m² auf. Der Spitzboden ist wohnlich ausgebaut und bietet eine Nutzfläche von ca. 9,5 m² (baurechtlich nicht als Aufenthaltsraum genehmigt).

Die Beheizung erfolgt durch eine Gastherme mit Warmwasserbereitung aus dem Jahre 1999.

Nutzung:

Zum Wertermittlungsstichtag werden Grundstück und Gebäude vom Eigentümer und Angehörigen zu Wohnzwecken genutzt.

Zustand / Mängel / Schäden:

Das Wohngebäude befindet sich unter Berücksichtigung des Gebäudealters in einem durchschnittlichen Pflege- und Erhaltungszustand. Wertmindernde Mängel wurden in geringem Umfang festgestellt.

Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuches sind – ohne Berücksichtigung des Zwangsversteigerungsvermerks - keine Lasten eingetragen. Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Geesthacht sind auf dem Grundstück keine belastenden Baulasten eingetragen.

Besonderheiten:

Die Teilungserklärung sieht eine weitgehend eigenständige Bewirtschaftung und Instandhaltung jeder Doppelhaushälfte für sich vor. Das Grundstück wird über das südliche Nachbargrundstück erschlossen. Die Erschließung ist lediglich über eine begünstigende Baulast, jedoch nicht über eine Grunddienstbarkeit gesichert.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber/-in:	Amtsgericht Schwarzenbek Möllner Straße 20 21493 Schwarzenbek
Eigentümer gem. Grundbuch:	- aus Datenschutzgründen keine Angabe
Aktenzeichen des Auftraggebers:	9 K 8/24
Verwendungszweck:	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Grundbuch- und Katasterangaben:	Wohnungsgrundbuch von Geesthacht Blatt 9930 lfd. Nr. 1 1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Geesthacht, Flur 000, Flurstück 10019 = 324 m ² groß Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohneinheit sowie Son- dernutzungsrecht an dem mit Nr. 1 gekenn- zeichneten Grundstücksanteil
WEG-Verwalter:	Ohne
Mieter / Pächter:	Gemäß Auskunft der Teilnehmer des Ortster- mins keine Miet- und Pachtverhältnisse
Gutachter:	Christoph Koop - Sachverständiger für Immo- bilienbewertungen -
Ortsbesichtigung durch den Gutachter am:	15.01.2025
weitere Teilnehmer/-innen:	- Andreas Koop – Immobiliensachverständiger - als angestellter Mitarbeiter des Sachver- ständigen - des Eigentümers - des Eigentümers
Wertermittlung durchgeführt am:	21.01. bis 29.01.2025

1.2 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten.
 Das Gutachten wurde entsprechend dem Auftrag erstellt und ist nur für den an-

gegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet.

1.3 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der **15.01.2025** (Tag der Ortsbesichtigung).

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

1.4 Qualitätsstichtag

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

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

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

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

1.6 Unterlagen

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

- Bauakte des Grundstücks
- Baulastenauskunft
- Altlastenauskunft
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Geesthacht Blatt 9930
- Liegenschaftskarte
- Auskunft zur Bauleitplanung
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

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

2.1.2 Verkehrsanbindung

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

Ferner befindet sich in ca. 5 km Entfernung (Wegstrecke) in westlicher Richtung am Ortsrand von Geesthacht der Beginn der A 25 Richtung Hamburg.

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

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

2.1.3 Öffentliche Einrichtungen / Besonderheiten

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

2.1.4 Umwelteinflüsse

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

Vom unmittelbar nördlich liegenden Krankenhausgelände können Lärmemissionen ausgehen (z.B. durch Rettungswagen oder Hubschrauber).

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

2.1.5 Naturgefahren

Gemäß vorliegender Auskunft der Köln Assekuranz Agentur vom 16.01.2025 wird für keine der ausgewerteten Naturgefahren das Eintrittsrisiko höher als „sehr gering“ eingestuft – siehe Anlage 12. Ein überdurchschnittliches Eintrittsrisiko, welches insbesondere auch Einfluss auf eine Finanzierung des Objekts durch Fremdkapital oder die Versicherbarkeit haben könnte – wird nicht erkannt.

2.1.6 Wohnlage

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

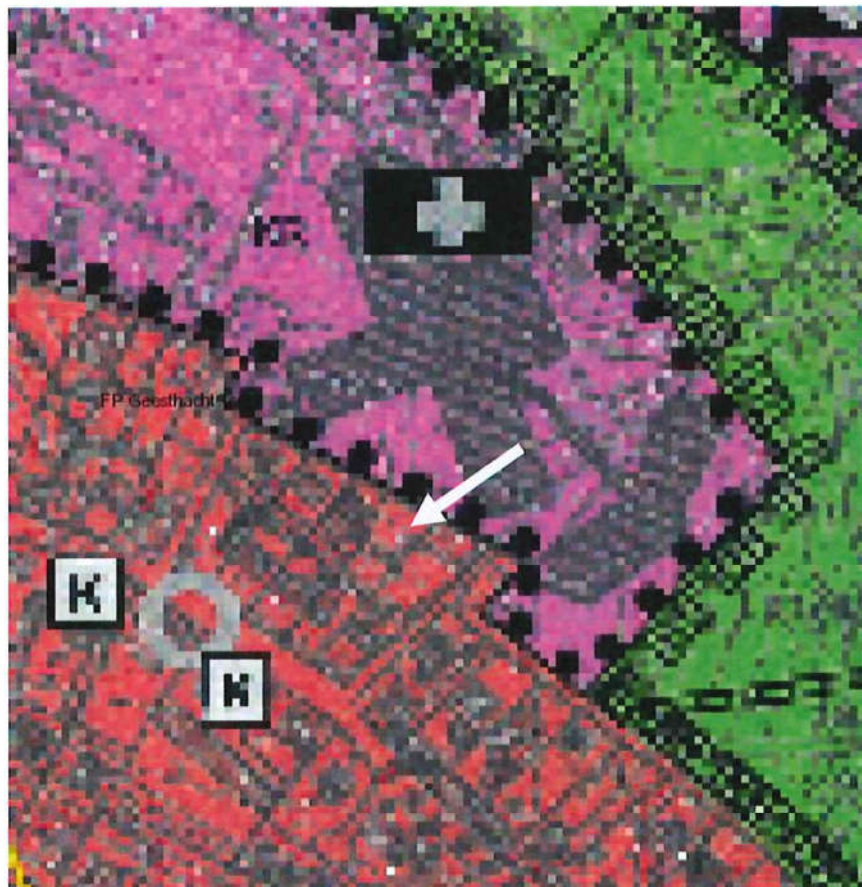
2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

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

Flächennutzungsplan

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



Innenbereich § 34 BauGB

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt kein Bebauungsplan vor. Nach Einschätzung des Sachverständigen liegt das Wertermittlungsobjekt hinsichtlich seiner baulichen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb eines Bereiches, dessen Zulässigkeit sich nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) richtet. Eine Innenbereichssatzung (§ 34 (4) BauGB) liegt nicht vor.

Nach § 34 BauGB ist hier ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut

werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

2.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.
Gemäß Auskunft der Stadt Geesthacht liegen keine Außenstände über Anlieger- und Erschließungsbeiträge vor.

2.2.3 Rechte und Belastungen

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

Eintragungen im Grundbuch

In Abteilung II des Grundbuchs ist nur der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Dieser ist vorübergehender Natur und ohne Einfluss auf den Verkehrswert.

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

Baulasten

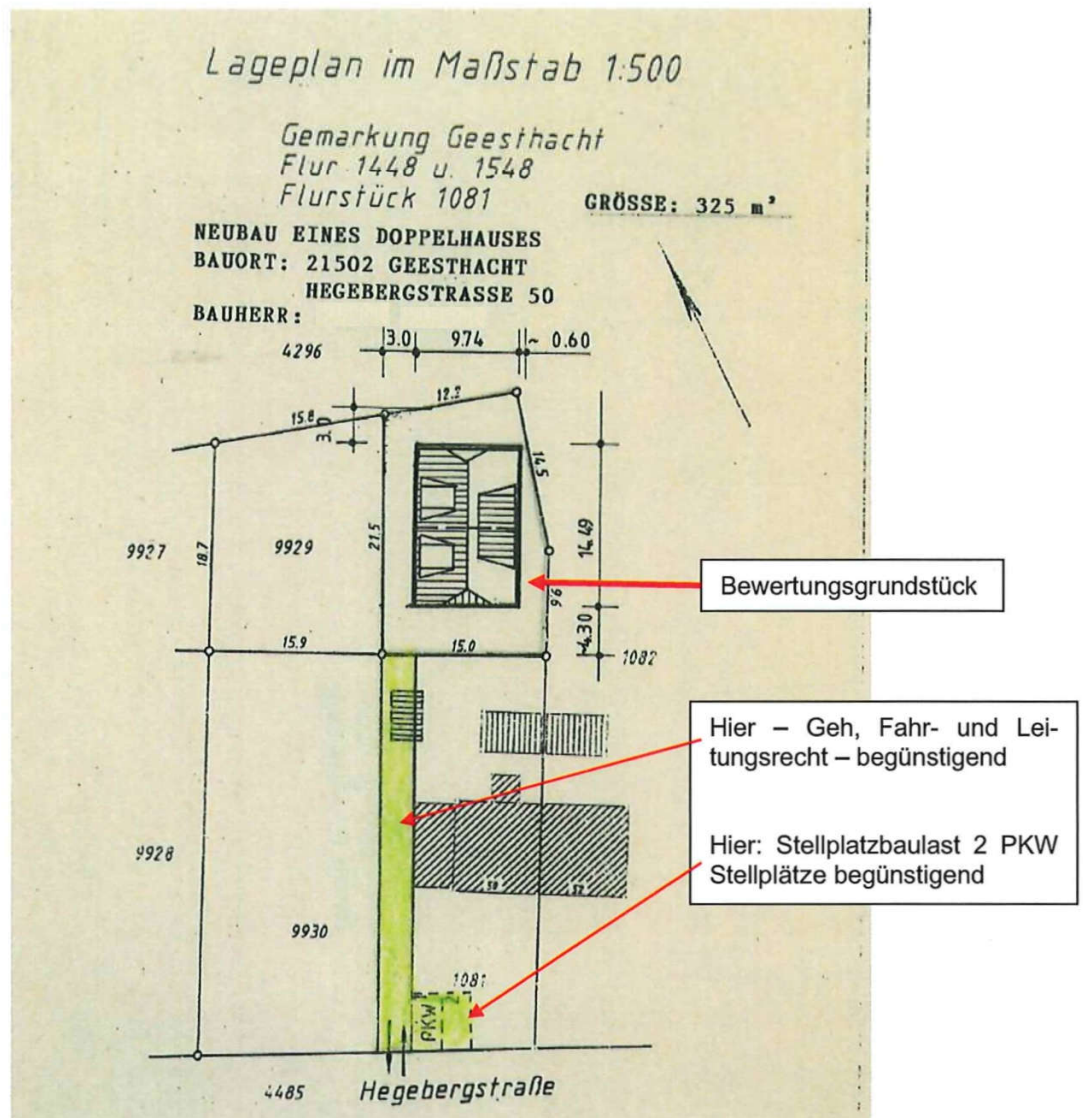
Belastende Baulasten liegen gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Geesthacht - Fachdienst Bauordnung – vom 10.12.2024 nicht vor (s. Anlage 10).

Folgende Baulasten begünstigen das Grundstück:

Baulastenverzeichnis von Geesthacht Baulastenblatt Nr. 509:

Duldung des Geh- Fahr und Leitungsrechtes in einer Breite von 3 m an der westlichen Grundstücksgrenze. Duldung von zwei KfZ-Stellplätzen.

Baulastenverzeichnis von Geesthacht		Baulastenblatt Nr. 509	Seite
Grundstück	Hegebergstraße	(Straße / Platz / Weg)	Nr. 50
Gemarkung	Geesthacht	Flur 1448 und 1548	Flurstück 10020
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen	
1	Duldung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes in einer Breite von 3 m an der westlichen Grundstücksgrenze. Duldung von 2 KfZ-Stellplätzen.		
Geesthacht, 02.03.1995			



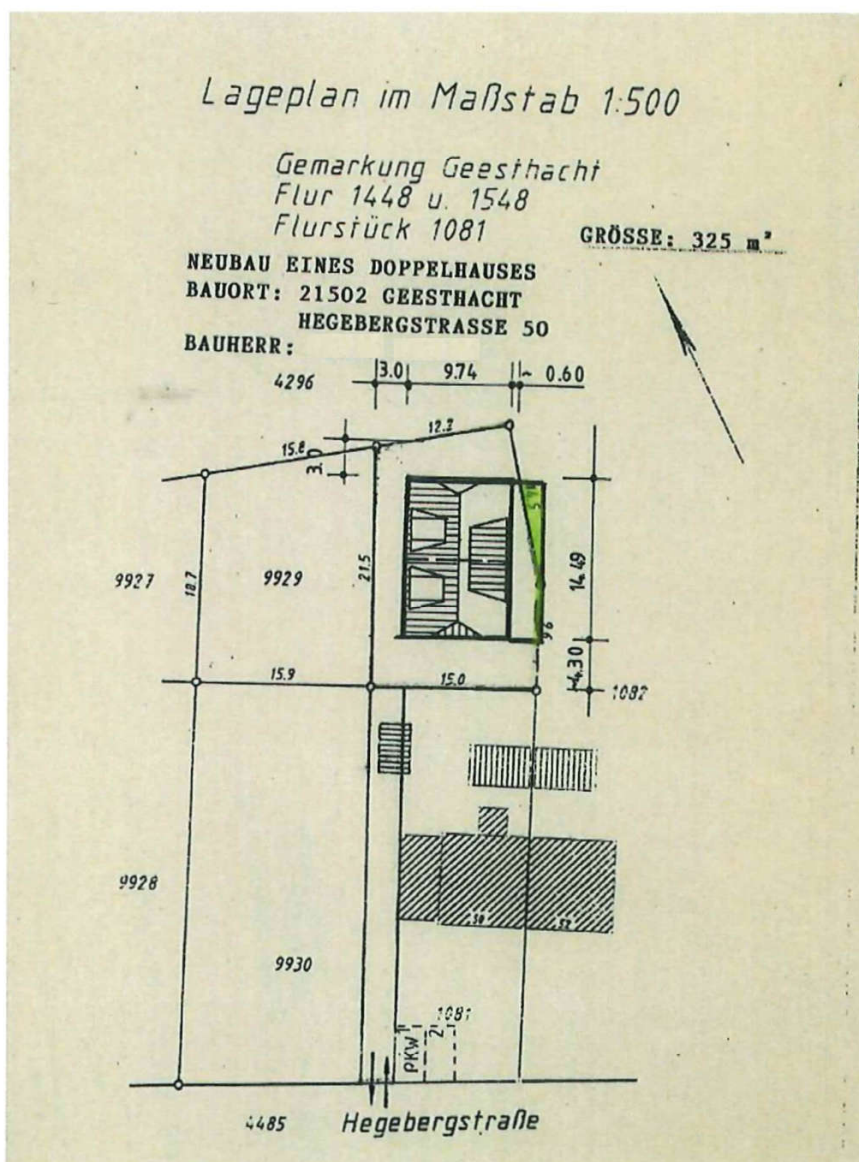
Das Geh- und Fahrrecht kann zum Wertermittlungsstichtag nicht vollständig wahrgenommen werden, weil die südliche Hälfte der Zufahrt nicht in der festgelegten Breite hergestellt wurde. Auch die PKW-Stellplätze sind zum Wertermittlungsstichtag nicht vorhanden. Augenscheinlich wurden diese nie hergestellt.

Baulastenverzeichnis von Geesthacht Baulastenblatt Nr. 510:

Übernahme der noch erforderlichen Abstandsflächen

Baulastenverzeichnis von Geesthacht		Baulastenblatt Nr. 510	Seite
Grundstück	Hegebergstraße	(Straße / Platz / Weg)	Nr. 52
Gemarkung	Geesthacht	Flur 1448 und 1548	Flurstück 1082
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen	
1	Übernahme der noch erforderlichen Abstandsfläche.	3	
<p>Geesthacht, 01.08.1985 Stadt Geesthacht Bürgermeister Baubehörde</p>			

Die Abstandsbaulast heilt den unzureichenden Grenzabstand des Baukörpers (Gemeinschaftseigentum der Wohnungseigentümergeinschaft) im nordöstlichen Bereich.



Ein möglicher Werteeinfluss durch die Baulasten wird im Kapitel 3.6 untersucht.

Denkmalschutz

In der Denkmalliste des Kreises Herzogtum Lauenburg (www.schleswig-holstein.de, Zugriff am 22.01.2025) wird das zu bewertende Grundstück nicht als Denkmal geführt. Insofern wird im weiteren Bewertungsverlauf davon ausgegangen, dass Denkmalschutz nicht vorliegt.

Teilungserklärung

In der Teilungserklärung mit Datum vom 11.09.2000 wird das Grundstück nach Wohnungseigentumsgesetz in Wohnungseigentum aufgeteilt.

Die wichtigsten Regelungen lauten wie folgt

§ 5 (Teilung des Objekts)

Teilung des Objekts

Die Erschienenen zu 1. und 2. beschränken sodann die beiden halben Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer Wohnung - Wohnungseigentum - oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen Teileigentum verbunden ist, wie folgt:

- a) Miteigentumsanteil von 1/2 des Erschienenen zu 1.,
 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 1
 bezeichneten Doppelhaushälfte
 nebst Sondernutzungsrecht an der unbebauten Grundstücksfreifläche Nr. 1 gemäß
 Lageplan, der Bestandteil dieser Urkunde ist und auf den die Erschienenen sich beziehen; 09930
- b) Miteigentumsanteil von 1/2 des Erschienenen zu 2.,
 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 2
 bezeichneten Doppelhaushälfte
 nebst Sondernutzungsrecht an der unbebauten Grundstücksfreifläche Nr. 2 gemäß
 Lageplan, der Bestandteil dieser Urkunde ist und auf den die Erschienenen sich beziehen. 09931

Die Wohnräume und die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume sind in sich im Sinne des § 3 Abs. 2 WEG abgeschlossen und im Aufteilungsplan mit den entsprechenden Nummern bezeichnet.

Aufteilungsplan nebst Abgeschlossenheitsbescheinigung des Bauamtes - Bauaufsichtsamt - der Stadt Geesthacht vom 13. Januar 2000 zum Az.: 05/00/A/63 liegt bei der Beurkundung vor.

§ 6 (besondere Vereinbarungen)

§ 6 Besondere Vereinbarungen

Für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes, soweit nicht nachstehend etwas anderes vereinbart ist. Gemäß § 10 Abs. 2 WEG wird als Inhalt des Sondereigentums folgendes bestimmt:

1. Gegenstand des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte sind die unter § 2 Nr. 1 und 2 bezeichneten Räume und Flächen.
2. Jeder Sondereigentümer ist berechtigt, die seinem Sondereigentum und Sondernutzungsrecht unterliegenden Gebäude- und Grundstücksteile unter Ausschluß des anderen Sondereigentümers so zu nutzen, wie wenn er Alleineigentümer wäre.

- 5 -

- ~~Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, die seinem Sondereigentum und Sondernutzungsrecht unterliegenden Gebäude und Grundstücksteile allein und auf eigene Kosten zu unterhalten, instand zu halten, instand zu setzen und gegebenenfalls zu erneuern. Er ist dem anderen Miteigentümer verpflichtet, Haus und Grundstück in einem ordentlichen Zustand zu erhalten.~~
4. Jeder Miteigentümer trägt die auf seinen Haus- und Grundstücksteil treffenden Kosten und Lasten allein. Nur soweit zwingend gemeinschaftliche Kosten anfallen, sind sie nach Miteigentumsanteilen aufzuteilen. Versicherungen sollen soweit wie möglich getrennt abgeschlossen werden.
 5. Das Erfordernis jährlicher Eigentümerversammlungen wird abbedungen. Eigentümerversammlungen finden nur bei Bedarf statt. Jeder Sondereigentümer kann die Abhaltung einer Eigentümerversammlung verlangen, wenn er einen stichhaltigen Grund hierfür angibt. Eine Vertretung durch Dritte ist hierbei ausgeschlossen.
 6. Jeder Sondereigentümer ist berechtigt, an seinem Sondereigentum und dem seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Gebäudeteilen beliebige bauliche Veränderungen vorzunehmen. Er bedarf der Zustimmung des anderen Wohnungseigentümers nur in dem Umfang, wie ein Eigentümer nachbarrechtlicher Zustimmung bedarf. Der Sondereigentümer hat aber bei baulichen Maßnahmen die nach § 14 Nr. 1 WEG gebotene Rücksicht zu nehmen.
 7. In allen Zweifelsfragen bei der Anwendung des Wohnungseigentumsgesetzes und der vorstehenden Vereinbarungen ist davon auszugehen, daß die Sondereigentümer so zu behandeln sind, als ob sie Alleineigentümer zweier selbständiger Grundstücke wären.

Die Vereinbarungen der Teilungserklärung ermöglichen eine weitgehend eigenständige Bewirtschaftung der beiden Doppelhaushälften und eine weitgehend getrennte Kostentragung der jeweiligen Sondereigentümer.

Nach Auskunft der am Ortstermin Teilnehmenden finden keine Eigentümerversammlungen statt. Die beiden Wohneinheiten werden demnach in der Praxis und auf der Grundlage der Teilungserklärung weitgehend autonom bewirtschaftet. Es besteht demnach lediglich eine gemeinschaftliche Versicherung des Gebäudes.

Sonstige Rechte und Belastungen

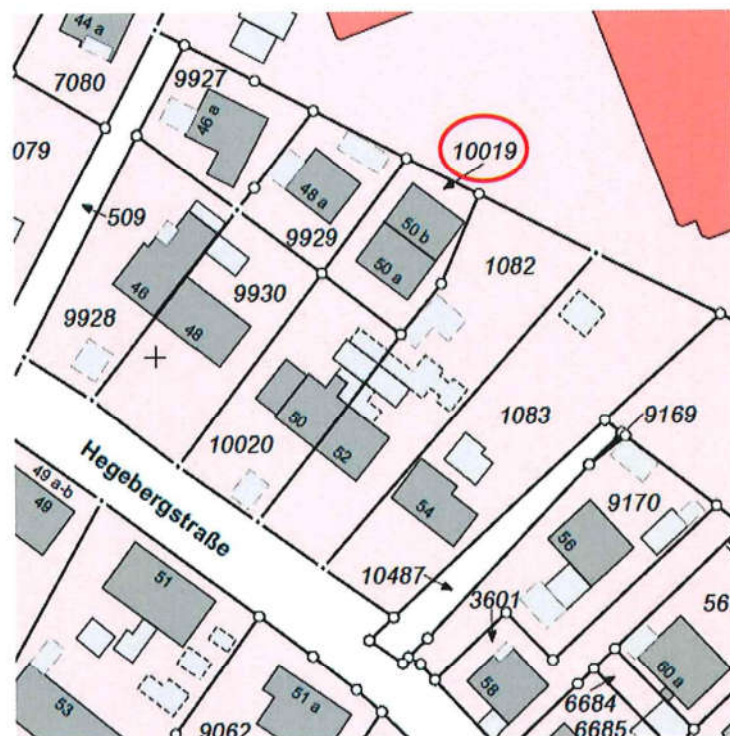
Die Teilungserklärung sieht ein Vorkaufsrecht für den jeweiligen anderen Wohnungseigentümer für jeden Verkaufsfall vor. In der Teilungserklärung wurde die Eintragung des Vorkaufsrechts in die Wohnungsgrundbücher bewilligt und beantragt. Im Grundbuch ist jedoch kein Vorkaufsrecht eingetragen. Ob das Vorkaufsrecht damit auch für und gegen einen Rechtsnachfolger wirksam vereinbart wurde, konnte im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht geklärt werden.

Ein wechselseitiges Vorkaufsrecht wird bei nach Wohnungseigentumsgesetz geteilten Wohnhäusern mit nur zwei Wohneinheiten häufig vereinbart. Ein gesonderter Werteinfluss wird aus diesem Grunde nicht erkannt.

2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Grundstück der Eigentümergemeinschaft ist laut Grundbuch 324 m² groß. Die Breite beträgt an der südwestlichen Grenze ca. 15 m. Das Grundstück verjüngt sich rückwärtig auf ca. 12 m. Die Tiefe beträgt maximal ca. 24 m. Die genaue Form des Wertermittlungsobjektes ist aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (s. auch Anlagen) zu ersehen.



2.3.2 Nutzung

Das Grundstück der Eigentümergemeinschaft ist mit zwei Doppelhaushälften bebaut und nach Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt worden. Die zu bewertende Doppelhaushälfte (Haus Nr. 50a / Sondereigentumseinheit Nr. 1) wird zum Wertermittlungsstichtag vom Eigentümer und Familienangehörigen zu Wohnzwecken genutzt. Die Erschließung erfolgt über das nachbarliche Grundstück (Flurstück 11020) auf der Grundlage einer begünstigenden Baulast. Der nicht bebaute Grundstücksteil ist überwiegend mit Pflaster belegt und wird als Zuwegung genutzt.

2.3.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird über das südwestliche Nachbargrundstück und im weiteren Verlauf über die Hegebergstraße erschlossen. Die Erschließung über das Nachbargrundstück ist durch eine Baulast gesichert. Eine Sicherung der Erschließung durch ein eingetragenes Wege- und Leitungsrecht im Grundbuch des

Nachbargrundstücks liegt nicht vor. Bei der Hegebergstraße handelt es sich um eine zweistreifige Anliegerstraße mit beidseitigem, mit Betonverbundpflaster befestigtem Fußweg. Die Straßenfläche ist mit Asphalt belegt. Straßenbeleuchtung ist vorhanden.



Hegebergstraße Blickrichtung Südost

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

- Wasserversorgung
- Abwasser
- Telekommunikation
- Stromversorgung
- Gasleitung

2.3.4 Bodenbeschaffenheit

Das Wertermittlungsgrundstück liegt ca. 4 Meter über dem Straßen- und Grundstücksniveau des Hauses Nr. 50. Der Höhenunterschied wird abschließend über eine Personentreppe ausgeglichen. Auf dem südlichen Nachbargrundstück wurde auch eine Rampe errichtet. Die Erschließungsbaulast bezieht sich auf diesen Bereich des Grundstücks jedoch nicht, so dass eine Nutzung der Rampe nicht gesichert ist.



Treppe und Rampe

jeweils auf nachbarlichem Grundstück
Flurstück Nr. 10020

Das Wertermittlungsgrundstück selbst ist weitgehend eben. Der Sachverständige geht von einer normalen Eignung als Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt geworden sind.

Altlasten:

Nach Auskunft des Kreises Herzogtum Lauenburg vom 03.12.2024 gibt es weder Eintragungen im Kataster der Altablagerungen noch im Kataster für Altstandorte (siehe Anlage 11). Geesthacht ist im Anhang der Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel als Gemeinde mit bekannten Bombenabwürfen gelistet. Dieser Sachverhalt trifft auf alle Grundstücke der Bodenrichtwertzone zu. Ein möglicher Einfluss auf den Bodenwert ist über die Anwendung der Bodenrichtwerte bereits berücksichtigt.

2.3.5 Hauptgebäude

Die Angaben der Gebäudeschreibung wurden der Bauakte entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur so weit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant sind.

Gebäudeart: Doppelhaushälfte in konventioneller Bauweise
Geschosse: Vollkeller, Erdgeschoss, Dachgeschoss
Baujahr(e): ca. 1999

Größe:

Wohngebäude
Grundfläche: ca. 70,6 m² Unter dem Begriff „Grundfläche“ ist die Fläche zu verstehen, mit der ein Bauwerk den Boden berührt, der Begriff „Bruttogrundfläche“ bezeichnet die Bruttofläche sämtlicher Geschossebenen.
Bruttogrundfläche: ca. 211,6 m²
Wohnfläche: ca. 97 m²
Nutzfläche: ca. 62 m² (Keller + Spitzboden)

Raumaufteilung: Siehe auch Grundriss in der Anlage Nr. 8
Kellergeschoss: Drei Kellerräume, Heizungsraum, Flur
Erdgeschoss: Wohnzimmer, Küche mit Essdiele, WC, Windfang
Dachgeschoss: Drei Zimmer, Bad und Flur
Spitzboden: Wohnlich ausgebaut – ohne baurechtliche Genehmigung (kein Aufenthaltsraum) – aufgrund der Deckenhöhe vermutlich auch nicht genehmigungsfähig

Einstufung / Besonderheiten Die Raumaufteilung ist unter Berücksichtigung der Gebäudegröße zweckmäßig und zeitgemäß. Die Räume sind gut belichtet und belüftbar.

(Die nachfolgende Berechnung der Flächen basiert auf der Wohnflächenberechnung der Bauakte und einer Plausibilisierung im Ortstermin.)

Erdgeschoss			
Raum		Wohnfläche	Nutzfläche
1	Wohnzimmer	26,37	
2	Küche	6,61	
3	Essdiele	12,39	
4	WC	1,93	
5	Windfang	4,47	
Summe	Erdgeschoss	51,77	0,00
Dachgeschoss			
Raum		Wohnfläche	Nutzfläche
6	Kind 1	11,26	
7	Kind 2	11,23	
8	Schlafen	11,65	
9	Bad	7,33	
10	Flur	3,40	
Summe	Dachgeschoss	44,87	0,00
Spitzboden	ausgebaut		9,50
Keller			
Raum		Wohnfläche	Nutzfläche
11	Keller 1		18,08
12	Keller 2		7,65
13	Keller 3		14,25
14	Heizungsraum		8,03
15	Flur		4,44
Summe	Keller	0,00	52,45
alle Geschosse	gesamt	96,64	61,95

Außenwände:

Keller: Kalksandstein

EG: Porenbeton, Kerndämmung, Vormauerziegel

Innenwände:

Wohnungstrennwände: 2 x 17,5 cm KSV mit Trennfuge

Tragend: Kalksandsteinmauerwerk

	Nicht tragend: Porenbeton
Geschossdecken:	Stahlbetondecken über KG und EG
Dachform und Dacheindeckung:	Kurzwalmdach mit Betondachstein, 180 mm Dämmung
Dachrinnen, Fallrohre:	Kupfer
Dachgeschoss:	Voll ausgebaut
Keller:	Vollkeller
Außentüren:	Hauseingangstür aus Kunststoff mit Lichtelementen aus dem Baujahr des Gebäudes Terrassentüren in Essdiele und Wohnzimmer (im Wohnzimmer als Schiebeelement)
Fenster:	Isolierverglaste Kunststofffenster als Dreh-/Kippfenster, aus dem Baujahr des Gebäudes, mit Außenrollläden (teilweise elektrisch)
Innentüren:	Glatte Türen mit Buchenfurnier in Holzzargen
Geschosstreppen:	Offene Echtholztreppe vom Keller- zum Erdgeschoss, vom Erd- zum Dachgeschoss und vom Dachgeschoss zum Spitzboden
Innenwandverkleidung:	Im EG überwiegend Glattputz mit Anstrich Im DG überwiegend Tapete Fliesen ca. 2 m hoch in Sanitärräumen und in der Küchennische als Fliesenschild Im Bereich Spitzboden Kunststoffpaneele
Verkleidung der Decken:	Im EG überwiegend Glattputz mit Anstrich Im DG überwiegend Tapete
Fußböden:	EG & DG: schwimmender Estrich
Fußbodenbelag:	Überwiegend Parkettboden Im Windfang Laminat In den Sanitärräumen Fliesen
Elektroinstallation:	- Elektroinstallationen und Elektrounterverteilung aus dem Baujahr des Gebäudes
Sanitäre Installationen:	WC mit Waschbecken im Erdgeschoss

	Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken im Dachgeschoss
Beheizung:	Gastherme im Keller des Gebäudes aus dem Jahre 1999 mit Warmwasserbereitung
Einbaumöbel/Einbauküche:	Einbauküche aus dem Baujahr des Gebäudes
Besondere Einrichtungen:	- Lichtstrahler im Dachüberstand
Besondere Bauteile:	- zwei Trapezdachgauben - Hauseingangspodest
Baumängel / Bauschäden, Rechtsmängel:	- abplatzende Farbe vermutlich aufgrund eindringender Feuchtigkeit im KG – durch erste Feuchtigkeitsmessungen im Ortstermin konnte eine erhöhte Feuchtigkeit in den Außenwänden festgestellt werden (hier beispielhaft nicht abschließend in Raum 12)

Keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen

- Kleinere dekorative Mängel und Defekte (hier Innentür
KG Raum 11 zu 15...

**keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen**

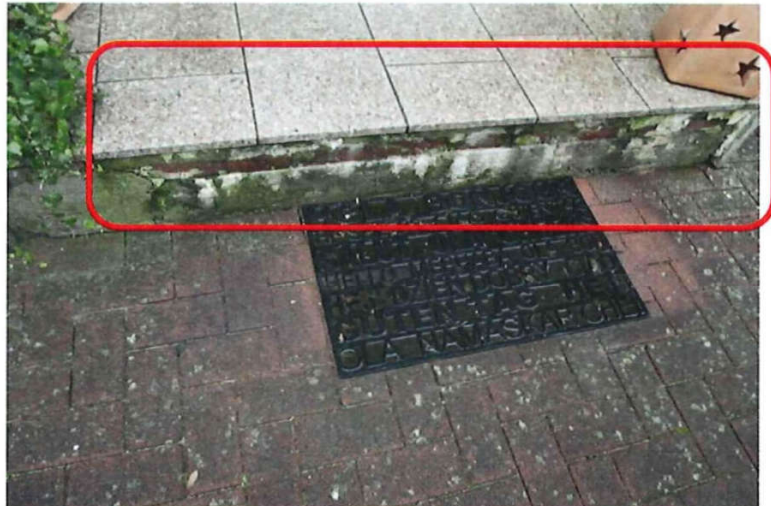
... und Rollladen-Gurtwickler Raum 2

**keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen**

- Rissbildung Außenwand zu Innenwand in Raum 9 (Badezimmer im DG; die Ursache für die Rissbildung konnte im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht geklärt werden)

keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen

- Sanierungsbedarf am Eingangspodest



Einstufung des Zustandes: Durchschnittlich mit geringen Mängeln (dem Alter entsprechend)

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der

Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

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

Der Sachverständige hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude eine zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als mittel eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung überwiegend der Standardstufe 3 zuzuordnen.

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

Für das Wertermittlungsobjekt konnte kein Energieausweis eingesehen werden. Aussagen zur Energie-Effizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden nicht getätigt.

Die energetische Qualität ist aufgrund der Dämmung sowie der vorgefundenen Heizung und Fenster als baujahrgemäß und noch weitgehend zeitgemäß einzustufen.

Barrierefreiheit

Die Wohn- und Nutzfläche verteilt sich auf insgesamt drei Geschossebenen. Die Innentüren haben eine baujahrestypische Breite. Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Gesamtnutzungsdauer: (gem. Modell zur Ableitung des Sachwertfaktors)	80 Jahre
Baujahr:	1999
Bisheriges Alter / Restnutzungs-dauer – rechnerisch zum Wertermittlungsstichtag:	26 / 54 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	- keine
Modernisierungsgrad (gem. Anl. 2 ImmoWertV):	Nicht modernisiert
Ermittelte / ggf. modifizierte Restnutzungs-dauer (gem. Anlage 2 ImmoWertV)	54 Jahre

2.3.6 Nebengebäude

- keine

2.3.7 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

Elektrizitäts-, und Wasseranschluss vorhanden
Anschluss an die Schmutzwasser-Kanalisation
Telekommunikation
Gasanschluss

Plattierungen:

- Gefärbtes Betonpflaster im Bereich der Zuwegung etc.

Einfriedung:

- Hecken zur Süd- und Westseite
- Sichtschutzelemente aus Holz und Maschendrahtzaun zur Ostseite

Gartenanlage:

- der nicht überbaute Grundstücksteil ist weit überwiegend versiegelt, kleine Sträucher als Dekorelemente

Sonstige Nebengebäude:

- keine

Sonstige Anlagen:

- Kontrollschacht auf Nachbargrundstück; ggf. ohne rechtliche Sicherung



Einstufung der Außenanlage: - die Außenanlagen des Grundstücks befinden sich im Bereich des Sondernutzungsrechts in einem guten Zustand

2.3.8 Ertragsverhältnisse

Zum Bewertungsstichtag liegen nach Auskunft der Teilnehmer des Ortstermins keine Mietverhältnisse vor.

2.4 Künftige Entwicklungen

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

2.4.1 Demographische Entwicklung

Nach www.wegweiser-kommune.de (Zugriff am: 23.01.2025) wird die Stadt Geesthacht als Demografiety 6 – Städte / Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen - eingestuft. Die Stadt weist in den letzten zehn Jahren fast durchgehend eine wachsende Einwohnerzahl aus. Es ergibt sich ein positiver Wanderungssaldo (Zuzüge > Fortzüge) insbesondere gegenüber der Hansestadt Hamburg.

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

2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen

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

2.5 Entwicklungszustand

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

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

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

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

3.1.2 Kaufpreissammlung

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

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Entwurf der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Stand 01.02.2021
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

3.1.4 Literatur

Gutachterausschuss Ernst/Zinkahn/ Bielenberg	Grundstücksmarktübersichten Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe, Verlag: C. H. Beck, München
--	---

Kleiber/Simon/Weyers	Ermittlung von Grundstückswerten, Bundesanzeiger- verlag
Gerardy/Möckel/Troff/ Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung, OLZOG Verlag, Loseblattsammlung
Kleiber:	Verkehrswertermittlung von Grundstücken

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mit den Normalherstellungskosten und den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg veröffentlichten Sachwertfaktoren zur Verfügung.

Zum Wertermittlungsstichtag ist die Immobilie nicht vermietet. Unter Berücksichtigung der Objektart ist es unwahrscheinlich, dass die Immobilie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit der Absicht der Renditeerzielung erworben wird. Auf eine stützende Ermittlung des Ertragswertes wird verzichtet, weil der Ertragswert auf einen abweichenden Geschäftsverkehr abzielt und den richtig ermittelten Sachwert nicht stützen kann.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens wird ebenfalls abgelehnt, da der Gutachterausschuss keine Vergleichsfaktoren für ein indirektes Vergleichswertverfahren veröffentlicht und für ein direktes Vergleichswertverfahren keine ausreichende Menge geeigneter Kaufpreise zur Verfügung steht (vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg zur Verfügung gestellte Kauffälle werden jedoch zur Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes verwendet).

3.3 Bodenwert

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

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

3.3.1 Vergleichswerte

Aus der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes stehen keine Kauffälle für vergleichbare baureife Grundstücke zur Auswertung zur Verfügung. Des Weiteren wurden die Sachwertfaktoren auf der Grundlage von Bodenrichtwerten abgeleitet, so dass zur Wahrung der Modellkonformität im Rahmen des Sachwertverfahrens ebenfalls auf Bodenrichtwerte zurückgegriffen wird.

3.3.2 Bodenrichtwerte

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

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)



Quelle: GeoBasis-DE/LVermGEO SH

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2022 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 300 €/m² für Ein- und Zweifamilienhäuser bei einer Grundstücksgröße von 600 m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften werden wie folgt angegeben:

Bodenrichtwertzonen 2022



Bitte beachten Sie die Legende und die Umrechnungsvorschriften

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

Bodenrichtwert: 1/1

Lage und Wert	
Gemeinde	Geesthacht
Gutachterausschuss	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg
Bodenrichtwertzonennamenname	Alt 032001.0
Bodenrichtwertnummer	05300099
Bodenrichtwert	300 Euro/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	frei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Ergänzung zur Art der Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser
Fläche	600 m ²

Aus Gründen der Modellkonformität wird zur Ermittlung des Bodenwertes im Sachwertverfahren auf den Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.22 abgestellt. Nachrichtlich: der Bodenwert zum Stichtag 01.01.24 wurde vom Gutachterausschuss unverändert mit 300 €/m² fortgeschrieben.

3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

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

Derartige Abweichungen sind in diesem Fall die Größe:

Bezugsgröße Bodenrichtwert: 600 m²; Größe des Bewertungsgrundstückes 324 m².

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

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

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

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

Gemäß den Erläuterungen des Gutachterausschusses zu den Bodenrichtwerten mit Stichtag 01.01.2022 erfolgt keine Extrapolation des Bodenrichtwertes bei Grundstücken mit einer Größe kleiner als 400 m²:

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

Für das Bewertungsgrundstück ergibt sich daher folgende Bodenwertberechnung:

Anpassung wegen	Anpassung	Korrektur	Bodenwert
			300,00 €/m ²
Grundstücksgröße (Faktor 1,12)	+ 12 %	+ 36 €/m ²	
Angepasster BRW			336,00 €/m ²

Es ergibt sich somit folgende Berechnung:

Richtwertgrundstück	600 m ²	
Bodenrichtwert	300,00 €/m ²	
Objektspezifischer Bodenrichtwert	336,00 €/m ²	
Grundstücksteil, welcher der Bebauung zuzuordnen ist	324 m ²	
Bodenwert des Grundstücksteils, welcher der Bebauung zuzuordnen ist	324 m ² x 336 €/m ²	108.864 €
Grundstücksteil Hausnahes Gartenland	0 m ²	
Bodenwert des Grundstücksteils Hausnahes Gartenland		0 €
Bodenwert gesamt		108.864 €
Bodenwert Gesamtgrundstück (gerundet)		109.000 €

Dem zu bewertenden Wohnungseigentum ist 1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück zugeordnet. Aus diesem Grunde wird der Bodenwertanteil auf Grundlage der Miteigentumsanteile ermittelt.

$$108.864 \text{ €} \times \frac{1}{2} \text{ Miteigentumsanteil}$$

$$\text{Bewertungsgrundstück SE 1} = \mathbf{54.432 \text{ €}}$$

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

Der **Bodenwert** wird somit für die zu bewertende Sondereigentumseinheit 1 mit

gerundet **54.000 €** festgestellt.

3.4 Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

Durchschnittliche Herstellungskosten

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

In der vorliegenden Bewertung werden modellkonform zu den zur Verfügung stehenden Sachwertfaktoren die Normalherstellungskosten 2010 verwendet. Die

Bezugsgröße der Normalherstellungskosten ist die Brutto-Grundfläche.

Normalherstellungskosten 2010

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

Standardmerkmal/Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände			0,5	0,5		23
Dächer			1			15
Außentüren und Fenster			0,75	0,25		11
Innenwände und -türen			1			11
Deckenkonstruktion und Treppen			0,75	0,25		11
Fußböden			0,5	0,5		5
Sanitäreinrichtungen			1			9
Heizung			1			9
Sonstige technische Ausstattung			1			6

Kostenkennwert für Gebäudeart 2.01	615 €	685 €	785 €	945 €	1.180 €
------------------------------------	-------	-------	-------	-------	---------

Die Kostenwerte für die einzelnen Standardmerkmale fließen unter Berücksichtigung der jeweiligen Standardstufe mit einem eigenen Wägungsanteil in die Ermittlung des Gesamt-Kostenkennwerts für das Bewertungsobjekt ein. Es ergibt sich somit folgende Berechnung für den Gesamt-Kostenkennwert:

Außenwände	1 x	23% x	865 €/m ² BGF	199 €/m² BGF
Dächer	1 x	15% x	785 €/m ² BGF	118 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	1 x	11% x	825 €/m ² BGF	91 €/m² BGF
Innenwände und -türen	1 x	11% x	785 €/m ² BGF	86 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x	11% x	825 €/m ² BGF	91 €/m² BGF
Fußböden	1 x	5% x	865 €/m ² BGF	43 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x	9% x	785 €/m ² BGF	71 €/m² BGF
Heizung	1 x	9% x	785 €/m ² BGF	71 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x	6% x	785 €/m ² BGF	47 €/m² BGF
Kostenkennwert (Summe)				816 €/m² BGF

Brutto-Grundfläche

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

Lage	Teilfläche 1		Teilfläche 2		Teilfläche 3		Grundfläche
	Länge	Breite	Länge	Breite	Länge	Breite	
Keller	7,24	9,72					70,37
EG	7,25	9,74					70,62
DG	7,25	9,74					70,62
					Summe der Teilfläche-BGF		211,60

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

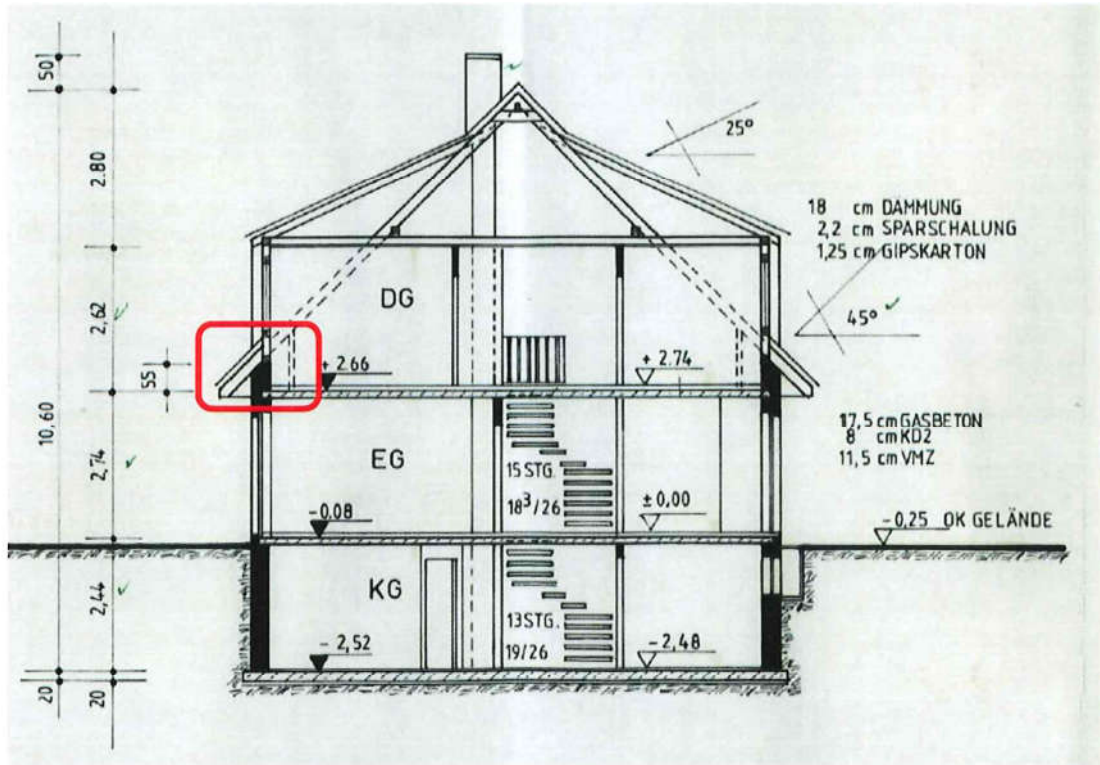
Bei den Herstellungskosten sind die baulichen Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes (besondere Bauteile und abweichende Gebäudegeometrie/-nutzung) zu berücksichtigen, die aus Abweichungen zu den NHK-Normobjekten resultieren und dennoch nicht vom Üblichen abweichen.

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

Sofern vorhanden sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrien (Höhe, Neigung, Drempe) bzw. Dachgeschossnutzung zu berücksichtigen. So ist bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die zwar begehbar sind aber nur Höhen zwischen 1,25 m bis 2,0 m aufweisen, die nur eingeschränkte Nutzbarkeit mit einem Abschlag zu berücksichtigen. Ein vorhandener Drempe bei einem Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist mit einem Zuschlag in Ansatz zu bringen. Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drempehöhe. Ein fehlender Drempe verringert die Wohnfläche und ist deshalb wertmindernd zu berücksichtigen. Ein ausgebauter Spitzboden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss) ist durch Zuschläge zu berücksichtigen.

Das Bewertungsobjekt verfügt über einen kurzen Drempe und zwei Trapezdachgauben. Dadurch ergibt sich eine überdurchschnittlich große, nutzbare Fläche (Wohnfläche) im Dachgeschoss. Da die Größe der vorhandenen Wohnfläche wesentlich zur Kaufpreisfindung beiträgt, über die Bruttogrundfläche jedoch keinen

Eingang in den Sachwert findet, wird für diese Sachverhalte ein Zuschlag berücksichtigt.



Der Spitzboden ist über eine Wendeltreppe erreichbar. Er wurde wohnlich ausgebaut und ist beheizbar. Eine Nutzung als Aufenthaltsraum wurde baurechtlich jedoch nicht genehmigt und erscheint aufgrund der geringen Deckenhöhe auch nicht genehmigungsfähig. Zudem ist der Spitzboden im Aufteilungsplan nicht als Sondereigentum gekennzeichnet. Insgesamt rechtfertigt der ausgebaut Spitzboden jedoch noch einen Zuschlag auf die Normalherstellungskosten.

Neben den Gauben liegt ein Hauseingangspodest als besonderes Bauteil vor.

Insgesamt erscheint für die Dachgeschossgeometrie und die besonderen Bauteile ein Zuschlag auf die Normalherstellungskosten 2010 in Höhe von 7,5 % marktgerecht.

Baupreisindex

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

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an

die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der vom Gutachterausschuss bei der Ableitung der Sachwertfaktoren verwendete Regionalfaktor beträgt 1,0, so dass keine diesbezügliche Regionalisierung der durchschnittlichen Herstellungskosten erfolgt.

Alterswertminderungsfaktor

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindexes auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten mittels Alterswertminderungsfaktor gemindert werden. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren (hier: lineare Alterswertminderung) zu wählen.

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

3.4.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

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

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

Für die Außenanlagen, Wegeflächen, Befestigungen und Bepflanzungen, Einfriedung sowie Hausanschlüsse auf dem Grundstück wird gemäß Modellbeschreibung des Gutachterausschusses zu den Sachwertfaktoren ein pauschaler Wert i.H.v. **8.000 €** berücksichtigt.

3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

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

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

3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

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

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

Folgende Sachwertfaktoren werden verwendet:

Doppelhäuser (DH), Reihenhäuser (RH)

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

Tabelle 2: Sachwertfaktoren DH/RH mit Bearbeitungsstand vom 24.04.2024

* Bodenrichtwert; die Auswertungen sind innerhalb der angegebenen Bodenrichtwertspanne erfolgt, da hier eine hinreichende Anzahl an Verkaufsfällen vorlag

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

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten Sachwertes und des Bodenrichtwertniveaus liegt der Sach-

wertfaktor bei 1,29, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie rd. **29 %** über dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird.

Der Sachwertfaktor ist an die objektspezifischen Gegebenheiten anzupassen. Zur Ableitung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors werden die wesentlichen Faktoren, welche Einfluss auf den Sachwert haben, untersucht. Dabei wird unterstellt, dass ein angemessener Sachwertfaktor in einer Spanne von $+ / - 0,75$ um den vom Gutachterausschuss ermittelten Durchschnittswert liegt. Die verschiedenen Faktoren fließen mit einer unterschiedlichen Gewichtung in den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor ein. Die Einstufung mit 0 % entspricht dem schlechtesten, unterdurchschnittlichen Wert, 50 % entsprechen dem Durchschnitt und damit eben dem Mittelwert und 100 % entsprechen dem bestmöglichen, überdurchschnittlichen Wert.

Die Makrolage des Grundstücks ist über die Anwendung des Bodenrichtwertes weitgehend berücksichtigt. Der Sachwertfaktor bezieht sich jedoch auf Bodenrichtwertzonen von 240 – 500 €/m². Der Bodenrichtwert des zu bewertenden Grundstücks beträgt 300 €/m². Er ist damit als unterdurchschnittlich einzustufen. In niedrigeren Bodenrichtwertzonen werden regelmäßig niedrigere Sachwertfaktoren erreicht (siehe Tabelle „Sachwertfaktoren“). Aus diesem Grunde wird die Makrolage als unterdurchschnittlich eingestuft.

Die Mikrolage des Grundstück wird durch die Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone und die unmittelbare Nachbarschaft geprägt. Die Lage in der zweiten Baureihe und die Nähe zum Wald als Erholungsgebiet sind als positiv zu beurteilen. Rückwärtig grenzt das Grundstück jedoch an das Gelände des Geesthachter Krankenhauses. Mit Lärm durch Einsatzfahrzeuge und Hubschrauber muss gerechnet werden. Durch das abfallende Gelände dürfte der Effekt jedoch gemindert werden. Des Weiteren ergibt sich aus der Topographie ein guter Weitblick. Die Mikrolage wird insgesamt als leicht überdurchschnittlich eingestuft.

Die Sachwertfaktoren wurden für Mittelreihenhäuser, Endreihenhäuser und Doppelhaushälften ermittelt. Die Objektart Doppelhaushälfte ist dabei als überdurchschnittlich einzustufen.

Die Finanzierbarkeit des Objekts ist teilweise über die Abhängigkeit des Sachwertfaktors vom vorläufigen Sachwert berücksichtigt. Der Sachwertfaktor wurde vom Gutachterausschuss jedoch nicht hinsichtlich der Merkmale des Gebäudes (z.B. Alter, Größe) differenziert ermittelt. Der vorläufige Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall insbesondere aus dem noch relativ jungen Gebäude. Zum Wertermittlungsstichtag ergeben sich erschwerte Finanzierungsbedingungen für ältere, unsanierte Objekte. Unter Berücksichtigung des Baujahres und der Ausstattung kann noch eine zeitgemäße Energieeffizienz unterstellt werden. Die Finanzierbarkeit wird insgesamt als leicht überdurchschnittlich eingestuft.

Der Wertansatz für die Außenanlagen erfolgte modellkonform mit 8.000 €. Der Gutachterausschuss hat bei der Berechnung des Sachwertfaktors keinen Wertansatz für Carports oder Garagen vorgenommen. Ein ortsüblicher Carport oder eine ortsübliche Garage ist somit über den Sachwertfaktor im marktangepassten vorläufigen Sachwert enthalten. Ein Carport oder eine Garage sind auf dem Grundstück jedoch nicht vorhanden. Die Außenanlagen sind in Ihrer Ausführung

insgesamt als durchschnittlich einzustufen. Durch die geringe Größe des Grundstücks ergibt sich jedoch in erster Linie eine Nutzbarkeit als Verkehrsflächen. Rasenflächen oder Beete bestehen nicht. Insgesamt sind die Außenanlagen damit als unterdurchschnittlich einzustufen.

Das Grundstück ist nach Wohnungseigentumsgesetz geteilt. Die vorliegende Objektart wird am Grundstückmarkt sowohl als Wohnungseigentum als auch als Realeigentum gehandelt. Die Teilungserklärung sieht eine weitestgehend eigenständige Bewirtschaftung der jeweiligen Wohneinheit vor. Dennoch ist davon auszugehen, dass eine real geteilte Doppelhaushälfte am Markt bevorzugt nachgefragt wird. Das Grundstück liegt nicht an einer öffentlichen Straße, die Erschließung erfolgt ausschließlich über das südliche Nachbargrundstück. Die Erschließung ist lediglich öffentlich-rechtlich, nicht über eine Grunddienstbarkeit gesichert. Der südwestliche Grundstücksbereich (vor dem Wohnzimmerfenster und der Terrassentür) ist laut Aufteilungsplan Gemeinschaftsfläche. In diesem Bereich ist somit keine Privatsphäre gegeben. Auch kann das Grundstück in diesem Bereich nicht als Terrasse genutzt werden. Die rechtlichen Gegebenheiten werden als deutlich unterdurchschnittlich eingestuft.

Die Sachwertfaktoren wurden aus Verkäufen des Jahres 2023 abgeleitet. Wertermittlungsstichtag ist der 15.01.25. Im Jahre 2022 sind die Zinsen für Immobiliendarlehen stark gestiegen. Dieser Effekt ist nach Einschätzung des Sachverständigen hinreichend in den Verkäufen des Jahres 2023 eingepreist. Bis zum Wertermittlungsstichtag hat sich das Zinsniveau aus Käufersicht leicht verbessert. Gleichzeitig ist die allgemeine konjunkturelle Entwicklung weiter als Verhalten einzustufen. Auch haben bis zum Wertermittlungsstichtag die Baupreise weiter angezogen. Im Sachwertverfahren ergibt sich aus gestiegenen Baukosten (berücksichtigt durch den Baupreisindex) ein höherer Sachwert. Bei steigenden Baukosten kann jedoch nicht regelhaft unterstellt werden, dass auch die Kaufkraft entsprechend ansteigt. Aus den vorgenannten Gründen wird die konjunkturelle Entwicklung seit dem Erhebungszeitraum der Sachwertfaktoren insgesamt als leicht unterdurchschnittlich eingestuft.

Das Wertermittlungsobjekt verfügt nicht über einen Garten. Die Fläche vor dem Wohnzimmerfenster ist eine gemeinschaftliche Zuwegung und kann somit nicht als vollwertige Terrasse dienen. Insgesamt ergeben sich für den Eigentümer nur stark eingeschränkte Möglichkeiten im Freien zu sitzen oder einen Ziergarten zu unterhalten. Hierdurch ergibt sich eine eingeschränkte Marktgängigkeit.

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird somit ermittelt wie folgt

	Einstufung		SWF (GAA: 1,29)
	0% = Unterdurchschnittlich	100% = Überdurchschnittlich	
		Gewichtung	
Lage			
Makrolage	40%	15,0%	0,17
Mikrolage	55%	15,0%	0,20
Objekt			
Objektart, -größe, Finanzierbarkeit	60%	15,0%	0,22
Außenanlagen	30%	12,5%	0,12
Rechtliche oder sonstige Gegebenheiten	25%	12,5%	0,11
Konjunkturelle Entwicklung & Marktgängigkeit			
Marktlage am Wertermittlungstichtag,			
Marktgängigkeit	40%	30,0%	0,34
		100%	1,17

3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall sind die nachfolgend aufgeführten Mängel als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (die angegebenen Wertabschläge stellen nicht zwingend Mangelbeseitigungskosten dar – der Wertabschlag würdigt den Sachverhalt, dass sich das Objekt in einem schlechteren Zustand als ein durchschnittliches, vergleichbares Objekt befindet):

Lfd. Nr.	Mangel	Wertabschlag
1	abplatzende Farbe vermutlich aufgrund eindringender Feuchtigkeit im KG – durch erste Feuchtigkeitsmessungen im Ortstermin konnte eine erhöhte Feuchtigkeit in den Außenwänden festgestellt werden	10.000 €
2	Kleinere dekorative Mängel und Defekte	5.000 €
3	Rissbildung Außenwand zu Innenwand in Raum 9	
4	Sanierungsbedarf am Eingangspodest	
	Summe	15.000 €

Das zu bewertende Grundstück wird durch eine Baulast auf dem südlichen Nachbargrundstück begünstigt (Duldung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sowie von 2 KfZ-Stellplätzen). Zum Wertermittlungsstichtag sind die PKW-Stellplätze nicht hergestellt. Auch die mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Teilfläche ist nur zum Teil zum Begehen geeignet. Das Befahren mit einem PKW ist aus diesem Grunde nur unter Nutzung des Nachbargrundstücks möglich. Eine Vereinbarung wer die Kosten der Herstellung der Zufahrt und der PKW-Stellplätze zu tragen hat konnte im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht recherchiert werden. Da die Stellplätze und die Zufahrt Voraussetzung für die Baugenehmigung des Bewertungsobjektes waren, ist davon auszugehen, dass der Eigentümer des begünstigten Grundstücks die Kosten der Herstellung zu tragen hat. Die Kosten für die Herstellung der Zufahrt in der vollen Breite und der Stellplätze werden auf 10.000 € geschätzt. Unter Berücksichtigung einer Aufteilung der Kosten nach Miteigentumsanteilen ergibt sich für das Wertermittlungsobjekt ein Abschlag von

$$10.000 \text{ €} / 2 \times 1 = 5.000 \text{ €}$$

3.4.6 Sachwert des Grundstücks

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

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit abschließend wie folgt:

DHH Geesthacht, Hegebergstraße 50a			DHH
Keller, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss		Typ	2.01 zu 100 %
Bruttogrundfläche			212
Normalherstellungskosten		€/m ²	816
Regionalfaktor			1,00
örtliche NHK 2010		€/m ²	172.992
Zuschlag für bauliche Besonderheiten: Dachk., Gauben, etc.	zzgl.	€	12.974
Abschlag für bauliche Besonderheiten: ohne	abzgl.	€	0
Herstellungswert 2010		€	185.966
Index am WE Stichtag (2010=100)			184,7
Herstellungswert am WE-Stichtag		€	343.480
Alter		Jahre	26
Gesamtnutzungsdauer (modellkonform)		Jahre	80
Restnutzungsdauer (ggfs. modifiziert)		Jahre	54
Wertminderung wegen Alters		linear	
		in %	32,50
		€	111.631
Alterswertminderungsfaktor			0,6750
Sachwert der Einzelgebäude		€	231.849
Summe der Sachwerte			
Summe der Sachwerte aller aller Gebäude			231.849
Außenanlagen			
Sachwert der Außenanlagen (gem. Modellbeschreibung SWF)		€	8.000
Sachwert des bebauten Grundstücks			
Sachwert aller Gebäude		€	231.849
Bodenwert		€	54.432
Außenanlagen		€	8.000
Vorläufiger Sachwert		€	294.281
Anpassung an die Marktlage/Faktor		1,17	344.309
vorläufiger marktangepasster Sachwert rentierlich			344.309
Wertminderung wegen Baumängel/-schäden	abzgl.	€	15.000
Wertminderung PKW-Stellplätze und Zufahrt herstellen	abzgl.	€	5.000
Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren			324.309
Verkehrswert gerundet		€	324.000

Der Sachwert wird somit mit (gerundet) € 324.000 festgestellt.

3.5 Plausibilitäts- und Marktprüfung

Sofern der ermittelte **Sachwert** von € 324.000 in Bezug zur gesamten Wohnfläche von 96,6 m² gesetzt wird, so ergibt sich ein Wert von rund 3.350 €/m²-Wohnfläche.

Zum Wertermittlungsstichtag steht in der Stadt Geesthacht ein ausreichendes Angebot an Einfamilienhäusern in Form von freistehenden Häusern als auch in Form von Doppelhaushälften zur Verfügung. Dem Angebot steht eine hohe Nachfrage, insbesondere nach Immobilien mit einer guten Energieeffizienz in guten Lagen gegenüber. Gleichzeitig können die Angebotspreise teilweise nur durch lange Vermarktungszeiträume, teilweise auch gar nicht erzielt werden. Aus diesem Grunde werden im Rahmen der Plausibilisierung ausschließlich realisierte Kaufpreise herangezogen.

Zur Plausibilisierung des Verkehrswertes hat der Sachverständige eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses angefordert. Abgefragt wurden Verkäufe von Doppelhaushälften und Reihenhäusern in Geesthacht und umliegenden Gemeinden mit vergleichbarem Bodenrichtwertniveau. Als weitere Selektionskriterien wurden das Baujahr (1990 - 2010) und die Wohnfläche (75 - 125 m²) gewählt. Erbbaurechte wurden ausgeschlossen. Des Weiteren wurden aufgrund erheblicher Veränderungen am Immobilienmarkt in der ersten Jahreshälfte 2022 (insbesondere Veränderung des Zinsniveaus, Anstieg der Baukosten und Verbraucherpreise) nur Verkäufe berücksichtigt, welche nach dem 01.01.2023 getätigt wurden.

Die Abfrage ergab vier Kauffälle mit einem durchschnittlich erzielten (arithmetisches Mittel) Preis von rund 379.000 € (bei einem Variationskoeffizienten von 0,07). Der ermittelte Sachwert liegt rund 15 % unter dem Durchschnittswert. Das mittlere Baujahr (1997, Bewertungsobjekt 1999) und die durchschnittliche Wohnfläche (94 m², Bewertungsobjekt: 96,6 m²) sind gut mit dem zu bewertenden Objekt vergleichbar. Auch handelt es sich bei drei der Verkaufsfälle ebenfalls um nach Wohnungseigentumsgesetz geteilte Grundstücke. Die Vergleichsobjekte werden jedoch über eine öffentliche Straße erschlossen. Des Weiteren verfügen Doppelhaushälfte in der Regel über kleine Gartengrundstücke (die Grundstücksgröße der ausgewerteten Kauffälle beträgt im Schnitt 329 m² pro Haushälfte). Das Unterschreiten des Durchschnittswertes erscheint somit plausibel. Aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen ist die Aussagekraft jedoch gering.

Der Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg hat in einem Zwischenbericht (das vierte Quartal 2023 ist noch nicht vollständig erfasst) Verkäufe von Doppelhaushälften im Kreisgebiet ausgewertet. Dabei wurde ein durchschnittlich erzielter Preis pro m² Wohnfläche in Höhe von 2.809 € errechnet.

Sachverständiger für die Bewertung von Immobilien
Christoph Koop (www.christophkoop.com)

Informationen zum Grundstücksmarkt im Kreis Herzogtum Lauenburg 2023
Teilmarkt - Individueller Wohnungsbau

Preisgefüge

	EFH - Weiterverkauf ohne Erbbau					*Kaufpreis >100.000 und <1 Mio.			
	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)	Ø €	Ø m² Grdst.	Anzahl	Ø €/m² WFI	Ø m² WFI	Ø m² Grdst.
2018	614	171.176.963	658.917	278.790	1.073	226	2.209	136	965
2019	624	190.473.933	686.819	305.247	1.101	265	2.369	136	956
2020	655	218.643.122	746.352	333.806	1.139	374	2.627	136	971
2021	591	235.086.640	632.168	397.778	1.070	411	3.095	130	957
2022	365	168.442.576	356.290	461.487	976	317	3.340	131	894
2023	162	69.420.582	166.115	428.522	1.025	128	3.110	139	1.022

	DHH - Weiterverkauf ohne Erbbau					*Kaufpreis >100.000 und <1 Mio.			
	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)	Ø €	Ø m² Grdst.	Anzahl	Ø €/m² WFI	Ø m² WFI	Ø m² Grdst.
2018	157	34.796.882	95.801	221.636	610	73	2.214	117	557
2019	155	38.990.275	91.923	251.550	593	90	2.454	115	554
2020	142	40.702.800	90.090	286.639	634	98	2.715	114	537
2021	132	40.863.750	80.265	309.574	608	97	3.177	115	545
2022	114	42.923.151	68.344	376.519	600	96	3.379	110	618
2023	36	11.871.900	20.299	329.775	564	29	2.809	119	548

	RH - Weiterverkauf ohne Erbbau					*Kaufpreis >100.000 und <1 Mio.			
	Anzahl	Volumen (€)	Fläche (m²)	Ø €	Ø m² Grdst.	Anzahl	Ø €/m² WFI	Ø m² WFI	Ø m² Grdst.
2018	120	23.742.480	37.781	197.854	315	62	2.027	104	331
2019	151	31.721.915	44.064	210.079	292	114	2.238	103	284
2020	150	37.534.251	52.409	250.228	349	122	2.629	102	326
2021	127	36.621.344	38.645	288.357	304	112	2.911	104	312
2022	97	30.502.088	27.491	314.455	283	91	3.125	104	283
2023	46	12.762.460	12.699	277.445	274	37	2.867	96	268

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herzogtum Lauenburg

Der ermittelte Verkehrswert liegt rund 20 % oberhalb des Durchschnittswertes. Dabei ist jedoch zu beachten, dass der Durchschnittswert aus Verkäufen im gesamten Kreisgebiet abgeleitet wurde. Das zu bewertende Grundstück liegt in Geesthacht und damit in der Stadt, in welcher in der Regel im Kreisgebiet die höchsten Verkaufspreise erzielt werden.

Das Überschreiten des Durchschnittswertes ist damit plausibel.

3.6 Werteinfluss der Baulasten

Belastende Baulasten liegen gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Geesthacht nicht vor.

Folgende Baulasten begünstigen das Grundstück:

Baulastenverzeichnis von Geesthacht Baulastenblatt Nr. 509:

Duldung des Geh- Fahr und Leitungsrechtes in einer Breite von 3 m an der westlichen Grundstücksgrenze. Duldung von 2 KfZ-Stellplätzen.

Die Übernahme der Baulast durch das belastete Grundstück bewirkt nur eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Baubehörde. Eine exklusive Nutzung der Stellplätze durch das begünstigte Grundstück wurde im vorliegenden Fall nicht durch eine Grunddienstbarkeit gesichert. Die begünstigende Baulast wirkt sich dadurch nur insoweit begünstigend auf das zu bewertende Grundstück aus, als dadurch das zum Wertermittlungsstichtag bereits realisierte Bauvorhaben erst genehmigungsfähig wurde. Der positive Werteinfluss der Baulast ist so weit jedoch über den Gebäudewert bereits im Sachwert berücksichtigt. Ein darüberhinausgehender positiver Werteinfluss ist nicht gegeben.

Der Werteinfluss der im Baulastenblatt Nr. 509 eingetragenen Baulast wird mit 0 € festgestellt.

Baulastenverzeichnis von Geesthacht Baulastenblatt Nr. 510:

Übernahme der noch erforderlichen Abstandsflächen

Die Abstandsbaulast heilt den unzureichenden Grenzabstand des Baukörpers (Gemeinschaftseigentum der Wohnungseigentümergeinschaft) im nordöstlichen Bereich. Das Gebäude ist zum Wertermittlungsstichtag bereits errichtet. In dem vorgefundenen Umfang konnte das Bauvorhaben nur durch die Baulast ermöglicht werden. Der positive Werteinfluss der Baulast ist somit über den Gebäudewert bereits im Sachwert berücksichtigt.

Der Werteinfluss der im Baulastenblatt Nr. 510 eingetragenen Baulast wird mit 0 € festgestellt.

Verkehrswert	324.309 €
Werteinfluss Baulastenblatt 509 (begünstigend)	0 €
Werteinfluss Baulastenblatt 510 (begünstigend)	0 €
Verkehrswert unter Berücksichtigung der Baulasten	324.309 €

3.7 Verkehrswert

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

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

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

**Doppelhaushälfte
Hegebergstraße 50 a
in 21502 Geesthacht**

(Wohnungseigentum, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksfläche und 1/2 Miteigentumsanteil am Grundstück)
Wohnungsgrundbuch von Geesthacht Blatt 9930

zum Wertermittlungsstichtag 15.01.2025 einen Verkehrswert von

324.000 €

in Worten: (Dreihundertundvierundzwanzigtausend Euro)

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

Schwarzenbek, den 10.02.2025




Christoph Koop
Diplom-Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten
Zertifizierter Immobiliengutachter DIA Zert (LS)

Anlage 1: Bilder des Objektes



Bild 1: Hegebergstraße, Blickrichtung Südost



Bild 2: Hegebergstraße Blickrichtung Nordwest



Bild 3: Zuwegung über Flurstück 10020

Anlage 1: Bilder des Objektes



Bild 4: Erschließung über Treppe auf südlichem Nachbargrundstück



Bild 5: Blick vom Bewertungsgrundstück auf das südliche Nachbarflurstück



Bild 6: Südwestansicht (SE Nr. 1), mit Hauseingang

Anlage 1: Bilder des Objektes



Bild 7: Westfassade



Bild 8: südliches Grundstück



Bild 9: Ostfassade

**Keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen**

Bild 10: Blick durch die Hauseingangstür in Raum 5

**Keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen**

Bild 11: EG, Raum 1 Wohnen

**Keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen**

Bild 12: EG, Raum 2, Küche

Anlage 1: Bilder des Objektes

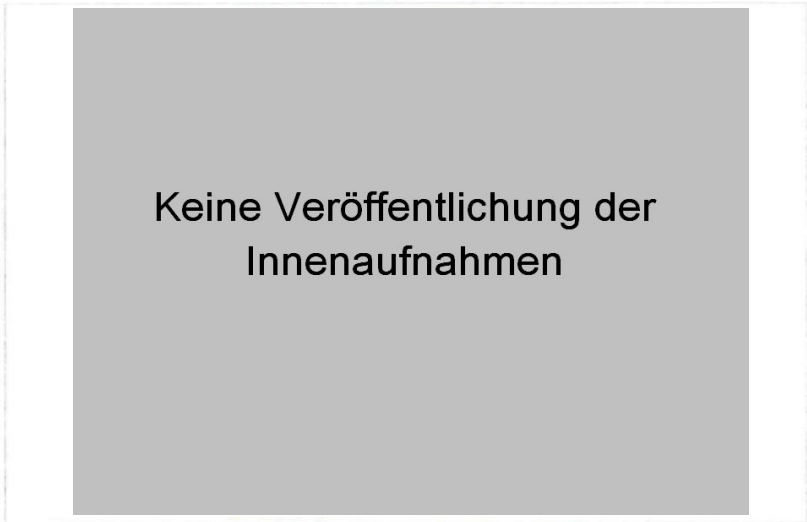


Bild 13: EG, Raum 4, WC

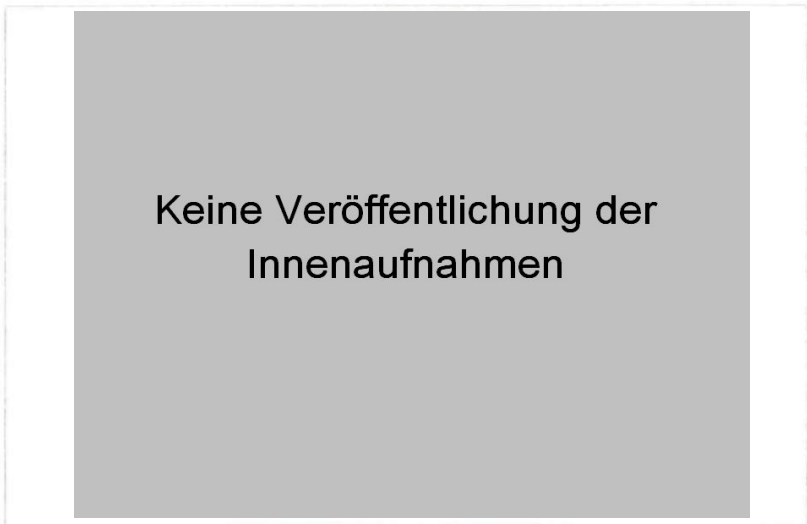


Bild 14: EG, Raum 3, Treppe EG zu DG

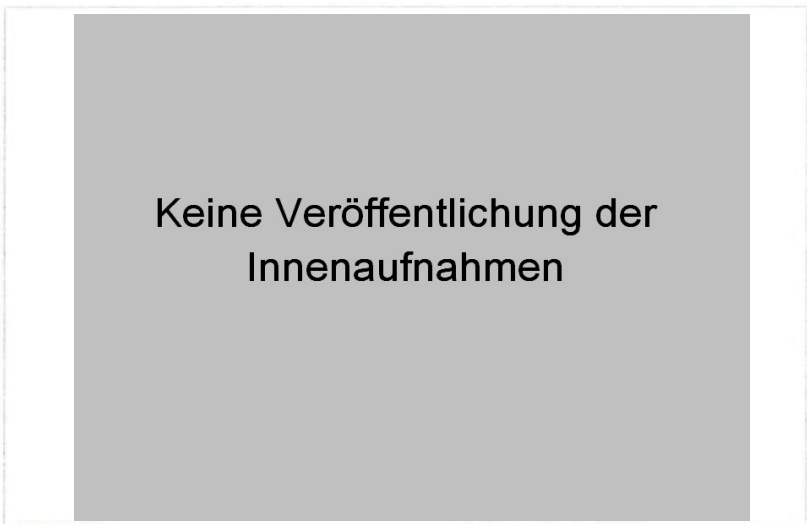


Bild 15: DG, Raum 9, Badezimmer

Keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen

Bild 16: Treppe DG zu Spitzboden

Keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen

Bild 17: Spitzboden wohnlich ausgebaut

Keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen

Bild 18: Treppe Erd- zum Kellergeschoss

Keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen

Bild 19: Kellerraum mit Hausanschlüssen und Heizung

Keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen

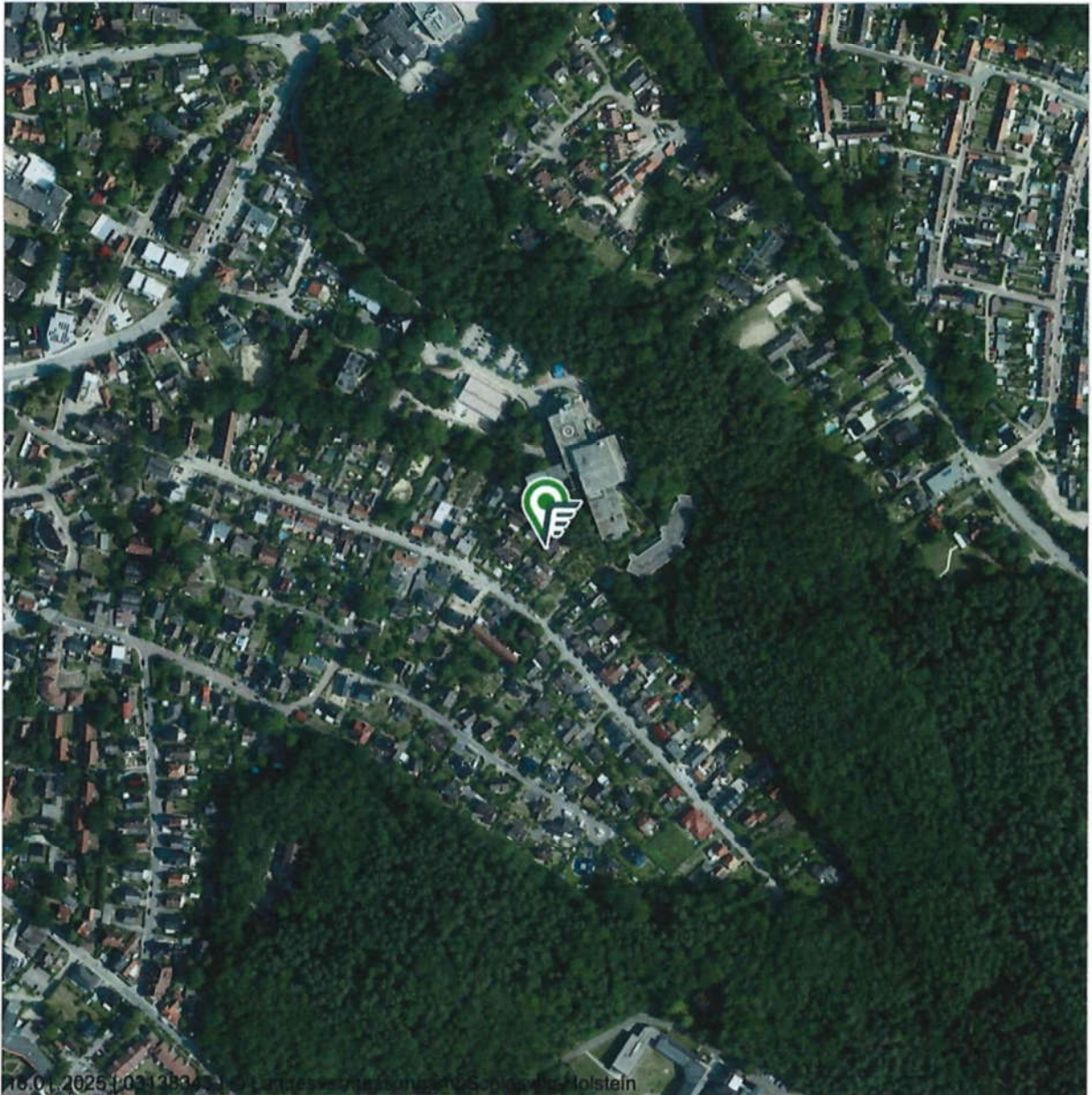
Bild 20: KG, Raum 14, Heizung

Keine Veröffentlichung der
Innenaufnahmen

Bild 21: KG, Raum 13

Orthophoto/Luftbild Schleswig-Holstein

21502 Geesthacht, Hegebergstr. 50 a



16.01.2025: 03138343 Landesvermessungamt Schleswig-Holstein

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



0



500 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

Datenquelle

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

Übersichtskarte on-geo

21502 Geesthacht, Hegebergstr. 50 a



16.01.2025 | 03138343 | © OpenStreetMap Contributors

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



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

Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

Anlage 4: Auszug aus der Regionalkarte

Regionalkarte on-geo

21502 Geesthacht, Hegebergstr. 50 a



16.01.2025 | 03138343 | © OpenStreetMap Contributors

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: 2025

Anlage 5: Auszug aus dem Stadtplan

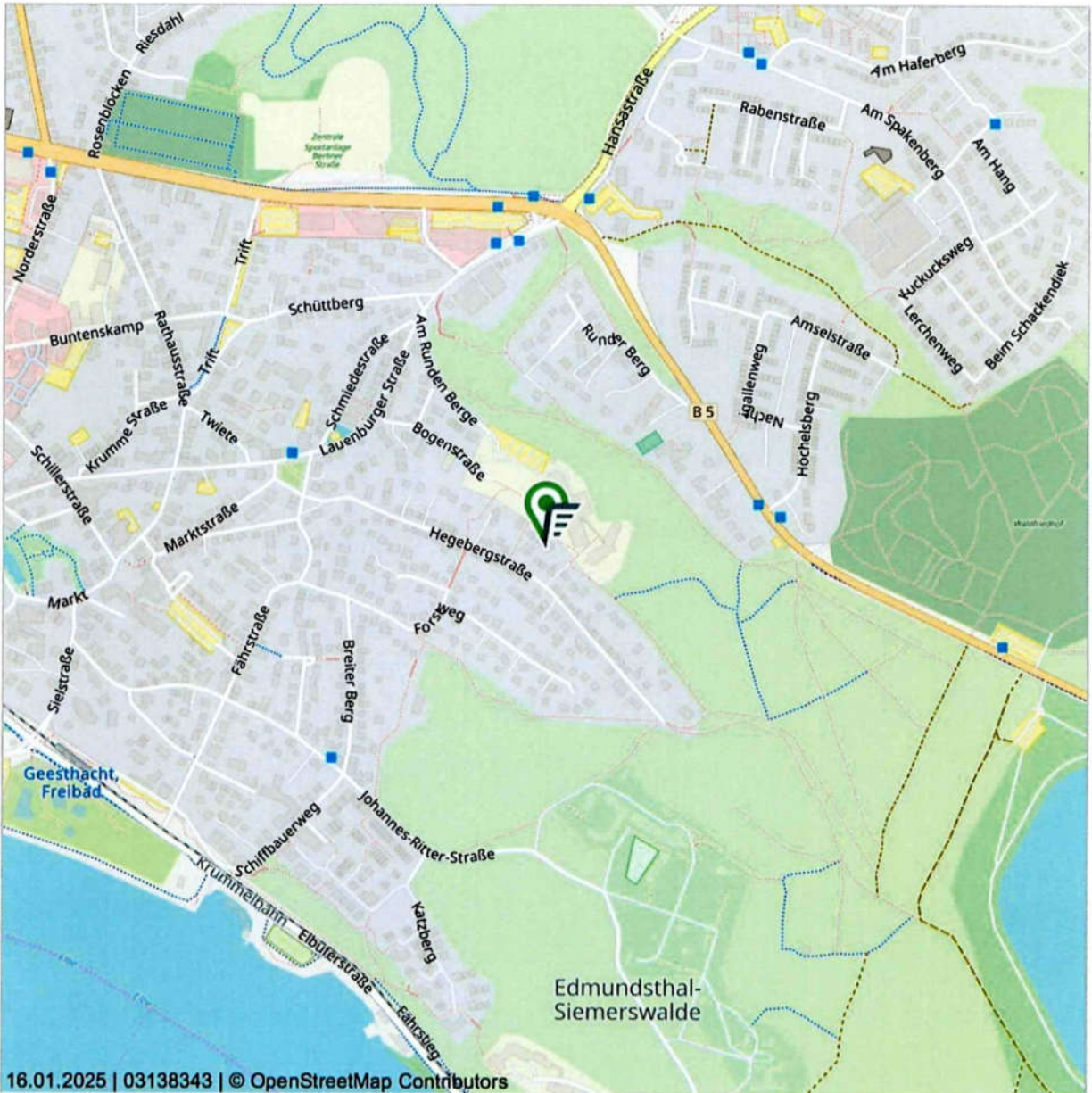
114

Stadtplan on-geo

21502 Geesthacht, Hegebergstr. 50 a



geoport



16.01.2025 | 03138343 | © OpenStreetMap Contributors

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



0

1.000 m

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

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

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

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 28.11.2024

Flurstück: 10019
Flur: 0
Gemarkung: Geesthacht

Anlage 6: Liegenschaftskarte

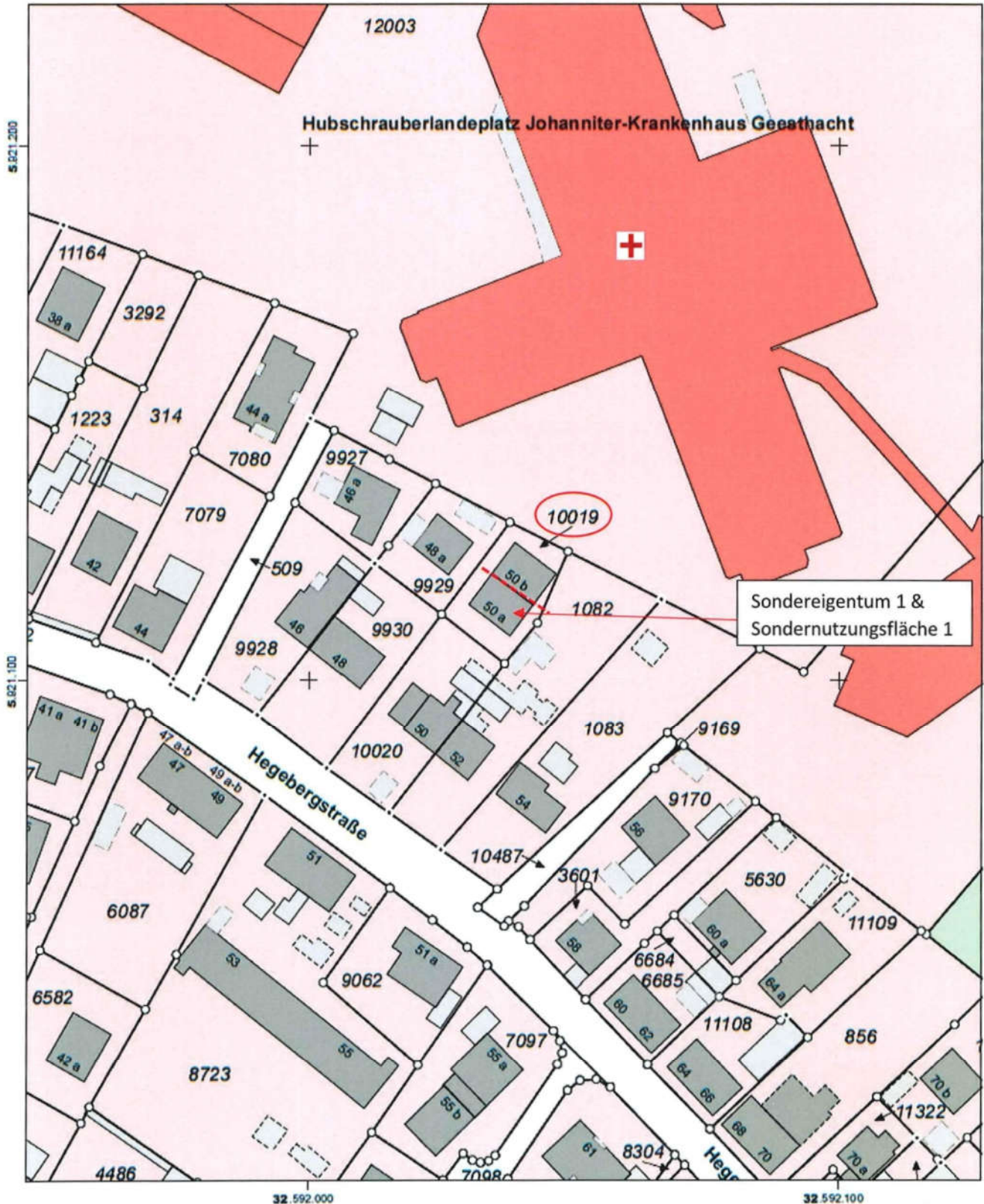
Gemeinde: Geesthacht
Kreis: Herzogtum Lauenburg

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein



115

Ertellende 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).



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

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe				
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte		Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²	
			Flur	Flurstück					
1	2	a	b		e	4			
1		1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Geesthacht 000	10019		Gebäude- und Freifläche, Hegebergstraße 50 a, 50 b		3	24	
<p>verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung und die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume).</p> <p>Diesem Sondereigentum ist ein Sondernutzungsrecht an der im Sondernutzungsplan mit Nr. 1 bezeichneten unbebauten Grundstücksfläche zugeordnet.</p> <p>Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Geesthacht Blatt 9930 bis 9931); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.</p> <p>Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 11.09.2000 (Notar Bussau in Geesthacht, JR-Nr. 312/2000); von Geesthacht Blatt 8334 übertragen; eingetragen am 21.11.2000.</p>									

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke	5	Zur lfd. Nr. der Grundstücke	8
5	<p>Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 17.07.2007.</p> <p style="text-align: center;">Köller</p>	7	

M7

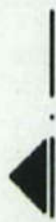
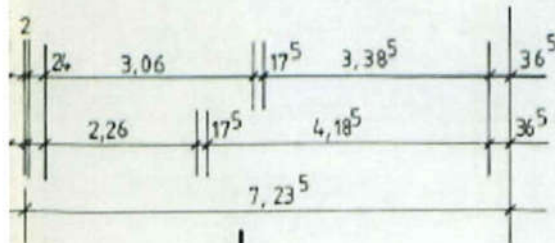
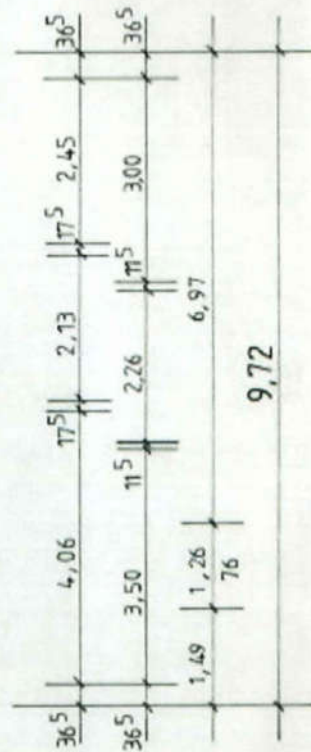
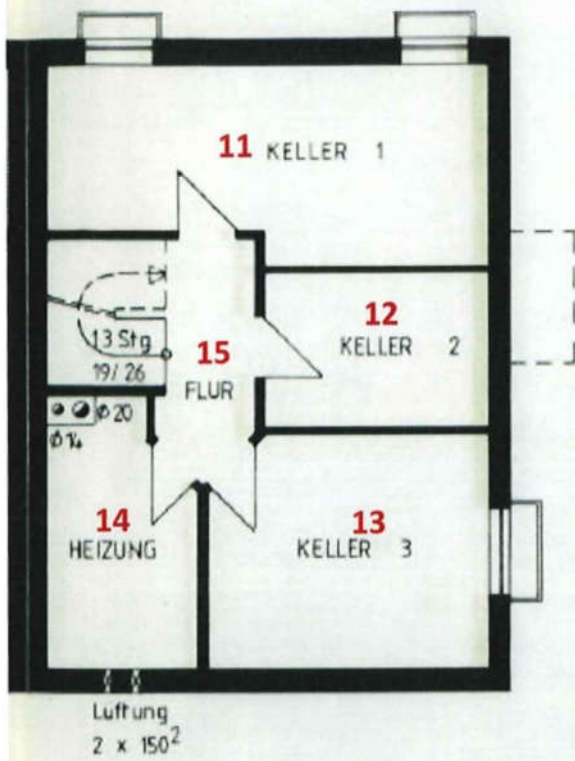
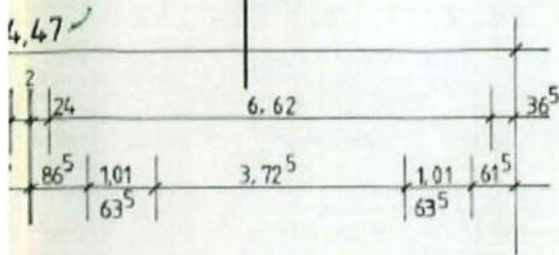
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Die Zwangsversteigerung ist durch Beschluss vom 02.07.2024 angeordnet (Amtsgericht Schwarzenbek, Az.: 9 K 8/24); eingetragen am 04.07.2024. Voigt

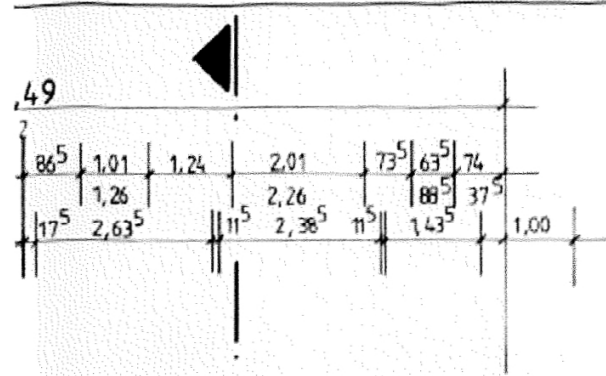
Veränderungen		Löschungen	
Laufende Nummer der Spalte 1		Laufende Nummer der Spalte 1	
4	5	6	7

Anlage 8

Grundrisse aus der Baugenehmigung vom 01.08.1995

ALLE MASSE SIND AM BAU ZU PRUFEN

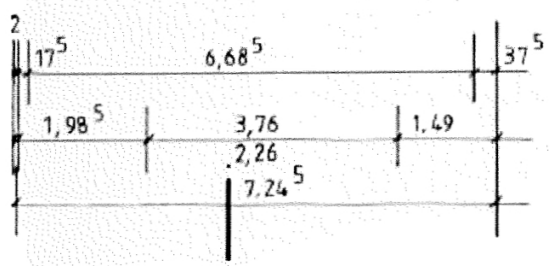
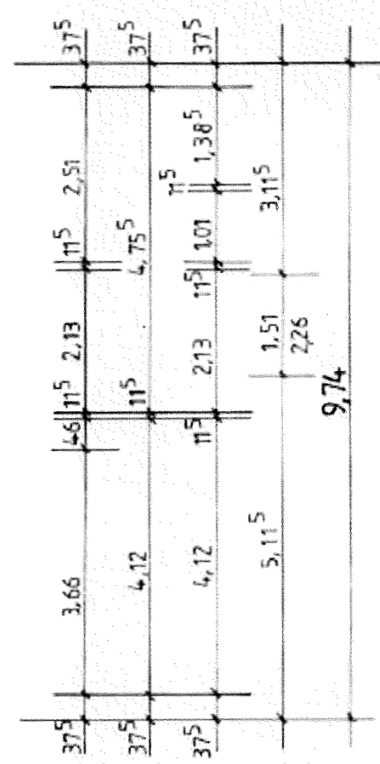
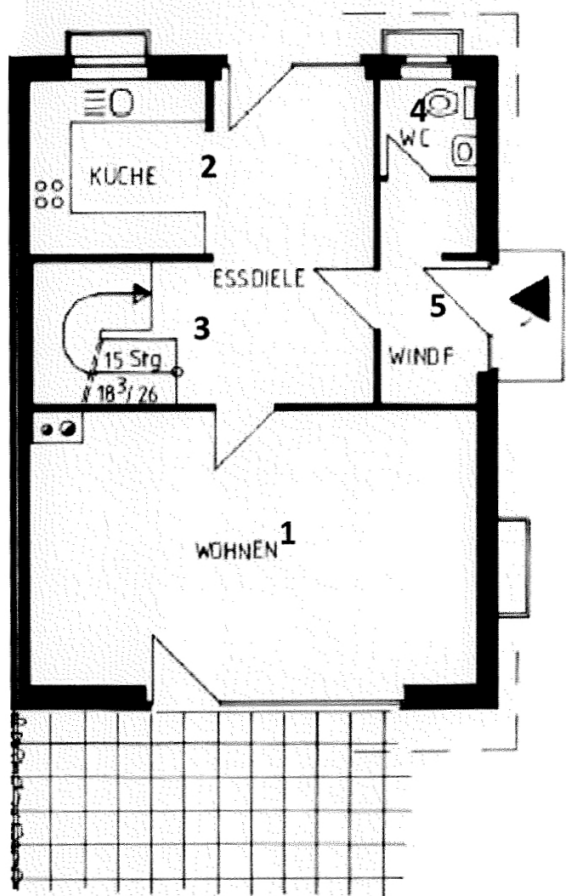




ANDERUNGEN

a)	
b)	
c)	
d)	

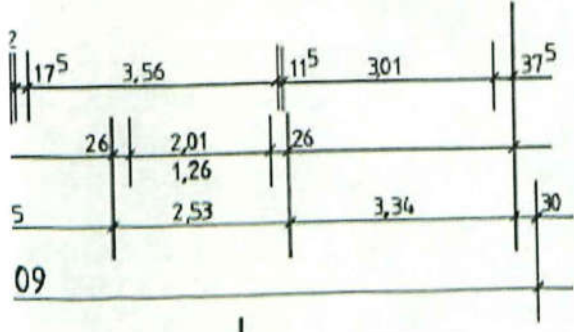
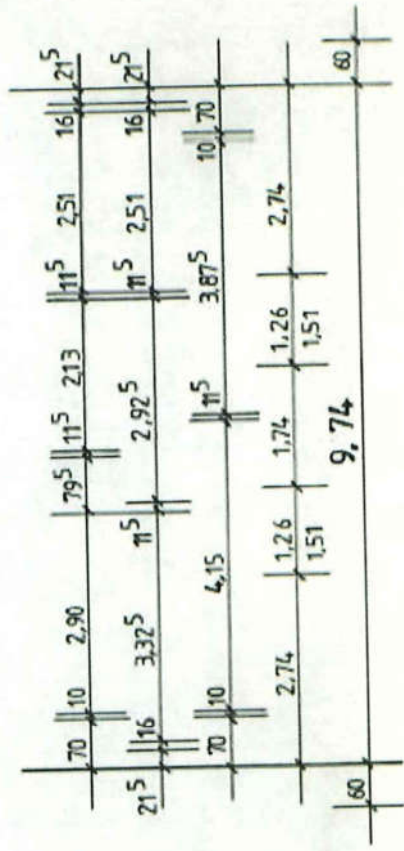
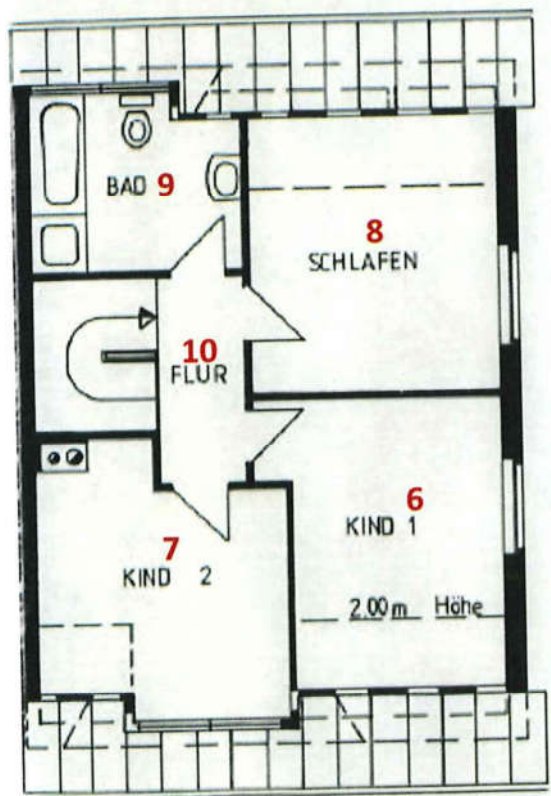
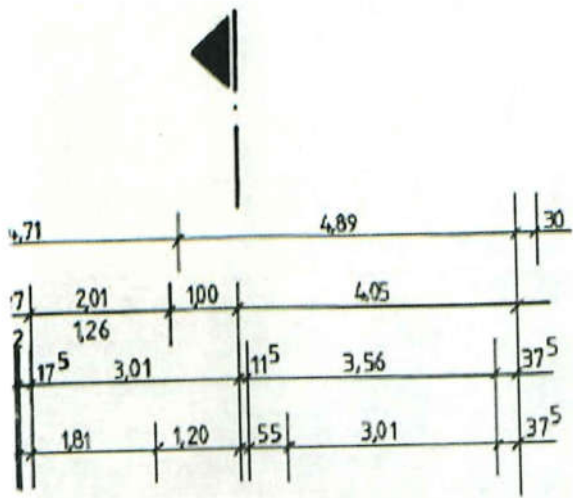
ALLE MASSE SIND AM BAU ZU PRUFEN



ANDERUNGEN

a)	GAHBE BAD
b)	
c)	
d)	

ALLE MASSE SIND AM BAU ZU PRÜFEN



Anlage 9: Strukturdaten

CityBasics

21502 Geesthacht, Hegebergstr. 50 a



Basics - Landkreis (Gemeinde)	
Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Herzogtum Lauenburg, Landkreis
Regierungsbezirk	-
Einwohner	200.819 (31.539)
Fläche	1.263,00 km ²
Bevölkerungsdichte	159 EW/km ²
PLZ-Bereich	21502
Gemeindeschlüssel	01053032

Veröffentlichungsjahr: 2022
Berichtsjahr: 2021



Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis	
BIP (1)	4.725.833 €
Arbeitslosenquote (2)	5,80 %
Erwerbstätige (3)	59.900

Veröffentlichungsjahr: 2022
Berichtsjahr (1): 2020 (2): 2021 (3): 2016



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

Datenquelle
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2021 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2025

122

Anlage 10: Auskunft aus dem Baulastenkataster

DER BÜRGERMEISTER



Stadt Geesthacht - Markt 15 - 21502 Geesthacht

Fachdienst Bauordnung

http://www.geesthacht.de

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

Sachverständigenbüro Christoph Koop
Schmiedestraße 11
21493 Schwarzenbek

EINGEGANGEN

13. DEZ. 2024

zuständig:
Durchwahl: 13 -
Fax: 13 - 466
Zimmer: 413
Aktenzeichen: 25-ey - 649-24
(81-50a+b)

E-Mail:
@geesthacht.de

Geesthacht, 10.12.2024

Grundstück: 21502 Geesthacht, Hegebergstraße 50a+b
Gemarkung: Geesthacht Flur: 0 Flurstück: 10019

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Sehr geehrte Damen und Herren,

zulasten oder zugunsten des o.a. Grundstücks sind im Baulastenverzeichnis der Stadt Geesthacht unter den

Baulastenblättern 509 u. 510

folgende Baulasten eingetragen:

siehe beiliegende Baulastenblätter

Gebührenfestsetzung:

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

180,00 €

Bitte überweisen Sie diesen Betrag unter Angabe des Kassenzweckes

521010.431100 - 20029 649-24 Hegebergstraße 50a+b

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

Rechtsmittelbelehrung:

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

Im Auftrag



Sprechzeiten des Fachdienstes Bauordnung:

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

C:\Users\Eck-V\AppData\Local\Temp\3PROBQZ\Bau1\eb075a-05db-11-9024-00505691352\FBaulasta.akunf.d

Konten der Stadtkasse Geesthacht:

HypoVereinsbank Hamburg
KSK Herzogtum Lauenburg
Hamburger Volksbank
Hamburger Sparkasse

BIC HYVEDEMM300
BIC NOLADE21RZB
BIC GENODEF1HH2
BIC HASPDEHXXX

IBAN DE87200300000008746404
IBAN DE45230527500003002802
IBAN DE23201900030011008407
IBAN DE24200505501395121500

Duldung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes in einer Breite von 3 m an der westlichen Grundstücksgrenze. Duldung von 2 Kfz-Stellplätzen.

Stadt Geesthacht
Der 1. Bürgermeister
Gedertshagen

01.09
Geesthacht, 02.03.1995

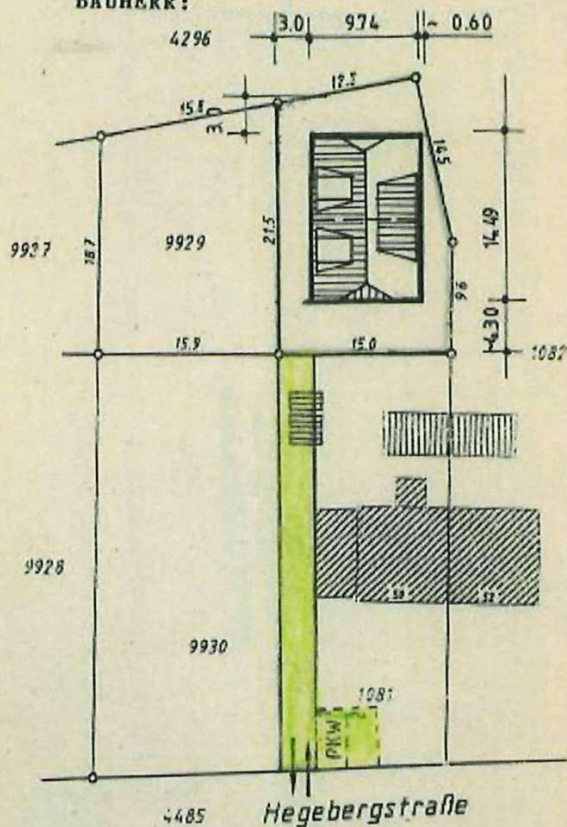
103

Lageplan im Maßstab 1:500

Gemarkung Geesthacht
Flur 1448 u 1548
Flurstück 1081

GRÖSSE: 325 m²

NEUBAU EINES DOPPELHAUSES
BAUORT: 21502 GEESTHACHT
HEGEBERGSTRASSE 50
BAUHERR:



geändert: 19.04.1995
Buxtehude, den 19.12.1994

angefertigt im Mai 1994

Dipl.-Ing.
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

21493 Schwarzenbek
Telefon 04151- / Fax 04151-

Baulastenblatt Nr. 510
Seite
Nr. 52
Flurstück 1082

Baulastenverzeichnis von Geesthacht
Grundstück Hegebergstraße
Gemarkung Geesthacht

Straße / Platz / Weg

Flur 1448 und 1548

Betrachtungen
3

Inhalt der Eintragung
2

Lfd. Nr.
1

Übernahme der noch erforderlichen Abstandsfläche.

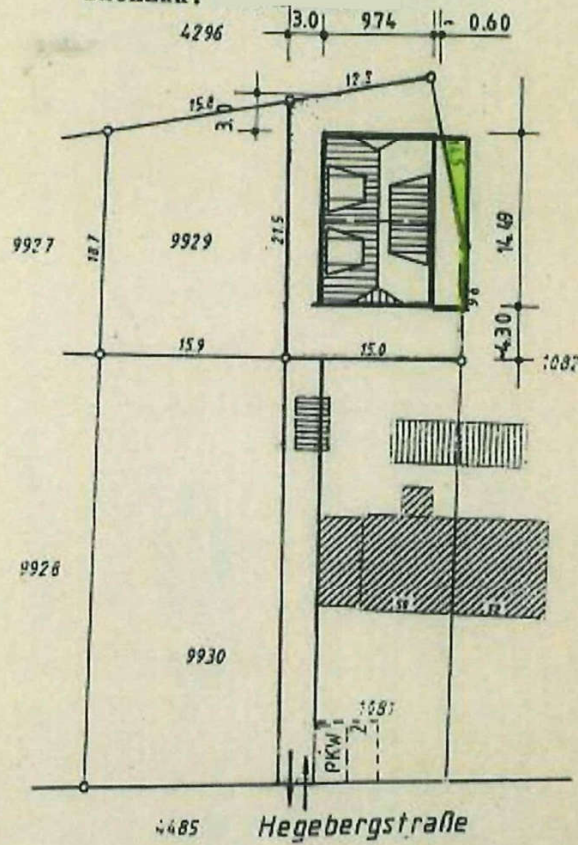
01.01
Geesthacht, 02.03.1995
Stadt Geesthacht
Dipl. Baumeister
- Baurechtsamt -

Lageplan im Maßstab 1:500

Gemarkung Geesthacht
Flur 1448 u. 1548
Flurstück 1081

GRÖSSE: 325 m²

NEUBAU EINES DOPPELHAUSES
BAUORT: 21502 GEESTHACHT
HEGEBERGSTRASSE 50
BAUHERR:



geändert: 19.04.1995
Buxtehude, den 19.12.1994

angefertigt im Mai 1994

Dipl.-Ing.
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

21493 Schwarzenbek
Telefon 04151- / Fax 04151-

Anlage 11: Auskunft aus dem Altlastenkataster



KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Der Landrat

Kreis Herzogtum Lauenburg Postfach 1140 23901 Ratzeburg
EINGEG. J. SEN

Sachverständigenbüro Christoph Koop
06. DEZ. 2024
Schmiedestraße 11
21493 Schwarzenbek

Fachdienst: Abfall und Bodenschutz
Ansprechpartner:
Anschrift: Barlachstr. 2, Ratzeburg
Zimmer: 152
Telefon: 04541 888-
E-Mail: @kreis-rz.de
Fax: 04541 888-157
Az.: 872.31.92.0325.081.50a
Datum: 03.12.2024

Betreff: Ihre schriftliche Anfrage zu möglichen Altlasten für das unten angegebene Grundstück in Geesthacht vom 03.12.2024

Sehr geehrte Frau
für das folgende Grundstück

Ort	Adresse	Gemarkung	Flur	Flurstück
Geesthacht	Hegebergstraße 50a	Geesthacht	0	10019

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

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

Sachverhalt

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

Ort	Geesthacht
Straße	Hegebergstraße 50a
Gemarkung	Geesthacht
Flur	0
Flurstück	10019

Die hier vorhandenen Unterlagen wurden mit oben genanntem Ergebnis überprüft.

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

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



Anlage 12: Kurzbericht Naturgefahren

KA Köln.Assekuranz Agentur

Ein Unternehmen der ERGO

K.A.R.L.[®]-PRO KURZBERICHT

Standort: 21502 Geesthacht Hegebergstr. 50 a - 21502 Geesthacht Hegebergstr. 50 a
 Vulnerabilität¹: EFH/ZFH, mit Keller, 1 bis 3 Etagen

Gefahr	Einstufung	Risiko ³ (%p.a.)	WKP ⁴	PML ⁵ (%)
Geländehöhe (K.A.R.L.)	45,00 m	Schutzziel ² Fluß/Sturmflut	- / -	
K.A.R.L. [®] -Version	5.1.0.4	Gesamtwert (EUR)	N/A	
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		0,0478	200	1,06
Tornado		0,0055	-	-
Hagel		0,0048	200	0,20
Starkregen ⁶		0,0130	200	1,03

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Haftungsrechtlicher Hinweis:

Die mit K.A.R.L.[®] ermittelten Risiko- und Gefährdungsinstufungen stützen sich auf global verfügbare geologische, geographische und meteorologische Datensätze, die bei der KA vorgehalten, kontinuierlich gepflegt, erweitert und aktualisiert werden. Ebenso werden die verwendeten Berechnungsmethoden ständig verbessert und dem aktuellen Wissensstand angepasst. Somit spiegeln die Ergebnisse den aktuellen Wissensstand zum Zeitpunkt der Berichterstattung wider.

Informationen über Schadensereignisse 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 zulässige Erhebung von Schadendaten beeinflusst ist. Fehlende oder unvollständige Daten werden durch spezielle, bei der KA entwickelte Schätzverfahren in plausiblem Umfang 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 abgegebenen 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 dem zeitigen Kenntnisstand sorgfältig und nach bestem Wissen und Glauben vorgenommen. Risikoanalysen sind jedoch keine Vorhersagen. Darum ist nicht auszuschließen, dass auch bei Gefahren, für die ein geringes oder überhaupt kein Risiko ausgewiesen wurde, plötzlich und unerwartet Schadensereignisse größeren Ausmaßes eintreten.

Anlage 13: Auszug aus der Teilungserklärung

Teilung des Objekts

Die Erschienenen zu 1. und 2. beschränken sodann die beiden halben Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer Wohnung - Wohnungseigentum - oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen Teileigentum verbunden ist, wie folgt:

- a) Miteigentumsanteil von 1/2 des Erschienenen zu 1., verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 1 bezeichneten Doppelhaushälfte nebst Sondernutzungsrecht an der unbebauten Grundstücksfreifläche Nr. 1 gemäß Lageplan, der Bestandteil dieser Urkunde ist und auf den die Erschienenen sich beziehen. 03930
- b) Miteigentumsanteil von 1/2 des Erschienenen zu 2., verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 2 bezeichneten Doppelhaushälfte nebst Sondernutzungsrecht an der unbebauten Grundstücksfreifläche Nr. 2 gemäß Lageplan, der Bestandteil dieser Urkunde ist und auf den die Erschienenen sich beziehen. 03931

Die Wohnräume und die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume sind in sich im Sinne des § 3 Abs. 2 WEG abgeschlossen und im Aufteilungsplan mit den entsprechenden Nummern bezeichnet.

Aufteilungsplan nebst Abgeschlossenheitsbescheinigung des Bauamtes - Bauaufsichtsamt - der Stadt Geesthacht vom 13. Januar 2000 zum Az.: 05/00/A/63 liegt bei der Beurkundung vor.

Die Erschienenen nehmen hiermit ausdrücklich Bezug auf diese Bescheinigung und erklären, daß ihnen diese Bescheinigung nebst Anlagen vollen Inhalts bekannt ist und daß auf ein Beifügen zu dieser Urkunde ausdrücklich verzichtet wird. Die Pläne wurden von den Erschienenen durchgesehen und genehmigt.

§ 6 Besondere Vereinbarungen

Für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes, soweit nicht nachstehend etwas anderes vereinbart ist. Gemäß § 10 Abs. 2 WEG wird als Inhalt des Sondereigentums folgendes bestimmt.

- 1. Gegenstand des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte sind die unter § 2 Nr. 1 und 2 bezeichneten Räume und Flächen.
- 2. Jeder Sondereigentümer ist berechtigt, die seinem Sondereigentum und Sondernutzungsrecht unterliegenden Gebäude- und Grundstücksteile unter Ausschluß des anderen Sondereigentümers so zu nutzen, wie wenn er Alleineigentümer wäre.

5/

Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, die seinem Sondereigentum und Sondernutzungsrecht unterliegenden Gebäude und Grundstücksteile allein und auf eigene Kosten zu unterhalten, instand zu halten, instand zu setzen und gegebenenfalls zu erneuern. Er ist dem anderen Miteigentümer verpflichtet, Haus und Grundstück in einem ordentlichen Zustand zu erhalten.

- 4. Jeder Miteigentümer trägt die auf seinen Haus- und Grundstücksteil treffenden Kosten und Lasten allein. Nur soweit zwingend gemeinschaftliche Kosten anfallen, sind sie nach Miteigentumsanteilen aufzuteilen. Versicherungen sollen soweit wie möglich getrennt abgeschlossen werden.
- 5. Das Erfordernis jährlicher Eigentümerversammlungen wird abbedungen. Eigentümerversammlungen finden nur bei Bedarf statt. Jeder Sondereigentümer kann die Abhaltung einer Eigentümerversammlung verlangen, wenn er einen stichhaltigen Grund hierfür anlegt. Eine Vertretung durch Dritte ist hierbei ausgeschlossen.
- 6. Jeder Sondereigentümer ist berechtigt, an seinem Sondereigentum und dem seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Gebäudeteilen beliebige bauliche Veränderungen vorzunehmen. Er bedarf der Zustimmung des anderen Wohnungseigentümers nur in dem Umfang, wie ein Eigentümer nachbarrechtlicher Zustimmung bedarf. Der Sondereigentümer hat aber bei baulichen Maßnahmen die nach § 14 Nr. 1 WEG gebotene Rücksicht zu nehmen.
- 7. In allen Zweifelsfragen bei der Anwendung des Wohnungseigentumsgesetzes und der vorstehenden Vereinbarungen ist davon auszugehen, daß die Sondereigentümer so zu behandeln sind, als ob sie Alleineigentümer zweier selbständiger Grundstücke wären.

§ 7 Einigung, Grundbuchanträge

- 1. Die Eigentümer sind sich über die Einräumung des Sondereigentums nach § 5 mit dem Inhalt nach § 6 und die damit verbundene Rechtsänderung einig und

bzwillingen und beantragen

die Teilung gemäß § 5 und den Inhalt des Sondereigentums gemäß § 6 in die Wohnungsgrundbücher einzutragen.
- 2. Den Wohnungseigentümern steht ein Vorkaufsrecht an dem jeweiligen anderen Wohnungseigentumsrecht für jeden Verkaufsfall zu.

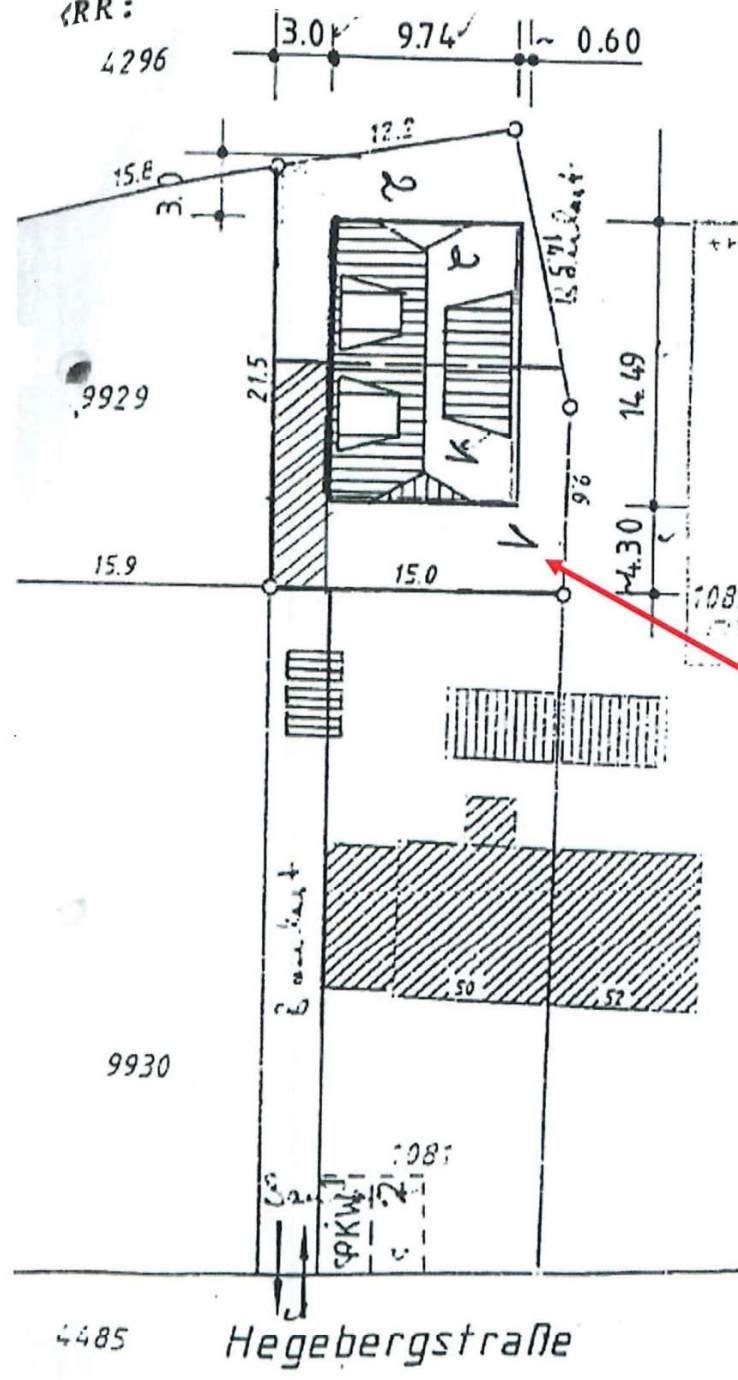
Die Vertragsparteien bewillingen und beantragen hiermit die Eintragung des jeweiligen Vorkaufsrechtes vorstehenden Inhalts in die neuzubildenden Wohnungsgrundbücher.
- 3. Der Notar wird ermächtigt, alle zum Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Erklärungen abzugeben, Anträge zu stellen, abzuändern und zurückzunehmen.

rkung Geesthacht
1448 u. 1548
rstück 1081

GRÖSSE: 325 m²

INES DOPPELHAUSES
21502 GEESTHACHT
HEGEBERGSTRASSE 50

RR:



AUFTEILUNGSPLAN
STADT GEESTHACHT
DER BÜRGERMEISTER

BAAUaufsichtsamt
1082
GEESTHACHT

I.A.

Auszug aus dem Aufteilungsplan
als Anlage zur Teilungserklärung
Sondernutzungsrecht 1

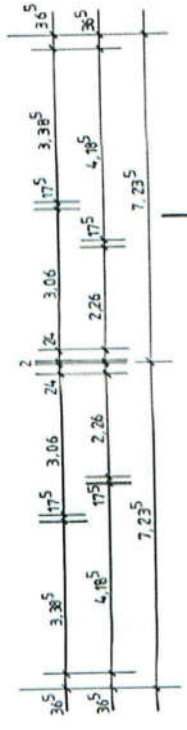
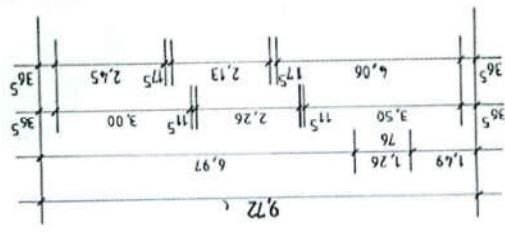
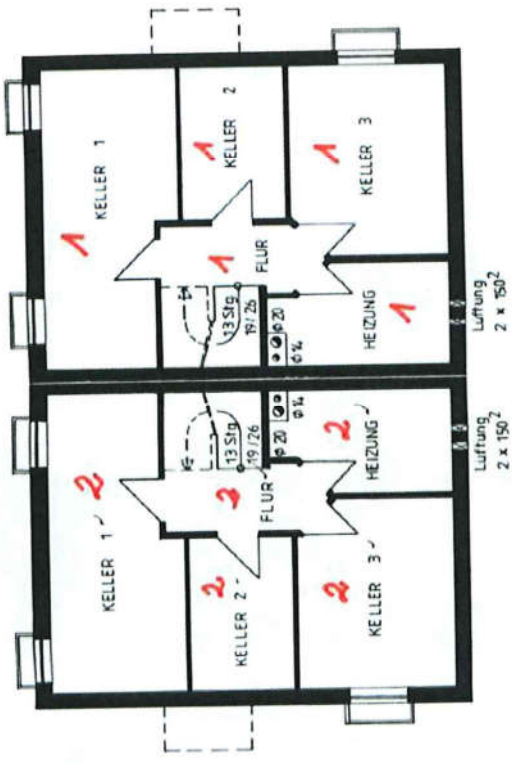
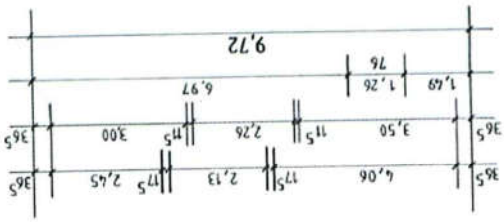
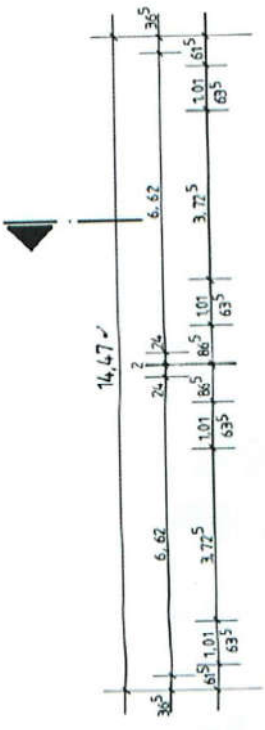
Bauaufsichtlich geprüft
und genehmigt
Geesthacht den 19.1.95
Stadt Geesthacht
Der Bürgermeister
- Örtl. Ordnungsbehörde -
Bauaufsicht

1995
12.1994

angefertigt im Mai 1994

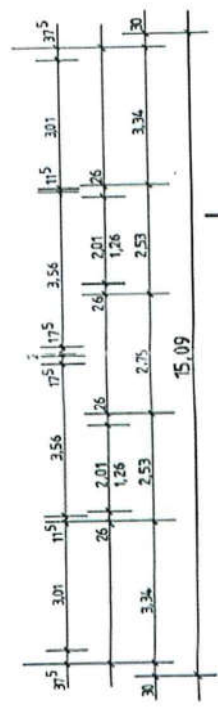
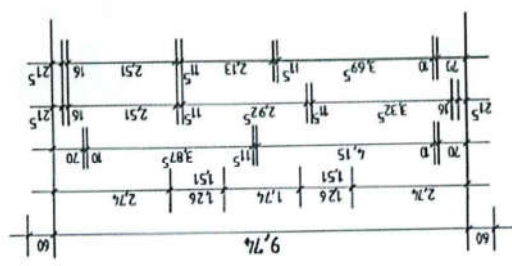
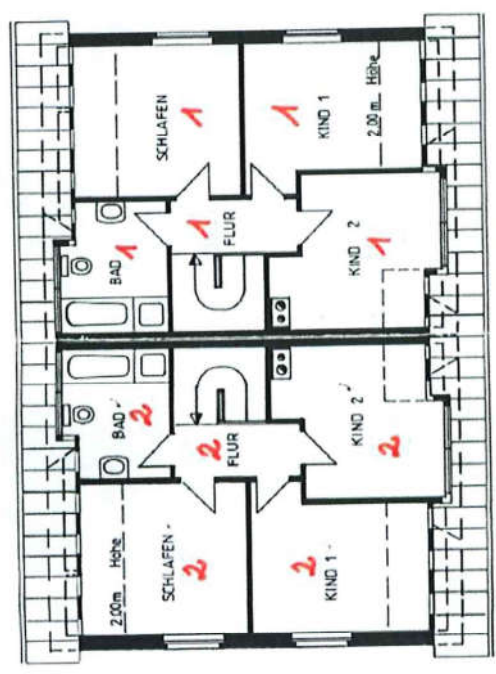
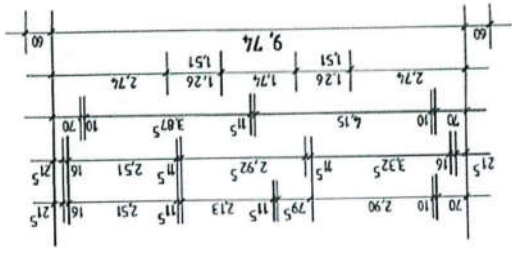
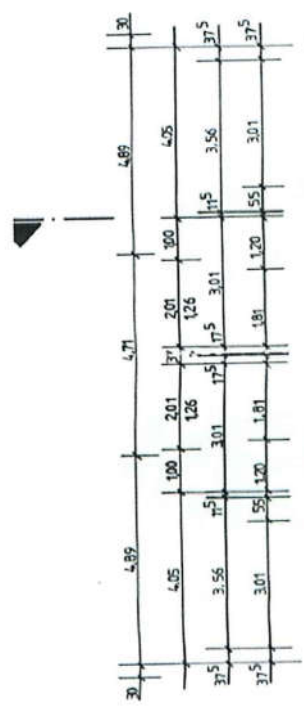
Anlage 14
Auszüge aus dem
Aufteilungsplan

a)
b)
c)
ALLE MASSE SIND AN BAU ZU PRÜFEN



KELLERGESCHOSS ✓

0. GAUßBEIPLAN
 1. N
 2. G
 3. B
 ALLE MAßE SIND AM BAU ZU PRÜFEN



DACHGESCHOSS