

Torsten Reschke (REV)



Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) für die Marktwert-
ermittlung aller Immobilienarten - DIN EN ISO/ICE 17024 - Zertifikats-Nr.: DIA-IB-109



Recognised European Valuer - REV - TEGoVA

Birkenweg 1
21684 Agathenburg
Tel.: 04141/99 13 958
Fax: 04141/99 13 959
Mobil: 0176/203 928 33
mail@torsten-reschke.de
www.torsten-reschke.de

Büro Hamburg
Schloßmühlendamm 7
21073 Hamburg
Tel.: 040/21 984 981
Fax: 040/21 984 982

Verkehrswertgutachten

(Verkehrswert/Marktwert - § 194 BauGB / § 74a Abs. 5 ZVG)

Bewertungsobjekt: Unbebautes Grundstück (Waldfläche)

**Adresse: Apensener Straße (Flurstück 22/1)
21614 Buxtehude**

Auftraggeber/in: Amtsgericht Buxtehude
(Zwangsversteigerungsgericht)

Aktenzeichen: 10 K 2/25

Auftrags-/Gutachten-Nr.: 25/065

Tag der Gutachtenerstellung: 18. Oktober 2025

Wertermittlungsstichtag: 30. Juli 2025

Verkehrswert/Marktwert: rund 30.000 EUR



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
1 Zusammenstellung wesentlicher Daten	2
2 Allgemeines	3
2.1 Bewertungsobjekt	3
2.2 Auftraggeber / Auftragsinhalt	3
2.3 Bewertungsrelevante Stichtage.....	3
2.4 Grundbuchrechtliche Angaben.....	4
2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur	4
3 Wertrelevante Merkmale	6
3.1 Grundstücksbeschreibung	6
3.1.1 Lage.....	6
3.1.2 Gestalt / Form / Beschaffenheit / Altlasten / sonstige Einflussfaktoren.....	10
3.2 Rechtliche Gegebenheiten	12
3.3 Zustandsmerkmale.....	14
3.4 Beurteilung	15
4 Wertermittlung	16
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.2 Vergleichswertermittlung.....	17
4.2.1 Direktes Vergleichswertverfahren (Kaufpreise)	17
4.2.2 Vorläufiger Vergleichswert	18
4.2.3 Marktanpassung	19
4.2.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	19
4.2.5 Vergleichswert.....	19
5 Fragen des Gerichts	20
6 Verkehrswert (Marktwert) / Zusammenfassung	21

Insgesamt umfasst dieses Gutachten 22 Seiten, einschließlich Deckblatt. Es wurden 7 Ausfertigungen erstellt, davon 1 Exemplar für die Unterlagen des Unterzeichners sowie eine Ausfertigung des Gutachtens als digitale PDF-Version, die dem/der Auftraggeber/in übermittelt wurde.

In der vorliegenden Ausführung des Gutachtens, u. a. zur Darstellung / für die Wiedergabe im Internet, sind die in der Originalversion evtl. vorhandenen Innenaufnahmen der/s Gebäude/s entfernt worden.

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Unbebautes Grundstück (Waldfläche)
Lage	Apensener Straße (Flurstück 22/1), 21614 Buxtehude
Auftraggeber/in	Amtsgericht Buxtehude (Zwangsversteigerungsgericht) – 10 K 2/25

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	30. Juli 2025
Tag des Ortstermins	30. Juli 2025
Abschluss der Recherchen	17. Oktober 2025
Tag der Gutachtenerstellung	18. Oktober 2025

Gebäude- und Grundstücksmerkmale	
Art der Fläche	Landwirtschaftsfläche
Klassifizierung	Waldfläche/Laubholz
Nutzung	ohne
vorhandene Bebauung / bauliche (Außen)Anlagen	Keine / Einzäunung
Besonderheiten	keine
Grundstücksgröße	17.481 m ²

Ergebnis der Vergleichswertermittlung	
Bodenrichtwert- / Kaufpreisspannen	0,45 bis 2,94 EUR/m ²
Ausgangswert - relativ -	1,46 EUR/m ²
Bodenwert / vorläufiger Vergleichswert	25.500 EUR
Marktanpassungsfaktor	1,20
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	30.600 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 EUR
Vergleichswert	rund 30.000 EUR

Verkehrswert / Marktwert	rund 30.000 EUR
---------------------------------	------------------------

2 Allgemeines

2.1 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unbebautes Grundstück, gelegen in der Apensener Straße (Flurstück 22/1) in 21614 Buxtehude. Es handelt sich um eine Fläche, die als Land- und Forstwirtschaft (Waldfläche/Fläche mit Baumbestand) klassifiziert ist. Am Wertermittlungsstichtag wurde das Grundstück nicht bewirtschaftet, teilweise erfolgte eine private Nutzung.

2.2 Auftraggeber / Auftragsinhalt

Auftraggeber/in	Amtsgericht Buxtehude (Zwangsversteigerungsgericht)
Aktenzeichen	10 K 2/25
Datum der Auftragserteilung	Beschluss vom 04. Juli 2025
Auftragsumfang / Beschluss	<ul style="list-style-type: none">• Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gemäß § 74a V ZVG in Verbindung mit § 180 Abs. 1 ZVG im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens• Ermittlung ob Mieter/Pächter vorhanden sind• Ermittlung ob ein Gewerbebetrieb geführt wird• Art und Umfang von Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden• Ermittlung ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht• Feststellung ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen• Ermittlung ob ein Energieausweis vorliegt• Ermittlung ob Baulasten vorhanden sind• Ermittlung ob ein Altlastenverdacht vorhanden ist• Ermittlung / Überprüfung der öffentlichen Erschließung

Anmerkung zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG)

Die gesamte schriftliche Ausarbeitung des Gutachtens ist nach § 1 des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) zu betrachten. Werden innerhalb der vorliegenden Ausführungen Personen- und/oder Berufsbezeichnungen, etc. genannt, so ist gleichermaßen die männliche, weibliche und jede weitere diverse Geschlechtsidentität gemeint.

2.3 Bewertungsrelevante Stichtage

Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde am 30. Juli 2025 durchgeführt. Anwesend waren:

- Ein Miteigentümer (Antragsgegner)
- Der Sachverständige (Unterzeichner)

Wichtiger Hinweis:

Das Grundstück des Bewertungsobjekts konnte nur vom öffentlichen (Straßen)Bereich besichtigt werden. Ein Zugang zu dem Grundstück war nicht möglich

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag / Abschluss der Recherchen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 30. Juli 2025 (Tag der Ortsbesichtigung). Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 17. Oktober 2025 abgeschlossen.

2.4 Grundbuchrechtliche Angaben

Das Grundstück des Bewertungsobjekts ist wie folgt im Grundbuch eingetragen:

- Amtsgericht: Buxtehude - Grundbuch von Ottensen - Blatt: 356

Die Eintragungen lauten **auszugsweise** wie folgt:

Bestandsverzeichnis	Lfd.-Nr.:..... 1
	Gemarkung..... Ottensen
	Flur..... 1
	Flurstück/e- Nr..... 22/1
	Wirtschaftsart..... Verkehrsfläche / Landwirtschaftsfläche
	Lage..... Apensener Straße
	Größe/n 17.481 m ²

Abt. I - (Eigentümer/in) wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht wiedergegeben

Abt. II - (Lasten/Beschränkungen)¹ Lfd.-Nr. 1 Zwangsversteigerungsvermerk (10 K 2/25)

Anmerkung zu Abt. III Schuldverhältnisse, soweit sie in Abt. III des Grundbuchs ver-
(nachrichtlich) zeichnet sind, werden im Gutachten nicht berücksichtigt

2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Grundbuchauszug vom 07.07.2025
- Auszug aus der/dem Liegenschaftskarte/- buch vom 14.07.2025
- Schriftliche Auskunft aus dem Atlaskataster des Landkreises Stade vom 16.07.2025
- Recherchen in Bezug auf die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten
- Recherchen / Anfragen in Bezug auf vorhandene Bauunterlagen
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Stade vom 17.07.2025
- Recherchen in Bezug auf die abgabenrechtlichen Gegebenheiten
- Digitale Bodenrichtwertkarte (2025) des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte (10.07.2025)
- Grundstücksmarktdaten 2025 für das Land Niedersachsen und den Landkreis Stade
- Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- Daten / Auswertungen durch verschiedene Institutionen
- Befragung von ortsansässigen / ortskundigen Maklern sowie Recherchen im Internet

Hinweis:

Mündlich erteilte Auskünfte - insbesondere der Behörden - werden als zutreffend unterstellt. Bei der Recherche ergaben sich unter kritischer Würdigung keine Anhaltspunkte, die Richtigkeit der mündlichen Informationen in Frage zu stellen. Ein Rechtsanspruch auf mündlich erteilte Informationen der Behörden besteht allerdings nicht.

¹ Vgl. Ausführungen Kapitel 3.2 - Seite 13

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und somit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich u. a. in den folgenden Rechtsnormen (aktuelle Fassungen):

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)²
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Wesentliche Literatur

- Kleiber, Verkehrswertermittlung v. Grundstücken: Kommentar u. Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Beleihungswerten, steuerlichen Bewertungen, unter Berücksichtigung von ImmoWertV; diverse Auflagen mit Kleiber - digital, Köln: Reguvis-Verlag
- Sommer/Kröll/Piebler, Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung für die Praxis; Stand Juni 2025, Freiburg: Haufe-Verlag
- Sprengnetter H. O. u. a. Grundstücksbewertung Band I bis IV-Marktdaten und Praxislösungen, lose Blattsammlung; Sinzig, Sprengnetter Immobilienbewertung
- Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken; 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2017
- Kröll/Hausmann/Rolf, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 5. Auflage, Werner-Verlag 2015
- Stumpe/Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung; 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2014
- Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. neu bearbeitete Auflage, Reguvis-Verlag 2022
- Dassler/Schiffhauer (Bearbeiter), ZVG einschl. EGZVG, ZwVwV; 15. Auflage, Gieseking-Verlag
- Böttcher, ZVG, Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwalter, Kommentar; 7. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 2022
- Stöber, Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG), Band 12, Beck'sche Kurz-Kommentare, Kommentar zum ZVG der Bundesrepublik Deutschland mit einem Anhang einschlägiger Texte und Tabellen; 23. Auflage, München: Verlag C.H. Beck

Urheberrechtsschutz

Der Unterzeichner hat an dieser Wertermittlung ein Urheberrecht. Dieses Gutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den/die Auftraggeber/in erstellt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, auch von einzelnen Auszügen, Auflistungen, Berechnungen, etc. bedarf der schriftlichen Genehmigung durch den Verfasser. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um eine Wertermittlung innerhalb eines Zwangsversteigerungsverfahrens handelt und aufgrund verfahrensrechtlicher Besonderheiten ggf. ein abweichendes Ergebnis gegenüber einer Wertermittlung außerhalb dieses Verfahrens ergeben könnte.

Bezüglich der abgebildeten Kartenausschnitte (Übersichtspläne, Liegenschaftskarte, etc.) wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese urheberrechtlich durch Dritte geschützt sind. Veröffentlichungen, Weitergabe oder Vervielfältigung der abgebildeten Fotos und Karten sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadensersatz. Dies umfasst auch die evtl. dargestellten Aufnahmen (Fotos) der/s Innenbereiche/s der/s Gebäude/s, der Wohnung/en, etc.

² Mit Inkrafttreten der Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) sind die bisherigen Richtlinien (Vergleichswert-RL, Ertragswert-RL, Sachwert-RL, Wertermittlungsrichtlinien-WertR) gegenstandslos geworden. Da die Anwendungshinweise sich auf die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 beziehen, die am 01.01.2022 in Kraft getreten ist, diese auch für zurückliegende Stichtage (rechtlich bindend) anzuwenden ist, sind auch die Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) am Wertermittlungsstichtag heranzuziehen, auch wenn diese erst nach dem Stichtag in Kraft getreten sind. Aufgrund der erforderlichen Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) muss jedoch, wenn erforderlich, auf die alten Richtlinien zurückgegriffen werden.

3 Wertrelevante Merkmale

3.1 Grundstücksbeschreibung

3.1.1 Lage

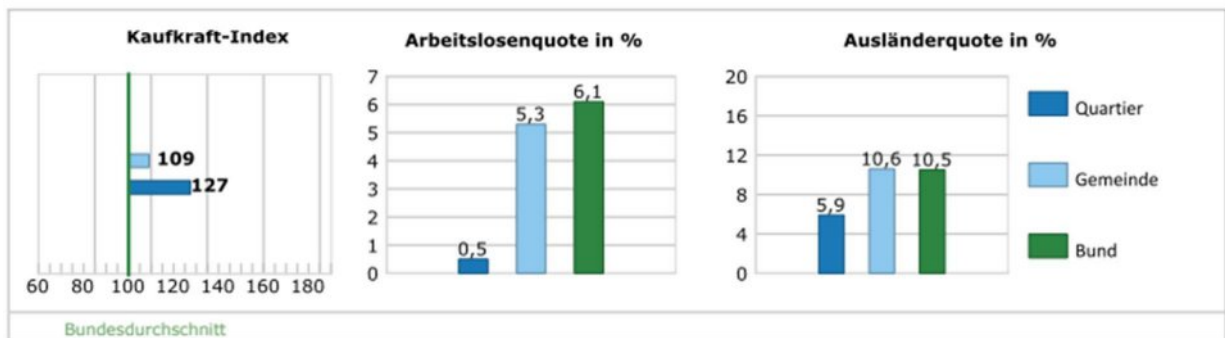
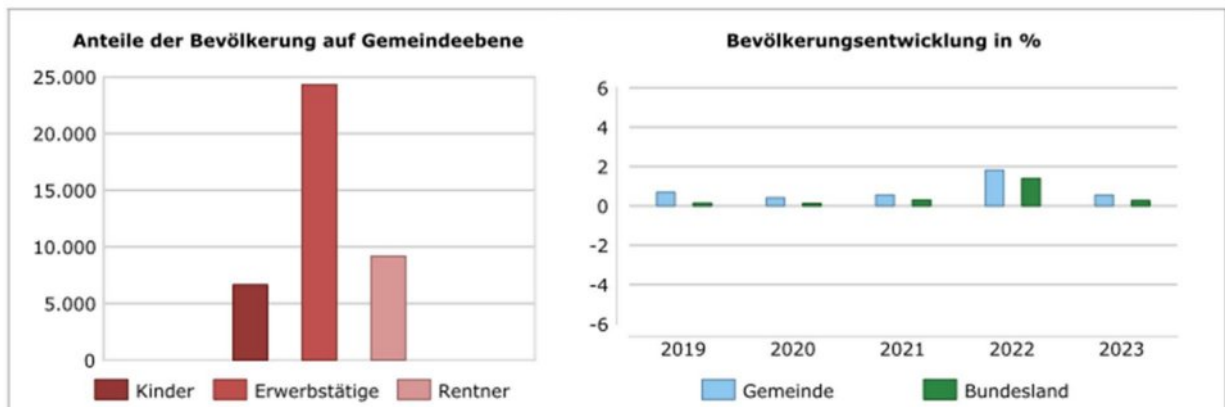
Allgemeine Daten / Makrolage

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Niedersachsen	
Kreis	Stade	
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren	
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (120,3 km)	Luftlinie
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Buxtehude, Hansestadt (2,3 km)	

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	40.139	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	28.660
Haushalte (Gemeinde)	18.995	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	33.493



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 4 - (GUT)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Entfernungen

- Hamburg Zentrumrund 39 km
 - Hannoverrund 168 km
 - Bremenrund 92 km
 - Staderund 25 km
- } Verkehrswege

Mikrolage

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Speckgürtel: Gute neuere Einzelhäuser
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Jork (4,8 km)	
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Buxtehude (2,5 km)	Luftlinie
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Hamburg-Altona (21,4 km)	
nächster Flughafen (km)	Hamburg Airport Helmut Schmidt (30,3 km)	
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Buxtehude, Eibenweg (0,1 km)	

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(1,2 km)
Zahnarzt	(0,9 km)
Krankenhaus	(1,4 km)
Apotheke	(1,0 km)
LEH Discounter	(1,0 km)
EKZ	(13,2 km)
Kindergarten	(0,5 km)
Grundschule	(1,3 km)
Realschule	(0,7 km)
Hauptschule	(0,8 km)
Gesamtschule	(3,1 km)
Gymnasium	(0,8 km)
Hochschule	(14,2 km)
DB Bahnhof	(2,5 km)
Flughafen	(30,3 km)
DB Bahnhof ICE	(21,4 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 2 - (SEHRGUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Hansestadt Buxtehude - Allgemein

Die Hansestadt Buxtehude liegt in der Metropolregion Hamburg und ist ein „Mittelzentrum“ am südlichen Rande des Alten Landes im Landkreis Stade (Niedersachsen). Die Stadt liegt geografisch zwischen dem Hamburger Stadtteil Neugraben-Fischbek und der Kreisstadt Stade an der Bundesstraße 73 und ist mit rund 40.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt des Landkreises Stade.

Der Wirtschaftsstandort Buxtehude, Drehscheibe zwischen Hamburg und Bremen, zählt heute zu den dynamischen Entwicklungszentren in der Metropolregion Hamburg, was sich in der Ansiedlung von Unternehmen aus einer Vielzahl von Wirtschaftszweigen niederschlägt (u. a. Baugewerbe, Baustoffindustrie, Chemie, Körperpflegemittel, Kunststoffproduktion, Metall- und Anlagenbau, Mikroelektronik, Spirituosenherstellung und -abfüllung, Umwelttechnik, Flugzeugbau etc.). Gemäß den Auswertungen (wegweiser-kommune.de) wird die Hansestadt Buxtehude bis zum Jahr 2030 als moderat wachsende Stadt mit regionaler Bedeutung (Demografiertyp 8) eingestuft.

Großräumiger Übersichtsplan

Buxtehude



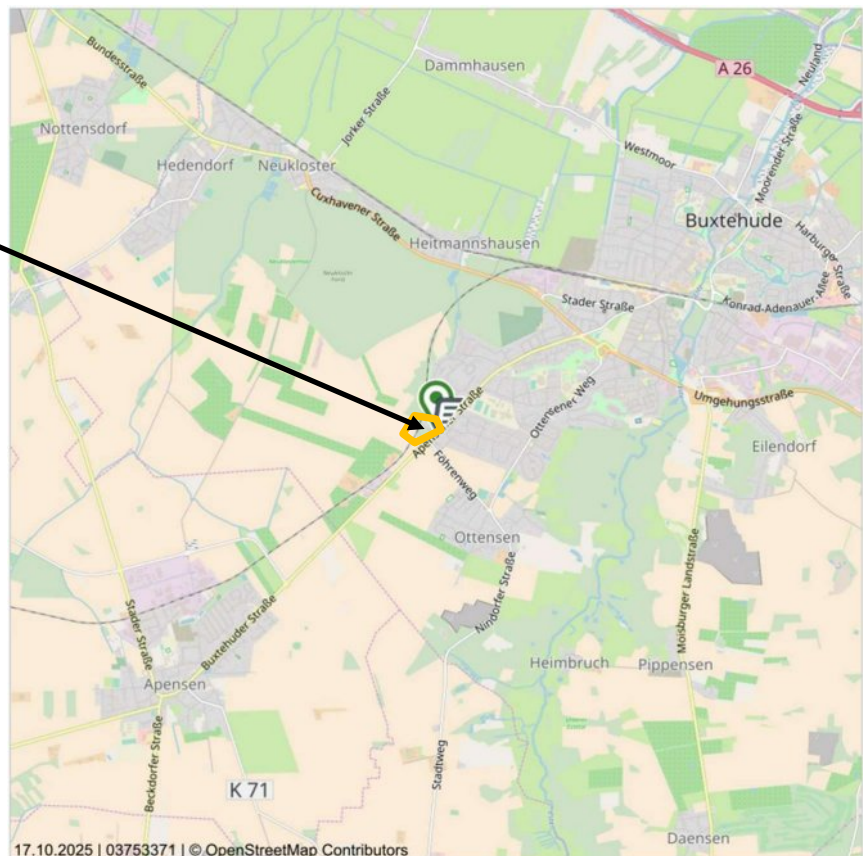
© on-geo 2025

Innerörtliche Lage und unmittelbare Umgebung

Das Bewertungsobjekt befindet an der Apensener Straße im südwestlichen Randbereich der Hansestadt Buxtehude. Die unmittelbare Umgebung wird durch eine Wohnbebauung (Ein-/ Zweifamilienwohnhäuser) und landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Im rückwärtigen (westlichen) Bereich grenzt eine Eisenbahnstrecke (Buxtehude-Bremerhaven) an das Bewertungsgrundstück an. Die Entfernung zum Stadtzentrum von Buxtehude beträgt rund 4 Kilometer.

örtlicher Übersichtsplan

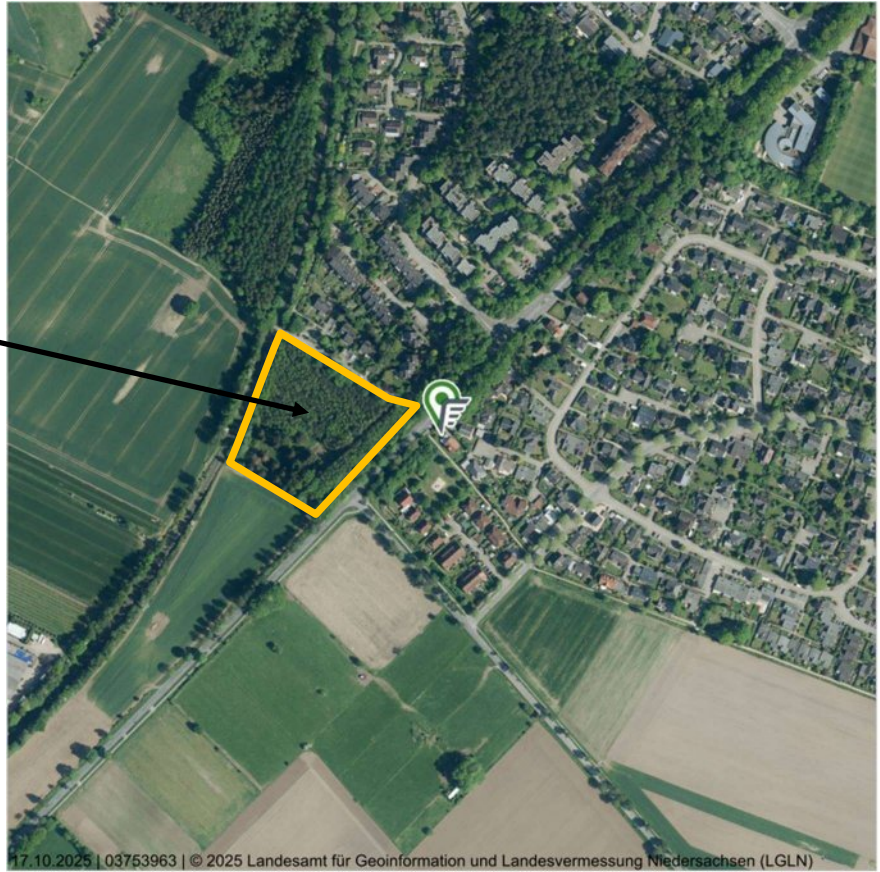
Flurstück 22/1
(Bewertungsobjekt)



© on-geo 2025

Luftbild

Bewertungsobjekt



© on-geo 2025

Lagebeurteilung

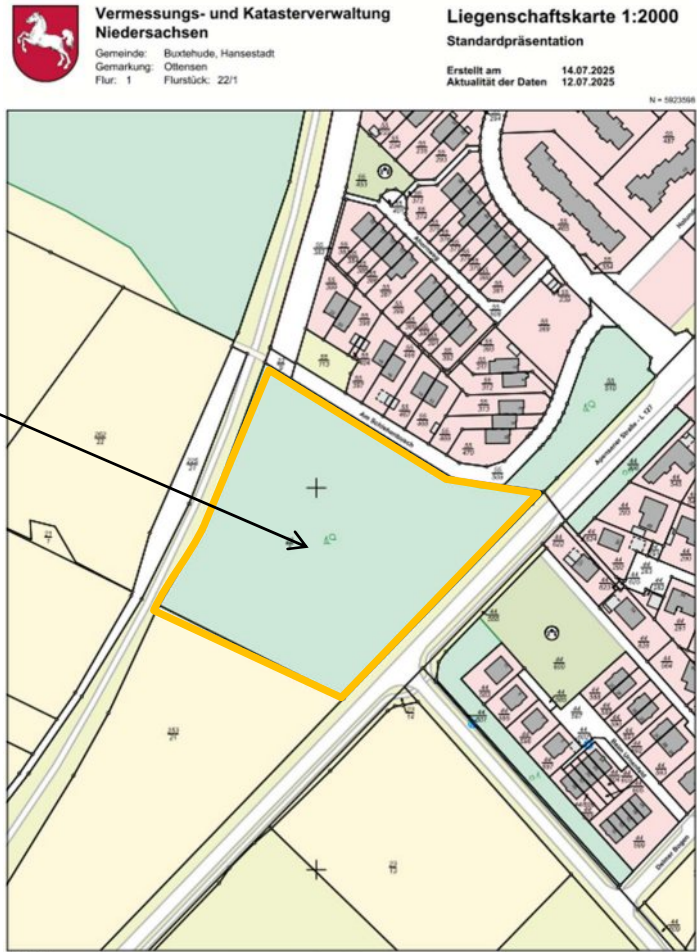
Es handelt sich um ein Grundstück mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- Landwirtschaftsfläche (Waldfläche/Fläche mit Baumbestand)
- Direkt angrenzend an ein Wohngebiet im Randbereich der Hansestadt Buxtehude
- Die Umgebung wird durch eine Wohnbebauung und landwirtschaftliche Flächen geprägt

3.1.2 Gestalt / Form / Beschaffenheit / Altlasten / sonstige Einflussfaktoren

Liegenschaftskarte

Bewertungsgrundstück
Flurstück 22/1



Verantwortlich für den Inhalt: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osterndorf - Katasteramt Stade - Am Sande 4b 21682 Stade

Bereitgestellt durch: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Stade - Am Sande 4b 21682 Stade

Zeichen: 035-A-819-2025

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte (z. B. für die Darstellung von Grundbesitz) zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Bestandsangaben des Grund-/ Flurstücks (gemäß Liegenschaftsbuch)

Gemarkung Ottensen

Flur	Flurstück	Größe	Tatsächliche Nutzung	Bodenschätzung	Topographie
1	22/1	17.481 m ²	34 m ² Straßenverkehr 17.447 m ² Laub-/Nadelholz	0	Überwiegend eben

Zuschnitt Unregelmäßig/winklig

Topographie überwiegend eben, in Ost-Westrichtung geringfügig abfallend

Bodenbeschaffenheit / Altlasten

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Während des Ortstermins konnten keine möglichen Indikatoren für Besonderheiten des Bodens beobachtet werden.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 16.07.2025 bestehen für das Bewertungsgrundstück **keine** Hinweise auf Altstandorte, Altablagerungen bzw. Altlasten. Das Grundstück ist nicht im Kataster für Flächen mit Altstandortverdacht eingetragen. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit, ohne bewertungsrelevante Besonderheiten, unterstellt.

Natureinflussfaktoren

Gemäß den durchgeführten Recherchen befindet sich das Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts nicht in einem Erdbeben gefährdeten Gebiet³.

Weitere umwelt- oder naturbedingte Einflussfaktoren (Überschwemmungs-/Hochwassergebiet = GK 1 (siehe nachfolgende Grafik), Erdbeben, Grundbruch, etc.) sind nicht vorhanden bzw. konnten nicht nachgewiesen/ermittelt werden.



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1	GK2	GK3	GK4
GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).	GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).	GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist; nur Risiken vor dem Deich).	GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

³ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches GeoForschungsZentrum (GFZ)

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

Gemäß den durchgeführten Recherchen und erteilten Auskünften (u. a. Bauplanungsabteilung der Hansestadt Buxtehude) befindet sich das Bewertungsgrundstück (das Flurstück) nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§§ 30 BauGB ff) und auch nicht im Bereich einer Innenbereichssatzung (§ 34 BauGB). Es handelt sich um einen sogenannten Außenbereich (§ 35 BauGB). Gemäß der schriftlichen Auskunft des zuständigen Sachbearbeiters bei der Bauplanungsabteilung der Hansestadt Buxtehude vom 28.07.2025, ist die Fläche / der Bereich mit dem Bewertungsobjekt im Flächennutzungsplan der Hansestadt Buxtehude als Fläche der Land- und Forstwirtschaft dargestellt. Es ist derzeit seitens der Hansestadt Buxtehude nicht beabsichtigt, diese Darstellung zu ändern bzw. ein verbindliches Planrecht zu schaffen.

Baulasten

Die Baulast ist eine freiwillige Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, auf seinem Grundstück etwas zu tun, zu dulden oder zu unterlassen, was einem anderen Grundstück zum Vorteil gereicht. Der Vorteil des anderen Grundstücks besteht in der Regel darin, dass ein Vorhaben auf dem begünstigten Grundstück aufgrund der Baulasteintragung baurechtskonform errichtet werden kann.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Hansestadt Buxtehude vom 14.07.2025, sind auf dem Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts **keine** Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen. Es wird davon ausgegangen, dass auch zugunsten des Grundstücks (Flurstücks) des Bewertungsobjekts keine Baulasten auf den Nachbargrundstücken eingetragen sind.

Sonstige bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche Gegebenheiten / Denkmalschutz

Weitere bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche Gegebenheiten, insbesondere Einbeziehung in städtebauliche Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiete, denkmalschutzrechtliche Gegebenheiten, etc., sind nicht bekannt und/oder konnten nicht ermittelt werden. Es wird daher in diesem Gutachten unterstellt, dass in Bezug auf die vorgenannten Gegebenheiten keine weiteren wertbeeinflussenden Umstände bestehen.

Abgabenrechtliche Auskunft

Gemäß den durchgeführten Recherchen kann davon ausgegangen werden, dass am Wertermittlungsstichtag keine öffentlich-rechtlichen Beiträge und **nicht steuerlichen Abgaben** gemäß § 127 BauGB und dem Kommunalabgabengesetz (KAG) für das Grundstück des Bewertungsobjekts mehr zu entrichten. Es wird davon ausgegangen, dass zum Wertermittlungsstichtag auch keine anderen Beiträge/Abgaben mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben und Ablösebeiträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

Erschließung

Das Bewertungsgrundstück (Flurstück) grenzt direkt an den öffentlichen Bereich (Apensener Straße und „Am Schlehenbusch“) an. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt von der Straße „Am Schlehenbusch“ aus. Ich gehe davon aus, dass keine sonstigen Erschließungseinrichtungen (Ver-/Entsorgungsleitungen) auf dem Grundstück (Flurstück) vorhanden sind.

Entwicklungsstufe / Grundstücksqualität

Die Entwicklungsstufe des Grundstücks des Bewertungsobjekt kann am Wertermittlungsstichtag als Fläche der Forst- und Landwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV)⁴ klassifiziert werden.

⁴ Flächen der Land- und/oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV) sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts ist in dem mir vorliegenden Grundbuchauszug vom 07.07.2025 unter der lfd.-Nr. 1 der Zwangsversteigerungsvermerk (10 K 2/25) vom 10.02.2025 zur Aufhebung der Gemeinschaft (dieser ist generell nicht wertrelevant) eingetragen. Weitere Eintragungen sind/waren nicht vorhanden.

Miet- / Nutzungsverhältnisse

Gemäß den erteilten Auskünften bestanden am Wertermittlungstichtag keine miet-/ pachtvertragliche Vereinbarungen (Miet-/Pachtverträge) für das Bewertungsobjekt. Teilweise erfolgte eine private Nutzung.

Nachbarrechte

Nachbarrechte sind Beschränkungen, die sich durch das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) oder durch Landesrecht begründen können (z. B. Überbau, Notwegerecht oder Leitungsrecht). Derartige Rechte existieren ausweislich des Auszugs aus der Liegenschaftskarte / -buch und den während des Ortstermins gewonnenen Eindrücken nicht.

3.3 Zustandsmerkmale

Bauliche Anlagen / Zustandsmerkmale

Das Grundstück des Bewertungsobjekts ist komplett mit einem Drahtzaun eingezäunt. Im Bereich der Straße „Am Schlehenbusch“ ist ein zweiflügliges Schwingtor vorhanden, über diesen Bereich erfolgt die zufahrtstechnische Erschließung. Weitere bauliche Anlagen sind gemäß Auskunft während des Ortstermins nicht vorhanden. **Es wird aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Besichtigung des Grundstücks nur vom öffentlichen Bereich aus möglich war.** Es ist ein Baum-/Strauchaufwuchs (Laub- und Nadelhölzer) vorhanden, der insgesamt als Schutz-/ Erholungswald, ohne eine Bewirtschaftung, eingestuft werden kann.

Fotodokumentation



3.4 Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt sich um ein unbebautes Grundstück, gelegen in der Apensener Straße (Flurstück 22/1) in 21614 Buxtehude. Es handelt sich um eine Fläche, die als Land- und Forstwirtschaft (Waldfläche/Fläche mit Baumbestand) klassifiziert ist.

Am Wertermittlungsstichtag wurde das Grundstück nicht bewirtschaftet, teilweise erfolgte eine private Nutzung.

Als potentielle Kaufinteressenten (bei der Verkehrswert-/Marktwertermittlung wird ein Verkauf Kauf des Bewertungsobjekts simuliert) kommen nach meiner Auffassung verschiedene Marktteilnehmer in Betracht. Hierbei kann es sich einerseits um die Eigentümer der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke (Flächen), andererseits um Marktteilnehmer, die sogenannte Ausgleichsflächen für eine anderweitige Bebauung nachweisen müssen, handeln. Weiterhin besteht auch aufgrund der derzeitigen allgemeinen Anlagemöglichkeiten an den Finanzmärkten eine Nachfrage von Landwirtschaftsflächen, die von potentiellen Käufern als alternative Investitionsmöglichkeit eingestuft werden.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Einflussfaktoren in Verbindung mit den Zustandsmerkmalen bzw. den örtlichen Gegebenheiten und der Marktsituation für Landwirtschaftsflächen, muss die Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsgrundstücks am Wertermittlungsstichtag als leicht eingeschränkt eingestuft werden.

4 Wertermittlung

Der Verkehrswert / Marktwert ist in § 194 Baugesetzbuch (BauGB) gesetzlich definiert. Danach wird der Verkehrswert / Marktwert „.....durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage auf dem Grundstücksmarkt, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Das Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es also, den marktkonformen Wert eines Bewertungsgrundstücks zu bestimmen. Dieser Verkehrswert (Marktwert) stellt den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauf Fall dar. Bei der Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB, ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) anzuwenden. Die ImmoWertV benennt drei Wertermittlungsverfahren konkret: Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26), das Ertragswertverfahren (§§ 27-34) und das Sachwertverfahren (§§ 35-39).

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Das zur Ermittlung des Verkehrswerts/Marktwerts anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert / Marktwert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren/s, unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein (unbebautes) Grundstück im südlichen Randbereich der Hansestadt Buxtehude, das als Landwirtschaftsfläche (Waldfläche) klassifiziert ist. Eine bauliche Nutzung (Bebaubarkeit) ist aufgrund der bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften des Grundstücks am Wertermittlungstichtag bzw. in absehbarer Zeit nicht möglich bzw. nicht gegeben.

Idealerweise wird der Verkehrswert/Marktwert solcher Grundstücke einerseits mittels des direkten Vergleichswertverfahrens (dabei werden zeitnahe Verkaufsfälle von vergleichbaren Grundstücken herangezogen) und andererseits mittels des indirekten Vergleichswertverfahrens (Bodenrichtwerte, deduktives Verfahren) abgeleitet.

Für die Anwendung des direkten Vergleichswertverfahrens wurde von mir eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte von realisierten Verkäufen im großräumigen Bereich der Hansestadt Buxtehude und den angrenzenden Gemeinden, von Flächen die mit dem Bewertungsobjekt ungefähr vergleichbar sind, eingeholt.

4.2 Vergleichswertermittlung

4.2.1 Direktes Vergleichswertverfahren (Kaufpreise)

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Für die Anwendung des direkten Vergleichswertverfahrens wurde von mir beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Stade eine schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung für landwirtschaftliche Flächen (Waldflächen) beantragt. Auf meine Anfrage wurden mir insgesamt 10 Kaufpreise aus den Jahren 2021 bis 2025 von Flächen aus der großräumigen Umgebung zur Verfügung gestellt. Dabei wurden folgende Kriterien zu Grunde gelegt:

- Räumliche Lage: Buxtehude und Umgebung
- Selektionsbereich: 10 Kilometer Umkreis
- Auswertungszeitraum ab 01.01.2021 bis zum Wertermittlungsstichtag
- Grundstücksart Laub-/Nadelholz

Nachfolgend ist der Übersichtsplan des Gebiets mit den realisierten Kaufpreisen dargestellt.



Der Zeitraum der realisierten Kauffälle (Kaufpreise) liegt zwischen März 2021 und April 2025. Die Spanne der relativen Kaufpreise reicht von 0,90 EUR/m² (Minimum) bis 2,94 EUR/m² (Maximum). Der Mittelwert beträgt 1,46 EUR/m² bei einer Spanne der Grundstücksgrößen zwischen 1.000 m² und 56.200 m².

Eine Tendenz (Veränderungen der relativen Kaufpreise) innerhalb der Zeitspanne der Kaufpreise (2021 - 2025) ist nicht eindeutig erkennbar. So wurde der höchste relative Kaufpreis im Mai 2022 und der niedrigste relative Kaufpreis im März 2021 erzielt. In Bezug auf die Größen der einzelnen Grundstücke aus der Kaufpreissammlung kann kein eindeutiger Einflussfaktor auf das Preisniveau nachgewiesen werden.

Die Anpassung der unterschiedlichen Kaufzeitpunkte der Grundstücke aus der Kaufpreissammlung an den Wertermittlungsstichtag erfolgt mit Hilfe des Faktors die auf dem Dashboard des oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Land Niedersachsen veröffentlicht wurden⁵. Dies erfolgt im vorliegenden Bewertungsfall hilfsweise auf Grundlage der Indexreihe für Grünlandflächen, da für Waldflächen keine Indexreihen abgeleitet wurden. Die Umrechnungskoeffizienten wurden jedoch angepasst, da Waldflächen nicht mit Grünlandflächen gleichgesetzt werden kann.

Nachfolgend werden zur Vereinfachung nur die wesentlichen Merkmale aus der Kaufpreissammlung aufgeführt.

⁵ Vgl. www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025 (Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, etc.)

Kauf-Jahr	Fläche in m ²	Bodenrichtwert EUR/m ²	Kaufpreis EUR	KP EUR/m ²	UK-Größe	UK-Zeit	KP EUR/m ² angepasst
30.03.2021	46.300	0,45	41.660	0,90	0,95	1,186	1,01
25.06.2021	2.900	0,45	4.390	1,50	1,03	1,186	1,83
23.03.2022	14.200	0,45	20.500	1,44	1,01	1,097	1,60
22.02.2022	1.000	0,45	1.400	1,45	1,03	1,097	1,64
04.05.2022	12.300	0,45	12.280	1,00	1,02	1,097	1,12
23.05.2022	5.100	0,45	15.000	2,94	1,03	1,097	3,32
20.09.2022	32.000	0,45	40.040	1,25	0,97	1,097	1,33
20.09.2022	56.200	0,45	70.300	1,25	0,94	1,097	1,29
20.12.2022	19.100	0,45	19.120	1,00	0,99	1,097	1,09
22.04.2025	4.900	0,50	9.000	1,83	1,03	1,000	1,88
Median	13.250	0,45	17.060	1,35	1,02	1,10	1,46
Mittelwert	19.400	0,46	23.369	1,46	1,00	1,11	1,61

Der Medianwert⁶ der 10 Kaufpreise für Waldflächen beträgt rund 1,46 EUR/m² und der Mittelwert rund 1,61 EUR/m².

Hinweis: Die Differenzen/die Unterschiede zwischen den Bodenrichtwerten (0,45 - 0,50 EUR/m² für Waldflächen) und den realisierten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung (0,90 bis 2,94 EUR/m²) liegen darin begründet, dass die Bodenrichtwerte für Waldflächen keinen Baumbestand auf den Grundstücken berücksichtigen/beinhalten und dieser Umstand mit einem Zuschlag (Faktor) zusätzlich berücksichtigt werden muss.

Gemäß den Auswertungen in den Landesgrundstücksmarktdaten für das Land Niedersachsen 2025 wurde für den Landkreis Stade für Waldflächen (Laub-/Nadel-/Mischwald) ein Preisniveau zwischen 0,18 EUR/m² und 3,12 EUR/m² (Ø 1,00 EUR/m²) ermittelt.

4.2.2 Vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert (Bodenwert) des Bewertungsgrundstücks wird auf Grundlage des angepassten Medianwerts (EUR/m²) abgeleitet, der sich aus den realisierten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung wie folgt ergibt.

Flurstück 22/1		
Ausgangswert	1,46 EUR/m ²	
x Größe des Grundstücks	17.481 m ²	
= Bodenwert/vorläufiger Vergleichswert	25.522 EUR	25.500 EUR

Der vorläufige Vergleichswert des Bewertungsgrundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 25.500 EUR.

⁶ Der Medianwert (Zentralwert) ist der Wert, der genau in der Mitte der Vergleichswerte (angepasste Kaufpreise) liegt. Der Median teilt also die Vergleichswerte in zwei gleich große Teile, so dass die Werte in der einen Hälfte nicht größer und der anderen Hälfte nicht kleiner als der Medianwert sind.

4.2.3 Marktanpassung

Der vorläufige Vergleichswert ist das Ergebnis eines Berechnungsverfahrens. Gemäß § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert/Marktwert aus dem/den Wertermittlungsverfahren, unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit und den zur Verfügung stehenden Daten, zu ermitteln.

In Bezug auf die Berücksichtigung der allgemeinen Marktverhältnisse kann für Flächen bzw. Grundstücke die mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind festgehalten werden, dass die Marktanpassung, insbesondere bei Anwendung des direkten Vergleichswertverfahrens, in der Regel in den Kaufpreisen der Grundstücke bereits enthalten ist. Nur bei überdurchschnittlichen Abweichungen der marktüblichen Einflussfaktoren des jeweiligen Bewertungsgrundstücks sind zusätzliche Zu- oder Abschläge erforderlich.⁷

Im vorliegenden Bewertungsfall kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der vorhandenen tatsächlichen (Qualität des Baumaufwuchses), der Lage und der rechtlichen Gegebenheiten eine Marktanpassung erforderlich ist, da nach meiner Auffassung die vorgenannten Einflussfaktoren in den Kaufpreisen/Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung nicht enthalten sind. Dies begründet sich insbesondere in der Lage (direkt angrenzend an ein Wohngebiet (B-Plan)). Auch wenn am Wertermittlungstichtag keine Maßnahmen für eine Änderung der Entwicklungsstufe (Landwirtschaftsfläche) seitens der Hansestadt Buxtehude beabsichtigt ist, werden solche Grundstücke in der Regel mit einem Zuschlag gehandelt.

Dieser Zuschlag (Marktanpassungsfaktor) kann aber nur frei geschätzt werden, da es diesbezüglich keine Auswertungen gibt und immer die Einzelumstände des jeweiligen Bewertungsfall berücksichtigt werden müssen. Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Marktanpassungsfaktor mit rund 1,20 (Zuschlag des vorläufigen Vergleichswerts in Höhe von 20 Prozent) angesetzt, um die vorgenannten Einflussfaktoren angemessen bzw. marktgerecht zu berücksichtigen.

4.2.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) müssen im vorliegenden Bewertungsfall nicht berücksichtigt werden, da alle relevanten Einflussfaktoren in den Eingangsdaten ausreichend berücksichtigt werden konnten.

4.2.5 Vergleichswert

Der Vergleichswert des Bewertungsobjekts ergibt sich mit den ermittelten Eingangsdaten / -größen abschließend wie folgt:

	Bodenwert / vorläufiger Vergleichswert	25.500 EUR
x	Marktanpassungsfaktor (Zuschlag 20 Prozent)	1,20
=	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	30.600 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	0 EUR
=	Vergleichswert gerundet	30.600 EUR 30.000 EUR

Der direkte Vergleichswert und der daraus resultierende Verkehrswert / Marktwert des Bewertungsobjekts können zum Wertermittlungstichtag mit rund 30.000 EUR angenommen werden.

⁷ Vgl. § 7 Abs. 2 ImmoWertV

5 Fragen des Gerichts

a) Miet-/Pacht- / Nutzungsverhältnisse

Gemäß den erteilten Auskünften bestanden am Wertermittlungsstichtag keine miet-/ pachtvertragliche Vereinbarungen (Miet-/Pachtverträge) für das Bewertungsobjekt. Es erfolgte teilweise eine private Bewirtschaftung/Nutzung.

b) Wer ist WEG-Verwalter?

Es handelt sich um sogenanntes Volleigentum. Eine WEG-Verwaltung ist demzufolge nicht vorhanden

c) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Gemäß den gewonnenen Eindrücken durch den Unterzeichner während des Ortstermins kann davon ausgegangen werden, dass kein Gewerbebetrieb auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts geführt wird.

d) Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die vom Unterzeichner nicht mit geschätzt wurden?

Es waren keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die vom Unterzeichner nicht mitgeschätzt wurden.

e) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Das Grundstück ist unbebaut.

f) Gibt es baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen?

Wie bereits ausgeführt, handelt es sich bauplanungsrechtlich um einen sogenannten Außenbereich (§ 35 BauGB)⁸. Eine bauliche Nutzung des Grundstücks ist demzufolge nicht bzw. nur sehr eingeschränkt möglich und an umfangreiche Voraussetzungen / Auflagen gebunden.

g) Liegt ein Energieausweis vor?

Das Grundstück ist unbebaut.

Hinweis: Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung⁹.

h) Sind Eintragungen im Altlastenkataster bzw. im Baulastenverzeichnis vorhanden?

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster (16.07.2025) des Landkreises Stade besteht für das Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts kein Altlastenverdacht. Das Grundstück (Flurstück) ist nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Hansestadt Stade (17.07.2025) sind auf dem Grundstück (Flurstück) des Bewertungsobjekts keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen.

i) Erschließungsrechtliche Situation

Das Bewertungsgrundstück (Flurstück) grenzt nördlich und östlich direkt an den öffentlichen Bereich (Apensener Straße und Straße „Am Schlehenbusch“) an. Ich gehe davon aus, dass keine sonstigen Erschließungseinrichtungen (Ver-/Entsorgungsleitungen) auf dem Grundstück vorhanden sind.

⁸ Vgl. Ausführungen in Kapitel 3.2 – Seite 12

⁹ Quelle/n: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 2014/2016/2019/GEG 2020/2023 und Stöber - 23 Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 930, Rn.-Nr. 44

6 Verkehrswert (Marktwert) / Zusammenfassung

Definition:

Der Verkehrswert / Marktwert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale, zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert / Marktwert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Ableitung des Verkehrswerts / Marktwerts

Der Verkehrswert / Marktwert als der wahrscheinlichste Preis, ist gemäß § 6 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den zur Verfügung stehenden Daten zu bemessen.

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde für das Bewertungsobjekt – unbebautes Grundstück das als Waldfläche eingestuft/ klassifiziert werden kann - das direkte Vergleichsverfahren (Kaufpreise) angewandt. Dabei wurden zeitnahe Verkaufsfälle (Auskunft aus der Kaufpreissammlung) von Grundstücken, die mit dem Bewertungsobjekt überschlägig vergleichbar sind, der Ableitung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt und mit Hilfe von sogenannten Umrechnungskoeffizienten (zeitliche Abweichungen) angepasst. Für die Lage (direkt angrenzend an das Wohngebiet im Randbereich der Hansestadt Buxtehude wurde ein Marktanpassungszuschlag angesetzt/berücksichtigt.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände kann der Verkehrswert/Marktwert (§ 194 BauGB / § 74a Abs. 5 ZVG) des Bewertungsobjekts – unbebautes Grundstück das als Waldfläche eingestuft/ klassifiziert werden kann - gelegen in der Apensener Straße“ (Flurstück 22/1), 21614 Buxtehude, zum Wertermittlungstichtag 30. Juli 2025 mit rund

30.000 EUR

angenommen werden.

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Agathenburg / Hamburg, den 18. Oktober 2025



Torsten Reschke (REV)

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) für die Marktwertermittlung aller Immobilienarten
- DIN EN ISO/IEC 17024 - Zertifikats-Nr.: DIA-IB-109

Recognised European Valuer - REV - TEGoVA