

## Verkehrswertgutachten

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

**Bewertungsobjekt: Unbebautes Grundstück (Waldfläche)**

**Adresse: Aewiesen (Flurstück 119/5)  
21698 Hollenbeck**

**Auftraggeber/in: Amtsgericht Buxtehude**  
(Zwangsversteigerungsgericht)

**Aktenzeichen: 10 K 12/23**

**Auftrags-/Gutachten-Nr.: 24/005**

**Tag der Gutachtenerstellung: 19. März 2024**

**Wertermittlungstichtag: 13. Februar 2024**

**Verkehrswert/Marktwert: rund 6.500 EUR**



# Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>1</b>
<b>1 Zusammenstellung wesentlicher Daten .....</b>	<b>2</b>
<b>2 Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
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
<b>3 Wertrelevante Merkmale .....</b>	<b>6</b>
3.1 Grundstücksbeschreibung .....	6
3.1.1 Lage.....	6
3.1.2 Gestalt / Form / Beschaffenheit / Altlasten / sonstige Einflussfaktoren.....	8
3.2 Rechtliche Gegebenheiten .....	9
3.3 Zustandsmerkmale.....	11
3.4 Beurteilung .....	12
<b>4 Wertermittlung .....</b>	<b>13</b>
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung .....	13
4.2 Vergleichswertermittlung.....	14
4.2.1 Direktes Vergleichswertverfahren (Kaufpreise) .....	14
4.2.2 Vorläufiger Vergleichswert .....	15
4.2.3 Marktanpassung .....	16
4.2.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) .....	16
4.2.5 Vergleichswert.....	16
<b>5 Fragen des Gerichts .....</b>	<b>17</b>
<b>6 Verkehrswert (Marktwert) / Zusammenfassung .....</b>	<b>18</b>

Insgesamt umfasst dieses Gutachten 19 Seiten, einschließlich Deckblatt. Es wurden 5 Ausfertigungen erstellt, davon 1 Exemplar für die Unterlagen des Unterzeichners sowie eine Version 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 des Gebäudes entfernt worden.

## 1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Unbebautes Grundstück (Waldfläche)
Lage	Auwiesen (Flurstück 119/5), 21698 Hollenbeck
Auftraggeber/in	Amtsgericht Buxtehude (Zwangsversteigerungsgericht) – 10 K 12/23

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	13. Februar 2024
Tag des Ortstermins	13. Februar 2024
Tag der Gutachtenerstellung	19. März 2024

Gebäude- und Grundstücksmerkmale	
Art der Fläche	Landwirtschaftsfläche
Klassifizierung	Waldfläche/Laubholz
Nutzung	ohne
vorhandene Bebauung / bauliche (Außen)Anlagen	keine
Grundstücksgröße	5.989 m <sup>2</sup>

Ergebnis der Vergleichswertermittlung	
Bodenrichtwert- / Kaufpreisspannen	0,50 bis 2,24 EUR/m <sup>2</sup>
Ausgangswert - relativ -	1,22 EUR/m <sup>2</sup>
Bodenwert / vorläufiger Vergleichswert	7.300 EUR
Marktanpassungsfaktor	0,90
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	6.570 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 EUR
Vergleichswert	rund 6.500 EUR

<b>Verkehrswert / Marktwert</b>	<b>rund 6.500 EUR</b>
---------------------------------	-----------------------

*Wertrelevanter Einfluss der in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Lasten/Beschränkungen*

<b>lfd.-Nr. 3 – Zwangsversteigerungsvermerk</b>	<b>0 EUR</b>
---	--------------

## 2 Allgemeines

### 2.1 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt sich um ein Grundstück, gelegen im Bereich der „Auwiesen“ (Flurstück 119/5) in 21698 Hollenbeck, das als Fläche der Land- und Forstwirtschaft (Waldfläche) eingestuft / klassifiziert werden kann. Auf Grund der Lage entlang des Flusses „Aue“ bestehen jedoch Einschränkungen in Bezug auf die Nutzung und den Aufwuchs.

Am Wertermittlungsstichtag wurde das Grundstück nicht genutzt / bewirtschaftet.

### 2.2 Auftraggeber / Auftragsinhalt

<b>Auftraggeber/in</b>	Amtsgericht Buxtehude (Zwangsversteigerungsgericht)
<b>Aktenzeichen</b>	10 K 12/23
<b>Datum der Auftragserteilung</b>	Beschluss vom 16. Januar 2024
<b>Auftragsumfang/Beschluss</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gemäß § 74a Abs. 5 ZVG in Verbindung mit § 180 ZVG Abs. 1 im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens</li><li>• Ermittlung ob Mieter/Pächter vorhanden sind</li><li>• Ermittlung ob ein Gewerbebetrieb geführt wird</li><li>• Art und Umfang von Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden</li><li>• Ermittlung ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht</li><li>• Feststellung ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen</li><li>• Ermittlung ob ein Energieausweis vorliegt</li><li>• Ermittlung ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis bzw. im Altlasterkataser vorhanden sind</li><li>• Ermittlung der Verwalterin oder des Verwalters nach WEG</li></ul>

### 2.3 Bewertungsrelevante Stichtage

#### Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde am 13. Februar 2024 durchgeführt. Anwesend waren:

- Der Sachverständige (Unterzeichner)

#### Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag / Abschluss der Recherchen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 13. Februar 2024 (Tag der Ortsbesichtigung). Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 19. März 2024 abgeschlossen.

## 2.4 Grundbuchrechtliche Angaben

Das Grundstück des Bewertungsobjekts ist wie folgt im Grundbuch eingetragen:

- Amtsgericht: Buxtehude      - Grundbuch von Hollenbeck      - Blatt: 514

Die Eintragungen lauten **auszugsweise** wie folgt:

<b>Bestandsverzeichnis</b>	Lfd.-Nr.:..... 1
	Gemarkung..... Hollenbeck
	Flur..... 2
	Flurstück/e- Nr..... 119/5
	Wirtschaftsart..... Waldfläche
	Lage..... Auwiesen
	Größe/n ..... 5.989 m <sup>2</sup>

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

**Abt. II** - (Lasten/Beschränkungen)<sup>1</sup>      lfd.-Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk (21.11.2023)

**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 16.01.2024
- Auszug aus der/dem Liegenschaftskarte/- buch vom 22.01.2024
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 25.01.2024
- Recherchen in Bezug auf die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten u. a. bei der Bauplanungsabteilung des Landkreises Stade
- Recherchen / Anfragen in Bezug auf vorhandene Bauunterlagen
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Stade vom 26.01.2024
- Schriftliche Auskunft der zuständigen Mitarbeiterin bei der Verwaltung der Samtgemeinde Harsefeld in Bezug auf die abgabenrechtlichen Gegebenheiten vom 22.01.2024
- Digitale Bodenrichtwertkarte (2024) des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte (29.01.2024)
- Grundstücksmarktdaten 2023/2024 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.

---

<sup>1</sup> Vgl. Ausführungen Kapitel 3.2 - Seite 10

## 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)<sup>2</sup>
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)

## Wesentliche Literatur

- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Beileistungswerten, steuerlichen Bewertungen, unter Berücksichtigung von ImmoWertV; 9. bzw. 10. Auflage 2020/2023 mit Kleiber - digital, Köln: Reguvis-Verlag
- Sommer/Kröll/Piebler, Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung für die Praxis; Stand Dezember 2023, Freiburg: Haufe-Verlag
- Sprengnetter H. O. u. a. Grundstücksbewertung Band I bis IV-Marktdaten und Praxislösungen, lose Blattsammlung; Sinzig, Sprengnetter Immobilienbewertung
- Sommer/Kröll, Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung; 6. Auflage, Werner Verlag 2022
- Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beileistungswerts von Grundstücken; 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2017
- 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; 6. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 2016
- 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.***

---

<sup>2</sup> 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

<b>Bundesland</b>	• Niedersachsen	
<b>Landkreis</b>	• Stade	
<b>Samtgemeinde</b>	• Harsefeld	
<b>Gemeinde</b>	• Hollenbeck	
<b>Einwohner</b> Samtgemeinde	• rund 23.200	
Hollenbeck	• rund 650	(Quelle; Wegweiser-kommune.de – 31.12.2022)

<b>Entfernungen</b>	• Hamburg- Zentrum ..... ca. 78 km	} Verkehrswege
	• Bremen ..... ca. 85 km	
	• Stade..... ca. 18 km	

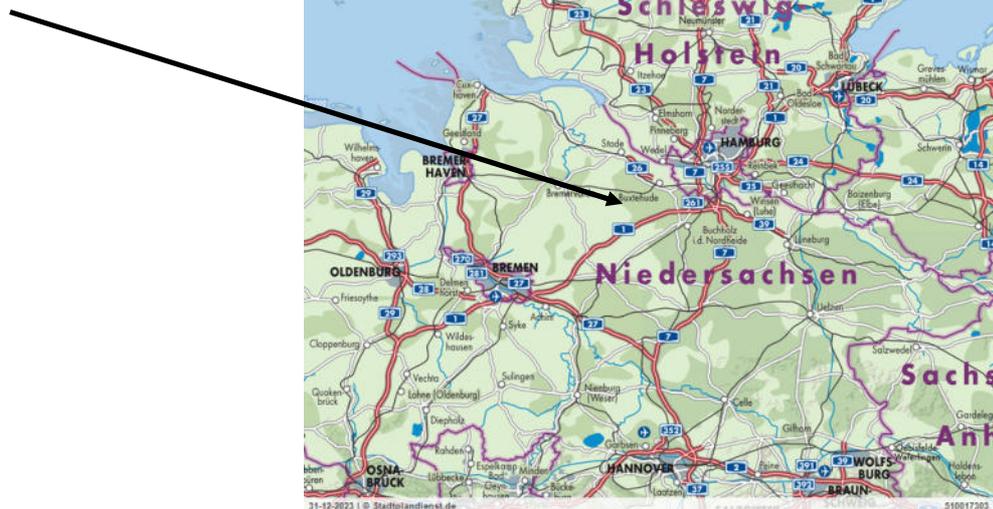
#### Allgemein – Samtgemeinde Harsefeld mit dem Flecken Harsefeld und Hollenbeck

Die Samtgemeinde Harsefeld liegt im südlichen Teil des Landkreises Stade. Sie wurde im Jahre 1972 im Rahmen der Verwaltungs- und Gebietsreform gebildet und besteht aus dem Flecken Harsefeld, den Gemeinden Ahlerstedt, Bargstedt und Brest. Zum Flecken Harsefeld gehören die Ortsteile Hollenbeck, Issendorf, Ruschwedel, Griemshorst sowie der zentrale Ort Harsefeld mit dem Verwaltungssitz der gleichnamigen Samtgemeinde. Die Samtgemeinde Harsefeld ist Bestandteil der Metropolregion Hamburg. Die wirtschaftliche Struktur der Samtgemeinderegion wird überwiegend durch die Landwirtschaft, von kleineren und mittelständigen Unternehmen des produzierenden Gewerbes, dem Handel sowie der Logistik- und Dienstleistungsbranche geprägt.

Gemäß den Auswertungen (wegweiser-kommune.de) wird die Samtgemeinde Harsefeld bis zum Jahr 2030 als wachsende familiengeprägte ländliche Gemeinde (Demografietyt 8) eingestuft.

#### Großräumiger Übersichtsplan

Hollenbeck



© Stadtplandienst. de 2023

#### Verkehrsbindung

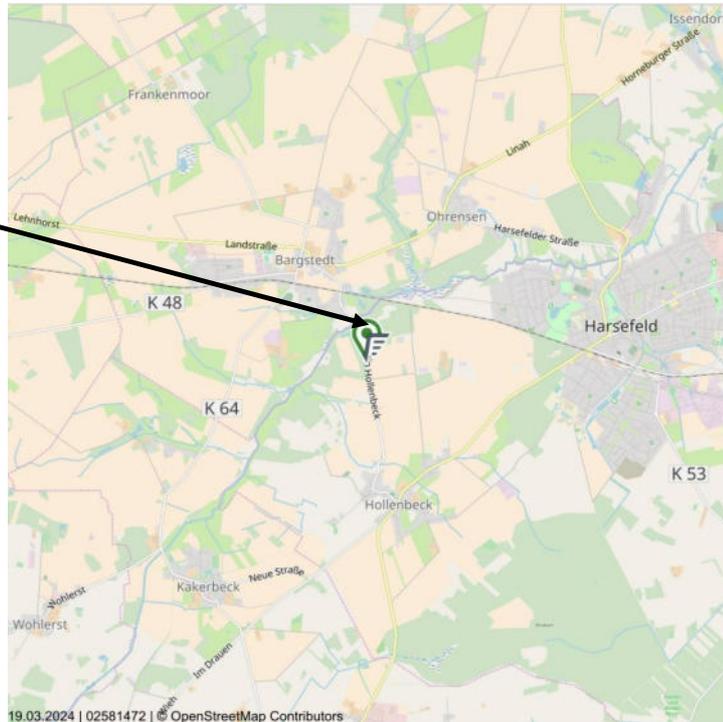
- Bushaltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs in Bargstedt (rund 800 Meter) vorhanden
- Der Haltepunkt EVB in Bargstedt mit Anschluss nach Buxtehude, dort Anschluss an die S-Bahn und „Start“ nach Hamburg, Cuxhaven/Stade befindet sich in rund 1.000 Meter Entfernung
- Die nächstliegenden Autobahnen sind die A1 (Hamburg-Bremen) rund 22 km und die A 26 (Stade-Hamburg / Teilstück) rund 13 km entfernt
- Der Flughafen Hamburg befindet sich in rund 67 km Entfernung

### Innerörtliche Lage / unmittelbare Umgebung

Das Bewertungsobjekt befindet sich an der Straße „Klein Hollenbeck“ (Kreisstraße 77) im Außenbereich der Gemeinde Hollenbeck (Klein Hollenbeck). Die unmittelbare Umgebung wird durch Landwirtschaftsflächen und den Fluss „Aue“ (direkt angrenzend) geprägt. Die Entfernung zum Samtgemeindezentrum von Harsefeld beträgt rund 5 Kilometer, nach Hollenbeck 2,5 Kilometer und nach Bargstedt rund 800 Meter.

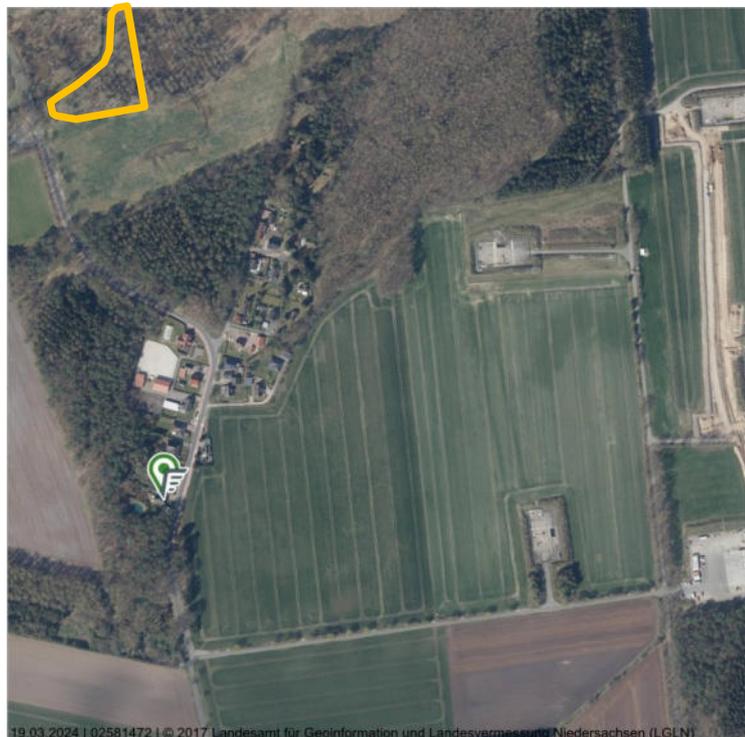
### Örtlicher Übersichtsplan

Auwiesen  
Flurstück 119/5  
(Bewertungsobjekt)



© on-geo 2024

### Luftbild



© on-geo 2024

### Lagebeurteilung

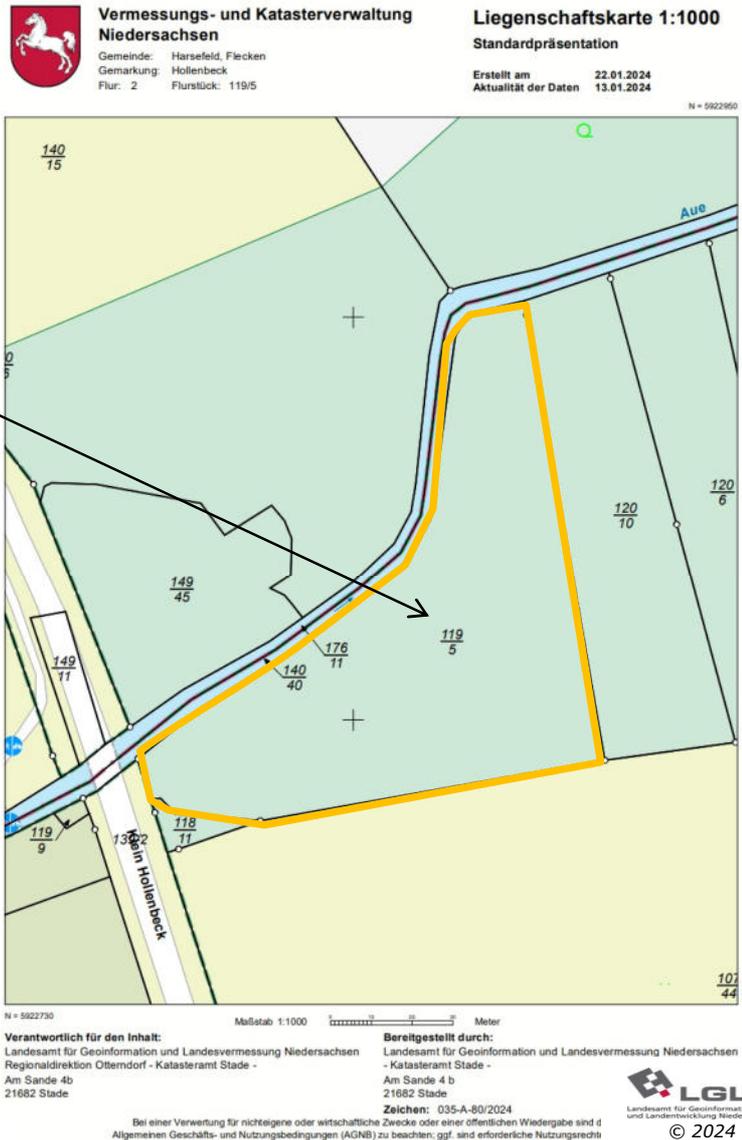
Es handelt sich um ein Grundstück mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- Landwirtschaftsfläche (Laubwald)
- Randlage von Klein Hollenbeck / Bargstedt
- Umgebung wird durch landwirtschaftliche Flächen und den Fluss „Aue“ geprägt

3.1.2 Gestalt / Form / Beschaffenheit / Altlasten / sonstige Einflussfaktoren

Liegenschaftskarte

Bewertungsgrundstück  
Flurstück 119/5



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Bestandsangaben des Grund-/ Flurstücks (gemäß Liegenschaftsbuch)

Gemarkung Hollenbeck

Flur	Flurstück	Größe	Tatsächliche Nutzung	Bodenschätzung	Topographie
2	119/5	119/5 m <sup>2</sup>	Waldfläche/Laubholz	0	eben

Zuschnitt unregelmäßig

Topographie eben

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 Landreises Stade vom 25.01.2024 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.

### **Sonstige Einflussfaktoren**

Gemäß den durchgeführten Recherchen befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht in einem Erdbeben gefährdeten Gebiet. Durch die unmittelbare Lage (angrenzend) an dem Fluss „Aue“ kann bei Starkregenereignissen eine Überflutung des Bewertungsgrundstücks nicht ausgeschlossen werden, der hieraus resultierende wertrelevante Einfluss kann aber als gering eingestuft werden. Weitere umwelt- oder naturrechtlich bedingte Einflussfaktoren (Erdrutsch, Grundbruch, etc.) sind nicht vorhanden bzw. konnten nicht nachgewiesen/ermittelt werden.

## **3.2 Rechtliche Gegebenheiten**

### **Bauplanungsrecht**

Gemäß den durchgeführten Recherchen und erteilten Auskünften (u. a. Bauplanungsabteilung des Landkreises Stade) 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). Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Ein Bauleitverfahren für eine bauliche Nutzung ist für den Bereich mit dem Bewertungsobjekt in absehbarer Zeit nicht geplant

### **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 des Landkreises Stade vom 26.01.2024, sind auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen. Es wird davon ausgegangen, dass auch zugunsten des Grundstücks des Bewertungsobjekts keine Baulasten auf den Nachbargrundstücken eingetragen sind.

### **Sonstige bauplanungs- und / oder bauordnungsrechtliche Gegebenheiten**

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

### **Abgabenrechtliche Auskunft**

Gemäß der schriftlichen Auskunft der zuständigen Mitarbeiterin bei der Verwaltung der Samtgemeinde Harsefeld vom 22.01.2024 sind/waren 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. Beitragspflichtige Maßnahmen sind in absehbarer Zeit nicht geplant.

Bei dem betreffenden Grundstück handelt es sich um eine Waldfläche, das direkt an den Bereich der Kreisstraße 77 (Klein Hollenbeck) angrenzt. Die Straßenbaulast liegt beim Landkreis Stade.

Es wird davon ausgegangen, dass zum Wertermittlungsstichtag keine anderen Beiträge/Abgaben mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

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

### **Erschließung**

Das Bewertungsgrundstück grenzt direkt an den öffentlichen Bereich (Kreisstraße 77) an. Es wird davon ausgegangen, dass keine sonstigen Erschließungseinrichtungen (Ver- / Entsorgungsleitungen) auf dem Grundstück vorhanden sind.

### **Entwicklungsstufe / Grundstücksqualität**

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

### **Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs**

In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts war/ist in dem mir vorliegenden Grundbuchauszug vom 30.09.2022 unter der lfd.-Nr. 3 der Zwangsversteigerungsvermerk (dieser ist generell nicht wertrelevant) vom 21.11.2023 eingetragen. Weitere Eintragungen waren/sind nicht vorhanden.

### **Miet- / Nutzungsverhältnisse**

Ob am Wertermittlungsstichtag miet-/pachtvertragliche Vereinbarungen (Miet-/Pachtverträge) für das Bewertungsobjekt bestanden, konnte nicht abschließend ermittelt werden. Aufgrund der am Wertermittlungsstichtag gewonnenen Eindrücke kann davon ausgegangen werden, dass das Bewertungsobjekt am Wertermittlungsstichtag nicht genutzt/bewirtschaftet wurde.

### **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.

---

<sup>3</sup> 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.

### 3.3 Zustandsmerkmale

#### Bauliche Anlagen / Zustandsmerkmale

Auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts befinden sich keine baulichen Anlagen (Einzäunungen, etc.).

Es ist ein Baum-/Strauchaufwuchs (Laubhölzer) vorhanden, der jedoch insgesamt einen vernachlässigten Pflegezustand aufweist. Am Tag der Ortsbesichtigung/Wertermittlungstichtag waren diverse abgebrochene/umgefallene Bäume vorhanden, die teilweise schon einen Moosbewuchs bzw. eine Überwucherung aufwiesen. Weiterhin war das Grundstück teilweise überflutet.

#### Fotodokumentation



### **3.4 Beurteilung**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt sich um ein Grundstück, gelegen im Bereich der „Auwiesen“ (Flurstück 119/5) in 21698 Hollenbeck, das als Fläche der Land- und Forstwirtschaft (Waldfläche) eingestuft / klassifiziert werden kann. Auf Grund der Lage entlang des Flusses „Aue“ bestehen jedoch Einschränkungen in Bezug auf die Nutzung und den Aufwuchs.

Am Wertermittlungstichtag wurde das Grundstück nicht genutzt / bewirtschaftet.

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, 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 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. 1 ImmoWertV).

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein (unbebautes) Grundstück, das als Landwirtschaftsfläche (Laubwald) klassifiziert ist. Eine bauliche Nutzung (Bebaubarkeit) ist aufgrund der bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften des Grundstücks am Wertermittlungsstichtag nicht möglich.

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

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

## 4.2 Vergleichswertermittlung

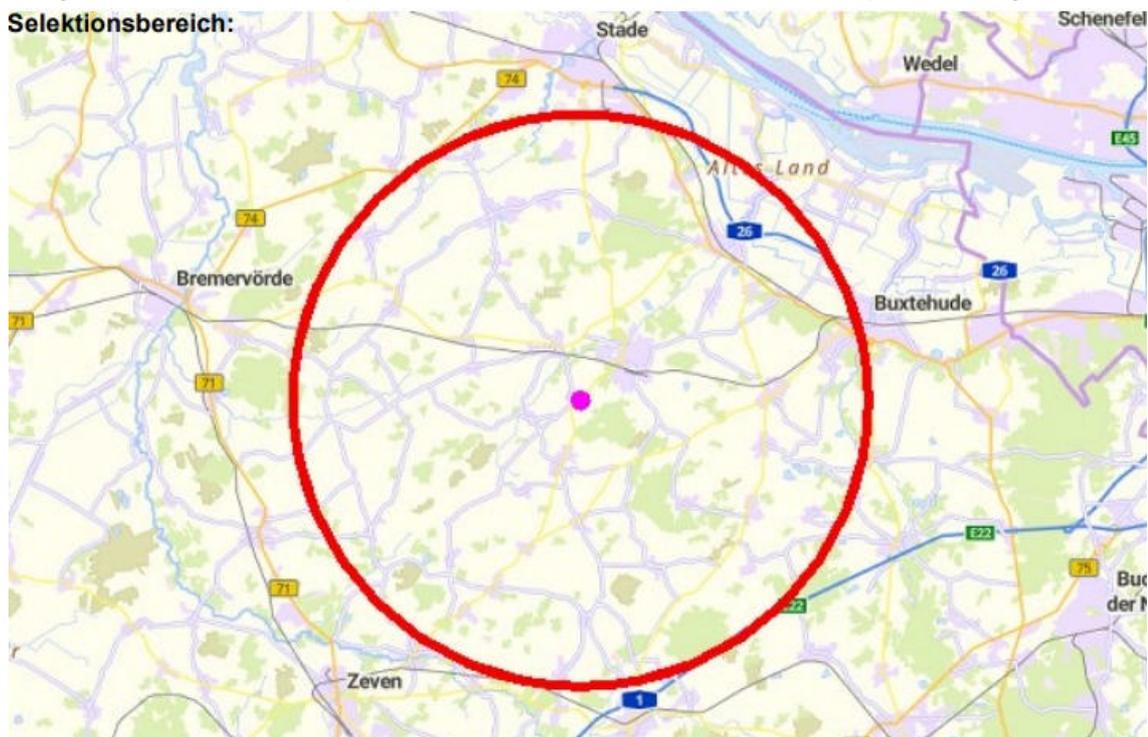
### 4.2.1 Direktes Vergleichswertverfahren (Kaufpreise)

#### Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Für die Anwendung des direkten Vergleichswertverfahrens wurde beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Stade eine schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung für landwirtschaftliche Flächen (Waldflächen) beantragt. Auf die Anfrage wurden mir insgesamt 16 Kaufpreise aus den Jahren 2020 bis 2023 von Flächen aus der großräumigen Umgebung zur Verfügung gestellt. Dabei wurden folgende Kriterien zu Grunde gelegt:

- Räumliche Lage: Harsefeld/Hollenbeck
- Selektionsbereich: 15 Kilometer Umkreis
- Auswertungszeitraum: 2009 bis 2023
- Grundstücksart: Waldflächen
- Grundstücksgröße/n: ab 2.500 m<sup>2</sup>

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



Der Zeitraum der realisierten Kauffälle (Kaufpreise) liegt zwischen September 2020 und November 2023. Die Spanne der relativen Kaufpreise reicht von 0,50 EUR/m<sup>2</sup> (Minimum) bis 2,24 EUR/m<sup>2</sup> (Maximum). Der Mittelwert beträgt 1,19 EUR/m<sup>2</sup> bei einer Spanne der Grundstücksgrößen zwischen 2.900 m<sup>2</sup> und 32.600 m<sup>2</sup>.

Eine Tendenz (Veränderungen) innerhalb der Zeitspanne der Kaufpreise (2020 - 2023) ist dahingehend erkennbar, dass durchschnittlich ab 2022 höhere relative Preise gezahlt wurden als in den Jahren 2020/2021. 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 Wertermittlungstichtag erfolgt mit Hilfe des Faktors die auf dem Dashboard des oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Land Niedersachsen veröffentlicht wurden<sup>4</sup>. 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.

<sup>4</sup> Vgl. [www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2024](http://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2024) (Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, etc.)

Kauf-Jahr	Fläche in m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert	Kaufpreis EUR	KP EUR/m <sup>2</sup>	UK-Zeit	KP EUR/m <sup>2</sup> angepasst
08.09.2020	7.900	0,45	7.910	1,00	1,05	1,05
11.12.2020	4.200	0,50	2.120	0,50	1,05	0,53
18.12.2020	11.000	0,45	19.790	1,80	1,05	1,89
25.06.2021	2.900	0,45	4.390	1,50	1,03	1,55
20.07.2021	10.500	0,50	10.480	1,00	1,03	1,03
20.07.2021	5.200	0,50	5.240	1,00	1,03	1,03
31.08.2021	32.600	0,50	23.230	0,71	1,03	0,73
31.08.2021	10.900	0,50	6.000	0,55	1,03	0,57
30.11.2021	22.400	0,45	33.640	1,50	1,03	1,55
23.03.2022	14.200	0,45	20.500	1,44	1,02	1,47
04.05.2022	12.300	0,45	12.280	1,00	1,02	1,02
12.10.2022	24.800	0,50	35.000	1,41	1,02	1,44
27.10.2022	3.900	0,45	4.000	1,03	1,02	1,05
20.12.2022	19.100	0,45	19.120	1,00	1,02	1,02
21.06.2023	12.700	0,50	28.500	2,24	1,00	2,24
10.11.2023	27.600	0,55	38.640	1,40	1,00	1,40
<b>20.01.2022</b>	<b>13.888</b>	<b>0,48</b>	<b>16.927</b>	<b>1,19</b>	<b>1,03</b>	<b>1,22</b>

Der mittlere angepasste relative Wert (EUR/m<sup>2</sup>) der 16 Kaufpreise für Waldflächen beträgt demnach rund 1,22 EUR/m<sup>2</sup> und der Medianwert<sup>5</sup> rund 1,05 EUR/m<sup>2</sup>.

Hinweis: Die Differenz/der Unterschied zwischen den Bodenrichtwerten (0,45 bis 0,55 EUR/m<sup>2</sup>) und den realisierten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung (0,50 - 2,24 EUR/m<sup>2</sup>) liegen darin begründet, dass die Bodenrichtwerte für Waldflächen keinen Baumbestand auf den Grundstücken berücksichtig/beinhaltet und dieser mit einem Zuschlag/Faktor zusätzlich berücksichtigt werden muss.

#### 4.2.2 Vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert (Bodenwert) des Bewertungsgrundstücks wird auf Grundlage des mittleren relativen Werts (EUR/m<sup>2</sup>) abgeleitet, der sich aus den realisierten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung wie folgt ergibt.

Flurstück 119/5			
	Ausgangswert	1,22 EUR/m <sup>2</sup>	
x	Größe des Flur-/Grundstücksbereichs	5.989 m <sup>2</sup>	
=	Bodenwert	7.307 EUR	7.300 EUR

Der vorläufige Vergleichswert des Bewertungsgrundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 7.300 EUR.

<sup>5</sup> 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 Abs. 1 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.<sup>6</sup>

Im vorliegenden Bewertungsfall kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der vorhandenen Grundstücksgegebenheiten (Qualität des Baumaufwuchses und der Bodenverhältnisse) eine Marktanpassung erforderlich ist, da nach meiner Auffassung die vorgenannten Einflussfaktoren in den Kaufpreisen/Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung nicht enthalten sind.

Dieser Marktanpassungsfaktor kann aber nur frei geschätzt werden, da es diesbezüglich keine Auswertungen gibt und immer die Umstände des jeweiligen Bewertungsfall berücksichtigt werden müssen. Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Marktanpassungsfaktor mit rund 0,90 (Abschlag des vorläufigen Vergleichswerts in Höhe von 10 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	7.300 EUR
x	Marktanpassungsfaktor (Abschlag 10 Prozent)	0,90
=	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	6.570 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	0 EUR
=	Vergleichswert gerundet	6.570 EUR 6.500 EUR

Der Vergleichswert und der daraus resultierende Verkehrswert / Marktwert des Bewertungsobjekts können zum Wertermittlungsstichtag mit rund 6.500 EUR angenommen werden.

<sup>6</sup> Vgl. § 7 Abs. 2 ImmoWertV

## 5 Fragen des Gerichts

### a) Miet-/Pacht- / Nutzungsverhältnisse

Ob am Wertermittlungstichtag miet-/pachtvertragliche Vereinbarungen (Miet-/Pachtverträge) für das Bewertungsobjekt bestanden, konnte nicht abschließend ermittelt werden. Aufgrund der am Wertermittlungstichtag gewonnenen Eindrücke kann davon ausgegangen werden, dass das Bewertungsobjekt am Wertermittlungstichtag nicht genutzt/bewirtschaftet wurde.

### b) 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.

### c) 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.

### d) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Das Grundstück ist unbebaut.

### e) Gibt es baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen?

Wie bereits ausgeführt, handelt es sich bauplanungsrechtlich um einen sogenannten Außenbereich (§ 35 BauGB)<sup>7</sup>. Eine bauliche Nutzung des Grundstücks ist demzufolge nicht bzw. nur sehr eingeschränkt möglich und an umfangreiche Voraussetzungen / Auflagen gebunden.

### f) Liegt ein Energieausweis vor?

Das Grundstück ist unbebaut.

Hinweis: Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung<sup>8</sup>.

### g) Sind Eintragungen im Altlastenkataster bzw. im Baulastenverzeichnis vorhanden?

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster (25.01.2024) des Landkreises Stade besteht für das Grundstück des Bewertungsobjekts kein Altlastenverdacht. Das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Stade (26.01.2024) sind auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen.

### h) Wer ist WEG-Verwalter?

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um sogenanntes „Volleigentum“. Eine WEG-Verwaltung ist demzufolge nicht vorhanden.

---

<sup>7</sup> Vgl. Ausführungen in Kapitel 3.2 – Seite 9

<sup>8</sup> Quelle/n: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 2014/2016/2019 / GEG 2020 und Stöber - 22 Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 833, 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 nach § 6 Abs.1 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 vorhandenen Grundstücksmerkmale (Qualität des Baumbestandes, etc.) wurde ein Marktanpassungsabschlag angesetzt/berücksichtigt.

### Ergebnis:

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände kann der Verkehrswert/Marktwert (§ 194 BauGB) des Bewertungsobjekts – unbebautes Grundstück das als Waldfläche eingestuft/ klassifiziert werden kann - gelegen im Bereich der „Auwiesen“ (Flurstück 119/5) in 21698 Hollenbeck, zum Wertermittlungstichtag 13. Februar 2024 mit rund

**6.500 EUR**

angenommen werden.

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

Agathenburg/Hamburg, den 19. März 2024

