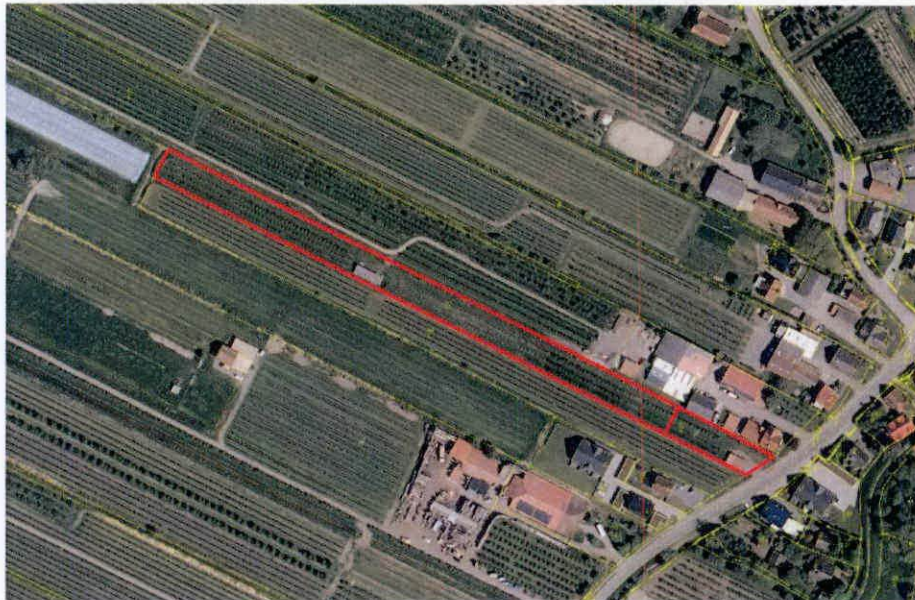




Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Otterndorf

Gutachten über den Verkehrswert



für das unbebaute Grundstück und die landwirtschaftliche Fläche
in **Jork-Königreich, Königreicher Straße**

Wertermittlungsstichtag:	20.08.2025
Verkehrswert:	196.000 €
Antragszeichen:	033-W2-27/2025
Az. Antragsteller:	10 K 12/24



Niedersachsen

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde Jork		Gemarkung Königreich		Lagebezeichnung Binnendeich	
Flur	Flurstück	Fläche (m²)	Grundbuchbezirk	Grundbuchblatt	
1	70/7	6.127	Königreich	838	
1	70/8	1.000	Königreich	838	
Eigentümer(in):		siehe Begleitschreiben			

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 20.08.2025 in der Besetzung

Vorsitzender

Madeline Repschies

ehrenamtliches Mitglied

Ulrike Schute-Klindtworth

ehrenamtliches Mitglied

Andreas Ehbrecht

für den **Wertermittlungstichtag 20.08.2025** den Verkehrswert ermittelt zu

196.000 €.

<u>Inhaltsverzeichnis</u>		Seite
1.	Allgemeine Angaben	4
1.1	Weitere Angaben	4
1.2	Wertermittlungsstichtag	5
1.3	Qualitätsstichtag	5
1.4	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.5	Unterlagen	5
1.6	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	5
2.	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	6
2.1	Lagemerkmale	6
2.1.1	Nachbarschaft / Infrastruktureinrichtungen	6
2.1.2	Umwelteinflüsse	9
2.1.3	Wohn- und Geschäftslage	9
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	10
2.2.1	Grundstücksgröße und -zuschnitt	10
2.2.2	Nutzung	12
2.2.3	Beschaffenheit und Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen	12
2.2.4	Erschließungszustand – Flurstück 70/8	12
2.2.5	Bodenbeschaffenheit und Altlasten – Flurstück 70/8	13
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	13
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	13
2.3.2	Abgabenrechtlicher Zustand	14
2.3.3	Rechte und Belastungen	14
2.4	Künftige Änderungen	15
2.4.1	Demografische Entwicklung	15
2.4.2	Weitere künftige Entwicklungen	15
2.5	Entwicklungszustand	16
2.6	Bauliche Anlagen	16
2.7	Objektfotos	17
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	18
3.1	Grundlagen	18
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	18
3.1.2	Kaufpreissammlung	18
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	18
3.1.4	Literatur	18
3.2	Wertermittlungsverfahren	19
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	19
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	19
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	19
3.3	Bodenwert	20
3.3.1	Vergleichswerte	20
3.3.2	Bodenrichtwert Bauland – Flurstück 70/8	21
3.3.3	Bodenrichtwert landwirtschaftliche Fläche – Flurstück 70/7	22
3.3.4	Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes – Bodenwert Flurstück 70/8	23
3.3.5	Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes – Bodenwert Flurstück 70/7	24
3.3.6	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	24
3.3.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	24
3.3.8	Vergleichswert	25
3.4	Verkehrswert	26
	Merkblatt Gutachterausschuss	28
	Anlage: Schätzungsmerkmale der Bodenschätzung	29

1. Allgemeine Angaben

Antragstellerin:	Amtsgericht Buxtehude - Zwangsversteigerungsgericht
Antragseingang:	31.01.2025
Aktenzeichen Antragsteller:	10 K 12/24
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
örtliche Aufnahme durch:	Ein Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, der dem Gutachterausschuss als Berichterstatter dient.
am:	13.08.2025
Hinweis:	Laut Beschluss des Amtsgerichtes vom 23.01.2025 soll das vorliegende Gutachten zum Wertermittlungsstichtag 15.03.2022 auf den aktuellen Wertermittlungsstichtag überprüft und aktualisiert werden. Nach telefonischer Auskunft eines Eigentümers haben an den objekt- und wertrelevanten Eigenschaften keine Veränderungen stattgefunden. Auf eine erneute Besichtigung durch den Gutachterausschuss wird daher verzichtet, da eine ehrenamtliche Gutachterin das Objekt bereits beim vorliegenden Gutachten besichtigt hat und ebenfalls als Berichterstatterin dient.

1.1 Weitere Angaben

Gemäß Antrag des Amtsgerichts soll das Gutachten zusätzliche Angaben enthalten (Mieter/Pächter, Art und Inhaber von Gewerbebetrieben, Art und Umfang von Maschinen oder Betriebseinrichtungen, baubehördliche Beschränkungen oder Eintragungen von Baulasten und Altlasten).

Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind diese Angaben teilweise in einem gesonderten Begleit-schreiben zum Verkehrswertgutachten aufgeführt.

- a) ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind:
Das Objekt ist verpachtet. Nähere Angaben sind dem Kapitel 2.3.3 zu entnehmen.
- b) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):
Ein Gewerbebetrieb wird soweit erkennbar nicht geführt.
- c) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind:
Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
- d) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen:
Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen sind nicht bekannt geworden.
- e) ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis und Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bestehen:
Mögliche Altlasten sind dem Gutachterausschuss nicht bekannt geworden.

Das Gutachten soll auch Fotos und Lage-/Gebäudepläne enthalten.

Zudem ist der Inhalt des Baulastenverzeichnisses festzustellen und es sollen Eintragungen, die den Wert des Versteigerungsobjektes mindern oder erhöhen, im Gutachten berücksichtigt werden.

1.2 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist antragsgemäß der Tag der Gutachterausschusssitzung, der 20.08.2025.

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

1.3 Qualitätsstichtag

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

1.4 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Bodenuntersuchungen sowie Untersuchungen auf Altlasten wurden nicht durchgeführt.

1.5 Unterlagen

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Gutachterausschuss folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kaufpreissammlung, amtliche niedersächsische Grundstücksmarktdaten, Bodenrichtwerte)
- Nachweise des Liegenschaftskatasters
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Gutachten des Gutachterausschusses vom 22.02.2023 (Az.: 035-W1-67/2022)
- fotografische Aufnahmen des Objektes

1.6 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten wurde entsprechend dem Antrag erstellt und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachterausschusses gestattet.

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

Ein überwiegender Teil der Beschreibung wurde dem Gutachten 035-W1-67/2022 entnommen, da sich an den Merkmalen keine Veränderungen ergeben haben.

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Nachbarschaft / Infrastruktureinrichtungen

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Ortschaft Königreich in der Gemeinde Jork an der Durchfahrtsstraße „Königreicher Straße“, die in etwa parallel entlang des Flusslaufes der Este verläuft.

Die Entfernung zum Ortszentrum von Jork beträgt ca. 4 km. Bis Buxtehude sind es rund 8 km, zur Kreisstadt Stade sind es rund 26 km.

Nächst gelegene Verkehrsanbindungen

- Autobahnanschlussstelle an der Autobahn 26 (1. Teilabschnitt): ca. 8 km
- Bundesstraße B 73: ca. 11 km
- Bahnhof Buxtehude an der Bahnstrecke Harburg – Cuxhaven: ca. 7 km

Die bebauten Grundstücke in der Nachbarschaft dienen überwiegend der Wohnnutzung. Vereinzelt gibt es landwirtschaftliche Betriebe, die Obstanbau betreiben. Insgesamt ist der hier bebaute Bereich von Obstanbauflächen umgeben.

In der Gemeinde Jork leben rund 11.810 Einwohner. Die Ortschaft Jork, Sitz der Gemeinde, ist als „Grundzentrum“ ausgewiesen und mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs ausgestattet. Kindergarten, Schulzentrum mit Grund- und Oberschule, soziale und kirchliche Einrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten sind vorhanden. In der Ortschaft Estebücke sind Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf vorhanden.

Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung und die Form des Wertermittlungsobjektes sind aus den beigefügten Kartenauszügen zu ersehen.

Übersichtskarte



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2025  LGLN

2.1.2 Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage an einer Durchgangsstraße mit hohem Verkehrsaufkommen ist mit entsprechendem Verkehrslärm zu rechnen.

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

2.1.3 Wohn- und Geschäftslage

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem Mischgebiet aus Wohnhäusern und überwiegend für den Obstanbau bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen mit den entsprechenden gewerblichen Betriebsgebäuden.

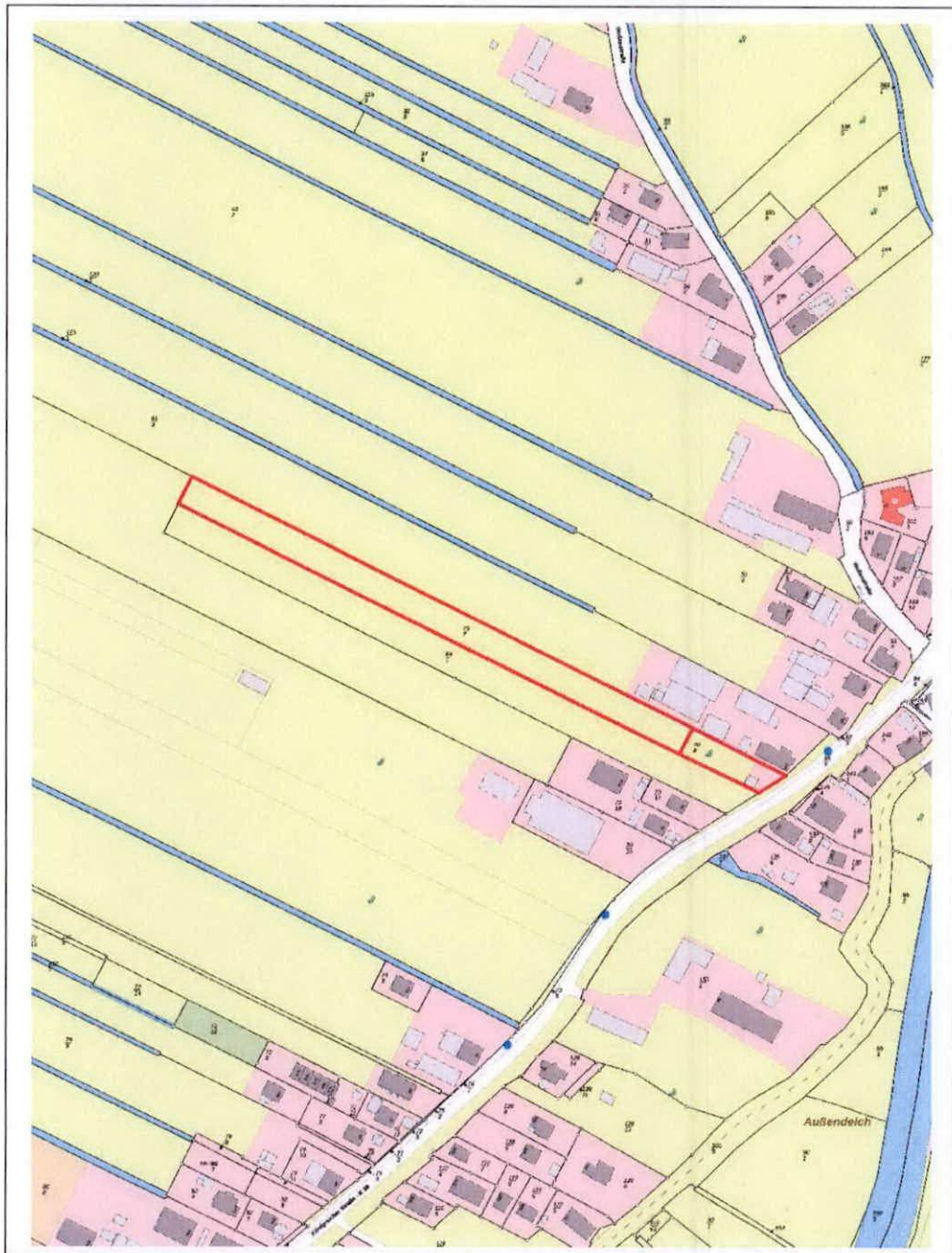
Aufgrund der zuvor beschriebenen Lagemerkmale ist die Wohnlage innerhalb des Ortes insgesamt als „gut“ einzustufen.

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 7.127 m² groß. Die Form ist aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

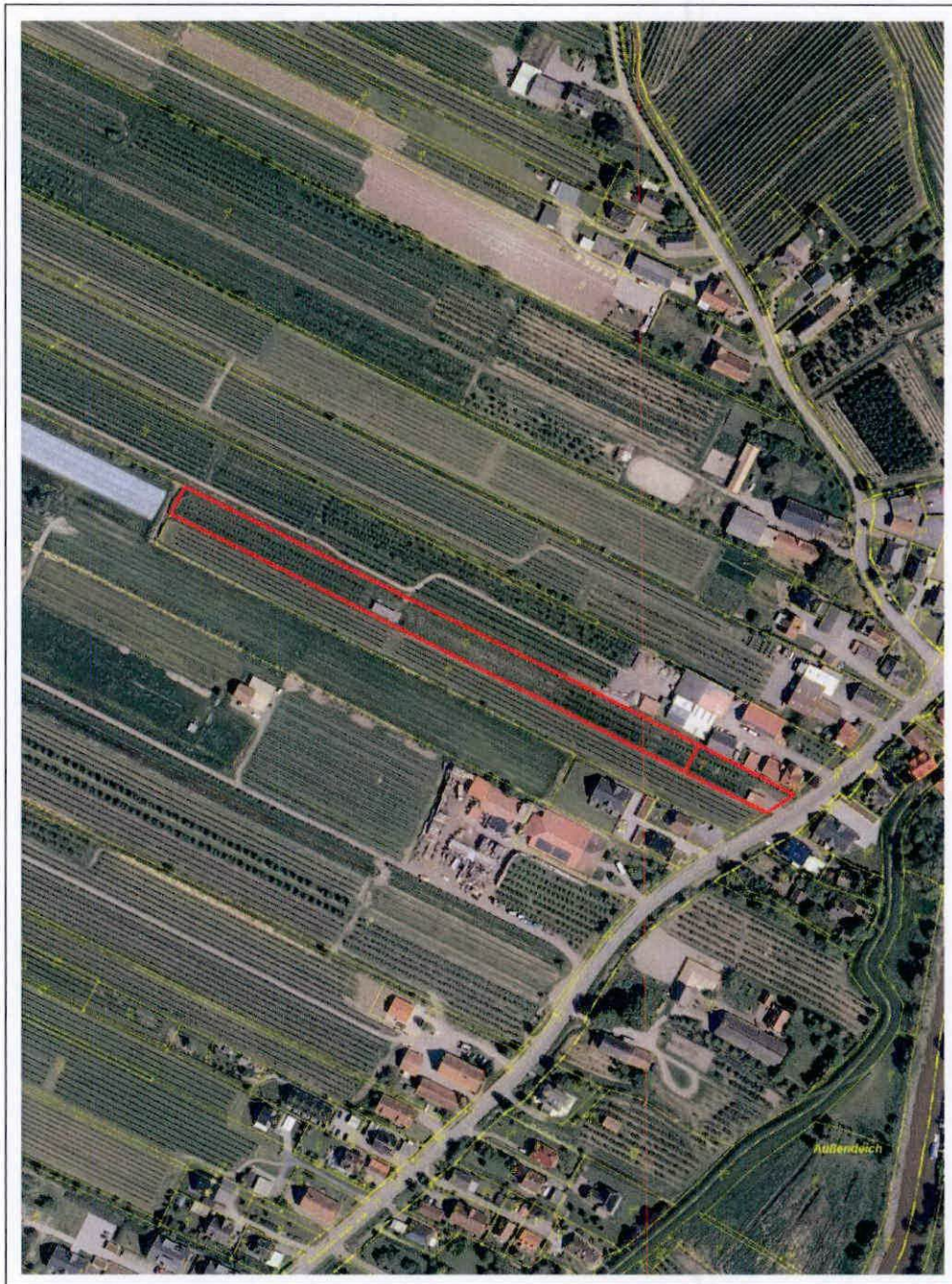
Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstabsangabe)



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

© 2025  LGLN

Ausschnitt aus dem Digitalen Orthophoto – DOP (ohne Maßstabsangabe)



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

© 2025  LGLN

2.2.2 Nutzung

Das Flurstück 70/8 ist mit einem Carport bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Flurstücks ist mit Obstbäumen bepflanzt.

Das Flurstück 70/7 ist mit einem Unterstand für landwirtschaftliche Fahrzeuge bebaut.

Beide landwirtschaftlichen Flächen werden als Obstplantage bewirtschaftet.

Die zu bewertenden Flurstücke und deren im Liegenschaftskataster eingetragenen Nutzungen stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Lage	Fläche	tatsächliche Nutzung
Königreich	1	70/8	Königreicher Str.	1.000 m ²	263 m ² Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft 737 m ² Obstplantage
Königreich	1	70/7	Königreicher Str.	6.127 m ²	6.127 m ² Obstplantage

In der amtlichen Bodenschätzung sind die Flächen wie folgt ausgewiesen:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	gesetzliche Klassifizierung	Bodenschätzung*
Königreich	1	70/7	2.644 m ²	Obstplantage	Gr, L, I, a, 2, 74, 74, EMZ 1957
			3.483 m ²	Obstplantage	Gr, L, I, a, 1, 82, 82, EMZ 2856

*Die Bedeutung der Schätzungsmerkmale sind der Anlage zu entnehmen.

2.2.3 Beschaffenheit und Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen

Gemarkung	Flur	Flurstück	Beschaffenheit, Erreichbarkeit, Kulturzustand
Königreich	1	70/7	Die Fläche befindet sich in einem guten Kulturzustand und ist über die Königreicher Straße gut zu erreichen.

2.2.4 Erschließungszustand – Flurstück 70/8

Das Wertermittlungsobjekt (Flurstück 70/8) wird durch die „Königreicher Straße“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurige Durchgangsstraße mit einseitigem Rad- und Fußweg sowie Beleuchtung. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen.

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

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Kanalisation
- Gasversorgung

2.2.5 Bodenbeschaffenheit und Altlasten – Flurstück 70/8

Das Flurstück 70/8 ist weitgehend eben. Der Gutachterausschuss geht von einem lokal üblichen Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt sind.

Im niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie sind im Bereich des Wertermittlungsobjektes keine Altablagerung, Rüstungsaltpaste oder Schlammgrubenverdachtsfläche eingetragen.

Dem Gutachterausschuss liegen auch keine sonstigen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Altlasten) vor.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 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.

Flurstück 70/8

Flächennutzungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes (Flurstück 70/8) liegt kein verbindlicher Bebauungsplan vor. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Jork ist das zu bewertende Grundstück als Mischgebiet dargestellt.

Innenbereich § 34 BauGB

Nach Einschätzung des Gutachterausschusses liegt das Wertermittlungsobjekt hinsichtlich seiner baulichen Nutzungsmöglichkeiten im Innenbereich gemäß § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“). Eine Innenbereichssatzung (§ 34 Abs. 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Geltungsbereich einer Gestaltungssatzung.

Flurstück 70/7

Flächennutzungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes (Flurstück 70/7) liegt kein verbindlicher Bebauungsplan vor. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Jork ist das zu bewertende Grundstück als „Fläche der Land- und Forstwirtschaft“ dargestellt.

Außenbereich § 35 BauGB

Nach Einschätzung des Gutachterausschusses handelt es sich um einen Bereich, der nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen ist. Eine Außenbereichssatzung (§ 35 Abs. 6 BauGB) liegt nicht vor.

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

Für die beiden zu bewertenden Objekte (Flurstücke 70/8 und 70/7) sind bauliche Erweiterungen, Umbauten und Umnutzungen nur eingeschränkt zulässig.

Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung der beiden Flurstücke können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand

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

Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben – Flurstück 70/8

Der Gutachterausschuss geht davon aus, dass die Grundstücke an der „Königreicher Straße“ im Bereich des Bewertungsobjektes als endgültig erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches gelten und Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen sind.

Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben – Flurstück 70/7

Für landwirtschaftliche Flächen werden keine Erschließungsbeiträge erhoben. Der Gutachterausschuss geht davon aus, dass für diese Flächen keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz zu zahlen sind.

Öffentliche Forderungen

Da mögliche anhängige öffentliche grundstücksbezogene Forderungen (z. B. Kanalbaubeiträge, Grundsteuern, etc.) über das Zwangsversteigerungsverfahren bedient werden müssen, sind diese für einen Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren unschädlich und bleiben somit bei der Verkehrswertermittlung für das Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt.

2.3.3 Rechte und Belastungen

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

Eintragungen im Grundbuch

Die Abteilung II des Grundbuchs 838 enthält, bis auf den nicht wertbeeinflussenden Zwangsversteigerungsvermerk, lt. Auszug vom 06.02.2025 keine Eintragungen.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.