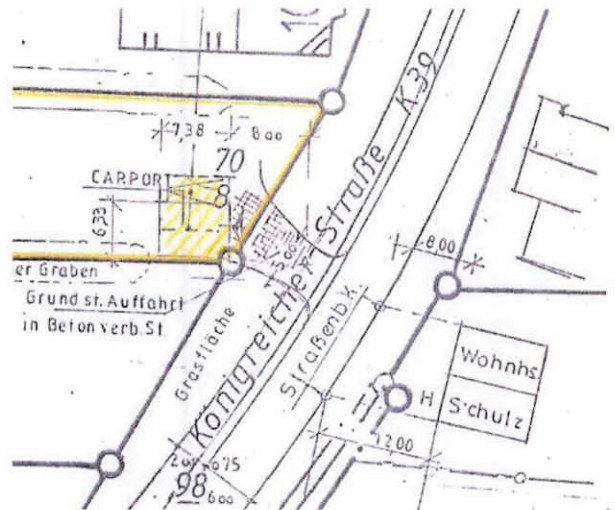


Baulasten

Nach schriftlicher Auskunft des Landkreises Stade vom 16.02.2023 ist für das zu bewertende Grundstück (Flurstück 70/8) eine Baulast (Baulastenblatt Nr. 0935) eingetragen.

Es handelt sich um eine Baulast mit folgendem Inhalt:

Der jeweilige Eigentümer stellt von seinem Grundstück eine Teilfläche, die im vorliegenden Lageplan gelb markiert ist, als Stell- und Zuwegungsfläche für 3 Kfz.-Einstellplätze zugunsten des Flurstückes 139/7 (jetzt 139/8) der Flur 7 der Gemarkung Königreich zur Verfügung. Er duldet die Anlegung, Unterhaltung und entsprechende Benutzung der belasteten Fläche.



Der Werteeinfluss der Baulast wird in Kapitel 3.3.7 ermittelt.

Pachtverträge und Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist nach Aussage der Antragsteller für 500 € im Jahr verpachtet. Der Pachtvertrag lag dem Gutachterausschuss nicht vor.

sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für weitere werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes, wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden.

2.4 Künftige Änderungen

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

2.4.1 Demografische Entwicklung

Nach www.wegweiser-kommune.de ist für den Zeitraum von 2012 bis 2030 folgende Bevölkerungsentwicklung zu erwarten:

- Gemeinde Jork von ca. - 1,5 %
- Landkreis Stade von ca. + 1,1 %
- Land Niedersachsen von ca. - 1,8 %

Der Einfluss der demografischen Entwicklung wirkt auf die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Die demografische Entwicklung ist somit bei den entsprechenden Marktdaten der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-

Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

2.5 Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grunds und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann. Bei Flächen, die sich keinem der vorgenannten Entwicklungszustände zuordnen lassen, handelt es sich um „sonstige Flächen“.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, aus der vorhandenen Erschließung und dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergeben sich folgende Entwicklungszustände:

Flurstück 70/8 – 1.000 m²: „erschließungsbeitragsfreies baureifes Land im Mischgebiet“

Flurstück 70/7 – 6.127 m²: „Flächen der Land- und Forstwirtschaft“.

2.6 Bauliche Anlagen

Flurstück 70/8

Das Flurstück ist mit einer Doppelgarage/Carport bebaut und verfügt über eine gepflasterte Zuwegung. Diese Anlage dient dem gegenüberliegenden Grundstück (Flurstück 139/8) und ist durch eine Baulast gesichert.

Die baulichen Anlagen sind nicht Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung.

Flurstück 70/7

Das Flurstück ist mit einem Unterstand bebaut, den der Pächter zum Abstellen seiner landwirtschaftlichen Nutzfahrzeuge und als Lagerfläche nutzt.

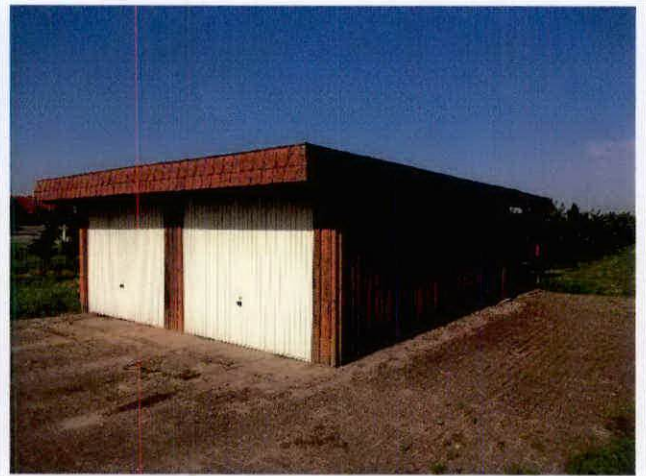
Das Gebäude wird nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses als wertneutral eingestuft und ist daher nicht Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung.

2.7 Objektfotos

Fotos aufgenommen am 13.08.2025



Ansicht von der Straße



Ansicht der Garage (Vorderseite)



Ansicht der Garage (Rückseite)



Ansicht Obstplantage



Ansicht Obstplantage



Ansicht Schuppen

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

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

3.1.2 Kaufpreissammlung

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

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

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

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

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), per Erlass in Niedersachsen eingeführt zum 01.02.2024,

3.1.4 Literatur

Gutachterausschuss	Grundstücksmarktdaten, www.immobiliemarkt.niedersachsen.de
Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger	Kommentar zum Baugesetzbuch, digitale Ausgabe, Verlag: C. H. Beck, München
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH
Gerardy/Möckel/Troff/ Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung, digitale Ausgabe, Mediengruppe Oberfranken - Fachverlage, Kulmbach

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst, beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden sowie von den üblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Die für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren benötigten Daten stehen mit geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses und Bodenrichtwerten zur Verfügung. Die ggf. zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale erforderlichen geeigneten Umrechnungskoeffizienten bzw. zur Anpassung der Wertverhältnisse erforderlichen Indexreihen liegen ebenfalls vor.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

3.3 Bodenwert

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

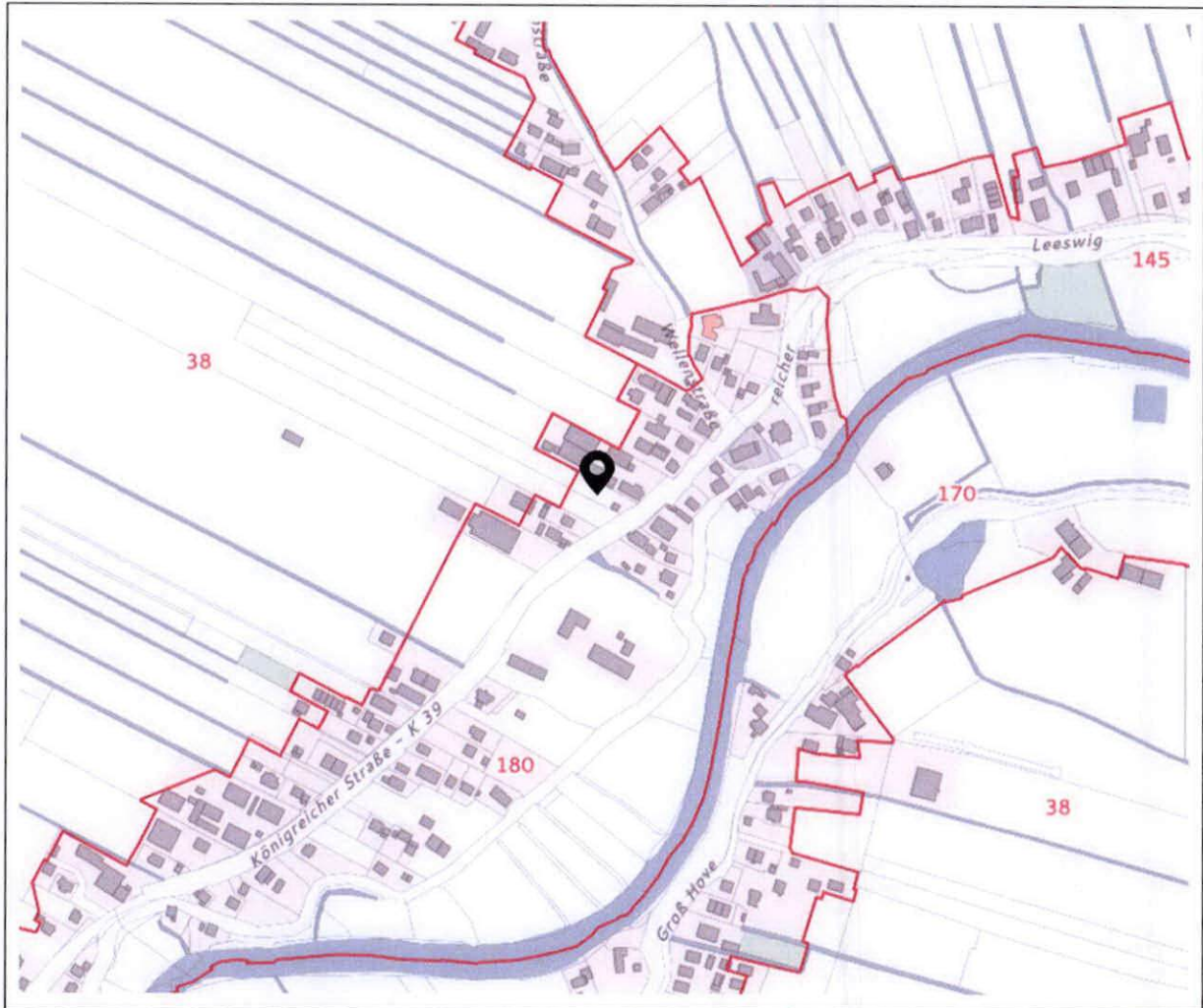
Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Entwicklungszustand, Nutzung (z.B. Acker- oder Grünland) und ggf. die Bodengüte (Bonität) übereinstimmen bzw. Unterschiede sachrecht berücksichtigt werden können.

3.3.1 Vergleichswerte

In der Kaufpreissammlung ist keine ausreichende Anzahl von aktuellen Kauffällen für vergleichbare baureife Grundstücke registriert.

3.3.2 Bodenrichtwert Bauland – Flurstück 70/8

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Stichtag 01.01.2025

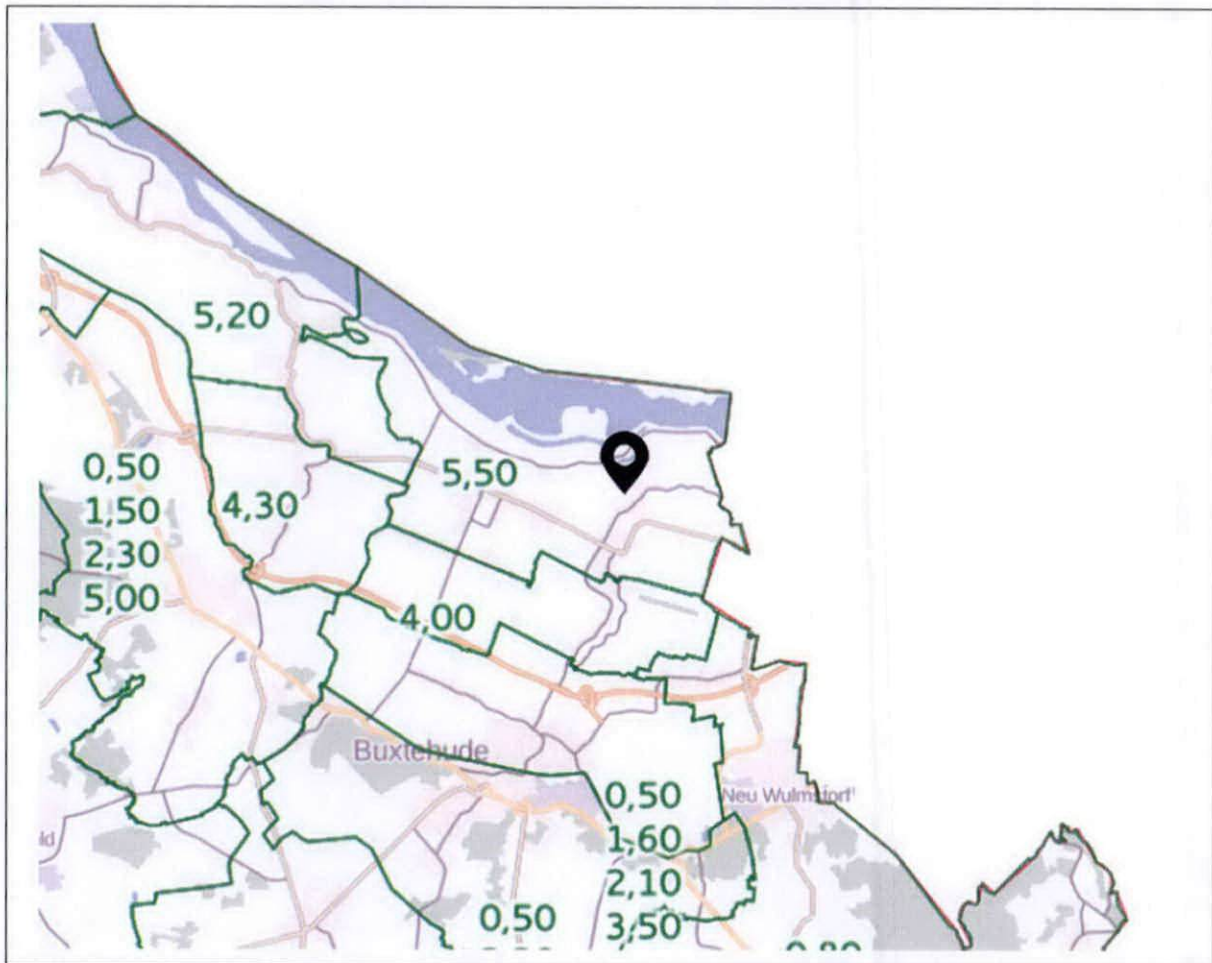
© 2025  GAG

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2025 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 180 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

- gemischte Baufläche
- Grundstücksgröße von 800 m².

3.3.3 Bodenrichtwert landwirtschaftliche Fläche – Flurstück 70/7

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Stichtag 01.01.2025

© 2025  GAG

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2025 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 5,50 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für eine landwirtschaftliche Fläche mit folgenden wertbeeinflussenden Eigenschaften:

Nutzung:	Erwerbsgartenanbaufläche (Obstanbaufläche)
Bonität:	Grünlandzahl von 75
Fläche:	2 ha

Auf Grundlage des ermittelten Bodenrichtwertes leitet der Gutachterausschuss für den Bereich des Wertermittlungsobjektes einen mittleren Bodenwert von 5,50 €/m² ab.

3.3.4 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes – Bodenwert Flurstück 70/8

Auf Grundlage des ermittelten Bodenrichtwertes leitet der Gutachterausschuss für den Bereich des Wertermittlungsobjektes einen mittleren Bodenwert von 180 €/m² für Bauland ab.

Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes

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

Derartige Abweichungen sind in diesem Fall aufgrund der Größe von 1.000 m² gegeben.

Der Gutachterausschuss Otterndorf hat Umrechnungskoeffizienten bei abweichender Bauplatzgröße ermittelt und im Internet (www.immobiliemarkt.niedersachsen.de) veröffentlicht.

Der Umrechnungskoeffizient beträgt bei 800 m² Grundstücksgröße 1,00 und bei 1.000 m² 0,98.

Danach berechnet sich der objektspezifisch angepasste Bodenwert für das 1.000 m² große Grundstück zu

$$180 \text{ €/m}^2 \times \frac{0,98}{1,00} = \text{rd. } 176 \text{ €/m}^2$$

In Zusammenfassung aller wertbestimmenden Umstände ermittelt der Gutachterausschuss den Bodenwert für die Baulandfläche zu 176 €/m².

Der objektspezifisch angepasste **Bodenwert für Flurstück 70/8** ergibt sich somit zu

$$176 \text{ €/m}^2 \times 1.000 \text{ m}^2 = 176.000 \text{ €}.$$

3.3.5 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes – Bodenwert Flurstück 70/7

Auf Grundlage des ermittelten Bodenrichtwertes leitet der Gutachterausschuss für den Bereich des Wertermittlungsobjektes einen mittleren Bodenwert von 5,50 €/m² für Obstanbauflächen ab.

Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes

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

Derartige Abweichungen sind in diesem Fall nicht gegeben.

In Zusammenfassung aller wertbestimmenden Umstände ermittelt der Gutachterausschuss den Bodenwert der Obstanbaufläche zu 5,50 €/m².

Der **Bodenwert für Flurstück 70/7** ergibt sich somit zu

$$5,50 \text{ €/m}^2 \times 6.127 \text{ m}^2 = 33.699 \text{ €.}$$

3.3.6 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, da der vorläufig ermittelte Vergleichswert die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigt.

3.3.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen ober- und unterirdische Baulichkeiten, Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte) sowie pachtrechtliche Bindungen.

Baulast auf Flurstück 70/8

Im vorliegenden Fall ist die eingetragene Baulast auf Flurstück 70/8 als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

In Kapitel 2.3.3 sind die Rechte und Belastungen des Wertermittlungsgrundstückes aufgeführt.

Eine Baulast schränkt die Bebaubarkeit und Nutzung des Flurstückes ein. Das Flurstück hat eine Größe von 1.000 m². Die belastete Fläche ist ca. 100 m² groß.

Hinweis

Abweichend von der oben dargestellten Baulast ist die tatsächlich in Anspruch genommene Fläche größer.

Nach „Vogels – Grundstücksbewertung – marktgerecht, 3. Auflage, S. 276-280“ liegt die Beeinträchtigung des Bodenwertes durch Grundstücksbelastungen zwischen 10 und 80 %. Dabei ist nach folgenden Kriterien zu unterscheiden:

	Wertminderung bei Wohngrundstücken	Wertminderung bei Gewerbegrundstücke
Die Nutzungsmöglichkeit ist nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt	ca. 10 - 30 %	ca. 10 - 20 %
Die Nutzungsmöglichkeit ist teilweise eingeschränkt	ca. 30- 70 %	ca. 20 - 55 %
Die Nutzungsmöglichkeit ist stark eingeschränkt	ca. 70 - 80 %	ca. 55 - 80 %

Die Prozentzahlen beziehen sich hier stets auf die belastete Fläche.

In diesem Wertermittlungsfall ist die belastete Fläche von ca. 100 m² zu berücksichtigen. Die Nutzungsmöglichkeiten stuft der Gutachterausschuss als „stark eingeschränkt“ ein.

Aufgrund der Lage und der Größe der belasteten Fläche hält der Gutachterausschuss hier eine Wertminderung von 80 % des Bodenwertes (176 €/m²) für angemessen.

Der Werteeinfluss der Belastung ergibt sich demnach wie folgt:

$$100 \text{ m}^2 \times 140,80 \text{ €/m}^2 (176 \text{ €/m}^2 \times 0,8) = \mathbf{14.080 \text{ €}}$$

Dieser Werteeinfluss wird nachfolgend mit einem **Abschlag von -14.080 €** berücksichtigt.

3.3.8 Vergleichswert

Der Vergleichswert des Wertermittlungsobjekts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Der Vergleichswert ergibt sich somit abschließend wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert – Bodenwert Flurstück 70/8	176.000 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert – Bodenwert Flurstück 70/7	33.699 €
Wertansatz besondere objektspezifische Merkmale – Baulast auf 70/8	-14.080 €
Summe	195.619 €
Vergleichswert (gerundet)	196.000 €

3.4 Verkehrswert

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

Die Marktlage ist beim Vergleichswert durch zum Stichtag gültige Bodenrichtwerte berücksichtigt.

Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt Jork-Königreich, Königreicher Straße zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 20.08.2025 mit

196.000 €

(in Worten: einhundertsechszwanzigttausend Euro)

ermittelt.

Hemmoor, den 20.08.2025

Ulrike Schute-Klindtworth
ehrenamtliches Mitglied

Madelaine Repschies
Vorsitzende

Andreas Ehbrecht
ehrenamtliches Mitglied

Hiermit wird beglaubigt, dass diese Abschrift einschließlich Anlagen mit der Urschrift des Verkehrswertgutachtens übereinstimmt.

**Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Otterndorf
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte Otterndorf**

Ulmenweg 9, 27356 Rotenburg (Wümme)
Telefon: 04261 84021-14 Fax: 04261 84021-42
E-Mail: gag-ott@lgl.niedersachsen.de

Rotenburg (Wümme), den 23.10.2025



Im Auftrage

(Hintze)

Ausfertigungen:

1. Antragsteller: (6fach)

Amtsgericht Buxtehude
Bahnhofstraße 4
21614 Buxtehude

2. Eigentümer: bei Zwangsversteigerungen - siehe Begleitschreiben

3. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Regionaldirektion Otterndorf
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Am Sande 4b
21682 Stade

Bei gerichtlich beantragten Gutachten wird davon ausgegangen, dass die dem Eigentümer nach § 193 Abs. 4 BauGB zustehende Abschrift vom Antragsteller übermittelt wird.

Merkblatt Gutachterausschuss

Das vorstehende Gutachten wurde durch den „Gutachterausschuss für Grundstückswerte“ nach gemeinsamer, nicht öffentlicher Beratung beschlossen.

Der Gutachterausschuss setzt sich zusammen aus dem Vorsitzenden, seinen Stellvertretern und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern. Die Mitglieder, die gemäß § 192 BauGB in der Wertermittlung von Grundstücken erfahren sind und über besondere Sachkunde für die verschiedenen Grundstücksarten und Gebietsteile des Zuständigkeitsbereichs verfügen, werden vom Vorsitzenden auf die Dauer von 5 Jahren bestellt.

Im Einzelfall wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem seiner Stellvertreter und zwei ehrenamtlichen Gutachtern tätig.

Ein Gutachter ist von der Mitwirkung ausgeschlossen, wenn er oder seine Verwandten an dem Grundstück persönlich oder wirtschaftlich interessiert sind, wenn er in der Angelegenheit ein Parteigutachten abgegeben hat oder er bei jemandem beschäftigt ist, der an dem Ergebnis des Gutachtens ein persönliches oder wirtschaftliches Interesse hat.

Der Gutachterausschuss hat sein Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen. Er ist an Weisungen nicht gebunden.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist bei der örtlichen Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) eingerichtet. Die Geschäftsstelle beschafft die für die Erstattung des Gutachtens erforderlichen Unterlagen und bereitet die Beratung vor.

Gemäß § 193 BauGB haben Gutachten keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.

Anlage: Schätzungsmerkmale der Bodenschätzung**Grünland**Bodenarten

S	Sand
IS	lehmiger Sand
L	Lehm
T	Ton
MO	Moor

Bodenstufen

Unterteilung nach dem Entwicklungs- und Altersgrad der Böden (I-III). **Stufe I** = günstigster Zustand

Klimastufen (Durchschnittliche Jahreswärme)

a	8 °C und darüber
b	7,9 °C bis 7,0 °C
c	6,9 °C bis 5,7 °C
d	5,6 °C und darunter

Wasserstufen

Unterteilung auf Grund des nachhaltigen durchschnittlichen Feuchtigkeitszustandes des Bodens (1 bis 5, 4-, 5-). **Stufe 1** = günstige Wasserverhältnisse

Besonders trockene Lagen werden in den Stufen 4 und 5 durch ein Minuszeichen gekennzeichnet.

Sonstige Angaben

W	Unbedingtes Wiesenland
Str	Streuwiese
Hu	Hutung
Ger	Geringstland

N1936 Neukultur ggf. mit Jahreszahl

T1960 Tiefkultur ggf. mit Jahreszahl

Wertzahlen

Grünlandgrundzahl / Grünlandzahl

Die Grünlandgrundzahl (7 bis 88) ist eine Verhältniszahl für die Leistungsfähigkeit des Bodens unter einheitlichen Ertragsbedingungen.

Die Grünlandzahl (1 bis 100) berücksichtigt Abweichungen von den unterstellten Verhältnissen.

Beispiel: L II b 3 43/38

L	Bodenart
II	Bodenstufe
b	Klimastufe
43	Grünlandgrundzahl
38	Grünlandzahl

Ackerland

Bodenarten

S	Sand
SI	anlehmiger Sand
IS	lehmiger Sand
SL	stark lehmiger Sand
sL	sandiger Lehm
L	Lehm
LT	schwerer Lehm
T	Ton
MO	Moor

Zustandsstufen

Unterteilung nach dem Entwicklungs- und Altersgrad der Böden (1-7). **Stufe 1** = günstigster Zustand

Entstehungsarten

AI	Alluvial- (Schwemmland-) boden
D	Diluvial- (Eiszeit-) boden
Lö	Löß- (Wind-) boden
V	Verwitterungsboden
Vg	Trümmer- oder Gesteinsboden
G	zusätzlich für Grobkörnigkeit

bei A- und D-Böden

DV	
AD	Wechsel der Entstehungsarten
LV	

Besondere Wasserverhältnisse

RiWa	Rieselwasser, künstliche Bewässerung
Wa+	Nass, zu viel Wasser
Wa-	Trocken, zu wenig Wasser
Wa gt	Besonders günstige Wasserverhältnisse

Sonstige Angaben

Ger	Geringstland
N1936	Neukultur ggf. mit Jahreszahl
T1960	Tiefkultur ggf. mit Jahreszahl

Wertzahlen

Bodenzahl / Ackerzahl

Die Bodenzahl (7 bis 100) ist einer Reinertragsverhältniszahl im Vergleich zur Bodenzahl 100 für den besten Boden unter einheitlichen Ertragsbedingungen.

Die Ackerzahl (1 bis 120) berücksichtigt Ertragsunterschiede, die auf Klima, Geländeform und andere natürliche Ertragsbedingungen zurückzuführen sind.

Beispiel: 1S 4 D 38/40

1S	Bodenart
4	Zustandsstufe
D	Entstehungsart
38	Bodenzahl
40	Ackerzahl