



Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Otterndorf

# Gutachten über den Verkehrswert



für die landwirtschaftliche Fläche  
in **Jork-Königreich, Binnendeich**

<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	<b>20.08.2025</b>
<b>Verkehrswert:</b>	<b>10.600 €</b>
<b>Antragszeichen:</b>	<b>033-W2-26/2025</b>
<b>Az. Antragsteller:</b>	<b>10 K 13/24</b>



**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:

<b>Gemeinde</b> Jork		<b>Gemarkung</b> Königreich		<b>Lagebezeichnung</b> Binnendeich	
<b>Flur</b> 8	<b>Flurstück</b> 337/207	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b> 2.418 m <sup>2</sup>	<b>Grundbuchbezirk</b> Königreich	<b>Grundbuchblatt</b> 680	
<b>Eigentümer(in):</b>		Siehe Begleitschreiben			

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 20.08.2025 in der Besetzung

Vorsitzender

Madelaine Repschies

ehrenamtliches Mitglied

Ulrike Schute-Klindtworth

ehrenamtliches Mitglied

Andreas Ehbrecht

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

**10.600 €.**

<b><u>Inhaltsverzeichnis</u></b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>
1.1	Antragsdaten	4
1.2	Weitere Angaben	4
1.3	Wertermittlungsstichtag	5
1.4	Qualitätsstichtag	5
1.5	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.6	Unterlagen	5
1.7	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	5
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Wertermittlungsobjektes</b>	<b>6</b>
2.1	Lagemerkmale	6
2.1.1	Nachbarschaft / Infrastruktureinrichtungen	6
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	9
2.2.1	Grundstücksgröße und -zuschnitt	9
2.2.2	Nutzung	11
2.2.3	Beschaffenheit und Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen	11
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	11
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	11
2.3.2	Abgabenrechtlicher Zustand	12
2.3.3	Rechte und Belastungen	12
2.4	Künftige Entwicklungen	13
2.4.1	Weitere künftige Entwicklungen	13
2.5	Entwicklungszustand	13
2.6	Objektfotos	14
<b>3.</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes</b>	<b>15</b>
3.1	Grundlagen	15
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	15
3.1.2	Kaufpreissammlung	15
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	15
3.1.4	Literatur	15
3.2	Wertermittlungsverfahren	16
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	16
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	16
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	16
3.3	Bodenwert	17
3.3.1	Vergleichswerte	17
3.3.2	Bodenrichtwerte	18
3.3.3	Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes	19
3.3.4	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	19
3.3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	19
3.3.6	Vergleichswert	20
3.4	Verkehrswert	21
	<b>Merkblatt Gutachterausschuss</b>	<b>23</b>
	<b>Anlage: Schätzungsmerkmale der Bodenschätzung</b>	<b>24</b>

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Antragsdaten

Antragstellerin:	Amtsgericht Buxtehude - Zwangsversteigerungsgericht
Antragseingang:	31.01.2025
Aktenzeichen Antragsteller:	10 K 13/24
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.

### 1.2 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 Begleitschreiben zum Verkehrswertgutachten aufgeführt.

- a) ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind:  
Das Objekt ist nicht verpachtet.
- 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.

### **1.3 Wertermittlungstichtag**

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 Wertermittlungstichtag 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.

### **1.4 Qualitätsstichtag**

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag.

### **1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen**

Feststellungen 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.

### **1.6 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-W1-66/2022)
- fotografische Aufnahmen des Objektes

### **1.7 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 033-W1-66/2022 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 östlich der Wellenstraße im so genannten Binnendeich. Insgesamt ist dieser Bereich von Obstanbauflächen geprägt.

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.

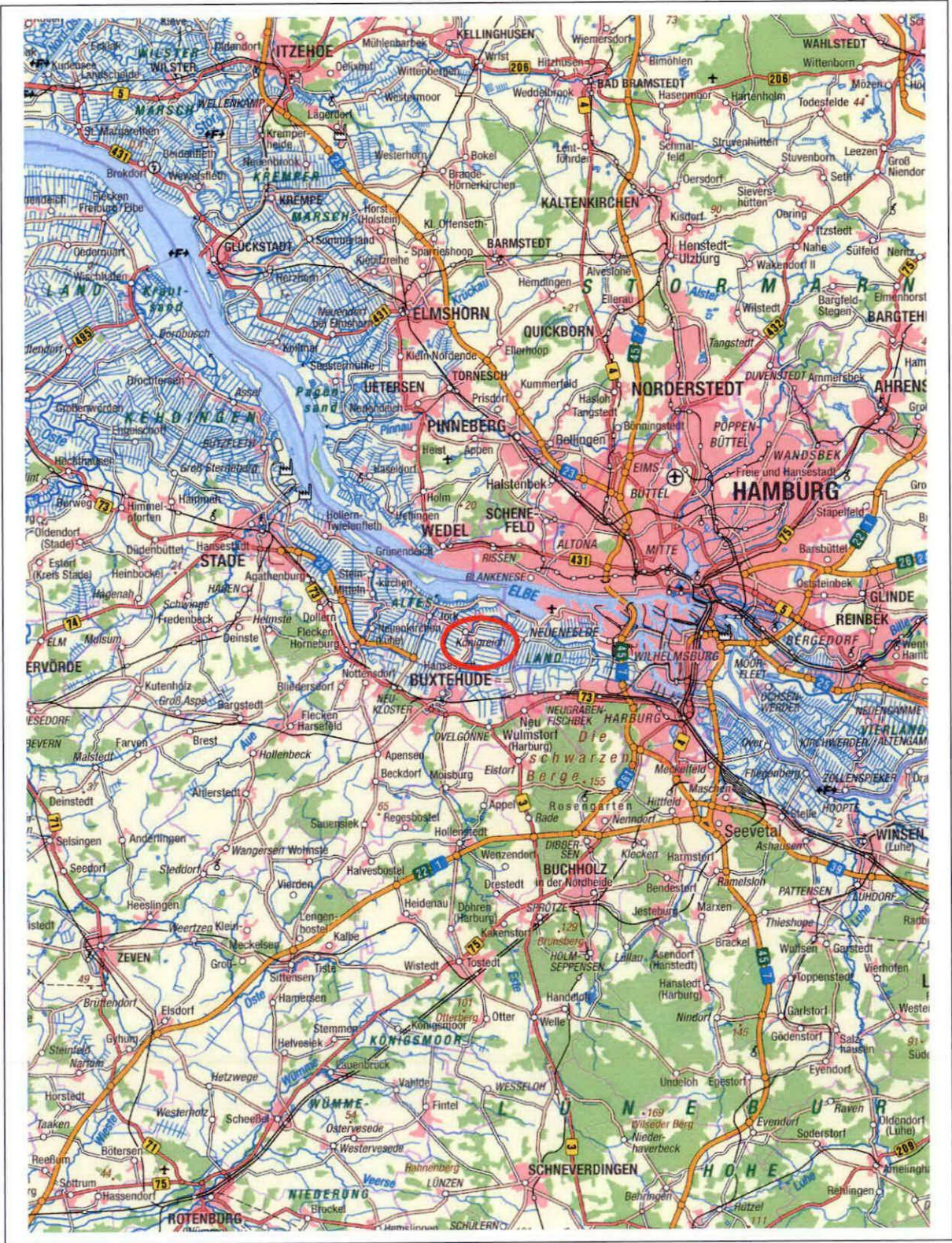
#### Nächst gelegene Verkehrsanbindungen

- 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

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 Estebüggje sind Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf vorhanden.

Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Kartenausügen der AK5, der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

Übersichtskarte



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

© 2025 LGLN

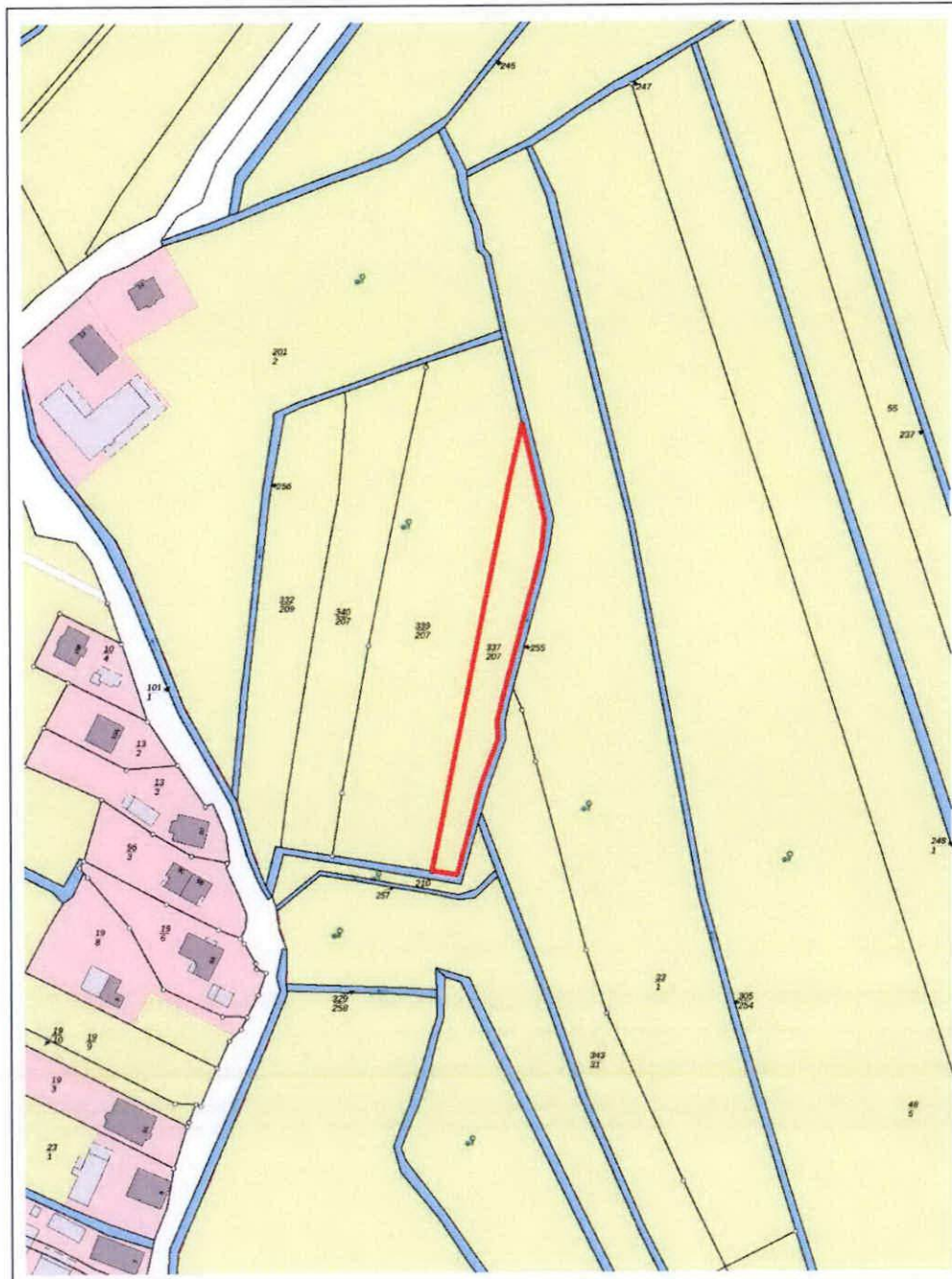


## 2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

### 2.2.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 2.418 m<sup>2</sup> groß. Die Form ist aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

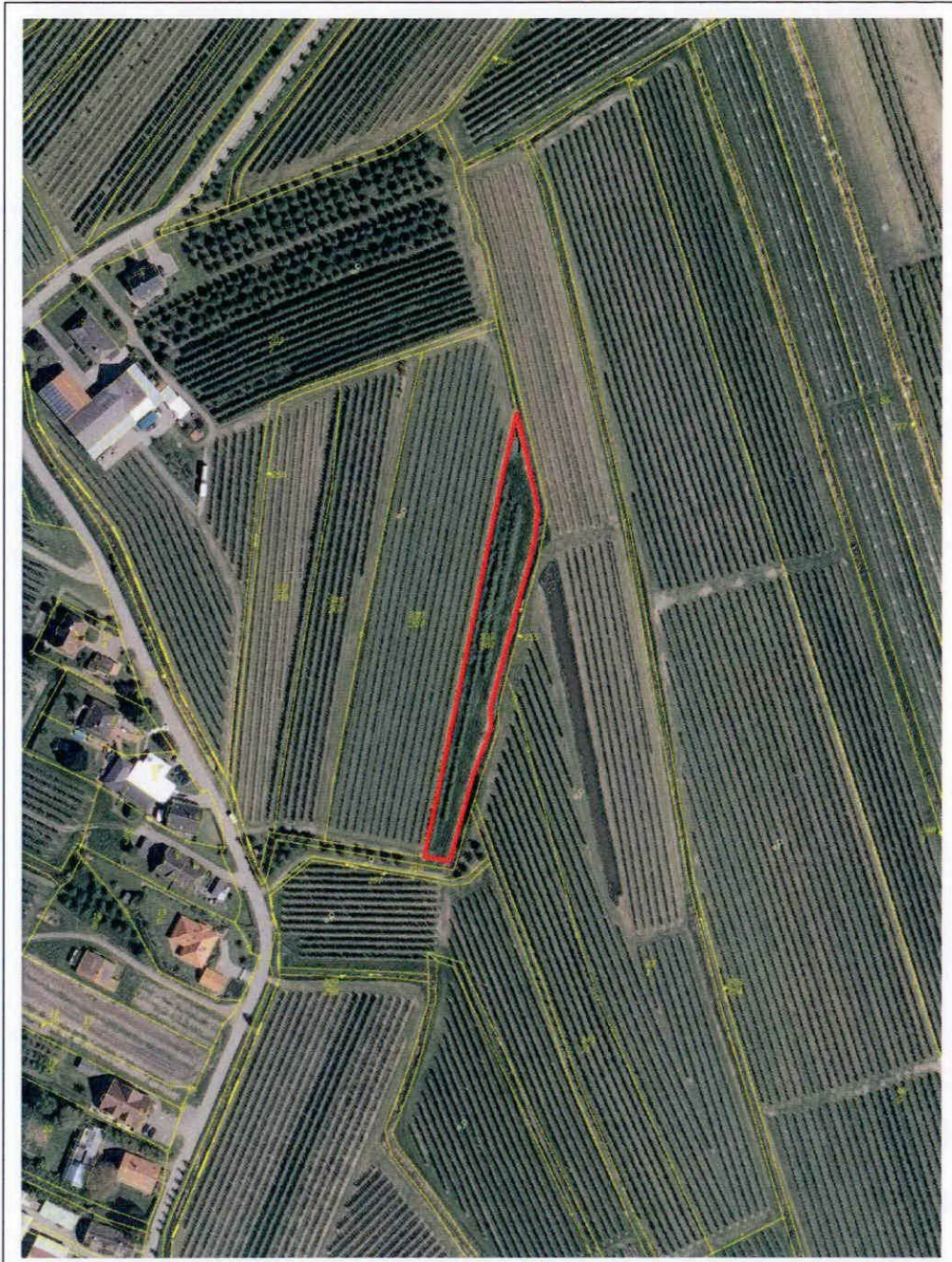
#### Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstabsangabe)



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

Die landwirtschaftliche Fläche wird 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	8	337/207	Binnendeich	2.418 m <sup>2</sup>	2.418 m <sup>2</sup> Obstplantage

In der amtlichen Bodenschätzung sind die Flächen wie folgt ausgewiesen:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	gesetzliche Klassifizierung	Bodenschätzung*
Königreich	8	337/207	2.418 m <sup>2</sup>	Obstplantage	Gr, L, I, a, 2, 74, 74, EMZ 1789

\*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	8	337/207	Die Fläche befindet sich in einem guten Kulturzustand, wird nicht gewerblich bewirtschaftet und ist über die Wellenstraße gut zu erreichen.

## 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.

#### Flächennutzungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes 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 das zu bewertende Objekt sind bauliche Erweiterungen, Umbauten und Umnutzungen nur eingeschränkt zulässig.

Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks 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

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 Ersterer 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 680 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.

---

#### Baulasten

Im Liegenschaftskataster ist kein Hinweis auf eine Baulast eingetragen. Es wurde daher keine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis angefordert, da bereits im Jahr 2023 ebenfalls keine Baulast für das Wertermittlungsobjekt eingetragen war.

#### Pachtverträge

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht verpachtet.

### 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 Entwicklungen**

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

### **2.4.1 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 ergibt sich für das Wertermittlungsobjekt der Entwicklungszustand „Flächen der Land- und Forstwirtschaft“.