

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**



Verkehrswertgutachten

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

**Bewertungsobjekt: Unbebautes Grundstück
(Landwirtschaftliche Fläche (Ackerland))**

**Adresse: Hünkenbüttel vor dem Sommerdeich
(Flurstück 19, Gemarkung Balje)
21730 Balje**

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

Aktenzeichen: 71 K 33/23

Auftrags-/Gutachten-Nr.: 25/034

Tag der Gutachtenerstellung: 28. Juni 2025

Wertermittlungstichtag: 08. Mai 2025

Verkehrswert/Marktwert: rund 1.020.000 EUR (1,02 Mio. EUR)



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
1 Zusammenstellung wesentlicher Daten	2
1.1 Allgemeines	3
1.1.1 Bewertungsobjekt	3
1.1.2 Auftraggeber / Auftragsinhalt	3
1.1.3 Bewertungsrelevante Stichtage	3
1.1.4 Grundbuchrechtliche Angaben	4
1.1.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur	4
1.2 Wertrelevante Merkmale	6
1.2.1 Grundstücksbeschreibung	6
1.2.1.1 Lage	6
1.2.1.2 Gestalt / Form / Beschaffenheit / Altlasten / sonstige Einflussfaktoren	9
1.2.2 Rechtliche Gegebenheiten	11
1.2.3 Zustandsmerkmale	13
1.2.4 Beurteilung	14
1.3 Wertermittlung	15
1.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung	15
1.3.2 Vergleichswertermittlung	16
1.3.2.1 Direktes Vergleichswertverfahren (Kaufpreise)	16
1.3.2.2 Vorläufiger Vergleichswert	17
1.3.2.3 Marktanpassung	17
1.3.2.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	17
1.3.2.5 Vergleichswert	18
1.4 Fragen des Gerichts	19
1.5 Verkehrswert (Marktwert) / Zusammenfassung	20

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

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

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Unbebautes Grundstück (Landwirtschaftsfläche - Ackerland)
Lage	Hünkenbüttel vor dem Sommerdeich (Flurstück 19), 21730 Balje
Auftraggeber/in	Amtsgericht Stade (Zwangsversteigerungsgericht) – 71 K 33/23

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	08. Mai 2025
Tag des Ortstermins	08. Mai 2025
Abschluss der Recherchen	16. Mai 2025

Gebäude- und Grundstücksmerkmale	
Art der Fläche	Landwirtschaftsfläche
Klassifizierung	Ackerland
Nutzung	Ackerland
vorhandene Bebauung / bauliche (Außen)Anlagen	keine
Grundstücksgröße	233.933 m ²

Ergebnis der Vergleichswertermittlung	
Kaufpreisspannen	2,33 – 4,76 EUR/m ²
Ausgangswert - relativ -	3,97 EUR/m ²
Bodenwert / vorläufiger Vergleichswert	928.000 EUR
Marktanpassungsfaktor	1,10
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	1.020.800 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 EUR
Vergleichswert	rund 1.020.000 EUR

Verkehrswert / Marktwert	rund 1.020.000 EUR (1,02 Mio. EUR)
---------------------------------	----------------------------------------------

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

lfd.-Nr. 6 – Altenteilrecht	0 EUR
lfd.-Nr. 8 – Zwangsversteigerungsvermerk	0 EUR

2 Allgemeines

2.1 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt sich um ein Grundstück, gelegen im Bereich „Hünkenbüttel vor dem Sommerdeich“ (Flurstück 19) in 21730 Balje, das als Fläche der Land- und Forstwirtschaft (Ackerland) eingestuft / klassifiziert werden kann.

Am Wertermittlungsstichtag wurde das Grundstück durch den Eigentümer selbst genutzt.

2.2 Auftraggeber / Auftragsinhalt

Auftraggeber/in	Amtsgericht Stade (Zwangsversteigerungsgericht)
Aktenzeichen	71 K 33/23
Datum der Auftragserteilung	Beschluss vom 31. März 2025
Auftragsumfang/Beschluss	<ul style="list-style-type: none"> • Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gemäß § 74a V ZVG im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens • Ermittlung ob Mieter/Pächter vorhanden sind • Ermittlung ob ein Gewerbebetrieb geführt wird • Art und Umfang von Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden • Ermittlung ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht • Feststellung ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen • Ermittlung ob ein Energieausweis vorliegt • Ermittlung ob ein Altlastenverdacht vorhanden sind

2.3 Bewertungsrelevante Stichtage

Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde am 08. Mai 2025 durchgeführt. Anwesend waren:

- Der Eigentümer
- Der Sachverständige (Unterzeichner)

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag / Abschluss der Recherchen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 08. Mai 2025 (Tag der Ortsbesichtigung). Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 16. Mai 2025 abgeschlossen.

Anmerkung zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz

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

2.4 Grundbuchrechtliche Angaben

Das Grundstück des Bewertungsobjekts ist wie folgt im Grundbuch eingetragen:

- Amtsgericht: Stade - Grundbuch von Balje - Blatt: 1060

Die Eintragungen lauten **auszugsweise** wie folgt:

Bestandsverzeichnis¹

Lfd.-Nr.:.....	17
Gemarkung.....	Balje
Flur.....	86
Flurstück/e- Nr.....	19
Wirtschaftsart.....	Landwirtschaftsflächen
Lage.....	Hünkenbüttel vor dem Sommerdeich
Größe/n	233.933 m ²

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

Abt. II - (Lasten/Beschränkungen)²

lfd.-Nr. 6:	Altenteil mit Wertsicherungsklausel
lfd.-Nr. 8:	Zwangsversteigerungsvermerk (15.11.2023)

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 14.01.2025
- Recherchen in Bezug auf die in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen
- Auszug aus der/dem Liegenschaftskarte/- buch vom 09.04.2025
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 10.4.2025
- 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 07.04.2025
- Schriftliche Auskunft der zuständigen Mitarbeiterin bei der Verwaltung der Samtgemeinde Nordkehdingen in Bezug auf die abgabenrechtlichen Gegebenheiten vom 16.05.2025
- Digitale Bodenrichtwertkarte (2025) des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte (07.05.2025)
- Grundstücksmarktdaten 2025 für das Land Niedersachsen und den Landkreis Stade
- Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- Daten / Auswertungen durch verschiedene Institutionen
- Befragung von ortsansässigen / ortskundigen Maklern sowie Recherchen im Internet

Hinweis:

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

¹ Im Bestandsverzeichnis sind neben den Bewertungsgrundstück noch weitere 13 Grundstücke eingetragen. Bewertungsrelevant im vorliegenden Fall ist aber nur das Grundstück unter der lfd.-Nr. 17

² Vgl. Ausführungen Kapitel 3.2 - Seite 12

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)³
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Wesentliche Literatur

- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Beleihungswerten, steuerlichen Bewertungen, unter Berücksichtigung von ImmoWertV; diverse Auflagen mit Kleiber - digital, Köln: Reguvis-Verlag
- Sommer/Kröll/Piehler, Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung für die Praxis; Stand März 2025, 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 Beleihungswerts 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, Giesecking-Verlag
- Böttcher, ZVG, Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwalter, Kommentar; 7. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 2022
- Stöber, Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG), Band 12, Beck'sche Kurz-Kommentare, Kommentar zum ZVG der Bundesrepublik Deutschland mit einem Anhang einschlägiger Texte und Tabellen; 23. Auflage, München: Verlag C.H. Beck

Urheberrechtsschutz

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

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

³ 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

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Entfernungen

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <ul style="list-style-type: none">• Hamburg- Zentrum.....ca. 98 km• Bremen.....ca. 108 km• Stade.....ca. 46 km• Cuxhaven.....ca. 35 km | } Verkehrswege |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|

Mikrolage

Allgemein – Samtgemeinde Nordkehdingen mit Balje

Die Samtgemeinde Nordkehdingen mit ihren rund 7.400 Einwohnern ist ein Kommunalverband, entstanden 1971 im Rahmen der Gebiets- und Verwaltungsreform und besteht aus den Gemeinden Balje, Krummendeich, Oederquart, Wischhafen sowie dem Flecken Freiburg/Elbe. Sitz der Verwaltung ist in Freiburg.

Die wirtschaftliche Struktur der Samtgemeinde Nordkehdingen, einschl. Balje und der Region insgesamt, wird durch kleinere mittelständische Unternehmen, dem Tourismus und überwiegend durch die Landwirtschaft geprägt. Da das Arbeitsplatzangebot relativ gering ist, fahren viele Einwohner als Pendler in die Metropolregion Hamburg, mit den Städten Stade, Buxtehude und bis nach Hamburg direkt.

Gemäß den Auswertungen (wegweiser-kommune.de) wird die Samtgemeinde Nordkehdingen bis zum Jahr 2030 als kleine und mittlere Gemeinde mit einer moderaten Alterung und Schrumpfung (Demografiety 3) eingestuft.

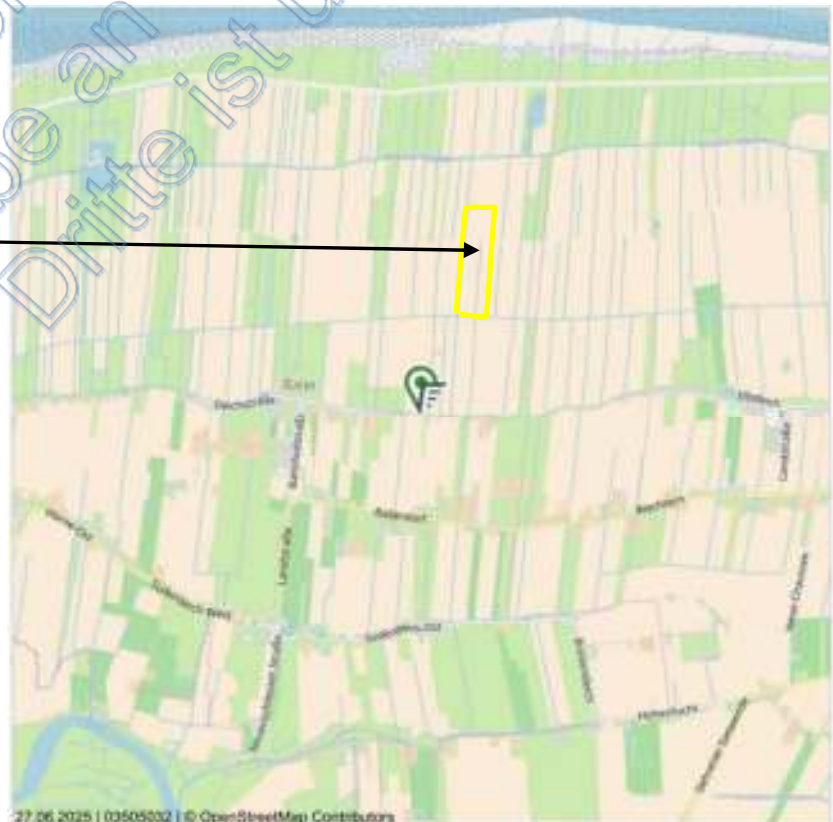
Großräumiger Übersichtsplan

Innerörtliche Lage / unmittelbare Umgebung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im nördlichen Bereich der Gemeinde Balje (Außenbereich). Die unmittelbare Umgebung wird durch landwirtschaftliche Flächen (Acker- und Grünland) geprägt. Die Entfernung zum Orts-/Gemeindezentrum von Balje beträgt rund 2 Kilometer.

Übersichtsplan (regional)

Hünkenbüttel vor dem Sommerdeich, Balje
(Flurstück 19)



© on-geo 2025

Lagebeurteilung

Es handelt sich um ein Grundstück mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- Landwirtschaftsfläche (Ackerland)
- Rand-/Außenlage von Balje
- Umgebung wird durch landwirtschaftliche Flächen geprägt

3.1.2 Gestalt / Form / Beschaffenheit / Altlasten / sonstige Einflussfaktoren

Liegenschaftskarte

Bewertungsgrundstück
Flurstück 19



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Bestandsangaben des Grund-/ Flurstücks (gemäß Liegenschaftsbuch)

Gemarkung Balje

Flur	Flurstück	Größe	Tatsächliche Nutzung	Bodenschätzung	Topographie
86	19	233.933 m²	Ackerland	Bodenzahl: 54 – 71 Ackerzahl: 54 – 71 Bodenart: sandiger Lehm/Lehm	eben

Zuschnitt

regelmäßig

Bodenbeschaffenheit / Altlasten

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 10.04.2025 bestehen für das Bewertungsgrundstück **keine** Hinweise auf Altstandorte, Altablagerungen bzw. Altlasten. Das Grundstück (Flurstück) ist nicht im Kataster für Flächen mit Altstandortverdacht eingetragen. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit, ohne bewertungsrelevante Besonderheiten, unterstellt.

Natureinflussfaktoren

Gemäß den durchgeführten Recherchen befindet sich das Grundstück des Bewertungsobjekts nicht in einem Erdbeben gefährdeten Gebiet.⁴

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

Hinweis: In rund 2 Kilometer Entfernung (Luftlinie), beginnt das Deichschutzgebiet des Flusses „Elbe“. Gemäß den durchgeführten Recherchen (Hochwasser-/Überschwemmungskarten des Landes Niedersachsen) bestehen jedoch keine besonderen Auffälligkeiten in Bezug auf Überschwemmungs-/ Hochwassergefahren für den Bereich Balje.

⁴ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches GeoForschungsZentrum (GFZ)

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 07.04.2025, sind auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts (Flurstück) **keine** Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen. Es wird davon ausgegangen, dass auch zugunsten des Grundstücks des Bewertungsobjekts keine Baulasten auf den Nachbargrundstücken (Flurstücken) 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 Nordkehdingen vom 16.05.2025 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 landwirtschaftliche Fläche.

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 (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben und Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

Erschließung

Das Bewertungsgrundstück grenzt nördlich und südlich an Wirtschaftswege an, von denen die verkehrstechnische Erschließung erfolgt.

Entwicklungsstufe / Grundstücksqualität

Die Entwicklungsstufe des Grundstücks des Bewertungsobjekts kann am Wertermittlungsstichtag als Fläche der Forst- und Landwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV)⁵ klassifiziert werden.

⁵ Flächen der Land- und/oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV) sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts ist gemäß dem mir vorliegenden Grundbuchauszug vom 14.01.2025 unter der lfd.-Nr. 6 ein Altenteilrecht und unter der lfd.-Nr. 8 der Zwangsversteigerungsvermerk (dieser ist generell nicht wertrelevant) vom 15.11.2023 eingetragen. Weitere Eintragungen waren/sind nicht vorhanden.

Da das vorliegende Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts / Marktwerts im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens dient, werden die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten/Beschränkungen zunächst nicht berücksichtigt.

Es wird also ein Verkehrswert / Marktwert, ohne Berücksichtigung von evtl. in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Lasten / Beschränkungen ermittelt. Diese Vorgehensweise liegt darin begründet, da während des laufenden Zwangsversteigerungsverfahrens noch nicht abschließend vorausgesagt werden kann, ob die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten / Beschränkungen bestehen bleiben oder nach den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen erlöschen. Hierzu wird seitens des Gerichts am Tag des Versteigerungstermins weiter ausführlich eingegangen / vorgetragen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass bestehenbleibende Rechte im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wirtschaftlicher Teil des Gebots sind, deren Kapitalwert zu ermitteln ist. Der Kapitalwert von Rechten stellt einen Zuzahlungsbetrag dar (§ 51 Abs. 1 Satz 2 ZVG).

Nach Stöber ist der Zuzahlungsbetrag:

...„der Betrag, um den die Belastung den Grundstückswert mindert. Es handelt sich ausdrücklich nicht um den Wert des Rechts für den Berechtigten. Bestimmt wird der Zuzahlungsbetrag durch die Wertdifferenz der Preise, die bei Veräußerung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für das Grundstück ohne und mit Bestehenbleiben der wertmindernden Belastung erzielbar sind.“ Dabei sind die wertmindernden Umstände entsprechend der Art des Rechts nach den Verhältnissen des Einzelfalls unter Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und den Marktgepflogenheiten zu bestimmen“.

Das Altenteilrecht (lfd.-Nr. 6) ist im Wesentlichen aus der landwirtschaftlichen Hofübergabe entstanden. Dabei wird der Hof auf den Verpflichteten (Erben) übertragen und im Gegenzug dafür erhält/erhalten der/die Berechtigte/n mehrere Einzelrechte. Bei diesen Einzelrechten handelt es sich im Wesentlichen um Reallasten (Leibrenten, Naturallieferungen, Pflegeverpflichtungen) und um Wohn-/Wohnungsrechte. Der wesentliche Charakter des Altenteils besteht in der Versorgung des/der Berechtigten, wobei die Versorgungsleistungen wertmäßig nicht dem übertragenen Grundstück entsprechen müssen.

Im vorliegenden Bewertungsfall kann aber davon ausgegangen werden, dass das in Abt. II des Grundbuchs unter der lfd.-Nr. 6 eingetragene Altenteilrecht keinen relevanten Einfluss auf den Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts entfaltet. Diese begründet sich darin, da das Recht/ die Belastung neben dem Bewertungsgrundstück, auf 11 weiteren Grundstücken der im Grundbuch (Bestandverzeichnis) eingetragenen Grundstücke lastet. Hierbei handelt es sich teilweise um bebaute Grundstücke (Hofstellen, etc.), die jedoch nicht Bestandteil der vorliegenden Bewertung sind. Da eine Aufteilung / Unterteilung des Altenteils auf einzelne Grundstücke nicht möglich ist (bei einer Gesamtbewertung der Grundstücke würde die Wertminderung alle Grundstücke umfassen) wird im vorliegenden Fall von keinem wertrelevanten Einfluss ausgegangen.

Miet- / Nutzungsverhältnisse

Gemäß den erteilten Auskünften des Eigentümers am Tag der Ortsbesichtigung, bestanden am Wertermittlungstichtag keine miet-/pachtvertragliche Vereinbarungen (Miet-/Pachtverträge) für das Bewertungsobjekt. Das Grundstück wurde selbst genutzt/bewirtschaftet.

Nachbarrechte

Nachbarrechte sind Beschränkungen, die sich durch das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) oder durch Landesrecht begründen können (z. B. Überbau, Notwegerecht oder Leitungsrecht).

Derartige Rechte existieren ausweislich des Auszugs aus der Liegenschaftskarte / -buch und den während des Ortstermins gewonnenen Eindrücken nicht.

3.3 Zustandsmerkmale

Bauliche Anlagen / Zustandsmerkmale

Auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts befinden sich keine baulichen Anlagen (Einzäunungen, etc.). Gemäß Auskunft des Eigentümers am Tag des Ortstermins wurde auf dem Grundstück (unter der Oberfläche) eine Flächendrainage für die Entwässerung eingebracht, um bei stärkeren, längeren Regenereignissen eine Überflutung vermieden und eine ausreichende Entwässerung gewährleistet ist.

Fotodokumentation

Blickrichtung Norden



Blickrichtung Süden



Wirtschaftsweg (südlich)



Wirtschaftsweg (nördlich)



Zufahrt vom Elbdeich-Ost aus



Öffentlicher Straßenbereich (Elbdeich-Ost)



9.4 Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt sich um ein Grundstück, gelegen im Bereich „Hünkenbüttel vor dem Sommerdeich“ (Flurstück 19) in 21730 Balje, das als Fläche der Land- und Forstwirtschaft (Ackerland) eingestuft / klassifiziert werden kann.

Am Wertermittlungstichtag wurde das Grundstück durch den Eigentümer selbst genutzt.

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 Landwirte mit zusätzlichem Flächenbedarf 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, kann die Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsgrundstücks normal/gut eingestuft werden.

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

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 (Ackerland) klassifiziert ist. Eine bauliche Nutzung (Bebaubarkeit) ist aufgrund der bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften des Grundstücks am Wertermittlungstichtag nicht möglich.

Idealerweise wird der Verkehrswert/Marktwert solcher Grundstücke einerseits mittels des direkten Vergleichswertverfahrens (dabei werden zeitnahe Verkaufsfälle von vergleichbaren Grundstücken herangezogen (direktes Vergleichswertverfahren)) oder 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 Nordkehdingen und den angrenzenden Gebieten (LK Cuxhaven), 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 von mir eine schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung für landwirtschaftliche Flächen (Ackerland) beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte angefordert.

Auf die Anfrage wurden mir insgesamt 14 Kaufpreise (6 x Ackerland und 8 x Grünland) aus den Jahren 2021-2024 von Flächen in der großräumigen Umgebung von Balje (Samtgemeinde Nordkehdingen, Cadenberge, Wingst (Landkreis Cuxhaven)) übermittelt. Dabei wurden folgende Kriterien zu Grunde gelegt:

- Räumliche Lage: Balje/Samtgemeinde Nordkehdingen und angrenzende Gemeinden
- Selektionsbereich: großräumiger Umkreis
- Auswertungszeitraum ab 01.01.2021
- Grundstücksart Landwirtschaftliche Fläche (Ackerland)

Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall bei dem Bewertungsobjekt um eine reine Ackerlandfläche und nicht um eine Mischfläche (Grün-/Ackerland) handelt, werden für die Ableitung des relativen Bodenwerts nur die Kaufpreise von Ackerlandflächen herangezogen.

Die Spanne der relativen Kaufpreise reicht von 3,26 EUR/m² (Minimum) bis 4,45 EUR/m² (Maximum). Der Medianwert⁶ beträgt 4,00 EUR/m² bei Grundstücksgrößen zwischen 8.400 m² und 50.900 m².

Für die unterschiedlichen Größen (Fläche) der Kaufobjekte gegenüber dem Bewertungsobjekt erfolgt eine Anpassung erfolgt mit Hilfe der sich ergebenden Umrechnungskoeffizienten UK aus den Umrechnungstabellen 0320003 für Bodenrichtwerte für den Landkreis Stade. Die zeitlichen Unterschiede (Kaufzeitpunkte) werden mit der Indexreihe für landwirtschaftliche Flächen (Ackerland) in den Gemeinden Niedersachsens⁷ angepasst.

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

Kauf-Jahr	Fläche in m ²	BRW EUR/m ²	Kaufpreis EUR	KP EUR/m ²	UK-Zeit	UK-Größe	KP EUR/m ² angepasst
08.09.2020	7.900	3,00	120.000	1,00	1,11	1,05	4,66
11.12.2020	4.200	2,20	130.000	0,50	1,00	1,03	2,63
18.12.2020	11.000	2,60	36.770	1,80	1,00	1,12	4,46
25.06.2021	2.900	2,30	57.500	1,50	1,00	1,06	2,47
20.07.2021	10.500	2,60	129.000	1,00	1,00	1,04	3,49
20.07.2021	5.200	3,50	40.060	1,00	0,98	1,04	4,86
Median	27.350	2,60	88.750	3,68	1,00	1,04	3,97
Mittelwert	26.933	2,70	85.555	3,50	1,02	1,06	3,76

Der Medianwert (EUR/m²) der 6 Kaufpreise für Ackerlandflächen beträgt demnach rund 3,97 EUR/m² und der mittlere relative Wert rund 3,76 EUR/m².

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

⁷ vgl. gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/indexreihen/landwirtschaftsflächen

4.2.2 Vorläufiger Vergleichswert

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

Flurstück 19		
Ausgangswert	3,97 EUR/m ²	
x Größe des Flur-/Grundstücksbereichs	233.933 m ²	
= Bodenwert	928.714 EUR	928.000 EUR

Der vorläufige Vergleichswert des Bewertungsgrundstücks beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 928.000 EUR.

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.⁸

Im vorliegenden Bewertungsfall kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der vorhandenen Grundstücksgegebenheiten (vorhandene Flächendrainage, Grundstücksgröße) eine Marktanpassung erforderlich ist, da nach meiner Auffassung die vorgenannten Einflussfaktoren in den Kaufpreisen/Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung nicht (Drainage) bzw. nur bedingt (Fläche)⁹ enthalten bzw. berücksichtigt werden konnten.

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 1,10 (Zuschlag vom vorläufigen Vergleichswert 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.

⁸ Vgl. § 7 Abs. 2 ImmoWertV

⁹ In Bezug auf die Größenanpassung ist anzumerken, dass die Spanne der Umrechnungskoeffizienten mit Flächenbezug die durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt wurden nur bis zu einer Grundstücksgröße von 120.000 m² (1,07) reichen. Die Größe des Bewertungsgrundstücks beträgt aber 233.933 m², so dass hier ein Vorteil in Bezug auf die Bewirtschaftung vorhanden ist, der bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen ist.

4.2.5 Vergleichswert

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

	Bodenwert / vorläufiger Vergleichswert	928.000 EUR
x	Marktanpassungsfaktor (Zuschlag 10 Prozent)	1,10
=	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	1.020.800 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	0 EUR
	Vergleichswert	1.020.800 EUR
=	gerundet	1.020.000 EUR (1,02 Mio. EUR)

Der Vergleichswert und der daraus resultierende Verkehrswert / Marktwert des Bewertungsobjekts können zum Wertermittlungstichtag mit rund 1.020.000 EUR (1,02 Mio. EUR) angenommen werden.

5 Fragen des Gerichts

a) Miet-/Pacht- / Nutzungsverhältnisse

Gemäß den erteilten Auskünften des Eigentümers am Tag der Ortsbesichtigung, bestanden am Wertermittlungstichtag keine miet-/pachtvertragliche Vereinbarungen (Miet-/Pachtverträge) für das Bewertungsobjekt. Das Grundstück wurde selbst genutzt/bewirtschaftet.

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)¹⁰. 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 Zwangsversteigerung¹¹.

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster (10.04.2025) 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 (07.04.2025) sind auf dem Grundstück des Bewertungsobjekts keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen.

¹⁰ Vgl. Ausführungen in Kapitel 3.2 – Seite 11

¹¹ Quelle/n: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 2014/2016/2019 / GEG 2020/ 2023 und Stöber - 23 Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 833, Rn.-Nr. 44

🔍 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 / landwirtschaftliche Fläche das/die als Ackerland eingestuft/ klassifiziert werden kann - das direkte Vergleichswertverfahren (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 (Größe, zeitliche Abweichungen) angepasst. Für die besonderen Grundstücksmerkmale (Drainage, etc.) die noch nicht durch die Anpassungen erfasst werden konnten, wurde zusätzlich eine Marktanpassung berücksichtigt.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände kann der Verkehrswert/Marktwert (§ 194 BauGB / § 74 a Abs. 5 ZVG) des Bewertungsobjekts – unbebautes Grundstück / Landwirtschaftsfläche das/die als Ackerland eingestuft/ klassifiziert ist - gelegen im Bereich „Hünkenbüttel vor dem Sommerdeich“ (Flurstück 19) in 21730 Balje, zum Wertermittlungsstichtag 08. Mai 2025 mit rund

1.020.000 EUR
(1,02 Mio. EUR)

angenommen werden.

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

lfd.-Nr. 6 – Altenteilrecht	0 EUR
lfd.-Nr. 8 – Zwangsversteigerungsvermerk	0 EUR

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

Agathenburg/Hamburg, den 28. Juni 2025



Torsten
Reschke

Digitaler Unterzeichner: Torsten
Reschke
DN: C=DE, E=mail@torsten-
reschke.de, CN=Torsten Reschke
Datum: 28.06.2025 11:24:42 +02:
00

Torsten Reschke (REV)

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

Recognised European Valuer - REV - TEGoVA