

GUTACHTEN

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

Gemeinde:	Stoltebüll
Gemarkung:	Stoltebüll
Lagebezeichnung:	Landwirtschaftsfläche (Unland), Vogelsang, 24409 Stoltebüll
Flur:	3
Flurstück:	71/1 und 72
Größe:	3.598 m ² und 3.479 m ² insgesamt 7.077 m ²
Grundbuch:	Stoltebüll Blatt 209 BVNr. 4
Aktenzeichen:	50 K 23/25



Für den Wertermittlungstichtag und den Qualitätsstichtag 16.09.2025 wurde der Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes mit

3.000 €

ermittelt.

1. ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1 Auftragsdaten	3
1.2 Ortsbesichtigung	3
1.3 Wertermittlungstichtag	3
1.4 Qualitätsstichtag	3
1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	4
1.6 Unterlagen	4
2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES	4
2.1 Lagemerkmale	4
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.2.1 Bauleitplanung	6
2.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand	6
2.2.3 Rechte und Belastungen	6
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	7
2.3.1 Grundstückgröße und -zuschnitt	7
2.3.2 Erschließungszustand	7
2.3.3 Bodenbeschaffenheit	7
2.3.4 Gebäude und Außenanlagen	7
3. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	8
3.1 Grundlagen	8
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	8
3.1.2 Kaufpreissammlung	8
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	8
3.1.4 Literatur	8
3.2 Wertermittlungsverfahren	9
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	9
3.2.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	9
3.3 Bodenwert	10
3.3.1 Vergleichswerte	10
3.3.2 Bodenrichtwerte	10
3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert	11
3.3.4 Gesamtbodenwert	11
3.4 Verkehrswert	12

Anlagen: – Übersichtskarten
 – Auszug aus der Katasterkarte

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Mit Schreiben vom 14.08.2025 beauftragt das Amtsgericht Flensburg unter der Geschäftsnummer 50 K 23/25 ein Verkehrswertgutachten zu erstellen. Gegenstand ist die Zwangsversteigerungssache betreffend den im Grundbuch von Stoltebüll Blatt 209 unter BVNr. 4 eingetragenen Grundbesitz.

1.2 Ortsbesichtigung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am Dienstag, den 16.09.2025 in der Zeit von ca. 14.00 – 14.30 Uhr durch den Sachverständigen besichtigt. An der Besichtigung nahmen außerdem noch teil:

- Keine weiteren Personen

Eine Information an den Eigentümer über den angesetzten Besichtigungstermin erfolgte mit Anschreiben vom 01.09.2025.

1.3 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 01.09.2025.

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 demographischen 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 hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

1.6 Unterlagen

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

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Grundbuchauszug vom Amtsgericht

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

2.1 Lagemerkmale

Allgemein

Stoltebüll ist eine Gemeinde im Kreis Schleswig-Flensburg in Schleswig-Holstein im Osten der Landschaft Angeln mit den Ortsteilen Gulde, Schörderup, Stoltebüll, Vogelsang, Schrepperie und Wittkiel. Sie liegt etwa 10 Kilometer von der Ostsee entfernt. Kappeln und die Schlei sind etwa 8 km südöstlich gelegen. Zum Amt Geltinger Bucht mit Sitz in Steinbergkirche gehörend, wird Stoltebüll von rd. 850 Einwohnern auf einer Fläche von ca. 1.640 ha bewohnt.

Verkehrsanbindung

Erreichbar ist Stoltebüll über die südlich gelegene B 201 (ca. 7 km Entfernung), die Kappeln mit Husum verbindet. Weiterhin findet sich nördlich die B 199 (Nordstraße) von Kappeln nach Flensburg. Ein Anschluss besteht in etwa 6 km Entfernung bei Gelting. Eine Auffahrt zur BAB 7 liegt westlich in ca. 35 km Entfernung an der Anschlussstelle Schleswig-Schuby. Der nächstgelegene Bahnhof existiert im ca. 10 Kilometer entfernten Süderbrarup.

Öffentliche Einrichtungen / Infrastruktur

Stoltebüll weist überwiegend eine landwirtschaftliche Prägung auf, es gibt zahlreiche Vollerwerbsbetriebe, zudem sind mehrere Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen ansässig. Die Kindergarten- und die Schulversorgung wird über ein Netz von Schulen im Bereich des Amtes Geltinger Bucht und in den umliegenden Gemeinden abgesichert. Weiterführende Schulen und ein Gymnasium

sind in Kappeln zu finden. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und sonstige Einrichtungen finden die Einwohner in den benachbarten Orten Kappeln, Gelting und Süderbarup.

Umwelteinflüsse

Auf der Straße Vogelsang ist mit geringem Durchgangsverkehr zu rechnen. Während der Ortsbesichtigung wurden keine außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

Wohn- und Geschäftslage

Die betroffene Fläche liegt südlich der Straße Vogelsang ohne einen direkten Zugang zu einer öffentlichen Straße. Erreichbar ist diese lediglich über das benachbarte landwirtschaftliche Grundstück. Die Straße Vogelsang wurde zweispurig ausgebaut und asphaltiert, befestigte Gehwege existieren nicht. Im Straßenbereich selbst findet sich stellenweise Bebauung ansonsten ist das Grundstück von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung und die Form des Wertermittlungsobjektes sind aus den anliegenden Übersichtskarten und dem Auszug aus der Katasterkarte zu ersehen.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Bauleitplanung

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes besteht weder ein Flächennutzungsplan noch ein Bebauungsplan oder eine Satzung. Der Bereich ist nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen. Als Außenbereich 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.

2.2.2 Abgabenrechtlicher Zustand

Gemäß § 10 ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) werden die Ansprüche aus öffentlichen Lasten, unter die Erschließungsbeiträge und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz fallen, vor den Ansprüchen des Gläubigers befriedigt. Somit sind eventuell offene Beiträge im vorliegenden Fall für die Verkehrswertermittlung nicht relevant.

2.2.3 Rechte und Belastungen

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

Eintragungen im Grundbuch

Die Kopie des Grundbuches wurde vom Sachverständigen eingesehen. Im vorliegenden Auszug sind in Abteilung II in Bezug auf BVNr. 4 folgende Eintragungen vorhanden (sinngemäß):

- Keine

Eventuelle Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches sind ohne Einfluss auf den Verkehrswert.

Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wird beim Bauamt des Kreises Schleswig-Flensburg geführt und wurde im Zuge einer zurückliegenden Bearbeitung abgefragt. Die seinerzeitige Auskunft hat keinen Hinweis auf eine Baulast ergeben.

Altlasten

Die Abfrage beim Altlastenkataster wird durch das Amtsgericht vorgenommen. Sofern hier Eintragungen existieren, werden diese durch das Gericht bekannt gegeben. Eventuelle Auswirkungen bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

Denkmalschutz

Das Wertermittlungsobjekt wird nicht in der Liste der Kulturdenkmale in Schleswig-Holstein geführt.

Sonstige Rechte und Belastungen

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

2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das insgesamt 7.077 m² große Grundstück setzt sich aus dem Flurstück 71/1 mit einer Einzelgröße von 3.598 m² und dem Flurstück 72 mit einer Einzelgröße von 3.479 m² zusammen. Die Fläche weist eine unregelmäßige längliche Ausbildung und eine unebene Oberflächenbeschaffenheit auf. Aus dem anliegenden Auszug der Liegenschaftskarte ist die genaue Form zu entnehmen.

Die Flächenangabe wurde aus dem Grundbuchauszug übernommen und per Abgriff aus dem Liegenschaftskataster überschlägig geprüft.

2.3.2 Erschließungszustand

Erschlossen wird das Wertermittlungsobjekt über die nördlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche. Eine direkte Zugangsmöglichkeit zu einer öffentlichen Straße existiert nicht.

2.3.3 Bodenbeschaffenheit

Der Sachverständige geht von einer normalen Beschaffenheit des Grundstücks aus, da Anhaltspunkte für Mängel nicht bekannt geworden sind.

2.3.4 Gebäude und Außenanlagen

Die Grundstücksoberfläche ist überwiegend mit Grasbewuchs bzw. Grünbewuchs versehen und grenzt nördlich an die Grimsau. Eingefasst ist die Fläche ansonsten vorwiegend mit Knicks bzw. Baumbestand und Buschwerk. Die Erschließung (gefangenes Grundstück) ist lediglich über das nördliche Grundstück und eine kleine Brücke über die Grimsau möglich. Eine aktive Nutzung war nicht feststellbar.

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

„Der Verkehrswert 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“.

3.1.2 Kaufpreissammlung

Nach § 195 des Baugesetzbuches 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)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)

Ergänzend werden vom Sachverständigen folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Entwurf der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

3.1.4 Literatur

Kleiber/Simon/Weyers	Ermittlung von Grundstückswerten
Gottschalk	Immobilienwertermittlung
Sprengnetter	Immobilienbewertung (Lehrbuch und Kommentar)

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 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.

Der Sachverständige wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall das Vergleichswertverfahren in Form der veröffentlichten Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses im Kreis Schleswig-Flensburg an.

3.3 Bodenwert

Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Für das Wertermittlungsverfahren ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die baulichen Anlagen bzw. Art der Nutzung marktüblich ist. Die selbstständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstückmerkmal zu berücksichtigen.

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 40 (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.

3.3.1 Vergleichswerte

Eine Abfrage aus der Kaufpreissammlung wurde nicht vorgenommen. Erfahrungsgemäß ist davon auszugehen, dass keine ausreichende Anzahl von aktuellen Kauffällen für vergleichbare Grundstücke vorliegt.

3.3.2 Bodenrichtwerte

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen bzw. Unterschiede sachrecht berücksichtigt werden können.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für normal zugeschnittene Grundstücke, die vom Gutachterausschuss in wiederkehrenden Sitzungen aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelt werden.

Der Gutachterausschuss des Kreises Schleswig-Flensburg hat zum Stichtag 01.01.2024 für den Bereich des Wertermittlungsobjektes folgende Bodenrichtwerte herausgegeben:

- 3,90 €/m² für Ackerland
- 1,90 €/m² für Grünland

3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

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

Aufgrund der Lage, der Beschaffenheit, der Nutz- bzw. Verwertbarkeit und der Zugänglichkeit wird die betroffene Fläche in die Kategorie Unland eingestuft. Entsprechend erfolgt sachverständig ein Wertansatz von rd. 20 % des ausgewiesenen Bodenrichtwertes für Grünlandflächen.

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu:

$$1,90 \text{ €/m}^2 \times 0,20 = 0,38 \text{ €/m}^2 \text{ rd. } 0,40 \text{ €/m}^2$$

3.3.4 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Nutzung	Größe	BW-Ansatz	Bodenwert
		m ²	€/m ²	€
marktübliche Fläche	Flurst. 71/1 + 72	7.077	0,40	2.831
Σ marktübliche Flächen		0		2.831
zusätzliche Fläche		0		0
Σ zusätzliche Flächen (boG)		0		0
Bodenwert insgesamt		684		2.831

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.

Unter Würdigung aller besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, zu

3.000 €

(in Worten: Dreitausend Euro).

abgeleitet.

Das Gutachten habe ich unabhängig nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Tolk, den 14.10.2025

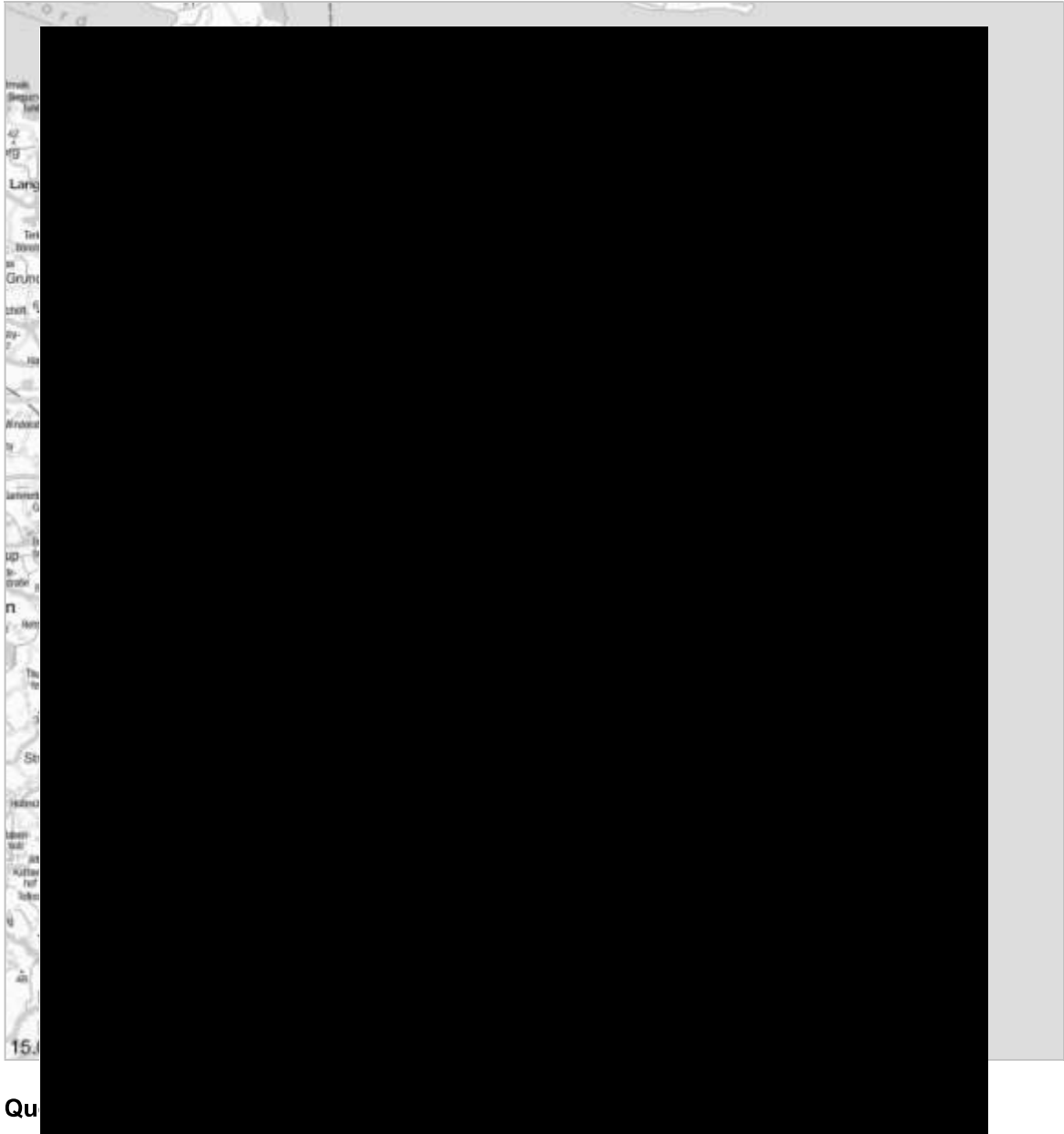


Dipl.-Ing. Architekt Jochen Bernabei

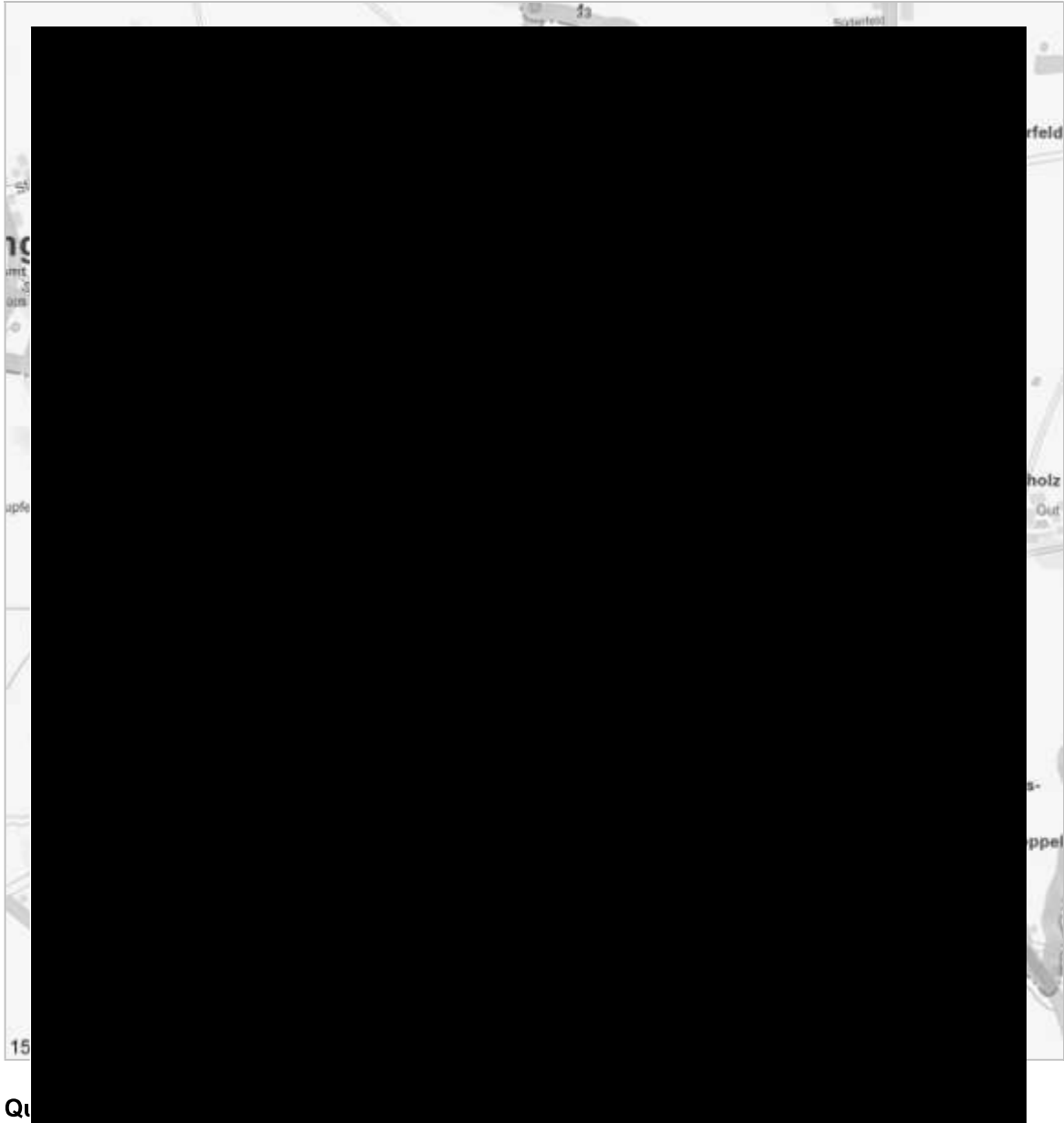
Ausfertigungen:

- 4 Ausfertigungen Auftraggeber
- 1 Ausfertigung Akte Sachverständiger

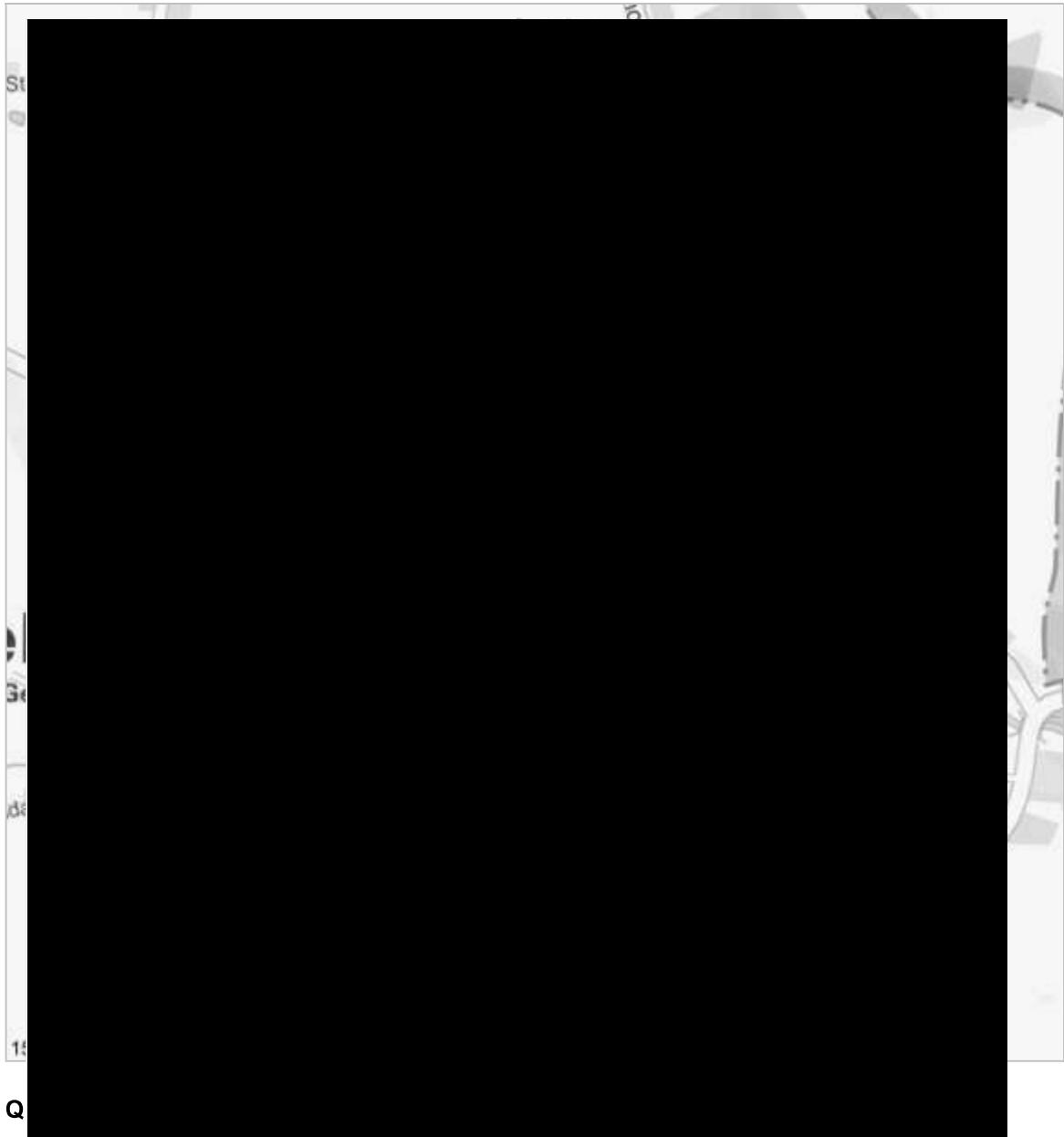
Übersichtskarte



Regionalkarte



Regionalkarte



Fotodokumentation



Ansicht von der Straße Vogelsang



Nordwestlicher Grundstücksstreifen



Blick Richtung Osten



Blick Richtung Westen