
Gutachten zur Verkehrswertermittlung

gemäß §§ 74 a Abs. 5, 85 a ZVG

Grundstück:

Grundbuch von Albersdorf Blatt 751
Nr. 10 im Bestandsverzeichnis

Auftraggeber:

Amtsgericht Meldorf
Domstraße 1
25704 Meldorf

Az.:

33 K 11/25

Sachverständiger:

Dipl.-Ing. agr.
Jörg Claußen
Gorch-Fock-Weg 7
24784 Westerrönfeld
Tel. 04 331 / 868 108
Fax 04 331 / 868 109

Für das Gesamtgebiet der Landwirtschaft öffentlich bestellt und vereidigt
von der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein

Umfang des Gutachtens:	31 Blätter inklusive Anlagen
Anzahl der Ausfertigungen:	insgesamt 3, davon 2 Ausfertigungen inkl. PDF-Version für den Auftraggeber 1 Ausfertigung für die Handakte des Sachverständigen

GLIEDERUNG

Blatt

I	ALLGEMEINES ZUM AUFTRAG	3
I.1	AUFTRAGGEBER.....	3
I.2	AUFTRAG	3
I.3	EINTRAGUNGEN IN ABTEILUNGEN II UND III DES GRUNDBUCHS	3
I.4	EINTRAGUNGEN IM BAULASTENVERZEICHNIS.....	3
I.5	QUALITÄTS- UND WERTERMITTLUNGSSTICHTAG.....	3
I.6	ORTSBESICHTIGUNG.....	3
II	QUELLENVERZEICHNIS	4
III	OBJEKTBESCHREIBUNG	6
III.1	FLÄCHE	6
III.1.1	Gemarkung Schafstedt, Flur 006, Flurstück 8.....	6
III.1.2	Gemarkung Schafstedt, Flur 006, Flurstück 68.....	9
III.2	WESENTLICHE BESTANDTEILE UND ZUBEHÖR	12
IV	BEWERTUNG	13
IV.1	BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE	13
IV.2	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	15
IV.3	BEWERTUNG DER WESENTLICHEN BESTANDTEILE UND DES ZUBEHÖRS.....	18
V	SCHLUSSBETRACHTUNG	18
ANLAGEN	20
1.	KARTENAUSSCHNITTE AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE.....	21
2.	KARTENAUSSCHNITT AUS DER LIEGENSCHAFTSKARTE 1 : 2000.....	22
3.	LICHTBILDAUFNAHMEN VOM 10.10.2025	23
	Flurstück 8.....	23
	Flurstück 68.....	26

I ALLGEMEINES ZUM AUFTRAG

I.1 Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Meldorf, Domstraße 1 in 25704 Meldorf.

I.2 Auftrag

Mit Beschluss vom 30.07.2024, eingegangen am 08.08.2024, beauftragte das Amtsgericht Meldorf den unterzeichnenden Sachverständigen, ein Gutachten über den Verkehrswert nach §§ 74 a Abs. 5, 85 a ZVG¹ des im Grundbuch von Albersdorf Blatt 751 als laufende Nr. 10 des Bestandsverzeichnisses aufgeführten Grundstücks zu erstellen.

Weiterhin sind gemäß Auftrag des Gerichts die beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung gemäß § 55 ZVG erstreckt, zu schätzen.

I.3 Eintragungen in Abteilungen II und III des Grundbuchs

Die Eintragungen in den Abteilungen II und III sind in der Verkehrswertermittlung auftragsgemäß nicht zu berücksichtigen.

I.4 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück.

I.5 Qualitäts- und Wertermittlungstichtag

Stichtag für die Wertermittlung ist der 10.10.2025 als Datum der Ortsbesichtigung, der gleichzeitig den Qualitätsstichtag zur Festlegung des Grundstückszustandes darstellt.

I.6 Ortsbesichtigung

Eine Besichtigung erfolgte am 10.10.2025 durch den Unterzeichner. Die Eigentümerseite verzichtete auf eine Teilnahme.

¹ ZVG = Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

© 2025 Dipl. Ing. agr. Jörg Claußen, Gorch-Fock-Weg 7, 24784 Westerrönfeld

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und nur für den Gebrauch des Auftraggebers bestimmt. Die Nutzung des Gutachtens ist nur für Zwecke zulässig, die dem Auftrag entsprechen. Ohne schriftliche Erlaubnis des Sachverständigen darf es weder ganz noch auszugsweise veröffentlicht oder Dritten für andere Zwecke zugänglich gemacht werden.

LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION SCHLESWIG-HOLSTEIN

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster – Liegenschaftskarte (10.10.2025)

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster – Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung (10.10.2025)

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM KREIS DITHMARSCHEN

Auszug aus der Kaufpreissammlung

Bodenrichtwert zum 01.01.2024

STATISTISCHES AMT FÜR HAMBURG UND SCHLESWIG-HOLSTEIN

Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Schleswig-Holstein 2023, ausgegeben am 11.10.2024

FACHDIENST WASSER, BODEN UND ABFALL DES KREISES DITHMARSCHEN

Schriftliche Informationen vom 23.09.2025

AMT MITTELDITHMARSCHEN

Schriftliche Informationen vom 22.09.2025

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, KLIMASCHUTZ, UMWELT UND NATUR DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN

Umweltportal (<https://umweltportal.schleswig-holstein.de/>)

Feldblockfinder (<https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/feldblockfinder/index.html?lang=de#/>)

MINISTERIUM FÜR INNERES, KOMMUNALES, WOHNEN UND SPORT DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN

Teilaufstellung des Regionalplans des Planungsraums III in Schleswig-Holstein Kapitel 4.7 zum Thema Windenergie an Land vom 29.07.2025

MINISTERIUM FÜR INNERES, LÄNDLICHE RÄUME, INTEGRATION UND
GLEICHSTELLUNG DES LANDES
SCHLESWIG-HOLSTEIN

Regionalplan für den Planungsraum III in
Schleswig-Holstein, Kapitel 5.7 (Windenergie
an Land) vom 29.12.2020

KREIS DITHMARSCHEN

Kreisverordnung über das Landschaftsschutz-
gebiet "Riesewohld" vom 03.05.2022

EIGENTÜMER

Kopie des Pachtvertrages vom 09.03.2020

Schreiben der GmbH
& Co KG vom 30.06.2025

III OBJEKTDESCHEIBUNG

III.1 Fläche

Das Objekt besteht aus zwei Flurstücken in Form von Grünland in der Gemeinde Schafstedt, zugehörig zum Amt Mitteldithmarschen im Kreis Dithmarschen.

III.1.1 Gemarkung Schafstedt, Flur 006, Flurstück 8²

Grundbuch	Albersdorf Blatt 751
Grundstück	Nr. 10
Gemeinde	Schafstedt
Gemarkung	Schafstedt
Flur	006
Flurstück	8
Fläche	37.830 m ²
Bodenart	<ul style="list-style-type: none"> • anlehmiger Sand • lehmiger Sand

² Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein: Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung (10.10.2025)

100 EMZ/ha ³	33 – 40
Nutzungsart ⁴	Grünland
Aufwuchs	den Standortverhältnissen entsprechend gepflegte Grasnarbe
Nutzung ⁵	Das Flurstück ist zusammen mit dem anderen Flurstück bis zum 30.11.2027 für eine Jahrespacht i.H.v. 750 € (entspricht 164,57 €/ha) verpachtet. Es besteht die Option der Verlängerung jeweils um ein Jahr, wenn nicht eine Partei sechs Monate vor Ablauf des Pachtvertrages schriftlich kündigt.
örtliche Lage	ca. 950 m nordöstlich vom nördlichen Dorfrand
Zuwegung	über das westlich verlaufende Wirtschaftswegenetz mit einer Zufahrt
Zuschnitt	in etwa parallelogrammförmig
Oberfläche	mehr oder weniger eben mit leichtem Abfall von der Westseite Richtung Süden und Osten
Begrenzung	<ul style="list-style-type: none"> • nach Westen gegenüber der Erschließungsstraße durch einen zur Fläche gehörenden Erdwall mit Knickbewuchs natürlich begrenzt • zu den übrigen Seiten durch einen Erdwall mit Knickbewuchs mit mittigem Grenzverlauf natürlich begrenzt • innerhalb der Fläche verläuft in Ost-West-Richtung ein Erdwall (ca. 110 m lang) mit individuellem Baumbewuchs • Zusätzlich ist die Fläche durch einen einreihigen Elektrozaun abgezäunt. Im vorliegenden Pachtvertrag ist vermerkt, dass die Flächen nicht eingezäunt sind. Somit ist davon auszugehen, dass die Einzäunung Eigentum des Pächters und damit nicht Gegenstand der Bewertung ist.⁶

³ EMZ = Ertragsmesszahl (Bonitätsmaß: Der Boden mit der höchsten Ertragsfähigkeit hat 10.000 EMZ/ha)

⁴ Die Angaben zur Nutzungsart basieren auf die zum Besichtigungstermin vorgefundene Nutzung in Form von Grünland und entspricht dem sogenannten Dauergrünlandstatus laut der aktuellen Flächenprämienregelung. Damit ist ein Umwandlungsverbot verbunden, so dass die Flächen trotz möglicher Ackerfähigkeit bis auf Ausnahmen ausschließlich als Grünland weiter genutzt werden dürfen.

⁵ Eigentümer: schriftlicher Pachtvertrag vom 09.03.2020, § 1 + 2

⁶ Eigentümer: schriftlicher Pachtvertrag vom 09.03.2020, § 20

Naturraum	Heide-Itzehoer Geest
Wasserverhältnisse	<ul style="list-style-type: none"> • weitestgehend geordnet • An der Grenze nach Süden besteht aufgrund der Senkenbildung die Gefahr von Staunässe. In diesem Bereich ist entlang der Grenze nach Süden ein offener Graben angelegt; • Nördlich angrenzend an den oben genannten in Ost-West-Richtung ein Erdwall befindet sich ein kleines "Feuchtgebiet" (ca. 92 m²).⁷ • Innerhalb der Fläche und am südlichen Grenze befinden sich jeweils ein Kontrollschacht für unterirdisch verlaufende Entwässerung.
Bauleitplanung ⁸	<ul style="list-style-type: none"> • Außenbereich • Flächennutzungsplan: Fläche der Landwirtschaft
Regionalplanung	<ul style="list-style-type: none"> • Das Flurstück ist mit einem westlichen Teil seiner Fläche in den Entwurf vom 29.07.2025 zur Teilaufstellung des Regionalplanes des Planungsraums III zum Thema Windenergie an Land aufgenommen worden.⁹ Nach erfolgter Beteiligung der Öffentlichkeit an dem raumordnerischen Verfahren (Zeitraum: 07.08.2025 – 08.10.2025) ist der Bereich um das Flurstück als Potentialfläche abgelehnt worden. • Aktuell und damit zum Bewertungsstichtag gilt der Regionalplan aus dem Jahr 2020¹⁰, in dem das zu bewertende Flurstück nicht eingeplant ist.

⁷ Ministerium für Energiewende, Klimaschutz, Umwelt und Natur des Landes Schleswig-Holstein: Feldblockfinder (<https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/feldblockfinder/index.html?lang=de/>)

⁸ Amt Mitteldithmarschen: schriftliche Informationen vom 22.09.2025

⁹ Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein: Teilaufstellung des Regionalplans des Planungsraums III in Schleswig-Holstein Kapitel 4.7 zum Thema Windenergie an Land vom 29.07.2025

Eigentümer: Schreiben der _____ GmbH & Co KG vom 30.06.2025

¹⁰ Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein: Regionalplan für den Planungsraum III in Schleswig-Holstein, Kapitel 5.7 (Windenergie an Land) vom 29.12.2020

Schutzaufgaben ¹¹	<ul style="list-style-type: none"> • keine Auflagen im Hinblick auf Wasser- und Naturschutz • Lage im Landschaftsschutzgebiet Riesewohld¹² • kein Vorkaufsrecht gem. § 50 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 LNatSchG¹³ • Lage in der Nitratkulisse¹⁴
Altlasten ¹⁵	nicht bekannt
Sonstiges	<p>In der südöstlichen Ecke waren auf einer Fläche von ca. 50 m² Folienreste zu erkennen, die möglicherweise aus der Zufütterung der Rinder mit in Folie eingewickelter Silage resultieren.</p> <p>In der Bewertung werden Kosten für die Beräumung und Entsorgung sowie für die Neuansaat der Fläche angesetzt.</p>

III.1.2 Gemarkung Schafstedt, Flur 006, Flurstück 68¹⁶

Grundbuch	Albersdorf Blatt 751
Grundstück	Nr. 10
Gemeinde	Schafstedt
Gemarkung	Schafstedt
Flur	006
Flurstück	68
Fläche	7.743 m ²
Bodenart	<ul style="list-style-type: none"> • Sand • anlehmiger Sand

¹¹ Ministerium für Energiewende, Klimaschutz, Umwelt und Natur des Landes Schleswig-Holstein: Umweltportal (<https://umweltportal.schleswig-holstein.de>)

¹² Kreis Dithmarschen: Kreisverordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Riesewohld" vom 03.05.2022: Gemäß § 5 Abs. (1) 1. Ist "die der guten fachlichen Praxis entsprechende landwirtschaftliche Bodennutzung" erlaubt, so dass keine Auswirkungen auf den Verkehrswert der landwirtschaftlichen Nutzfläche anzunehmen sind.

¹³ LNatSchG = Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturenschutzgesetz) des Landes Schleswig-Holstein vom 24.02.2010

¹⁴ Die Nitratkulisse des Landes Schleswig-Holstein weist die mit Nitrat belasteten Gebiete aus, in denen strengere Anforderungen an die Düngung gemäß der Bundesdüngeverordnung sowie der Landesdüngeverordnung gelten.

¹⁵ Fachdienst Wasser, Boden und Abfall des Kreises Dithmarschen: schriftliche Information vom 23.09.2025

¹⁶ Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein: Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung (10.10.2025)

100 EMZ/ha ¹⁷	30 – 40
Nutzungsart ¹⁸	Grünland
Aufwuchs	den Standortverhältnissen entsprechend gepflegte Grasnarbe
Nutzung ¹⁹	Das Flurstück ist zusammen mit dem anderen Flurstück bis zum 30.11.2027 für eine Jahrespacht i.H.v. 750 € (entspricht 164,57 €/ha) verpachtet. Es besteht die Option der Verlängerung jeweils um ein Jahr, wenn nicht eine Partei sechs Monate vor Ablauf des Pachtvertrages schriftlich kündigt.
örtliche Lage	ca. 550 m nordöstlich vom nördlichen Dorfrand
Zuwegung	über das westlich verlaufende Wirtschaftswegenetz mit einer Zufahrt
Zuschnitt	in etwa parallelogrammförmig
Oberfläche	mehr oder weniger eben
Begrenzung	<ul style="list-style-type: none"> • nach Norden tlw. durch einen Erdwall mit Knickbewuchs mit mittigem Grenzverlauf natürlich begrenzt • nach Westen gegenüber der Erschließungsstraße durch einen offenen Grabenverlauf • nach Süden gegenüber der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche ohne natürliche Begrenzung • nach Osten durch einen Streifen mit vereinzeltem Knickbewuchs • Zusätzlich ist die Fläche durch einen einreihigen Elektrozaun abgezäunt. Nach Norden sind Reste eines dreireihigen Stabilzauns vorhanden. Im vorliegenden Pachtvertrag ist vermerkt, dass die Flächen nicht eingezäunt sind. Somit ist davon

¹⁷ EMZ = Ertragsmesszahl (Bonitätsmaß: Der Boden mit der höchsten Ertragsfähigkeit hat 10.000 EMZ/ha)

¹⁸ Die Angaben zur Nutzungsart basieren auf die zum Besichtigungstermin vorgefundene Nutzung in Form von Grünland und entspricht dem sogenannten Dauergrünlandstatus laut der aktuellen Flächenprämienregelung. Damit ist ein Umwandlungsverbot verbunden, so dass die Flächen trotz möglicher Ackerfähigkeit bis auf Ausnahmen ausschließlich als Grünland weiter genutzt werden dürfen.

¹⁹ Eigentümer: schriftlicher Pachtvertrag vom 09.03.2020, § 1 + 2

	auszugehen, dass die Einzäunung Eigentum des Pächters ist und damit nicht Gegenstand der Bewertung. ²⁰
Naturraum	Heide-Itzehoer Geest
Wasserverhältnisse	geordnet
Bauleitplanung ²¹	<ul style="list-style-type: none"> • Außenbereich • Flächennutzungsplan: Fläche der Landwirtschaft
Regionalplanung	Das Flurstück ist gemäß dem Regionalplan aus dem Jahr 2020 nicht als Potentialfläche eingeplant. ²²
Schutzaufgaben ²³	<ul style="list-style-type: none"> • keine Auflagen in Hinblick auf Wasser- und Naturschutz • Lage im Landschaftsschutzgebiet Riesewohld²⁴ • kein Vorkaufsrecht gem. § 50 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 LNatSchG²⁵ • Lage in der Nitratkulisse²⁶
Altlasten ²⁷	nicht bekannt
Sonstiges	<p>Auf der Fläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung vorzufinden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In der südöstlichen Ecke waren auf einer Fläche von ca. 30 m² Folienreste zu erkennen, die möglicherweise aus der Zufütterung der Rinder mit in Folie eingewickelter Silage resultieren. • ein Rundblechschuppen an der nördlichen Flurstücksgrenze (3 m breit, ca. 3 m lang, ca. 1,60 m hoch, Rückseite mit Blechtafeln abgeschlossen, gewachsener Boden, schlechter Zustand)

²⁰ Eigentümer: schriftlicher Pachtvertrag vom 09.03.2020, § 20

²¹ Amt Mitteldithmarschen: schriftliche Informationen vom 22.09.2025

²² Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein: Regionalplan für den Planungsraum III in Schleswig-Holstein, Kapitel 5.7 (Windenergie an Land) vom 29.12.2020

²³ Ministerium für Energiewende, Klimaschutz, Umwelt und Natur des Landes Schleswig-Holstein: Umweltportal (<https://umweltportal.schleswig-holstein.de>)

²⁴ Kreis Dithmarschen: Kreisverordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Riesewohld" vom 03.05.2022: Gemäß § 5 Abs. (1) 1. Ist "die der guten fachlichen Praxis entsprechende landwirtschaftliche Bodennutzung" erlaubt, so dass keine Auswirkungen auf den Verkehrswert der landwirtschaftlichen Nutzfläche anzunehmen sind.

²⁵ LNatSchG = Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturenschutzgesetz) des Landes Schleswig-Holstein vom 24.02.2010

²⁶ Die Nitratkulisse des Landes Schleswig-Holstein weist die mit Nitrat belasteten Gebiete aus, in denen strengere Anforderungen an die Düngung gemäß der Bundesdüngeverordnung sowie der Landesdüngeverordnung gelten.

²⁷ Fachdienst Wasser, Boden und Abfall des Kreises Dithmarschen: schriftliche Information vom 23.09.2025

	<ul style="list-style-type: none"> • ein Leichtbauschuppen ebenfalls an der nördlichen Flurstücksgrenze (3 m breit, ca. 4 m lang, ca. 2,00 m hoch, Holzständerbauweise, Seitenwände bis auf Toröffnung an der Südseite mit Blechtafeln verkleidet, flach geneigtes Satteldach mit Blech- und Eternitplattenabdeckung, gewachsener Boden, schlechter Zustand) • Futterraufe (Leichtbauweise, Holzpfosten mit zweireihigen Leitplanken, 4 m x 1 m Grundfläche) • in der Umgebung der Schuppen lagerten: <ul style="list-style-type: none"> ○ Altreifen mit Felgen ○ Blechtafeln ○ Bauholzreste ○ Dachrinnen ○ Eternitplatten <p>Die Schuppen und die Futterraufe werden in der Bewertung mit Abriss- und Entsorgungskosten berücksichtigt. Für die aufgeführten Gegenstände werden ebenfalls Aufräumungs- und Entsorgungskosten angesetzt. Für die mit Folienresten belastete Fläche werden Kosten für die Beräumung, die Entsorgung und die Neuan-saat angesetzt.</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

III.2 Wesentliche Bestandteile und Zubehör

Im Zusammenhang mit einem solchen Bewertungsobjekt sind als wesentliche Bestandteile und Zubehör eines Grundstücks das lebende und tote Inventar zu nennen, das in erster Linie Maschinen, Fahrzeuge, Geräte, Vieh, landwirtschaftliche Erzeugnisse sowie Vorräte umfassen kann.

Die auf den Flächen zum Zeitpunkt der Besichtigung laufenden Rinder, die vorhandenen Tränkebehälter, Futtertröge, Wasserwagen und Zweiachsanhänger sind dem Pächter der Fläche zuzuordnen und bleiben deshalb unbewertet.

IV BEWERTUNG

IV.1 Bewertungsgrundsätze

Nach § 194 BauGB "wird der Verkehrswert 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 des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre".

Gemäß § 2 ImmoWertV²⁸ ist bezüglich des Zeitpunktes der Wertermittlung zwischen dem Qualitäts- und dem Wertermittlungsstichtag zu unterscheiden. Während der Qualitätsstichtag den Zeitpunkt zur Festlegung des Grundstückszustandes bestimmt, sind am Wertermittlungsstichtag die zugrunde zu legenden allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich. Beide Stichtage können auf denselben Tag fallen, müssen aber nicht.²⁹ Im Rahmen dieses Auftrags fallen der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag gemäß Punkt I.5 (siehe Blatt 3 des Gutachtens) auf denselben Tag.

Mit der Festlegung des Qualitätsstichtages ist bei der Bewertung eines Grundstücks im nächsten Schritt festzustellen, welcher Grundstückszustand für den Grund und Boden zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen ist. Die Einstufung orientiert sich laut § 2 ImmoWertV³⁰ im Wesentlichen an den so genannten Grundstücksmerkmalen, zu denen der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen, der abgabenrechtliche Zustand, die Lagermerkmale sowie sonstige zustandsrelevante Merkmale gehören.

Es werden nach der Definition des § 3 ImmoWertV fünf **Entwicklungszustände**, die auf bauliche Nutzung bzw. Nutzbarkeit ausgerichtet sind, unterschieden:

1. Fläche der Land- und Forstwirtschaft
2. Bauerwartungsland
3. Rohbauland
4. Baureifes Land
5. Sonstige Flächen.

²⁸ ImmoWertV = Verordnung über die Grundsätze zur Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 3634)

²⁹ Kleiber, W.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2022, S. 212 ff.

³⁰ Kleiber, W.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2022, S. 217 ff.

Bei der Qualifizierung des Entwicklungszustands sind spekulative Aspekte außer Acht zu lassen. Eine Festlegung sollte grundsätzlich nach den rechtlichen Vorgaben erfolgen.³¹

Als **Flächen der Land- und Forstwirtschaft** sind alle Flächen einzustufen, die entsprechend land- und forstwirtschaftlich genutzt werden oder nutzbar sind. Nach der Definition des § 201 BauGB umfasst eine landwirtschaftliche Nutzung den Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich der Pensionstierhaltung auf überwiegend eigener Futtergrundlage. Weiterhin gehören die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei dazu.³²

Die Forstwirtschaft ist "allgemein als planmäßige Waldbewirtschaftung durch Anbau, Pflege und Abschlag"³³ zu definieren.

Bauerwartungsland sind gemäß § 3 Abs. 2 ImmoWertV Flächen, "die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen."³⁴

In Hinblick auf den Stand der Bauleitplanung kann es sich um Flächen handeln, die außerhalb eines Bebauungsplanes, eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, eines Vorhaben- und Erschließungsplans und eines Gebiets liegen, für das ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst wurde. Daher ist zumindest eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan als Bauland erforderlich und die bauliche Nutzung muss mit hinreichender Sicherheit erwartet werden.

Auch kann sich eine Bauerwartung aus der sonstigen städtebaulichen Entwicklung der Region ergeben, ohne dass eine entsprechende Planung im Flächennutzungsplan vorgesehen ist. Allerdings muss die Realisierbarkeit mit hinreichender Sicherheit in absehbarer Zeit gegeben sein. Die Höhe des Wertes für Bauerwartungsland hängt insgesamt davon ab, wie die Möglichkeit einer künftigen Bebauung eingestuft wird.³⁵

³¹ Kleiber, W.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2022, S. 245

³² Kleiber, W.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2022, S. 248

³³ Kleiber, W.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2022, S. 249

³⁴ Kleiber, W.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2022, S. 240

³⁵ Kleiber, W.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2022, S. 302 ff.

Rohbauland stellt nach § 3 Abs. 3 ImmoWertV Flächen dar, die nach den bauplanungsrechtlichen Bestimmungen für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, aber deren Erschließung noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe unzureichend gestaltet sind.³⁶

Als **baureifes Land** werden nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV Flächen definiert, für die nach der Gesamtheit der öffentlich-rechtlichen Vorschriften ein Anspruch auf Zulassung einer baulichen Anlage besteht. In diese Stufe sind sowohl bebaute Grundstücke als auch Baulücken einzuordnen.³⁷

Sonstige Flächen stellen nach § 3 Abs. 5 ImmoWertV solche Flächen dar, die sich in die vorgehend genannten Entwicklungszustände nicht einordnen lassen.³⁸

Die **Wertermittlung unbebauter Flächen** und dabei speziell die der landwirtschaftlichen Nutzfläche erfolgt durch das Vergleichswertverfahren unter Beachtung u.a. der Ertragsverhältnisse (Bodengüte, Bodenlage, Oberflächengestaltung, Zuschnitt, innere und äußere Verkehrslage) und der regionalen Lage. Als Datengrundlage können Bodenrichtwerte, anonymisierte Daten aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses bzw. Einzeldaten aus den dem Sachverständigen bekannten Verkaufsfällen dienen.³⁹

Ebenfalls ist zu beachten, dass es auf die im Geschäftsverkehr auftretenden Preiszugeständnisse, auf subjektive Verwertungsabsichten sowie auf Hoffnungen und Wünsche nicht ankommt.⁴⁰

IV.2 Ermittlung des Verkehrswertes

Die zu bewertende landwirtschaftliche Nutzfläche liegt im Außenbereich einer durch landwirtschaftliche Nutzung geprägten Region, die in diesen Bereichen in absehbarer Zeit nicht anders als landwirtschaftlich genutzt wird. Die Fläche ist deshalb als Fläche der Landwirtschaft einzustufen und wird nach dem Vergleichswertverfahren taxiert.

Zur Ermittlung des Vergleichswertes für landwirtschaftliche Nutzfläche stehen folgende Informationsquellen zur Verfügung:

³⁶ Kleiber, W.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2022, S. 240

³⁷ Kleiber, W.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2022, S. 312 ff.

³⁸ Kleiber, W.: Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2022, S. 341

³⁹ Köhne, M.: Landwirtschaftliche Taxationslehre; Göttingen 2007, S. 105 ff.

⁴⁰ Marktwertermittlung nach ImmoWertV; 9. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2022, S. 123 ff.

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Dithmarschen:
 - Auszug aus der Kaufpreissammlung
 - Bodenrichtwerte zum 01.01.2024
- Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein: Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Schleswig-Holstein 2023, ausgegeben am 11.10.2024.

Aus der Statistik ab 2020 des **Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Dithmarschen**⁴¹ ergibt sich für die Region um Schafstedt unter Beachtung der Indexierung ein durchschnittlicher Wert für Grünland i.H.v. 2,00 €/m² bei einer durchschnittlichen Größe von 2,0 ha und einer Bonität i.H.v. 3.800 EMZ/ha.

Der vom **Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Dithmarschen** ermittelte Bodenrichtwert zum 01.01.2024 für Schafstedt lautet für Grünland: 1,80 €/m².⁴²

Die aktuell vorliegenden Auswertungen des **Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein** beziehen sich auf das Kalenderjahr **2023** und weisen folgende Ergebnisse aus:

- 554 Verkaufsfälle mit insgesamt 2.903 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche⁴³ ohne Gebäude und ohne Inventar in Schleswig-Holstein
- sortiert nach Größenklassen ab 1 ha zeigt sich eine Spanne von 2,69 €/m² (1 – 2 ha) bis 5,19 €/m² (> 5 ha)
- nach der regionalen Zugehörigkeit ergibt sich für den Kreis Dithmarschen als kleinste regionale Einheit folgender Wert für Grünland: 1,99 €/m² bei einer Größe von 3,59 ha
- für den Naturraum der Heide-Itzehoe-Geest liegt folgendes Auswertungsergebnis vor:
Grünland: 1,88 €/m² bei einer Größe von 3,35 ha.

Aus diesem Datenmaterial leitet sich ein Vergleichswert für Grünland i.H.v. 2,00 €/m² ab, dessen Größe ca. 2,0 ha beträgt und dessen Bonität mit ca. 3.800 EMZ/ha anzugeben ist.

Bei der Bewertung der landwirtschaftlichen Flächen werden die wertbeeinflussenden Merkmale der Lage- und Bewirtschaftungseinheiten bzw. der einzelnen Flurstücke durch Zu- oder

⁴¹ Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Dithmarschen: Auszug aus der Kaufpreissammlung

⁴² Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Dithmarschen: Bodenrichtwert zum 01.01.2024

⁴³ Das Statistische Amt verwendet den Begriff der "landwirtschaftlich genutzten Fläche (LF)", die sich aus der "landwirtschaftlichen Nutzfläche (LN)" nach Abzug der nicht genutzten, aber landwirtschaftlich nutzbaren Fläche (z.B. Brache, Rasenfläche etc.) ergibt. Im Bewertungsfall ist die ausgewiesene landwirtschaftliche Nutzfläche in Form von Acker- und Grünland landwirtschaftlich genutzt, so dass diese Datengrundlage diesbezüglich keine gesonderte Anpassung erfordert.

Abschläge berücksichtigt. Die bestehenden Pachtverhältnisse werden als nicht verkehrswertbeeinflussend eingestuft.

Für das Flurstück 8 sind die Flächengröße und der Zuschnitt zuschlägig zu bewerten. Dagegen sind die Wasserverhältnisse und die Zergliederung durch den innerhalb der Fläche verlaufenden Erdwall abschlägig zu berücksichtigen, so dass unter Beachtung dieser Standortigenschaften ein Bodenwert i.H.v. 2,10 €/m² anzusetzen ist. Die derzeitige Einbindung der Fläche in die Regionalplanung des Planungsraums III zum Thema Windenergie an Land hat keinen Einfluss auf die Verkehrswertermittlung zum Bewertungsstichtag.

Die Kosten zur Aufräumung und Neuansaat werden pauschal mit 200 € angesetzt.

Das Flurstück 68 ist schlechter bonitiert, kleiner als die Vergleichsfläche, aber gut geschnitten. Ausgehend vom Vergleichswert ist ein Abschlag i.H.v. 0,20 €/m² und damit ein Wertansatz i.H.v. 1,80 €/m² angemessen.

Die Kosten für Abriss, Entsorgung, Aufräumung und Neuansaat werden pauschal mit 1.000 € bewertet.

Zur Ableitung des Verkehrswertes aus den ermittelten Bodenwerten liegen dem Unterzeichner alle notwendigen Informationen zur marktgerechten Bewertung vor. Diese sind in die Ermittlung der Bodenwerte⁴⁴ eingeflossen, so dass zur Ableitung der Verkehrswerte der beiden Flurstücke bis auf Rundungsbeträge keine weitere Anpassung notwendig ist.

⁴⁴ Bei der Waldfläche beinhaltet der ermittelte Bodenwert den aufstehenden Baumbewuchs.

Somit ergibt sich:

Grundbuch	Albersdorf Blatt 751	
Grundstück	Nr. 10	
Gemeinde	Schafstedt	
Gemarkung	Schafstedt	
Flur	006	
Flurstück	8	68
Fläche	37.830 m ³	7.743 m ³
Bodenwert	2,10 €/m ²	1,80 €/m ²
Bodenwert	79.443 €	13.937 €
Abriss-, Aufräumungs-, Entsorgungs-, Anssatkosten	-200 €	-1.000 €
Gesamtwert	79.243 €	12.937 €
Gesamtwert des Grundstücks Nr. 10		92.180 €
Marktanpassung		-180 €
Verkehrswert		92.000 €

IV.3 Bewertung der wesentlichen Bestandteile und des Zubehörs

Wesentliche Bestandteile und Zubehör, die dem Eigentümer zuzuordnen sind, waren zum Bewertungsstichtag nicht vorhanden.

V SCHLUSSBETRACHTUNG

Das bewertete Objekt

- stellt landwirtschaftliche Nutzfläche (Nutzungsart: Dauergrünland laut der aktuellen Flächenprämienregelung) mit einer Größe von 45.573 m² dar, verteilt auf zwei getrennt gelegene Flurstücke in der Gemeinde und Gemarkung Schafstedt, Amt Mitteldithmarschen im Kreis Dithmarschen. Am Bewertungsstichtag standen zwei Schuppen und eine Futterraufe auf den Flächen. Zudem lagerten dort Folienreste, Altreifen, Bauholzreste, Blech- und Eternittafeln etc..
- ist gemäß der Bauleitplanung dem Außenbereich gemäß § 35 Bau GB zugeordnet,
- liegt im Landschaftsschutzgebiet "Riesewohld",
- ist nicht mit Altlasten bzw. mit Auflagen im Hinblick auf Wasser- und Naturschutz belastet,

- liegt in der Nitratkulisse,
- unterliegt nicht dem Vorkaufsrecht gem. § 50 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 LNatSchG.

Bewertbare wesentliche Bestandteile und bewertbares Zubehör waren zum Bewertungsstichtag nicht vorhanden.

Die Verkehrswertermittlung erfolgte nach dem Vergleichswertverfahren. Die Schuppen und die Futterraufe sowie die auf den Flächen lagernden Folienreste etc. wurden mit Abriss- und Entsorgungskosten bewertet.

Auf dieser Grundlage hat die Verkehrswertermittlung gemäß §§ 74 a Abs. 5, 85 a ZVG

- für das im Grundbuch von Albersdorf unter Blatt 751 aufgeführte Grundstück Nr. 10
- am Wertermittlungsstichtag (= Qualitätsstichtag) 10.10.2025
- ohne Berücksichtigung von Pacht- und Mietverhältnissen
- ohne Berücksichtigung der Eintragungen in den Abteilungen II und III des Grundbuchs
- ohne wesentliche Bestandteile und Zubehör

folgendes Ergebnis:

Grundstück	Fläche	Verkehrswert
Nr. 10	45.573 m ²	92.000 € (zweiundneunzigtausend Euro)
Wesentliche Bestandteile und Zubehör am Wertermittlungsstichtag 10.10.2025:		0 € (Null Euro)

Der Sachverständige versichert, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt zu haben. Ein eigenes Interesse an der Wertermittlung bestand zu keinem Zeitpunkt.

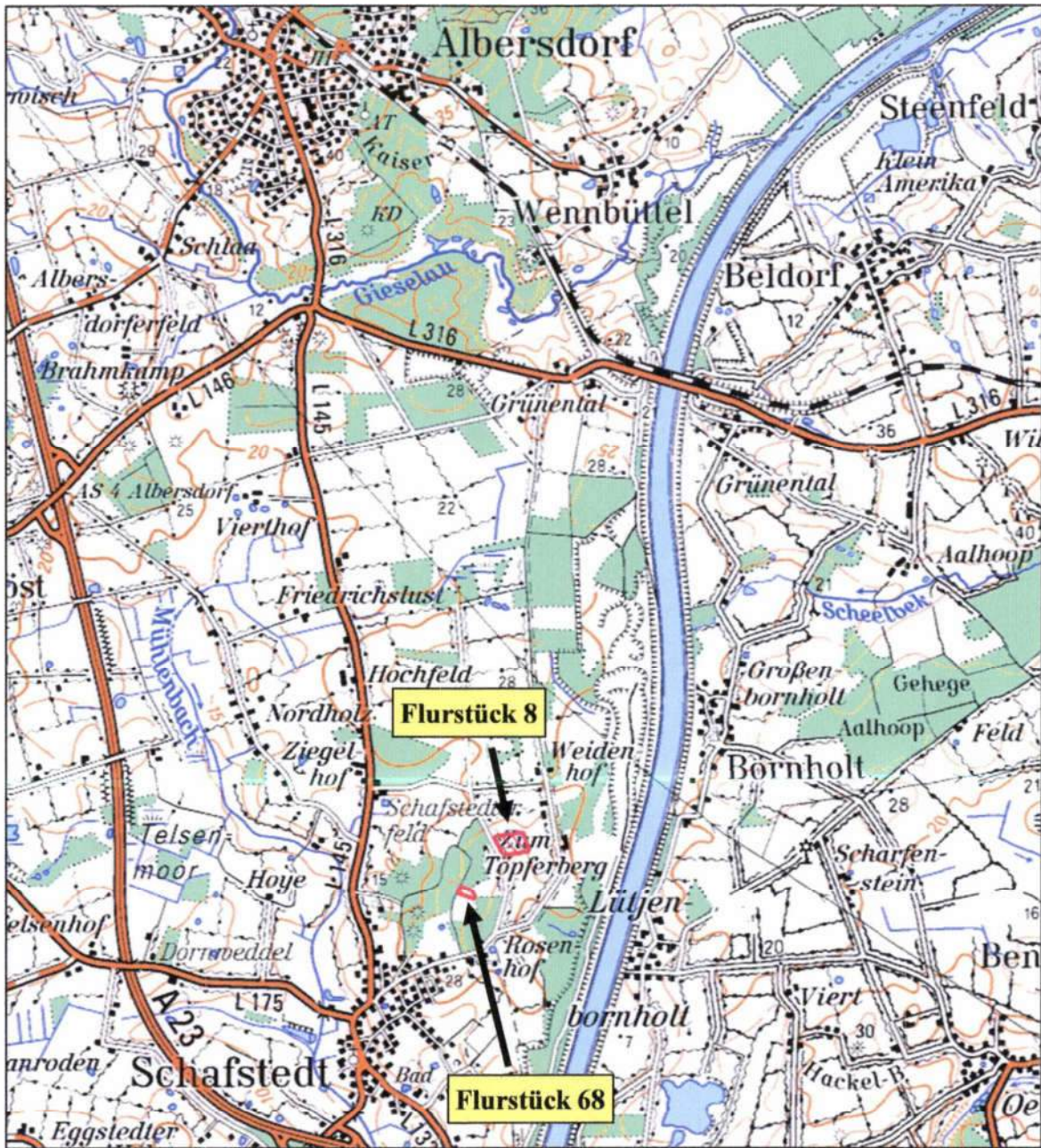
Westerrönfeld, 06.11.2025



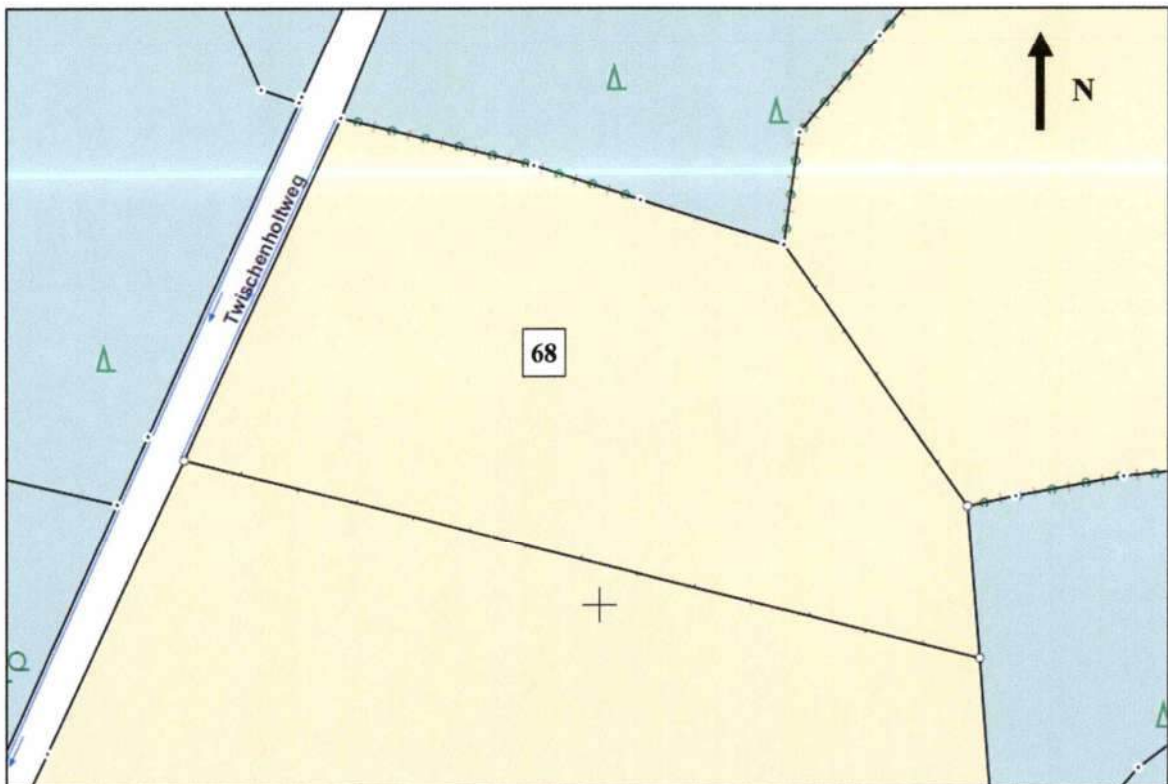
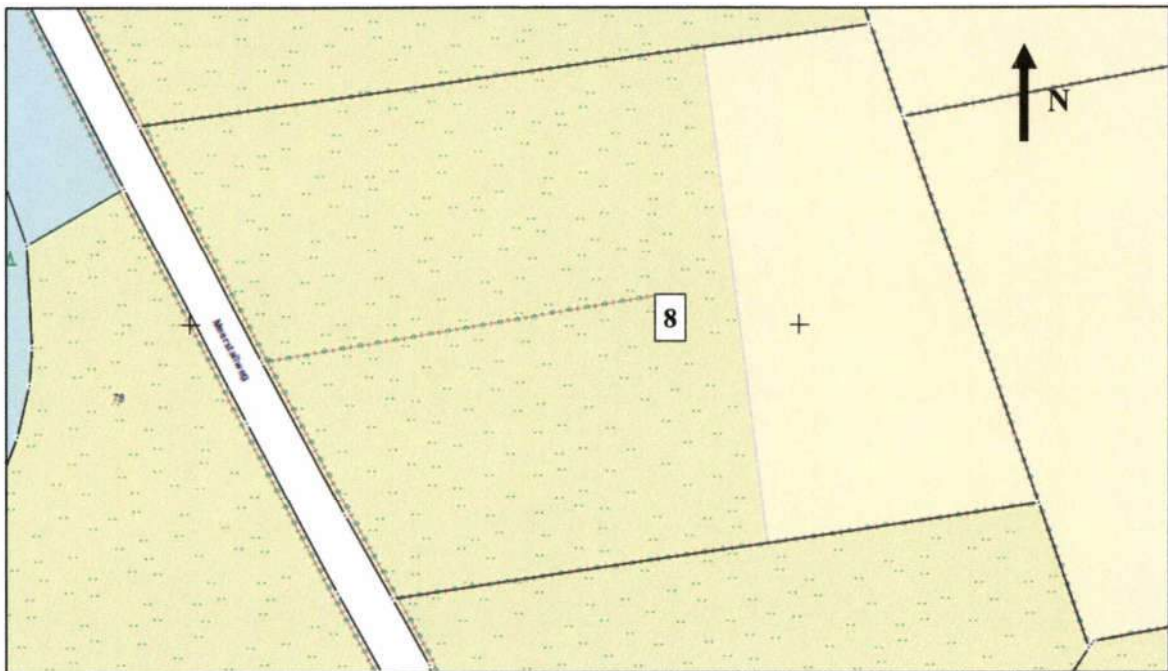
(Jörg Claussen)

ANLAGEN

1. Kartenausschnitte aus der Topographischen Karte



Genehmigung des Landesvermessungsamtes Schleswig-Holstein, Az.: 1-562.6 S 447/09

2. Kartenausschnitt aus der Liegenschaftskarte 1 : 2000⁴⁵

⁴⁵ Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte vom 10.10.2025)
Die Notwendigkeit zur Vervielfältigung der Liegenschaftskarte im Rahmen der Gutachtenerstellung ist dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein angezeigt.

3. Lichtbildaufnahmen vom 10.10.2025**Flurstück 8**

Bild 1: Blick Richtung Süden auf die Zuwegung entlang der Flurstücksgrenze nach Westen mit der Zufahrt



Bild 2: Blick von der Zufahrt an der westlichen Flurstücksgrenze in die Fläche Richtung Osten



Bild 3: Blick von der südwestlichen Ecke Richtung Westen entlang der Flurstücksgrenze nach Süden



Bild 4: Blick auf den Flächenbereich mit den Folienresten in der südöstlichen Ecke



Bild 5: Blick von der südwestlichen Ecke Richtung Norden entlang der Flurstücksgrenze nach Osten



Bild 6: Blick von der nordwestlichen Ecke Richtung Westen entlang der Flurstücksgrenze nach Norden



Bild 7: Blick auf das "Feuchtgebiet" nördlich des innerhalb der Fläche verlaufenden Erdwalls mit Einzelbaumbewuchs

Flurstück 68



Bild 8: Blick Richtung Nordosten auf die Zuwegung entlang der Flurstücksgrenze nach Westen mit der Zufahrt



Bild 9: Blick auf die Zufahrt an der westlichen Flurstücksgrenze in die Fläche Richtung Südosten mit der offenen Grenze zur südlich angrenzenden Ackerfläche (Maisanbau)



Bild 10: Blick von der südöstlichen Ecke entlang der Flurstücksgrenze nach Osten Richtung Nordwesten



Bild 11: Blick auf den Flächenbereich mit den Folienresten in der südöstlichen Ecke



Bild 12: Futterraufe: Blick von Südosten



Bild 13: Rundblechschuppen: Blick von Süden



Bild 14: Leichtbauschuppen: Blick von Südwesten



Bild 15: Leichtbauschuppen: Blick von Südosten mit davorliegenden Altreifen mit Felgen, Blechtafeln, Bauholzresten etc.



Bild 16: Blick auf die Blechplatten neben dem Rundblechschuppen



Bild 17: Blick auf die Eternit- und Blechplatten



Bild 18: Blick von der nordwestlichen Ecke Richtung Osten entlang der Grenze nach Norden