



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Sulingen-Verden**

Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Heemsen, Grosse Abfindung



Niedersachsen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden

Geschäftsstelle bei der Regionaldirektion Sulingen-Verden des
Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Brückenstraße 8, 31582 Nienburg
Telefon: 05021-808-154 Fax: 05021-808-156
E-Mail: gag-sul-ver@lgl.niedersachsen.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Heemsen	
Straße, Hausnummer:	Grosse Abfindung	
Grundbuchbezirk:	Heemsen	
Grundbuchblatt:	383	Laufende Nummer: 10
Gemarkung:	Heemsen	
Flur:	15 und 17	
Flurstücke:	70 und 44	
Flächen:	14.837 m ² und 15.054 m ²	
Eigentümer:	xxxx	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 02.05.2024 für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 02.05.2024 den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes mit

24.000 €

ermittelt.

<u>Inhaltsverzeichnis</u>		Seite
1.	Allgemeine Angaben	4
1.1	Auftragsdaten	4
1.2	Weitere Angaben	4
1.3	Wertermittlungsstichtag	4
1.4	Qualitätsstichtag	4
1.5	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	4
1.6	Unterlagen	5
1.7	Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	5
2.	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	6
2.1	Lagemerkmale	6
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	10
2.2.1	Grundstücksgröße und –zuschnitt	10
2.2.2	Nutzung	12
2.2.3	Erschließungszustand	12
2.2.4	Bodenbeschaffenheit	12
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	13
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	13
2.3.2	Rechte und Belastungen	14
2.4	Künftige Entwicklungen	14
2.4.1	Demographische Entwicklung	14
2.4.2	Künftige Änderungen des Grundstückszustands	15
2.5	Entwicklungszustand	15
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	20
3.1	Grundlagen	20
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	20
3.1.2	Kaufpreissammlung	20
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	20
3.1.4	Literatur	20
3.2	Wertermittlungsverfahren	21
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	21
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	21
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	22
3.3	Bodenwert	22
3.4	Vergleichswert Flurstück 70	22
3.4.1	Vergleichswerte für Ackerland	22
3.4.2	Vergleichswerte für Wald	26
3.4.3	Vergleichswert Flurstück 70	28
3.5	Vergleichswert Flurstück 44	29
3.5.1	Vergleichswerte für Wald	29
3.5.2	Vergleichswert Flurstück 44	30
3.6	Vergleichswert gesamtes Grundstück	31
3.7	Verkehrswert	32
Anlagen zum Gutachten		34
	Merkblatt Gutachterausschuss	34

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 34 Seiten.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber: Amtsgericht Nienburg/Weser, Nienburg/Weser
Auftragseingang: 04.12.2023
Aktenzeichen Auftraggeber: NZS 5 K 27/23
Verwendungszweck: Zwangsversteigerung
Besonderheiten:
Ortsbesichtigung durch den
Gutachterausschuss am: 02.05.2024
Weitere Teilnehmer:

1.2 Weitere Angaben

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

- a) welche Pächter vorhanden sind:
Die Ackerfläche auf Flurstück 70 ist verpachtet.
- b) ob Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind:
Altlasten sind nicht bekannt geworden

1.3 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 02.05.2024.

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag, 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 Wertermittlungsstichtag (02.05.2024).

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen

Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf Altlasten wurden nicht durchgeführt.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit sowie Schadstoffbelastung vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen im Allgemeinen nicht den Untersuchungen im Rahmen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

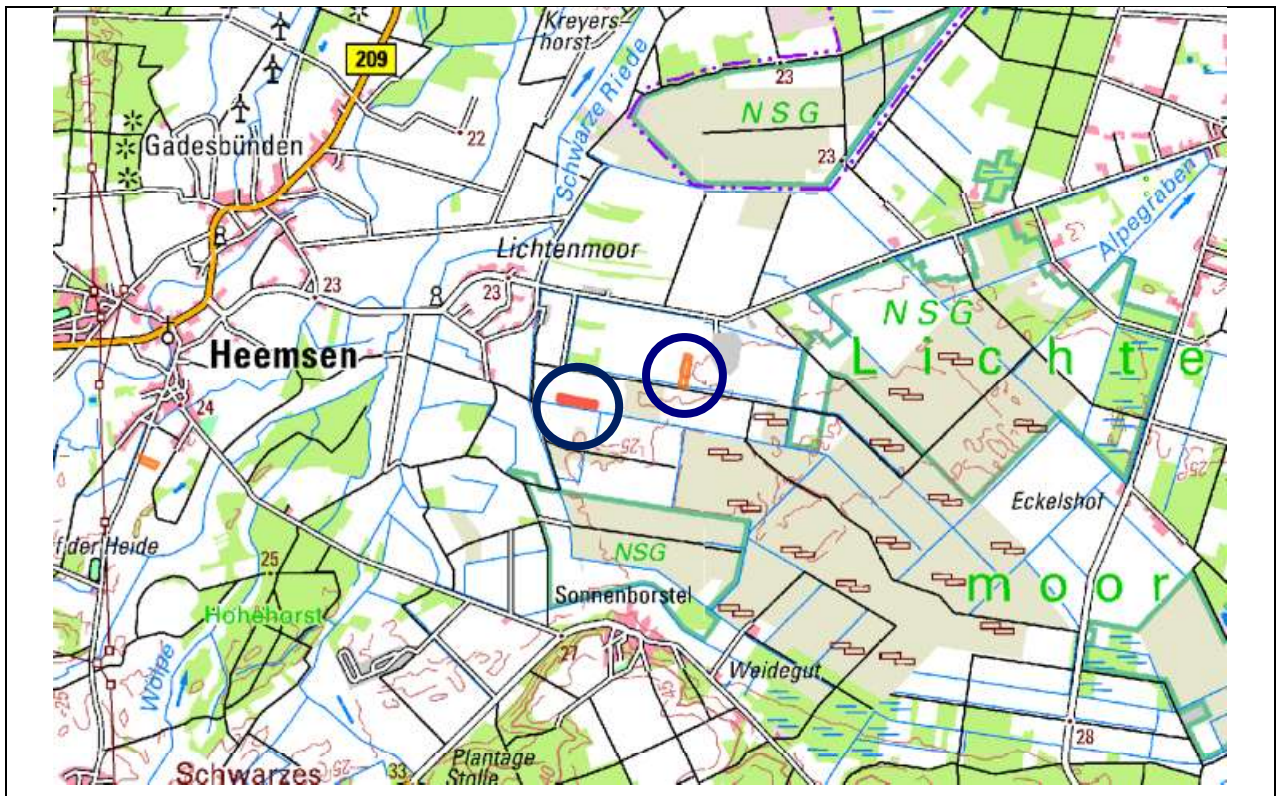
1.6 Unterlagen

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

- Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kaufpreissammlung, Grundstücksmarktdaten, Bodenrichtwerte)
- Nachweise des Liegenschaftskatasters
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

1.7 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten wurde entsprechend dem Auftrag erstellt und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachterausschusses gestattet.



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

© 2024  LGLN

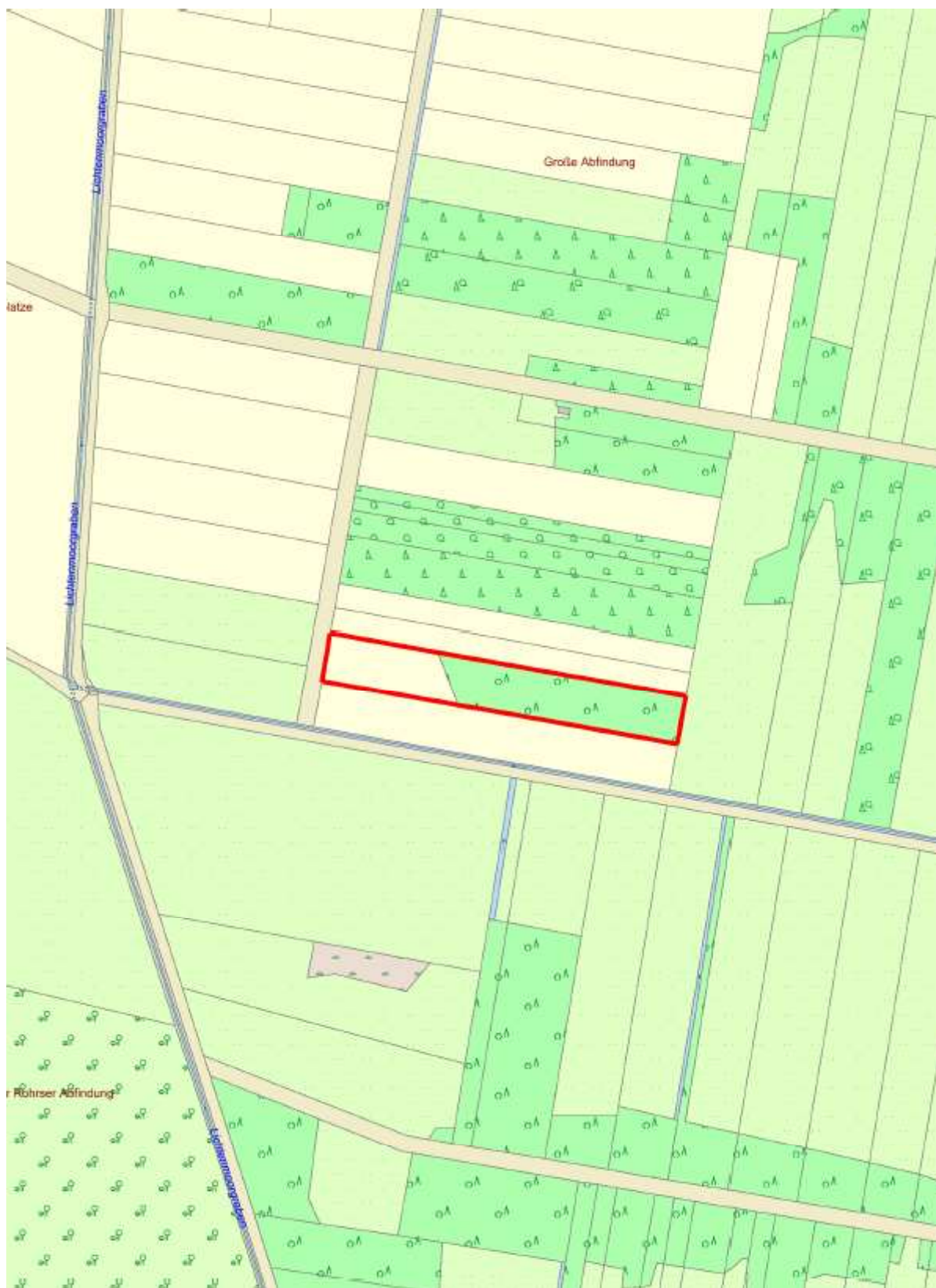
Das Umfeld der zu bewertenden Flurstücke ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzflächen und Waldflächen. Die Flächen liegen im Lichtenmoor.

Die Kreisstraße Heemsen-Lichtenhorst verläuft nördlich in rund 500 m. In ca. 200 m Entfernung von Flurstück 44 liegt eine ehemalige Raketenstation, die heute in privater Nutzung ist. Wesentliche Emissionsquellen sind im Umfeld nicht erkennbar.

Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den nachfolgenden Auszügen aus der Amtlichen Karte AK 5 zu ersehen.

Ausschnitte aus der Amtlichen Karte AK 5 (ohne Maßstab)

Flurstück 70



Flurstück 44



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

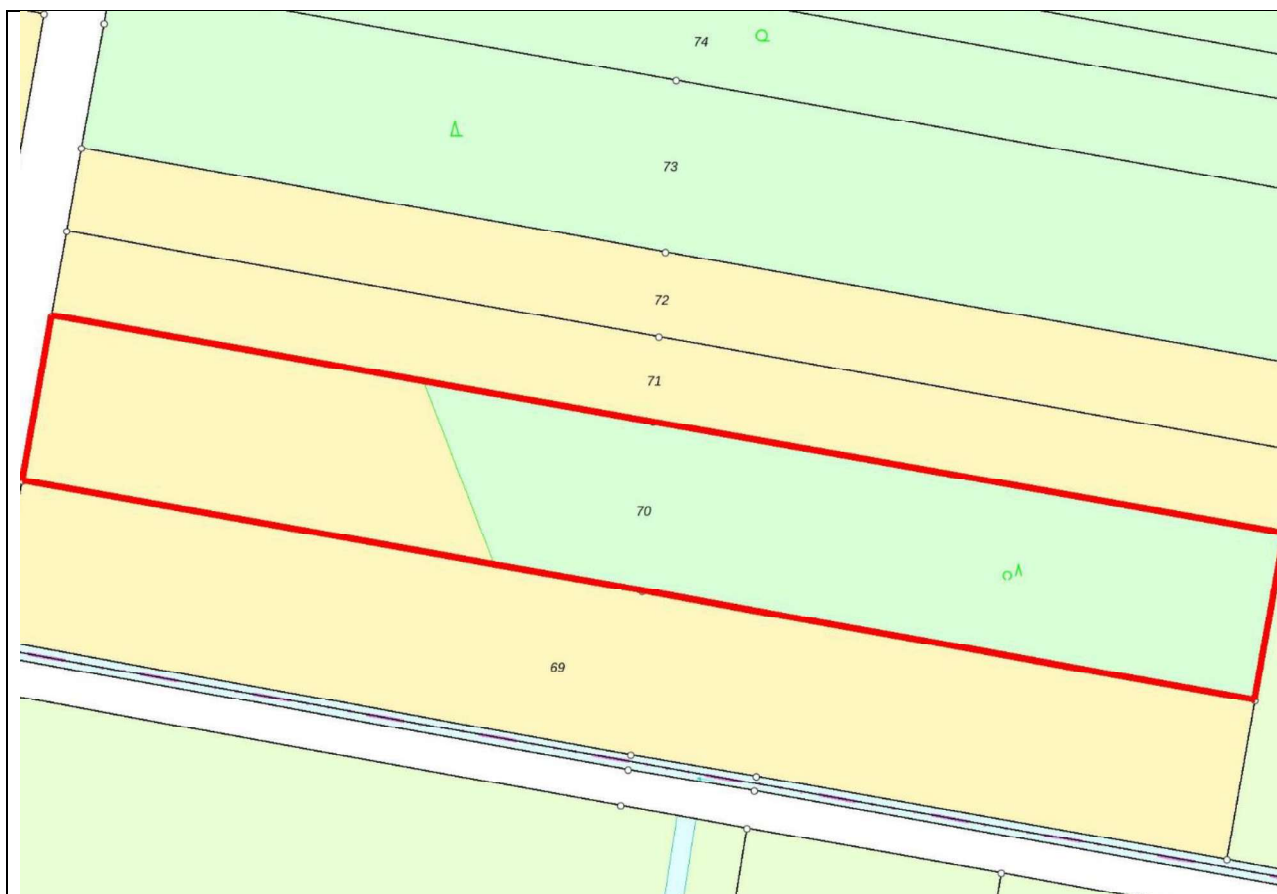
© 2024  LGLN

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Flurstück 70 umfasst eine Grundstücksfläche von 14.837 m². Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 2.000)



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

© 2024  LGLN

Das Flurstück 44 umfasst eine Grundstücksfläche von 15.054 m². Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



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

© 2024  LGLN

2.2.2 Nutzung

Flurstück 70:

Das Wertermittlungsobjekt ist unbebaut. Es stellt sich örtlich als Ackerland und Wald dar. Die Ackerfläche wird augenscheinlich zusammen mit den benachbarten Ackerflächen als eine Einheit bewirtschaftet. Die Waldfläche besteht aus aufgelaufenen überwiegend Nadelbäumen, Birken, etc. Der Baumbestand ist bereits älter. Die Waldfläche ist ohne eigene Zuwegung, sie ist nur über den Acker erreichbar.

Flurstück 44:

Das Wertermittlungsobjekt ist unbebaut. Es stellt sich örtlich als Wald dar. Der Baumbestand besteht jüngerer, aufgelaufenen Nadelbäumen, Birken, etc. Diese Fläche ist nass und uneben mit Torfstich darauf. Diese Waldfläche ist gut erreichbar.

2.2.3 Erschließungszustand

Das Flurstück 70 wird durch einen unbefestigten Wirtschaftsweg (Grasweg) erschlossen. Flurstück 44 wird durch einen Schotterweg, teilw. auch gepflastert erschlossen.

2.2.4 Bodenbeschaffenheit

Flurstück 70:

Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Gutachterausschuss geht von normalen Bewirtschaftungsmöglichkeiten aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt geworden sind.

Bodenschätzung nach dem Liegenschaftsnachweis:

5.062 m² Ackerland, Bodenart Sand, Ackerzahl 23

9.775 m² Gehölz, Bewertung: Geringstland

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

Flurstück 44:

Das Grundstück ist weitgehend eben mit Unebenheiten durch Torfstich darauf. Der Gutachterausschuss geht von normalen Bewirtschaftungsmöglichkeiten aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt geworden sind.

Bodenschätzung nach dem Liegenschaftsnachweis:

15.054 m² Gehölz, Bewertung: Geringstland

Dem Gutachterausschuss liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen (schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsfälle, Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, Kampfmittel) vor.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen.

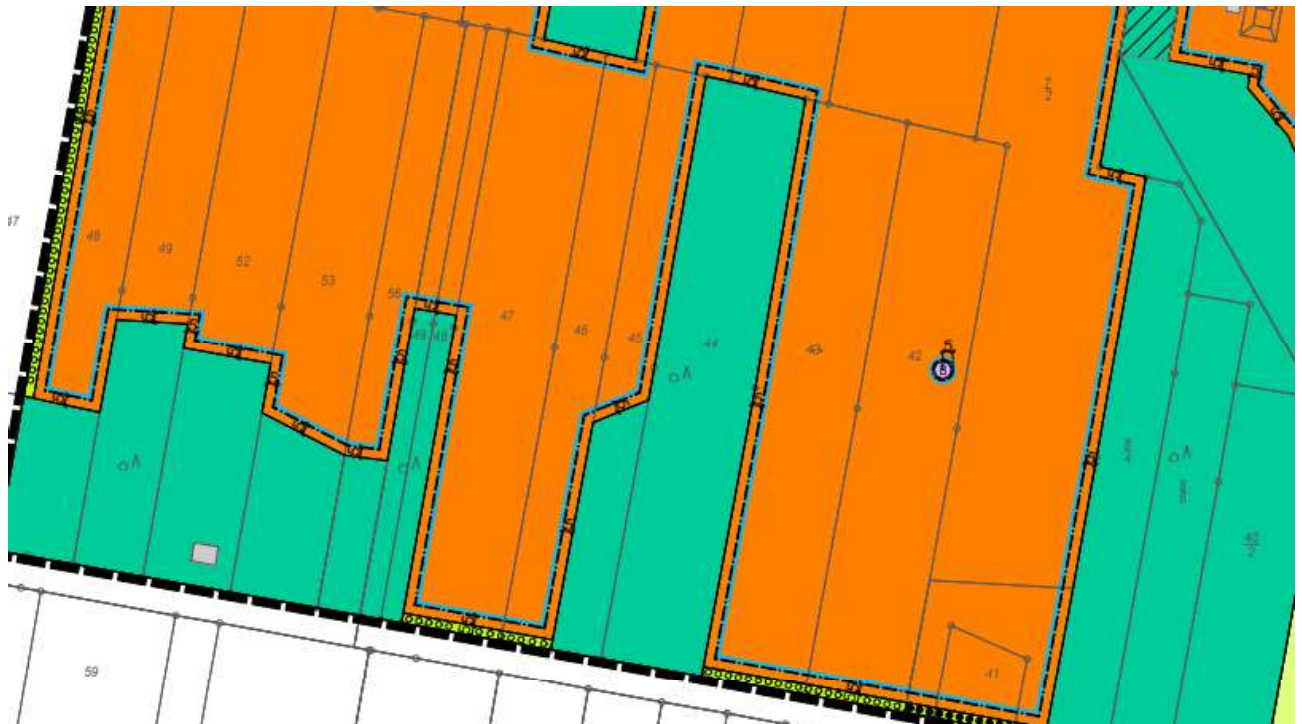
Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Heemsen liegen die zu bewertende Flurstücke in einem Gebiet, das als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist. Das Gebiet ist auch als Fläche für Abgrabungen gekennzeichnet.

Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Es befindet sich jedoch der Bebauungsplan Nr. 17 „Freiflächen-PV Lichtenmoor“ in Aufstellung. In dieser Planung ist das Flurstück 44 als Fläche für Wald dargestellt.

Auszug des Entwurfs.



Außenbereich § 35 BauGB

Nach Innenbereichssatzung der Gemeinde Heemsen handelt es sich um einen Bereich, der nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen ist. Eine Außenbereichssatzung (§ 35 (6) BauGB) liegt nicht vor.

Als Außenbereich (§ 35 BauGB) gelten die Gebiete, für die weder ein Bebauungsplan festgesetzt ist noch ein Bebauungszusammenhang besteht. Im Außenbereich sind im Wesentlichen Bauvorhaben nur unter der Voraussetzung bestimmter so genannter privilegierter Nutzungen zulässig. Der Katalog privilegierter Bauten nach § 35 (1) BauGB nennt neben baulichen Anlagen für die Land- und Forstwirtschaft vor allem Gartenbaubetriebe, Anlagen des Fernmeldewesens, der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Abwasserwirtschaft, Anlagen der Forschung,

Entwicklung oder Nutzung der Kern-, Wind- oder Wasserenergie sowie allgemein Vorhaben, die wegen ihrer besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen ihrer nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen.

Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zu einer möglicherweise zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

2.3.2 Rechte und Belastungen

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

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches des Amtsgerichtes Nienburg, Grundbuchamt, vom 04.12.2023 außer dem Zwangsversteigerungsvermerk keine weiteren Eintragungen enthalten.

Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Pachtrechtliche Bindungen

Der als Ackerland genutzte Teil des Flurstücks 70 ist für 80 € jährlich verpachtet.

Sonstige Rechte und Belastungen

Eine telefonische Nachfrage beim ArL Weser-Leine ergab:

Flurstück 70:

Das Flurstück ist nicht zur Abtorfung vorgesehen. Es grenzt an Flächen die für Maßnahmen der Flurbereinigung vorgesehen sind, ist selbst aber nicht betroffen.

Flurstück 44:

Das Flurstück liegt in einem Gebiet, dass für Photovoltaik vorgesehen ist. Das Flurstück selbst ist allerdings aufgrund seiner Bewaldung ausgeschlossen.

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

2.4 Künftige Entwicklungen

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

2.4.1 Demographische Entwicklung

Nach www.wegweiser-kommune.de ist für die Gemeinde Heemsen bis 2040 ein Bevölkerungsrückgang von ca. 4,6 % auf rd. 5.820 Einwohner zu erwarten. Aktuell ist die Bevölkerungszahl von 6.102 Einwohner am 31.12.2020 auf 6.210 Einwohner am 31.12.2021 gestiegen.

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

2.4.2 Künftige Änderungen des Grundstückszustands

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

2.5 Entwicklungszustand

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

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Entwicklungszustand „landwirtschaftliche Fläche“.

Fotos Flurstück 70 (aufgenommen am 02.05.2024)



Ansicht vom Weg



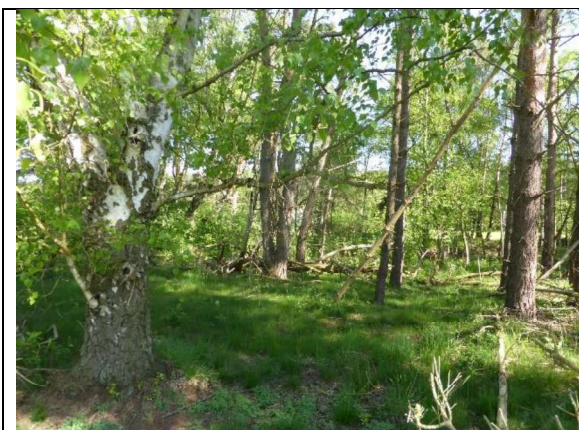
Ansicht Waldteil



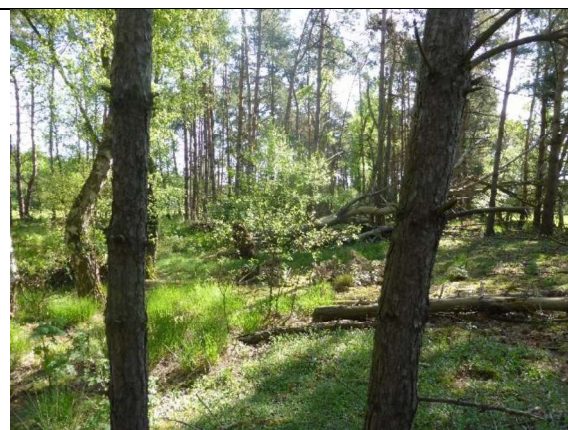
Ansicht Acker



Ansicht Acker



Ansicht Wald



Ansicht Wald