



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Sulingen-Verden**

# **Gutachten über den Verkehrswert**



**Objekt: Heemsen, Isern Marsch**



**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](mailto: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:	Isern Marsch	
Grundbuchbezirk:	Heemsen	
Grundbuchblatt:	383	Laufende Nummer: 11
Gemarkung:	Heemsen	
Flur:	23	
Flurstück:	69	
Fläche:	6.643 m <sup>2</sup>	
Eigentümer:	XXX	

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

**17.000 €**

ermittelt.

<b><u>Inhaltsverzeichnis</u></b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>
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
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Wertermittlungsobjektes</b>	<b>6</b>
2.1	Lagemerkmale	6
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	9
2.2.1	Grundstücksgröße und –zuschnitt	9
2.2.2	Nutzung	10
2.2.3	Erschließungszustand	10
2.2.4	Bodenbeschaffenheit	10
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	10
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	10
2.3.2	Rechte und Belastungen	11
2.4	Künftige Entwicklungen	11
2.4.1	Demographische Entwicklung	11
2.4.2	Künftige Änderungen des Grundstückszustands	11
2.5	Entwicklungszustand	12
<b>3.</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes</b>	<b>15</b>
3.1	Grundlagen	15
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	15
3.1.2	Kaufpreissammlung	15
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	15
3.1.4	Literatur	15
3.2	Wertermittlungsverfahren	16
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	16
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	16
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	17
3.3	Bodenwert	17
3.3.1	Vergleichswerte	17
3.3.2	Vergleichswert	21
3.4	Verkehrswert	22
<b>Anlagen zum Gutachten</b>		<b>24</b>
Merkblatt Gutachterausschuss		24

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 24 Seiten.

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1

### 1.2 Auftragsdaten

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

### 1.3 Weitere Angaben

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

- a) welche Pächter vorhanden sind:

Das Grundstück ist verpachtet.

- b) ob Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind:

Altlasten sind nicht bekannt geworden

### 1.4 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.

### 1.5 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).

### 1.6 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.

## **1.7 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

## **1.8 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.

## 2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

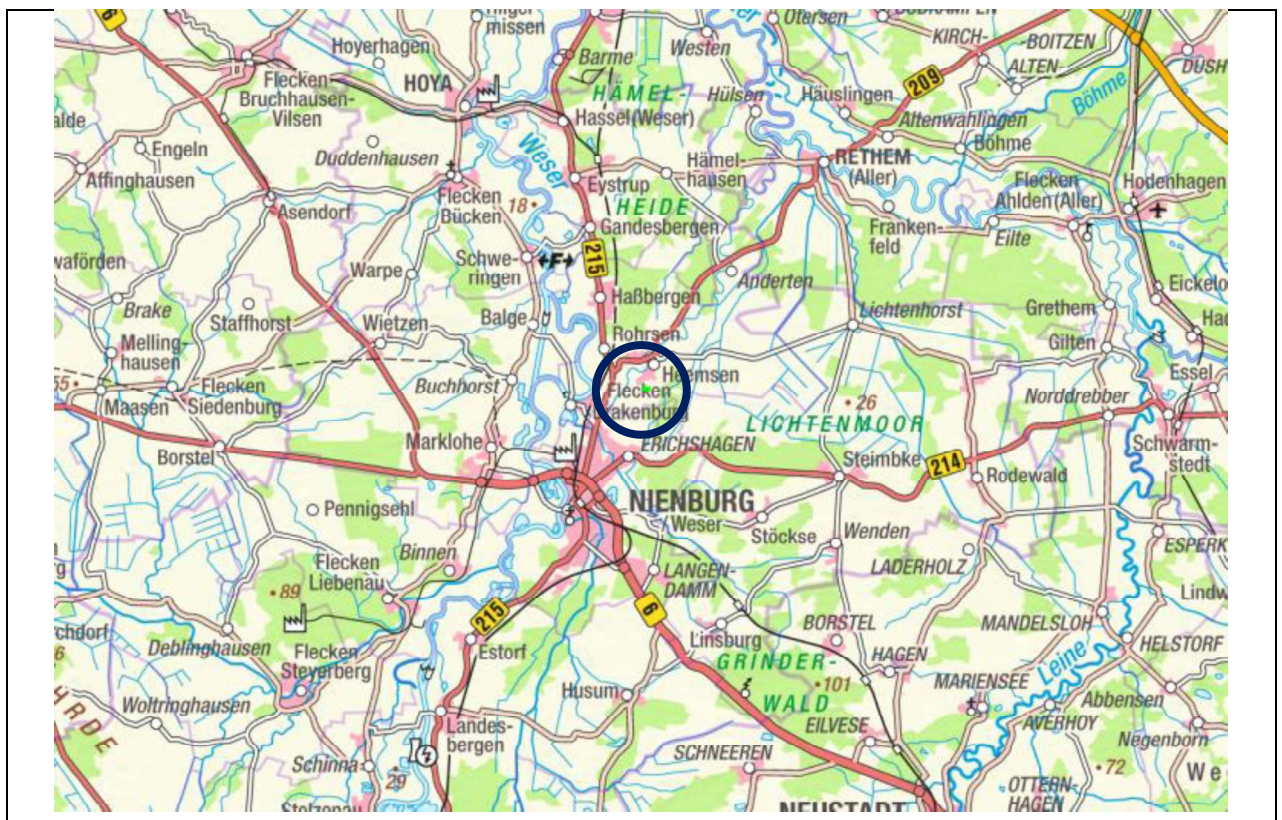
### 2.1 Lagermerkmale

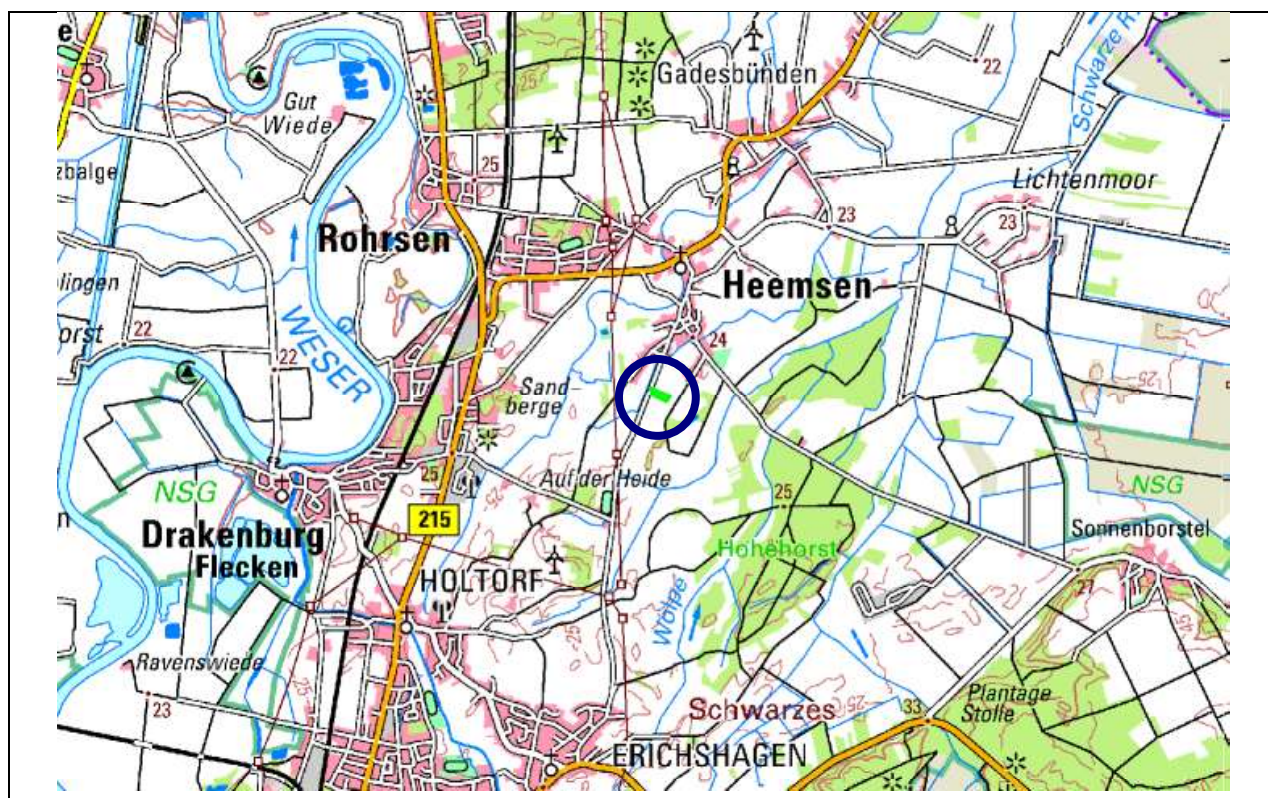
Das zu bewertende Grundstück liegt im südlichen Teil der Gemarkung Heemsen.

Heemsen liegt in einer Entfernung von ca. 60 km nordwestlich von Hannover, ca. 61 km südöstlich von Bremen und ca. 10 km nördlich der Kreisstadt Nienburg/Weser im Landkreis Nienburg/Weser. Das Bewertungsobjekt liegt etwa 1,2 km südlich des Ortszentrums. Die überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt über die Bundesstraße 209 (Drakenburg-Walsrode). Der Bahnhof Nienburg/Weser an der Bahnstrecke Bremen-Hannover liegt ca. 12 km entfernt. Bis zur nächsten Autobahnanschlussstelle „Verden Ost“ an der A 27 beträgt die Entfernung etwa 36 km.

Heemsen ist nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Nienburg/Weser Grundzentrum. Die Samtgemeinde Heemsen hat rund 6.100 Einwohner (Stand Dez. 2018). Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, eine Grund- und Oberschule, Kindergarten, kirchliche und soziale Einrichtungen sind in Heemsen vorhanden. Weitergehende Einrichtungen sind in der Kreisstadt Nienburg/Weser zu erreichen.

#### Übersichtskarte





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

© 2024  LGLN

Das Umfeld des zu bewertenden Grundstücks ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzflächen. Auf dem westlichen Nachbarflurstück befindet sich ein kleiner Wald.

Die Bundesstraße verläuft südlich in rund 1,2 km Entfernung. In ca. 300 m Entfernung verläuft eine Hochspannungsleitung. Weitere wesentliche Emissionsquellen sind im Umfeld nicht erkennbar.

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



## 2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

### 2.2.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt umfasst eine Grundstücksfläche von 6.643 m<sup>2</sup>. 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

## 2.2.2 Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt ist unbebaut. Es stellt sich örtlich als Ackerland dar.

## 2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch einen geteerten Wirtschaftsweg erschlossen.

## 2.2.4 Bodenbeschaffenheit

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:

4.891 m <sup>2</sup>	Ackerland,	Bodenart Sand,	Ackerzahl 32
1.752 m <sup>2</sup>	Ackerland,	Bodenart anlehmiger Sand,	Ackerzahl 34

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

Dem Gutachterausschuss liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen (schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsfälle, Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, Kampfmittel) vor. Der Eigentümer wurde hierzu befragt.

## 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 liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist.

#### Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

#### 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

Das Wertermittlungsobjekt ist für 150 € jährlich verpachtet.

#### Sonstige Rechte und Belastungen

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](http://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“.