

Fotos

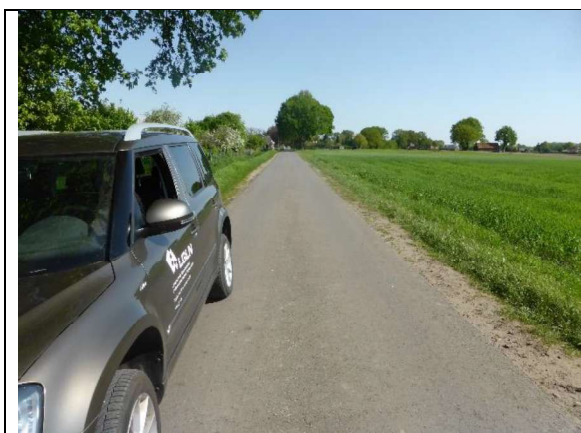
(aufgenommen am 02.05.2024)



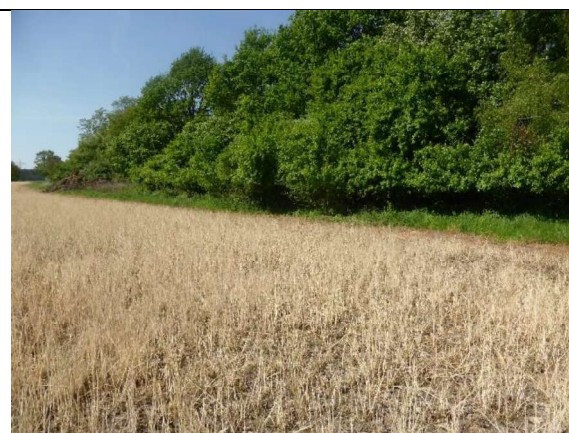
Ansicht der Ackerfläche von Westen



Zuwegung von der Straße, zugewachsen bzw. zurzeit nicht vorhanden



Weg zum Objekt



Ansicht von Norden zum angrenzenden Wäldchen

### **3. Ermittlung des Verkehrswertes**

#### **3.1 Grundlagen**

##### **3.1.1 Definition des Verkehrswertes**

„Der Verkehrswert (Marktwert) 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“ (§ 194 BauGB).

##### **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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.), zuletzt geändert am 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Stand 20.09.2023

##### **3.1.4 Literatur**

Gutachterausschuss	Grundstücksmarktdaten, <a href="http://www.immobiliemarkt.niedersachsen.de">www.immobiliemarkt.niedersachsen.de</a>
Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger	Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe, Verlag: C. H. Beck, München
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH
Gerardy/Möckel/Troff/ Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung (Loseblattsammlung), OLZOG Verlag

---

## **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 die 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 gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Baubsubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

Die Verfahren sind untereinander gleichrangig, wobei dem Vergleichswertverfahren aufgrund seiner Marktnähe Priorität einzuräumen ist. Entscheidend sind jeweils die zur Verfügung stehenden Daten zur Wertermittlung.

### **3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren**

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 (2) ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die Vergleichspreise bzw. die Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 21 (3) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über marktübliche Mieten und über aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

### 3.2.3 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 Gutachterausschuss wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall das Vergleichswertverfahren an, da es sich um eine landwirtschaftliche Fläche handelt und somit vornehmlich der Bodenwert zu ermitteln ist. Die Ermittlung des Bodenwerts hat nach § 40 ImmoWertV vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu erfolgen. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr hauptsächlich auf der Grundlage des Vergleichswertes aufgrund direkter Marktinformationen und indirekter Marktinformationen aus Bodenrichtwertkarten, Grundstücksmarktdaten und anderen Quellen gehandelt.

Die für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren benötigten Daten stehen mit geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses und Bodenrichtwerten zur Verfügung. Abweichende Grundstücksmerkmale, die den Verkehrswert beeinflussen, werden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten, Indexreihen und nach sachverständiger Würdigung mit Zu- und Abschlägen berücksichtigt.

## 3.3 Bodenwert

Der Bodenwert unbebauter Grundstücke ist in der Regel vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Gegebenenfalls ist eine Aufteilung in Teilflächen mit unterschiedlichen Grundstücksqualitäten bzw. Nutzungsarten erforderlich. Dabei wird der Bodenwert aus einer hinreichenden 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.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann der Bodenwert gegebenenfalls auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV).

### 3.3.1 Vergleichswerte

#### Vergleichswerte

In der Kaufpreissammlung sind Kauffälle mit den nachfolgenden Merkmalen selektiert worden:

Kaufzeitpunkt:	Seit 01.01.2019
Lage	Umkreis von 7,5 km in der Bodenrichtwertzone und der südlich angrenzenden Bodenrichtwertzone
Grundstücksqualität	Ackerland

Aus dieser Selektion ergeben sich die nachfolgend aufgeführten 12 Kauffälle für vergleichbare Grundstücke.

Diese wurden mit dem für die Region gültigen Index (vgl. Grundstücksmarktdaten unter [www.immobiliemarkt.niedersachsen.de](http://www.immobiliemarkt.niedersachsen.de)) und den Umrechnungskoeffizienten für abweichende Grundstücksmerkmale (Fläche, Bodengüte) auf die Wertverhältnisse am Stichtag der Indexreihe 31.12.2023 und die Merkmale des Bewertungsobjektes angepasst.

Folgende Umrechnungskoeffizienten für Ackerland sind unter [www.immobiliemarkt.niedersachsen.de](http://www.immobiliemarkt.niedersachsen.de) im Bodenrichtwertsystem veröffentlicht.

Umrechnungstabelle für abweichende Fläche:

Fläche in m <sup>2</sup>	Umrechnungskoeffizient
2500	0,93
5000	0,95
10000	0,97
15000	0,99
20000	1,00
25000	1,01
30000	1,02
35000	1,03
50000	1,04
65000	1,06
80000	1,07
95000	1,08
110000	1,09

Umrechnungstabelle für abweichende Ackerzahl:

Ackerzahl	Umrechnungskoeffizient
20	0,87
25	0,92
30	0,95
35	0,98
40	1,00
45	1,02
50	1,03
55	1,04
60	1,06
65	1,07
70	1,07

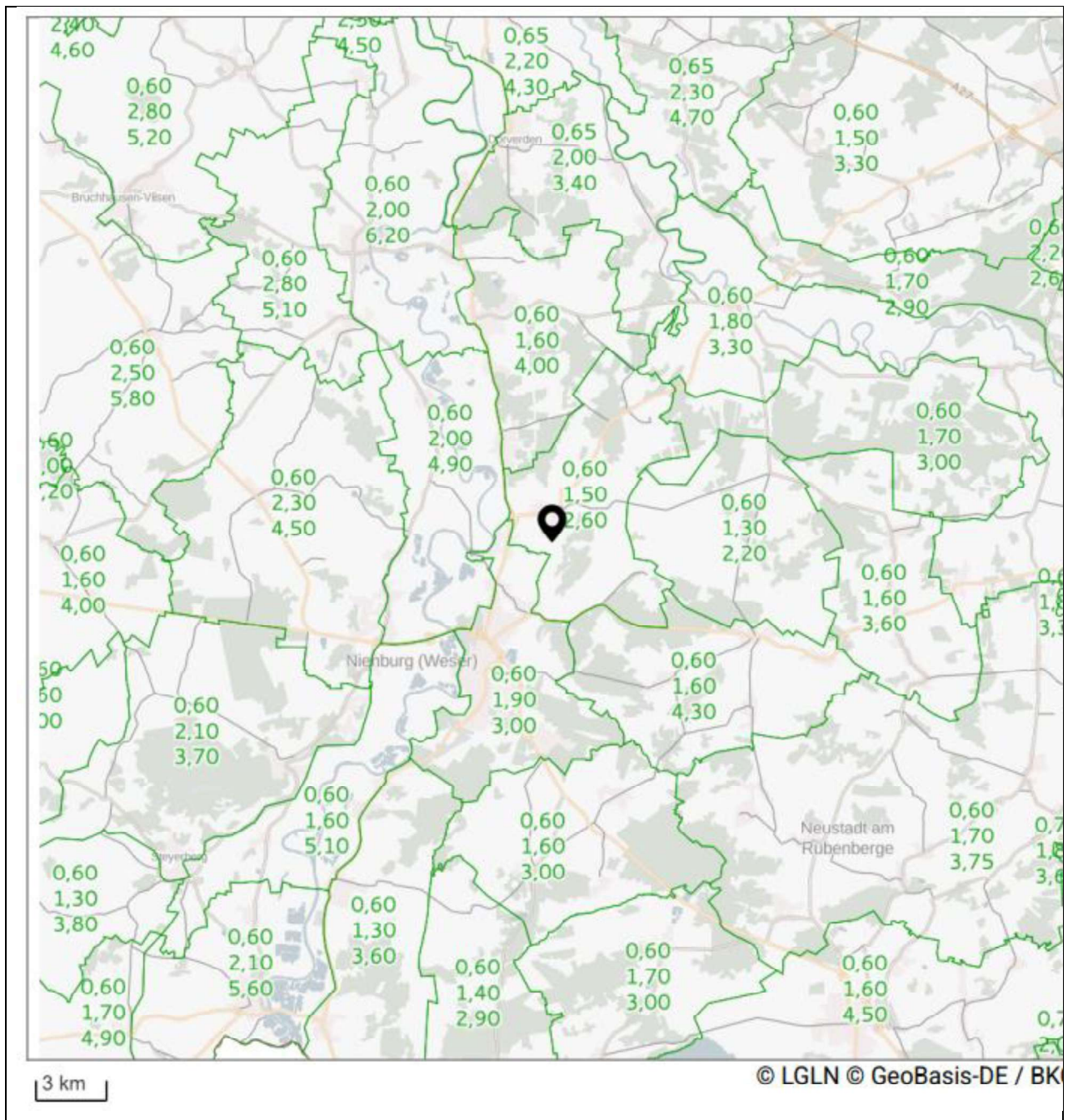
Tabelle der Vergleichsfälle:

Lfd. Nr.	Lage	Monat Jahr	Fläche	Bodenart	Wertzahl	Richtwert	orig. Vergleichspreis	umg. Vergleichspreis
			m <sup>2</sup>			€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
<b>Objekt</b>	<b>Heemsen</b>	<b>Mai. 24</b>	<b>6.643</b>	<b>S</b>	<b>33</b>	<b>2,60</b>		
1	Heemsen	Jun. 19	34.876	SI	37	2,60	2,50	2,75
2	Heemsen	Okt. 19	5.169	SI	33	2,60	2,03	2,43
3	Heemsen	Sep. 19	36.016	SI	41	2,60	2,20	2,35
4	Heemsen	Dez. 20	106.889	S	28	2,60	2,12	2,12
5	Nienburg	Jul. 21	14.485	S	26	2,70	2,85	3,05
6	Nienburg	Aug. 21	4.707	SI	41	2,70	2,55	2,62
7	Nienburg	Aug. 21	4.640	LT	43	2,70	3,02	3,08
8	Heemsen	Dez. 21	4.019	S	29	2,50	2,80	3,02
9	Heemsen	Jan. 22	7.259	T	33	2,50	3,03	3,12
10	Heemsen	Feb. 23	28.445	IS	40	2,70	2,15	1,94
11	Nienburg	Mai. 23	9.960	SI	35	3,00	3,10	2,98
<b>Mittel:</b>		<b>Mai. 21</b>	<b>23.315</b>		<b>35</b>	<b>2,65</b>	<b>2,58</b>	<b>2,68</b>

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 sachgerecht berücksichtigt werden können.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m<sup>2</sup>)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Stichtag 01.01.2024

© 2024  GAG

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2024 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 2,60 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Dieser Wert gilt für landwirtschaftliche Flächen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind mit Ackerland mit der Ackerzahl 30 und einer Grundstücksgröße von 20.000 m<sup>2</sup> beschrieben.

Aufgrund der abweichenden Merkmale des Bewertungsobjektes ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes mit den in den Grundstücksmarktdaten veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten erforderlich. Hieraus ergibt sich ein angepasster Bodenrichtwert von 2,53 €/m<sup>2</sup>.

### Zusammenfassung

Auf Grundlage der oben aufgeführten Vergleichspreise und des umgerechneten Bodenrichtwertes leitet der Gutachterausschuss für das Wertermittlungsobjekt einen vorläufigen Bodenwert von 2,60 €/m<sup>2</sup> ab.

### Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes

Die tatsächliche Pacht ist gegenüber den vom Gutachterausschuss gesammelten Pachten zu tief. Der Gutachterausschuss geht davon aus, dass eine kurzfristige Anpassung möglich ist, daher wird hierfür kein Abschlag angebracht.

### 3.3.2 Vergleichswert

Der Vergleichswert ergibt sich damit insgesamt zu

Nutzung	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Acker	6.643 m <sup>2</sup> *	2,60 €/m <sup>2</sup> =	17.272 €
<b>Summe insgesamt:</b>	6.643 m <sup>2</sup>		<b>17.272 €</b>
<b>Vergleichswert</b>		<b>gerundet</b>	<b>17.000 €</b>

### 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.

Die Marktlage ist beim Bodenwert im Vergleichswertverfahren durch geeignete Vergleichsfälle berücksichtigt.

Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt Grundbuch von Heemsen, Blatt 383, Lfd. NR. 11 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 02.05.2024 mit

**17.000 €**

**(in Worten: Siebzehntausend Euro)**

ermittelt.

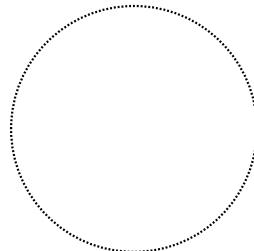
Nienburg, den 02.05.2024

Hiermit wird beglaubigt, dass diese Abschrift einschließlich Anlagen mit der Urschrift des Verkehrswertgutachtens übereinstimmt.

**Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Sulingen-Verden  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte Sulingen-Verden**

Brückenstraße 8, 31582 Nienburg  
Telefon: 05021 - 808 149 Fax: 04271 - 801 502  
E-Mail: gag-sul-ver@lgl.niedersachsen.de

Nienburg, den 21.05.2024



im Auftrage

---

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber: (6-fach)

Amtsgericht Nienburg/Weser  
Berliner Ring 98  
31582 Nienburg/Weser

## **Anlagen zum Gutachten**

### **Merkblatt Gutachterausschuss**

Das vorstehende Gutachten wurde durch den „Gutachterausschuss für Grundstückswerte“ nach gemeinsamer, nicht öffentlicher Beratung beschlossen.

Der Gutachterausschuss setzt sich zusammen aus dem Vorsitzenden, seinen Stellvertretern und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern. Die Mitglieder, die gemäß § 192 BauGB in der Wertermittlung von Grundstücken erfahren sind und über besondere Sachkunde für die verschiedenen Grundstücksarten und Gebietsteile des Zuständigkeitsbereichs verfügen, werden vom Vorsitzenden auf die Dauer von 5 Jahren bestellt.

Im Einzelfall wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem seiner Stellvertreter und zwei ehrenamtlichen Gutachtern tätig.

Ein Gutachter ist von der Mitwirkung ausgeschlossen, wenn er oder seine Verwandten an dem Grundstück persönlich oder wirtschaftlich interessiert sind, wenn er in der Angelegenheit ein Parteigutachten abgegeben hat oder er bei jemandem beschäftigt ist, der an dem Ergebnis des Gutachtens ein persönliches oder wirtschaftliches Interesse hat.

Der Gutachterausschuss hat sein Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen. Er ist an Weisungen nicht gebunden.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist bei der örtlichen Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) eingerichtet. Die Geschäftsstelle beschafft die für die Erstattung des Gutachtens erforderlichen Unterlagen und bereitet die Beratung vor.

Gemäß § 193 BauGB haben Gutachten keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.