

EXPOSÉ

Kurzgutachten

Wertermittlungsobjekt: Ackerland
„Auf dem Tappenberge“ und „Tappenberg“
37170 Uslar – Wiensen



Im Auftrag: Amtsgericht Northeim
Aktenzeichen 6 K 19/24
Bahnhofstraße 31, 37154 Northeim

Erstellt durch: Dipl.-Ing. Michael Bretschneider
von der Ingenieurkammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA) für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilien (LF)

Tag der Ortsbesichtigung: 27. Februar 2025
Bewertungstichtag: 27. Februar 2025

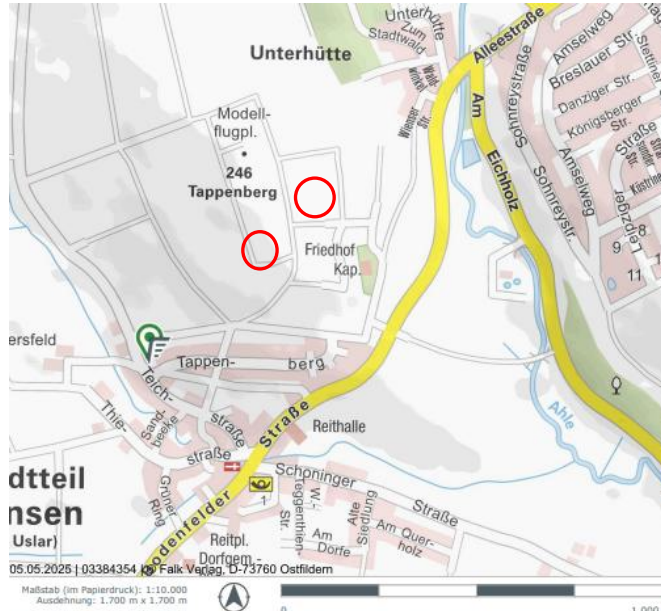
Grundbuch von Wiensen
Blatt 531
Lfd.Nr. 1 und 3
Gemarkung Wiensen
Flur | Flurstück 2 | 15 und 8|21
Fläche 3.460 m²

Verkehrswert **7.900 €**

Wertermittlungsobjekt:

Zwei Flächen Ackerland

Lage



Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckauflagen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Sie enthält u.a. die Bebauung, Straßennetze, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Quellenquelle
L&DUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



Flur 2, Flurstück 15, „Auf dem Tappenberge“



Blick nach Osten

Grundbuch	Wiensen Blatt 531, lfd. Nr. 1
Kataster	Gemarkung Wiensen, Flur 2, Flurstück 15
Fläche	1.140 m ²
Entwicklungszustand	Fläche der Landwirtschaft - Ackerland
Naturschutz	Nein
Gewässerschutz	Das Bewertungsgrundstück liegt weder in einem Gewässerschutz- noch in einem Überschwemmungsgebiet.
Zuschnitt	Unregelmäßig, ungünstig, nahezu Kreisbogen
Topografische Lage	Hängiges Grundstück, Gefälle in Nord-Süd- und West-Ostausdehnung
Erreichbarkeit	Wirtschafts- bzw. Grasweg
Bewuchs	Getreideeinsaat, auf dem Foto ist erkennbar, dass die Vegetation des südlichen Randstreifens im Schatten der Buschkette schlechter anwächst.
Einfriedung	Buschhecke im Süden, Baumreihe im Osten
Nachbarschaft	Landwirtschaftliche Flächen, Buschkette an Böschung im Süden
Pachtsituation	Zu den Pachtverhältnissen konnten keine Informationen erhoben werden
Nutzung	Ackerland

Bodenschätzung:
1.140 m² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 50, Ackerzahl 46, Ertragsmesszahl 524

Gesamtertragsmesszahl 524

Flur 8, Flurstück 21, Tappenberg



Blick nach Norden

Grundbuch	Wiensen Blatt 531, lfd. Nr. 3
Kataster	Gemarkung Wiensen Flur 8, Flurstück 21
Fläche	2.320 m ²
Entwicklungszustand	Fläche der Landwirtschaft im Außenbereich
Naturschutz	Nein
Gewässerschutz	Das Bewertungsgrundstück liegt weder in einem Gewässerschutz- noch in einem Überschwemmungsgebiet.
Zuschnitt	Regelmäßig, lang und schmal
Topographische Lage	Hanglage, Quergefälle, Gefälle in West-Ost-Richtung
Erreichbarkeit	Grasweg im Süden, Feldweg im Norden
Bewuchs	Raps
Einfriedung	Nein
Nachbarschaft	Landwirtschaftliche Flächen
Pachtsituation	Zu den Pachtverhältnissen konnten keine Informationen erhoben werden
Nutzung	Ackerland Bodenschätzung: 1.021 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 70, Ackerzahl 59, Ertragsmesszahl 602 1.299 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 66, Ackerzahl 56, Ertragsmesszahl 727 Gesamtertragsmesszahl 1329

Verkehrswert

Gemarkung Wiensen, „Auf dem Tappenberge“ und „Tappenberg“

Gesamt: 7.900 €

Lfd. Nr. 1, „Auf dem Tappenberge“, Flur 2, Flurstück 15	rd. 2.400 €
Lfd. Nr. 3, „Tappenberg“, Flur 8, Flurstück 21	rd. 5.500 €

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises. Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.