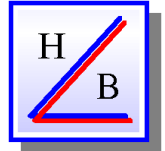


Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**



Alter Markt 65 • 31134 Hildesheim

Tel.: 0 51 21 / 29 45 200

Fax: 0 51 21 / 29 45 201

Az. des Gerichts: 3 K 16/23

22. August 2024

GA-Nr.: 102824

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das als

Grünland genutzte Grundstück

Gemarkung Eldagsen, Flur 4, Flurstück 120/8



Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2024 geschätzt mit rd.

6.000,- €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 16 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 4 Seiten.

Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.5.1	Baulasten.....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
3	Ermittlung des Verkehrswerts.....	8
3.1	Grundstücksdaten	8
3.2	Bodenwertermittlung	9
3.2.1	Verkehrswert.....	10
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	11
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	11
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	11
5	Verzeichnis der Anlagen.....	12

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, genutzt als Grünland
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Eldagsen, Blatt 2077, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Eldagsen, Flur 4, Flurstück 120/8 (2.490 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Springe vom 06.03.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des im Grundbuch von Eldagsen Blatt 2077 eingetragenen Grundbesitzes lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses, Gemarkung Eldagsen, Flur 4, Flurstück 120/8, Ackerland, Schlafkamp mit einer Größe von 2.490 m ² eingeholt werden.
Wertermittlungstichtag:	26.06.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	26.06.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 26.06.2024 wurden die Parteien durch Schreiben vom 14.06.2024 fristgerecht eingeladen.
Teilnehmer am Ortstermin:	nur der Sachverständige
Eigentümer:	aus datenschutzrechtlichen Gründen anonymisiert
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Grundbuchauszug vom 11.03.2024 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 • Bodenrichtwerte • Bauplanungsrechtliche Auskünfte • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis • Altlastauskunft • liz. Kartenmaterial

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Fragen des Gerichts:

- a) ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind,
=> Das Grundstück ist verpachtet. Weitere Einzelheiten sind dem Anschreiben an das Gericht zu entnehmen.
- b) ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz,
=> ---
- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)?
=> ---
- d) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang),
=> ---
- e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht,
=> ---
- f) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen,
=> sind nicht bekannt
- g) ob ein Energieausweis vorliegt
=> ---
- h) ob Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind
=> zum Zeitpunkt der Anfrage sind keine schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten bekannt
- i) ob Baulasten vorhanden sind
=> das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Niedersachsen

Kreis: Hannover

Ort und Einwohnerzahl: Springe (alle Ortsteile) (ca. 30.189 Einwohner) Stand: 01.01.2024;

Stadtteil Stadt Eldagsen (ca. 3.402 Einwohner) Stand: 01.01.2024

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:

Hannover, Braunschweig, Wolfsburg, Salzgitter Hildesheim

Landeshauptstadt:

Hannover

Bundesstraßen:

B1, B3, B6, B217, B442

Autobahnen:

A2, A7, A37

Bahnhof:

Springe

Flughafen:

Airport Hannover

2.1.2 Kleinräumige Lage

Topografie: eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: mittlere Tiefe:
ca. 83 m;

mittlere Breite:
ca. 30 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 2.490 m²;

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenausbau:	Feldweg
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 09.08.2024 wird für das Bewertungsobjekt folgendes mitgeteilt: Für den Bereich des Bewertungsobjektes sind zum Zeitpunkt der Anfrage keine schädlichen Bodenveränderungen gem. § 2 Abs. 3 und keine Verdachtsflächen gem. § 2 Abs. 4, keine Altlasten gem. § 2 Abs. 5 und keine altlastenverdächtigen Flächen gem. § 2 Abs. 6 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) bekannt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.03.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Eldagsen, Blatt 2077 folgende nicht wertbeeinflussende Eintragung: Zwangsversteigerungsvermerk.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende Rechte) sind nach Rücksprache mit einem Miteigentümer nicht bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich erfragt.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft (Landschaftsschutzgebiet) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

„reine“ landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 5 Abs. 1 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei. Alle drei Jahre sollen vom zuständigen Verband für die Instandhaltung der Feldwege Ausbaubeiträge erhoben werden.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut und wird landwirtschaftlich (als Grünland) genutzt.

Da die Fläche seit mehr als 5 Jahren als Grünland genutzt wird, liegt hier Dauergrünland vor. Daher kann dieses Grundstück nicht ohne weiteres in Ackerland umgewandelt werden (Umbruchverbot). Für die Umwandlung in Ackerland bräuchte es jeweils eine Genehmigung durch die Landwirtschaftskammer und eine Genehmigung gem. § 17 (3) BNatSchG. Für eine Umnutzung in Ackerfläche müsste, nach Rücksprache mit den zuständigen Behörden, zum Ausgleich eine andere Fläche in Grünland umgewandelt werden.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird für die zu bewertende Fläche daher Grünland angesetzt.

Vor einer vermögensmäßigen Disposition ist von jedem Interessenten im Vorfeld **zwingend** zu prüfen, ob die geplante jeweilige persönliche Nutzung tatsächlich auf diesem Grundstück möglich ist.

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Grünland genutzte Grundstück zum Wertermittlungstichtag 26.06.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Eldagsen	2077	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Eldagsen	4	120/8	2.490 m ²

3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **2,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	2,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	2,00 €/m²	B1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.06.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	2,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	bis 20.000,00	2.490,00	× 1,00	B2
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche (Grünland)	landwirtschaftliche Fläche (Grünland)	× 1,00	
Lagezuschlag	---	ja	× 1,20	B3
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	2,40 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	2,40 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	2,40 €/m²	
Fläche	×	2.490,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	=	5.976,00 €	
	rd.	<u>6.000,00 €</u>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2024 insgesamt **6.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

B1: Für den direkten Bereich wurden vom Gutachterausschuss keine Grünlandwerte abgeleitet. Es wird daher auf die Grünlandwerte der benachbarten Richtwertzonen zurückgegriffen. Diese liegen zwischen 1,30 EUR/m² und 2,00 EUR/m². Für diesen Bereich wird der Wert von 2,00 EUR/m² entsprechend der westlich angrenzenden Bodenrichtwertzone in Ansatz gebracht.

B2: Da nicht für alle umliegenden Bodenrichtwertzonen Anpassungen für abweichende Grundstücksgrößen angegeben werden, erfolgt hier kein Abschlag.

B3: Der Sachverständige hält einen geschätzten Zuschlag von 20% für diesen Bereich für angemessen

3.2.1 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das als Grünland genutzte Grundstück

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Eldagsen	2077	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Eldagsen	4	120/8

wird zum Wertermittlungstichtag 26.06.2024 mit rd.

6.000,- €

in Worten: sechstausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Hildesheim, 22. August 2024

Sachverständiger Holger Behrens

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der aktuellen Fassung

ImmoWertV 2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV in der aktuellen Fassung

ImmoWertA:

ImmoWertV-Muster-Anwendungshinweise

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), in der aktuellen Fassung

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), in der aktuellen Fassung

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: 1 x 1 der Immobilienbewertung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [5] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte Metropolregion Hannover
- [6] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [7] Rössler, Langner fortgeführt von Simon, Kleiber, Joeris, Simon: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
- [8] Schwirley: Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten
- [9] Ferdinand Dröge: Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum
- [10] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung

[11] Sommer, Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung

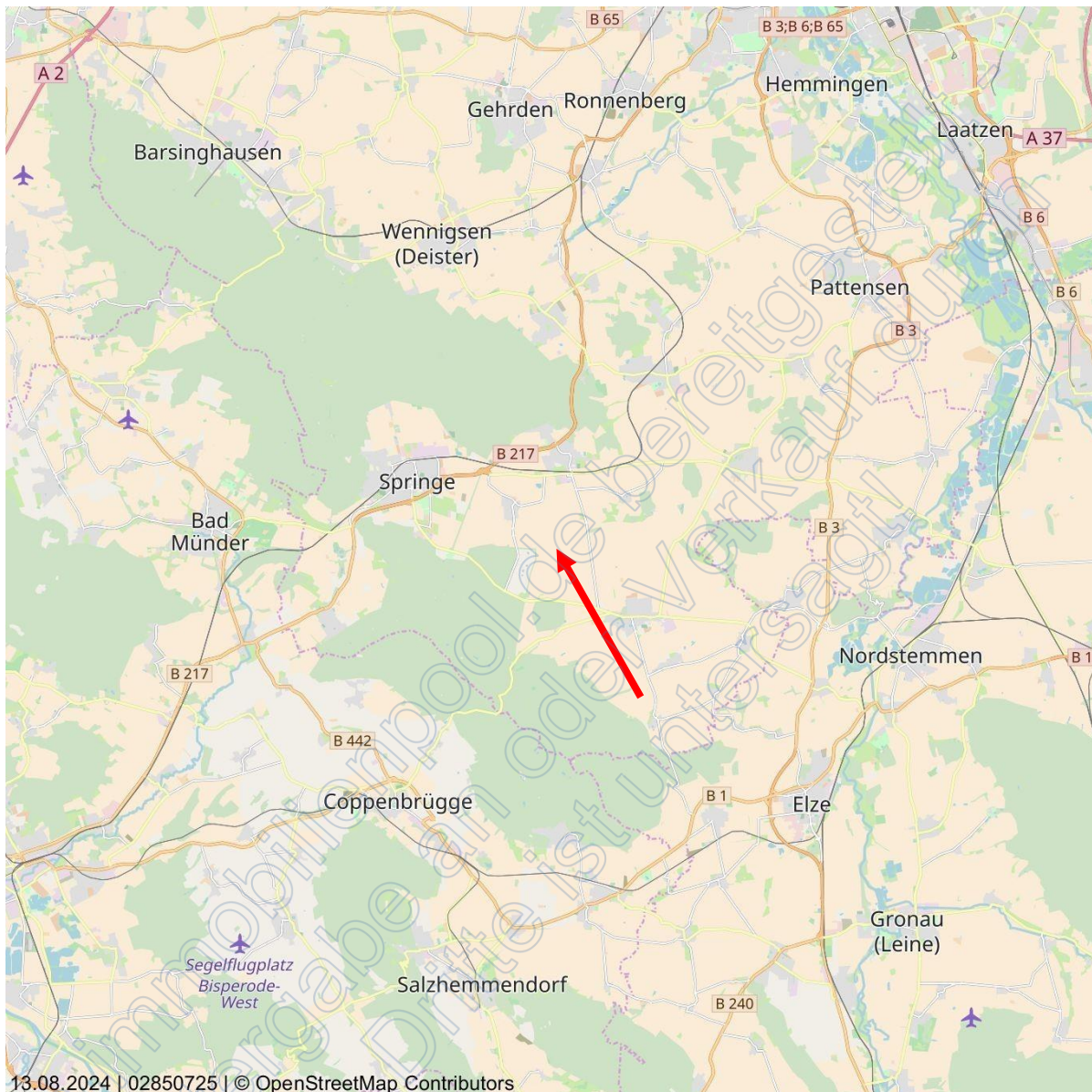
[12] Grundstücksmarktdaten des regionalen Gutachterausschusses 2024

5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 200.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Fotos

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab ca. 1 : 200.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

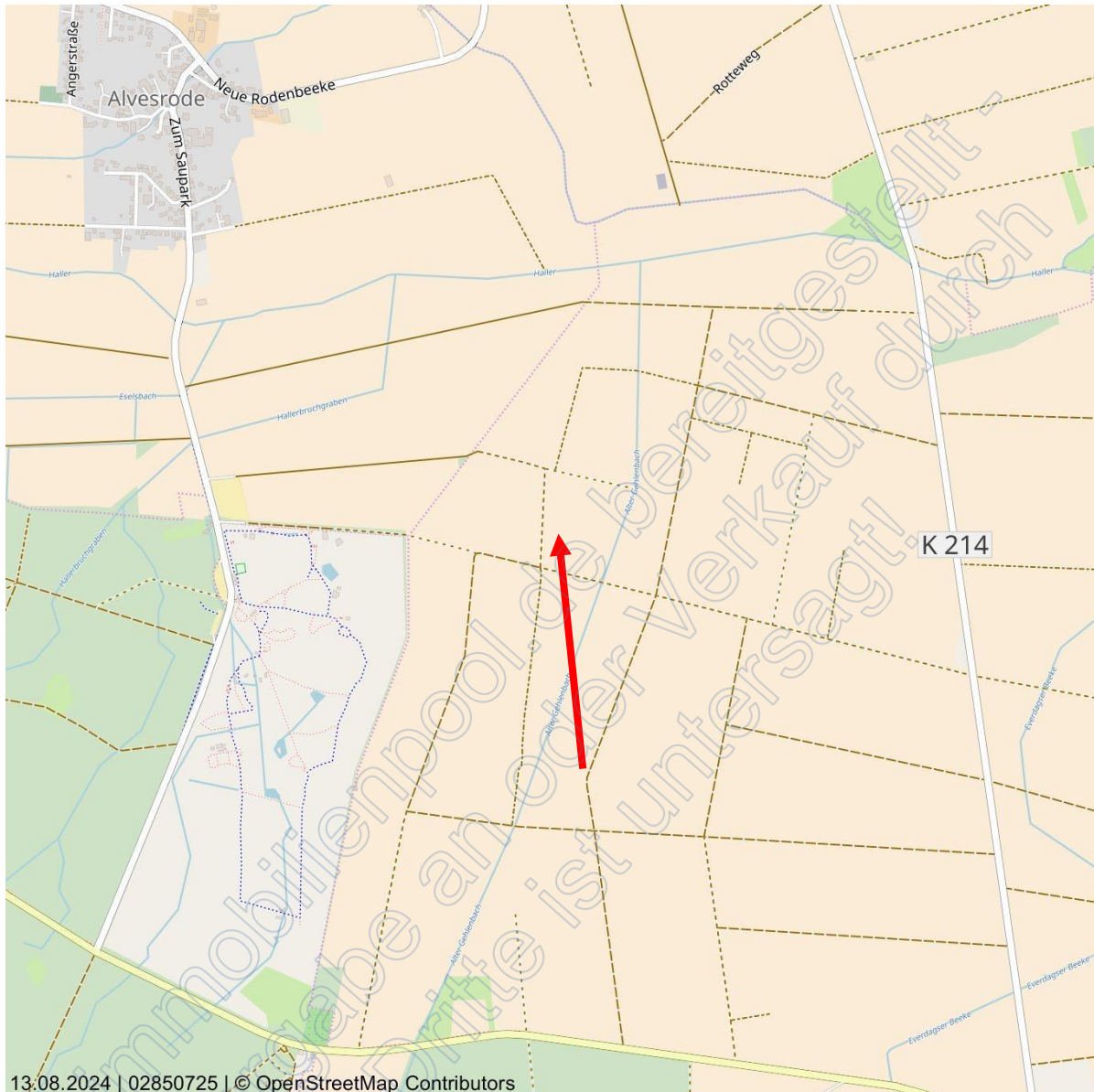
Seite 1 von 1



(lizenziert über www.on-geo.de)
(Nr. 02850725)

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

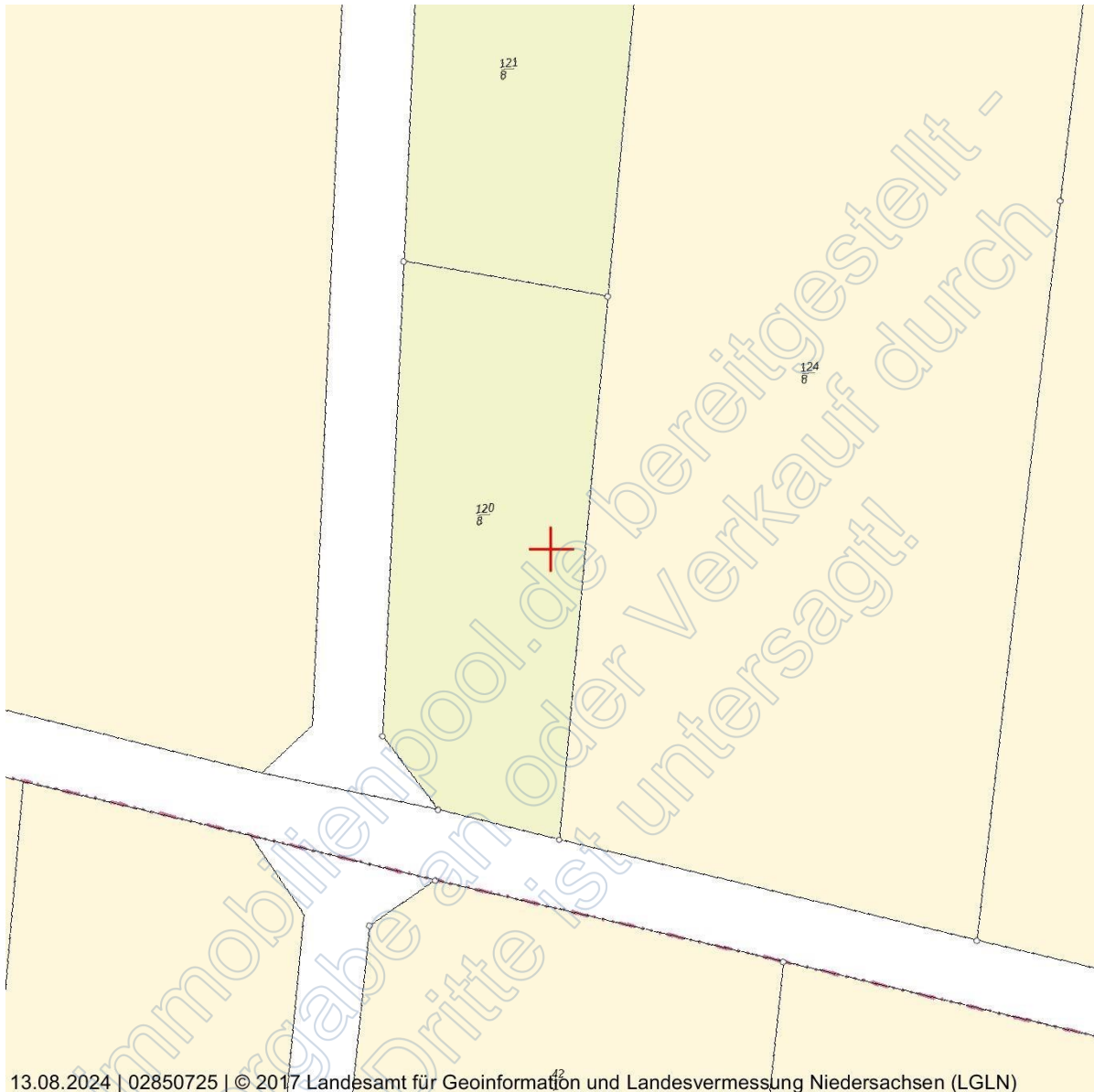
Seite 1 von 1



(lizenzziert über www.on-geo.de)
(Nr. 02850725)

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



13.08.2024 | 02850725 | © 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

(lizenzziert über www.on-geo.de)
(Nr. 02850725)

Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 1



Ansicht des Bewertungsgrundstücks aus südlicher Richtung



Ansicht des Bewertungsgrundstücks aus nördlicher Richtung