

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!**

Geschäftsnummer: 5 K 23/23



Dipl.-Ing.
Michael Hentrich

öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Schachtweg 23a
06567 Bad Frankenhausen

Fon: 034671 / 5 59 70
Fax: 034671 / 5 59 71
Funk: 0172 / 140 93 36
Mail: info@ib-hentrich.de
Web: www.ib-hentrich.de

GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
i.S. des § 194 BauGB für ein
landwirtschaftliches Grundstück
- Ackerland - in

Straße: Feldweg - ohne Namen
Ort: 37197 Hattorf am Harz
Kreis: Landkreis Göttingen
Bundesland: Niedersachsen
Vorgang: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Auftraggeber: Amtsgericht Herzberg
Schloss 4
37412 Herzberg am Harz



Amtsgericht: Herzberg am Harz

Grundbuch: Hattorf am Harz

GB-Blatt: 2946

Flur: 46

Flurstück: 84

Stichtag: 22.03.2024

Verkehrswert: 6.600,00 €

Das Wertgutachten umfasst 8 Seiten und 3 Seiten Anlagen. Es wurde in 8 Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung für meine Unterlagen.

Inhaltsangabe		
Gliederung		Seite
1.0.	Allgemeine Angaben	3
2.0.	Beschreibung des Grundstücks	4
2.1.	Tatsächliche Eigenschaften	4
3.0.	Wertermittlung	4
3.1.	Definition des Verkehrswertes	4
3.2.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	4
3.2.1.	Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung	4
3.2.2.	Verwendete Wertermittlungsliteratur	5
3.2.3.	Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens	5
3.3.	Bodenwertermittlung	6

Anlagen (Übersichtskarte, Auszug aus der Liegenschaftskarte, Foto)

1.0. Allgemeine Angaben

1.1. Auftraggeber Amtsgericht Herzberg am Harz
Schloss 4
37412 Herzberg am Harz

1.2. Lage des Objekts

Stadt/Gemeinde: 37197 Hattorf am Harz
Straße: Feldweg - ohne Namen
Kreis: Landkreis Göttingen
Bundesland: Niedersachsen

1.3. Amtsgericht/Grundbuch

Amtsgericht: Herzberg am Harz
Gemarkung: Hattorf am Harz
Grundbuchblatt: 2946

Katasterangaben:	Flur:	Flurstück:	Nutzung:	Größe:
BV lfd. Nr. 9	46	84	lawi. Fläche	2.965 m ²

1.4. Eigentümer siehe separates Schreiben

1.5. Nutzungsart des Objekts Landwirtschaftsfläche - Ackerland

1.6. Sonstige Angaben

Zweck der Wertermittlung: Wertfeststellung zwecks Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag: 22.03.2024
Tag der Ortsbesichtigung: 22.03.2024
Teilnehmer am Ortstermin: siehe separates Schreiben

verwendete Unterlagen: Unterzeichner als Sachverständiger
Beschluss des Amtsgerichtes Herzberg am Harz
[Geschäfts-Nr. 5 K 23/23] vom 31.01.2024
Grundbuchauszug vom 30.01.2024
Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 23.02.2024
eigene Ortsbesichtigung am 22.03.2024

1.7. Bewertungsgrundsätze

Die Aufnahme der wertrelevanten Details des Grundstücks wurde vom Unterzeichner mit der notwendigen Sorgfalt vorgenommen.

Sämtliche Feststellungen zur Beschaffenheit und Eigenschaften des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich durch Inaugenscheinnahme am Tag der Ortsbesichtigung sowie aufgrund von örtlichen Recherchen und Angaben beim Ortstermin.

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmung zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens erfolgte nicht.

Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel sowie für sonstige bei der Ortsbesichtigung nicht feststellbare Grundstücksgegebenheiten wird ausgeschlossen.

2.0. Beschreibung des Grundstücks

2.1. Tatsächliche Eigenschaften

- Ort / Einwohnerzahl: Der staatlich anerkannte Erholungsort Hattorf liegt in einer reizvollen Landschaft zwischen Harz und dem bewaldeten Höhenzug Rotenberg. Er hat ca. 4.000 Einwohner, wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindergarten, Arzt, Gaststätte, Einkaufsmöglichkeiten, Banken sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen sind im Ort vorhanden.
- Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle und Bahnstation) sind ebenfalls im Ort vorhanden; überregionale Verkehrsverbindungen sind durch die Landstraßen nach Herzberg und Duderstadt durch die Bundesstraßen 27 und 243 gegeben. Herzberg ist ca. 10 km und die Kreisstadt Göttingen ist ca. 35 km entfernt, hier besteht auch Anbindung an das Autobahnnetz.
- Lagemerkmale: Das Bewertungsgrundstück liegt ca. 1,2 km nördlich von Hattorf am Harz außerhalb der bebauten Ortslage und ist Bestandteil einer größeren landwirtschaftlichen Fläche.
- Grundstücksgestalt Die Grundstücksgestalt kann dem beiliegenden Auszug aus der Liegenschaftskarte entnommen werden.
- Erschließung: Erschließung umfasst alle Maßnahmen, die von öffentlicher Seite ergriffen werden müssen, um Grundstücke ihrer Bestimmung gemäß zu nutzen. Zu diesen Maßnahmen zählen Aufwendungen für Verkehrsanbindung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen.
- Straßenart: Das Bewertungsflurstück hat westseitig Anbindung an einen asphaltierten Feldweg.
- Anschlüsse an Ver-/ Entsorgungsleitungen: Das Bewertungsflurstück ist an keine öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.
- Nutzung: Das Bewertungsflurstück wird landwirtschaftlich genutzt (Ackerland).

3.0. Wertermittlung

3.1. Definition des Verkehrswertes

Der in diesem Wertgutachten ermittelte Verkehrswert unterliegt gemäß Baugesetzbuch (BauGB) § 194 folgender Definition:

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten, den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

3.2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

3.2.1. Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Verkehrswertermittlung

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 i.d.z.Z. gültigen Fassung
- Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV - vom 14.07.2021
- Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 i.d.z.Z. gültigen Fassung
- DIN 277 (2005): Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau

3.2.2. Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Kleiber**: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023, Bundesanzeiger Verlag
- [2] **Simon, Kleiber, Joeris, Simon**: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004, Luchterhand Verlag
- [3] **Sprengnetter, Hans Otto**: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien, Lehrbuch, Loseblattsammlung, WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung, in der aktualisierten Version, WertermittlungsForum Sinzig
- [4] **GUG**: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, Luchterhand Verlag
- [5] **Der Immobilienbewerter**, Zeitschrift für die Bewertungspraxis, Bundesanzeiger Verlag
- [6] **Seminarunterlagen** des Sachverständigen

3.2.3. Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach der Immobilienwertermittlungsverordnung:

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,
- das Sachwertverfahren,
- oder mehrere dieser Verfahren

heranzuziehen.

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Dies setzt jedoch voraus, dass eine genügende Anzahl von Vergleichsobjekten mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen vorliegt.

Das Ertragswertverfahren ist bei solchen Gebäuden anzuwenden, die vorrangig zur Ertragszielung bestimmt sind. Hierzu wird der Wert im Wesentlichen durch die marktüblich erzielbaren Erträge bestimmt.

Dabei sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, wie z.B.:

- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblichen Miete),
- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltung oder Bauschäden und Baumängel, soweit sie nicht bereits durch einen reduzierten Ertragsansatz oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt wurden.

Das Sachwertverfahren wird überwiegend bei Grundstücken mit Gebäuden angewendet, die der Eigennutzung dienen und bei denen es auf einen Gewinn nicht in erster Linie ankommt (Ein- und Zweifamilienhäuser u.ä.). Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale.

Der Sachwert umfasst den Bodenwert einschl. dem Bauwert der darauf stehenden Gebäude und baulichen Anlagen. Welches der möglichen Bewertungsverfahren für die Ermittlung des Verkehrswertes zugrunde zu legen ist, muss gemäß § 6 der ImmoWertV nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände entschieden werden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Bewertung des Bodenwertes einer landwirtschaftlichen Fläche, die nach den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Vergleichswertverfahren durchzuführen ist.

3.3. Bodenwertermittlung

Vorbemerkungen

Unter landwirtschaftlichen Flächen sind gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung § 3 entsprechend genutzte Flächen zu verstehen. Es sind im Sinne der Wertermittlung darunter alle Flächen zu verstehen, die weder von Bodenspekulation für städtebaulichen und sonstigen Vorhaben, noch durch Defekte, die eine Bewirtschaftung objektiv verhindern, beeinflusst werden.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes für Agrarland (Flächen der Land- und Forstwirtschaft) ist es erforderlich zwischen reinem und begünstigtem Agrarland zu unterscheiden. Beide Landarten werden am Markt unterschiedlich gehandelt.

Unter reinem Agrarland versteht man solche Flächen, deren Preis ausschließlich von der dauernden landwirtschaftlichen Qualität des Bodens bestimmt wird; d. h. es sind solche nutzbaren oder genutzte Flächen, von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften oder sonstigen Beschaffenheit und Lage oder nach ihren Verwertungsmöglichkeiten in absehbarer Zeit ausschließlich landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

Zum begünstigten Agrarland zählen landwirtschaftliche Flächen, die sich auch für eine andere nichtbauliche außeragrarisches Nutzung eignen, z.B. für Erholungszwecke. Die Eignung für solche außerlandwirtschaftliche Zwecke kann sich auch aus einer besonderen Lage und Gunst der Fläche im Umfeld der städtebaulich genutzten oder aber zur städtebaulichen Nutzung anstehenden Grundstücke ergeben.

Für solche Flächen werden auf dem Grundstücksmarkt in der Regel höhere Preise gezahlt als für reines Agrarland.

Bei dem Bewertungsflurstück handelt es sich um reines Ackerland.

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) § 40 ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

Nach Auskunft des örtlich zuständigen Gutachterausschusses liegen für die Gem. Hattorf nicht genügend geeignete Vergleichskauffälle von Ackerland für eine statistische Auswertung vor.

Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte (ImmoWertV § 26) herangezogen werden, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage,
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem erschließungs-/beitragsrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, dessen wertbeeinflussende Umstände für diese Bodenrichtwertzone typisch sind (Richtwertgrundstück).

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Der Gutachterausschuss bei der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Northeim, Katasteramt Osterode, hat für Ackerland in der Gemarkung Hattorf am Harz zum Stichtag 01.01.2024 folgenden Bodenrichtwert ermittelt:

Bodenrichtwertzone 6008850: - 2,40 €/m²

Ackerzahl: 65

Grundstücksfläche: 20.000 m²

Anpassungen des Bodenrichtwertes

Nach Rücksprache mit örtlichen Landwirtschaftsbetrieben / Landwirten und dem zuständigen Gutachterausschuss sind aufgrund der derzeit Nachfragesituation nach landwirtschaftlichen Flächen nur drei wesentliche Parameter bei der Bewertung von Bedeutung:

- Entwicklung der Bodenpreise im zeitlichen Verlauf zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwertes / Vergleichswertes und des Bewertungsstichtages sowie
- die Ackerzahl und die Flächengröße als wesentliche Qualitätsmerkmale des Bodens.

Die übrigen Grundstücksmerkmale (z.B. Entfernung vom Ort / der Betriebsstelle, Anbindung an Wege / Straßen, Hanglage sowie und Zuschnitt) spielen nur eine untergeordnete Rolle und werden daher bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Die konjunkturelle Entwicklung der Bodenpreise zwischen dem Stichtag des Vergleichswertes (Bodenrichtwert) und des Bewertungsstichtages weist keine Tendenz auf. Für die Bewertung wird somit keine Anpassung begutachtet.

Für die Anpassung hinsichtlich der Ackerzahl und der Flächengröße werden die nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses verwendet:

Ackerzahl	Umrechnungskoeffizient	Fläche in m ²	Umrechnungskoeffizient
35	0,79	2000	0,79
40	0,83	4000	0,86
45	0,87	6000	0,91
50	0,91	8000	0,93
55	0,96	10000	0,95
60	1,00	15000	0,98
65	1,05	20000	1,00
70	1,09	30000	1,03
75	1,14	40000	1,05
80	1,19	50000	1,06
85	1,24	60000	1,07
90	1,29	70000	1,08

Anmerkung: die Ackerzahl des Bewertungsgrundstückes wurde beim Gutachterausschuss recherchiert.

Bewertung des Grundstücks lfd. Nr. 9 - Flur 46, Flurstück 84

- Nutzung: Ackerland
- Ackerzahl: 80 -> Zuschlag ca. 13,3 %
- Flächengröße: 2.965 m² -> Abschlag ca. 17,5 %

n			
angepasster Bodenwert	2,40 € / m ² x 1,133 x 0,825 = 2,24 € / m ²		
Bodenwert:	2.965,00 m ² x 2,24 € / m ²	=	6.641,60 €
Bodenwert gerundet:			6.600,00 €

In freier Wertung schätze ich den

Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes auf:

6.600,00 €

Euro (i.W.) - **sechstausendsechshundert** -

Erklärung:

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 22.03.2024 besichtigt;
das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Bad Frankenhausen, den 24.04.2024

Dipl.-Ing. Michael Hentrich
öbuv Sachverständiger



© Dipl.-Ing. Michael Hentrich

Der unterzeichnende Sachverständige hat an dem von ihm gefertigten Gutachten ein Urheberrecht. Es darf nur vom Auftraggeber und für den angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, eine Vervielfältigung bzw. Veröffentlichung, egal in welcher Art, bedarf der schriftlichen Zustimmung des unterzeichnenden Sachverständigen und ist im Allgemeinen zusätzlich zu honorieren.

Anlage 3: Fotos



Foto 1 - Blick nach Norden

Von immobilienpool.de
Weitergabe an oder Ver
Dritte ist untersagt!