

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 24/23



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
- Gartenland - 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: 22

Flurstück: 28

Stichtag: 22.03.2024

Verkehrswert: 1.400,00 €

Das Wertgutachten umfasst 6 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	5

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. 10	22	28	Erholungs- fläche	420 m ²

1.4. Eigentümer siehe separates Schreiben

1.5. Nutzungsart des Objekts Gartenland

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
Unterzeichner als Sachverständiger
verwendete Unterlagen: Beschluss des Amtsgerichtes Herzberg am Harz
[Geschäfts-Nr. 5 K 24/23] vom 30.01.2024
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 am östlichen Rand von Hattorf am Harz unmittelbar anschließend an die bebauten Ortslage und ist derzeit ungenutztes Gartenland.
- 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 unbefestigten Feldweg.
- Anschlüsse an Ver-/ Entsorgungsleitungen: Das Bewertungsflurstück ist an keine öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.
- Nutzung: Das Bewertungsflurstück wird als Gartenland genutzt.

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

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

Nach Auskunft des örtlich zuständigen Gutachterausschusses beim Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Northeim, liegen für die Gemarkung Hattorf nicht genügend geeignete Vergleichskauffälle von Gartenland 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.

Für Gartenland hat der örtlich zuständige Gutachterausschuss bisher noch keine Bodenrichtwerte abgeleitet.

Gemäß dem Grundstücksmarkt 2024 des Gutachterausschusses wurden im Altkreis Osterode am Harz Kaufpreise für Gartenland in einer Spanne von ca. 2,80 €/m² bis 4,40 €/m² registriert. Der Median der Kaufpreise betrug dabei 3,30 €/m².

Das Bewertungsgrundstück liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB; es liegt direkt am Ortsrand von Hattorf und wird über einen unbefestigten Weg erschlossen. Es ist unbebaut und hat keine Anschlüsse an Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Unter Berücksichtigung der konkreten Merkmale des zu bewertenden Grundstücks sowie der vorgenannten Punkte wird der Bodenwert mit ca. 3,30 €/m² begutachtet.

Flurstück 28 - Gartenland:	420,00 m ²	x	3,30 € pro m ²	=	1.386,00 €
Bodenwert gerundet:					1.400,00 €

In freier Wertung schätze ich den

Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes auf:

1.400,00 €

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

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

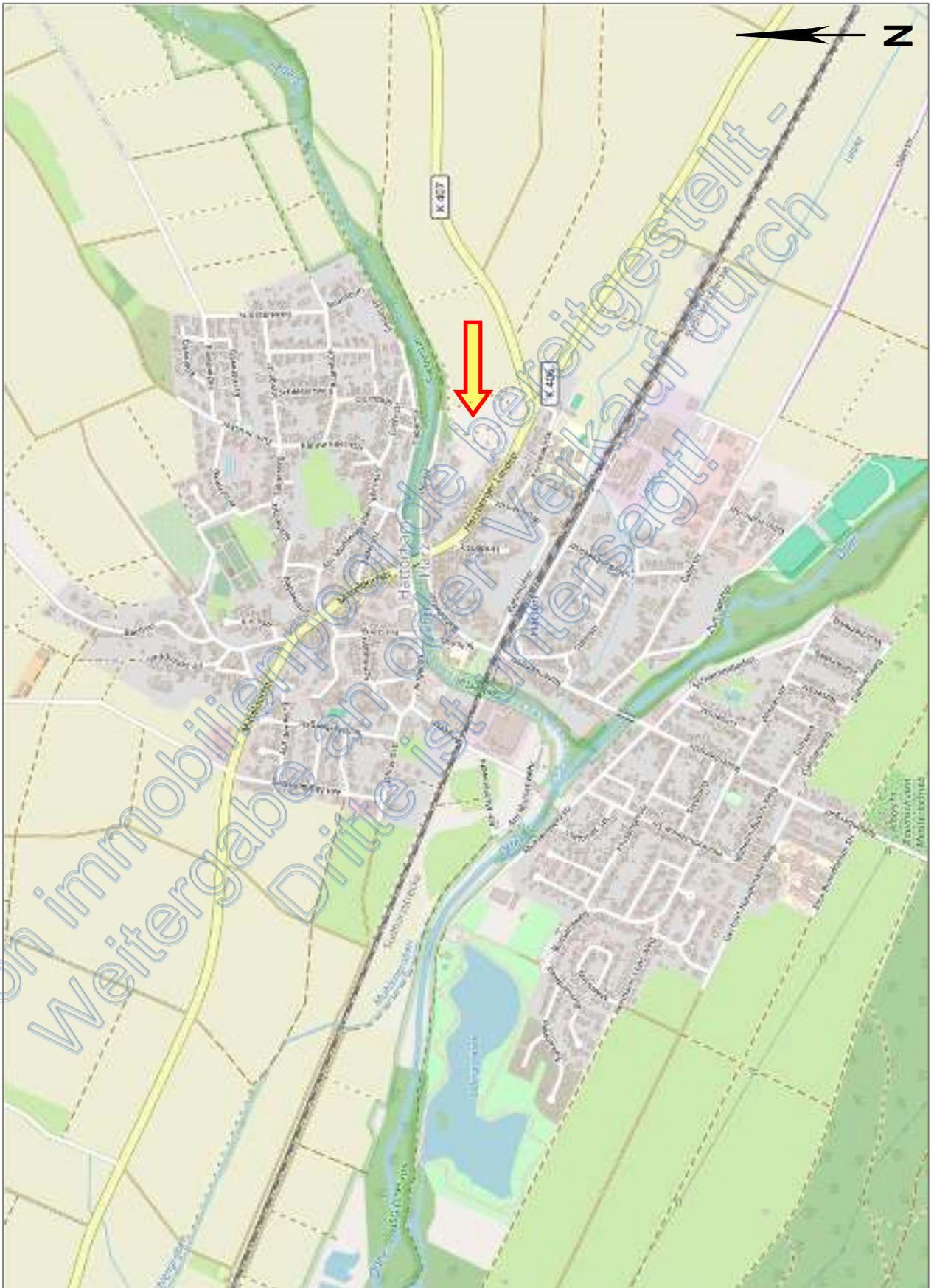
Dipl.-Ing. Michael Hentrich
öbuv Sachverständiger



© Dipl.-Ing. Michael Hentrich

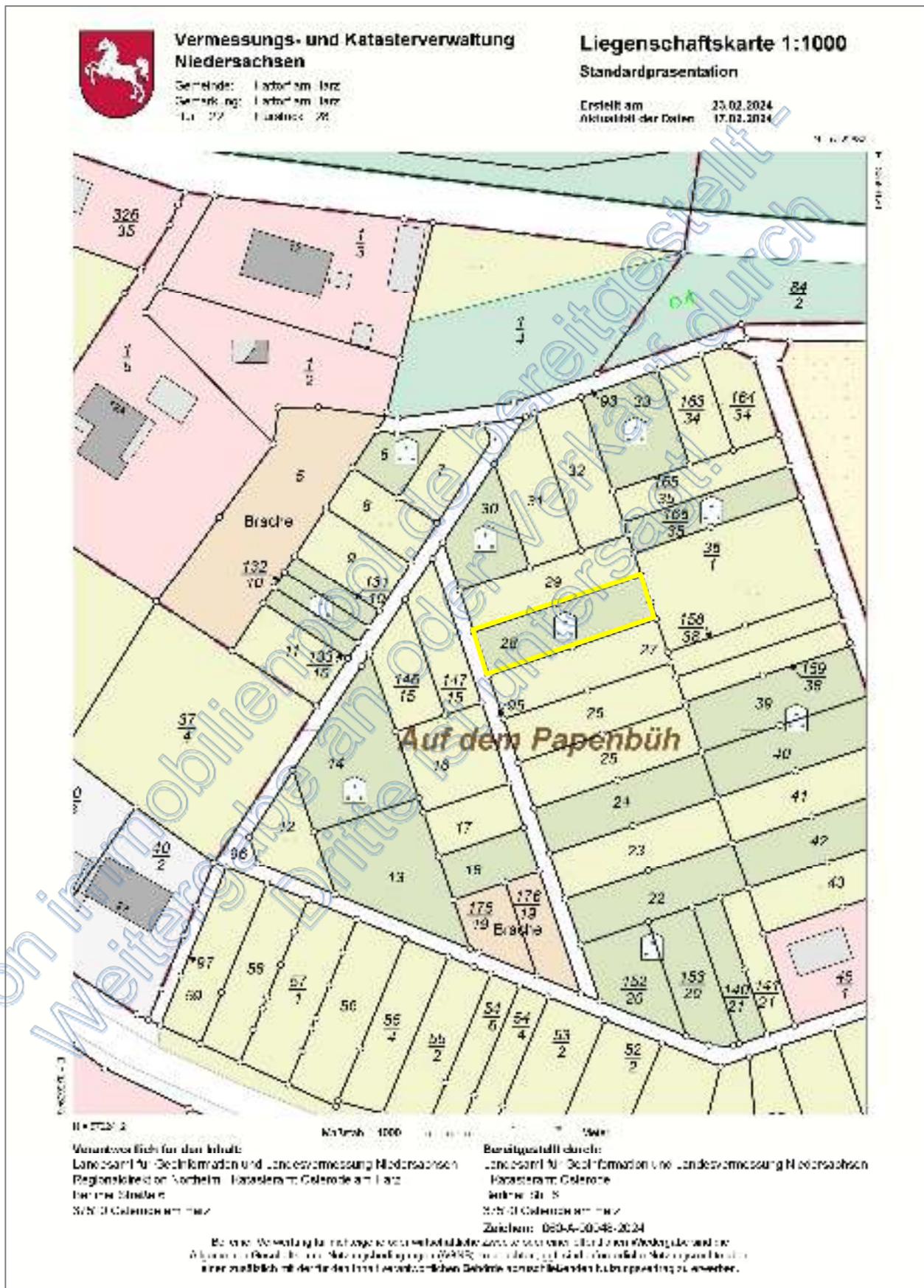
Der unterzeichnende Sachverständige hat an dem von ihm gefertigten Gutachten ein Urheberrecht. Es darf nur vom Auftraggeber und für den angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, eine Vervielfältigung bzw. Veröffentlichung, egal in welcher Art, bedarf der schriftlichen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

Anlage 1: Übersichtsplan



Copyright: Karte: OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA 2.0

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte



Copyright: Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen - unmaßstäbliche Darstellung

Anlage 3: Fotos



Foto 1 - Blick nach Osten

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