

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!**



Gutachten: 2023 - 1708 - 2

8 K 9/23

GUTACHTEN

über den Marktwert



Ackerfläche

Beim Büchenbusche, 38154 Königslutter - Rieseberg

Der Marktwert des Grundstücks beträgt zum Wertermittlungstichtag 17. August 2023 rd.

9.800 €

Übersicht

Kurzbeschreibung

6.125 m² Landwirtschaftliche Fläche, Beim Büchenbusche, 38154 Königslutter OT Rieseberg

Das landwirtschaftliche Grundstück wird als Ackerland ausgewiesen.

Markt-/Verkehrswert **Flurstück 22/2** **9.800 €**
Wertermittlungsstichtag: **17.08.2023**

Grundbuchdaten Amtsgericht Helmstedt, Grundbuch von Rieseberg, Blatt 214,
Grundstück, Flur 4, Flurstück 22/2, Beim Büchenbusche, 6.125 m²

Eintragungen Abt. II Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Lage nördlich Königslutter, entlang der Kreisstraße 4, im Landschafts-
schutzgebiet, zwischen Ortsteil Lauingen und Ortsteil Rieseberg

Himmelsrichtung: Ost-West Orientierung,

Zugang / Zufahrt über Landstraße Westen und Feldweg Osten

Zuschnitt rechteckig, ca. 16 m breit, 30 m tief

Bodenqualität In der Topographie nach Osten leicht abfallend
Ackerland, Bodenart Sand, Bodenzahl 30, Ackerzahl 32

Bodenbelastung: Augenscheinlich Nein. Nach schriftlicher Auskunft des
Landkreises Helmstedt, Geschäftsbereich 16, sind Altlasten oder
Altablagerungen dazu nicht bekannt.

Sonstiges

Mieter/Pächter Nein. Die Verwaltung erfolgt über die Eigentümer

Hausschwamm Kein Gebäudebestand

Energieausweis Nein

Gewerbe Es wird kein Gewerbe ausgeführt, es waren keinen Maschinen bzw.
Betriebseinrichtungen vorhanden.

Beschränkungen Das landwirtschaftliche Grundstück befindet sich planungsrechtlich
nach § 35 im Außenbereich

Gegenstand der Wertermittlung

1.1 Angaben zum Objekt

Objekt	Ackerland
Objektadresse	Beim Büchenbusche
Grundbuch Blatt	Rieseberg 214
Gemarkung Flur, Flurstück, Größe	Rieseberg Flur 4, 22/2, 6.125 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Helmstedt Stobenstraße 5 38350 Helmstedt
Auftragsdatum	13.07.2023
Inhalt des Auftrags	Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswert) i.S.d. § 194 BauGB des Grundbesitzes
Zweck	für gerichtliche Zwecke in der Zwangsversteigerungssache 8 K 9/23
Wertermittlungsstichtag	17.08.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag	17.08.2023
Tag der Ortsbesichtigung	17.08.2023
Besichtigt	Außen
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	<input type="radio"/> Sachverständiger <input type="radio"/> Frau XXX (Name dem Gericht bekannt)

1.3 Herangezogene Unterlagen, Informationen

Vom Auftraggeber wurden mir folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Keine

Durch eigene Erhebungen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen herangezogen:

- Auszug aus dem Grundbuch
- Auszüge aus der Liegenschaftskarte
- Flurstücksnachweis der LW-Liegenschaftskarten
- Auskünfte aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft Untere Naturschutz- und Waldbehörde
- Auskunft zum Flächennutzungsplan
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskünfte aus dem Altlastenverzeichnis
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung LW-Flächen
- Grundstücksmarktbericht 2023 GAA Landkreis Helmstedt

Rechtsgrundlagen der Markt- und Verkehrswertermittlung:

- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
- BauGB: Baugesetzbuch
- BauNVO: Baunutzungsverordnung
- ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung, 19.07.2021

2 Wertermittlung

2.1 Marktwert, Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Nach § 194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert (Marktwert) bestimmt. Die Verfahren zur Ermittlung des Marktwertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben.

Laut Gutachterausschuss für Grundstückswerte Landkreis Helmstedt sind für das Bewertungsobjekt ausreichende Anzahlen von Kauffällen ermittelbar. Der Marktwert für das Objekt wird aus dem Vergleichswert abgeleitet.

5.2 Bodenwertermittlung

Nach der bauplanungsrechtlichen Ausweisung und der tatsächlichen Nutzung kann bei dem Bewertungsobjekt von land- und forstwirtschaftlichen Flächen gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV (2021) ausgegangen werden.

Die Fläche wird nach dem Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung als Ackerland und der örtlichen Ackerzahl 32, Bodenart Sand, ausgewiesen.

Der Bodenrichtwert beträgt für diese Lage des Bewertungsobjektes gemäß Bodenrichtwertzone des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg 1,90 €/m², Art der Nutzung: Acker mit einer durchschnittlichen Ackerzahl 40 (Erhebungstichtag 01.03.2023, Bodenrichtwertzone 00408010).

Die Merkmale dieses Bodenrichtwerts stimmen hinsichtlich Art der Nutzung mit Bezug zur näheren Umgebung im Wesentlichen mit denen des Wertermittlungsobjektes überein, jedoch weicht die Ackerzahl 32 von der durchschnittlichen Bodenqualität nach unten ab.

Eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Kaufpreise für Ackerland, Zeitraum 6/2021 – 5/2023, Umland Königslutter, ergab insgesamt 18 Kauffälle innerhalb einer durchschnittlichen Spanne zwischen 1,20 €/m² bis 3,40 €/m² und einem Mittelwert von 2,19 €/m².

Davon befinden sich 15 Verkäufe oberhalb einer Ackerzahl 40.

3 Kauffälle mit vergleichbaren Ackerzahlen (Sandboden AZ 24, 29, 31) liegen innerhalb einer Spanne zwischen 1,50 €/m² und 1,60 €/m². Dieser Ansatz entspricht auch der Qualität des Bewertungsobjekt (Anlage Auskunft aus der Kaufpreissammlung).

Durch Zuschnitt und der Lage, als auch Erreichbarkeit und Arrondierung, ist ein Ansatz hier im oberen Bereich mit 1,60 €/m² angemessen.

Bodenwert Beim Büchenbusche, Flurstück 22/2: $6.125\text{m}^2 \times 1,60 \text{ €/m}^2 = 9.800 \text{ €}$

6 Zusammenfassung und Marktwert

Der Marktwert ist aus der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Aus den angewandten Wertermittlungsverfahren ergeben sich die folgenden Ergebnisse.

Der marktkonforme Bodenwert für das Flurstück 22/2 mit 9.800 € ermittelt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein für landwirtschaftliche Zwecke nutzbares Grundstück. Der Marktwert wird, wie unter Ziffer 5.1 erläutert, aus dem Bodenwert abgeleitet. Die Marktkonformität wurde bereits im Rechengang und durch den Ansatz der zielführenden Werte berücksichtigt. Weitere Zu- oder Abschläge sind nicht erforderlich.

Der Marktwert für die landwirtschaftliche Fläche Beim Büchenbusche, 38154 Königslutter-Rieseberg, beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.August 2023

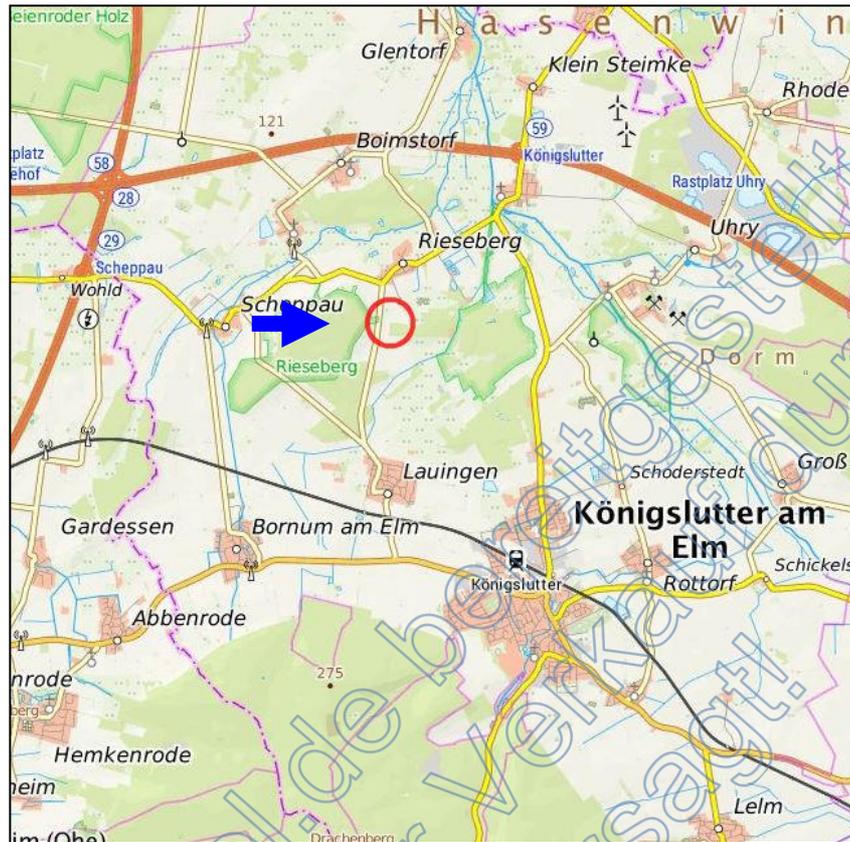
9.800 €

Braunschweig, 05.10.2023

Betriebswirt Olaf Thomas

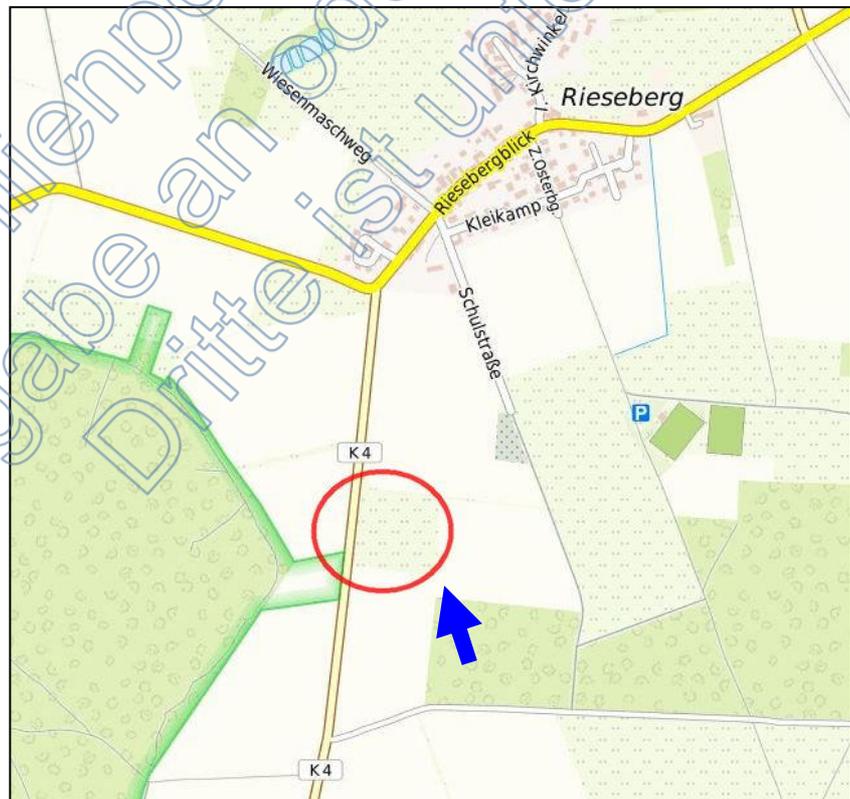
von der IHK öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Lage und Standort

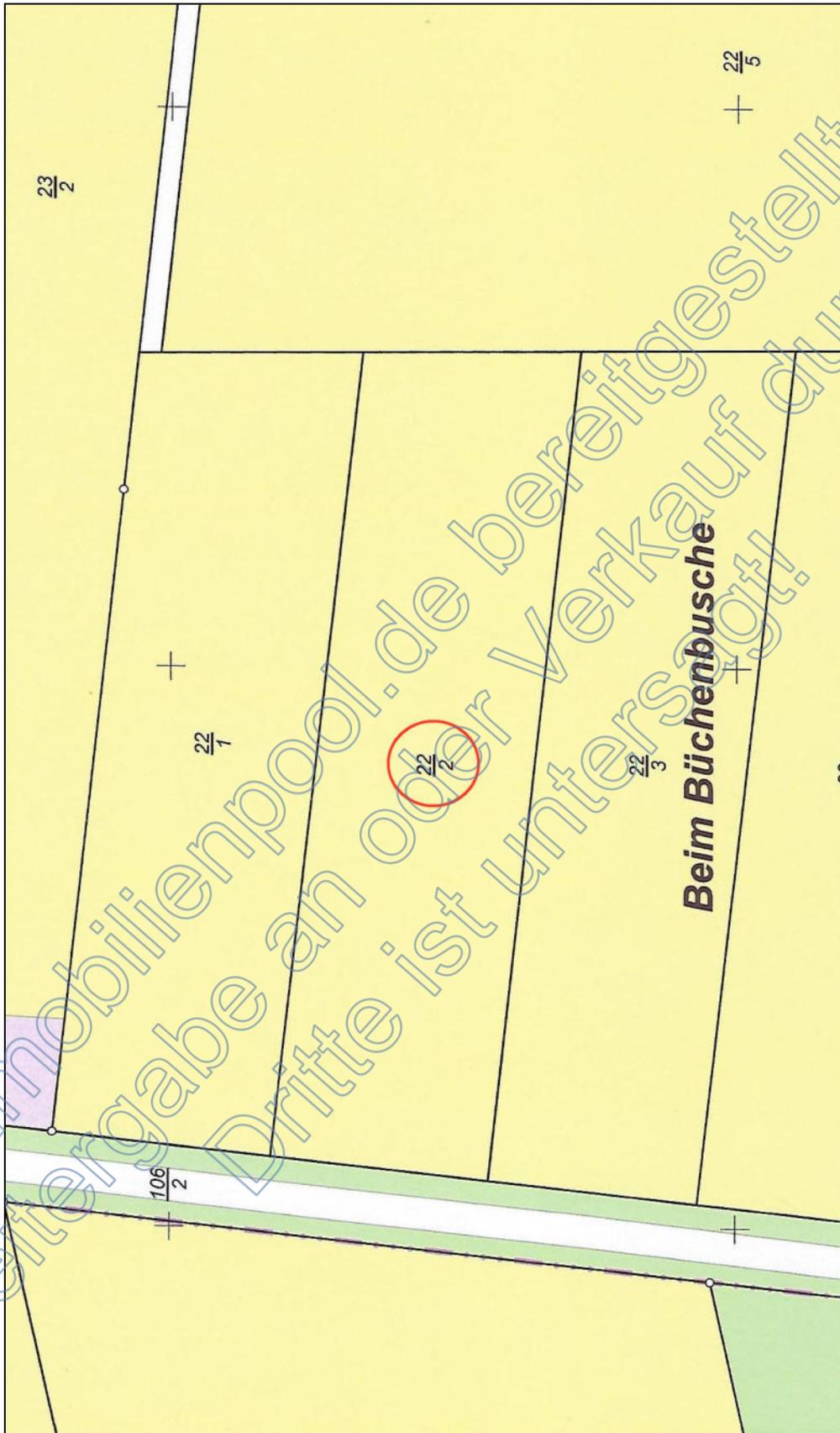


Quelle: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2023
http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open_01.10.2017

Grundstück



Quelle: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2023
http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open_01.10.2017



Quelle: © Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2023 (www.gll.niedersachsen und www.lgn.niedersachsen.de)





Flurstück 22/2, Flur 4, Gemarkung Rieseberg

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Königslutter am Elm, Stadt Landkreis Helmstedt
Finanzamt:	Helmstedt
Lage:	Beim Büchenbusche
Fläche:	6 125 m ²
Tatsächliche Nutzung:	6 125 m ² Ackerland
Bodenschätzung:	6 125 m ² Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 30, Ackerzahl 32 Ertragsmesszahl 1960 Gesamtertragsmesszahl 1960
Buchungsart:	Grundstück

Bodenrichtwertzone: 00408010

Bodenrichtwert: 1,90 €/m²

Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Art der Nutzung: Acker

Ackerzahl: 40

Veröffentlicht am: 01.03.2023

Quelle: oben: LGLN, Flurstücksnachweis zur Liegenschaftskarte
unten: GAG Braunschweig-Wolfsburg, Auszug aus der Bodenrichtwertkarte z. Flurstück 22/2



Flurstück 22/1 – 22/3
(links) Richtung Lauingen



Flurstück 22/2 und 22/3 (rechts)



Flurstück 22/1 (links) und 22/2