Exposé des Sachverständigen Dipl.- Ing. (Assessor) Karsten Wichmann zum Gutachten in der Zwangsversteigerungssache 8 K 11/22 des Amtsgerichts Stadthagen

Allgemeine Angaben

- **Angaben zum Bewertungsobjekt**

Art des Bewertungsobjekts:	Als Betriebsfläche, Abbauland und Wald genutztes Grundstück
Objektadresse:	Altes Herrenland, 31558 Hagenburg - Altenhagen -
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Altenhagen, Blatt 572, lfd. Nrn. 7 - 12
Katasterangaben:	Gemarkung Altenhagen, Flur 13, Flurstücke 10/1, 10/2, 10/3, 10/4, 10/5, 10/6 gesamt: 56.755 m²

- **Angaben zum Auftrag**

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	07.03.2023 (Tag der 2. Ortsbesichtigung)

Grund- und Bodenbeschreibung

Lage

- **Großräumige Lage**

Bundesland:	Niedersachsen
Landkreis:	Schaumburg
Ort und Einwohnerzahl:	Samtgemeinde Sachsenhagen (ca. 9.500 Einwohner) Hagenburg (ca. 4.600 Einwohner)
Demographische Entwicklung:	Demographietyp: kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung Bevölkerungsentwicklung - seit 2011: - 0,3 % - 2012 bis 2030: - 8,3 % Durchschnittsalter - 2021: 47,1 Jahre - 2030: 51,3 Jahre *Quelle: Bertelsmann Stiftung – Internetpräsentation des Projektes „Wegweiser Kommune“ – „Demographiebericht: Daten− Prognosen“*
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Nächstgelegene Städte:</u> Wunstorf (ca. 5 km entfernt) Bad Nenndorf, Neustadt (ca. 15 km entfernt) Stadthagen (ca. 25 km entfernt) Bückeburg, Nienburg (ca. 40 km entfernt) Minden (ca. 50 km entfernt) Hameln (ca. 55 km entfernt)

	Bielefeld, Bremen (ca. 100 km entfernt) Landeshauptstadt: Hannover (ca. 25 km entfernt) Bundesstraßen: B 441 (ca. 200 m entfernt) B 442 (ca. 2,5 km entfernt) Autobahnzufahrt: A2 (ca. 9 km entfernt) Bahnhof: Wunstorf (ca. 5 km entfernt) Flughafen: Hannover (ca. 30 km entfernt)
Regionalplanung:	- Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung Sand - Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft - Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung - im Naturpark gelegen, - in unmittelbarer Nähe zu einer Hauptverkehrsstraße mit überregionaler Bedeutung (B441)
Weitere darstellende Informationen:	
- NIBIS®-Kartenserver:	Rohstoffsicherungskarte: westlich und östlich des Bewertungsobjektes Lagerstätten 2. Ordnung - Sand -
- NUMIS, Umweltportal:	Bodenkarte BK50: Bewertungsobjekt als Abtragsfläche dargestellt
Umweltkarten Nds.:	Trinkwassergewinnungs- und Trinkwasserschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet Hohenholz
Infrastruktur und öffentliche Einrichtungen:	Hagenburg (ca. 5 km entfernt) ist ein Grundzentrum und Wunstorf (ca. 5 km entfernt) ist ein Mittelzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, etc. sind im Ortsteil Altenhagen / Hagenburg und in Wunstorf (ca. 2 bis 10 km entfernt) vorhanden.

- **Kleinräumige Lage**

Lage und Umgebung:	Außerortslage, östlicher Ortsrand von Altenhagen
Ortsnähe:	Die Fläche ist nicht ortsnah gelegen. Ortsnahe Flächen liegen nach den Definitionen im Grundstücksmarktbericht bei einer Entfernung von weniger als 400 m zum Ortsrand vor.
Verkehrsanbindung:	Die Entfernung zum Ortszentrum Altenhagen beträgt ca. 3 km zur nächsten Bushaltestelle in Wunstorf ca. 2,5 km.
Topografische Lage:	Verschiedene Ebenen mit Böschungen auf dem Sandabbaugelände

Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 150 m zum westlich gelegenen Wirtschaftsweg, je 50 m Flurstücke 10/2, 10/4 und 10/6

Grundstückstiefen:
rd. 189 m in Ost-West-Richtung

Grundstücksgrößen:

Flurst.Nr.:	10/1	Größe:	9.460 m²
Flurst.Nr.:	10/2	Größe:	9.459 m²
Flurst.Nr.:	10/3	Größe:	9.459 m²
Flurst.Nr.:	10/4	Größe:	9.459 m²
Flurst.Nr.:	10/5	Größe:	9.459 m²
Flurst.Nr.:	10/6	Größe:	9.459 m²

Bemerkungen:
Regelmäßige, rechteckige Grundstücksform

Erschließung

Straßenart:	Wirtschaftsweg
Straßenausbau:	Geschottert
Erschließung:	Elektrischer Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Medienanschlüsse
Altlasten:	Befestigter (geschotterter) Wirtschaftsweg östlich angrenzend an die Flurstücke 10/2, 10/4 und 10/6, ursprünglicher Wirtschaftsweg westlich angrenzend an die Flurstücke 10/1, 10/3 und 10/5 existiert nicht mehr (Sandabbaugebiet), Zufahrt zu den Flurstücken 10/1, 10/3 und 10/5 über eine Rampe von Flurstück 10/2 aus
Baugrund, Grundwasser:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 25.01.2023 der zuständigen Stelle des Landkreises Schaumburg wird das Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche aufgeführt.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Keine Grenzbebauungen, Einfriedungen durch Zäune, tlw. beschädigt

Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen	Das Grundbuch enthält in Abteilung II folgende Eintragung: Lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk
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:	Nutzungs- und Überfahrtsrecht sowie Abbaurecht für die Sandabbau-Firma (Erstvertrag 07.02.1976, Nachtrag Februar 2021), landschaftsschutzrechtliche Erlaubnis / Ausnahme für die Nutzung als Hundeübungsplatz befristet bis zum 31.12.2023, Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte seien zwar vorhanden, u.a. Realgemeindeberechtigung, aber wertrelevante Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht

bekannt. Es wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Öffentlich-rechtliche Situation

- **Baulasten und Denkmalschutz**

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält gem. schriftlicher Auskunft vom Bauordnungsamt des Landkreises Schaumburg keine Eintragungen.
Denkmalschutz:	Gem. der Abbaugenehmigung vom 02.11.2018 liegen archäologische Oberflächenfunde vor. Unter Beachtung der festgesetzten Nebenbestimmungen wird die Abbaugenehmigung erteilt.

- **Bauplanungsrecht**

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Die Flurstücke 10/1 bis 10/6 sind im Flächennutzungsplan nach Auskunft bei der Stadt Hagenburg als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Östlich des Wirtschaftsweges liegt ein geplantes Abbaugebiet.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach Auskunft bei der Gemeinde Hagenburg gem. § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.
Abbaugenehmigung:	Für den Bereich des Bewertungsobjekts liegt eine Abbaugenehmigung vom 30.07.1979 und deren Verlängerung vom 21.02.2000 und vom 02.11.2018 vor. Demnach wird die Abbaugenehmigung für den Bereich des Bewertungsobjekts bis zum 31.12.2033 verlängert. Gemäß Antrag auf Verlängerung der Bodenabbaugenehmigung und dem dazugehörigen Abbauplan vom 09.01.2018 unterteilt sich das Abbaugebiet in zwei Abbaubereiche. Das Bewertungsobjekt liegt im Abbaubereich 1. Das Abbaugebiet wird in weitere Bereiche aufgeteilt (I - V), wobei der Bereich I im Abbaubereich 2 westlich des Bewertungsobjektes liegt und der Bereich V das Ergänzungsgebiet südlich des Bewertungsobjekts auf den Flurstücken 11, 12 und 13/1 darstellt. Die Flächen liegen in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Hohenholz. Daher ist der Nassabbau in dem Bereich ausgeschlossen. Der Abbau im Abbaugebiet 1 ist gem. Abbaugenehmigung in die drei Bereiche „Restmengenentnahme“ im nordöstlichen Bereich III, eine „Anpassungszone“ zwischen Bereich 1 und 2 sowie das „Ergänzungsgebiet“ V, zu dem auch die Böschung im Bereich IV zuzuordnen wäre, untergliedert. Momentan ist ein Abbau auf die „Restmengenentnahme“ und die „Anpassungszone“ beschränkt.

Die Entnahme der Restmengen im Bereich Nordost - III (Teil des Flurstücks 10/2) ist bis zum 31.12.2023 abzuschließen, eine Verlängerung aber gem. Auskunft beim Naturschutzamt möglich.

Die Entnahme der Restmengen im Ergänzungsgebiet West - II (Teil der Flurstücke 10/5 und 10/3), in dem sich die Böschung mit Zufahrtsrampe zum westlich angrenzenden Abbaubereich 2 befindet, soll sukzessiv mit dem Abbau in diesem Bereich 2 erfolgen. Ggf. erforderliche Anpassungen im Bereich II sind u.a. nur unter Berücksichtigung der wasserrechtlichen Nebenbestimmungen zulässig.

Im Bereich IV ist die Abbausohle von +43mNN im Wesentlichen erreicht, zudem liegen in dem Bereich drei besonders geschützte Biotope gem. §30 Bundesnaturschutzgesetz. Nutzungen, die diesen Zustand nicht erheblich beeinträchtigen, sind demnach aber weiter zulässig. Im Bereich IV wäre evtl. die Böschung zum Bereich V eine perspektivisch Abbaufläche, wenn dieses „Ergänzungsgebiet“ V in Zukunft abgebaut werden soll, wofür aber ein aufwendiges Genehmigungsverfahren erforderlich wäre.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand / Grundstücksqualität:	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (vgl. §3 Abs. 1 ImmoWertV)

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag verpachtet. Es wird als Abbauland, bzw. als Fahrweg für den Abbau des westlich angrenzenden Nachbarbereiches benutzt. Die bereits abgebauten Flächen sind rekultiviert und es erfolgt Vegetationsentwicklung durch Sukzession. Unter Sukzession versteht man die natürliche Rückkehr der für einen Standort typischen Pflanzen-, Tier- und Pilzgesellschaften (Biozönose), die sich nach einer Störung wieder einstellen.

Zwei Biotope liegen auf dem Flurstück 10/1. Das dritte Biotop befindet sich auf den Flurstücken 10/2, 10/4 und 10/6.

Für das Nutzungs- und Überfahrtsrecht wird gem. Angabe eines Eigentümers ein jährliches Entgelt in Höhe von netto 725,- € sowie für entnommenes Material 0,75 €/m³ zzgl. MwSt. gezahlt. Die Konditionen gelten demnach bis zum 31.12.2024.

Außerdem wird ein Teilbereich weitestgehend auf den Flurstücken 10/3 und 10/5 als Hundeübungsplatz verwendet (Genehmigung bis 31.12.2023). Die Jahrespacht beläuft / belief sich gem. Angabe der Pächter auf 306,78 €.

Zudem wurde ein Landpachtvertrag vorgelegt, dessen Rechtskraft aber zwischen den Eigentümern strittig ist. Der Pachtzins liege demnach bei 60,- €/Jahr für alle 6 Flurstücke zusammen. Die Pachtdauer lief zum 01.07.2019 aus und verlängerte sich danach auf unbestimmte Zeit.

Da nicht alle zu bewertenden Flurstücke / Grundstücke eine öffentliche Erschließung aufweisen bilden die 6 Flurstücke eine wirtschaftliche Einheit.

Verkehrswerte:

Flurstück 10/1	**3.500,- €**
Flurstück 10/2	**13.000,- €**
Flurstück 10/3	**10.000,- €**
Flurstück 10/4	**6.000,- €**
Flurstück 10/5	**13.500,- €**
Flurstück 10/6	**9.500,- €**

zum Stichtag: **22.03.2023**