

---

# AUSZUG AUS DEM GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (Marktwert)** gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.) für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Winkelsett
Lage:	Ochsenbergs Heide
Gemarkung:	Winkelsett
Flur:	1 und 2
Flurstück(e):	2/12 und 2/13, sowie 1/10, 1/16, 44/1 und 48/1
Gesamtfläche:	57.189 m <sup>2</sup>
Grundbuchbezirk:	Winkelsett
Grundbuchblatt:	526, lfd. Nr. 10
Eigentümer(in):	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 02.08.2023 in der Besetzung

Vorsitzender:

Gutachter:

Gutachter:

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 02.08.2023 mit

**470.000 €**

ermittelt.



## 2.5 Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann. Bei Flächen, die sich keinem der vorgenannten Entwicklungszustände zuordnen lassen, handelt es sich um „sonstige Flächen“.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Entwicklungszustand „Fläche für die Landwirtschaft - Ackerland“.

Fotos: (aufgenommen bei der Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am 02.08.2023)



*Flurstücke 2/12 und 2/13*



*Flurstück 48/1 und 44/1*



*Flurstück 1/16 und 1/10*



*Flurstück 1/16 und 1/10*