

GUTACHTEN

Verkehrswert / Marktwert

**Landwirtschaftliche Flächen,
Apfelbreite und Lange Äcker, 34346 Hann. Münden OT Bonaforth**



zum Wertermittlungstichtag 14.03.2024

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB: 6.453 EUR

erstellt durch:
Dipl.-Ing. Michael Bretschneider

von der Ingenieurkammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA) für die Marktwertermittlung
gemäß ImmoWertV aller Immobilien (LF)

erstellt am: 03. Juni 2024

Ausfertigung: 1 von 6

INHALTSVERZEICHNIS:

1. ZUSAMMENFASSUNG	3
1.1. Wertermittlungsobjekt	3
2. VORBEMERKUNG / ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1. Beauftragung	4
2.2. Wertermittlungstichtag - Qualitätstichtag	4
2.3. Ortstermin / Protokoll	4
2.4. Unterlagen, Auskünfte von Behörden, Recherchen	5
2.5. Privatrechtliche Situation	5
2.6. Vom Amtsgericht geforderte Angaben	6
3. BESCHREIBUNG VON GRUND UND BODEN	7
3.1. Lage	7
3.2. „Apfelbreite“, Flur 2, Flurstücke 375/91 und 322/82	8
3.3. „Lange Äcker“, Flur 7, Flurstücke 60 und 48	12
4. WERTERMITTLUNG	15
4.1. Bewertung des Grund und Bodens	16
4.2. Wertermittlung Lfd. Nr. 1, „Apfelbreite“, Flur 2, Flurstück 375/91	19
4.3. Wertermittlung Lfd. Nr. 2, „Apfelbreite“, Flur 2, Flurstück 322/82	19
4.4. Wertermittlung Lfd. Nr. 3, „Lange Äcker“, Flur 7, Flurstück 60	20
4.5. Wertermittlung Lfd. Nr. 4, „Lange Äcker“, Flur 7, Flurstück 48	20
5. VERKEHRSWERT	21
Literaturverzeichnis	23

1. ZUSAMMENFASSUNG

1.1. Wertermittlungsobjekt

Objekt	Landwirtschaftliche Flächen		
Lage / Anschrift	"Apfelbeite", "Lange Stücke" 34346 Hann. Münden - OT Bonaforth		
Kataster	Gemarkung:	Bonaforth	
	Flur - Flurstück:	2 - 375/91	
		2 - 322/82	
		7 - 60	
		7 - 48	
	Gesamtfläche:	3.913 m²	
	Tatsächliche Nutzung:	Grünland	
Bewertungsstichtag	14. März 2024		
Ortstermin	14. März 2024		
Verkehrswert	6.453,00 €		
Nutzungen	Grünland und Siedlungsgrünfläche		
Besonderheit	Mit der Liegenschaftskarte konnten die Grundstücke nur mit ihrer ungefähren Lage bestimmt werden. Grenzpunkte konnten in der Örtlichkeit nicht festgestellt werden.		

2. VORBEMERKUNG / ALLGEMEINE ANGABEN

2.1. Beauftragung

Auftraggeber	Amtsgericht Hann. Münden Schlossplatz 9 34346 Hann. Münden
Auftragsdatum	Beschluss 12 K 6/21 vom 17.01.2024
Auftragsinhalt	Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes i. S. d. § 194 BauGB
Verwendungszweck	Verkehrswertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft

2.2. Wertermittlungstichtag - Qualitätsstichtag

Ein Zeitpunkt und Wertermittlungstichtag sowie der Qualitätsstichtag, auf den sich diese Wertermittlung bezieht, wurde durch den Auftraggeber nicht benannt. Stichtag ist daher der Tag des Ortstermins, der

14. März 2024

Der Wertermittlungstichtag spiegelt gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV denjenigen Zeitpunkt wider, auf den sich die Wertermittlung bezieht, während der Qualitätsstichtag nach § 2 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV derjenige Zeitpunkt ist, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Ausgewiesen wird der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB). Die Wertermittlungsgrundlagen und die einzelnen Schritte der Wertermittlung, die zum Verkehrswert führen, werden nachfolgend näher dargestellt.

2.3. Ortstermin / Protokoll

Ort	Apfelbreite und Lange Äcker 34346 Hann. Münden - OT Bonaforth
Datum	14. März 2024
Uhrzeit	11.45 – 12.40 Uhr
Anwesende	Herr D. Eigentümer Herr H. Begleiter von D. (mit Vollmacht) Frau M. Eigentümerin Herr Michael Bretschneider Sachverständiger

Durchführung

Die Grundstücke wurden von den Beteiligten in Augenschein (visuelle Untersuchung) genommen. Sie konnten begangen und besichtigt werden. In der Örtlichkeit konnte nur die ungefähre Lage anhand der Liegenschaftskarte und der natürlichen Begrenzungen angenommen werden. Grenzmarkierungen wurden nicht gefunden.

Die zu bewertenden Grundstücken sind im Grundbuch als Ackerland bezeichnet und werden tatsächlich als landwirtschaftliche Flächen genutzt.

Liegenschaftskarten des Katasteramtes lagen für die Bewertungsgrundstücke zum Ortstermin vor.

Der am Ortstermin (Stichtag) vorgefundene Zustand der Bewertungsobjekte ist aus der dem Gutachten beigefügten Fotodokumentation ersichtlich.

2.4. Unterlagen, Auskünfte von Behörden, Recherchen

- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2024
- Liegenschaftskarten, Flurstücks- und Eigentumsnachweise vom 07.02.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Hann. Münden vom 23.02.2024
- Auskunft Altlasten, Landkreis Göttingen vom 21.03.2024
- Auskunft zum B-Plan und F-Plan, Stadt Hann. Münden, vom 12.03.2024
- Auskunft Naturschutz, Stadt Hann. Münden, Fachdienst Umwelt vom 17.05.2024
- Auskunft Landkreis Göttingen, Fachbereich Umwelt, Naturschutz vom 04.06.2024
- Kartenausschnitte und Auswertungen aus der Datenbank von „on-geo“
- Eigene örtliche Feststellungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, 14.03.2024
- Eigene Fotos im Rahmen der Ortsbesichtigung, 14.03.2024
- Erforderliche Daten zur Wertermittlung aus eigener Bibliothek
- Grundstücksmarktbericht bzw. Online-Daten 2024 des GAG Northeim

2.5. Privatrechtliche Situation**Grundbuch**

Amtsgericht Hannoversch Münden
Bezirk Bonaforth
Blatt 718

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen):

Lfd.-Nr. 1: Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet worden.

Hinweis:

Keine wertrelevanten Eintragungen vorhanden

Abteilung III:

Hat nicht vorgelegen

	<u>Hinweis:</u> Schuldverhältnisse, die hier verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte	Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt geworden. Diesbezüglich wurden auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

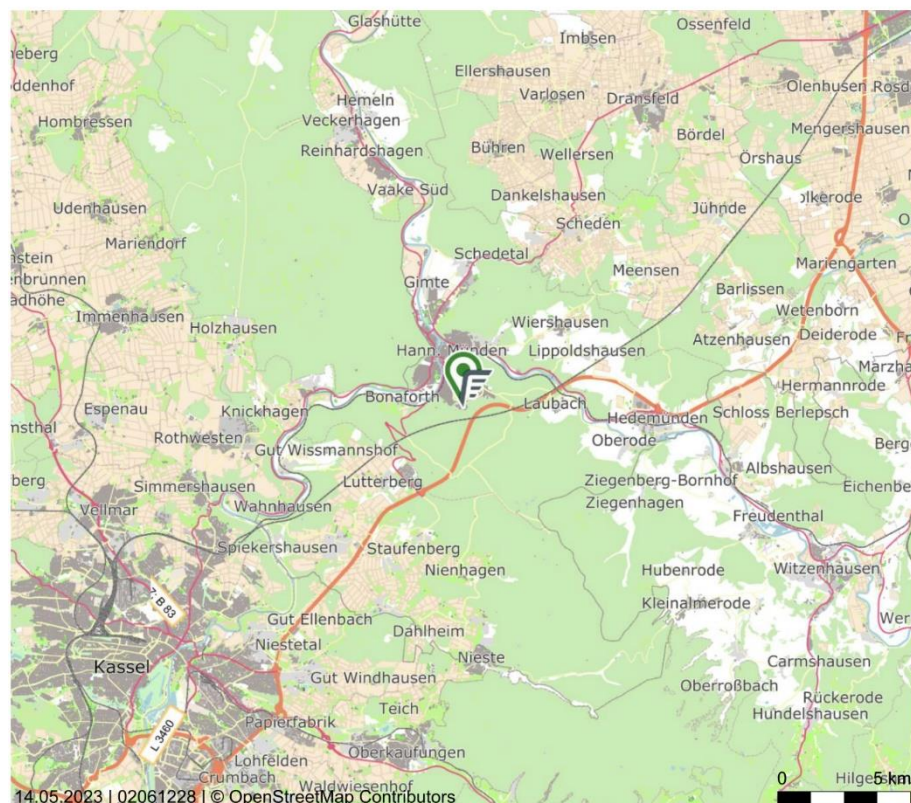
2.6. Vom Amtsgericht geforderte Angaben

• Welche Mieter und Pächter sind vorhanden	Keine Auskunft der Beteiligten. Es wird davon ausgegangen, dass die Flächen zwar bewirtschaftet werden, aber keine Pachtverträge abgeschlossen sind.
• Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)	Nein
• Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)	Nein
• Besteht Verdacht auf Hausschwamm	Unbebaute Grundstücke
• Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	Im Rahmen der Recherche sind keine bekannt geworden
• Liegt ein Energiepass vor	Unbebaute Grundstücke
• Sind Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt.	Siehe Altlastenauskunft im Text

3. BESCHREIBUNG VON GRUND UND BODEN

3.1. Lage

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Hann. Münden/Lutterberg (3,4 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Hann. Münden (1,7 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	BAHNHOF KASSEL-WILHELMSHÖHE (17,6 km)
Nächster Flughafen (km)	Kassel Airport (19,3 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (109,5 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Hann. Münden, Stadt (3,9 km)



Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.
Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Datenquelle
Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2022

Landkreis

Göttingen

Ort / Gemeinde

Hann. Münden OT Bonaforth

Verwaltung

Stadt. Hann. Münden

Verkehrsanbindung

Stadtverbindungen (Luftlinie)

- Hann. Münden ca. 2,7 km
- Göttingen ca. 25 km
- Hannover ca. 108 km

Autobahnen

- A 7, AS Hann. Münden / Staufenberg-Lutterberg

Lage	Bundesstraßen
	• B 3 und B 496
Lage	Busse & Bahnen
	• Bahnhof Hann. Münden (ca. 2,5 km Luftlinie)
Lage	• ICE-Bahnhof Göttingen (ca. 25,5 km Luftlinie)
	• Buslinie 105
Lage	Flughafen
	• Internationaler Flughafen Hannover (ca. 73 km Luftlinie)
Immissionen	Die Grundstücke liegen im Außenbereich von Bonaforth, einem Ortsteil der Stadt Hann. Münden im Landkreis Göttingen im südlichen Niedersachsen.
Immissionen	Während des Ortstermins wurden keine erhöhten Immissionen festgestellt. Nordöstlich der Grundstücke „Apfelbreite“ verläuft unmittelbar an den Grundstücken eine Bahnlinie.
Immissionen	Unter dem Sammelbegriff „Immissionen“ werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, z. B. durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden.
Einwohner	Hann. Münden:
	24.118 (Stand 31.12.2023)
Einwohner	Bonaforth:
	445 (Stand 31.12.2021)

3.2. „Apfelbreite“, Flur 2, Flurstücke 375/91 und 322/82



Flurstück 375/91



Blick vom Weg nach Norden



Blick nach Süden

Grundbuch	Bonaforth Blatt 718, lfd. Nr. 1
Kataster	Gemarkung Bonaforth, Flur 2, Flurstück 375/91
Fläche	1.323 m ²
Flächennutzungsplan	Landwirtschaftliche Fläche
Bebauungsplan	Für den Lagebereich ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.
Baulasten	Keine Baulasten
Altlasten	Keine Eintragungen im Altlastenverzeichnis
Entwicklungszustand	Fläche der Landwirtschaft im Außenbereich
Naturschutz	Nein

Gewässerschutz	Das Bewertungsgrundstück liegt weder in einem Gewässerschutz- noch in einem Überschwemmungsgebiet.
Zuschnitt	Lang und schmal
Topographische Grundstückslage	Gefälle in Süd-Nord-Ausdehnung
Erreichbarkeit	Feld- bzw. Wirtschaftsweg, Oberfläche Beton
Bewuchs	Wiese
Einfriedung	Nein
Nachbarschaft	Westlich und östlich landwirtschaftliche Fläche, südlich Wohnbebauung, nördlich Bahntrasse
Pachtsituation	Im Rahmen der Recherche ist nichts bekannt geworden
Nutzung	Grünland
	Bodenschätzung: 1.323 m² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 75, Ackerzahl 70, Ertragsmesszahl 926 Gesamtertragsmesszahl 926

Flurstück 322/82



Blick nach Norden in den Garten



Blick nach Süden

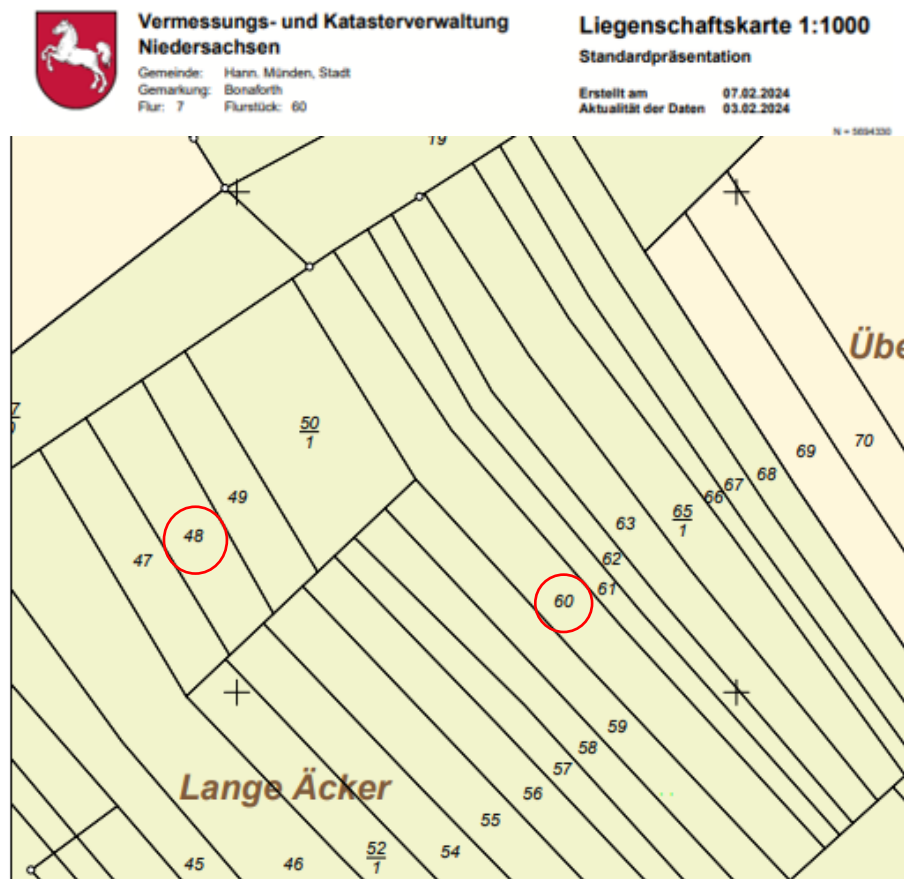


Zufahrt - Wirtschaftsweg

Grundbuch	Bonaforth Blatt 718, lfd. Nr. 2
Kataster	Gemarkung Bonaforth, Flur 2, Flurstück 322/82
Fläche	263 m ²
Flächennutzungsplan	Landwirtschaftliche Flächen
Bebauungsplan	Für den Lagebereich ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.
Baulasten	Keine Baulasten
Altlasten	Keine Eintragungen im Altlastenverzeichnis
Entwicklungszustand	Fläche der Landwirtschaft im Außenbereich
Naturschutz	Nein
Gewässerschutz	Das Bewertungsgrundstück liegt weder in einem Gewässerschutz- noch in einem Überschwemmungsgebiet.
Zuschnitt	Lang und schmal
Topographische Grundstückslage	Unregelmäßige Oberfläche, schwaches Gefälle quer zum Grundstück
Erreichbarkeit	Feld- bzw. Wirtschaftsweg, Oberfläche Beton
Bewuchs	Wiese
Einfriedung	Teilweise Jägerzaun
Nachbarschaft	Westlich und östlich landwirtschaftliche Fläche, südlich Wohnbebauung, nördlich Bahntrasse
Pachtsituation	Im Rahmen der Recherche ist nichts bekannt geworden.
Nutzung	Siedlungsgrünfläche, Kleingarten

Bodenschätzung:

263 m² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 75, Ackerzahl 70, Ertragsmesszahl 184
Gesamtertragsmesszahl 184

3.3. „Lange Äcker“, Flur 7, Flurstücke 60 und 48

Mitteilung des Landkreises Göttingen, Fachbereich Umwelt vom 04.06.2024:

„Mesophiles Grünland ist als Biotop nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 24 Abs. 2 Nr. 3 NNatSchG gesetzlich geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Das bedeutet zum Beispiel, dass das mesophile Grünland nicht umgepflügt oder anderweitig in den Boden eingegriffen werden darf sowie keine Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung erfolgen sollte. Nach § 30 Abs. 3 BNatSchG kann auf Antrag eine Ausnahme von den Verboten des Absatzes 2 erteilt werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Den Behörden steht dabei ein Ermessensspielraum zu. Der gesetzliche Biotopschutz dient dem Schutz und der Erhaltung der Lebensräume schützenswerter oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten.“

Ich weise des Weiteren darauf hin, dass beide Flurstücke im Landschaftsschutzgebiet „Weserbergland-Kaufunger Wald“ liegen und somit die Anforderungen der entsprechenden Verordnung gelten. Weitere Informationen hierzu finden Sie unter <https://www.landkreisgoettingen.de/themen-leistungen/umwelt-tiere/naturschutz/schutzgebiete-karten/ueberschwemmungsgebiete> oder über das GeoPortal des Landkreises unter <https://www.landkreisgoettingen.de/landkreis/karten-geoportal>.“

Flurstück 60

Blick nach Nordwesten



Blick nach Südosten

Grundbuch	Bonaforth Blatt 718, lfd. Nr. 3
Kataster	Gemarkung Bonaforth, Flur 7, Flurstück 60
Fläche	1.644 m ²
Flächennutzungsplan	Landwirtschaftliche Fläche
Baulasten	Keine Baulasten
Altlasten	Keine Eintragungen im Altlastenverzeichnis
Entwicklungszustand	Fläche der Landwirtschaft im Außenbereich
Naturschutz	Landschaftsschutzgebiet, Bestandserfassung für den Naturschutz, Artenreiches Mesophiles Grünland nach § 28a Niedersächsisches Naturschutzgesetz.
Gewässerschutz	Das Bewertungsgrundstück liegt weder in einem Gewässerschutz- noch in einem Überschwemmungsgebiet.
Zuschnitt	Lang und schmal,

Topographische Grundstückslage	Welliges Gelände, unterschiedlicher Neigungen
Erreichbarkeit	Das Grundstück liegt eingerahmt von Grundstücken verschiedener Nachbarn an keinem öffentlichen oder privaten Weg
Bewuchs	Wiese, wenige Bäume
Einfriedung	keine
Nachbarschaft	Artenreiches Mesophiles Grünland
Pachtsituation	Im Rahmen der Recherche ist nichts bekannt geworden.
Nutzung	Grünland
	Bodenschätzung: 969 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Löß, Verwitterung (LöV), Bodenzahl 68, Ackerzahl 63, Ertragsmesszahl 610 675 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Löß, Verwitterung (LöV), Bodenzahl 72, Ackerzahl 66, Ertragsmesszahl 446 Gesamtertragsmesszahl 1056

Flurstück 48



Blick nach Nordwesten

Grundbuch	Bonaforth Blatt 718, lfd. Nr. 4
Kataster	Gemarkung Bonaforth, Flur 7, Flurstück 48
Fläche	683 m ²
Flächennutzungsplan	Landwirtschaftliche Flächen

Baulasten	Keine Baulasten
Altlasten	Keine Eintragungen im Altlastenverzeichnis
Entwicklungszustand	Fläche der Landwirtschaft im Außenbereich
Naturschutz	Landschaftsschutzgebiet, Bestandserfassung für den Naturschutz, Artenreiches Mesophiles Grünland nach § 28a Niedersächsisches Naturschutzgesetz
Gewässerschutz	Das Bewertungsgrundstück liegt weder in einem Gewässerschutz- noch in einem Überschwemmungsgebiet.
Zuschnitt	Lang und schmal
Topographische Grundstückslage	Wellig, schwaches Gefälle in West-Ost-Ausdehnung
Erreichbarkeit	Das Grundstück liegt eingerahmt von Grundstücken verschiedener Nachbarn an keinem öffentlichen oder privaten Weg
Bewuchs	Wiese
Einfriedung	Nein
Nachbarschaft	Landwirtschaftliche Flächen
Pachtsituation	Im Rahmen der Recherche ist nichts bekannt geworden.
Nutzung	Grünland
	Bodenschätzung: 683 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Löß, Verwitterung (LöV), Bodenzahl 68, Ackerzahl 63, Ertragsmesszahl 430 Gesamtertragszahl 430

4. WERTERMITTLUNG

Die gesetzlichen Grundlagen des Verkehrswertes bildet § 194 Baugesetzbuch (BauGB). Dieser ist dort wie folgt definiert:

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

Die Wertermittlung erfolgt auf Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Verfahren und ihre häufigsten Anwendungsfälle werden nachfolgend kurz beschrieben.

Das **Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)**, in dessen Rahmen der Bewertungsgegenstand mit vergleichbaren Objekten analysiert wird, ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung und für die Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten Objekten anzusehen. Das Verfahren ist stark von der Stufe der Eignung und der Verfügbarkeit von Vergleichsfällen geprägt. Ist eine ausreichende Anzahl gut vergleichbarer Objekte gegeben, lassen sich im Vergleichswertverfahren jedoch schlüssige Aussagen zu nahezu sämtlichen Objektarten gewinnen.

Das **Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)**, das auf den wirtschaftlichen Daten, insbesondere dem Reinertrag des Bewertungsobjektes, beruht, kommt zur Wertermittlung von zur Vermietung und Renditeerzielung prädestinierten Objekten (Mietwohn- und Geschäftshäuser, Gewerbegrundstücke, Bürogebäude, Hotels, Sozialimmobilien etc.) in Betracht.

Das **Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)**, das auf den Wert des Grundstückes zuzüglich des Zeitwertes der baulichen Anlagen und Außenanlagen abstellt, wird überwiegend bei der Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten, nicht vermieteten Objekten (Villen, Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser etc.) sowie vereinzelt auch bei Industrieobjekten, Schulen oder Rathäusern u. a. angewendet.

Nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV ist das Wertermittlungsverfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl des Verfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes ist hiernach zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

4.1. Bewertung des Grund und Bodens

§ 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungsstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

Im vorliegenden Fall wird der Bodenwert anhand der in der Bodenrichtwertkarte veröffentlichten Werte abgeleitet.

Der Bodenwert ist ein durchschnittlicher Boden- und Lagewert für einen Bereich, in dem im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er bezieht sich auf ein für die örtlichen Verhältnisse typisches Grundstück innerhalb der Bodenrichtwertzone, und einen bestimmten Stichtag.

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Bodenrichtwerte

Vom Gutachterausschuss für den Landkreis Göttingen wird der Bodenrichtwert für den Lagebereich und Grünland zum Stichtag 01.01.2024 mit 1,00 €/m² angegeben.

Für Gartenland wird im Grundstücksmarktbericht für den Altkreis Göttingen (Dörfer) als mittlerer Kaufpreis 7,00 €/m² veröffentlicht.

Bodenrichtwertzone: 05507521

Bodenrichtwert: 0,55 €/m²

Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Art der Nutzung: Forstwirtschaftliche Fläche

Bodenrichtwertzone: 05509062

Bodenrichtwert: 1,00 €/m²

Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Art der Nutzung: Grünland

Grünlandzahl: 45

Bodenrichtwertzone: 05508062

Bodenrichtwert: 1,65 €/m²

Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Art der Nutzung: Acker

Ackerzahl: 50

Grundstücksfläche: 20.000 m²



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
(Erstellt am 14.05.2024)

Bodenrichtwertkarte Land- und forstwirtschaftliche Flächen auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2024

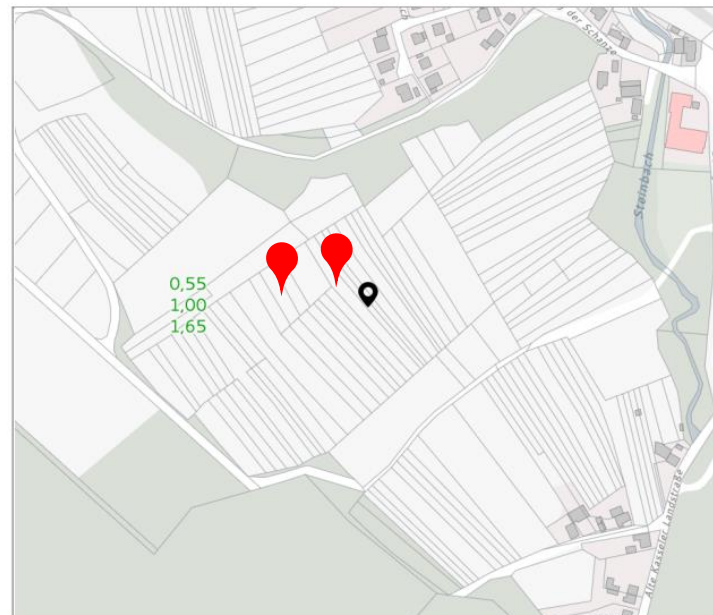
Bezeichnung der Bodenrichtwertzone: 6539 . Staufenberg - Münden
Gemarkung: 6541 (Bonaforth), Flur: 2, Flurstück: 375/91



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
(Erstellt am 14.05.2024)

Bodenrichtwertkarte Land- und forstwirtschaftliche Flächen auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2024

Bezeichnung der Bodenrichtwertzone: 6539 . Staufenberg - Münden
Gemarkung: 6541 (Bonaforth), Flur: 7, Flurstück: 60



4.2. Wertermittlung Lfd. Nr. 1, „Apfelbreite“, Flur 2, Flurstück 375/91

Die Bodenschätzung gibt Werte für Ackerland an. Für Grünland gilt in Niedersachsen ein Umbruchverbot (Nach EU-Gesetz müssen die Mitgliedstaaten einen bestimmten Grünlandanteil an der landwirtschaftlich genutzten Fläche erhalten).

Im vorliegenden Fall ist daher der Preis für Grünland anzusetzen.

Eigenschaften:

- Grundstücksgröße:
kleines Einzelgrundstück, ungünstige Bewirtschaftung
- Zuschnitt / Lage:
Das Grundstück ist lang und schmal und damit ungünstig geschnitten.
Die Lage in Dorfnähe bzw. in direkter Nachbarschaft zur bebauten Fläche und dem direkten Anschluss an den Wirtschaftsweg ist sehr gut

Im vorliegenden Fall ist daher ein Zuschlag von 50 % auf den Bodenrichtwert zu berücksichtigen.

• Grundstücksgröße :	1.323,00 m ²
• Bodenrichtwert :	1,00 €/m ²
• Korrekturfaktor :	1,00
• Angepasster Bodenrichtwert :	1,00 €/m ²

• besondere objektspezifische Eigenschaften :	50,00 %
---	---------

• Bodenwert gesamt: angepasster BRW x Fläche	1.984,50 €
---	------------

4.3. Wertermittlung Lfd. Nr. 2, „Apfelbreite“, Flur 2, Flurstück 322/82

Die Bodenschätzung gibt Werte für Ackerland an. Für Grünland gilt in Niedersachsen ein Umbruchverbot (Nach EU-Gesetz müssen die Mitgliedstaaten einen bestimmten Grünlandanteil an der landwirtschaftlich genutzten Fläche erhalten).

Im vorliegenden Fall wird das Grundstück als „Siedlungsgrünfläche“ bzw. als Kleingarten genutzt.

Für die Aufbauten und die Einfriedung wird ein Betrag von 300 € angemessen berücksichtigt.

• Grundstücksgröße :	263,00 m ²
• Bodenrichtwert :	7,00 €/m ²
• Korrekturfaktor :	1,00
• Angepasster Bodenrichtwert :	7,00 €/m ²

• besondere objektspezifische Eigenschaften :	300,00 €
---	----------

• Bodenwert gesamt: angepasster BRW x Fläche	2.141,00 €
---	------------

4.4. Wertermittlung Lfd. Nr. 3, „Lange Äcker“, Flur 7, Flurstück 60

Die Bodenschätzung gibt Werte für Ackerland an. Für Grünland gilt in Niedersachsen ein Umbruchverbot (Nach EU-Gesetz müssen die Mitgliedstaaten einen bestimmten Grünlandanteil an der landwirtschaftlich genutzten Fläche erhalten).

Darüber hinaus sind die Vorgaben des Natur- und Landschaftsschutzes zur berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall ist daher der Preis für Grünland anzusetzen.

Eigenschaften:

- Grundstücksgröße:
Kleines Einzelgrundstück
- Zuschnitt:
Das Grundstück ist lang und schmal und damit ungünstig geschnitten.
Die Lage inmitten weiterer Grünflächen, ohne eigenen Zugang zu einem Wirtschaftsweg ist nachteilig

Im vorliegenden Fall ist daher bei der Ermittlung des Bodenwertes kein Zu- oder Abschlag zu berücksichtigen.

• Grundstücksgröße :	1.644,00 m ²
• Bodenrichtwert :	1,00 €/m ²
• Korrekturfaktor :	1,00
• Angepasster Bodenrichtwert :	1,00 €/m ²
• besondere objektspezifische Eigenschaften :	0,00 %

• Bodenwert gesamt: angepasster BRW x Fläche	1.644,00 €
---	------------

4.5. Wertermittlung Lfd. Nr. 4, „Lange Äcker“, Flur 7, Flurstück 48

Die Bodenschätzung gibt Werte für Ackerland an. Für Grünland gilt in Niedersachsen ein Umbruchverbot (Nach EU-Gesetz müssen die Mitgliedstaaten einen bestimmten Grünlandanteil an der landwirtschaftlich genutzten Fläche erhalten).

Darüber hinaus sind die Vorgaben des Natur- und Landschaftsschutzes zur berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall ist daher der Preis für Grünland anzusetzen.

Eigenschaften:

- Grundstücksgröße:
Kleines Einzelgrundstück
- Zuschnitt:
Das Grundstück ist lang und schmal und damit ungünstig geschnitten.
Die Lage inmitten weiterer Grünflächen, ohne eigenen Zugang zu einem Wirtschaftsweg ist nachteilig

Im vorliegenden Fall ist daher bei der Ermittlung des Bodenwertes kein Zu- oder Abschlag zu berücksichtigen.

• Grundstücksgröße :	683,00 m ²
• Bodenrichtwert :	1,00 €/m ²
• Korrekturfaktor :	1,00
• Angepasster Bodenrichtwert :	1,00 €/m ²
• besondere objektspezifische Eigenschaften :	0,00 %
• Bodenwert gesamt: angepasster BRW x Fläche	683,00 €

5. VERKEHRSWERT

Nach § 6 (4) ImmoWertV ist „der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.“

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Zusammenfassend schätzt der Unterzeichnende den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB der vier Grundstücke

„Apfelbreite“ und „Lange Äcker“

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Verpachtungssituation, aber auch im Hinblick auf die Veräußerbarkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Bodenwert zum 14.03.2024 auf:

6.453 EUR

Die Grundstücke im Einzelnen:

Lfd. Nr. 1, „Apfelbreite“, Flur 2, Flurstück 375/91	1.985 €
Lfd. Nr. 2, „Apfelbreite“, Flur 2, Flurstück 322/82	2.141 €
Lfd. Nr. 3, „Lange Äcker“, Flur 7, Flurstück 60	1.644 €
Lfd. Nr. 4, „Lange Äcker“, Flur 7, Flurstück 48	683 €

Gutachterlich ermittelte Verkehrswerte sind nicht allein das Ergebnis mathematischer Berechnungen. Die unterschiedlichsten Einflüsse aus den Märkten, der Lage, der Bebauung, des Zustandes, etc. können letzt-endlich vollständig nur durch sachverständige Annahmen, Vermutungen und Schätzungen des Gutachters ermittelt werden. Die in den Ergebnissen durchgeführten Rundungen sind damit begründet und sollen eine Vortäuschung von mathematischer Genauigkeit der Verkehrswertermittlung verhindern.

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen erstellt, es ist ausschließlich für die Auftraggeber und den im Gutachten erwähnten Verwendungszweck bestimmt.

Bovenden, den 03. Juni 2024

.....
Dipl.-Ing. Michael Bretschneider

Literaturverzeichnis

- [1] **Kleiber:** „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kommentar und Handbuch, Bundesanzeigerverlag, Köln, 8. Auflage 2017
- [2] **Kleiber:** ImmoWertV (2021), 13. Auflage 2021, Reguvis Fachmedien GmbH
- [3] **Kleiber:** Wertermittlungsrichtlinien 2016, 12. aktualisierte Auflage, Bundesanzeiger Verlag
- [4] **Sommer/Kröll/Piehler:** Grundstücks- und Gebäudewertermittlung Haufe-Lexware GmbH&Co.KG, Freiburg 2011, Stand 2018
- [5] **Ross, Brachmann, Holzner:** „Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997
- [6] **Rössler, Langner, Simon, Kleiber, Joeris, Simon:** Schätzung und Ermittlung von Grundstücks-werten, Verlag Luchterhand, 8. Auflage
- [7] **Stumpe, Tillmann:** Versteigerung und Wertermittlung, Bundesanzeiger Verlag, 2009
- [8] **Fischer, Biederbeck:** Bewertung im ländlichen Raum, HLBS-Verlag, Reguvis-Bundesanzeiger Verlag, 2019
- [9] **Dr. D. Schaper, Prof. W. Kleiber (Hrsg.):** „Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung“
- [10] **Tillmann, Kleiber, Seitz:** Tabellenhandbuch, 2. Auflage 2017, Bundesanzeiger Verlag
- [11] **Dröge:** Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Auflage, Luchterhandverlag 2005
- [12] **Schwirley, Dickersbach:** Die Bewertung von Wohnraummieten, 3. Auflage, Bundesanzeigerverlag, 2017
- [13] <https://www.reguvis.de/immobilien/wertermittlerportal.html/>
- [14] Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte