



33

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Sulingen-Verden**

Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Barnstorf, Flecken, Überlingen, Rechtern, Flurstück 52/7



Objekt: Barnstorf, Flecken, Überlingen, Rechtern, Flurstücke 103/1, 23/8, 91/1



Niedersachsen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden

Geschäftsstelle bei der Regionaldirektion Sulingen-Verden des
Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Galtener Straße 16, 27232 Sulingen
Telefon: 04271-801-0 Fax: 04271-801-501/
E-Mail: gag-sul-ver@lgl.niedersachsen.de

Ansprechpartner: Frau Ulrike Buns

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:	Barnstorf, Flecken			
Lage:	Auf dem Nordesche, Vor Överlingen, Överlingen			
Grundbuchbezirk:	Rechtern			
Grundbuchblatt:	263	Laufende Nummer: 8		
Gemarkung:	Rechtern			
Flur:	5			
Flurstücke:	52/7	103/1	91/1	23/8
Fläche:	464 m ²	896 m ²	276 m ²	500 m ²
Gesamtfläche:	2.136 m ²			
Eigentümer:	XXX I 			

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 28.10.2019 in der Besetzung

Vorsitzender: Vermessungsingenieur Holger Könemann
ehrenamtlicher Gutachter: Bauingenieur Werner Kreitel-Haberhauffe
ehrenamtlicher Gutachter: Agraringenieur Wilhelm-Christian Oetker

für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 28.10.2019 den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes mit

4.100 €

und die Wertminderung durch eine im Grundbuch Abteilung II eingetragene Grunddienstbarkeit mit

700 €

ermittelt.

<u>Inhaltsverzeichnis</u>		Seite
1.	Allgemeine Angaben	4
1.1	Auftragsdaten	4
1.2	Weitere Angaben	4
1.3	Wertermittlungsstichtag	5
1.4	Qualitätsstichtag	5
1.5	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	5
1.6	Unterlagen	5
2.	Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	6
2.1	Lagemerkmale	6
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	8
2.2.1	Grundstücksgröße und –zuschnitt	8
2.2.2	Nutzung	11
2.2.3	Erschließungszustand	12
2.2.4	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	12
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	12
2.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	12
2.3.2	Rechte und Belastungen	13
2.4	Künftige Entwicklungen	15
2.4.1	Demographische Entwicklung	15
2.4.2	Weitere künftige Entwicklungen	15
2.5	Entwicklungszustand	15
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	19
3.1	Grundlagen	19
3.1.1	Definition des Verkehrswertes	19
3.1.2	Kaufpreissammlung	19
3.1.3	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	19
3.1.4	Literatur	19
3.2	Wertermittlungsverfahren	20
3.2.1	Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	20
3.2.2	Ablauf der Wertermittlungsverfahren	20
3.2.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	21
3.3	Bodenwert	21
3.3.1	Vorläufiger Vergleichswert	27
3.3.2	Vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	28
3.3.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	28
3.3.4	Vergleichswert	28
3.4	Bewertung der Grunddienstbarkeiten	29
3.5	Verkehrswert	31
	Merkblatt Gutachterausschuss	32

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 32 Seiten.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber: Amtsgericht Diepholz, Diepholz
Auftragseingang: 09.10.2019
Aktenzeichen Auftraggeber: NZS 14 K 4/19
Verwendungszweck: Zwangsversteigerung
Besonderheiten: keine
Örtliche Besichtigung durch: Frau Ulrike Buns
von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Sulingen-Verden
am: 22.10.2019
Weitere Teilnehmer: XXX
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am: 28.10.2019
Weitere Teilnehmer: keine weiteren Teilnehmer

1.2 Weitere Angaben

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

- a) welche Mieter und Pächter vorhanden sind:
Mieter und Pächter sind nicht bekannt geworden.
- b) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):
Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- c) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind:
Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- d) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:
Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht. Die Objekte sind unbebaut!
- e) ob baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen bestehen:
Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen sind nicht bekannt geworden.
- f) ob ein Energieausweis vorliegt:
Ein Energieausweis liegt nicht vor. Die Objekte sind unbebaut!
- g) ob Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind
Altlasten sind nicht bekannt geworden.

1.3 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 28.10.2019.

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

1.4 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag 28.10.2019.

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf Altlasten wurden nicht durchgeführt.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit sowie Schadstoffbelastung vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen nicht den Untersuchungen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

1.6 Unterlagen

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Gutachterausschuss folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kaufpreissammlung, Grundstücksmarktberichte, Bodenrichtwerte)
- Nachweise des Liegenschaftskatasters
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

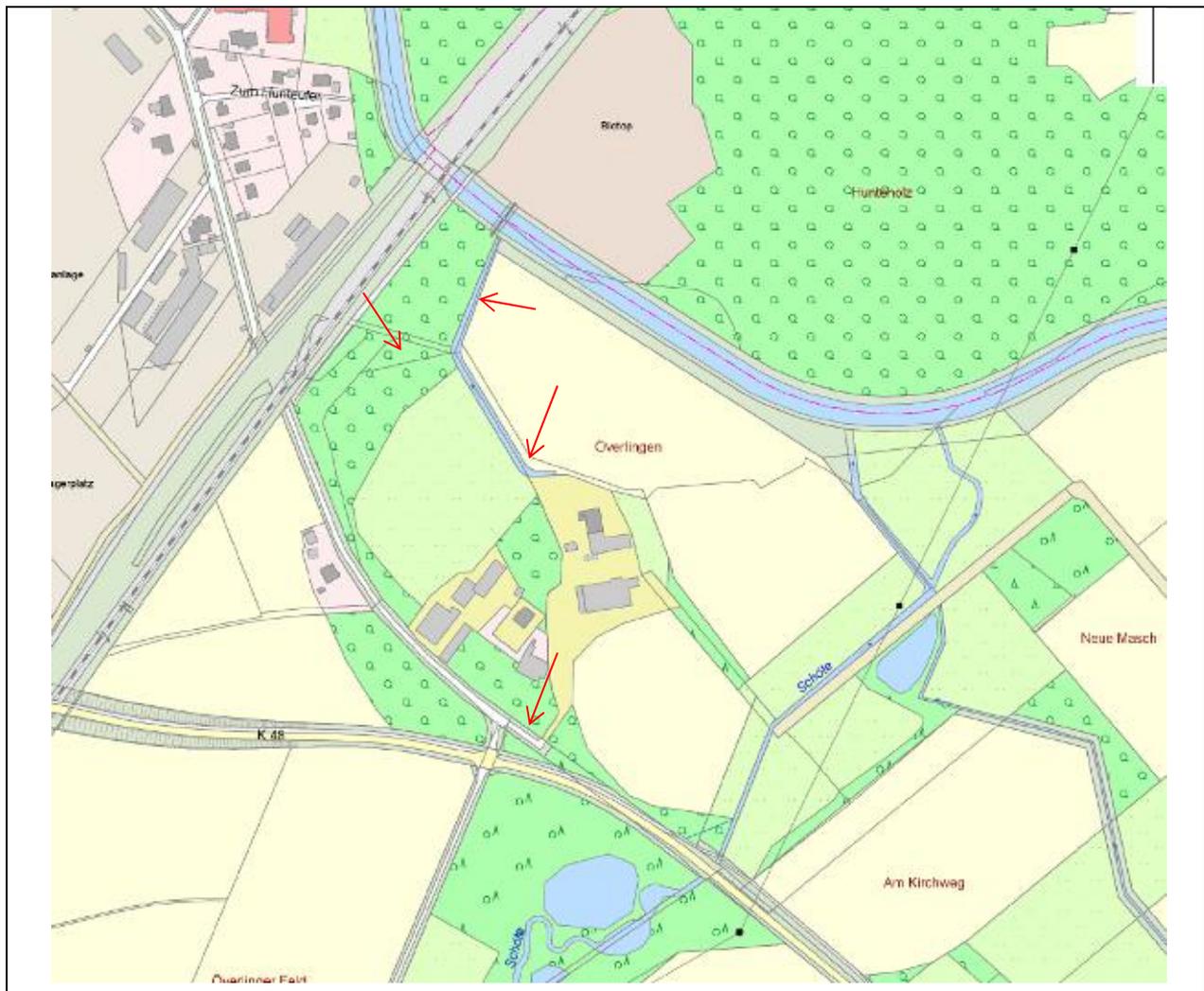
Das Umfeld des zu bewertenden Grundstücks ist geprägt durch Resthofstellen sowie durch angrenzende land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen.

Die Bahnlinie von Osnabrück nach Bremen verläuft westlich überwiegend in rund 50 m Entfernung. Wesentliche Emissionsquellen sind im Umfeld nicht erkennbar.

Es handelt sich jeweils um Alleinlagen im Außenbereich von Barnstorf.

Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus dem nachfolgenden Auszug aus der Amtlichen Karte AK 5 zu ersehen.

Ausschnitt aus der Amtlichen Karte AK 5 (unmaßstäblich)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2019  LGLN

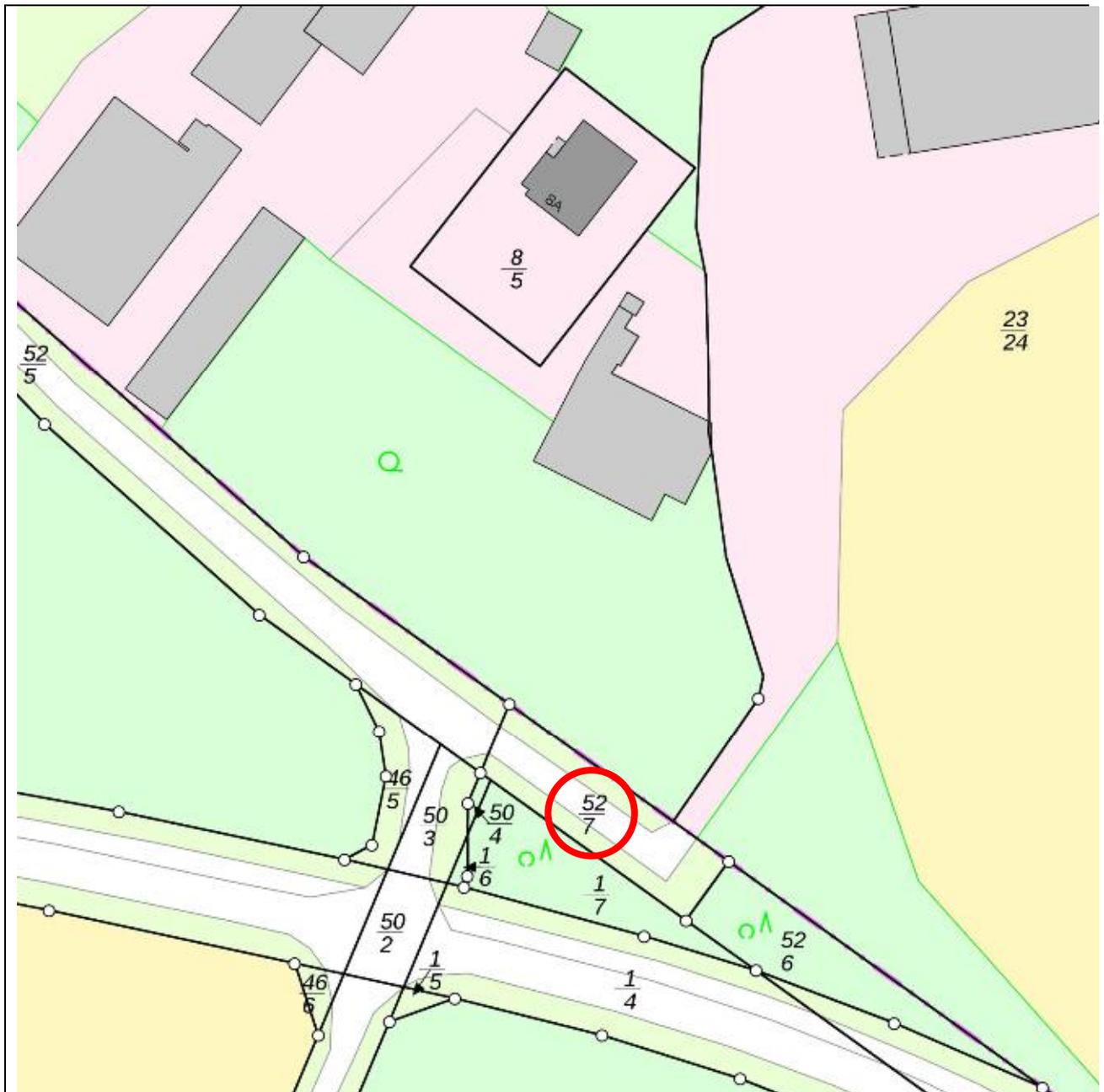
2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt umfasst eine Grundstücksfläche von insgesamt 2.136 m². Das Flurstück 52/7 hat eine Fläche von 464 m², das Flurstück 103/1 eine Fläche von 896 m², das Flurstück 23/8 eine Fläche von 500 m² und das Flurstück 91/1 eine Fläche von 276 m².

Die jeweiligen Formen sind aus dem nachfolgend dargestellten Auszügen aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.

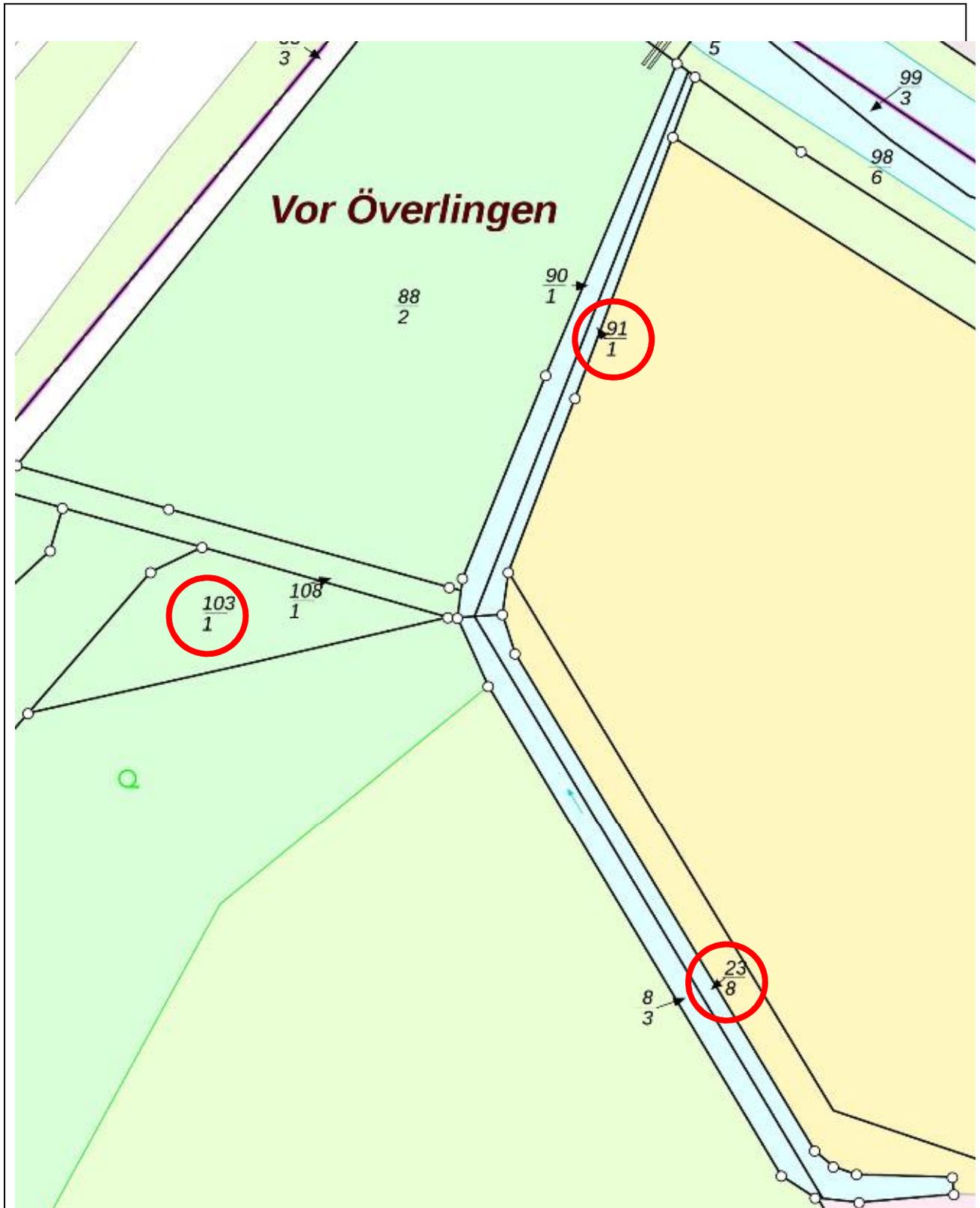
Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000), Flurstück 52/7



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2019  LGLN

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000), Flurstücke 103/1, 91/1, 23/8



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2019  LGLN

Orthophoto (amtliches Luftbild) Flurstück 52/7



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2019  LGLN

Orthophoto (amtliches Luftbild) Flurstücke 103/1, 91/1 und 23/8

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2019  LGLN

2.2.2 Nutzung

Die Wertermittlungsobjekte sind unbebaut. Das Flurstück 52/7 ist befestigt und stellt sich örtlich als asphaltierte Straßenfläche dar, die sich im Privateigentum befindet und als Privatweg (Zuwegung zur Hofstelle) genutzt wird. Die Flurstücke 91/1 und 23/8 stellen sich örtlich als Grabenbegleitfläche dar. Für das Flurstück 103/1 liegt eine Nutzung als Laubwald vor.

2.2.3 Erschließungszustand

Das Flurstück 52/7 ist ein Privatweg. Das Flurstück 103/1 liegt an einem unbefestigten Waldweg, der im Besitz der Gemeinde ist und aufgrund des Bewuchses nicht frei zugänglich. Die Grabenbegleitflächen auf den Flurstücken 91/1 und 23/8 sind ohne direkte Erschließung und liegen zwischen einem Graben und einer Ackerlandfläche.

2.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Die Wertermittlungsobjekte sind weitgehend eben. Der Gutachterausschuss geht von normalen Bewirtschaftungsmöglichkeiten aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt geworden sind.

Gemäß dem Liegenschaftskataster sind nachfolgende Nutzungen vorhanden:

Flur	Flurstück	Tatsächliche Nutzung	Fläche	Gesetzliche Klassifizierung
5	52/7	Vergleichsbegleitfläche Straße	283 m ²	Gemeindestraße
		Straßenverkehr	181 m ²	Gemeindestraße
		Gesamt:	464 m²	
1	103/1	Laubwald	896 m ²	Holzung
	91/1	Graben	276 m ²	Gewässer III. Ordnung
	23/8	Graben	500 m ²	Gewässer III. Ordnung
		Gesamt:	776 m²	

Nach Ansicht des Gutachterausschusses ist das Flurstück 52/7 mit einer Fläche von 464 m² als Teil der Hofraumfläche zu bewerten, weil sich diese Fläche im Privatbesitz befindet und als Privatweg (Zuwegung zur Hofstelle) genutzt wird. Der Gutachterausschuss geht davon aus, dass die Widmung als Gemeindestraße aufgehoben ist.

Der Gutachterausschuss bewertet das Flurstück 103/1 mit einer Fläche von 896 m² als Waldfläche und die Flurstücke 91/1 und 23/8 als Grabenflächen.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Barnstorf liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist.

Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

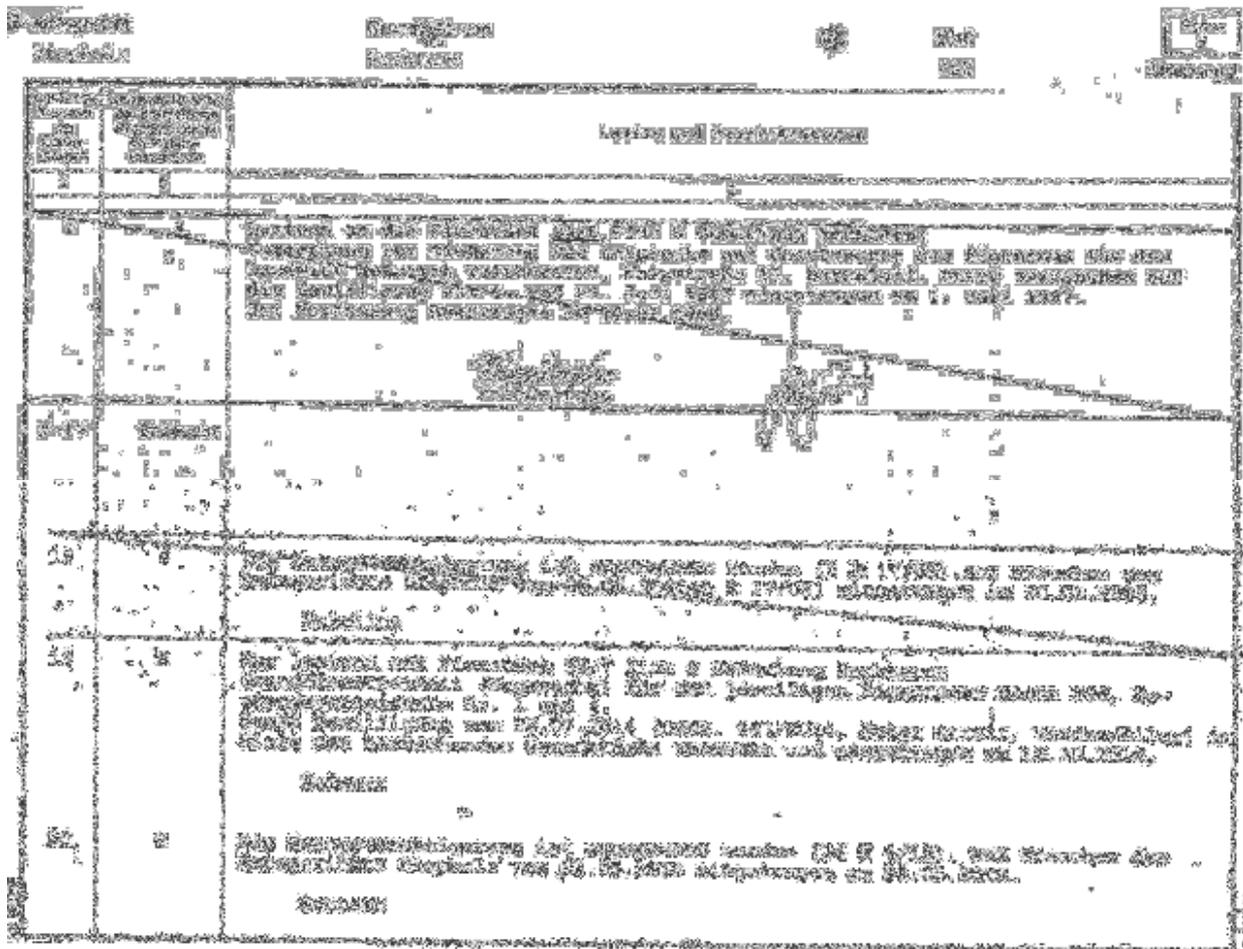
2.3.2 Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie pachtrechtliche Bindungen in Betracht.

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches des Amtsgerichtes Diepholz, Grundbuchamt, vom 04.10.2019 nachfolgende Eintragungen enthalten.

Diepholz		Grundbuch von Rechtern	Blatt 263	Bogen 7 Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
2	7	<p>Lastend auf Gemarkung Rechtern Flur 5 Flurstücke 14/5, Flur 1 Flurstücke 23/8 und 23/19;</p> <p>Die Bundesrepublik Deutschland (Bundeseisenbahnvermögen) ist berechtigt, die Grundstücke mit elektrischen Hochspannungsleitungen einschließlich Zubehör zu überspannen, auf den genannten Grundstücken Leitungsmaste mit oder ohne Betonsockel für elektrische Hochspannungsleitungen aufzustellen und Erdungen der Maste auszuführen, Maste und Leitungen einschließlich Zubehör dauernd zu belassen, die Grundstücke zur Überwachung der Leitungen zu begehen und für Unterhaltungs- und Auswechslungsarbeiten zu benutzen. Der jeweilige Eigentümer der Grundstücke hat alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand, die Unterhaltung und den Betrieb der bezeichneten Anlagen gefährden oder stören. Die Grundstücke werden im Gefahrenbereich der Hochspannungsleitungen innerhalb eines Geländestreifens von je 21 m, bei Wald je 30 m beiderseits der Leitungsaachse (Schutzstreifen) folgenden Nutzungsbeschränkungen unterworfen: Bäume, Kulturen, sonstiger Aufwuchs und Vorrichtungen wie Stangen und dergleichen dürfen im Schutzstreifen keine größere Höhe als 3,5 m über dem Erdboden erreichen. Beregnungsanlagen dürfen nur eine Gipfelhöhe des Wasserstrahls bis zu 3,50 m erreichen. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung der Bundesbahndirektion. Bewohnbare oder unbewohnbare Gebäude sowie Schuppen dürfen unter den Leitungen überhaupt nicht, innerhalb des Schutzstreifens nur mit Zustimmung der Bundesbahndirektion errichtet werden. Das gleiche gilt für die Lagerung feuergefährlicher, sprenggefährlicher und zum Zerknall neigender Stoffe. Die Ausübung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden. Eingetragen am 7. Januar 1964 im Grundbuch von Rechtern Band 4 Blatt 100 und hierher umgeschrieben am 30. Januar 1978.</p> <p>Bei Neufassung übertragen am 12.01.2005.</p> <p style="text-align: center;">  Friederichs </p> <p style="text-align: right;">  Jäger </p>		
3-7	Gelbacht			



Die Eintragungen unter der laufenden Nummer 2 (Leitungsrecht) und Nummer 19 (Wegerecht) werden unter 3.4. gesondert gewürdigt und berücksichtigt. Die Eintragung unter lfd. Nummer 20 hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben grundsätzlich unberücksichtigt.

Baulasten

Das Liegenschaftskataster enthält keinen Hinweis auf eine Eintragung im Baulastenverzeichnis. Daher wurde das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen.

Pachtrechtliche Bindungen

Pachtrechtliche Bindungen sind nicht bekannt geworden.

Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden.

2.4 Künftige Entwicklungen

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

2.4.1 Demographische Entwicklung

Nach www.wegweiser-kommune.de ist für die Samtgemeinde Barnstorf, Flecken bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang von ca. 6,4 % zu erwarten.

Der Einfluss der demographischen Entwicklung wirkt auf die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Die demographische Entwicklung ist somit bei den entsprechenden Marktdaten der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

2.4.2 Weitere künftige Entwicklungen

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor.

2.5 Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand 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.

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 entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Teil einer Hofraumfläche, als Waldfläche und als Grabenfläche.

Fotos (aufgenommen am 22.10.2019)



Ansicht Flurstück 52/7 (Zuwegung)



Ansicht Flurstück 103/1 (Waldfläche)



Ansicht Flurstück 91/1 und 23/8 und 103/1 (Grabengeleitfläche)



Ansicht Flurstück 52/7



Ansicht Flurstück 52/7



Ansicht Flurstück 23/8



Ansicht Flurstück 91/1



Ansicht Flurstück 103/1



Ansicht Flurstück 103/1

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

„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 den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“ (§ 194 BauGB).

3.1.2 Kaufpreissammlung

Nach § 195 des Baugesetzbuches haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine Kaufpreissammlung geführt. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienerwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639)

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006) vom 01.03.2006 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 108a vom 10.06.2006) (Berichtigung vom 01.07.2006 BAnz. Nr. 121 S. 4798)
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL) vom 20.03.2014 (BAnz AT vom 11.04.2014 B3)

3.1.4 Literatur

Gutachterausschuss	Grundstücksmarktberichte
Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger	Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe, Verlag: C. H. Beck, München
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag
Gerardy/Möckel/Troff/ Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung (Loseblattsammlung), OLZOG Verlag

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

Die Verfahren sind untereinander gleichrangig, wobei dem Vergleichswertverfahren aufgrund seiner Marktnähe Priorität einzuräumen ist. Entscheidend sind jeweils die zur Verfügung stehenden Daten zur Wertermittlung.

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 8 (2) ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die Vergleichspreise bzw. die Vergleichsfaktoren berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 14 (2) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über marktübliche Mieten und über aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 14 (3) ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind beispielsweise von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge, Baumängel und Bauschäden, eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, sowie besondere Rechte. Diese Besonderheiten sind durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV).

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Gutachterausschuss wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall das Vergleichswertverfahren an, da es sich um eine landwirtschaftliche Fläche handelt und somit vornehmlich der Bodenwert zu ermitteln ist. Die Ermittlung des Bodenwerts hat nach § 16 ImmoWertV vorrangig im Vergleichswertverfahren zu erfolgen. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr hauptsächlich auf der Grundlage des Vergleichswertes aufgrund direkter Marktinformationen und indirekter Marktinformationen aus Bodenrichtwertkarten, Grundstücksmarktberichten und anderen Quellen gehandelt.

Die für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren benötigten Daten stehen mit geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses oder Bodenrichtwerten zur Verfügung. Abweichende Grundstücksmerkmale, die den Verkehrswert beeinflussen, werden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten / Indexreihen und nach sachverständiger Würdigung mit Zu- und Abschlägen berücksichtigt.

3.3 Bodenwert

Der Bodenwert unbebauter Grundstücke ist in der Regel vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 16 (1) ImmoWertV). Gegebenenfalls ist eine Aufteilung in Teilflächen mit unterschiedlicher Grundstücksqualität bzw. Nutzungsart erforderlich. Dabei wird der Bodenwert aus einer hinreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann gegebenenfalls auch der Bodenrichtwert unterstützend herangezogen werden.

1. Hofraumfläche:

Vergleichswerte

In der Kaufpreissammlung sind Kauffälle mit den nachfolgenden Merkmalen selektiert worden:

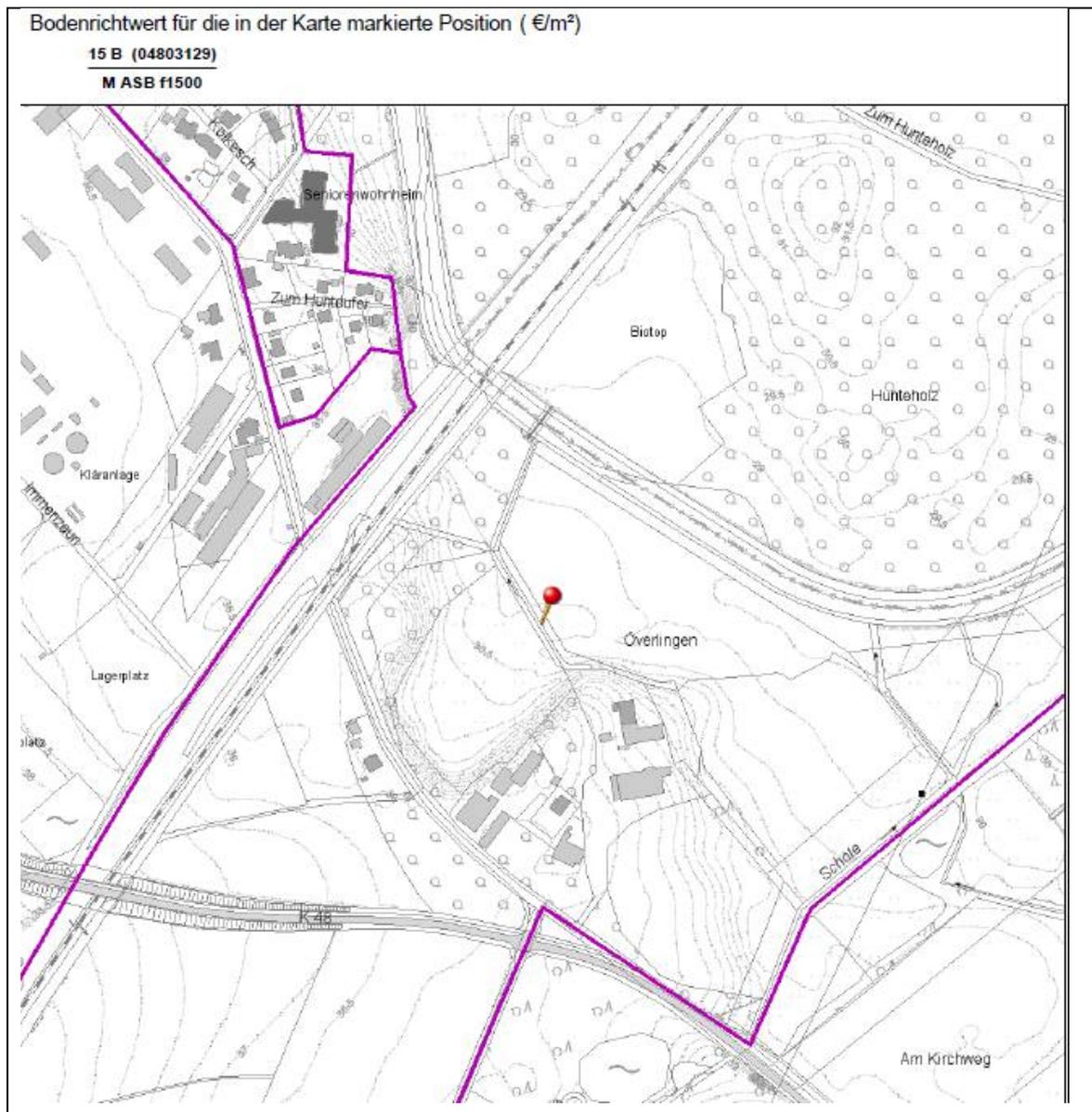
Kaufzeitpunkt:	Aus den letzten 3 Jahren vor dem Wertermittlungsstichtag
Lage	Bodenrichtwertzone
Grundstücksqualität	Gemischte Baufläche im Außenbereich

Aus dieser Selektion ergab sich, dass keine hinreichende Anzahl von geeigneten Vergleichsfällen vorlag.

Bodenrichtwerte

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 16 (1) Satz 2 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Stichtag 31.12.2018

© 2019  GAG

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 31.12.2018 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 15 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

- gemischte Baufläche im Außenbereich
- Grundstücksgröße von 1.500 m².

Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes

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 Umrechnungskoeffizienten oder Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Derartige Abweichungen sind in diesem Fall bei einer Hofraumfläche von 5.999 m² aufgrund der abweichenden Fläche gegeben. Die Abweichung in der Flächengröße wird gemäß der im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Analyseergebnisse umgerechnet.

Größere (landwirtschaftliche) Hofstellen im Außenbereich

Flächen für Betriebe der Landwirtschaft wurden in den letzten drei Jahren im Außenbereich nicht gehandelt. Der Bodenwert größerer landwirtschaftlicher Hofstellen und Resthofstellen im Außenbereich mit einer Hofraumfläche bis zu 5.000 m² wird je nach Größe, Höhe des Bodenrichtwertes und der Lage nach Erfahrungswerten mit ca. 30 bis 70 % des Richtwertes für den Außenbereich bewertet. Die Erschließungskosten sind hierin enthalten. Falls Abweichungen im Erschließungszustand bestehen, sind Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bodenrichtwert im Außenbereich (€/m²)	10	20	30	40	50	60	70	80	90
Bodenwert Hofraumfläche bis 5.000 m ² (€/m ²)	7	12	16	18	20	22	24	26	28
Umrechnungskoeffizient	0,70	0,60	0,53	0,45	0,40	0,37	0,34	0,32	0,31

In Bereichen mit hohen landwirtschaftlichen Bodenwerten ist das 1,5-fache des Wertes von Ackerland als Mindestwert anzunehmen. Bei noch größeren Flächen ist die über 5.000 m² hinausgehende Fläche niedriger zu bewerten. Hier ist üblicherweise von einer Wertigkeit von Gartenland oder von landwirtschaftlicher Nutzfläche auszugehen.

Für eine übliche Hofraumfläche hält der Gutachterausschuss daher unter Berücksichtigung der Lage (geringe Entfernung zu Barnstorf) einen Vergleichsfaktor von 0,65 für angemessen. Damit ergibt sich ein Bodenwert von 9,75 €/m² als Ausgangswert.

Die hier zu bewertende Fläche, früher in Gemeindeeigentum, nach Neuordnung der Straßenfläche im privaten Eigentum, wird aktuell als Zuwegung zur Hofstelle genutzt. Solche Flächen nehmen in Außenbereichslagen häufig die Wertigkeit von Hofraumerweiterungsflächen bzw. Gartenland an. Diese Wertigkeit ist nach Auffassung des Gutachterausschusses auch hier für den Flächenanteil von 464 m² grundsätzlich angemessen. Im Landkreis Diepholz (ohne den Bereich Stuhr, Syke, Weyhe) wurden für derartige Flächen, die zur Erweiterung des eigentlichen bebauten Grundstückes dienen im Mittel etwa 30 % bei einer Spanne von 5 % bis 50 % des mittleren Baulandrichtwertes gezahlt. Aus dieser Betrachtung ergibt sich ein Wert von rund 3,00 €/m². Der Ackerlandrichtwert liegt in diesem Bereich allerdings mit 6,00 €/m² deutlich über den so abgeleiteten Bodenwert für Gartenland.

Da das Wertermittlungsobjekt in einem Bereich mit hohen landwirtschaftlichen Bodenwerten liegt, hält der Gutachterausschuss hier abschließend einen Wert in Höhe des Ackerlandrichtwertes von 6,00 €/m² für angemessen.

2. Waldfläche

Vergleichswerte

In der Kaufpreissammlung sind Kauffälle mit den nachfolgenden Merkmalen selektiert worden:

Kaufzeitpunkt:	01.01.2018 bis 29.08.2019
Lage	Südlicher Landkreis Diepholz
Grundstücksqualität	Waldflächen mit Bestand

Aus dieser Selektion ergeben sich die nachfolgend aufgeführten 18 Kauffälle für vergleichbare Grundstücke.

Lfd. Nr.	Gemeindeteil	Datum [MM.JJ]	Fläche [m ²]	Boden- richtwert [€/m ²]	Ver- gleichs- wert [€/m ²]
1	Barnstorf-Flecken	01.18	14.798	0,60	1,00
2	Barnstorf-Flecken	01.18	2.809	0,60	1,00
3	Barnstorf-Flecken	01.18	14.328	0,60	1,00
4	Barnstorf-Flecken	01.18	20.620	0,60	1,60
5	Barnstorf-Flecken	01.18	43.276	0,60	1,60
6	Barnstorf-ländliches Umland	02.18	24.032	0,60	1,45
7	Sulingen-Randlagen	02.18	19.636	0,60	0,25
8	Holzhsn/Bahrenbstl/Barenburg	02.18	12.000	0,60	1,28
9	Holzhsn/Bahrenbstl/Barenburg	02.18	12.000	0,60	1,28
10	Siedenbrg-Umland.OT m.Wohngeb.	03.18	39.512	0,60	0,80
11	Drentwede/Drebber	05.18	4.724	0,60	1,00
12	Sulingen-Randlagen	05.18	15.029	0,60	0,25
13	Drentwede/Drebber	06.18	8.743	0,60	0,50
14	Barnstorf-ländliches Umland	06.18	5.242	0,60	1,35
15	Sulingen-Randlagen	08.18	1.944	0,60	0,25
16	Lemförde-Randlagen/Brockum	08.18	7.406	0,60	2,50
17	Lemförde-Randlagen/Brockum	08.18	10.307	0,60	2,00
18	Ströhen	07.18	10.787	0,60	0,75

Lfd. Nr.	Gemeindeteil	Datum	Fläche	Boden-richtwert	Vergleichswert
		[MM.JJ]	[m ²]	[€/m ²]	[€/m ²]
19	Diepholz-Stadt	11.18	6.815	0,60	0,88
20	Lessen/Rathlosen	10.18	15.683	0,60	2,50
21	Siedenbrg-Umland.OT o.Wohngeb.	09.18	22.140	0,60	1,27
22	Sulingen-Randlagen	10.18	3.924	0,60	1,58
23	Schwafdn-Umland.OT Wohngeb.	o. 12.18	12.451	0,60	2,01
24	Lemförde-Randlagen/Brockum	01.19	1.426	0,60	1,60
25	Rehden/Wetschen	02.19	80.047	0,60	1,35
26	Siedenbrg-Umland.OT o.Wohngeb.	03.19	50.865	0,60	1,87
27	Barver/Dickel/Hemsloh	02.19	24.368	0,60	0,96
28	Rehden/Wetschen	04.19	25.015	0,60	1,12
29	Varrel/Wehrbleck/Freistatt	06.19	2.482	0,60	2,00
30	Varrel/Wehrbleck/Freistatt	07.19	2.500	0,60	1,00
Mittelwert:		08.18	17.164	0,60	1,27

Vergleichbare Waldflächen wurden im letzten und in diesem Jahr im südlichen Landkreis mit Preisen von im Mittel mit 1,27 €/m² bei Spannen von 0,25 bis 2,50 €/m² gehandelt.

Zusätzlich berücksichtigt der Gutachterausschuss eine Analyse zu forstwirtschaftliche Flächen im südlichen Landkreis Diepholz über einen 5-Jahreszeitraum, die im Grundstücksmarktbericht 2019 veröffentlicht ist.

Hauptinflussgröße der Kaufpreise für forstwirtschaftlich genutzte Flächen ist der Wert des Holzbestandes, der von der Baumart, dem Alter, dem Bestockungsgrad und der Hieb reife abhängt. Daneben sind die Lage (Ortsnähe) und die Größe der Flächen wertrelevant.

Die Möglichkeiten des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle, Kauffälle für forstwirtschaftliche Grundstücke detaillierter auszuwerten und insbesondere den Bestandwert näher zu untersuchen, sind eingeschränkt. Daher wird nachfolgend nicht mehr zwischen Laubwald, Mischwald und Nadelwald differenziert. Die Zahl der Kauffälle ist gering, sodass es notwendig ist, auch die Kauffälle der Vorjahreswerte zu betrachten.

Mittlere Preise und Preisentwicklungen für forstwirtschaftliche Flächen mit Bestand der letzten fünf Jahre sind den nachfolgenden Tabellen zu entnehmen.

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen mit Bestand im Landkreis Diepholz – südlicher Landkreis					
Jahr	Anzahl	mittlere Größe (ha)	mittlerer Preis (€/m ²)	Spanne €/m ²	
				von	bis
2014	10	0,5	1,05	0,20	2,25
2015	16	1,1	1,14	0,35	2,40
2016	11	1,4	1,39	0,15	2,90
2017	12	1,4	1,52	0,90	3,00
2018	24	1,3	1,26	0,25	2,50
5-Jahreswerte	73	0,9	1,22		

Hiernach liegt der Fünfjahresmittelwert mit 1,22 €/m² bei Spannen von 0,25 €/m² bis 3,00 €/m² leicht unter dem Mittel der oben genannten Vergleichsfälle.

Der Gutachterausschuss hält aufgrund der Vergleichsfälle aus den letzten beiden Jahren als Bodenwert für eine durchschnittliche Waldfläche zunächst einen Ausgangswert von rund 1,30 €/m² für angemessen.

Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes

Das zu bewertende Grundstück weicht durch folgende weitere Besonderheiten vom typischen Vergleichsgrundstück ab.

- Besonders schlechte Lage, ungünstige Zugänglichkeit, aufgrund des Bewuchses
- Ungünstige Geländestruktur
- Ungünstige Grundstücksform
- Mäßiger Baumbestand aus Birken, überwiegend nur kleine Bäume

Diese weiteren Abweichungen sind nach der sachverständigen Einschätzung des Gutachterausschusses mit einem Abschlag von 20 % zu berücksichtigen. Der Gutachterausschuss hält hier einen Bodenwert für die Waldfläche von 1,00 €/m² für angemessen.

3. Grabenfläche

Bodenrichtwerte für Grabenflächen liegen für den Landkreis Diepholz nicht vor. Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt nach dem Vergleichsverfahren unter Berücksichtigung von Kaufpreisen für vergleichbare Grabenflächen. In der Kaufpreissammlung konnten die nachfolgenden Kauffälle selektiert:

Zusammenfassung des Wertniveaus

Lfd. Nr.	Gemeindeteil	Datum	Fläche	Kaufpreis	Vergleichswert
		MM.JJ	m ²	€	€/m ²
1	Lembruch/Hüde-Dümmer	03.17	4.060	3.045	0,75
2	Lemförde-Randlagen/Brockum	03.17	3.407	2.555	0,75
3	Lemförde-Randlagen/Brockum	03.17	915	686	0,75
4	Lemförde-Randlagen/Brockum	03.17	2.559	1.919	0,75
5	Lemförde-Randlagen/Brockum	03.17	2.215	1.661	0,75

Lfd. Nr.	Gemeindeteil	Datum	Fläche	Kaufpreis	Vergleichswert
		MM.JJ	m ²	€	€/m ²
6	Lemförde-Randlagen/Brockum	03.17	738	553	0,75
7	Lemförde-Randlagen/Brockum	03.17	1.789	1.342	0,75
8	Lemförde-Randlagen/Brockum	07.18	2.610	2.260	0,87
9	Br.-V./ ländliches Umland	11.18	367	220	0,60
10	Stuhr/ Brinkum. "Alt"-Stuhr	03.19	450	450	1,00
Mittelwert:		09.17	1.911	1.469	0,77

Für Gräben besteht kaum ein Grundstücksmarkt. Häufig wechselt lediglich der Träger der Unterhaltung, was unter Umständen einen Vorteil (Entlastung von Unterhaltungskosten) bedeuten kann. Es wurden Preise von 0,60 €/m² bis 1,00 €/m² für vergleichbare Grabenflächen gezahlt. Ein Kaufpreis im Sinne des Verkehrswertes ist allenfalls dann anzunehmen, wenn die Fläche einer anderen Nutzung zugeführt werden kann, z.B. bei Aufhebung oder Verlegung von Gräben. Dann müssten auch die Aufwendungen (z.B. für Rückbau) gegen gerechnet werden.

In diesem Fall sind die Gräben und ihre Begleitfläche vermutlich nicht entbehrlich. Der Gutachterausschuss geht davon aus, dass sie für die Entwässerung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erforderlich sind. Die Flächen werden demnach auch künftig insgesamt zusammen mit der reinen Grabenfläche eine Funktion als Fläche des öffentlichen Bedarfs haben, um einen Nutzen (Erträge) aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen) zu ziehen. Eine andere Nutzung scheint ausgeschlossen.

Unter diesen Umständen wird im Folgenden ein Wertniveau am unteren Rande der registrierten Spanne an Vergleichsfällen und somit von **0,60 €/m²** für angemessen erachtet.

3.3.1 Vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert ergibt sich damit insgesamt zu

Nutzung	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Private Wegefläche, Flurst52/7	464 m ² *	6,00 €/m ² =	2.784 €
Waldfläche, Flst. 103/1	896 m ² *	1,00 €/m ² =	896 €
Graben Flst. 91/1	276 m ² *	0,60 €/m ² =	166 €
Graben, Flst. 23/8	500 m ² *	0,60 €/m ² =	300 €
Summe rentierlicher Bodenwert:	2.136 m ²		4.146 €
Summe insgesamt:	2.136 m²		4.146 €

3.3.2 Vorläufiger marktangepasster Vergleichswert

Eine weitere Marktanpassung ist nicht erforderlich.

Hieraus ergibt sich der vorläufige, marktangepasste Vergleichswert zu

vorläufiger Vergleichswert	=	4.146 €
Marktanpassungsfaktor	=	1,00
	=	4.146 €
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert		4.146 €

3.3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte).

Wertverbesserungen können durch besondere Anlagen (Bauteile oder Außenanlagen) entstehen, die noch nicht berücksichtigt wurden, soweit diese auf dem Grundstücksmarkt als wertrelevant betrachtet werden. Zusätzlich können weitere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorhanden sein, z. B. besondere Rechte und Lasten, Freilegungskosten.

Im vorliegenden Fall sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gesondert unter 3.4 zu berücksichtigen.

3.3.4 Vergleichswert

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem vorläufigen marktangepassten Vergleichswert, den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen und dem sonstigen Bodenwert zu:

vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	4.146 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
Vergleichswert	4.146 €
Vergleichswert	gerundet 4.100 €

3.4 Bewertung der Grunddienstbarkeiten

Leitungsrecht

Der Grundbuchauszug enthält in Abteilung II unter laufender Nummer 2 das unter 2.3.2. beschriebene Leitungsrecht als Grunddienstbarkeit.

Diese Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) lastet u.a. auf dem Flurstück 23/8 der Gemarkung Rechtern, welches als Grabenbegleitfläche genutzt wird. Aufgrund dieser Nutzung ist der Gutachterausschuss der Ansicht, dass diese Grunddienstbarkeit keinen Einfluss auf den Verkehrswert hat, zumal sich auch offensichtlich keine oberirdische Leitung in der Nähe dieser Fläche befindet.

Wegerecht

Der Grundbuchauszug enthält ferner in Abteilung II unter laufender Nummer 19 das unter 2.3.2. beschriebene Wegerecht als weitere Grunddienstbarkeit.

In der Urkundenrolle Nr. 1054/2012 des Notar Christoph Ferneding ist das Überwegungsrecht im § 5 festgelegt.

§ 5 Überwegungsrecht

Frau Hiltrud Rodemüller, als derzeitige Eigentümerin der Flurstücke 83/1 der Flur 1 Gemarkung Rechtern (eingetragen im Grundbuch von Rechtern Blatt 280) und 52/7 der Flur 5 Gemarkung Rechtern (eingetraen im Grundbuch von Rechtern Blatt 263) sowie Herr Heiner Rodemüller, als derzeitiger Eigentümer des Flurstücks 23/14 der Flur 1 Gemarkung Rechtern (eingetragen im Grundbuch von Rechtern Blatt 275)

räumen dem Käufer an der in dem als Anlage 3 beigefügten Lageplan orange dargestellten Fläche ein Wegerecht in einer Breite von 6 Metern ein, um die durch diesen Vertrag erworbenen Flächen von der Hauptstraße aus erreichen zu können. *Ein*
insbesondere Schotterweg wird über den Flurstück 23/19
 Insbesondere ist der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 23/19 der Flur 1 Gemarkung Rechtern berechtigt, den dargestellten Weg in einer Breite von 6 Metern mitzubedenutzen, den Weg zu begehen und mit Fahrzeugen aller Art zu befahren, um sein durch diesen Vertrag erworbenes Flurstück 23/19 zu erreichen. *2 -*
stellt
 Die Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung des Weges obliegt den jeweiligen Eigentümern aller Grundstücke gemeinschaftlich.

Die Eintragung einer Grunddienstbarkeit, bestehend in einem Wegerecht soll anlässlich der Auflassungsverhandlung erklärt werden, wenn das amtliche Vermessungsergebnis hinsichtlich des Flurstücks 23/14 vorliegt. Die in § 9 dieser Urkunde erteilte Vollmacht erstreckt sich auf alle hierzu abzugebenden Willenserklärungen.

Im Kosteninteresse wird der Wert des Wegerechts gemäß § 36 III GNotKG mit 5.000,00 EUR angegeben.

Lageplan



Um die Erreichbarkeit der in dem Vertrag erworbenen Flächen von der Hauptstraße zu gewährleisten, ist das Flurstück 52/7 entsprechend der Grenzlänge mit einer Länge von 40 m belastet. Die Breite des Wegerechts beträgt laut Vertrag 6 m. Eine Wertminderung liegt somit für die belastete Fläche von rund 240 m² vor, da diese Fläche vom Eigentümer und von Dritten gemeinsam genutzt wird. Der Gutachterausschuss hält als Wertansatz für die Wertminderung die Hälfte des anteiligen Bodenwertes der unbelasteten Fläche des betroffenen Teilbereiches des Flurstückes 52/7 für angemessen.

Private Wegefläche

240 m² x 6,00 € x 1/2 = 720 €, gerundet 700 €

Somit ergibt sich durch diese Grunddienstbarkeit eine Wertminderung von insgesamt 700 €.

3.5 Verkehrswert

Nach § 8 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist beim Bodenwert im Vergleichswertverfahren durch aktuelle Vergleichsfälle berücksichtigt.

Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt Barnstorf, Flecken, Überlingen, Rechtern zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 28.10.2019 mit

4.100 €

(in Worten:- viertausendeinhundert - Euro)

und für die Wertminderung

700 €

(in Worten:- siebenhundert - Euro-)

ermittelt.

Sulingen, den 28.10.2019

gez. Kreitel-Haberhauffe

gez. Könemann

gez. Oetker

ehrenamtlicher Gutachter

Vorsitzender

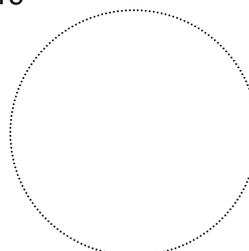
ehrenamtlicher Gutachter

Hiermit wird beglaubigt, dass diese Abschrift einschließlich Anlagen mit der Urschrift des Verkehrswertgutachtens übereinstimmt.

**Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Sulingen-Verden
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte Sulingen-Verden**

Galtener Straße 16, 27232 Sulingen
Telefon: 04271 - 801 505 Fax: 04271 - 801 112
E-Mail: gag-sul@lgl.niedersachsen.de

Sulingen, den 11.11.2019



(Buns)

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber: (3-fach)

Amtsgericht Diepholz
Lange Straße 32
49356 Diepholz

Merkblatt Gutachterausschuss

Das vorstehende Gutachten wurde durch den „Gutachterausschuss für Grundstückswerte“ nach gemeinsamer, nicht öffentlicher Beratung beschlossen.

Der Gutachterausschuss setzt sich zusammen aus dem Vorsitzenden, seinen Stellvertretern und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern. Die Mitglieder, die gemäß § 192 BauGB in der Wertermittlung von Grundstücken erfahren sind und über besondere Sachkunde für die verschiedenen Grundstücksarten und Gebietsteile des Zuständigkeitsbereichs verfügen, werden vom Vorsitzenden auf die Dauer von 5 Jahren bestellt.

Im Einzelfall wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem seiner Stellvertreter und zwei ehrenamtlichen Gutachtern tätig.

Ein Gutachter ist von der Mitwirkung ausgeschlossen, wenn er oder seine Verwandten an dem Grundstück persönlich oder wirtschaftlich interessiert sind, wenn er in der Angelegenheit ein Parteigutachten abgegeben hat oder er bei jemandem beschäftigt ist, der an dem Ergebnis des Gutachtens ein persönliches oder wirtschaftliches Interesse hat.

Der Gutachterausschuss hat sein Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen. Er ist an Weisungen nicht gebunden.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist bei der örtlichen Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) eingerichtet. Die Geschäftsstelle beschafft die für die Erstattung des Gutachtens erforderlichen Unterlagen und bereitet die Beratung vor.

Gemäß § 193 BauGB haben Gutachten keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.