

Dipl.-Ing. (Ass.) Burkhard Helms

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung bebauter und  
unbebauter Grundstücke (Ing.kammer Nds.)

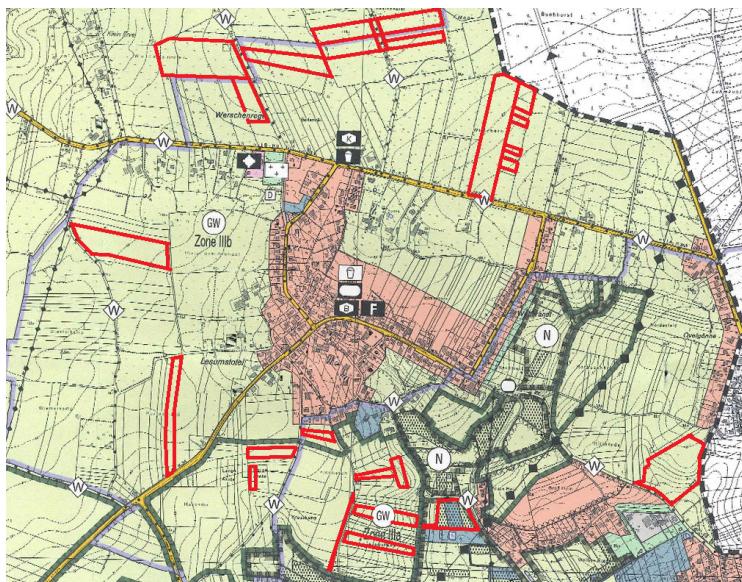
Jahnstraße 26, 27711 Osterholz-Scharmbeck  
Mobil-Nr.: 0170 9033625, E-Mail: B.Helms@web.de

Amtsgericht Osterholz-Scharmbeck  
Versteigerungsgericht  
Rübhofstraße 4  
27711 Osterholz-Scharmbeck

Datum: 25. November 2024  
Az.: 244011  
Geschäfts-Nr. NZS 15 K 26/17

## E X P O S É (aktualisiert zum Stichtag 28.08.2024)

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für die  
**Landwirtschaftlich als Ackerland- und Grünland nutzbare Grundstücke,**  
gebucht im **Grundbuchbezirk Lesumstotel, Blatt-Nr. 308,**  
in den Gemarkungen **Lesumstotel und Werschenrege**



Im Zwangsversteigerungsverfahren (Geschäfts-Nr. NZS 15 K 26/17) wurden  
die fiktiv unbelasteten Verkehrswerte zum Stichtag 28.08.2024 ermittelt mit:

- |               |   |
|---------------|---|
| rd. 50 €      | <b>Grundstück Nr. 45, Flurstück 139/8 (9 m<sup>2</sup> Ackerland)</b>   |
| rd. 35.000 €  | <b>Grundstück Nr. 63, (11.778 m<sup>2</sup> Grünland, Weg)</b>  |
| rd. 8.000 €   | <b>Grundstück Nr. 64, Flurstück 52/1 (2.770 m<sup>2</sup> Grünland)</b>   |
| rd. 52.000 €  | <b>Grundstück Nr. 65, (14.699 m<sup>2</sup> Acker- und Grünland)</b>  |
| rd. 20.000 €  | <b>Grundstück Nr. 66, Flurstück 93/4 (6.050 m<sup>2</sup> Grünland)</b>   |
| rd. 740.000 € | <b>Grundstück Nr. 74, (218.980 m<sup>2</sup> Acker- und Grünland)</b>   |
| rd. 1.000 €   | <b>Wertminderung des Grundstücks Nr. 74 aufgrund von<br/>Wegerechten lastend auf Flurstück 68/2 (s. Kap. 2.2.2)</b> |

Für das aktualisierte Exposé liegt dem Versteigerungsgericht ein 87-seitiges Gutachten im pdf-Format vor.



## Übersicht der Verkehrswerte für die Bewertungsgrundstücke

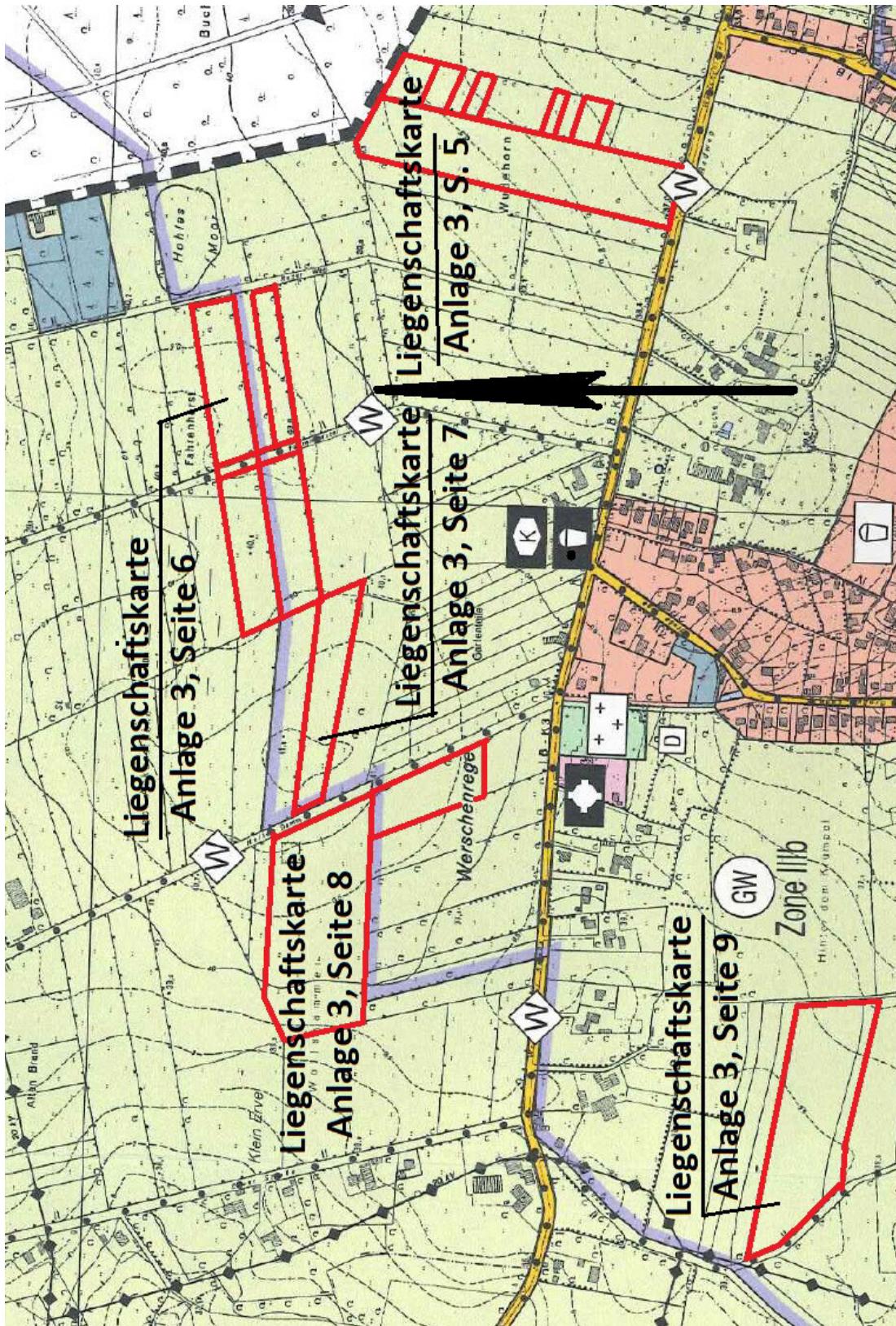
Bewertungsgrundstücke von Lesumstotel, Blatt-Nr. 308 mit den ermittelten Verkehrswerten:

Lfd. Nr.	Im Ortstermin fest- gestellte Nutzung	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	Verkehrswert
45	Ackerlandfläche	Lesumstotel	3	139/8	9 m <sup>2</sup>	50,00 €
63	Grünland	Werschenrege	3	94/10	11.219 m <sup>2</sup>	
63	Weg, Verkehrsfläche	Werchenrege	3	94/9	559 m <sup>2</sup>	
63	Gesamtfläche				11.778 m <sup>2</sup>	35.000,00 €
64	Grünlandfläche	Werschenrege	3	52/1	2.770 m <sup>2</sup>	8.000,00 €
65	Grünland	Werschenrege	3	57/1	1.092 m <sup>2</sup>	
65	Ackerland	Werschenrege	3	97/2	11.426 m <sup>2</sup>	
65	Grünland	Werschenrege	3	53/2	2.181 m <sup>2</sup>	
65	Gesamtfläche				14.699 m <sup>2</sup>	52.000,00 €
66	Grünland	Werschenrege	3	93/4	6.050 m <sup>2</sup>	20.000,00 €
74	Ackerland	Lesumstotel	2	10/2	456 m <sup>2</sup>	
74	Ackerland	Lesumstotel	2	42/2	10.388 m <sup>2</sup>	
74	Bes. gesch. Biotop	Lesumstotel	1	12/7	11.462 m <sup>2</sup>	
74	Ackerland	Lesumstotel	3	44	773 m <sup>2</sup>	
74	Ackerland	Lesumstotel	3	56/2	5.122 m <sup>2</sup>	
74	Ackerland	Lesumstotel	3	74	2.306 m <sup>2</sup>	
74	Ackerland	Lesumstotel	3	85	3.537 m <sup>2</sup>	
74	Ackerland	Lesumstotel	3	116	8.262 m <sup>2</sup>	
74	Grünland	Lesumstotel	3	122	3.470 m <sup>2</sup>	
74	Grünland	Lesumstotel	3	123	5.024 m <sup>2</sup>	
74	Grünland	Lesumstotel	3	131	2.450 m <sup>2</sup>	
74	Grünland	Lesumstotel	3	134	3.254 m <sup>2</sup>	
74	Grünland	Werschenrege	3	61/1	673 m <sup>2</sup>	
74	Grünland	Werschenrege	3	63/1	2.151 m <sup>2</sup>	
74	Grünland	Werschenrege	3	68/2	36.095 m <sup>2</sup>	
74	Weg, Verkehrsfläche	Werschenrege	3	95/6	528 m <sup>2</sup>	
74	Grünland	Werschenrege	3	95/7	10.915 m <sup>2</sup>	
74	Ackerland	Werschenrege	3	95/8	11.361 m <sup>2</sup>	
74	Grünland	Werschenrege	3	179/2	12.190 m <sup>2</sup>	
74	Ackerland	Werschenrege	3	204/3	10.669 m <sup>2</sup>	
74	Grünland	Werschenrege	3	214/1	35.076 m <sup>2</sup>	
74	Ackerland	Lesumstotel	2	10/1	12.432 m <sup>2</sup>	
74	Ackerland	Lesumstotel	1	124/3	30.386 m <sup>2</sup>	
74	Gesamtfläche				218.980 m <sup>2</sup>	740.000,00 €



## Anlage 1: Flächennutzungsplan Lesumstotel / Werschenrege

Seite 1 von 2

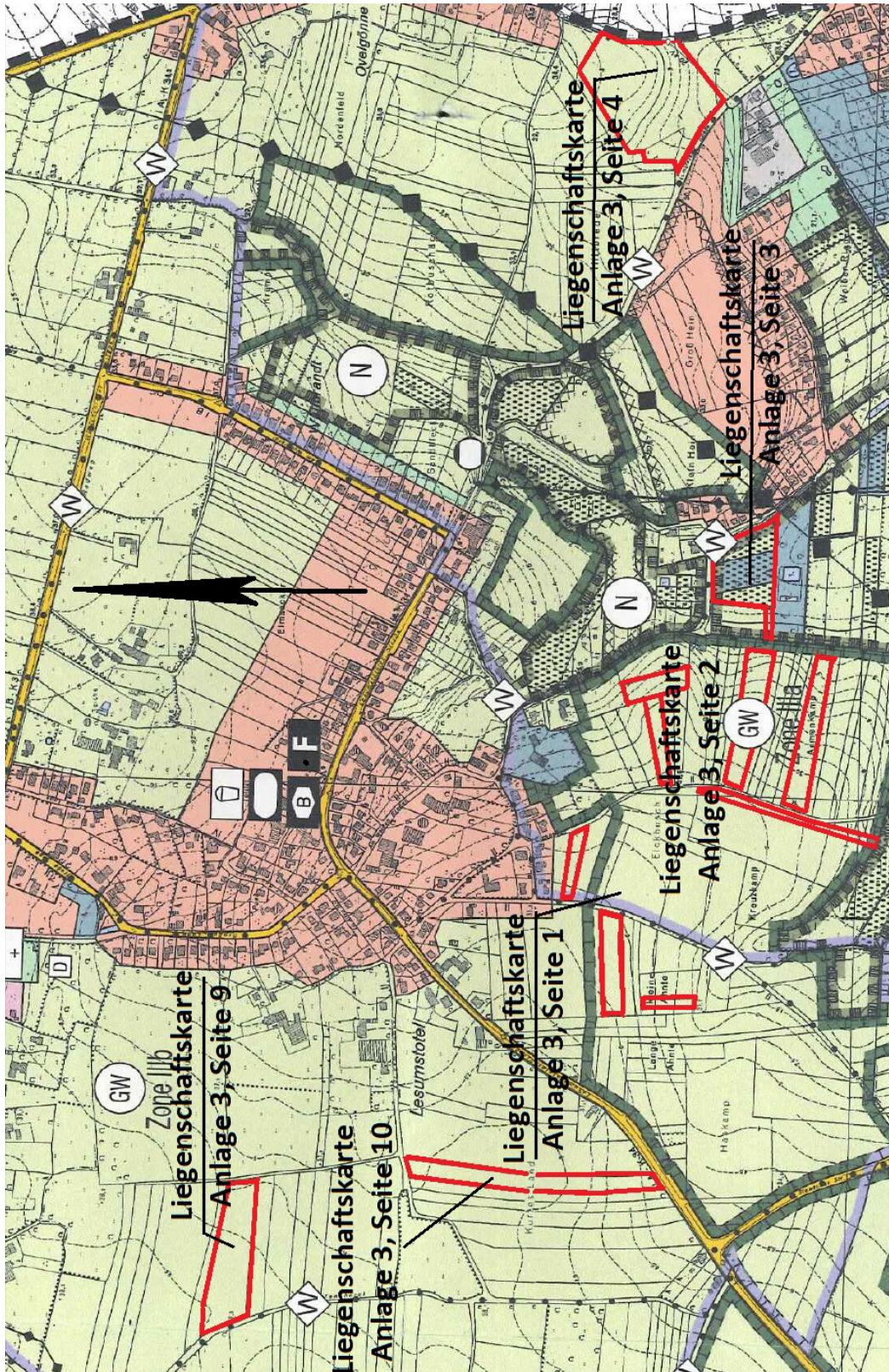


Flächennutzungsplan - nördlicher Bereich der Ortschaft Lesumstotel

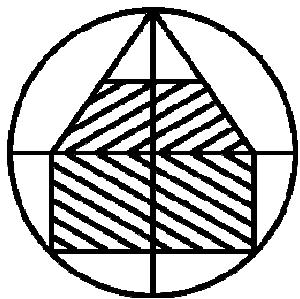


## Anlage 1: Flächennutzungsplan Lesumstotel / Werschenrege

Seite 2 von 2



Flächennutzungsplan - südlicher Bereich der Ortschaft Lesumstotel



## Dipl.-Ing. (Ass.) Burkhard Helms

Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung bebauter und  
unbebauter Grundstücke (Ing.kammer Nds.)

Jahnstraße 26, 27711 Osterholz-Scharmbeck  
Mobil-Nr.: 0170 9033625, E-Mail: B.Helms@web.de

Amtsgericht Osterholz-Scharmbeck  
Versteigerungsgericht  
Rübhofstraße 4  
27711 Osterholz-Scharmbeck

Datum: 25. November 2024  
Az.: 244011  
Geschäfts-Nr. NZS 15 K 26/17

### **E X P O S É (aktualisiert zum Stichtag 28.08.2024)**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für die  
**landwirtschaftlich als Ackerland nutzbare Grundstücke,**  
**gebucht im Grundbuchbezirk Lesumstotel, Blatt-Nr. 308,**  
**Ifd. Nr. 72, Gemarkung Lesumstotel, Flur 1, Flurstück 81/1 (13.085 m<sup>2</sup>)**  
**Ifd. Nr. 51, Gemarkung Werschenrege, Flur 4, Flurstück 53 (3.059 m<sup>2</sup>)**



Im Zwangsversteigerungsverfahren (Geschäfts-Nr. NZS 15 K 26/17) wurden  
die fiktiv unbelasteten **Verkehrswerte** zum Stichtag 28.08.2024 ermittelt mit:

- rd. 44.000 €      Grundstück Nr. 72, Flurst. 81/1 (13.085 m<sup>2</sup> Ackerfläche)**
- rd. 10.000 €      Grundstück Nr. 51, Flurst. 53 (3.059 m<sup>2</sup> Ackerfläche)**
- rd. 55.000 €      Grundstücke Nr. 51 und 72 als wirtschaftliche Einheit**
- rd. 25.000 €      Barwert (Pachtvertrag / Mobilfunkstation, s. Kapitel 4)**
- rd. 900 €      Wertminderung (Grunddienstbarkeit in Abt. II, s. Kap. 5)**

Für das aktualisierte Exposé liegt dem Versteigerungsgericht ein 32-seitiges Gutachten im pdf-Format vor.



## Verkehrswerte (Einzelgrundstücke und als wirtschaftliche Einheit)

### Bodenwertermittlung des Grundstücks als wirtschaftliche Einheit

Für die Einzelgrundstücke mit der angegebenen Nutzbarkeit sind im Zwangsversteigerungsverfahren aus formalen Gründen jeweils separate Verkehrswerte auszuweisen.

Darüber hinaus wird der Verkehrswert für die Einzelgrundstücke als wirtschaftliche Einheit ausgewiesen. Dies ist erforderlich, da der Verkehrswert als wirtschaftliche Einheit in der Regel aufgrund der besseren und wirtschaftlicheren Nutzung größer ist als die Summe der Verkehrswerte für die zwei Einzelgrundstücke

**Nachfolgend die Zusammenstellung der Verkehrswerte zum Wertermittlungsstichtag 28.08.2024 :**

### Das Einzelgrundstück, gebucht im Grundbuch von Lesumstotel, Blatt-Nr. 308, lfd. Nr. 72

Gemarkung Lesumstotel, Flur 1, Flurstück 81/1, (13.085 m<sup>2</sup>)

11.268 m<sup>2</sup> landwirtschaftliche Nutzung als Ackerfläche;

66 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einer Mobilfunkstation (40 m hoher Funkturm)

1.751 m<sup>2</sup> Gehölzfläche um den Maststandort (Ersatzmaßnahme im Baugenehmigungsverfahren)

### Das Einzelgrundstück, gebucht im Grundbuch von Lesumstotel, Blatt-Nr. 308, lfd. Nr. 51

Gemarkung Werschenrege, Flur 4, Flurstück 53, (3.059 m<sup>2</sup>)

3.059 m<sup>2</sup> landwirtschaftliche Nutzung als Ackerfläche;

### Die o.g. Einzelgrundstücke als wirtschaftliche Einheit (16.144 m<sup>2</sup> Ackerlandfläche)

Lesumstotel, Flur 1, Flurstück 81/1 (16.144 m<sup>2</sup>) und Werschenrege, Flur 4, Flurstück 53 (3.059 m<sup>2</sup>)

**Die Verkehrswerte der Einzelgrundstücke und der Verkehrswert des Gesamtgrundstücks als wirtschaftliche Einheit betragen zum Wertermittlungsstichtag 28.08.2024:**

Grundstück	Katasterbezeichnung	Landwirtschaftl. Nutzung	Verkehrswert (€)
Grundbuch Lesumstotel, Blatt 308, lfd. Nr. 72	Lesumstotel, Flur 1, Flurstück 81/1	13.085 m <sup>2</sup> Ackerfläche (Mobilfunkstation, Kap. 4)	<b>44.000,00 €</b>
Grundbuch Lesumstotel, Blatt 308, lfd. Nr. 51	Werschenrege, Flur 4, Flurstück 53	3.059 m <sup>2</sup> Ackerfläche mit guter Zuwegung	<b>11.000,00 €</b>
Beide Grundstücke als wirtschaftliche Einheit	Siehe oben lfd. Nr. 72 und 51	16.144 m <sup>2</sup> Ackerfläche (Mobilfunkstation, Kap. 4)	<b>*55.000,00 €</b>

**\*Hinweis: Der Verkehrswert für beide Grundstücke als wirtschaftliche Einheit ist größer als die Summe der Verkehrswerte für die zwei Einzelgrundstücke auf Grund der besseren Nutzbarkeit.**

**Der Verkehrswert für die als Ackerfläche genutzten Grundstücke in 27721 Ritterhude (Gemarkung Lesumstotel und Werschenrege) als wirtschaftliche Einheit**

Grundbuch Lesumstotel	Blatt 308	lfd. Nr. 72 und 51
Gemarkung Lesumstotel	Flur 1	Flurstücke 81/1
Werschenrege	4	53

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.08.2024 mit rd.

**55.000 €**

**in Worten: fünfundfünfzigtausend Euro**

geschätzt.



## 1 Wertpotential für die vorhandene Mobilfunkstation, Nutzungsvertrag

### 1.1 Bauantrag und Baubeschreibung

Mit Eingangsvermerk vom 30.03.2007 wurde bei der Bauaufsichtsbehörde ein Bauantrag eingereicht für den Neubau einer Funkfeststation bestehend aus einem 40 m hohen Rohrfachwerkturm einschließlich Antenne, Einfriedung und Technikeinheit. Verkürzte Baubeschreibung gemäß Bauakte:

- Gründung aus Stahlbetoneinzelfundamenten
- Antennenträger:  
Rohrfachwerkturm mit einer Bauhöhe von 40 m in Rohrprofilbauweise mit Gitterrostarbeitspodesten und Bestückung mit Antennen. Die Oberfläche der Struktur ist aus Korrosionsgründen feuerverzinkt.
- Aufstellung von Schaltschränken in Stahlblech auf frostfrei gegründetem Stahlbetonfundament.

### 1.2 Schuldrechtlicher Nutzungsvertrag für die vorhandene Mobilfunkstation

Grundsätzlich erfolgt die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren im fiktiv unbelasteten Zustand. Belastungen und Begünstigungen werden im Gutachten separat ausgewiesen.

Im vorliegenden Fall erfolgte die Bewertung im fiktiv unbelasteten Zustand als landwirtschaftlich genutzte Ackerlandfläche.

Dem Sachverständigen liegt ein schuldrechtlich vereinbarter Nutzungsvertrag vor für die 1.817 m<sup>2</sup> große Gehölzfläche mit vorhandenem Mobilfunkturm sowie Nachträge (Stand 2020). **Der aktuelle Pachtvertrag wurde dem Sachverständigen für dieses Gutachten nicht vorgelegt (siehe Kapitel 1.4).**

Zur Sicherung der Nutzungsrechte war vertragsmäßig die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in Abt. II des Grundbesitzes vorgesehen; diese Belastungseintragung wurde nicht vollzogen.

**Gemäß § 57a ZVG ist der Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren berechtigt, das Miet- oder Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen. Die Kündigung ist ausgeschlossen, wenn sie nicht für den ersten Termin erfolgt, für den sie zulässig ist.**

Für die Errichtung des Mobilfunkmastes wurde ein erheblicher Kostenaufwand betrieben:

- Baugenehmigungsverfahren mit Baugenehmigung vom 09.06.2008,
- Baulasterklärungen mit Belastungseintragung für die betreffenden Nachbargrundstücke,
- Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt auf einer 1,751 m<sup>2</sup> großen Gehölzpflanzung mit 66 m<sup>2</sup> eingezäunter Freifläche um den Maststandort. Anpflanzung mit standortheimischen Arten nach strikter Vorgabe des landschaftspflegerischen Begleitplanes. Diese Bauvorlage ist Bestandteil der Baugenehmigung vom 09.06.2008.
- Bauliche Maßnahmen mit Errichtung des Mobilfunkmastes mit technischer Ausstattung.
- Abschluss eines entgeltlichen Nutzungsvertrages (schuldrechtlich und dinglich nicht gesichert).
- Der Inhaber des Nutzungsrechts verpflichtete sich mit Beendigung des Vertragsverhältnisses – so weit keine gesetzlichen oder behördlichen Auflagen dem entgegenstehen – den Aufwuchs beseitigen und den ursprünglichen bzw. wertmäßig vergleichbaren Zustand wiederherzustellen.

Für den Inhaber des Nutzungsrechts wird daher ein dem Aufwand entsprechendes Wertpotential unterstellt.

### 1.3 Barwert von Nutzungsentgelten für die Mobilfunkstation

Aufgrund des Sonderkündigungsrechts gemäß § 57a ZVG kann der vorhandene Nutzungsvertrag vom Ersteher gekündigt und neu ausgehandelt werden (mit Festlegung der Jahrespacht, ggf. mit Zuschlag bei Nutzung für weitere Mobilfunkbetreiber, Pachtanpassungsklausel, etc.). Der aktuelle Pachtvertrag wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt. Ohne Kenntnis der künftigen Pacht schätzt der Sachverständige den Barwert des Nutzungsentgelts als Produkt einer fiktiven Jahrespacht in Höhe von:  
ca. 1.800 € netto und einem Rohertragsfaktor von 14,0.

Der Barwert für das Nutzungsentgelt für die Mobilfunkstation mit 1.817 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche wird zum Wertermittlungstichtag 28.08.2024 mit: 1.800 €/Jahr x 14,0 = 25.200 € = rd. 25.000 €

**Barwert des geschätzten Nutzungsentgelts = 25.000 €**

geschätzt.



## Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1 : 1.000

Seite 1 von 1

