

37574 Einbeck

Diplom-Ingenieur (FH)
Beratender Ingenieur
Sachverständiger Immobilienbewertung

Alter Stadtweg 1
Telefon (05561) 927314-0
Telefax (05561) 927314-9
info@sv-cortnum.de

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für
die

Landwirtschaftliche Fläche Ackerland Breiter Anger

(eingetragen im Grundbuch von Ellensen Blatt 217 BVNr. 4)

Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes in der
Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung
einer Gemeinschaft des Amtsgerichts Einbeck
Geschäftsnummer NZS **22 K 12/22**

Auftraggeber

Amtsgericht Einbeck
Postfach 1615
37557 Einbeck

Eigentümer

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Wertermittlungstichtag
und Qualitätsstichtag
Ausfertigung Nr.1

02.02.2023

Dieses Gutachten besteht aus 24 Seiten einschließlich 4 Anlagen mit insgesamt 4 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.5.1	Baulasten, Denkmalschutz, Altlasten	10
2.5.2	Bauplanungsrecht	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	11
2.8	Derzeitige Nutzung	11
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	12
3.1	Grundstücksdaten	12
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung	13
3.3	Bodenwertermittlung	14
3.4	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	15
3.4.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	15
3.4.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	15
3.4.3	Verkehrswert	16

4. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	17
4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	
..... 17	
4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur	
..... 18	
5. Verzeichnis der Anlagen	19

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Ackerland
	Gemäß Bodenschätzung/Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 13.02.2023 bestehend aus
	1.564 m² Acker-Grünland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Alluvium (Al), Bodenzahl 68, Ackerzahl 68 Ertragsmesszahl 1064
	Gesamtertragsmesszahl 1064
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Ellensen Blatt 217 BVNr. 4
Katasterangaben:	Gemeinde Stadt Dassel Gemarkung Krimmensen Flur 2 Flurstück 6

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstattung:	Beschluss des Amtsgerichts Einbeck vom 07.12.2022
Wertermittlungstichtag:	02.02.2023
Qualitätsstichtag:	02.02.2023
Tag der Ortsbesichtigung:	02.02.2023

Teilnehmer am Ortstermin:


Hinweis:

Die Bekanntgabe des Termins der Ortsbesichtigung erfolgte postalisch am 05.01.2023. Mit Schreiben vom 30.01.2023 erfolgte die Klarstellung des Beginns der Ortsbesichtigungen. Die Eigentümer waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht vor Ort.

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden durch eigene Erhebungen folgende Auskünfte und Unterlagen für diese Gutachtenerstellung herangezogen:

- Straßenkarte und Ortsplan von Ellensen (Quelle: geoport)
- aktueller Flurkartenauszug im ungefähren Maßstab 1 : 1.000 vom 02.02.2023 (GLL Northeim)
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 13.02.2023
- Auskunft über Richtwerte des zuständigen Gutachterausschusses zum Stichtag 01.01.2022
- Grundbuchauszug vom 20.02.2023
- Auskunft der Kreisverwaltung Northeim über Altlasten vom 21.02.2023
- Auskunft der Kreisverwaltung Northeim über Baulasten vom 23.02.2023
- Auskunft der Stadt Dassel über den Flächennutzungsplan vom 22.02.2023
- Grundstücksmarktdaten 2022 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen
- sonstige Bewertungsdaten aus der im Abschnitt 5.2 aufgeführten Fachliteratur.

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Einbeck vom 07.12.2022 soll das Gutachten auch folgende Angaben enthalten:

a) ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war kein Eigentümer vor Ort, Mieter und Pächter vorhanden sind, ist nicht bekannt. Augenscheinlich wird das Ackerland bewirtschaftet.

- b) ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Nicht relevant, es handelt sich um ein unbebautes landwirtschaftlich genutztes Grundstück.

- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird

Augenscheinlich ergaben sich im Zuge der Ortsbesichtigung keine Hinweise darauf, dass ein Gewerbebetrieb geführt wird.

- d) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt worden sind (Art, Umfang und Eigentumsverhältnisse)

Nicht relevant, es handelt sich um ein unbebautes landwirtschaftlich genutztes Grundstück

- e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht

Nicht relevant, es handelt sich um ein unbebautes landwirtschaftlich genutztes Grundstück.

- f) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen (insbesondere Baulasten) bestehen

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landkreises Northeim vom 23.02.2023 liegen keine Baulasten vor.

- g) ob das Objekt unter Denkmalschutz steht

Nicht relevant, es handelt sich um ein unbebautes landwirtschaftlich genutztes Grundstück.

- h) ob ein Energiepass vorliegt

Nicht relevant, es handelt sich um ein unbebautes landwirtschaftlich genutztes Grundstück.

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Niedersachsen

Kreis: Landkreis Northeim

Ort: Krimmensen (ca. 130 Einwohner), Ortsteil der Stadt
Dassel (Kernstadt mit ca. 9.500 Einwohnern)

überörtliche Anbindung / Nächstgelegene größere Städte:

Entfernungen: (vgl. Anlage 1)

Einbeck (ca. 10 km entfernt)

Göttingen (ca. 45 km entfernt),

Landwirtschaftliche Fläche

Breiter Anger, Krimmensen

Northeim (ca. 28 km entfernt),

Landeshauptstadt:

Hannover (ca. 81 km entfernt)

Bundesstraßen:

B3 Richtung Göttingen bzw. Hannover (ca. 9 km entfernt)

B64 Richtung Seesen bzw. Holzminden (ca. 13 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Lage:

(vgl. Anlage 2)

Das zu bewertende Objekt liegt ca. 0,5 km nördlich der Ortslage von Krimmensen im unbebauten Außenbereich innerhalb von Flächen der Landwirtschaft.

Das Flurstück liegt innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Ilme.

topografische Grundstückslage:

eben

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage 3)

Langgestreckte, trapezförmige Form, ohne Anschluss an Wirtschaftswege; erreichbar ausschließlich über benachbarte Flurstücke

Grundstücksgröße:

Flurst. Nr.: 6

Größe: 1564 m²

Bemerkungen:

erreichbar ausschließlich über benachbarte Flurstücke

2.3 Erschließung, etc.

Wegeart:

Nicht direkt über Wirtschaftswege erreichbar

Landwirtschaftliche Fläche

Breiter Anger, Krimmensen

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Nicht vorhanden
---	-----------------

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs von Ellensen Blatt 217 BVNr. 4 bestehen folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 3:

„Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet worden (22 K 12/22).
Eingetragen am 16.11.2022.“

Auftragsgemäß erfolgt die Ermittlung des Verkehrswertes für das unbelastete Grundstück ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten, Denkmalschutz, Altlasten

Eintragungen im Baulasten bestehen nach schriftlicher Auskunft der Baulastenverzeichnis-Kreisverwaltung Northeim vom 21.02.2023 nicht.

Denkmalschutz:

nicht relevant

Altlasten:

Altlasten sind gemäß schriftlicher Auskunft des Landkreises Northeim vom 23.02.2023 im Altlastenkataster nicht aufgeführt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Dassel ist das

Landwirtschaftliche Fläche

Breiter Anger, Krimmensen

Flächennutzungsplan: Gebiet des Bewertungsobjektes im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Flurstück liegt innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Ilme.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Es handelt sich um eine Fläche im Außenbereich. Die zulässige Bebauung des Grundstücks richtet sich nach den Festlegungen des BauGB §35 „*Bauen im Außenbereich*“.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Fläche der Forst- und Landwirtschaft (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV)
---	--

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen, öffentlich-rechtlichen Situation sowie der Beitrags- und Abgabensituation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung

Das Bewertungsobjekt wird in Zusammenhang mit umliegenden Flächen landwirtschaftlich genutzt. Einfriedungen oder sonstige zu erkennende Abgrenzungen zu angrenzenden Flurstücken sind nicht zu erkennen.

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für Landwirtschaftliche Fläche Ackerland *Breiter Anger* in 37586 Dassel OT Krimmensen zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 02.02.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	BVNr.	
<i>Ellensen</i>	<i>217</i>	<i>4</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
<i>Krimmensen</i>	<i>2</i>	<i>6</i>	<i>1.564 m²</i>

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und • das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert muss mittels Koeffizienten auf die Ackerzahl und die Größe des Bewertungsgrundstücks angepasst werden. Hierzu liegen vom Gutachterausschuss ermittelte Umrechnungskoeffizienten vor.

3.3 Bodenwertermittlung

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **3,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Landwirtschaftliche Fläche

Art der Nutzung	=	Acker
Ackerzahl	=	70
Grundstücksgröße	=	20.000 m ²

Anpassung an das Bewertungsgrundstück

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Bewertungsgrundstück	Anpassung an Flurstücksgröße			Anpassung an Ackerzahl			Grundwert gem. GAA			Wert Spalte 1 x 5 x 8 x 9
			Koeffizient für Richtwertgrundstück	Koeffizient für Bewertungsgrundstück	Umrechnungskoeffizient	Koeffizient für Richtwertgrundstück	Koeffizient für Bewertungsgrundstück	Umrechnungskoeffizient		
Teilfläche	Fläche (m ²)	Ackerzahl							€/m ²	
komplett	1564	68	1	0,78	0,78	1,09	1,08	0,99	3,00	3.626 €
										3.626 €
gerundet										<u>3.600</u> €

Der **beitrags- und abgabenfreie Bodenwert** für die landwirtschaftliche Fläche Acker *Breiter Anger* 37586 Dassel OT Krimmensen zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 02.02.2023 wurde mit rund **3.600,- €** ermittelt.

3.4 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen**3.4.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen**

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Landwirtschaftliche Fläche

Breiter Anger, Krimmensen

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

3.4.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich bei Grundstücken mit den Eigenschaften des Bewertungsobjektes vorrangig an den in die Bodenwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb aus dem ermittelten Bodenwert abgeleitet.

3.4.3 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Bodenwert orientieren.

Der **Bodenwert** wurde zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag mit rd. **3.600,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für die Landwirtschaftliche Fläche Ackerland *Breiter Anger* in 37586 Dassel OT Krimmensen

Grundbuch	Blatt	BVNr.
<i>Ellensen</i>	<i>217</i>	<i>4</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Krimmensen</i>	<i>2</i>	<i>6</i>

wird zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 02.02.2023 mit rd.

3.600,- €

in Worten: dreitausendsechshundert Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift, dass er das vorstehende Gutachten nach bestem Wissen ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt hat.

Einbeck, den 27.02.2023

Dipl.-Ing. (FH) Mathias Cortnum

Geprüfter Sachverständiger für die Markt- und
Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien,
GIS Sprengnetter Akademie

4. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV:

Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006)

BGB:

Landwirtschaftliche Fläche

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962); obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter Immobilienbewertung** – Marktdaten und Praxishilfen, Sinzig 2022
- [2] **Sprengnetter Immobilienbewertung** – Lehrbuch und Kommentar, Sinzig 2022
- [3] **Grundstücksmarktdaten 2022 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen**

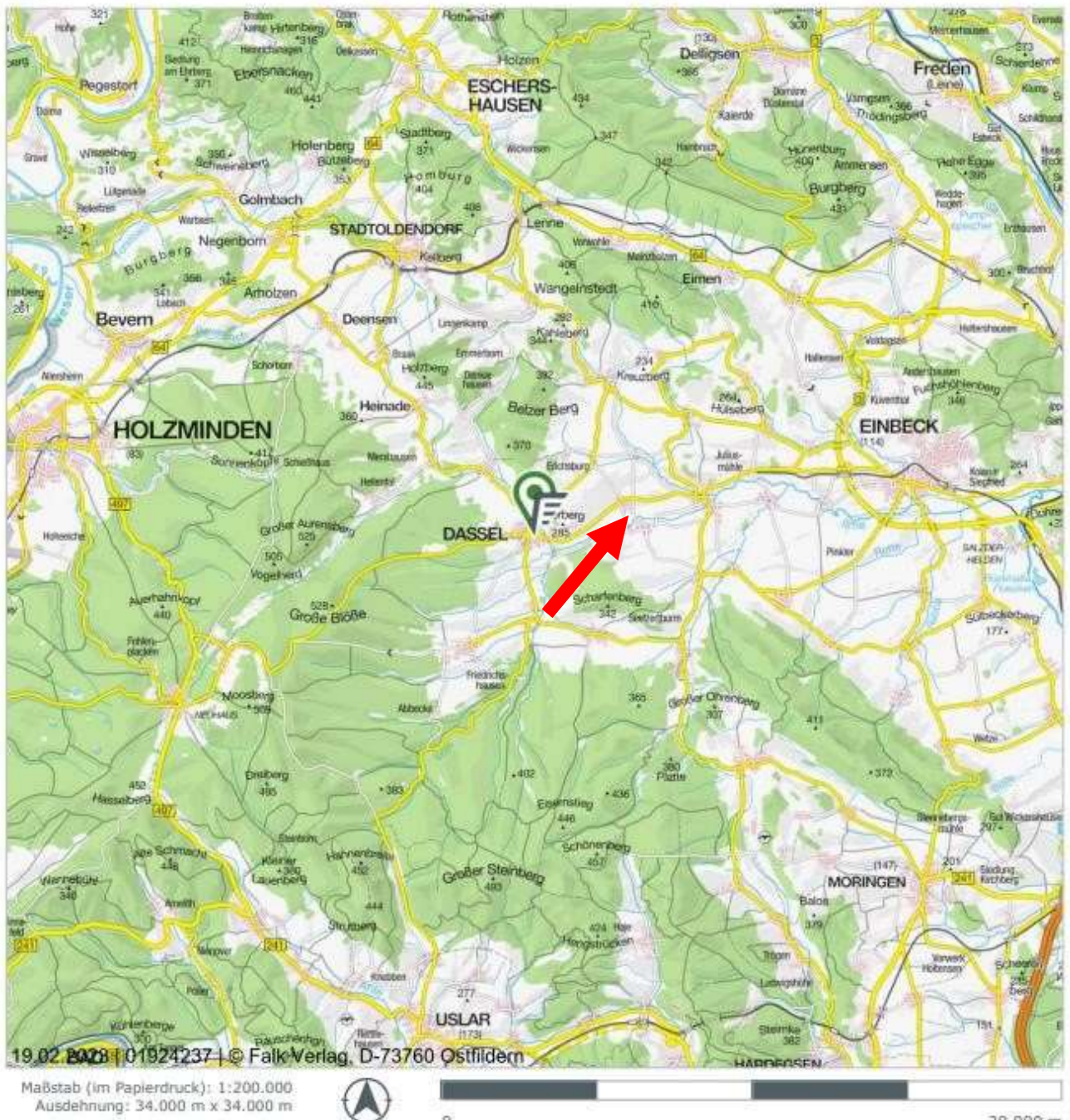
5. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts

Anlage 2: Übersichtskarte im Maßstab 1 : 7.500 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1000 mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks

Anlage 4: Foto mit Bildnummern entsprechend Anlage 4

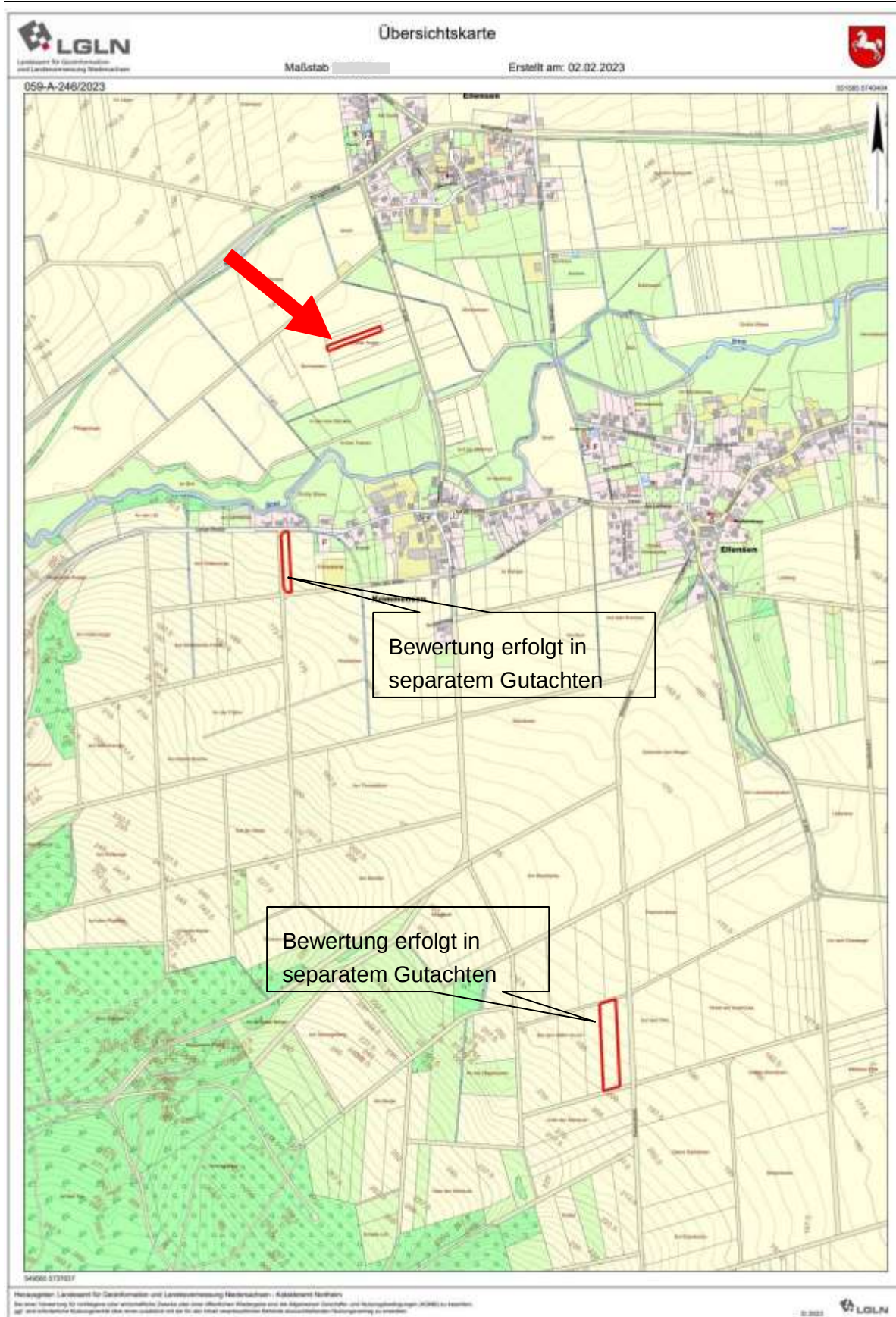


(lizenzieren über www.geoport.de)

Anlage 1

Landwirtschaftliche Fläche

Breiter Anger, Krimmenssen



Anlage 2


**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

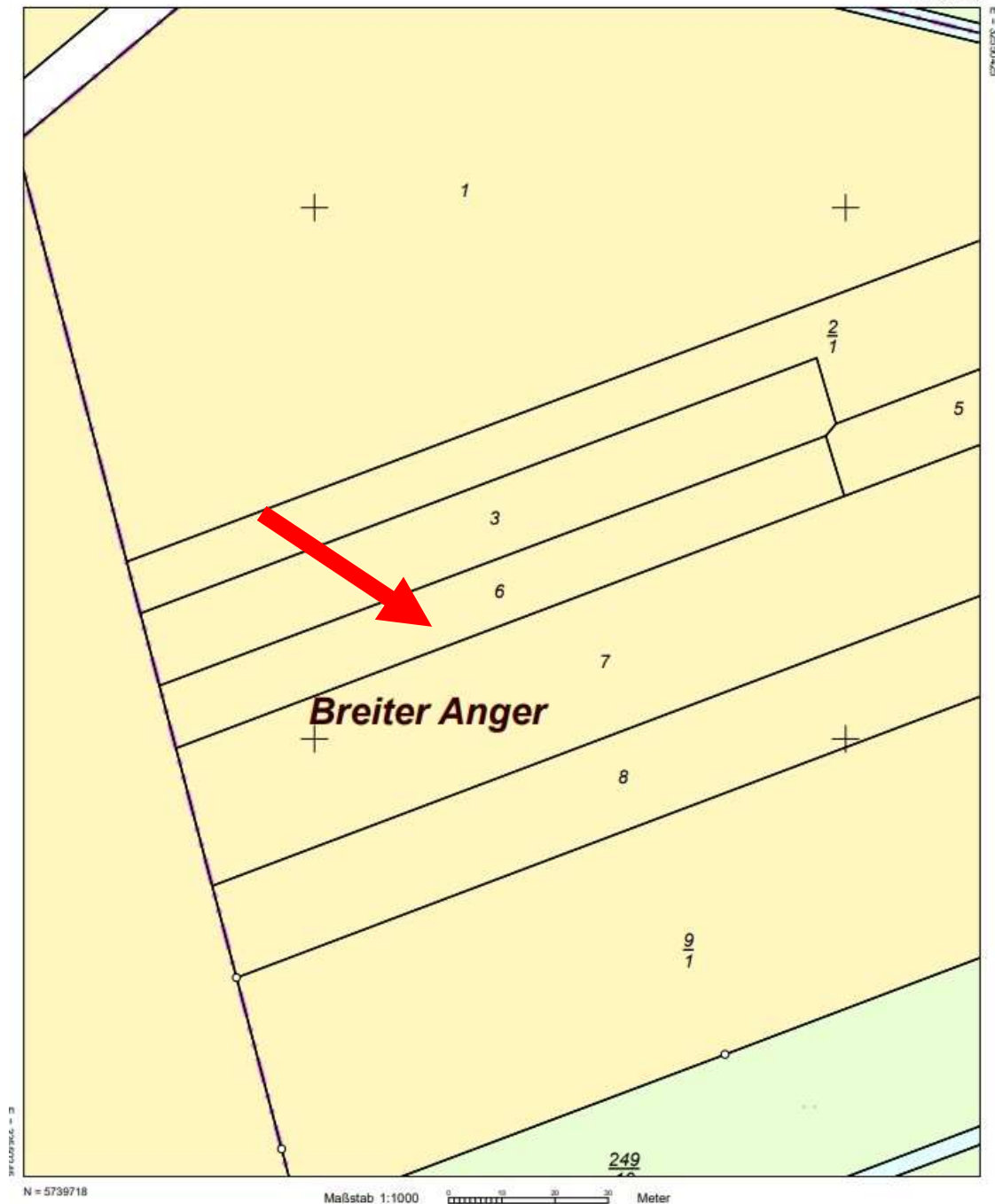
Gemeinde: Dassel, Stadt
Gemarkung: Krimmensen
Flur: 2 Flurstück: 6

Liegenschaftskarte

Standardpräsentation

Erstellt am 02.02.2023
Aktualität der Daten 28.01.2023

N = 5739938



N = 5739718

Maßstab 1:1000

0 10 20 30 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Northeim - Katasteramt Northeim -
Bahnhofstraße 15
37154 Northeim

Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Northeim -
Bahnhofstr. 15
37154 Northeim

Zeichen: 059_A_246_2023

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

Anlage 3



Anlage 4.1: Bild 1 Ansicht von Osten auf das mit angrenzenden Flurstücken bewirtschaftete Bewertungsobjekt